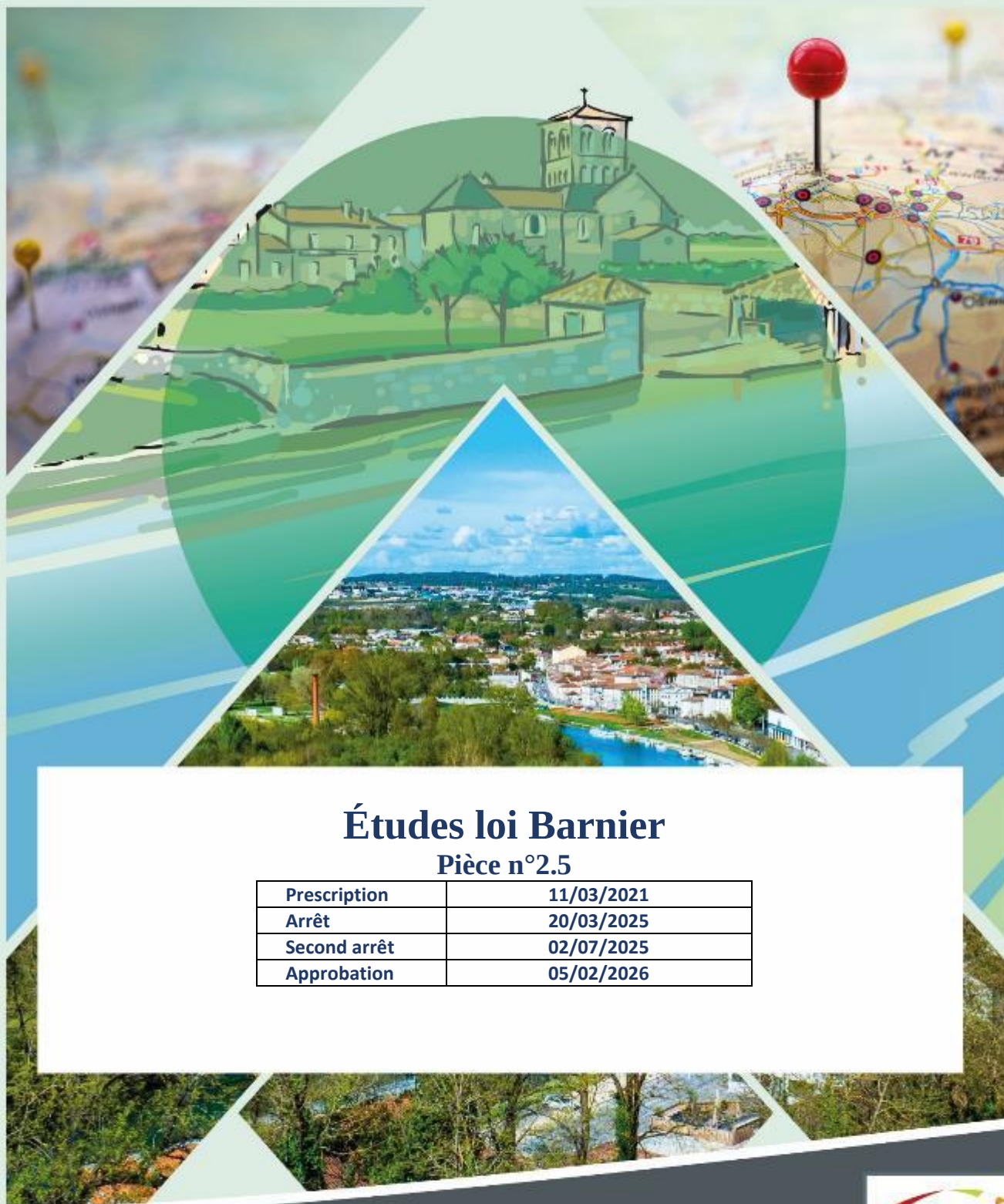


Cartéclima !

J'écris mon territoire de demain

PLUi VALANT PLAN DE MOBILITÉ

PLUi



Études loi Barnier

Pièce n°2.5

Prescription	11/03/2021
Arrêt	20/03/2025
Second arrêt	02/07/2025
Approbation	05/02/2026

Table des matières

Dossiers de dérogation au titre de la loi Barnier permettant de déroger à la règle d'inconstructibilité dans la bande des 75 mètres ou 100 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation (route nationale RN ; route départementale RD), pour les sites suivants :

1. **DIRAC** - Zone d'activités Bois des Fayes (RD939)
2. **LA COURONNE** - Chantemerle (RN10)
3. **L'ISLE D'ESPAGNAC** - Bel-Air (RD1000)
4. **RUELLE-SUR-TOUVRE** - Plantier du Maine Gagnaud (RD1000)
5. **SAINT-MICHEL** - Grand Girac (RN10)
6. **SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE** - Villesèche - Les Berneries - L'Épineuil (RN10 / RN141)
7. **SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE** - Les Berneries (RN141) ; **SOYAUX** - Rue d'Épagnac (RD939) ; **GARAT** - Les Chaumes et Cinéma (RD939)

DOSSIER « LOI BARNIER »
ÉTUDE RELATIVE A L'APPLICATION DES ARTICLES L111-6 ET
SUIVANTS DU CODE L'URBANISME
COMMUNE DE DIRAC



REFERENCES DU DOSSIER

	DOSSIER « LOI BARNIER » Etude relative à l'application des articles L111-6 du Code l'Urbanisme et suivants
COMMUNE	Commune de DIRAC
PRESTATAIRE POUR LE DOSSIER « LOI BARNIER »	URBAM 24-26 rue Marlacca- 33620 CAVIGNAC – Tel : 05 57 68 69 73 Fax : 05 57 68 61 02 urbam@wanadoo.fr Laura HILS Concepteur paysagiste DPLG 111 rue Jules Guesde 33 270 – FLOIRAC Tel : 05 57 54 75 34 contact@laurahils.com ETEN Environnement 49 rue Camille Claudel 40 990 – SAINT-PAUL-LES-DAX Tel : 05-58-74-84-10 Fax : 05-58-74-84-03 amenagement@eten-aquitaine.com

Sommaire

TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	5
INTRODUCTION.....	6
DIAGNOSTIC.....	7
I. DESCRIPTION DE LA VOIE ET PRESENTATION DU SITE	7
1.1. Description de la voie	7
1.2. Fonctions générales et locales de la voie.....	7
1.3. Situation géographique du site d'étude	8
1.4. Desserte du site par les réseaux publics	10
II. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE COMMUNAL	13
2.1. Population : une population qui stagne.....	13
2.2. Habitat : un parc de logements qui progresse et qui se caractérise par des maisons individuelles 14	
2.3. Situation économique : une dynamique qui se joue à grande échelle	15
III. CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	18
3.1. Documents d'urbanisme en application	18
3.2. Risques et nuisances	23
IV. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER.....	24
4.1. Contexte et Sensibilités vis-à-vis de l'environnement	24
4.1.1. Géologie.....	24
4.1.2. Relief.....	25
4.1.3. Hydrographie.....	26
4.1.4. Périmètres liés au patrimoine naturel et occupation du sol	26
4.2. Contexte et sensibilités paysagères	28
4.2.1. Analyse paysagère et patrimoniale à l'échelle élargie (structures, perceptions et sensibilités) 28	
.....	29
4.2.2. Analyse paysagère et patrimoniale à l'échelle rapprochée (structures, perceptions et sensibilités)	31
4.2.3. Analyse paysagère et patrimoniale à l'échelle du site (structures, perceptions et sensibilités) 35	
4.2.4. Sensibilités archéologiques	40
BILAN ET ENJEUX D'URBANISATION DU SITE	42
I. BILAN.....	42
II. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT URBAIN DU SITE	42
CHOIX RETENUS	44
I. CHOIX RETENUS PAR RAPPORT A LA SECURITE	44
II. CHOIX RETENUS PAR RAPPORT AU PAYSAGE	44
III. CHOIX RETENUS PAR RAPPORT A L'ARCHITECTURE	45
IV. CHOIX RETENUS PAR RAPPORT A L'URBANISME.....	46
V. CHOIX RETENUS PAR RAPPORT AUX NUISANCES ET AUX POLLUTIONS	46
CONCLUSION.....	53

Table des illustrations

CARTES

Carte 1 : Carte de localisation	9
Carte 2 : Zonage	11
Carte 3 : Servitudes d'utilité publique et réseaux	12
Carte 4 : Relief et hydrographie	26
Carte 5 : Habitats naturels et anthropiques	27
Carte 5 : Contexte paysager et patrimoine élargi.....	28
Carte 6 : Contexte rapproché et géomorphologie.....	32
Carte 7 : Contexte rapproché et patrimoine.....	33
Carte 8 : Contexte rapproché et fonctionnement urbain.....	34
Carte 9 : Contexte immédiat	35
Carte 10 : Entités archéologiques sensibles (source DRAC/SRA Nouvelle-Aquitaine (BD Patriarche) – Fonds cartographiques IGN + liste Base Patriarche (24/08/2018)).....	40

INTRODUCTION

■ Rappel du contexte réglementaire et de l'objet de l'étude

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme est issu de la loi Barnier (article 52 de la loi 95.101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement).

Article L.111-1-4

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».

L'objectif de cette loi est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable et globale sur la pertinence à urbaniser les abords des grandes voies de circulation. Cette réflexion préalable a pour objet de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisme des espaces riverains de ces voies en proposant un véritable « Projet Urbain ».

Ce projet, qui définit un parti d'aménagement de l'espace prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère engage à donner la priorité à la qualité du cadre de vie.

Ce « Projet Urbain » traduit des règles en urbanisme, des règles architecturales et paysagères, transcrites dans les documents réglementaires.

■ Contexte de la présente étude

La commune de DIRAC souhaite définir un parti d'aménagement cohérent des abords de la route départementale D939, au niveau de la zone d'activités économiques située au lieu-dit « Les Bois des Faye ». La Communauté d'Agglomération Grand Angoulême est compétente pour mener cette étude.

Cette réflexion concerne la zone réglementaire du PLU applicable (approuvé le 10 décembre 2004 et en cours d'évolution – révision du PLU) : zone 1AUx au lieu-dit « Les Bois des Faye » situées à l'Est du territoire communal et en bordure de la route départementale D939.

Ainsi, afin de poursuivre le développement de la zone d'activités économiques, actée au PLU opposable et prévue en zone urbaine Ux à vocation économique au projet de PLU en révision, la commune de DIRAC réalise cette étude de réflexion préalable et globale sur ce site longeant la route départementale D939.

En effet, aujourd'hui, la route départementale D939 est soumise aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Par conséquent, en l'absence de toute étude d'aménagement, une bande de 75 mètres est inconstructible de part et d'autre de cet axe routier en dehors des espaces déjà urbanisés.

Afin de lever diverses problématiques d'aménagement et éventuellement de permettre un recul plus réduit que celui imposé de 75 mètres, une étude de demande de dérogation aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme doit être produite. C'est l'objet du présent rapport.

DIAGNOSTIC

I. Description de la voie et présentation du site

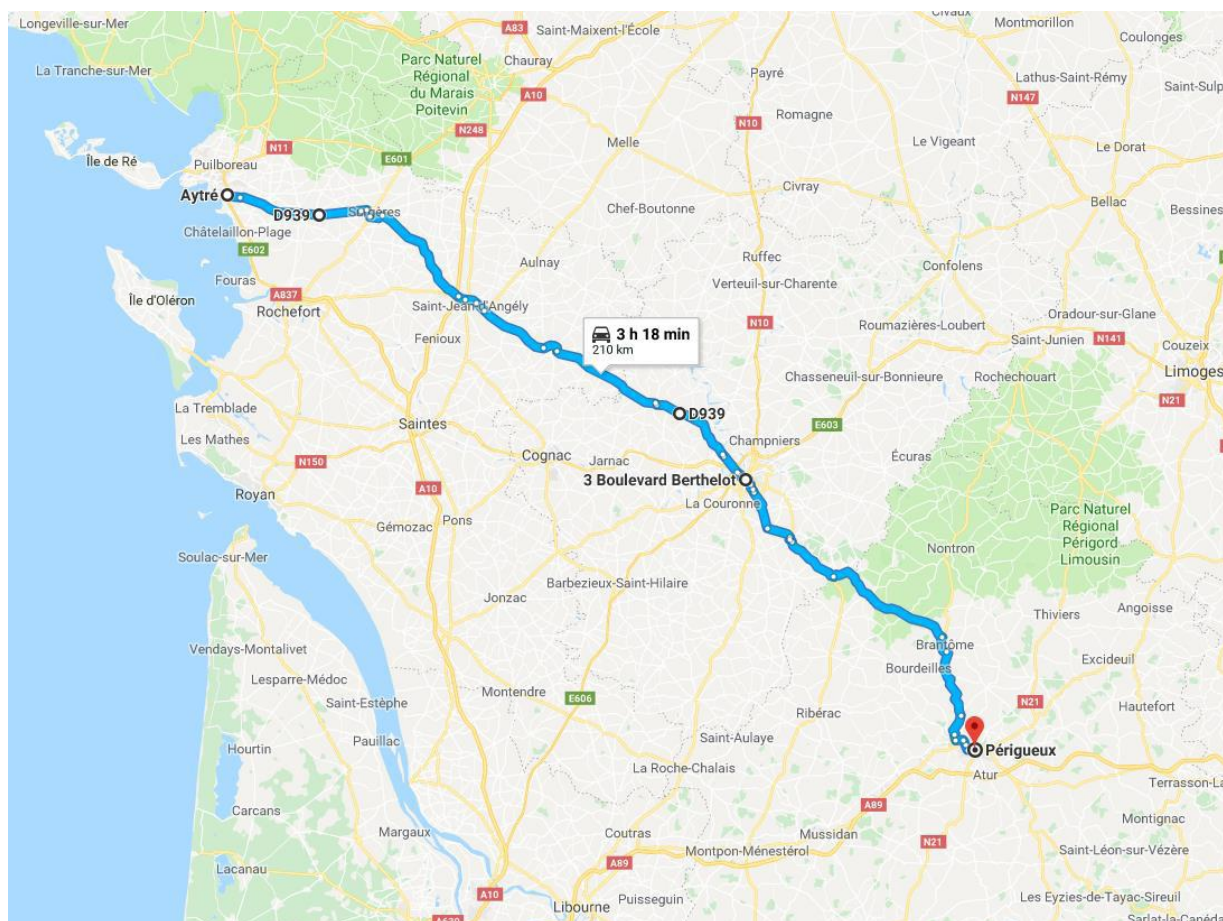
1.1. Description de la voie

La route départementale 939, ou RD 939, est une des routes départementales de France correspondant à l'ancienne RN 139 permettant la liaison entre La Rochelle à Périgueux.

La RD939 parcourt une distance de 210 km et est orientée Nord-Ouest/Sud-Est.

→ Cf. carte « contexte paysager, patrimonial élargi »

1.2. Fonctions générales et locales de la voie



Source : google maps

La RD 939 qui permet la jonction entre La Rochelle et Périgueux, dessert Angoulême et permet de rejoindre le site d'étude, objet de la présente étude, depuis un carrefour routier entre la RD 104 et la RD 939. Ce carrefour permet ensuite la desserte de la zone d'activités dans laquelle il se situe.



Source : google maps

Le site d'étude est ainsi accessible depuis l'entrée au sud de la zone d'activités économiques en empruntant la voie de desserte interne à la zone. Il bénéficie donc de la proximité d'un axe routier majeur à l'échelle du département.

La voirie interne à la zone d'activités est déjà dimensionnée pour répondre à la desserte du site d'étude. A noter que des travaux de réfection de la chaussée interne à la zone d'activités sont en projet.

Le carrefour sur la RD 939, permettant l'accès à la zone d'activités, dimensionné pour répondre à la desserte de la zone, est cependant réputé dangereux notamment la nuit et à la pénombre.

L'aménagement du site d'étude n'aggraverait cependant pas notablement la dangerosité de ce carrefour dans la mesure où il va permettre à l'entreprise Sartori, dont le siège est déjà installé dans la zone, d'installer un vaste espace de stockage de bouteilles vides aujourd'hui localisé sur une autre commune (Nérac) et nécessitant plusieurs rotations journalières de poids-lourds depuis ce lieu vers la zone d'activités (en empruntant le dit carrefour).

1.3. Situation géographique du site d'étude

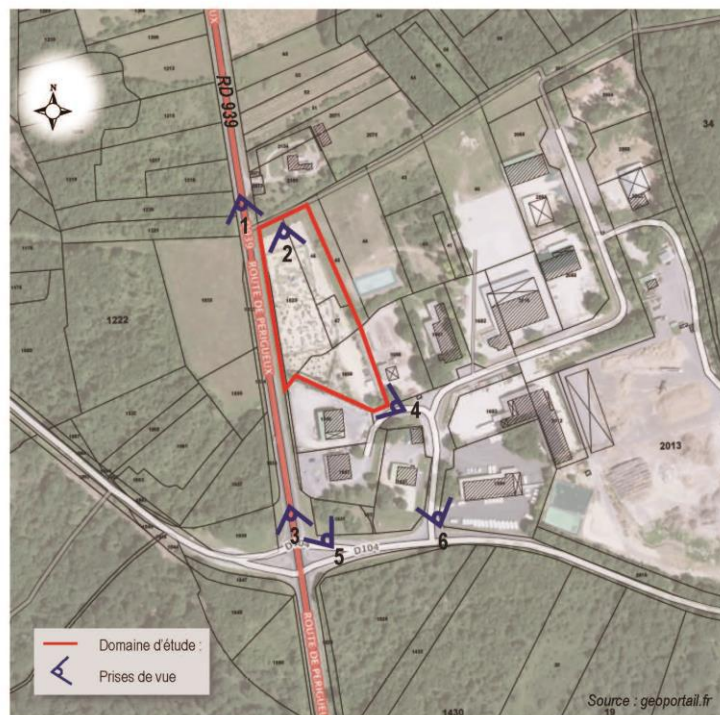
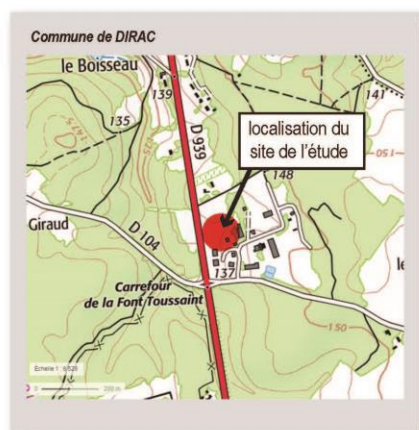
Le site concerné par la présente étude est donc localisé à l'Est du territoire communal de DIRAC le long de la D939, au lieu-dit « Bois des Faye ».

Le secteur « Bois des Faye » est constitué d'un terrain plat et visible de la D939. Il se caractérise par la présence de vastes bâtiments industriels existants constituant une zone à caractère économique. Il est composé de friches arbustives constituant un secteur de transition entre des bâtiments industriels au Sud et des espaces agro-forestiers à l'Ouest et au Nord. On notera, par ailleurs, la présence d'une habitation à l'extrémité Nord du site d'étude, le long de la RD939.

➔ cf. carte de localisation page suivante

Etude d'aménagement (loi BARNIER L.111-6)
Département de la Charente, Commune de DIRAC, ZA "Bois des Faye"

LOCALISATION



AURBAM
conseil, études, projets

Représentation graphique URBAM - Septembre 2018

Carte 1 : Carte de localisation



Source : photos URBAM

1.4. Desserte du site par les réseaux publics

La desserte de la zone par les réseaux publics est la suivante :

- concernant l'eau potable : la desserte est assurée par une canalisation présente au niveau de la voirie de desserte de la zone d'activités, elle-même issue du réseau d'eau potable présent sur la RD 939 ;
- concernant les eaux pluviales : on notera que le site d'étude ne comporte aucun élément de réseau hydrographique, de type cours d'eau ou fossés. Selon le règlement du PLU : les eaux pluviales doivent être résorbées sur la parcelle par des dispositifs appropriés sans créer de nuisances aux propriétés voisines. Selon l'importance des flux, une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation, doit définir la nature des ouvrages, leurs dimensionnements et leurs implantations et doit démontrer que le milieu récepteur et le voisinage ne sont pas impactés ;
- concernant l'assainissement des eaux usées : le site d'étude est non raccordé actuellement au réseau collectif ;
- concernant l'électricité : la desserte est assurée par un réseau présent au niveau de la voirie de desserte de la zone d'activités, lui-même issue du réseau d'électricité présent le long de la RD 104 à l'Est de ladite zone ;
- concernant la défense incendie du site : la desserte est assurée par la présence d'un poteau incendie au Sud de la zone d'activités mais également via des réserves existantes au cœur de ladite zone ;
- concernant la fibre optique : le réseau est présent sur la zone d'activités.

➔ cf. cartes des contraintes et des servitudes d'utilité publique pages suivantes

Etude d'aménagement (loi BARNIER L.111-6)
Département de la Charente, Commune de DIRAC, ZA "Bois des Faye"

ZONAGE

PLU applicable
AVANT



— Bande de 75m depuis l'axe de la RD 939 prévue par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme

PLU applicable
APRES



— Objet de l'étude Loi Barnier article L.111-6 :
Bande de recul des constructions de 75m à 25m de l'axe de la RD 939 dans la zone UX

URBAM
conseil, études, projets

Représentation graphique URBAM - Septembre 2018

Carte 2 : Zonage

Etude d'aménagement (loi BARNIER L.111-6)
Département de la Charente, Commune de DIRAC, ZA "Bois des Faye"

SERVITUDES D'UTILITE
PUBLIQUE ET RESEAUX



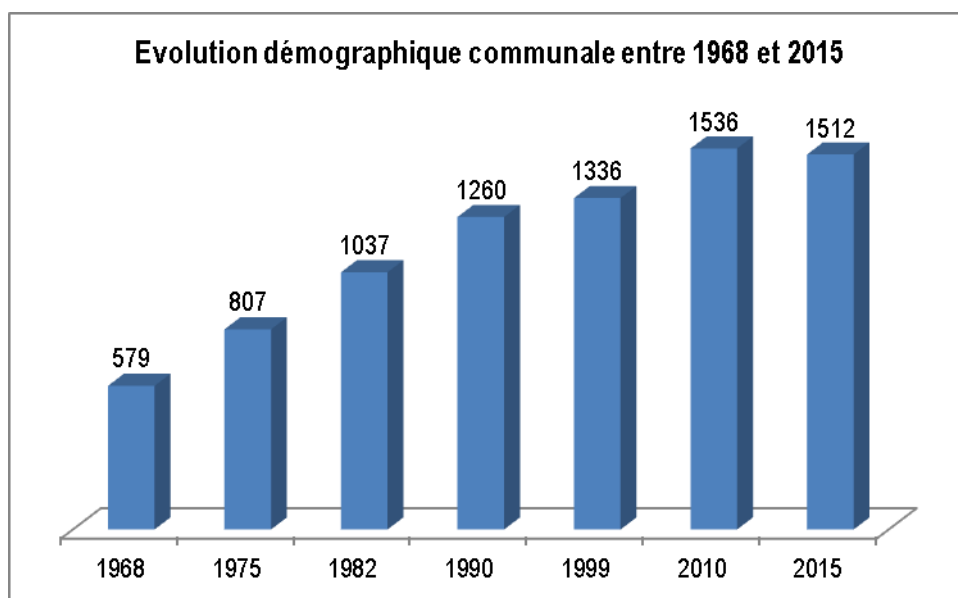
Carte 3 : Servitudes d'utilité publique et réseaux

II. Contexte socio-économique communal

2.1. Population : une population qui stagne

La population totale de DIRAC atteint **1 512 habitants** au 1^{er} Janvier 2015 (source : INSEE, population légale sans double compte). On enregistre ainsi une légère diminution (-24 habitants) sur la période 2010-2015, soit une variation annuelle moyenne de la population de -0,3% entre 2010 et 2015.

Cette stagnation s'explique notamment par la quasi absence de terrains disponibles à la construction sur le territoire, ce qui a d'ailleurs motivé en partie la mise en révision du PLU applicable de 2004.



La taille des ménages en 2015 est de **2,4 personnes par ménage** (contre 2,5 en 2010, 2,7 en 1999, 2,9 en 1990 et 3 en 1982).

La population communale est, par ailleurs, vieillissante. Cependant, cela est à mettre en perspective avec la création d'une maison de retraite sur le territoire communal en 2012.

Les tranches d'âges de 45-59 ans, 60-74 ans et 30-44 ans sont les plus représentées à DIRAC. La tranche d'âges de 60-74 ans est, ainsi, celle qui voit sa part la plus augmenter sur la dernière période.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2015	%	2010	%
Ensemble	1 512	100,0	1 536	100,0
0 à 14 ans	240	15,9	295	19,2
15 à 29 ans	186	12,3	191	12,4
30 à 44 ans	271	17,9	310	20,2
45 à 59 ans	351	23,2	400	26,1
60 à 74 ans	306	20,3	195	12,7
75 ans ou plus	157	10,4	145	9,5

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

2.2. Habitat : un parc de logements qui progresse et qui se caractérise par des maisons individuelles

En 2015, la commune comptait **638 logements**, dont 628 maisons et 6 appartements.

Le rythme de construction décélère entre 2010 et 2015 : environ 10 logements produits par an entre 2010 et 2015 « contre » 12,8 logements/an entre 1999 et 2010.

La proportion de résidences principales se maintient autour de 92,6%. Le parc communal est quasi exclusivement composé de maisons individuelles.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2015	%	2010	%
Ensemble	636	100,0	626	100,0
Résidences principales	589	92,6	578	92,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	3,2	11	1,8
Logements vacants	27	4,3	37	5,8
<i>Maisons</i>	<i>628</i>	<i>98,7</i>	<i>610</i>	<i>97,4</i>
<i>Appartements</i>	<i>6</i>	<i>1,0</i>	<i>8</i>	<i>1,3</i>

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

L'âge du bâti des résidences principales fait apparaître en 2015 que seuls 21,2% des logements avaient été construits avant 1946 (soit 123 logements) et 33,1 % après 1991 (soit 192 logements).

Ce sont les années 70 et 80 qui ont connu la plus forte progression du parc de logements à DIRAC.

LOG T5 - Résidences principales en 2015 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2013	581	100,0
<i>Avant 1919</i>	96	16,5
<i>De 1919 à 1945</i>	27	4,7
<i>De 1946 à 1970</i>	42	7,2
<i>De 1971 à 1990</i>	224	38,5
<i>De 1991 à 2005</i>	130	22,4
<i>De 2006 à 2012</i>	62	10,7

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Andienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	589	100,0	1 432	17,3	578	100,0
Propriétaire	486	82,5	1 190	19,7	475	82,2
Locataire	93	15,8	220	5,4	88	15,3
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	10	1,7	22	10,6	14	2,5

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Le statut d'occupation des résidences principales à DIRAC se distingue par la **forte proportion de propriétaires-occupants**.

2.3. Situation économique : une dynamique qui se joue à grande échelle

La commune de DIRAC accueille **709 actifs résidents** (73,9% de la population) dont 649 occupés. **244 emplois sont localisés sur la commune** (contre 207 en 2010).

L'essentiel des actifs travaillant sur la commune ont un statut de salarié (73,9 % des 244 emplois de DIRAC).

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2015

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	959	709	73,9	649	67,6
15 à 24 ans	129	52	40,3	37	28,7
25 à 54 ans	543	511	94,1	478	88,1
55 à 64 ans	288	146	50,7	134	46,5
Hommes	489	365	74,8	338	69,2
15 à 24 ans	74	28	37,6	22	29,5
25 à 54 ans	279	270	96,8	252	90,3
55 à 64 ans	136	68	50,0	65	47,7
Femmes	471	343	72,9	310	65,9
15 à 24 ans	55	24	43,9	15	27,5
25 à 54 ans	264	241	91,3	226	85,7
55 à 64 ans	152	78	51,4	69	45,4

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

Ainsi, **14,7 %** des actifs de DIRAC travaillent sur leur commune de résidence.

Les déplacements domicile-travail sont donc importants. Ils sont réalisés à 91,5% par la route (voiture personnelle). 1,8% des déplacements se font en transport en commun.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2015	%	2010	%
Ensemble	659	100	699	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	97	14,7	92	13,2
dans une commune autre que la commune de résidence	562	85,3	607	86,8

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

D'autre part, la commune de DIRAC compte 86 établissements dont 64 qui n'ont aucun salarié.

L'offre artisanale et d'activités apparait diversifiée en 2015. On note la présence sur le territoire communal d'une quinzaine d'entreprise liées à la construction (20 salariés), quatre entreprises dans l'industrie (environ 4 salariés), environ cinquante quatre entreprises de services (environ 49 salariés) et sept entreprises dans l'administration (environ 78 salariés).

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	86	100,0	64	19	2	0	1
Agriculture, sylviculture et pêche	6	7,0	6	0	0	0	0
Industrie	4	4,7	3	1	0	0	0
Construction	15	17,4	7	8	0	0	0
Commerce, transports, services divers	54	62,8	44	9	1	0	0
dont commerce et réparation automobile	22	25,6	16	6	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7	8,1	4	1	1	0	1

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

Concernant l'activité agricole, cette dernière est en déprise.

Source : rapport de présentation du PLU applicable 2014.

Données générales des exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune			
DIRAC	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	29	27	13
Nombre de chefs et coexploitants	33	28	13
Cheptel (unité de gros bétail alimentation totale)	400	336	149
Surface Agricole Utilisée (SAU)	881 ha	933 ha	407 ha
Superficie en terres labourables	694 ha	709 ha	282 ha
Superficie en cultures permanentes	13 ha	10 ha	12 ha
Superficie toujours en herbe	167 ha	211 ha	112 ha
Orientation technico-économique de la commune	Nc	Polyculture et élevage	Polyculture et élevage

Source : Recensements agricoles 1988, 2000 et 2010 – Agreste – Ministère en charge de l'agriculture

La Surface Agricole Utilisée est en majorité (2/3) dédiée aux superficie en terres labourables, le reste étant dédié aux superficies en cultures permanentes et aux superficies toujours en herbe.

Au fil du temps, le nombre d'exploitations installées à DIRAC a diminué, passant de 29 exploitations en 1988 à 13 en 2010, soit une baisse de 55 %. Cette diminution est à mettre en parallèle avec la baisse du nombre d'exploitants diminuant de plus de moitié.

La Surface Agricole Utilisée a elle aussi fortement diminué de -54 %, passant de 881 ha en 1988 à 407 ha en 2010.

Les dernières données communales disponibles indiquent un total de **18 fermiers / propriétaires exploitants** sur le territoire communal, soit **9 fermiers exploitants et propriétaires exploitants**.

III. Contexte réglementaire

3.1. Documents d'urbanisme en application

■ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Angoumois.

Le document applicable à ce jour a été approuvé le 10 décembre 2013.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT précise notamment :

L'état des lieux des zones d'activités économiques de l'Angoumois a souligné l'émiettement des sites (> 40 sites) et une mixité peu propice à la qualité et à la lisibilité de l'offre.

En effet, les besoins de volume foncier à aménager sont estimés à environ 150 hectares à 10 ans et environ 250 ha à 18 ans.

S'inscrivant dans la logique retenue de maîtrise du foncier consommé, le PADD a défini le projet de Développement économique de l'Angoumois selon 4 principes :

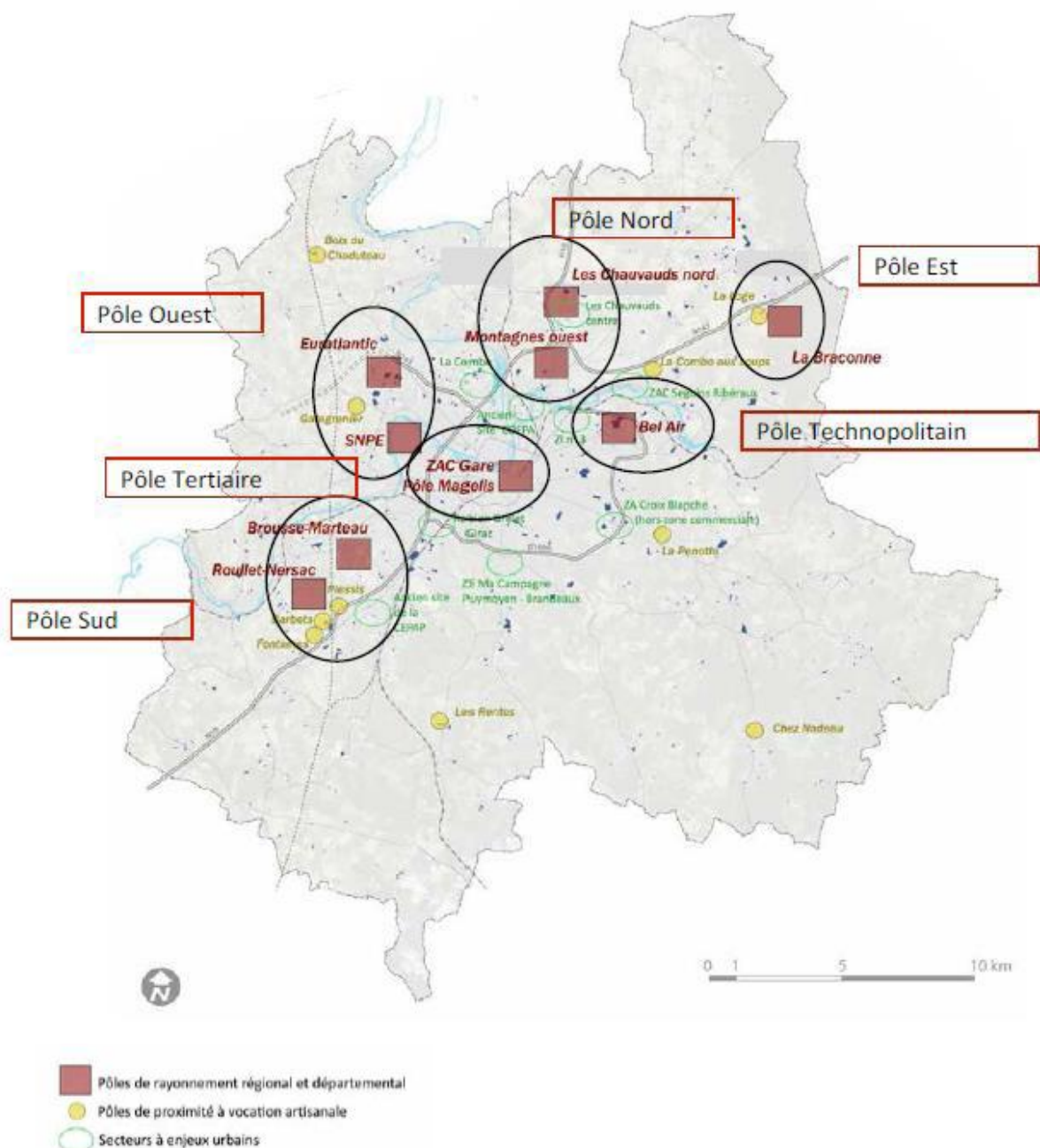
- 1. Un principe de hiérarchie des zones par niveau d'enjeux.*
- 2. Un principe de lisibilité des vocations.*
- 3. Un principe d'accessibilité et de desserte Très Haut Débit.*
- 4. Un principe de qualité environnementale et d'insertion paysagère.*

Aussi, le projet économique de l'Angoumois affiche quatre orientations principales dictant l'esprit du chapitre « localisation des activités économiques » du Document d'Orientation et d'objectifs :

- Maîtriser la consommation d'espaces.*
- Développer l'attractivité du territoire en créant des sites « vitrine ».*
- Réduire l'émiettement des zones pour renforcer la lisibilité et la qualité des zones.*
- Préserver un développement équilibré de l'ensemble du territoire.*

Déclinant les principes du PADD, le Document d'Orientation et d'Objectifs arrête donc un schéma prévisionnel de développement des Zones d'activités économiques par un schéma qui distingue quatre catégories de zones :

- Des Pôles régionaux et départementaux.*
- Des Pôles de proximité.*
- Des sites urbains à enjeux.*
- Les autres zones existantes mais non citées dans le schéma.*



SCOT DE L'ANGOUMOIS - DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS - APPROUVÉ LE 10 DÉCEMBRE 2013

■ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le document applicable à ce jour est le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 10 décembre 2004. Il fait l'objet actuellement d'une procédure d'évolution : révision en cours. Ce dernier a fait l'objet d'un arrêt en Conseil Communautaire et fait actuellement l'objet de la Consultation des Services.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme projet en révision prévoit les orientations politiques suivantes :

- **DIRAC, un village au caractère rural affirmé et soucieux de prendre en compte son**

activité économique et agricole.

- Préserver les éléments remarquables qui font l'identité de DIRAC.
→ Identifier les éléments remarquables du paysage.
- Attirer de nouveaux projets économiques qui viendront renforcer le commerce de proximité.
→ Permettre une diversité de fonction au sein des zones urbaines.
- Garantir le maintien de l'activité agricole.
→ Préserver les conditions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole sur le territoire (cheminements, pas d'enclave, etc.).

- **Des équipements et des services réfléchis et cohérents avec l'identité actuelle et future de DIRAC.**

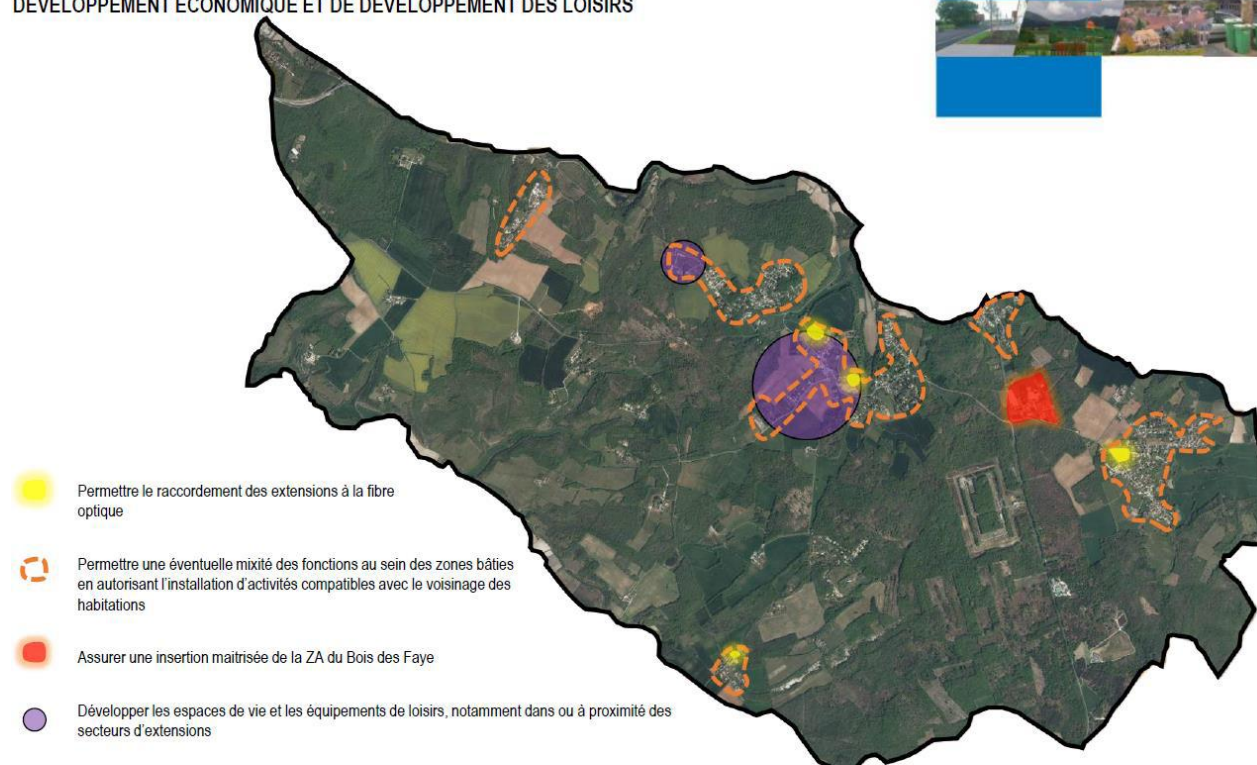
- Développer des itinéraires permettant des cheminements doux.
→ Encourager les modes de déplacement alternatifs aux véhicules personnels.
- Développer les services et les commerces de proximité.
→ Permettre une diversité de fonction au sein des zones urbaines.
- Diversifier la palette des lieux de rencontre.
→ Développer services et commerces sur le territoire pour favoriser les échanges sociaux.

- **Une commune composée de plusieurs villages enregistrant de nombreuses contraintes.**

Dans un premier temps les élus ont souhaité conforter le centre-bourg au détriment des autres villages et hameaux afin de s'inscrire fortement dans une démarche de développement durable.

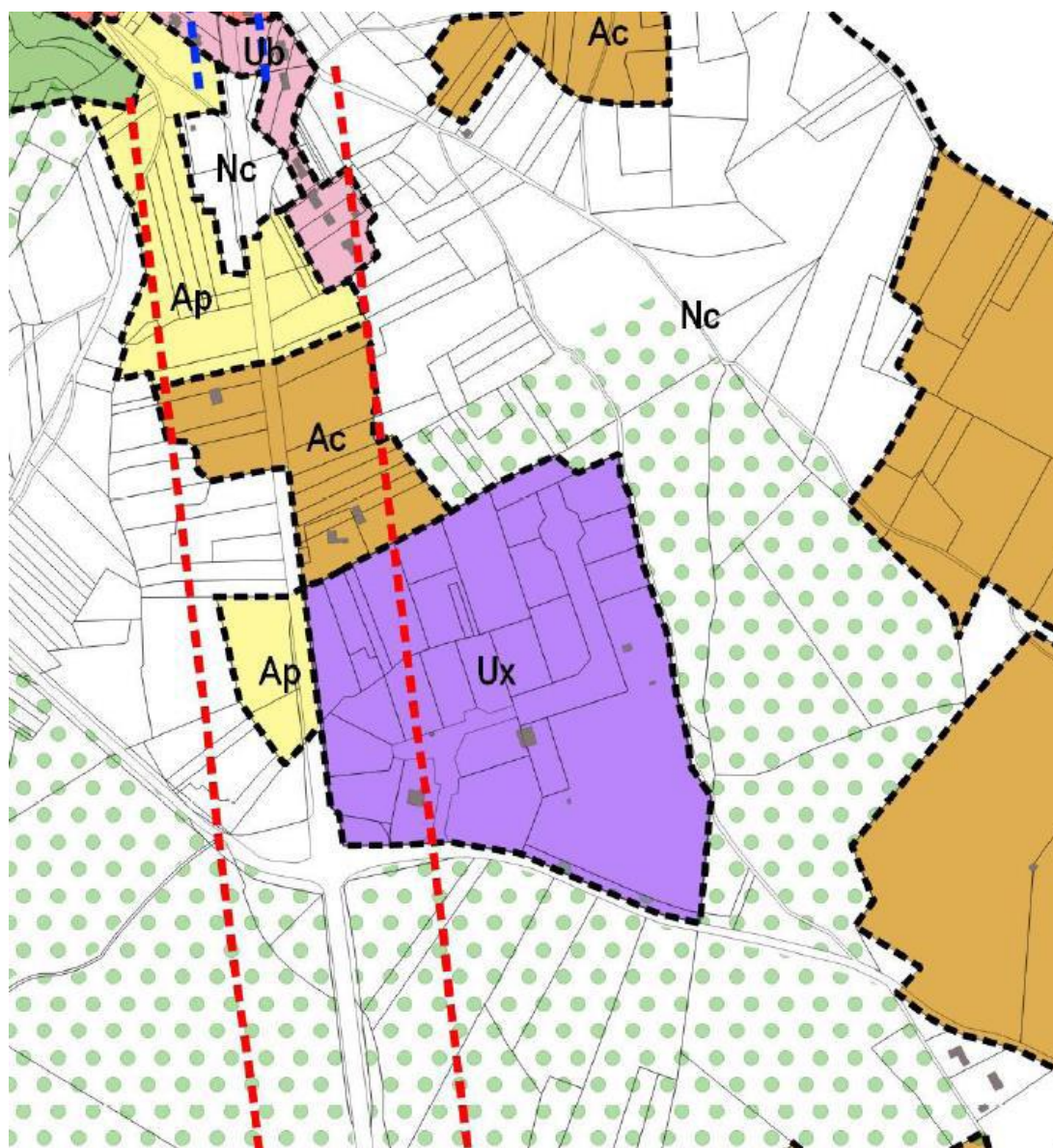
L'expérience du PLU approuvé en 2004 a toutefois montré que densifier uniquement le Bourg est difficile du fait de la présence de différentes contraintes (environnementales, agricoles, rétention foncière, contraintes architecturales et paysagères). A partir de ce constat, la collectivité souhaite davantage prendre en compte la spécificité et l'histoire de la commune, en permettant la densification d'autres espaces tout en confortant ces entités, notamment le Marais-Roprie et les Pierres Rouges.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS



19

Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme projet en révision prévoit un classement en zone urbaine Ux pour l'ensemble de la zone d'activités économiques :



Zones

Zone urbaine

- Ua - Secteur correspondant aux espaces bâtis anciens
- Ub - Secteur correspondant aux extensions récentes des espaces bâtis
- Ubf - Sous secteur correspondant à l'emprise de la maison de retraite et du groupement scolaire
- Ue - Secteur dédié aux équipements
- Uel - Sous secteur destiné aux équipements de loisirs
- Ux - Secteur dédié aux activités économiques

Zone à urbaniser

- AU - Secteur dédié au développement de l'habitat

Zone agricole

- Ap - Espaces agricoles disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations agricoles
- Ac - Espaces agricoles protégés

Zone naturelle

- Nc - Espaces naturels disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations forestières
- Np - Espaces naturels protégés
- Nx - Secteur dédié à une activité de menuiserie en dehors des espaces urbanisés
- Nern - Secteur dédié à la production d'énergie renouvelable



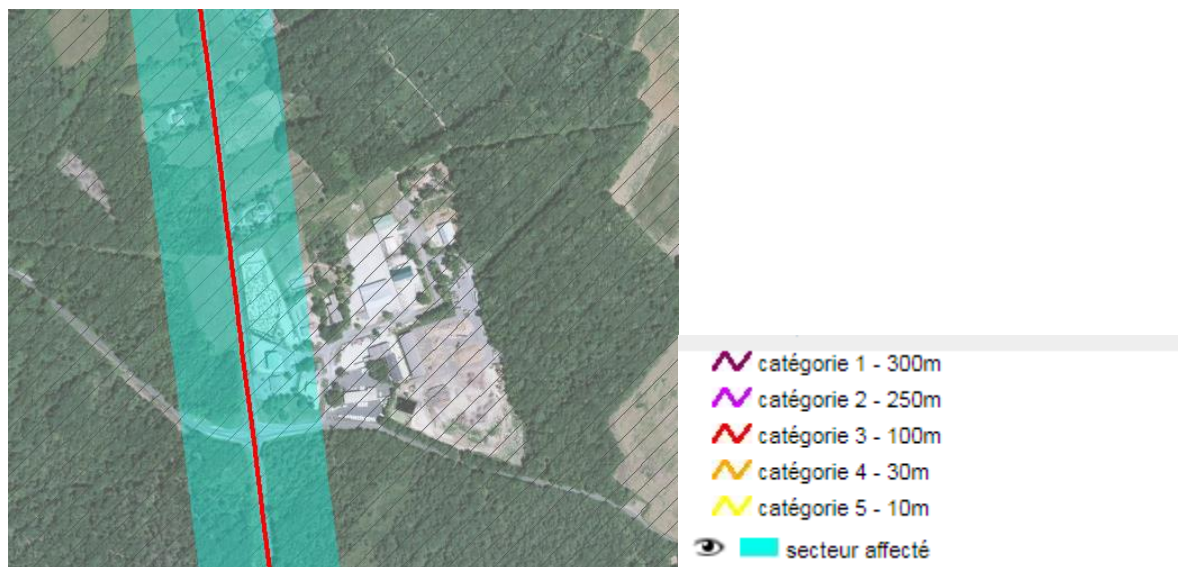
Au PLU applicable (2004) la zone d'activités est également classée en zone urbaine UX.

3.2. Risques et nuisances

Les risques présents sur l'aire d'étude sont les suivants :

- Aléa Retrait-gonflement des argiles (intensité faible) ;
- Aléa sismique (intensité faible) ;
- Transport de matières dangereuses lié à la traversée d'une canalisation de gaz sur l'aire d'étude

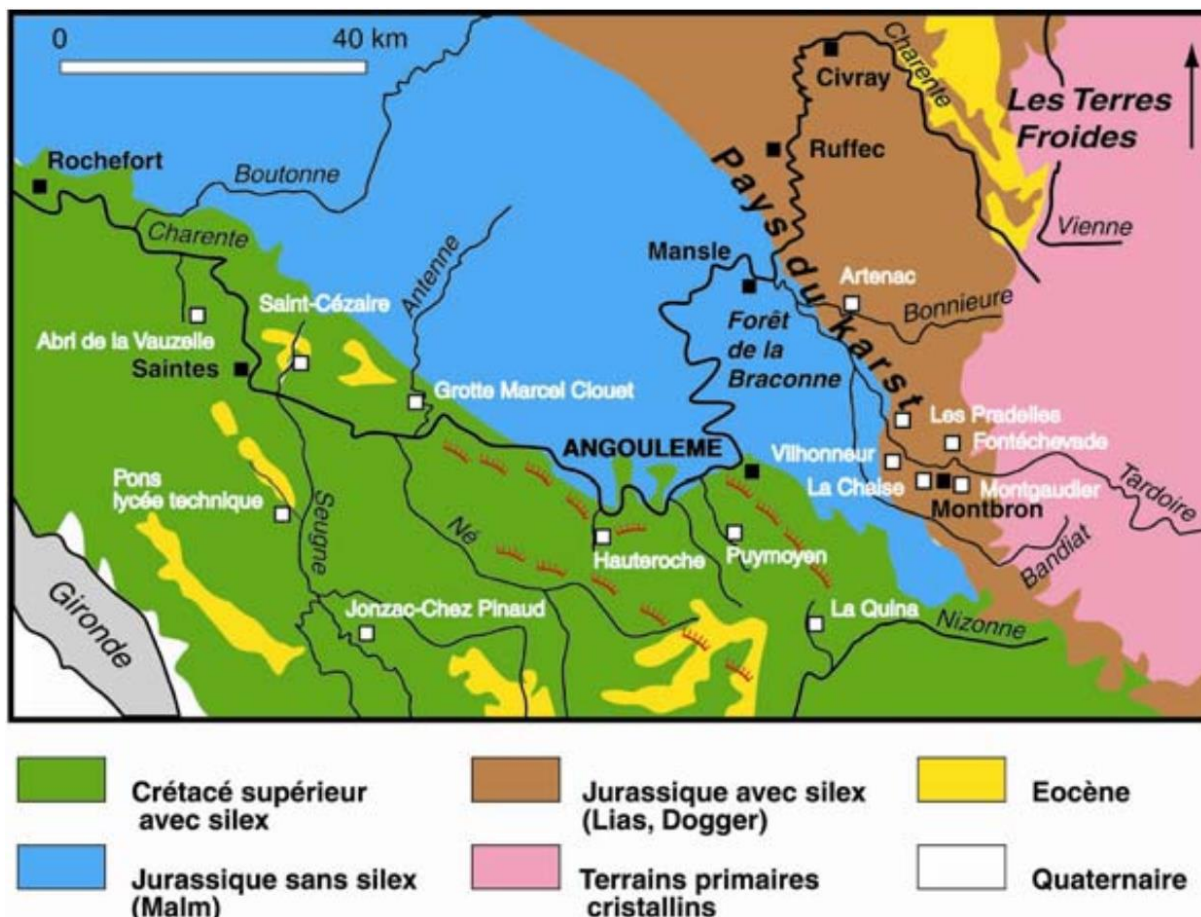
L'ambiance sonore est qualifiée de moyenne sur l'aire d'étude du fait de la soumission aux nuisances sonores de la RD 939.



IV. Contexte environnemental et paysager

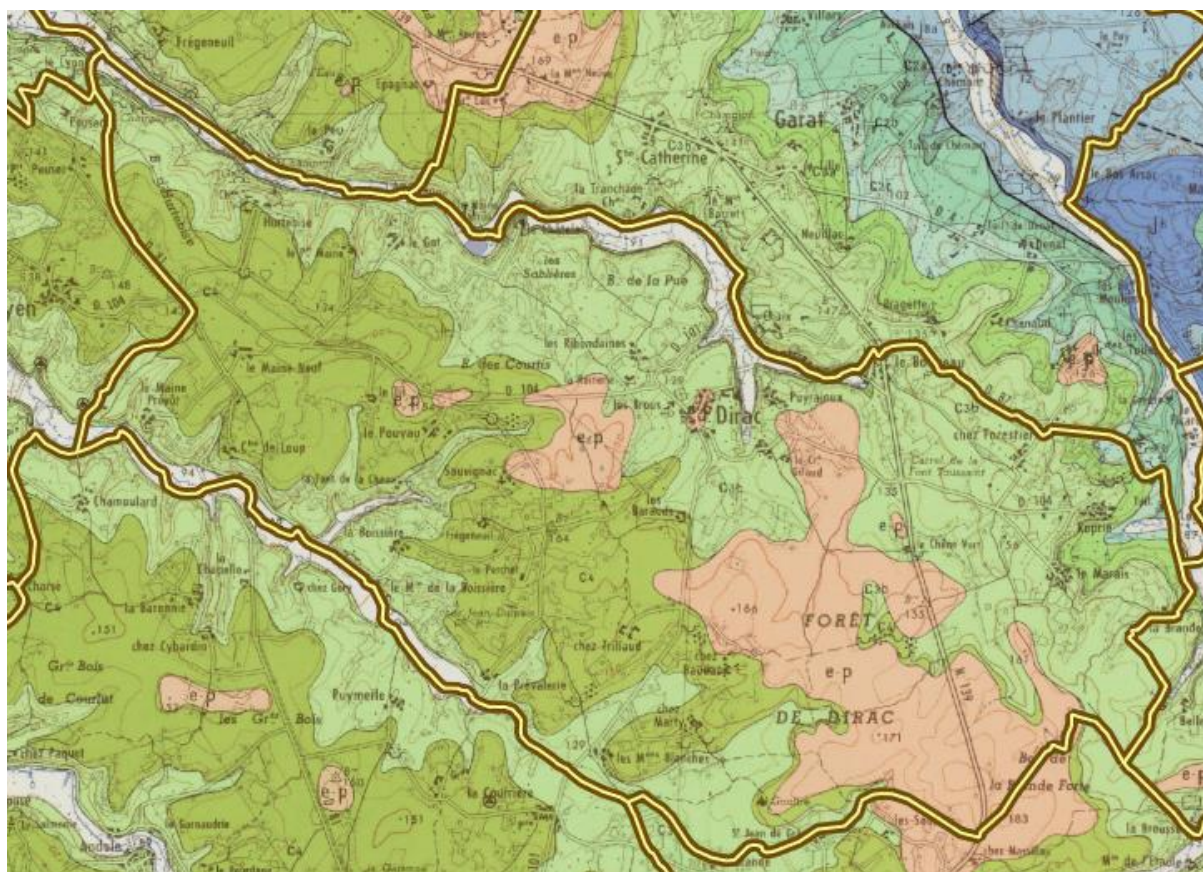
4.1. Contexte et Sensibilités vis-à-vis de l'environnement

4.1.1. Géologie



Dans l'ordre d'érosion, apparaissent les couches géologiques suivantes :

- Le sommet des collines (Le Pouyaut ; Dirac ; Forêt de Dirac) en e-p (Sables argileux à galets) les flancs de collines et le reste de la ligne de crête en C4 (Calcaire graveleux, sables et grès (Coniacien))
- Le bas des collines jusqu'aux vallées fait apparaître le Turonien supérieur (Calcaire blanc à verdâtre, glauconieux, calcaire blanc à entroques, calcaire graveleux à Bryozoaires et Exogyra plicifera, grès calcaires et sables à la base (Coniacien)) = C3b Calcaire à Rudistes
- Les fonds de vallées en alluvions récentes = Fz (Alluvions : limons, argiles sableuses à graviers et galets (Postglaciaire à Actuel))



- Calcaires graveleux bioclastiques à *Orbitolina concava*, *O. conica*, grès, sables glauconieux et argiles noires lignitères (Cénomarien inférieur)
- Calcaires graveleux à Rudistes de Jonzac ("Angoumien" supérieur, Turonien supérieur)
- Calcaires bioclastiques graveleux de Gameau, puis calcaires crayeux des Mauds ("Angoumien" inférieur, Turonien moyen)
- Calcaires marneux à huîtres de Mosnac, calcaires crayeux de Pons à céphalopodes, marnes grises à *Exogyra columba* gigas (Turonien inférieur)
- Alluvions de formations détritiques éocènes, "graviers des plateaux"

Source : Géoportail

4.1.2. Relief

Le territoire de DIRAC bénéficie d'une topographie arrondie et fluctuante, délimitée par deux vallées (le lit majeur de l'Anguienne au Nord et le ruisseau des Eaux Claires au Sud) présentant un pendage vers l'Ouest découpant un plateau qui oscille entre 120 et 171 mètres.

Ce plateau est entaillé par de petits affluents temporaires d'axe Nord-Sud en direction des deux cours d'eau précédents. Il est séparé par une ligne de crête qui suit approximativement la Départementale 104, passe à « Le Pouyaud » et le Bois Madame, puis bifurque vers le Sud en direction de « Chez Baudaud » pour se perdre dans la forêt de DIRAC au niveau de collines de part et d'autre de la D 939 en direction du Bois de la Vergne.

Sur la commune, le relief varie donc de 70m d'altitude en limite Ouest, au niveau de la sortie de l'Anguienne à 183m d'altitude au point le plus haut dans la forêt de DIRAC.

Etude d'aménagement (loi BARNIER L.111-6)
Département de la Charente, Commune de DIRAC, ZA "Bois des Faye"

RELIEF HYDROGRAPHIE



Carte 4 : Relief et hydrographie

4.1.3. Hydrographie

Plusieurs cours d'eau traversent l'Ouest du territoire de DIRAC : « Les eaux claires » (2,7 km) au Sud et « L'Anguienne » (5,2 km) au Nord. Ces cours d'eau délimitent en partie le territoire communal sur ses franges Nord et Sud.

Le site d'étude est situé sur la zone hydrographique R234 « La Charente du confluent de la Touvre au confluent des Eaux claires ». Toutefois, le site n'est bordé ou traversé par aucun élément de réseau hydrographique de type cours d'eau, étangs, mares, zones humides ou fossés.

La pente générale étant orientée vers le nord, **les eaux de ruissellement du site s'écoulent gravitairement vers la rivière de l'Anguienne**. La rivière de l'Anguienne se trouve à moins d'un kilomètre du site.

La masse d'eau rivière concernée par le projet est donc « L'Anguienne » (FRFR332_1).

4.1.4. Périmètres liés au patrimoine naturel et occupation du sol

■ Situation de l'aire d'étude vis-à-vis des sites Natura 2000 et ZNIEFF

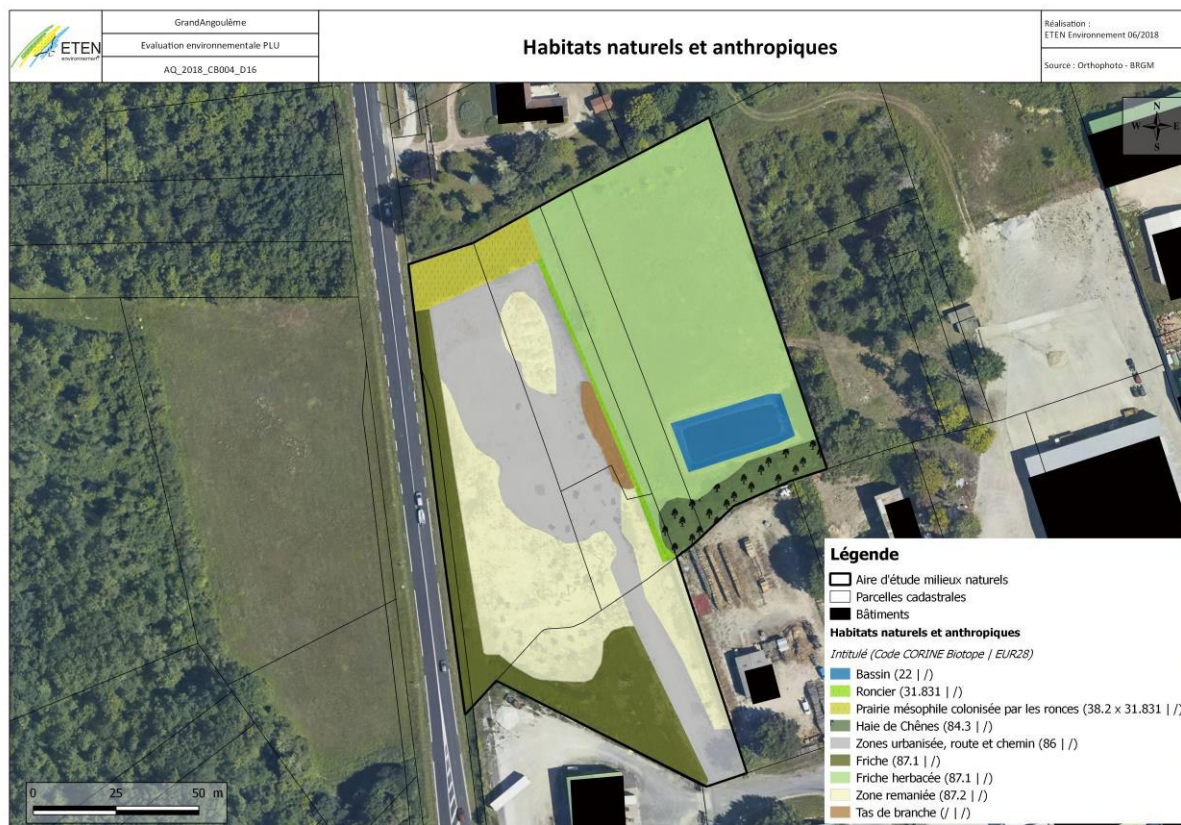
Le site d'étude est en dehors de tout périmètre réglementaire et d'inventaires liés au patrimoine naturel. Il se trouve à environ 500 mètres du site Natura 2000 « FR5400413 – Vallées calcaires péri-angoumoises » (Directive Habitats) et à 2,5 km du site Natura 2000 « FR5402009 – « Vallée de la Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents (Soloire, Boème, Echelle) » (Directive Habitats).

Le site d'étude se trouve également en dehors des quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présentes sur le territoire communal.

■ Synthèse des enjeux liés aux habitats naturels

L'aire d'étude est localisée en zone péri-urbaine à l'est du Bourg de DIRAC. Le secteur est entouré de boisements et à proximité de cultures du lieu-dit « Chez Forestier ». Des lotissements sont présents au nord et à l'est de l'aire d'étude.

9 habitats naturels et anthropiques ont été identifiés lors des investigations de terrain au sein de l'aire d'étude. Aucun habitat d'intérêt communautaire (habitat inscrit à la Directive Habitat et réseau Natura 2000) n'a été répertorié.



Carte 5 : Habitats naturels et anthropiques

L'aire d'étude n'est concernée par aucune zone humide.

■ Synthèse des enjeux habitats d'espèces

Le site, par la présence de tapis et de gravats, porte une empreinte anthropique forte sur sa partie Ouest. Cependant, cette partie possède tout de même un enjeu de conservation modéré du fait de son utilisation par l'Alouette lulu, par certains reptiles et amphibiens.

4.2. Contexte et sensibilités paysagères

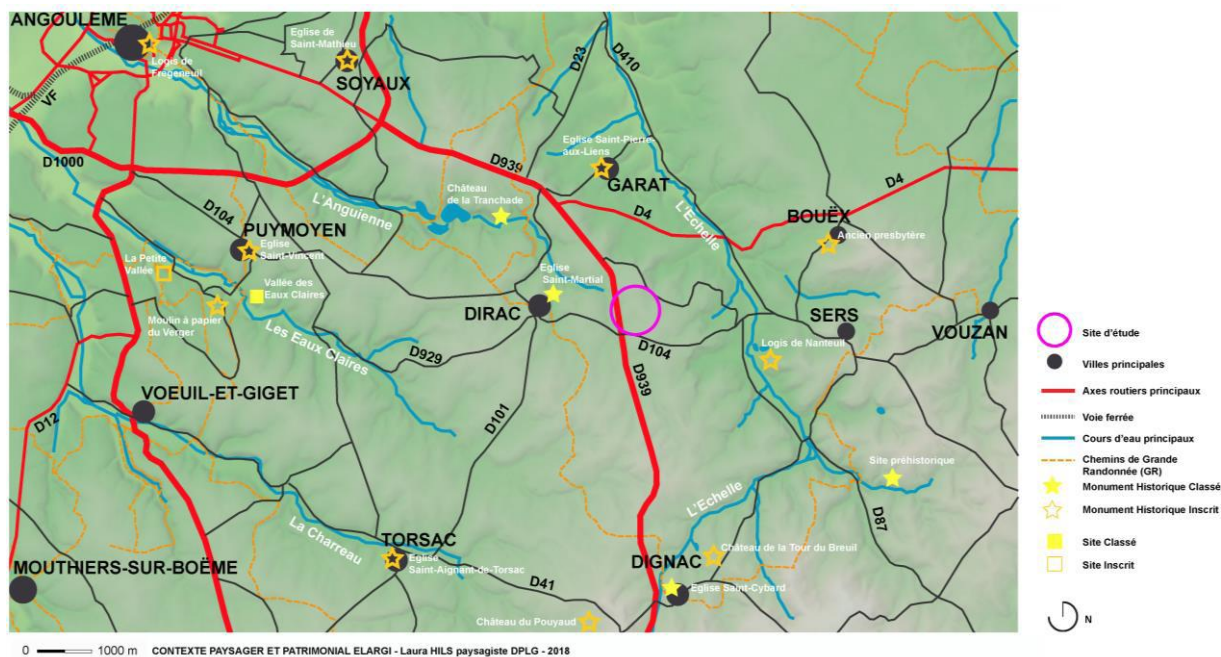
4.2.1. Analyse paysagère et patrimoniale à l'échelle élargie (structures, perceptions et sensibilités)

■ Une commune appartenant à deux unités paysagères régionales

DIRAC appartient essentiellement à deux unités paysagères régionales :

- Unité paysagère des Côtes de l'Angoumois : terres boisées, relief mouvementé constitué d'une série de vallées parallèles marquées également par l'industrie papetière, et forte d'une grande richesse de situations ; bonne découverte de cette unité paysagère par le GR 4.
- Unité paysagère du Val d'Angoumois : rivières structurantes, eaux tranquilles et scènes champêtres, plaines et coteaux avec quelques points de vue, forte présence arborée et agriculture.

DIRAC se trouve à moins de 10 km au sud-est d'Angoulême, sur un plateau légèrement incliné vers l'ouest.



Carte 6 : Contexte paysager et patrimoine élargi

Illustrations photographiques - échelle élargie - Auteur photos Laura HILS



Parcours de la RD 939 dans le paysage des Côtes de l'Angoumois.



Paysages de Vallées.



Territoires boisés.



Campagne résidentielle à proximité d'Angoulême, constructions neuves et hameaux anciens.

■ Une commune résidentielle, à proximité d'Angoulême, bien desservie

DIRAC est une commune résidentielle proche d'Angoulême. Le bourg occupe une situation en clairière sur un plateau forestier entrecoupé des vallées de l'Anguienne et des Eaux-Claires.

Des vestiges gallo-romains et des thermes ont été découverts sur ce territoire. Au 12^e siècle, les moines de l'abbaye de Saint-Cybard d'Angoulême possédaient une grande partie de la vallée de l'Anguienne. Au Moyen-Age, la commune se trouvait sur l'un des itinéraires de Saint-Jacques-de-Compostelle. Tuileries, moulins et carrières font partie de l'histoire de la commune. Des lieux dits rappellent encore ces activités qui ont marqué l'histoire.

Le Bourg de DIRAC se trouve au centre du territoire communal installé sur une butte à un carrefour de routes. La forêt de DIRAC occupe l'ouest et le sud de la commune.

La RD 939, axe majeur de déplacement, passe à environ 1,5 km du bourg. Cette voie se raccorde ponctuellement au nord à la RD 1000 qui contourne Angoulême. Il n'y a pas de lien visuel entre cette voie et le bourg. La RD 939 est une ancienne route nationale déclassée qui reliait La Rochelle à Périgueux.

De nombreux axes de déplacement maillent le territoire et de bons liens s'opèrent avec l'agglomération d'Angoulême et les différentes polarités voisines.

Les vallées de l'Anguienne, de l'Echelle, des Eaux Claires et de la Charreau marquent le paysage environnant. La Charreau, l'Anguienne et les Eaux-Claires sont des ruisseaux affluents de la Charente. L'Echelle est un ruisseau affluent de la Touvre, sous-affluent de la Charente. Ces vallées participent aux paysages du Val d'Angoumois et de la Vallée de la Charente. Elles séquent et entrecoupent le paysage collinaire et boisé des côtes de l'Angoumois. Ces vallées offrent des paysages pittoresques et abritent quelques éléments de patrimoine (éléments naturels, moulins, maisons de pierre, fontaines, grottes...).

Le relief est relativement mouvementé, offrant des situations dynamiques dans les perceptions. Le point culminant de la commune (180m) se trouve au sud dans la forêt de DIRAC. Le parcours de la RD 939 permet notamment de sentir ces variations du relief.

DIRAC est une commune résidentielle qui a conservé un aspect villageois, avec un cœur de bourg relativement patrimonial et revalorisé par des aménagements, et des hameaux disséminés qui rappellent la structuration ancienne agricole.

Les GR4 et GR36, GRP (grande randonnée de pays), GR entre Angoumois et Périgord, traversent le territoire communal. Ces sentiers sont un moyen de découvrir une région. Ils traversent le territoire communal mais passent à distance du site d'étude.

■ Un patrimoine bâti riche dans le contexte élargi

On compte sur la commune un élément bâti protégé, au cœur du bourg :

- l'église Saint-Martial, église romane du 12^e siècle : classée Monument Historique.

Il y a dans les environs églises, châteaux, logis, moulin...

Aucun élément n'est perceptible depuis notre site d'étude qui se trouve en clairière. Inversement, notre site d'étude n'est a priori pas perceptible depuis ces éléments patrimoniaux recensés.

Synthèse à l'échelle élargie :

- ***Une commune résidentielle à proximité d'Angoulême, bien desservie ;***
- ***site d'étude appartenant à l'Unité paysagère des Terres Boisées des Côtes de l'Angoumois et territoire appartenant également plus largement aux Unités paysagères de Vallées ;***
- ***un bourg à distance du site d'étude, sur un relief et en clairière ;***
- ***passage de la RD 939 à 1,5 km du bourg en moyenne et pas de lien visuel entre les deux ;***
- ***forte présence boisée et relief mouvementé ;***
- ***pas d'enjeu relevé vis-à-vis des éléments de patrimoine protégés.***

4.2.2. Analyse paysagère et patrimoniale à l'échelle rapprochée (structures, perceptions et sensibilités)

L'échelle rapprochée permet de mieux évaluer les structures et composantes paysagères et patrimoniales aux abords du site.

Illustrations photographiques - échelle rapprochée - Auteur photos Laura HILS



L'église protégée dans le bourg de Dirac.



Le bourg de Dirac.



Le territoire à l'est du site d'étude, et les masques boisés.

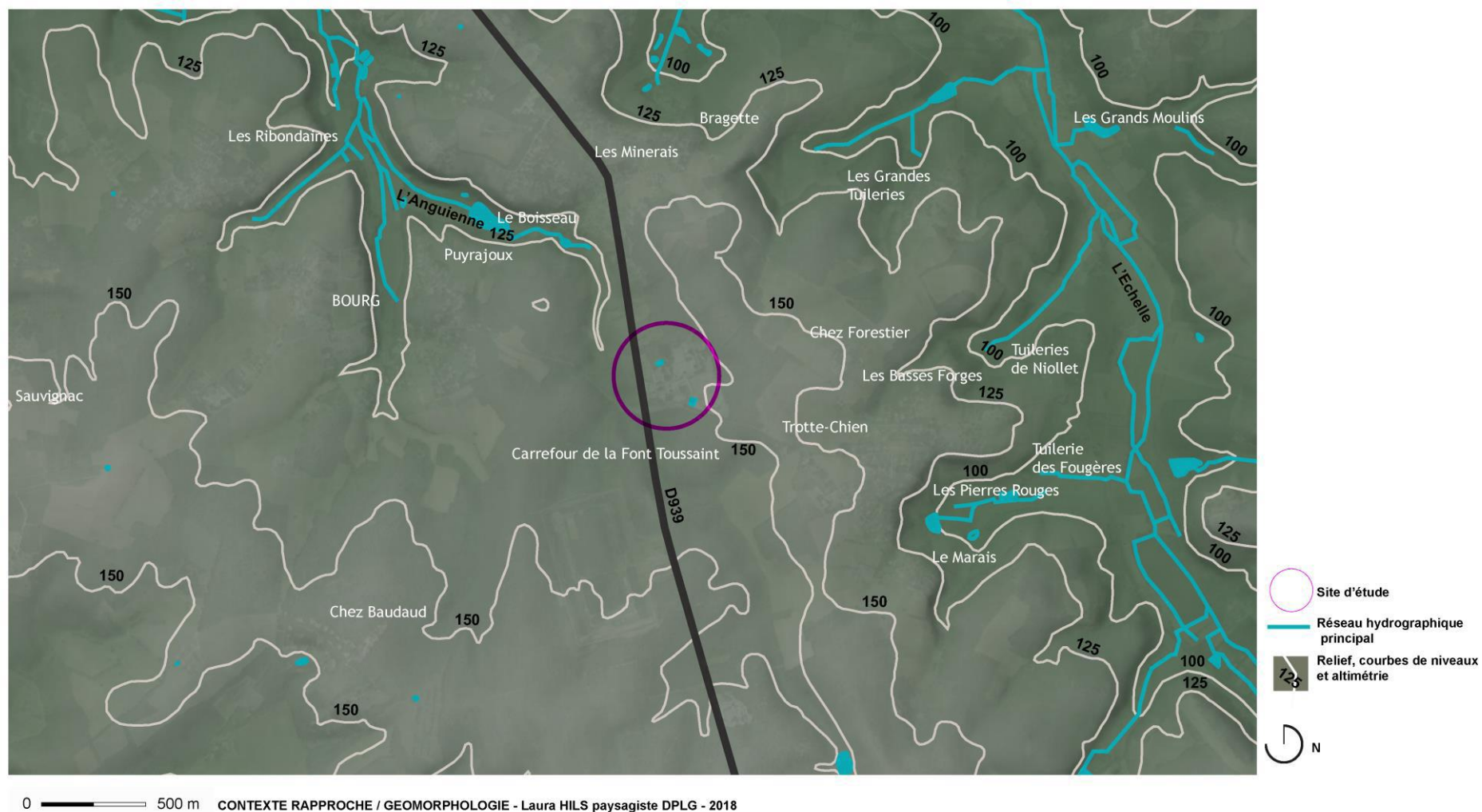


Le paysage au nord du site d'étude, RD 939 et abords.



Le paysage au sud du site, RD 939 et abords.





Carte 7 : Contexte rapproché et géomorphologie

■ Un relief variable, un plateau et deux vallées

Le relief varie entre 100 et 150 mètres d'altitude en moyenne aux alentours du site, qui lui se trouve à environ 140 m d'altitude. Le plateau est découpé par les vallées de l'Anguienne et de l'Echelle.

Le bourg de DIRAC est implanté sur les hauteurs de la vallée de l'Anguienne. Le site d'étude, lui, n'a pas de lien direct avec ces entités et occupe une zone d'interface entre ces deux vallées.

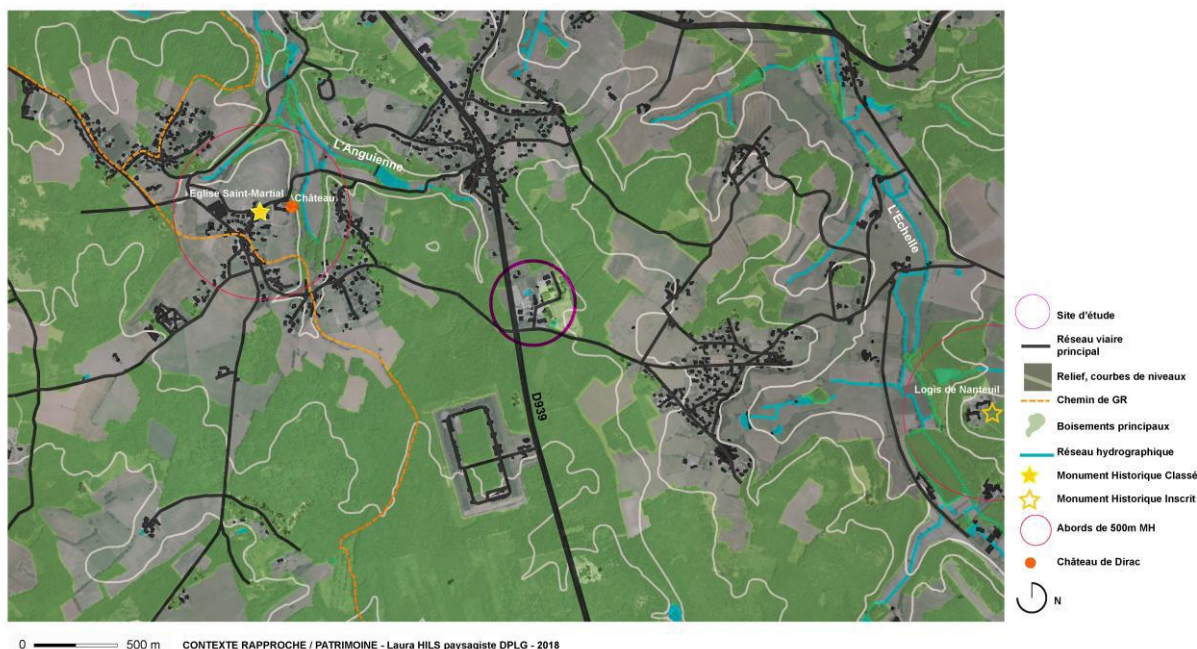
La RD 939 contourne la vallée de l'Anguienne. Les variations du relief sont perceptibles lors de son parcours, notamment à proximité du site. Ces variations sont essentiellement ressenties dans la perspective de la route et n'offrent pas de véritables vues éloignées sur le paysage qui est très majoritairement boisé.

Notons l'absence de réseau hydrographique apparent sur le site d'étude. Le carrefour de la Font Toussaint fait néanmoins certainement référence par la toponymie à une source proche.

■ Pas de co-visibilité avec les Monuments Historiques

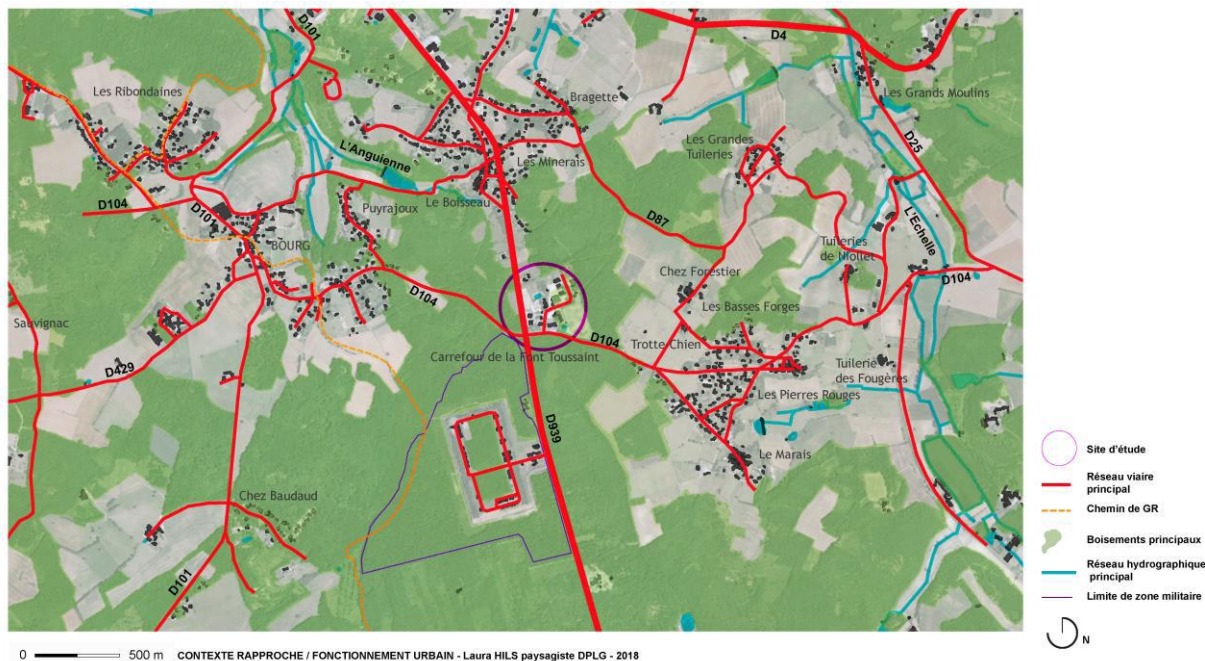
Comme évoqué plus haut, aucun enjeu n'apparaît avec le Monument Historique classé de la commune. Le second élément protégé le plus proche, soit le logis de Nanteuil, inscrit Monument Historique, se trouve de l'autre côté de l'Echelle à l'est, et à distance de notre site d'étude.

Le château féodal de DIRAC n'entre pas non plus en co-visibilité avec le site d'étude.



Carte 8 : Contexte rapproché et patrimoine

■ Une forte couverture forestière, des systèmes de clairières et masques visuels



Carte 9 : Contexte rapproché et fonctionnement urbain

Le socle du territoire est mouvementé, marqué par la présence d'un riche réseau hydrographique. L'effet provoqué devrait essentiellement être l'existence de fenêtres visuelles, dégagant des perspectives lointaines et variées. Cela est sans compter la vaste couverture forestière. Essentiellement constituée de feuillus et dense, la forêt forme un écran épais autour de la plupart des lieux habités et bâtis, et en bordure des axes de déplacement.

Les routes départementales 939 et 104 parcourent un paysage forestier qui s'animent ponctuellement à l'occasion d'une implantation de bâti ou de parcelles agricoles en clairière. C'est le cas du site d'étude qui apparaît de manière dynamique sur le parcours de la RD 939, à l'occasion de l'implantation de cette zone d'activités du Bois des Faye. Le bourg est lui aussi en clairière. Il en est de même plus au sud, aux abords d'un site militaire, fermé au public.

Le bourg est à distance de la RD 939 et de la zone d'activités. Les hameaux voisins sont également éloignés. La zone d'activités est isolée de ces entités urbaines et habitées. Elle se trouve en bordure immédiate de la RD 939 et sur un carrefour entre la RD 939 et la RD 104 qui mène d'un côté au bourg et de l'autre aux hameaux de Trotte-Chien et Pierres Rouges. Une seule maison individuelle est à proximité au nord du site. Le parcours de la RD 939 est très rectiligne. La voirie ondule sous l'effet du relief et l'essentiel des vues est masqué par un rideau continu d'arbres. Sur cet axe, on perçoit différentes séquences urbaines plus ou moins rapprochées mais relativement peu structurées. Il s'agit souvent d'éléments bâtis ponctuels sans réelle qualité d'intégration par rapport à la voie.

Le site d'étude est à un emplacement assez stratégique de par sa localisation en bord de RD 939 et d'un carrefour qui permet de rejoindre le bourg de DIRAC. Actuellement le traitement de la zone d'activités ne valorise pas particulièrement cette situation en termes d'intégration architecturale et paysagère.

La présence de supports aux déplacements doux n'est pas perceptible. Il existe néanmoins quelques pistes et chemins aux environs.

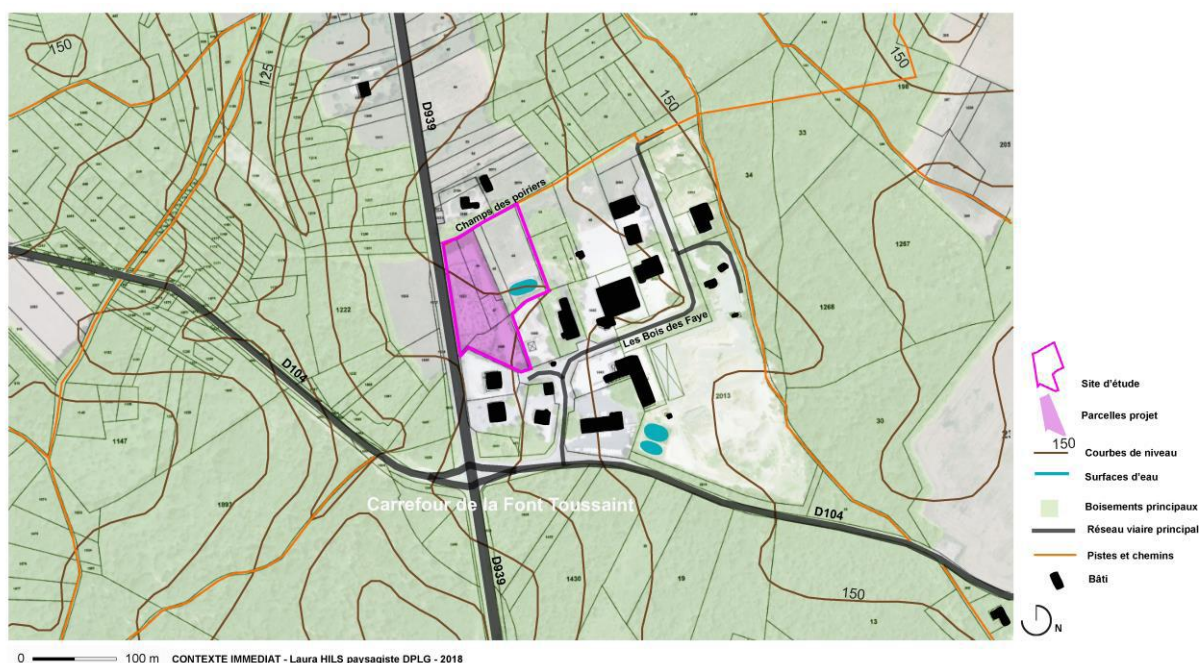
Le site d'étude n'est perceptible qu'à partir des RD 939 et RD 104, lors de leur passage à proximité de la zone d'activités. Les secteurs du bourg, de Boisseau et Minerais au nord, de Trotte-Chien et depuis le sud n'ont pas d'ouvertures visuelles du fait de la présence forestière vers le site.

Synthèse à l'échelle rapprochée :

- **Un relief variable, un plateau et deux vallées ;**
- **140 m d'altitude en moyenne pour le site d'étude ;**
- **pas de lien avec le bourg de DIRAC ou d'autres quartiers ;**
- **la RD 939, axe principal, perception du relief mais pas de vues éloignées ;**
- **pas de réseau hydrographique sur le site d'étude ;**
- **pas d'enjeu patrimonial à cette échelle ;**
- **forte couverture forestière, systèmes de clairières et masques visuels ;**
- **emplacement stratégique du site d'étude dans ce contexte rapproché, mais non pris en compte dans les aménagements de la zone d'activités.**

4.2.3. Analyse paysagère et patrimoniale à l'échelle du site (structures, perceptions et sensibilités)

Cette échelle permet d'appréhender le site lui-même.



Carte 10 : Contexte immédiat

Illustrations photographiques - échelle du site - Auteur photos Laura HILS



Le site d'étude à gauche de la route (RD 939).



Appréhension du site d'étude depuis la RD 939.



Séquence visuelle ouverte en bord de RD 939.



Vue depuis le carrefour de la Font Toussaint en arrivant du bourg de Dirac.



Vue panoramique depuis un talus en limite nord de site : terrain nu, bâtiments d'activités à proximité et boisements en fond de scène.



Ambiance champêtre sur la zone d'activités.



Illustrations photographiques - échelle du site - Auteur photos Laura HILS



Peu d'aménagements (clôture, voirie...).



Un cadre forestier qui apporte une qualité d'ensemble.



Des bâtiments d'activités hétérogènes, une voie large et pas d'aménagement piétonnier.



Vue sur les bâtiments et quais de l'entreprise Sartori.



La voirie interne de la zone d'activités.



Illustrations photographiques - échelle du site - Auteur photos Laura HILS



Les terrains du projet, vue d'ensemble depuis le nord.



Talus en limite nord et boisements en interface avec la maison voisine.



Un site en friche, et des arrières plans boisés.



Bâtiments d'activités à proximité immédiate au sud des parcelles de projet.



Des ronciers sur la partie est.



Le bâtiment voisin en vue rapprochée et l'entrée des parcelles (unique accès).



Le site d'étude se trouve dans la zone d'activités du Bois des Faye. Cette zone s'étend sur un peu plus de 10 hectares et les parcelles visées par le projet sur un peu moins d'un hectare. Ces parcelles bordent en partie la RD 939. On y accède par une voie interne à la zone. L'entrée de la zone se trouve non loin du carrefour de la Font Toussaint, croisement des RD 939 et RD 104. Quelques boisements accompagnent l'entrée de la zone. La signalétique et les aménagements sont assez pauvres et peu développés. Une petite vingtaine de bâtiments d'activité constituent la zone. Ils sont assez hétérogènes et n'ont pas fait l'objet d'une écriture architecturale particulière. La voie de desserte, large et en impasse, permet en partie à des poids lourds de circuler. Elle ne comporte pas d'espaces piétons sécurisés et n'a pas reçu de traitement urbain et/ou paysager. Son état est par endroits dégradé. L'ambiance est de manière générale assez champêtre et rurale malgré l'imposante silhouette des bâtiments. En effet, les limites nord et est, ainsi que certains secteurs internes de la zone sont fortement boisés. Ces essences forestières apportent une réelle qualité d'ensemble à ce secteur qui est par ailleurs assez pauvre d'un point de vue de l'aménagement.

Une pente générale se dessine d'est en ouest passant de 150 à 135 mètres d'altitude en direction de la RD 939.

Le site d'étude est essentiellement visible depuis la RD 939. L'arrière est enrichi, non accessible et non perceptible. La partie nord des parcelles du projet potentiel domine le terrain qui a subi des remaniements. Le socle a été creusé par endroits, créant des effets de pente et de talus ponctuellement sur ses limites.

Aucun élément spécifique sur le terrain n'apparaît du point de vue paysager. Il s'agit d'une vaste étendue sans arbre, soumise à la vue et cadrée par quelques ronciers. Au nord, une maison individuelle à l'abri d'une haie arborée, aux « Champs des poiriers », est à proximité. Aucun lien visuel n'est établi entre le site de projet et ce bâti. Au sud, la parcelle voisine, qui appartient d'ailleurs au même propriétaire (entreprise Sartori), loge un bâtiment d'activités un peu en retrait de la RD 939 (une quarantaine de mètres de l'axe de la voie).

Les parcelles du projet sont visibles depuis la RD 939, au niveau des Champs des Poiriers, quasiment immédiatement à proximité. La situation visuelle est dominante et une vue plongeante se dégage sur le terrain. Cette séquence visuelle est routière et assez furtive. Elles sont visibles également en arrivant par le sud sur la RD 939, un peu avant le carrefour de la Font Toussaint. La vue est depuis cet angle légèrement en contre-plongée.

Ce sont d'un point de vue paysager, des enjeux visuels, même s'ils sont modérés, à prendre en considération.

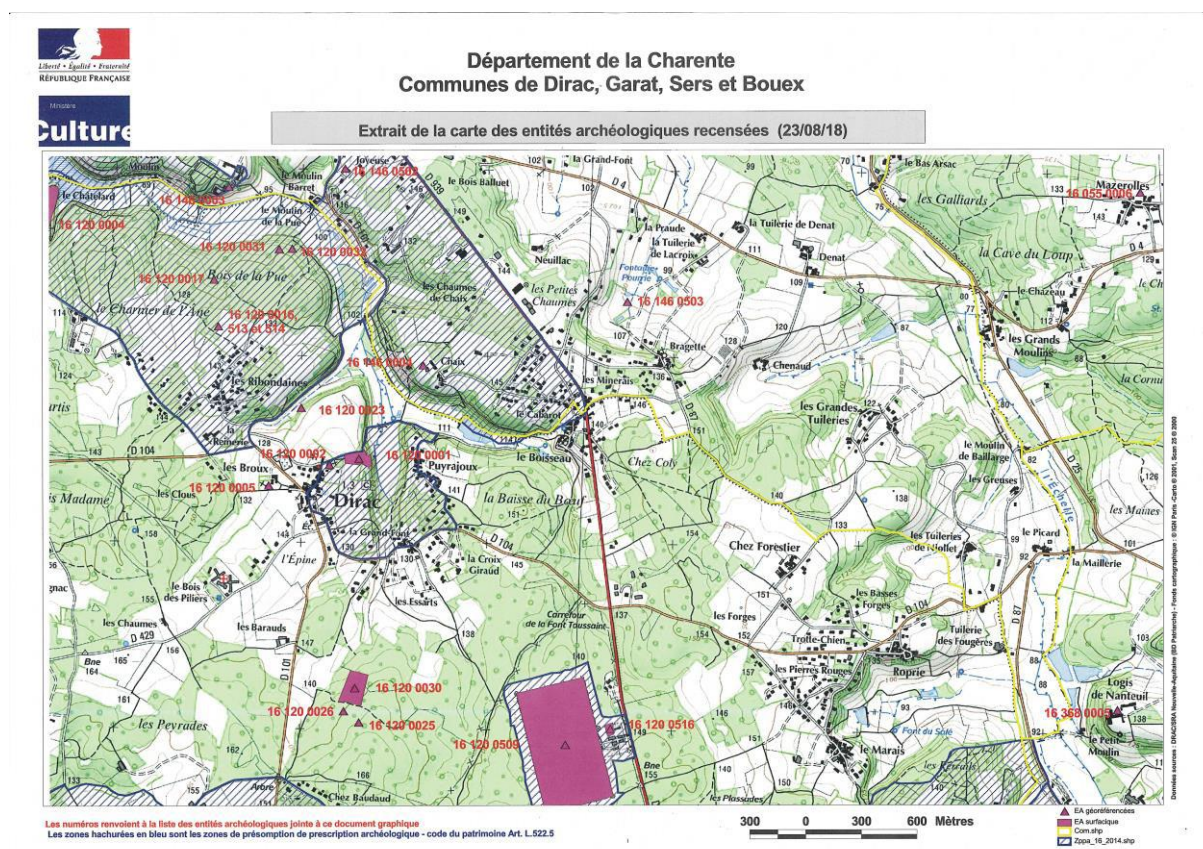
La particularité de ces terrains, et plus globalement de la zone d'activités, est d'être un élément ponctuel, isolé en clairière. L'autre particularité est de se trouver à proximité immédiate d'un carrefour qui permet de rejoindre le bourg de DIRAC. Il existe alors un autre enjeu, celui de la mise en valeur de cette identité et de cette localisation.

Synthèse à l'échelle du site :

- ***Zone d'activités d'environ 10 hectares et parcelles de projet constituant environ 1 hectare ;***
- ***RD 939 qui longe le site et carrefour de la Font Toussaint ;***
- ***zone d'activités d'une vingtaine de bâtiments d'activité, hétérogènes, avec une voie interne en impasse (emprise large, sans aménagement paysager ni piétonnier, assez dégradée...), ambiance champêtre liée à la présence d'essences forestières en lisière et dans la zone ;***
- ***une pente douce générale d'est en ouest ;***
- ***des terrains de projet qui ont été remaniés, sans arbres, sans bâti, sans eau ;***
- ***une maison voisine au nord sans lien avec le terrain et un bâtiment d'activités au sud ;***
- ***des enjeux paysagers essentiellement visuels liés au positionnement de la zone en bordure de la RD 939 et non loin d'un carrefour important, liés à l'intégration d'un projet dans un site actuellement assez peu mis en valeur.***

4.2.4. Sensibilités archéologiques

Le Directeur Général des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine a été consulté dans le cadre de la présente étude et apporte les précisions suivantes dans son courrier : « *je n'ai pas l'intention de prescrire une opération d'archéologie préventive selon la réglementation en vigueur. Cependant, en vertu du Code du Patrimoine, livre V, en cas de « modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune (art. L. 522-4), je peux être amené à émettre une prescription sur ce terrain avant l'expiration du délai de 5 ans* ». Par ailleurs, l'art. L. 531-14 s'applique avec l'obligation de déclaration de tout vestige archéologique qui pourrait être découvert à l'occasion de travaux. « *Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.* »



Carte 11 : Entités archéologiques sensibles (source DRAC/SRA Nouvelle-Aquitaine (BD Patriarche) – Fonds cartographiques IGN + liste Base Patriarche (24/08/2018).

Enjeux liés au Paysage et au Patrimoine dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU :
 La mise en compatibilité a été guidée par le souci constant d'évaluer et de prendre en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux à différentes échelles assurant la bonne intégration future du projet d'extension des activités de la SCI Sartori.
 Aucun enjeu paysager et/ou patrimonial majeur n'a été relevé. Le site prend place dans un environnement forestier, à l'écart du bourg de Dirac et d'autres quartiers.
 Des enjeux paysagers existent : enjeux visuels ponctuels liés à la présence de la RD 939, enjeux d'intégration paysagère des nouveaux aménagements bâtis et infrastructures notamment en vue de l'amélioration de la perception d'ensemble de la zone d'activités (vitrine).

Quant à la procédure de diagnostic archéologique, elle est indépendante de la mise en compatibilité du PLU. A noter que le projet ne donnera pas lieu à la prescription de mesures d'archéologie préventives. Néanmoins, des découvertes fortuites au cours des travaux sont possibles. Dans ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine, devra être immédiatement prévenu.

Illustrations photographiques - enjeux paysagers - Auteur photos Laura HILS



Fenêtre visuelle depuis la RD 939.



Fenêtre visuelle depuis la RD 939 et le carrefour.



Intégration paysagère en front de la zone d'activités.



Echanges visuels entre la RD 939 et le site, cadre forestier.



Localisation isolée mais d'intérêt : axe majeur de déplacement et carrefour en lien avec le bourg de Dirac.

Bilan et enjeux d'urbanisation du site

I. Bilan

L'objet de la présente étude est de lever diverses problématiques d'aménagement et de permettre un recul d'implantation des constructions plus réduit que celui imposé de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD939, afin de permettre la réalisation de l'extension de la SCI Sartori.

On note :

- que le site d'implantation du projet d'extension de la SCI Sartori est implanté dans un lieu dédié à l'activité économique depuis de nombreuses années (site successivement occupé par une casse-automobile, puis du stockage de pneus puis une activité de paint-ball),
- que la zone d'activités dans laquelle s'implante ce site accueille des emplois,
- que la zone d'activités est en clairière, isolée, sur le parcours des RD 939 et 104, à distance du bourg de Dirac et de noyaux urbanisés ;
- qu'il n'y a pas d'enjeu patrimonial ;
- que l'entrée sur le site s'effectue indirectement, depuis la voie interne à la zone, elle-même accessible depuis la RD 104 et la RD 939 (carrefour de la Font Toussaint à proximité) ;
- que la perception du site est essentiellement routière et ponctuelle, depuis la RD 939 (dans les deux sens) et le carrefour de la Font Toussaint ;
- que seule une maison individuelle se trouve à proximité au nord des parcelles de projet ; elle est déjà au contact de la zone et est tenue à l'écart de cette dernière par un retrait et un rideau d'arbres épais ;
- la présence d'une canalisation de gaz sur la partie nord (risque technologique, servitude d'utilité publique) et les nuisances potentielles au bruit générées par la RD 939 (catégorie 3).

II. Enjeux de développement urbain du site

L'enjeu principal qui émerge du diagnostic est l'attractivité économique et qualitative de cette zone, à la fois à l'échelle communale et à l'échelle de l'agglomération .

L'objectif sera donc avant tout de marquer l'identité de la zone d'activité par la qualité de ses aménagements.

La zone d'activités existe déjà dans le paysage. L'accessibilité aux parcelles de projet et le fonctionnement d'ensemble de la zone ne seraient pas modifiés par le projet.

Les enjeux principaux concernent surtout l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des infrastructures et constructions futures.

Le site de projet se trouve en première ligne de la zone d'activités en bord de la RD 939 et est perceptible depuis le carrefour de la Font Toussaint. Il s'agit donc de bien maîtriser l'effet vitrine de ces aménagements.

OUTILS : maîtrise de l'urbanisation par les règles, et préconisations en termes de qualité architecturale (volumes, retraits, façades, pentes, teintes, matériaux...), urbaine (reculs, emprises, fonctionnement, déplacement...) et paysagère (végétalisation, équilibre dans les aménagements, essences locales et adaptées...), traitement d'une signalétique adaptée et de la publicité, limitation et prise en compte des risques et nuisances (existants comme pour le bruit et la canalisation de gaz ou par anticipation comme par exemple par anticipation des risques de pollutions des sols et des eaux (mise en place de séparateurs d'hydrocarbures, précautions d'implantation et de stockage

d'éventuels produits polluants), traitement de la sécurité, gestion des eaux pluviales, prise en compte du bruit et du risque...).

CHOIX RETENUS

I. Choix retenus par rapport à la sécurité

Enjeux	Recommandations de mise en œuvre
- Desserte du site d'étude depuis le carrefour de la Font Toussaint. - Interdiction de tout accès direct sur la RD 939. - Amélioration de la lisibilité du secteur : espace dédié aux activités économiques.	- Utiliser les voies d'accès existantes : par la voie communale (interne à la zone d'activité) puis la RD 104. - Mettre en place une signalétique claire depuis le carrefour de la RD 939. - Intégrer un aménagement paysager et urbain spécifique qui marque l'entrée dans le site (plantations repères, éclairage public...).
<i>Le carrefour sur la RD 939, permettant l'accès à la zone d'activités, dimensionné pour répondre à la desserte de la zone, est réputé dangereux notamment la nuit et à la pénombre.</i> <i>L'aménagement du site d'étude n'aggraverait cependant pas notablement la dangerosité de ce carrefour dans la mesure où il va permettre à l'entreprise Sartori, dont le siège est déjà installé dans la zone, d'installer un vaste espace de stockage de bouteilles vides aujourd'hui localisé sur une autre commune (Nérac) et nécessitant plusieurs rotations journalières de poids-lourds depuis ce lieu vers la zone d'activités (en empruntant le dit carrefour).</i>	

II. Choix retenus par rapport au paysage

Il s'agit de profiter de ce projet pour valoriser le site dans son ensemble (effet vitrine), en prenant en compte l'identité locale.

Enjeux	Recommandations de mise en œuvre
- Mise en valeur de cet événement urbain (la zone d'activités) ponctuel sur le parcours de la RD 939 et à proximité du carrefour de la Font Toussaint qui permet de rejoindre le bourg de Dirac. - Prise en compte de l'identité forestière des environs. - Limitation des impacts visuels liés aux futures infrastructures, constructions, dont le fonctionnement, les implantations, l'aspect et les volumes devront être harmonieux.	- Avoir une réflexion élargie dans la conception du projet. - Concevoir un espace qualitatif qui est en première ligne : disposition des espaces, du bâti, qualité architecturale des constructions, valorisation des perspectives... - Choisir des aménagements paysagers reprenant les motifs agricoles et forestiers locaux (cf. unités paysagères régionales), en utilisant des essences locales et adaptées, demandant peu d'entretien, en privilégiant des

Enjeux	Recommandations de mise en œuvre
	matériaux et procédés durables, en favorisant des systèmes écologiques (ENR, etc...).

III.Choix retenus par rapport à l'architecture

Enjeux	Recommandations de mise en œuvre
- Intégration architecturale, au mieux, de l'extension de l'entreprise Sartori (avec prise en compte des contraintes inhérentes à l'activité).	- Interdire tout stockage à l'avant du bâti, côté RD 939. - Limiter la hauteur des bâtiments à 11 mètres. - Préconiser des bardages à lames verticales. - Mettre en valeur les façades économiques en promouvant une architecture de qualité. - Traitement des volumes : privilégier des volumes plus bas (accueil, réception, etc.) sur la RD et des plus hauts (stockage) sur l'arrière de la parcelle afin de créer une gradation dans le traitement des volumes, un rythme dans la lecture. - Pour la conception des bâtiments, interdire le blanc pur et les couleurs vives ainsi que les surfaces brillantes, préférer les tons gris anthracite, gris, ... - Traiter les façades latérales et postérieures des constructions avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. - Atténuer, par un bon positionnement et un aménagement paysager, les lieux de stockage. - Proposer des toitures sombres et de teinte discrète. - Proposer des bâtiments simples dans la forme. - Concernant les clôtures : sur la RD 939, la clôture ne doit pas être perceptible ; c'est l'aménagement paysager qui doit être perçu. Pour les autres clôtures, elles doivent être intégrées au paysage. Interdire les clôtures opaques en bois, PVC ou métal.

iv. Choix retenus par rapport à l'urbanisme

Enjeux	Recommandations de mise en œuvre
- Facilitation de l'usage et de la lecture de l'entrée sur la zone d'activités de DIRAC, depuis la RD 939. - Amélioration de l'intégration urbaine de cette zone.	- Intégrer un aménagement paysager et urbain spécifique qui marque l'entrée dans le site (plantations repères, éclairage public...).

v. Choix retenus par rapport aux nuisances et aux pollutions

Enjeux	Recommandations de mise en œuvre
- Nuisances paysagères : réduire au maximum l'impact des nouvelles constructions. - Nuisances au regard de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales : assurer d'une gestion qualitative des eaux pluviales et usées. - Nuisances liées au bruit : la zone d'activités est mitoyenne de la RD 939, classée en infrastructure de transports terrestres, où des prescriptions d'isolement acoustiques ont été édictées. - Nuisances liées aux risques de transport des matières dangereuses : le site est traversé par une canalisation de gaz naturel.	- Voir recommandations / paysage. - Les eaux usées résiduelles issues d'activités polluantes devront subir un pré-traitement avant tout rejet dans le milieu récepteur. - Les eaux pluviales en contact avec les parkings doivent être traitées avant tout rejet dans le milieu récepteur. - Les futures constructions devront respecter les normes de construction en conséquence.

➔ cf. propositions d'aménagement pages suivantes

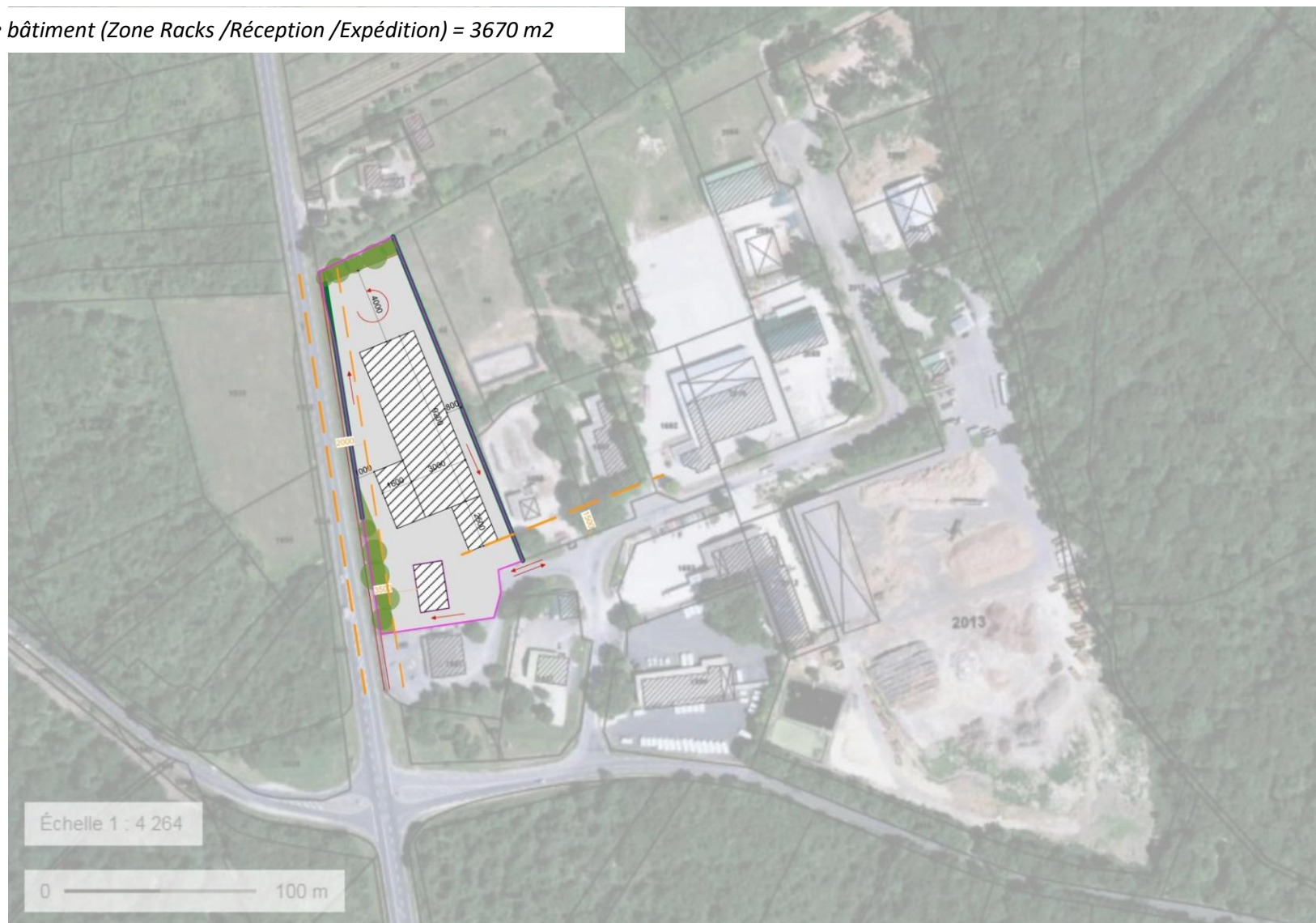
ce bâtiment (Zone Racks /Réception /Expédition) = 3930 m2

Échelle 1 : 4 264

0 100 m

Proposition d'aménagement n°1

Surface bâtiment (Zone Racks /Réception /Expédition) = 3670 m²



Proposition d'aménagement n°2

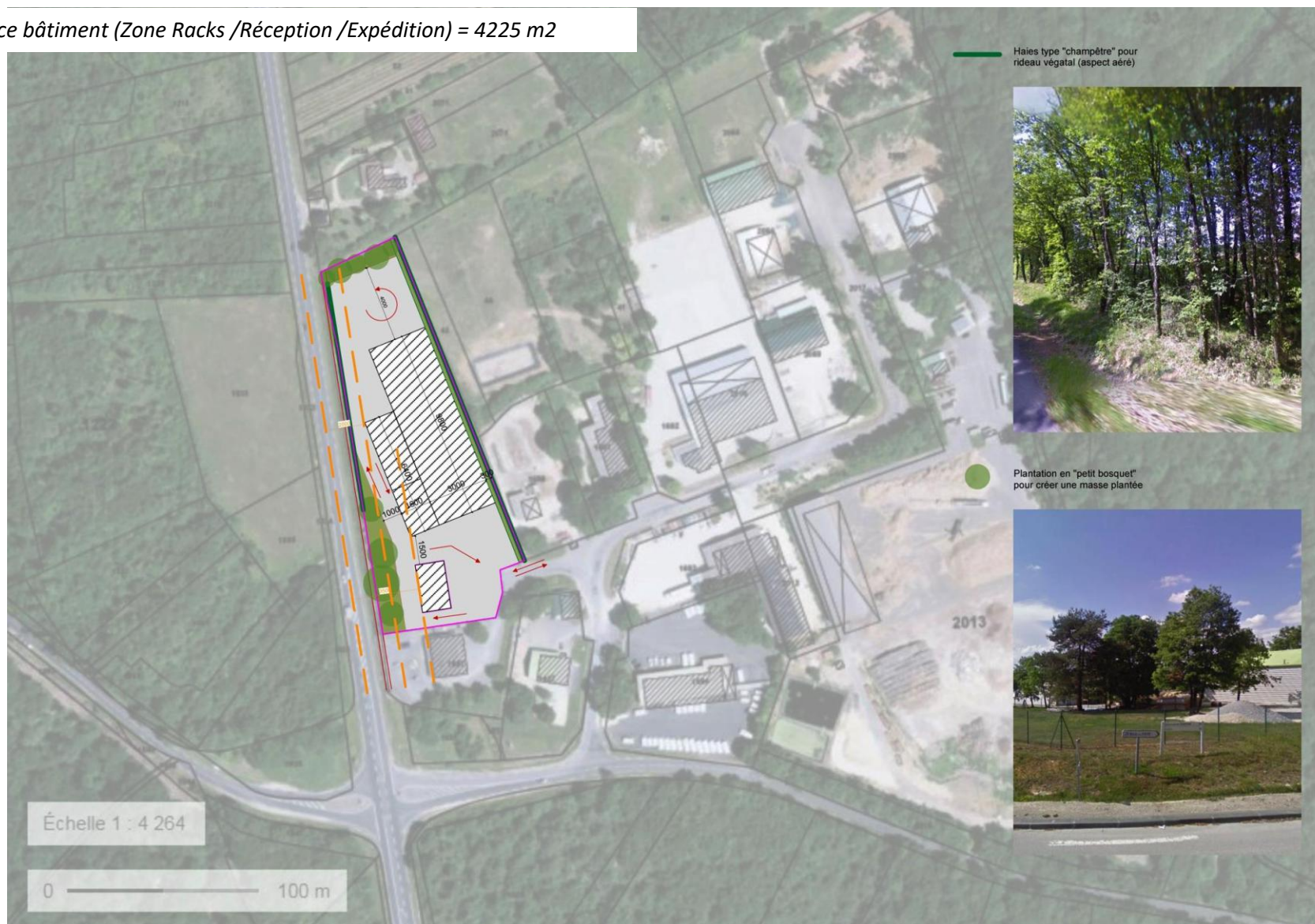
Le bâtiment (Zone Racks / Réception / Expédition) = 4000 m²

Échelle 1 : 4 264

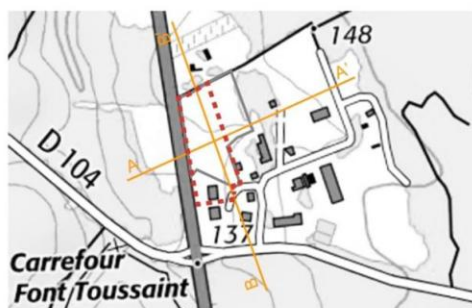
0 100 m

ETEN Environnement URBAM conseil, études, projets

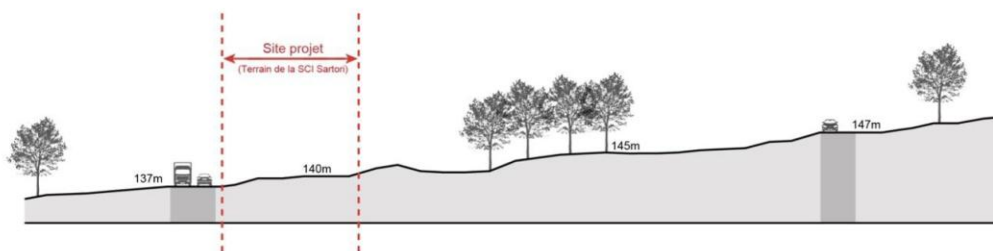
Surface bâtiment (Zone Racks /Réception /Expédition) = 4225 m2



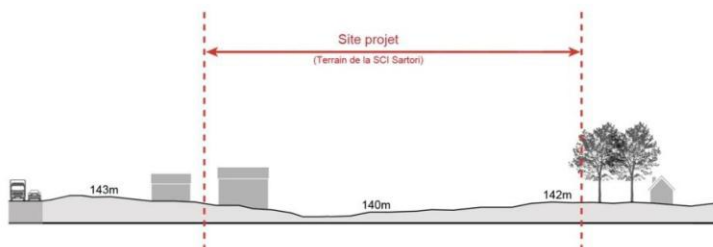
Proposition d'aménagement n°4



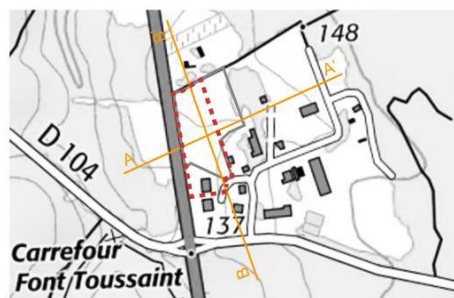
PROFIL AA'



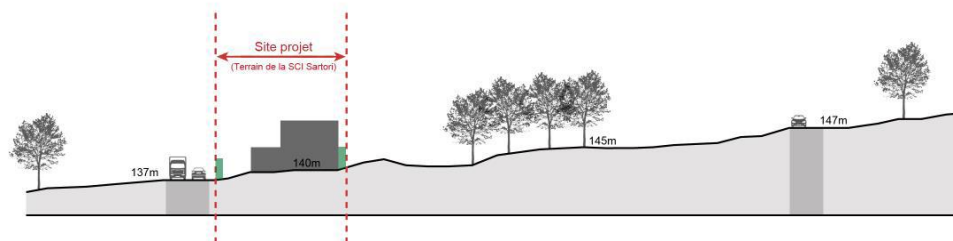
PROFIL BB'



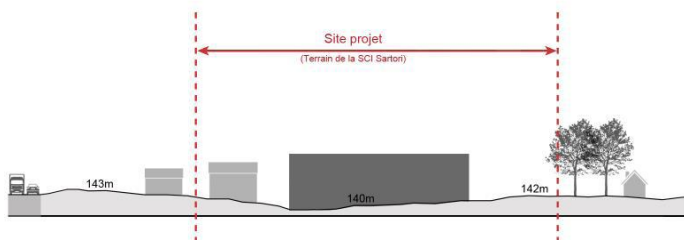
Coupe de principe Etat initial



PROFIL AA'



PROFIL BB'



Coupe de principe Projet

CONCLUSION

Dans le secteur concerné par la présente étude, la marge de recul des constructions définie par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme pourra être ramenée, dans les conditions proposées dans le présent rapport, à 20/25 mètres de l'axe de la RD939.

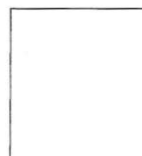
Ainsi, cette marge de recul des constructions permettra la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités économiques de la commune de DIRAC.

Ville de LA COURONNE

Façade urbaine et Zone NAS au lieudit « Chantemerle »

Etude d'urbanisme-paysage niveau L.111.1.4

- 1. Diagnostic du Site**
- 2. Stratégie et Projet**
- 3. Incidences réglementaires et opérationnelles**



Avril 2000

Jacques SEGUI - Paysagiste Conseil
2 rue Maréchal Joffre 24100 BERGERAC
tél. : 05.53.57.13.84. Fax. : 05.53.58.02.52.

CONTENU DE L'ETUDE

0 PREAMBULE

- I - les éléments de formulation de la commande
- II - Les objectifs de l'étude

1 LE DIAGNOSTIC DU SITE

- 1.1 - Une situation stratégique
- 1.2 - Quelques éléments caractéristiques du périmètre d'étude
- 1.3 - Analyse urbanistique
- 1.4 - Analyse sensible
- 1.5 - Analyse morphologique

2 RECHERCHE D'UNE STRATEGIE D'AMENAGEMENT

- 2.1 - Identification des enjeux
- 2.2 - Définition des axes d'intervention
- 2.3 - Principes et modèles d'utilisation des végétaux
- 2.4 - Composition globale de l'aménagement
- 2.5 - Contenu de l'aménagement
- 2.6 - Image du site
- 2.7 - Coupes Projet

3 INCIDENCES REGLEMENTAIRES ET OPERATIONNELLES

- 3.1 - Incidences au niveau réglementaire
- 3.2 - Eléments de composition à intégrer dans le règlement du POS

PREAMBULE

0.

I - LES ELEMENTS DE FORMULATION DE LA COMMANDE

La façade urbaine de LA COURONNE, en bordure de la RN 10, et de RD.910, possède encore des terrains non urbanisés.

La vocation urbaine d'habitat de site d'activités ou bien de sites de loisirs de ce territoire de la ville, doit être précisée dans l'espace et réinscrit dans les documents administratifs.

Par ailleurs, les sites déjà équipés et urbanisés qui ont aujourd'hui une vocation industrielle et commerciale, doivent être intégrés d'une façon qualitative et un nouveau paysage urbain doit être redessiné en rapport avec qualités paysagères du site existant, et son environnement.

Dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle, il est nécessaire d'engager une réflexion sur le parti d'aménagement urbain et paysager de ce site, et ceci pour 2 raisons :

- d'une part, les chefs d'entreprises susceptibles d'acquérir des terrains, seront plus attirés par un environnement de qualité ;
- d'autre part, ce site étant en bordure de la RD 910 et de la RN 10, il se voit appliquer les mesures réglementaires de l'article 111.1.4 du code de l'urbanisme.

Cet article prévoit en effet « qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Toutefois, le législateur a aussi prévu que « les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Dans le cas présent, la ville de LA COURONNE souhaite procéder à la modification de son P.O.S. Il est donc convenu que les éléments issus de la présente étude alimenteraient la réflexion engagée pour la mise au point des documents d'urbanisme.

Ainsi, compte tenu de son positionnement et de l'enjeu stratégique que constitue son développement, il s'agit, au travers de cette étude commandée par la ville de LA COURONNE, de se doter des éléments de réflexion qui garantissent une qualité de l'urbanisation et des implantations architecturales, propre à valoriser le quartier.

II - LES OBJECTIFS DE L'ETUDE

L'étude a pour objet, à partir d'une analyse de site, de dégager un parti d'aménagement global visant à :

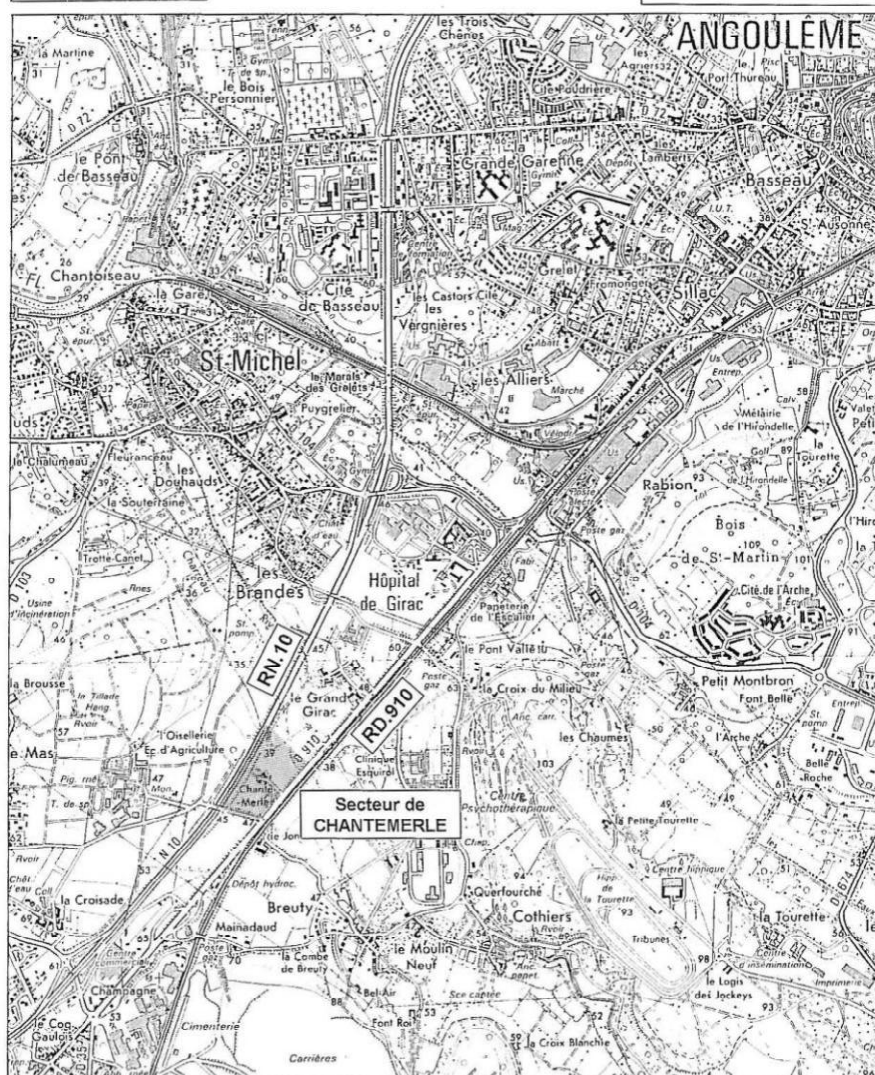
- définir les aspects réglementaires (prescriptions éventuelles de P.O.S., application de l'article L.111.1.4) ;
- nourrir les phases opérationnelles des projets d'infrastructures et d'aménagement des zones ;
- garantir la qualité des implantations attendues par des recommandations architecturales et paysagères et un plan de pré-verdissement.

LE DIAGNOSTIC DU SITE	1.
-----------------------	----

Ce diagnostic a pour objectif :

1. d'apprécier les problèmes fonctionnels urbanistiques et paysagers qui se posent sur le Périmètre d'étude et d'en relever les atouts.
2. de dégager les secteurs sensibles au niveau paysager du site.

Il s'appuie essentiellement sur l'analyse sensible du point de vue des paysages, sur la base de perspectives visuelles les plus intéressantes et sur l'analyse morphologiques à partir de laquelle nous révélerons des enjeux d'aménagement tenant compte des reliefs et des caractéristiques des terrains naturels.



1.

1.1 - UNE SITUATION STRATEGIQUE

Situé au Sud de l'agglomération d'ANGOULEME, à environ 5 Km du centre, le périmètre d'étude se caractérise par une situation géographique particulièrement stratégique du fait :

- d'une part de sa proximité d'ANGOULEME ;
- d'autre part, de ses conditions d'accès routiers (RN.10 mise à 2x2 voies, échangeur de LA COURONNE et RD.910 ancienne route nationale devenue aujourd'hui un véritable boulevard de transit entre le centre d'ANGOULEME, les zones commerciales qui le bordent et le centre de LA COURONNE).

1.2 - QUELQUES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PERIMETRE D'ETUDE

La reconnaissance de terrain, tout autour du périmètre d'études montre quelques éléments caractérisant les lieux :

PHOTO 1 Une architecture plantée peu présente, mais structurante, caractérisant encore une ambiance champêtre aux abords du ruisseau « La Charraud ».

PHOTO 2 La RN.10, véritable couloir ne développe pas de fortes relations visuelles avec le site.

PHOTO 3 La RD.910, véritable boulevard à 2 voies, superpose aux paysages naturels un autre paysage plus sophistiqué.

PHOTO 4 Le Château de l'OISELLERIE dans lequel est implanté un Lycée agricole est un site classé, et, est situé à quelques centaines de mètres du site à aménager.

1.



PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3



PHOTO N°4

1.

1.3 - ANALYSE URBANISTIQUE

Cette analyse du fait des caractères des lieux (occupation du sol, conditions de dessertes, topographie), met en évidence des éléments structurants, des images valorisantes et des images négatives, des contraintes d'accès.

1.3.1 - Des configurations routières valorisantes

- **Un effet structurant : le carrefour giratoire actuel :**
Il dessert la RD.910, aux hameaux environnants situés de l'autre côté de la RN.10. Ce carrefour a été créé étant un nécessaire rétablissement lors de la mise à 2x2 voies de la RN.10.
Il a été suffisamment dimensionné pour permettre la desserte de la zone d'activités actuelle sur les sites de IMMOCHAN. C'est donc un carrefour giratoire à 5 branches.
Une image positive reste l'intégration de ce giratoire et du pont, vis à vis de traces d'anciennes propriétés ; ainsi nous devinons une perspective encadrée par des piliers de vieilles pierres et un porche encore présent, motifs du décor.
- **La Route Départementale 910**
C'est un axe privilégié entre le centre d'ANGOULEME depuis le carrefour de GIRAC, proche de l'hôpital, et le centre de LA COURONNE.
Sur la section à aménager, la RD.910 est composée de 2 voies séparées par un terre plein central. Cette configuration favorise la fluidité du trafic routier, car il n'existe pas d'entrées et de sorties le long de l'axe.
L'effet de façade et la perspective sur le site ont une lecture paysagère simplifiée due à cette configuration linéaire.
L'aménagement paysager du boulevard ainsi créé, au contraire ne favorise pas cette vision d'ensemble, car le terre plein central est ici utilisé comme un lieu de plantations privilégiant le coup d'œil sur l'espace central plutôt que sur les espaces latéraux.
- **La Route Nationale 10**
C'est un axe de passages qui reste peu en rapport avec le lieu à aménager.
Le site concerné par l'aménagement est bordé à l'Ouest par cette 2x2 voies, qui, dans la configuration du terrain, reste dans un déblai, véritable effet de couloir, limitant les vues des usagers vers les paysages.
L'effet de vitrine sur la RN.10 paraît donc réduit par ces positions de terrain.

1.



PHOTO 5 Un effet structurant : le carrefour giratoire actuel et les traces d'anciennes entrées de propriétés



PHOTO 6 La Route Departementale 910 et l'effet de façade barre par le terre plein



PHOTO 7 La Route Nationale 10 et son effet couloir



PHOTO 8 La Voie Communale 203, le Lycée agricole et le Château de L'OISELLERIE

-8-

- La Voie Communale n°203

C'est une relation routière fréquentée entre la RD.910 et les hameaux et les localités situées à l'Ouest de la RN.10.

Cette voie a été rétablie sur la RN.10 par un pont qui a été organisé dans une perspective qui tient compte des traces bâties et des anciennes entrées de propriétés.

Cette voie locale dessert le Lycée agricole de l'OISELLERIE, le Village du MAS, et le Hameau de LA CROISADE.

1.3.2 - Des contraintes d'accès

Compte tenu des contraintes de site (parcellaire, topographie,...), le réseau viaire encadre favorablement le terrain situé en zone NAS.

Les implantations sont cependant conditionnées par des accès qu'il faudrait aménager, reliant les équipements futurs aux voies principales précédemment décrites.

Seuls deux types d'accès paraissent possibles mais imposent de fortes contraintes d'occupation de l'espace, de fonctionnement routier ou de lecture paysagère.

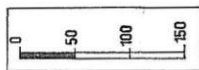
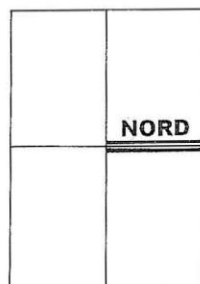
- Les accès depuis la VC.203

Ils ne peuvent être localisés que sur une portion très réduite de cette voie, sur la section située entre le Pont de la RN.10 et le carrefour giratoire actuel.

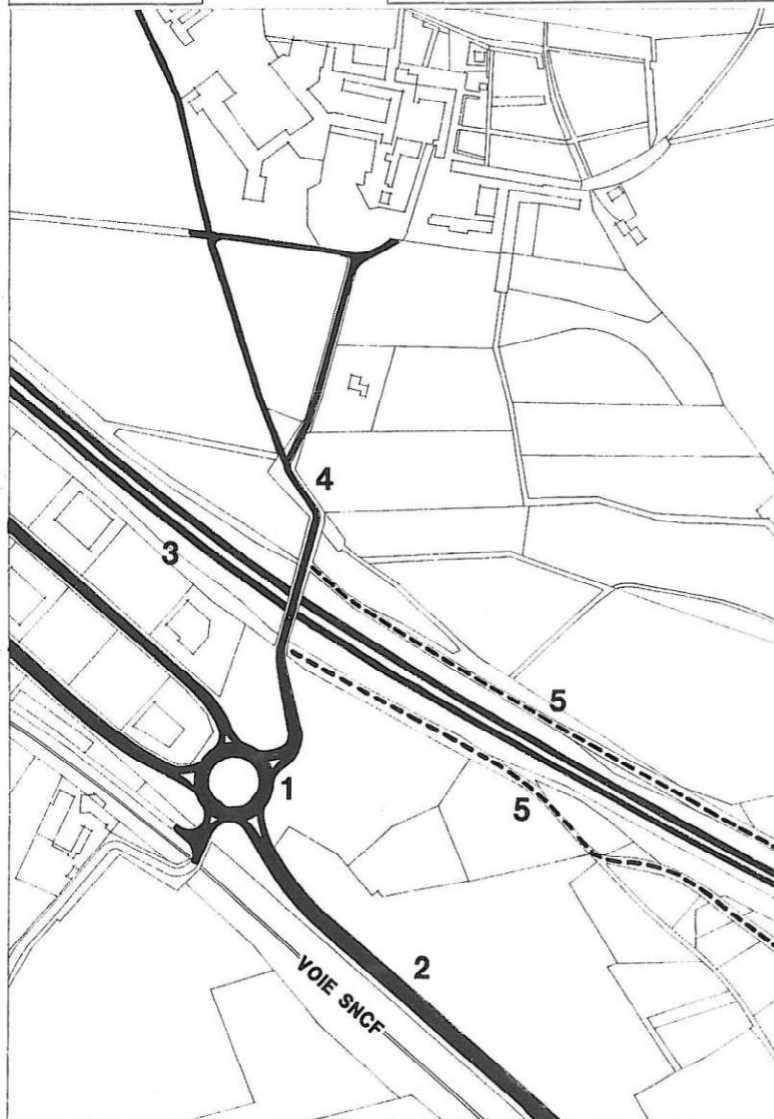
Cette configuration gêne la lecture positive du paysage actuel fondée sur la perspective du Pont, du carrefour giratoire et des motifs architecturaux conservés et mis en valeur.

- Les accès depuis la RD.910

Ils ne paraissent pas évidents du fait de la configuration de la RD.910 en 2 voies séparées par un terre plein central.



CARTE DES INFRASTRUCTURES ET DU RESEAU VIAIRE



- 1 Le carrefour giratoire
- 2 La RD.910
- 3 La RN.10
- 4 La VC.203
- 5 Les chemins

-10-

1.4 - ANALYSE SENSIBLE

ou la recherche et la définition d'unités visuelles et de perspectives majeures.

Le paysage est décomposé en territoire de sensibilités et d'aspects variés.

Il s'agit là de faire une recherche d'unités visuelles, en localisant et en décrivant les vues depuis chaque axe préférentiel de déplacement.

Relevés des vues, et balayages à partir des accès et des points de vues environnants (zones d'habitats ou sites sensibles).

Cette analyse permettra d'identifier des sites de lectures préférentiels et d'en tenir compte pour d'une part intégrer le projet dans le paysage, mais aussi pour faire valoir les façades de la zone d'activités sous un aspect positif.

4 parcours peuvent être imaginés :

- le parcours des riverains, dans leur trajet quotidien
- le parcours des riverains, en terme d'utilisation du paysage de la commune à des fins de loisirs
- le parcours des usagers de la RN 10
- le parcours des usagers de la RD 910

1.4.1 - Le parcours des riverains dans leur trajet quotidien

Nous avons ici considéré comme un des motifs de paysage de qualité, l'environnement du giratoire et la relation entre la RD.910 et le secteur de l'OISELLERIE.

Ce site est marqué par des repères bien connus des riverains et appréciés tels que « Le Porche Charentais » et le groupe de Pins Sylvestres.



PHOTO 9

Ce lieu marqué d'éléments forts comme l'architecture et les grands arbres, a été ensuite compliqué dans sa lecture par une utilisation trop ornementale des végétaux.

1.4.2 - Le parcours des riverains en terme d'utilisation du paysage de la commune à des fins de loisirs

Nous avons tenu ici à représenter la vue du site à aménager depuis le Château de l'OISELLERIE.

Nous pouvons constater que le site est légèrement en contrebas du champ de cultures céréalières qui fait face au château.

Nous devinons la partie supérieure du remblai de la voie SNCF.



PHOTO 10

Depuis le site, la perspective opposée dévoile le Château de l'OISELLERIE, sans montrer la RN.10 qui est en déblai.



PHOTO 11

1.4.3 - Le parcours des usagers de la RN.10

Le site à aménager se situe bien au dessus de la RN.10. La conception depuis la 2x2 voies dans le sens ANGOULEME-BORDEAUX, n'est pas évidente ; le premier plan étant le talus autoroutier constitué d'une végétation d'arbres en alignement.



PHOTO 12

1.4.4 - Le parcours des usagers de la RD.910

Dans le sens ANGOULEME-LA COURONNE, la vision est filtrée par la présence de la végétation de caractère ripisylve le long du ruisseau de la CHARREAU.

Des bandes de haies plantées d'arbustes persistants segmentent le linéaire et forme un premier plan plus ou moins masqué.

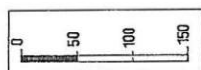
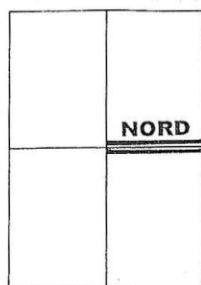


PHOTO 13

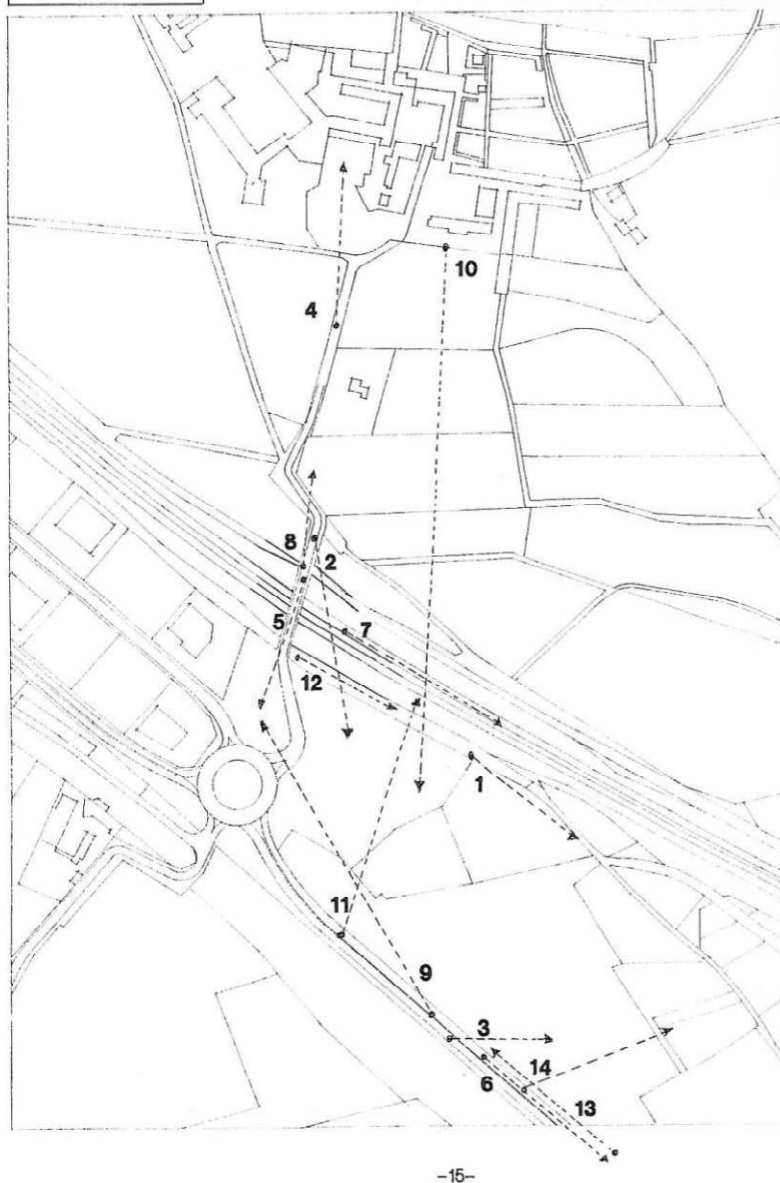
Dans le sens LA COURONNE -ANGOULEME, la vue que l'on peut avoir du site paraît plus évidente et plus large. Seul le terre plein central, recouvert de plantations d'arbres en alignement forme un masque.



PHOTO 14



CARTE DE REPERAGE DES VUES



-15-

1.5 - ANALYSE MORPHOLOGIQUE

Le paysage est décomposé en 2 trames :

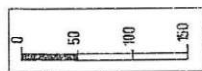
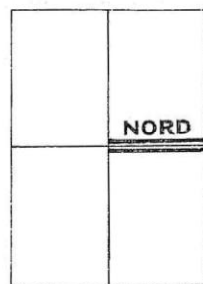
La trame de la naturalité ou comment relief-végétation et eau fonctionnent et s'imbriquent.
Quelles sont ainsi les composantes naturelles du paysage et les dominantes naturelles ?

La trame de la spatialité ou comment par son action, l'homme a divisé et organisé l'espace.
Quels sont les schémas de fonctionnement existants ?

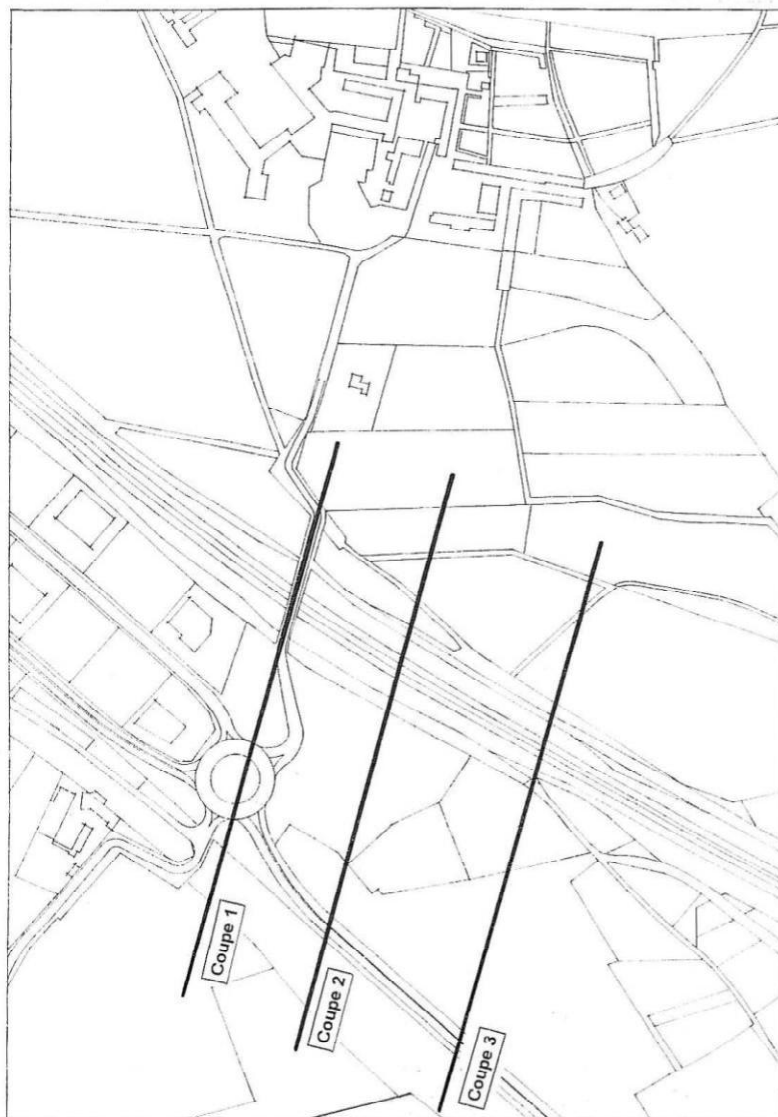
Le parcellaire, les réseaux, les bâtiments sont des éléments du construit. Mais aussi il ne faudra pas oublier les clôtures, la publicité et l'éclairage qui sont des constructions qui masquent le paysage.

Le site a été divisé en 3 séquences morphologiques, intégrant cette superposition du relief naturel et artificiel, puisque des terrains ont été remblayés et les éléments d'infrastructures et de constructions.

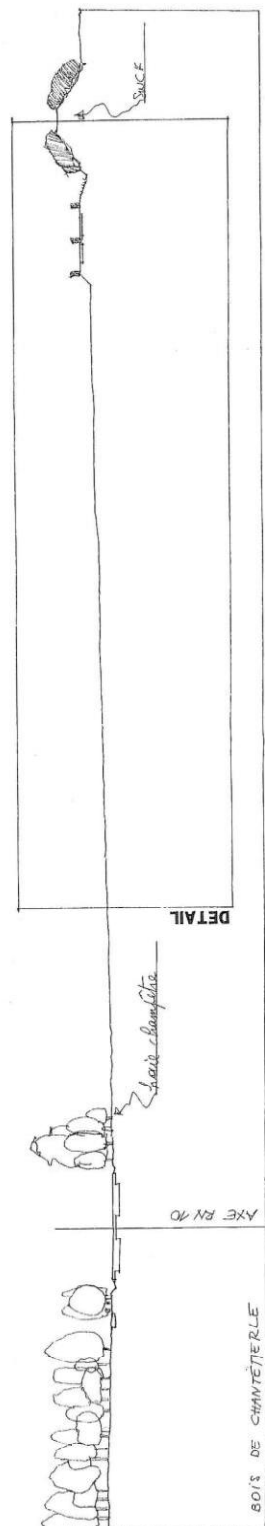
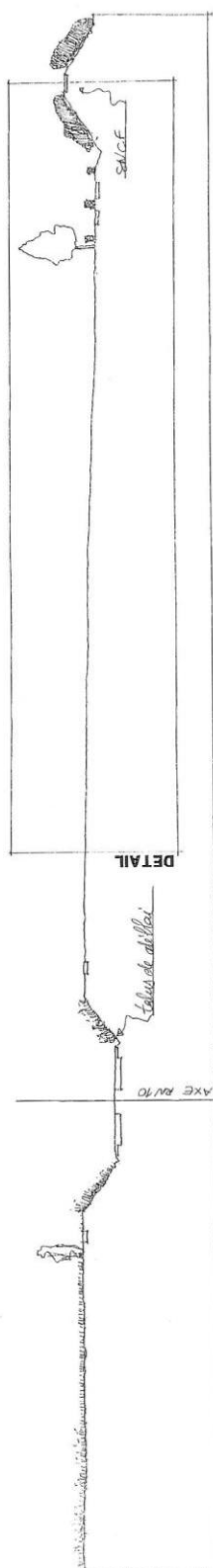
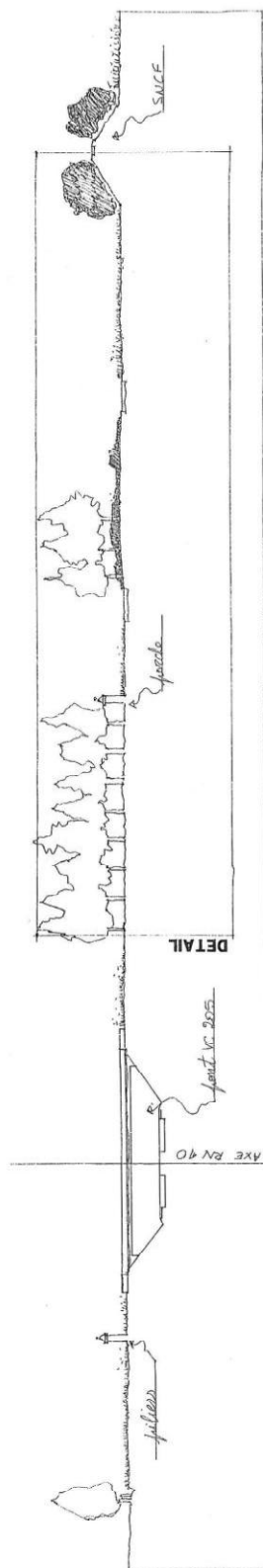
- **La COUPE 1 et son détail** montrent l'organisation de la perspective majeure qui a été établie lors de l'aménagement du Giratoire et du rétablissement de la VC.205.
Ainsi le pont, l'alignement d'AULNES, un groupe de conifères, la construction du porche et le giratoire, se trouvent sur un même axe.
- **La COUPE 2 et son détail** montrent la planitude du terrain à aménager. Les abords de la RD.910 sont occupés d'une végétation réintroduite et jardinée, limitant quelquefois les transparences. Il faut noter la haie en contrebas de la voie SNCF, qui matérialise la limite de l'emprise et reste un premier plan de qualité.
- **La COUPE 3 et son détail** montrent l'organisation des abords de la RD.910 encadrée de haies taillées.
Une rupture de relief au milieu du terrain devra être mise en valeur.



**CARTE DE REPERAGE DES
COUPES MORPHOLOGIQUES**



1.



-18-



RECHERCHE D'UNE STRATEGIE
D'AMENAGEMENT

2.

2.1 - IDENTIFICATION DES ENJEUX

Avant de définir les axes ou les thèmes d'intervention sur le périmètre d'étude, il est nécessaire pour la Commune de LA COURONNE et ses partenaires, de mettre en évidence les enjeux suivants :

- la maîtrise qualitative de l'accueil des activités économiques au regard d'implantations nouvelles. Ainsi quelques règles d'implantation des bâtiments peuvent être énoncées sur le site ;
- l'affirmation, voir l'amélioration de l'image de marque du secteur, afin de donner une cohérence aux espaces publics et de les aménager en relation avec les équipements privés. Ainsi on pourra davantage rechercher une transparence visuelle en simplifiant l'aménagement existant ;
- la prise en compte des contraintes du site et de la sensibilité paysagère en travaillant sur 2 échelles fondamentalement différentes :
 - ⇒ l'échelle du paysage
 - ⇒ l'échelle de la façade

2.2 - DEFINITION DES AXES D'INTERVENTION

2.2.1 - Aménagement des conditions de dessertes

- La voirie :
Dans la mesure où le principal atout réside dans la qualité de sa desserte principale, il est nécessaire que la desserte des parcelles se fasse par l'arrière et non directement de la RD.910. Ainsi on imaginera une zone d'entrée au site, située entre le pont et le Giratoire sur la VC.205.
Les parkings pourront être aménagés à l'arrière des bâtiments et nous libérerons par ce parti d'aménagement, les façades vues depuis la RD.910.
- Les réseaux divers
Sur le site proprement dit, le niveau d'équipement est très faible en terme d'assainissement et d'amenée des réseaux.
L'importance du développement envisagé et les caractéristiques du site, peuvent amener à raisonner sur l'implantation d'un bassin d'orages récoltant et décantant toutes les eaux polluées, celles provenant des voiries et celles provenant des terrasses et toitures.

2.2.2 - Prise en compte des contraintes paysagères

La sensibilité paysagère, la topographie et les aménagements à proximité de la RD.910 constituent la principale contrainte des terrains du périmètre d'étude.

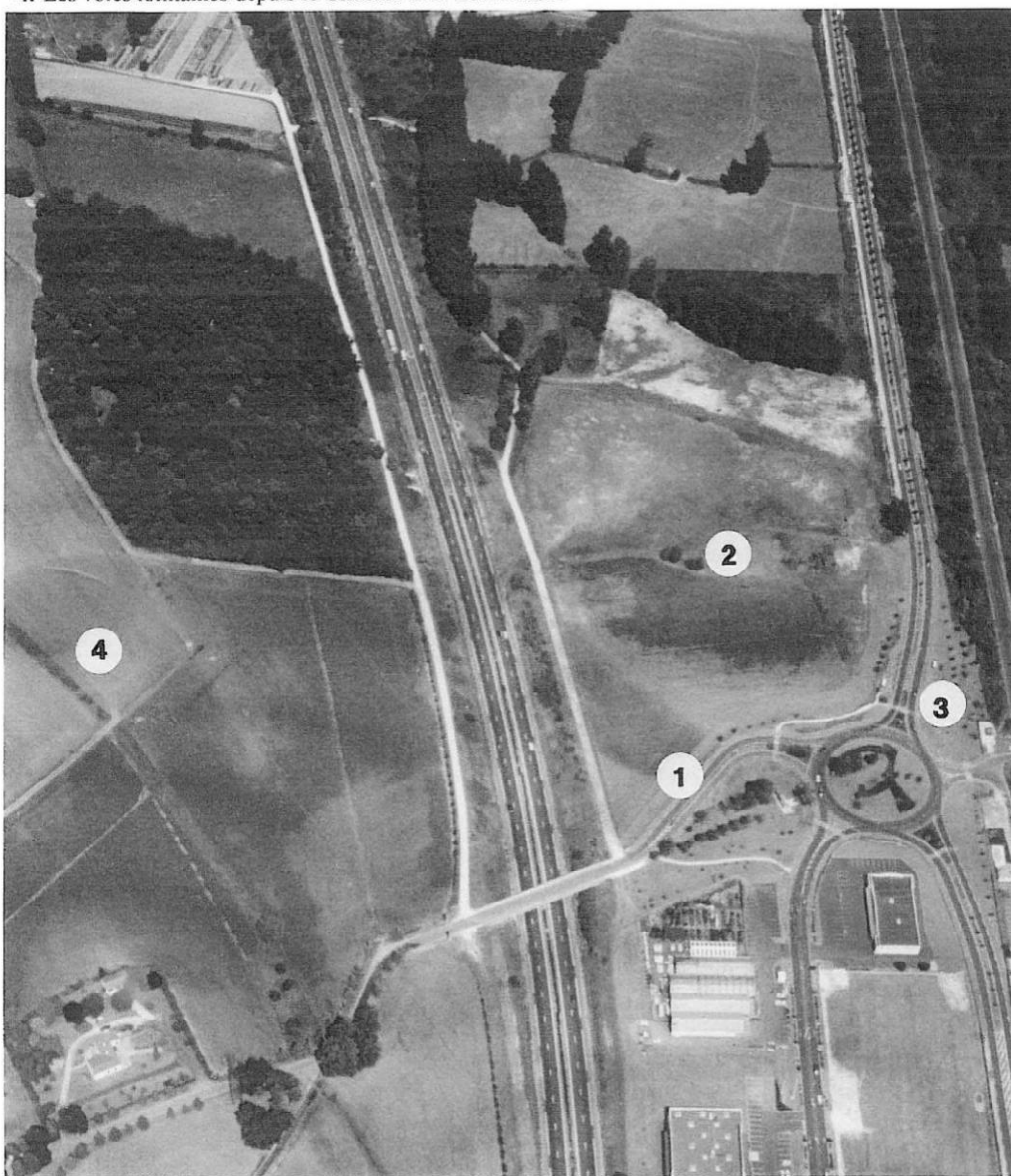
Les éléments suivants seront à prendre en compte :

1. Définition du tracé des voies nouvelles en respectant la configuration du site.
2. Principes d'aménagement des plateformes en cohérence avec le relief.
3. Insertion des aménagements en cohérence avec l'échelle urbaine du paysage qui devra être restructurée le long de la RD.910
4. Protection des vues lointaines en réintroduisant de nouvelles limites paysagères sous la forme de haies champêtres ou de boisements forestiers.

2.

Le site et les enjeux

1. La configuration du site et les voies de dessertes
2. Rupture de terrain et mouvement de relief
3. L'échelle urbaine ou la façade côté RD.910
4. Les voies lointaines depuis le Château de L'OISELLERIE



-22-

**Premier schéma d'une organisation de l'espace et
d'une réponse aux enjeux de l'aménagement**

2.

1. Aménagement d'une voirie de desserte
2. Terrassement en 2 niveaux de plateforme
3. Renforcer l'emprise publique du boulevard et de l'arrivée sur le carrefour
4. Reconstituer des continuités de boisements et de haies

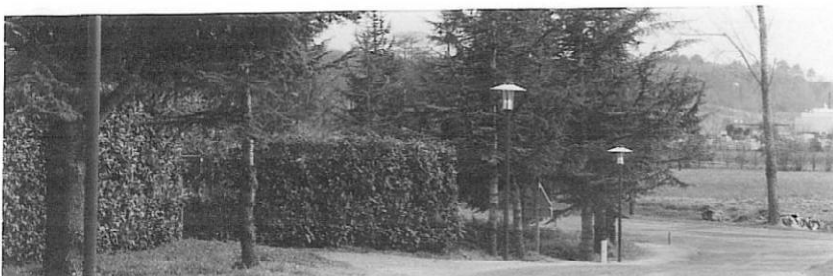


-23-

2.3 - PRINCIPES ET MODELES D'UTILISATION DES VEGETAUX



1. Le repérage des lieux
L'AULNE



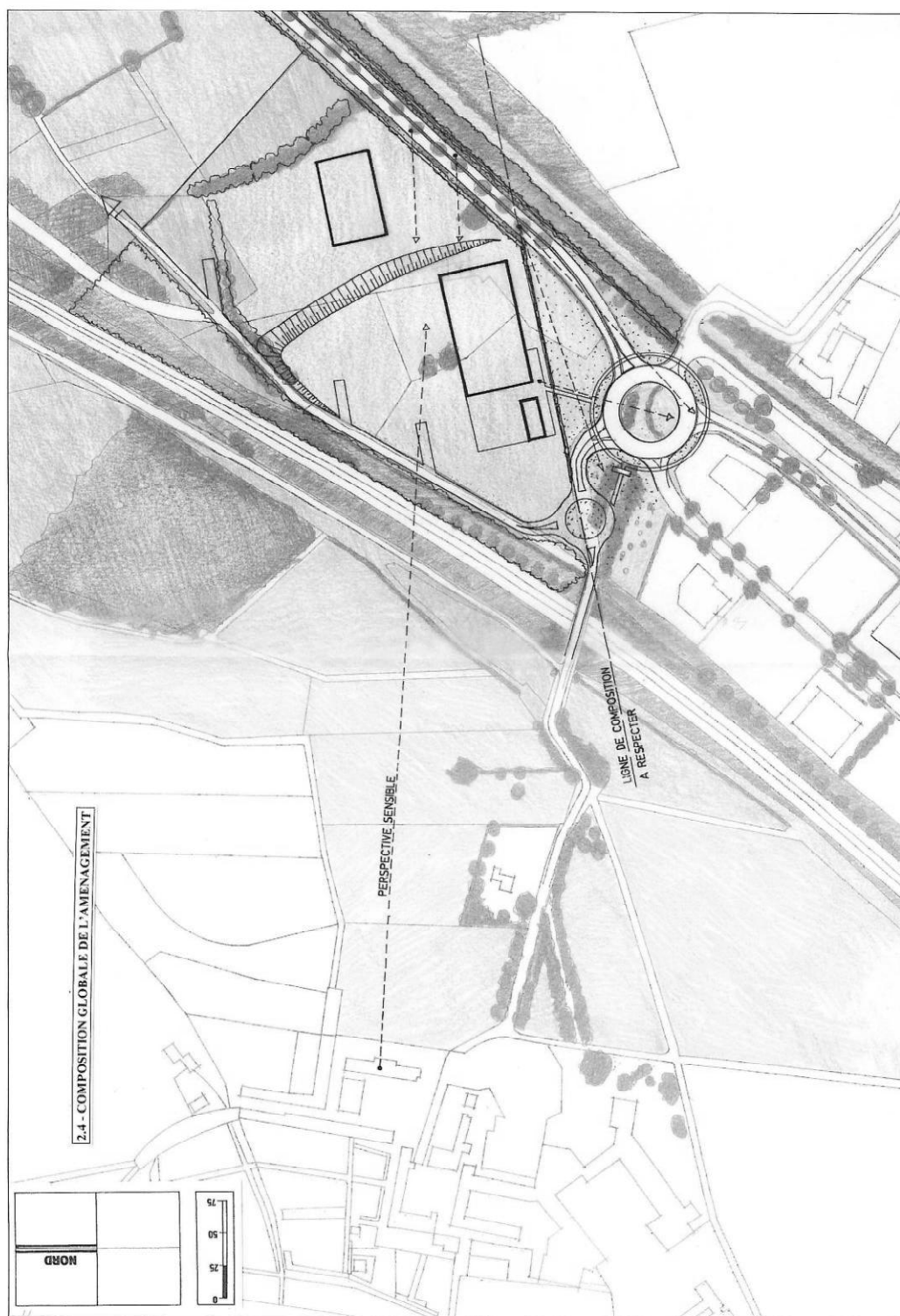
2. Les voies locales
LES CEDRES



3. Les limites de l'espace
public
LA HAIE TAILLEE



4. Les limites de paysage
ou d'horizon
LA HAIE CHAMPETRE

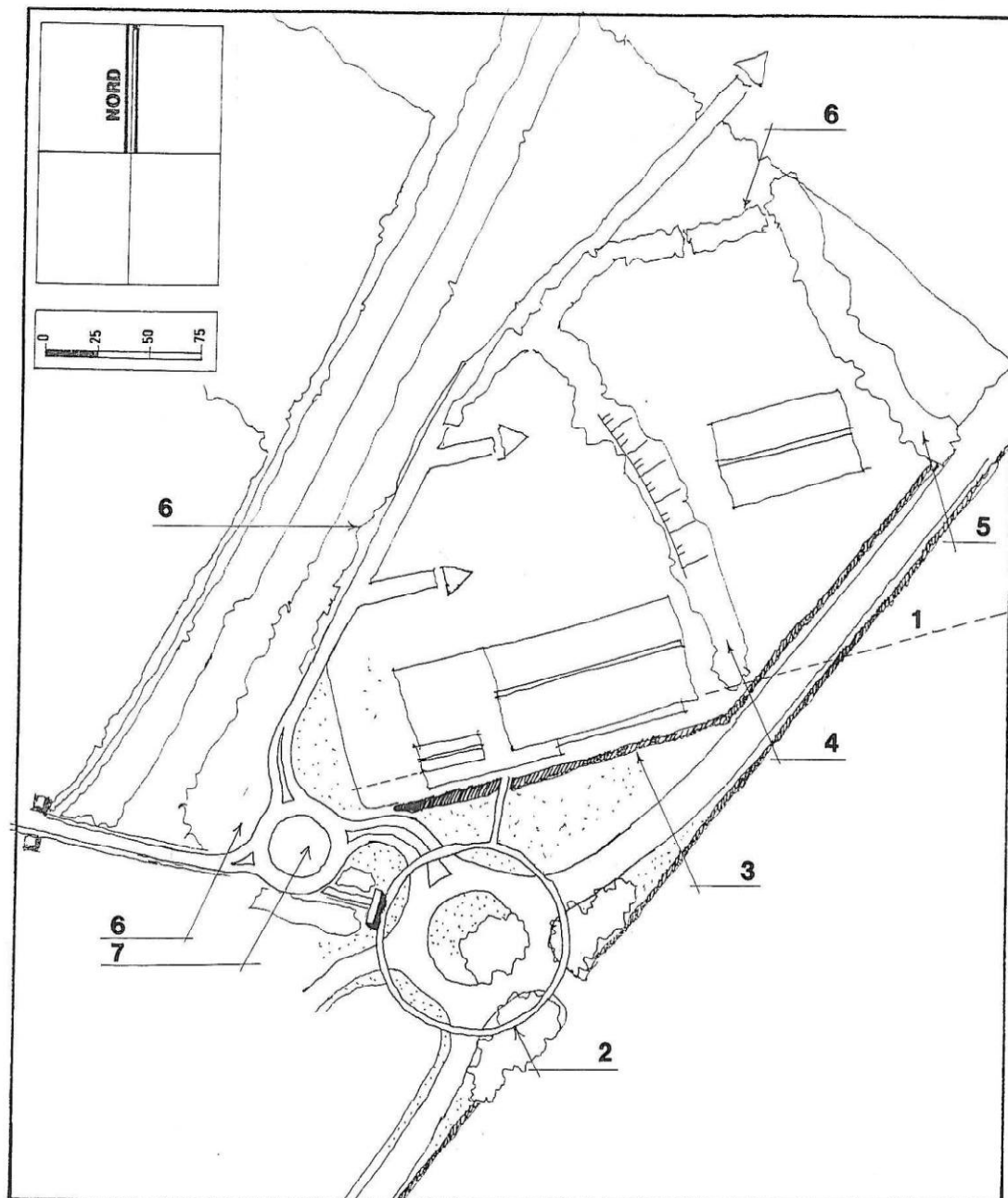


2.5 - CONTENU DE L'AMENAGEMENT

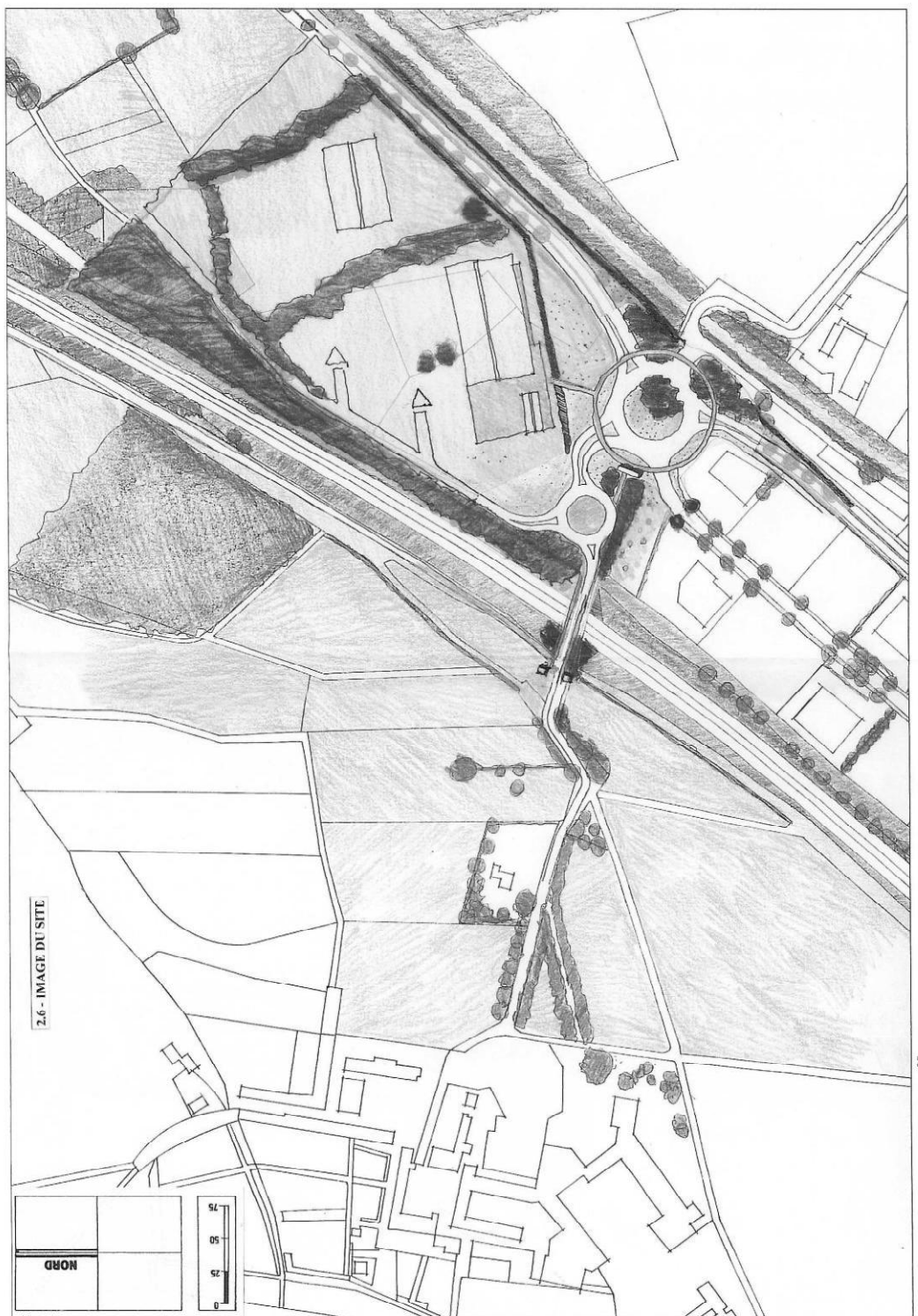
Schéma de composition et superposition à la carte des paysages :

- 1.** Implantation des bâtiments dégagant un cône de visibilité depuis la RD.910 jusqu'à sur le motif principal du giratoire
- 2.** Organisation d'une desserte piétonne structurée autour du carrefour et desservant le futur équipement
- 3.** Dégagement de la perspective de la RD.910 en simplifiant les plantations
- 4.** Aménagement sur 2 plateformes et plantations du talus intermédiaire
- 5.** Respect du paysage des rives de la CHARREAU et renforcement par une végétalisation de type ripisylve
- 6.** Réintroduction de limites de paysage sous la forme de plantations forestières denses
- 7.** Aménagement sobre de la surface intérieure à l'anneau du Giratoire : Pavés calcaires

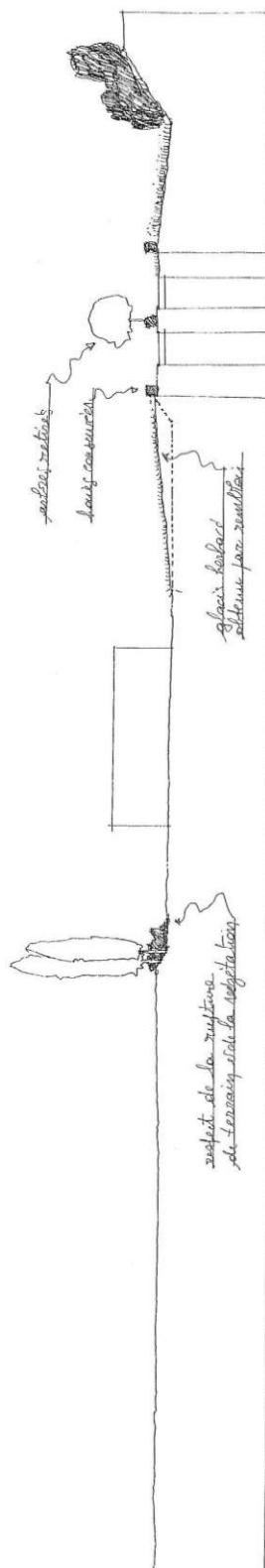
2.5 - CONTENU DE L'AMENAGEMENT



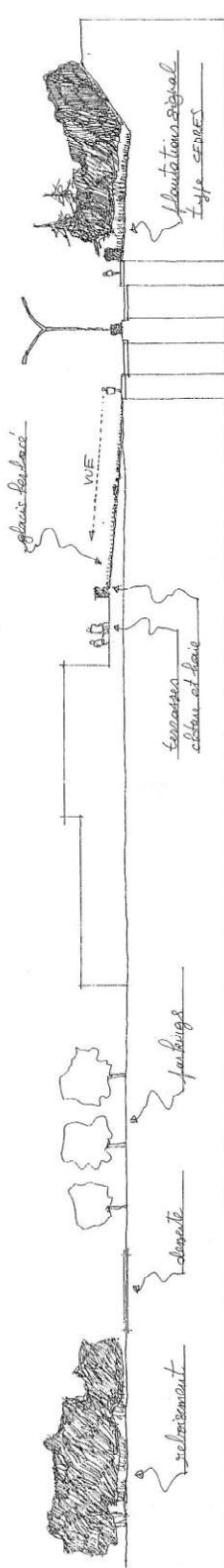
-27-



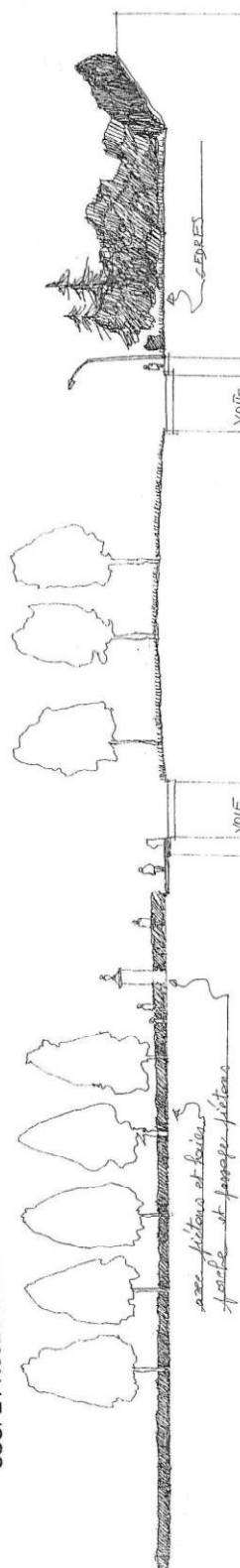
2.7 - COUPES PROJET



COUPE PROJET N°1 Echelle 1/200^{ème}



COUPE PROJET N°2 Echelle 1/200^{ème}



COUPE PROJET N°3 Echelle 1/200^{ème}

INCIDENCES REGLEMENTAIRES ET
OPERATIONNELLES

3.

3.1 - LES DOCUMENTS D'URBANISME A REVISER

La mise en œuvre des orientations d'aménagement passe nécessairement par une traduction réglementaire dans le cadre de la révision du POS de LA COURONNE ; ceci pour permettre une cohérence dans le projet entre les éléments de protections des paysages, les aspects architecturaux des constructions et la fonction d'entrée de ville du site.

3.2- LES ELEMENTS DE COMPOSITION A INTEGRER DANS LE REGLEMENT DU POS

3.2.1 Définition des enveloppes bâties :

a°) Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :

• OBJECTIFS :

Favoriser une implantation de bâtiment permettant d'affirmer un effet de façade sur la Route Départementale RD.910, voie de liaison entre LA COURONNE et ANGOULEME, véritable axe urbain.

• REGLES

- * Interdire les accès aux parcelles depuis la RD.910.
- * Implanter les constructions avec un recul minimum à partir de la RD.910, soit 25 mètres par rapport à la limite de chaussée.
- * Implanter de façon préférentielle, l'ensemble des constructions sur 80% de leur surface selon une organisation oblique par rapport à la RD.910 soit une inclinaison par rapport à l'axe de la route de 35 degrés.
- * Respecter un recul d'implantation des bâtiments par rapport à la RN.10. Ce recul minimum devra être de 60 mètres par rapport à l'axe de la R.N.
- * Localiser les parkings, aires de livraisons et éventuels dépôts ou infrastructures de fonctionnement, en arrière des constructions.

b°) Implantation par rapport aux limites séparatives :

- OBJECTIFS :
Favoriser une implantation selon les dispositions de la zone urbaine UE existante, et déjà occupée par des surfaces commerciales ; ceci pour affirmer une continuité du tissu urbain déjà aménagé.
- REGLES
 - * Les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum en retrait des autres limites.
 - * Une distance d'implantation plus large entre les 2 parcelles aménagées sera demandée pour pouvoir établir des écrans boisés et une zone verte agrémentant le parc d'activités sportives, de détente et de loisirs, envisagé autour du bâtiment principal. Cette distance sera d'un minimum de 25 mètres.

3.2.2 Aspect extérieur des constructions :

- OBJECTIFS :
 - * Favoriser l'intégration dans le paysage urbain et dans le paysage naturel, des constructions nouvelles quelque soit leur destination ou contexte où elles s'implantent.
 - * Enfin préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère.
- REGLES :
 - * Les constructions nouvelles par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leur façade, la disposition et la proportion des ouvertures, et leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

a°) Volumes :

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, cube...) ; la décomposition en volumes distincts pourra dépendre de la composition architecturale.

b°) Couvertures :

Les pentes de toitures ne seront pas admises ou seront intégrées dans l'architecture afin de ne pas être visibles.

Les faitages ne seront pas visibles, par voie de conséquence, les ouvertures en toit seront obligatoirement invisibles tout en étant réalisées à des fins architecturales et sécuritaires.

Toutes les toitures terrasses seront masquées par des acrotères.

c°) Façades :

Les principes de composition des façades pourront dépendre du parti architectural. Ils devront associer des ouvertures sous la forme de baies vitrées.

Ces baies seront implantées préférentiellement sur les façades principales orientées au Sud-Est côté RD.910.

Elles seront limitées sur les façades latérales ou pignons.

d°) Epidermes :

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence. Le projet architectural associera obligatoirement un matériau naturel (pierre, enduit, bois), au matériau principal (béton ou bardage métallique).

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions sous diverses formes : talochés, brossés ou grattés.

Tous les matériaux seront admis (bois, plastique, acier aluminium...) pour les menuiseries extérieures, dans la mesure où ils seront peints ou laqués. Les bois pourront être laissés d'aspect naturel.

e°) Nuanciers :

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie générale.

Les nuances de blanc sont interdites.

Les nuances de couleurs vives ne seront autorisées que sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries.

3.2.3 Hauteur des constructions :

• OBJECTIFS :

- * Harmoniser les hauteurs de construction avec la Zone UE située au Sud du secteur à aménager.
- * Limiter l'impact visuel des constructions sur la perspective sensible établie à partir du site de l'OISELLERIE.

• REGLES :

- * La hauteur des constructions est limitée à :
 - R+2 étages pour les constructions à usage d'habitations
 - 12 mètres hors tout pour toutes les autres constructions. La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, en tout point de la construction projetée.

3.2.4 Adaptation au sol :

- **OBJECTIFS :**

- * Eviter les grandes transformations du relief naturel existant. Ainsi, on urbanisera en respectant les talus existants.

- **REGLES :**

- * Quelle que soit la topographie des terrains, le niveau plancher des bâtiments ne devra pas excéder 70cm au dessus du terrain naturel.
- * On établira un relief sous la forme d'un glacis avec une pente régulière toujours orientée des façades vers la RD.910.

3.2.5 Clôtures

- **OBJECTIFS :**

- * Rendre les clôtures invisibles lorsqu'elles sont nécessaires.

- **REGLES :**

- a°) **Clôtures sur emprises et voies publiques**

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudés sur des poteaux métalliques assortis.

L'ensemble sera de teinte neutre (Vert RAL 6002 ou teinte naturelle des matériaux métalliques galvanisés).

Le grillage sera doublé d'une haie basse (1.50m) persistante et monospécifique intégrée côté RD.910, et réalisant à la fois la limite séparative et visuelle.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.50m de hauteur.

Les portails ou portillons seront réalisés dans les mêmes matériaux et resteront visibles. Leur hauteur sera identique à la hauteur de la clôture choisie.

- b°) **Clôtures en limites séparatives**

Elles seront composées de treillages métalliques ou de grillages simple torsion, disposés sur des profils en fer T ou U. Elles ne devront pas dépasser 1.80m de hauteur.

Les clôtures en béton, pierres, bois, ou plastiques sont interdites.

3.2.6 Enseignes et pré-enseignes

La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont soumises à la réglementation nationale : loi n°79-1150 du 29 Décembre 1979 et décret n°80-923 du 21 Novembre 1980.

a°) Pré-enseignes

- **DEFINITIONS**

Constitue une pré-enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Conditions permettant de la distinguer d'une publicité :

- * L'indication de l'adresse de l'activité exercée.
- * L'indication de la proximité du lieu où s'exerce cette activité.

- **DISPOSITIF**

Les pré-enseignes des différentes entreprises devront être regroupées sur des supports collectifs composés de bandeaux horizontaux supportés par des poteaux métalliques. Pour ce secteur 1 seul dispositif est admis. Il fera l'objet d'une conception d'ensemble.

- **DIMENSIONS MAXIMALES**

Les bandeaux signalant les activités ne pourront pas dépasser 0.40m2. L'ensemble du dispositif n'excédera pas 4m2 et sera vertical.

- **EMPLACEMENT**

Son emplacement sera localisé en retrait de 10 mètres par rapport à la VC.203 sur l'entrée du site d'activités.

b°) Enseignes :

- **DEFINITION :**

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

- **DISPOSITIF**

Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade. Elles dépasseront au maximum de 1 mètre des acrotères.

Le nombre d'enseigne est limité à une par établissement.

- **DIMENSIONS MAXIMALES :**

La haute maximale de l'enseigne est fixée à 1/10^{ème} de la hauteur de la façade du bâtiment.

Les enseignes constituées de logos, montés sur des mâts et indépendants de la façade sont interdites, exception faite d'un totem par activité.

Les enseignes débordant les façades sont interdites.

3.2.7 Introduction du végétal

Le plan de composition détermine 4 sites végétalisés prépondérants.

1°) La limite de la RN.10

Une bande boisée constituée d'essences forestières de type feuillu, sera plantée en bordure des parcelles.

Cette plantation aura une largeur minimale de 6 mètres. Elle aura une densité d'un arbre pour 4 m².

Cette plantation sera prescrite au P.O.S comme espace à planter.

La palette végétale employée sera constituée de Chêne pédonculés, chênes pubescents, noisetiers, tilleuls d'Europe, et frênes.

2°) Les sites naturels existants à planter

Ils sont situés sur le plan de composition comme les espaces ripisylves de la Charreau et les talus à planter.

Les sites seront plantés d'arbres avec des dispositions naturelles et avec une densité large et variant d'un arbre pour 6 m² à un arbre pour 20 m². Cette densité autorisant l'aménagement d'un parc avec des promenades et des activités sportives et ludiques.

Ces espaces naturels auront une surface minimale de 2 hectares. Leur largeur ne pourra être inférieure à 25 mètres.

Cette plantation sera prescrite au P.O.S. comme espaces naturels à préserver et espaces à planter.

La palette végétale employée sera constituée de Chênes pédonculés, chênes verts, tilleuls des bois, et frênes.

Elle pourra être élargie au registre des essences indigènes existantes sur le site.

3°) La façade urbaine sur la RD.910

Elle sera composée uniquement de 2 éléments végétaux :

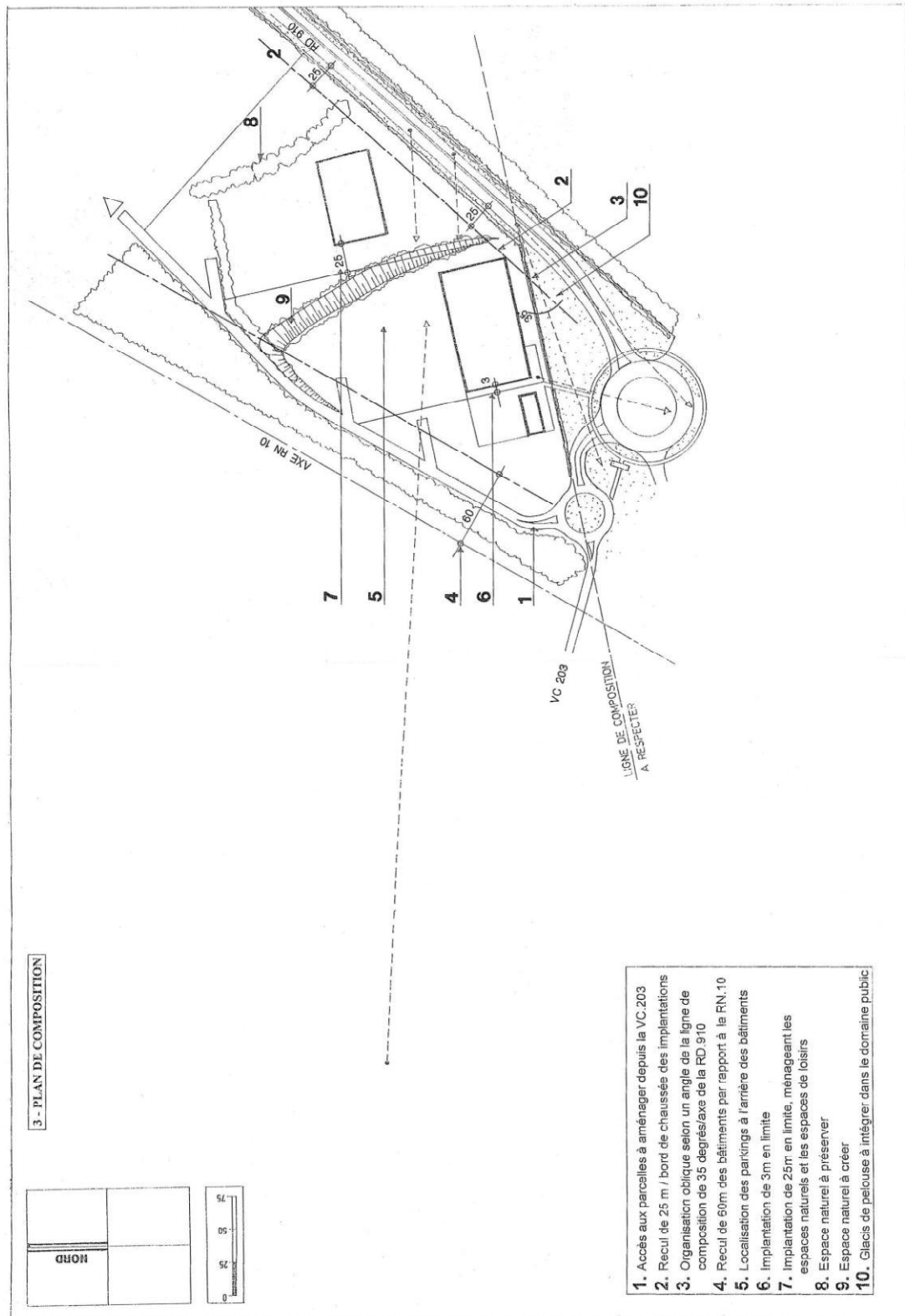
- Un glacis de pelouse entre les limites parcellaires et la route. Cet espace sera rétrocédé au domaine public ou géré par les promoteurs selon les termes d'une convention.
La gestion sera un entretien par tontes régulières de cet espace.
- Une haie basse persistante sera plantée selon le modèle existant actuellement, en limite du domaine SNCF et de la voie publique.
Cette haie sera impérativement constituée d'une seule essence.
Elle sera rétrocédée au domaine public ou gérée par les promoteurs selon les termes d'une convention.

4°) Les plantations des parkings et espaces libres

Les surfaces réservées aux stationnements seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres devront faire l'objet d'une composition paysagère, intégrant à la fois les caractères naturels du site, les espaces et les fonctions des activités de détente et de loisirs liées à l'équipement.

Cette composition paysagère sera intégrée au volet paysager des permis de construire.



-37-



La Couronne

Lieu-dit « Chantemerle »

Complément étude d'urbanisme

Plan de situation

La façade urbaine de La Couronne, en bordure de la RN 10 et de la RD910, possède encore des terrains non urbanisés.

La présente étude concerne des terrains, aujourd'hui vierges de toute construction, situés entre le magasin Décathlon et la Route Nationale n°10.



Localisation de l'aire d'étude à l'échelle communale

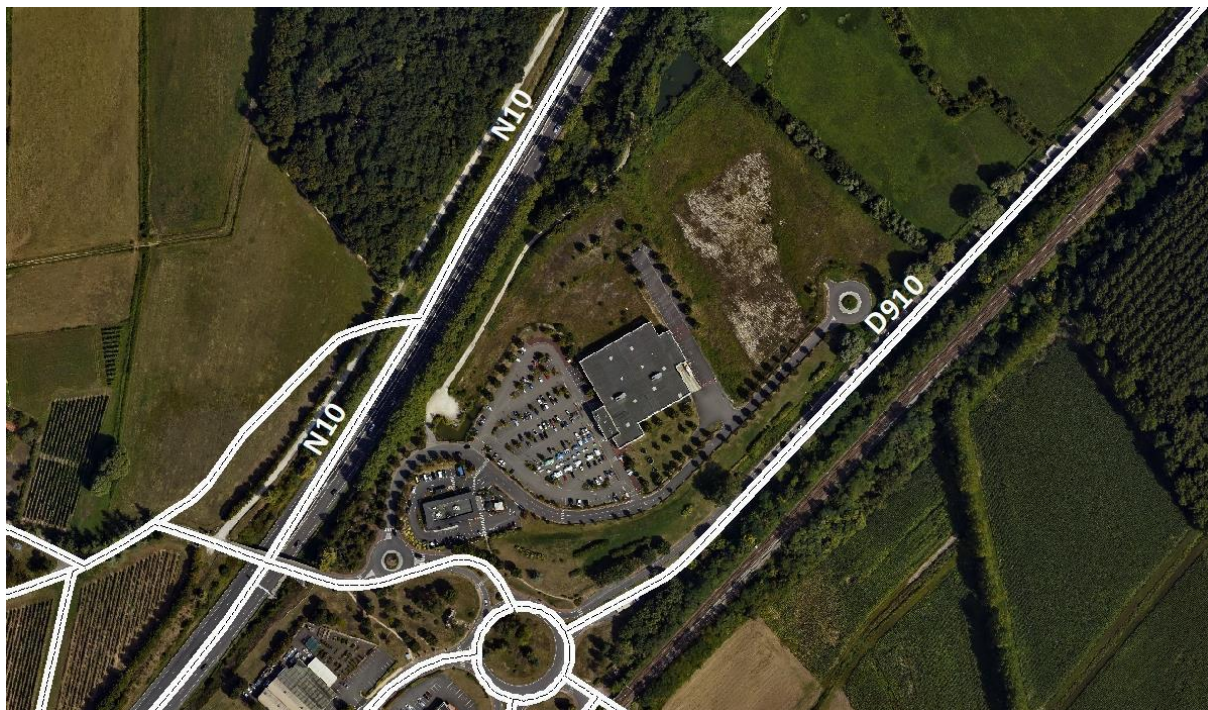


Localisation du site à l'échelle de l'aire d'étude

Une situation stratégique

Situé au Sud de l'agglomération, à environ 5km du centre-ville de La Couronne, le périmètre d'étude se caractérise par une situation géographique particulièrement stratégique du fait :

- D'une part de sa proximité d'Angoulême ;
- D'autre part, de ses conditions d'accès routiers (RN10, échangeur de La Couronne et la RD910 ancienne route nationale devenue aujourd'hui un véritable boulevard de transit entre le centre d'Angoulême, les zones commerciales qui le bordent et le centre de La Couronne).



Règlementation sur le secteur

Historique sur le plan urbanistique :

La commune de La Couronne est soumise au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) partiel de GrandAngoulême, approuvé en 2019.

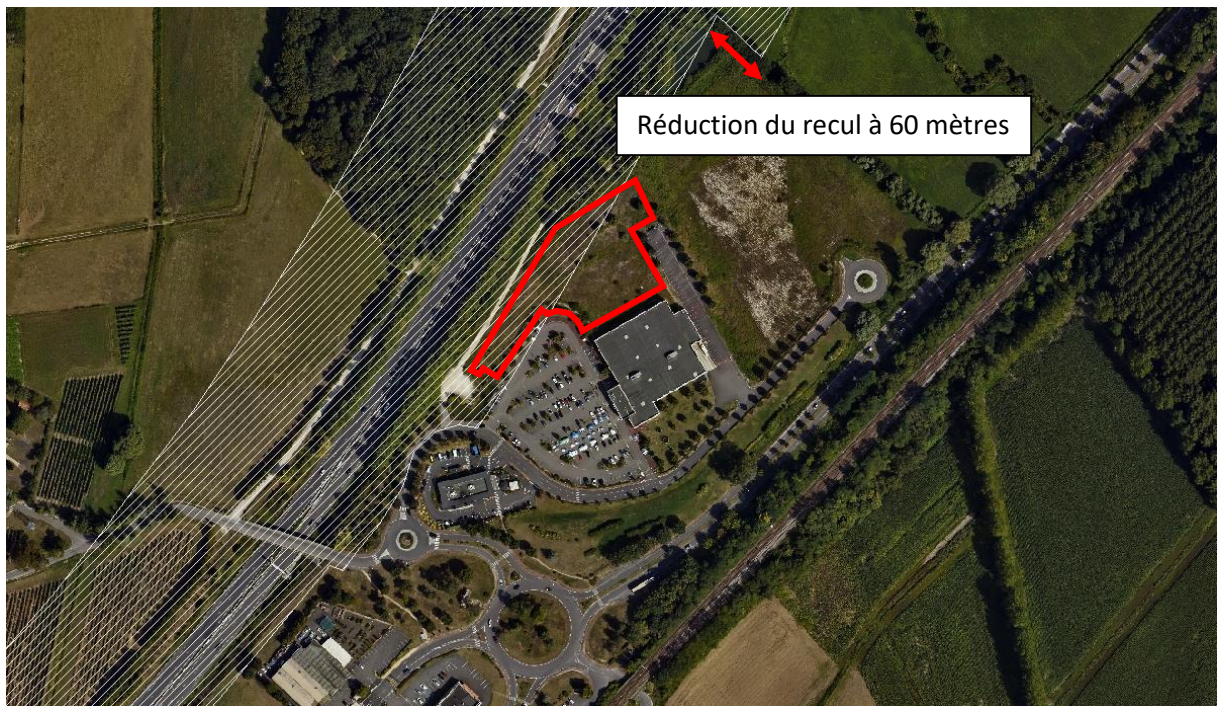
Auparavant, la commune disposait d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans le cadre de l'élaboration de ce document, une étude dérogatoire au recul par rapport aux voies bruyantes et à grande circulation avait été réalisée sur le secteur de Chantemerle.

Elle a permis de revoir la bande de recul de 100 mètres imposée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme depuis l'axe de la RN 10, route expresse.

Cette étude était intégrée au rapport de présentation du PLU communal, en page 170. Le recul des constructions et aménagements a donc été réduit à 60 mètres sur le secteur à compter de l'axe de la RN10 et des prescriptions en termes d'implantation de végétaux et intégration paysagère ont été prescrites.

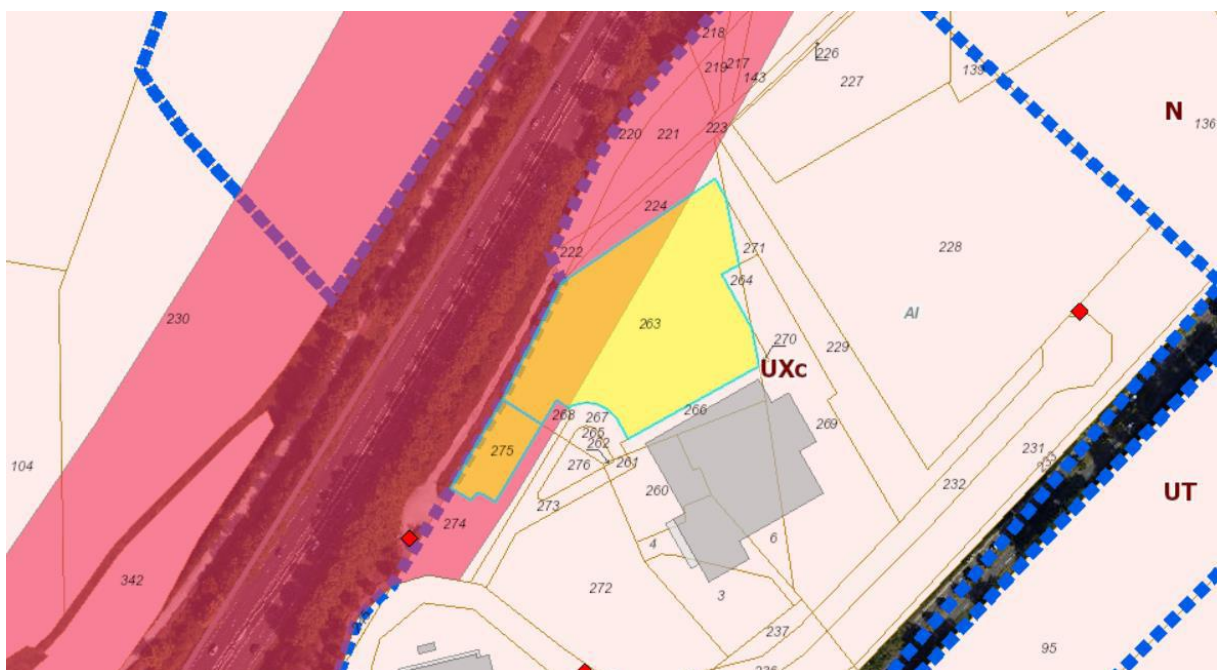


Aménagements paysagers réalisés dans le cadre du développement de la zone de Chantemerle



Secteurs non-constructibles (hachures blanches) conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme

Ce recul est donc aujourd'hui inscrit dans le PLUi :



Extrait du règlement graphique du PLUi (parcelles de projet en jaune et secteur non-constructible en rouge)

Objectif du présent complément à l'étude réalisée

Afin de permettre le développement d'une activité économique de loisirs, en parfaite cohérence avec le schéma communautaire de développement de cette zone économique, il est proposé de supprimer cette bande de recul par rapport aux voies bruyantes au niveau des parcelles AI 263-275, en complétant l'étude dérogatoire déjà réalisée.

Conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, une étude dérogatoire peut être réalisée pour prouver que ces « règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Cette suppression du recul de 60 mètres au regard des enjeux appréciés en matière de paysage, d'accès, d'intégration des formes urbaines ne vaudra que pour des aménagements extérieurs.

Elle ne vise pas à permettre l'édification de nouveaux bâtiments dans la bande des 60 mètres.

Intégration du projet et vis-à-vis avec les différents pôles environnants

Conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

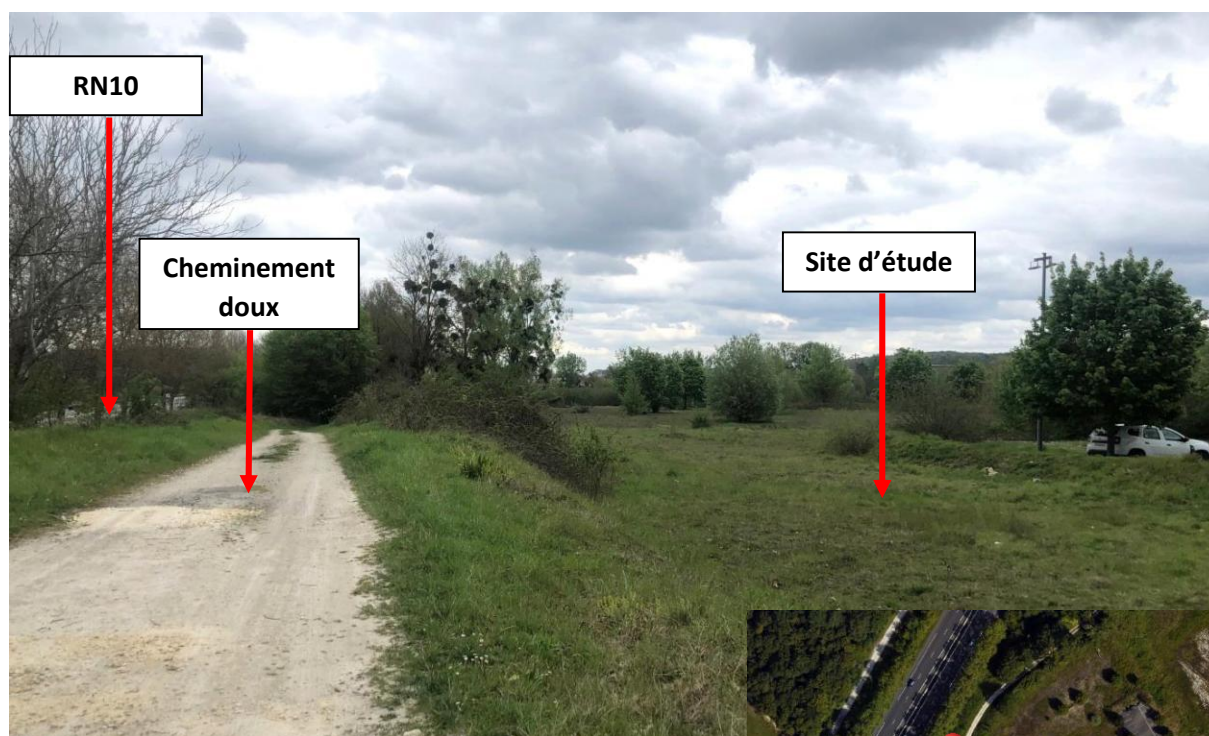
Eléments de contexte paysager

Le déblai au nord du site créé une limite naturelle avec les espaces non-bâtis.

Aux abords de la route nationale 10, la transition paysagère constituée du cheminement doux et de la haie obstrue la quasi-totalité du site.

Les enjeux paysagers sont donc particulièrement faibles, d'autant plus pour des aménagements extérieurs comme des aires d'évolution sportives.

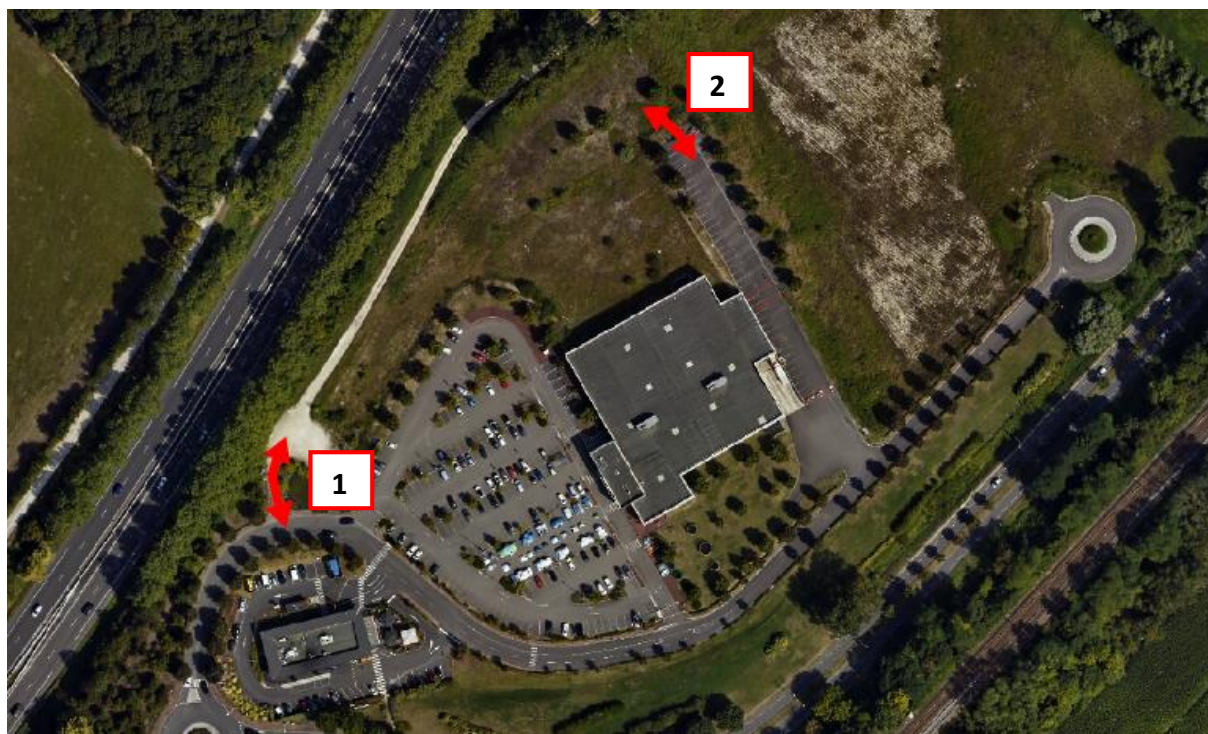
Vue depuis le site

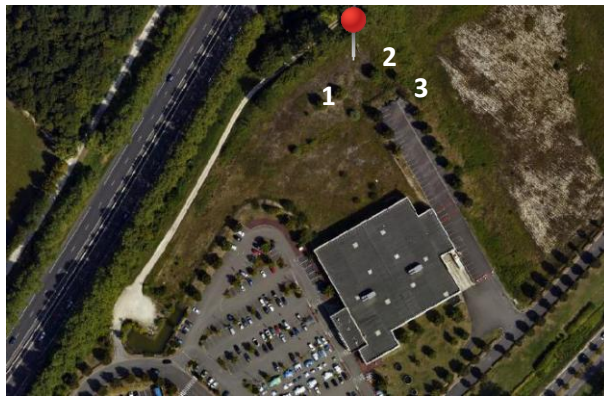


Les accès

L'accès au site est possible par deux secteurs, à savoir :

- La voie annexe à la Route de Bordeaux, qui desservent actuellement la zone, notamment McDonald's et Décathlon.
- La continuité du parking de Décathlon au nord.





Vue du site depuis le nord

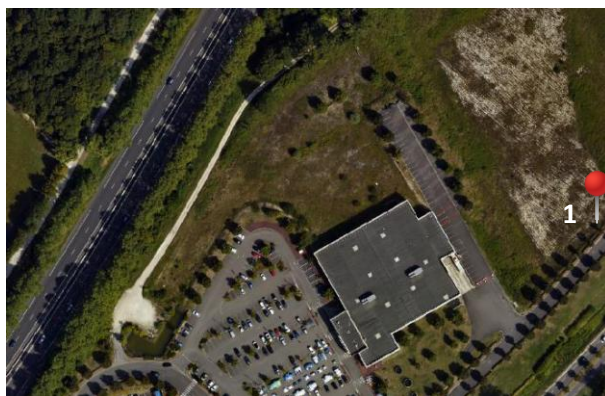


Vue depuis le site vers les lots en déblai au nord



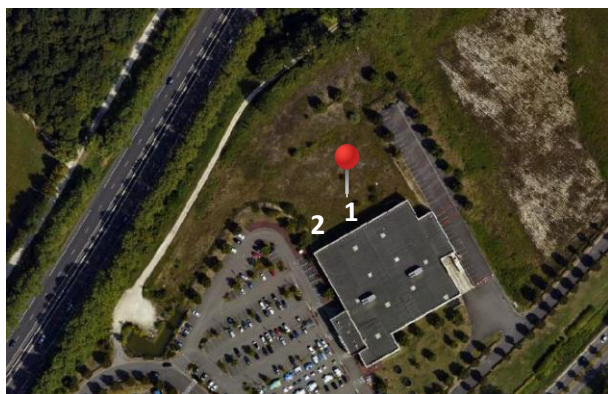
Vue depuis le site vers les lots en déblai au nord





Vue depuis les lots en contre-bas





Vue depuis le site sur le bâtiment limitrophe Décathlon

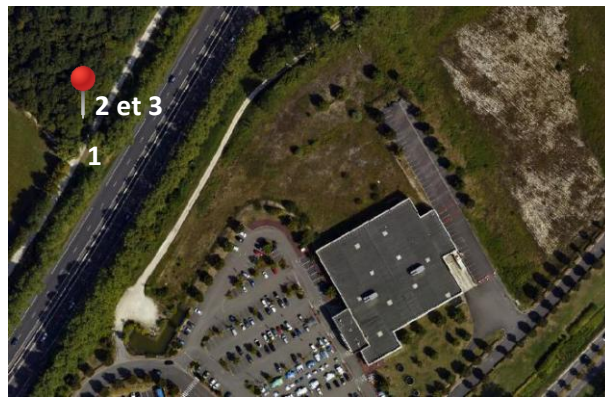


1

Vue depuis le site sur le bâtiment limitrophe Décathlon



2



Vue depuis l'ouest de la RN10



Vue depuis l'ouest de la RN10



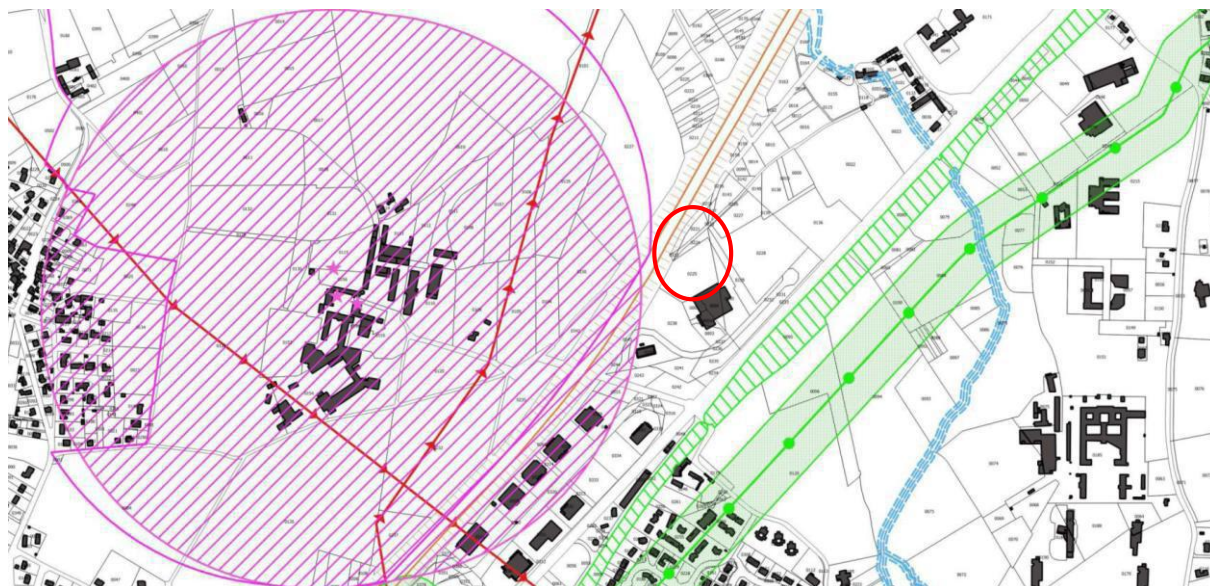
Vue depuis l'ouest de la RN10



Patrimoine architectural et culturel

Au regard du patrimoine architectural, le site d'étude n'est grevé par aucune servitude de protection au titre des Monuments Historiques, et n'est directement concerné par aucun site classé ou inscrit.

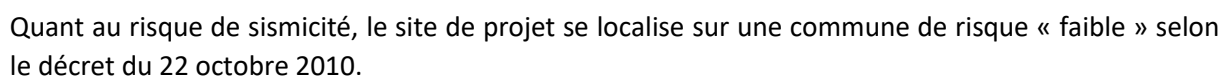
Le site du projet n'est pas non plus confronté à un bâti dense, du fait de sa situation en arrière-plan des espaces urbanisés dans le secteur.



Légende

- A4_Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau ou compris dans l'emprise de ces cours d'eau
- AC1_Monuments historiques inscrits et classés
 - Classé
 - Inscrit
 - ★ AC1_étoile
- AC2_Protections des sites et monuments naturels
 - Site classé
 - Site inscrit
 - AC4_Site patrimonial remarquable
- AR3_Servitudes militaires : magasins à poudre
- AR6_Ouvrages militaires terrestres : abords des champs de tir
- AS1_Conservation des eaux potables et minérales
- AS1_Conservation des eaux (captage de Coulonge)
AS1 : COMMUNE ENTIEREMENT INCLUSE DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE DU CAPTAGE DE COULONGE CHARENTE
- EL3_Navigation intérieur : halage et marchepied
- EL7_Servitudes d'alignement
- EL11_Interdictions d'accès voies express et déviations d'agglomérations
- I1_Maitrise de l'urbanisation autour des canalisations de gaz
- I3_Canalisation de transport de gaz
- I4_Electricité - lignes électriques (ligne HT)
- INT1_Servitudes relatives aux cimetières
- PM1_Plans de Prévention des Risques Naturels
- PM2_Installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique
- PT1_Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques
- PT2_Télécommunications : protection contre les obstacles
- PT3_Télécommunications : communications téléphoniques et télégraphiques
- T1_Servitudes relatives aux chemins de fer
- T4_Servitudes aéronautiques de balisage sur l'enveloppe de la servitude T5
- T5_Servitudes aéronautiques de dégagement
- T7_Servitudes aéronautiques hors de la servitude T5 sur l'ensemble du territoire national

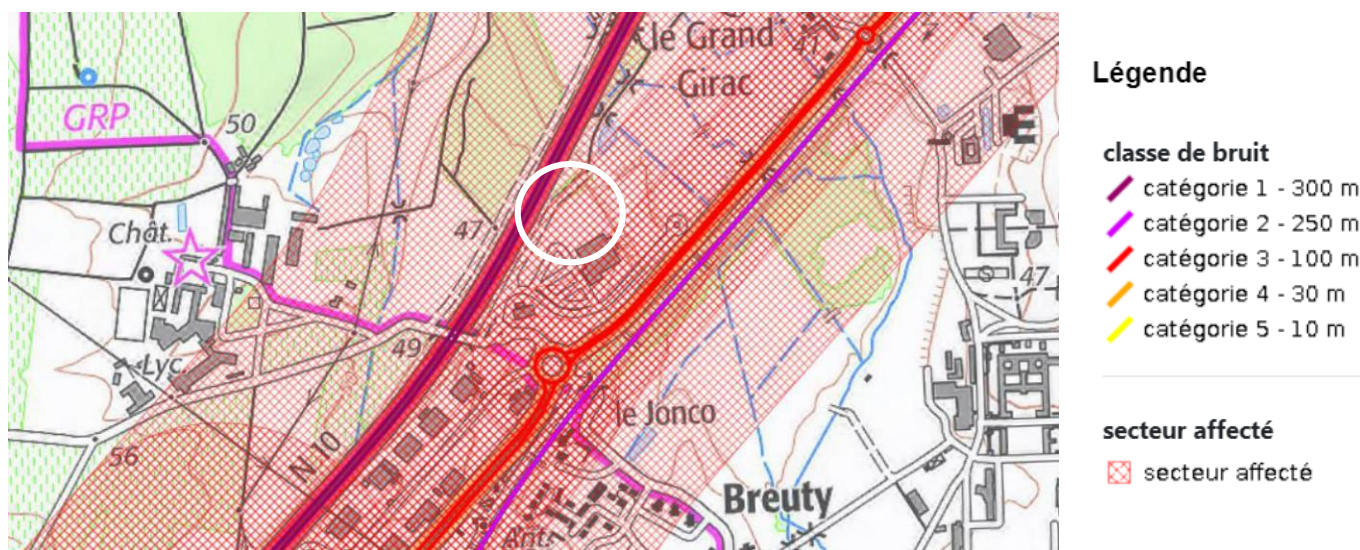
En matière de risques naturels, l'aménagement du site ne requiert pas de vigilance particulière vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des sols argileux, puisque le site est classé en vigilance faible à moyenne.



D'après les données relatives au risque de remontées de nappes sur la plateforme Georisques, le site d'étude est concerné par une sensibilité très faible. Ce niveau de risque n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis de l'aménagement de cet espace. En outre, le site n'est pas soumis au risque d'inondation.

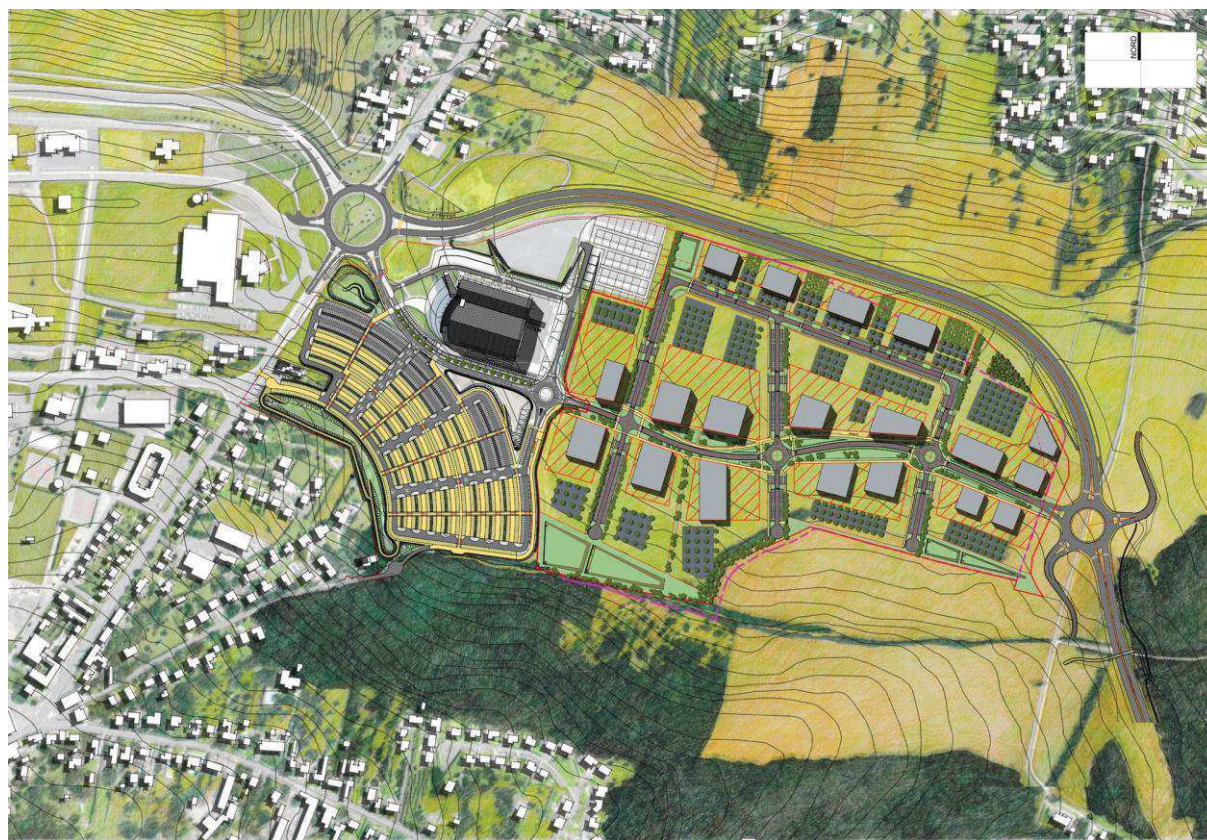
Concernant les risques technologiques, le site de projet ne se trouve pas aux abords d'un site SEVESO, les plus proches étant la SAFT et la SOPPEC SA sur la commune de Nersac. De plus, aucune ICPE n'est située à proximité.

Il convient encore de rappeler que la RN.10 est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport, selon l'article L571-10 du Code de l'Environnement. Selon l'arrêté préfectoral du 9 mars 2015, l'infrastructure est classée en catégorie 1, impliquant l'application de secteurs affectés par le bruit d'une largeur de 300 mètres, calculée depuis les bords externes de l'axe. Dans ces secteurs, des prescriptions s'appliquent sur toute nouvelle construction en matière d'isolation acoustique. Cette contrainte réglementaire n'est pas de nature à compromettre les objectifs de la présente étude.



Agglomération du GRAND ANGOULEME

Aménagement du Parc d'activités de BEL AIR sur la commune de L'ISLE D'ESPAGNAC



ETUDE L111-1-4

2

Septembre 2012

EQUIPE

Jacques SEGUI - Paysagiste ITHP
2, rue Maréchal Joffre 24100 BERGERAC
Tél. : 05.53.57.13.84. Fax. : 05.53.57.13.85.

ARTELIA Eau & Environnement
Agence de BORDEAUX 33697 MERIGNAC
Tél. : 05.56.13.85.82 Fax : 05.56.13.85.63

E.R.I.
Le Brandaud 16570 MARSAC
Tél. : 05.45.21.21.54 Fax : 05.45.97.05.97

Contenu de l'étude L111-1-4

PREAMBULE	1
CHAPITRE 1 : Diagnostic du Site.....	2
1.1 – Situation de la zone d'étude.....	2
1.2 – Le contexte administratif et législatif	3
1.3 – Le contexte parcellaire	4
1.4 – Le contexte urbanistique	5
1.5 – Le programme économique et les choix liés à l'intérêt général	9
1.6 – Le contexte géographique et physique	11
1.7 – Le contexte architectural et paysager	13
1.8 – Le contexte routier	20
1.9 – Les réseaux existants	21
1.10 – Les nuisances actuelles.....	22
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DE L'ETAT INITIAL	23
CHAPITRE 2 : Enjeux de l'aménagement, esquisse proposée, critique et solution retenue.....	24
2.1 – Les enjeux de l'aménagement.....	24
2.2 – Esquisses proposées	24
2.3 – Présentation du scénario retenu.....	25
CHAPITRE 3 : Le Parti d'aménagement retenu	27
1- Minimiser l'ensemble des nuisances.....	27
2- Privilégier les aspects de la sécurité.....	32
3- Qualifier et simplifier les aspects architecturaux.....	35
4- La qualité urbaine.....	40
5- L'intégration dans le paysage.....	41

PREAMBULE

Article L 111-1-4. :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et **de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.** »*

Cependant, il est possible de déroger à cette loi comme l'explique le troisième alinéa de l'article L 111-1-4. :

*« dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme, en tenant lieu, **sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages** ».*

Le dispositif de cette loi sur le paysage a été conçu pour éviter « l'urbanisation sauvage » et intensive des entrées de ville. Cette mesure de protection des paysages urbains et des abords de routes à grandes circulations, s'applique aussi aux voies urbaines de contournement.

Concernant la zone d'étude autour du projet de l'Espace BEL AIR sur la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC, une première étude L111-1-4 dite amendement Dupont a permis de formaliser un recul de 60 mètres par rapport à l'axe de la voie de contournement RD1000, construite par le Département. Cette première réflexion n'a été portée que très localement sur le projet de construction du bâtiment de l'espace CARAT.

L'agglomération du GRAND ANGOULEME, dans le cadre du développement économique d'un site de 22,3 hectares, engage une nouvelle réflexion sur un territoire plus large, englobant le site, ses potentialités d'urbanisation ou le contexte urbain, et l'entrée de l'ISLE D'ESPAGNAC et les abords de la voie de contournement RD1000 ; ceci afin d'adapter un projet urbain, de secteurs d'aménagement tertiaire (bureaux, équipements, services) à l'environnement et pour engager un paysage fort de l'axe central de ce site.

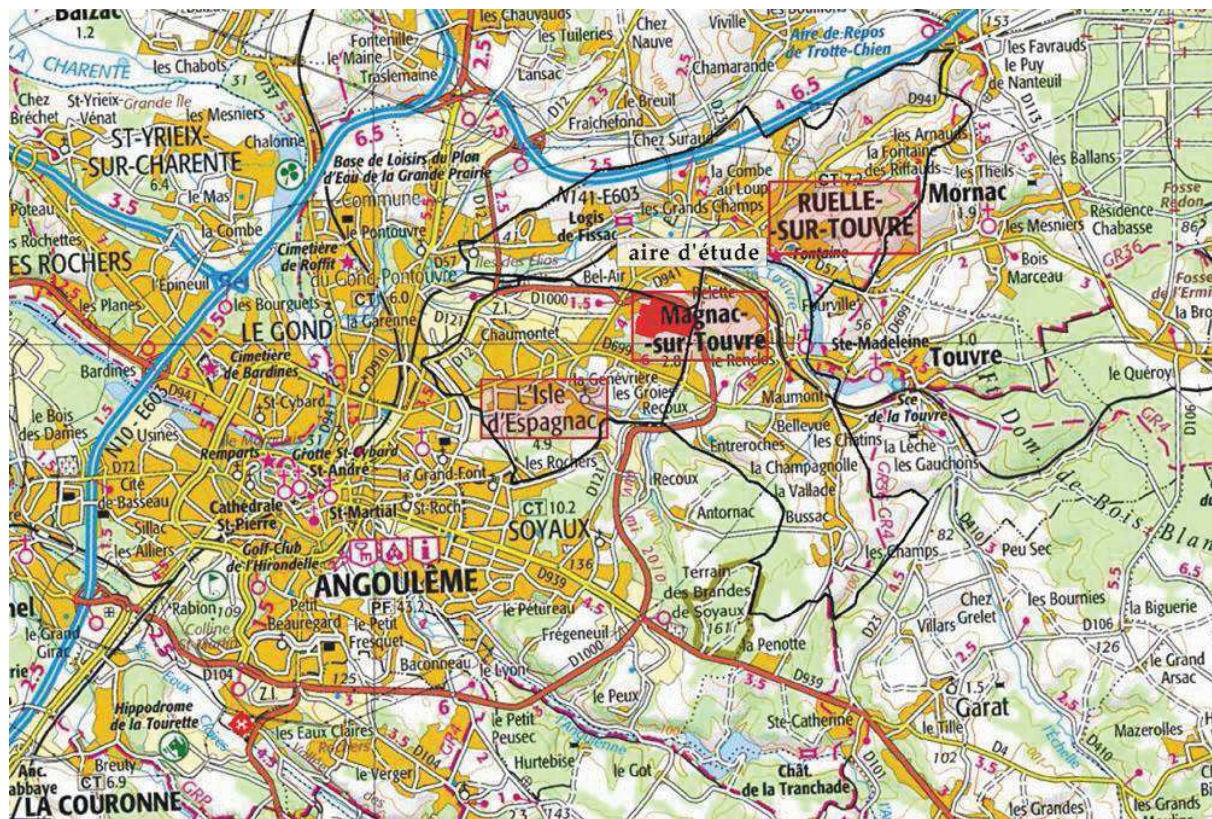
Pour cela, la présente étude permettra en tenant compte des critères énumérés dans l'article 111-1-4 sur :

- La diminution des nuisances
- L'aménagement de la sécurité
- Le traitement des aspects architecturaux
- La qualité de l'urbanisme
- L'intégration dans le paysage.

de justifier d'une nouvelle implantation de construction dans une bande plus restreinte que celle des 60 mètres actuellement incluse au Plan d'Occupation de l'ISLE D'ESPAGNAC, afin de faire ressortir un plan de composition avec une meilleure qualité urbaine, par un effet de façade orienté sur la RD1000 et compensé par une trame paysagère forte sur l'axe central du site.

CHAPITRE 1 : Diagnostic du Site

1.1 – Situation de la zone d'étude



La zone d'étude se situe dans l'intercommunalité du GRAND ANGOULEME, à l'EST de l'agglomération d'ANGOULEME sur la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC et en limite de ce territoire avec les 2 communes voisines de RUELLE SUR TOUVRE et de MAGNAC SUR TOUVRE. Le site est placé à proximité de la RD1000 appelé aussi CONTOURNEMENT EST d'ANGOULEME et à proximité de la Zone Industrielle N°3 (ZI 3) secteur industriel aménagé à proximité du centre ville.

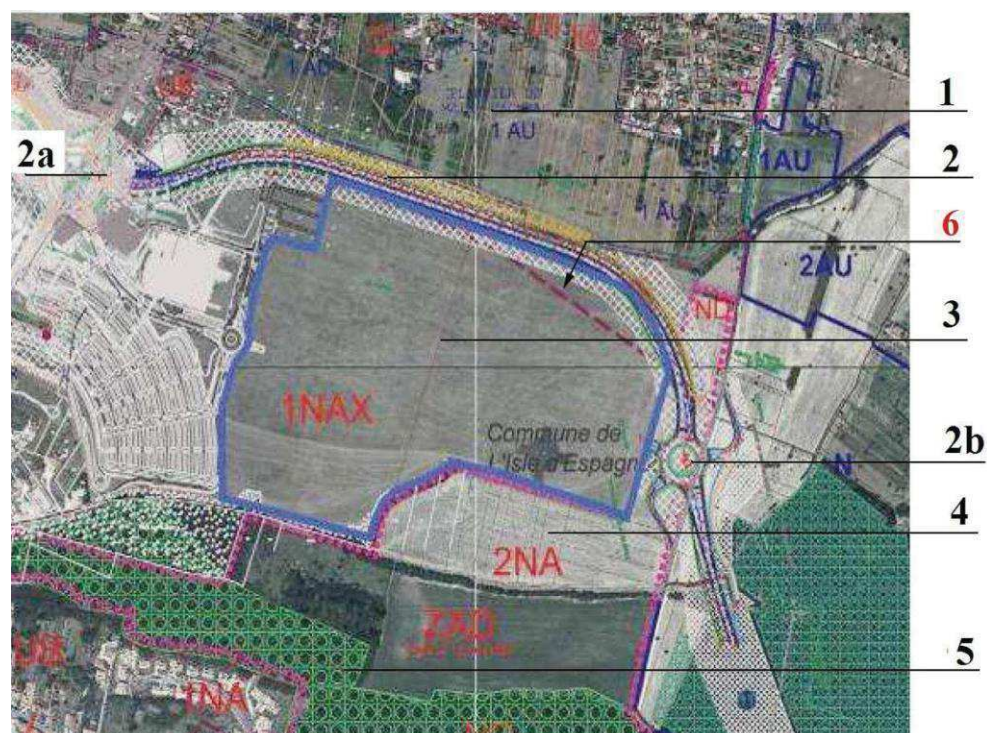
Le site doit, par son programme, mettre en avant un autre type d'équipement, dernier maillon de l'urbanisation à proximité de la déviation, son positionnement stratégique justifie plutôt un aménagement hautement qualitatif à vocation tertiaire témoin d'une qualité de l'urbanisme et des paysages.

La limite communale avec la commune de RUELLE SUR TOUVRE, peut être résumée et formalisée par le tracé de l'actuelle voie de contournement.

La limite communale avec la commune de MAGNAC SUR TOUVRE se situe plus à l'EST en contrebas du giratoire des GEAIS, situé sur la voie de contournement.

1.2 – Le contexte administratif et législatif

Rappel sur les documents d'urbanisme actuellement en cours sur le site et la périphérie du site



1. Au Nord sur la commune de RUELLE SUR TOUVRE

Un secteur à urbanisation future. Ce secteur à proximité de la voie de contournement est considéré comme le « fond » d'une future zone urbaine et développera le bâti près de RUELLE et un espace planté le long de la RD1000. Ce secteur sera situé face au projet, en façade de la RD1000.

2. L'emprise réservée de la voie de contournement et le recul actuel des 60 mètres d'inconstructibilité par rapport à l'axe de la voie. Cette voie est de maîtrise d'ouvrage Conseil Général et elle présente 2 carrefours importants : Le giratoire de L'ISLE D'ESPAGNAC (2a) et le giratoire des GEAIS (2b)

3. Le site à aménager d'une surface de 22,3 hectares.

Ce site est voisin de l'actuel aménagement de l'espace CARAT Salle de spectacles et d'exposition et de ses voies d'accès et parkings.

Vocation du site à aménager : secteur inscrit en 1NAX : bureaux, bâtiments d'équipements collectifs, lotissement à usages d'activités tertiaires

4. Un projet d'habitat sur l'ISLE D'ESPAGNAC en Zone 2NA situé à proximité du site à aménager ; ce secteur d'urbanisation future pourra être relié à l'aménagement.

5. Des Espaces Boisés classés comprenant le Bois du LAC, le Bois BOUTIN et le Bois des GEAIS

6. Une zone ND en façade de la RD 1000

1.3 – Le contexte parcellaire

L'ensemble des terrains à aménager concerne un périmètre portant sur les parcelles suivantes :

PARCELLE AD 29 : Contenance 119495m² (Communauté GRAND ANGOULEME)

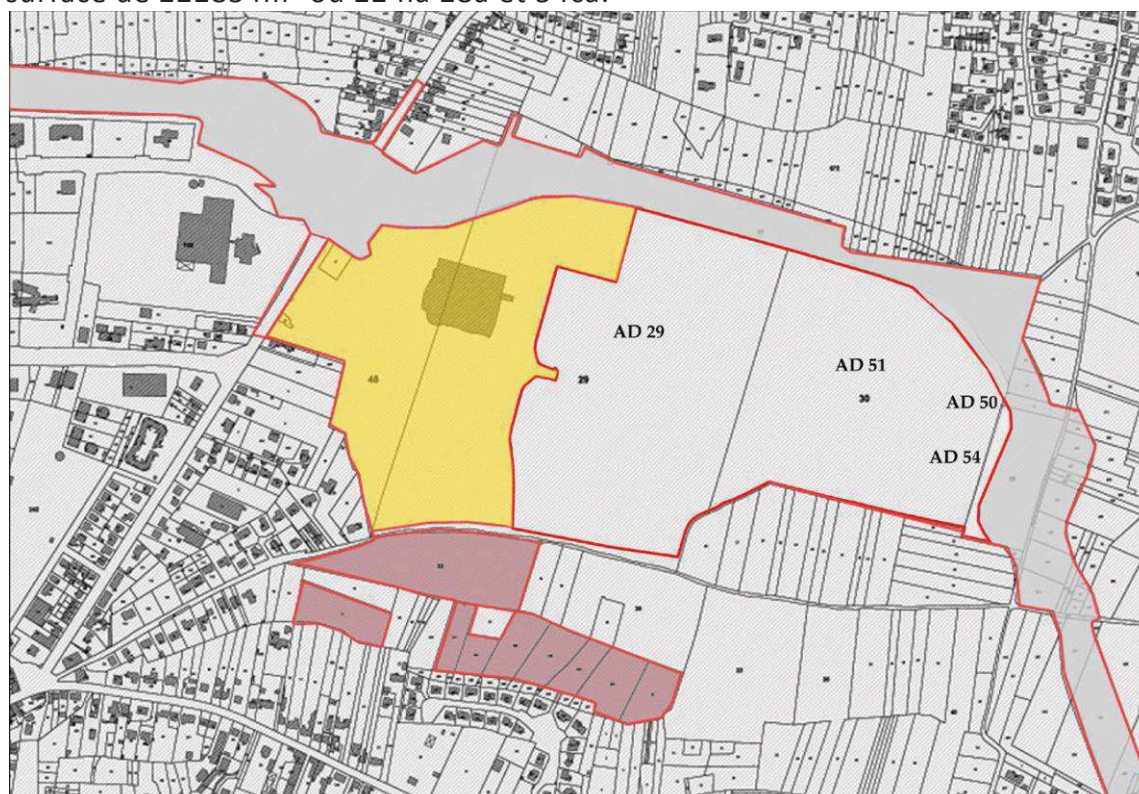
PARCELLE AD 51 : Contenance 100414m² (Communauté GRAND ANGOULEME)

PARCELLE AD 50 : Contenance 10m² (Communauté GRAND ANGOULEME)

PARCELLE AD 54 : Contenance 2935m² (Communauté GRAND ANGOULEME)

Ces 3 dernières parcelles ressortent d'une rétrocession des anciennes emprises du CONSEIL GENERAL affectées aux travaux de contournement.

Ainsi, la parcelle à aménager, constituée des parcelles AD29, AD50, AD51 et AD54 a une surface de 222854m² ou 22 ha 28a et 54ca.



Extrait du plan cadastral et emprises aménageables, appartenant à la Communauté d'Agglomération du GRAND ANGOULEME, au Département et à la commune de l'Isle d'Espagnac

Un ensemble d'autres parcelles constituent des emprises publiques qui irriguent le site par des systèmes de voiries où sont simplement juxtaposées au site avec d'autres usages.

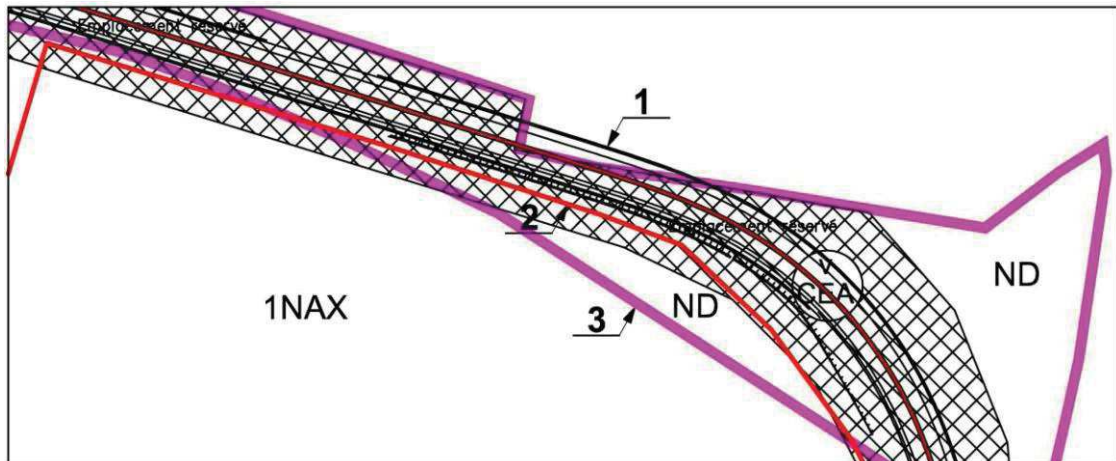
-  Les parcelles de l'Espace CARAT contigües au bâtiment, desservent le parc des expositions, ses accès, les zones de stationnement PMR périphériques et le parking d'accueil
-  Un ensemble de parcelles appartenant à la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC : ces parcelles concernent notamment le bois BOUTIN classé en espace boisé. D'autres parcelles sont prévues en urbanisation future.
-  Un ensemble de parcelles constituant l'emprise du contournement D1000 (Conseil Général) avec les giratoires (RD1000/Av. Mermoz et rond point des GEAIS) accès futur du site.

1.4 – Le contexte urbanistique

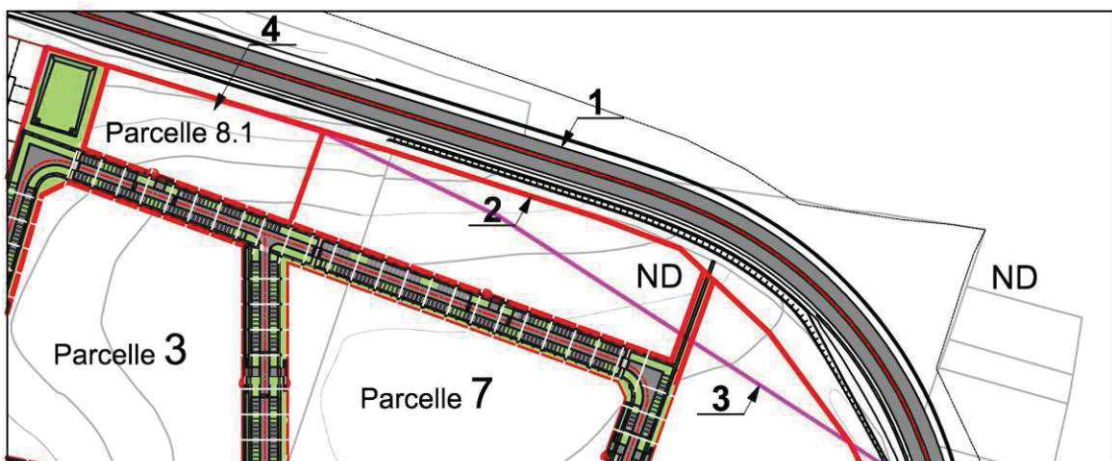
Le choix d'urbanisation et de développement d'activités économiques à vocation tertiaire sur la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC ont été établis à partir d'orientations fortes, de la Communauté de Communes du GRAND ANGOULEME.

a) Le contexte actuel

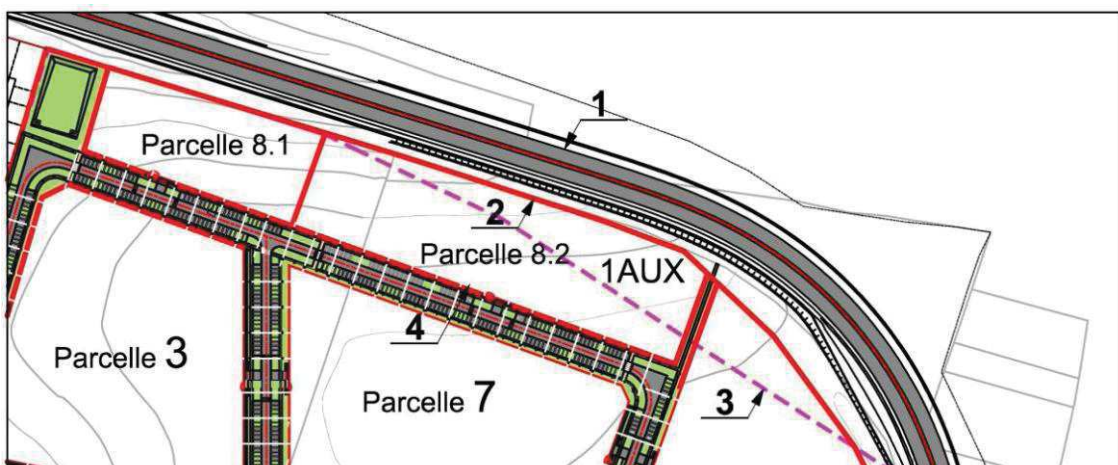
- **Un site qui devra être conçu comme un « PARC »** et qui comprend déjà des éléments forts à la fois urbains et naturels comme :
 1. Le parc des Expositions, l'Espace CARAT et son aire de stationnement paysagée
 2. La voie de contournement EST d'ANGOULEME à partir de laquelle se fera la lecture du site par un effet de façade à développer
 3. Des espaces naturels de grandes surfaces comme le bois BOUTIN et le Bois des GEAIS
 4. Des espaces à vocation d'habitat situés en périphérie avec des relations possibles notamment vers le centre ville de l'ISLE D'ESPAGNAC et vers le site à aménager.
- **Un plateau calcaire** de faible pente (ce site était un ancien aérodrome) et peu de sensibilités hydrauliques. Le chevelu hydraulique de la FONT NOIRE et la vallée de la TOUVRE, sont situés hors de la zone d'étude
- **Un site sans contrainte d'urbanisation** : c'est aujourd'hui une vaste surface plane, enherbée et en friches avec peu de potentialités pédologiques. La terre végétale sur ce site est très restreinte en épaisseur et la végétation y pousse peu.
- **La partie SUD** est bordée par le BOIS BOUTIN et un cheminement piétons qui sera à préserver comme un axe « vert » et naturel.
- **Le site est fortement venté** et peu isolé de la RD.1000
- **Une situation de premier plan par rapport à la rocade**
La situation du site à aménager, aux abords de la RD.1000, montre de fortes potentialités visuelles. Le projet de quartier doit être lu à partir de cet axe.
Ces potentialités ne doivent pas être utilisées pour établir une vitrine commerciale
La vocation du site doit impulser la superposition à ce contexte d'espaces qualitatifs et à forte urbanité.
- Le projet évoluera en 2 phases à partir d'une situation actuelle, où sur la bordure de la RD.1000, une zone ND (non constructible) est présente.
La PHASE 1 présente un projet sur lequel cette zone ND ne sera pas construite.
La PHASE 2 présentera par la suite un complément à ce projet. Après la révision du PLU qui sera engagée par la Commune de l'ISLE D'ESPAGNAC, le zonage ND évoluera vers un zonage 1 AuX et permettra de finaliser le projet de façon complète et cohérente.
Il faut relever que la Zone ND actuelle ne présente aucune caractéristique de paysage naturel et sensible justifiant aujourd'hui ce classement.



Situation actuelle : RD1000 (1), emprise du projet (2) et limite du zonage ND du POS actuel (3)

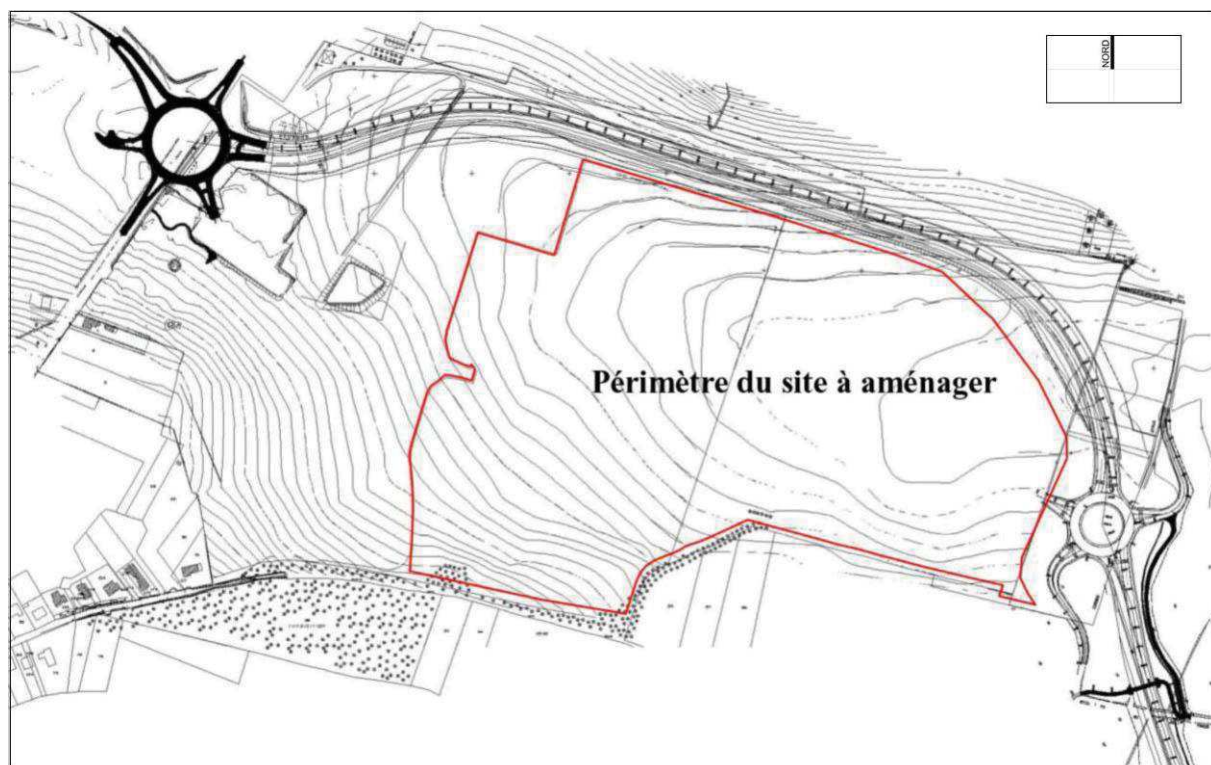


PHASE 1 : Plan de l'aménagement : RD1000 (1), emprise du projet (2), limite du zonage ND du POS actuel (3), parcelle à aménager par le projet en Phase 1 (4)



PHASE 2 : Plan de l'aménagement : RD1000 (1), emprise du projet (2), transformation du zonage ND en 1 AuX par le PLU initié par la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC (3), parcelle à aménager par le projet en Phase 2 (4)

Une situation de premier plan en bordure de la RD1000. Le terrain à aménager se trouve en léger surplomb par rapport à cette voie. L'emprise de celle-ci est peu boisée et permet un fort effet de façades



Plan de la RD1000 et vues à partir de cette voie de contournement dans les 2 sens de circulation. Le volume monumental du bâtiment de l'espace CARAT est visible. Il constitue le repère visuel de ce futur quartier.

b) Des objectifs d'urbanisation sur un secteur encore situé dans la ville

- **Le secteur possède une position stratégique au regard des infrastructures de transport.** Possibilité de liaison directe avec la voie de contournement par le rond-point des GEAIS et le rond-point de l'avenue JEAN MERMOZ.
Il est situé en bordure de la RD1000 et le projet devra mettre en évidence ce positionnement par un effet de façade qualitative pour signaler le quartier.
- **Une desserte de transport en commun** à proximité du bâtiment de l'Espace CARAT
Cette desserte devrait être complétée par 1 ou 2 arrêts supplémentaires devant l'Espace CARAT et dans le parc tertiaire.
- **Des voies cyclables à compléter :** actuellement une piste cyclable tracée au sol est aménagée de part et d'autre de la voie de desserte au bâtiment. Elle sera prolongée sur l'axe principal ou rue principale du projet et mise en relation avec les axes piétonniers (mail, trottoirs au pied des façades de bâtiments) pour former un axe structurant de déplacements denses.
- **Le secteur actuellement non boisé sera fortement paysager :** une trame végétale structurante soulignera tous les axes de déplacements piétons, cycles, et voiries ainsi que les abords des bâtiments dans les parcelles privées afin de renforcer la qualité paysagère du site.

1.5 – Le programme économique et les choix liés à l'intérêt général

a) Le programme

L'objectif ressorti est celui d'une création d'îlots bâtis spécifiques avec des vocations différentes à l'intérieur d'un espace de vie global.

Cet « espace de vie » innervera l'ensemble de la surface du site, se raccrochera à l'espace CARAT et aux éléments positifs périphériques comme les secteurs boisés, les cheminements piétons, et les espaces urbanisés (actuels et futurs).

Une position stratégique en bordure de la voie de contournement et de ses accès doit être valorisée.

Des effets vitrines seront privilégiés, avec des bâtiments remarquables imprimant une urbanité moderne et dense (effets de plots).

QUATRE POLES sont proposés comme des activités de services dans le programme :

- **Un pôle productif** avec mère porteuse, technopôle et entreprises tertiaires
- **Un pôle de service** avec centre d'affaires, hôtellerie et restauration
- **Un espace vitrine** habitat et assistance
- **Un pôle loisirs et « bien être »** avec activités multimédia, loisirs indoor

Les activités ciblées sont principalement les activités tertiaires de bureau.

b) Les choix liés à l'intérêt général

1. **Les volontés communautaires** : éviter la dispersion des projets et renforcer par une nouvelle réalisation forte à l'intérieur de l'agglomération un secteur d'implantations tertiaires.
2. **Affirmer le potentiel** de ce territoire sous la forme d'une urbanité dense et lisible
3. **Apporter une notion de projet** de quartier différente des zones d'activités actuelles car elle intégrera les nouvelles exigences :
 - De thématiques tertiaires : formation, innovation, services
 - D'insertion paysagère
 - De qualité architecturale
 - De thématiques environnementales

c) Des prescriptions d'aménagement annoncées dans les documents d'urbanisme actuel et à adapter

1. **Une surface de constructions** est programmée sur 10 parcelles de tailles variables ; Cette surface permettra une densification jusqu'à 86000 m² de surface plancher maximale. Une répartition des volumes bâtis sera pour cela étudiée de façon dense, mais elle devra rester cohérente avec le site (R+2 en périphérie le long de la RD1000 et près des secteurs à urbanisation future, et R+4 sur la partie centrale du site).
2. **Une place de parking pour 50m² de SHON** soit une capacité de 940 à 1400 places pour les besoins de la zone doit être mise en œuvre dans le plan de composition. Cette capacité est à répartir entre du stationnement sur les parcelles (50%) et du stationnement sur l'espace public (50%).
3. **Le rappel des prescriptions du POS** est fait dans l'étude de programmation concernant la volumétrie, les traitements de façade et les hauteurs et emprises au sol maximum soit R+4 (environ 14m) et 70% d'emprise au sol maximum. Ces prescriptions sont précisées et reprises dans le présent dossier.
4. **Le nombre d'arbres imposés dans le POS actuel** : 1 arbre/4 places de parking sera précisé selon les types de plantations et l'organisation des parcelles. Des plantations complémentaires sur l'espace public constituent la trame végétale du projet.
5. **Des prescriptions qualitatives sont proposées** telles que :
 - Un réseau pluvial à composer pour une structuration paysagère
 - Une volumétrie à étudier en fonction du relief
 - Des règles d'implantation et d'orientations de bâtiments à organiser pour un plan d'ensemble
 - Des aspects de matériaux, de mobilier, de clôtures à imposer
 - Des traitements de limites de parcelles à organiser
 - Organiser les parkings selon un plan de paysages
 - Organiser les liaisons douces
 - Définir une palette végétale adaptée au site
 - Gérer la collecte des déchets.

Elles orienteront la qualité de l'espace public, et la qualité des espaces privés avec la qualité architecturale notamment.

6. **La vallée de la TOUVRE** reste très éloignée du site, sans relation forte, si ce n'est la structuration paysagère avec des franges boisées et des chemins qui descendent du plateau vers la vallée.

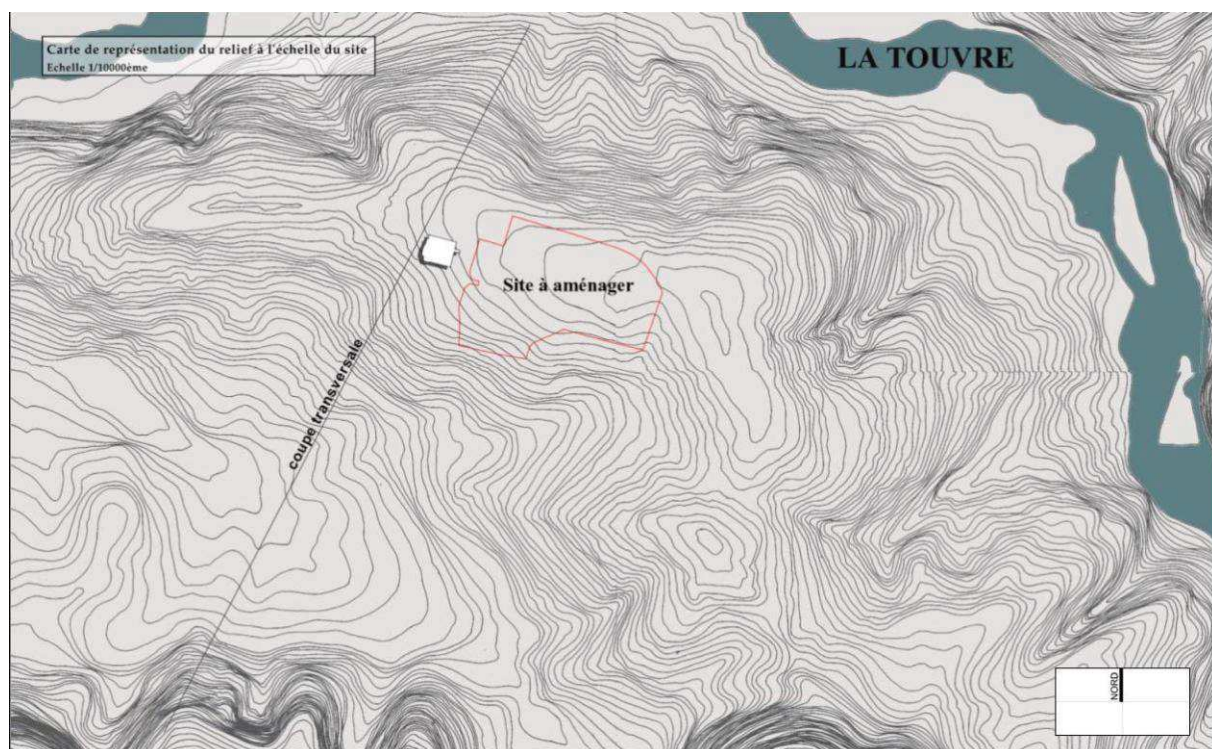
b) Le contexte physique

Le terrain qui accueillera le futur secteur d'activités tertiaires se situe sur le haut d'un relief. La sensibilité visuelle forte depuis les extérieurs vers le site, résulte dans l'approche paysagère de cette position sur le relief.

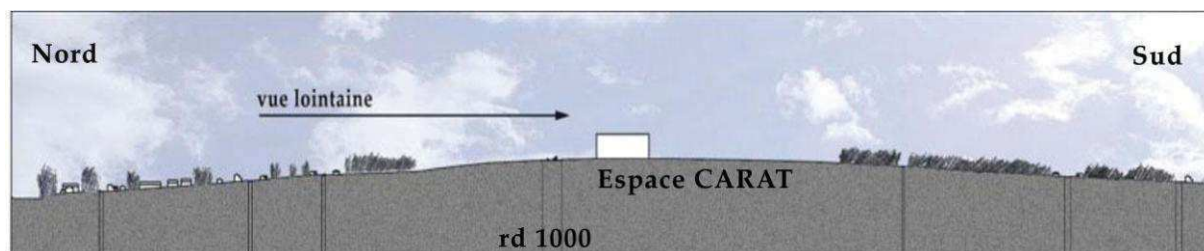
Le site avec son périmètre accompagné par le bâtiment de l'espace CARAT sont positionnés sur un plateau avec une faible pente, si l'on considère l'intérieur de l'emprise du projet.

L'extérieur de l'emprise du projet montre les pentes soit orientées au Nord et tournées vers la vallée de la TOUVRE, soit orientées au Sud et tournées vers le bois BOUTIN.

Plus au Sud et sans rapport physique avec le site, le relief est creusé par la vallée de LA FONT NOIRE au Sud de la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC.



Carte de représentation du relief à l'échelle globale et superposition du périmètre du projet et du bâtiment de l'ESPACE CARAT.



Coupe transversale du relief à l'échelle du site et superposition du périmètre du projet et du bâtiment de l'ESPACE CARAT.

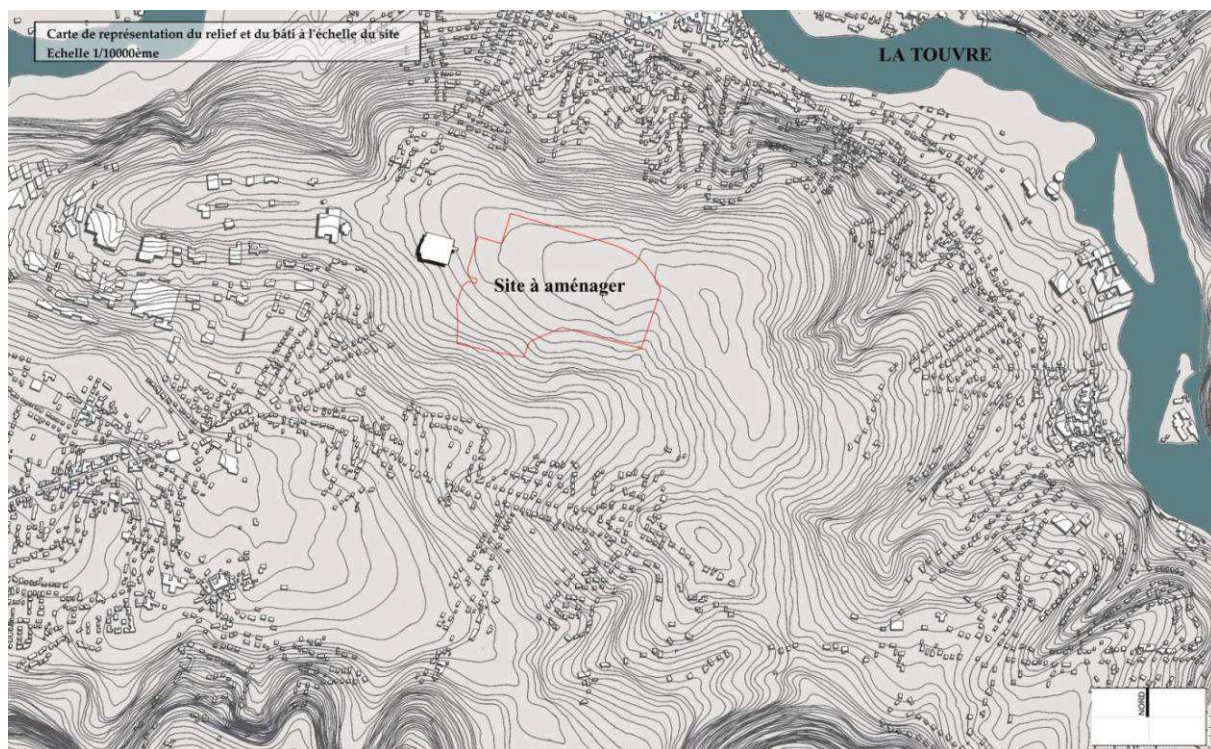
1.7 – Le contexte architectural et paysager

a) Le bâtiment de l'Espace CARAT



Le bâtiment de l'espace CARAT est formé d'un grand volume d'une hauteur de 20 mètres qui s'impose sur le site. Son architecture est extrêmement simplifiée. Il reste un véritable repère et un point d'appel dans les perspectives

b°) Une occupation du bâti à caractère pavillonnaire sur les pentes Nord et Sud



Carte de représentation du relief et du bâti à l'échelle globale

La visite de terrain met en évidence une grande occupation par les typologies pavillonnaires classiques, des zones d'habitations récentes.

Ainsi, les espaces initiaux qui étaient lus comme des pentes qui remontent vers le plateau avec les traces de continuités relevées dans la lecture du relief, et dans celles des motifs remarquables des structures végétales et des chemins, sont peu lisibles lorsqu'ils sont superposés à ces formes contemporaines de l'occupation bâtie.

L'implantation pavillonnaire se fait selon des bandes qui sont stoppées aux pieds des pentes. Les rues sont sans issue, elles constituent souvent des impasses dans les lotissements.

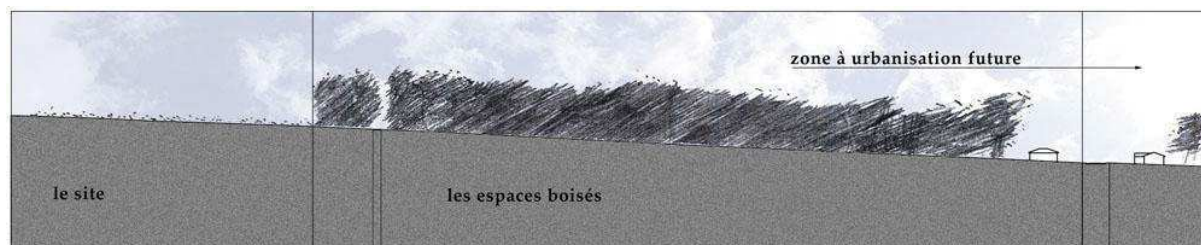


Lotissement aux abords du Bois de l'ETANG à l'ISLE D'ESPAGNAC et un lotissement à RUELLE

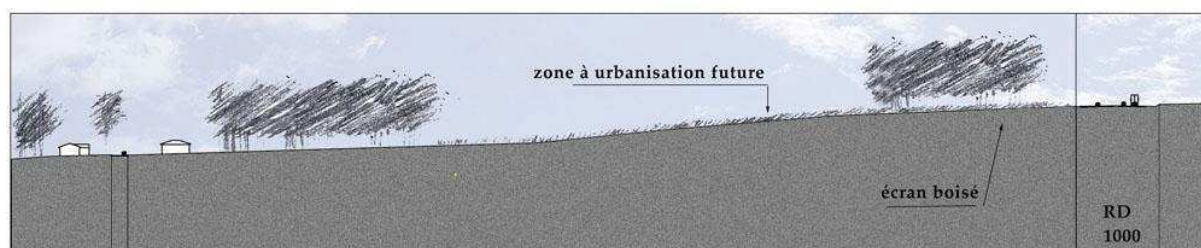
Les volumes bâtis semblent être bien intégrés dans le contexte paysager. Leur répartition sous la forme de lotissements avec des rues en impasse, empêche cependant les continuités possibles entre les secteurs pavillonnaires, l'environnement et le site à aménager.

Les configurations relevées sur l'ISLE D'ESPAGNAC et sur RUELLE sont assez similaires.

Les pentes de RUELLE font l'objet d'un programme futur d'urbanisation qui au niveau des principes, isolera la voie de contournement du bâti par un écran boisé.



COTE L'ISLE D'ESPAGNAC

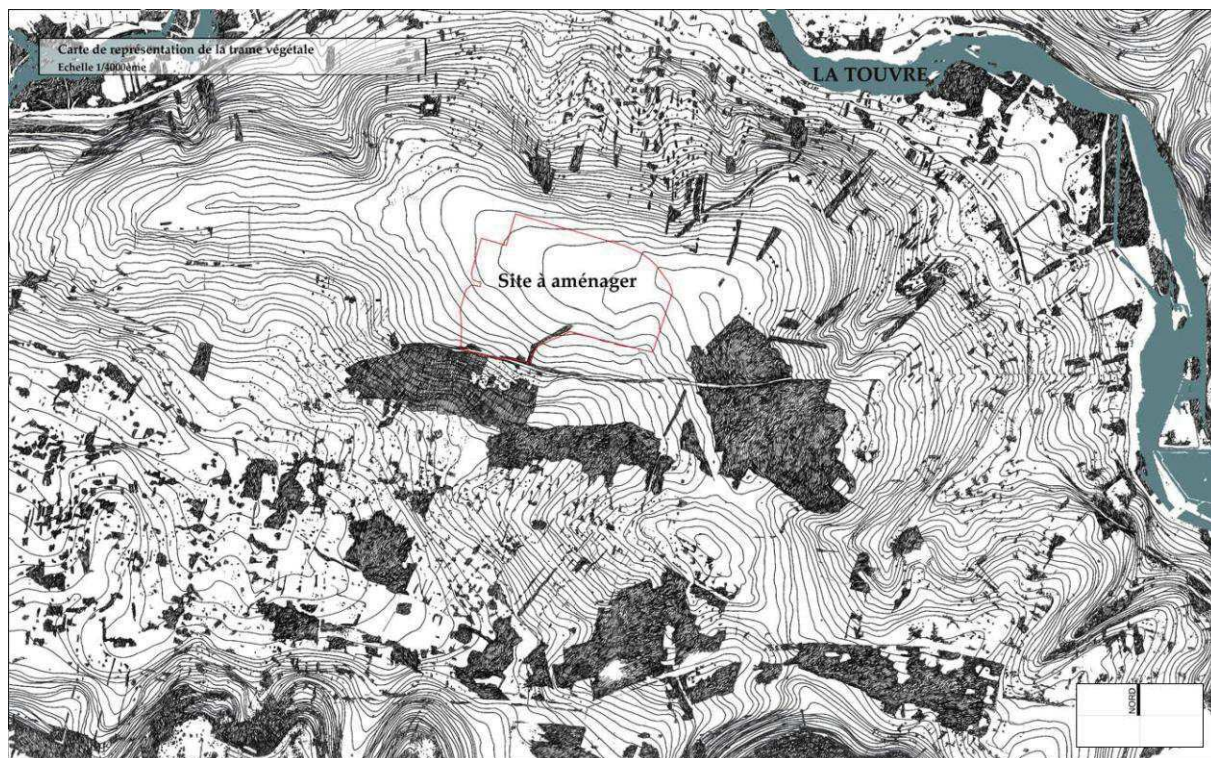


COTE RUELLE

Ainsi le site à aménager se trouve ne pas avoir de proximité directe avec les opérations d'habitat récents et futurs dans leur majorité, à l'exception de la zone 2NA de l'ISLE D'ESPAGNAC qui se situe au Sud du projet.

c°) Une trame végétale structurante relevée à l'extérieur du périmètre

Cette structuration végétale existe aujourd'hui autour du site mais elle a été effacée en partie par l'urbanisation actuelle et sur le plateau suite à la construction d'un ancien aérodrome.



Carte de représentation de la végétation à l'échelle globale

Des motifs paysagers remarquables et structurants existent en périphérie du site et au-delà sur des secteurs encore non urbanisés. Ils sont composés d'une succession d'éléments de paysages dessinant les versants des plateaux et des collines cultivées et boisées au Sud Est d'ANGOULEME.



Echantillon d'un paysage encore non urbanisé et structuré par la trame végétale. Ces éléments photographiés au-delà du site sur la Commune de MAGNAC SUR TOUVRE montre les coteaux de la vallée avec leur succession de plantations et de chemins.

Ce sont des éléments de constructions d'un paysage qu'il faut réintégrer dans le projet comme :

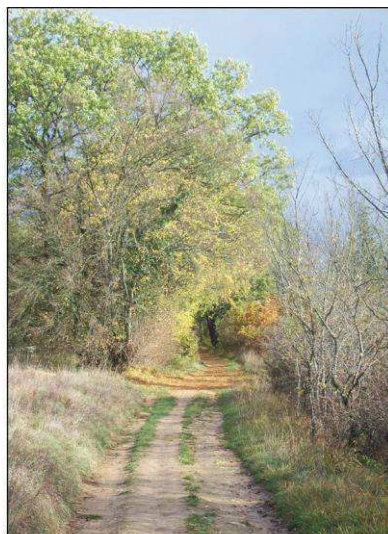
a : des continuités de lisières le long des massifs boisés

b : des lignes plantées structurantes

c : Un ensemble de chemins blancs, creusés dans les reliefs

d°) Une succession de motifs paysagers intéressants

1. **Le chemin du bois BOUTIN** forme la limite SUD du site, et procure une promenade périphérique depuis l'ISLE D'ESPAGNAC jusqu'au bois des GEAIS et au-delà vers RUELLE.



2. **Des parcelles en lanières** et une structuration végétale linéaire et transversale à la pente



e°) Une succession de vues à partir de la voie de contournement RD1000

Dans le sens RUELLE vers MAGNAC.



Le site est visible en
surplomb de la RD 1000



Dans le sens MAGNAC vers RUELLE.



L'entrée du site est visible
à l'arrière du giratoire des
GEAIS

Les abords directs du site



Le site est visible en surplomb
de la RD 1000



f°) Des exemples d'aménagements qualitatifs existent sur les abords de l'Espace CARAT



L'analyse paysagère fait ressortir dans le contexte, une série d'exemples de morceaux de paysage, pris comme des échantillons. Ceux-ci pourront être transposés sur le site pour que le projet soit structuré, cohérent et identifiant aux lieux :

1. **Le bâtiment de l'Espace CARAT** conduira vers un projet aux volumétries architecturales simples et monochromes
2. **L'occupation bâtie sera volontairement structurante** : le haut du relief pourra supporter les volumes bâtis les plus hauts, ceci afin d'affirmer un site urbain.
3. **Une nécessaire reconstitution de la trame végétale** en prenant comme modèles les échantillons des paysages
4. **La prise en compte de motifs paysagers intéressants** comme le chemin du Bois BOUTIN, les structures végétales transversales aux pentes, les vues et les effets vitrine sur la RD1000 et les réalisations déjà engagées sur l'Espace CARAT.

g°) Une représentation des paysages à l'échelle globale et à l'échelle du site

Une représentation des paysages, ou l'établissement d'un document graphique, support du projet. L'état initial révèle la position dominante du relief, la vallée de la TOUVRE et les implantations urbaines actuelles. La trame végétale ressortira dans l'analyse paysagère. Elle se révèle aujourd'hui, effacée sur la partie la plus collinéenne du site et notamment sur l'emprise du site et aux abords du RD.1000.

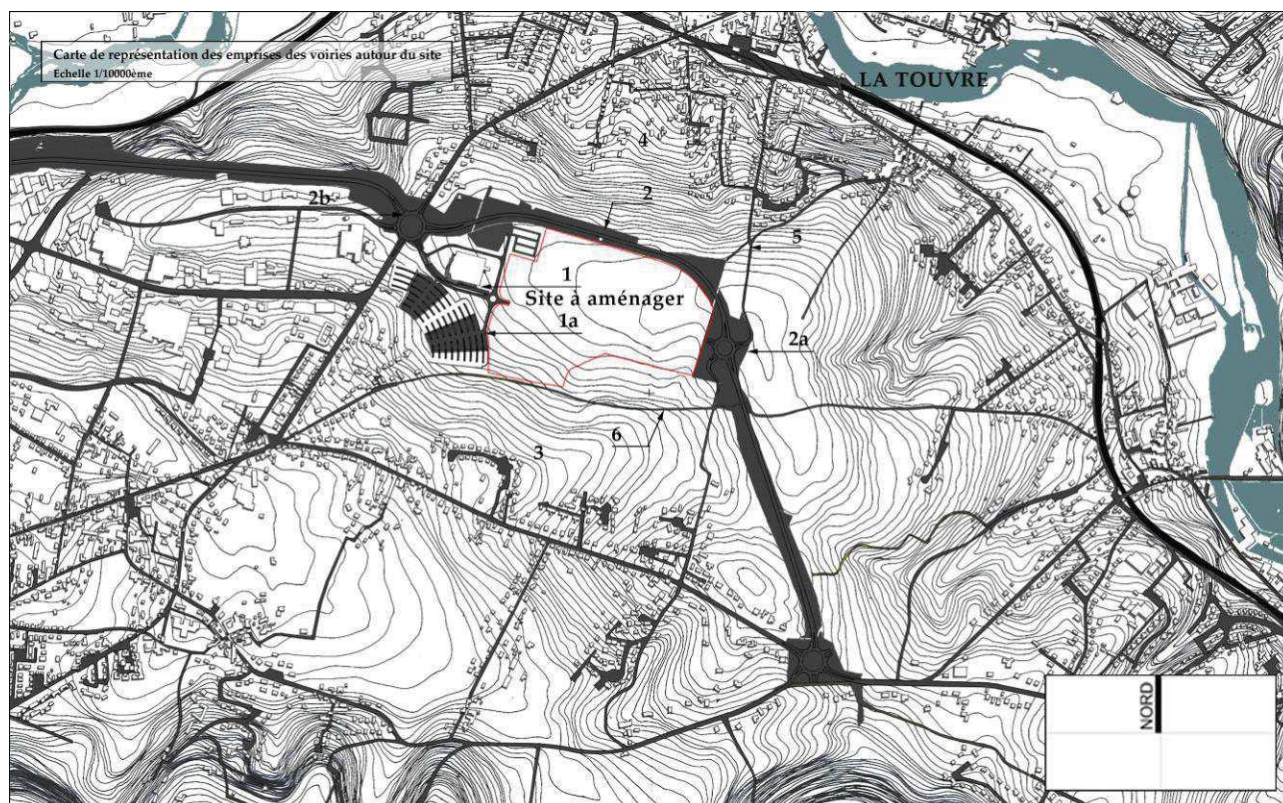


Représentation des paysages à deux échelles : l'échelle globale et l'échelle du site

1.8 – Le contexte routier

Une position stratégique

Des espaces publics et une trame viaire périphérique au site avec des enjeux différenciés, innervent le site, et le raccrochent aux espaces publics de la Commune de l'ISLE D'ESPAGNAC.

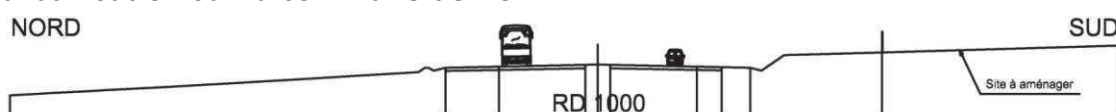


Carte de représentation des emprises des voiries autour du site

Nous avons superposé cette carte à la représentation du relief et du bâti, pour mettre en évidence des typologies de l'espace public et des routes et voies existantes.

1. Les espaces de CARAT (zone de stationnement et voies autour du bâtiment)
2. Le contournement RD.1000 avec le rond point des geais (2a) et le giratoire de CARAT RD1000/Avenue J.MERMOZ (2b)
3. Un ensemble de rues en impasse sur la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC.
4. Un ensemble de rues en impasse sur la commune de RUELLE SUR TOUVRE
5. Chemin paysager intéressant (de RUELLE au BOIS DES GEAIS)
6. Chemin paysager intéressant (de l'ISLE D'ESPAGNAC au BOIS BOUTIN)

La voie de contournement RD1000 occupe **une large emprise** sur la limite Nord du site. Elle isole de ce fait le secteur à aménager des espaces à vocation future d'urbanisation sur la commune de RUELLE.



Principe de positionnement de la RD1000 par rapport au site

1.9 – Les réseaux existants

1. L'assainissement en eaux usées

L'extension du réseau existant a été réalisée par un Ø200mm pour l'Espace CARAT et ses infrastructures.

Plusieurs branchements en Ø200mm sont en attente pour le parc d'activités tertiaires.

Il s'agit de :

- 2 branchements pour la parcelle la plus proche de l'Espace CARAT
- 2 branchements en limite de la zone de stationnement de l'Espace CARAT
- 1 branchement sur le giratoire en limite du projet

Le site est donc desservi en attente du projet.

2. L'assainissement des eaux pluviales

Des bassins ont été aménagés pour l'Espace CARAT. Le débit de fuite est limité à 300 litres/seconde.

Le rejet est réalisé sur le réseau existant Ø400mm sur le Chemin des Bois.

3 Bassins versants sont positionnés sur le site à aménager et 3 bassins d'eaux pluviales devront être créés en complément.

Le projet intégrera par ailleurs, des fossés paysagers et des noues pour le stockage et le ralentissement des eaux.

Le site aménagera un complément de réseaux avec 3 bassins, des fossés et des noues à partir des infrastructures existantes.

3. La desserte en eau potable

Elle se fera à partir d'une extension réalisée en Ø200mm à hauteur du giratoire de l'Avenue J.MERMOZ. Un branchement est en attente sur le giratoire en limite du parc d'activités.

4. La desserte en électricité

Pour la desserte du futur parc d'activités, 2 fourreaux Ø160mm sont en attente pour créer le réseau Moyenne Tension et des postes de transformation.

Un pose de transformation est intégré en façade EST du bâtiment de l'Espace CARAT.

5. Le réseau de fibres optiques et de téléphonie

La fibre optique dessert l'Avenue J.MERMOZ. Le branchement de l'Espace CARAT en téléphonie et haut débit est sur la façade Ouest du bâtiment. Des fourreaux ont été posés en attente pour le parc d'activités.

6. L'adduction du gaz

Pour le parc d'activités de BEL AIR, l'extension du réseau en PEØ110mm a été réalisée en attente.

7. Le réseau d'éclairage public

Ce sera un prolongement du réseau créé sur les abords de l'Espace CARAT et son parc de stationnement.

1.10 – Les nuisances actuelles

➤ Le bruit

Source Etude d'Impact de l'Espace CARAT (Etude de programmation)

- Aucune protection phonique de type merlon ou écran n'est prise en compte sur le site.
Suite aux mesures acoustiques initiales, le site peut être considéré en zone sonore pré-existante modérée (65 dBA à 60 dBA). Cela implique au sens réglementaire que les niveaux d'exposition doivent rester équivalents.
- Des observations ont été émises lors du permis de construire de l'Espace CARAT par la DIREN :
 - 📄 Les nuisances générées par les flux de véhicules et les stationnements doivent être prises en compte
 - 📄 Un merlon au Sud a été demandé
 - 📄 Etablir un suivi des niveaux de bruits générés par les stationnements et les accès des véhicules
 - 📄 Etudier les mesures compensatoires pour diluer le trafic dû à la sortie du parking de l'Espace CARAT

➤ La pollution de l'air

Le site de l'ISLE D'ESPAGNAC présente les concentrations moyennes les plus basses et respectent de ce fait largement les valeurs réglementaires (40 µg/m³ en moyenne actuelle).

- La voie de contournement
La seule source de pollution atmosphérique est celle qui pourrait provenir de la circulation sur la RD1000.
Elle n'est pas considérée comme telle en raison de la topographie ouverte du site. Les implantations actuelles ne sont pas industrielles et n'occasionnent pas de pollution.
- La poussière :
Pendant les périodes des travaux de la création de la zone d'activités, de construction des bâtiments, les travaux de terrassements et de création des réseaux engendreront une relative libération de poussière qui polluera épisodiquement l'atmosphère.
- Les installations classées :
Il n'y a pas d'installations classées pouvant porter fortement atteinte à l'environnement actuellement sur le site et autour de la Zone d'étude.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DE L'ETAT INITIAL

Des atouts et des potentialités fortes

- Le site n'a pas de contrainte réglementaire forte
Le recul de 60 mètres par rapport à l'axe de la RD.1000 peut être respecté, mais il impose de ce fait un scénario urbain moins dense et effacé par rapport à la voie de contournement. Ce recul peut être modifié pour un scénario d'aménagement plus urbain sur lequel les bâtiments aménagés comme des plots, constitueront des éléments d'urbanité et des repères.
- Le site est bien positionné et connu
Il s'inscrit dans un secteur stratégique de l'aménagement urbain de l'agglomération d'ANGOULEME. C'est un dernier maillon d'équipement à proximité de la déviation.
- Le site est bien desservi
Deux giratoires d'accès sont présents et le 2^{ème} accès aménager sur le giratoire du Bois des GEAIS permettra une fluidité dans l'écoulement des dessertes de stationnement de l'Espace CARAT (demande DIREN).
- Des effets vitrine à exploiter de façon qualitative et non commerciale. L'urbanité du lieu doit être développée à partir des entrées du site et en façade sur la RD.1000
- La proximité des Bois BOUTIN et Bois du LAC orientera les schémas de composition pour respecter cette entité verte et pour la développer

Des faiblesses et des contraintes qui devront être levées

- Un secteur ND en bordure de la RD1000 qui résulte d'un zonage du POS actuel, aujourd'hui non approprié. Dans le cadre d'une transformation du POS en PLU, ce secteur sera modifié. Le projet s'établira alors en 2 phases : la Phase 1 avec le POS actuel et la Phase 2 ultérieurement avec le PLU.
- Le site venté doit être protégé par un cloisonnement paysager. Le relevé paysager montre des structurations végétales existantes aux alentours, mais effacées dans le périmètre du projet. Le projet doit réintégrer un maillage de haies et de boisements.
- Une capacité de réseaux existants mais restant à vérifier et à répartir en fonction du projet.
- Une nature de sol ingrate pour les plantations. Un travail de décapage et de retroussement des terres en cordons, permettra la reconstitution d'une pédologie plus propice aux plantations.
- La proximité presque directe de plusieurs zones futures d'habitat potentiellement impactées par des contraintes sonores. L'implantation future du bâti en bordure de la RD1000 recevra une étude acoustique permettant d'évaluer des impacts éventuels notamment en terme de réverbération des bruits depuis les façades vers les quartiers situés de l'autre côté de la RD1000.

CHAPITRE 2 : Enjeux de l'aménagement, esquisse proposée, critique et solution retenue

2.1 – Les enjeux de l'aménagement

Le projet proposé doit introduire sur le site une surface bâtie importante 86000m² de SHON pour un ensemble de parcelle commercialisable de 14 500m² environ. L'ensemble formera un projet urbain lisible depuis la RD1000 et depuis le giratoire du Bois des GEAIS, nouvel accès au site. L'accès actuel sur le giratoire de l'Avenue J.MERMOZ est maintenu, mais la voie existante doit être légèrement restructurée, sans en diminuer la largeur, pour réintroduire un axe piétons cycles évident.

Ce projet doit s'accompagner d'une structuration végétale forte à l'image des échantillons de paysage qui avaient été relevés à l'extérieur du site.

Il s'agit notamment d'introduire des lignes de plantations transversales aux pentes et accompagnant les voies de desserte, les cheminements doux et les tracés des fossés.

La voie principale sera sur l'un des scénarios la partie structurante du projet. Sur son emprise seront aménagées les accès, les stationnements, les voies piétons cycles, et les plantations de parcs.

2.2 – Esquisses proposées

1. TROIS premières esquisses ou 3 scénarios ont été réalisés



Le SCENARIO 1 reprend le programme initial

Le SCENARIO 2 intègre une voie principale structurante et des lignes de compositions transversales

Le SCENARIO 3 intègre une voie périphérique.

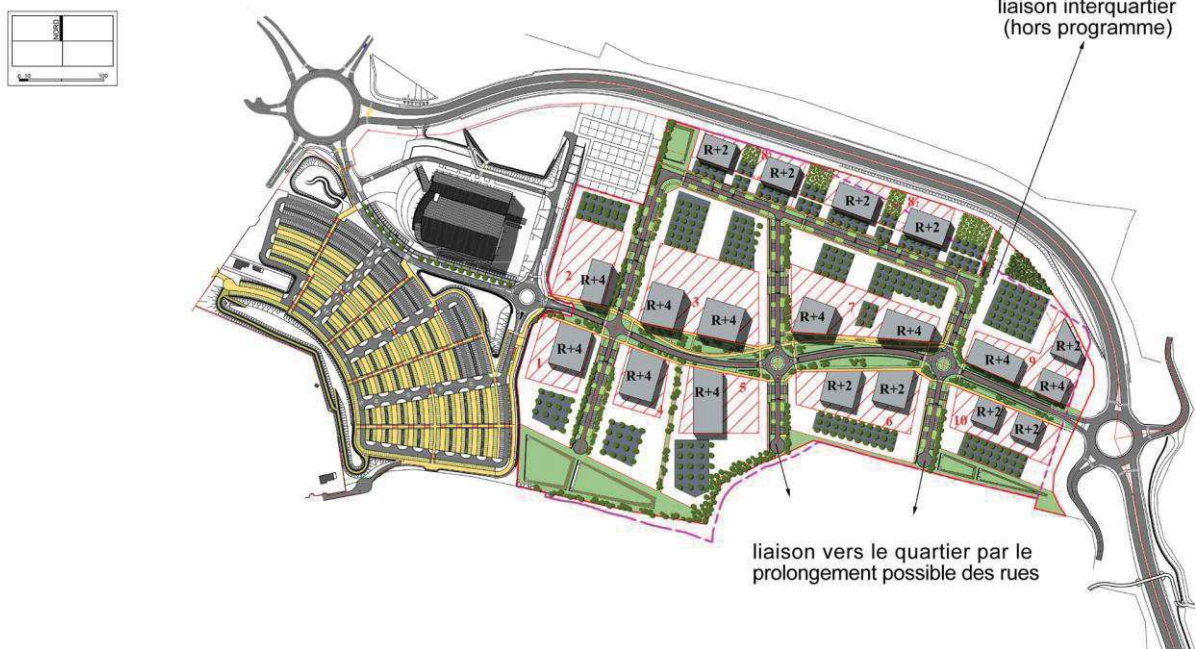
LE SCENARIO 2 est le scénario retenu car il présente les avantages suivants :

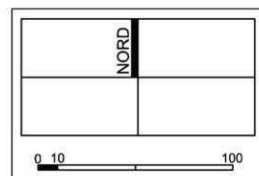
- **Forte surface commercialisable** : 14,5 ha au lieu de 12,7 ha (programme)
- **Potentialités paysagères** : vues depuis la rocade et aptitude à la reconstruction d'une large trame paysagère sur la partie centrale
- **Densité constructible possible**
- **Intégration de parking** dans l'espace public.



Ce plan déroge à la limite constructible de 65 mètres imposée par le POS et la composition rapproche les bâtiments de la ROCADE.

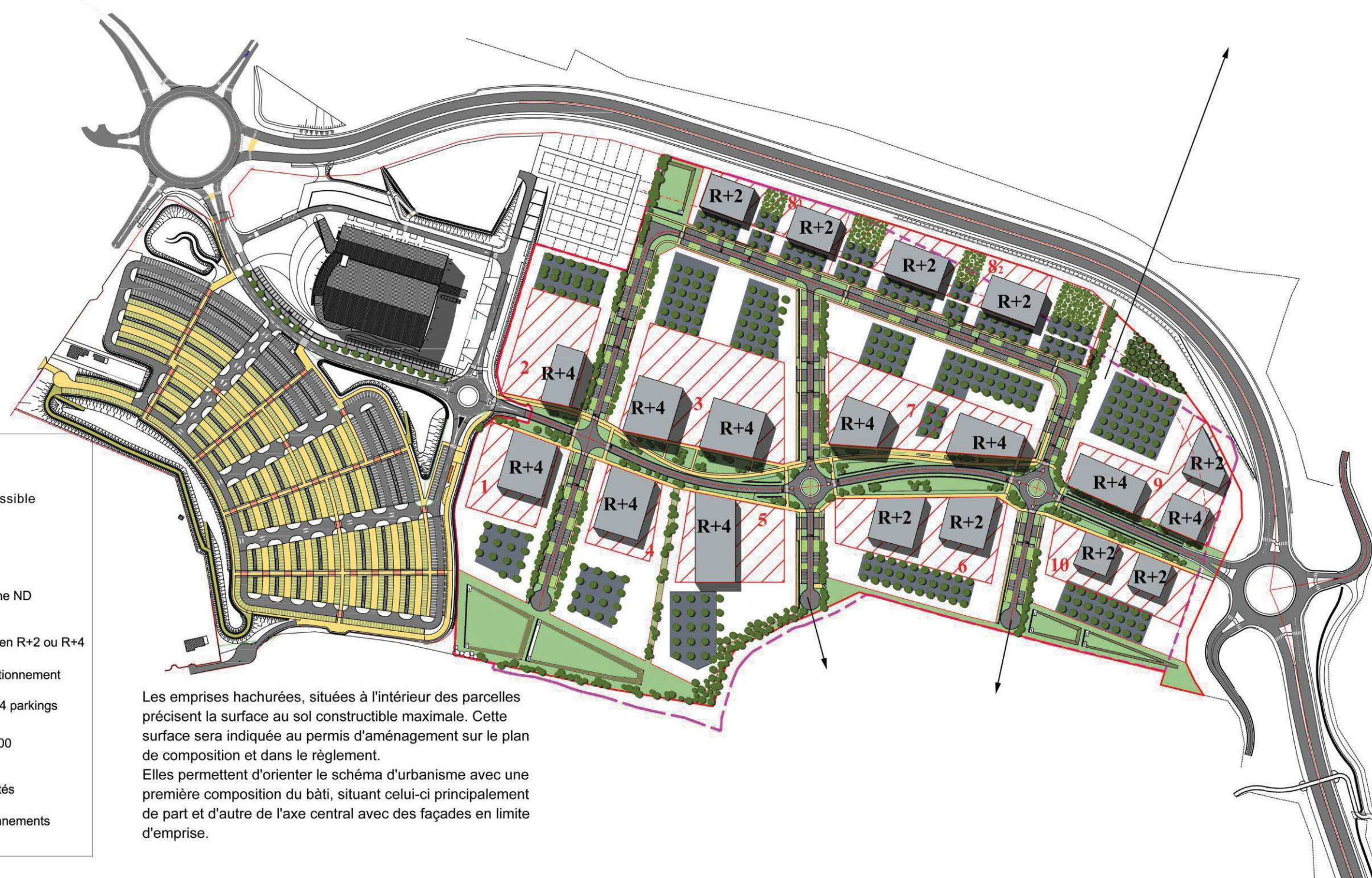
2.3 – Présentation du scénario retenu





LEGENDE

- Emprise construite possible sur chaque parcelle
- Périmètre à aménager
- Limite actuelle de la Zone ND
- Volumes bâtis projetés en R+2 ou R+4
- Principe de zone de stationnement sur parcelles privées
Plantations d'arbres 1u/4 parkings
- Principe de bosquets en bordure de la RD1000
- Voie principale et espaces publics plantés
- Voie secondaire, stationnements et entrées de parcelles



Les emprises hachurées, situées à l'intérieur des parcelles précisent la surface au sol constructible maximale. Cette surface sera indiquée au permis d'aménagement sur le plan de composition et dans le règlement.
Elles permettent d'orienter le schéma d'urbanisme avec une première composition du bâti, situant celui-ci principalement de part et d'autre de l'axe central avec des façades en limite d'emprise.

CHAPITRE 3 : Le Parti d'aménagement retenu

Le « projet urbain » définit, au sens de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les grandes orientations de développement de ce projet étudié en cohérence avec les objectifs de développement de la Communauté d'Agglomération du GRAND ANGOULEME. Il doit permettre d'affirmer la qualité urbaine du lieu comme un véritable projet de quartier.

La composition d'ensemble du site doit être organisée selon les CINQ Thèmes à traiter :

1. Minimiser l'ensemble des nuisances (phoniques, hydrauliques, visuelles)

a) Les nuisances phoniques

En privilégiant les entreprises tertiaires et une implantation dans un « espace de vie » :

- **D'immeubles de bureau** : les entreprises qui s'installeront devront être compatibles avec le critère de préservation de l'ambiance sonore actuelle.
- **Des protections acoustiques** vis-à-vis de la voie de contournement et vis-à-vis des voies intérieures pour les bâtiments.

Aucune protection acoustique sous la forme de merlon, de relief antibruit ou d'écran antibruit, ne sera construite en limite du site. Mais le projet intégrera des dispositions architecturales sur les bâtiments comme des isolations phoniques de façades. Ces dispositions ne concernent que les façades de bureaux orientés sur la RD1000, et elles ressortent des conclusions de l'étude acoustique jointe au dossier.

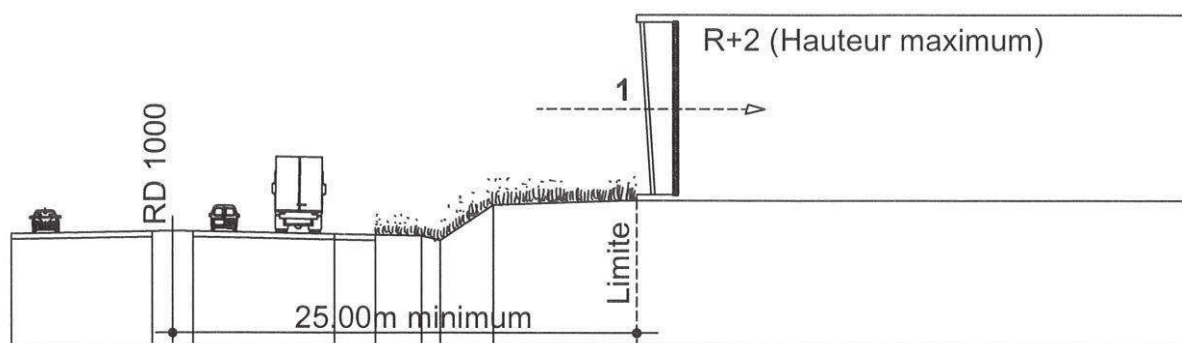
Cette étude acoustique a été engagée à la demande de la Communauté d'Agglomération du GRAND ANGOULEME. Après consultation de bureaux d'études spécialisés, la société SERIAL a été retenue et présente le contenu et les conclusions de l'étude.

LES OBJECTIFS DE CETTE ETUDE sont d'évaluer l'environnement sonore existant et futur du projet d'aménagement de la zone d'activités tertiaires. Cette étude comprend :

- L'état des lieux acoustique par la mesure
- L'état des lieux acoustique par la modélisation
- L'état projet acoustique par la modélisation en intégrant le projet d'aménagement du site

Elle met en évidence notamment les éventuels impacts sonores entre le projet, la RD.1000 et les zones d'habitats futures situées à proximité, au Nord du site de l'autre côté de la RD.1000 sur la commune de RUELLE et au Sud du site sur la commune de L'ISLE D'ESPAGNAC.

LES CONCLUSIONS DE CETTE ETUDE présentent pour la zone située au Nord sur la commune de RUELLE, aucune variation sensible des niveaux sonores, notamment de part et d'autre de la RD1000 ; ceci ne nécessitant pas de dispositions proprement dite de protection particulière autre que les dispositifs de protections des constructions.



1- Isolation acoustique des constructions selon réglementation

- **Les entreprises artisanales et industrielles** sont interdites. L'aménagement ne concerne pas des bâtiments à vocation d'habitat.

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

- Article 1NAY1 :** Occupation et utilisation du sol autorisé
Commerces, hébergements hôteliers et opérations à usages d'activités tertiaires
- Article 1NAY6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Créer un sous secteur 1NAYa avec une implantation des constructions à 25 m de l'axe de la RD1000.
- Article 1NAY10 :** Hauteur maximum des constructions
Définir une hauteur maximale de R+4 niveaux sur le secteur 1NAY et deux sous secteurs 1NAYa et 1NAYb de hauteur maximale de R+2 niveaux pour ne pas impacter des secteurs d'habitats voisins au projet.

b) Les nuisances hydrauliques

En matière de **traitement des eaux usées** l'ensemble des implantations et constructions nouvelles sera raccordé au réseau collectif d'assainissement, sans atteinte à l'environnement, une station d'épuration des eaux usées existant en aval du site.

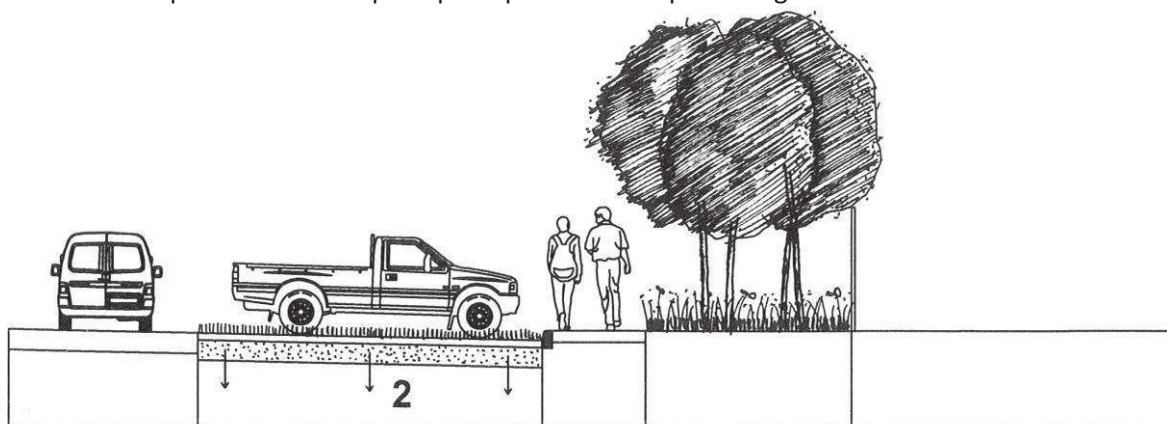
En matière de **traitement des eaux pluviales** les dispositions suivantes sont prises :

Dans les parcelles privatives, les eaux pluviales seront résorbées et limitées par un débit préconisé par la loi sur l'eau. Dans ce cas, il sera préconisé des techniques alternatives telles que :

- Noues d'infiltration ou de rétention
- Espaces de prairies ou espaces plantés
- Choix de revêtements poreux pour les espaces circulés par les piétons, et les stationnements de véhicules légers.

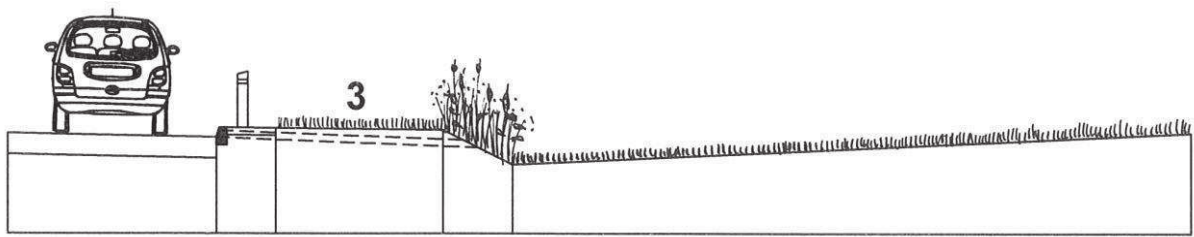
Dans les espaces publics, les dispositions d'assainissement alternatif sont mis en application dans le projet tels que :

- Une réduction importante des surfaces minéralisées. Seuls les voies, les cheminements et pistes cyclables seront revêtus. Les espaces de stationnement prévus dans l'emprise publique seront en partie végétalisés.



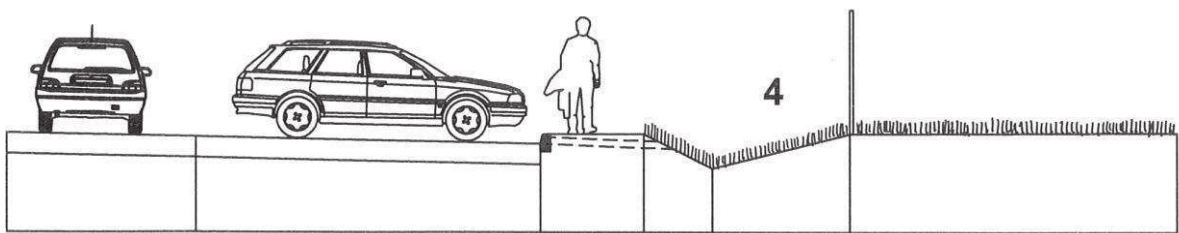
2- Système de parking en dalles béton/gazon et infiltration de l'eau.

- **Un ensemble de noues paysagères** larges disposées aux abords de la voie principale permet un premier stockage des eaux de ruissellement.



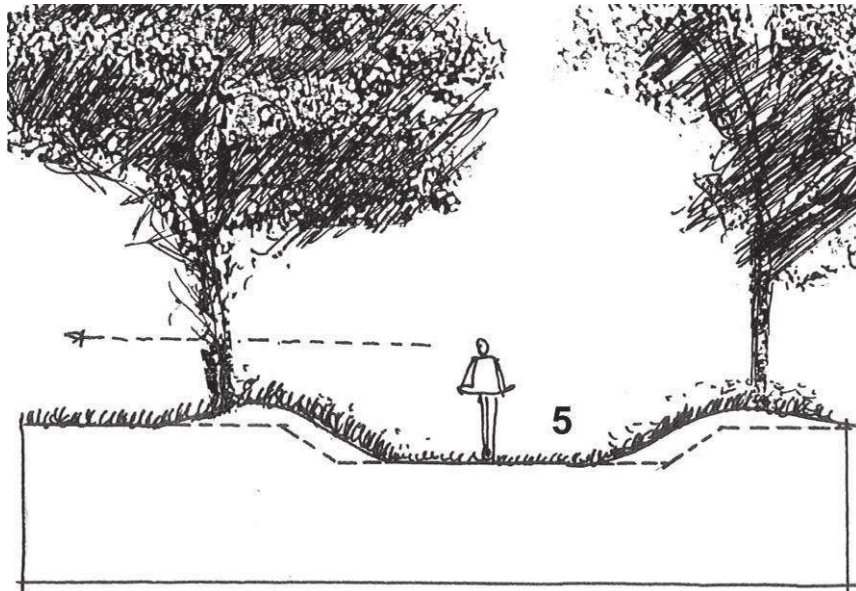
3- Les eaux des voies de la voie principale sont piégées dans une noue paysagère et enherbée

- **Des noues plus étroites** sont prévues sur l'un des 2 côtés des voies de dessertes perpendiculaires à la voie principale et dans le sens de la pente du terrain naturel.



4- Les eaux des voies secondaires sont piégées dans une noue paysagère et enherbée

- **Des chemins creux pour les piétons** ou les passages d'entretien sur le modèle des motifs paysagers existants sur le site seront créés comme un complément du réseau hydraulique



5- Typologie du chemin creux, établi par décapage et retrousselement de la terre végétale

- **Des bassins de rétention des eaux pluviales** situés en aval de chaque bassin versant. Ces bassins permettront avant le rejet dans le milieu naturel, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Ils sont intégrés dans le projet par une morphologie et une végétalisation adaptée. Leur volume hydraulique sera remodelé tout en conservant la même capacité pour être intégré paysagèrement.



6- Typologie paysagère et principe des bassins d'orages

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

Article 1NAY4 : Desserte par les réseaux

Introduire dans la partie ASSAINISSEMENT Eaux Pluviales, une préférence du projet aux dispositifs alternatifs de type parkings végétalisés, noues paysagères d'infiltration et bassins de rétention avec revêtements végétalisés sur les espaces publics et sur les espaces privés

c) Les nuisances visuelles

- **Un cadre de vie autour du bâtiment** sur les parcelles avec espaces piétonniers et espaces plantés
- **Un cadre de vie extérieur** aux parcelles sur les espaces publics



- **Des effets de vitrines architecturales** et non commerciales



Exemple : Parc d'activités tertiaires au Sud de PERIGUEUX



Simulation d'un projet en bordure de la RD1000 avec alternance de plots bâtis et de bosquets plantés de chênes

- **Des actions concrètes de paysagement** de l'espace public par le traitement des reliefs, des modelés de terrains, des abords et premiers plans de la voie, des plantations et une recherche dans la volumétrie et les nuanciers des bâtiments.



Exemple : Secteur d'activités et de services de BORIE MARTY - Etude FAUP&ZIRK/SEGUI pour la CAP de PERIGUEUX - Réalisation en 2002.

- 1 – Morphologie de talus, modelages et reconstitution de lisières forestières
- 2 – Volumétrie et échelles de bâtiments en rapport avec le site
- 3 – Reconstitution de reliefs naturels, facilement entretenables
- 4 et 5 – Travail esthétique des abords des premiers plans, en réduisant les notions d'entretien
- 6 – Volumétrie, minimalisme architectural des enveloppes de bâtiments, et nuanciers adaptés au paysage

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

Article 1NAY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Introduire des implantations de construction de façon à produire un plan de composition ordonnancé avec les principes suivants :

- implantation des constructions à 10m des emprises publiques pour les voies de dessertes
- Implantation des constructions à l'alignement côté RD1000 à 25m de l'axe de la voie et implantation de ces mêmes constructions à 18m de l'emprise publique pour la voie de desserte parallèle à la RD.1000. Ces constructions n'auront pas un front continu
- Implantation à l'alignement sur un minimum de 75% du linéaire pour les constructions situées le long de la rue principale

Article 1NAY13 : Les plantations introduites sur les espaces publics et privés seront des essences indigènes au site comme les MERISIERS, les ERABLES, les NOISETIERS, les CHENES PEDONCULES, les TILLEULS DES BOIS, les CHENES VERTS et quelques essences introduites telles que les CYPRES de PROVENCE et les PINS PARASOLS. Ces essences seront utilisées en faible proportion (30% au maximum).

d) Les nuisances pendant le chantier

Des mesures seront préconisées pour réduire ces impacts sur l'environnement :

- **Une localisation des lieux de vie** du chantier et des lieux de stockage de matériel protégée et isolée du site
- **Des clôtures de chantier** qui isoleront l'emprise des travaux
- **Des traitements** de déchets de chantier
- **Les accès des riverains** et les circulations sur les routes seront maintenus
- **Les bruits de chantier** seront restreints à des plages horaires
- **Les nettoyages et les lavages** des roues réduiront les salissures et les poussières.

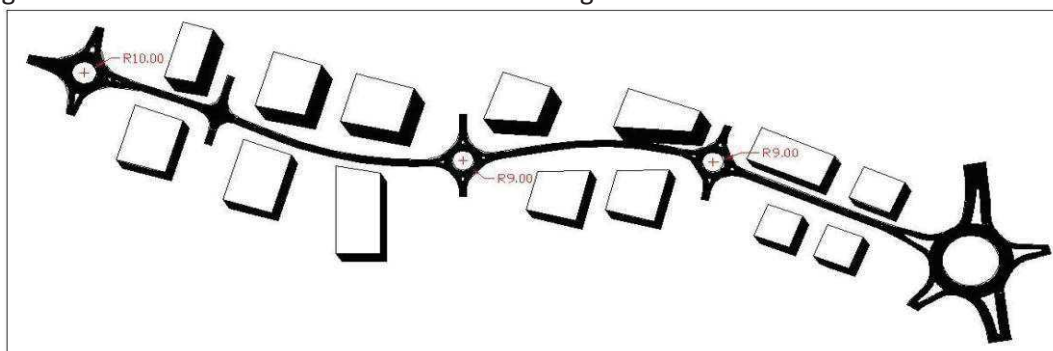
TRADUCTION proposée dans le règlement du POS : Sans objet.

TRADUCTION proposée dans les cahiers des charges des travaux

Les cahiers des charges des différents lots des entreprises (terrassements, réseaux, voiries, aménagements paysagers), intégreront les clauses relatives à la protection du site.

2. Privilégier les aspects de la sécurité

- En privilégiant** les implantations des bâtiments le long d'un axe central dans la première phase de l'aménagement.
- En interdisant les sorties sur la voie** de contournement RD1000 et l'axe central
- En desservant le site par 2 carrefours importants** déjà réalisés : le Giratoire des GEAIS et le giratoire de l'Avenue J.MERMOZ. Ces carrefours giratoires sont existants :



- Le carrefour de l'Avenue J.MERMOZ, dessert actuellement l'Espace CARAT et est dimensionné pour le projet soit le prolongement vers le parc d'activités tertiaires. C'est la desserte du site sur sa partie Ouest
- Le carrefour giratoire des GEAIS est situé sur la RD1000, dessert la commune de MAGNAC et dessert le site à aménager sur sa partie Est.

Ainsi, à partir des 2 carrefours giratoires déjà existants, le projet consiste à créer un axe principal ou « rue principale » qui répartira de part et d'autre les parcelles à aménager. Celles-ci seront desservies à partir de voies de dessertes alimentant les entrées de parcelles et les zones de stationnement.

Une seule voie de desserte au Nord, permet un bouclage et l'aménagement de parcelles le long de la RD1000.

Le long de la RD1000 les parcelles seront aménagées en 2 phases, de la façon suivante : Phase 1 Aménagement du projet sur la base des documents d'urbanisme actuellement en vigueur (POS) et Phase 2 Aménagement suite à l'évolution du zonage de la zone ND vers la zone 1AUX lors de la transformation du POS en PLU.

d) En créant une rue principale sécurisée :

- le tracé de la rue principale n'est pas rectiligne
- une succession de petits carrefours giratoires provoque un ralentissement des vitesses. A l'extrémité Est de l'Espace CARAT, est aménagé un giratoire de rayon intérieur 10 mètres. Le projet intègre deux autres carrefours giratoires de rayon intérieur 9 mètres.
- Les stationnements le long de la rue principale sont interdits

e) En aménageant des axes piétons cycles en site propre :

- Comme un ensemble d'allées le long du parc à l'écart de la rue
- Comme de larges trottoirs en limite de parcelles, le long des façades des futurs bâtiments



Schéma d'implantation des volumes bâtis de part et d'autre de la rue principale et principe en coupe : 1 : Rue principale, 2 Bâtiment, 3 Axe piéton le long des façades

f) En intégrant une possible desserte de bus par la localisation et l'aménagement d'une aire d'arrêt et des dessertes piétonnes correspondantes

g) En intégrant une voie cycle : cette piste cyclable est aménagée depuis l'entrée du site aux abords de l'Espace CARAT et traverse l'ensemble de la zone d'activités, dans l'emprise de la rue principale, en restant séparée de celle-ci.

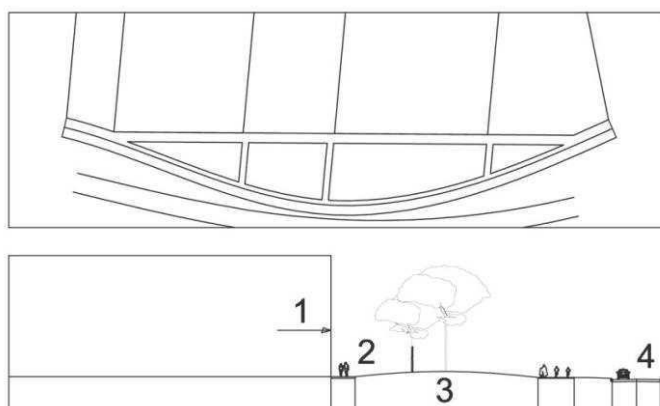
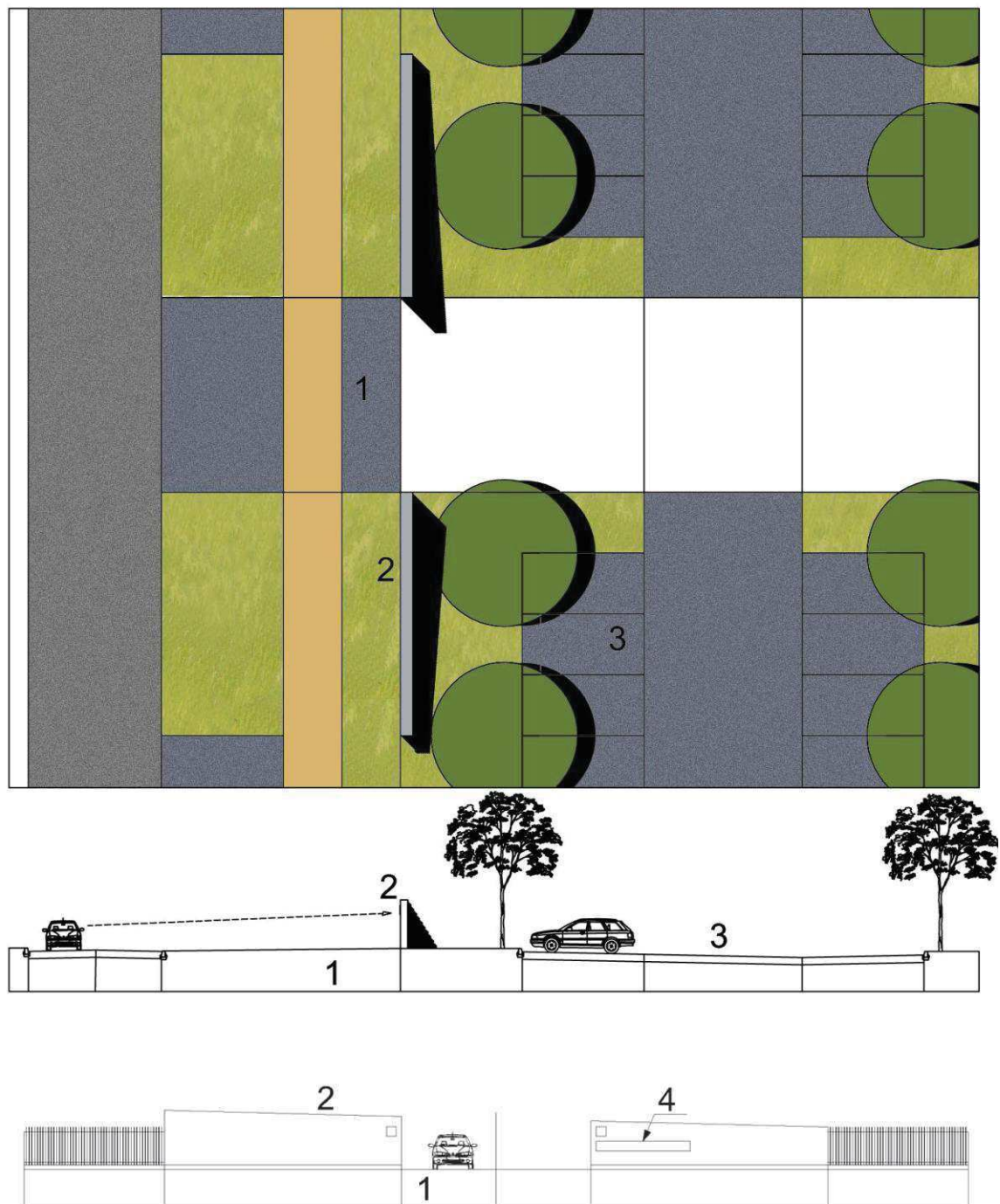


Schéma de disposition des stationnements sur l'espace public et en façade des bâtiments, coupe de principe : 1 : Façade à l'aplomb de la limite, 2 Axe piéton le long des façades, 3 Espace planté et semi-transparent (Pins en haute tige), 4 Rue principale.

h) En identifiant et en aménageant chaque entrée de parcelle par des espaces appropriés



- 1 :** Entrée de parcelle identifiée par un béton au sol
- 2 :** Entrée de parcelle identifiée par un mur architectural hauteur 2 mètres à 2.50 mètres
- 3 :** Espace de stationnement ou cour sur la parcelle privative
- 4 :** Signalétique d'entreprise intégrée au mur architectural (principe à détailler)

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

Article 1NAY3 : Accès et voirie

Introduire l'aménagement d'accès à partir de la RD.1000

Introduire l'aménagement d'accès à partir de la rue principale (axe central desservant la zone)

Interdire pour chaque parcelle, l'aménagement d'accès aux voies de dessertes, autre que celui qui est prévu au plan de composition et par le maître d'ouvrage dans le cadre des travaux d'aménagement

Article 1NAY11 : Clôtures

Restreindre la typologie des clôtures en précisant les cas suivants :

Les clôtures **peuvent ne pas être nécessaires**

Dans le cas contraire, les clôtures le long des voies publiques auront une hauteur inférieure à 2.20m et seront d'un modèle et d'une couleur définis au règlement du lotissement. Les clôtures en dehors des voies publiques auront aussi une hauteur inférieure à 2.20m et seront également d'un modèle et d'une couleur définis au règlement de lotissement.

3. Qualifier et simplifier les aspects architecturaux

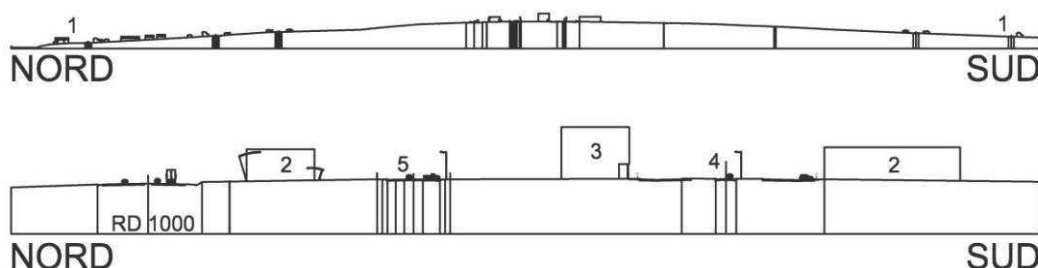
Pour les rendre applicables dans le contexte. L'intégration recherchée pour les bâtiments se fera par un choix d'aspects et de volumes simples et par une adaptation au terrain sans terrassement important. Des éléments simples d'architecture tels que les clôtures pourront être prescrits en vue d'être rendus homogènes sur l'ensemble. Des matériaux locaux (enduits, pierres, bardages bois) et des matériaux environnementaux seront préconisés.

a) Les reculs d'implantation des constructions :

- 25m/axe de la RD1000 au minimum
- En limite des parcelles/voie principale
- 10m de la limite des parcelles/voie de desserte

b) Les hauteurs :

- R+4 aux abords de la rue principale pour obtenir un effet de densification et un axe urbain (lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 7 et 9 au sud).
- R+2 en périphérie en 1^{ère} Phase puis en 2^{ème} phase le long de la RD1000 ainsi que le long de l'opération future urbaine du bois BOUTIN (lots n°6, 10, 9 au nord, 8.1 et 8.2).



Coupe transversale sur l'ensemble du relief

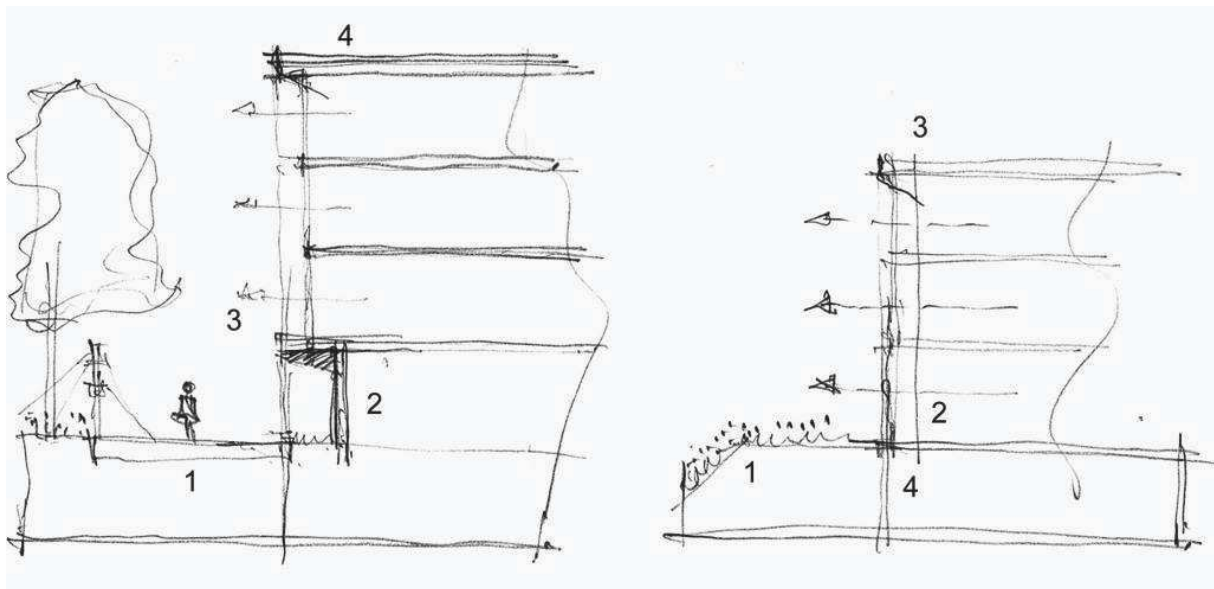
Coupe transversale sur le site

- 1. Habitat existant
- 2. R+2 préconisé
- 3. R+4 préconisé

- 4. Rue principale
- 5. Rue secondaire

c) Les volumes :

- Simples (photos,...)
- Avec lecture d'une seule façade sur rue et/ou d'une façade sur cour
- Auvents autorisés
- Toitures en pentes interdites



Typologie urbaine R+4 préconisée le long de la rue

- 1** : Espace public et axe piétons avec mobilier et éclairage et alignement sur la limite
- 2** : Coursive préconisée ou retrait du bâti sur le rez de chaussée
- 3** : Façades vitrées
- 4** : Toitures en terrasse

Typologie urbaine R+2 préconisée en 1^{ère} Phase puis en 2^{ème} phase le long de la RD.1000

- 1** : Abords de la RD1000 et transparence vers la Rocade
- 2** : Façades visibles sur la RD1000.
- 3** : Toitures en terrasse
- 4** : Alignement sur la limite ou 25m/axe

d) Aspect général ou expression architecturale :

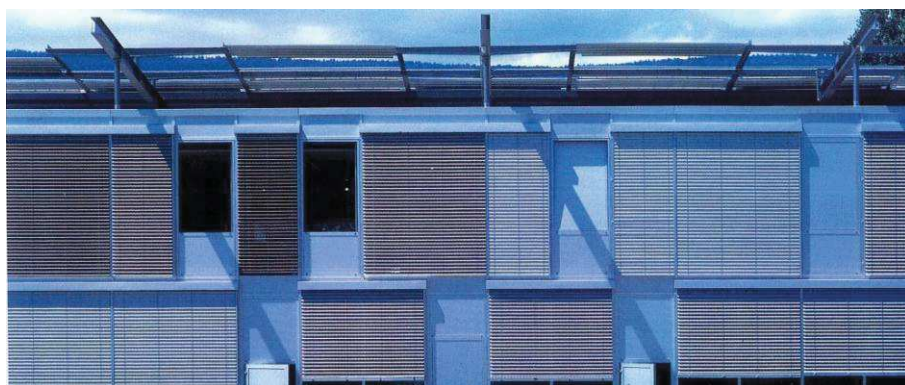
L'architecture sera contemporaine, et présentera une image valorisante des activités envisagées et devra rester cohérente avec le site malgré la diversité des affectations et des besoins. Les matériaux enduits et bardages auront des nuances intégrées au site. Le Permis d'aménager sur chaque secteur aura un règlement adapté. Seront préconisés :

- 3 matériaux au plus (maçonneries avec parements, vitrages et serrurerie ou bardages)
- Une inscription admise sans être lumineuse, une seule couleur et une dimension homogène et réglementaire sur la façade
- Un nuancier interdisant les couleurs vives.



Exemple : Bâtiments de la nouvelle chambre consulaire sur la Zone tertiaire au Sud de PERIGUEUX

Ce modèle architectural introduit une simplicité dans les volumes tout en réservant une variation possible des espaces et des usages. Le « R » est incrusté sous le bâtiment avec un système de course. Le « R+1 » est d'aspect architectural plus riche avec des vitrages et du bâti. Les auvents dépassent légèrement des volumes de l'ensemble.



Exemple : Vue d'une façade de bureau à l'architecture minimaliste

Revue AMC : Architecture C.BRULLMAN et J.L.CROCHON



Exemple : Bâtiment de bureaux, pépinières d'entreprises CREA POLE sur la zone tertiaire de au Sud de PERIGUEUX

Un modèle architectural entièrement simplifié de type R+4, conçu avec un hall d'accueil, une cour, un parking et un ensemble de bureaux en location. Les façades sont orientées vers l'espace d'accueil au Nord et vers l'extérieur au Sud sans effet d'annonce à l'exception d'une signalétique conçue sur un volume technique

e) Les clôtures, portails et portillons :

Dans le cas où les clôtures sont nécessaires, seuls DEUX modèles seront prédéfinis dans l'étude (hauteur, type, et couleur) et dans le permis d'aménagement (règlement)



- 1 modèle urbain le long des voies publiques hauteur maxi 2.20m à barreaudage vertical métallique
- 1 modèle plus ruralisant en limites privatives hauteur maxi 2.20m à panneaux de treillages métalliques

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

Article 1NAY9 : Emprise au sol

Autoriser une emprise maximale de construction au sol de 70% et une surface de plancher maximale de 90000 m²

Article 1NAY10 : Hauteur maximale des constructions

R+4 d'une façon générale avec restriction à R+2 sur les secteurs 1NAYa et 1NAYb pour réduire les volumes de constructions près de la RD1000 et près de la future zone urbaine de l'ISLE D'ESPAGNAC.

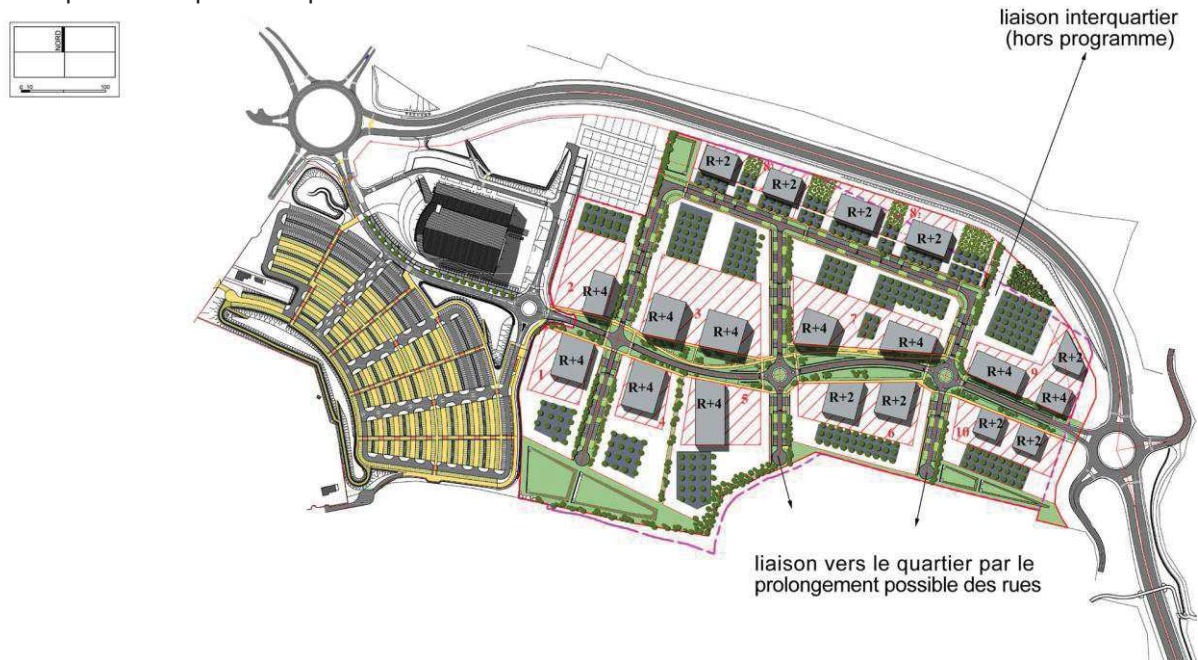
Article 1NAY11 : Aspect général

Préconiser une architecture simplifiée en n'autorisant que 3 matériaux au maximum, en interdisant les couleurs vives et en préconisant des couvertures avec des pentes non visibles, intégrées dans des acrotères ou des terrasses

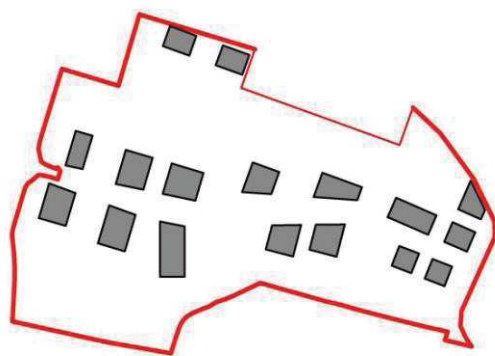
4. La qualité urbaine

En privilégiant un plan de composition simple, de lecture facile et organisationnelle. Une seule voie de desserte principale et des dessertes secondaires organiseront l'ensemble du projet. Une 2^{ème} phase étendra le projet.

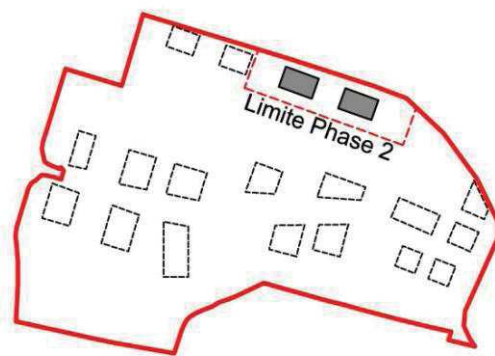
Le projet s'établira en 2 phases (voir plans) : PHASE 1 selon le POS, PHASE 2 après l'élaboration du PLU. Le plan de composition fait valoir le contenu des prestations réalisées sur les espaces publics, le règlement de lotissement dans le dossier de permis d'aménager, permettra d'étendre les prescriptions aux parcelles privées.



Plan de composition d'ensemble Phase 1 et Phase 2



Plan d'implantation du bâti en Phase 1



Plan d'implantation du bâti en Phase 2

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

Article 1NAY1 : Constructions autorisées, bureaux et bâtiments d'équipements collectifs à usage d'activités tertiaires

Article 1NAY3 : Des voies à emprises supérieures à 9.00m pour intégrer les équipements publics (voie, voie piétonne, stationnement, noue paysagère, marquage des entrées de parcelles)

Article 1NAY4 : Le plan d'assainissement des eaux pluviales sera visible dans le plan de composition et aura un aspect paysager

Article 1NAY7 : Une implantation des constructions dirigée par le plan de composition (alignement le long des emprises des façades de bâtiment).

5. L'intégration dans le paysage

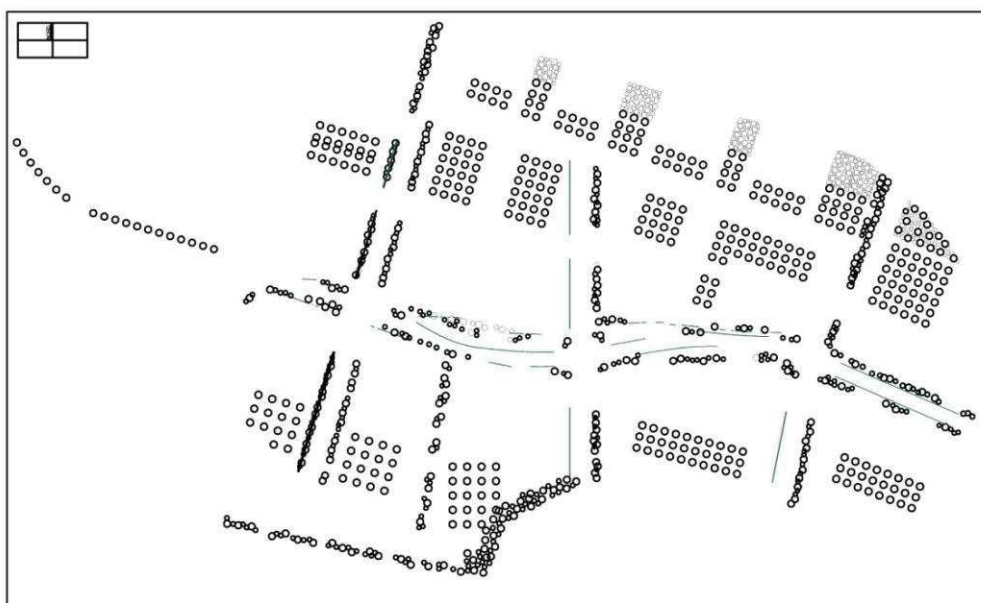
Elle se fera dans la composition du plan d'ensemble, mais aussi par des prescriptions simples sur les parcelles.

Le végétal est l'outil qui permettra cette intégration, mais ce sera aussi des dispositions prises lors des terrassements du projet, des mesures de plantations sur le projet, mais aussi l'entretien et la qualité des espaces privés.

- Projet d'assainissement des eaux pluviales ouvert en de larges noues végétalisées
- Accompagnement simplifié et végétalisé des abords de voiries (2 ou 3 essences)
- Plantations de haies bocagères sur les limites privées avec des essences locales (2 ou 3 essences).

Le quartier sera conçu comme un parc dans lequel les trames parcellaires et privées, resteront en relations ouvertes avec les espaces publics. Ainsi, les espaces ne seront pas visuellement morcelés, mais feront parti d'un « tout » dans lequel les bâtiments s'inscriront.

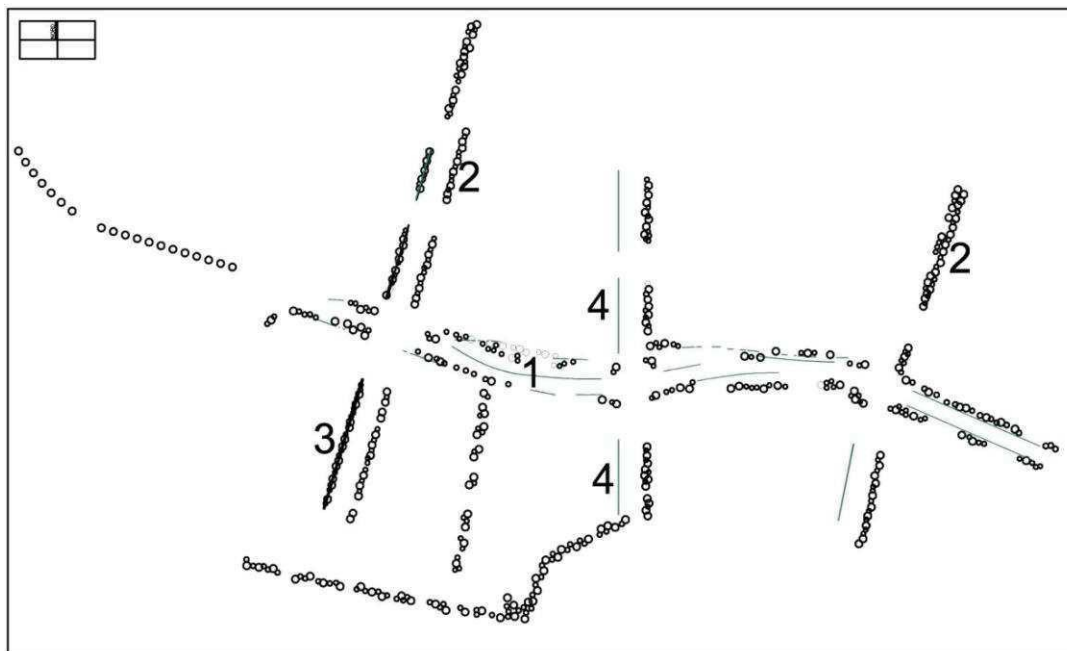
Une trame paysagère orientera les lignes structurantes de la composition.



Plan général de répartition de la trame paysagère réintroduite sur le site

5.1 – Trame paysagère dans les espaces publics

Ces plantations seront réalisées par l'aménageur, pendant les travaux du parc d'activités.



Le végétal aura une occupation dominante mais ordonnancée

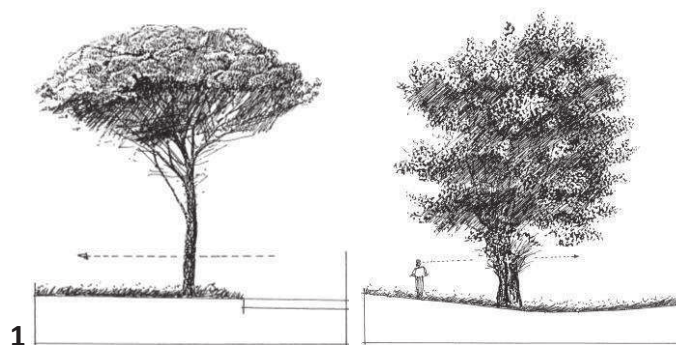
Le végétal ne sera pas utilisé pour « masquer » les bâtiments. Il répondra sous ses diverses formes aux contraintes et aux usages des lieux

1 – La rue principale

Les transparences des lignes et bosquets de PINS et groupes de CHENES VERTS pour le parc végétal intégreront la rue principale :

- Insertion des usages piétons/cycles
- Insertion des parkings publics
- Vues possibles depuis la rue vers les façades

PINS PARASOLS, CHENES VERTS, CYPRES

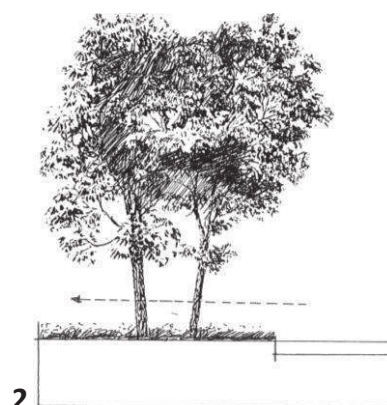


2 – Les voies de dessertes

Les effets de filtre, des haies de feuillus pour les voies secondaires. Visibilité plus ou moins affirmée des volumes de bâtiments et des cours

- Rupture dans la continuité végétale pour organiser les entrées de parcelles

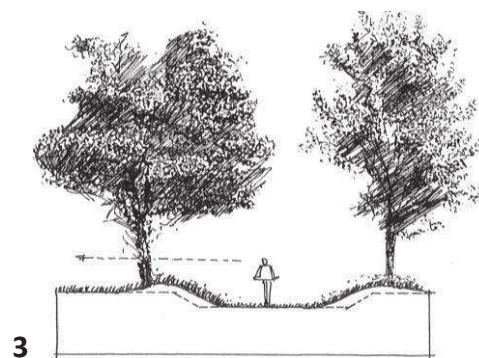
MERISIERS, ERABLES, CHENES



3 – Les chemins piétons

Les chemins creux plantés conduiront en même temps les eaux de ruissellement vers les bassins et les promenades piétonnes naturelles

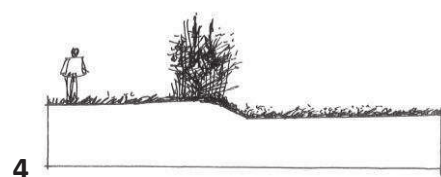
ERABLES CHAMPETRES, NOISETIERS



4 – Les noues paysagères

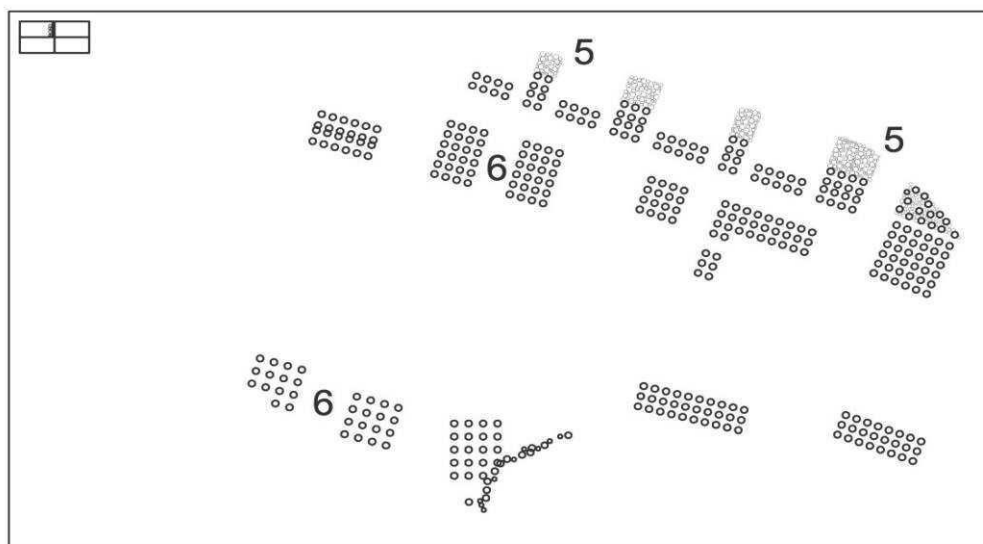
Les roselières dessineront les lignes d'eau superficielles comme les fossés et les bordures des noues de rétention des eaux pluviales.

GRAMINEES



5.2 – Trame paysagère imposée dans les espaces privatifs

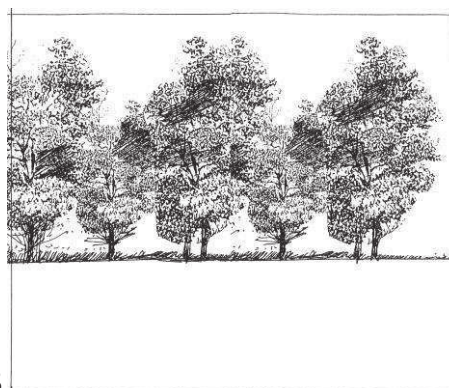
Ces plantations seront réalisées par chaque constructeur, et elles feront l'objet de prescriptions dans le règlement du lotissement.



5 – Les bosquets de feuillus face à la RD1000

Ces bosquets dessineront des piles végétales denses et forestières en alternance avec les plots des bâtiments situés en façade de la RD1000

TILLEULS, CHENES PEDONCULES

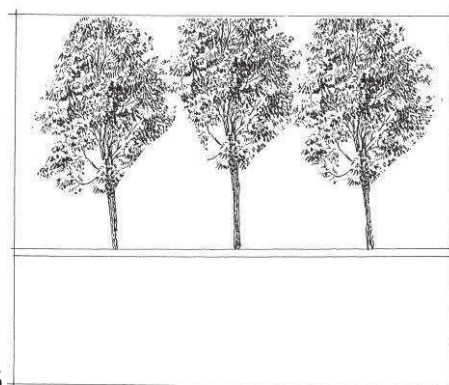


5

6 – Les plantations des parkings

Ces plantations dessineront des surfaces ombragées sur les cours arrières des bâtiments. Elles seront intégrées par une répartition homogène d'1 arbre pour 4 places de parkings. L'aménagement sera réalisé selon l'organisation des stationnements, à l'initiative de chaque constructeur.

MERISIERS



6

DOSSIER « LOI BARNIER »

**Annexe relative à l'application des articles L111-6 et suivants
du Code de l'Urbanisme**

COMMUNE DE RUELLE-SUR-TOUVRE



6, rue du Marché

17610 SAINT-SAUVANT

tel : 05 46 91 46 05

contact@agenceuh.fr



1 ÉLÉMENTS D'INTRODUCTION.....	4
1.1 Le contexte de l'étude	4
1.2 Rappel de l'objet de l'étude.....	5
1.3 Contexte du site de projet.....	6
2 ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	8
2.1 Éléments d'analyse du milieu physique	8
2.2 Éléments d'analyse du milieu naturel.....	10
2.3 Analyse paysagère du site	16
2.4 Éléments d'analyse relatifs aux risques, pollutions et nuisances	22
2.5 Les grandes orientations d'aménagement du site	23
2.6 Les enjeux suscités par le projet d'aménagement.....	24
3 LES ORIENTATIONS RETENUES.....	26
3.1 Les objectifs du projet d'aménagement	26
3.2 Prise en compte de la qualité paysagère du site.....	31
3.3 Palette végétale	31
4 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	32
4.1 Les impacts paysagers depuis la D.1000.....	32
4.2 Les impacts sur la qualité architecturale et urbaine	32
4.3 Prise en compte de la sécurité	33
4.4 Les nuisances sonores.....	33
4 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	34

1.1 Le contexte de l'étude

On précisera que la présente étude se référera aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, rénové suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 décembre 2015.

Objectifs poursuivis par le Code de l'Urbanisme

Les articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme incitent, à partir d'une réflexion sur les abords des grands axes routiers, à remodeler les périphéries urbaines ainsi que les entrées de ville, et à assurer une bonne insertion des extensions urbaines au-delà des limites des espaces urbanisés. Ces dispositions légales sont issues de l'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « Barnier », portant sur la qualité urbaine et paysagère le long de certaines voies en entrée de ville.

L'application de cette législation constitue un moteur de requalification du territoire, permettant notamment de questionner et définir les conditions d'insertion paysagère et fonctionnelles des futurs sites d'extension et leurs relations avec l'espace urbain existant.

Les articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme agissent plus spécifiquement sur les abords des grands axes routiers classés « à grande circulation » qui, selon l'article L110-3 du Code de la Route, « quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation. La liste des routes à grande circulation est fixée par décret, après avis des collectivités et des groupements propriétaires des voies ».

Contenus légaux du Code de l'Urbanisme

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme stipule : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande

de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19 ». L'article L111-7 du Code de l'Urbanisme précise que l'interdiction mentionnée à l'article précédent ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En outre, l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme précise que « le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Esprit des règles «différentes » ou alternatives à l'article L111-6

Par les principes légaux précédemment énoncés, l'objectif poursuivi par le législateur n'est pas de maintenir systématiquement l'inconstructibilité des espaces aux abords des infrastructures à grande circulation, mais d'inciter les communes à accroître la qualité de l'urbanisation sur ces espaces, souffrant bien souvent d'une dépréciation paysagère.

Le législateur propose de lever l'inconstructibilité des espaces concernés si les communes **engagent une réflexion sur l'aménagement de ces espaces et élaborent des règles d'urbanisme devant garantir la qualité de l'urbanisation aux abords des routes et entrées de ville**, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La présente étude consiste en l'application de ces différents principes, et notamment l'article L111-9 du Code de l'Urbanisme, sur la commune de Ruelle-sur-Touvre concernée par la RD 1000, infrastructure à grande circulation. Un projet d'envergure est actuellement poursuivi aux abords de cette infrastructure. L'étude fera apparaître la volonté pour la collectivité d'inscrire ce projet dans une ambition de qualité environnementale.

1.2 Rappel de l'objet de l'étude

La commune de Ruelle-sur-Touvre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007. Ce document de planification détermine les grands objectifs d'aménagement de la commune, et définit notamment plusieurs zones « à urbaniser » (article R151-20 du Code de l'Urbanisme).

Dans le cadre de l'aménagement de la zone « à urbaniser » (1AU) dite « Le Plantier du Maine Gagneau », la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême a engagé une étude afin de définir des règles alternatives aux reculs inconstructibles de 100 mètres le long de la RD 1000, appliqués au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Cette étude se réfère donc aux « règles différentes » telles que prévues par l'article L111-9 du Code de l'Urbanisme.

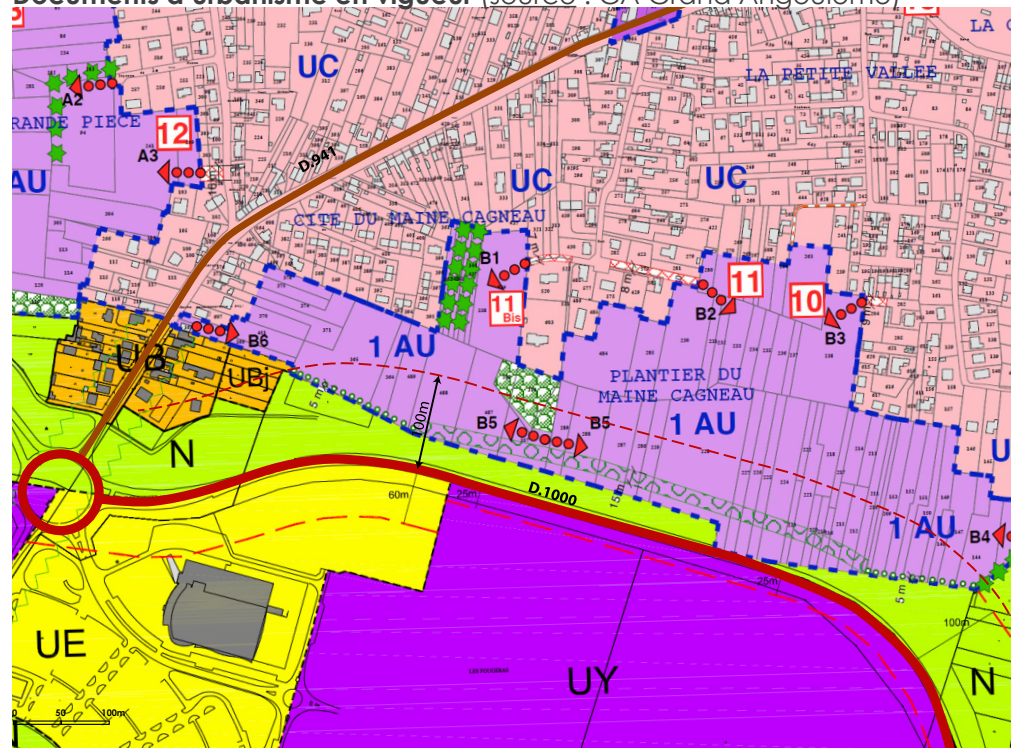
Le projet d'aménagement dit « Le Plantier du Maine Gagneau » a pour objet l'implantation de logements publics et privés, d'une maison de retraite et d'une zone d'activités commerciales. Ces objectifs définissent une première phase d'aménagement du site, correspondant à sa partie Ouest.

L'objectif principal de cette étude est d'aboutir à une meilleure disponibilité foncière au sein du site, tout en répondant à des enjeux paysagers, fonctionnels et sécuritaires liés à la proximité d'une infrastructure à grande circulation (RD 1000).

Pour précision, la RD 1000 est une voie classée « à grande circulation » au titre de l'article L110-3 du Code de la Route, et est par conséquent concernée par les dispositions du Code de l'Urbanisme précédemment citées. La RD 1000 constitue l'un des éléments du réseau routier permettant de desservir l'agglomération d'Angoulême sur son pourtour. Elle est plus communément appelée « rocade Sud-Est », réalisée entre 2004 et 2010 par le Conseil Départemental de Charente.

Les communes desservies par cette infrastructure sont Angoulême, Puymoyen, Soyaux, Magnac-sur-Touvre, Ruelle-sur-Touvre et L'Isle-d'Espagnac. D'une longueur de 13,8 kilomètres, cette infrastructure est desservie par deux échangeurs situés sur les RN 10 (Sud-Ouest) et RN 141 (Nord). A hauteur du site de projet (vers « Bel-Air »), la RD 1000 accueillait 10 250 véhicules dont 6,8 % de poids-lourds en 2016, selon les chiffres du Département

Documents d'urbanisme en vigueur (source : CA Grand Angoulême)

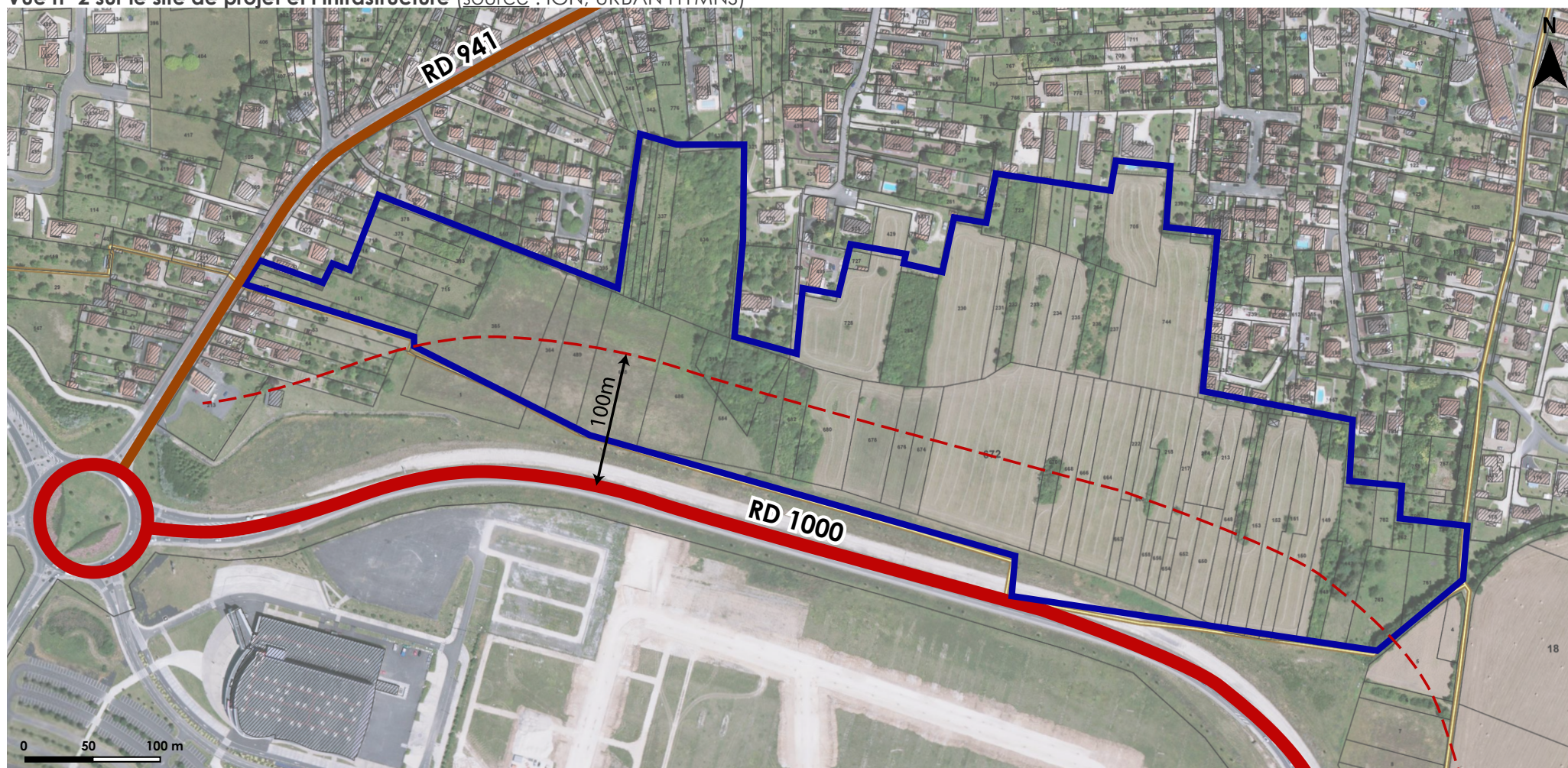


Le contexte des documents d'urbanisme

Les commune de Ruelle-sur-Touvre et de l'Isle-d'Espagnac sont riveraines et directement concernée par la RD 1000. Par le biais de chacun des documents d'urbanisme, s'appliquent les dispositions des articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le PLU actuellement approuvé sur Ruelle-sur-Touvre depuis 2007 affiche une large réserve d'urbanisation, dédiée au développement urbain. Il s'agit d'une zone « à urbaniser » dite 1AU, correspondant au site de projet dont les besoins sollicitent la présente étude de différenciation des règles de l'article L116- du Code de l'Urbanisme. L'étude consistera notamment à modifier les distances non-aedificandi autour de la RD 1000 au sein des limites de la commune.

Vue n° 2 sur le site de projet et l'infrastructure (source : IGN, URBAN HYMNS)



2.1 Eléments d'analyse du milieu physique

Les différents éléments d'analyse environnementale exposés ci-après sont extraits du diagnostic environnemental dit « Aménagement du secteur Le Plantier du Maine-Gagnaud », réalisé par la société THEMA ENVIRONNEMENT (1, mail de la Papoterie, 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS).

L'étude porte sur un site d'une surface d'environ 15 hectares, s'étendant d'Est en Ouest sur une longueur de près d'un kilomètre. Il est délimité par les éléments suivants : rocade est d'Angoulême au Sud (RD 1000), avenue Roger Salengro (RD 941) à l'Ouest, chemin de terre marquant la limite entre la commune de Ruelle-sur-Touvre et la commune de Magnac-sur-Touvre à l'Est, fonds de parcelles d'habitations d'un quartier pavillonnaire au Nord.

Géologie, pédologie, relief

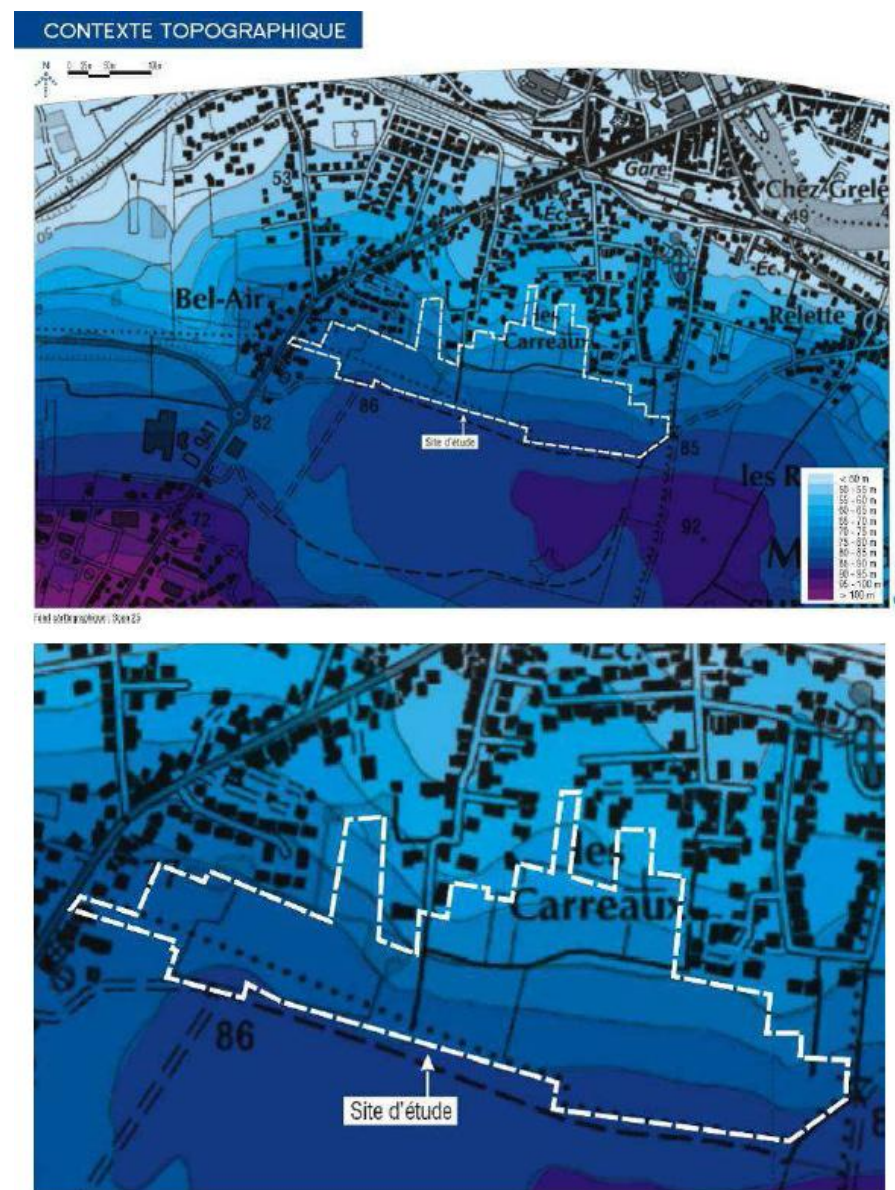
Le site d'étude est situé sur la bordure Nord-Est du bassin sédimentaire aquitain, à proximité des roches anciennes du Massif Central. A son niveau, les formations géologiques affleurantes sont uniformément représentées par des calcaires argileux détritiques et des calcaires argileux et marne (terrains sédimentaires de l'ère secondaire).

La présence de calcaires et de marnes suggère une perméabilité favorable des sols. Une étude de sols spécifique pourrait permettre de préciser ce point et d'envisager la solution la plus adaptée à la gestion des eaux pluviales générées par l'aménagement envisagé. Au plan pédologique, l'Inventaire Pédologique Régional de Poitou-Charentes qualifie la dominante pédologique du secteur de « groies moyennes » (calcosol, rendosol).

Au regard du relief, le site d'étude est localisé sur le coteau du bassin entaillé par la vallée de la Touvre. Au niveau du site d'étude, la topographie est marquée, le terrain naturel présentant un dénivelé important du Sud vers le Nord avec des pentes de l'ordre de 10 %.

Le point haut du site d'étude se localise au niveau de la RD 1000, en frange Sud (85 mètres NGF). Le point bas correspond aux fonds de parcelles des habitations situées au nord du site (environ 65 mètres NGF). La topographie marquée du site d'étude constitue à la fois une contrainte à l'aménagement (pro-

Analyse de la topographie (source : THEMA ENVIRONNEMENT)



blématique d'équilibre des déblais et remblais) et un atout dans la mesure où elle crée des perspectives paysagères intéressantes vers le Nord. On remarquera que la RD 1000 est volontairement encaissée et surmontée de merlons en vue d'éviter son incidence sur le paysage. Ces mesures mises en œuvre dès les travaux d'aménagement de la voie permettent aujourd'hui de concilier l'existence de cet axe avec la sauvegarde des paysages du secteur.

Réseau hydrographique

Le site d'étude est localisé sur le bassin versant de la Touvre. Cette rivière, qui s'écoule à moins d'un kilomètre au nord du site d'étude selon un axe globalement orienté Est/Ouest, prend sa source sur la commune de Touvre et se jette dans la Charente au niveau de la commune de Gond-Pontouvre après un cheminement d'une dizaine de kilomètres.

Les sources de la Touvre ont pour particularité de constituer la seconde résurgence karstique d'importance au niveau national. Elles constituent la principale source d'eau potable de l'agglomération d'Angoulême.

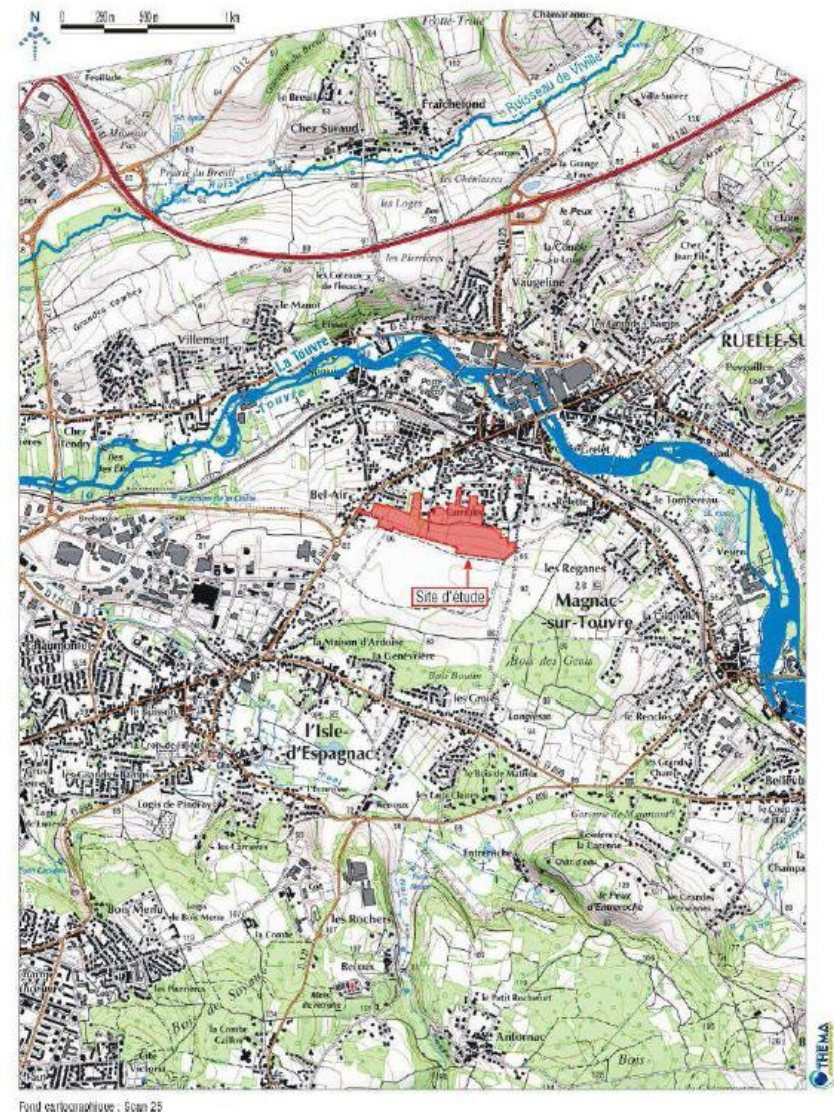
la Touvre est une rivière remarquable par le fort débit de ses eaux fraîches (environ 10 à 12°C toute l'année) assurant un courant marqué favorable à l'oxygénation des eaux. Cette qualité qui explique l'intérêt biologique remarquable de la rivière pour la faune, malgré un environnement fortement urbanisé et l'existence de pollutions temporaires.

On notera que le site d'étude ne comporte aucun élément de réseau hydrographique, de type étangs, mares ou fossés. Les eaux de ruissellement s'écoulent actuellement sur le site en suivant la pente naturelle, pour rejoindre les réseaux d'eaux pluviales présents au niveau des secteurs urbanisés situés au Nord.

Les aménagements envisagés sur le site d'étude devront prendre en compte les conditions actuelles d'écoulement des eaux pluviales et la sensibilité des milieux récepteurs. Ils devront également prendre en compte les dispositions du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 en matière d'atteinte du « bon état » des eaux de surface, ainsi que celles du SAGE de la Charente (en cours d'élaboration).

Analyse du réseau hydrographique (source : THEMA ENVIRONNEMENT)

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE



Les eaux souterraines

Au niveau du site d'étude, le référentiel national BD LISA identifie l'aquifère de niveau 1 (affleurant) dit « Calcaires argileux fracturés du Jurassique supérieur à moyen, au Nord du bassin aquitain ». Il s'agit d'un aquifère karstique considéré comme sensible.

Une attention particulière devra être portée à la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales générées par les aménagements envisagés en vue de ne pas impacter les eaux souterraines. L'enjeu est néanmoins considéré comme peu significatif au regard de la présente étude.

2.2 Eléments d'analyse du milieu naturel

Contexte environnemental du site

Le site de projet n'est localisé dans aucune zone naturelle inventoriée ou protégée au titre de la biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000...). On rappelle néanmoins que le site se positionne à proximité de milieux naturels sensibles.

La vallée de la Touvre est ainsi concernée par le site Natura 2000 « Vallée de la Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents (Soloire, Boême, Échelle) » se superposant à la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type II dite « Vallée de la Charente entre Cognac et Angoulême et ses principaux affluents ». Ces deux zones se situent à environ 1 kilomètre du site de projet, au Nord.

L'intérêt majeur de ces sites réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale, ainsi que la présence de milieux originaux et des formations végétales générés par l'action des crues régulières du fleuve (prairies humides inondables, mégaphorbiaies, marais tourbeux à Marisque, forêt alluviale..) et des espèces qu'ils abritent (Cuivré des marais, Cistude d'Europe, Loutre d'Europe...).

Les deux zones concernées recouvrent également deux autres ZNIEFF de type 1. La ZNIEFF dite « Île des Elias », se situant à environ 1 kilomètre au Nord-Ouest, est identifiée au niveau des communes de Gond-Pontouvre et de Ruelle-sur-

Reportage photographique (source : THEMA ENVIRONNEMENT)



Prairie mésophile au nord du site (en limite de l'urbanisation existante)



Prairie mésophile au sud du site (en pied de talus de la RD 1000)



Friche herbacée à l'ouest du site

Touvre. Le site revêt un caractère singulier et favorable à la faune de par la complexité du lit mineur de la rivière, disséquée en bras isolant des îles recouvertes de forêts alluviales. Leur intérêt réside notamment dans la présence d'une faune riche et remarquable, mammalogique notamment (différents chiroptères, Musaraigne aquatique et Campagnol amphibie...).

Enfin, la ZNIEFF dite « Vallée de la Touvre », localisée à environ 1 km du site au Nord, trouve son intérêt patrimonial dans la présence de zones d'hivernage pour plusieurs populations d'oiseaux d'eau, ainsi qu'une diversité en chauves-souris qui exploitent la vallée comme terrain de chasse. D'un point de vue floristique, une station de Pétasite officinal, rare dans la région, constitue un élément digne d'attention.

Ces différentes sensibilités patrimoniales sont à souligner, tout en demeurant peu sujettes à enjeux au regard des objectifs de la présente étude. Celle-ci ne sera pas de nature à porter un impact quelconque sur ces espaces patrimoniaux.

Occupation du sol, habitats naturels, faune et flore

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.

Ils constituent des milieux favorables à la faune, en particulier les insectes qui y trouvent les conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique (papillons, sauterelles...). Au niveau de ces prairies, on notera la présence de quelques espèces d'orchidées d'intérêt (Orchis pyramidal, Orchis verdâtre, Orchis homme-pendu, Ophrys abeille) sans statut de patrimonialité ni de protection particulier.

D'autres milieux herbacés différents sont également présents. Compte tenu des espèces qui les composent, ils sont davantage assimilables à des friches herbacées qu'à des prairies. Ces friches sont colonisées par de nombreuses plantes à fleurs pionnières et ubiquistes, constituant, au même titre que les prairies, des habitats particulièrement favorables aux insectes. En revanche, aucune orchidée n'a été mise en évidence à leur niveau.

Reportage photographique ([source](#) : THEMA ENVIRONNEMENT)



Fourrés au centre du site



Bosquet au nord du site



Vergers à l'est du site

Le site d'étude comporte également quelques secteurs de fourrés, composés de nombreuses espèces d'arbustes (Prunellier, Eglantier, Aubépine, Cornouiller, Troène...) colonisant les espaces laissés à l'abandon.

Ces espaces constituent des secteurs de refuge pour la faune d'une manière générale, en particulier pour certains passereaux qui y trouvent les conditions favorables à leur alimentation voire leur nidification (Mésange bleue, Pinson des arbres, Pouillot véloce...).

De la même manière, les bosquets et les haies présents sur le site sont favorables aux oiseaux. Ils comprennent un cortège végétal similaire à celui des fourrés, auquel viennent s'ajouter quelques espèces d'arbres complémentaires, en particulier le Chêne, l'Orme champêtre et l'Erable champêtre.

Le site d'étude comprend en outre des habitats directement liés à la présence de l'homme à proximité, notamment quelques vergers de fruitiers qui présentent un caractère d'abandon plus ou moins marqué selon les secteurs. On notera par ailleurs que quelques arbres fruitiers sont présents au sein des parcelles de prairies, en particulier des cerisiers.

Outre ces vergers, le site d'étude englobe de manière anecdotique quelques parcelles occupées par des plantations de conifères, des jardins ou encore par des habitations.

Ainsi définies, les caractéristiques naturelles du site d'étude permettent de conclure que, bien que possédant certains milieux riches en espèces, ce dernier est marqué par des milieux globalement ordinaires et sans enjeu patrimonial marquée. Il est notamment peuplé par des espèces communes à très communes, participant à la biodiversité ordinaire de Ruelle-sur-Touvre.

Aucune espèce végétale protégée n'a été observée lors des investigations de terrain. Concernant les espèces animales, quelques espèces d'oiseaux protégées ont été mises en évidence au niveau des bosquets et des haies ; ces espèces restent néanmoins courantes et ne confèrent pas au site d'étude un intérêt écologique particulier.

Le site replacé dans la trame verte et bleue

Le site d'étude se situe à la frange de l'espace d'agglomération d'Angoulême. Pour cette raison, il s'inscrit dans un contexte moyennement favorable aux déplacements de la faune et de la flore, dans le cadre de la trame verte et bleue.

Pour autant, ce contexte est synonyme d'un véritable enjeu au regard de la préservation et la remise en état des continuités écologiques, qui est une mission des documents d'urbanisme depuis les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010. A ce propos, on précisera que la RD 1000 s'inscrit dans un espace semi-artificialisé, s'agissant d'un bandeau routier imperméable et intégralement artificiel, bordé par des marges herbeuses sous forme de merlons hauts de plusieurs mètres.

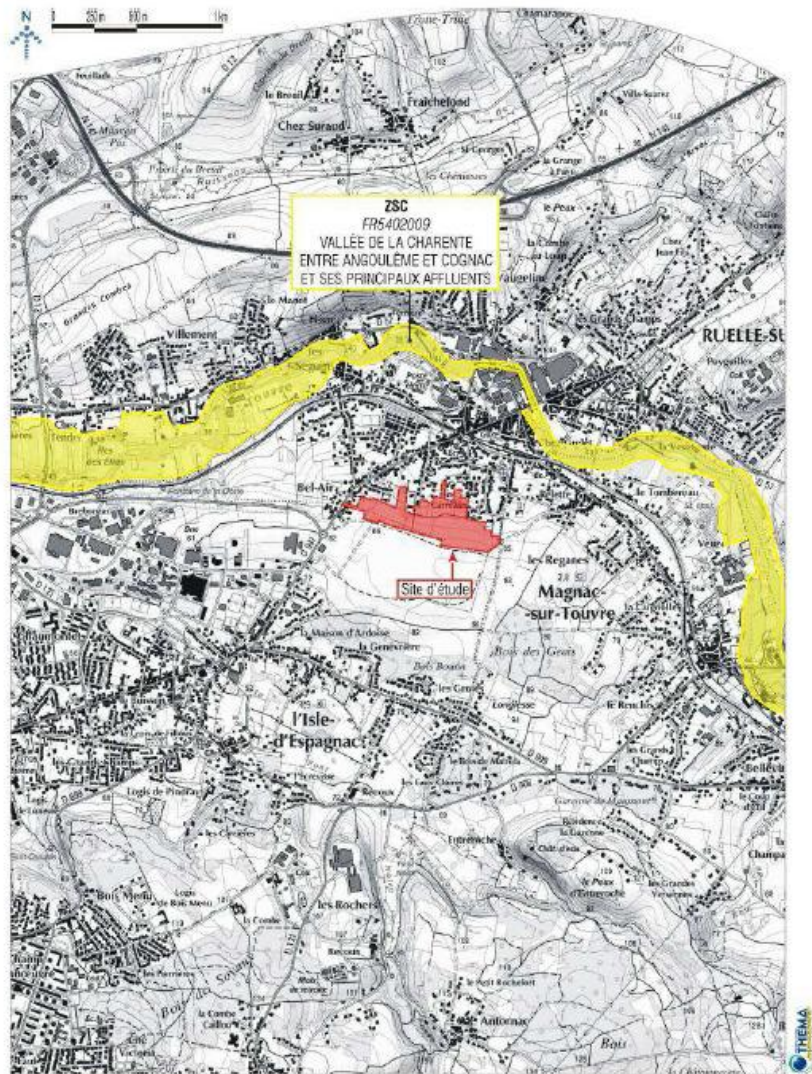
Sur les franges de l'infrastructure, au Sud, l'environnement a été artificialisé par l'implantation récente d'une nouvelle zone d'activités en continuité de l'Espace Carat, équipement culturel situé sur L'Isle-d'Espagnac. Au Nord, les prairies et friches naturelles constituant le site de projet sont en voie d'urbanisation.

L'artificialisation croissante de l'environnement de la RD 1000 est de nature à impacter fortement la trame verte et bleue. Pour autant, il demeure un « corridor d'opportunité » constitué par les abords de l'infrastructure. En effet, ses marges de végétation herbeuse, bien que dénuées d'intérêt patrimonial, sont pour autant des espaces perméables aux déplacements de la petite faune urbaine. Ces espaces linéaires permettent notamment d'envisager une connexion entre le « Bois des Geais » (Magnac-sur-Touvre) et la vallée de la Touvre à l'Ouest du site de projet.

Dans le cadre de la présente étude, il sera donc opportun de préserver des marges de recul inconstructibles de manière à protéger ce corridor potentiel, qui s'intègre à la trame verte urbaine de l'agglomération d'Angoulême. Au-delà, le développement d'une pluristratification végétale (plantations arbustives et arborées) sur les marges de l'infrastructure permettrait de « densifier » ce corridor et d'accroître sa perméabilité pour la faune (petite faune, petits passereaux, chiroptères...).

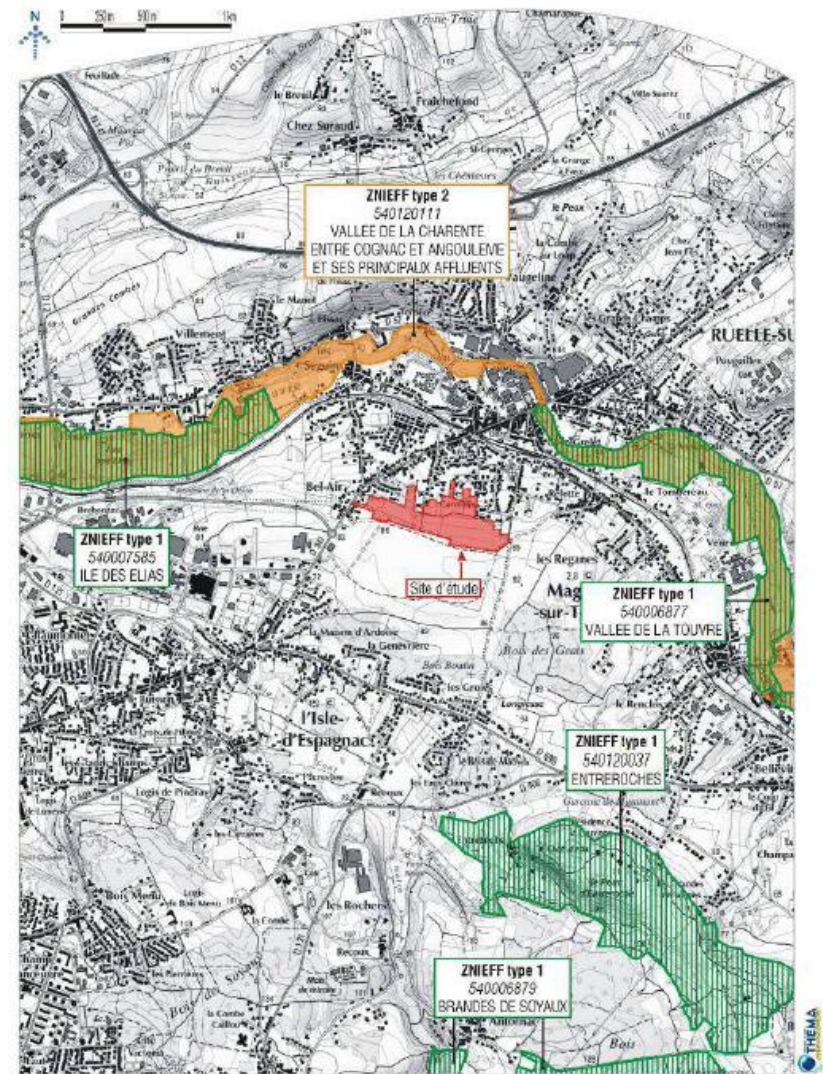
Zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel (source : THEMA ENVIRONNEMENT)

SITES NATURA 2000



Fond cartographique : Scan 25
Source : INRAE, Polaris-Charentes

SITES NATURELS SENSIBLES



Fond cartographique : Scan 25
Source : INRAE, Polaris-Charentes

La trame verte et bleue selon le SCOT de l'Angoumois

L'élaboration du SCOT de l'Angoumois s'est accompagnée d'une démarche de mise en place d'une trame verte et bleue qui a participé à l'enrichissement du projet de territoire. Une méthodologie générale a permis d'identifier les principaux réservoirs biologiques en présence sur le territoire ainsi que les éléments naturels constitutifs des corridors écologiques.

Cette étude a également permis de mettre en valeur les facteurs de rupture de la trame verte et bleue sur le territoire, que sont principalement l'urbanisation et les infrastructures.

L'étude « trame verte et bleue » dresse l'ensemble des facteurs qui ont altéré, ou continuent d'altérer le fonctionnement écologique du territoire de l'Angoumois, tel que le drainage des zones humide et la modification du fonctionnement hydraulique des cours d'eau, la destruction des motifs végétaux ponctuels et linéaires au sein de l'espace agricole (haies, arbres isolés), l'intensification des pratiques agricoles qui se traduisent par le fort développement des intrants chimiques et la multiplication des remembrements, ainsi que le développement de l'urbanisation diffuse et la multiplication des infrastructures de transport depuis ces vingt dernières années.

Le PLU doit donc jouer un rôle important dans la régulation du développement de l'urbanisation afin de concourir à la préservation de la trame verte et bleue de l'Angoumois. Il s'agit également de faire du PLU un outil de protection des habitats forestiers, qu'il conviendra d'utiliser notamment pour les petites surfaces de forêt fragilisées par un vide juridique en matière de protection réglementaire.

La trame verte et bleue du SCOT identifie sur Ruelle-sur-Touvre l'axe vert et bleu de la vallée de la Touvre, figurant parmi les grandes continuités écologiques de l'agglomération. La carte ne permet cependant pas de vérifier la véracité de l'existence d'un corridor d'opportunité le long de la RD 1000, de par son échelle employée. Pour autant, le SCOT donne pour mission aux documents d'urbanisme de cartographier et de protéger les trames vertes intra-urbaines. Il s'agit donc de traduire cet objectif dans la présente étude.

Schéma de la trame verte et bleue de l'Angoumois (source : SCOT)

Synthèse des réservoirs de biodiversité et éléments de corridors de la Trame verte et bleue de l'Angoumois

Trame verte et bleue:
Réservoirs de biodiversité et éléments de corridors

— Limite SCOT
— Limite communale
— Projet LGV

Boisements:

■ Réservoirs de biodiversité
■ Éléments de corridors

Pelouses calcaires:

■ Réservoirs de biodiversité
■ Éléments de corridors

Lit majeur biodiversité:

■ Bas-marais alcalin
■ Forêt alluviale
■ Mégaphorbiaie
■ Milieux aquatiques stagnants
■ Phragmitaie
■ Prairie humide atlantique

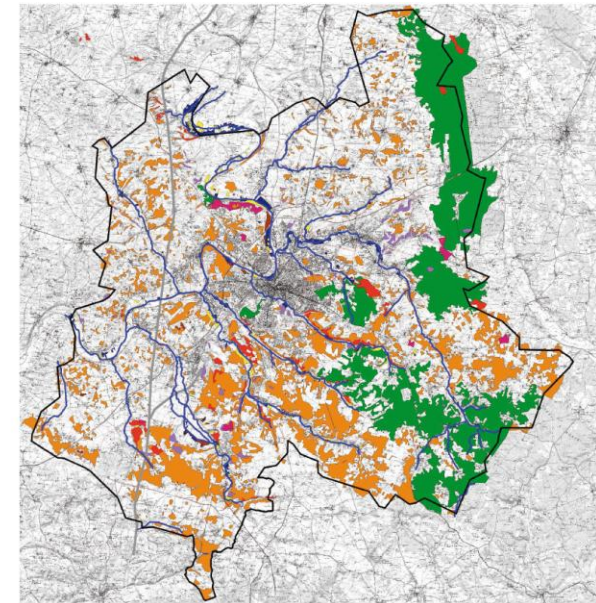
— Éléments de corridors

Méssicoles:

■ Réservoirs de biodiversité

0 5km

Cartographie 2012



Synthèse de la trame verte et bleue et des points de discontinuités sur le territoire de l'Angoumois.

Trame verte et bleue:
Biodiversité, corridors et points noirs

— Limite SCOT
— Limite communale
— Projet LGV
— Principales infrastructures routières

Boisements:

■ Réservoirs de biodiversité
■ Éléments de corridors

Pelouses calcaires:

■ Réservoirs de biodiversité
■ Éléments de corridors

Lit majeur biodiversité:

■ Bas-marais alcalin
■ Forêt alluviale
■ Mégaphorbiaie
■ Milieux aquatiques stagnants
■ Phragmitaie
■ Prairie humide atlantique

— Éléments de corridors

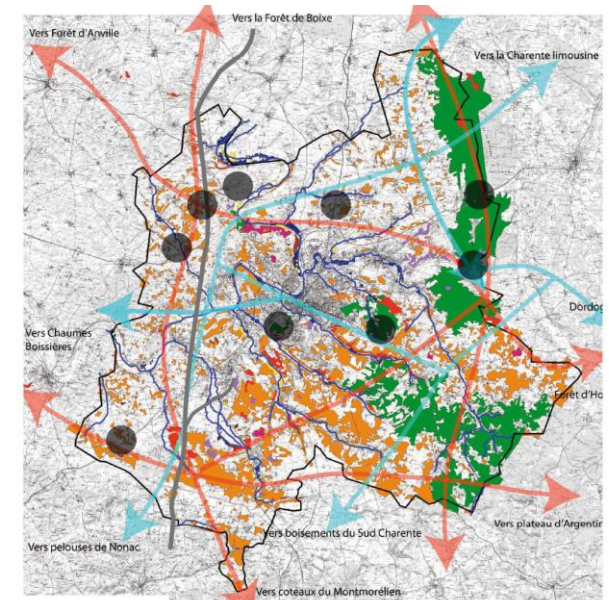
Méssicoles:

■ Réservoirs de biodiversité

● Points noirs

↔ Corridors majeurs

↔ Corridors complémentaires



Préalable à l'analyse paysagère du site de projet

La commune de Ruelle-sur-Touvre s'inscrit pleinement dans l'agglomération d'Angoulême, en continuité de son emprise urbaine. La commune est toutefois clairement située aux extrémités de cette agglomération.

Aux côtés de l'agglomération dense de Ruelle-sur-Touvre, on retrouvera ainsi des morceaux de campagne de qualité aux portes de la ville, au Nord (ligne de crête agricole surplombée par la RN 141), à l'Ouest (vallée et ses coteaux calcaires de part et d'autre de la crête des « Riffauds ») et au centre de la commune (vallée de la Touvre).

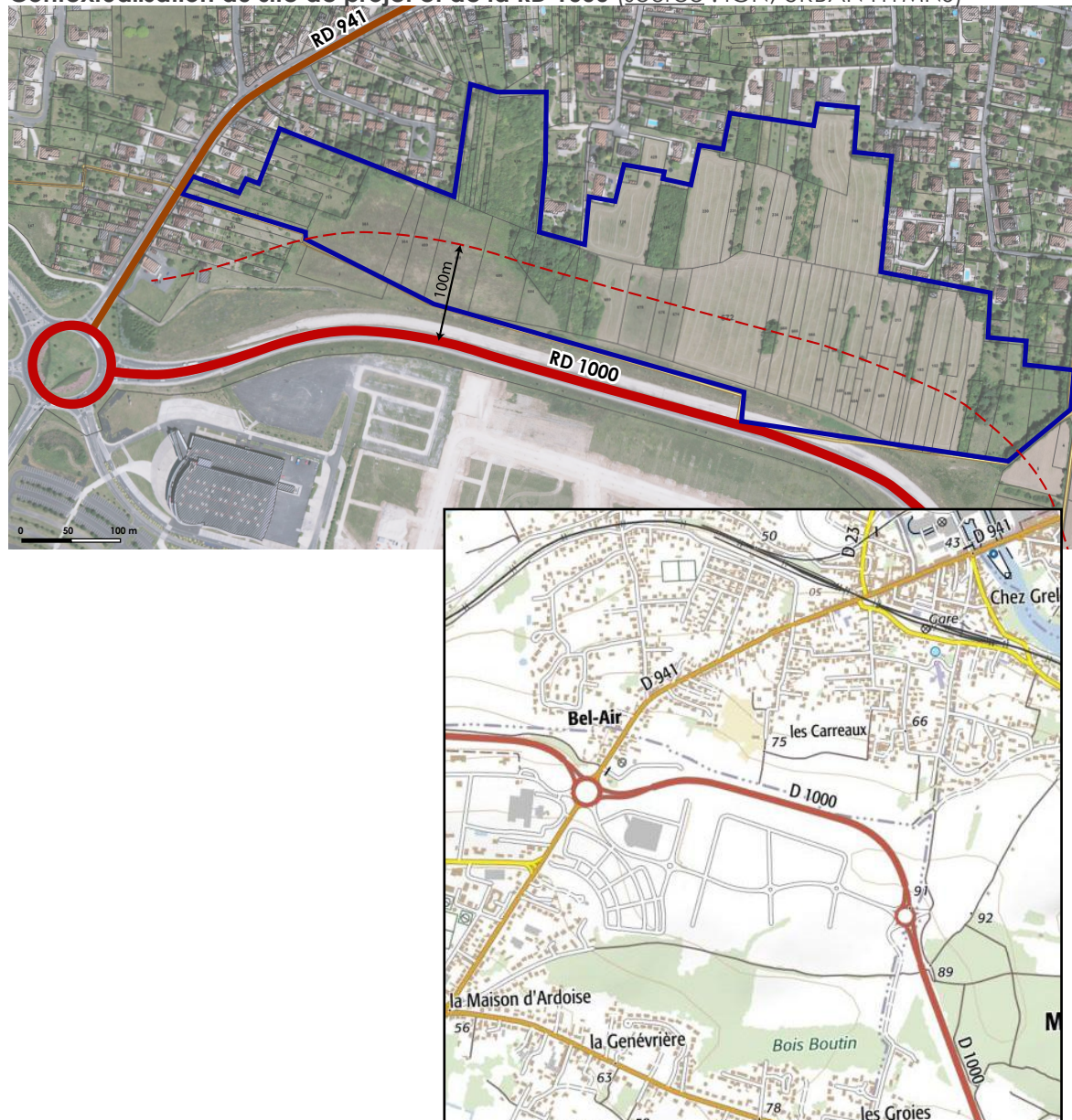
Le site de projet constitue l'un de ces petits morceaux de campagne résiduelle, aujourd'hui imbriqué entre les quartiers pavillonnaires Sud de l'avenue Roger Salengro (RD 941) et la RD 1000 aménagée depuis 2010. Le PLU se donne pour objectif de poursuivre le développement de l'espace d'agglomération jusqu'aux abords de cette limite artificielle.

L'un des grands enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU dite « Plantier du Maine Gagnaud » est de gérer correctement la rencontre entre l'urbain et l'infrastructure, en requalifiant ce futur espace de contact à l'occasion de la présente étude. Précisons d'emblée qu'il est marqué par un imposant merlon.

L'étude en question doit justifier que les nouvelles règles d'implantation des constructions aux abords de la RD 1000 seront « compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (article L111-8 du Code de l'Urbanisme).

A cette fin, les caractéristiques paysagères du site de projet doivent être clairement précisées afin de déterminer précisément dans quelles conditions l'ouverture à l'urbanisation de la zone du « Plantier du Maine Cagneau » démontrera sa prise en compte de la qualité paysagère du site.

Contextualisation du site de projet et de la RD 1000 (source : IGN, URBAN HYMNS)

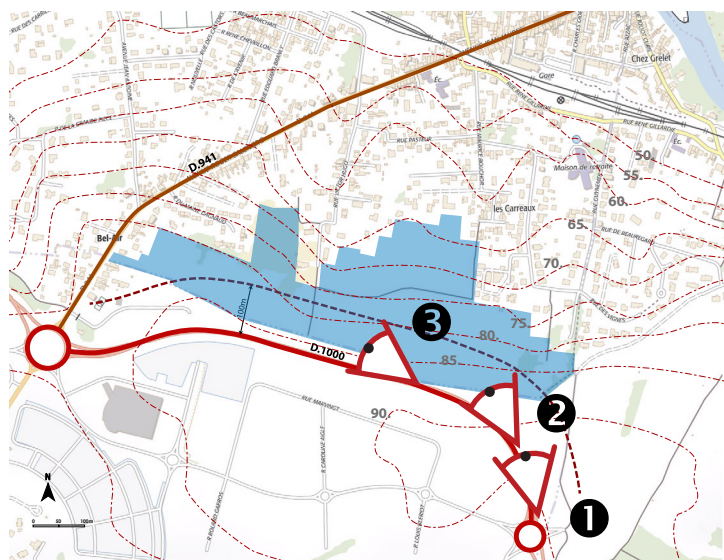


Éléments de contexte paysager

La RD 1000 s'inscrit dans un contexte paysager de transition entre ville et campagne environnante. Les abords immédiats de l'infrastructure revêtent un aspect globalement artificiel.

Une composante majeure conditionne les vues et l'ambiance paysagère du secteur. Il s'agit d'un imposant merlon enherbé implanté sur le côté Nord de la D.1000. Il camoufle l'infrastructure dans les paysages environnants. De rares plantations éparses en ponctuent le sommet.

Les déblais engendrés par la D.1000 créent un imposant talus sur le côté Sud de la voie (côté Isle d'Espagnac) qui associé au merlon côté Nord créé un effet de fausse, un couloir répondant à la courbure générale de la RD.1000 et bloquant ainsi les vues latérales.



Du haut de ce merlon, apparaît l'espace d'agglomération de Ruelle-sur-Touvre qui décline sur un versant pentu en direction de la vallée de la Touvre. Au premier plan de cette vue apparaît le site de projet concerné par le recul d'inconstructibilité de 100 mètres (calculé à partir de l'axe de la D.1000. Cette perception du site n'est possible qu'à la condition d'escalader le merlon qui referme les vues à partir de la D.1000.



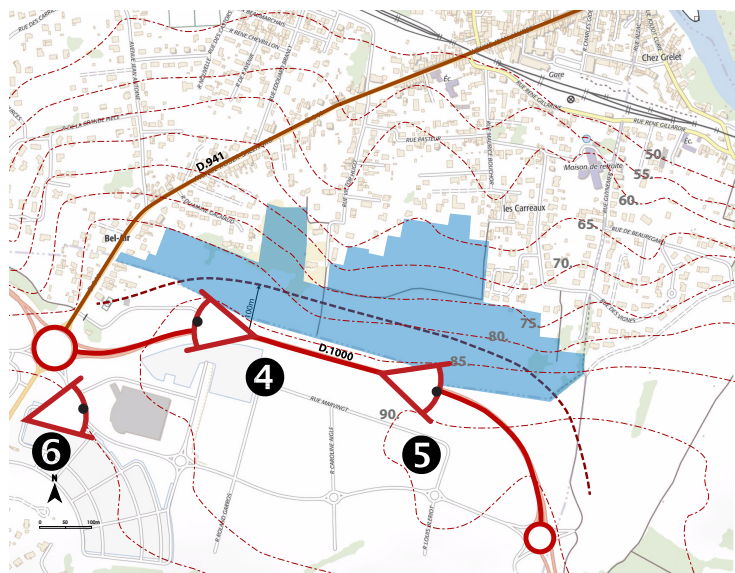
La RD 1000 à hauteur de l'Espace Carat (L'Isle-d'Espagnac)



Vue en contrebas du Merlon qui bloque tout accès visuel sur Ruelle-sur-Touvre



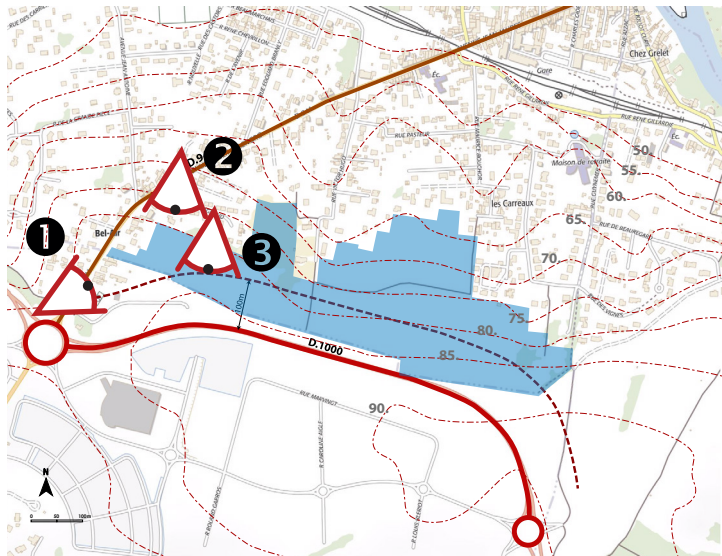
Vue depuis Ruelle-sur-Touvre : la pente générale du terrain décline naturellement vers la ville



Au Nord du haut merlon, se dessine la frange d'urbaine de la ville de ruelle sur Touvre où se mêlent des constructions de type pavillonnaires avec des plantations résiduelles. Cet espace interstitiel entre la ville et le merlon de la D.1000 ne réserve pas de paysage de grande valeur identitaire. Toutefois, la pente marquée du terrain génère en sommet de pente de larges perspectives visuelles en direction de la vallée de la Touvre.



Vue depuis Ruelle-sur-Touvre : la pente générale du terrain décline naturellement vers la ville



Patrimoine architectural et culturel

Au regard du patrimoine architectural, le site d'étude n'est grevé par aucune servitude de protection au titre des Monuments Historique, et n'est concerné par aucun site classé ou inscrit. Toutefois, le site est localisé à environ 3 kilomètres au Nord-Ouest du site inscrit du Gouffre de la Touvre, par arrêté ministériel du 15 juin 1936 (commune de Touvre).

Le site en question correspond aux sources de la Touvre, appelées « Le Bouillant », « Le Dormant » et « La Font Lussac ». Cette résurgence, de par son débit, est la seconde de France après la fontaine du Vaucluse. L'objet de la présente étude ne remet aucunement en cause les objectifs de protection de ce site.

Précisons de plus que le site du projet n'est pas non plus confronté au bâti dense plus du centre villes qui se déploie au-delà de la voie ferrée, du fait de sa situation en arrière-plan des espaces d'urbanisation récente.



2.4 Eléments d'analyse relatifs aux risques, pollutions et nuisances

Risques naturels et technologiques

En matière de risques naturels et notamment de risques associés aux mouvements de terrain, il est noté la présence d'une ancienne carrière d'exploitation de sable à ciel ouvert au sein du périmètre étudié, actuellement colonisée par un bosquet. L'aménagement du site devra prendre en compte la présence de cette carrière au vu des contraintes importantes suggérées en termes de sécurité publique et de viabilité des futures constructions.

En outre, on signalera que l'aménagement du site ne requiert pas de vigilance particulière vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des sols argileux. Quant au risque de sismicité, le site de projet se localise sur une commune de risque « faible » selon le décret du 22 octobre 2010.

D'après les données relatives au risque de remontées de nappes diffusées par le BRGM, on notera que le site d'étude est concerné par une sensibilité considérée comme étant faible à très faible. Ce niveau de risque n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis de l'aménagement du site. En outre, ce dernier échappe au risque d'inondation.

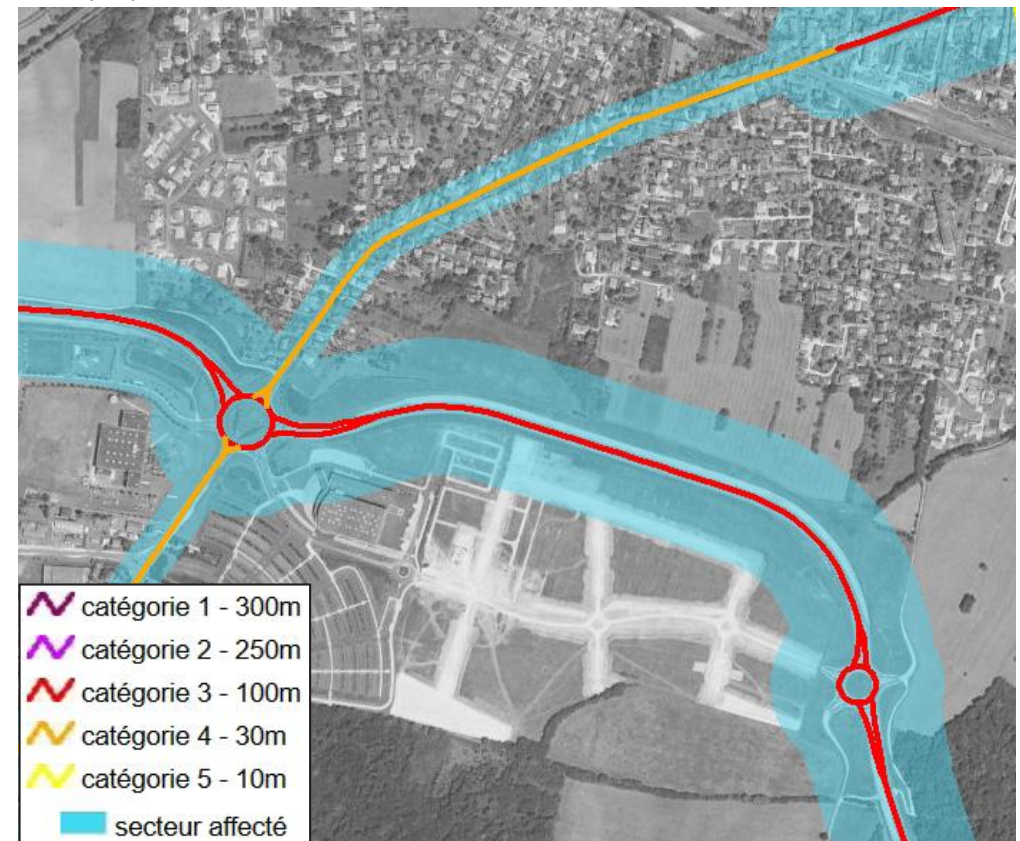
Concernant les risques technologiques, la RD 1000 est considérée comme un axe sensible au risque de transport de marchandises dangereuses. Selon les chiffres du Département, à hauteur du site de projet (vers « Bel-Air »), la RD 1000 accueillait en 2017 10 614 véhicules (trafic moyen journalier annuel) dont 7,22% de poids-lourds soit 766 véhicules lourds par jour avec un débit maximum sur la période du comptage de 14 217 véhicules. Le risque est avéré, mais semble contenu par l'existence de merlons surplombant l'infrastructure. In fine, il apparaît peu significatif au regard de l'objet de l'étude.

Enfin, on précisera qu'en qualité d'infrastructure classée à grande circulation, la RD 1000 est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport, selon l'article L571-10 du Code de l'Environnement. Selon l'arrêté préfectoral du 9 mars 2015, l'infrastructure est classée en catégorie 3, impliquant l'application de secteurs affectés par le bruit d'une largeur de 100 mètres, calculée depuis les bords externes de la voie.

Dans ces secteurs, des prescriptions s'appliquent sur toute nouvelle construction en matière d'isolation acoustique. Cette contrainte réglementaire n'est pas de nature à compromettre les objectifs de la présente étude.

En outre, on précisera que des « cartes de bruit stratégiques » ont été réalisées par l'État en Charente, en application de la directive européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. A ce jour, ces cartes ne renseignent pas l'aléa de bruit autour de la portion de la RD 1000 concernant la commune, de par son aménagement relativement récent (2010). Ces cartes seront toutefois vraisemblablement mises à jour.

Classement sonore des infrastructures (source : DDT 16), renouvelé par arrêté du 28/06/2018



2.5 Les grandes orientations d'aménagement du site

La collectivité projette un aménagement du site du Maine Gagneau en deux phases répondant à la physionomie générale des emprises à urbaniser.

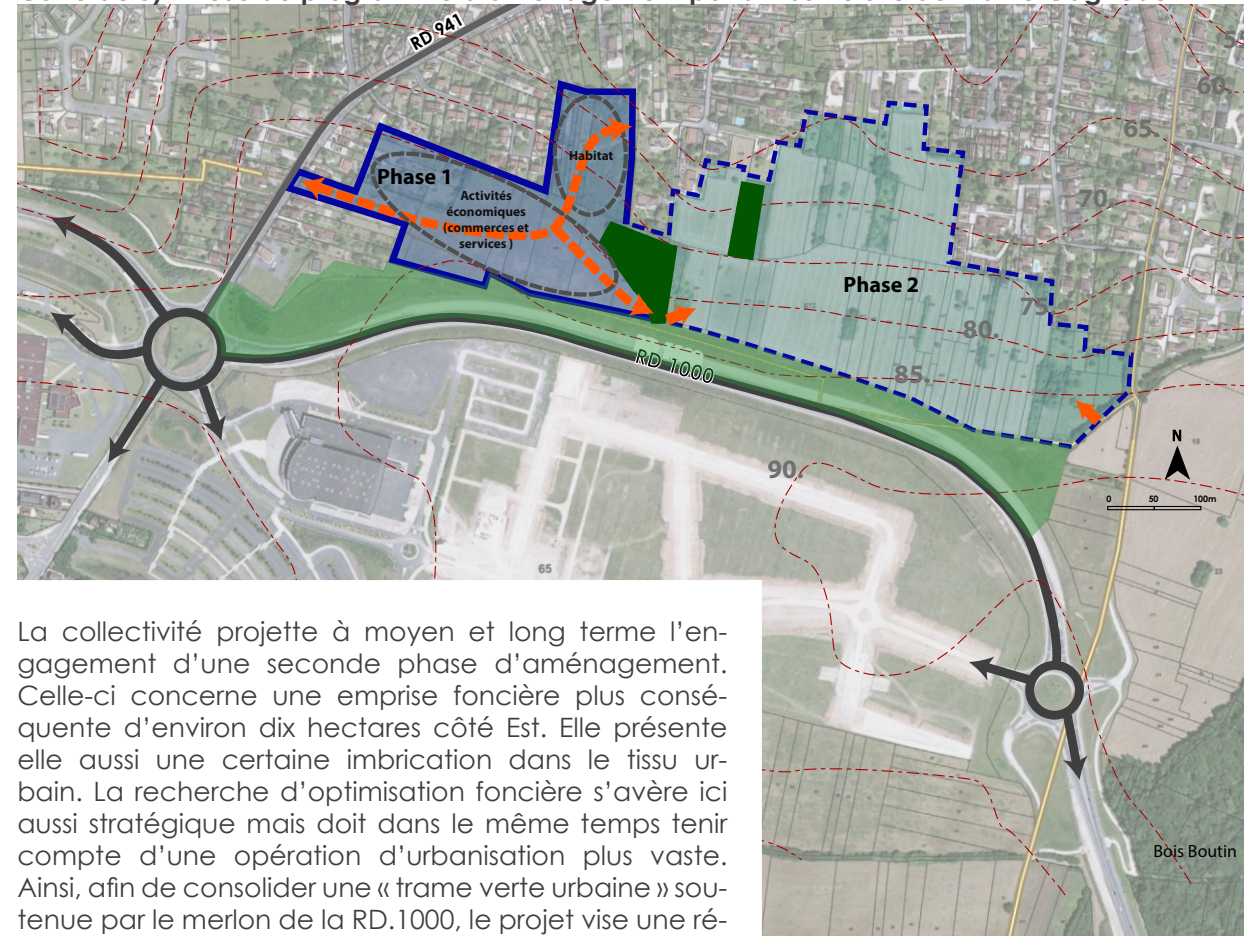
Ainsi, la collectivité projette à court terme la conduite d'une opération mixte sur une première emprise. Celle-ci représente une surface d'un peu plus de trois hectares qui se cantonne à l'arrière de constructions, entre la RD.941 et un bosquet recouvrant une ancienne carrière. Celui-ci marque un resserrement de l'emprise constructible et désigne ainsi une logique de phasage de l'emprise globale.

La première phase recouvre une réserve stratégique car elle se trouve particulièrement bien insérée dans le tissu urbain. Elle bénéficie de plus d'une possibilité de connexion confortable avec la RD.941 et du giratoire connectant la RD.1000. Le projet prévoit la création d'une voie de desserte interne qui trouve une connexion avec une voie se rattachant au tissu urbain et anticipe une continuité viaire vers une seconde phase d'aménagement sur le côté Est.

La recherche d'une optimisation de cette première emprise foncière s'avère pertinente afin de mettre à profit un foncier impliqué dans l'organisation urbaine et ne générant pas de consommation d'espace agricole. En outre, l'analyse précédente confirme l'absence de problématique paysagère forte au regard d'un projet d'urbanisation dissimulé à l'arrière du merlon de la RD.1000.

Ainsi, sur cette première phase d'aménagement, les objectifs de dérogation au titre de la loi Barnier vise à réduire au maximum le recul d'inconstructibilité en le reportant au pied du merlon, soit en limite d'opération d'aménagement qui se superpose avec la limite communale.

Carte de synthèse du programme d'aménagement portant sur le site du Maine Gagneau



La collectivité projette à moyen et long terme l'engagement d'une seconde phase d'aménagement. Celle-ci concerne une emprise foncière plus conséquente d'environ dix hectares côté Est. Elle présente elle aussi une certaine imbrication dans le tissu urbain. La recherche d'optimisation foncière s'avère ici aussi stratégique mais doit dans le même temps tenir compte d'une opération d'urbanisation plus vaste. Ainsi, afin de consolider une « trame verte urbaine » soutenue par le merlon de la RD.1000, le projet vise une réduction optimale tout en permettant le ménagement d'une frange végétale complémentaire au merlon existant. Cette frange s'avère utile au développement des fonctionnalités écologiques et paysagères du site.

Ainsi, sur cette seconde phase d'aménagement, les objectifs de dérogation au titre de la loi Barnier vise à réduire ce recul d'inconstructibilité de 100 mètres à 50 mètres.

2.6 Les enjeux suscités par le projet d'aménagement

Le site de projet recouvre une emprise spécifique à l'échelle de la ville de Ruelle-sur-Touvre car il correspond à sa frange Sud, située à l'interface entre un espace d'agglomération dense et un environnement de campagne résiduel aux portes d'Angoulême.

La RD 1000 constitue une limite physique de cet espace d'agglomération, qui s'est récemment étendu jusqu'à celle-ci du côté de L'Isle-d'Espagnac (création de l'Espace Carat, nouvelle zone d'activités de Bel-Air...). Le PLU en vigueur sur la commune de Ruelle-sur-Touvre soutient clairement l'objectif de poursuivre cette urbanisation en achevant cette jointure entre les espaces d'agglomération des deux communes, de part et d'autre de leurs limites administratives.

Les grands enjeux suscités par le projet d'aménagement correspondent à la nécessité d'accompagner cette urbanisation par la gestion de la future zone de contact entre le projet et l'infrastructure. La définition d'une nouvelle zone non-aedificandi, la gestion des hauteurs et abords des futures constructions, ainsi que la qualité de leur implantation seront les déterminants de la réussite de cette rencontre.

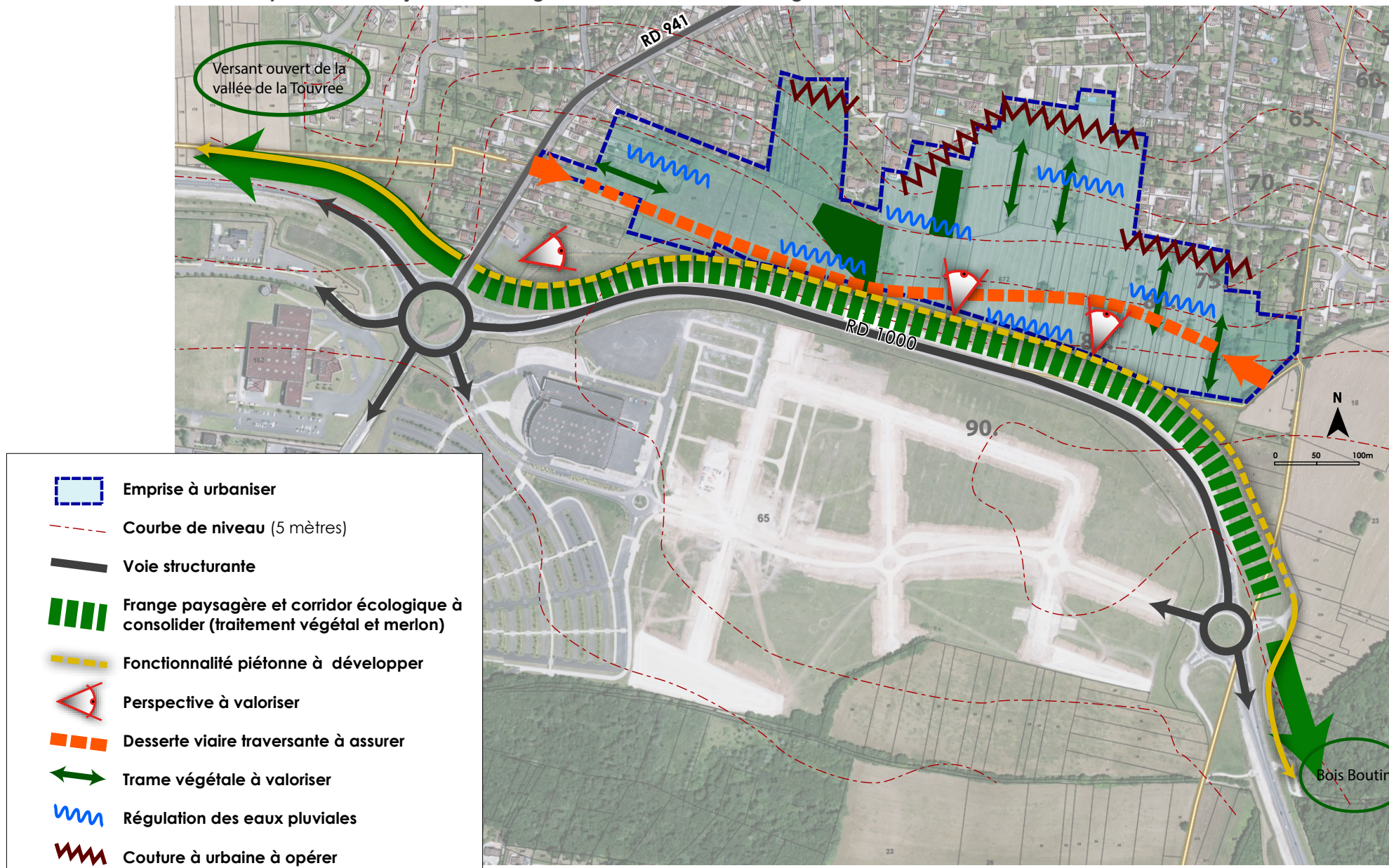
Néanmoins, les enjeux d'aménagement suscités par la présence de la RD 1000 sont modérés par plusieurs aspects et notamment par le grand merlon accompagnant l'infrastructure. Il constitue un levier d'évitement majeur de certains impacts de la voie sur le futur espace urbain (absence d'emprise paysagère, atténuation des nuisances sonores...).

Il convient que la présente étude contribue à développer les intérêts de cet ouvrage et à l'accompagner pour en faire le support d'une véritable trame verte urbaine, au double-rôle écologique et paysager.

En outre, au-delà des strictes prérogatives de la présente étude, l'aménagement du site de projet suscite d'autres enjeux, tel que la bonne desserte du site au regard de ses futurs usages, qui devra nécessairement prendre appui sur un réseau viaire connexe à la RD 1000.

Le projet devra également tenir compte de la gestion des eaux usées, domestiques, de process économique et de ruissellement pluvial, en anticipant les besoins au regard de ses objectifs (développement résidentiel et économique). La gestion des eaux pluviales devra être opérée à l'échelle du site, avec le principe d'une interdiction stricte de tout rejet pluvial direct en aval. In fine, il convient de bien prendre en compte la situation du site de projet dans le contexte sensible d'un site Natura 2000 (vallées de la Touvre et de la Charente) identifié à moins d'un kilomètre au Nord.

Carte de synthèse des enjeux d'aménagement du site de Maine Gagneau



3.1 Les objectifs du projet d'aménagement

Plusieurs hypothèses d'aménagement ont été préalablement étudiées afin d'aboutir au parti pris d'aménagement le plus cohérent. Une première hypothèse prévoyait un recul similaire sur tout le linéaire de la RD.1000. Toutefois ce principe se heurtait à des contraintes d'optimisation foncière au regard de deux projets d'envergures différentes devant s'opérer sur le site d'extension urbaine du Maine Gagneau :

- une première emprise d'une surface de trois hectares particulièrement impliquée dans le tissu urbain
- et une seconde plus vaste offrant ainsi des surfaces d'interventions plus conséquentes et tout aussi impliquées dans le tissu urbain.

Au final, le projet de dérogation s'est donc orienté sur la retenue de deux reculs différents se rattachant à ces deux emprises distinctes ; l'emprise Ouest recevant un recul porté à 30 mètres et l'emprise Est qui bénéficiera d'un recul porté à 50 mètres.

L'emprise Ouest et son recul réduit à 30 mètres :

Ce recul est porté à sa largeur minimale se calant au pied extérieur du merlon par rapport à la D.1000. On soulignera que cette réduction permet une optimisation du foncier constructible sur une très courte séquence car la limite Sud du terrain à aménager ne suit pas l'inclinaison de la D.1000. A l'Ouest du profil AA', le terrain est zoné en N (zone Naturelle) affichée sur le PLU de l'Isle d'Espagnac.

Ainsi, sur un plan écologique, ce nouveau recul ménage une surface qui s'élargit sur la zone N vers l'Ouest et à laquelle le merlon se connecte. Ainsi, un corridor écologique, bien que de faible amplitude pour les déplacements faunistiques se voit ici maintenu.

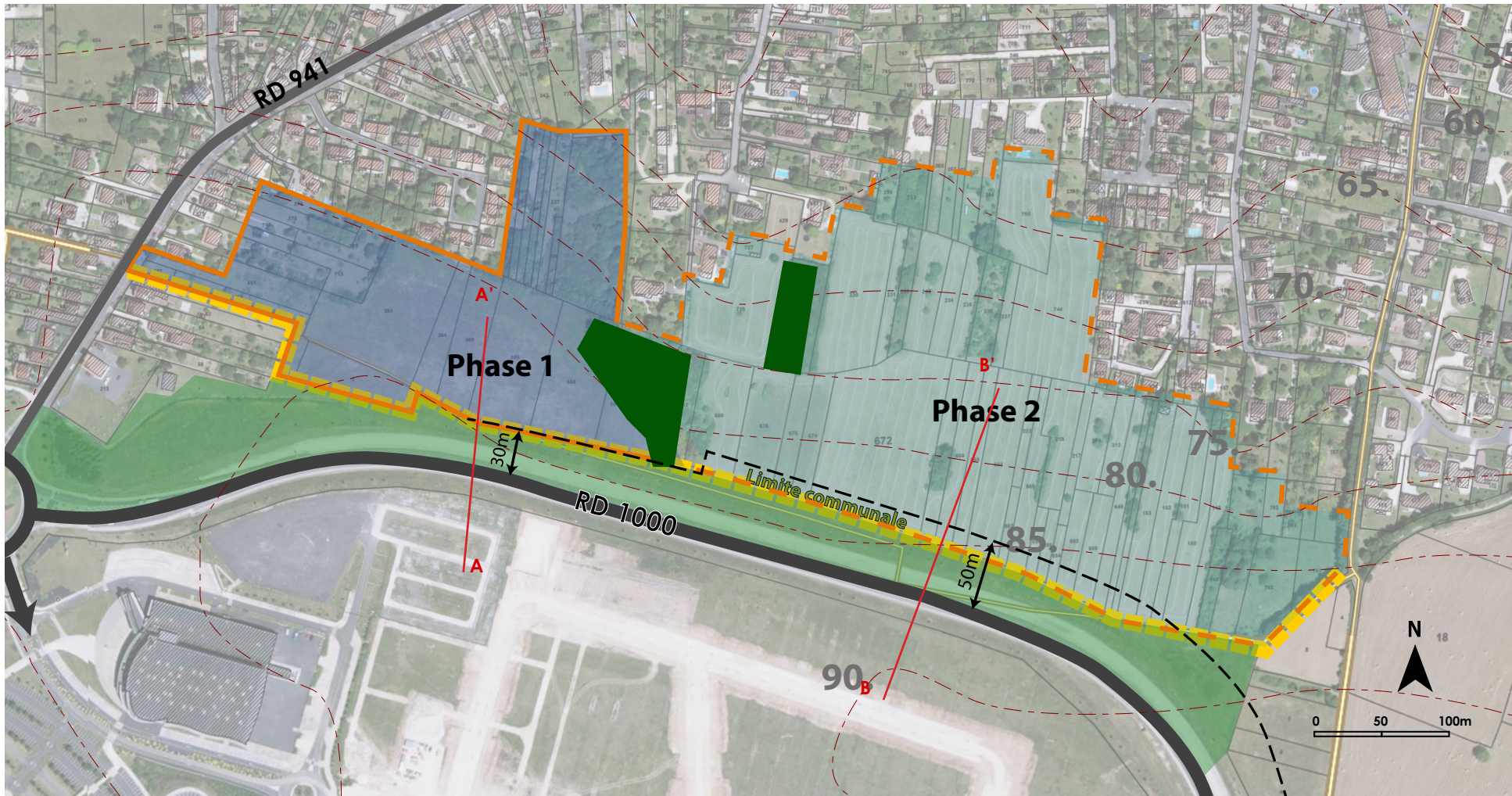
- Sur un plan paysager, le merlon sur lequel repose les fonctions d'intégration paysagère est maintenu dans son intégrité. Il se voit conforté par les surfaces classées en Zone Naturelle vers l'Ouest. En outre, les aspects fonctionnels des déplacements piétons sur la frange urbaine Sud de Ruelle-sur-Touvre restent malgré tout compatibles avec cette réduction du recul.

L'emprise Est et son recul réduit à 50 mètres.

Ce nouveau recul implique l'aménagement d'une frange végétale recouvrant deux aspects :

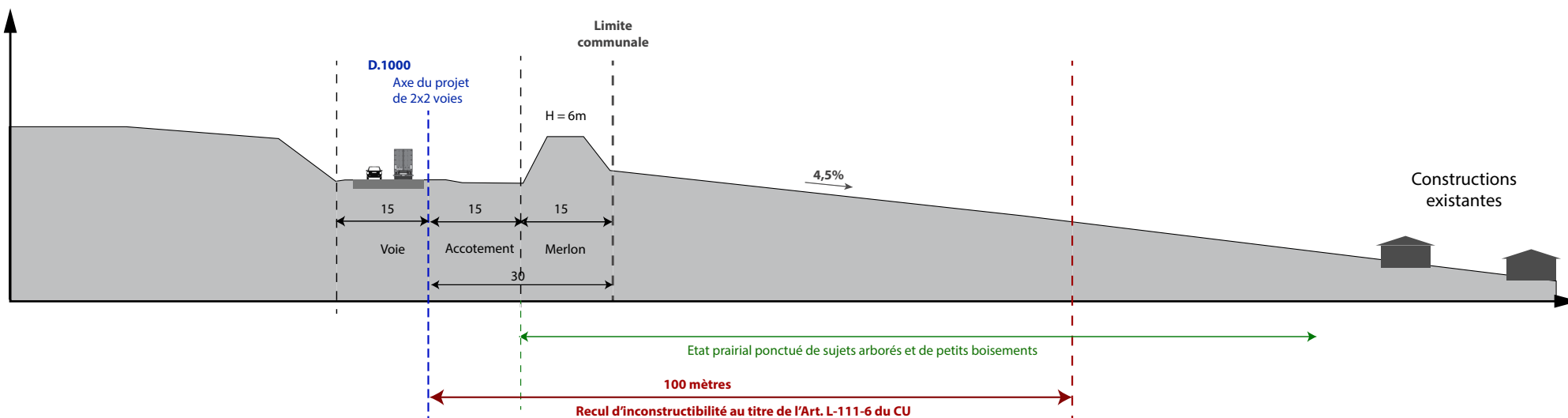
- Sur un plan écologique, elle constitue un corridor écologique offrant une grande amplitude des déplacements faunistiques
- Sur un plan paysager, en plus de ses capacités fonctionnelles (liaisons douces), elle répond à la notion de transition paysagère contenant la frange urbaine Sud de Ruelle sur Touvre. Elle contribue à la construction d'une frange végétale de plus grande échelle, en correspondance avec les prévisions de développements urbains du site.

Pour rappel, ces deux emprises, le dégagement de surfaces constructibles offrant des possibilités de densification urbaine est à concilier avec les problématiques de maîtrise des ruissellements pluviaux au regard de la pente du terrain.

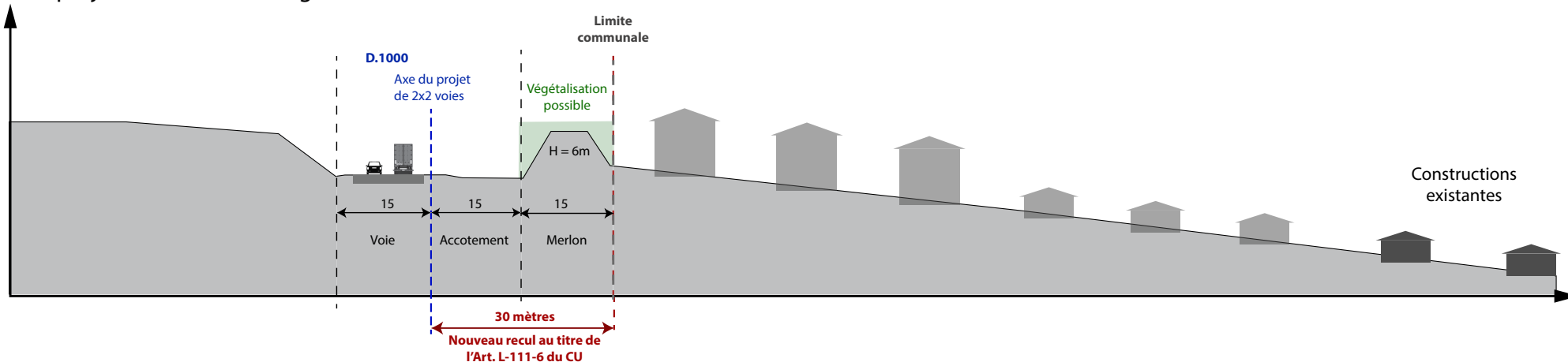


Localisation des profils et projection des nouveaux reculs, source IGN, URBAN HYMNS)

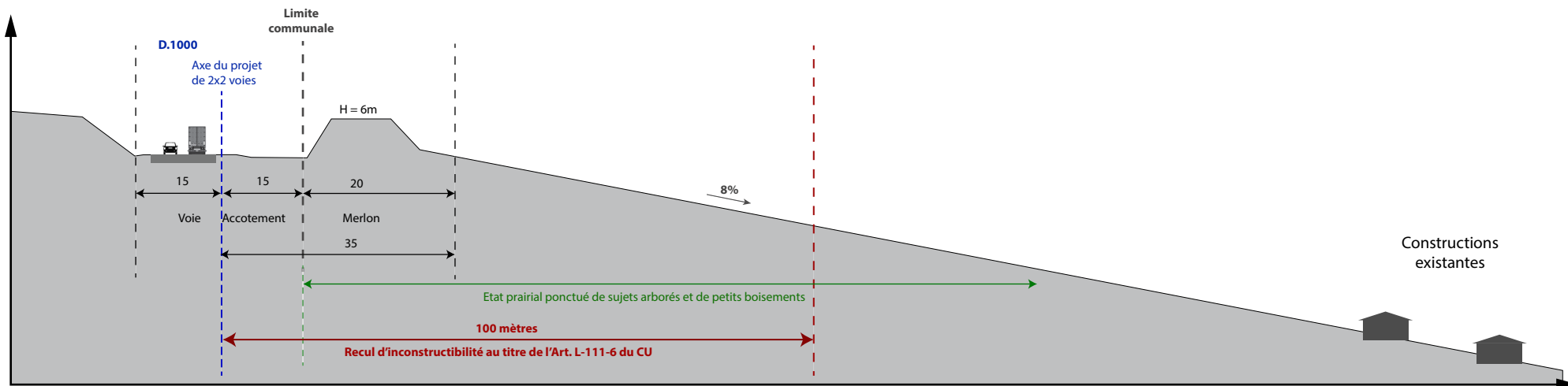
Etat actuel



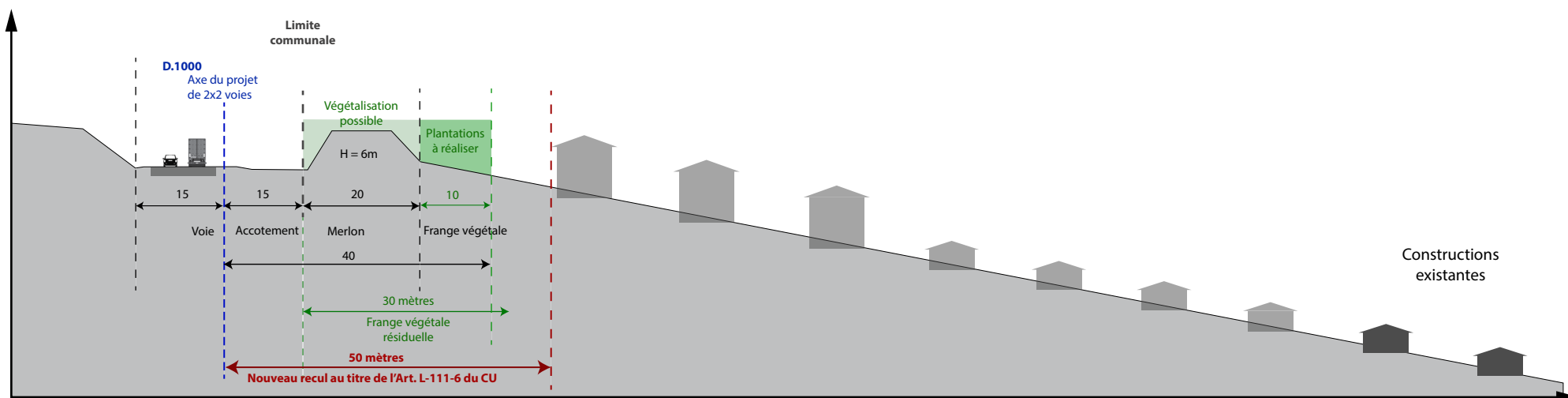
Etat projeté : choix d'aménagement retenu

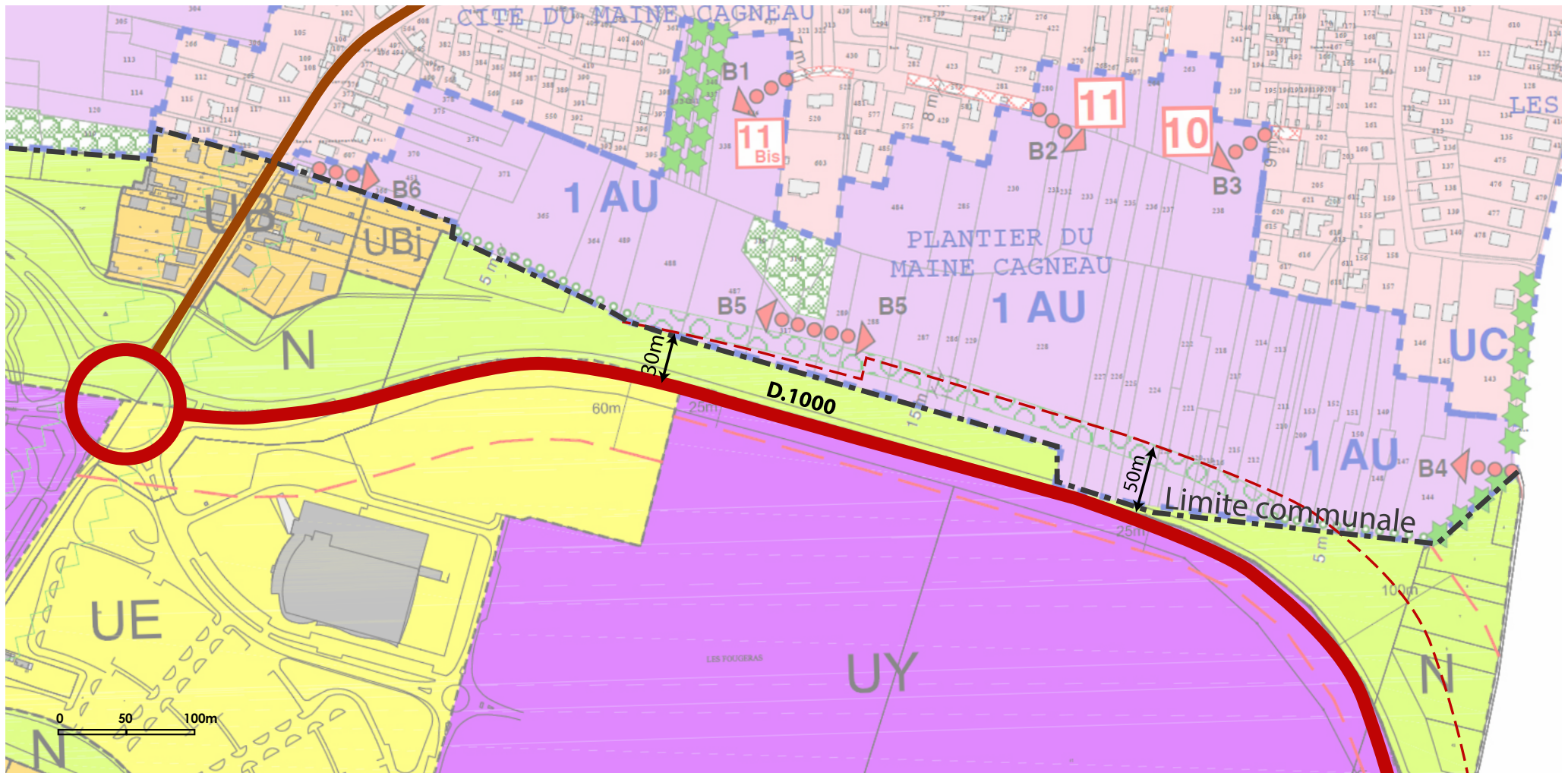


Etat actuel



Etat projeté : choix d'aménagement retenu





Projection des nouveaux reculs sur les PLU de Ruelle-sur-Touvre et de l'Isle d'Espagnac (URBAN HYMNS)

3.2 Prise en compte de la qualité paysagère du site

La gestion des hauteurs

La hauteur des futures constructions est limitée à 12 mètres par le règlement du PLU de la commune. Soulignons que les différents projets d'aménagement étudiés sur le secteur prévoit la création de constructions dont les plus hautes ne dépassaient pas les trois niveaux soit environ neuf mètres.

La problématique de hauteur des futures constructions se pose plus directement pour les constructions existantes sur la frange urbaine que le long du merlon du fait notamment de la pente du terrain. En effet, ces problématiques sont plus particulièrement liées à l'ombrage que les futures constructions pourraient générer sur un habitat pavillonnaire placé en contrebas qu'à l'impact visuel potentiel perceptible à partir de la D.1000.

On soulignera que le merlon atteignant les 6 mètres et se trouvant placé en sommet de pente joue pleinement sa fonction de rempart visuel. Ainsi, des constructions qui atteindraient les 9 mètres au Nord de celui-ci ne seraient pas perceptibles par les automobilistes de la RD.1000. En revanche, elles s'avèreraient perceptibles à partir de l'esplanade de l'Espace Carat (parc des expositions et des congrès de GrandAngoulême) occupant une position haute.

Pour autant, cette visibilité n'est pas de nature à perturber l'organisation du paysage initial au regard de son inscription dans le contexte d'un paysage urbain propre à l'organisation de l'agglomération d'Angoulême.

Traitement paysager des franges

La création de plantations nouvelles le long du merlon ne s'avère pas indispensable pour assurer la qualité visuelle des futures aménagements à partir de la D.1000 car le merlon occulte d'ors et déjà les vues. En revanche elles s'avèrent utiles à la consolidation des corridors de biodiversité potentiels que le merlon est en mesure d'assurer. Ainsi, les plantations projetées concernent la séquence de réduction du recul à 50 mètres (seconde phase) ménageant une bande de 15 mètres de largeur en pied de merlon.

3.3 Palette végétale

Afin d'assurer une fonction écologique aux plantations en même temps qu'une certaine continuité paysagère et visuelle avec certains boisements proches, l'utilisation d'une palette composée d'essences locales est recommandée. Elle pourrait générer différentes strates végétales (arborée et arbustive) et se composer pour un tiers d'essences persistantes et pour les deux autres tiers d'essences caduques.

Listes non exhaustives des essences recommandées :

Arbustes, essences persistantes :

Ligustrum vulgare (Troène commun)
Juniperus communis (Genévrier commun)
Rhamnus alaternus (Nerprun alterne)
Viburnum tinus (Viorne tin)

Arbustes, essences caduques :

Erable champêtre (Acer campestre) : feuillage coloré à l'automne, arbre mellifère
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) : diverses baies, bois rouge en hiver
Noisetier : (Corylus Avelana) : fruits, arbuste mellifère
Prunellier (Prunus spinosa) : fruits
Sureau noir (Sambucus nigra) : arbuste mellifère, baies noires
Viorne lantane ou obier (Viburnum lantana ou opulus) : baies blanches et roses
Fusain d'Europe (Euonymus europeus)
Eglantier (Rosa canina)
Sorbier des oiseaux

Arbres de haut-jet, essences persistantes :

Chêne vert / if / laurier sauce / éventuellement quelque résineux

Arbres de haut-jet, essences caduques :

Chêne commun / Frêne commun / Erable sycomore / Divers fruitiers / Merisier / Charme/ Tilleul des bois

4.1 Les impacts paysagers depuis la D.1000

On rappellera ici que le site du projet se voit cantonné sur l'ensemble de ses limites par des obstacles visuels conséquents (frange, urbaine, merlon de la D.1000...) bloquant les vues potentielles sur celui-ci.

Précisons que le merlon atteignant les 6 mètres de hauteur et se trouvant placé en sommet de pente joue le rôle d'un véritable rempart visuel. Ainsi, le projet d'urbanisation qui sera mis en oeuvre à l'arrière de celui-ci n'aura aucun effet sur la perception des paysages à partir de la RD.1000.

Les futures constructions ne seront visibles qu'à partir d'un espace circonscrit à l'esplanade de l'Espace Carat et n'entreront pas dans le champ visuel des grands paysages marquant les abords de l'agglomération angoumoisine.

Le maintien en l'état du merlon suffit à pérenniser l'ambiance paysagère du secteur.

Ce merlon pourrait toutefois se voir planté suivant une démarche de recherche esthétique. En fonction de l'organisation des plantations, différents effets visuels pourraient être obtenus, de la simple ponctuation de sujets isolés, de la fabrication de lignes plantées à intervalles réguliers à un recouvrement végétal plus conséquent.

4.2 Les impacts sur la qualité architecturale et urbaine

Encore une fois, le caractère occultant du merlon permet de lever toute nécessité d'accompagnement pour une perception qui se cantonnerait à la RD.1000. Toutefois, la perception interne du site recouvre aussi un enjeu important et le règlement du PLU de la commune permet d'encadrer la qualité architecturale du projet.

On citera par exemple certaines dispositions de l'article 11 du règlement de la zone 1AU.

Concernant les couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles «canal» ou d'aspect similaire de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction.

Concernant les façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).

Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures. Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) visibles depuis l'espace public sont interdits.

Concernant l'épiderme

11.8 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : sable, crème, ivoire.

11.9 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

4.3 Prise en compte de la sécurité

Aucun accès depuis la D.1000 n'est prévu pour desservir le site du projet. Son accès se fera à partir de la RD.941, un des axes structurant de la ville de Ruelle sur Touvre et connecté à la D.1000 au Sud des espaces urbanisés par l'intermédiaire d'un giratoire. Ainsi, les déplacements induits par le projet bénéficieront d'infrastructures routières d'un bon dimensionnement.

De plus, ces déplacements induits s'effectueront en retrait des centres urbains et n'auront, par conséquent, pas d'incidences sur la qualité résidentielle de la ville.

Aucune mesures spécifiques n'est donc prise pour assurer la sécurité des accès au site du projet au-delà de celles inscrite dans le PLU de la commune de Ruelle-sur-Touvre.

4.4 Les nuisances sonores

Le site du projet est peu soumis au bruit généré par le trafic routier de la D.1000. En effet, lors de la construction de cet axe, les mesures de réductions des impacts sonores issues de l'étude d'impact consistaient à la construction du merlon de terre en place aujourd'hui le long de la RD.1000. Celui-ci a été dimensionné de manière à réduire l'impact sonore d'un trafic routier qui oscillait entre 8 000 et 10 000 véhicules/jour selon les projections du moment. Si l'impact sonore augmente en fonction de l'intensité du trafic routier, on notera que celui-ci ne s'est pas vu bouleversé depuis ces prévisions au regard des derniers comptages de 2016 affichant 10 250 véhicules par jour.

Il est donc raisonnable de considérer que le merlon en place sur site absorbe l'essentiel des nuisances générées par le trafic actuel de la RD.1000.

On soulignera par ailleurs que les différents projets à l'étude prévoient une mixité urbaine dont la vocation commerciale domine. Les différents schémas à l'étude présentent des vocations commerciales polarisées le long du merlon de la D.1000. Des vocations résidentielles sont envisagées au contact de l'habitat pavillonnaire existant en retrait de la D.1000.

Ce principe de répartition contribue directement à l'atténuation des nuisances potentielles résiduelles issues du trafic routier de la RD.1000 par un simple effet d'éloignement.

Précisons enfin qu'un plan d'exposition au bruit (PEB) couvre les abords de la D.1000. Toutefois, celui-ci ne tient pas compte du merlon bien qu'en place depuis près de 10 ans. Ainsi, l'ensemble des constructions qui se trouveront dans le faisceau de nuisance sonore de la D.1000 se verront soumises à la réglementation relative à l'isolation acoustique.

Aucune mesures spécifiques n'est donc prise pour répondre aux problématiques de nuisances sonores au-delà des prescriptions du PEB.

Communauté d'Agglomération du GRAND ANGOULEME

ComAGA



Etude paysagère en façade de la RN.10 pour l'intégration
du lotissement d'activités tertiaires du GRAND GIRAC sur
la commune de SAINT MICHEL



Carnet de présentation de l'étude
et plan d'aménagement proposé

1

Juin 2007

CONTENU DE L'ETUDE

0 Notice de présentation

1 Scénographie Sens BORDEAUX - PARIS

2 Scénographie Sens PARIS - BORDEAUX

3 Parties du site visibles depuis la RN.10

4 Les configurations du site par rapport à la RN.10

Configuration à 100 mètres

Configuration à 150 mètres

Configuration à 200 mètres

Configuration à 250 mètres

5 La carte de représentation du paysage et le projet du pôle d'activités

6 Le projet de paysage en façade de la RN.10

6.1 Vue de l'existant et du projet

6.2 Esquisse de l'aménagement : échelle 1/500^{ème}

6.3 Croquis perspectif

6.4 Coupes de principes de l'aménagement : Coupe 1 à Coupe 3

6.5 Plan du projet : échelle 1/500^{ème}

0 Notice de présentation

1) Présentation synthétique de l'opération

La requalification d'une friche :

Ce projet s'est articulé autour de la requalification d'une friche, un ancien hôpital, en bordure de la RN.10. Sur 6 ha, un pôle tertiaire moderne se développe désormais, autour de cet ancien bâtiment devenu une pépinière d'entreprises. A terme, un ensemble de 7 à 8 bâtiments de bureaux, modernes et de qualité, seront implantés, pour une superficie construite de 8000 à 10000 m² maximum. Cette opération réalisée, représente un investissement de plus de 5 millions d'euros.

La qualité de l'environnement :

15 % de la superficie totale de la propriété va faire l'objet de construction ce qui laisse une part très importante aux espaces verts. Un paysagement complet de la zone est prévu et déjà engagé. De plus, le site est innovant notamment sur le plan de la gestion des eaux (dispositifs de phytorestauration pour les eaux usées et récupération des eaux pluviales pour la défense incendie). Enfin, les stationnements supplémentaires prévus (50 places environ) seront intégrés au paysage actuel en bord de la RN.10 par un paysage spécifique.

La réponse aux besoins immobiliers de l'agglomération :

Ce pôle d'activités, uniquement destiné à des activités de services, répond à une demande d'espaces de travail tertiaires sur l'agglomération. Il exclu donc strictement les activités de type commerciales, industrielles ou artisanales. Ce site, unique, n'est donc pas en concurrence avec d'autres espaces du même type, mais est complémentaire.

La liaison avec les infrastructures de déplacements :

Situé entre les deux premiers échangeurs, en entrée de l'agglomération d'Angoulême, le site est directement accessible par la route. Mais il disposera à terme également d'un accès cyclable (schéma des pistes cyclables), et il est également placé sur les axes de transport en commun, donc parfaitement bien desservi.

2) Une insertion paysagère calquée sur les séquences plantées de la RN.10

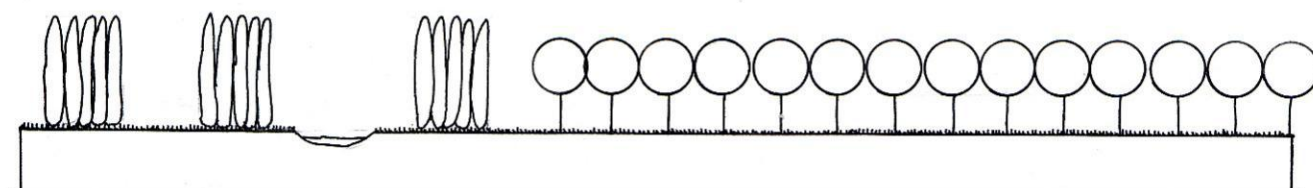
L'ensemble se situe sur la façade de la RN.10 et concerne un linéaire de 300 mètres environ. L'espace en friche de l'ancien hôpital aujourd'hui réhabilité, est encore accompagné d'une végétation constituée de quelques alignements résiduels de la RN.10, de piles de peupliers marquant le passage de LA CHARREAU, et de haies et de friches masquant la vision d'ensemble. Une grande partie de ces anciennes plantations se trouve sur l'emprise de la route et n'est plus entretenue.

Le projet prévoit une réhabilitation paysagère et l'insertion d'un parking végétalisé

La réhabilitation paysagère consiste à remettre en évidence les deux typologies végétales dessinant la déviation depuis le Sud vers le Nord. Ce sera :

- un grand alignement de PLATANES sur la partie Centre et Nord du projet
- un marquage du franchissement de la CHARREAU par l'usage d'une végétation hygrophile (ROSEAUX, GRAMINEES,...) et par la replantation de 2 piles de PEUPLIERS, véritable ponctuation sur la séquence.

L'insertion d'un parking végétalisé par la création d'une voie sinuant entre des bosquets d'arbres d'ombrages et des alvéoles de parking enherbé groupé par 3 ou 5 unités au maximum.



La scénographie actuelle de la RN 10 : Les piles de peupliers et les platanes

3) La gestion du « Lotissement du Grand Girac » garant de la qualité du site

La collectivité encadre strictement le développement de ce site par la mise en place de documents contractuels avec les futurs acquéreurs. Ces documents permettront de garantir une qualité globale du site : espaces privés construits, espaces collectifs, voirie, espaces verts.

Ainsi le règlement du Lotissement, le cahier des charges de cession des terrains, et le cahier des charges du Lotissement, imposent ou suggèrent des solutions qualitatives en matière d'espaces verts, d'architecture, d'environnement (déchets) qui vont au delà du règlement du Plan d'Occupation des Sols.

Il s'agit notamment des éléments suivants :

- respect d'une qualité architecturale (prescriptions couleurs, forme,...)
- présence d'espaces pour stockage de déchets
- présence d'espaces pour deux roues
- intégration dans les volumes des bâtiments des éléments extérieurs (groupe de climatisation, compteurs, etc...)
- intégration dans les volumes des bâtiments
- interdiction des clôtures
- interdiction de stockages extérieurs
- interdiction des panneaux publicitaires

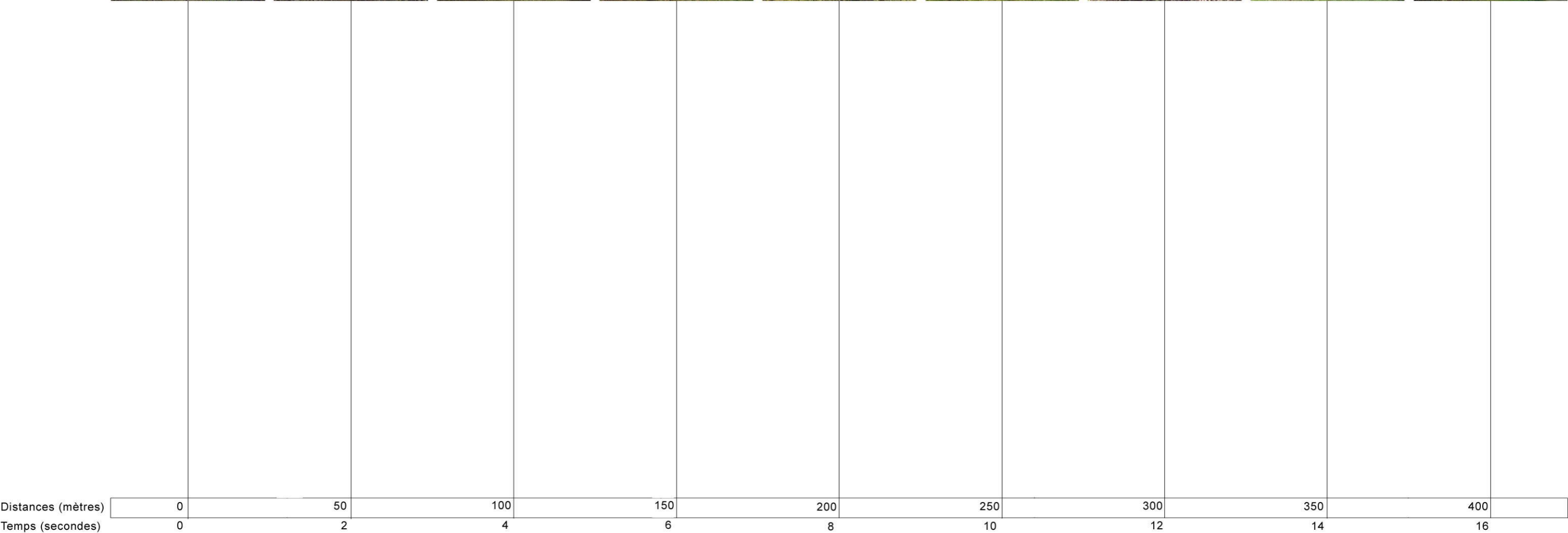
De plus, les espaces non construits doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de SHON

Ce site sera donc, sans aucun doute, une vitrine pour les entreprises déjà installées ou qui s'y installeront.

1 - Scénographie

Sens BORDEAUX - PARIS

Depuis la RN 10, dans le sens BORDEAUX-PARIS, la vision générale du site à aménager montre un paysage très spécifique selon 3 séquences. Dans un premier temps le passage de la route sur la CHARREAU, petite rivière affluent de la CHARENTE, est une séquence très boisée où les alignements et les motifs des peupleraies forment des rythmes. Puis, c'est une séquence ouverte sur 150 mètres (de 100 à 250 mètres) sur laquelle la vue du site est possible. Enfin, la dernière séquence est constituée par le masque végétal d'une haie de conifères.



2 - Scénographie

Sens PARIS - BORDEAUX

Dans le sens contraire du déplacement et en venant de PARIS, sur la RN 10, la vision du site à aménager est plus réduite. La lecture routière montre une perspective généralement très plantée. Seule une vue latérale, si le conducteur "tourne la tête", permettra de voir le bâtiment actuel et les bâtiments futurs. Le plan d'ensemble de la RN 10 avec ses alignements de platanes sur cette séquence est peu perceptible.



3 - Parties du site visible depuis la RN.10

Nous relevons ici le conteu d'une partie des deux scénographies précédentes, montrant les vues entre 100 et 250 mètres qui sont le support d'expression d'un projet de paysage qui doit être développé entre la RN 10 et le futur pôle d'activités du GRAND GIRAC.

Sens BORDEAUX - PARIS



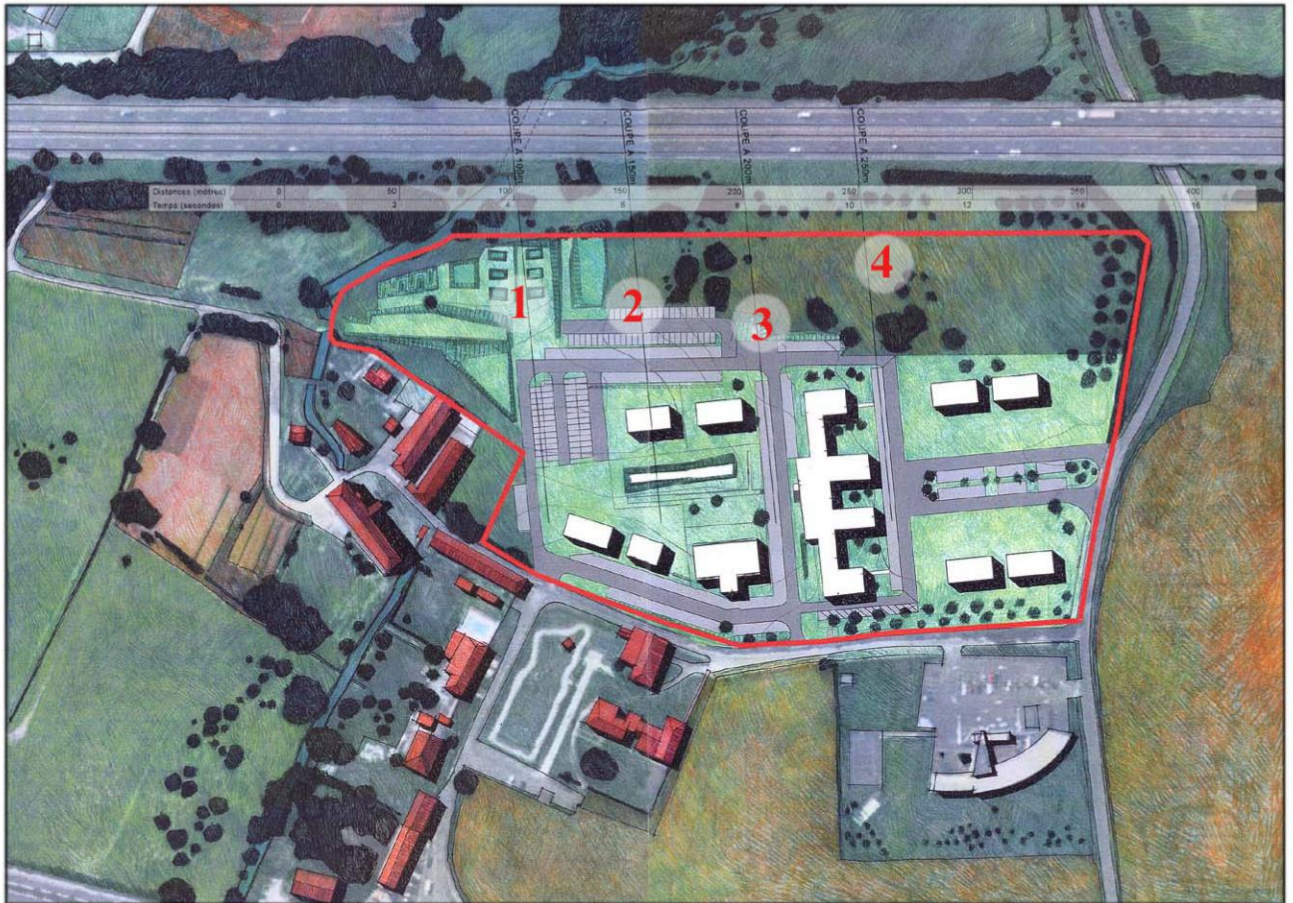
Sens PARIS - BORDEAUX



Distances (mètres)	100	150	200	250
Temps (secondes)	4	6	8	10

Cette séquence dure environ 6 secondes.

4 - Les configurations du site par rapport à la RN 10



La carte de représentation des paysages actuels et les projets d'implantation

La mise au point d'une carte de représentation du paysage existant, sur laquelle nous avons reporté les dispositions des futurs bâtiments et équipements de voies et de parkings, montre 4 typologies de terrain différentes :

1 - A proximité de la CHARREAU, une zone humide est au premier plan et les parkings futurs sont à aménager au deuxième plan.

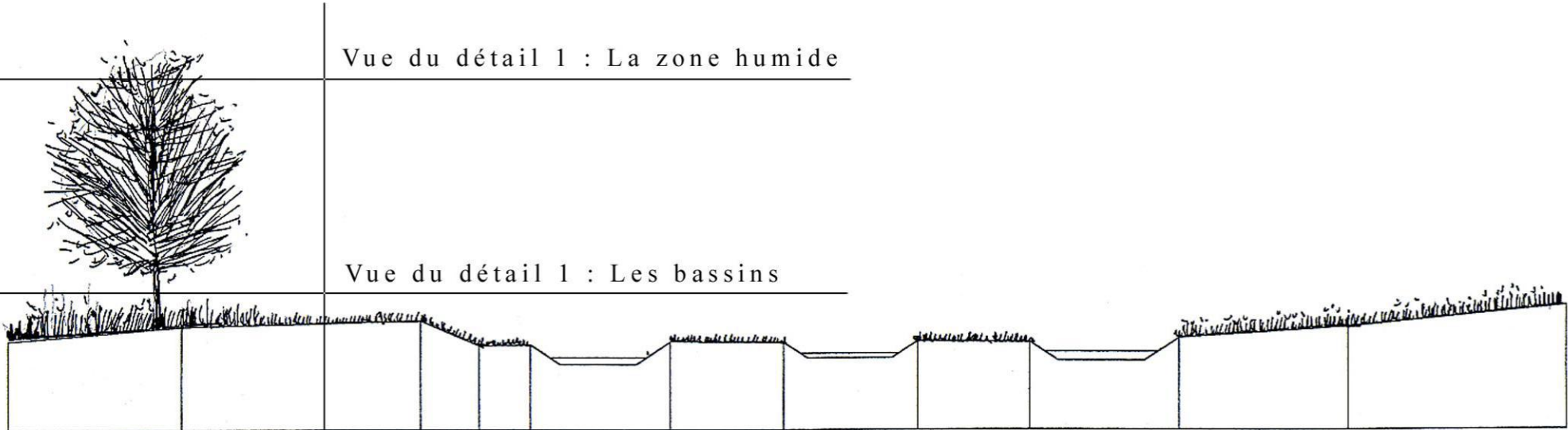
2 - Un terrain plus haut qui constitue un plateau sur lequel des anciennes plantations sont placées devant un projet de parkings et de bâtiments.

3 - Une partie plus végétalisée constituée par un ensemble d'anciennes haies peu entretenues. En deuxième plan, se situe le bâtiment actuel.

4 - Enfin au NORD, une haie de conifères masque un plateau et quelques alignements d'anciennes plantations.

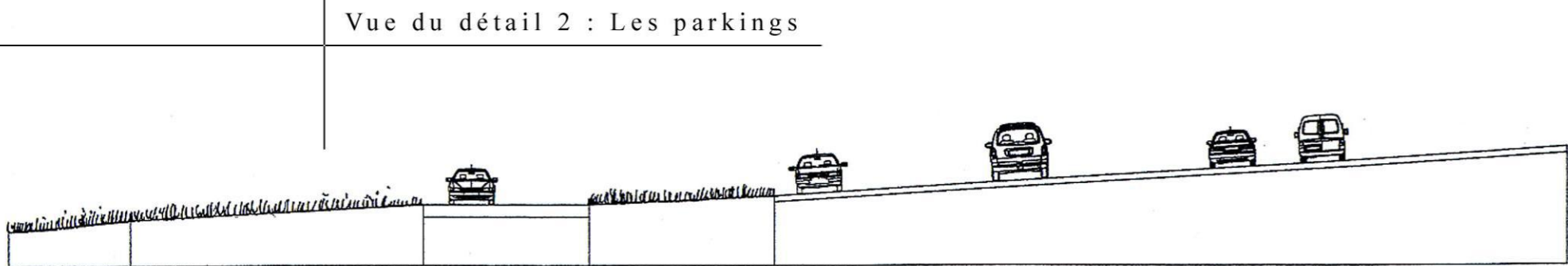
Configuration à 100 mètres

Sens BORDEAUX - PARIS

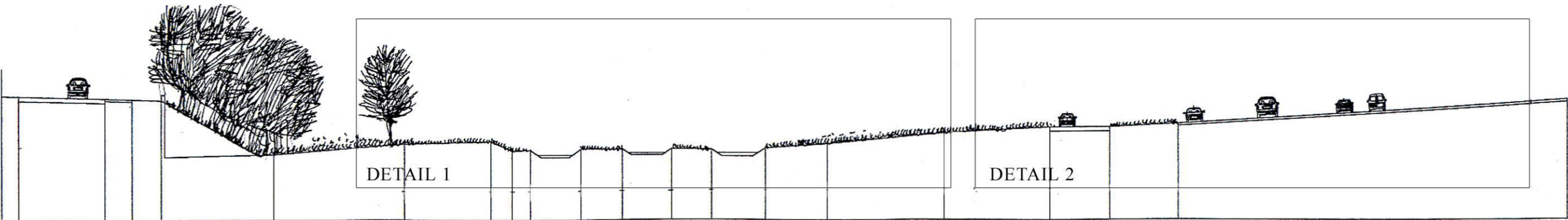


DETAIL 1- La zone humide et les bassins

Sens PARIS - BORDEAUX



DETAIL 2 - Un projet de parkings



Configuration à 150 mètres

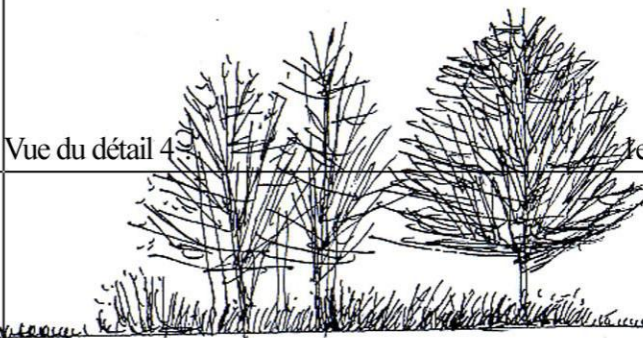
Sens BORDEAUX - PARIS



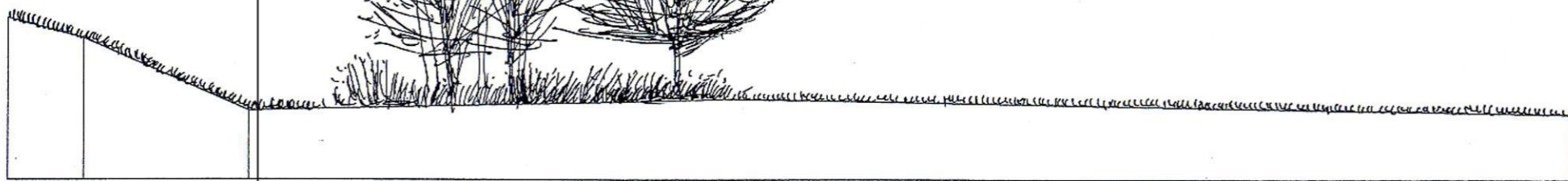
Sens PARIS - BORDEAUX



Vue du détail 3 : le premier plan planté

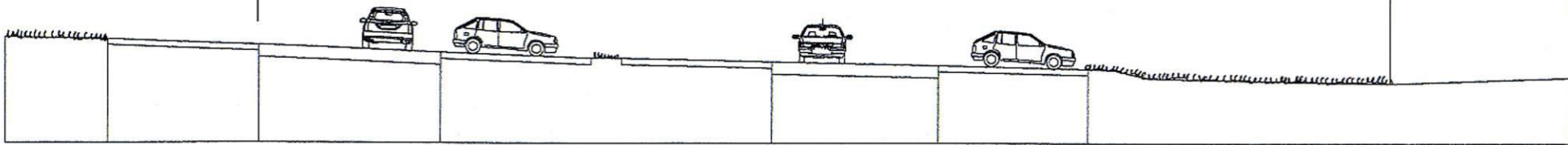


Vue du détail 4 : le projet de parking et l'implantation des bâtiments

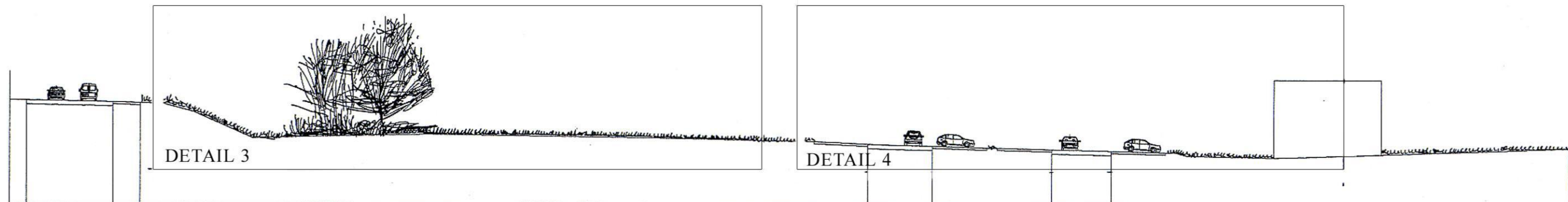


DETAIL 3- Un premier plan planté

Vue du détail 4 : le projet de parking et l'implantation des bâtiments



DETAIL 4 - Un projet de parkings et une implantation future de batiment

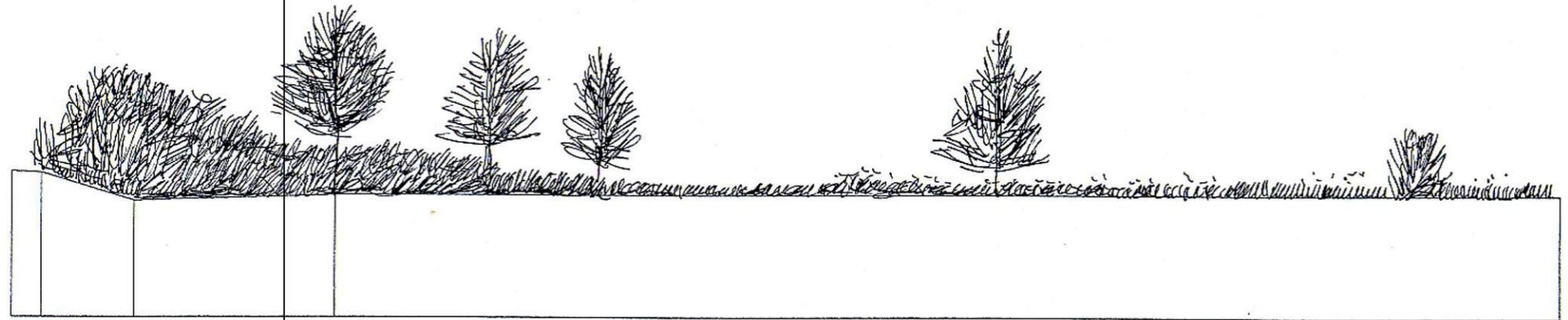


Configuration à 200 mètres

Sens BORDEAUX - PARIS



Vue du détail 5 : l'espace planté peu entretenu



DETAIL 5 - Un espace planté et peu entretenu

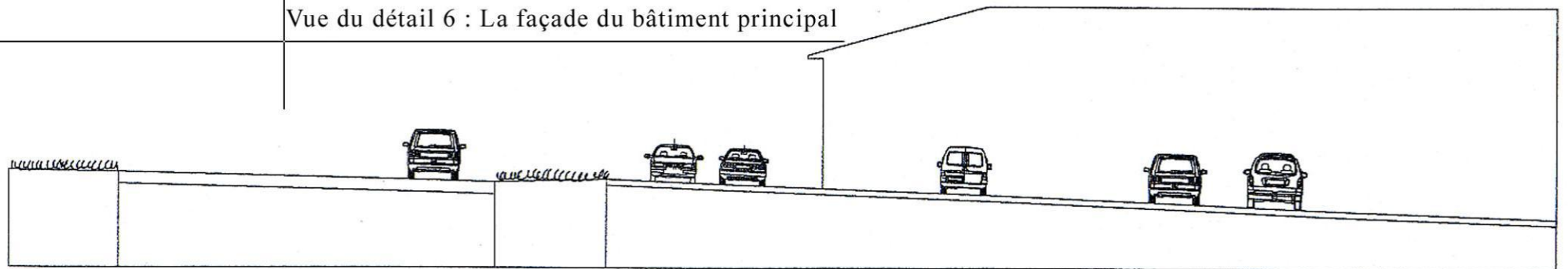


Sens PARIS - BORDEAUX

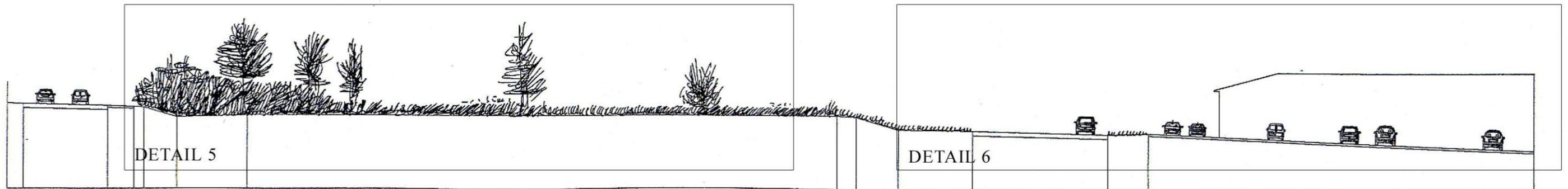
Les piles de peupliers



Vue du détail 6 : La façade du bâtiment principal



DETAIL 6 - La facade du batiment principal



Configuration à 250 mètres

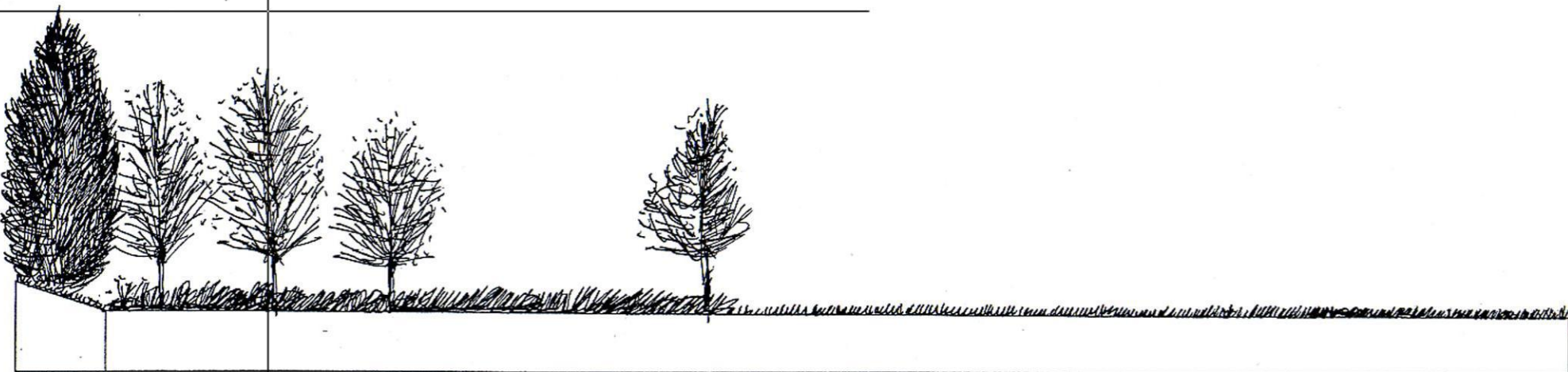
Sens BORDEAUX - PARIS



Sens PARIS - BORDEAUX



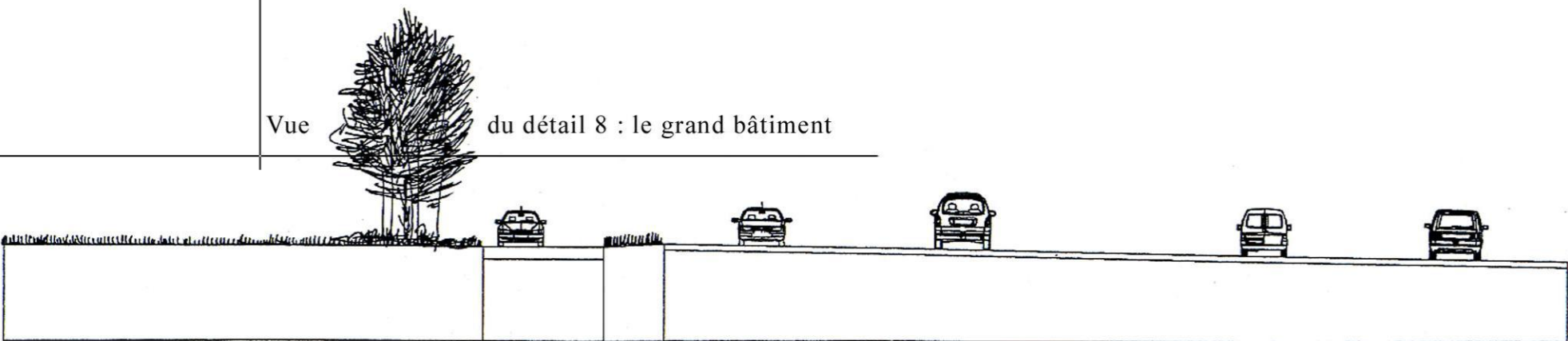
La haie de conifères



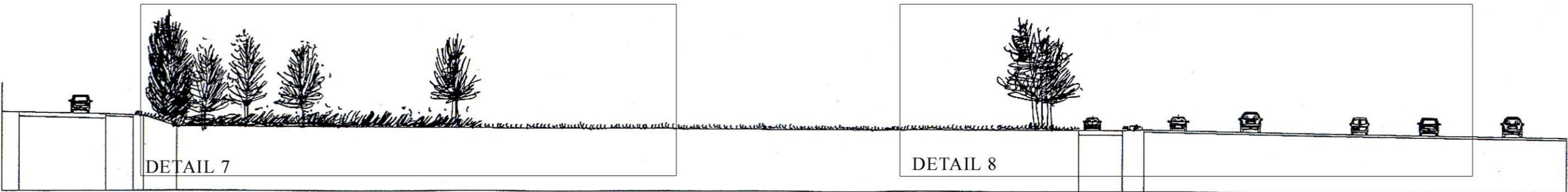
DETAIL 7 - Le plateau et la haie de conifères

Vue du détail 7 : le plateau

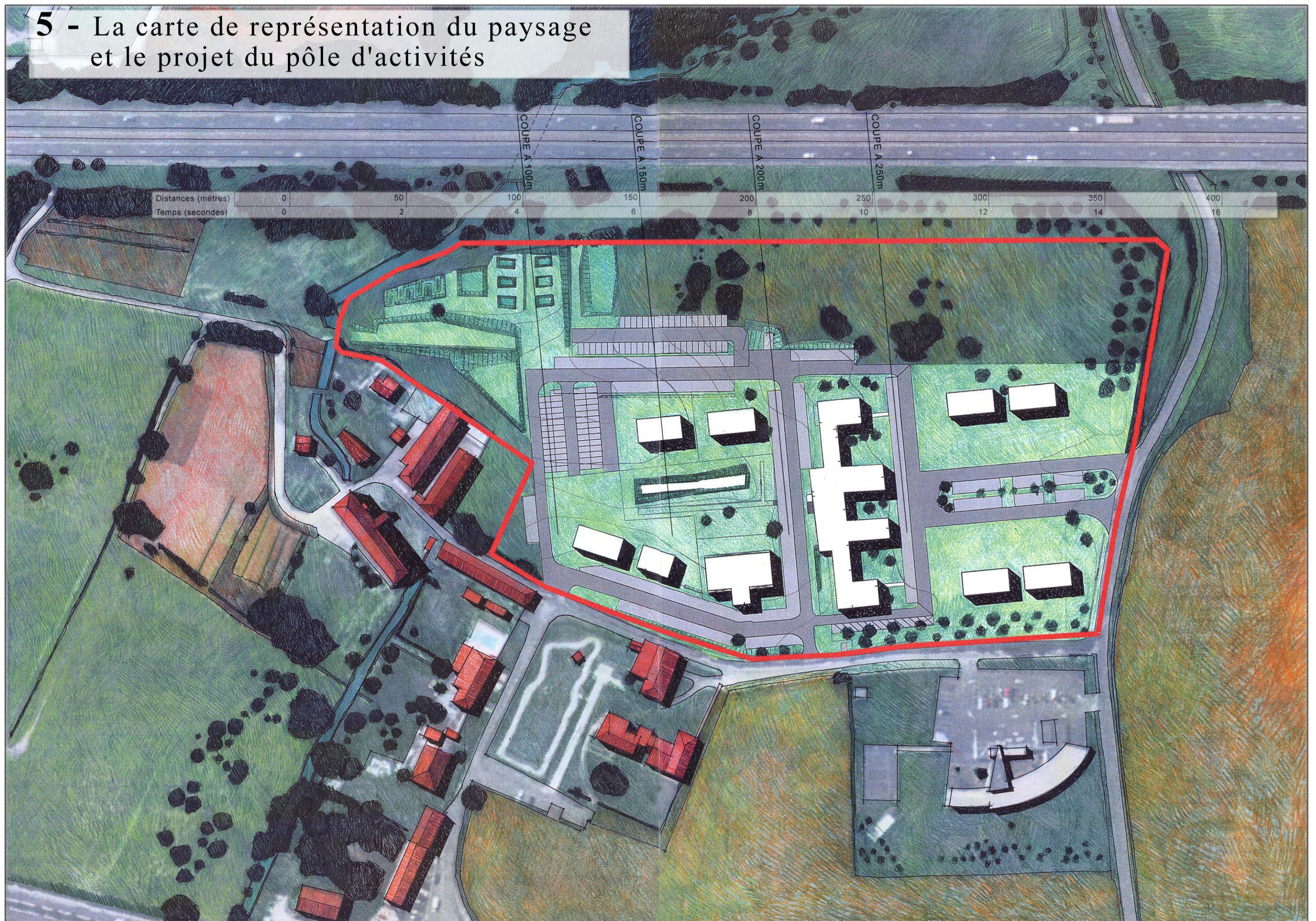
Vue du détail 8 : le grand bâtiment



DETAIL 8 - Le parking du grand batiment



5 - La carte de représentation du paysage et le projet du pôle d'activités



6 - Le projet de paysage en façade de la RN 10

6.1 - Vue de l'existant et du projet

EXISTANT

PROJET

COUPE 1

COUPE 2

COUPE 3

6.2 - Esquisse de l'aménagement
Echelle 1/500ème



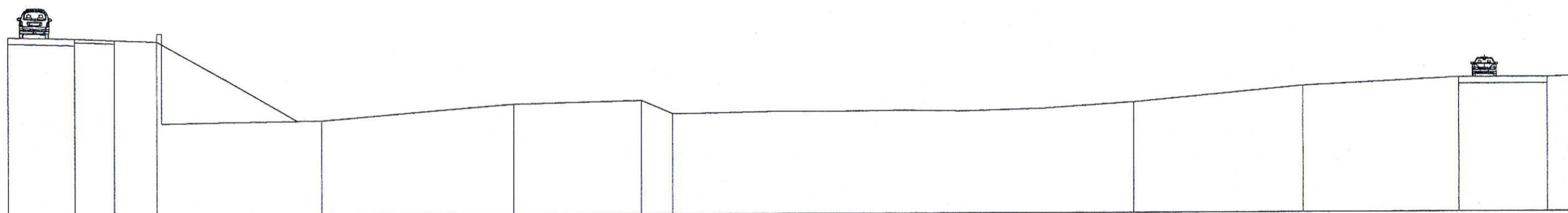
6.3 - Croquis perspectif



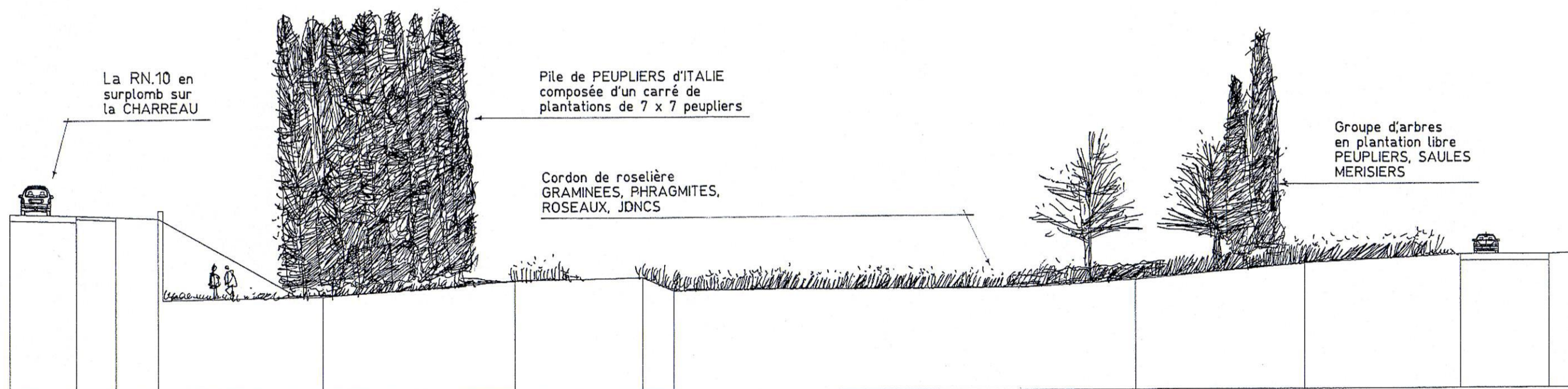
6.4 - Coupes de principes de l'aménagement

COUPE 1 - Le passage
sur la vallée de LA CHAREAU

1



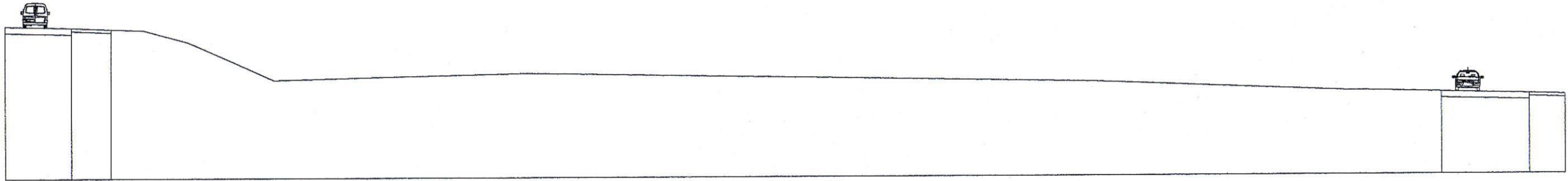
Etat existant - Echelle 1/250ème



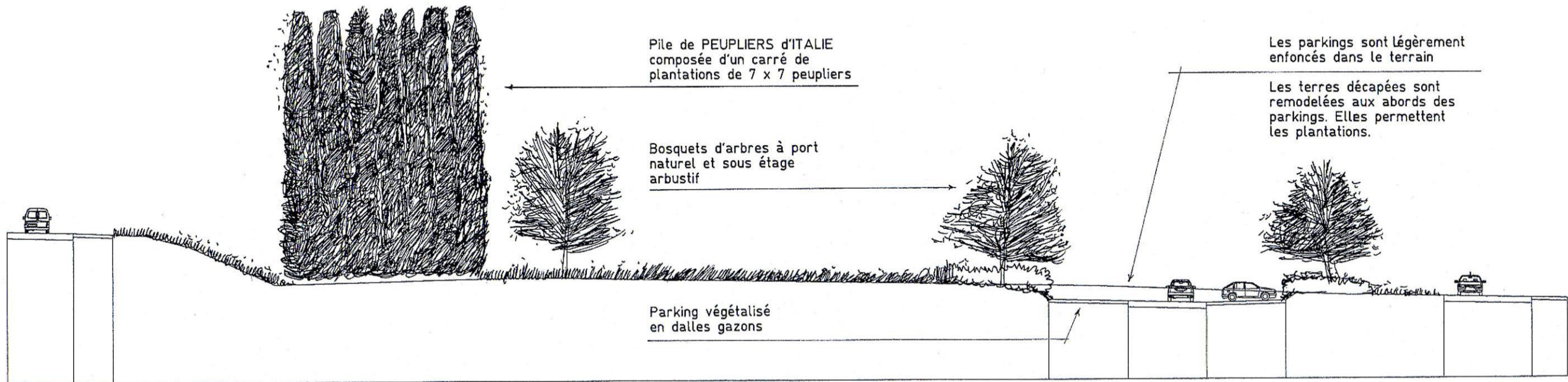
Projet - Echelle 1/250ème

COUPE 2
L'insertion des parkings verts

2



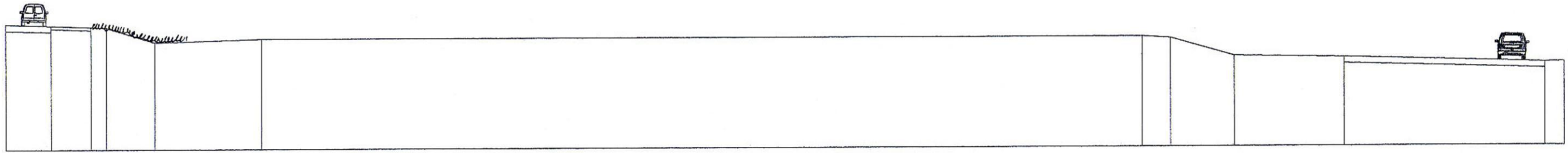
Etat existant - Echelle 1/250ème



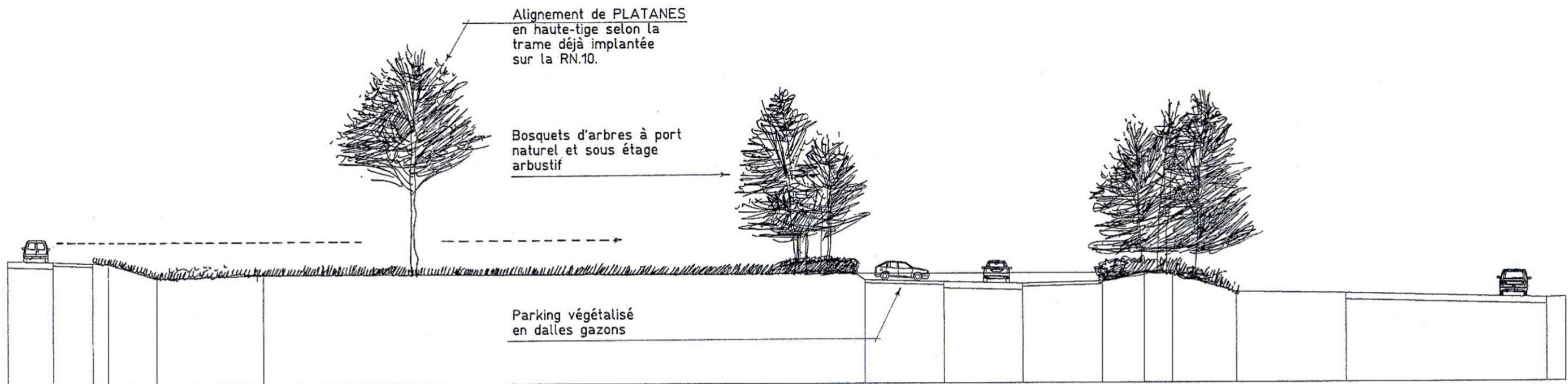
Projet - Echelle 1/250ème

COUPE 3 - La séquence
d'alignement de la RN10

3

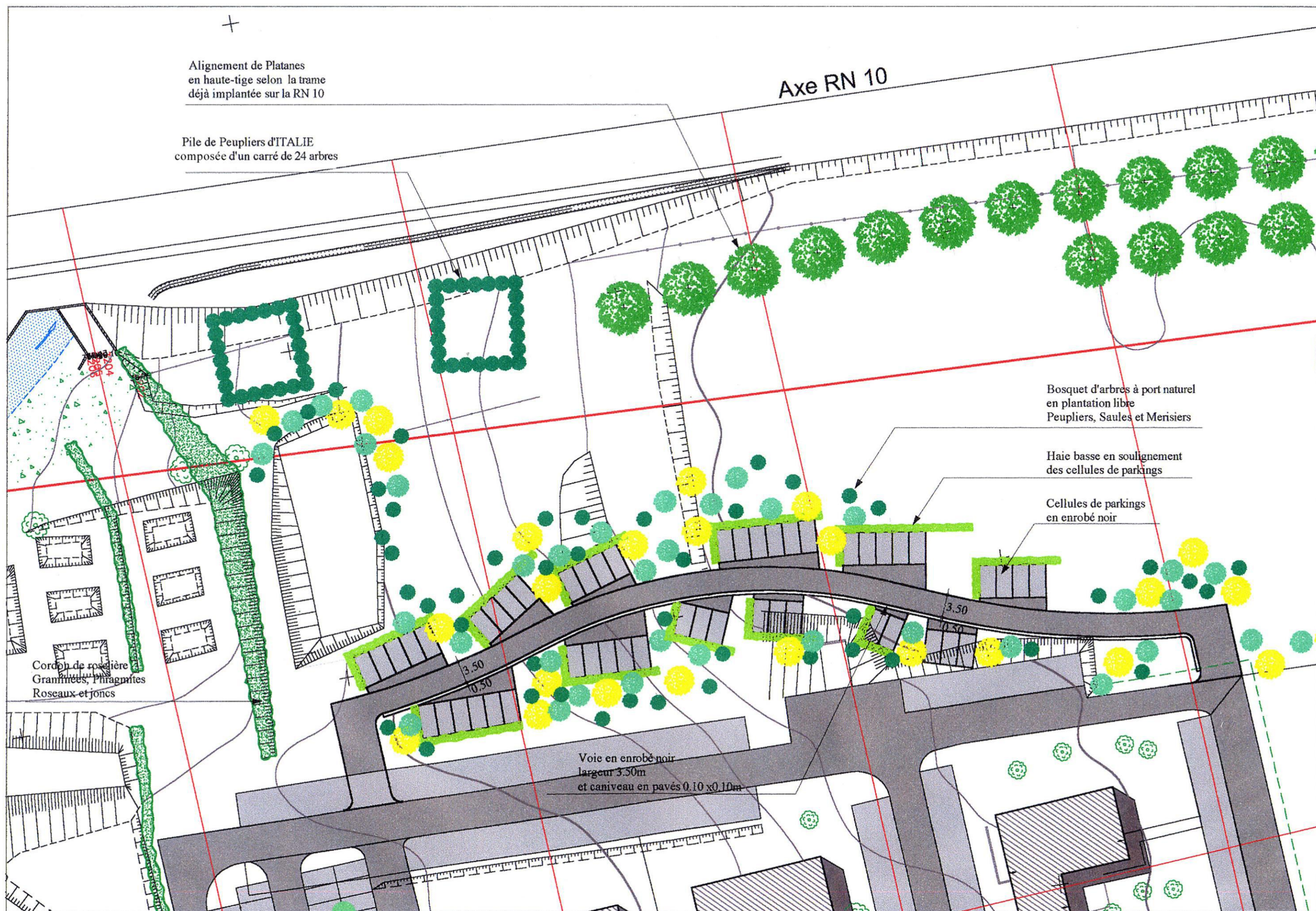


Etat existant - Echelle 1/250ème



Projet - Echelle 1/250ème

6.5 - Plan du projet - Echelle 1/500ème





***Article L 111.1.4 du Code de
l'Urbanisme***

Commune de SAINT-YRIEIX

- ♦ *Villesèche*
- ♦ *Les Berneries/Les Rochers*
- ♦ *L'Epineuil*

**ELABORATION D'UN
SCHEMA
D'AMENAGEMENT**

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
----------------	---

I - ANALYSE DE L'EXISTANT

① - ANALYSE PAYSAGERE

LE RELIEF	4
LA STRUCTURE VEGETALE	5
LE BATI.....	6
LE PARCELLAIRE	8
L'OCCUPATION DU SOL.....	9
LA PERCEPTION VISUELLE.....	10

② - ANALYSE URBANISTIQUE

LE RESEAU VIAIRE.....	14
LA VOCATION DES ESPACES	16

③ - ORIENTATIONS

SYNTHESE DE L'ANALYSE.....	18
IDENTIFICATION DES ENJEUX ET AXES D'INTERVENTION.....	20

II - PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

① - VILLESECHE

ETAT INITIAL	22
PLAN D'AMENAGEMENT.....	23
INCIDENCES REGLEMENTAIRES	28

② - LES BERNERIES

ETAT INITIAL	29
PLAN D'AMENAGEMENT.....	30
INCIDENCES REGLEMENTAIRES	35

③ - L'EPINEUIL

ETAT INITIAL	37
PLAN D'AMENAGEMENT.....	37
INCIDENCES REGLEMENTAIRES	38

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

.....c.f. DOCUMENT JOINT

PREAMBULE

LES ELEMENTS DE FORMULATION DE LA COMMANDE

Compte tenu des changements induits par l'implantation d'un système d'échangeur entre la RN 10 et la RN 141 et la création d'un nouveau tronçon routier de la RN 141 (2 x 2 voies) sur le territoire de St-Yrieix, le paysage aux abords de ces voies risque de se transformer à moyen terme.

La municipalité consciente des enjeux économiques, urbains et paysagers que représentent ces espaces riverains a souhaité, au travers de cette étude, définir un projet de développement urbain qui tienne compte des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

COMPRENDRE LE PAYSAGE

Le paysage est un système complexe produit par une société, reflet de pratiques passées ou présentes avec une réalité sociale, géomorphologique et écologique.

L'implantation de la RN 141 va induire de nouveaux rapports, de nouvelles logiques avec le territoire. Pour gérer ces logiques d'évolution en cohérence avec les territoires existants, il faut d'abord pouvoir comprendre le paysage sur lequel on va travailler.

L'objet de ce travail est donc de faciliter la lecture des sites, de déchiffrer les composantes des lieux traversés par les voies, afin de révéler "l'essence" de ce lieu et de permettre ainsi aux futurs aménagements de s'intégrer en cohérence avec le paysage.

Pour cela, 3 échelles ont été abordées au travers de cette analyse, afin de mieux cerner les différentes logiques qui régissent ce territoire.

- **Une échelle territoriale**, assez vaste qui englobe l'ensemble du territoire communal et permet d'appréhender la structure paysagère et urbaine de St-Yrieix et des communes voisines. Elle permet de comprendre l'environnement général des sites d'études et leur position dans le territoire de la commune.
- **Une échelle de site**, plus réduite qui correspond aux sites étudiés. Elle permet de mettre en évidence les logiques et fonctionnements de ces lieux et les rapports qu'ils entretiennent avec leur environnement immédiat.
- **L'échelle de la route** définit les relations que la RN 141 entretient avec le territoire, les sites et les différentes composantes du paysage analysées.

LES OBJECTIFS DE L'ETUDE

L'étude a pour objet, à partir de l'analyse des sites de définir une stratégie générale d'aménagement visant à :

- Définir une image qualitative des sites qui s'appuie sur son organisation urbaine, son aménagement paysager et sur des recommandations architecturales urbaines et paysagères qui garantissent la qualité des futurs aménagements. Cette image est d'autant plus importante que les sites forment une porte à l'entrée dans l'agglomération d'Angoulême et la Commune de St-Yrieix.
- Définir les incidences réglementaires (modifications du zonage du POS, application de l'article L 111-1-4, règlement des zones, ...) garantissant la qualité des implantations attendues.

I - ANALYSE DE L'EXISTANT

① - ANALYSE PAYSAGERE

LE RELIEF

1 - UN TERRITOIRE

La Commune de St-Yrieix s'inscrit dans une vallée largement ouverte sur la Charente. Elle est positionnée dans un méandre du fleuve qui forme autour de son territoire une frontière naturelle de près de 9 km. La Charente représente un élément structurant de ce paysage de vallée. Le paysage de St-Yrieix est composé de 3 entités distinctes.

1.1. La Vallée alluviale qui s'étire le long du méandre de la Charente, développe une topographie relativement plane dont l'altitude varie entre 27 mètres et 40 mètres. Ce paysage est posé sur des alluvions qui sont à l'origine de la fertilité de la plaine.

1.2. Un paysage de "coteaux" borde la vallée alluviale dans un axe Est-Ouest. Ils sont couverts en grande partie par une chênaie qui forme deux coulées vertes qui enserrant le reste du territoire et dont l'altitude varie entre 40 et 70 m.

1.3. Un paysage de "plateaux" à l'Ouest, s'étage sur un axe Est-Ouest qui culmine à 100 mètres d'altitude. Ce système géographique plonge à l'Est sur la Vallée de la Charente où "plateaux" et larges pentes se succèdent jusqu'au fleuve.

Ce sont sur ces "plateaux" que sont implantées les principales structures urbaines de St-Yrieix. De petits vallons entaillent perpendiculairement ce système géographique et celui des coteaux. Ces échancrures plus ou moins larges et profondes sont issues d'un système plus vaste qui correspond à celui de la vallée de la Charente.

Certains de ces vallons sont le point de passage entre la plaine et la partie supérieure du territoire notamment au travers des infrastructures routières.

L'ensemble de ces formations (coteaux, plateaux) est installé sur des calcaires argileux du jurassique.

2 - UN SITE

Les trois sites d'études viennent s'inscrire sur cette colline calcaire. Ils forment, soit de larges pentes (les Berneries, Villesèche), soit d'importants "plateaux" (Villesèche, Epineuil) qui sont en promontoire sur le paysage.

Le site de Villesèche correspond au point culminant de la Commune (100 m) et offre de larges panoramas sur la Vallée.

3 - UNE ROUTE

La RN 141 et la RN 10 entretiennent, comme toutes les importantes infrastructures routières (surtout pour les autoroutes), un rapport de force avec le territoire.

Ces infrastructures ne "collent" pas forcément au socle du territoire comme le faisaient les anciens réseaux viaries. Talus et déblais viennent optimiser la logique linéaire de leur tracé, notamment sur les secteurs étudiés.

La RN 141 et la RN 10 sont en déblais sur une grande partie de la zone. D'importants talus vont venir accentués cet effet d'encaissement ce qui rendra difficile la perception du paysage et la relation entre les sites et la route.

LA STRUCTURE VEGETALE

1 - UN TERRITOIRE

La Commune est constituée d'un important massif boisé d'une superficie totale de 275 hectares répartis sur tout le territoire communal. Aux deux principales structures géographiques (plaine alluviale et colline calcaire) rencontrées sur la Commune, correspondent deux structures végétales distinctes.

1.1. Dans la plaine

Se développe une végétation dite de milieu humide où se côtoient des Aulnes, des Frênes, des Saules et des Peupliers. Ces essences se rencontrent dans les haies ou dans les alignements qui structurent la plaine et qui accompagnent le plus souvent les fossés ou les chemins ruraux.

Des boisements de peupliers accompagnent le tracé du fleuve.

1.2. Sur la colline

Elle représente une grande partie de la couverture boisée de la Commune (4/5ème). Elle est principalement constituée par une Chênaie (*Quercus petraea*) accompagnée d'autres essences.

Celle-ci se répartit sur le territoire en deux importantes "coulées vertes" qui correspondent aux coteaux et aux collines escarpées. Alignement et haies disparaissent au profit de boisements plus importants.

2 - UN SITE

Les sites étudiés, du fait de leur position, appartiennent à l'entité qui se développe sur la colline à savoir la Chênaie. Les sites sont peu boisés, ce sont surtout leur limites ou les terrains limitrophes qui reçoivent une formation arborescente.

On rencontre quelques parcelles de vigne sur le site de Villesèche. Ces cultures pérennes, peignent le paysage de fines lignes végétales et en rythment la surface.

3 - UNE ROUTE

Le tracé de la RN 141 traverse l'une des principales "coulées vertes" de la Commune. Le projet d'aménagement paysager des abords de la voie, vise à affirmer cette structure végétale.

En effet, l'aménagement crée une continuité dans la lecture de cette entité en mettant en place une sorte de bourrelet végétal qui reconstitue les lisières endommagées par la nouvelle voie et relie les différents boisements.

Ce nouveau paysage sert de support à la découverte de la route et des boisements qui l'enserrent, au travers de chemins qui suivent la ligne de crête des talus.

LE BATI

1 - UN TERRITOIRE

La structure du bâti se caractérise par la multiplicité des formes qu'elle développe sur le paysage communal. Cette diversité de logiques d'organisation correspond à des époques et des rapports au territoire différents.

Il en résulte une organisation déstructurée et hétérogène qui contribue à effacer tout effet de centralité. On distingue au travers de ces organisations différentes, les formes suivantes :

1.1. Les hameaux

La structure initiale était articulée autour d'un ensemble de hameaux et de grandes fermes à vocation agricole. Le hameau de Vesnat constituait le bourg principal de cette structure rurale ancienne. L'architecture de ces hameaux est très représentative de l'architecture charentaise et représente une qualité architecturale et paysagère indéniable.

1.2. L'extension des faubourgs

Cette zone correspond aux prolongements des faubourgs d'Angoulême. Elle s'est articulée autour de la RN 141 et de la RD 939. Elle correspond également à une structure ancienne mais plus tardive que la précédente qui est relativement continue dans le paysage urbain.

1.3. Le pavillonnaire

A partir de 1950, la Commune de St-Yrieix s'est largement construite notamment au travers de l'habitat individuel qui représente actuellement 98 % du parc immobilier communal.

On distingue deux formes d'implantation :

- Une urbanisation diffuse, non contrôlée, qui s'étire le long des voies sans logique claire d'organisation. C'est un paysage de maisons individuelles isolées sur des anciennes parcelles agricoles, entourées de clôtures et en retrait par rapport à la voie.
- Une urbanisation contrôlée, constituée de lotissements pavillonnaires, créés sous l'égide de la municipalité dans les années 1970 et 1980, le long de la RD 939 et de la route de Bellevue (lotissement du Rocher, de Puygardin et de la Brûlerie, abords de la cité Bretagne, etc...).

Ces lotissements ont une structure grossièrement circulaire. Ils sont conçus comme des entités refermées sur elles-mêmes, greffées sur la RD 939, sans liaison avec les autres voies de communication ou avec les quartiers plus anciens.

Par ailleurs, leur organisation circulaire rompt avec la structure parcellaire ancienne qui bordait la RD 939, jadis constituée de parcelles lanierées et de chemins ruraux perpendiculaires à la voie.

1.4. Les infrastructures industrielles et artisanales

Si les plus anciennes occupent des bâtiments dont l'apparence est proche des structures d'habitat et se fondent dans le paysage urbain, les plus récentes créent le plus souvent de véritables nécroses dans le paysage urbain.

Là encore, leur localisation sur le territoire est relativement éclatée et pose des problèmes de covisibilité entre les zones d'habitat et les zones à vocation industrielle.

2 - UN SITE

Les trois sites étudiés ne comportent aucune structure construite. Ils entretiennent cependant des relations étroites avec les sites qui les entourent.

2.1. Villesèche

La limite Est du site marque la fin de l'urbanisation de St-Yrieix. Celle-ci s'égrène autour de la RD 939 et s'articule autour du bourg de Vesnat dans une forme discontinu et peu dense d'un habitat individuel.

Au Sud, sur le territoire de Fléac, se dresse des bâtiments industriels dont l'architecture se détache fortement du paysage rural environnant.

2.2. Les Berneries

Le site est entouré sur trois de ses côtés par un tissu pavillonnaire qui forme une entité bien distincte dans la spatialité de la Commune (les Rochers). Un pôle sportif vient s'intégrer dans ce tissu peu dense.

2.3. L'Epineuil

Le site est en contact avec une petite zone industrielle qui se retrouve au bord d'un petit plateau en surplomb de la Charente. Plus loin, on rencontre un tissu pavillonnaire qui se connecte aux faubourgs d'Angoulême (Boulevard de Bretagne) et qui est séparé du site par une zone agricole et des boisements.

3 - UNE ROUTE

La route a souvent structuré l'implantation du bâti. C'est notamment le cas de St-Yrieix avec la RN 141 et la RD 939. Aujourd'hui, la création d'une nouvelle voie sur le territoire communal s'accompagne d'une réflexion qui vise à maîtriser le développement des zones qui jouxtent la voie. Cette réflexion doit tenir compte d'aspects urbains, paysagers, économiques mais également réglementaires avec notamment une zone de nuisance au bruit de 200 m autour de la voie et l'article 111-1-4 (Loi Barnier et Amendement Dupont) qui fixe un couloir inconstructible de 100 m autour de la voie.

LE PARCELLAIRE

1 - UN TERRITOIRE

Il existe trois principales structures parcellaires qui se répartissent sur le territoire de la Commune. Celles-ci sont en étroites relations avec l'occupation du sol (type de culture) et la topographie des territoires.

D'une manière générale, on rencontre un parcellaire laniéré dans la plaine alluviale et des parcelles plus vastes sur les "plateaux" et les zones à faible pente de la "colline".

Enfin, s'est développée une structure qui échappe à ces deux modèles. En effet, avec le développement de l'habitat pavillonnaire, s'est développée une trame qui ignore totalement la logique territoriale qui existait auparavant.

Elle s'organise de manière plus ou moins aléatoire autour des voies de desserte introverties.

2 - UN SITE

Le plus souvent, se sont d'importantes parcelles qui composent les sites d'étude. Seul, le site de Villesèche échappe à cette logique puisque près de la moitié des parcelles sont étroites et longues.

Elles correspondent, sans doute, à une implantation viticole encore présente.

3 - UNE ROUTE

La route ignore souvent les structures parcellaires des paysages qu'elle traverse. L'impact de la voie sur le parcellaire est minime puisqu'il n'existe pas de structure particulière qui vient marquer ces limites comme pour le paysage bocager.

L'OCCUPATION DU SOL

1 - UN TERRITOIRE

L'occupation du sol de St-Yrieix représente un vaste patchwork où se côtoient les zones industrielles, les zones naturelles, l'habitat pavillonnaire et les zones agricoles.

Ce morcellement du territoire rend difficile la perception d'une entité distincte. Cependant, il se dégage les tendances suivantes. Malgré sa proximité, vis-à-vis de la Ville d'Angoulême, la Commune possède encore de grands espaces boisés (275 hectares soit 20 % du territoire communal) et d'importants territoires agricoles (520 hectares soit 35 % du territoire communal), ce qui offre aux habitants un cadre de vie relativement privilégié.

2 - UN SITE

Les sites viennent s'insérer dans cette mosaïque de paysages. Ils représentaient (Epineuil, Les Berneries) d'importantes enclaves agricoles qui contribuaient à valoriser l'imagerie rurale de la structure urbaine de St-Yrieix.

Le site de Villesèche, où se développe un paysage agricole constitué de prairies et de vignes, marque lui, la fin de l'urbanisation communale.

3 - UNE ROUTE

L'implantation de l'échangeur entre la RN 10 et la RN 141 expose les territoires environnants à des pressions importantes, les territoires destinés à des vocations commerciales et industrielles sont le centre de tous les enjeux.

Il est important de maîtriser leur développement, de ne pas nuire à l'image de la commune. "L'effet de vitrine" doit être valorisant pour les activités mais également pour la Commune.

LA PERCEPTION VISUELLE

1 - UN TERRITOIRE

La topographie variée du territoire communal (plaine, colline calcaire) et la mosaïque de paysages qui s'y développent, contribue à offrir une grande diversité de vue sur St-Yrieix.

2 - UN SITE

On découvre depuis les sites étudiés de larges panoramas sur la Vallée de la Charente et sur la Ville d'Angoulême.

2.1. Villesèche

A - Vues lointaines :

Le paysage s'ouvre largement au Sud et à l'Est de la zone. On découvre les reliefs vallonnés et boisés qui bordent la Charente et les principaux repères verticaux d'Angoulême se détachent à l'horizon. On perçoit également la fin de l'urbanisation de St-Yrieix (vue n°1).

Au Sud-Est, à la limite de la zone, on observe la structure boisée de la coulée verte. Celle-ci disparaît progressivement sur les coteaux qui bordent la plaine. Une autre structure végétale se distingue, il s'agit d'un petit boisement de Cèdres de l'Atlas qui crée un événement dans ce paysage rural boisé d'espèces communes (vue n°2).

Au Nord et au Sud, les vues sont limitées par d'importants boisements qui cement les regards.

Enfin, au Sud-Est, les bâtiments de la zone industrielle de Fléac viennent perturber la lecture de ce paysage largement ouvert.

B - Vues rapprochées :

Le site est constitué de grands champs et de prairies (vues 3, 4 et 5). Seuls quelques éléments viennent ponctuer ces grandes surfaces ouvertes. Ainsi, certaines structures révèlent la topographie de cette géographie comme l'alignement de la ligne haute tension qui traverse le site et qui plonge progressivement vers la vallée et dont les piliers jalonnent la descente (vue n°6).

La ligne haute tension qu'elle soit bien ou mal perçue, demeure un élément qui donne à voir la géographie qu'elle traverse. Un bosquet boisé marque également la ligne de crête de ce territoire (vue n°7).

2.2. Les Berneries

A - Vues lointaines :

Le site des Berneries comme celui de Villesèche permet d'appréhender la géographie environnante avec notamment des vues sur la vallée de la Charente et le système de vallons qui s'y rattache (vue n°13).

On perçoit également la Ville d'Angoulême et ses repères urbains dressés sur un plateau qui surplombent le fleuve. Les vues sur le paysage urbain sont plus importantes du fait de la proximité du tissu pavillonnaire à la périphérie de la zone (vues n°14 et 19).

Au Nord et à l'Ouest, les vues sont stoppées par d'importantes masses boisées.

A l'Est de la zone, se trouve la zone artisanale d'Epineuil. Son impact est atténué par la présence d'un important giratoire dont le relief et les plantations marquent une partie de cette architecture sans qualité (vue n°20).

B - Vues rapprochées :

Il n'existe pas de point d'intérêt particulier dans ce paysage largement ouvert. On distingue cependant des sous-espaces où se développent des ambiances particulières. C'est le cas notamment d'une petite enclave coincée dans un tissu pavillonnaire. Les vues se limitent à l'urbanisme environnant (vues n°15, 16 et 17).

Une ligne haute tension traverse le territoire transversalement, elle révèle, comme pour le site de Villesèche, la topographie accidentée du lieu (vue n°18).

2.3. Epineuil

A - Vues lointaines :

La zone d'Epineuil est composée de deux sites qui se répartissent sur un petit plateau de part et d'autre de la RN 10. Les vues lointaines sur le paysage sont plus limitées, d'autant que de nombreuses zones boisées réduisent le champ visuel (vues n°22 et 24). C'est surtout sur le rebord de ce plateau lorsque le relief s'efface en direction de la Charente que le paysage s'ouvre à nous (vues n°21 et 23). On peut alors découvrir le plan d'eau de la grande prairie et plus particulièrement depuis le site Sud (vue n°28).

B - Vues rapprochées :

Depuis le site Nord, on découvre des paysages différents, celui d'un tissu pavillonnaire au Sud-Ouest et celui de la zone artisanale au Nord. L'impact de la zone artisanale sur le paysage est relativement faible puisque celle-ci s'est installée sur une partie plus basse du site. De ce fait, la silhouette des bâtiments est presque masquée par le relief (vue n°21).

Depuis le site Sud, les vues sont réduites du fait de la présence en périphérie d'importants boisements. Ceux-ci sont en contact avec les zones urbanisées ou urbanisables (vues n°26 et 27).

A la limite Est du site, se développe un paysage anarchique et chaotique qui est en décalage avec l'image des deux sites (vue n°23).

Enfin, entre ces deux lieux, la route qui entaille ce plateau, développe un paysage particulier avec une esthétique qui lui est propre (vues n°22 et 25).

3 - UNE ROUTE

3.1. Une route en devenir

La route n'étant pas achevée, les études d'aménagement n'étant pas arrivées à leur terme, il est difficile de décrire avec certitude la perception du paysage depuis la route. Cependant, il est possible de donner au travers des grandes orientations les impressions qui pourront se développer le long de la route.

Les vues que pourra offrir la route sur le paysage environnant seront réduites du fait de son passage en déblai par rapport au socle du territoire, de la présence d'importants talus plantés aux abords de la voie et de structures végétales d'accompagnement qui vont cloisonner les vues.

3.2. Depuis la RN 10

Seuls les sites d'Epineuil se trouvent en contact avec la RN 10. La route entaille le petit plateau où ils se trouvent posés et passe quelques mètres en contrebas. La visibilité des sites est donc relativement réduite (vue lointaine).

4 - SYNTHESE DE L'ANALYSE VISUELLE

L'analyse visuelle met en évidence la perception de ce territoire à partir des sites, mais également à partir des infrastructures routières. Elle permet de définir :

- les limites visuelles de ces territoires,
- les lignes de force du paysage,
- les points de vues intéressants ou pénalisants,
- la sensibilité paysagère de certaines zones.

4.1. Les limites visuelles de ce territoire

- Les zones d'étude et plus particulièrement sur les sites de Villesèche et des Berneries se caractérisent par des larges ouvertures sur la Vallée de la Charente et sur Angoulême. De larges panoramas sur les reliefs environnants et le paysage agricole sont offerts. Ils sont délimités par des boisements forestiers et le tissu pavillonnaire environnant. Ce sont surtout depuis les zones les plus hautes que ces vues sont les plus significatives et les plus valorisantes.
- Les sites forment de véritables enclaves agricoles (ou friches pour la zone Sud d'Epineuil) qui soulignent la limite des zones urbanisées. On distingue ainsi clairement les zones urbanisées de la Commune.

4.2. Les lignes de force du paysage

- On distingue clairement la topographie du territoire communal avec "ses plateaux", ses larges pentes et ses vallons. La lisibilité du relief nous permet de positionner la Commune par rapport au relief et à la structure de la vallée.
- On appréhende une structure géographique vaste et complexe qui intègre les lieux d'étude. Cette structure, c'est celle de la Vallée de la Charente avec ses collines et ses vallons qui bordent le cours du fleuve.
- La lecture du tracé de la Charente est très réduite. Elle est pourtant d'un grand intérêt paysager. C'est surtout sur le site d'Epineuil, lorsqu'on passe du plateau à la vallée que s'effectue cette perception. Celle-ci doit être valorisée.
- Le tracé de la voie, souvent en déblai va mettre en évidence la géologie de ce territoire. Même s'il vient entailler l'une des deux coulées vertes, le projet d'aménagement va recréer une continuité en venant ressouder les différents boisements pour offrir une vision claire et distincte de cette entité.
- La RD 103 marque la fin de l'urbanisation Ouest de St-Yrieix. Elle souligne l'une des véritables limites de l'urbanisation dans ce paysage morcelé où l'urbanisation est éclatée sur tout le territoire.

4.3. Les points de vues intéressants ou pénalisants

A - Les points de vues d'intérêt :

- Depuis les sites de Villesèche et des Berneries, on distingue la ville d'Angoulême et ses principaux repères verticaux (clochers, tours, etc...) qui sont autant d'éléments d'identité et de repères spatiaux. Ils signalent l'approche de la ville et de son agglomération.

- Le caractère agricole des zones et leurs larges ouvertures donne une image de qualité.
- Les lignes haute tension qui traversent les sites de Villesèche et des Berneries révèlent actuellement dans ces paysages agricoles largement ouverts, la topographie générale du territoire. Une réflexion doit être menée pour projetée cette infrastructure dans les paysages en devenir. En effet, la modification de ces paysages entraînera sans doute des nouveaux rapports à ces éléments. Ceux-ci pourraient devenir alors des points de vue pénalisants pour le paysage.
- La vue sur le plan d'eau de la grande prairie depuis le site Sud d'Epineuil valorise cet équipement et rappelle le caractère inondable de la plaine.
- Quelques boisements d'intérêt paysager se distinguent dans les sites traversés, notamment les Cèdres de l'Atlas sur le site de Villesèche.
- Le projet des architectes-paysagistes Balmas-Segui vise à révéler la géologie du territoire traversé en mettant en valeur les enrochements naturels. Ces visions viennent compléter et enrichissent la compréhension du paysage environnant.

B - Les points de vues pénalisants :

- Les vues peu nombreuses sur la structure urbaine de St-Yrieix et notamment sur des points clairement identifiables et symboliques (clocher d'église), ne permettent pas d'appréhender une image urbaine pour la Commune.

La vocation des zones ne doit pas être un élément pénalisant pour le paysage. Elle doit au contraire affirmer au travers des aménagements une image facilement identifiable et de qualité.

- La perception des sites industriels et artisanaux qui se trouvent en périphérie des sites, que ce soit sur la Commune ou sur le territoire de Fléac, crée de véritables points noirs dans le paysage. En effet, ces boîtes viennent se poser sur le paysage sans tenir compte de sa structure (relief parcellaire, végétation). Certains de ces bâtiments aux façades très claires se détachent très nettement dans le paysage rural environnant.

4.5. La sensibilité paysagère

- Du fait de leur ouverture visuelle et de leur situation, les zones de Villesèche et des Berneries semblent être particulièrement sensibles. Le projet devra faciliter l'intégration des futurs aménagements afin de maintenir la cohérence de ce paysage.
- La zone d'Epineuil qui est située en surplomb par rapport aux infrastructures routières et qui est entourée de boisements, est moins sensible que les deux autres sites.

2 - ANALYSE URBANISTIQUE

LE RESEAU VIAIRE

1 - UN TERRITOIRE

La Commune est traversée par les deux seules routes nationales du département (RN 10 et RN 141). La création d'un échangeur et d'un nouveau tronçon (2 x 2 voies) va venir améliorer la connexion entre ces deux axes routiers. Ces deux voies au comportement autoroutier (emprise, système d'échangeur, esthétique, rapport au relief) engendrent de nouveaux rapports avec le territoire que l'on peut grossièrement scinder en deux catégories.

1.1. Les Atouts

- Elles placent la Commune et plus particulièrement les zones limitrophes à ces infrastructures, dans une position de carrefour qui deviennent des zones stratégiques et particulièrement au niveau économique.
- Les sites étudiés bénéficieront vraisemblablement d'un effet de vitrine mais assez faible compte tenu du fait que les voies sont traitées en déblais.
- Les sites de Villesèche et des Berneries sont un accès direct avec la future RN 141.

1.2. Les Faiblesses

- Ces infrastructures créent de véritables coupures dans le paysage et perturbent le fonctionnement urbain en imposant des points de passage obligatoires.
- Elles exposent les sites périphériques à de fortes pressions foncières qui débouchent parfois sur les incohérences urbaines et paysagères.
- L'effet de vitrine des zones commerciales ou artisanales est souvent dévalorisant pour l'image de la Commune.

Cette armature est complétée par un système de départementales qui connectent St-Yrieix aux communes limitrophes (RD 57 et RD 103) et la RD 939 qui traverse la Commune dans sa plus grande longueur matérialise une ligne de crête sur le relief accidenté de St-Yrieix.

Cette matérialisation est d'autant plus forte puisque cette voie a fédéré toute une urbanisation autour de son tracé. Elle définit un axe structurant de St-Yrieix qui répond à des fonctions urbaines, historiques et paysagères.

Les autres voies ont une fonction de desserte des différents quartiers de la Commune. Elle se caractérisent par des faibles emprises et un trafic plus réduit.

Si l'ensemble du réseau viaire irrigue relativement bien le territoire communal dans le sens longitudinal, les liaisons transversales sont moins évidentes surtout en raison du relief existant.

2 - DES SITES

Les trois sites se trouvent le long de la RN 141 au niveau des zones d'échange et de connexion avec le réseau routier urbain ou péri-urbain (RD 57, RD 939), chaque site développe cependant un rapport particulier avec le réseau viaire.

2.1. Villesèche

Le site est encadré par deux importantes départementales, la RD 939 et la RD 103. La première souligne la ligne de crête qui traverse le territoire communal, la seconde marque la fin de l'urbanisation de St-Yrieix et relie la Commune à Fléac et à la zone industrielle des Voûtes. La RD 103 prendra donc dans le futur schéma une place importante dans la liaison entre ces deux territoires et les deux pôles d'activités.

Ces deux voies se connectent à la RN 141 au travers d'un système d'échangeur et de giratoires.

Ce système d'échanges offre de bonnes conditions de desserte au site de Villesèche à partir de la RN 141 mais aussi à partir de la RD 939 en deux endroits avec le giratoire de Saute-Bergère (échanges RD 939 / RD 103).

2.2. Les Berneries

Actuellement, le site est longé par la RD 57, celle-ci sera remplacée par la RN 141. Des voies de dessertes locales vont venir se greffer aux échangeurs et giratoires prévus afin de maintenir les déplacements transversaux. Le site des Berneries sera sans aucun doute le site le mieux desservi.

Cet échangeur des Berneries est particulièrement stratégique puisqu'il va constituer en quelque sorte une "porte de ville" car il donne accès au centre-ville administratif de St-Yrieix.

2.3. L'Epineuil : des sites enclavés

Le site de l'Epineuil, actuellement limité à l'Ouest par la RN 10, sera marqué par le raccordement RN 10 / RN 141 qui n'en assurera pas pour autant la desserte.

En effet, afin de ne pas mélanger les flux de transit des RN 10 et RN 141 avec le trafic local, il n'a pas été prévu d'échangeur ; il n'y a qu'une sortie depuis la RN 141.

Au Sud de la RN 141, on peut noter des terrains enclavés par la RN 10 à l'Est, de l'urbanisation pavillonnaire au Sud et par une urbanisation linéaire par rapport à la Route du Mas.

La partie Est de l'Epineuil est actuellement desservie par la rue de Bellevue qui raccorde la zone d'activité communale au Boulevard de Bretagne en traversant un secteur pavillonnaire avec des maisons ayant accès direct à la voie.

Cette situation posant des problèmes de sécurité et de transit de véhicules lourds, il a été prévu de créer une voie dite "pénétrante de l'Epineuil". Cette voie raccordera directement le site de l'Epineuil au Boulevard de Bretagne et par conséquent à la ville-centre d'Angoulême.

LA VOCATION DES ESPACES

1 - UN TERRITOIRE MORCELLE

L'analyse de l'occupation du sol et de la vocation des lieux met en lumière la mosaïque de paysages qui se développe sur le territoire de Saint-Yrieix.

Face à une urbanisation très éclatée spatialement et à un fort impact de coupure induit par les axes de circulation, le POS traduit la volonté d'une part de préserver les deux coulées vertes qui jouent un effet de coupure de l'urbanisation et d'autre part, "d'achever" l'urbanisation de certaines zones.

Les implantations industrielles et les sites d'accueil d'activités économiques participent à ce phénomène d'éclatement :

- Sites OMIA et Durand à proximité de la RD 939 enclavés dans l'urbanisation résidentielle,
- Site Air Liquide au lieu-dit "Fontastier",
- Les zones de la Combe et de l'Epineuil à l'Ouest de la RN 10,
- La zone de Bellevue à l'Est de la RN 10,

et posent souvent un problème d'interface avec les zones d'habitat essentiellement pavillonnaires.

A ce sujet, on peut noter le cas du site "Durand" actuellement vacant qui compte tenu de sa localisation et de son potentiel de surface pourrait être reconverti dans un objectif de renforcement de la centralité.

2 - DES SITES SOUMIS A LA PRESSION URBAINE

L'actuelle vocation des espaces et la création de nouvelles infrastructures ont induit la définition de nouvelles zones d'accueil d'activités économiques 1Nax et 2Nax dans le POS.

D'une manière générale, ces zones se développent linéairement par rapport à des infrastructures qui vont constituer les accès et refléter l'image de la Commune de St-Yrieix mais aussi celle de l'agglomération d'Angoulême.

Ces nouvelles vocations de l'espace posent les problèmes de la gestion de l'interface Activités Economiques / Tissu pavillonnaire résidentiel et de la définition des limites de zones avec les espaces naturels et agricoles.

2.1. Villesèche

Le site de Villesèche marque la fin de l'urbanisation de St-Yrieix. Les habitations s'égrènent le long de la RD 939 et descendent vers le bourg de Vesnat (UCa et UCb).

Mais la majeure partie du territoire est occupée par un vaste paysage agricole constitué de prairies, de vignes et de champs ouverts (classés en NC).

D'importants boisements protégés (ND) limitent les vues et affirment le caractère rural du site. Enfin, le site et en relation avec la zone d'activités des Voûtes (UX, UXa) et une vaste zone 1Nax situées sur le territoire de Fléac.

2.2. Les Berneries

Près de la moitié du territoire est en contact avec les zones urbanisées et plus particulièrement avec le tissu pavillonnaire qui s'est étendu sur la zone des Rochers (UC, UCc). C'est sans doute le site Nord, petite enclave occupée par une structure commerciale qui est la plus à l'écart de ce tissu urbain.

Il s'insère entre deux boisements protégés (ND) le long de la RN 141. Le site Sud, entouré sur 3 de ces côtés de zones construites, s'ouvre sur sa dernière façade sur une zone agricole et sur le tracé de la future voie. Ce site se caractérise par une vocation mixte : activités économiques, équipements sportifs et habitat dont il sera nécessaire de trouver les articulations et de gérer les interfaces avec le tissu urbain.

2.3. L'Epineuil

Ce site se caractérise par la présence de zones d'activités :

- Avec à l'Ouest les zones de la Combe et de l'Epineuil intégrant la SAFT et l'imprimerie IPC qui vont se retrouver en limite de la RN 141 et coupées de la zone 2NAx prévue au POS. Cette dernière, relativement enclavée comme cela a été vu précédemment, est limitée au Sud par de l'urbanisation pavillonnaire.
- Avec à l'Est, la zone de Bellevue qui jouxte la zone 1NAx limitée au Sud par d'importants boisements (zonage ND avec espaces boisés classés à conserver) et par une vaste zone 1NA destinée à accueillir un lotissement d'environ 90 lots.
- La configuration linéaire de cette zone par rapport à la RN 10 et la gestion de l'interface avec le tissu pavillonnaire constituent une contrainte importante.

③ - ORIENTATIONS

SYNTHESE DE L'ANALYSE

A l'issue de cette analyse, il semble nécessaire d'établir une synthèse et de dégager les potentialités et les contraintes des sites.

SITE DE VILLESECHE

POTENTIALITES / ATOUTS

- Important potentiel de superficie (27 ha) éloigné des secteurs résidentiels.
- Proximité de la zone des Voûtes et des réserves foncières du Syndicat Mixte situées sur Fléac.
- Point culminant du territoire communal offrant de larges panoramas sur la Vallée de la Charente où la position de la RN 141 offre quelques vues.
- Bonnes conditions de desserte depuis la RN 141 par l'échangeur de Villesèche et depuis le giratoire de Saute-Bergère (RD 939 / RD 103).

CONTRAINTES / POINTS FAIBLES

- Situation de point d'entrée Ouest de l'Agglomération d'Angoulême.
- Perspectives visuelles intéressantes sur les repères de la ville-centre.
- Forte sensibilité paysagère et présence de points noirs (zone des Voûtes).
- Absence de réseau collectif d'assainissement.

Ce site dispose d'un certain nombre de potentialités et constitue un enjeu important pour le développement économique de l'Agglomération puisqu'il devrait prendre le relais des zones du Syndicat Mixte en cours de commercialisation.

Toutefois, compte tenu de sa situation en entrée d'agglomération et de sa vocation, ce site nécessite un aménagement de qualité et un traitement de ses limites par rapport au territoire rural.

SITE DES BERNERIES

POTENTIALITES / ATOUTS

- Localisation stratégique par rapport à l'affirmation d'une identité communale.
- Proximité du centre-ville administratif permettant de bénéficier des équipements et services.
- Bonnes conditions de desserte depuis la RN 141 par l'échangeur des Berneries.
- Proximité du réseau collectif d'assainissement.

CONTRAINTES / POINTS FAIBLES

- Relatif enclavement dans le tissu urbain pavillonnaire posant des problèmes d'interface.
- Présence de différentes vocations.
- Visibilité et effet de vitrine réduits sur la RN 141 qui se situe en déblai.

Ce site est particulièrement stratégique pour l'affirmation de l'identité de Saint-Yrieix de par sa situation par rapport à la RN 141 et au centre-ville administratif. Il est à noter que la Commune envisage par ailleurs le renforcement de la centralité à travers une opération mixte habitat locatif commerces et services de proximité.

Compte tenu de l'équilibre qui s'est instauré au niveau des centres commerciaux à l'échelle de l'agglomération et de la configuration du site étudié, on peut émettre quelques réserves sur les potentialités de secteur au niveau commercial.

D'autre part, au niveau stratégie communale, on peut se demander s'il ne serait pas souhaitable de recentrer les activités commerciales et de services destinées aux habitants de Saint-Yrieix.

A cet effet, on peut noter la proximité du site de l'entreprise Durand actuellement vacant qui de par son enclavement dans le tissu urbain et par sa situation possède un certain nombre de potentialités pour conforter le centre-ville.

SITE DE L'EPINEUIL

POTENTIALITES / ATOUTS

- Proximité du point de raccordement des RN 10 et RN 141.
- Proximité des zones d'activités de Bellevue et de l'Epineuil.
- Sensibilité paysagère faible par rapport à la perception depuis la RN 10.

CONSTRAINTES / POINTS FAIBLES

- Absence d'accès à ces voies depuis le site.
- Mauvaises conditions de desserte (accès depuis l'échangeur des Berneries).
- Site constitué d'espaces résiduels du tissu urbain et des projets routiers.
- Interfaces avec le tissu pavillonnaire à traiter.

Visibilité et effets de vitrine réduits depuis les RN 10 et RN 141 compte tenu de leur implantation en déblai et de leur traitement paysager.

Malgré sa situation qui paraît stratégique au premier abord, ce site possède un certain nombre d'handicaps (configuration des lieux, enclavement et mauvaise desserte) pour l'implantation d'activités économiques.

La création de la pénétrante de l'Epineuil en direction du boulevard de Bretagne devrait améliorer la desserte de la zone de Bellevue et par conséquent le site d'étude.

IDENTIFICATION DES ENJEUX ET AXES D'INTERVENTION

ENJEUX GENERAUX

- La maîtrise qualitative de l'implantation d'activités économiques passant par la définition de principes d'aménagement mais surtout par une mise en adéquation entre le type d'activités et les caractéristiques des lieux.
- La valorisation des caractéristiques paysagères de chaque secteur et de l'image de la Commune (voire de l'Agglomération) passant par un travail à l'échelle du territoire et à celle du site.
- La définition des réelles potentialités de développement de chaque secteur dans le temps au regard de la demande exprimée sur l'agglomération d'Angoulême et par rapport à l'offre existante.

AXES D'INTERVENTION GENERAUX

1. RELIEF

- Préservation de la lecture du territoire (plateau, Vallée de la Charente par l'insertion des aménagements en cohérence avec le relief et avec les différentes échelles du paysage et ses lignes de force.

2. STRUCTURE VEGETALE

- Réutilisation de la typologie des boisements et renforcement du vocabulaire végétal propre à l'entité paysagère du plateau.

3. BATI

- Définition de principes d'implantation du bâti permettant de maîtriser l'image des activités implantées aux abords des infrastructures.
- Définition de prescriptions architecturales permettant de maîtriser la volumétrie (proportions, hauteur maximum) et les revêtements de façade (matériaux, couleurs).

SITE DE VILLESECHE

ENJEUX

- Définition d'une image qualitative au regard de sa vocation industrielle qui se situe au niveau de l'Agglomération et de sa situation dans le paysage agricole.
- Définition des priorités et d'un sens de développement en cohérence avec les conditions de desserte en réseaux (voirie, assainissement collectif, ...) et avec les caractéristiques du site (relief, structure végétale, perception visuelle).

AXES D'INTERVENTION

- Traitement des limites du site par rapport au territoire agricole en réutilisant la logique de la structure végétale appuyée sur le parcellaire.

SITE DES BERNERIES

ENJEUX

- Affirmation d'une image urbaine qualitative (thème de l'entrée de ville) au regard de sa proximité du centre-ville administratif.

AXES D'INTERVENTION

- Renforcement de la trame viaire structurante dans le sens Ouest-Est afin de favoriser les relations entre le tissu pavillonnaire et les fonctions du centre-ville.
- Traitement des transitions entre les différentes vocations du secteur en s'appuyant sur la voirie et sur le vocabulaire des boisements du plateau.
- Définition d'un principe de desserte de site favorisant un développement en épaisseur afin d'optimiser la façade sur la RN 141.

SITE DE L'EPINEUIL

ENJEUX

- Désenclavement du site au regard de la configuration des lieux et de la gestion de l'interface avec le tissu pavillonnaire.
- Amélioration de l'image induite par la zone de Bellevue au regard du type d'activité susceptibles d'être accueillies.

AXES D'INTERVENTION

- Définition d'un schéma d'organisation prenant en compte les zones d'activités existantes et les voiries projetées (pénétrante de l'Epineuil, voie structurante de la zone 1NA des Grillauds).
- Traitement des transitions entre les différentes vocations en s'appuyant sur le vocabulaire des boisements du plateau.

II - PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

① . VILLESECHE

ETAT INITIAL

1. Schéma d'aménagement

Compte-tenu de l'importance de la superficie du périmètre d'études (environ 28 hectares) et de l'absence de programme, les propositions se situent plus au niveau des principes, qui devraient être adaptés dans les phases opérationnelles en fonction de demandes plus précises (réseaux, topographie, taille des lots,...).

Le schéma d'aménagement proposé vise à créer un réseau de voiries primaire en cohérence d'une part avec le site (topographie et parcellaire) et d'autre part avec la zone située sur Fléac basée sur deux voies majeures orientées Est/Ouest.

Ainsi, la zone est structurée à partir d'une voie principale mettant en relation l'échangeur de Villesèche et la RD 103 et de 3 voies transversales orientées Nord/Sud en cohérence avec le parcellaire.

Afin de garder la même orientation dans la lecture du paysage, ces voies pourront être poursuivies sur la zone de Fléac afin de constituer un réseau viaire cohérent à l'échelle de l'ensemble de la ZA.

Le bouclage des déplacements est assuré par une voie Est/Ouest qui s'appuie en partie sur le tracé du chemin rural qui marque la limite avec Fléac mais qui ne débouche pas sur la RD 103.

Un deuxième accès à la zone de Fléac - St Yrieix est marqué par la création d'un giratoire RD 103 déviée / accès à la zone de Fléac.

L'ensemble du secteur est ceinturé d'un important boisement qui prolonge la coulée verte existante jusque sur le plateau et dans le vallon qui marque la limite Ouest de la zone.

PLAN D'AMENAGEMENT

2. CARNET DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

2.1. Principes d'intégration

(voir plan et coupes en annexe)

2.1.1. TRAITEMENT DU RELIEF ET DES EAUX PLUVIALES

Le relief :

Compte-tenu de la topographie du site et de la vocation industrielle de la zone, des terrassements importants seront nécessaires pour permettre l'implantation des bâtiments sur des plates-formes.

Cette contrainte peut être exploitée dans l'aménagement de la zone pour créer à l'échelle d'un lot ou d'un groupe de lots des talus plantés permettant de gérer les différences de niveaux et de créer une trame paysagère originale.

Ces talus seront plantés d'arbustes de type forestier selon les techniques rencontrées en exploitation sylvicole afin de réduire les coûts de mise en place.

Cette trame paysagère serait composée d'un certain nombre de bandes de gestion publique de 6 mètres de large minimum qui, outre le talus, comprendraient un accès pour un entretien mécanisé.

Nota :

Lors de la réalisation des terrassements pour l'adaptation des plates-formes et des bâtiments, les raccordements de talus seront traités en pente douce à 2/1 ; les talus seront obligatoirement renapés de terre végétale sur 0,20 m minimum et enherbés.

Les eaux pluviales :

L'emprise intégrant le traitement du relief et les emprises des voies de desserte de la zone d'activités pourront intégrer un réseau de fossés (ou de cunettes) à ciel ouvert destiné à recueillir les eaux pluviales.

Ainsi les emprises des voies seront traitées avec des accotements enherbés et fossés le cas échéant, afin de préserver un caractère "paysager" à la zone mais surtout de limiter les surfaces imperméabilisées et par conséquent les problèmes de recueil des eaux pluviales.

D'autre part, il sera nécessaire d'appréhender le problème de la régulation des eaux pluviales avec la création de bassins d'étalement intégrés au traitement paysager de la zone, ils devront en outre traiter les éventuels risques de pollution accidentelle.

2.1.2. DEFINITION DES STRUCTURES VEGETALES (voir palette végétale)

Les masses boisées :

Elles permettent de gérer les limites avec les territoires périphériques qui ont souvent des vocations très différentes et qui possèdent un intérêt paysager à préserver (vues sur la vallée de la Charente).

Elles viennent achever les boisements de la coulée verte existante à l'Est et introduisent également de nouveaux rapports d'échelle qui sont en accord avec le paysage environnant (zone boisée/zone cultivée).

Enfin, elles permettent d'intégrer certaines infrastructures de desserte de la zone au paysage.

Les arbres d'alignement et les abords des voies :

Des arbres d'alignement accompagnent les voies de desserte et affirment leur tracé dans le territoire.

La hiérarchie des voies est affirmée par les rythmes de plantation. Pour les voies structurantes les rythmes seront plus denses (8 mètres) alors que sur les voies secondaires l'espacement entre les arbres atteindra 12 mètres. Ce jalonnement en bordure de voies sera renforcé par l'implantation des mâts d'éclairage.

Le choix d'une espèce commune à l'ensemble de la zone pourrait être un élément identitaire fort.

Les emprises des voies seront traitées avec des accotements enherbés et selon le cas avec des fossés et des talus traités de la même manière afin de donner une image qualitative et de limiter les surfaces imperméabilisées et par conséquent les problèmes de recueil des eaux pluviales. Le glacis en façade de la RN 141 sera également enherbé.

Les talus plantés :

Lors de la création des plates-formes sur le relief de Villesèche, un certain nombre de talus seront créés. Cette contrainte est l'occasion de mettre en place une trame paysagère à l'échelle d'un lot ou d'un groupe de lots qui affirmera une identité originale en accord avec le paysage tout en permettant de gérer les différences de niveaux.

Cette trame serait constituée d'arbustes "rustiques" en adéquation avec les boisements environnants. Noisetiers, Viomes, Cornouillers, Fusains et autres arbustes seront plantés selon des techniques forestières afin de faciliter l'entretien mécanisé et de réduire les coûts de plantation.

La trame paysagère serait composée d'un certain nombre de bandes de gestion publique de 6 mètres de large minimum qui outre le talus, comprendraient un accès (3 mètres) pour un entretien mécanisé.

Cette solution qui s'étend sur une emprise publique permettra une gestion et une maîtrise publique de l'image de la zone ce qui assurera la qualité et la pérennité de l'aménagement.

PALETTE VEGETALE

2.1.3. DEFINITION DES ENVELOPPES BATIES

a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

OBJECTIF :

Favoriser une implantation des bâtiments permettant d'affirmer un effet de façade sur la RN 141 ou sur la voie principale de la zone, et de localiser les parkings, aires de dépôt et de stock de matériaux en arrière des constructions.

REGLE :

Pour les lots situés en bordure de la RN 141, les constructions devront s'implanter à l'alignement par rapport à l'emprise publique traitée en zone enherbée et/ou respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition.

D'autre part, l'axe déterminant la plus grande longueur d'une construction sera orienté perpendiculairement par rapport aux voies et emprises publiques.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives

OBJECTIF :

Favoriser une implantation des bâtiments permettant d'affirmer un effet de façade sur les voies de circulation, notamment la RN 141, et de localiser les parkings, aires de dépôt et de stock de matériaux en arrière des constructions.

REGLE :

Les constructions devront s'implanter en respectant d'une part un recul de 10 m par rapport aux limites séparatives et d'autre part les aires d'implantation figurant au plan de composition.

2.1.4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

OBJECTIF :

Favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelque soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère.

REGLE :

Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

a) Volumes

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

b) Couvertures

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

Différentes pentes de toiture sont admises mais dans tous les cas la couverture et le faîtage seront masquées par un acrotère.

Tous les matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

c) Façades

Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur la façade donnant sur la voie d'accès interne, et limitées sur les façades latérales.

La création de baies est interdite sur la façade orientée sur la RN 141.

d) Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents en façade sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

e) Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes en façade est limité à trois en fonction des matériaux de façade mis en œuvre afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

2.1.5. CLOTURES

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

a) Clôtures sur emprises et voies publiques

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.

En façade sur la RN 141, la clôture sera implantée en alignement des bâtiments.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

b) Clôtures sur limites séparatives

Elles seront composées de grillage simple torsion sur profils en fer T et U, ensemble plastifié vert, elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et elles seront doublées d'une haie de saules.

Les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

2.1.6. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont soumises à la réglementation nationale : loi n°79-1150 du 29 Décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes visibles de la voie publique, décrets n°80-923 et n° 80-924 du 21 Novembre 1980 dit règlement national de la publicité et décret n° 82-211 du 24 Février 1982 dit règlement national des enseignes, elles sont en outre soumises au décret n° 96-946 du 24 Octobre 1996 qui concerne la demande préalable d'autorisation.

a) Pré-enseignes

DEFINITION :

Constitue une pré-enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Conditions permettant de la distinguer d'une publicité :

- L'indication de l'adresse de l'activité exercée,
- L'indication de la proximité du lieu où s'exerce cette activité.

DISPOSITIF :

Les pré-enseignes des différentes entreprises devront être regroupées sur un support collectif composé de bandeaux horizontaux supportés par des poteaux métalliques. Les bandeaux signalant les activités ne pourront pas dépasser 0,40 m2.

Aucune pré-enseigne n'est autorisée dans la zone enherbée située en façade de la RN 141.

EMPLACEMENT :

Leur emplacement sera localisé à chaque entrée de la zone d'activités.

b) Enseignes

DEFINITION :

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

DISPOSITIF :

Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Elles sont interdites sur les toitures ou terrasses.

Les enseignes constituées de logos implantées sur mâts et indépendants de la façade sont interdites. Les enseignes débordant les façades et les toitures sont interdites.

Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement, l'une sur la façade donnant sur la voie d'accès, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RN 141. Elles devront respecter les dimensions maximum définies ci-après.

DIMENSIONS MAXIMALES :

La hauteur maximale de l'enseigne (lettres) est fixée à 1/5ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 1,40 m pour un bâtiment de 7 m) avec une hauteur maximum de 1,40 m.

La bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/5 de la façade.

EMPLACEMENT :

Les enseignes et logos autorisés par bâtiment devront être implantés dans le tiers supérieur de la façade.

3. INCIDENCES REGLEMENTAIRES

3.1. Caractères des zones du POS

Actuellement classé en 1NAx dans le projet de révision du POS arrêté, ce zonage serait modifié pour traduire les orientations d'aménagement de la manière suivante :

Classement en 2NAx

Compte tenu de l'importance de la superficie de la zone (28 ha) et d'une maîtrise d'ouvrage assurée par le Syndicat Mixte il est envisagé d'aménager cette zone d'activités par le biais d'une procédure de ZAC.

A cet effet, la zone serait classée en 2NAx en tant que zone d'urbanisation future à long terme, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service et qui ne pourra être urbanisée qu'après modification du POS ou procédure de ZAC.

D'autre part afin de favoriser l'intégration de la zone d'activités dans l'environnement rural, les limites de la zone 2NAx ont été modifiées essentiellement à l'Ouest (zonage ND sur le Vallon) et au Nord (zonage NC au Nord de la RN 141).

3.2. Espaces boisés classés à conserver ou à créer

Le projet d'aménagement de la zone et de la RN 141 repose sur la mise en place de masses boisées permettant de gérer les limites de la zone d'activités avec les territoires riverains principaux.

Ainsi, les principaux boisements projetés sont classés en espace boisé classé à conserver ou à créer dans l'aménagement de la zone ou de la RN 141.

3.3. Plan de zonage (c.f. plan de zonage du dossier de P.O.S.)

2 . LES BERNERIES

ETAT INITIAL

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Le schéma d'aménagement retenu est issu de scénarios d'organisation et de vocation (voir notes d'étapes), il repose sur le renforcement de la trame viaire du secteur dans le sens Ouest/Est essentiellement en mettant en relation l'avenue de l'Union et la route du Mas :

- Une voie structurante orientée Est-Ouest, qui assure la desserte de la zone d'activités et qui s'appuie sur un boisement existant à l'arrière des constructions pavillonnaires de la route du Mas avant de déboucher sur cette dernière.
- Une deuxième voie orientée Est-Ouest qui marque la limite entre la zone d'habitat et le secteur d'équipements sportifs et qui se raccorde à la voie structurante Nord.

Afin de ne pas mélanger des flux de circulation de nature différente (transit local, desserte des activités économiques) il a été établi une hiérarchie entre les deux voies en privilégiant la voie structurante "Nord" qui débouche sur la route du Mas.

- Deux voies Nord-Sud secondaires permettent de parachever le maillage entre les voies structurantes de ce secteur.

Ce nouveau maillage a pour objectif de favoriser les relations entre les différents secteurs de tissu pavillonnaire et les fonctions du centre-ville.

Cette logique viaire transversale Est/Ouest est confortée par des traitements paysagers associés aux voies et par la constitution d'une bande boisée de transition entre les secteurs d'activités et d'équipements sportifs.

Le secteur Ouest où est installée une d'activité (mobiliers de bureau) est desservi par une contre-allée qui permet d'une part d'assurer une bonne intégration des constructions par rapport aux boisements bordant l'actuelle RD 57 et d'autre part d'éviter les accès individuels directs sur la voie dans un souci de sécurité (problème de visibilité).

Le secteur Est enclavé à l'angle de la RN 10 et de la future RN 141 devrait s'orienter vers une vocation résidentielle s'accompagnant d'un boisement important (espace tampon par rapport à la RN 141).

PLAN D'AMENAGEMENT

2. CARNET DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

2.1. Principes d'intégration

(voir plan et coupes en annexe)

2.1.1. TRAITEMENT DU RELIEF

La réalisation des plates-formes dans un relief orienté Est-Ouest va entraîner la création de zones talutées. Comme sur le site de Villesèche, ces talus seront plantés et vont permettre la création d'une trame paysagère plus réduite qui va gérer les différences de niveaux.

En bordure de la RN 141 un glacis enherbé permet d'affirmer l'effet de fenêtre créé sur la zone d'activités.

Ces mouvements de terrain ont pour objet de traiter les limites de la zone par rapport à leur environnement routier. Les modelés de terrain pourront être réalisés avec les terres issues des travaux de viabilité ou de réalisation des plates-formes.

La gestion de ces zones sur une emprise publique permettra une maîtrise de l'effet de façade des zones d'activités par rapport à la RN 141.

2.1.2. DEFINITION DES STRUCTURES VEGETALES (voir palette végétale)

Les masses boisées :

Elles permettent de gérer les limites avec les territoires périphériques qui ont souvent des vocations très différentes (zone d'activités / zone d'habitat) tout en conservant les logiques paysagères des sites. Les essences sélectionnées sont celles des boisements environnants (Chênes, Châtaigniers, Acacias, Charmes, etc...).

Les arbres d'alignement :

Ils accompagnent les voies de desserte et affirment leur tracé dans le territoire.

Le choix d'espèces particulières à chaque secteur permettra d'affirmer l'identité de différentes zones (arbres à fleurs dans la zone d'habitat, arbres à grand développement dans la zone d'activités).

La hiérarchie des voies est également affirmée par les rythmes de plantation. Pour les voies structurantes les rythmes seront plus denses (8 mètres) alors que sur les voies secondaires l'espacement entre les arbres atteindra 12 mètres. Ce jalonnement en bordure de voies sera renforcé par l'implantation des mâts d'éclairage.

Les talus plantés :

Lors de la création des plates-formes sur le relief des Berneries, un certain nombre de talus seront créés. Cette contrainte est l'occasion de mettre en place une trame paysagère à l'échelle d'un lot ou d'un groupe de lots qui affirmera une identité originale en accord avec le paysage tout en permettant de gérer les différences de niveaux.

Le nombre de ces talus plantés sera plus réduit que sur le site de Villesèche.

Cette trame serait également constituée d'arbustes qui seront plantés selon des techniques forestières afin de faciliter l'entretien mécanisé et de réduire les coûts de plantation.

Le choix des espèces pourra être étendu à des gammes d'arbustes plus "horticoles" (Viornes, Comouillers, Noisetiers, etc...).

La trame paysagère serait composée d'un certain nombre de bandes de gestion publique de 5 mètres de large minimum qui outre le talus, comprendraient un accès (3 mètres) pour un entretien mécanisé.

Cette solution qui s'étend sur une emprise publique permettra une gestion et une maîtrise publique de l'image de la zone ce qui assurera la qualité et la pérennité de l'aménagement.

Les espaces verts :

· Dans la zone d'activités :

Les emprises des voies seront traitées avec des accotements enherbés et selon le cas avec des fossés afin de préserver un caractère "rural" au futur paysage mais surtout de limiter les surfaces imperméabilisées et par conséquent les problèmes de recueil des eaux pluviales. Le glacis en façade de la RN 141 sera également enherbé.

· Dans la zone d'habitat et d'équipements sportifs :

Des trottoirs engravés seront créés afin de faciliter les liaisons piétonnes. Des arbres d'alignement viendront affirmer le caractère de chacune des voies. Un soin plus particulier sera apporté au traitement de la voirie principale. Son emprise de 16 mètres permettra d'intégrer une piste cyclable et un terre plein planté du côté des équipements sportifs. Les plantations affirmeront le caractère urbain de l'aménagement.

PLAN D'AMENAGEMENT

PALETTE VEGETALE

2.1.3. DEFINITION DES ENVELOPPES BATIES

a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

OBJECTIF :

Favoriser une implantation des bâtiments permettant d'affirmer un effet de façade sur la RN 141 ou sur la voie principale de la zone, et de localiser les parkings, aires de dépôt et de stock de matériaux en arrière des constructions.

REGLE :

Pour les lots situés en bordure de la RN 141, les constructions devront s'implanter à l'alignement par rapport à l'emprise publique traitée en zone enherbée et/ou respecter les aires d'implantation figurant au plan de composition.

D'autre part, l'axe déterminant la plus grande longueur d'une construction sera orienté perpendiculairement par rapport aux voies et emprises publiques.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives

OBJECTIF :

Favoriser une implantation des bâtiments permettant d'affirmer un effet de façade sur les voies de circulation, notamment la RN 141, et de localiser les parkings, aires de dépôt et de stock de matériaux en arrière des constructions.

REGLE :

Les constructions devront s'implanter en respectant d'une part un recul de 10 m par rapport aux limites séparatives et d'autre part les aires d'implantation figurant au plan de composition.

2.1.4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

OBJECTIF :

Favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelque soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère.

REGLE :

Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

a) Volumes

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

b) Couvertures

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

Différentes pentes de toiture sont admises mais dans tous les cas la couverture et le faîtage seront masquées par un acrotère.

Tous les matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

c) Façades

Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur la façade donnant sur la voie d'accès interne, et limitées sur les façades latérales.

La création de baies est interdite sur la façade orientée sur la RN 141.

d) Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents en façade sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

e) Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes en façade est limité à trois en fonction des matériaux de façade mis en œuvre afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

2.1.5. CLOTURES

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

a) Clôtures sur emprises et voies publiques

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.

En façade sur la RN 141, la clôture sera implantée en alignement des bâtiments.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

b) Clôtures sur limites séparatives

Elles seront composées de grillage simple torsion sur profils en fer T et U, ensemble plastifié vert, elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur et elles seront doublées d'une haie de saules.

Les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

2.1.6. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont soumises à la réglementation nationale : loi n°79-1150 du 29 Décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes visibles de la voie publique, décrets n°80-923 et n° 80-924 du 21 Novembre 1980 dit règlement national de la publicité et décret n° 82-211 du 24 Février 1982 dit règlement national des enseignes, elles sont en outre soumises au décret n° 96-946 du 24 Octobre 1996 qui concerne la demande préalable d'autorisation.

a) Pré-enseignes

DEFINITION :

Constitue une pré-enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Conditions permettant de la distinguer d'une publicité :

- L'indication de l'adresse de l'activité exercée,
- L'indication de la proximité du lieu où s'exerce cette activité.

DISPOSITIF :

Les pré-enseignes des différentes entreprises devront être regroupées sur un support collectif composé de bandeaux horizontaux supportés par des poteaux métalliques. Les bandeaux signalant les activités ne pourront pas dépasser 0,40 m².

Aucune pré-enseigne n'est autorisée dans la zone enherbée située en façade de la RN 141.

EMPLACEMENT :

Leur emplacement sera localisé à chaque entrée de la zone d'activités.

b) Enseignes

DEFINITION :

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

DISPOSITIF :

Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Elles sont interdites sur les toitures ou terrasses.

Les enseignes constituées de logos implantées sur mâts et indépendants de la façade sont interdites. Les enseignes débordant les façades et les toitures sont interdites.

Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement, l'une sur la façade donnant sur la voie d'accès, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RN 141. Elles devront respecter les dimensions maximum définies ci-après.

DIMENSIONS MAXIMALES :

La hauteur maximale de l'enseigne (lettres) est fixée à 1/5ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 1,40 m pour un bâtiment de 7 m) avec une hauteur maximum de 1,40 m.

La bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/5 de la façade.

EMPLACEMENT :

Les enseignes et logos autorisés par bâtiment devront être implantés dans le tiers supérieur de la façade.

3. INCIDENCES REGLEMENTAIRES

3.1. Caractères des zones du POS

Les sites composant le périmètre d'études sont classés en 1NAXa, 1NA~~B~~ 2NAX au POS arrêté, leur zonage seront modifiés pour traduire les orientations d'aménagement de la manière suivante :

Secteur Ouest

Cette zone destinée à l'accueil d'activités économiques et plus particulièrement artisanales sous la forme de petites unités sur des terrains de 1 500 m² au minimum.

Compte tenu de sa situation aux abords immédiats de la RN 141, ce secteur est particulièrement sensible du point de vue paysager, il est classé en 1NAYa, secteur soumis à des règles spécifiques. Elle comprend 6 lots qui représentent 1,50 ha de surface commercialisable.

Secteur central

Cette zone destinée à l'accueil d'activités économiques et plus particulièrement commerciales et artisanales est classée en 1NAY avec des terrains d'une superficie minimum de 2 500 m².

Cette zone possède un secteur 1NAYb situé aux abords immédiats de la RN 141, qui correspond à des terrains particulièrement sensibles du point de vue paysager et qui est soumis à des règles spécifiques. Elle comprend 15 lots qui représentent 6 ha de surface.

Secteur Est

Cette zone compte tenu de sa situation enclavée et de la proximité des zones d'habitat pavillonnaire est classée en 1NA, zone d'urbanisation future organisée.

Les terrains situés aux abords immédiats de la RN 10 et RN 141 sont classés en ND ; ils correspondent à un espace tampon occupé par des boisements à créer dans le cadre de l'aménagement de la RN 141.

3.2. Espaces boisés classés à conserver ou à créer

Le projet d'aménagement de la RN 141 et de la zone repose sur la mise en place de masses boisées permettant de favoriser l'insertion de l'infrastructure et de gérer les limites entre les vocations (activités économiques, habitat, équipements publics) ; ces boisements sont classés en espace boisé à conserver ou à créer.

3.3. Plan de zonage (c.f. plan de zonage du dossier de P.O.S.)

3.4. Règlement de la zone 1NAY (c.f. règlement du dossier de P.O.S.)

③ . L'EPINEUIL

ETAT INITIAL

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Le schéma d'aménagement proposé vise à assurer la desserte du site et de traiter l'articulation entre les différentes voies de desserte (voie structurante de l'opération d'habitat des Grillauds et la rue de Bellevue).

La voie de desserte du site permet de favoriser un maillage Nord/Sud entre la rue de Bellevue et la rue de l'Epineuil.

La création d'un giratoire devrait permettre d'assurer l'accès du site dans de bonnes conditions de sécurité et surtout de bien hiérarchiser les voies en évitant le mélange de flux de fonctions différentes.

En terme de vocation une zone d'habitat pourrait venir s'inscrire dans la continuité de l'opération des Grillauds et achever l'urbanisation de la zone située au Nord de la zone 1NA des Grillauds.

La partie centrale qui représente une superficie d'environ 4 ha est traitée en réserve foncière en vue de la création par l'Etat d'un centre d'exploitation routière des RN 10 et RN 141 ; le cas échéant cette réserve pourrait être destinée à une vocation d'habitat.

L'extrémité Sud de la zone pourrait accueillir une opération d'habitat d'une dizaine de lots.

PLAN D'AMENAGEMENT

2. PRINCIPES D'INTEGRATION

2.1. TRAITEMENT DU RELIEF

Sur ce vaste plateau naturel, les réalisations futures qu'elles soient liées à des activités ou non ne devraient pas entraîner de modifications de la topographie.

2.2. DEFINITION DES STRUCTURES VEGETALES

Les masses boisées :

Un important boisement protégé par un espace boisé classé est implanté sur le secteur d'Epineuil. Quelques boisements de taille modeste viendront en complément pour créer des

zones tampons afin de protéger la zone d'habitat des nuisances environnantes (RN 10, zone d'activités).

Un chemin piétonnier longera la lisière du boisement existant et permettra la liaison entre les zones d'habitat et la zone de loisirs de la Grande Prairie.

Les arbres d'alignement :

Ils seront choisis en adéquation avec l'échelle et la vocation de la voie (arbres de petit développement).

3. INCIDENCES REGLEMENTAIRES

3.1. Caractères des zones du POS

Le site est classé en 1NAX au POS arrêté, son zonage sera modifié pour traduire les orientations d'aménagement de la manière suivante :

Zone 3NA

L'ensemble des terrains est classé en 3NA en tant que zone d'urbanisation future à long terme dont la vocation n'est pas déterminée à ce jour.

Zone ND

L'ensemble des aménagements paysagers de la RN 141 et les espaces tampons constituant les limites avec les zones d'habitat sont classés en ND.

3.2. Espaces boisés classés à conserver ou à créer

Le projet d'aménagement de la zone et de la RN 141 repose sur la mise en place de masses boisées permettant de gérer les limites de la zone avec les territoires riverains.

Ainsi, les principaux boisements projetés sont classés en espace boisé classé à conserver ou à créer dans l'aménagement de la zone ou de la RN 141.

3.3. Plan de zonage (c.f. plan de zonage du dossier de P.O.S.)

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

O - EXTRAITS DU PROJET DE POS ARRETE LE 30 JANVIER 1997

0.1. - Villesèche

0.2. - Les Berneries et l'Epineuil

I - ANALYSE VISUELLE

1.1. - Villesèche

1.2. - Les Berneries et l'Epineuil

II - VILLESECHE

2.1. - Etat initial

2.2. - Plan d'aménagement

2.3. - Coupes et profils en travers

2.4. - Palette végétale

III - LES BERNERIES

3.1. Etat initial

3.2. - Plan d'aménagement

3.3. - Coupes et profils

3.4. - Palette végétale

IV - L'EPINEUIL

4.1. - Etat initial

4.2. - Plan d'aménagement

4.3. - Coupes et profils

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

O - EXTRAITS DU PROJET DE POS ARRETE LE 30 JANVIER 1997

0.1. - Villesèche

0.2. - Les Berneries et l'Epineuil

I - ANALYSE VISUELLE

1.1. - Villesèche

1.2. - Les Berneries et l'Epineuil

II - VILLESECHE

2.1. - Etat initial

2.2. - Plan d'aménagement

2.3. - Coupes et profils en travers

2.4. - Palette végétale

III - LES BERNERIES

3.1. Etat initial

3.2. - Plan d'aménagement

3.3. - Coupes et profils

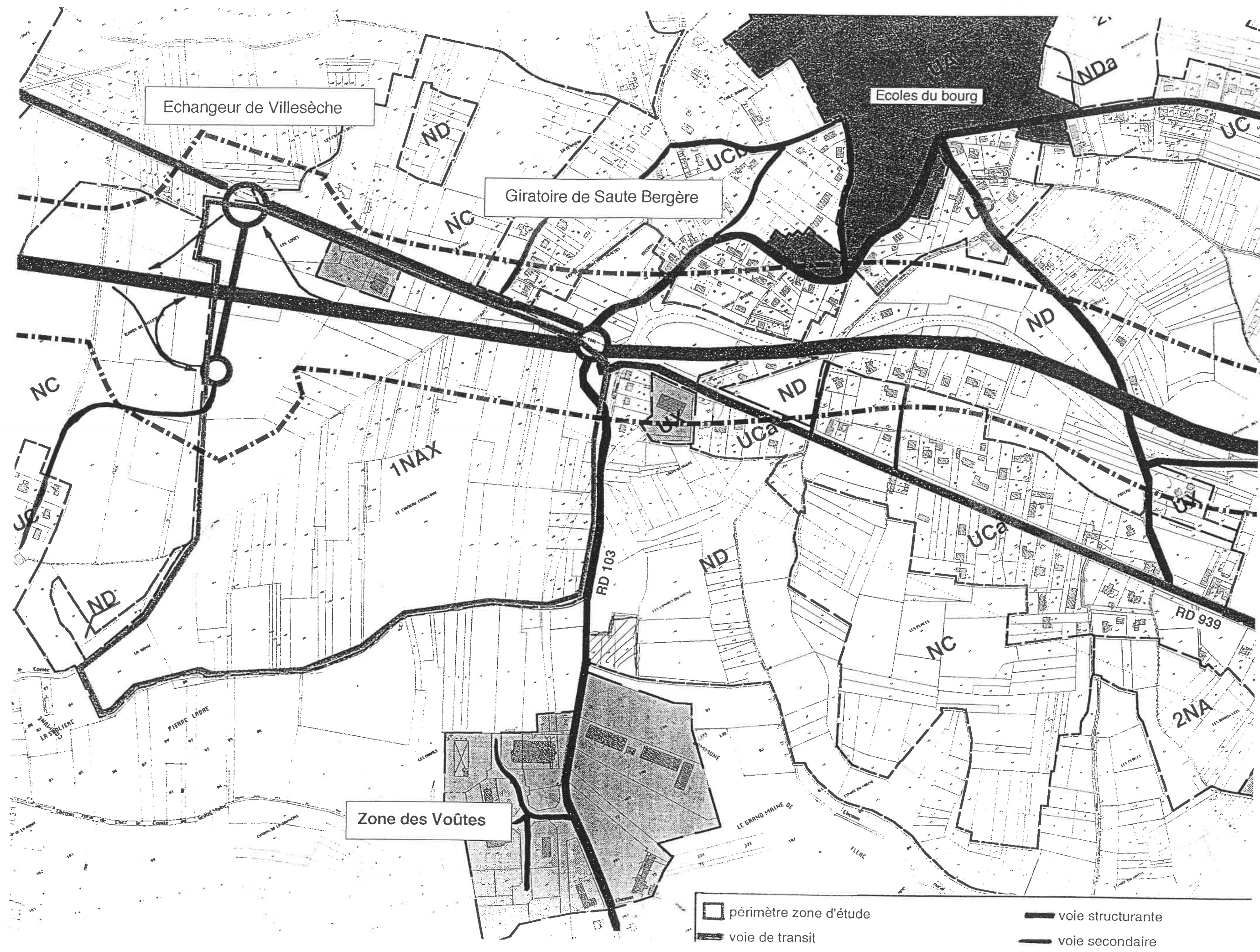
3.4. - Palette végétale

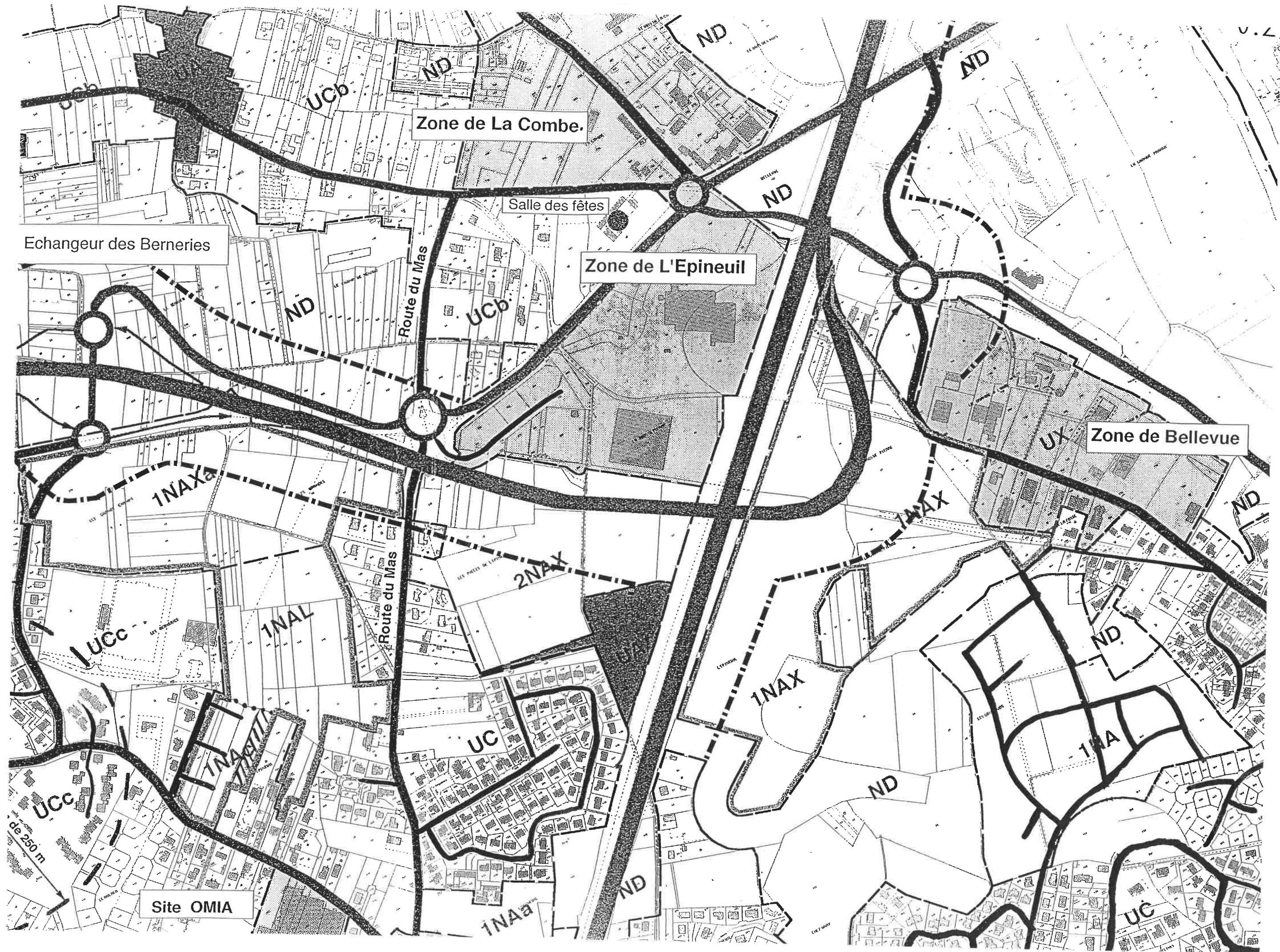
IV - L'EPINEUIL

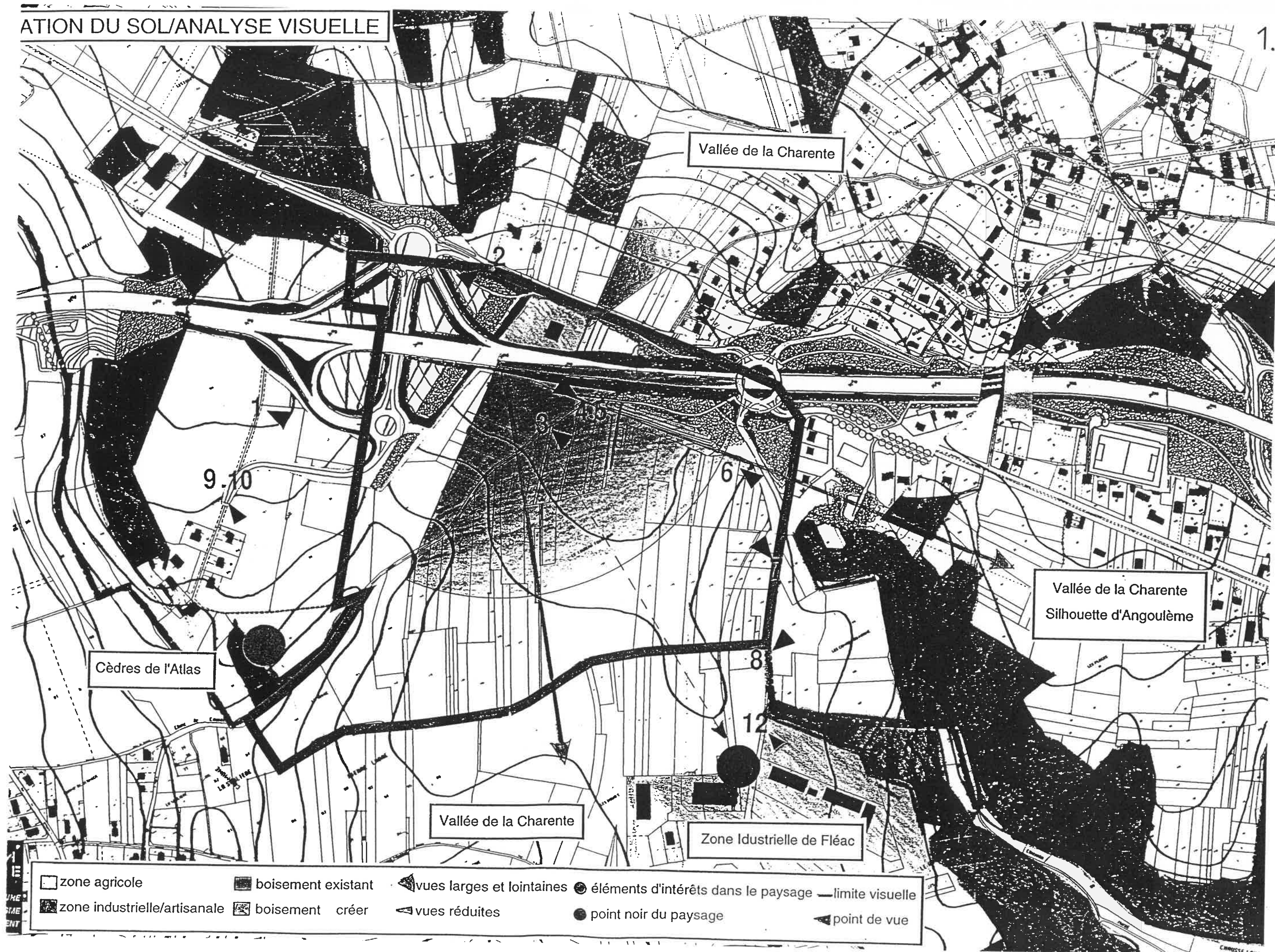
4.1. - Etat initial

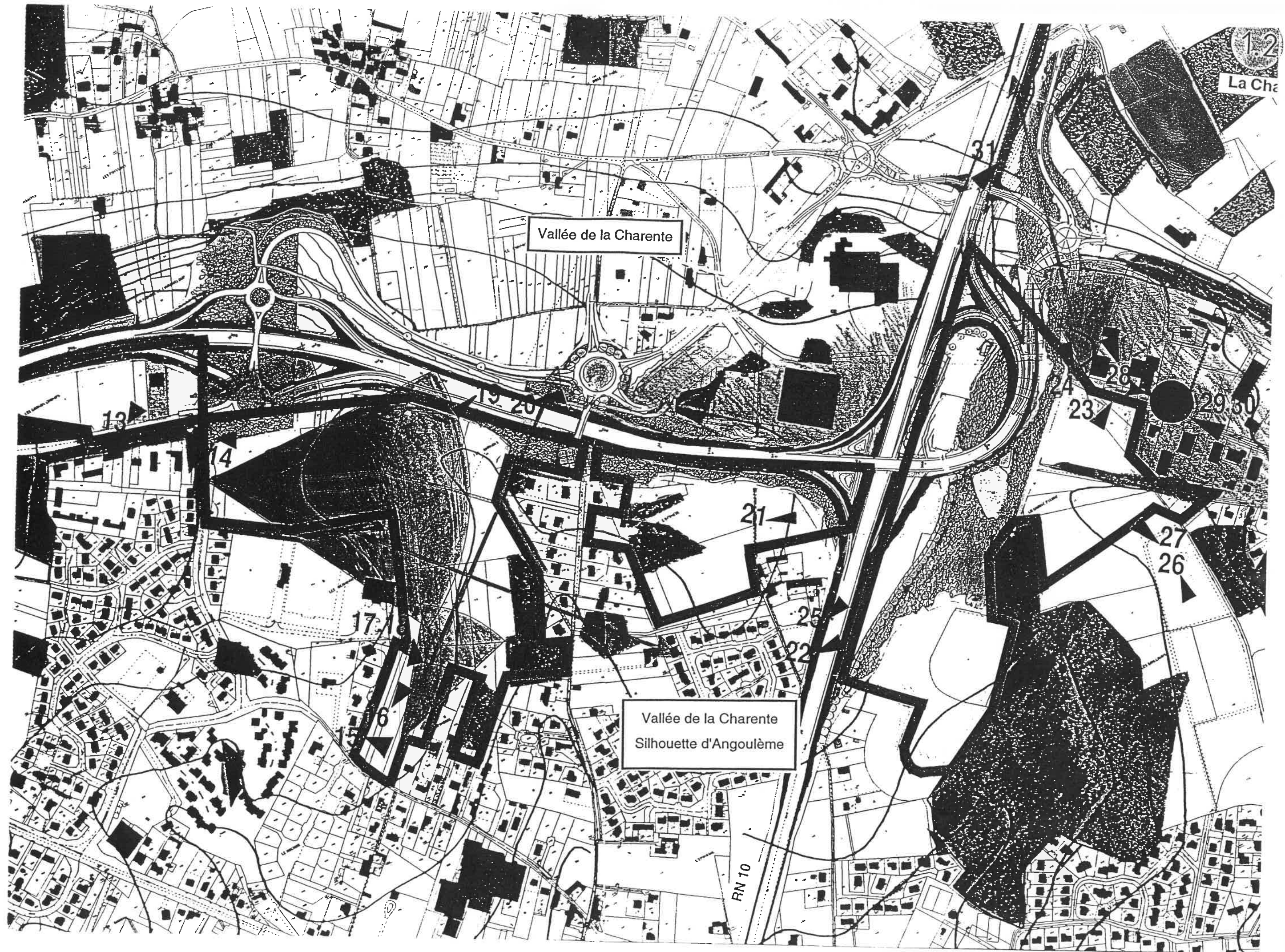
4.2. - Plan d'aménagement

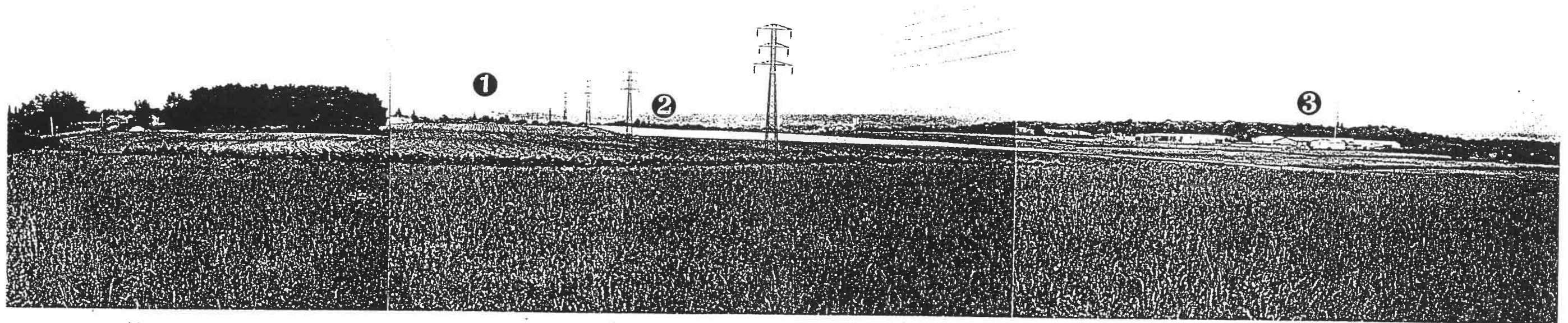
4.3. - Coupes et profils



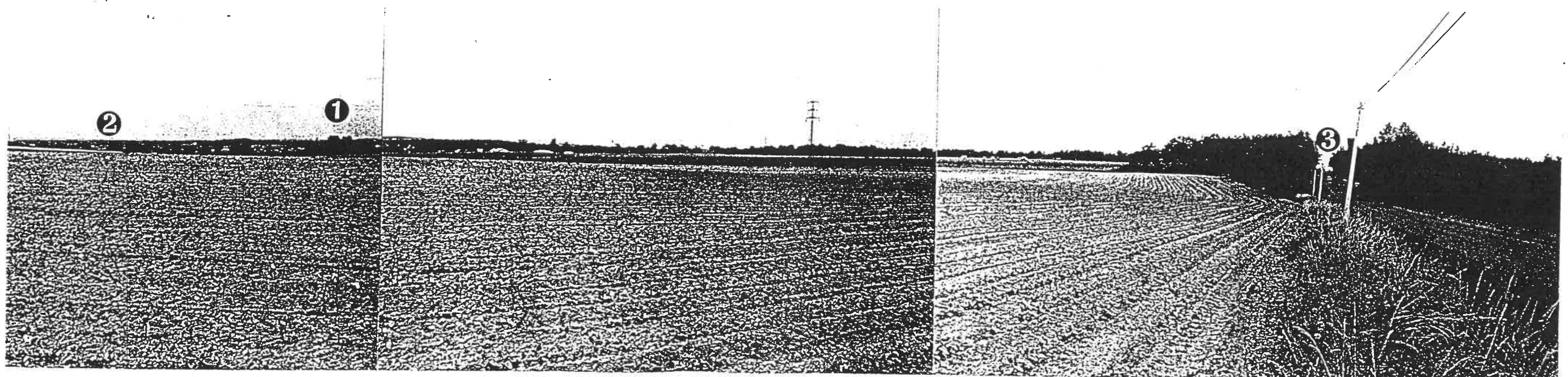




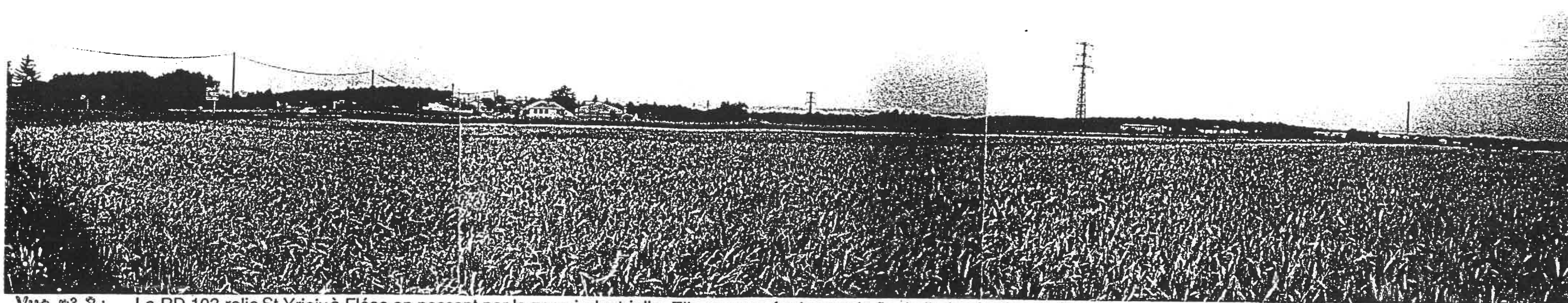




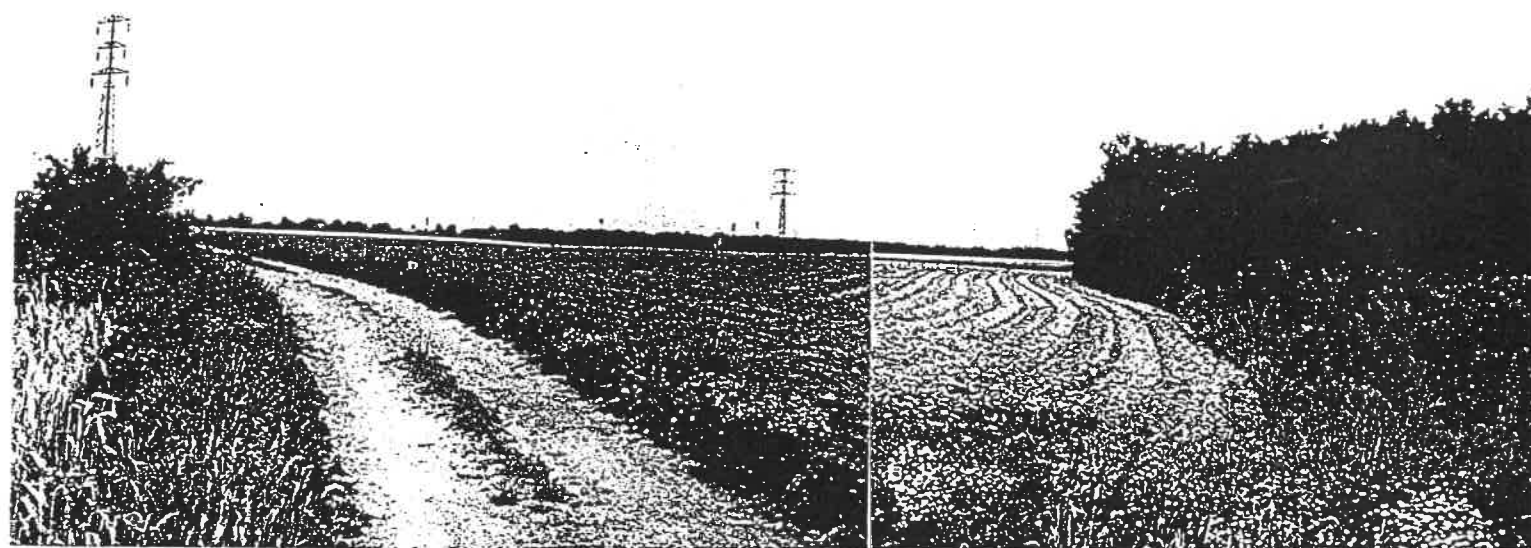
Vue n° 1 : Le site de Villesèche offre de longs panoramas sur la vallée de la Charente. Les principaux repères verticaux d'Angoulême se détachent à l'horizon ①. Devant ce panorama la structure boisée de la coulée verte vient mourir sur le rebord de plateau ②. Dans ce paysage rural, les bâtiments industriels de la zone de Fléac viennent en rupture avec leur environnement ③.



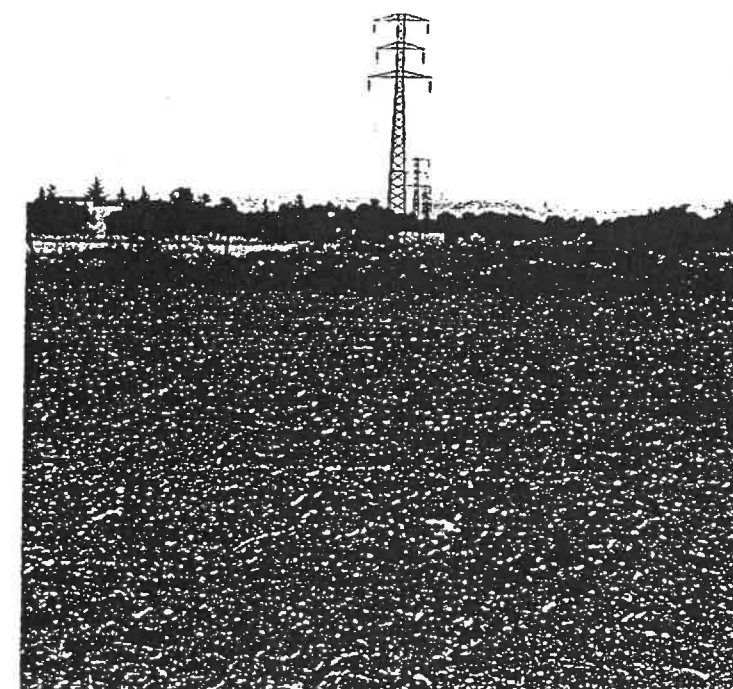
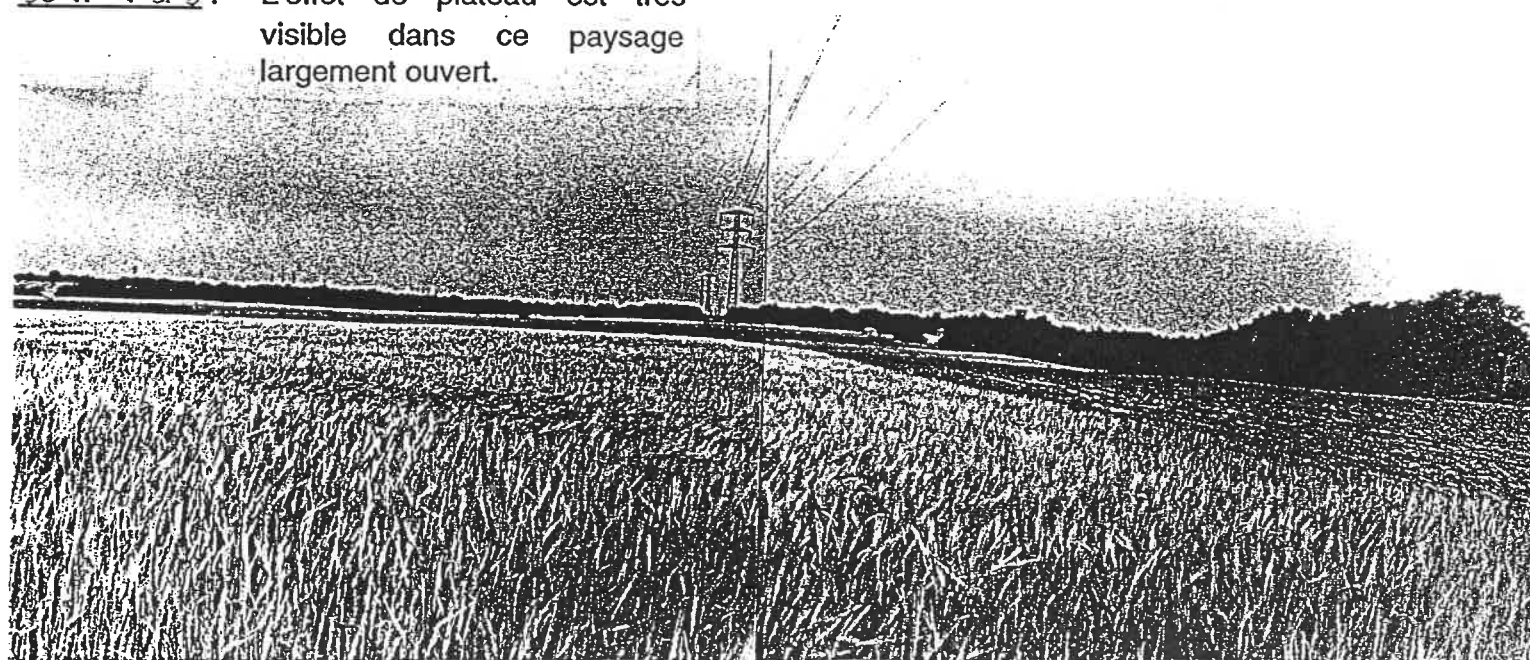
Vue n° 2 : Le site de Villesèche n'est pas boisé, mais d'importantes structures végétales en délimitent les abords. On distingue notamment un très beau boisement de cèdres de l'Atlas ①. Au loin, la vallée de la Charente et ses vallons perpendiculaires forment un paysage pittoresque ②. La RN 939 marque la ligne de crête de cette petite colline ③.



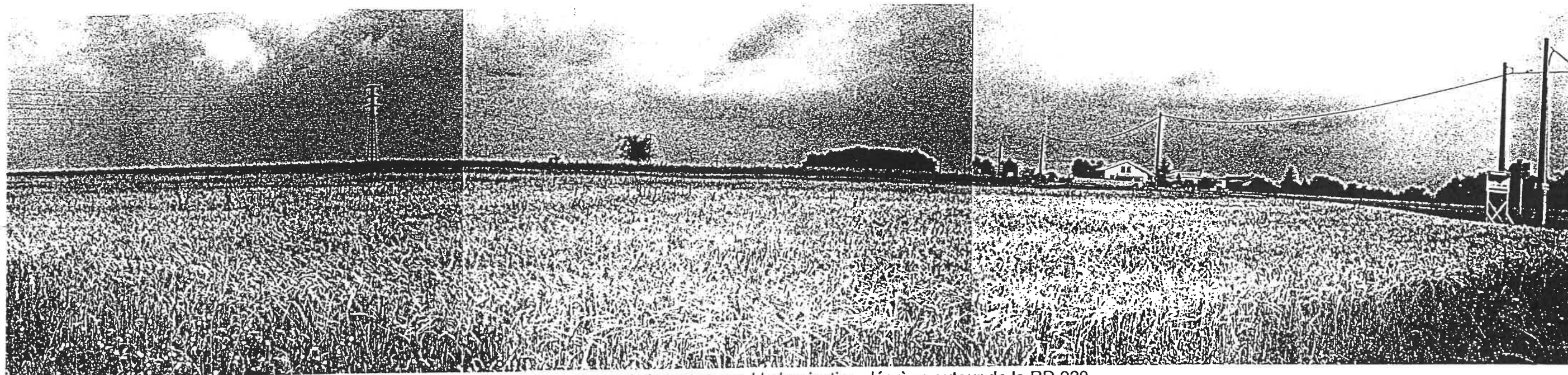
Vue n° 3: La RD 103 relie St Yrieix à Fléac en passant par la zone industrielle. Elle marque également la fin de l'urbanisation de St Yrieix



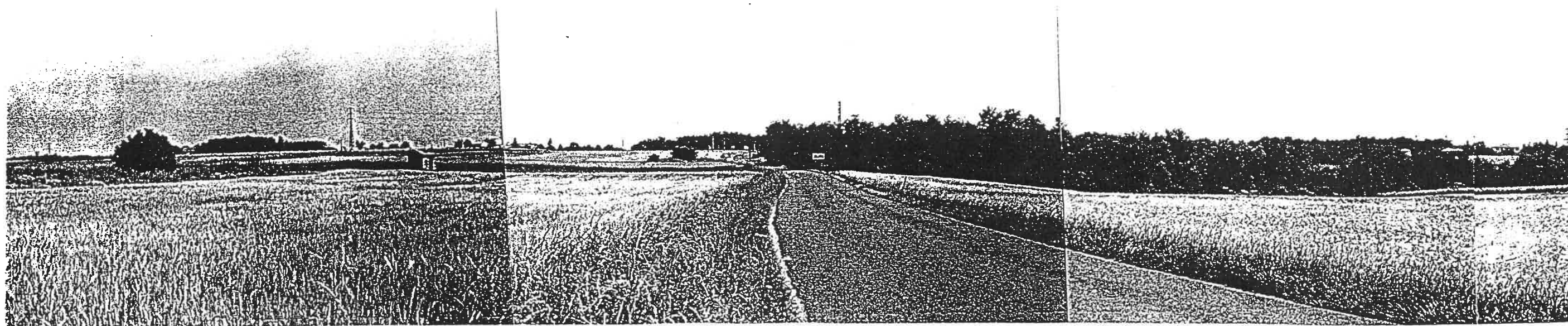
es n° 4 & 5: L'effet de plateau est très visible dans ce paysage largement ouvert.



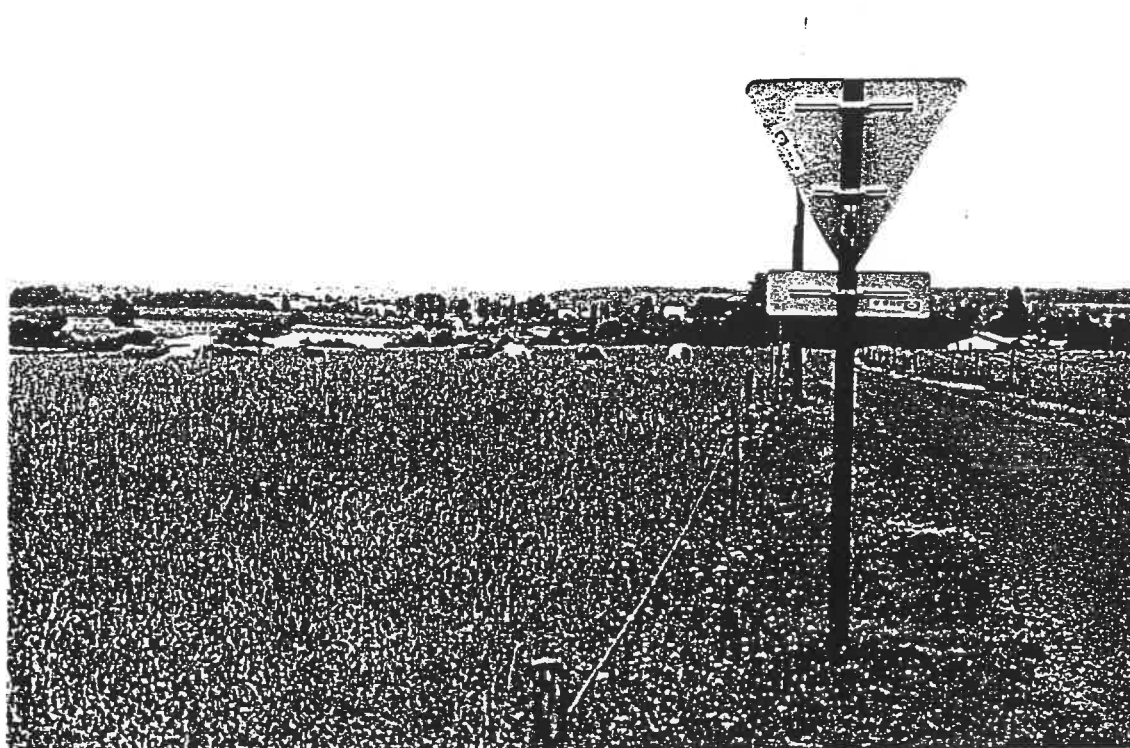
Vue n° 6: La ligne haute tension révèle la géographie du territoire qu'elle traverse.



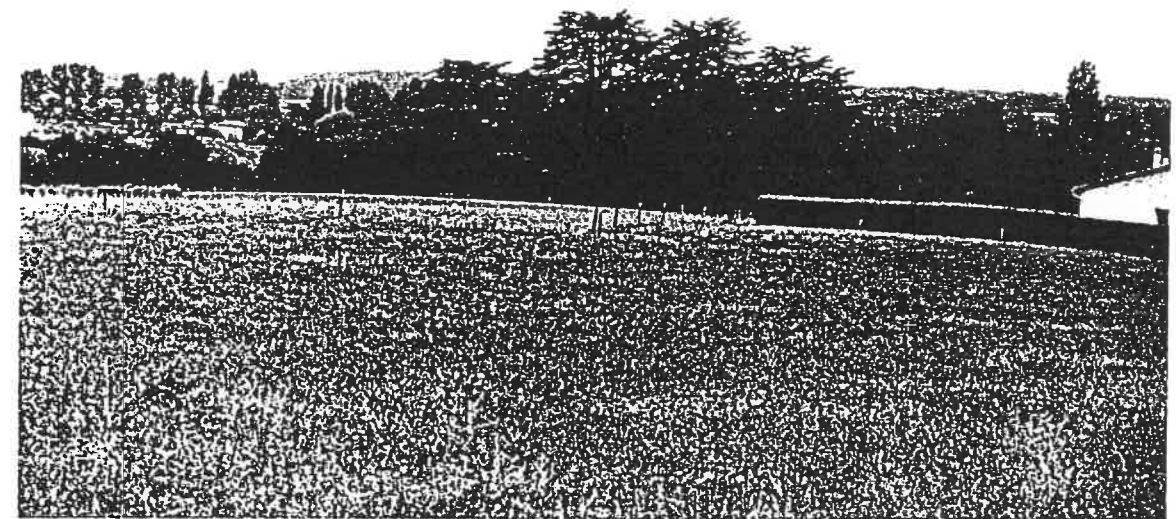
Vue n° 7 : Un petit bosquet de chênes marque le point culminant de la commune. L'urbanisation s'égrène autour de la RD 939.



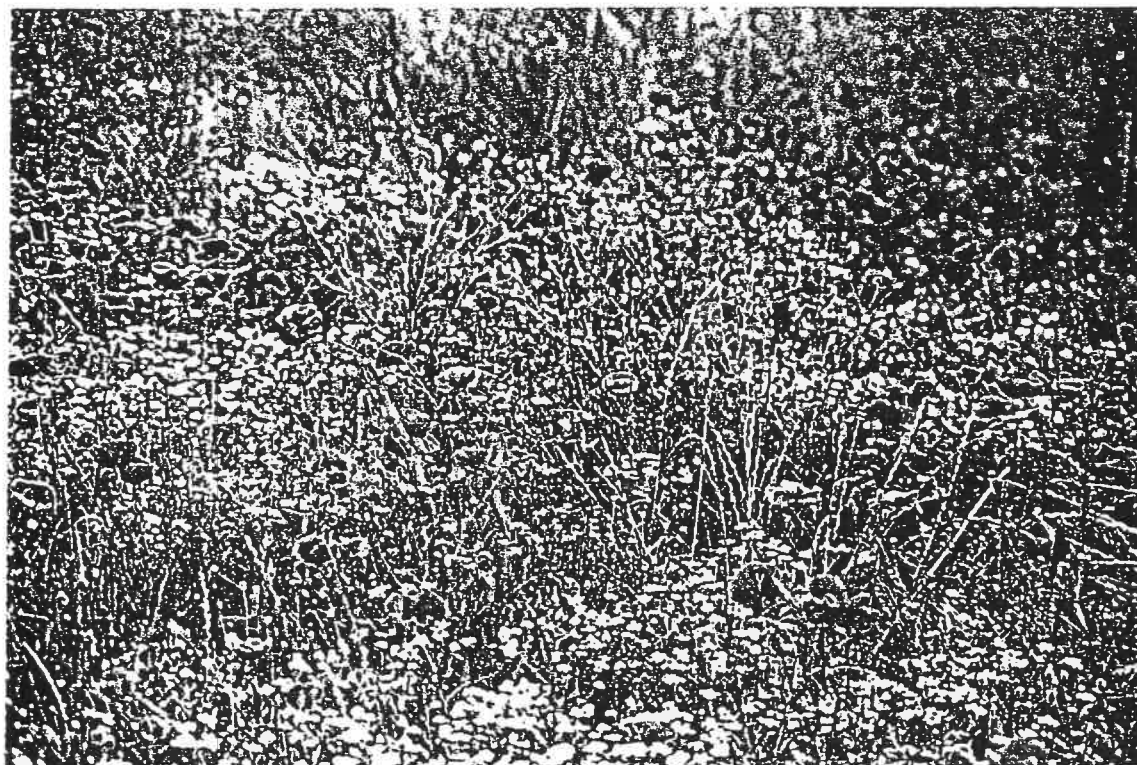
Vue n° 8 : Depuis Fléac, on découvre le site de Villesèche. La RD 103 marque une des limites du site. Le boisement de la coulée verte est ici très visible.



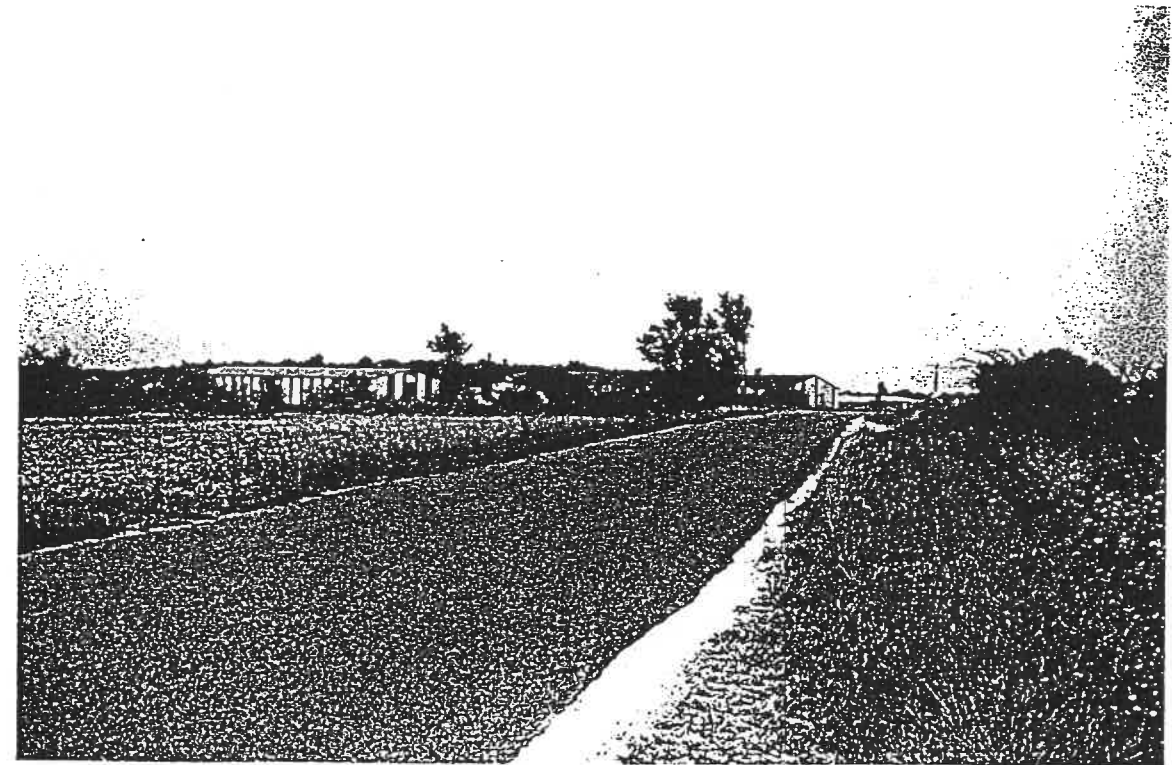
Vue n° 9 : Vue bucolique sur le paysage de la Charente.



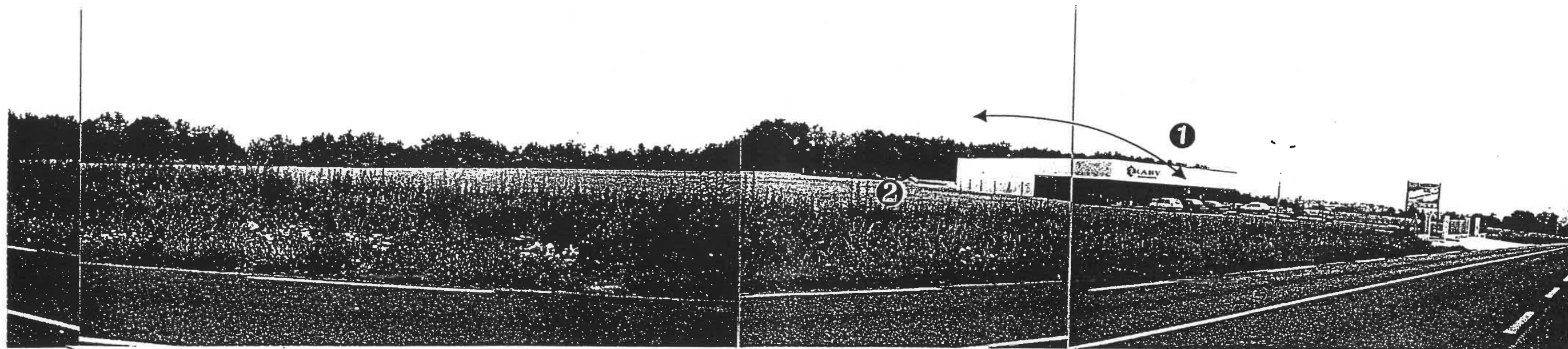
Vue n° 10 : Les cèdres se dressent magnifiquement dans ce paysage campagnard.



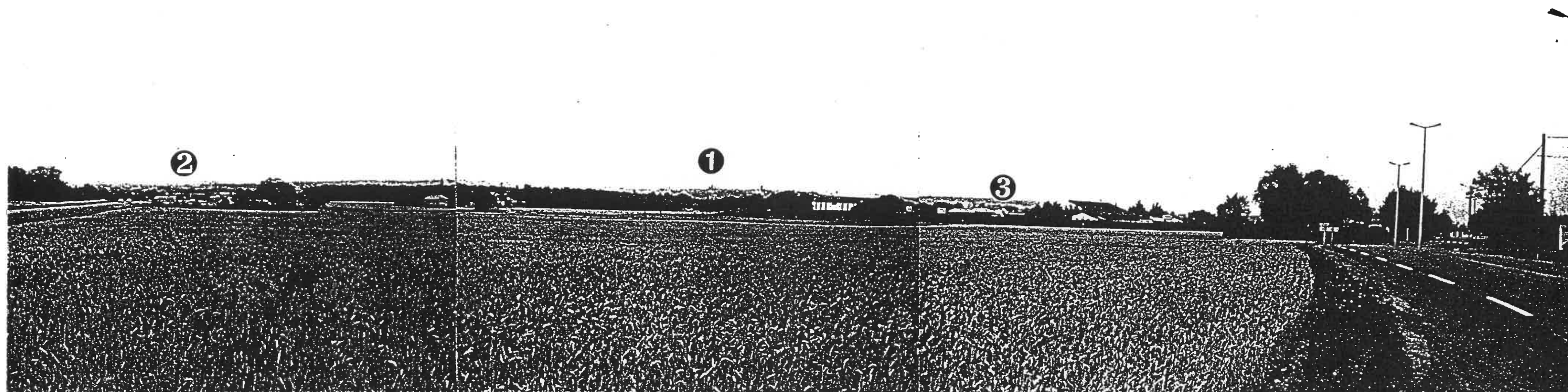
Vue n° 11 : Les surfaces agricoles définissent les textures de ce paysage.



Vue n° 12 : L'implantation des bâtiments, le choix des coloris sont ici mal adaptés.

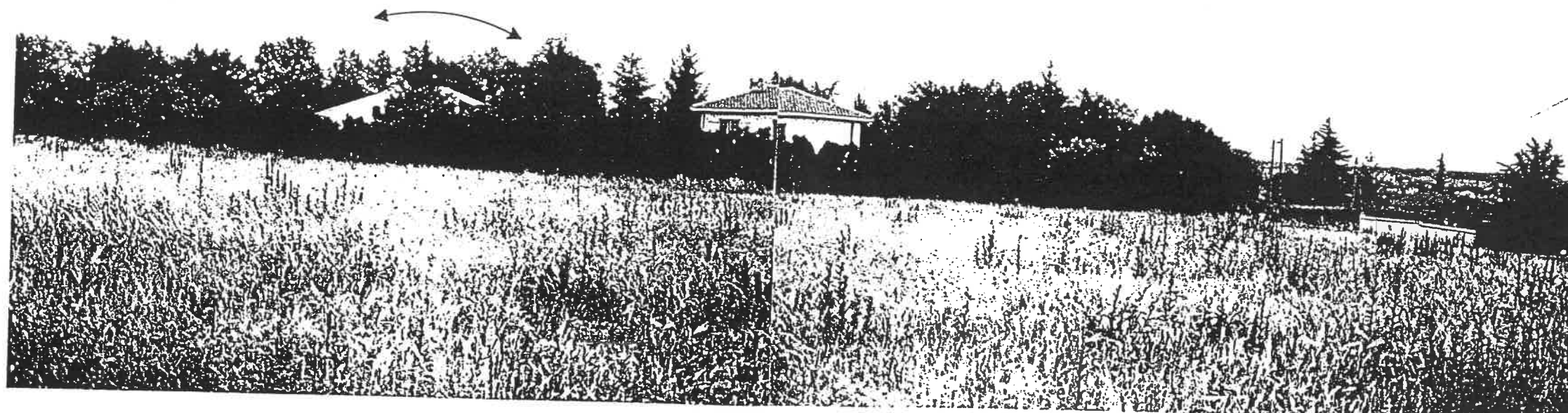


Vue n° 13 : Le coloris de la façade trop "brutal" vient perturber la lecture du paysage ①. La RN 141 va induire un effet de vitrine inverse. Sur l'une des deux voies : la zone de dépôts des bâtiments ②.

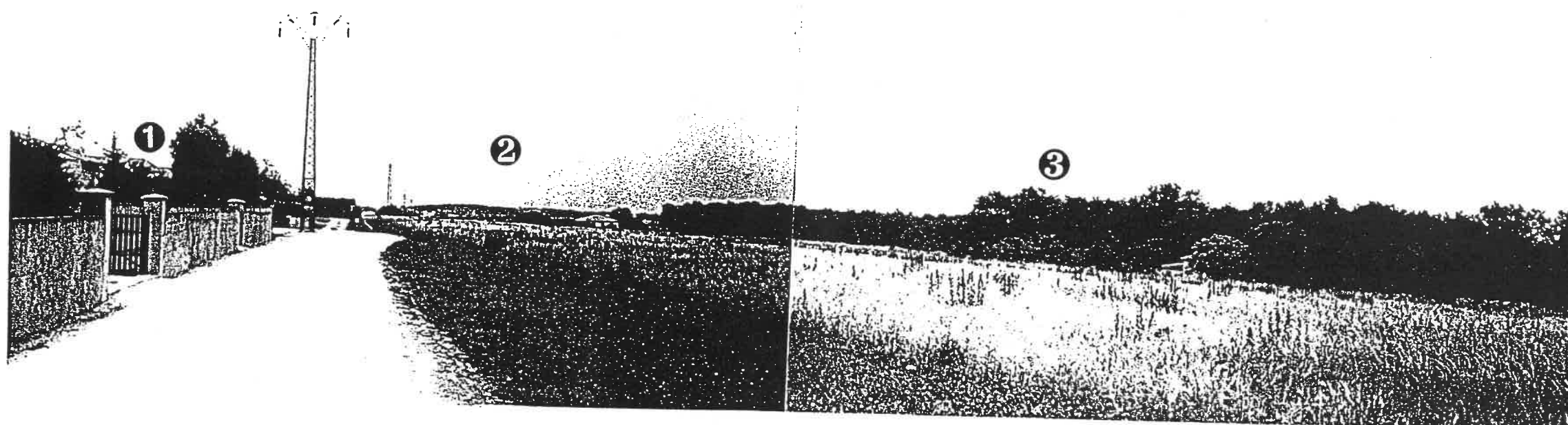


Vue n° 14 : Large panorama sur Angoulême et la vallée de la Charente ①. On découvre également la zone d'activité d'Epineuil. Ses bâtiments s'intègrent par leur coloris relativement liés au paysage rural des environs ②. Plus à droite, l'urbanisation pavillonnaire s'est développée autour du nouveau centre de la commune ③.

LES BERNERIES

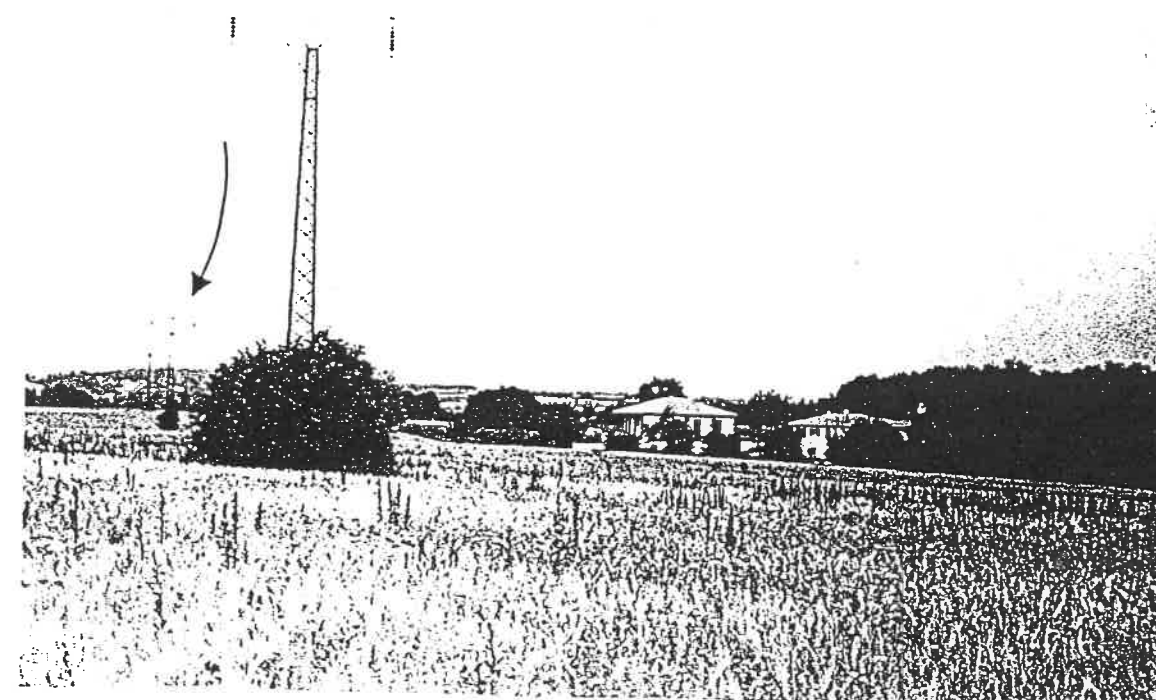
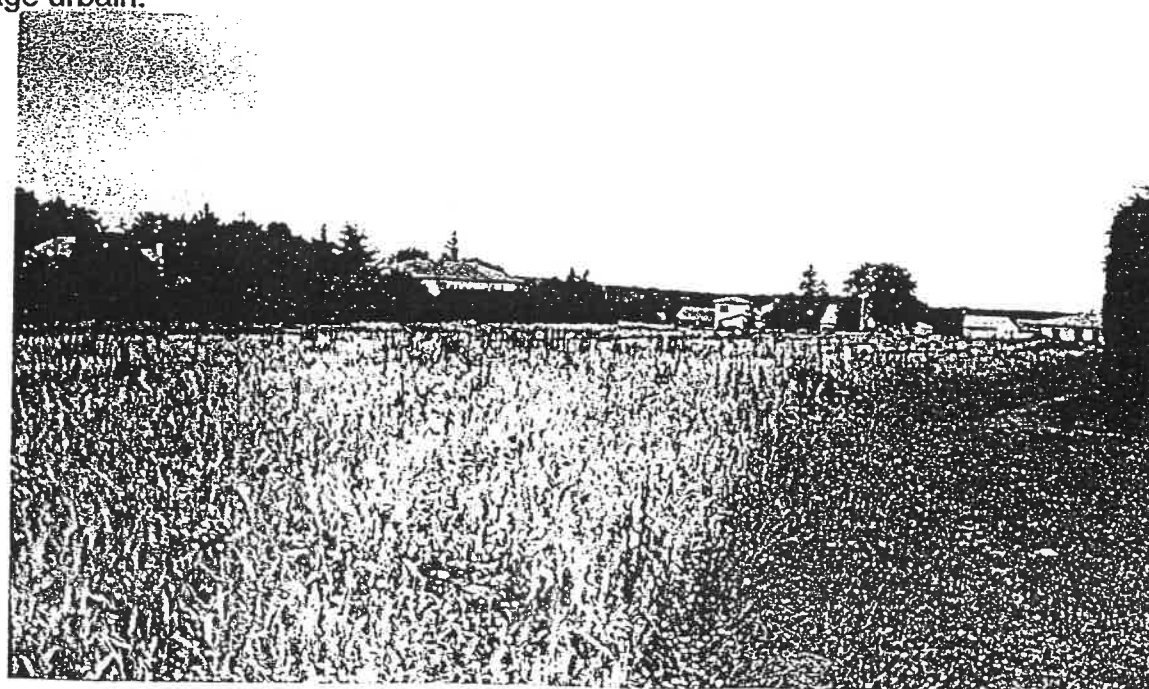


Vue n° 15 :
La végétation qui entoure l'habitat individuel vient en contraste avec les boisements plus naturels qui les environnent.

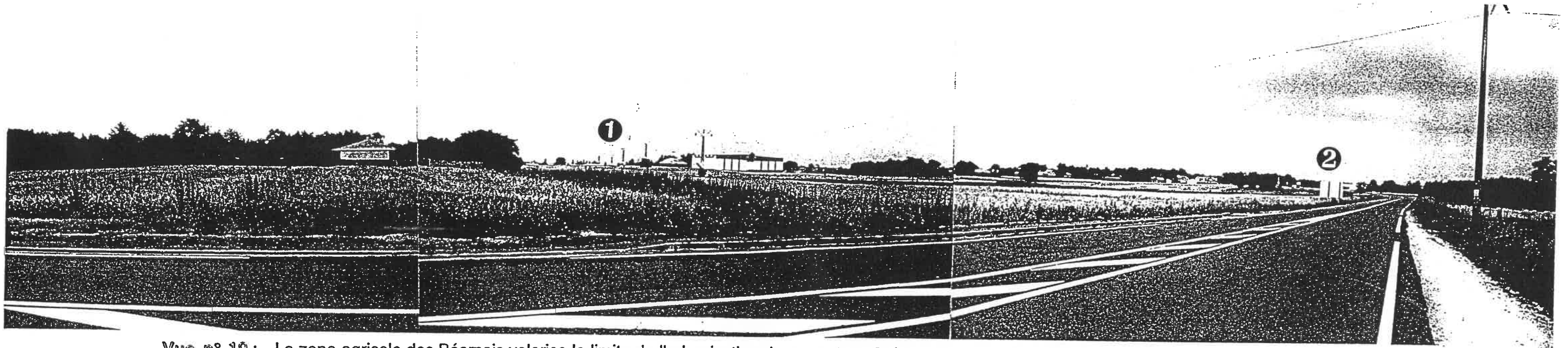


Vue n° 17 :
Le paysage agricole s'imbrique dans le paysage urbain.

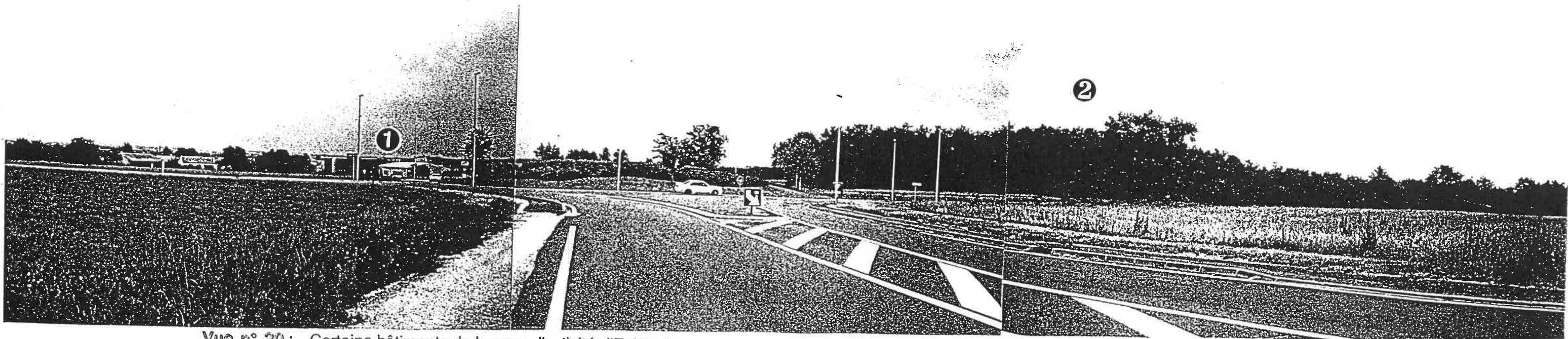
Vue n° 16 :
Trois entités distinctes pour un même paysage :
① Pavillonnaire,
② Zone agricole,
③ Espaces boisés.



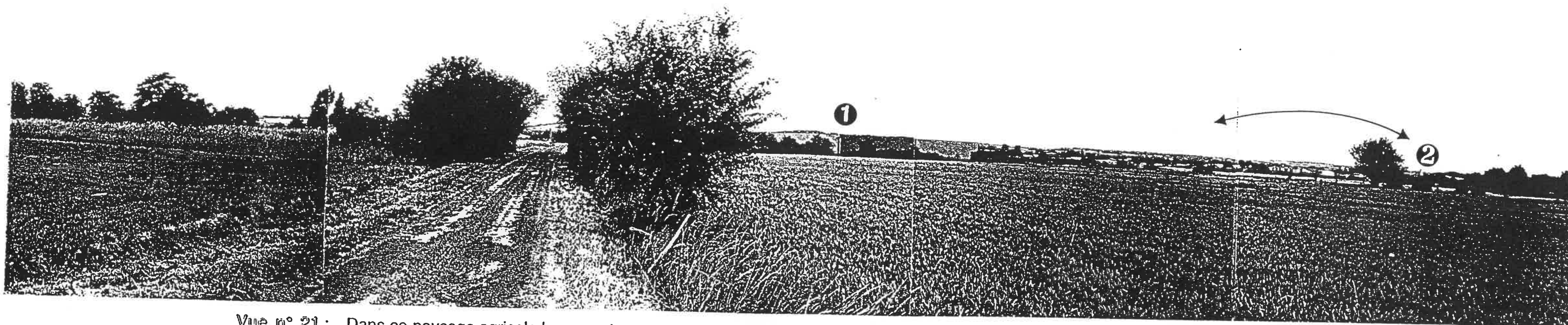
Vue n° 13 :
Les poteaux verticaux révèlent la topographie de St Yrieix



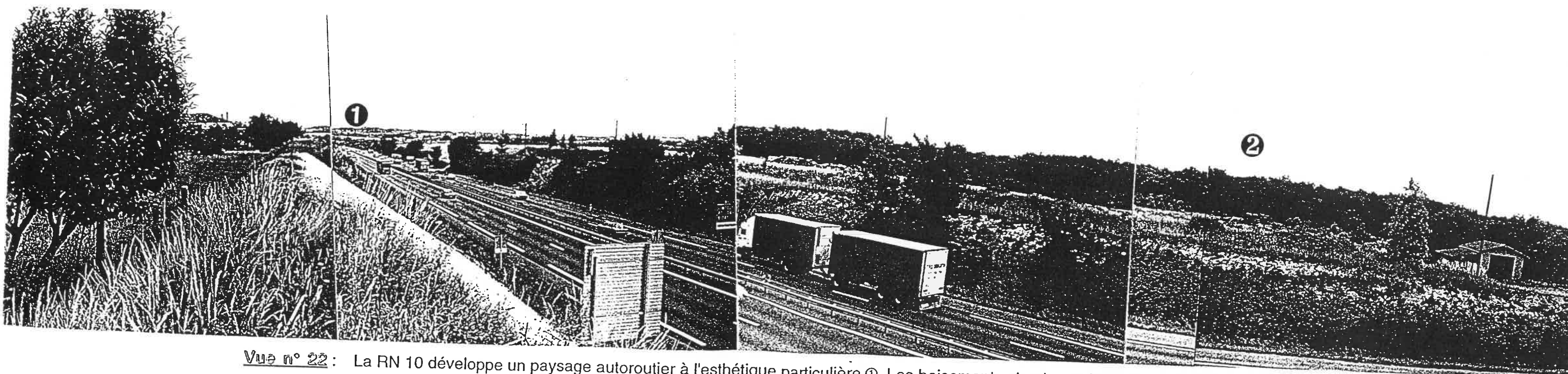
Vue n° 19 : La zone agricole des Béarnais valorise la limite de l'urbanisation de ce secteur ①. La route rejoint la coulée verte, élément fort du paysage de St Yrieix ②. L'imbrication des zones agricoles, des boisements et des zones construites constitue un élément indéniable du paysage communal.



Vue n° 20 : Certains bâtiments de la zone d'activité d'Epineuil ① viennent perturber la lecture du paysage de la vallée. Les boisements de chênes sont des éléments structurants dans le paysage de St Yrieix ②.



Vue n° 21 : Dans ce paysage agricole largement ouvert, certains bâtiments de la zone d'activité d'Epineuil s'insèrent avec discrétion dans le site ①. On observe la continuité du plateau ② que seule la RN 10 entaille par une profonde dépression.

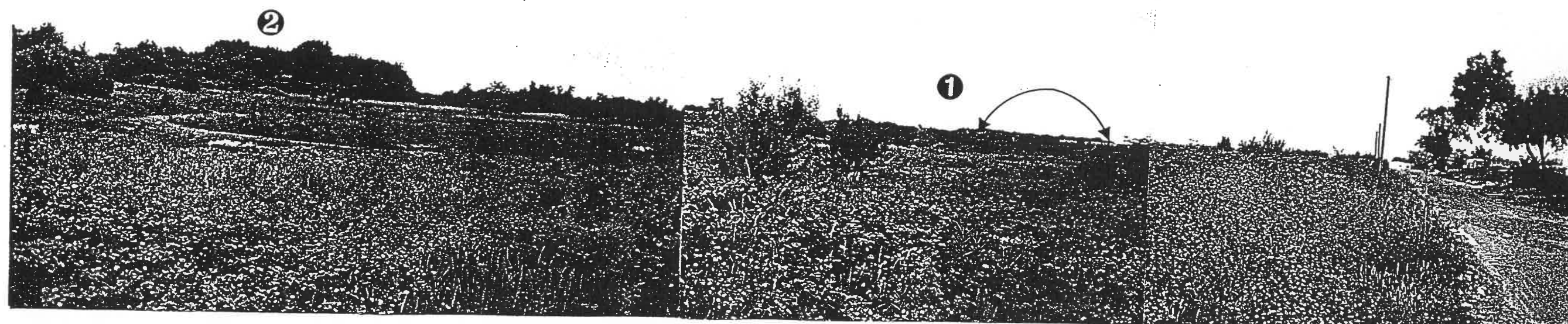


Vue n° 22 : La RN 10 développe un paysage autoroutier à l'esthétique particulière ①. Les boisements structurent le territoire de St Yrieix ②. Les sites d'Epineuil ne bénéficient pas d'accès et de relations visuelles directes.



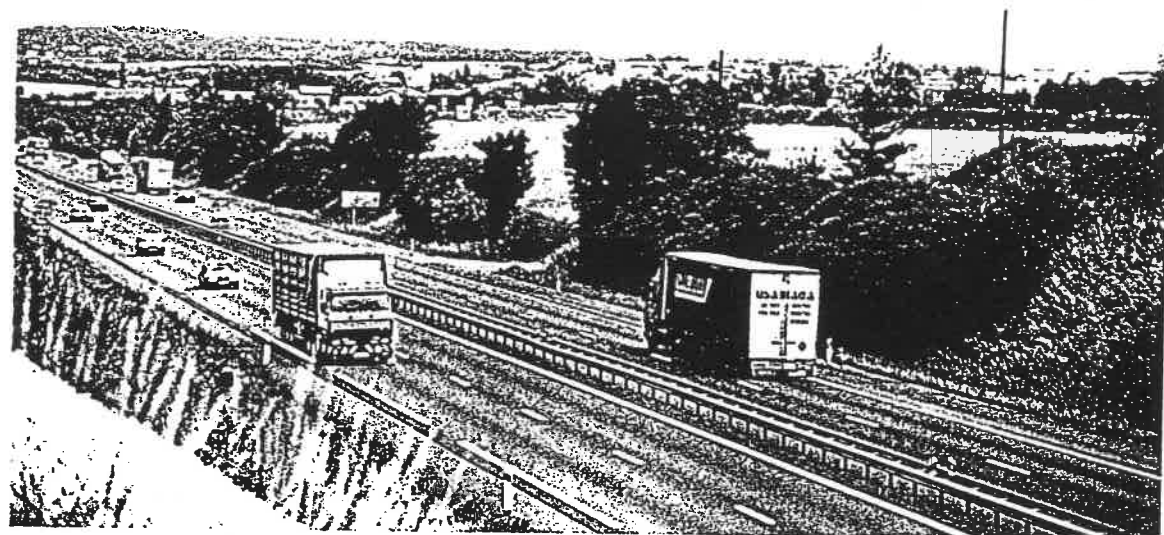
Vue n° 24 :

Depuis le rebord du plateau, on distingue la vallée de la Charente et le plan d'eau de la Grande Prairie ①. La lecture de ce panorama est limitée par l'extension de la zone d'activité et par ses dépôts qui destructurent le paysage ②. La route de Bellevue est actuellement la seule voie de desserte du site.

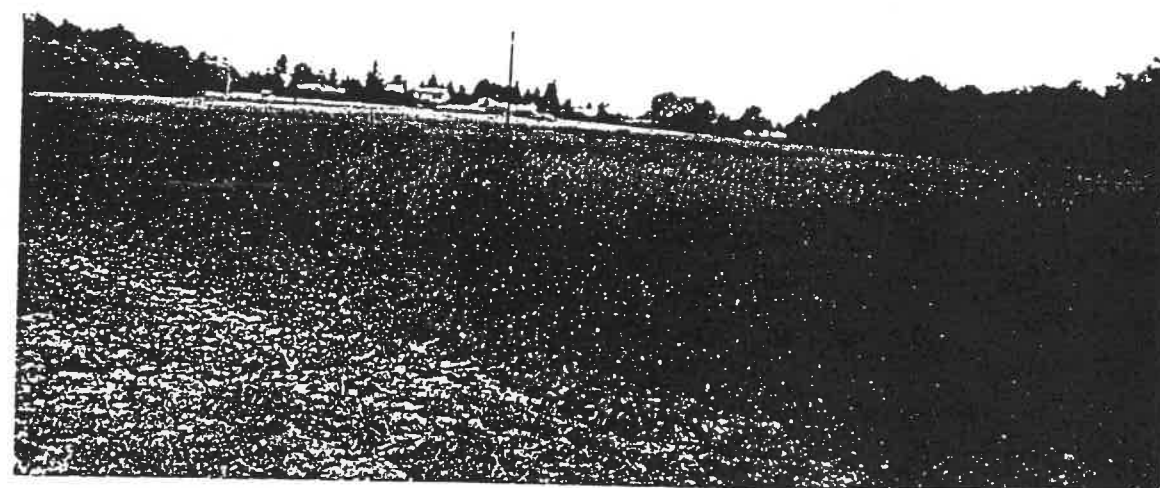


Vue n° 23 :

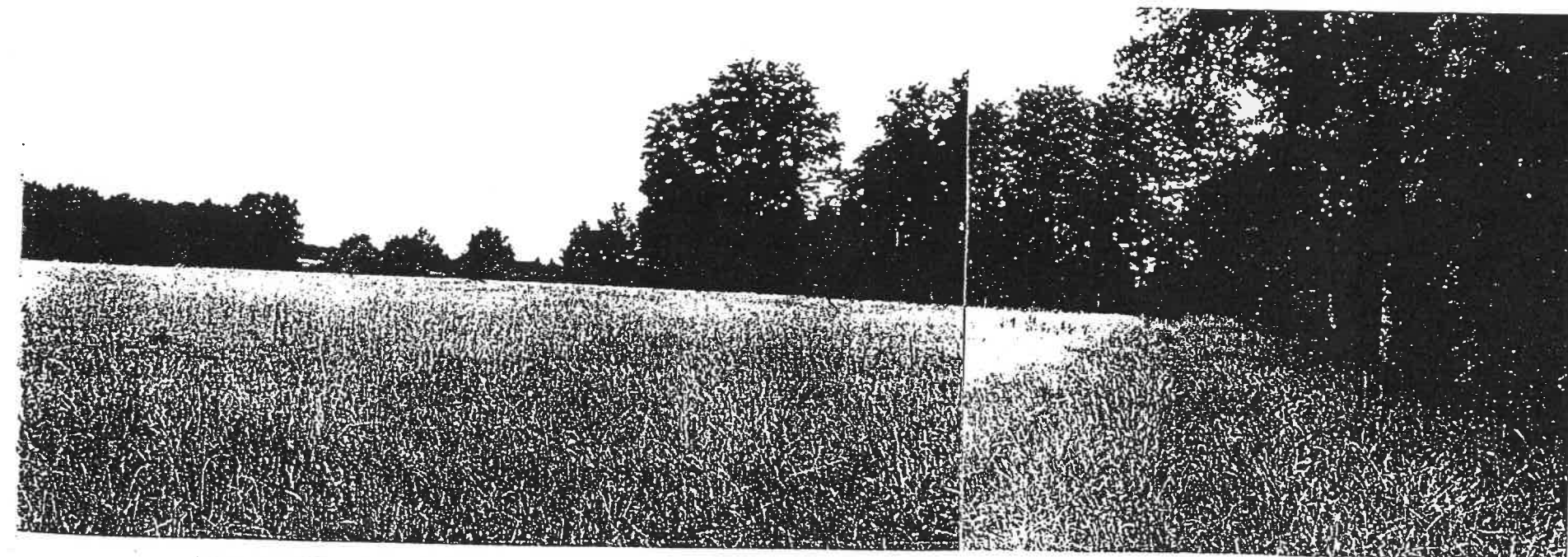
Bordée par un important boisement, la RN 10 qui traverse le site est invisible.



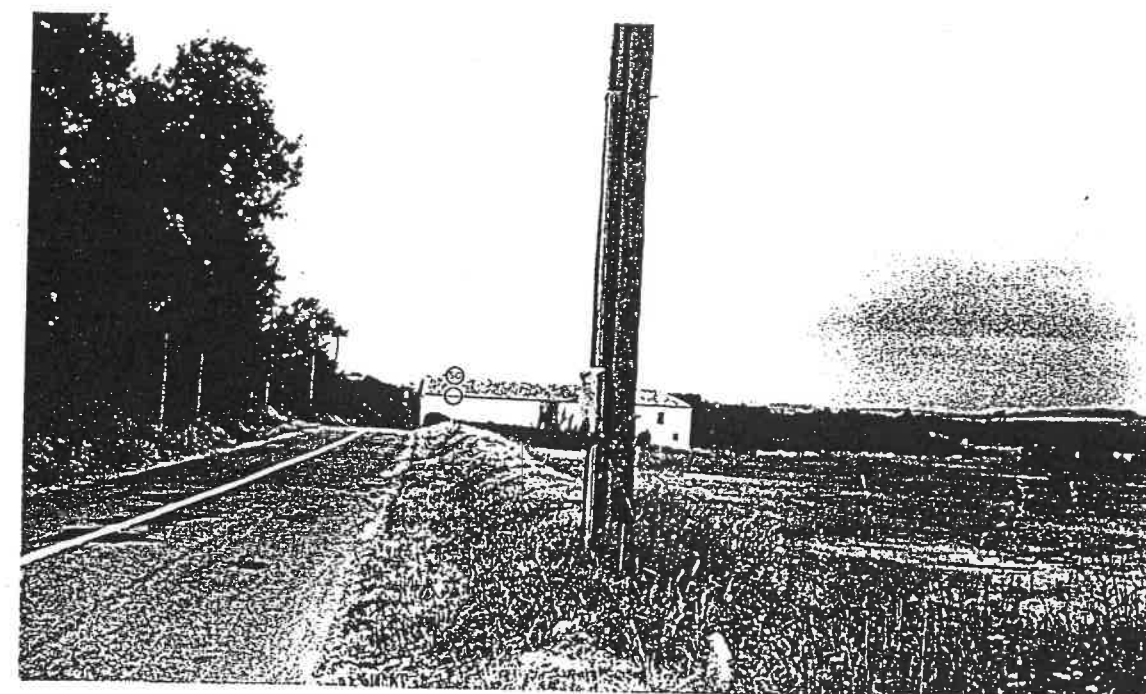
Vue n° 25 : Le site sud d'Epineuil est occupé dans sa majeure partie par un long plateau minéralisé.



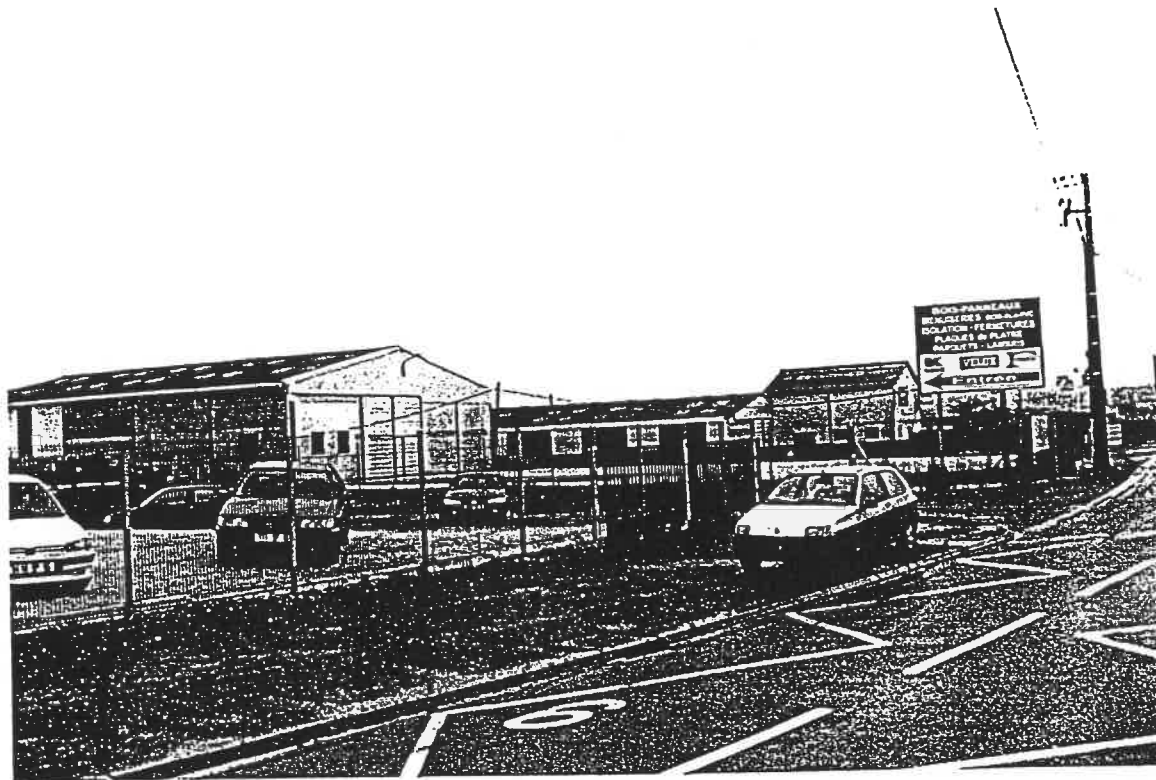
Vue n° 26 : La zone des Grillauds (classée en 1NA) sera probablement urbanisée très prochainement.



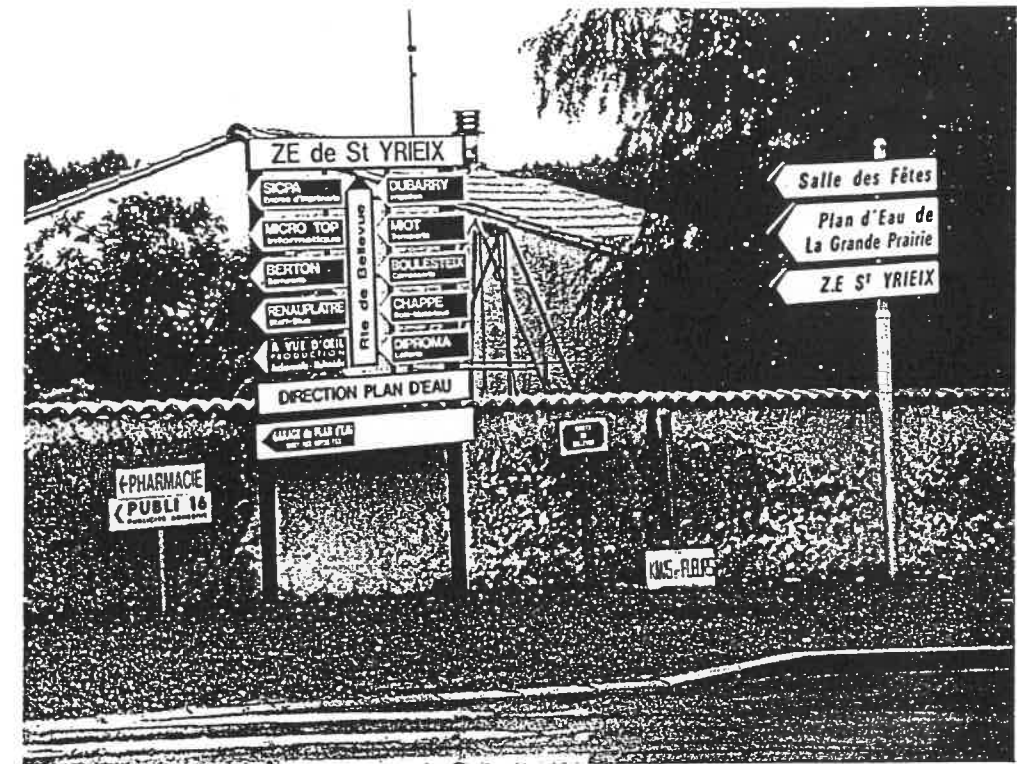
Vue n° 27 : Les boisements servent d'espaces tampons entre les différents territoires.



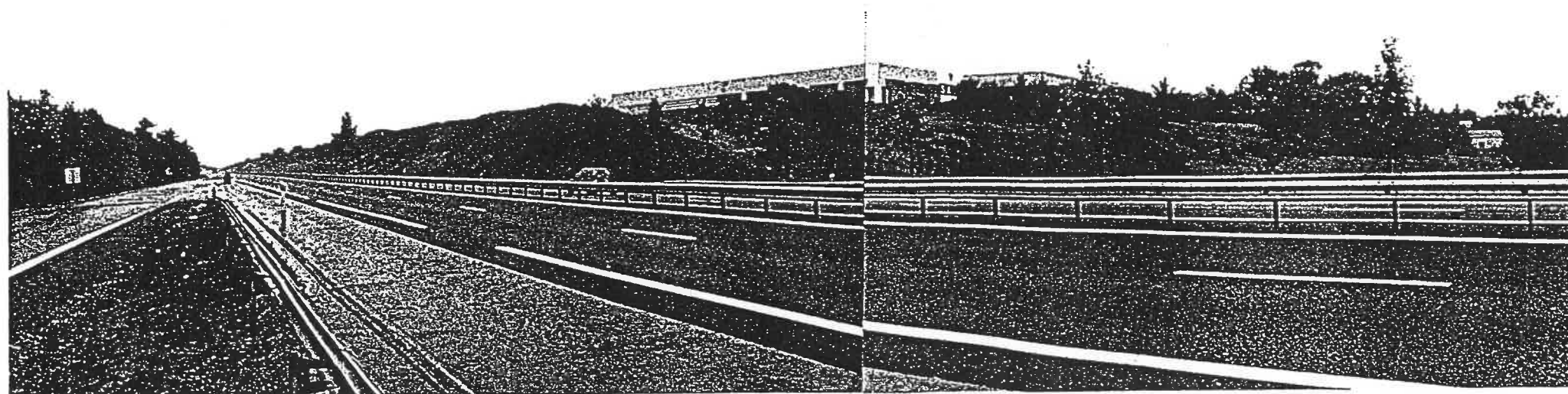
Vue n° 28 : Le plan d'eau de la Grande Prairie est un élément important à l'échelle de la commune et de l'agglomération.



Vue n° 29 : Une architecture peu valorisante se développe sur la zone de Bellevue.

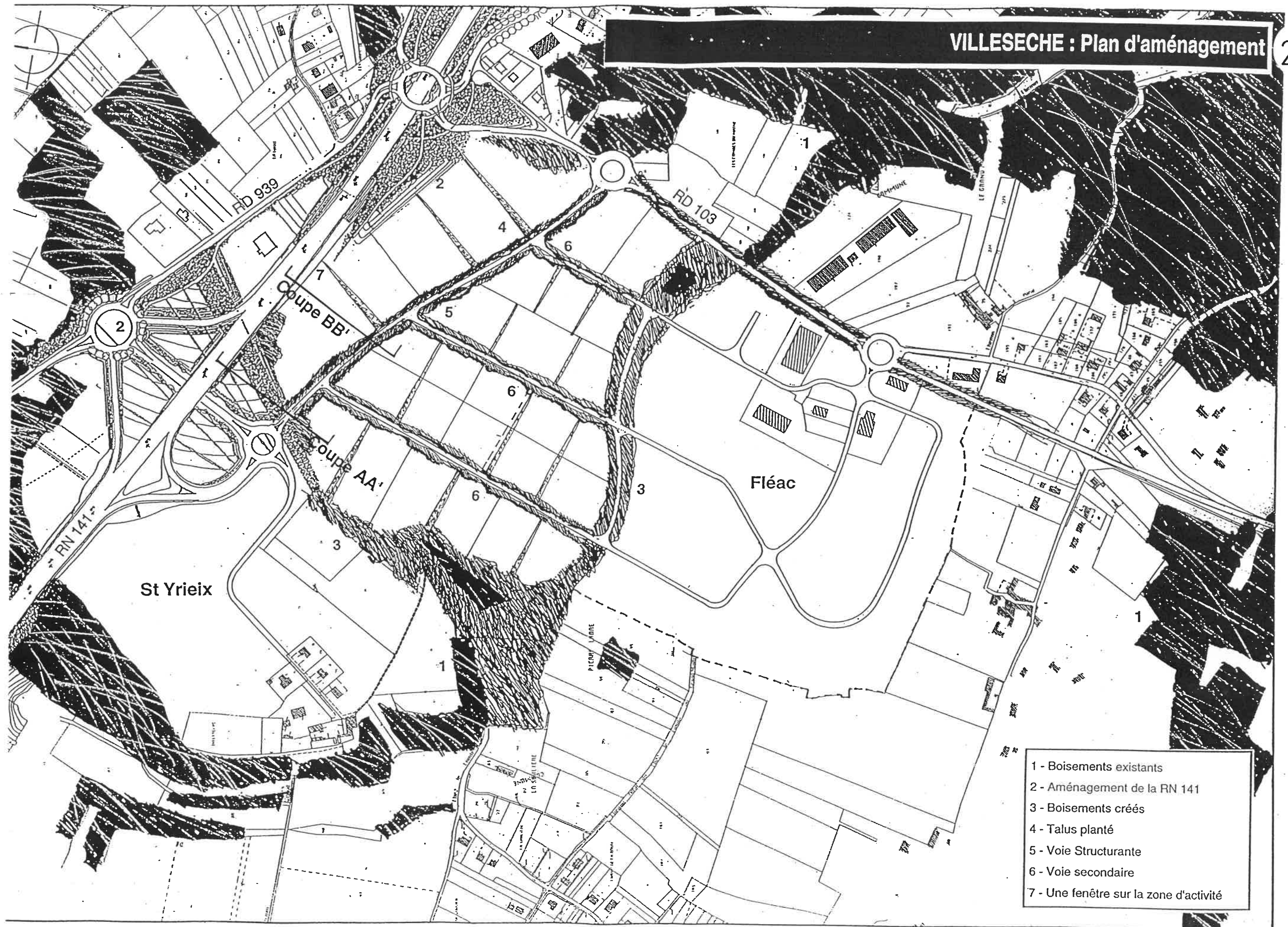


Vue n° 30 : Trouver une signalétique simple et lisible

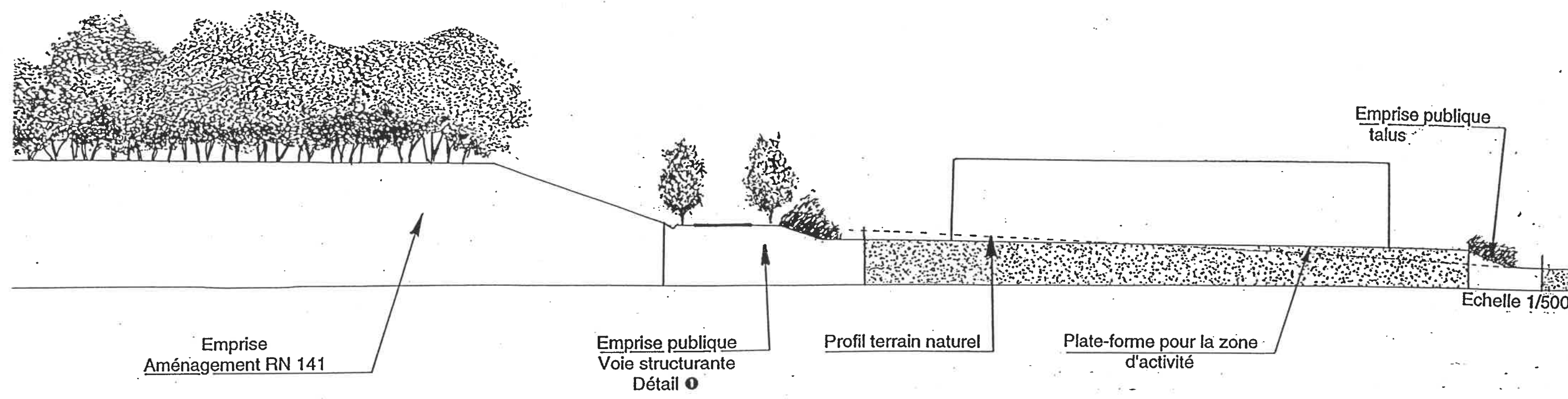


Vue n° 31 : Seuls les bâtiments riverains de la voie sont visibles de la route.

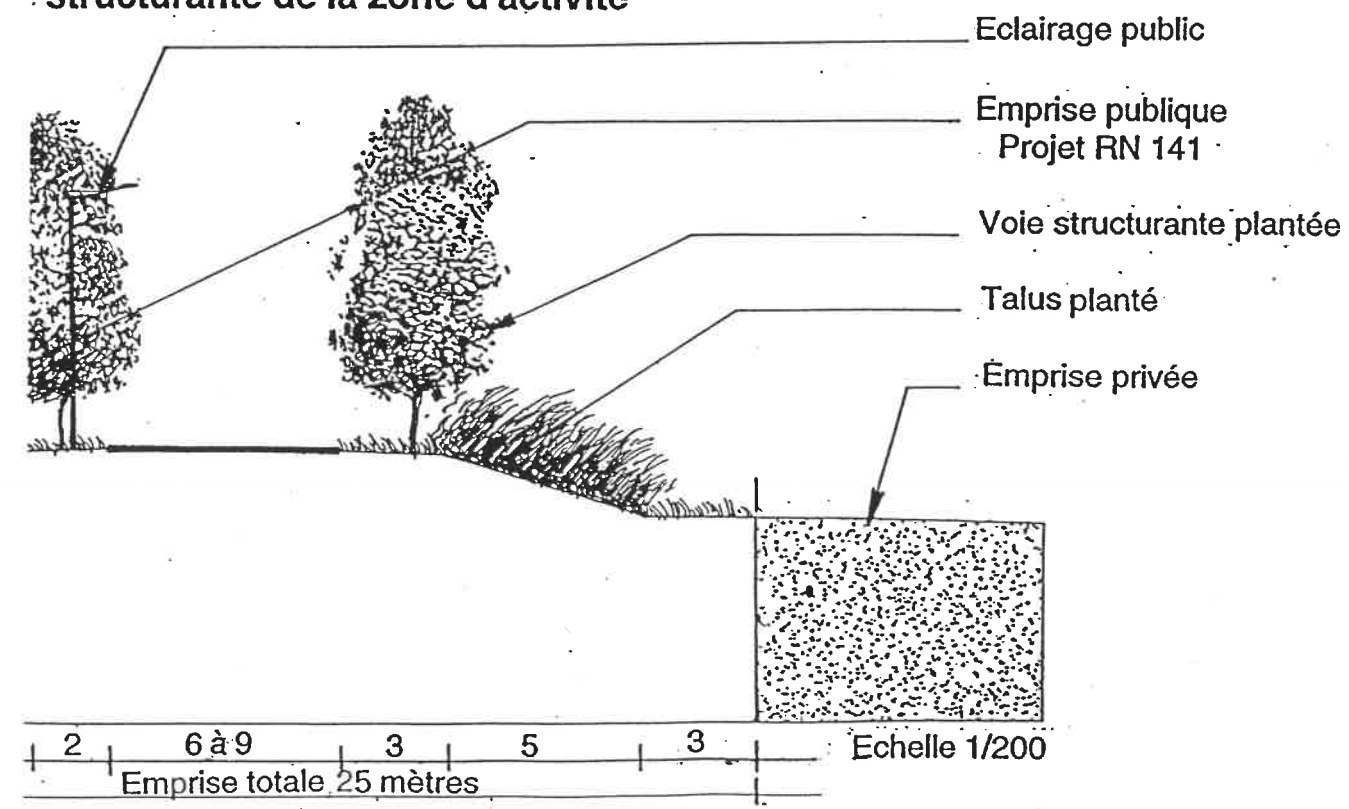




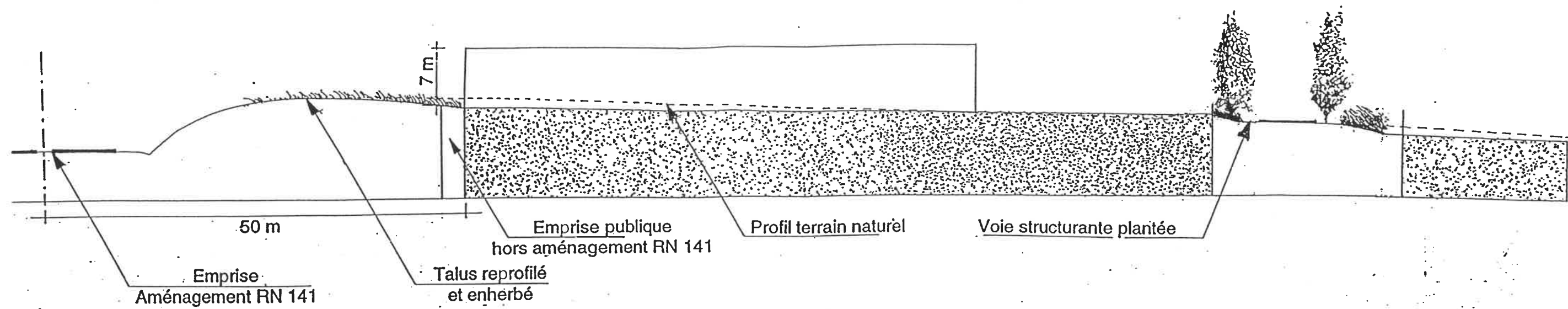
ipe AA'



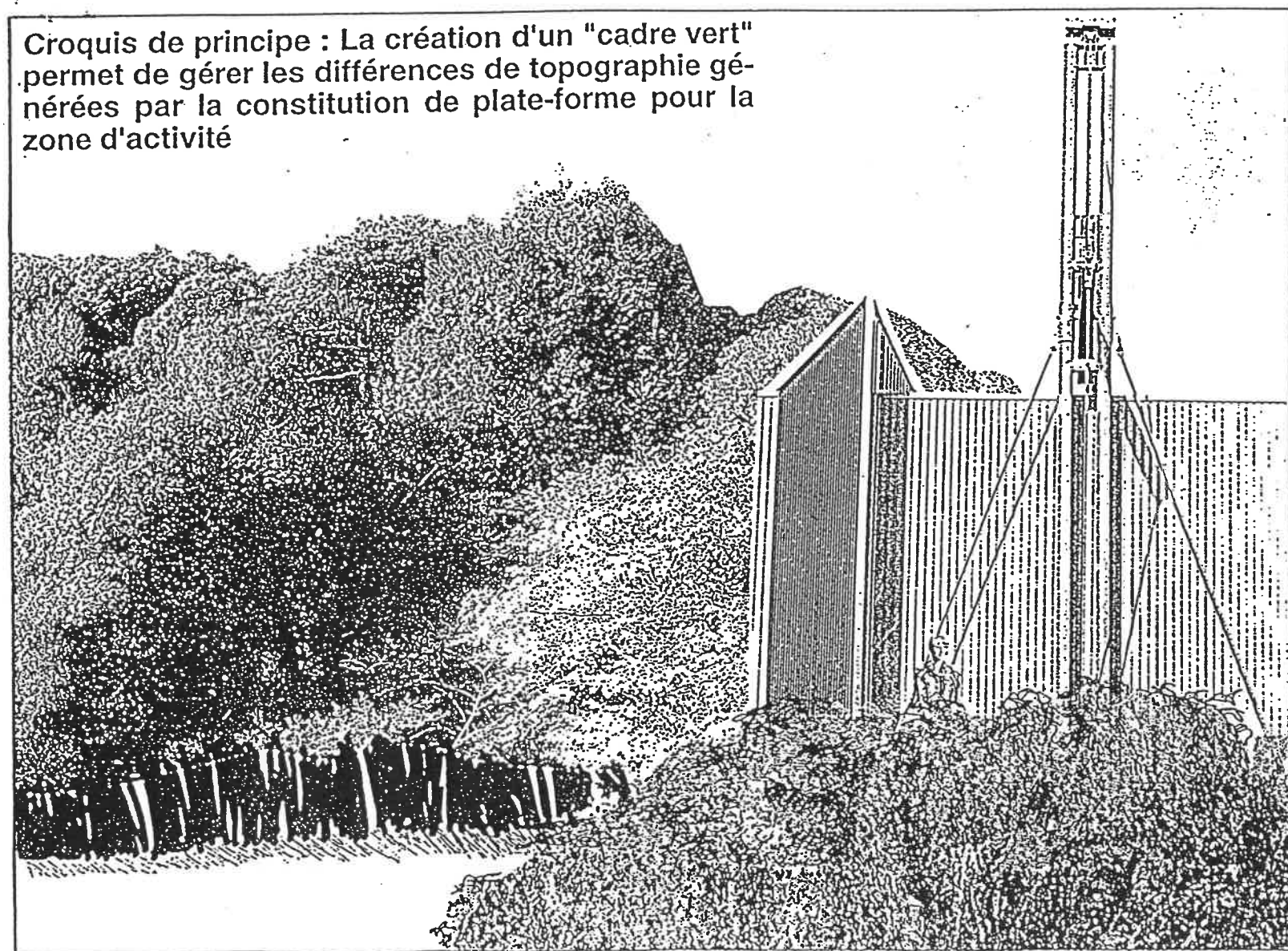
structurante de la zone d'activité



cipe BB'



Croquis de principe : La création d'un "cadre vert" permet de gérer les différences de topographie générées par la constitution de plate-forme pour la zone d'activité



commun



Charme commun, Charmille
Carpinus betulus L.



Châtaigner
Castanea sativa MILL.



Tilleul commun
Tilia x vulgaris HAYNE



PALETTE VEGETALE

houle mâle
Cornus mas L.



Noisetier, Coudrier
Corylus avellana L.



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus L.



Rosier rugueux
Rosa rugosa THUNB.

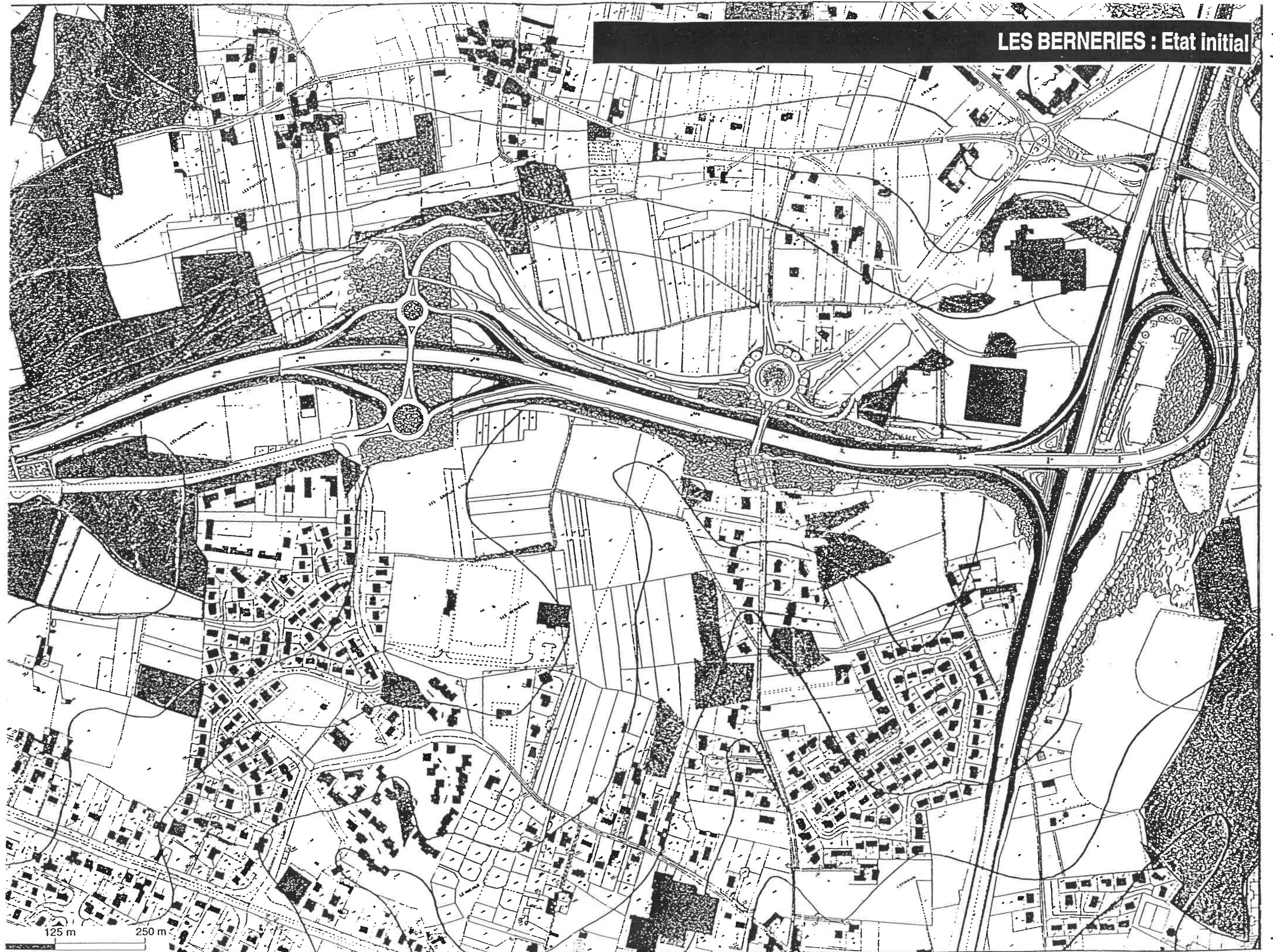


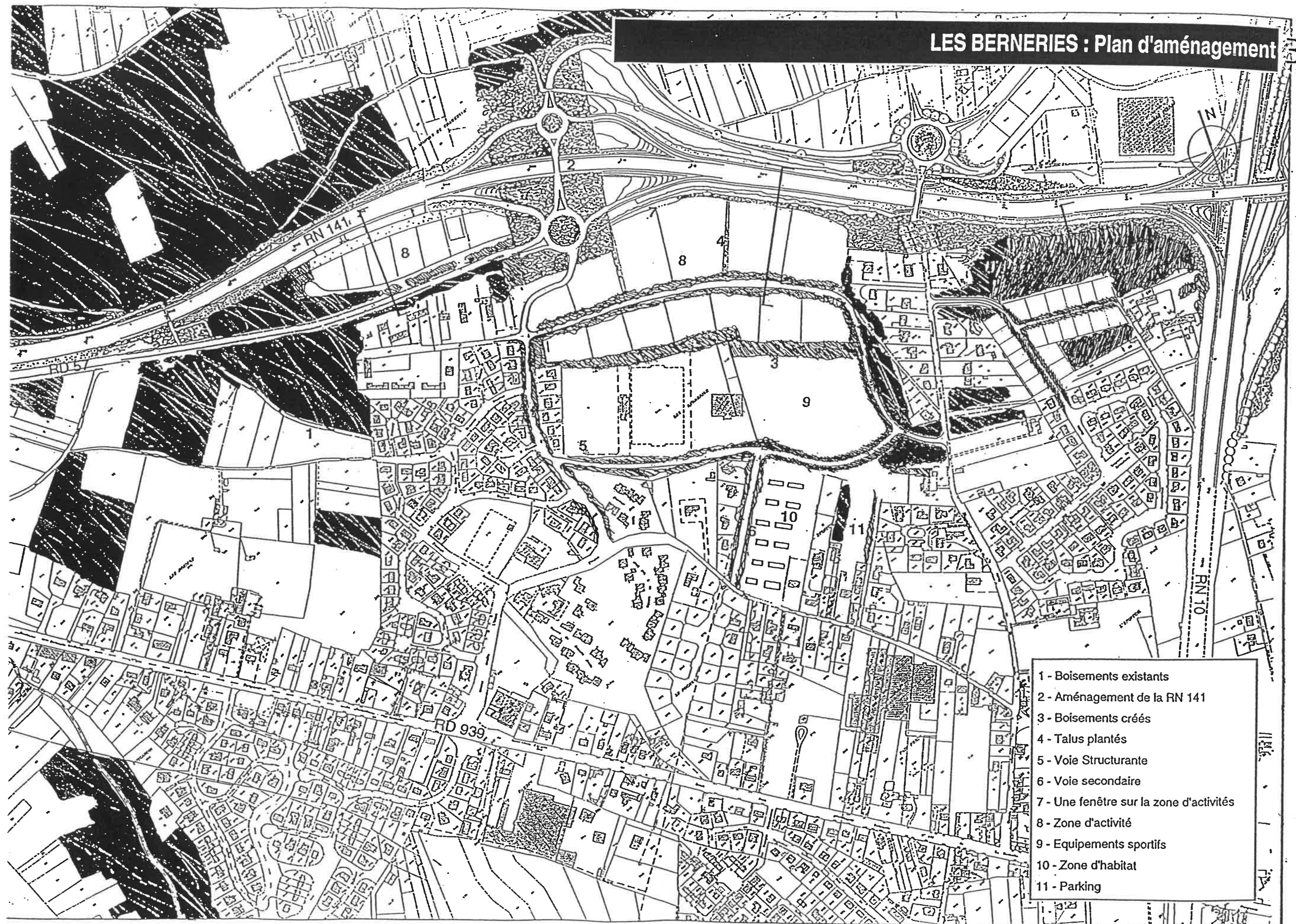
Sureau noir
Sambucus nigra L.



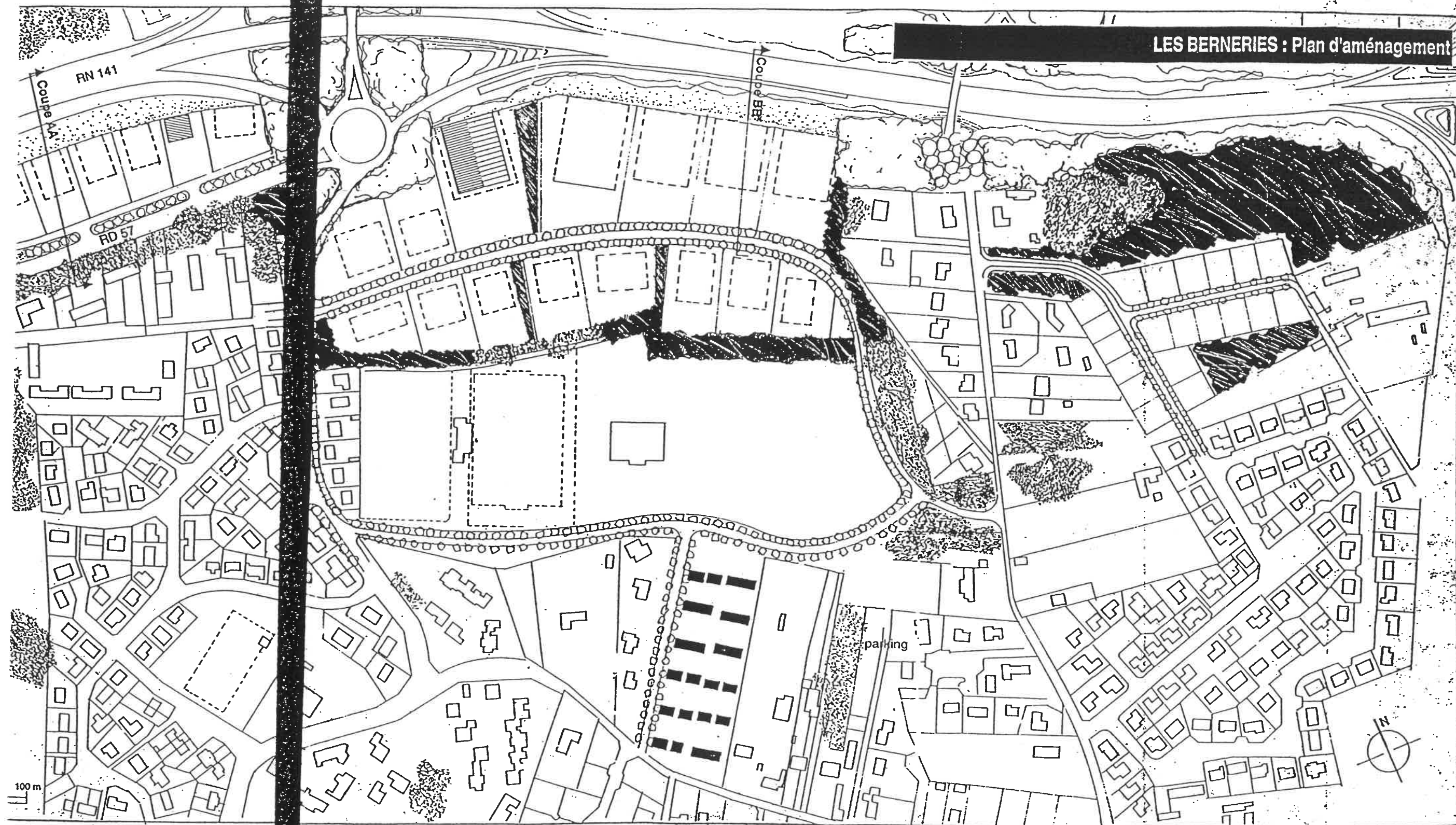
Boule-de-neige, Viorne obier
Viburnum opulus L.







- 1 - Boisements existants
- 2 - Aménagement de la RN 141
- 3 - Boisements créés
- 4 - Talus plantés
- 5 - Voie Structurante
- 6 - Voie secondaire
- 7 - Une fenêtre sur la zone d'activités
- 8 - Zone d'activité
- 9 - Equipements sportifs
- 10 - Zone d'habitat
- 11 - Parking



commun



petite branche portant des fruits de Q. pedunculata

Charme commun, Charmille
Carpinus betulus L.



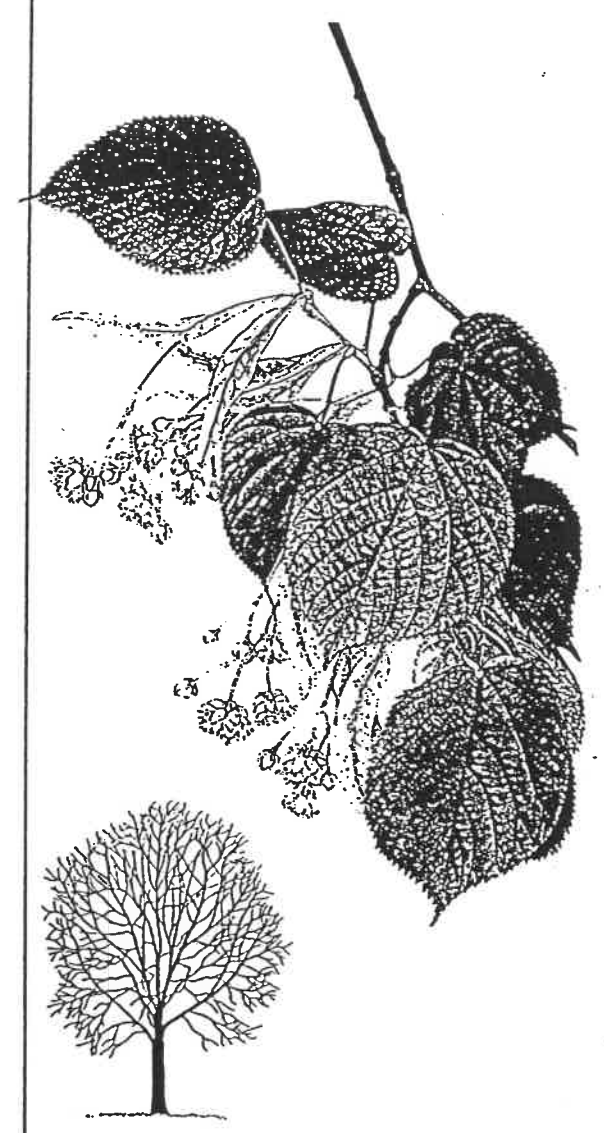
ramule en hiver

Châtaigner
Castanea sativa MILL.



capsule épineuse avec un chaton desséché qui y est accroché

Tilleul commun
Tilia x vulgaris HAYNE



PALETTE VEGETALE

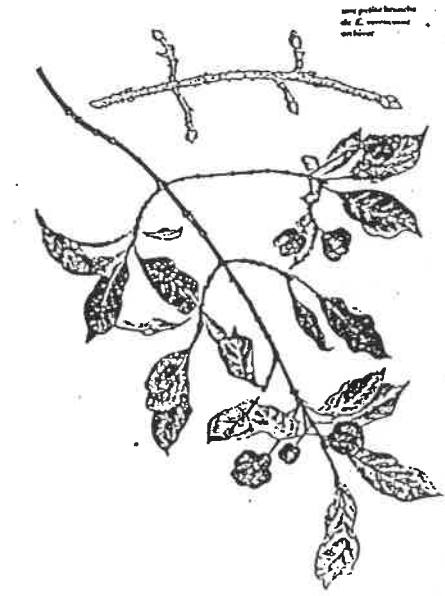
ornouiller mâle
Cornus mas L.



Noisetier, Coudrier
Corylus avellana L.



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus L.



une petite branche de E. europaeus en hiver

Rosier rugueux
Rosa rugosa THUNB.

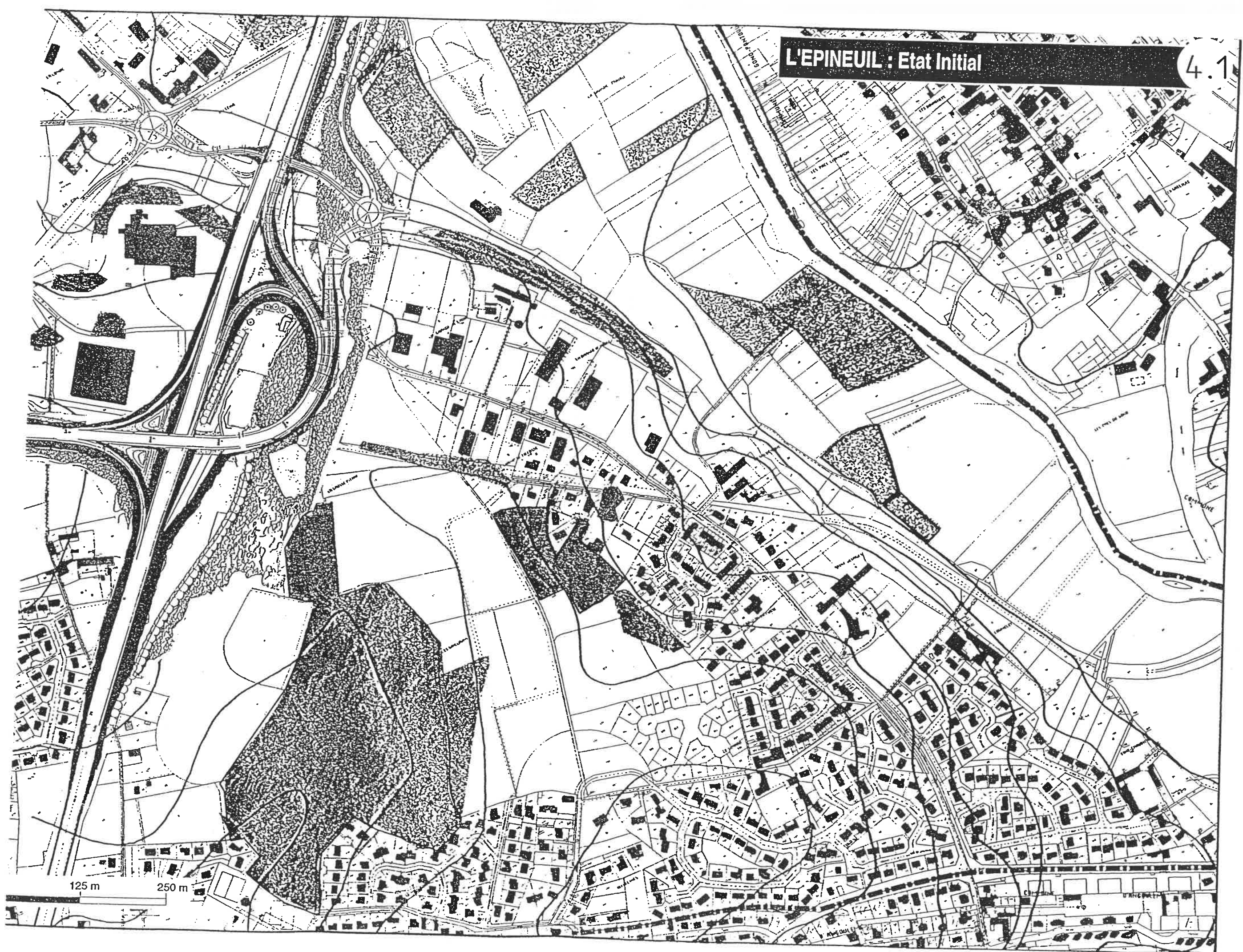


Sureau noir
Sambucus nigra L.

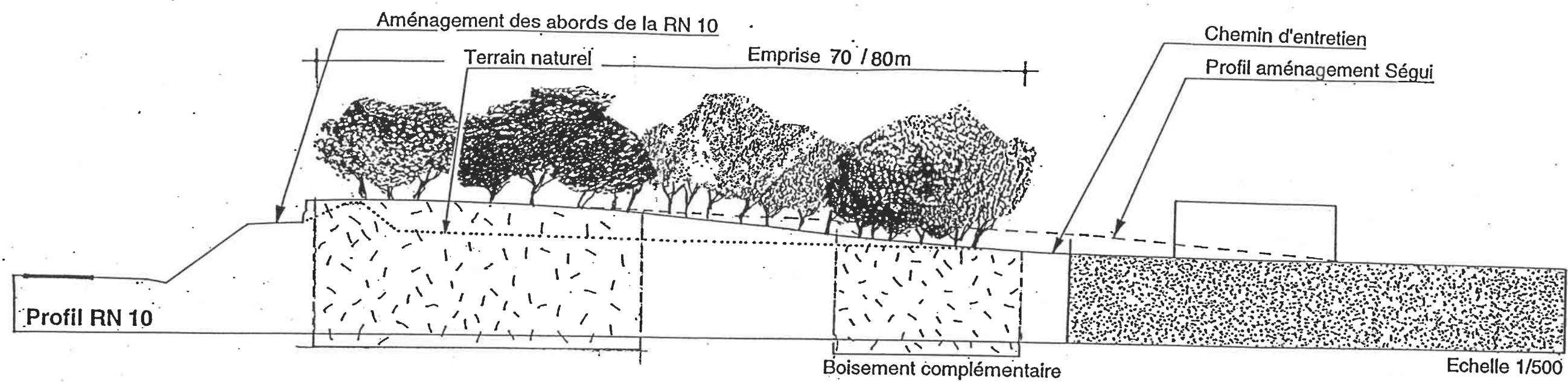


Boule-de-neige, Viorne obier
Viburnum opulus L.





Coupe de principe AA'



Cartéclima !

J'écris mon territoire de demain

PLUi VALANT PLAN DE MOBILITÉ



**Dossier de Dérogation au titre de la Loi Barnier - 4 sites sur les communes
de Saint-Yrieix ; Soyaux ; Garat
Pièce n°2.5.7**

Prescription	11/03/2021
Arrêt	20/03/2025
Second arrêt	02/07/2025
Approbation	05/02/2026

Rédaction : Atelier Urbanova / Atelier de l'Empreinte

Cartographie : Atelier Urbanova / Atelier de l'Empreinte

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	4
LE CONTEXTE GENERAL DES 4 SITES	6
1. Localisation dans le contexte routier de l'agglomération	7
a) Les grands axes de circulation du territoire	7
b) Voies faisant l'objet d'une bande de recul au titre du L 111-6 au sein de l'agglomération	8
c) Localisation des 4 sites concernés	9
d) Nuisances	10
e) Trafic routier	11
f) Accidentologie	11
2. Le contexte paysager	12
ETUDES SPECIFIQUES PAR SECTEUR	13
1. La zone 1AUp dite des Berneries à Saint Yrieix sur Charente, le long de la RN 141	14
a) Etat des lieux	14
b) Prescriptions	20
2. Les zones UX, à Soyaux, le long de la RD 939	28
a) Etat des lieux	28
b) Prescriptions	34

3. La zone UXa dite des Chaumes à Garat, le long de la RD 939	41
a) Etat des lieux	41
b) Prescriptions	50
4. La zone UX secteur cinéma, à Garat, le long de la RD 939	60
a) Etat des lieux	60
b) Prescriptions	66

PREAMBULE

Rappel des dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme :

L 111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L 111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

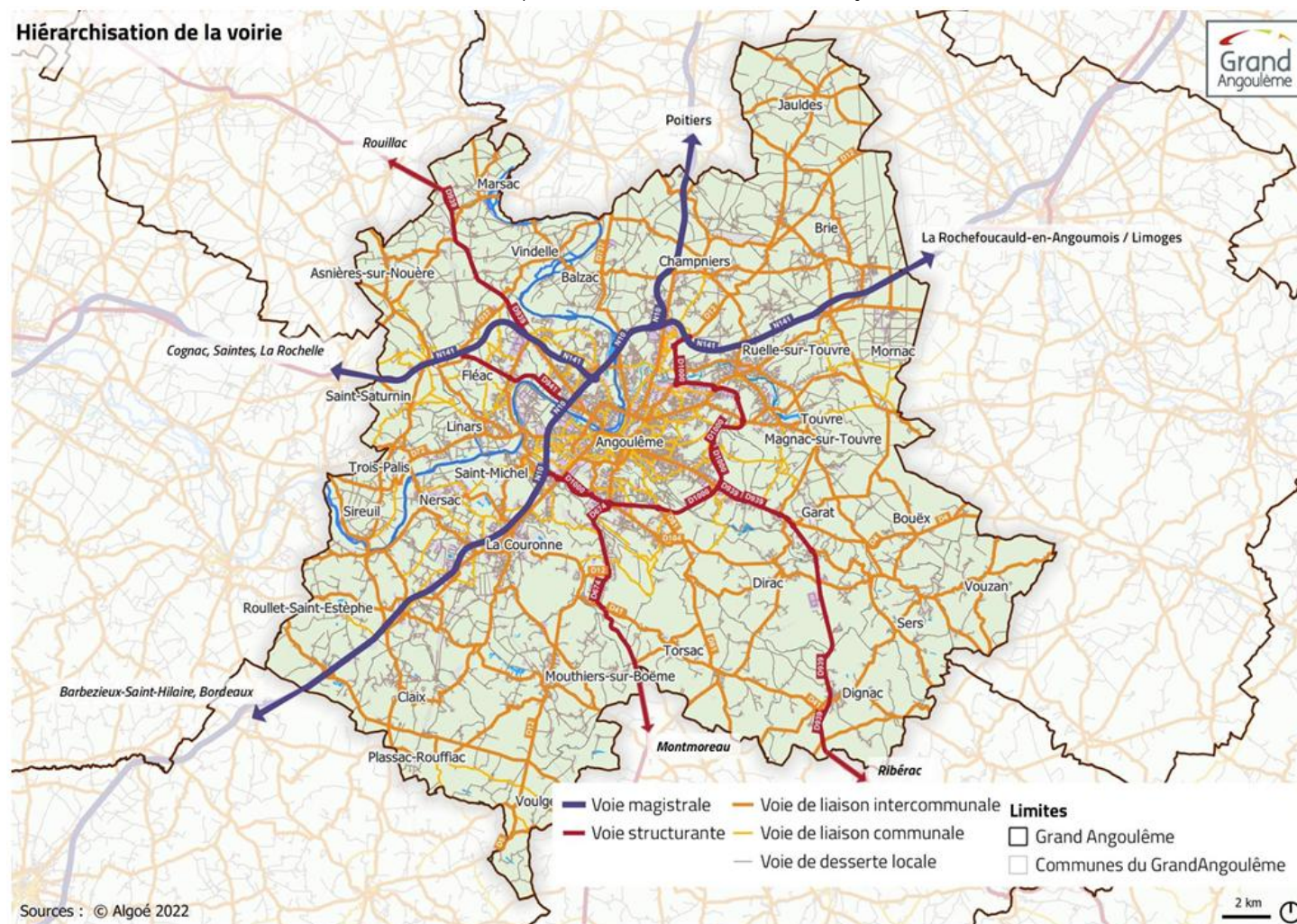
Ce document tient lieu de justification permettant de déroger à la règle de l'inconstructibilité dans la bande des 75 mètres ou 100 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation pour 4 sites spécifiques.

LE CONTEXTE GENERAL DES 4 SITES

1. Localisation dans le contexte routier de l'agglomération

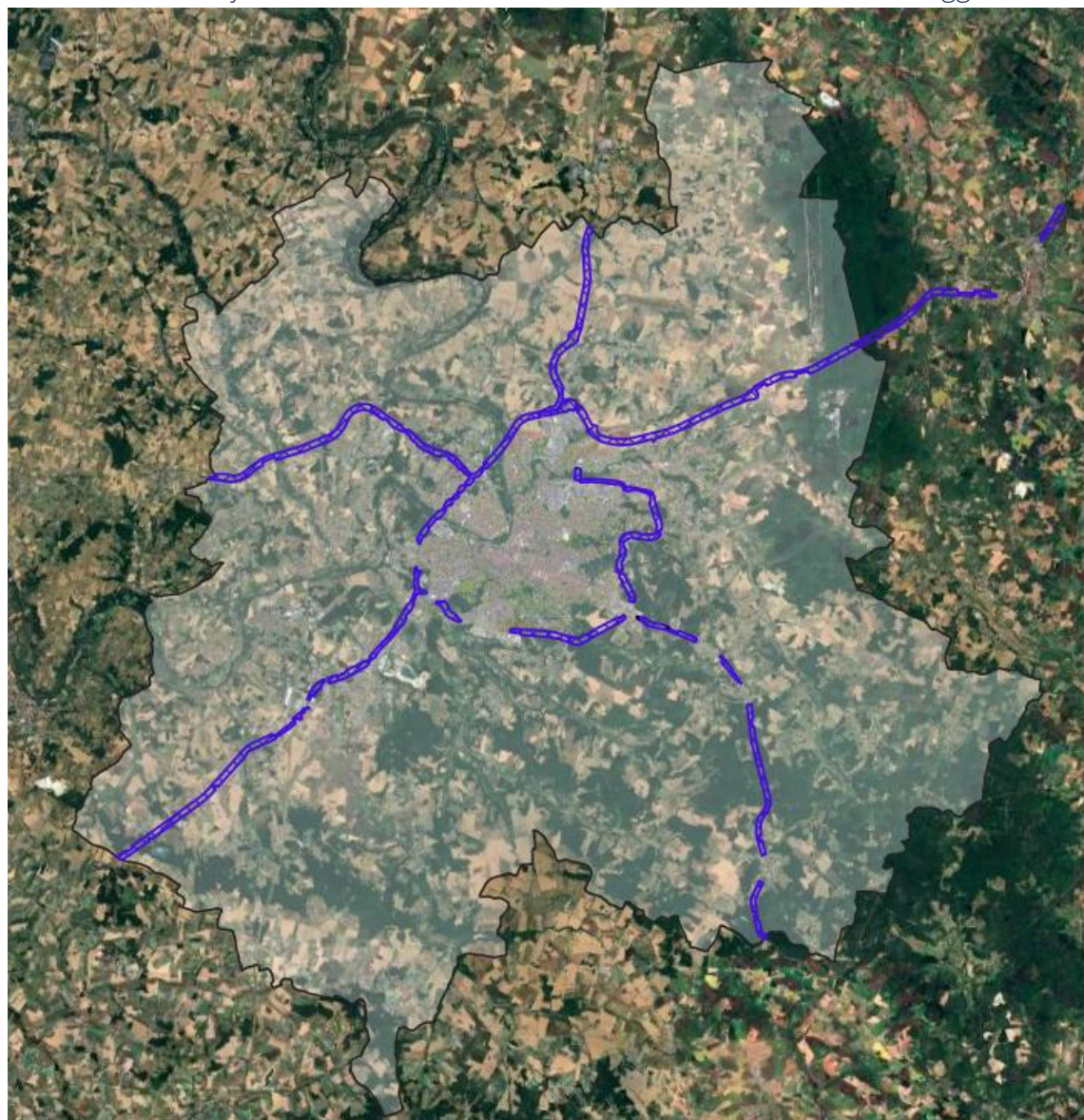
a) Les grands axes de circulation du territoire

L'agglomération du Grand Angoulême est traversée par divers axes routiers rayonnant à l'échelle départementale voire nationale. Certaines voies sont concernées par la Loi Barnier et font l'objet de limitation de constructibilité à leurs abords.



Source : SCOT
GrandAngoulême 2025

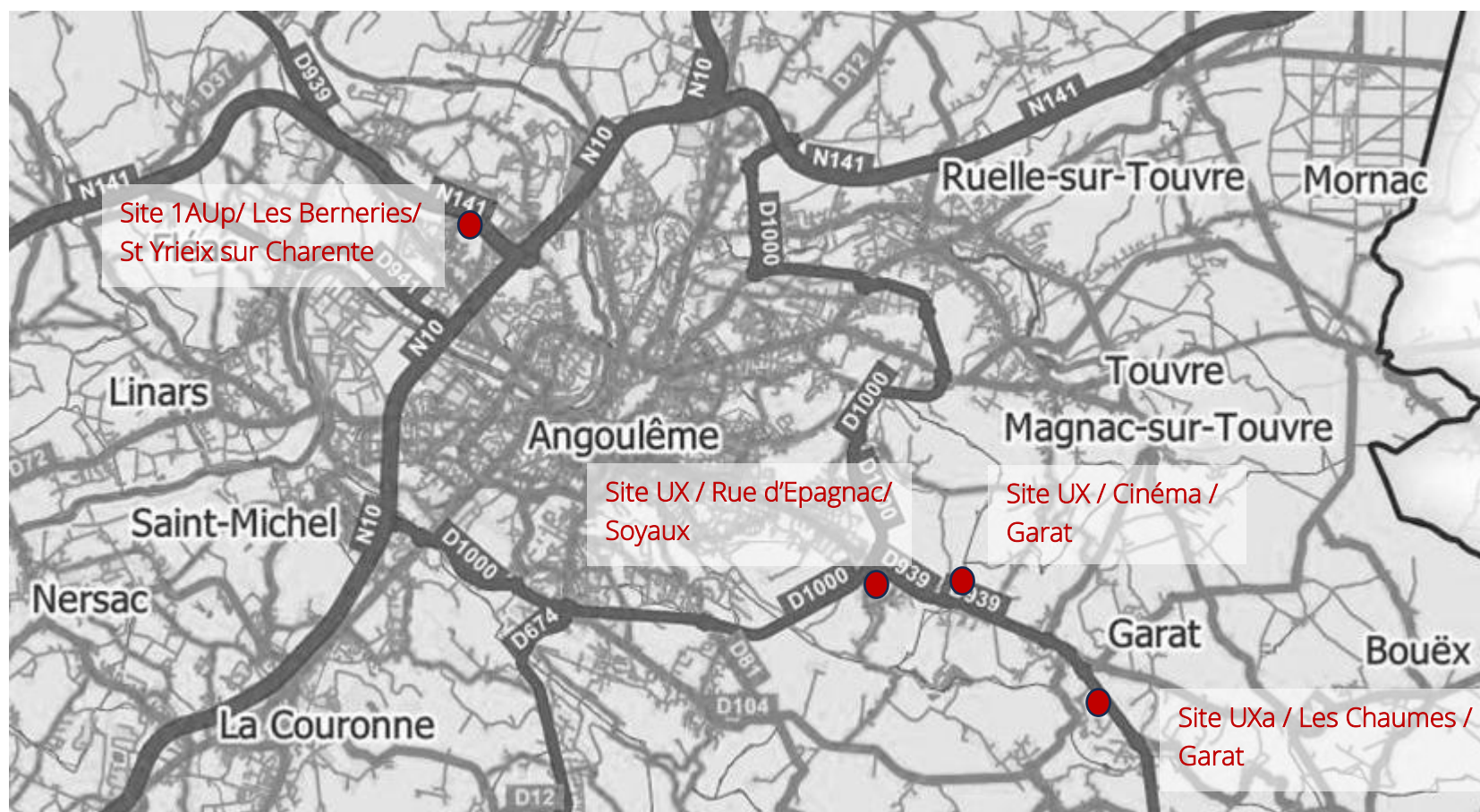
b) Voies faisant l'objet d'une bande de recul au titre du L 111-6 au sein de l'agglomération



 Bande de recul L111-6

c) Localisation des 4 sites concernés

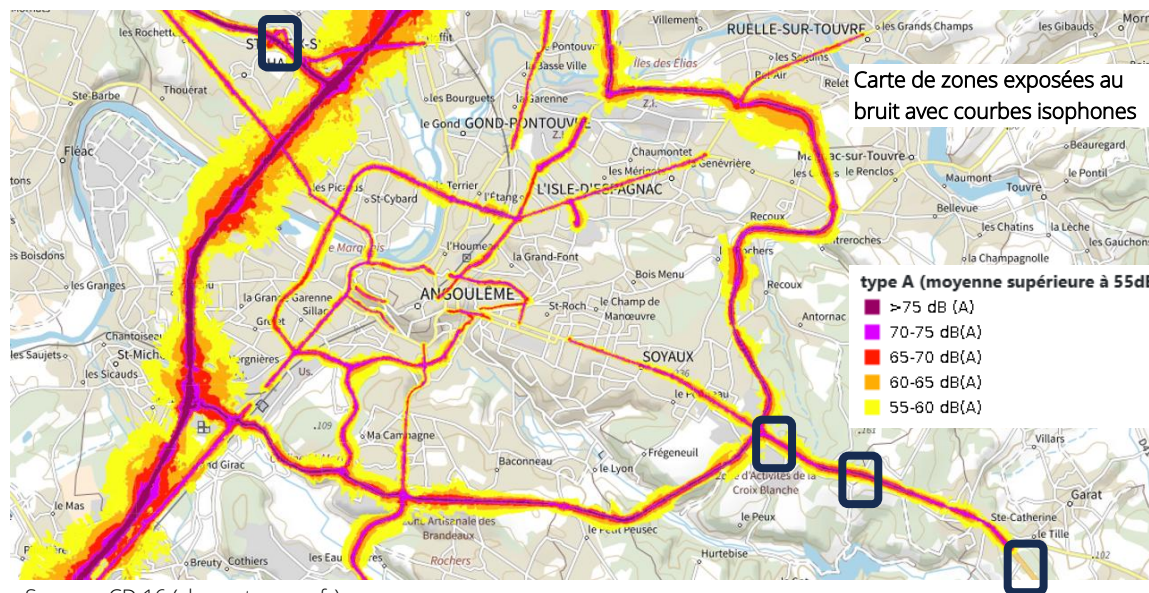
Les 4 sites sont localisés de part et d'autre d'Angoulême, sur les communes de Saint Yrieix sur Charente, Soyaux et Garat.



d) Nuisances

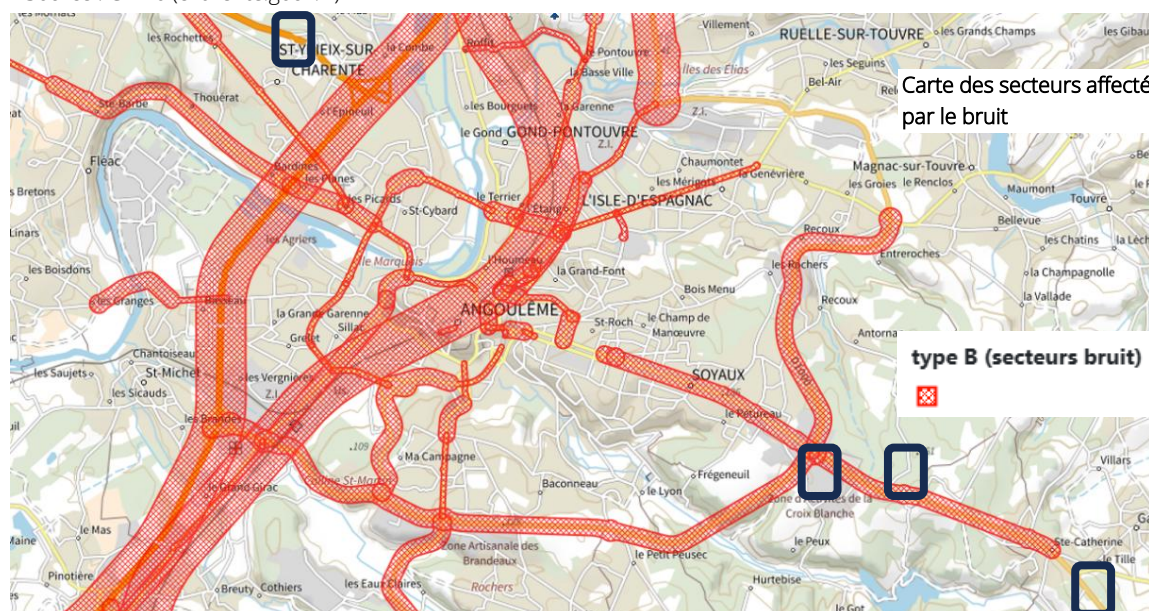
Les 4 sites présentent des caractéristiques particulières au regard du trafic routier et des nuisances de bruit engendrées.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Charente approuvé le 18 juillet 2024 concernent la RN 10 et la RN 141.



Par ailleurs certaines infrastructures font l'objet d'un classement sonore de type B qui engendre des exigences particulières en matière d'isolation acoustique des bâtiments :

Deux secteurs (Soyaux et Garat Cinéma) sont affectés par ce classement.



Plan local d'urbanisme intercommunal

e) Trafic routier

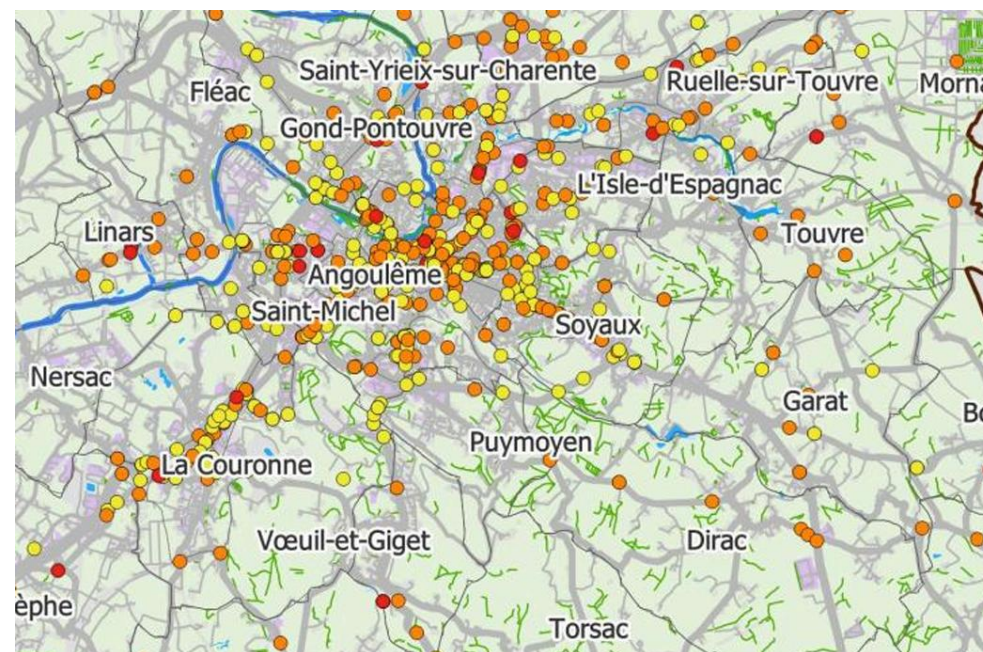
Seule la RD 939 a fait l'objet de comptages routiers : en 2024 elle présente un trafic moyen journalier annuel (TMJA) de 13202 véhicules.

Les comptages de la RN 141 n'existent pas ou ne sont pas disponibles à ce jour sur le tronçon concerné par le site de Saint Yrieix sur Charente.

f) Accidentologie

Les 4 sites restent peu concernés par des accidents de la route. Si certains ont pu malgré tout être recensés à proximité, ils présentent une moindre gravité.

Communauté d'agglomération de GrandAngoulême



Accidents tous modes entre 2011 et 2020

Niveau de gravité

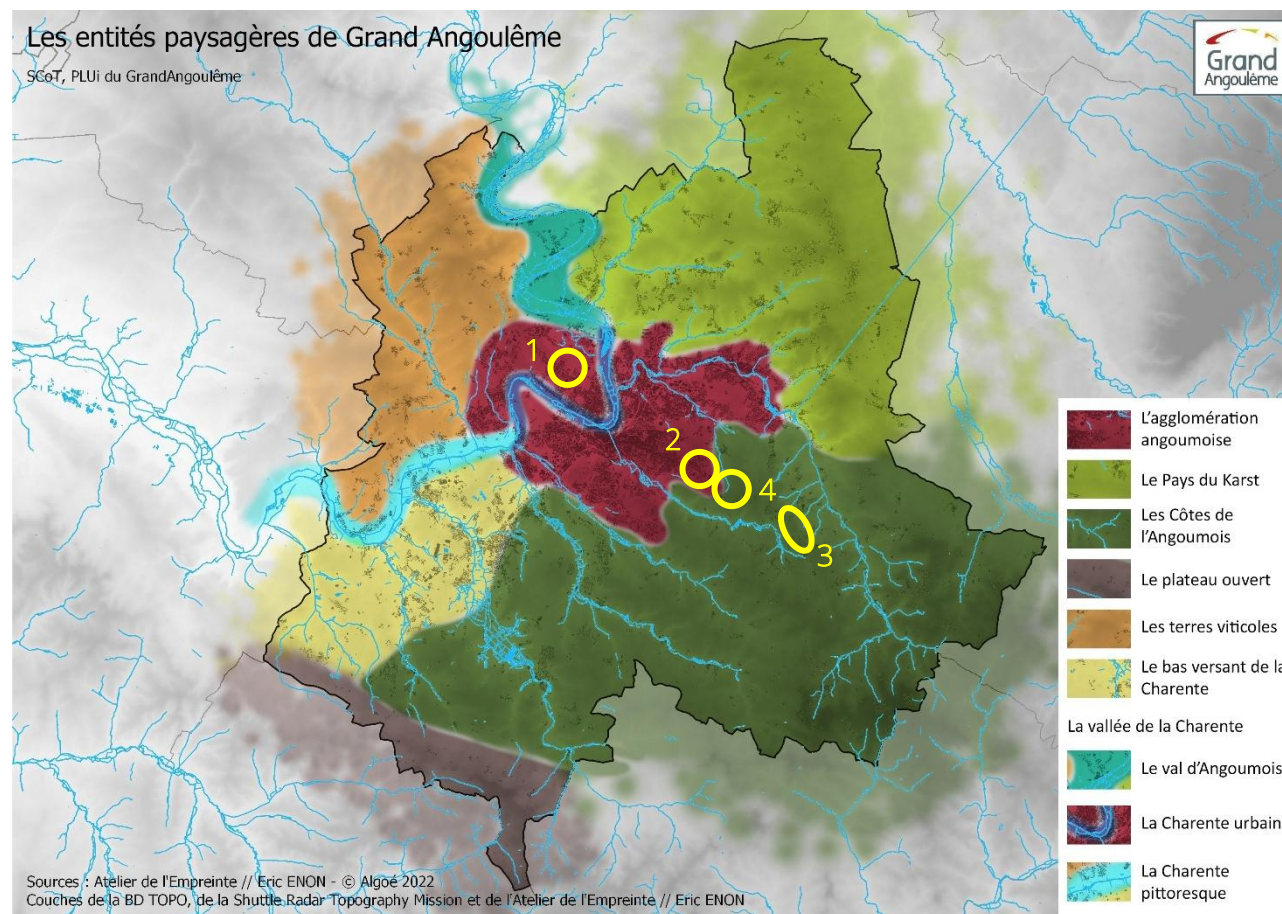
- Tué
- Blessé hospitalisé
- Blessé léger

2. Le contexte paysager

A l'échelle intercommunale, les secteurs de Saint-Yrieix-sur-Charente (1) et Soyaux (2) se trouvent au sein de l'entité paysagère de l'Agglomération angoumoise, et les deux secteurs de Garat (3 et 4) au sein des Côtes de l'Angoumois.

L'entité de l'**Agglomération angoumoise** est largement caractérisée par la présence du plateau calcaire d'Angoulême visible depuis de nombreux points de vue, par une urbanisation s'étant progressivement développée autour de ce centre ancien, et par la présence de nombreux cours d'eau aujourd'hui peu visibles dans le paysage urbain, excepté la Charente qui reste elle très largement visible.

Les **Côtes de l'Angoumois** se caractérise elle par la présence de nombreux cours d'eau parallèles affluents de la Charente séparés les uns des autres par des coteaux et plateaux largement boisés. C'est également sur les plateaux, et ce surtout à proximité d'Angoulême, que s'est développée une certaine urbanisation, et notamment au niveau des secteurs 3 et 4 à Garat. La forte présence de boisements limite l'impact paysager de cette urbanisation.



Localisation des sites au sein des entités paysagères de Grand Angoulême

ETUDES SPECIFIQUES PAR SECTEUR

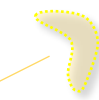
1. La zone 1AUp dite des Berneries à Saint Yrieix sur Charente, le long de la RN 141

a) Etat des lieux

- **Situation** : localisé au nord de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint Yrieix, le site jouxte les équipements sportifs de la commune.



Voie à grande circulation générant une bande inconstructible



Site de projet concerné pour partie par la dérogation



Limite communale

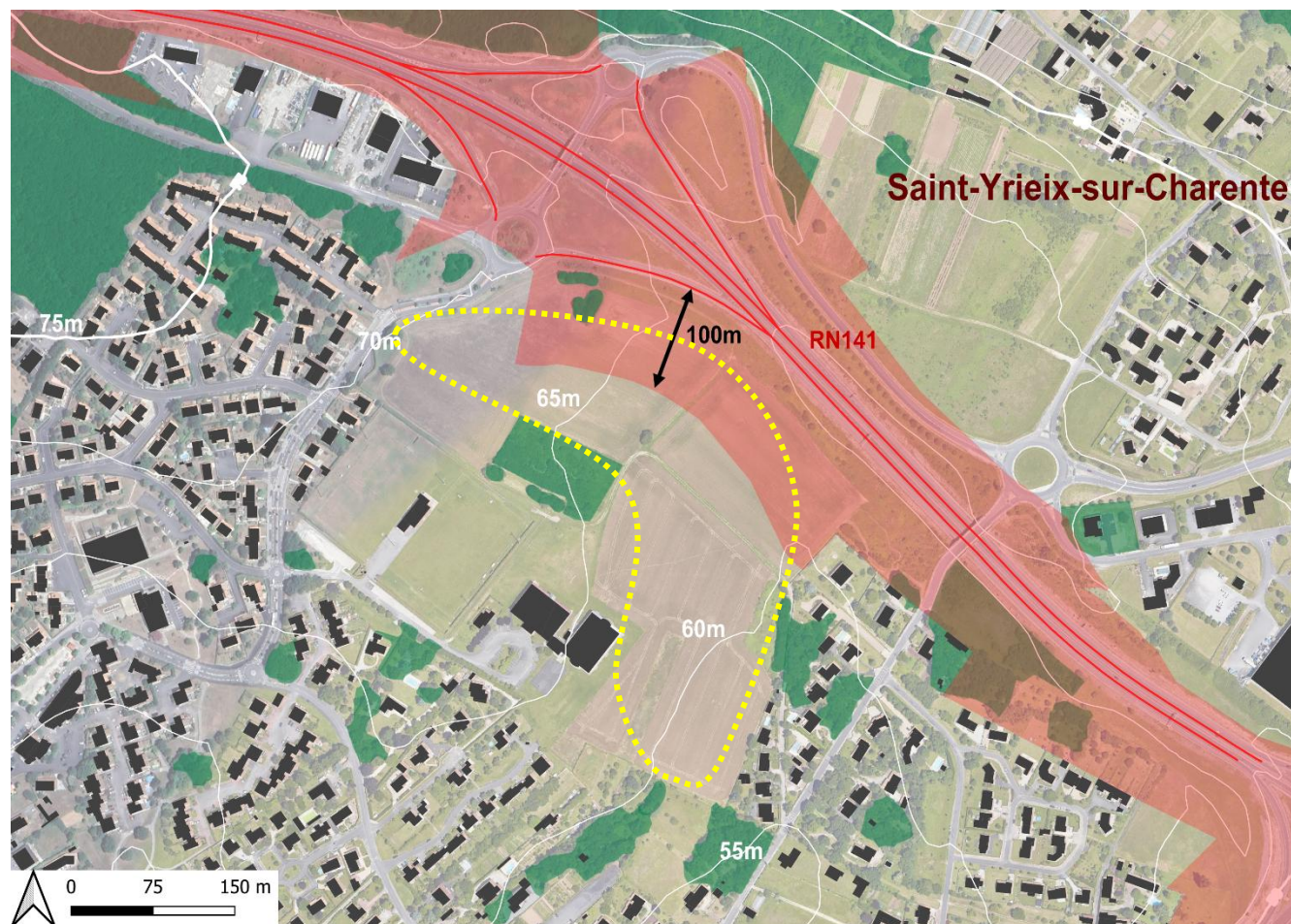
Situation du site dans la commune concernée (sources : Google Satellite / BDTOPO)

- **Paysage**

Situé entre la RN141 et sa bretelle d'accès, et l'urbanisation de Saint-Yrieix-sur-Charente, le site s'inscrit dans un relief à la pente descendante vers le Sud-Est, à l'altitude variant entre 70 et 55m. Cette orientation entraînera des vues lointaines dans cette même direction.

Les courbes de niveau nous montrent également que la RN141 est en contre-bas par rapport à notre site.

Enfin, on remarque qu'il n'y a quasiment aucune végétation arborée dans le site, ni en limite, excepté quelques bosquets.



Situation du site de Saint-Yrieix-sur-Charente (sources : BDTOPPO, Atelier de l'Empreinte)



Axe de la RN141



Trame arborée

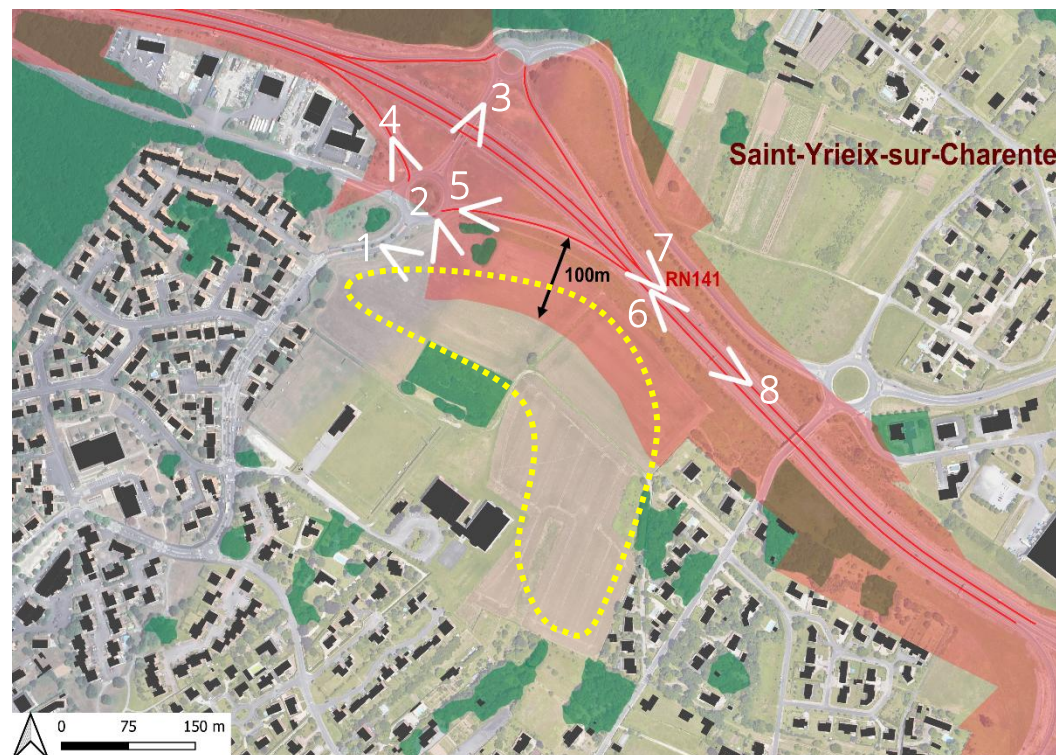
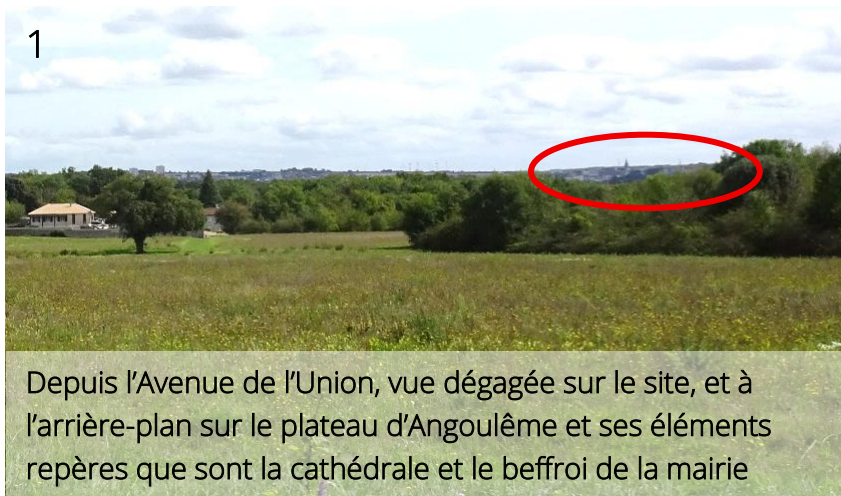


Secteur non constructible en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme



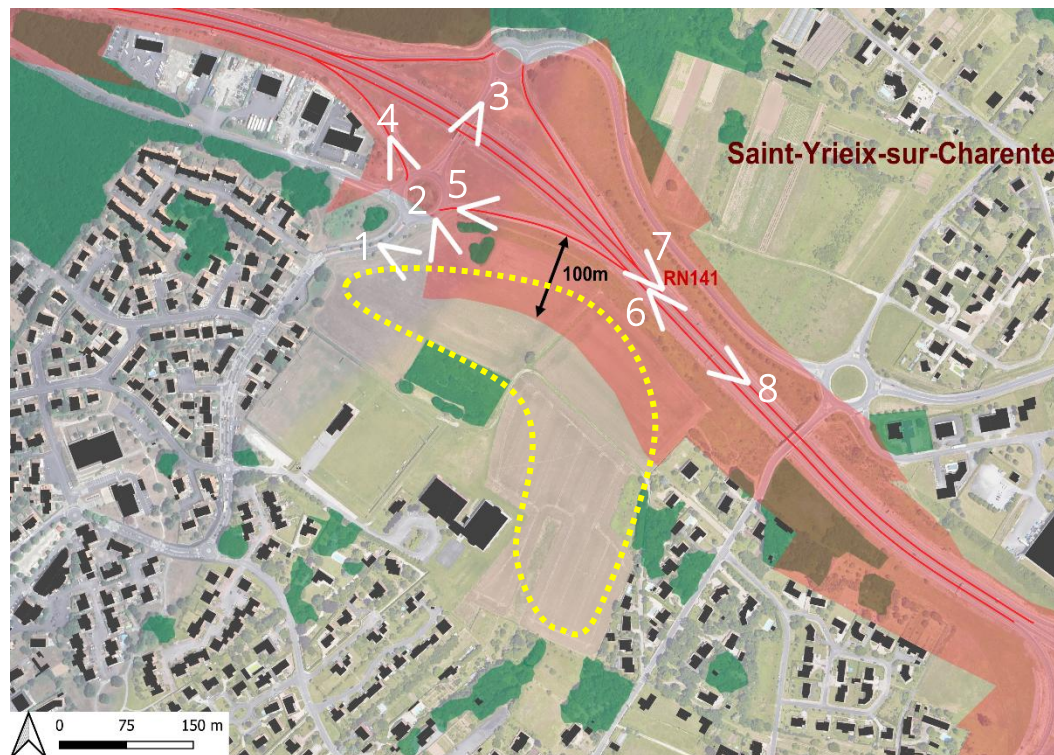
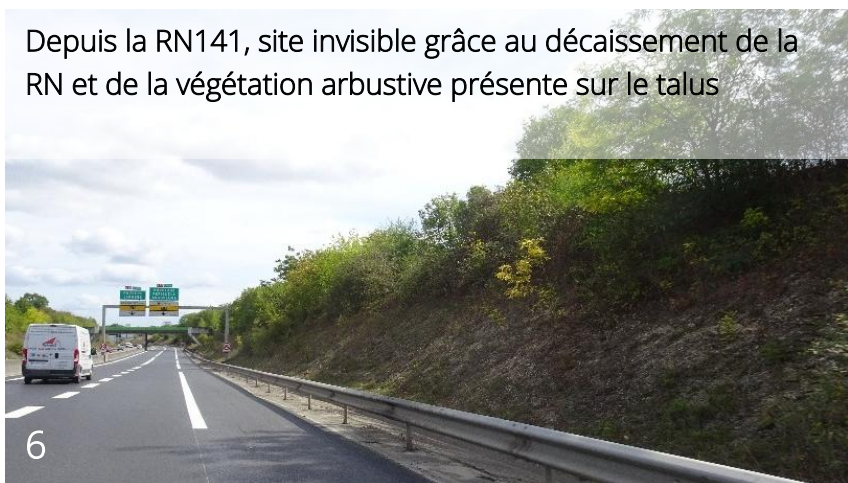
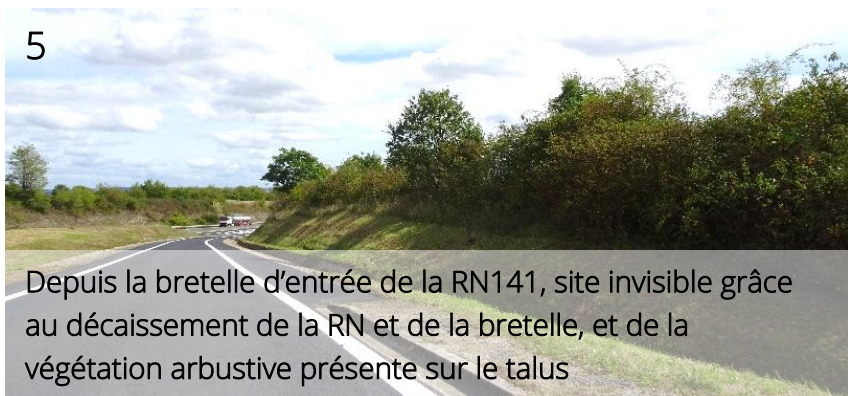
Site

Les vues sur le site



Les vues sur le site depuis les voies adjacentes, la RN141 et ses bretelles
(sources : BDTOPPO, Atelier de l'Empreinte)



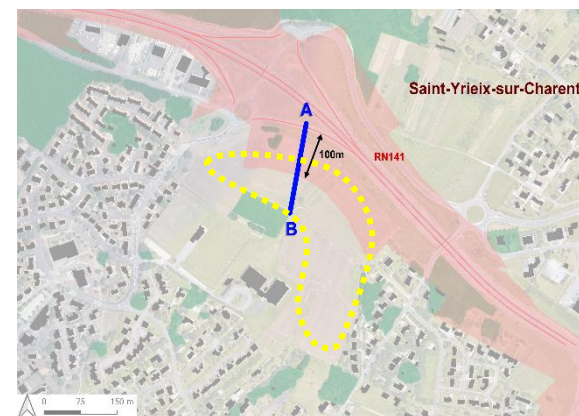


Les vues sur le site depuis les voies adjacentes, la RN141 et ses bretelles
(sources : BDTOPPO, Atelier de l'Empreinte)

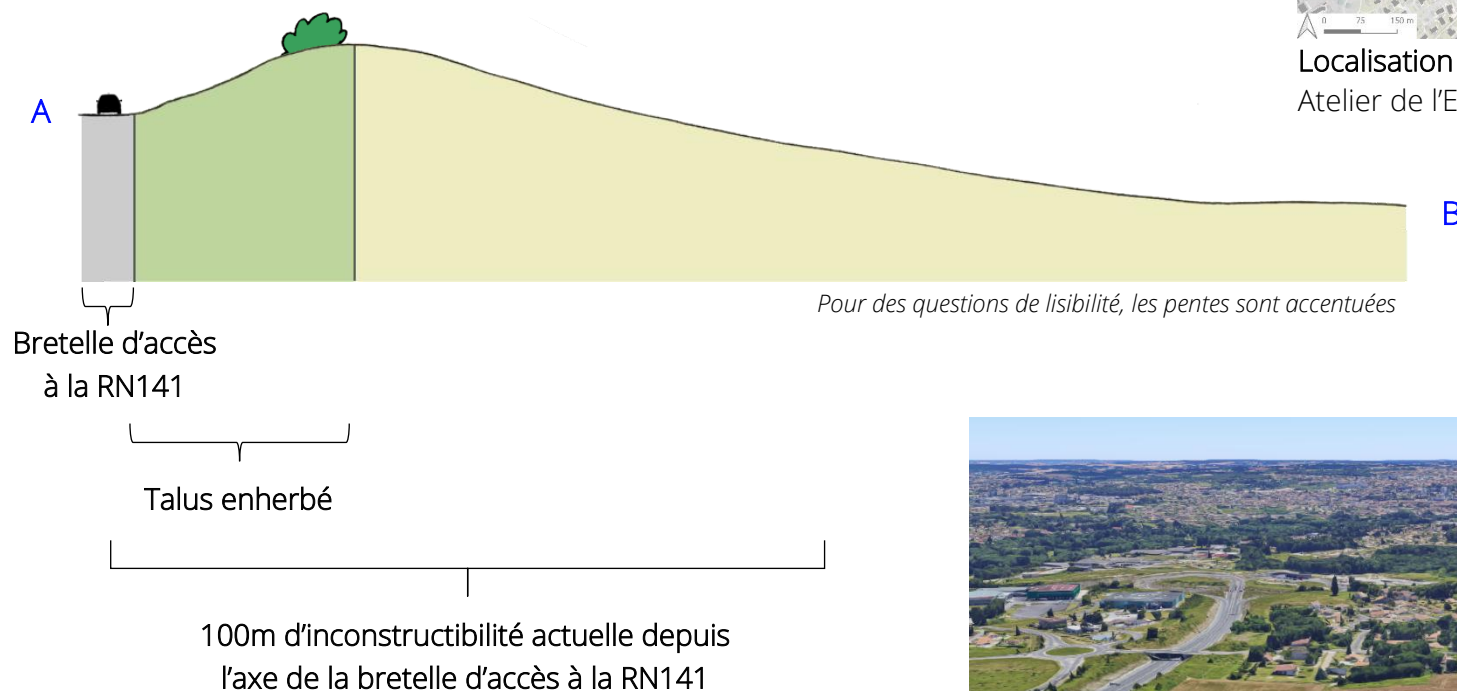


Coupe de principe de l'existant

La coupe ci-dessous nous montre que la bretelle d'accès à la RN141 est longée d'un talus marqué avec une végétation arbustive sur sa hauteur. Ensuite, le relief redescend progressivement vers le site, et aucune végétation arbustive ou arborée n'y est présente.

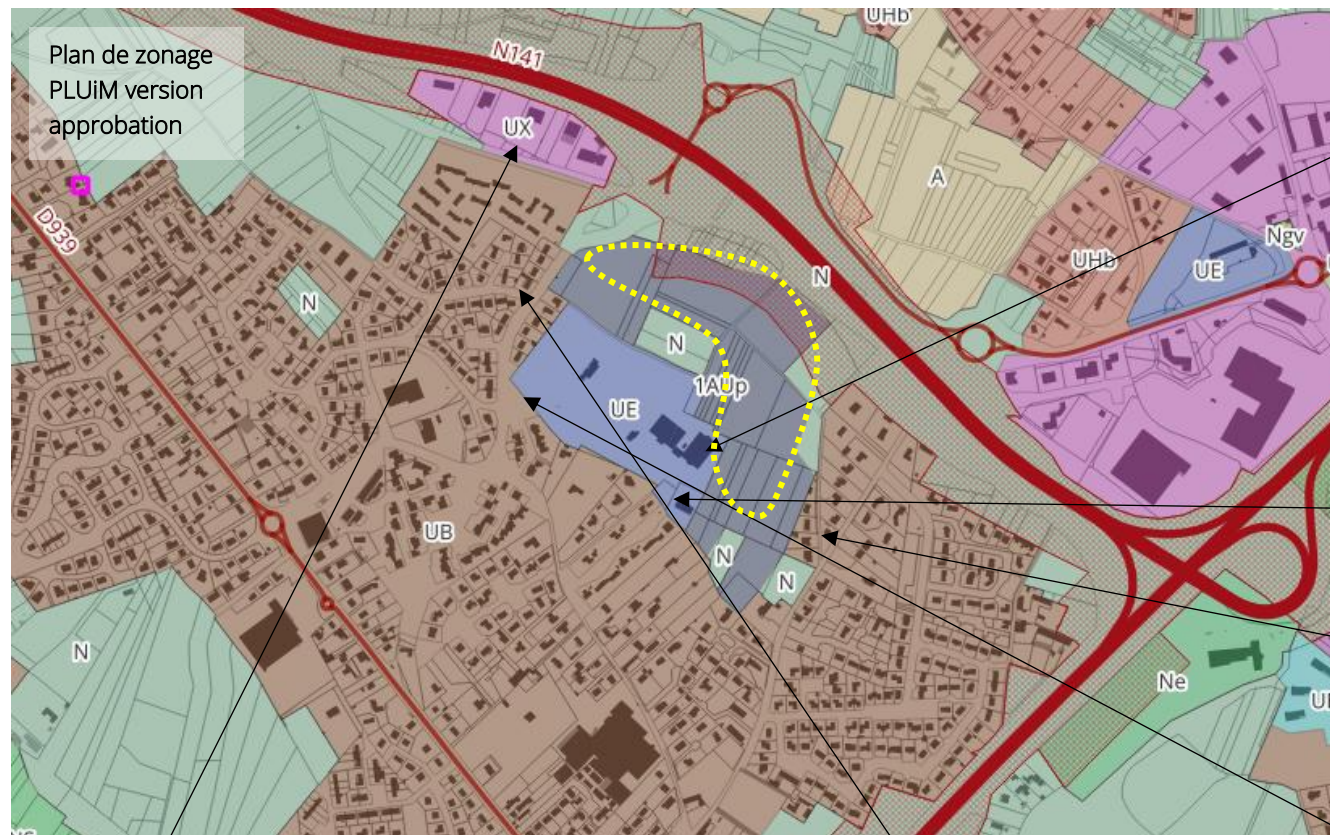


Localisation de la coupe (sources : BDTPO, Atelier de l'Empreinte)



- Urbanisme et architecture

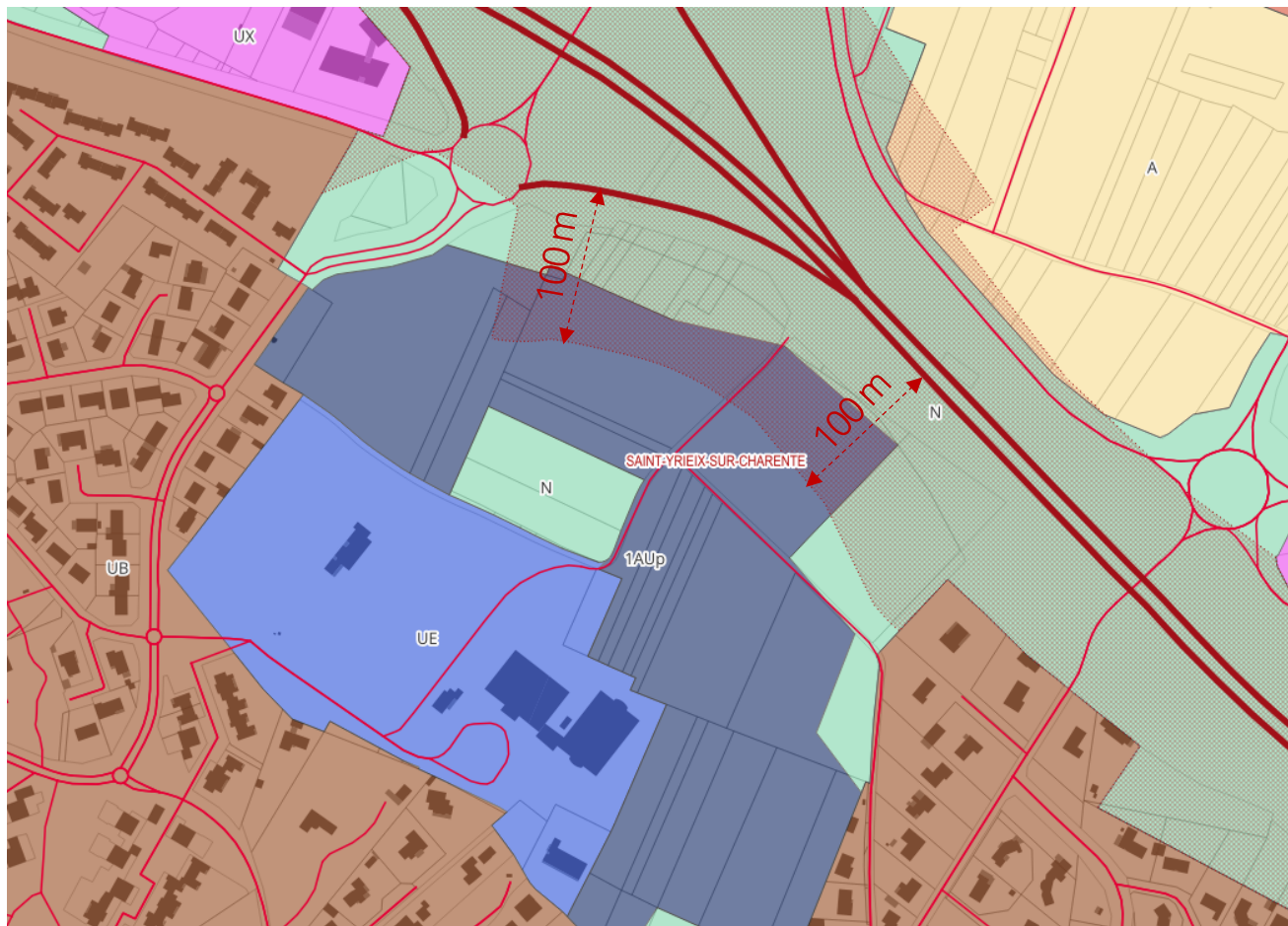
Le site côtoie, au sud, une urbanisation plus ou moins dense, à vocation d'habitat, d'équipement et dans une proportion moindre, d'économie (nord-ouest). Le centre bourg est localisé au sud-ouest.



b) Prescriptions• **Modification du périmètre d'inconstructibilité :**

L'objectif est de permettre une constructibilité jusqu'à 40 mètres de l'axe de la voie au lieu des 100 mètres actuels.

Rappel de la bande d'inconstructibilité actuelle :

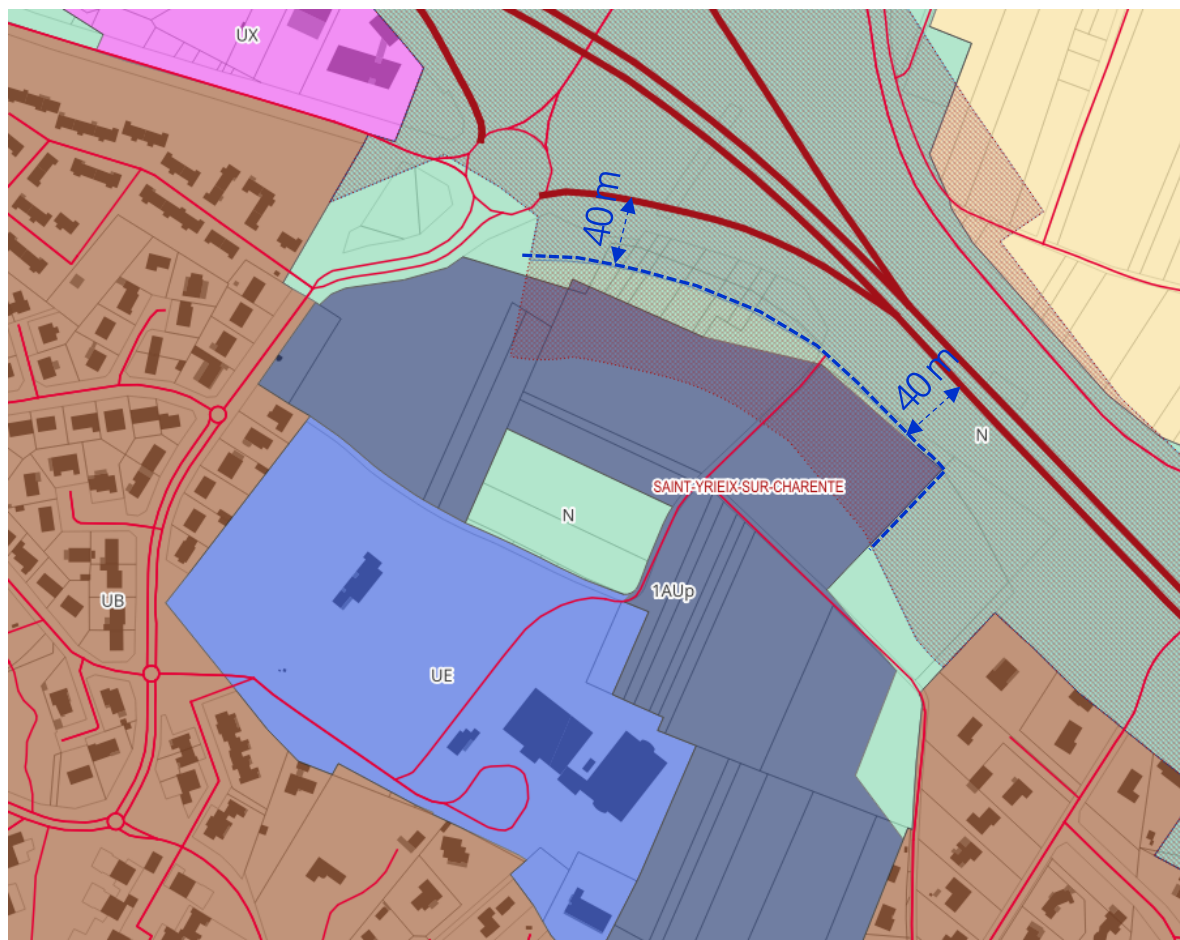


Bande de recul
d'inconstructibilité Loi
Barnier actuelle



Axe de la voie

Nouveau recul à 40 m étudié (pointillés bleu) :



Bande de recul
d'inconstructibilité Loi
Barnier modifiée

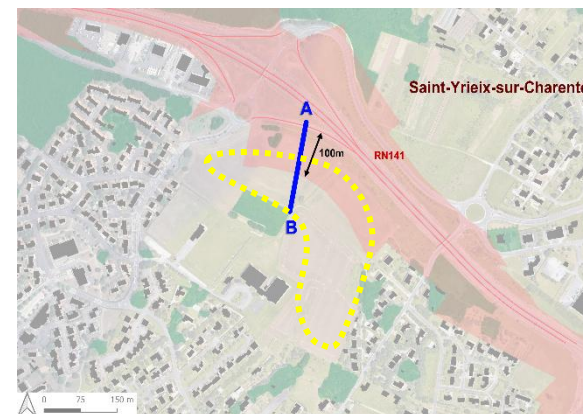
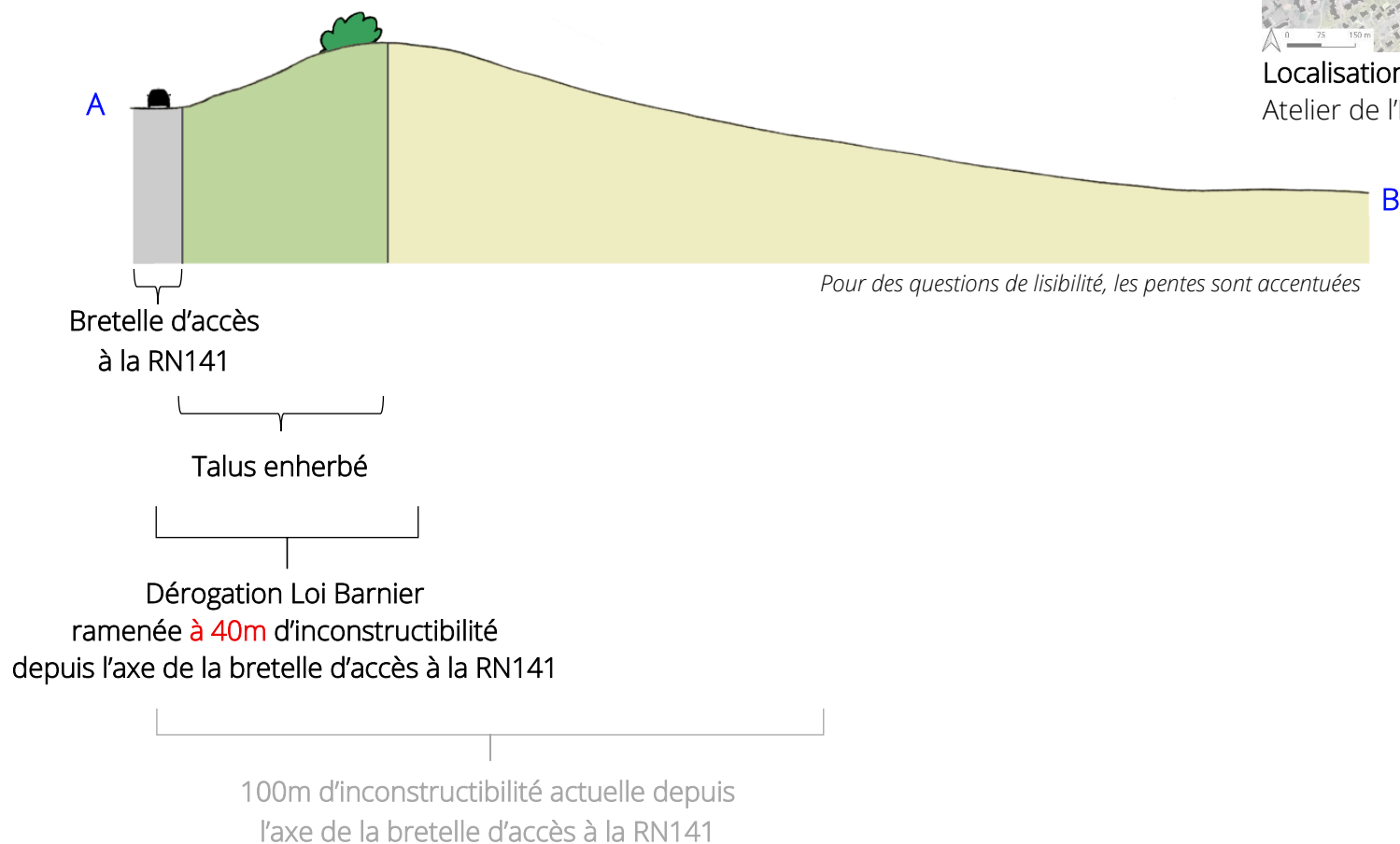


Axe de la voie

- Coupe de principe des prescriptions

Le site étant invisible depuis la bretelle d'accès à la RN141 et la voie en tant que telle grâce aux différences de relief et au talus, aucune plantation n'est prescrite dans le cadre de cette dérogation Loi Barnier.

En revanche, même si cela n'est pas visible sur la coupe, le cône de vue sur le plateau d'Angoulême depuis l'Avenue de l'Union devra être préservé par les aménagements futurs.

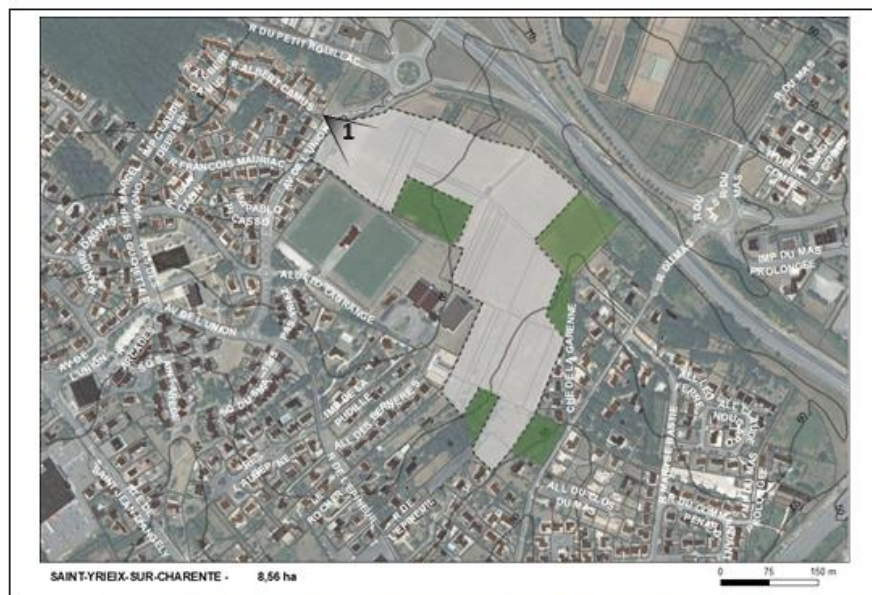


Localisation de la coupe (sources : BDTPO, Atelier de l'Empreinte)

Renforcement des prescriptions liées à cette dérogation :

- Orientation d'aménagement et de programmation initiale (dossier d'arrêt) sur la zone 1AUp

Etat actuel du site (dossier d'arrêt) :



OAP n°358_01 : Les Berneries

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le grand site des Berneries à vocation d'équipements dans le PLUi partiel relève désormais de la mixité des fonctions.

Secteur de projet, il accueillera prioritairement des opérations d'habitat de logements publics mais aussi d'autres typologies de logements, des commerces, des services ainsi que potentiellement, selon la maturation du projet, de l'activité artisanale notamment.

Il représente un grand foncier attenant aux équipements sportifs de la commune, proche de la mairie, la médiathèque et de l'appareil commercial de centre-ville.

Il est desservi par le barreau de la RN 141 et comporte aujourd'hui des espaces agricoles sur une bonne partie de son emprise.

La réalisation d'inventaires faune-flore a révélé la présence d'espèces et d'espaces à protéger et le PLUi en tire toutes les conséquences par un classement en zone naturelle des secteurs à enjeu fort.

OAP n°358 01 : Les Berneries



Objectifs minimum

Densité nette en logt/ha : 25

Logement locatif social en % : 50%

Généralités

Surface aménageable : 85640,58 m²

Echéancier : court - moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi par des voiries traversantes.

Pour desservir l'ensemble du site, les voiries nouvelles devront se raccorder sur les supports que constituent l'avenue de l'Union au Nord Ouest et l'allée Léo Lagrange.

Les voiries nouvelles intégreront des cheminements piétons et vélo et viseront pour les piétons à se raccorder aux arrêts de bus « Saint-Yrieix Rochers » et « Camus rochers » avenue de l'Union.

Les autres voies qui entourent le site permettront de faire le lien avec les quartiers environnants via des liaisons douces.

Les espaces qui présentent des enjeux forts en termes d'environnement, mis en lumière par les inventaires faune flore, sont protégés et inscrits en zone naturelle.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est marquée par la présence d'un talweg qui sera à conserver. Il sera l'occasion de reconstituer des connexions écologiques. Des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales seront également à prévoir sur la partie Sud. Les aménagements devront tenir compte de la nécessité de gérer les eaux pluviales en provenance des secteurs situés à l'amont.

La parcelle est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la proximité avec la route nationale située à 40 m du site. Cette donnée sera à prendre en compte pour l'implantation et l'isolation des bâtiments, particulièrement dans la partie Nord de la parcelle. Les transitions avec les espaces protégés devront être végétalisés afin de créer des continuités entre ces espaces préservés. Les clôtures devront être perméables pour la petite faune.

- Prescription : Proposition de prescriptions renforcées de l'OAP (pour approbation) pour dérogation et ouverture à l'urbanisation :

Etat actuel du site (pour dossier d'approbation)

OAP n°358_01 : Les Berneries

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le grand site des Berneries à vocation d'équipements dans le PLUi partiel relève désormais de la mixité des fonctions.

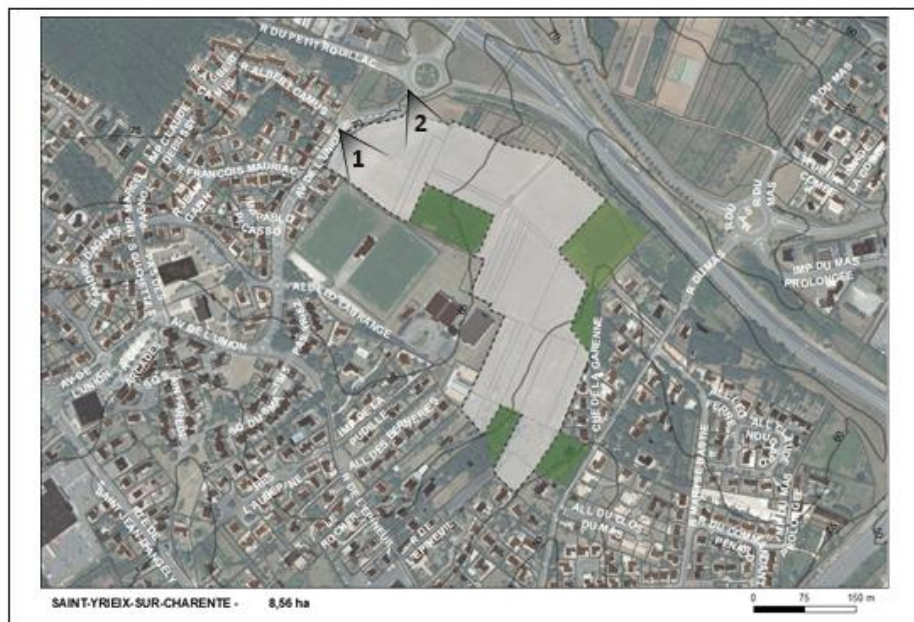
Secteur de projet, il accueillera prioritairement des opérations d'habitat de logements publics mais aussi d'autres typologies de logements, des commerces, des services ainsi que potentiellement, selon la maturation du projet, de l'activité artisanale notamment.

Il représente un grand foncier attenant aux équipements sportifs de la commune, proche de la mairie, la médiathèque et de l'appareil commercial de centre-ville.

Il est desservi par le barreau de la RN 141 et comporte aujourd'hui des espaces agricoles sur une bonne partie de son emprise.

La réalisation d'inventaires faune-flore a révélé la présence d'espèces et d'espaces à protéger et le PLUi en tire toutes les conséquences par un classement en zone naturelle des secteurs à enjeu fort.

Le site offre, à partir du nord-ouest du secteur, une vue perspective intéressante sur le plateau de la ville d'Angoulême (cf. photo 2).



OAP n°358 01 : Les Berneries



Objectifs minimum

Densité nette en logt/ha : 25

Logement locatif social en % : 50%

Généralités

Surface aménageable : 85640,58 m²

Echéancier : court - moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi par des voiries traversantes. **L'urbanisation sera organisée de telle sorte que le cône de vue vers le plateau de la ville d'Angoulême soit préservé (maintien d'espaces ouverts ou gabarits de bati permettant de laisser passer les vues par exemple).**

Pour desservir l'ensemble du site, les voiries nouvelles devront se raccorder sur les supports que constituent l'avenue de l'Union au Nord Ouest et l'allée Léo Lagrange. Les voiries nouvelles intégreront des cheminements piétons et vélo et viseront pour les piétons à se raccorder aux arrêts de bus « Saint-Yrieix Rochers » et « Camus rochers » avenue de l'Union.

Les autres voies qui entourent le site permettront de faire le lien avec les quartiers environnants via des liaisons douces.

Les espaces qui présentent des enjeux forts en termes d'environnement, mis en lumière par les inventaires faune flore, sont protégés et inscrits en zone naturelle.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est marquée par la présence d'un talweg qui sera à conserver. Il sera l'occasion de reconstituer des connexions écologiques. Des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales seront également à prévoir sur la partie Sud. Les aménagements devront tenir compte de la nécessité de gérer les eaux pluviales en provenance des secteurs situés à l'amont.

La parcelle est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la proximité avec la route nationale située à 40 m du site. Cette donnée sera à prendre en compte pour l'implantation et l'isolation des bâtiments, particulièrement dans la partie Nord de la parcelle. Les transitions avec les espaces protégés devront être végétalisés afin de créer des continuités entre ces espaces préservés. Les clôtures devront être perméables pour la petite faune.



Principe de voie à créer
(sens unique / double sens)



Cône de vue à préserver depuis
l'Avenue de l'Union et la zone 1AUp

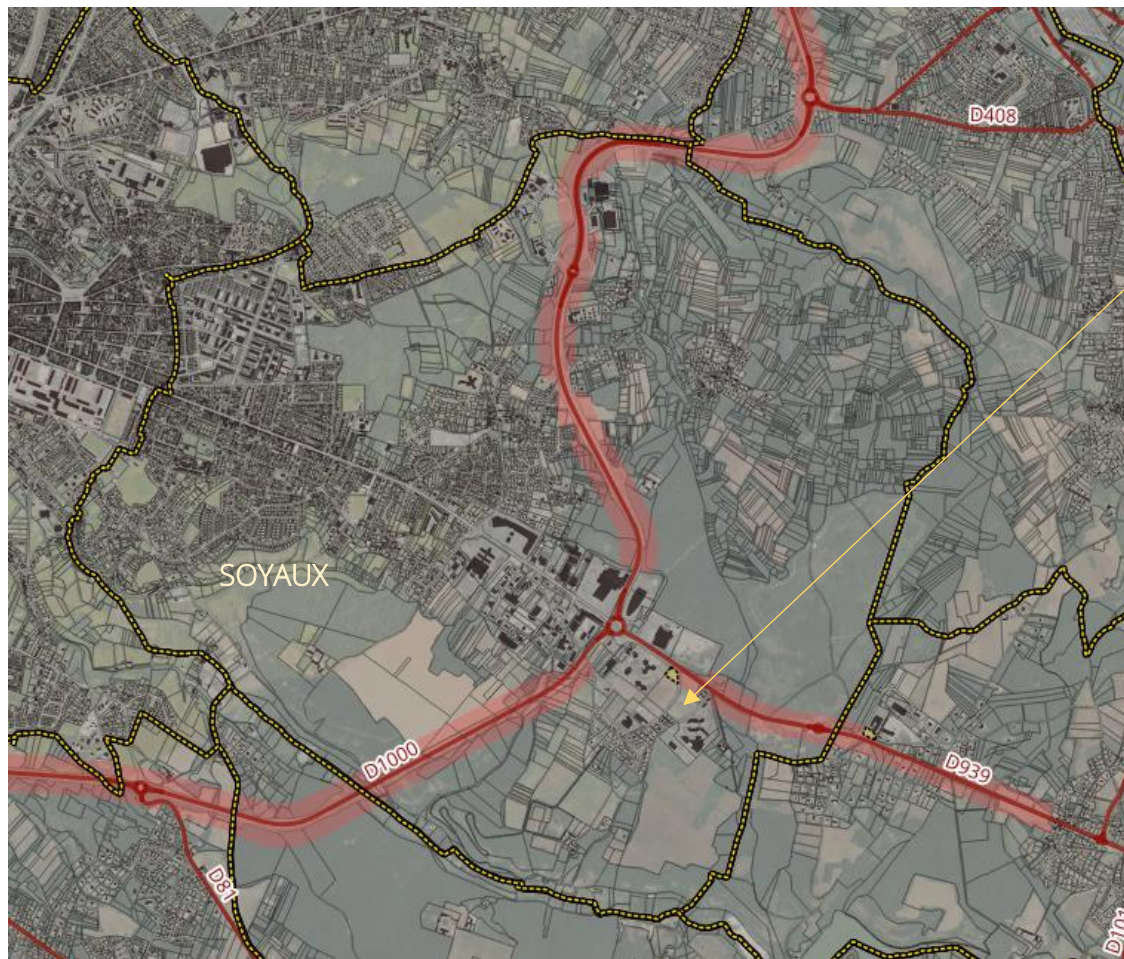
BILAN des dispositions à envisager

Analyse par thème au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme	Points favorables	Points de vigilance	Dispositions à envisager
Nuisances (sonores, olfactives, pollution atmosphérique, poussières)	Les destinations envisagées sur le site ne sont pas susceptibles de créer de nuisances particulières	-	-
Sécurité (routière, risques)	Proximité de voies de desserte de gabarit suffisant	Aménagement des points de connexion routière lors de la réalisation du projet	Analyse à réaliser lors de l'étude d'aménagement, des impacts potentiels, notamment sur les entrées sorties du site et les carrefours à aménager par la commune
Urbanisme (déplacements, forme urbaine)	Proximité d'une entrée/sortie de voie à grande circulation Continuité avec une zone d'équipements sportifs dont la desserte est déjà adaptée aux flux importants de véhicules + existence d'un arrêt de bus à proximité	Terrain agricole (prairie), et présentant une qualité paysagère particulière liée à la déclivité et aux vues sur le paysage lointain.	Assurer une bonne desserte en liaisons douces Insertion paysagère à prévoir sans toutefois créer de masque sur les bâtiments et en préservant les vues sur le plateau d'Angoulême
Architecture (aspect, matériaux, volumes)	Présence de végétation aux abords des espaces adjacents (voie à grande circulation, espaces résidentiels à l'est) permettant une bonne insertion paysagère du bâti	Gabarits du bâti risquant de masquer les vues intéressantes sur le paysage lointain	Utiliser la végétation pour intégrer le bâti, dégager des espaces non construits, créer une silhouette variable en hauteur en fonction du relief, pour assurer la visibilité sur le plateau d'Angoulême

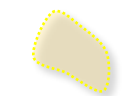
2. Les zones UX, à Soyaux, le long de la RD 939

a) Etat des lieux

- Situation



Voie à grande circulation générant une bande inconstructible



Site de projet concerné pour partie par la dérogation



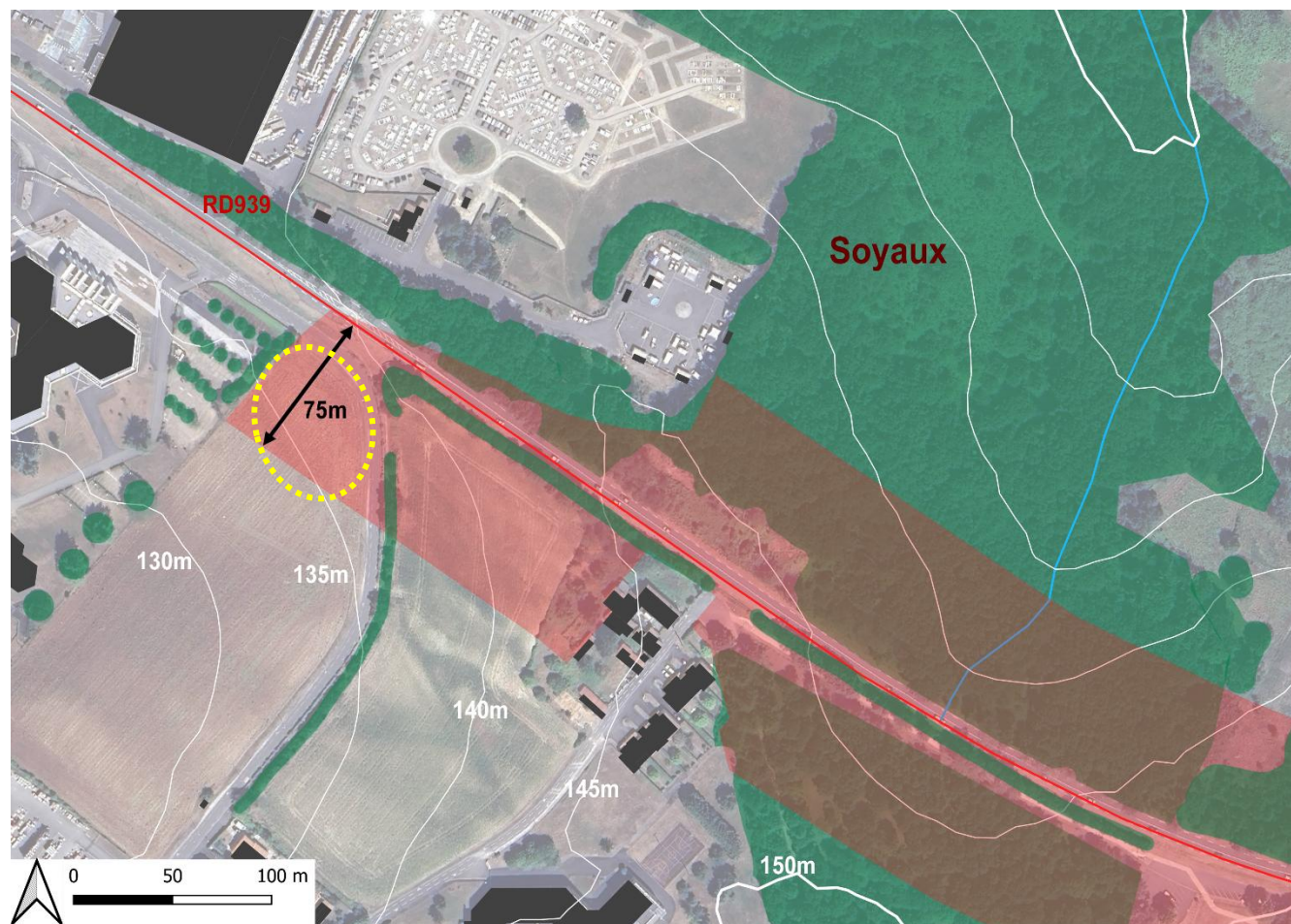
Limite communale

Situation du site dans la commune concernée (sources : Google Satellite / BDTOPO)

- Paysage

Le site se trouve sur une parcelle cultivée en limite du parking arboré d'une entreprise voisine. Aucune végétation arborée n'existe au sein du site, ni en limite côté rue d'Epagnac. En revanche, des haies arborées et boisements sont présents côté Nord de la RD939, et côté Sud uniquement à l'Est de la rue d'Epagnac.

La pente est descendante vers le sud-ouest, ce qui, en l'absence de lisière arborée entre la RD939 et le site, entraînera des vues dégagées dans cette direction.



Situation du site de Soyaux (source : BDTOPO)



Axe de la RD939



Trame arborée

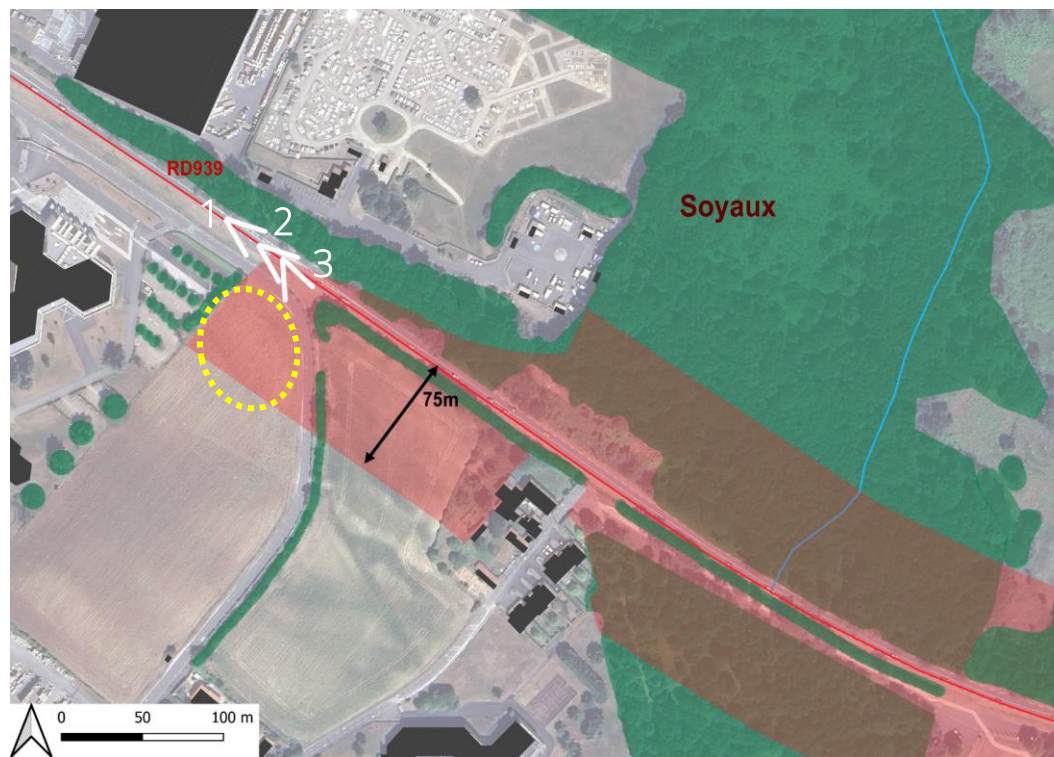


Secteur non constructible en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme



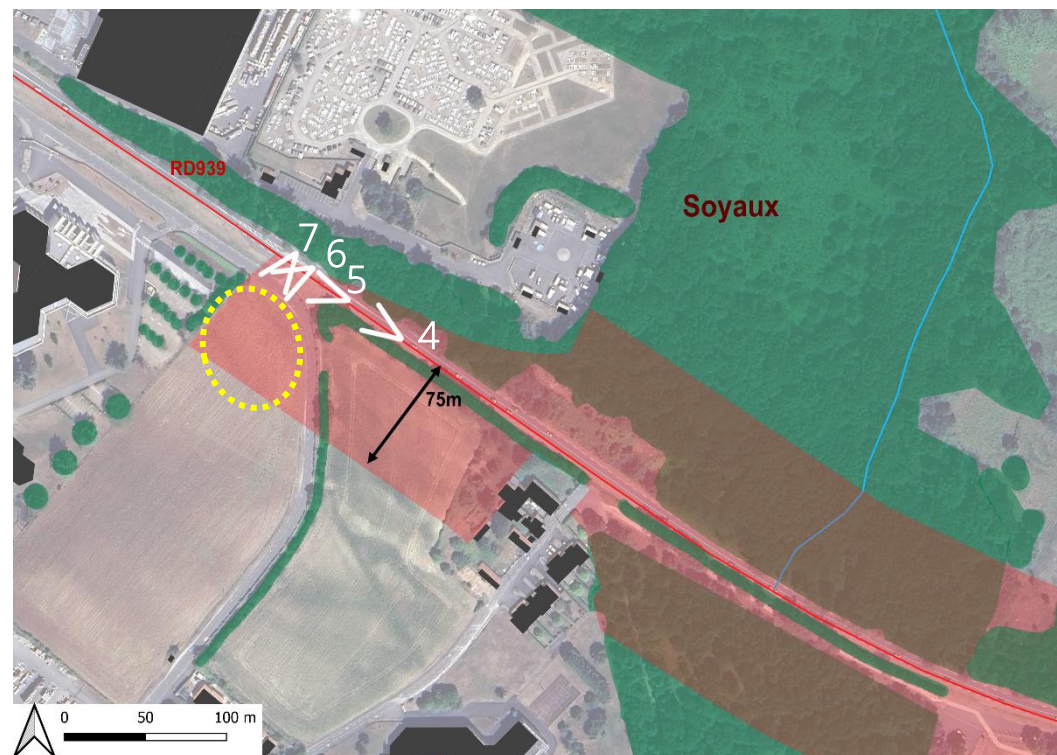
Site

Les vues sur le site



Les vues sur le site depuis la RD939 dans le sens Ouest-Est (sources : BDTPO, Atelier de l'Empreinte)



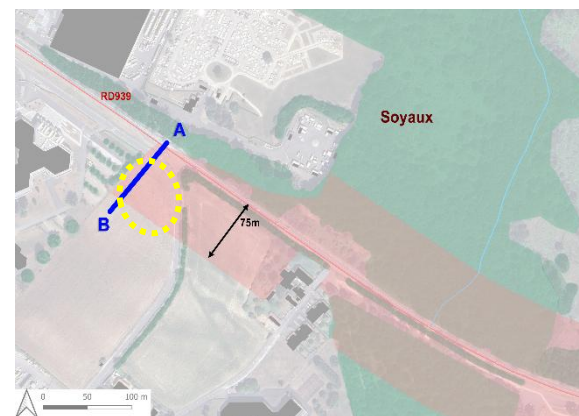


Les vues sur le site depuis la RD939 dans le sens Est-Ouest (sources : BDTOPO, Atelier de l'Empreinte)

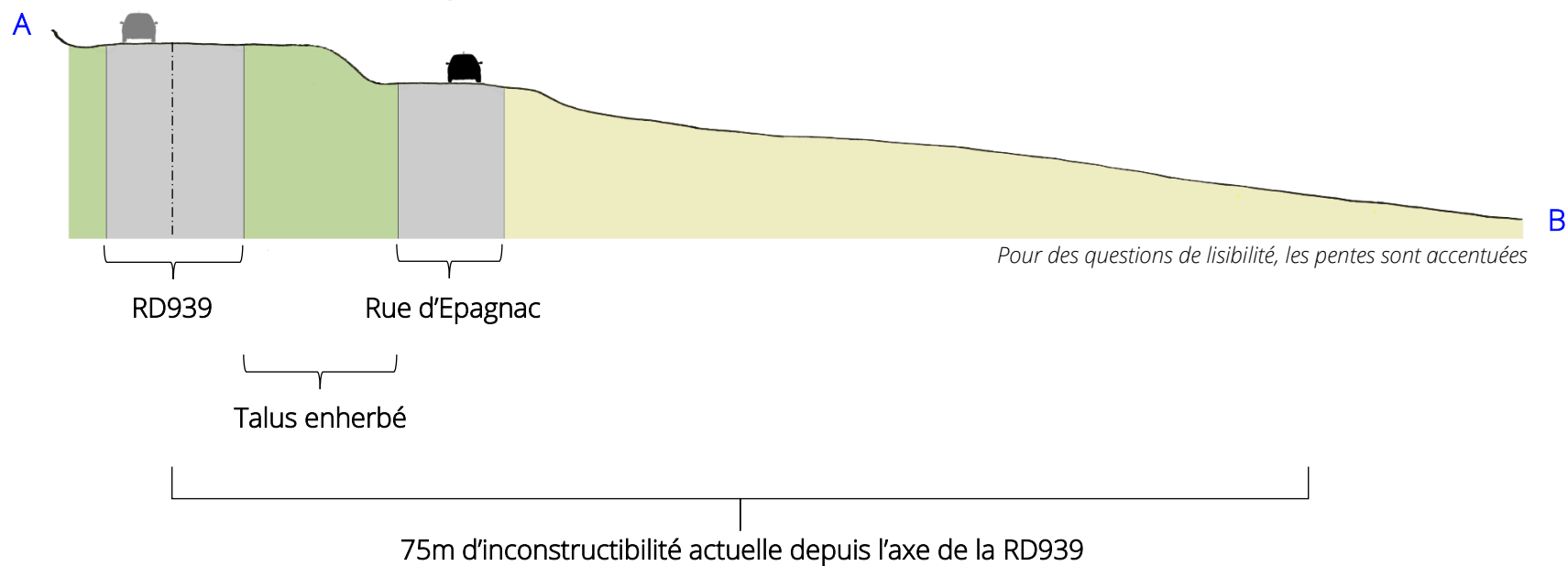


Coupe de principe de l'existant

Entre la RD939 et le site se trouve un talus marqué, ainsi que la rue d'Epagnac située en contre-bas. Puis le relief du site est en pente descendante. Aucune végétation arbustive ou arborée n'est présente entre la RD939 et le site.



Localisation de la coupe (sources : BDTOPO, Atelier de l'Empreinte)



- Urbanisme et architecture

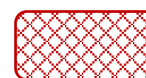
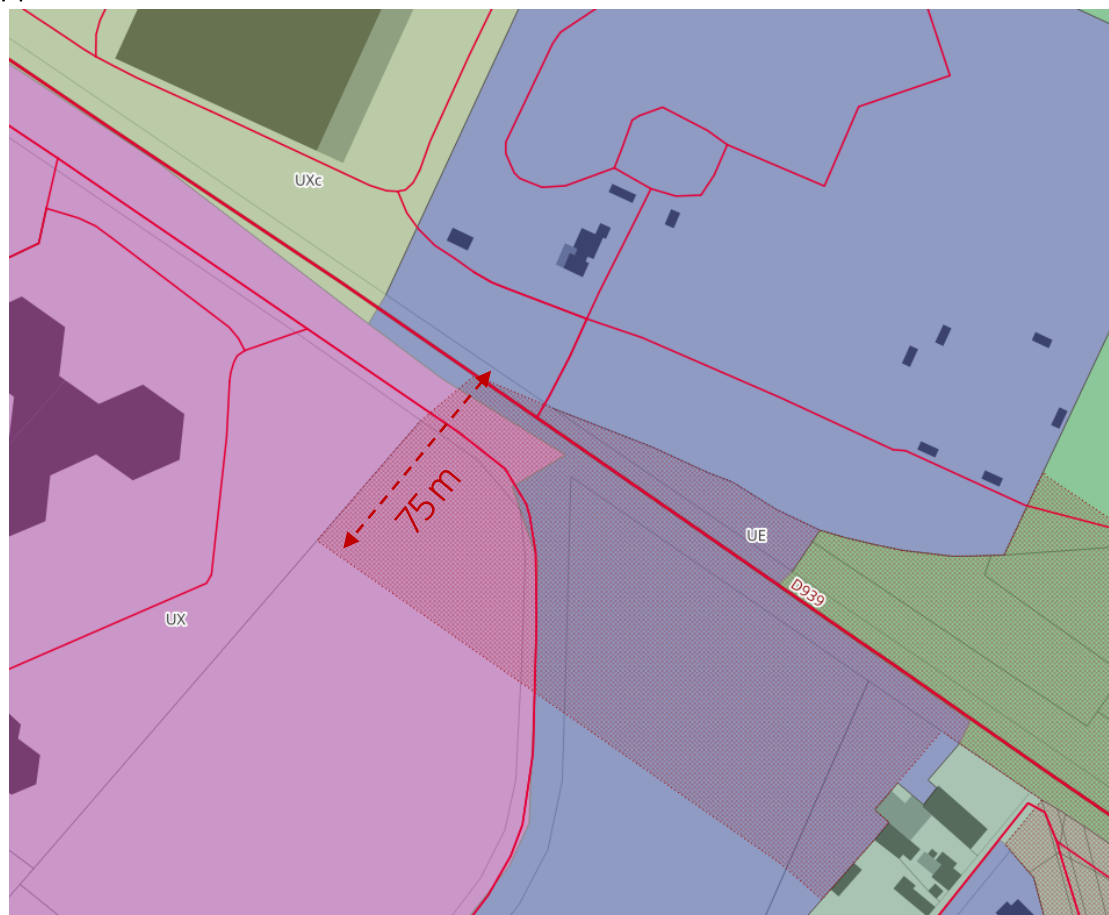
Le contexte urbain du site est essentiellement composé de bâtiments à vocation économique ainsi que quelques équipements publics. Ce sont de gros gabarits accompagnés de zones de stationnement. Quelques bâtiments d'habitation sont présents au sud et à l'est.



b) Prescriptions

L'objectif est de permettre une constructibilité jusqu'à 35 mètres de l'axe de la voie au lieu des 75 mètres actuels.

Rappel de la bande d'inconstructibilité actuelle :



Bande de recul
d'inconstructibilité Loi
Barnier actuelle



Axe de la voie

Nouveau recul à 35 m étudié (pointillés bleu) :



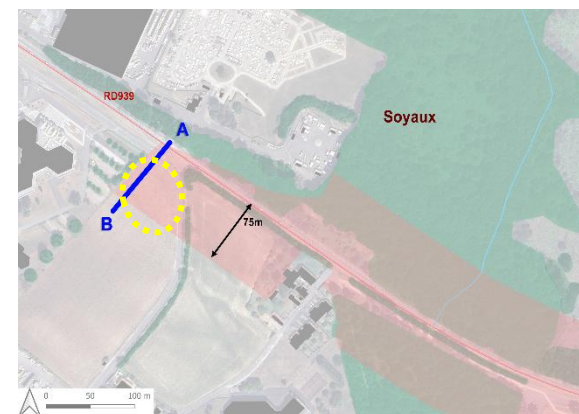
Bande de recul
d'inconstructibilité Loi
Barnier modifiée



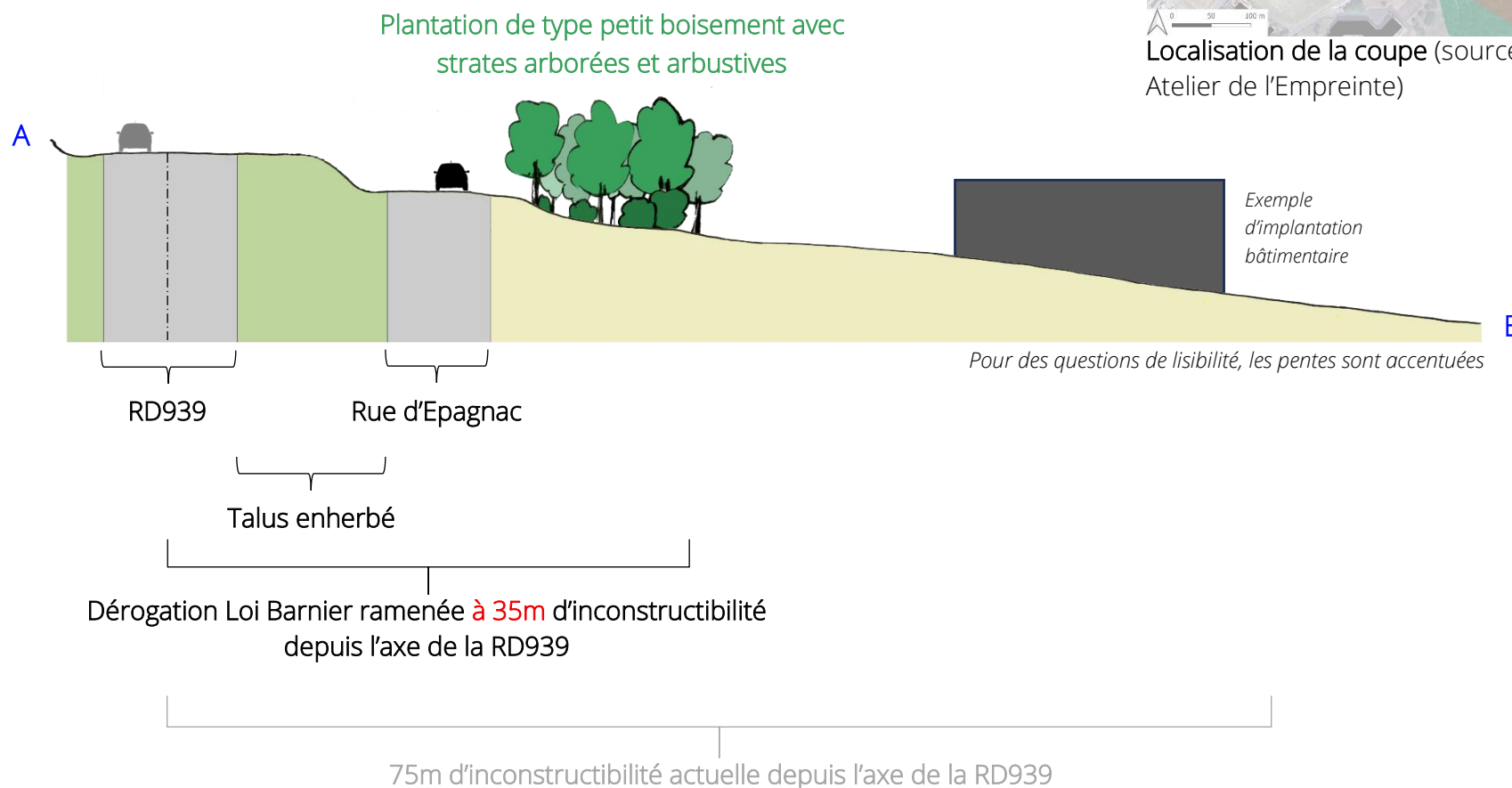
Axe de la voie

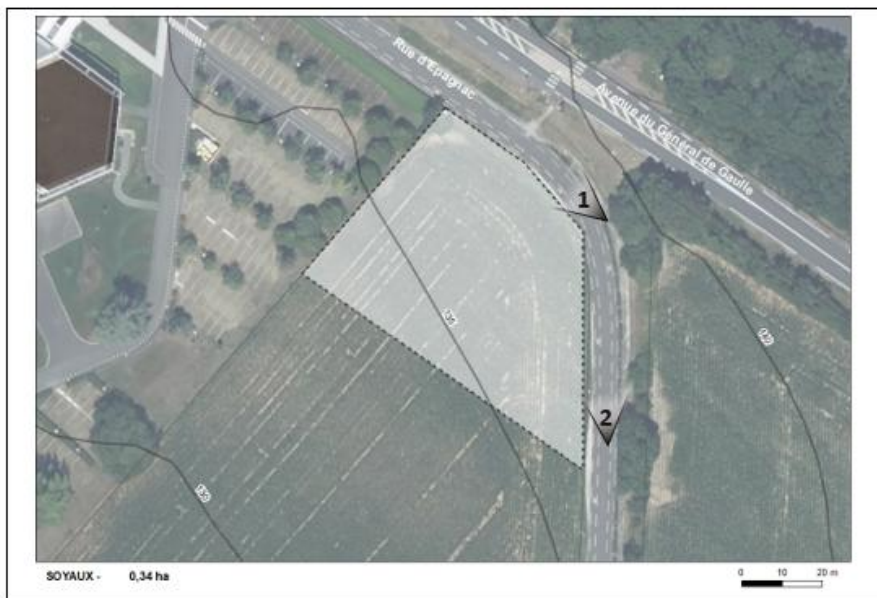
- Coupe de principe des prescriptions

Afin d'intégrer les futurs bâtiments du site depuis la RD939 située en surplomb, des plantations arborées sont nécessaires le long de la rue d'Epagnac, sous la forme de petits boisements comprenant arbres et arbustes. Ces lisières végétales viendront répondre à celles présentes au Nord de la RD939 visibles sur certaines des photos des vues (vues 1 à 3, et 5), et participer à la trame verte déjà bien présente à proximité immédiate du site.



Localisation de la coupe (sources : BDTOPO, Atelier de l'Empreinte)



Etat actuel du site (pour dossier d'approbation) :

OAP n°374_A01 : Rue d'Epagnac

Zonage : UX

Caractéristiques générales :

Le site est localisé le long de la RD 939, mais est desservi par la rue d'Epagnac qui correspond à une desserte locale parallèle à cette RD, permettant de faciliter les accès sans perturber le grand axe. Il se trouve également en interface entre une zone économique et commerciale à l'ouest et une zone d'équipement à l'est.

Une bande de recul d'inconstructibilité de 75m à l'axe de la RD 939 au titre de la Loi Barnier, est réduite à 35m par le biais d'une étude dérogatoire. Elle est constructible et aménageable sous réserve de la prise en compte des prescriptions ci-après.

Entre la RD939 et le site se trouve un talus marqué, ainsi que la rue d'Epagnac située en contre-bas. Le relief du site se présente ensuite en pente descendante vers le sud.

Aucune végétation arbustive ou arborée n'est présente entre la RD939 et le site, ni sur son emprise.



Prescriptions proposées (pour dossier d'approbation) :**Généralités**

Surface : 0.34 ha

Vocation : Activités économiques (industrielles, artisanales, services)

Prescriptions d'aménagement :

Un accès unique sera autorisé sur la voie de desserte au nord-ouest afin d'assurer la sécurité du fait de la présence d'un virage important et du passage de bus de ville. D'autres accès pourront cependant être aménagés en partie sud du site.

Une zone non aedificandi est maintenue en partie nord (aplat rouge), d'une épaisseur de 11 m (distance calculée à la pointe nord-ouest du site), elle correspond à la bande d'inconstructibilité qui a été réduite à 35m à l'axe de la RD 939.

Dans cette emprise, un petit boisement sera planté. Il accompagnera une haie multi strate qui, elle, s'étendra en limite de la voie jusqu'au sud de la parcelle.

Il conviendra de s'assurer de la mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux de surface (aménagements spécifiques de type noues, bassin de rétention...) et/ou de zones non imperméabilisées pour le stationnement notamment.

L'aménagement du site se voudra ambitieux en matière de performance énergétique, de gestion des déchets et d'insertion paysagère (orientation des bâtiments).

Prescriptions environnementales :

Le site ne présente pas de fragilité environnementale particulière, il est cependant demandé de veiller à reconstituer une continuité écologique au sein du secteur grâce aux plantations de haies et de petits boisements.

La proximité avec la route départementale 939 sera à prendre en compte dans l'implantation, l'orientation et l'isolation des bâtiments afin de se protéger des nuisances sonores.



Principe de boisement à créer



Principe de haie multi strate à créer



Principe de voie à créer

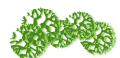


Zone non aedificandi

Ci-contre, schéma de principe de plantation de haie multi strate telle que prescrite sur le plan précédent :

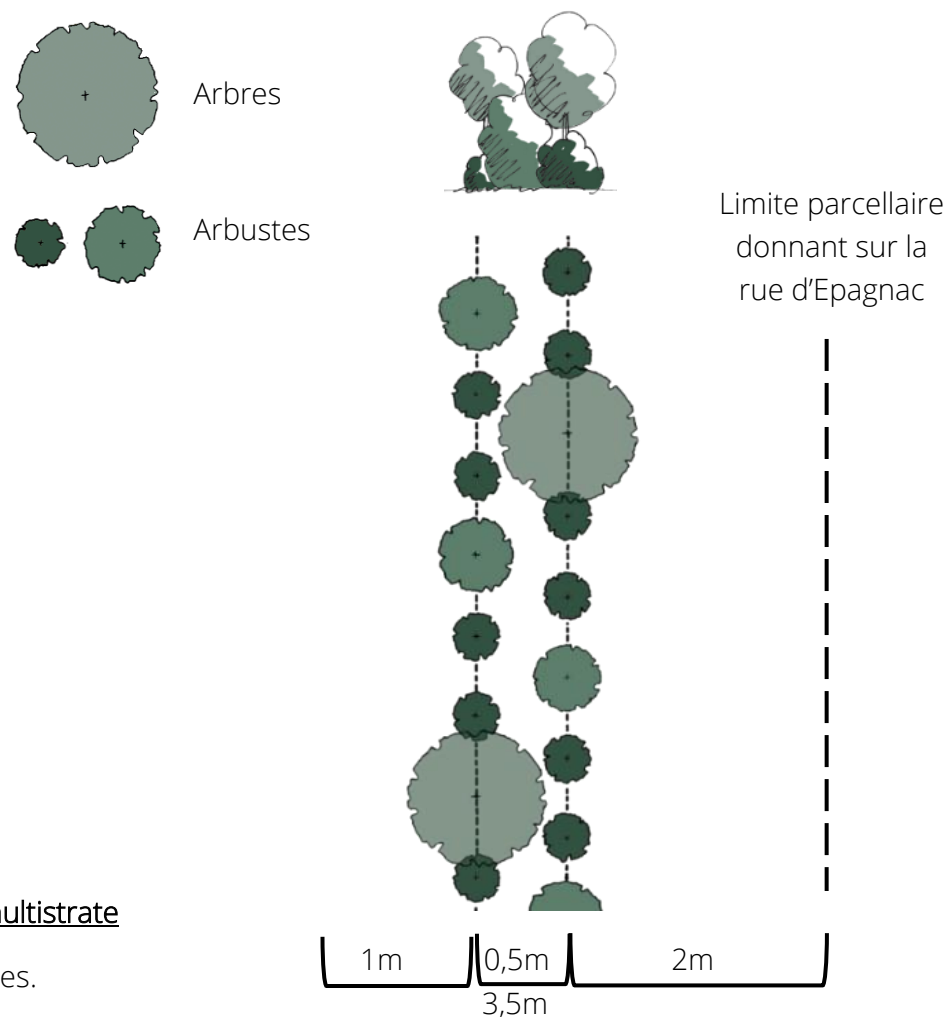
Il est nécessaire de respecter les largeurs indiquées dans le schéma ci-contre car :

- Les 1m et 2m de part et d'autre des lignes de plantation permettent d'entretenir aisément la haie.
- La largeur entre les deux lignes de plantation permet une bonne épaisseur végétale.



Zone de végétation accompagnant la haie multistrata

Les plantations devront comporter des arbres et arbustes.



Haie multistrata

La haie ainsi que les plantations isolées devront être composées d'essences végétales locales. La palette végétale figurant dans le règlement écrit pourra servir de référence. Il est demandé de mélanger de façon aléatoire ces essences pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental des nouvelles plantations.

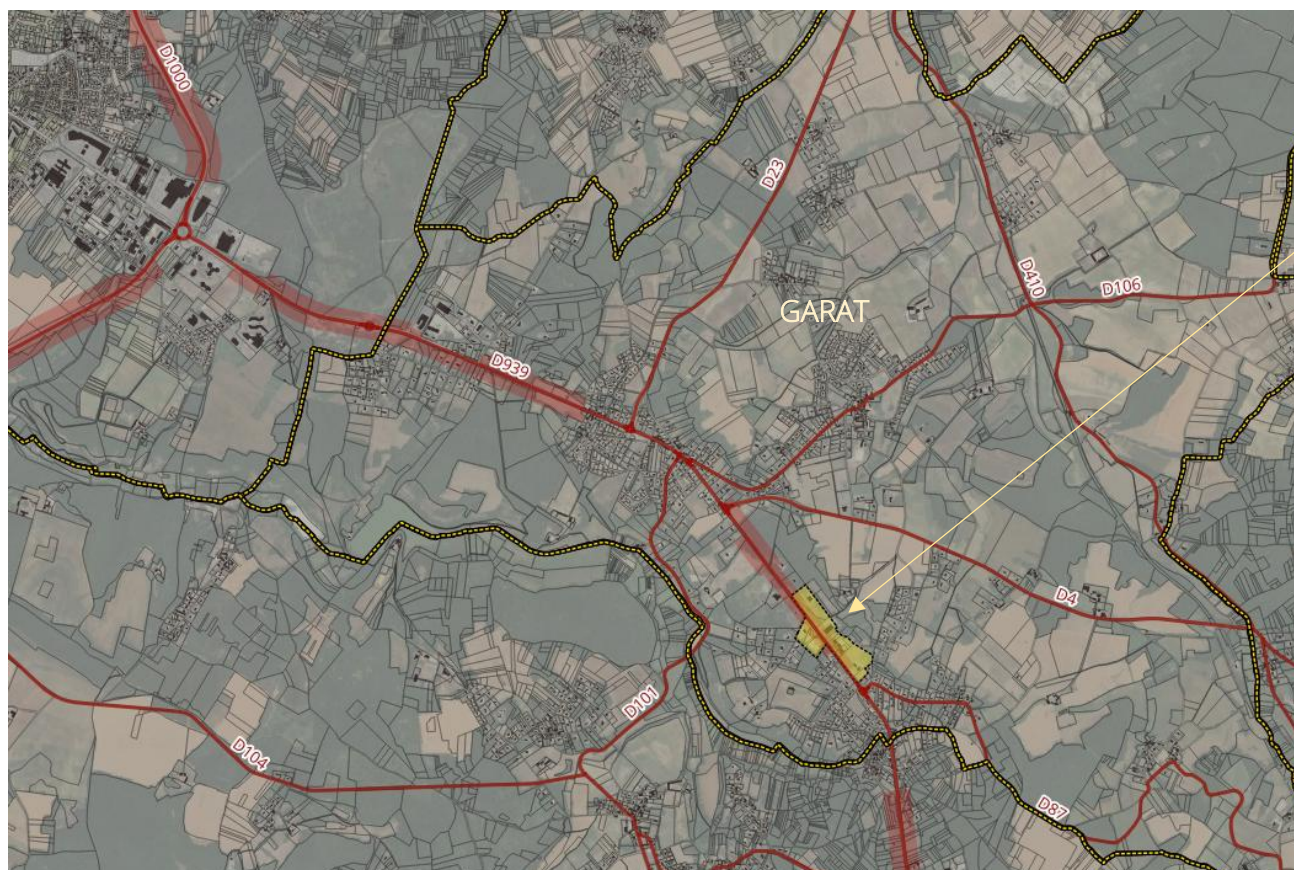
BILAN des dispositions à envisager

Analyse par thème au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme	Points favorables	Points de vigilance	Dispositions à envisager
Nuisances (sonores, olfactives, pollution atmosphérique, poussières)	Les destinations envisagées sur le site, sont susceptibles de créer des nuisances particulières car liées à une l'activité économique, mais elles ne jouxtent pas de zone d'habitation	-	-
Sécurité (routière, risques)	Proximité de voies de desserte sur plusieurs côtés de la parcelle pouvant répartir les flux d'entrée/sortie	Aménagement des points de connexion routière lors de la réalisation du projet car sortie sur voie de desserte sur contre allée.	Analyse à réaliser lors de l'étude d'aménagement, des impacts potentiels, notamment sur le gabarit de la voie à aménager par la commune
Urbanisme (déplacements, forme urbaine)	Continuité avec une zone d'équipements d'intérêt public et d'activités économiques dont la desserte est déjà adaptée aux flux importants de véhicules Proximité d'un arrêt de bus	Vigilance sur l'aspect des espaces de stationnement qui pourraient être visibles car implantés au premier plan ainsi que les ombrières qui leur seraient associées	Insertion paysagère à prévoir à minima sur l'espace d'inconstructibilité maintenu ainsi que sur les espaces de stationnement
Architecture (aspect, matériaux, volumes)	Forme urbaine en place présentant déjà un gabarit potentiellement similaire, donc continuité attendue	Gabarits du bâti risquant de présenter un aspect dur sur la rue	Utiliser la végétation pour intégrer le bâti, créer une silhouette variable en hauteur en fonction du relief, le bâti en partie basse sera préféré.

3. La zone UXa dite des Chaumes à Garat, le long de la RD 939

a) Etat des lieux

- Situation



Voie à grande circulation générant une bande inconstructible



Site de projet concerné pour partie par la dérogation



Limite communale

Situation du site dans la commune concernée (sources : Google Satellite / BDTOP0)

- Paysage

Le site s'insère dans un environnement boisé, tant côté Nord-Est que Sud-Ouest, et présente une altitude variant entre 138m et 147m. Globalement sur une ligne de crête, les pentes descendent vers le Nord-Est et vers le Sud-Ouest.

Quelques masses arborées longent la RD939, et correspondent soit à des prolongements de bois, soit à des haies discontinues.



Axe de la RD939



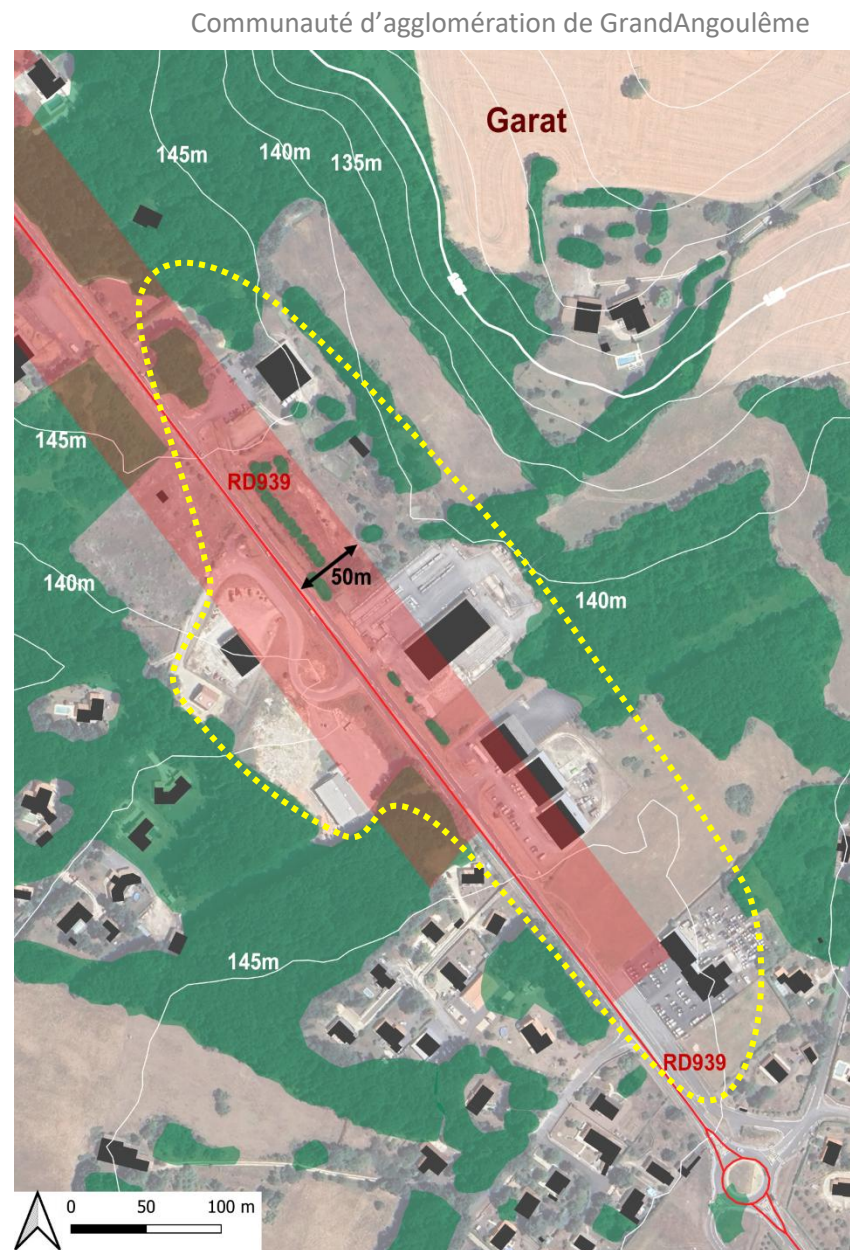
Secteur non constructible
en application de l'article
L111-6 du code de
l'urbanisme



Trame arborée



Site



Situation du site de la ZA de Garat (source : BDTOPO)

Les vues sur le site

Au Nord du site, celui-ci reste peu visible grâce à la végétation arborée et arbustive



Bâti existant visible à travers la végétation arbustive de la parcelle voisine



3



Bâtis existants largement visibles depuis la RD939 à cause de l'absence de lisière arborée

4



Bâtis existants largement visibles depuis la RD939 à cause de l'absence de lisière arborée



Les vues sur le site depuis la RD939 dans le sens Nord-Ouest Sud-Est (sources : BDTOPPO, Atelier de l'Empreinte)

5



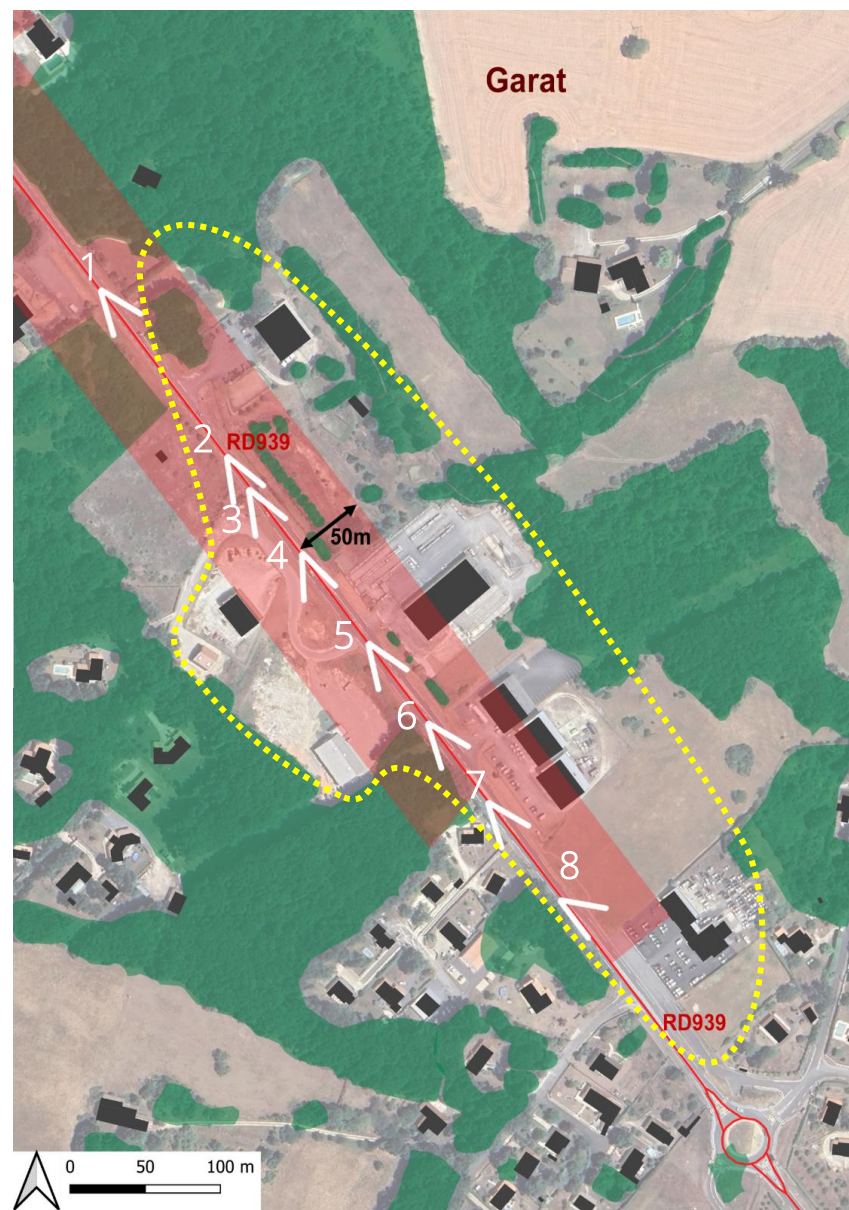
6



7



8



Les vues sur le site depuis la RD939 dans le sens Nord-Ouest Sud-Est (sources : BDTOPO, Atelier de l'Empreinte)

9



Concessionnaire automobile largement visibles depuis la RD939 par l'absence de lisière arborée

Parcelle non bâtie et bâti à l'arrière-plan largement visibles depuis la RD939 par l'absence de lisière arborée



Entreprises et leurs enseignes largement visibles depuis la RD939 par l'absence de lisière arborée



12



Au second plan, lisière arborée entre la RD939 et l'entreprise permettant une intégration paysagère du bâti



Les vues sur le site depuis la RD939 dans le sens Sud-Est Nord-Ouest (sources : BDTPOPO, Atelier de l'Empreinte)

A gauche, entreprise non intégrée à cause de la quasi-absence de lisière arborée, contrairement à droite où l'intégration paysagère existe



13

14



Entreprise largement visible depuis la RD939 par l'absence de lisière arborée

15



Selon les séquences, entreprises plus ou moins intégrées selon la présence de lisière arborée

16



Entreprise largement visible depuis la RD939 par l'absence de lisière arborée



Les vues sur le site depuis la RD939 dans le sens Sud-Est Nord-Ouest (sources : BDTOPPO, Atelier de l'Empreinte)

17

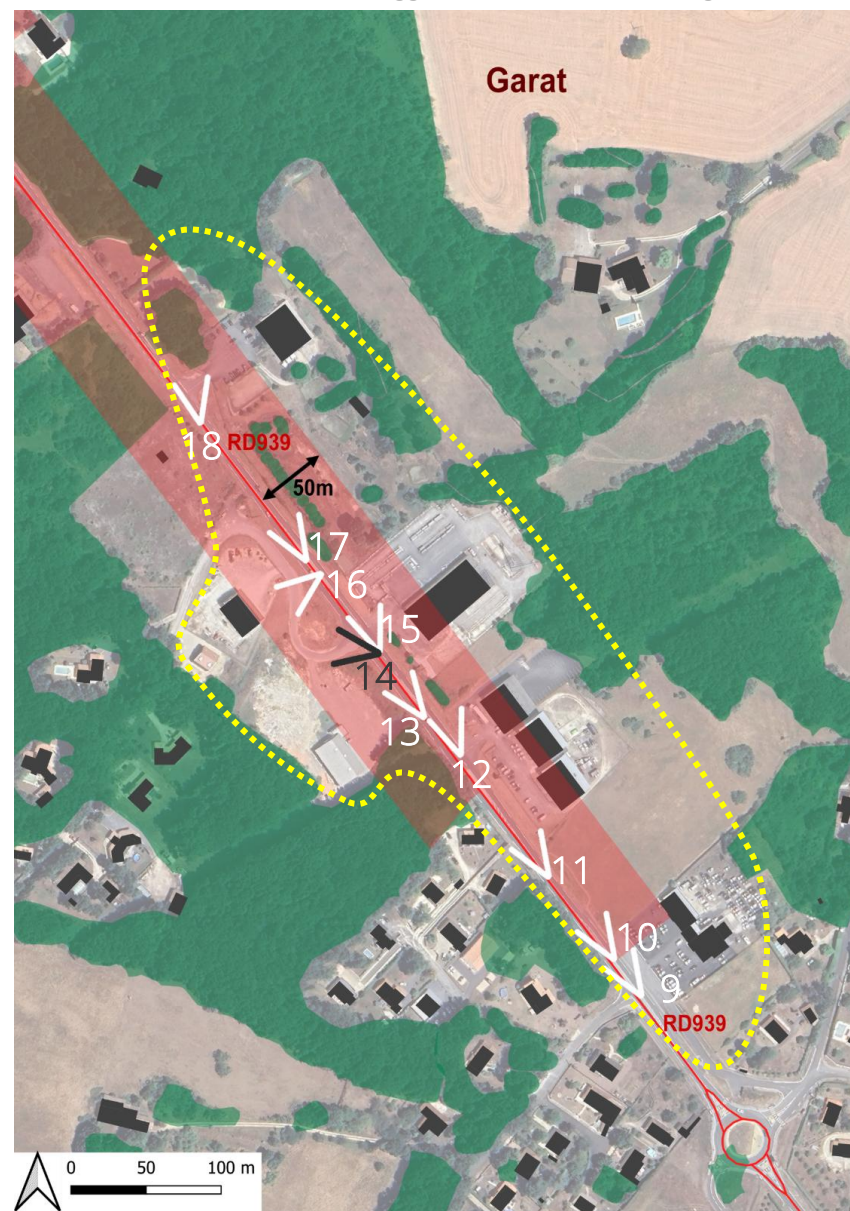


Golf et son restaurant invisible depuis leur limite Sud grâce à la présence de lisière arborée

18



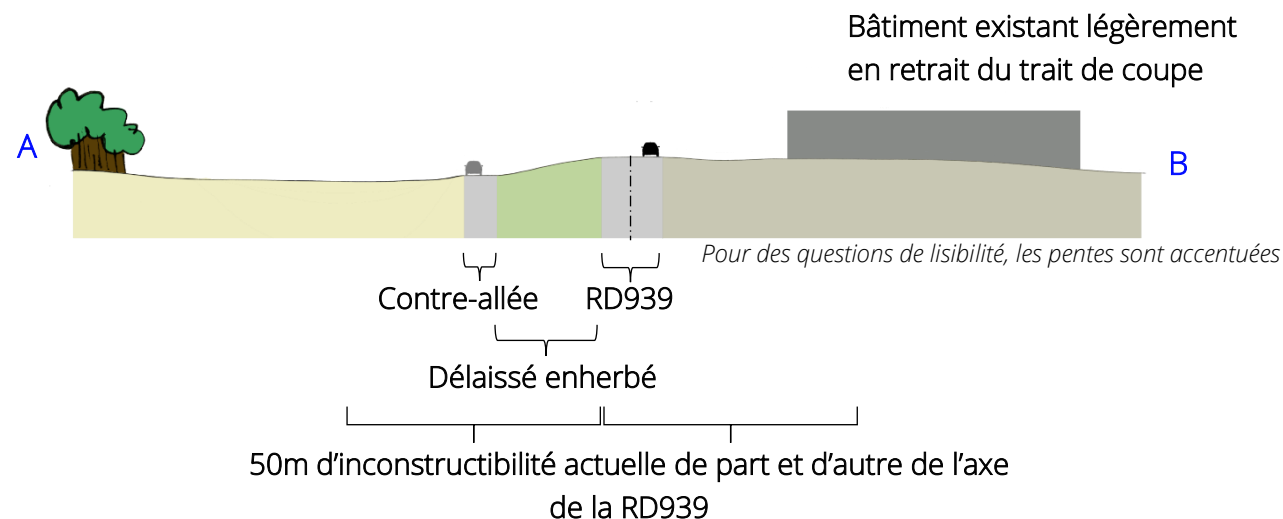
Restaurant du golf visible depuis la RD939 par l'absence de lisière arborée



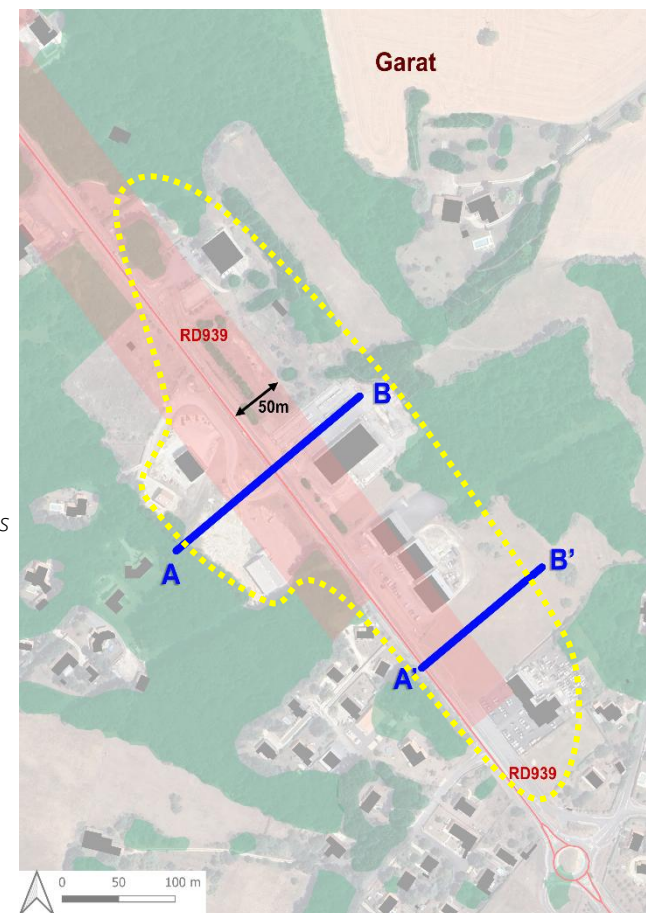
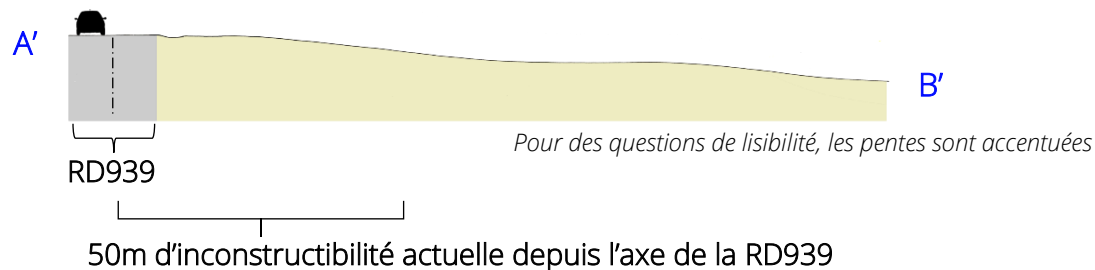
Les vues sur le site depuis la RD939 dans le sens Sud-Est Nord-Ouest (sources : BDTOPO, Atelier de l'Empreinte)

Coupes de principe de l'existant

A-B : La RD939 est bordée côté Nord-Est d'une parcelle construite sans lisière arbustive ou arborée, et côté Sud-Ouest d'un terre-plein ou délaissé enherbé en pente descendante. Puis une contre-allée sépare cet îlot d'une parcelle aujourd'hui non bâtie dont la lisière est boisée.



A'-B' : Ici, seul le côté Nord-Est de la RD939 est concerné par la demande de dérogation. Le secteur est aujourd'hui occupé par une prairie sans bâti ni végétation arbustive ou arborée, et à la pente légèrement descendante vers le Nord-Est.

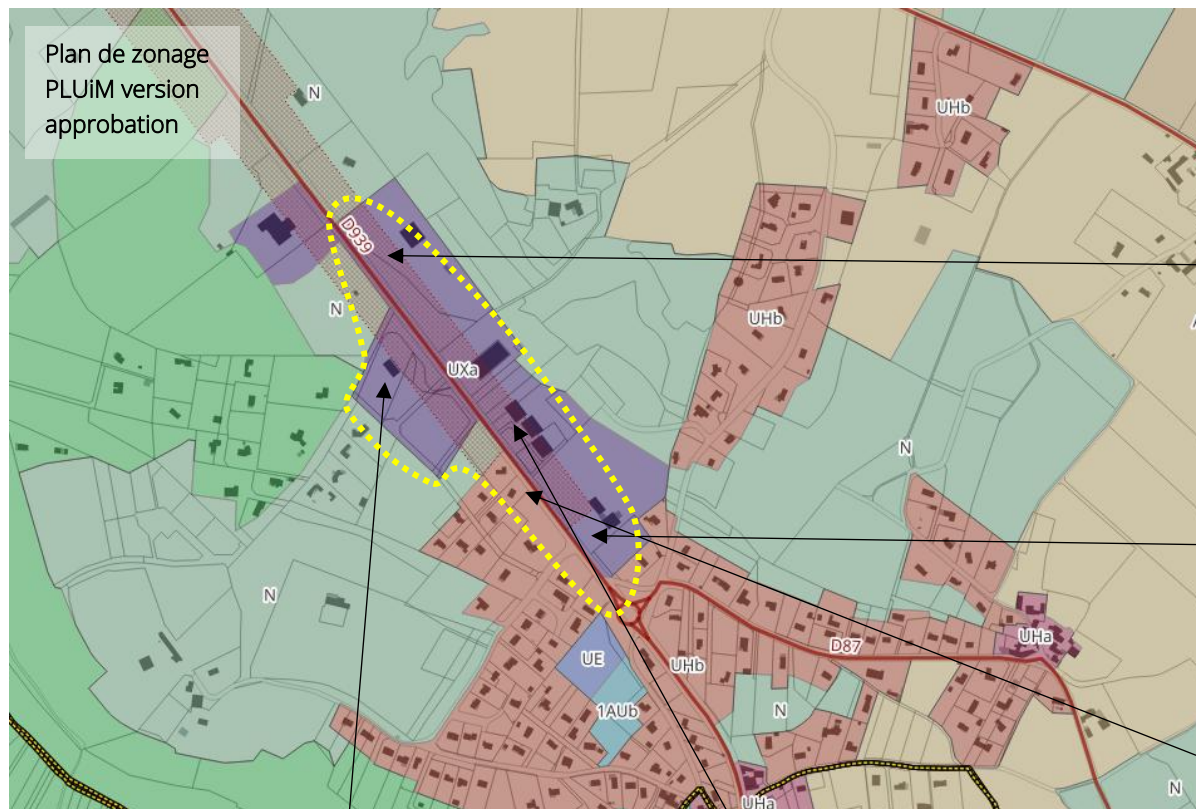


Localisation des coupes (sources : BDTOPPO, Atelier de l'Empreinte)

Plan local d'urbanisme intercommunal

- Urbanisme et architecture

Ce site correspond à un secteur dédié aux activités économiques dont l'urbanisation n'est pas totalement finalisée. Ce sont donc essentiellement des bâtiments de grand gabarit qui le composent, une zone d'habitat est cependant présente au sud, au pourtour du rond-point.



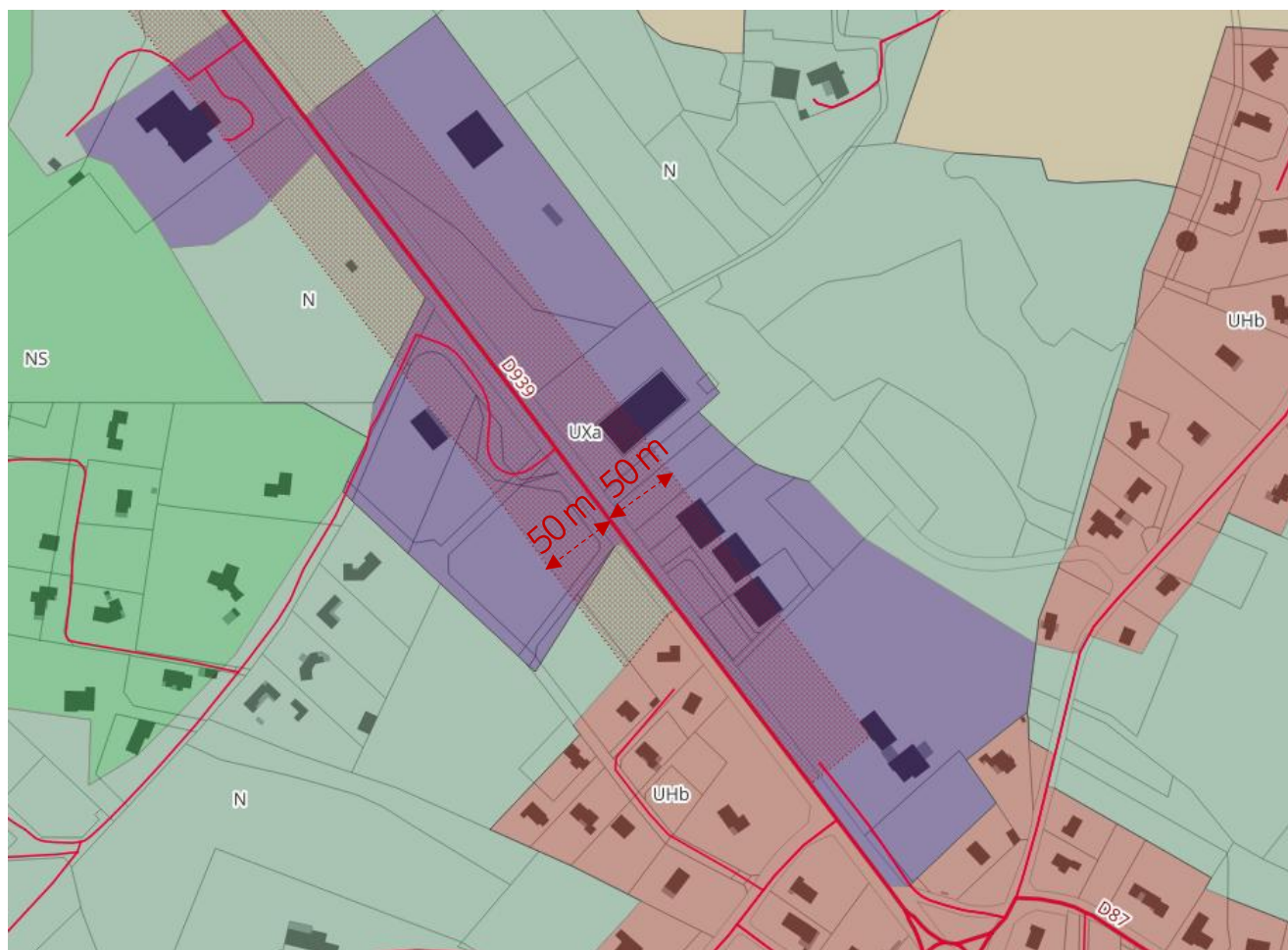
Communauté d'agglomération de GrandAngoulême



b) Prescriptions

L'objectif est de permettre une constructibilité jusqu'à 30 mètres au sud et à 30 m au nord de l'axe de la voie au lieu des 50 mètres actuels.

Rappel de la bande d'inconstructibilité actuelle :

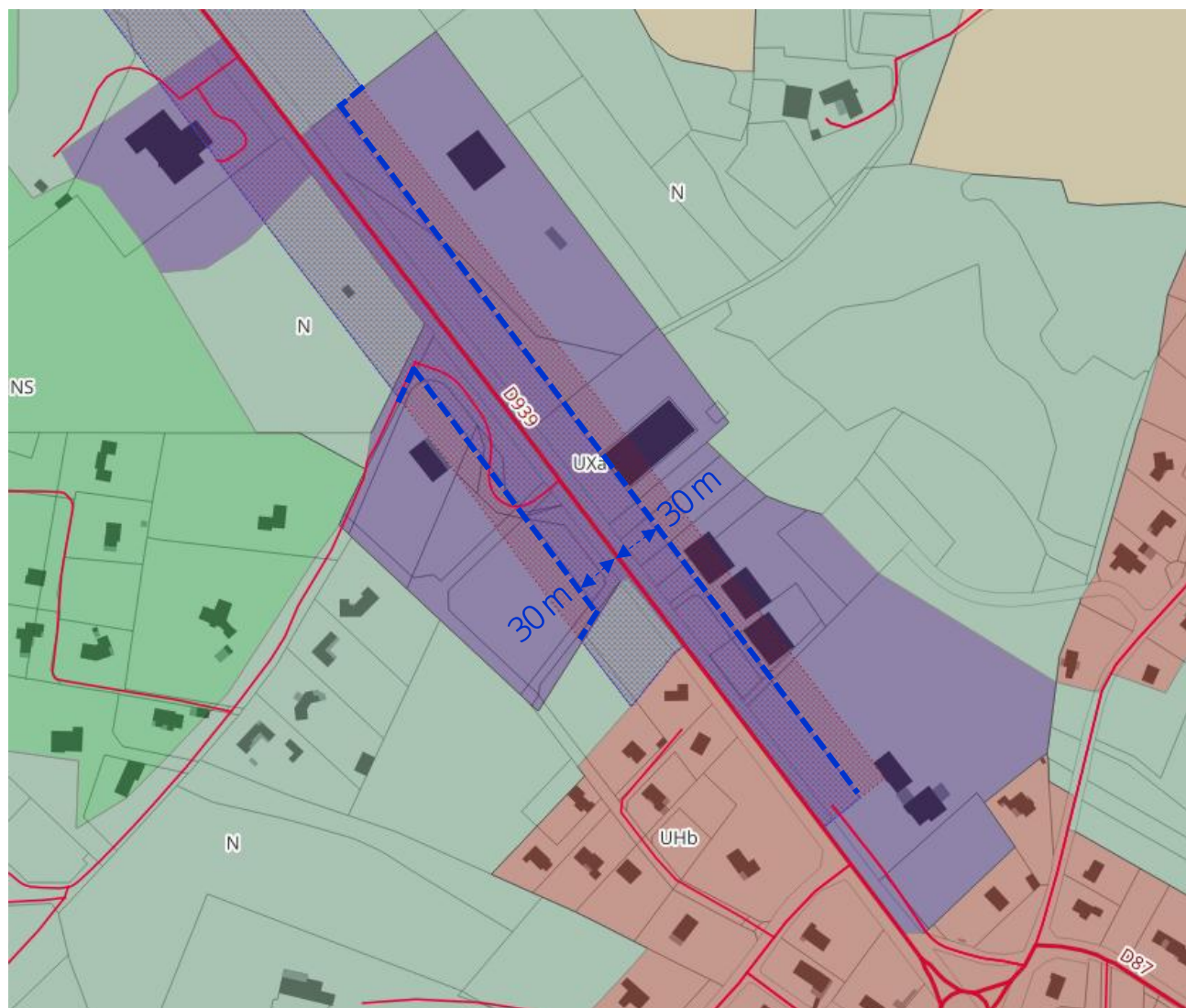


Bande de recul
d'inconstructibilité Loi
Barnier actuelle



Axe de la voie

Nouveau recul à 30 m étudié (pointillés bleu) :



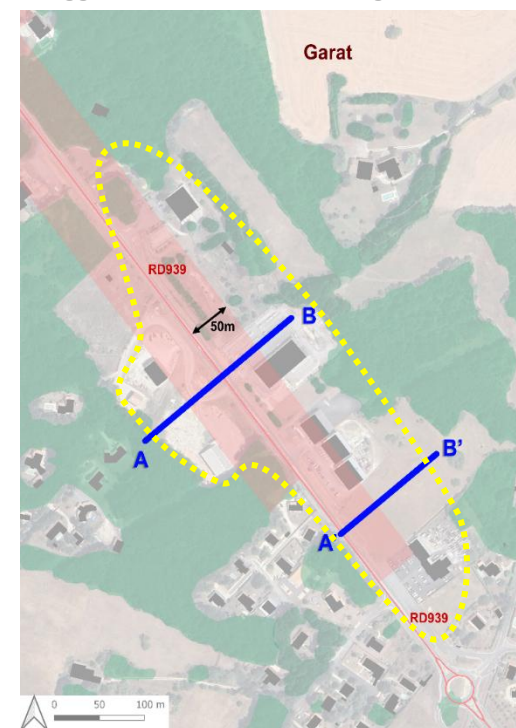
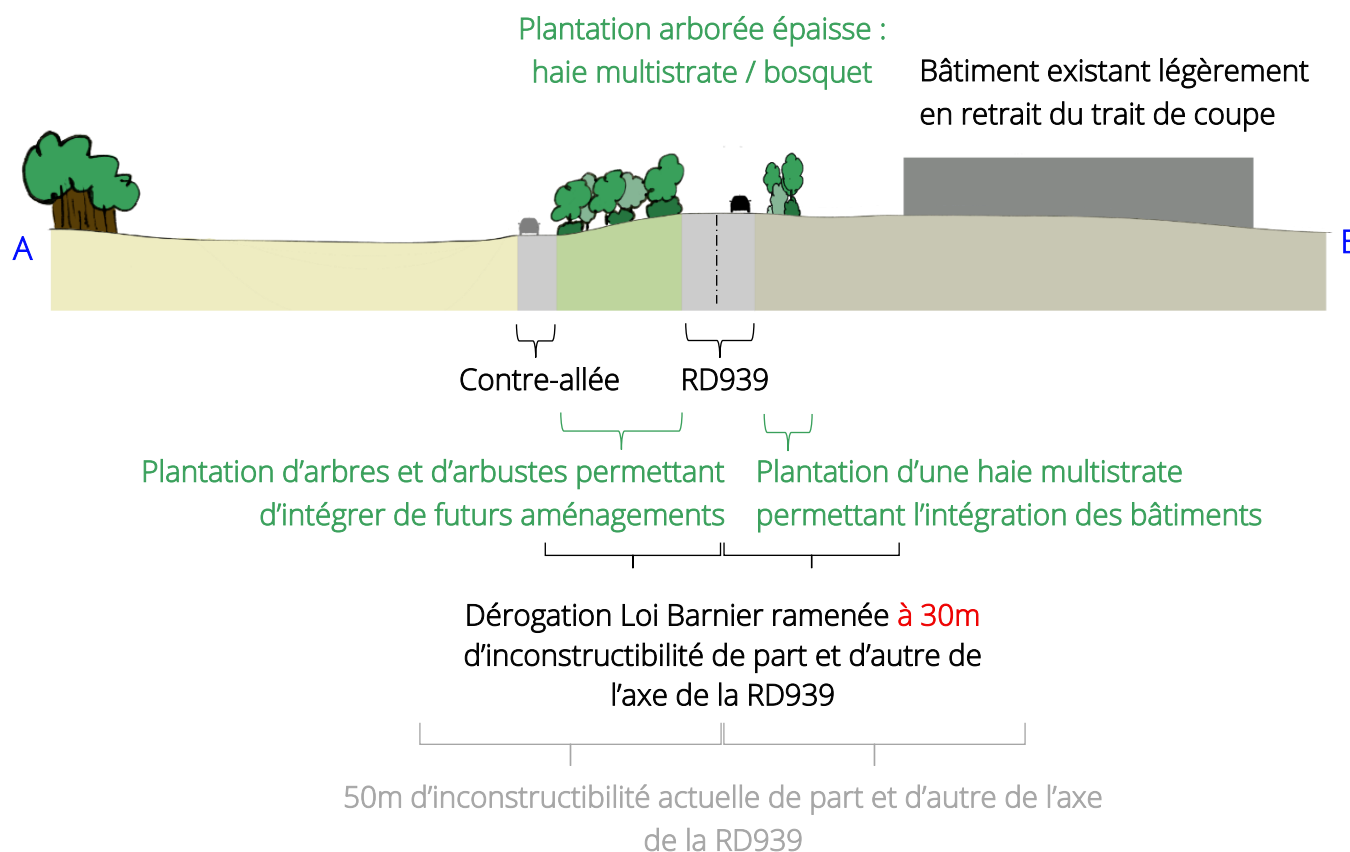
Bande de recul
d'inconstructibilité Loi
Barnier modifiée



Axe de la voie

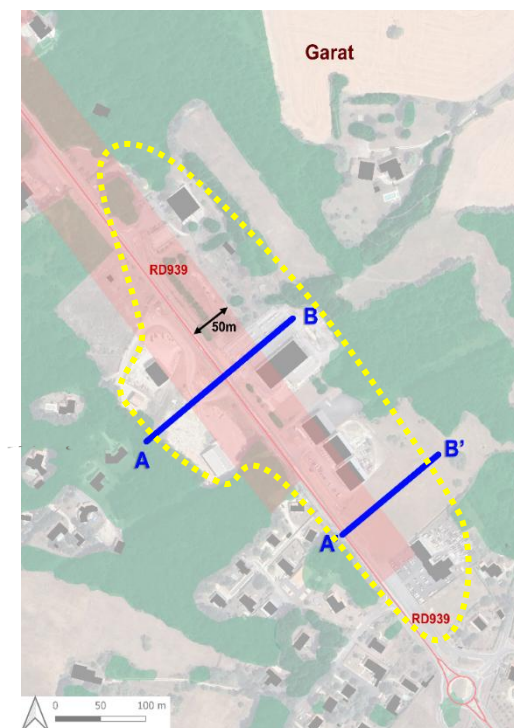
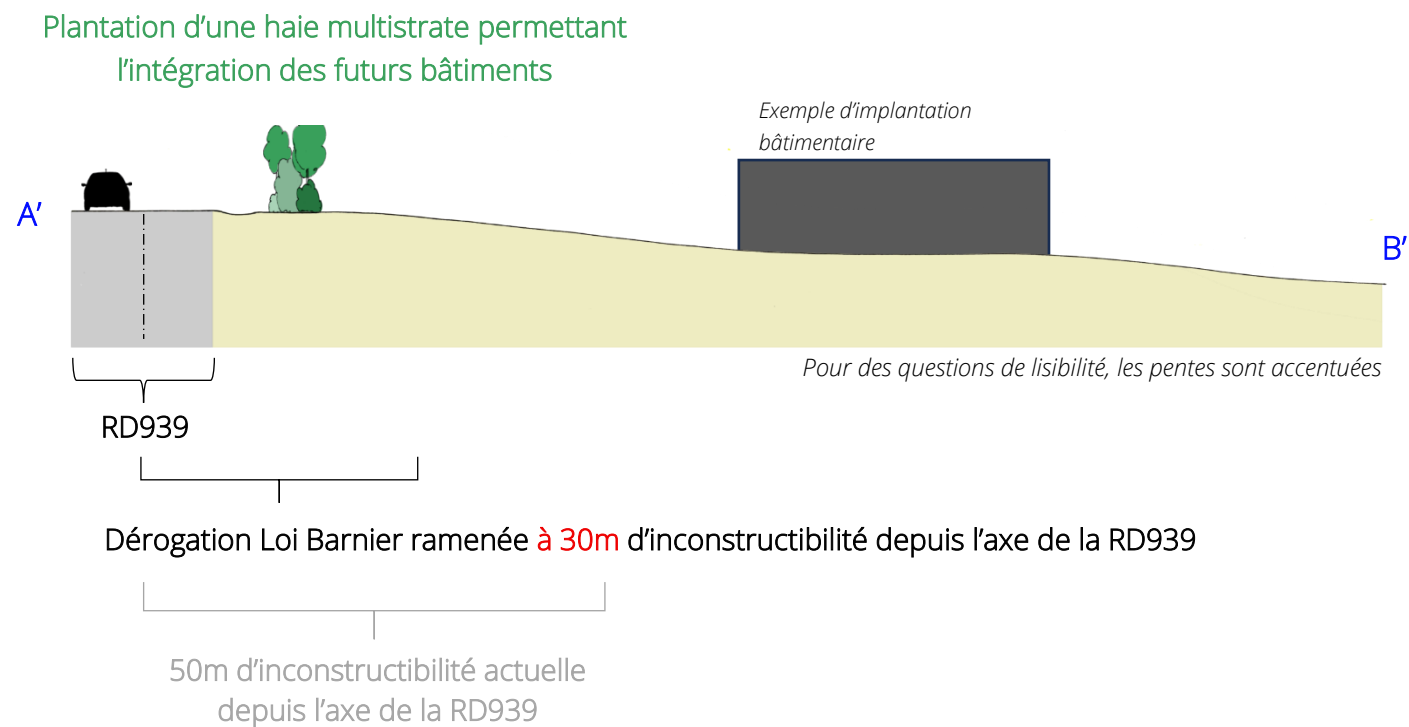
- Coupe de principe des prescriptions

Afin d'intégrer les futurs aménagements du site, des plantations sont nécessaires le long de la RD939. Au niveau de cette coupe **AB**, l'actuel délaissé enherbé devra être planté d'arbres et d'arbustes permettant d'améliorer les perceptions paysagères et d'apporter de la qualité à la zone d'activités. Côté Nord-Est, des haies multistrates seront plantées entre la RD939 et les bâtiments.



Localisation des coupes (sources :
BDTOPO, Atelier de l'Empreinte)

Sur cette coupe **A'B'**, la plantation d'une haie multistrade est nécessaire entre la RD939 et la zone constructible. Celle-ci permettra la bonne intégration paysagère du bâti, tout en participant à la trame verte historiquement très présente sur le secteur.



Localisation des coupes (sources : BDTPO, Atelier de l'Empreinte)

Renforcement des prescriptions liées à cette dérogation :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle existante (dossier d'arrêt) :

*Etat actuel du site***OAP n°146_A01 : Zone des Chaumes**

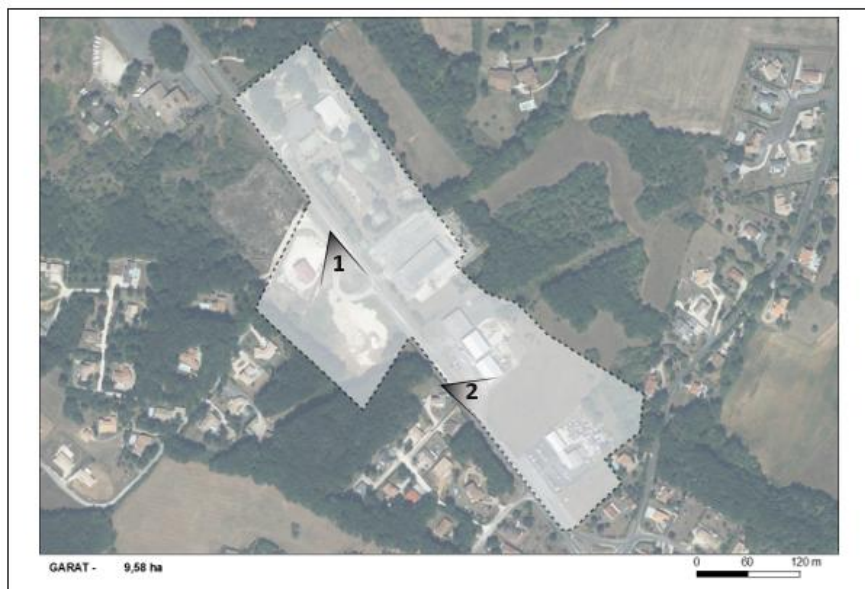
Zonage : UXa

Caractéristiques générales :

Sur le plan environnemental, ces terrains jouxtent le site Natura 2000 des vallées Angoumoises. Ils se situent également à proximité d'anciennes cavités. D'un point de vue paysager, le site longe la RD 939 (Route de Périgueux) et bénéficie d'un large effet de vitrine. Il s'inscrit dans un contexte dégagé auparavant agricole et désormais en friche. Les constructions y sont diffuses.

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

La zone est relativement peu dense, pour des conditions de sécurité, elle est desservie via des tournes à gauche et des contre-voies consommant de l'espace. Les bâtiments y présentent une faible qualité architecturale. Le site n'est que peu structuré. La zone est très hétérogène accueillant un golf, un garagiste, des entrepôts... Elle ne contient aucune ICPE. En outre, elle jouxte une zone résidentielle à dominante pavillonnaire sur les franges Est et Sud.



*Orientation d'aménagement et de programmation existante (dossier d'arrêt) : prescriptions actuelles***OAP n°146_A01 : Zone des Chaumes****Généralités**

Surface : 9,58 ha

Vocation : Activités artisanales

Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'objectif est de poursuivre la rationalisation de la zone pour les espaces qui peuvent être bâtis après avoir reversés les espaces au Nord-Ouest identifiés dans la trame verte et bleue en zone naturelle.

Il est nécessaire de prévoir une nouvelle étude de dérogation aux dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme pour utiliser les espaces encore disponibles et installer des équipements indispensables tels que les réserves incendie, la gestion des eaux pluviales, les aires de stationnement et aménagements paysagers). L'étude visera avant tout à améliorer les perceptions paysagères du secteur.

L'aménagement du site se voudra ambitieux en matière de gestion des eaux (privilégier les zones non imperméabilisées pour le stationnement), de performance énergétique, de gestion des déchets et, d'insertion paysagère (orientation des bâtiments).

Les eaux usées et pluviales devront être maîtrisées notamment compte tenu de la pente du terrain et de l'imperméabilisation des sols.

Il est recommandé de prendre des dispositions (orientation et isolation des bâtiments) afin de limiter les nuisances sonores liées à la RD 939.

Prescriptions environnementales :

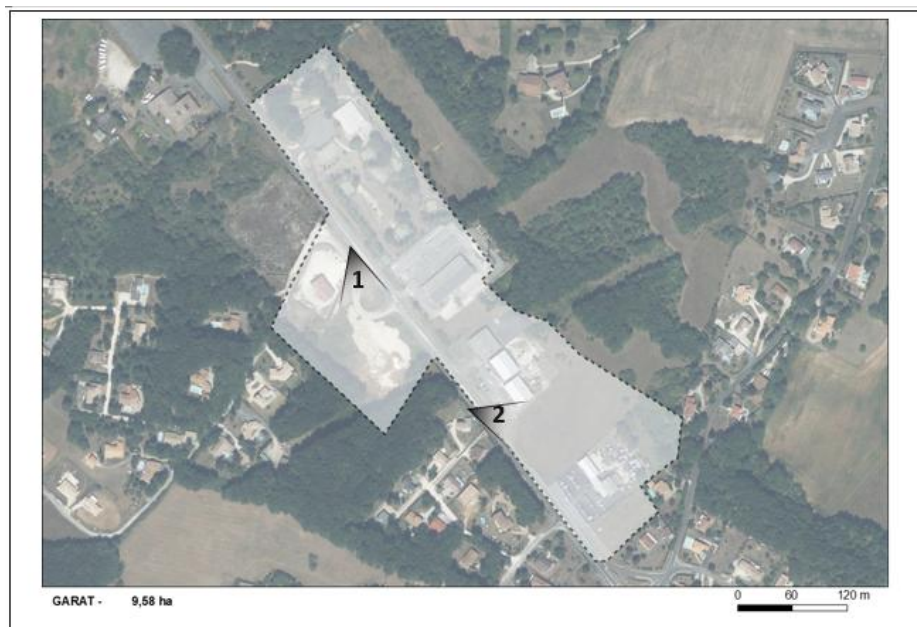
Concernant la partie située à l'Ouest de la route de Périgueux, une zone NATURA 2000 ainsi qu'une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 sont présentes en bordure de site. Des pelouses sèches sont également voisines de cette partie de la parcelle. La parcelle en elle-même empiète sur le boisement qui fait office de corridor écologique. Ainsi, on privilégiera une implantation la plus reculée possible (minimum 10m) vis-à-vis de ces espaces protégés et du boisement. Concernant la partie située à l'Est de la route de Périgueux, il conviendra de prendre en considération la valeur écologique et les potentialités (habitats) des espèces végétales pour en limiter les impacts. Des haies bocagères (ou alignement d'arbres à minima) seront proposées afin d'assurer la continuité écologique entre les espaces boisés.

L'OAP est située dans une zone de protection de captage pour l'AEP (zone éloignée). La servitude et son règlement s'appliqueront au projet d'aménagement. Une attention particulière devra être accordée à l'assainissement des eaux usées et la gestion des EP afin de limiter tous risques de pollutions ponctuelles et accidentelles.

La proximité avec la route départementale 939 sera à prendre en compte dans l'implantation, l'orientation et l'isolation des bâtiments afin de se protéger des nuisances sonores.

- Prescription : Proposition de prescriptions renforcées de l'OAP (pour approbation) pour dérogation et ouverture à l'urbanisation :

Etat actuel du site :



OAP n°146_A01 : Zone des Chaumes

Zonage : UXa

Caractéristiques générales :

Sur le plan environnemental, ces terrains jouxtent le site Natura 2000 des vallées Angoumoises. Ils se situent également à proximité d'anciennes cavités. D'un point de vue paysager, le site longe la RD 939 (Route de Périgueux) et bénéficie d'un large effet de vitrine. Il s'inscrit dans un contexte dégagé auparavant agricole et désormais en friche. Les constructions y sont diffuses.

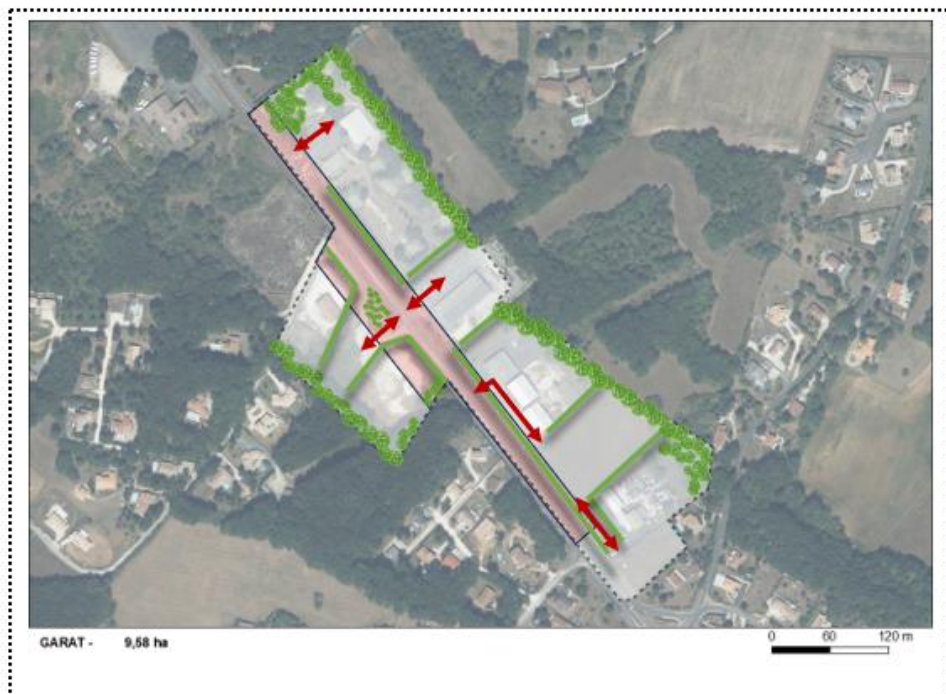
Le site a fait l'objet d'un dossier Loi Barnier aboutissant à une réduction de la norme de retrait de 75 mètres à 50 mètres de l'axe de la RD 939. La zone souffre néanmoins de l'absence de traitement paysager. Le végétal est quasi absent, en découle un site très routier (largeur de la RD 939 + contre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

La zone est relativement peu dense, pour des conditions de sécurité, elle est desservie via des tournes à gauche et des contre-voies consommant de l'espace. Les bâtiments y présentent une faible qualité architecturale. Le site n'est que peu structuré. La zone est très hétérogène accueillant un golf, un garagiste, des entrepôts... Elle ne contient aucune ICPE. En outre, elle jouxte une zone résidentielle à dominante pavillonnaire sur les franges Est et Sud.



Prescriptions renforcées de l'OAP (pour approbation) pour dérogation et ouverture à l'urbanisation :

OAP n°146_A01 : Zone des Chaumes



Généralités

Surface : 9,58 ha
Vocation : Activités artisanales
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

La bande inconstructible liée aux exigences de la Loi Barnier est réduite à 30 mètres à l'axe de la voie sous réserve de la prise en compte des dispositions énoncées ci après.

L'objectif est de poursuivre la rationalisation de la zone pour les espaces qui peuvent être bâtis après avoir reversé les espaces au Nord-Ouest identifiés dans la trame verte et bleue en zone naturelle, ainsi que la trame boisée au sud ouest.

Les espaces encore disponibles seront destinés principalement à accueillir des équipements indispensables tels que les réserves incendie, la gestion des eaux pluviales, les aires de stationnement et aménagements paysagers. Les aménagements viseront avant tout à améliorer les perceptions paysagères du secteur, notamment par le biais de plantation de haies le long de la RD mais également entre chaque unité foncière.

L'aménagement du site se voudra ambitieux en matière de gestion des eaux (privilégier les zones non imperméabilisées pour le stationnement), de performance énergétique, de gestion des déchets et, d'insertion paysagère (orientation des bâtiments).

Les eaux usées et pluviales devront être maîtrisées notamment compte tenu de la pente du terrain et de l'imperméabilisation des sols.

Aucun nouvel accès direct sur la RD ne sera créé.



Zone non aedificandi, y compris pour la réalisation de stationnement



Seuls accès véhicules sur la route départementale.



Zone de végétation de type petit boisement ou, a minima haie arborée à créer, étoffer ou maintenir



Haie haute arborée éventuellement accompagnée d'une clôture grillagée de couleur neutre

Prescriptions environnementales :

Concernant la partie située à l'Ouest de la route de Périgueux, une zone NATURA 2000 ainsi qu'une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 sont présentes en bordure de site. Des pelouses sèches sont également voisines de cette partie de la parcelle. La parcelle en elle-même empiète sur le boisement qui fait office de corridor écologique. Ainsi, on privilégiera une implantation la plus reculée possible (minimum 10m) vis-à-vis de ces espaces protégés et du boisement. Concernant la partie située à l'Est de la route de Périgueux, il conviendra de prendre en considération la valeur écologique et les potentialités (habitats) des espèces végétales pour en limiter les impacts. Des haies bocagères (ou alignement d'arbres à minima) seront proposées afin d'assurer la continuité écologique entre les espaces boisés.

L'OAP est située dans une zone de protection de captage pour l'AEP (zone éloignée). La servitude et son règlement s'appliqueront au projet d'aménagement. Une attention particulière devra être accordée à l'assainissement des eaux usées et la gestion des EP afin de limiter tous risques de pollutions ponctuelles et accidentelles.

La proximité avec la route départementale 939 sera à prendre en compte dans l'implantation, l'orientation et l'isolation des bâtiments afin de se protéger des nuisances sonores.



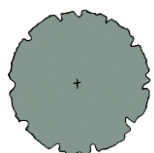
Ci-contre, schémas de principe de la plantation de haies arborées telles que prescrites sur le plan précédent :

Deux typologies sont possibles (haie multistratée et haie arbustive basse avec arbres), toutes deux permettant une bonne intégration paysagère des futurs aménagements.

Il est nécessaire de respecter les largeurs indiquées dans les schémas ci-contre car :

- Les 1m et 2m de part et d'autre des lignes de plantation permettent d'entretenir aisément les haies et de respecter le code civil.
- La largeur entre les deux lignes de plantation permet une bonne épaisseur végétale.

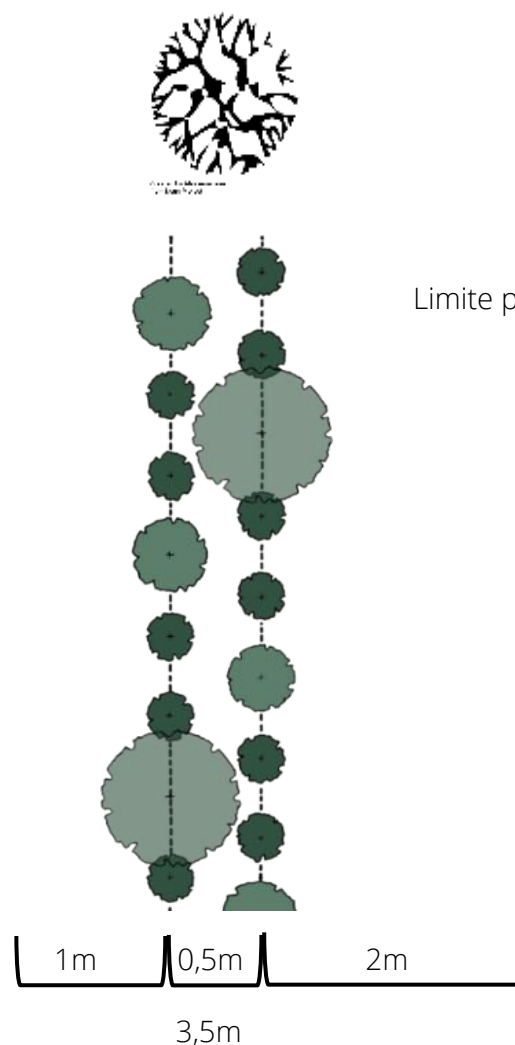
Ces lignes de plantations pourront être épaissies de plantations d'arbres et d'arbustes en surépaisseur.



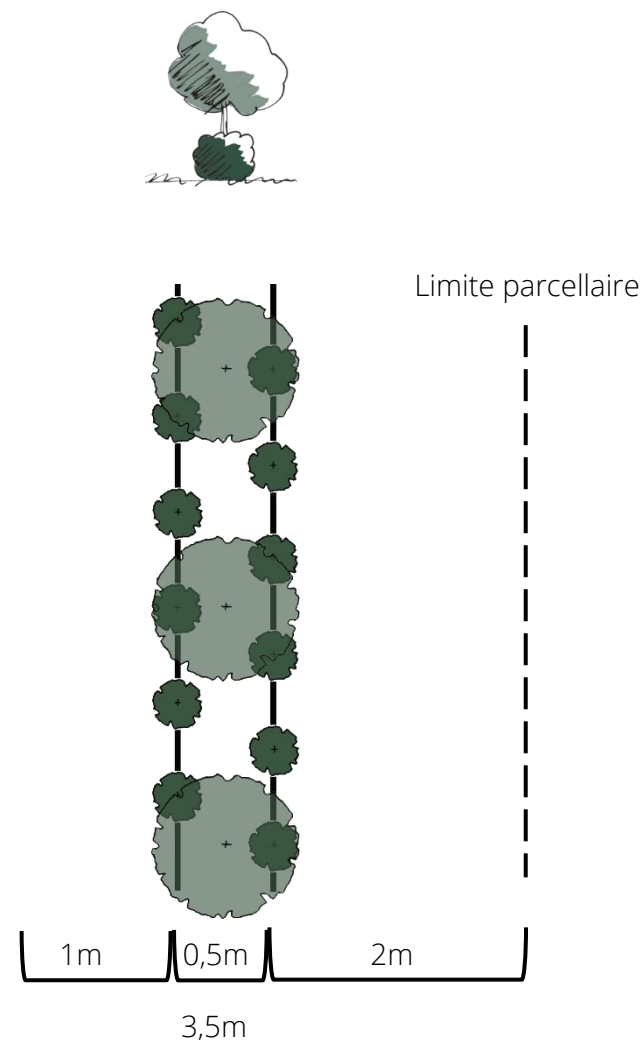
Arbres



Arbustes



Haie multistratée



Haie arbustive basse
avec arbres



Zone de végétation

Les plantations devront comporter des arbres et arbustes.

La haie ainsi que les plantations isolées devront être composées d'essences végétales locales. La palette végétale figurant dans le règlement écrit pourra servir de référence. Il est demandé de mélanger de façon aléatoire ces essences pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental des nouvelles plantations.

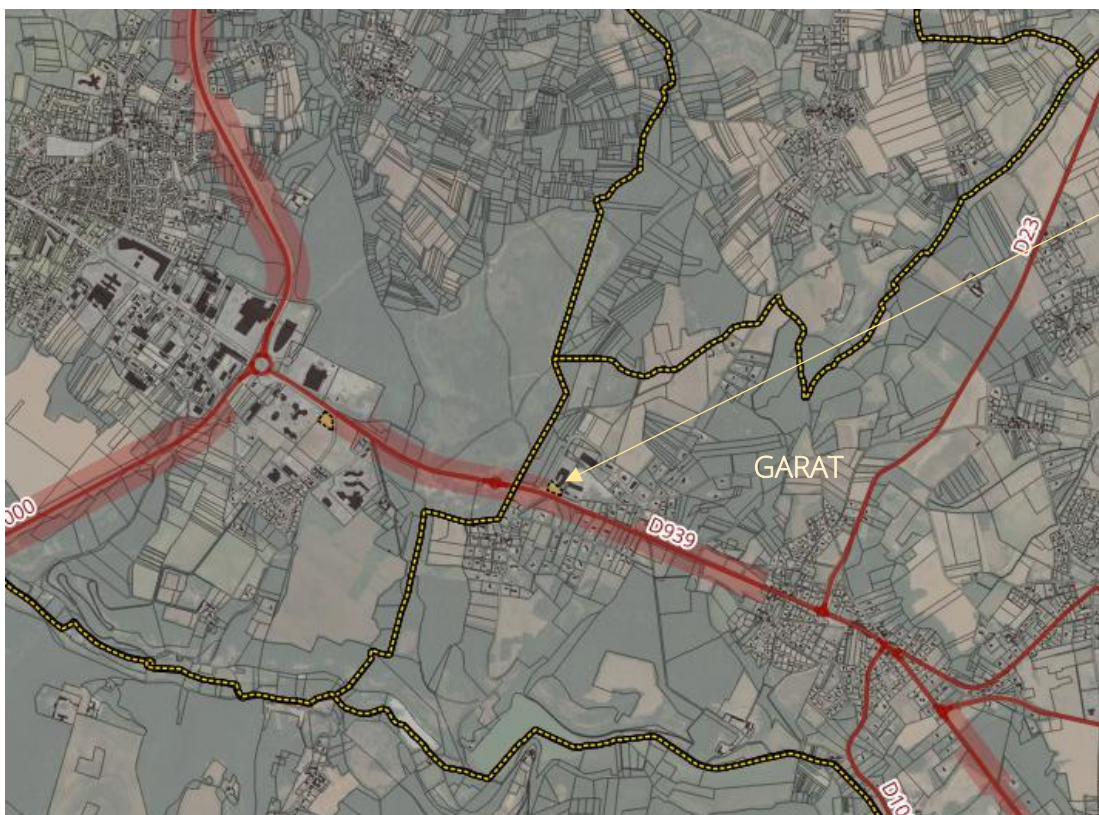
BILAN des dispositions à envisager

Analyse par thème au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme	Points favorables	Points de vigilance	Dispositions à envisager
Nuisances (sonores, olfactives, pollution atmosphérique, poussières)	Les destinations envisagées sur le site, sont susceptibles de créer de nuisances particulières car liées à de l'activité économique, mais elles ne jouxtent pas de zone d'habitation	-	Les espaces nouvellement constructibles sont principalement destinés à accueillir des équipements indispensables tels que les réserves incendie, la gestion des eaux pluviales, les aires de stationnement et aménagements paysagers, de nouveaux bâtiments pourront cependant prendre place sur les parcelles encore non construites
Sécurité (routière, risques)	Contre-allées déjà aménagées pour limiter les sorties et entrées directement sur la voie à grande circulation	Adapter les accès aux différents types d'infrastructures techniques potentiellement installées	Aménager les accès en tenant compte des flux attendus au regard du type d'activités ou d'équipements à venir
Urbanisme (déplacements, forme urbaine)	Continuité avec une zone d'équipements d'intérêt public et d'activités économiques dont la desserte est déjà adaptée aux flux importants de véhicules	Vigilance sur l'aspect des espaces de stationnement qui pourraient être visibles car implantés au premier plan	Insertion paysagère à prévoir à minima sur l'espace d'inconstructibilité maintenu ainsi que sur les espaces de stationnement s'ils sont aménagés
Architecture (aspect, matériaux, volumes)	Forme urbaine en place présentant déjà un gabarit potentiellement similaire, donc continuité attendue	Gabarits du bâti risquant de présenter un aspect dur sur la rue	Utiliser la végétation pour intégrer le bâti.

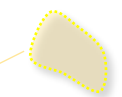
4. La zone UX secteur cinéma, à Garat, le long de la RD 939

a) Etat des lieux

- Situation



Voie à grande circulation générant une bande inconstructible



Site de projet concerné pour partie par la dérogation

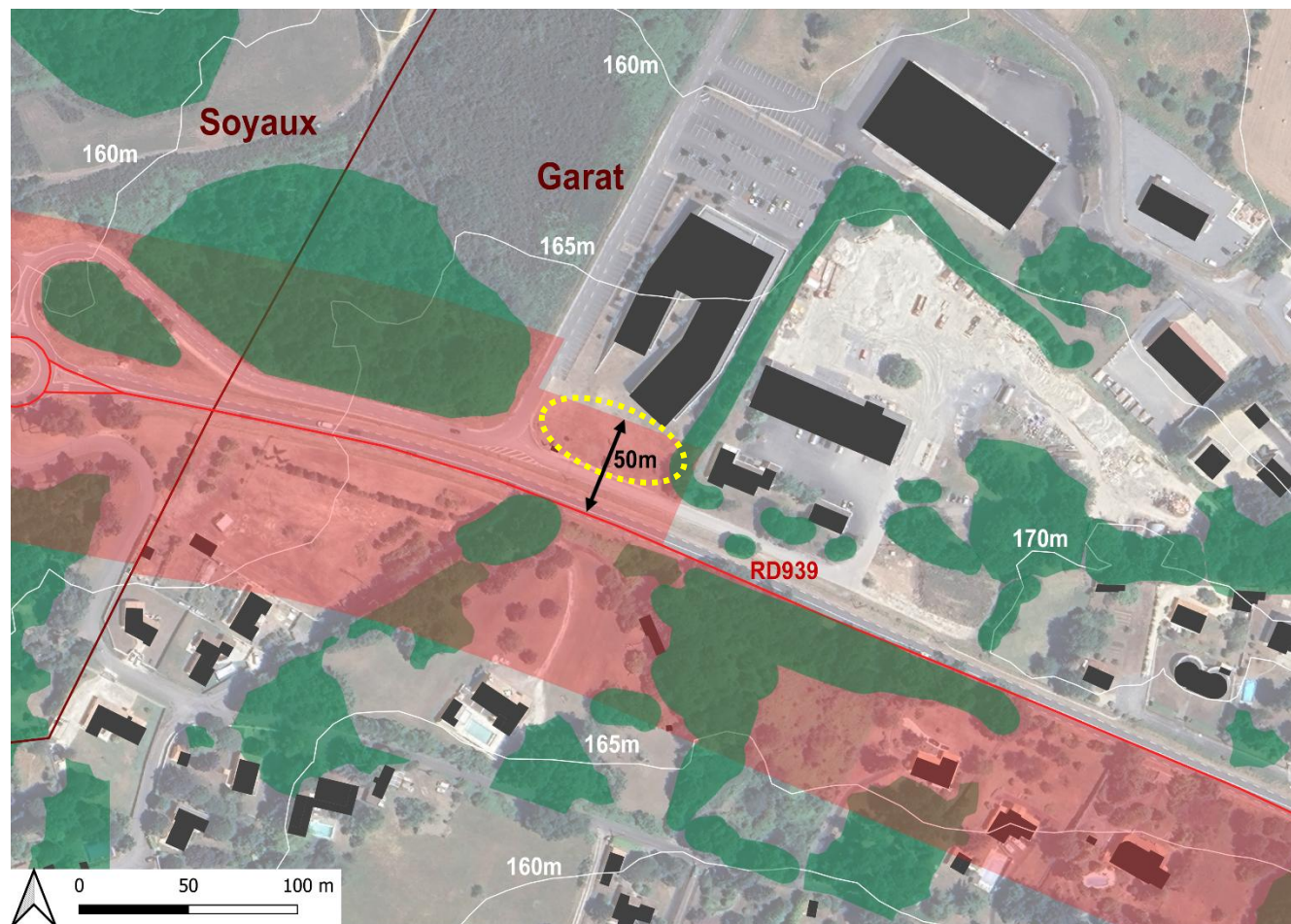


Limite communale

Situation du site dans la commune concernée (sources : Google Satellite / BDTOPPO)

- Paysage

Le site, jouxtant le cinéma, se trouve en point haut à une altitude autour de 167m avec un relief descendant vers le Nord et le Sud. Il s'insère dans un environnement relativement boisé en étant bordé côté Ouest par un espace boisé se prolongeant vers le Nord en espace de landes et broussailles, et côté Est par une haie multistrata. La RD939 est, pour sa part, longée de façon discontinue par des masses boisées plus ou moins continues.



Situation du site des Chaumes à Garat (source : BDTPOPO)



Axe de la RD939



Secteur non constructible
en application de l'article
L111-6 du code de
l'urbanisme

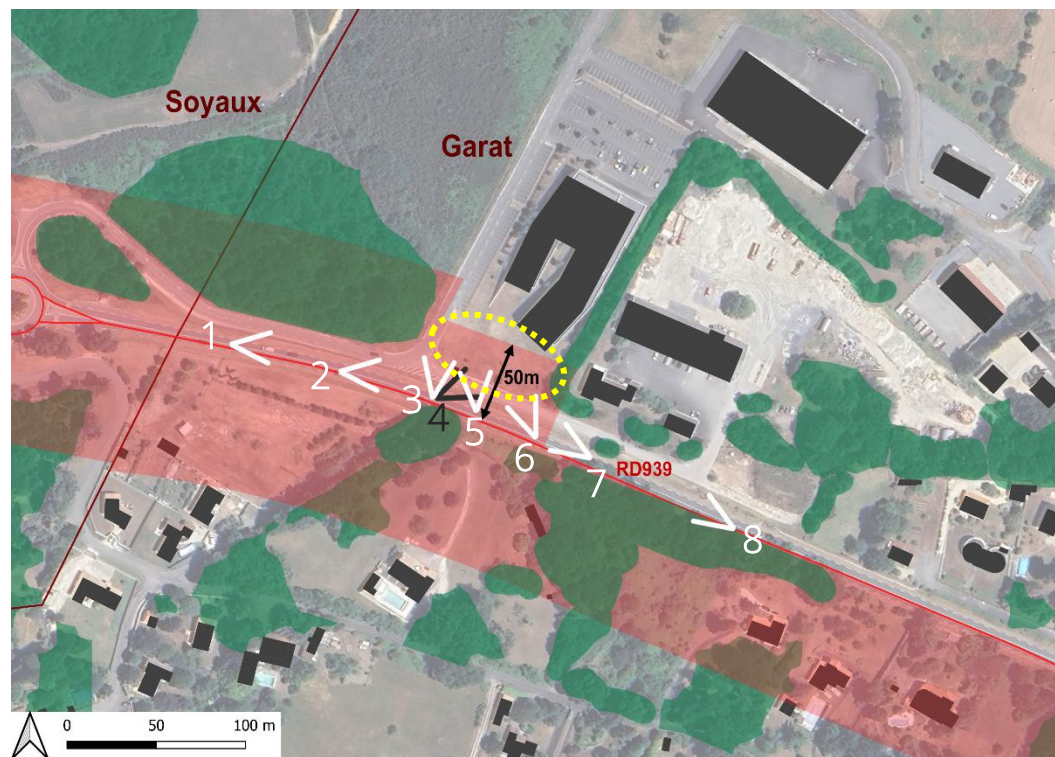


Trame arborée



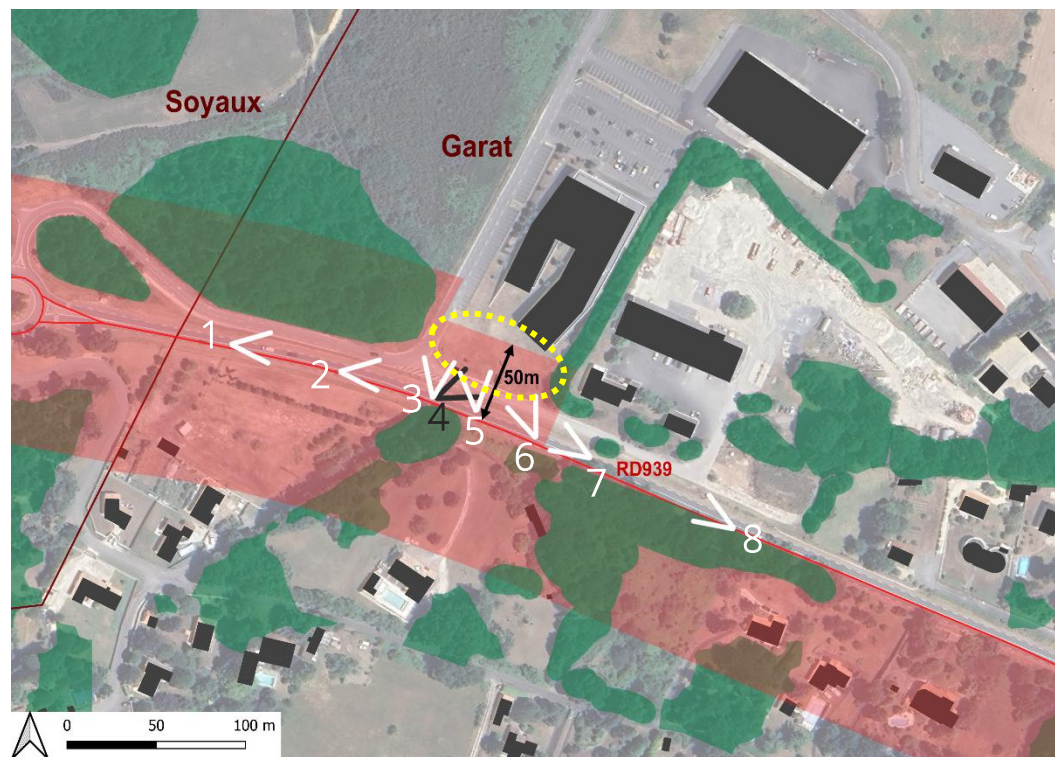
Site

Les vues sur le site



Les vues sur le site depuis la RD939 (sources : BDTOPO, Atelier de l'Empreinte)





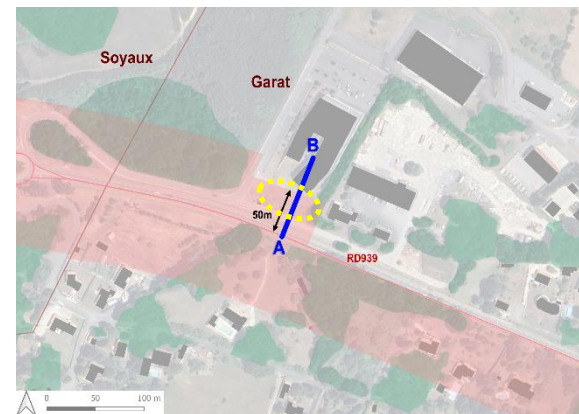
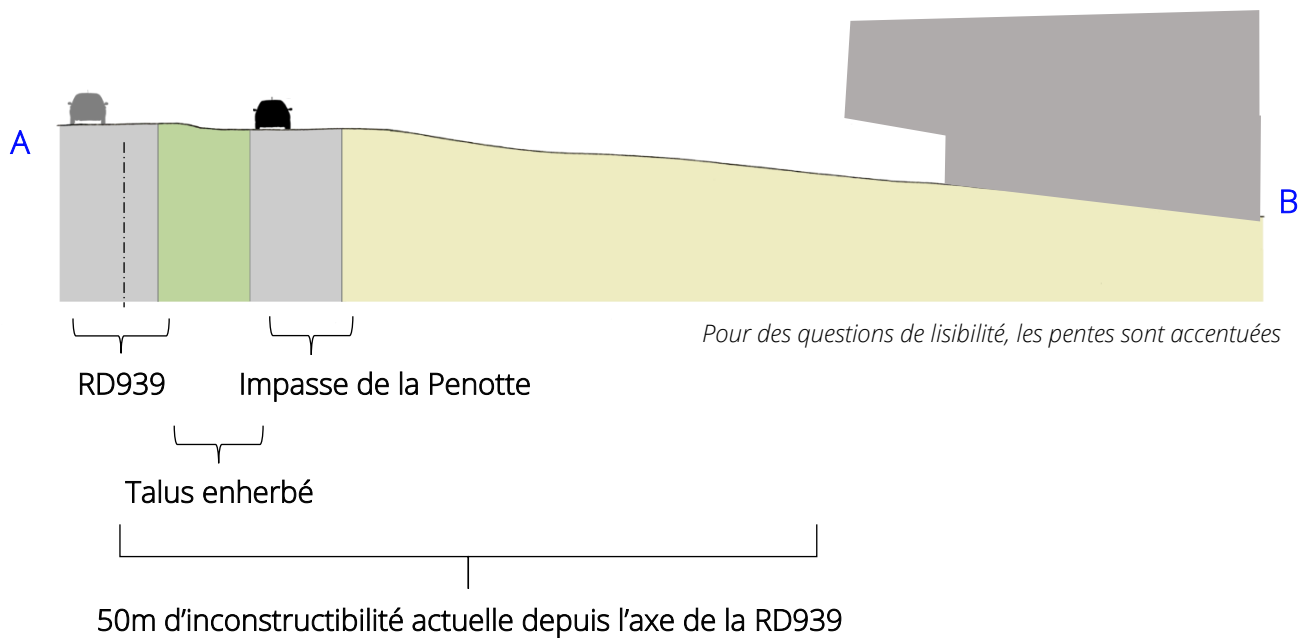
Les vues sur le site depuis la RD939 (sources : BDTOPO, Atelier de l'Empreinte)



Coupe de principe de l'existant

La RD939 est séparée de l'impasse de la Penotte située en léger contre-bas par une bande enherbée. Puis la parcelle concernée par la dérogation Loi Barnier est elle aussi en pente légèrement descendante. Aucune végétation arborée ou arbustive n'est aujourd'hui présente le long des deux voies.

Bâtiment existant du cinéma

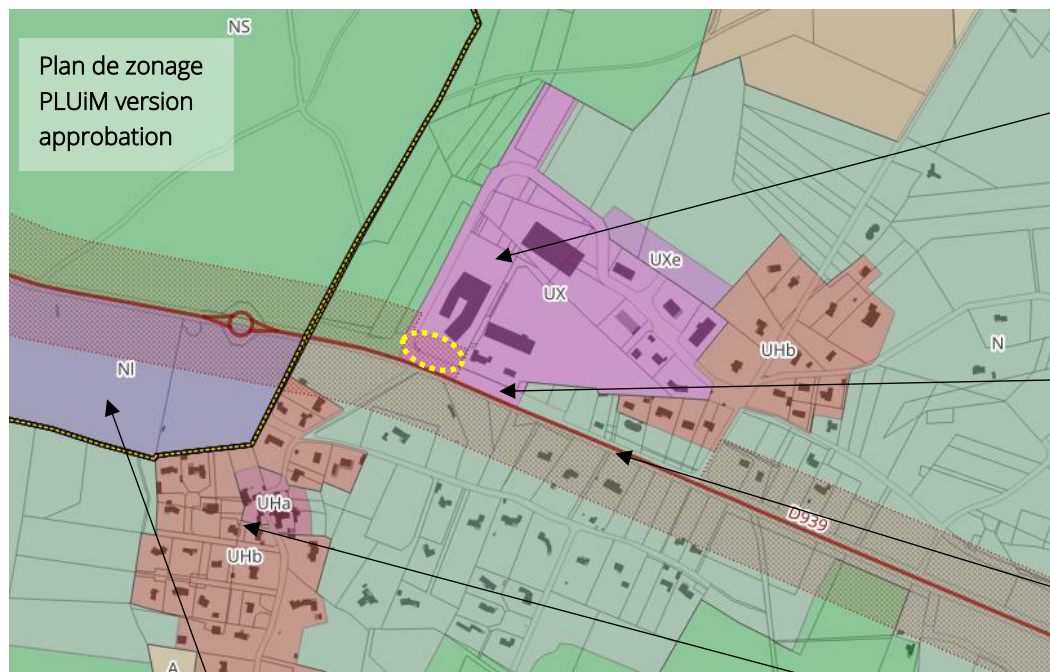


Localisation de la coupe (sources : BDTOPO, Atelier de l'Empreinte)

- Urbanisme et architecture

Ce site correspond à un espace en front de route, encore libre de construction, dégagant une vue sur le cinéma et quelques entreprises adjacentes. Au sud et à l'est, diverses opérations d'habitation se côtoient, structurées ou au contraire implantées au coup par coup.

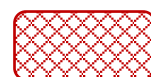
Une aire de loisirs est également présente au sud-ouest du site.



b) Prescriptions

L'objectif est de permettre une constructibilité jusqu'à 25 mètres au nord de l'axe de la voie au lieu des 50 mètres actuels.

Rappel de la bande d'inconstructibilité actuelle :



Bande de recul
d'inconstructibilité Loi
Barnier actuelle



Axe de la voie

Nouveau recul à 25 m étudié (pointillés bleu) :



Bande de recul
d'inconstructibilité Loi
Barnier modifiée

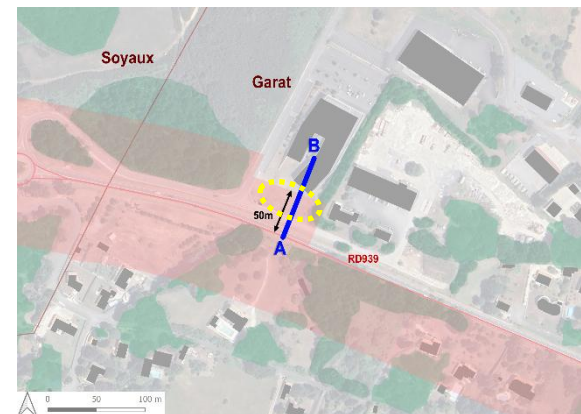
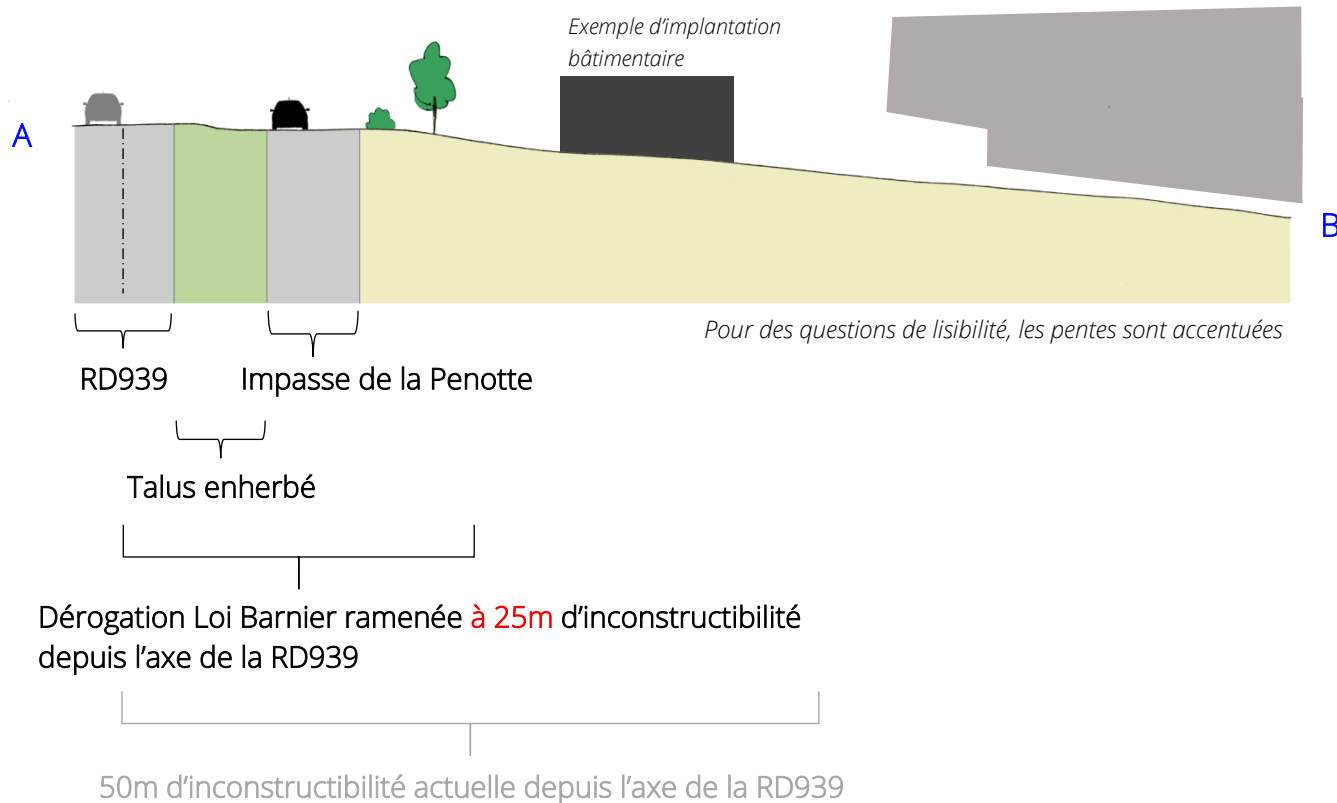


Axe de la voie

- Coupe de principe des prescriptions

Afin d'intégrer les futurs bâtiments du site, des plantations sont nécessaires côté impasse de la Penotte. Ces plantations seront constituées, a minima, d'une haie arbustive basse en limite de parcelle, et d'arbres disséminés permettant un accompagnement végétal des futures constructions, tout en participant à la trame verte déjà bien présente autour du site.

Plantation d'une haie arbustive basse
le long de l'impasse de la Penotte et d'arbres
disséminés accompagnant le.s futur.s bâti.s



Localisation de la coupe (sources : BDTOPO, Atelier de l'Empreinte)

- Création d'une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de dérogation (pour dossier d'approbation) :

Etat actuel du site :



OAP n°146_A04 : Cinéma

Caractéristiques générales :

D'un point de vue paysager, le site longe la RD 939 (Route de Périgueux) et bénéficie d'un large effet de vitrine. Il s'inscrit dans un contexte dégagé auparavant agricole et désormais occupé pour partie par un complexe cinématographique.

Le site a fait l'objet de deux dossiers Loi Barnier aboutissant à une réduction de la norme de retrait de 75 puis 50 mètres, pour aboutir à 25 mètres de l'axe de la RD 939. La zone souffre néanmoins de l'absence de traitement paysager. Le végétal est quasi absent, en découle un site très routier (largeur de la RD 939 + contre voie) offrant une vue relativement dure sur le bâtiment dédié au cinéma.

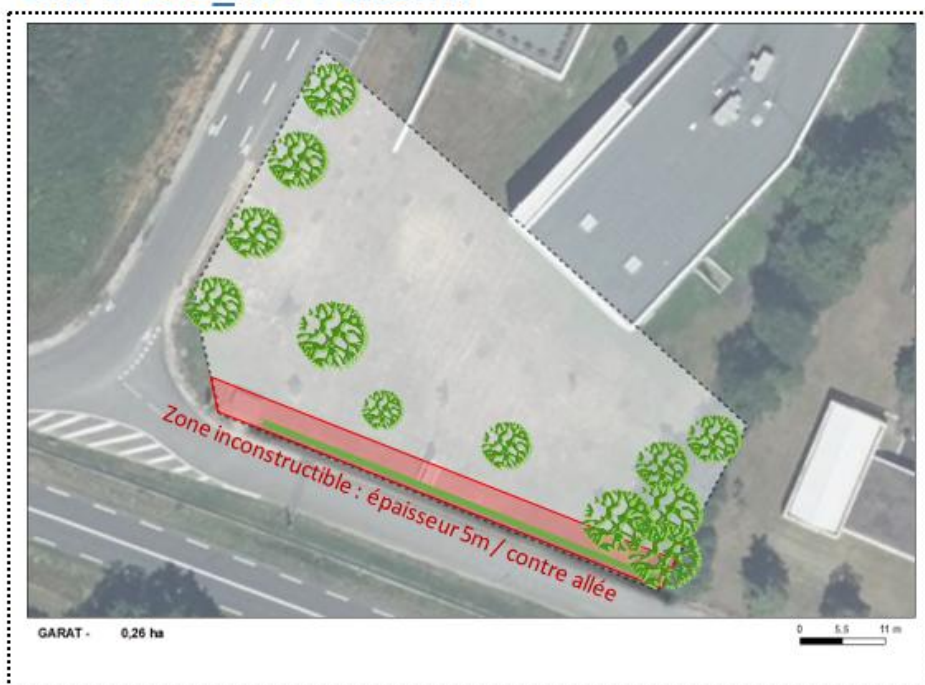
La zone est relativement peu dense, pour des conditions de sécurité, elle est desservie via une contre-voie (Impasse de la Penotte).

Les bâtiments y présentent une qualité architecturale hétérogène, le bâti présent sur la parcelle semble porter une intention architecturale mais reste plutôt massif. Le site n'est que peu structuré d'un point de vue forme et organisation urbaine. En outre, il fait face à une zone résidentielle à dominante pavillonnaire et est bordé, sur les franges Est du site, par quelque bâtiments économiques.



Prescriptions proposées :

OAP n°146_A04 : Cinéma



Généralités

Surface : 0.26 ha

Vocation : Activités commerciales et de service

Échéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

La bande inconstructible liée aux exigences de la Loi Barnier est réduite à 25 mètres à l'axe de la voie sous réserve de la prise en compte des dispositions énoncées ci après. Ceci maintient une inconstructibilité au sein du secteur d'environ 5 m de large par rapport à la contre allée.

L'objectif est de poursuivre la rationalisation de la zone pour les espaces qui peuvent encore être bâtis en façade de RD, en continuité du bâtiment accueillant le cinéma. Une emprise au sol maximale de 400 m² sera autorisée pour les (ou la) nouvelles constructions, le bâti n'excédera pas 6m de hauteur. Les espaces encore disponibles seront destinés principalement à accueillir des activités de service en lien avec le cinéma, accompagnées d'aménagements paysagers. Les aménagements viseront avant tout à améliorer les perceptions paysagères du secteur, notamment par le biais de la plantation d'une haie basse le long de la contre allée. (cf détails page suivante)

L'aménagement du site se voudra ambitieux en matière de gestion des eaux (privilégier les zones non imperméabilisées pour le stationnement), de performance énergétique, de gestion des déchets et d'insertion paysagère (orientation des bâtiments).



Zone non aedificandi, y compris pour la réalisation de stationnement



Plantation d'arbres et de petits boisements à créer et/ou conserver



Haie basse à créer

Prescriptions environnementales :

La partie située à l'Ouest du site étant composée d'un ensemble de boisements et de prairies zoné en NS, l'aménagement paysager s'attachera à prolonger le corridor écologique vers le réseau de haies encore présent à l'est. Ainsi, la haie et les arbres plantés participeront à la reconstitution de la trame verte sur ce secteur, afin d'assurer la continuité écologique entre les espaces boisés entre l'est et l'ouest.

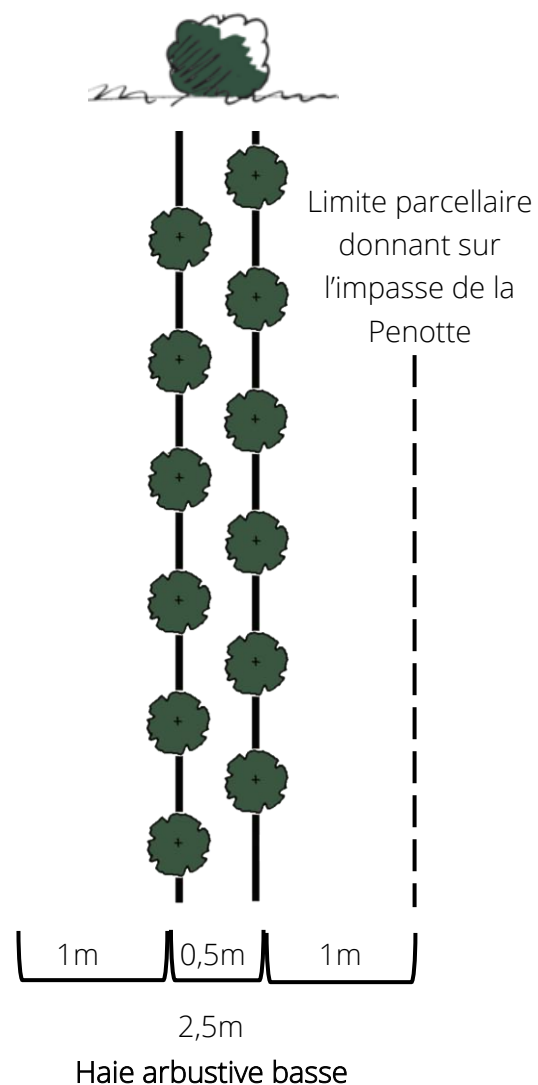
L'OAP est située dans une zone de protection de captage pour l'AEP (zone éloignée). La servitude et son règlement s'appliqueront au projet d'aménagement. Une attention particulière devra être accordée à l'assainissement des eaux usées et la gestion des EP afin de limiter tous risques de pollutions ponctuelles et accidentelles.

La proximité avec la route départementale 939 sera à prendre en compte dans l'implantation, l'orientation et l'isolation des bâtiments afin de se protéger des nuisances sonores.

Ci-contre, schémas de principe de la plantation de haie basse telle que prescrite sur le plan précédent :

Il est nécessaire de respecter les largeurs indiquées dans le schéma ci-contre car :

- Les 1m de part et d'autre des lignes de plantation permettent d'entretenir aisément la haie.
- La largeur entre les deux lignes de plantation permet une bonne épaisseur végétale.



La haie ainsi que les plantations isolées devront être composées d'essences végétales locales. La palette végétale figurant dans le règlement écrit pourra servir de référence. Il est demandé de mélanger de façon aléatoire ces essences pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental des nouvelles plantations.

BILAN des dispositions à envisager

Analyse par thème au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme	Points favorables	Points de vigilance	Dispositions à envisager
Nuisances (sonores, olfactives, pollution atmosphérique, poussières)	Les destinations envisagées sur le site, ne sont pas susceptibles de créer de nuisances particulières	-	-
Sécurité (routière, risques)	Contre-allée déjà aménagée pour éviter les sorties et entrées directement sur la voie à grande circulation	Apport potentiel de véhicules non négligeable	Aménager les accès en tenant compte des flux attendus au regard du type d'équipements à venir
Urbanisme (déplacements, forme urbaine)	Continuité avec une zone d'équipements culturel et de loisirs ainsi que d'activités économiques dont les gabarits sont déjà importants	Vigilance sur les gabarits des nouvelles constructions	Limitation des hauteurs des nouveaux bâtiments afin de conserver une vue sur le cinéma. Insertion paysagère à prévoir sur les zones de stationnements qui devront rester positionnées en retrait de la rue
Architecture (aspect, matériaux, volumes)	Forme urbaine en place présentant déjà un gabarit potentiellement similaire.	La zone d'activités adjacente ne présente pas de qualité architecturale particulière et ne valorise pas le site	Offrir une architecture de qualité, avec des façades plus conviviales jouant avec la transparence Utiliser la végétation pour intégrer le bâti et animer les abords de la voie à grande vitesse.