

# COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE

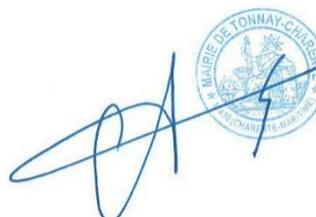
## Plan Local d'Urbanisme

### 5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP

#### DOSSIER D'APPROBATION Conseil municipal du 4 Avril 2022

*Vu pour être annexé à la délibération du 04/04/2022*

Monsieur le Maire,



Eric AUTHIAT



## Table des matières

<b>A - OAP THEMATIQUES</b> .....	5
OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS.....	6
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE .....	7
OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES .....	8
OAP THEMATIQUE N°4 – LES CHEMINS ET PARCOURS.....	14
OAP THEMATIQUE N°5 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS .....	15
OAP THEMATIQUE N°6 – LIAISON EST-OUEST .....	16
OAP THEMATIQUE N°7 – FUSEAU A831 ROCHEFORT/FONTENAY-LE-COMTE.....	17
<b>B - OAP SECTORIELLES</b> .....	18
SITUATION, NOMINATION ET SURFACES .....	20
L’APPROCHE ENVIRONNEMENTALE .....	21
ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES U ET 1AU ou 2AU OBJETS D’OAP .....	21
OAP SECTORIELLES N°1 - A VOCATION PRINCIPALE RESIDENTIELLE .....	23
<b>Secteur rue des Meuniers</b> .....	24
<b>Secteur avenue du Général de Gaulle</b> .....	25
<b>Secteur de La Commanderie</b> .....	26
<b>Secteur Centre-Ville (1AU)</b> .....	28
<b>Secteur Champservé-le-Haut (sud) (Uba et 1AU)</b> .....	30
<b>Secteur Les Billetries (zone 1AU)</b> .....	32
<b>Secteur de La Vigerie (zone 2AU fermée à l’urbanisation)</b> .....	34
<b>Secteur rue du Parc (zone 2AU fermée à l’urbanisation)</b> .....	35
<b>Secteur Plaisance Nord (zone 2AU fermée à l’urbanisation)</b> .....	37
OAP SECTORIELLES N°2 - A VOCATION ECONOMIQUE .....	39
<b>Secteur Boulevard du Pont Rouge</b> .....	41
<b>Secteur La Touche</b> .....	43
<b>Secteur La Croix Biron Nord (abords A837)</b> .....	45
OAP SECTORIELLE N°3 - ZONE ET VOIE DE DESERTE PORTUAIRES .....	49
OAP SECTORIELLE N°4 - ZONE DEDIEE AU CIMETIERE.....	51



## A - OAP THEMATIQUES

# OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

L'OAP thématique n°1 s'applique en zone 1AU

## TYPOLOGIES DE SITUATIONS (*Schémas illustratifs*)

En quartier neufs, depuis l'après-guerre, à l'occasion du développement de la maison individuelle, de nouvelles formes urbaines sont venues se greffer aux bourgs et villages. Issues de lotissements composés de manière systématique, en succession de parcelles égales, elles ont généré un paysage fastidieux, d'autant plus, lorsqu'il s'étend sur de grandes surfaces. L'extension et/ou la densification progressive des quartiers résidentiels doit palier à ce risque.

Ce qu'on a fait depuis près de 50 ans... :

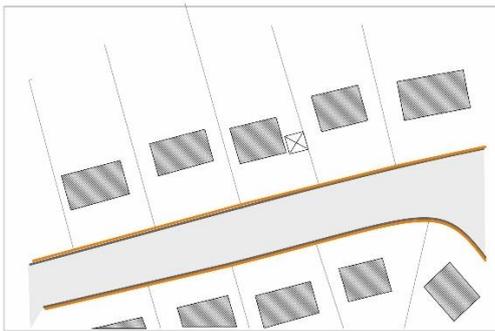
### A - Ordre discontinu régulier

Parcelles successives de largeurs quasi égales, le bâti est implanté régulièrement à distance presque constante par rapport à la voie.

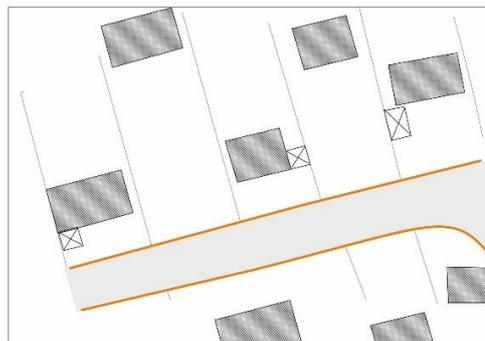
### B - Ordre discontinu irrégulier

Parcelles successives de largeurs quasi égales, le bâti est implanté à des distances différentes par rapport à la voie.

#### A - Ordre discontinu régulier :



#### B - Ordre discontinu irrégulier :



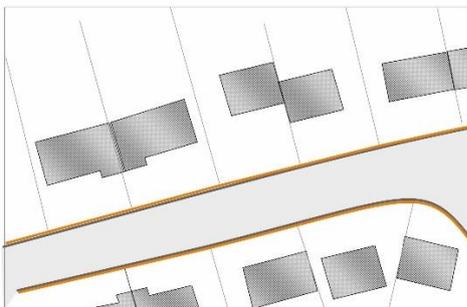
En quartier neuf, des espaces résidentiels cohérents qu'il est possible de densifier

Ce qu'on peut faire :

### C - Ordre varié et ordonnancé

Le bâti est implanté de manière irrégulière, à distance presque constante par rapport à la voie.

#### C - Ordre varié et ordonnancé :



Cette dernière disposition (qui n'exclue pas d'autres variations) rejoint les orientations d'aménagement relatives à

- L'économie parcellaire
- La préservation de l'évolutivité du bâti

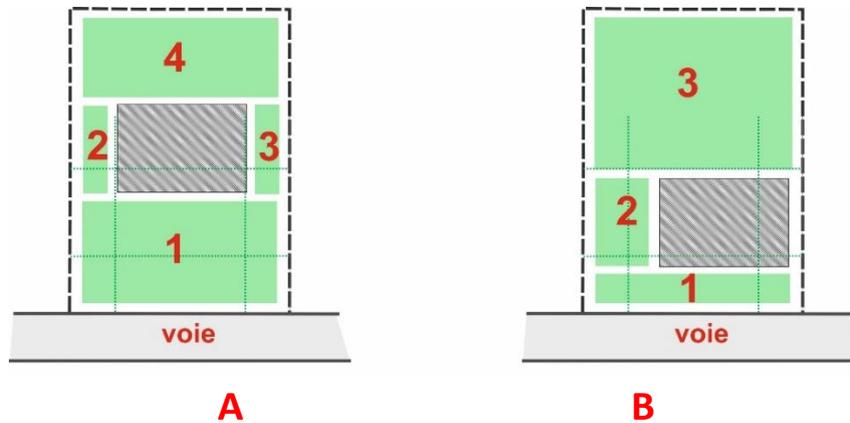
L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.

# OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

L'OAP thématique n°2 s'applique en zone UB et secteurs et zone 1AU

## TYPOLOGIES DE SITUATIONS (Schémas illustratifs)

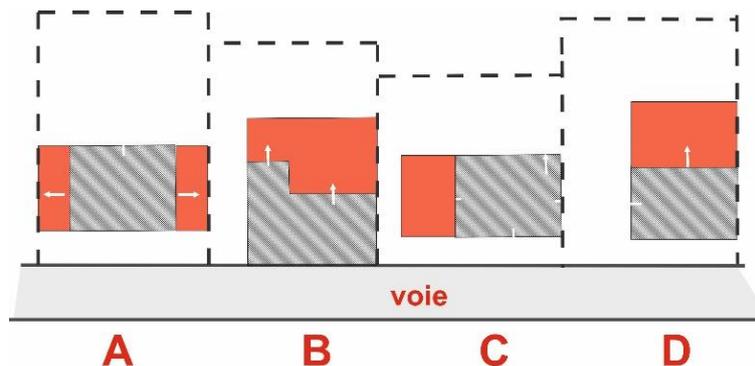
### Implantation des constructions et jardin



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : ECONOMISER L'ESPACE

- Economiser de l'espace « en plein jardin » en évitant l'implantation au milieu de la parcelle, ce qui morcelle l'espace vert.
- Composer pour disposer d'un « grand » jardin. Exemple, ci-dessus :
  - **Plan A** : la maison au milieu de la parcelle coupe le jardin en 4 entités, dont deux sont des « couloirs » entre les clôtures et le bâti et deux autres des jardins de taille moyenne.
  - **Plan B** : la maison dispose d'un petit jardin (1) entre la rue et le bâti (qui peut s'établir à 3,00m environ), d'un large espace latéral (2) : jardin, jeux, stationnement, etc., et d'un grand jardin (3) dont l'espace permet les loisirs, planter un arbre, etc.

Ces dispositions doivent être adaptées aux orientations par rapport à l'ensoleillement.



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : PREVOIR L'AVENIR

- Penser l'implantation de la maison pour faciliter son évolution (extensions, annexes...),
- Favoriser la compacité et la simplicité des constructions, éviter la « dispersion » des constructions sur la parcelle.

### PROGRAMMATION

- En cas d'opération groupée ou de lotissement le permis d'aménager doit qualifier la position potentielle du bâti par rapport à l'espace commun.

L'implantation des clôtures doit être cohérente avec les clôtures environnantes (on évitera le recul des clôtures ou portails).

## OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES

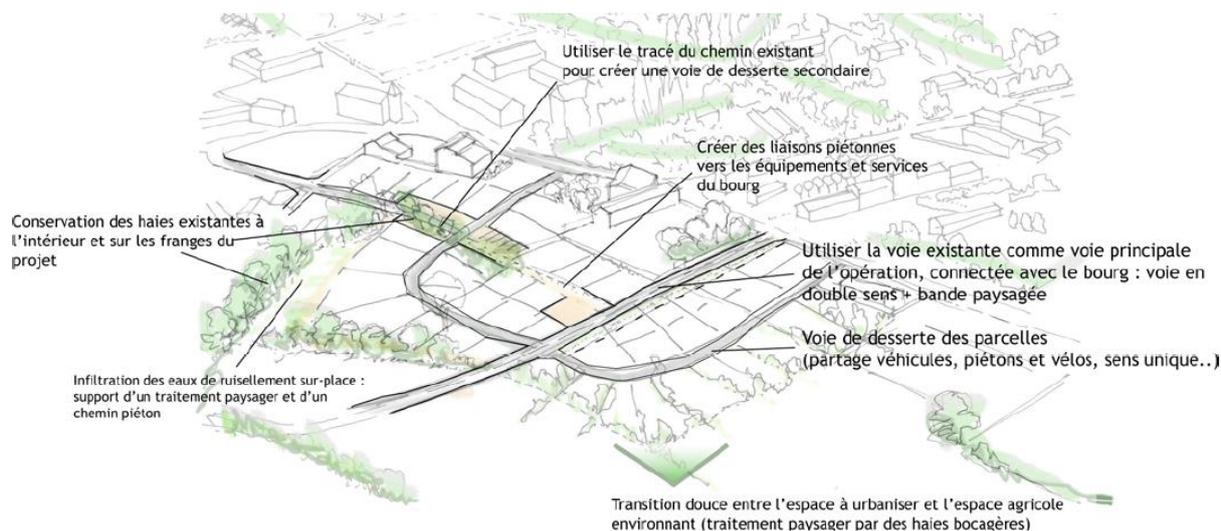
L'OAP thématique n°3 s'applique en zones UB et secteurs et/ou zone 1AU, 2AU \* et zones A et N.

*\* (en particulier les franges « est » des zones « rue du Parc » et « Les Billetries »)*

### OBJECTIFS DE L'OAP

- Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » de bourg et des villages et écarts bâtis
- Faire « rentrer » la campagne dans son jardin
- Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux
- Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages
- Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles
- Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels et agricoles

### Croquis illustratif « traitement des franges urbaines » :



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### Croquis illustratif « traitement des franges urbaines » (zones « U »)



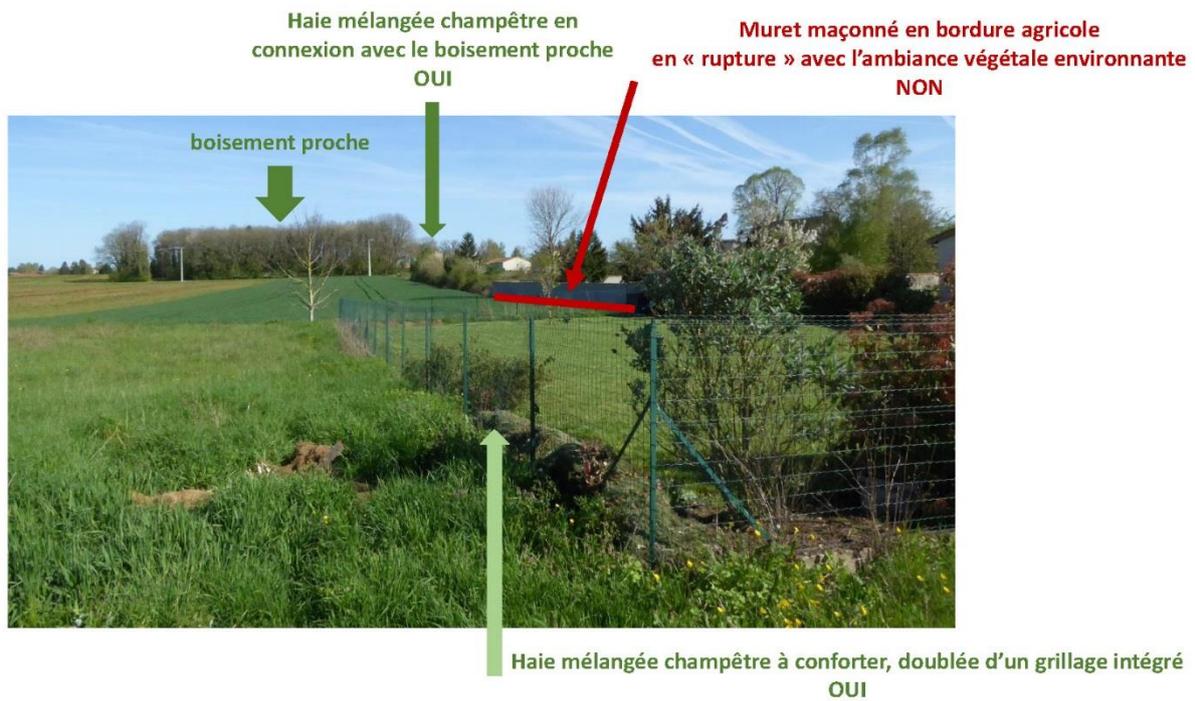
-  Arrières de jardins (zone tampon/frange urbaine)
-  Espaces agricoles périphériques en franges urbaines
-  Lisières boisées et bois existant
-  Habitations et annexes
-  Espace à maintenir en jardin, planté
-  Clôture légère: grillagée doublée d'une haie ou simple haie constituée de végétaux/arbustes d'essences adaptées et diversifiées; éléments de clôture de qualité
-  Perméabilité visuelle ou filtrage des vues par le végétal des clôtures  
Préservation du passage de la petite faune
-  Lisière boisée à maintenir et compléter

### **Sur les parcelles bâties (privatives) :**

- Prévoir un espace végétalisé entre jardins privés et cultures pour préserver les paysages, éviter les conflits d'usages (circulation des véhicules agricoles...).
- Organiser le paysage des fonds de parcelles s'ils doivent être vus depuis les entrées de ville et axes de circulations, les parcours et chemins (vues lointaines et proches sur la silhouette des quartiers)
- Privilégier les abris de jardins et les annexes conçus en ensembles harmonisés

### Clôtures de « transition »

- Privilégier les clôtures basses et ajourées végétales avec ou sans grillage
- Prévoir la perméabilité/des passages pour la petite faune et l'hydraulique



### Exemples de haies végétales mélangées



Haies libres, champêtres :

<p>Haie vive ou défensive Haie multi strates Haie aux variations de feuillages</p>  <p>Strate arborée oiseaux insectes Strate arbustive petits mammifères Strate herbacée champignons et bactéries</p> <p>Coupe de principe de l'étagement végétal d'une haie</p>	
<p>Haie arbustive avec arbres Haie vive basse taillée en alignement Arbres moyenne/haute tige</p>	

Formes de haies à proscrire :

Haie trop proche de la limite ou « mur » végétal



Haies « dépérissantes »



**Traitement d'espaces d'interfaces avec la zone agricole ou naturelle :**

Pour toutes les franges en lien avec l'espace agricole ou naturel (zones A et N) des zones 1AU il est imposé aux aménageurs :

Zone 1AU Les Billetries :

- De réserver un espace libre, aménagé, public ou accessible pour son entretien (public ou privé) entre la limite « privative » /séparative latérale ou « de fond » et la zone agricole, intégrant :
  - la préservation et valorisation de la haie (existante)
  - un espace de largeur de 5 m minimum, espace tamponEventuellement, cet espace peut constituer un support potentiel privilégié pour des parcours doux, sous réserve de la bonne prise en compte des usages agricoles proches
- De définir la limite entre zone urbanisée et zone agricole ou naturelle par exemple en créant un chemin public «tour de quartier », « bordure des espaces urbanisés» qui assure une transition douce grâce à un apport de végétation (bosquets, haies...), permet de mettre en scène les vues sur le paysage, et de marquer la limite de l'urbanisation.

Zone 1AU Champservé le Haut :

- de prévoir la plantation d'une haie multi strates ou arbustive ; le type de haie à planter sera déterminé en fonction des plantations environnantes
- d'imposer les fonds de jardins au sud et en interface agricole

**Plantation, essences végétales :**

- Privilégier les essences locales (liste essences recommandées, ci-après)
- Préserver / renforcer les réseaux de haies, bosquets, etc. existants lorsque cela est possible
- Privilégier les espaces plantés « communs » (espaces verts, espaces de jeux, stationnements plantés...) en bordure des opérations d'aménagement (haies, verger, etc.) et sur des espaces communs dédiés. Un pré-verdissement pourra être réalisé le long des voies de desserte

## ESSENCES RECOMMANDEES

### Toutes zones et secteurs

Liste (non exhaustive de végétaux recommandés)	
Arbres	Arbustes
Alisier torminal Aulne Charme commun Chêne pédonculé Chêne pubescent Chêne sessile Chêne vert Charme commun Cerisier sainte lucie Cormier Erable champêtre Erable de Montpellier Frêne commun ( <i>la chalarose incite à planter des arbres d'essences diverses pour éviter la propagation de la maladie</i> ) Fruitiers (noyer, pommier, poirier, cerisier...) Marronnier Merisier Platanes (pour les alignements ou les espaces publics) Saule argenté, saule marsault, saule des vanniers (sol frais à humide) Tilleul	Amélanchier Aubépine Camerisier à balais Cornouiller mâle Cornouiller sanguin Eglantier Fragon amélanchier Fusain d'Europe Noisetier Néflier Nerprun cathartique Prunellier Sureau Troene commun Viorne lantane Viorne aubier

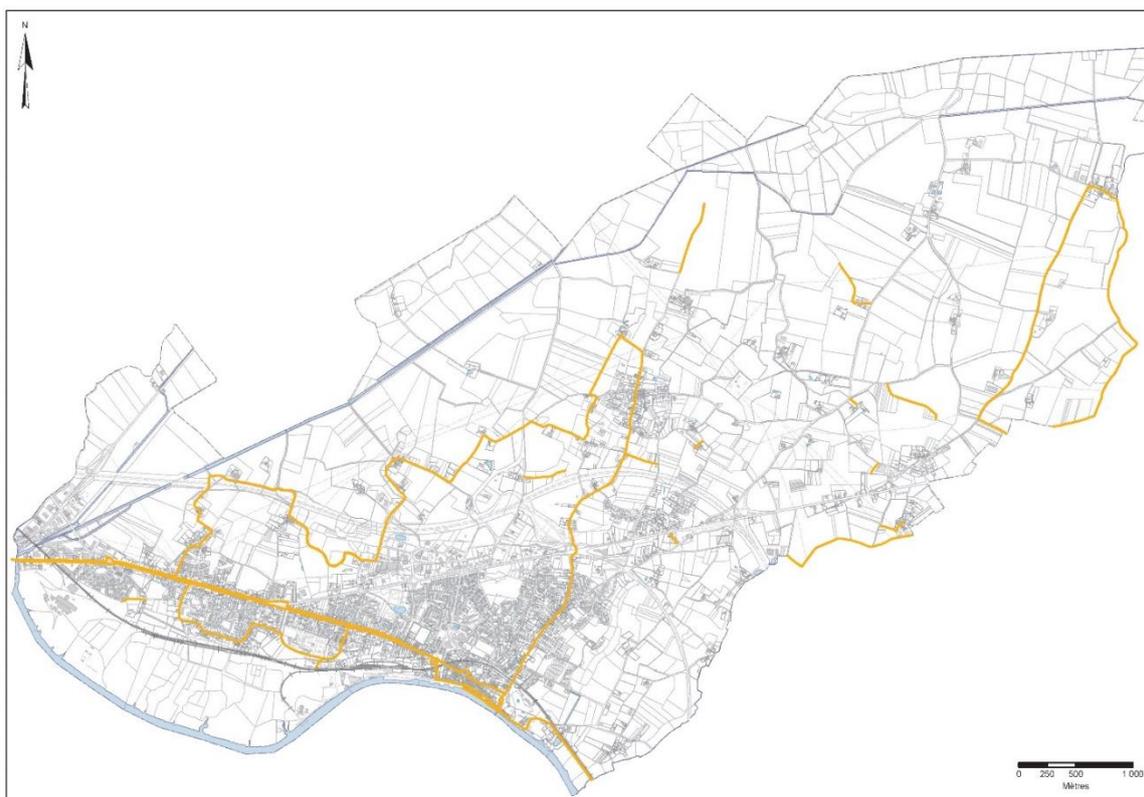
Liste de végétaux interdits
espèces envahissantes : Ailante glanduleux Erable negundo Sumac de virginie Renouée du japon Arbre aux papillons Herbe de la Pampa Sénéçon en arbre...  En limite avec l'espace public : haies persistantes mono spécifiques constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland etc) ou d'espères horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes etc)

## OAP THEMATIQUE N°4 – LES CHEMINS ET PARCOURS

**En particulier sur les parcours et circuits de randonnée (circuit des aqueducs) et dans le cadre du projet de labellisation « Grand Site ».**

### OBJECTIFS

- Tirer parti du réseau de chemins pour faire découvrir les espaces naturels au public
- Prendre en compte le parcours avec la signalétique existante et projet de parcours Grand Site
- Tenir compte des usages agricoles, de l'accès des engins et véhicules au port, silos, ... dans le cadre de la mise en valeur des chemins et parcours



### ORIENTATIONS

- Prendre en compte l'ensemble du maillage viaire dans les démarches de renforcement des parcours de découverte et de randonnée, notamment dans les parcours liés au Grand Site,
- Prendre en compte les circuits Vélodyssée et Flowvélo dans la mise en œuvre des programmes et des aménagements
- Maintenir le dernier échelon du maillage viaire constitué par les chemins ruraux identitaires (continuités, tracé, emprises,...), notamment par des réouvertures localisées pour assurer la continuité des itinéraires.
- Assurer un entretien des parcours et cheminements (confort, nature, végétal, pluvial...)
- Renforcer, maintenir, entretenir les haies existantes

# OAP THEMATIQUE N°5 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

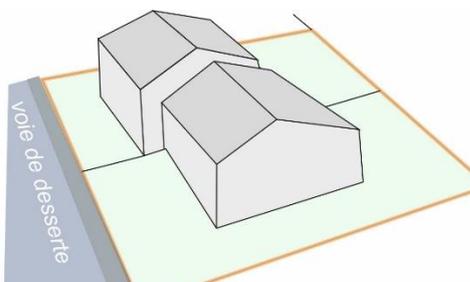
L'OAP thématique n°5 s'applique en zones UB et secteurs, zone UE, secteur UEa, zone UX, secteurs UXa, UXc, UXcp, zone 1AU et zone A.

## ORIENTATIONS

- Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions
- Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin
- Varier les implantations pour la protection contre le vent
- Préserver le bâti ancien, construit en pierre et moellons de pierre doté d'inertie thermique
- Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord)
- Préférer l'éclairage naturel > économies d'énergie, vue, apport qualitatif
- Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été)
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'aménagements d'espaces publics, intégrer des espaces non imperméabilisés, végétalisés ou enherbés, propices à rafraîchir le quartier ou secteur (compensant les effets d'îlots de chaleur générés par les opérations et aménagements)
- Réduire au maximum l'emprise de surface revêtue noire et ombrager les bords de voies
- Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).

## EXEMPLES (Schémas illustratifs)

*L'implantation de 2 bâtiments en mitoyenneté limite les déperditions énergétiques*



*Privilégier une implantation avec les pièces de vie au sud pour bénéficier d'un ensoleillement maximal et anticiper les ombres portées.*



## OAP THEMATIQUE N°6 – LIAISON EST-OUEST

### Création d'une voie structurante inter-quartiers

La voie sera traitée comme une liaison structurante inter quartiers et pas comme une rocade ou voie de contournement.

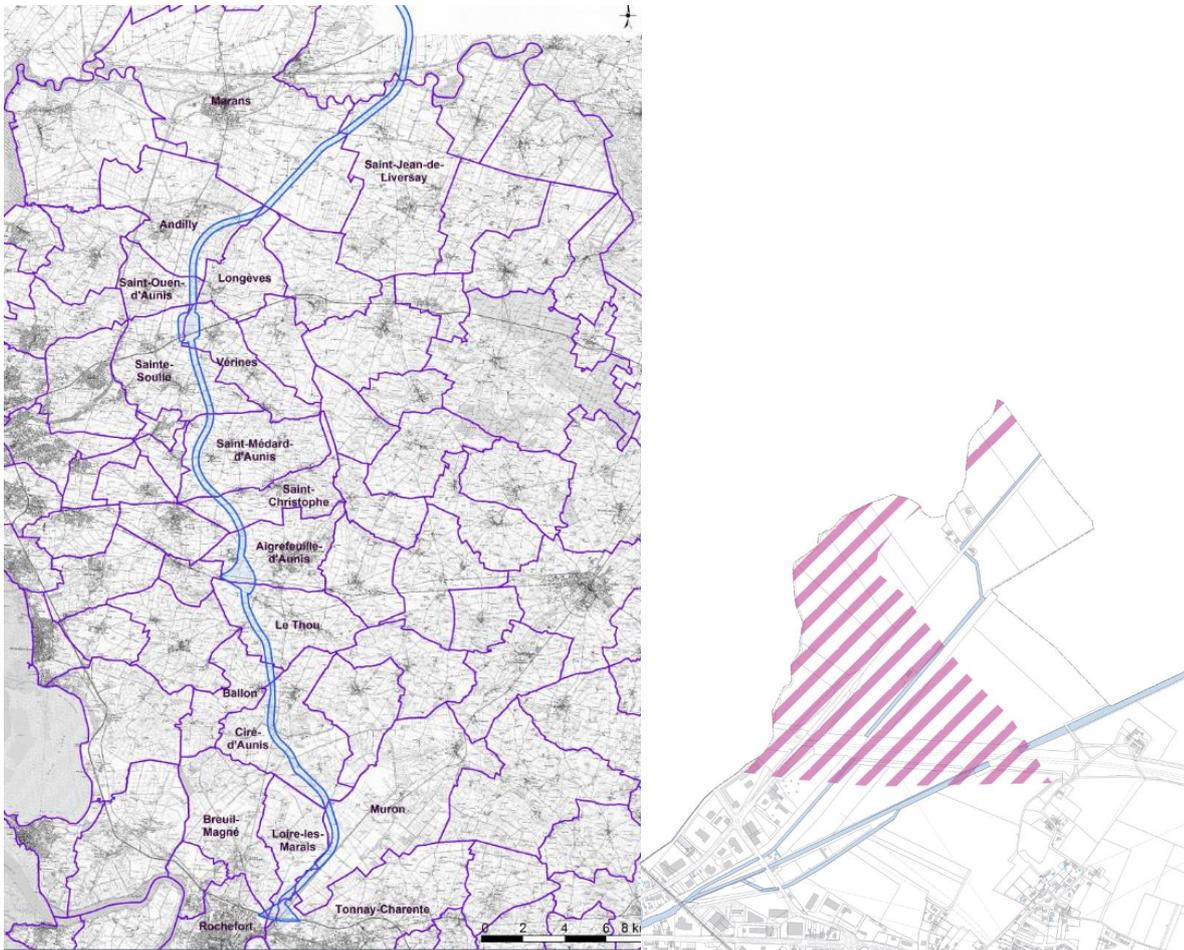
Le tracé de la voie devra être animé par un paysagement adapté et des espaces publics structurants.

La liaison devra être connectée à terme, aux carrefours d'entrées de ville et aux accès autoroutiers.



# OAP THEMATIQUE N°7 – FUSEAU A831 ROCHEFORT/FONTENAY-LE-COMTE

Fuseau identifié pour anticiper l'aménagement de l'axe routier.

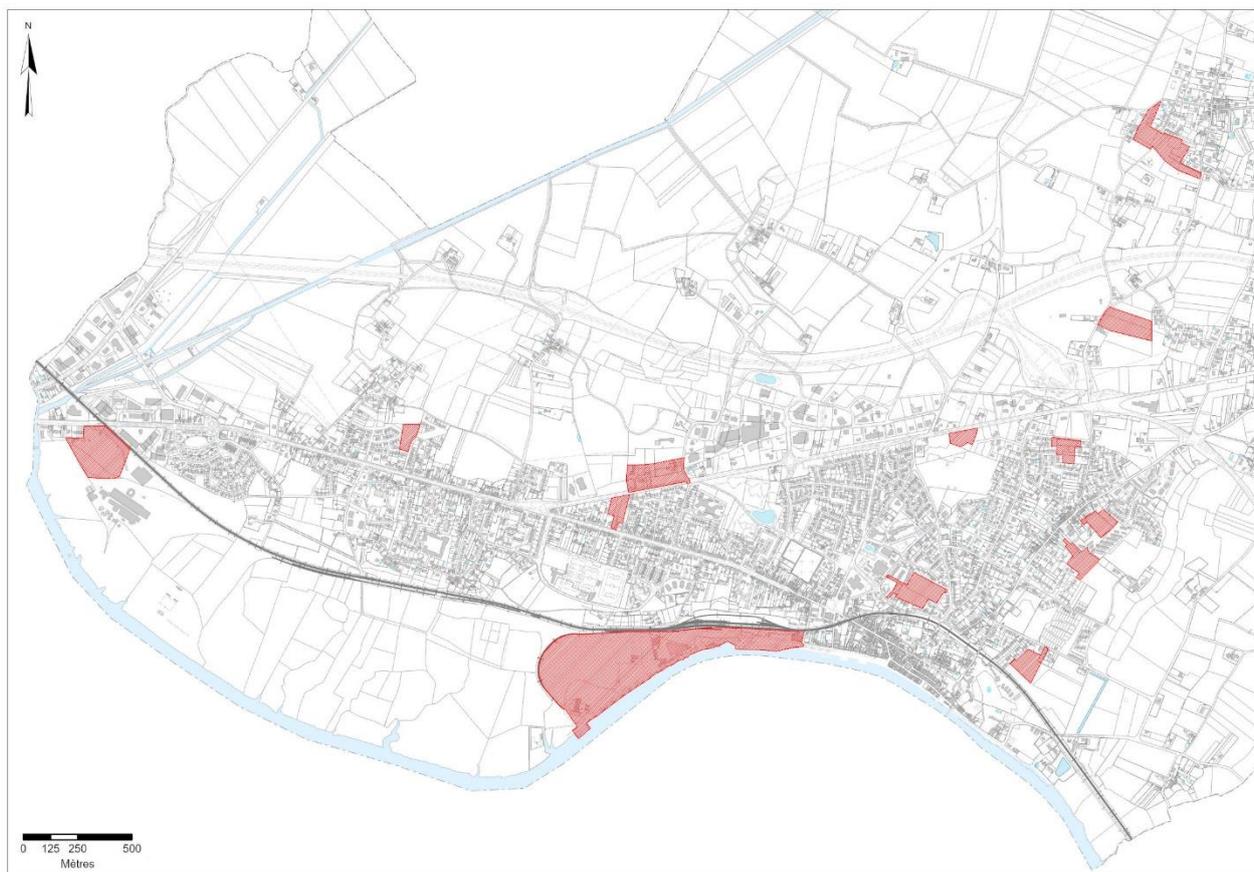


## B - OAP SECTORIELLES



## SITUATION, NOMINATION ET SURFACES

OAP	Surface en ha
Rue des Meuniers	0,99
Avenue De Gaulle	0,92
La Commanderie	1,10
Centre-Ville	2,31
Les Billetries	1,34
Champservé le Haut	3,20
La Vigerie	0,72
Rue du Parc	1,31
Plaisance Nord	0,74
Boulevard du Pont Rouge	4,77
La Noue	2,25
La Touche	3,07
Port	23,90



**LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITÉ.**

**L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, A DEFAUT D'ÊTRE REMISE EN CAUSE, ÊTRE ADAPTÉE LORS DE L'ÉLABORATION DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT.**

## L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Elle permet d'aborder l'aménagement avec un regard nouveau et vise les principaux objectifs à respecter pour un développement durable :

- lutter contre l'étalement de l'urbanisation, favoriser la densification et le renouvellement urbain
- favoriser la diversité urbaine
- limiter les déplacements automobiles et prévoir, développer, renforcer les liaisons douces
- penser les projets en fonction du climat, de l'ensoleillement, des orientations
- préserver la végétation, freiner l'imperméabilisation, améliorer la gestion des eaux pluviales.

## ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES U ET 1AU ou 2AU OBJETS D'OAP

- Éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
- Insérer une diversité de logements dans les opérations d'habitat
- Exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
- Définir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
- Réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
- Améliorer la qualité de vie



## OAP SECTORIELLES N°1 - A VOCATION PRINCIPALE RESIDENTIELLE

### VOLET AMENAGEMENT

#### **ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES OAP SECTORIELLES SECTEURS UBp**

##### **ENJEUX – PRINCIPES**

- optimiser l'urbanisation des espaces proches du centre ville, sous la forme d'une opération groupée avec voies d'accès et de desserte « en bouclage »
- proscrire ou éviter les « raquettes » sauf impossibilité technique démontrée
- proscrire / éviter les découpages de lots en « drapeaux »
- assurer une densité suffisante pour optimiser l'urbanisation, en conservant des espaces de jardins et espaces libres au sud et en bordure des habitations existantes
- privilégier les orientations nord-sud (ensoleillement et économies d'énergie)

##### **LIAISONS DOUCES**

- intégrer des liaisons douces en particulier vers le centre ville (équipements, commerces et services...)

##### **HABITAT ET FORMES URBAINES**

- assurer une diversité de logements individuels ou individuels groupés (éventuellement petits collectifs intégrés)
- assurer une mixité de l'habitat  
(cf dispositions réglementaires)

##### **ESPACES PUBLICS - DESSERTE-STATIONNEMENT**

- structurer les espaces partagés (espaces «verts», placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

##### **GESTION DU PLUVIAL**

- gestion à la parcelle
- possibilité d'un ouvrage mutualisé

### VOLET PROGRAMMATION

#### **ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES OAP SECTORIELLES SECTEURS UBp**

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif  pluvial : ouvrages de gestion du pluvial	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens ou à sens unique	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau

## Secteur rue des Meuniers

### Objectifs :

- Aménager un quartier résidentiel en entrée de ville nord-est, en « couture » sur la voie d'accès à la zone d'activités, en s'insérant dans le quartier résidentiel au sud
- Faciliter les liaisons et échanges inter-quartiers
- Prendre en compte la gestion du pluvial

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

- 2 accès nord (accès zone activités Germaine Tillion) et ouest (lotissement)
- Desserte en boucle
- Liaison douce intégrée
- Habitat 100 % social (en location et/ou en accession)
- Gestion du pluvial : jardins sud de la zone et par récupération sur pente de toit sur bâti à l'alignement

### DENSITE MOYENNE ENVISAGEE

- Environ 20 logements/ha

### NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- Environ 25 logements

### OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE – OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

- 100 %
- FAVORISER LES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE



## Secteur avenue du Général de Gaulle

### Objectifs :

- Aménager ce vide urbain de manière optimisée, tout en intégrant les nuisances de la RD 137 (trafic)
- Assurer un traitement paysager en bordure de l'avenue (RD137)

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

- 1 accès sud sur avenue G. de Gaulle
- Desserte en impasse : pas d'accès sur la RD 137
- Bande paysagère plantée en bordure de l'avenue (RD 137)
- Habitat 100 % social (en location et/ou en accession)
- Gestion du pluvial à la parcelle (jardins)
- Les eaux de ruissellement provenant du domaine public devront être retenues ou infiltrées sur l'emprise de la zone AU. En cas d'impossibilité d'infiltration, le débit sera être limité puis rejeté à la rue De Gaulles.

### DENSITE MOYENNE ENVISAGEE

- Environ 29 logements/ha

### NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- Environ 29 logements

### OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE – OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

- 100 %



## Secteur de La Commanderie

### Objectifs :

- Aménager un quartier résidentiel en densité maîtrisée entre l'opération de la Commanderie, dense (collectifs) et le tissu bâti ancien de Fontèsche et plus aéré des quartiers récents (nord-est)
- Structurer l'opération et optimiser l'aménagement en intégrant le potentiel archéologique (ancienne Commanderie)
- Prévoir un espace commun ou « parvis » en front d'opération, avec bâti structuré au sud
- Intégrer les liaisons douces

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

- 2 accès
- Desserte en boucle
- 1 parvis / espace public en front d'opération avec front bâti structuré, face aux logements de La Commanderie
- Liaison douce intégrée
- Habitat 50 % social (en location et en accession)
- Gestion du pluvial à la parcelle et ouvrage(s) dédié(s)
- Les eaux de ruissellement provenant du domaine public devront être retenues ou infiltrées sur l'emprise de la zone. En cas d'impossibilité d'infiltration, le débit sera être limité puis rejeté eu réseau communal.

### **DENSITE MOYENNE ENVISAGEE**

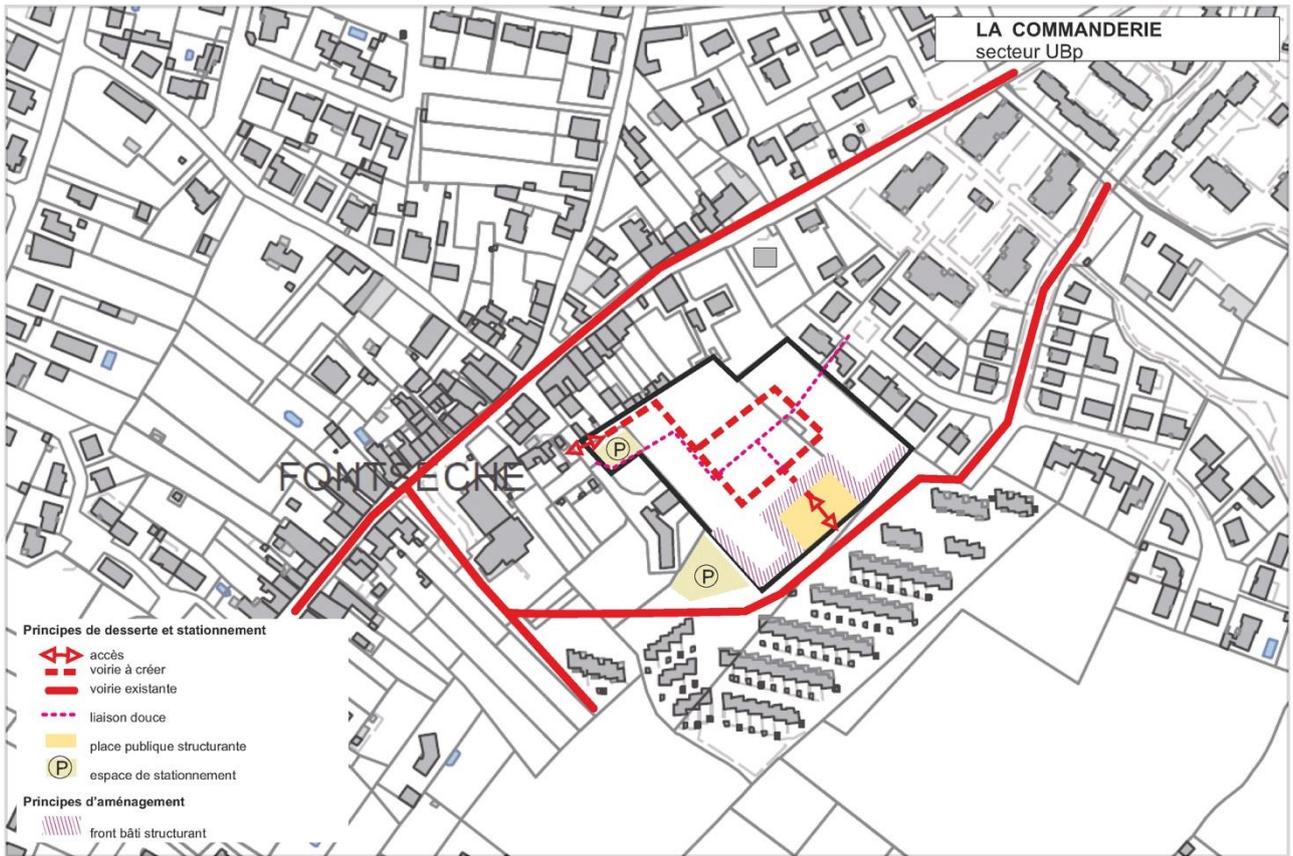
- Environ 19 logements/ha

### **NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE**

- *Entre 20 et 23 logements*

### **OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE – OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES**

- 50 %
- FAVORISER LES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE



## Secteur Centre-Ville (1AU)

### Objectifs :

- Aménager un quartier mixte résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat
- Prendre en compte la topographie et la gestion du pluvial
- Intégrer des liaisons douces vers le centre-ville et les équipements

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

- 2 accès rue Jules Ferry et rue Chant-Alouette
- Desserte en boucle
- Liaisons douces vers centre-ville et équipements
- Habitat mixte
- Maintien de haies
- Régulation des eaux pluviales conformément au schéma directeur des eaux pluviales
- Gestion du pluvial avec ouvrage dédié et / ou un ou plusieurs exutoires : servitude vers la rue de la Charre et/ou vers le chemin du Pré Mineau.

### **DENSITE MOYENNE ENVISAGEE**

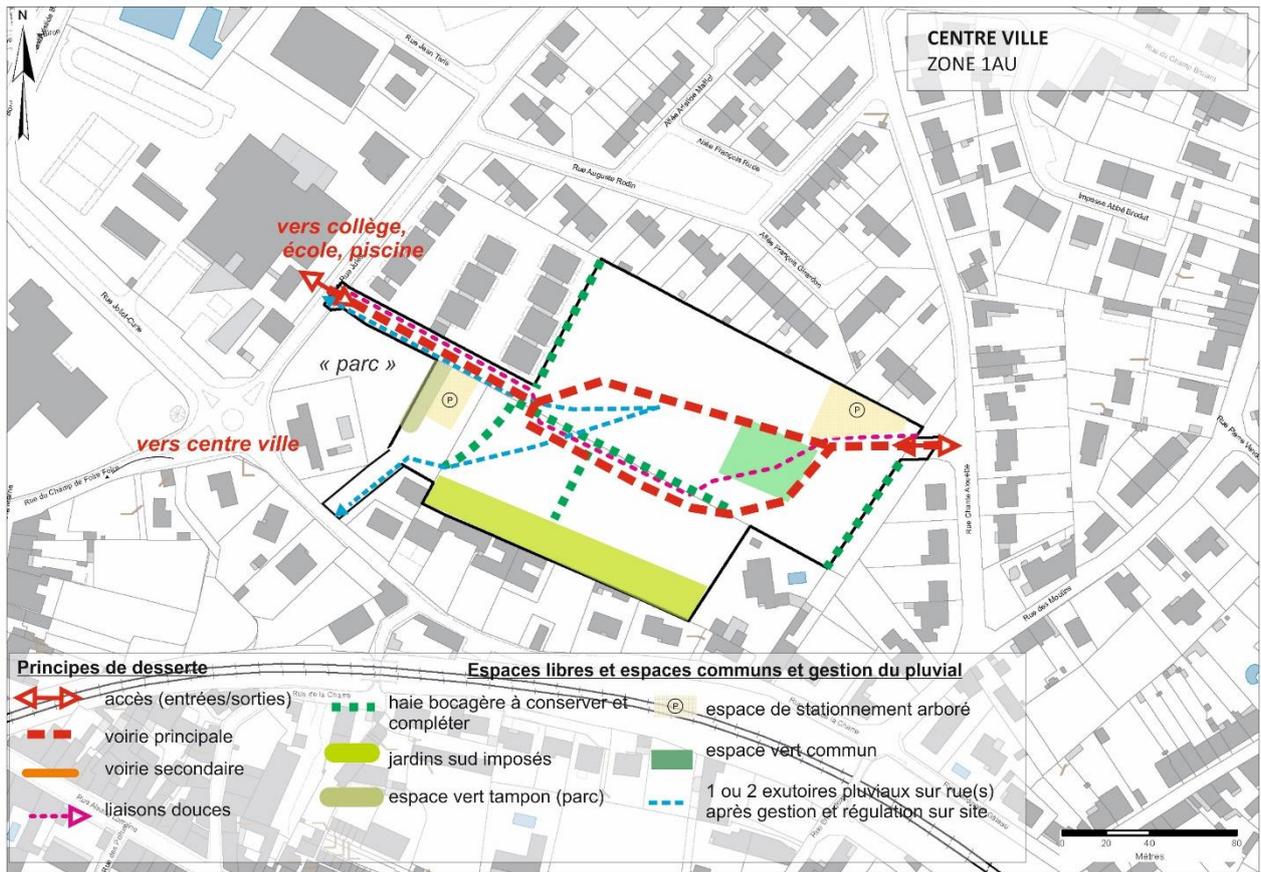
- Environ 20 logements/ha

### **NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE**

- *Environ 40 logements*

### **OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE – OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES**

- 50 %
- FAVORISER LES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE



## Secteur Champservé-le-Haut (sud) (Uba et 1AU)

### Objectif :

- Organiser l'aménagement d'une opération résidentielle mixte dans le village de Champservé-le-Haut

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

- 2 accès nord et est
- aménagement d'un carrefour en entrée sud du village
- desserte en bouclage
- Liaisons douces intégrées
- Habitat mixte : individuel et individuel groupé ou semi collectif près des boisements
- Maintien / création de haies et espace tampon en interface agricole (secteur sud-ouest)
- Jardins sud imposés en interface agricole sud

### **DENSITE MOYENNE ENVISAGEE**

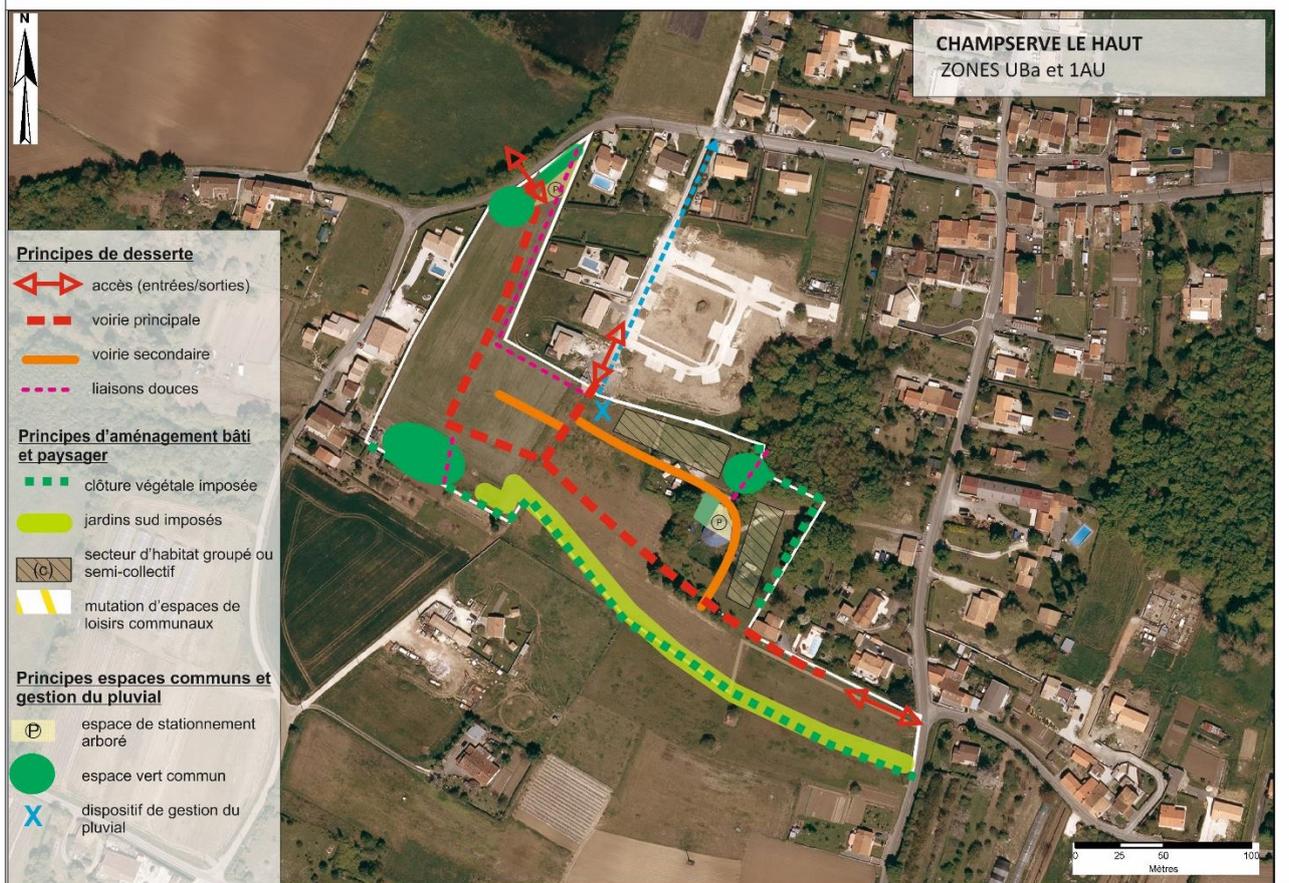
- Environ 20 logements/ha

### **NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE**

- 60 à 70 logements

### **OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE – OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES**

- 31 % minimum



## Secteur Les Billetries (zone 1AU)

### Objectifs :

- Aménager un quartier résidentiel en densité intermédiaire entre l'opération de la Commanderie, dense (collectifs) et le tissu bâti très aéré au sud-ouest et la zone agricole à l'est
- Anticiper liaisons vers le sud et sud est
- Assurer un traitement paysager en interface agricole
- Prendre en compte la gestion du pluvial

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

- 1 accès depuis quartier de Fontsèche
- Anticiper les accès vers le sud (développement ultérieur potentiel)
- Liaisons douces vers Fontsèche et Commanderie
- Habitat mixte (en location et/ou en accession)
- Maintien/ création de haies en frange agricole
- Gestion du pluvial / raccordement au fossé existant

### **DENSITE MOYENNE ENVISAGEE**

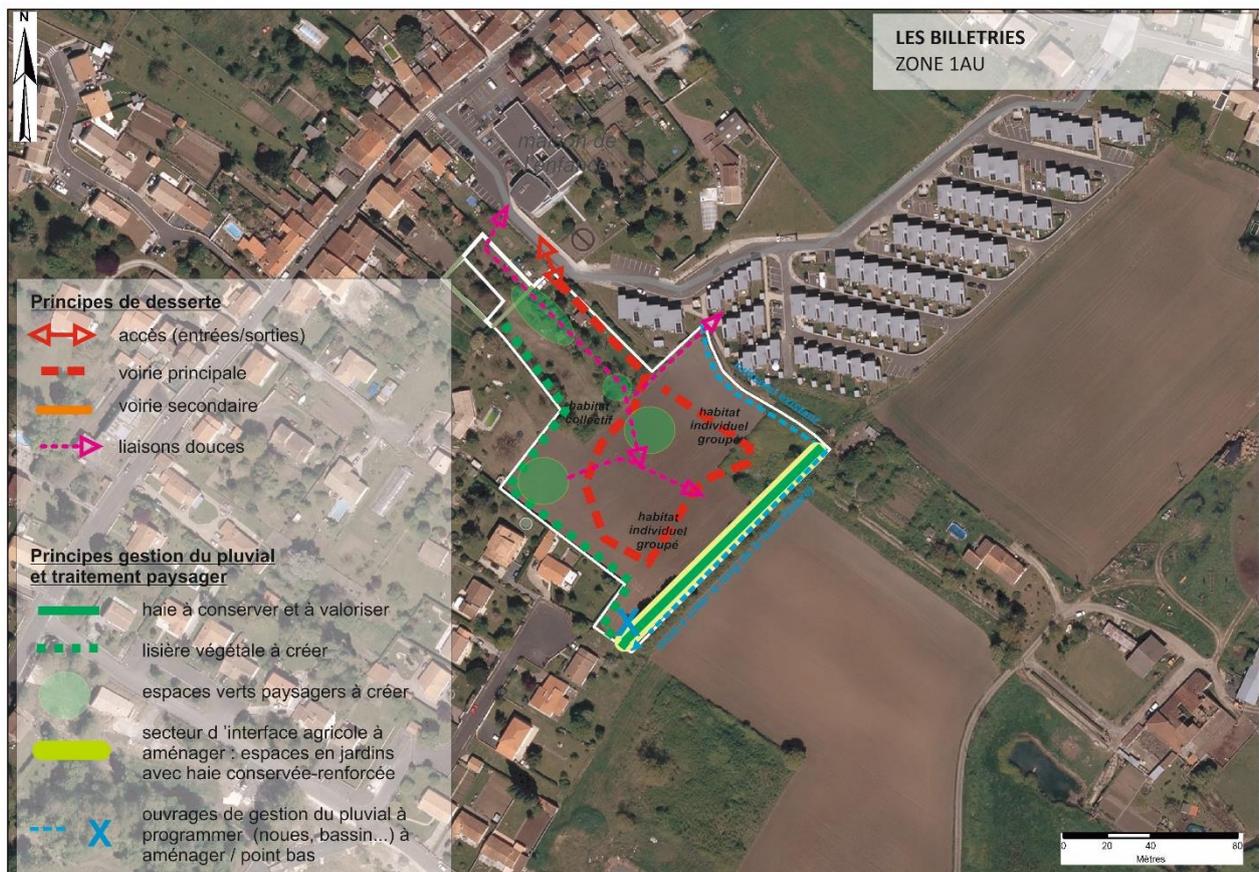
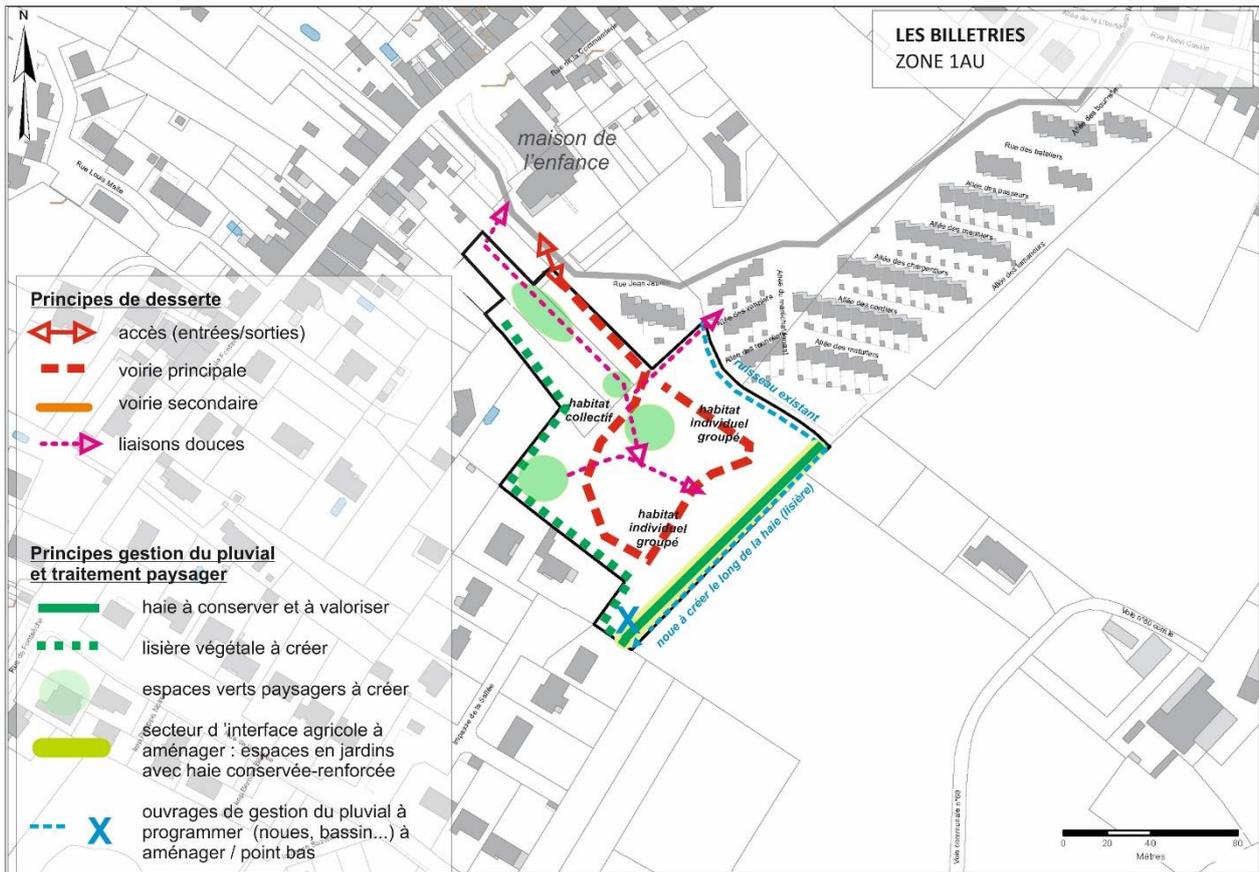
- Environ 31 logements/ha

### **NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE**

- Environ 40 logements

### **OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE – OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES**

- 100 %



## Secteur de La Vigerie (zone 2AU fermée à l'urbanisation)

### Objectifs :

- Finaliser l'opération résidentielle de la Vigerie : quartier résidentiel
- Respecter une densité maîtrisée en tenant compte du positionnement de la zone (éloignement / centre-ville, interface agricole, ligne électrique)
- Intégrer le principe de la liaison est-ouest (cf OAP thématique n°6)
- Assurer un traitement paysager en interface agricole

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

- Accès et desserte en boucle
- 1 parvis / espace public en front d'opération avec front bâti structuré, face aux logements de La Commanderie
- Liaison douce intégrée
- Habitat 100 % social (en location et/ou en accession)
- Prise en compte de la servitude canalisation gaz
- Gestion du pluvial à la parcelle et ouvrage(s) dédié(s)

### DENSITE MOYENNE ENVISAGEE

- Environ 17 logements/ha

### NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- *Entre 10 et 15 logements*

### OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE – OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

- 100 %
- FAVORISER LES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE



## Secteur rue du Parc (zone 2AU fermée à l'urbanisation)

### Objectifs :

- Aménager un quartier résidentiel diversifié en typologies : habitat individuel, individuel groupé et petits collectifs
- Adapter la densité sur le site : densité plus faible en frange sud (espaces cultivés et voie ferrée et vers l'est (interface avec les marais)
- Anticiper un développement potentiel à l'est
- Prévoir des liaisons vers le sud et sud-est (ville, Charente)
- Assurer un traitement paysager en interface est et en bord de voie ferrée
- Prendre en compte la gestion du pluvial / marais

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

- 2 accès rue du Parc, connexion avec le quartier Clos de la Pierrière
- Desserte en boucle
- Anticiper les accès vers l'est (développement ultérieur potentiels, liens vers centre-ville sud/est
- Liaisons douces
- Habitat 100 % social (en location et/ou en accession)
- Maintien d'un espace tampon/vert le long de la voie ferrée
- Gestion du pluvial à la parcelle et avec ouvrage dédié à l'est de la zone

### **DENSITE MOYENNE ENVISAGEE**

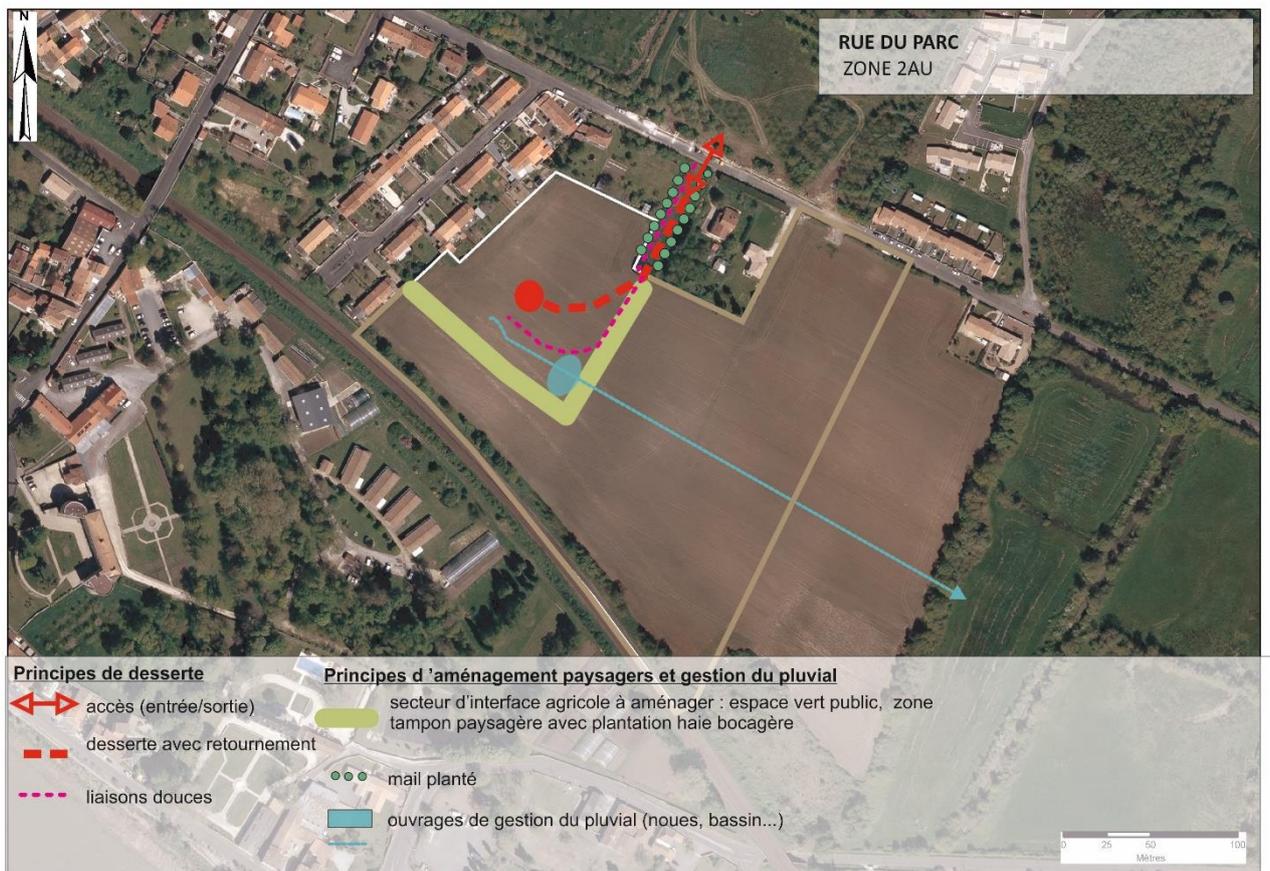
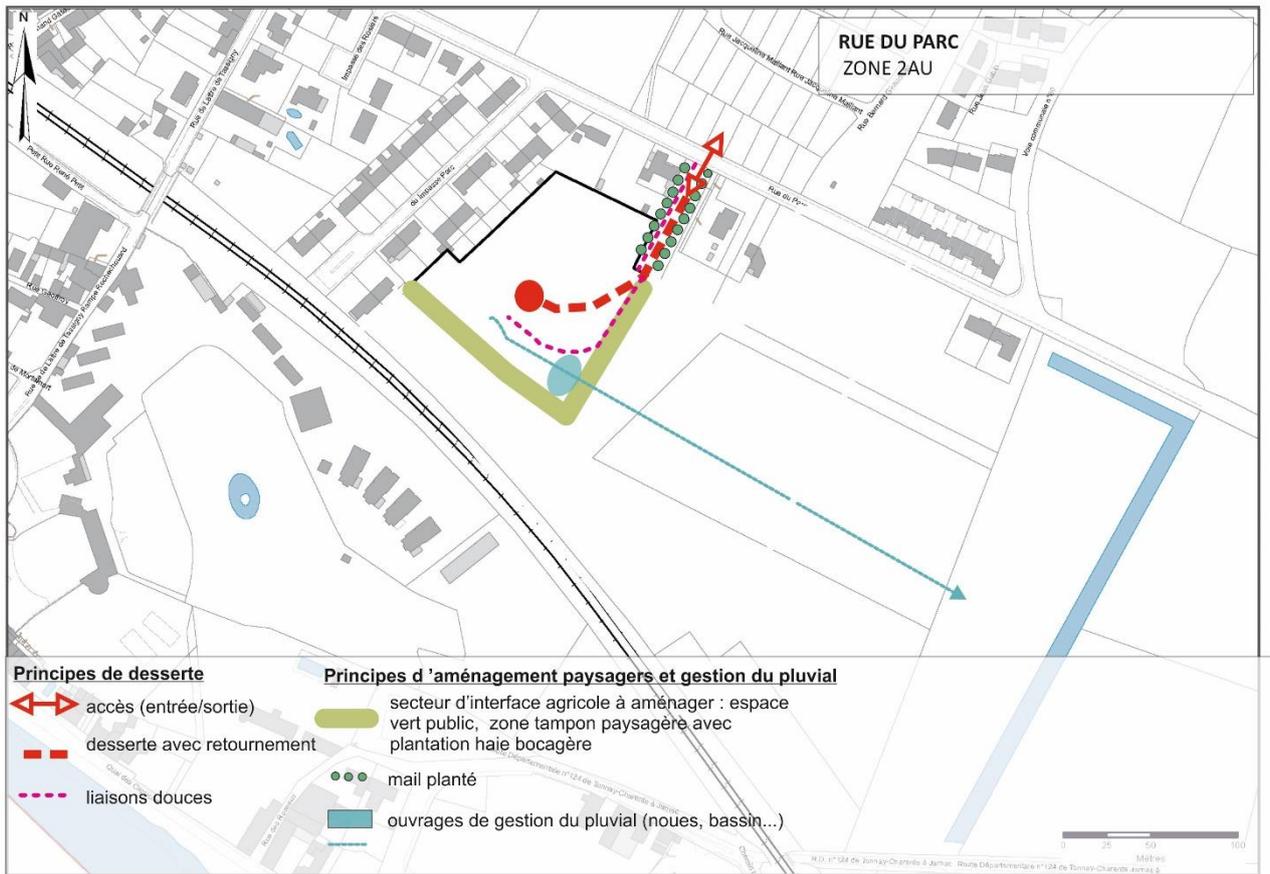
- Environ 32 logements/ha

### **NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE**

- *Environ 35 à 40 logements*

### **OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE – OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES**

- 100 %
- FAVORISER LES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE



## Secteur Plaisance Nord (zone 2AU fermée à l'urbanisation)

### Objectifs :

- Aménager un quartier résidentiel en continuité de l'opération en cours d'aménagement, accessible par la rue Germaine Tillion
- Mutualiser la desserte et gestion du pluvial
- Préserver la zone humide proche
- Requalifier la façade sud de la RD (avenue)

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES**

- Vocation résidentielle en continuité de l'opération en cours (habitat social)
- 2 accès depuis rue Germaine Tillion et sud Plaisance (quartier en cours de réalisation)
- Liaisons douces vers ZA et vers Plaisance sud / équipements
- Maintien de haies (conserver un caractère bocager sur ce secteur) en connexion avec la trame de haies maintenues/créées sur le secteur Plaisance (sud)
- La gestion des eaux pluviales à ciel ouvert sera à privilégier (noues, bassin d'infiltration, ...). Si toutefois, pour des raisons techniques liées entre autres à la nature des sols et à leur perméabilité, des bassins de rétention avec un débit régulé vers le milieu naturel ou vers le réseau de collecte sera autorisé. Afin de créer des espaces publics de qualité, les bassins de rétention des eaux seront aménagés de façon à être non clôturés, pour ne pas compartimenter les espaces.
- Une zone humide ayant été inventoriée sur la zone d'accès à la zone, le projet d'aménagement devra prévoir la réduction de l'impact sur la zone humide ou les mesures de compensation nécessaire.

### **DENSITE MOYENNE ENVISAGEE**

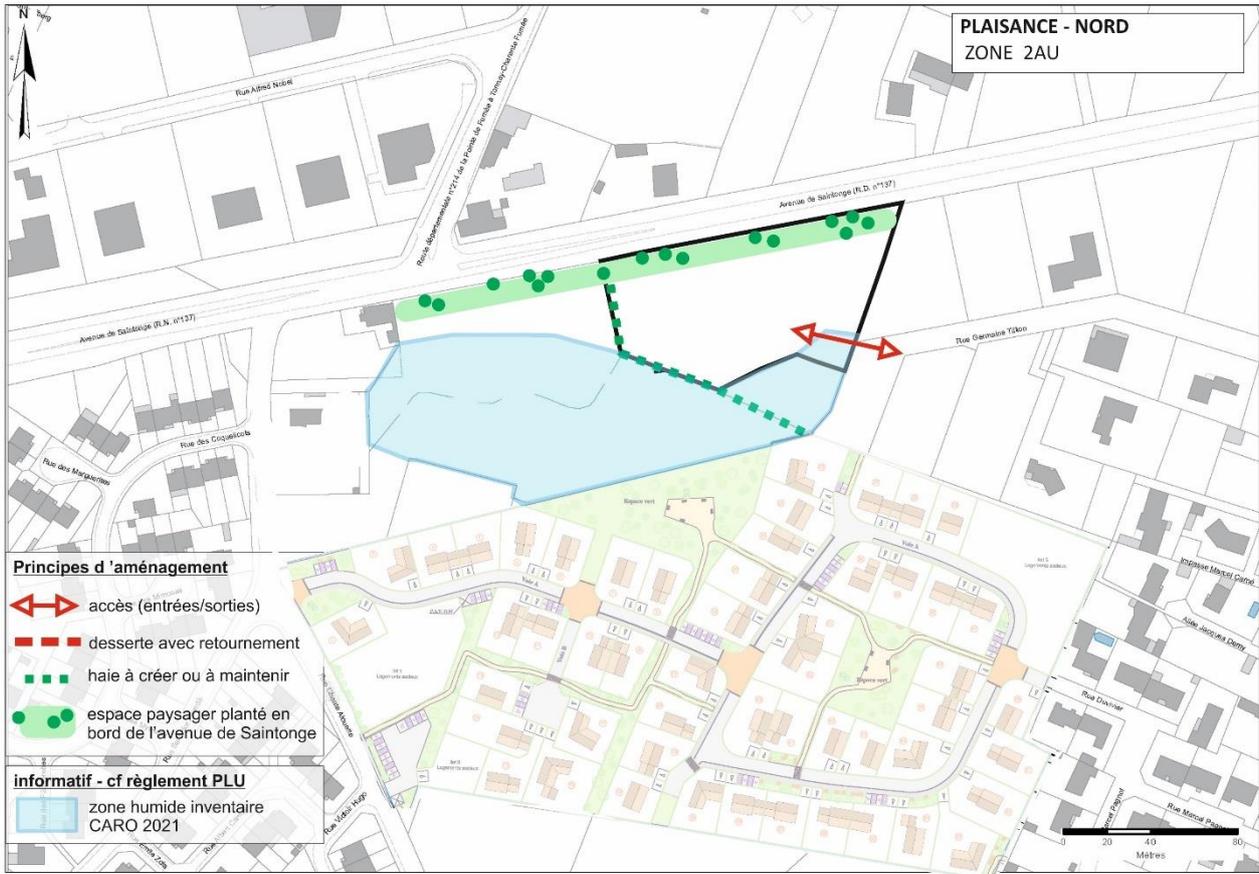
Environ 30 logements/ha

### **NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE**

- *Entre 15 et 20 logements*

### **OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE – OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES**

- 100 %
- FAVORISER LES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE



## OAP SECTORIELLES N°2 - A VOCATION ECONOMIQUE

### Orientations générales propres à toutes les zones d'activités

#### VOLET AMENAGEMENT

##### ENJEUX – PRINCIPES

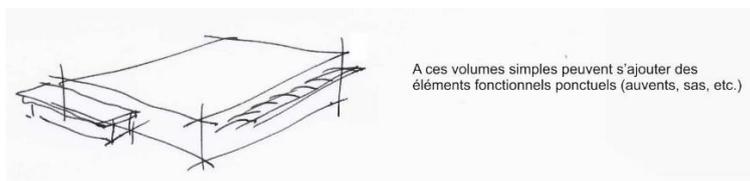
- optimiser l'urbanisation sous la forme d'une opération groupée avec voies d'accès et de desserte « en bouclage »
- assurer une densité suffisante pour optimiser l'urbanisation, en conservant des espaces libres, espaces communs, bandes « tampons » et espaces paysagers en franges, en interfaces avec zones résidentielles et le long des voies de circulation
- anticiper les liaisons vers les autres pôles d'activités, liaisons structurantes (liaison est/ouest, voie portuaire, ...)

##### LIAISONS DOUCES

- intégrer des liaisons douces, parcours vélos pour les employés et les visiteurs

##### FORMES URBAINES

- La dimension des installations, les modes constructifs ne peuvent pas s'apparenter à ceux de l'architecture domestique de l'habitat.
- Il est important d'assumer l'insertion de grands et petits volumes en cherchant à former un ensemble.



##### INTEGRATION PAYSAGERE

###### Maitriser la coloration :

- Créer une harmonie en camaïeux et de divers tons gris représentatifs de l'architecture de métal, voire de bardage de bois naturel (aspect grisé après patine).
- Eviter de présenter « de front » un paysage de volumes industriels, artisanaux et commerciaux dans les perspectives d'ensemble, notamment en bordure de voie et dans les vues lointaines.

###### Végétaliser :

Créer des filtres visuels par le végétal, long des voies et sur les linéaires bâtis (trottoirs, parkings, espaces verts) par des plantations d'arbres de haute tige et de haies, des bosquets

##### ESPACES PUBLICS - DESSERTE-STATIONNEMENT

- structurer les espaces partagés en même temps que le système viaire
- promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements

##### GESTION DU PLUVIAL

- gestion à la parcelle
- possibilité d'un ouvrage mutualisé

## VOLET PROGRAMMATION

<b>EAU POTABLE</b>	<b>ASSAINISSEMENT</b>	<b>VOIRIE</b>	<b>INCENDIE</b>	<b>ÉLECTRICITÉ</b>
réseau à poursuivre en continuité du réseau existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif  pluvial : ouvrages de gestion du pluvial	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau

## Secteur Boulevard du Pont Rouge

### VOLET AMENAGEMENT

#### ENJEUX – PRINCIPES

- Connexion des voies d'accès et de desserte au carrefour « entrée nord » de la commune, Rochefort et future voie » portuaire » : aménagement du carrefour prenant en compte les contraintes techniques générées par le passage à niveaux, les courbes et girations (passage à l'ouest ou à l'est du pavillon du gardien)
- Maintien du pavillon du gardien
- Desserte globale de la ZA en « boucle » (avec possibilité d'accès secondaires aux lots)
- Conservation et traitement paysager de bandes tampons :
  - avec les habitations au nord-ouest (espace à planter)
  - avec l'espace naturel en bordure de Charente à l'est : traitement paysager végétalisé

#### LIAISONS DOUCES

- intégrer des liaisons douces, parcours vélos pour les employés et les visiteurs

#### FORMES URBAINES

- La dimension des installations, les modes constructifs ne peuvent pas s'apparenter à ceux de l'architecture domestique de l'habitat.
- Il est important d'assumer l'insertion de grands et petits volumes en cherchant à former un ensemble.

#### INTEGRATION PAYSAGERE

- **S'inscrire dans le « Grand Site »**
- **Traiter les vues depuis la Charente**

Conserver et valoriser la maison du gardien, élément « repère » du site

#### Maitriser la coloration :

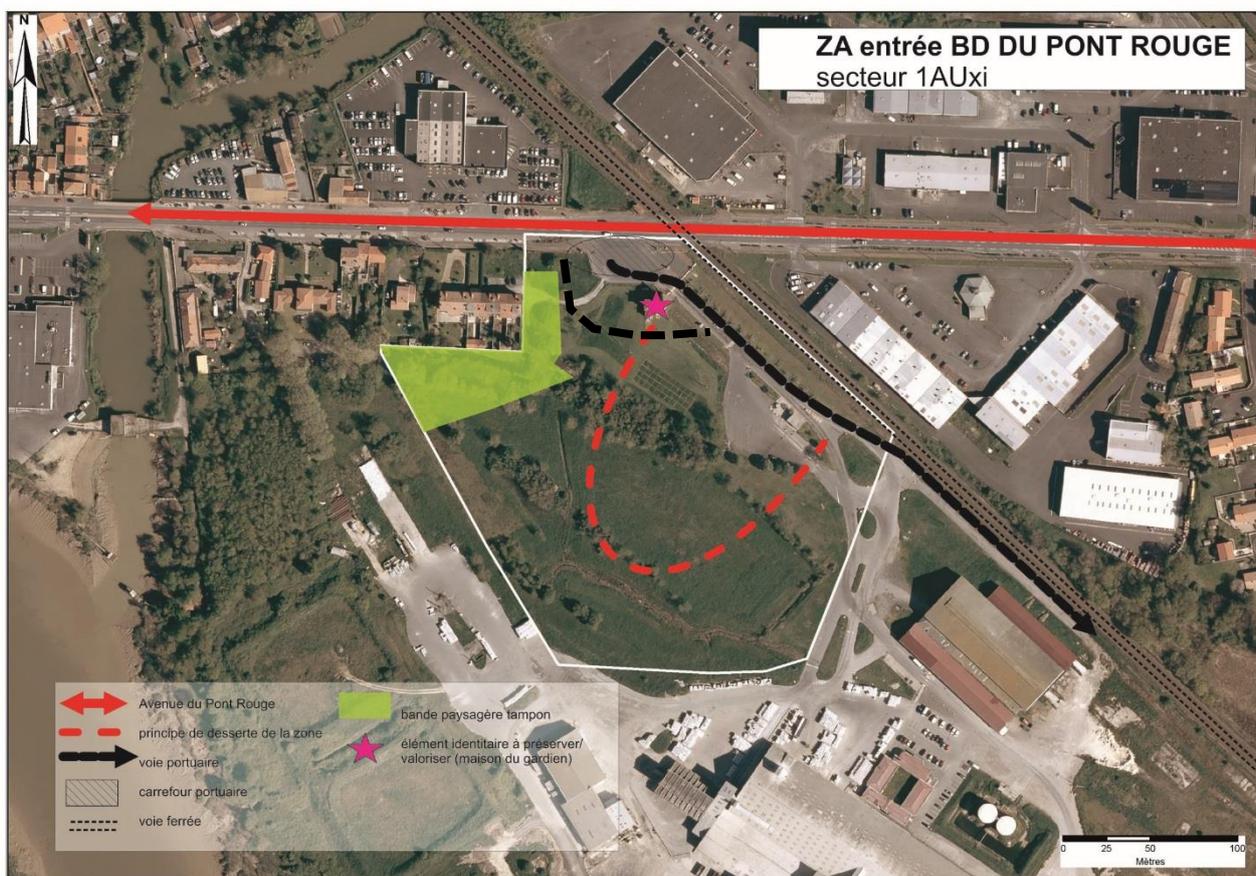
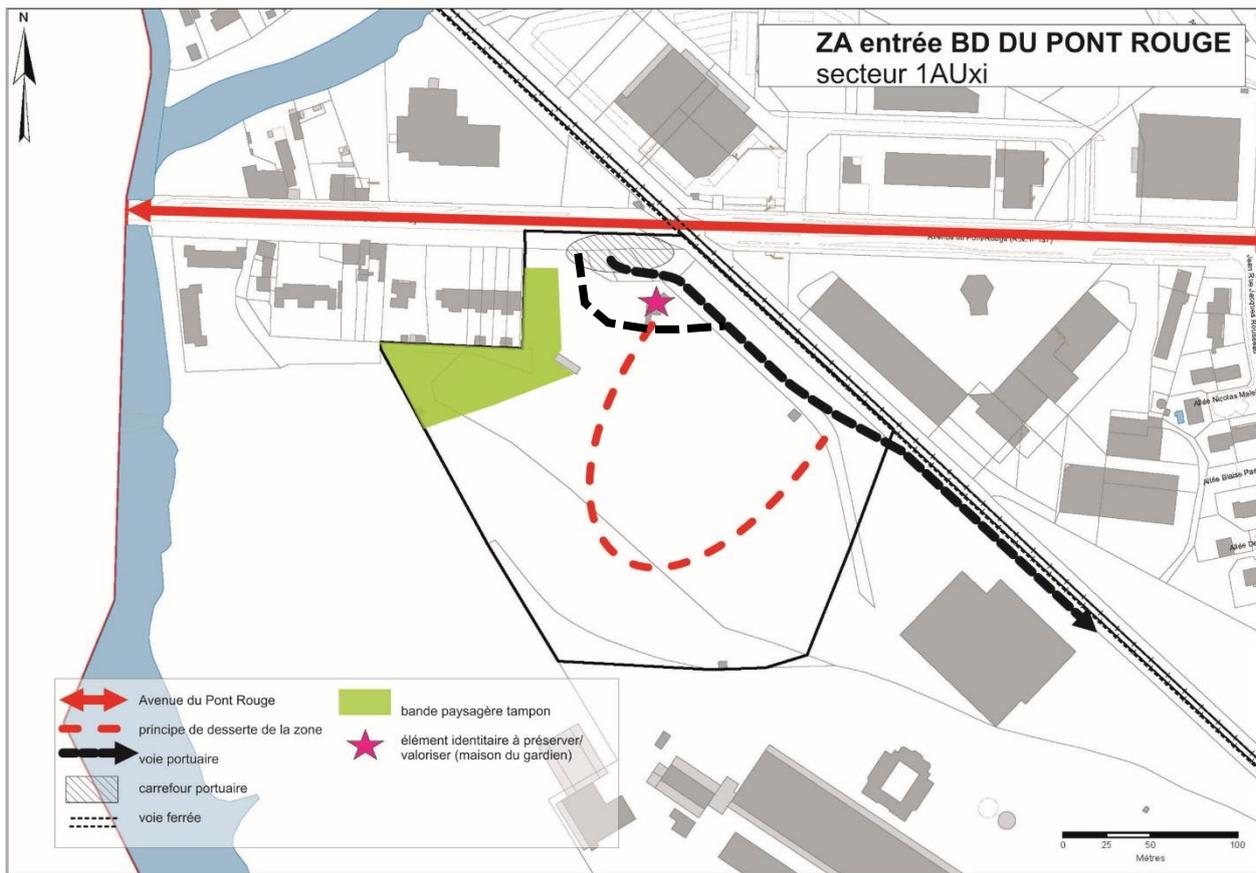
- Créer une harmonie en camaïeux et de divers tons gris représentatifs de l'architecture de métal, voire de bardage de bois naturel (aspect grisé après patine).
- Eviter de présenter « de front » un paysage de volumes industriels, artisanaux et commerciaux dans les perspectives d'ensemble, notamment en bordure de voie et dans les vues lointaines.

#### Végétaliser :

Créer des filtres visuels par le végétal, long des voies et sur les linéaires bâtis par des plantations d'arbres de haute tige et de haies, des bosquets

### VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif  pluvial : ouvrages de gestion du pluvial	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau



## Secteur La Touche

### VOLET AMENAGEMENT

#### ENJEUX – PRINCIPES

- connexion des voies d'accès et de desserte : aménager les accès et desserte de manière à :
  - assurer la sécurité au niveau du carrefour avec la RD 137
  - intégrer des aménagements paysagers lisibles et homogènes le long de l'avenue (RD 137)
  - anticiper des liaisons vers les zones d'activités déjà en place et vers la « liaison est-ouest » au nord, y compris « au travers » du secteur résidentiel en place » (mutation programmée – secteur B)
- desserte en « boucle » des parcelles/des lots (éviter les impasses)
- conservation et traitement paysager de bandes tampons :
  - avec l'avenue au sud (traverse de ville)
  - avec l'espace naturel et agricole au nord

#### PHASAGE de l'aménagement

A – aménagement de la zone résiduelle entre la ZA de La Varenne et le groupe d'habitations/activités

B – Mutation du secteur mixte (résidentiel en partie) vers une vocation économique, avec liaisons est-ouest

#### LIAISONS DOUCES

- intégrer des liaisons douces, parcours vélos pour les employés et les visiteurs

#### FORMES URBAINES

- La dimension des installations, les modes constructifs ne peuvent pas s'apparenter à ceux de l'architecture domestique de l'habitat.
- Il est important d'assumer l'insertion de grands et petits volumes en cherchant à former un ensemble.

#### INTEGRATION PAYSAGERE

##### Maitriser la coloration :

- Créer une harmonie en camaïeux et de divers tons gris représentatifs de l'architecture de métal, voire de bardage de bois naturel (aspect grisé après patine).
- Eviter de présenter « de front » un paysage de volumes industriels, artisanaux et commerciaux dans les perspectives d'ensemble, notamment en bordure de voie et dans les vues lointaines.

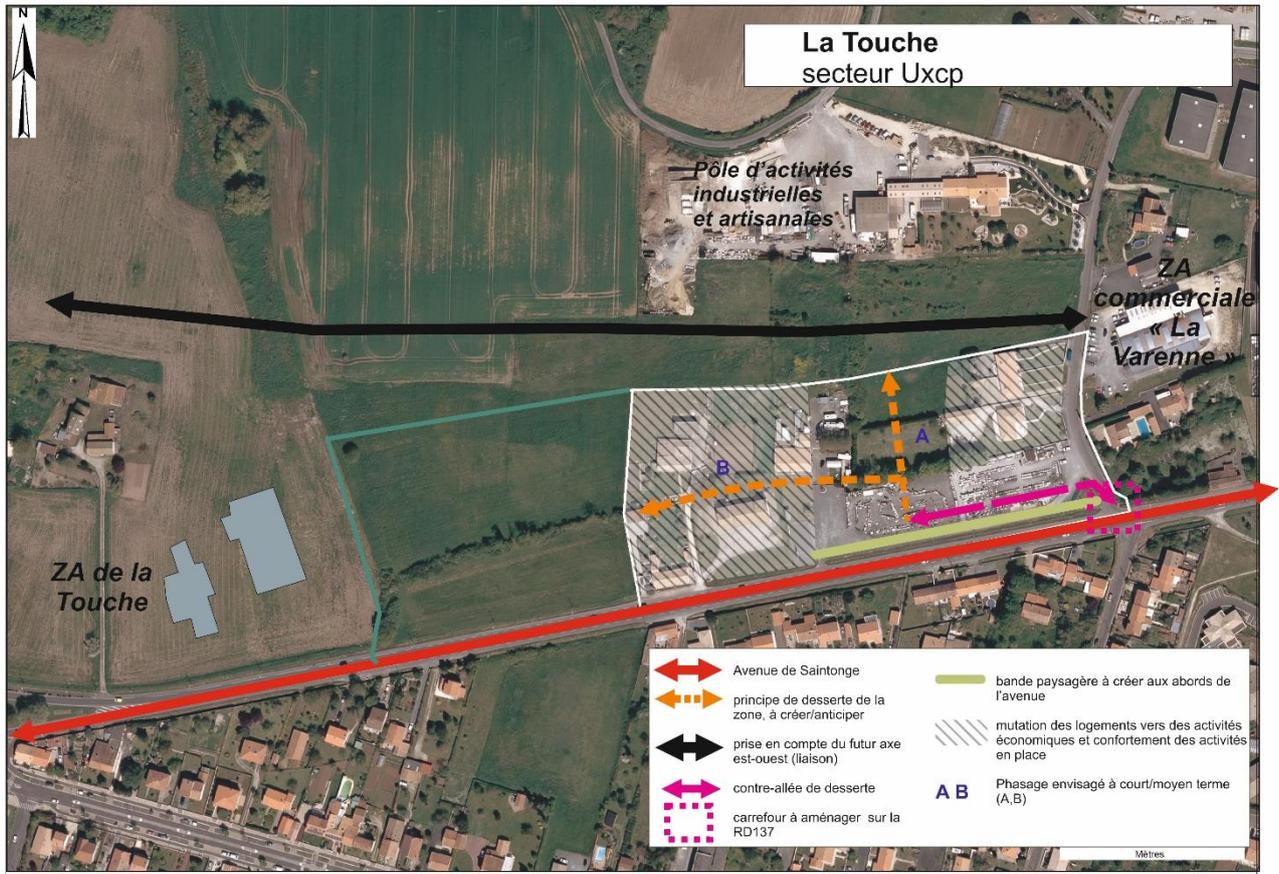
##### Végétaliser :

Créer des filtres visuels par le végétal, long des voies et sur les linéaires bâtis par des plantations d'arbres de haute tige et de haies, des bosquets

Bande paysagère en bordure de l'avenue/RD137 : bande enherbée engazonnée, plantation de bosquets d'arbres, arbustes

### VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif pluvial : ouvrages de gestion du pluvial	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau



## Secteur La Croix Biron Nord (abords A837)

### VOLET AMENAGEMENT



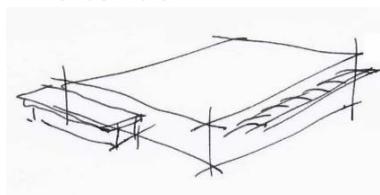
### ENJEUX – PRINCIPES

- Traitement paysager et architectural sur la frange nord de la ZA de la Croix Biron, en compensation de la réduction de la bande de recul inconstructible « Barrière » : passage de 100 m à 45 m de recul comptés depuis l'axe d'A837)
- Bande de 45 m inconstructible (rappel)
- Desserte organisée de la zone
- Mutualisation des voiries, réseaux
- Mutualisation des stationnements au maximum
- Pas d'accès depuis la voie de desserte des habitations (zone 2AUx)

### ORIENTATIONS

#### FORMES URBAINES

- Volumes bâtis simples, sans adjonctions, surélévations le long de l'A837
- Il est important d'assumer l'insertion de grands et petits volumes en cherchant à former un ensemble.



A ces volumes simples peuvent s'ajouter des éléments fonctionnels ponctuels (auvents, sas, etc.)

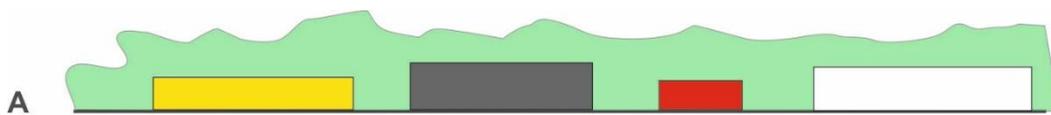
## INTEGRATION PAYSAGERE

- Préserver les rapports visuels entre l'A837 et la ZA en maintenant le couvert boisé/planté sur le talus et dans la bande des 45 m
- Conserver les trames de haies lorsque c'est possible dans la zone UX
- Conserver/renforcer la haie sur la zone 2AUx le long du chemin aux abords des habitations
- Atténuer l'impact visuel des volumes bâtis par une harmonie de camaïeux et de divers tons gris/ou bruns colorés
- Eviter de présenter « de front » un paysage de volumes industriels, artisanaux et commerciaux dans les perspectives d'ensemble, notamment en bordure de voies
- Planter des espaces de dépôts et stockage de manière à les masquer au mieux depuis les espaces ouverts au public
- Assurer la bonne intégration des espaces d'exposition de matériaux, produits à la vente

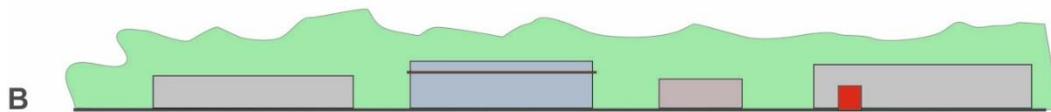
Le long des voies et sur les franges de la zone :

Végétaliser :

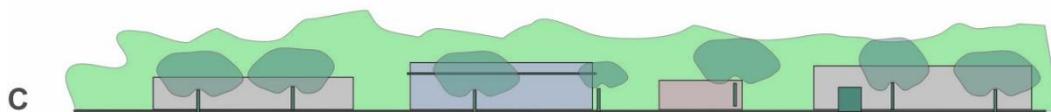
Créer des filtres visuels par le végétal, long des voies et sur les linéaires bâtis (trottoirs, parkings, espaces verts) par des plantations d'arbres de haute tige et de haies.



A EVITER – ASPECT BANALISANT ET SEGMENTE



RECHERCHER UNE HARMONIE DE COULEURS ET MATERIAUX

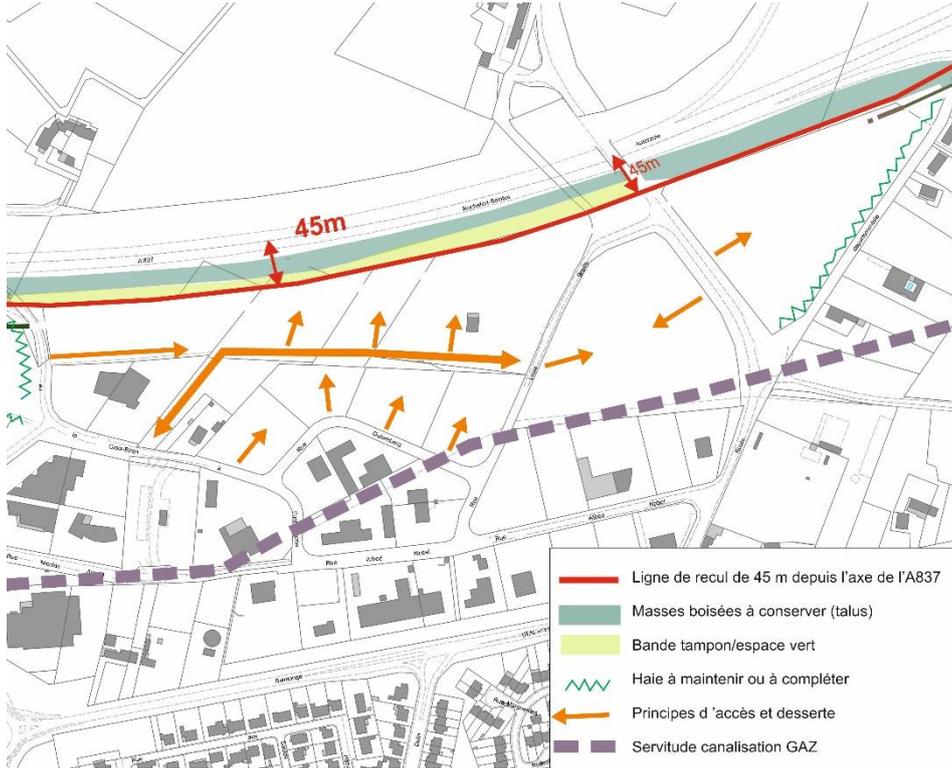


AJOUTER UN FILTRE VEGETAL - PAYSAGER

Principes

## VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif pluvial : ouvrages de gestion du pluvial	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens (et PL)	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau





## OAP SECTORIELLE N°3 - ZONE ET VOIE DE DESSERTE PORTUAIRES

### Objectifs :

- Conforter le pôle portuaire et le connecter avec le Port de Rochefort
- Prévoir le développement futur du port de commerce et l'amélioration de ces accès routiers afin de réduire les nuisances et risques liés au passage de pondéreux dans le centre-ville
  
- La requalification des terrains du site portuaire : friches, espaces sous exploités, non accessibles
- La prise en compte des besoins des activités en place (silo, sables, copeaux de bois) et potentielles, sur des espaces déjà aménagés (stockages, friches)
- Conservation des installations, équipements et usages liés au transport fluvial sur la Charente
- La création d'une voie de desserte portuaire, indispensable pour requalifier le site de Tonny et garantir la sécurité des habitants et réduire le trafic de poids lourds en centre-ville

1 - Valorisation / requalification des entrepôts, en lien avec le centre-ville dans le cadre du projet de valorisation des quais

2 - Aménagement d'un pôle Portuaire en continuité du centre-ville, en interface entre la ville et le site portuaire existant et historique

3 - Confortement de l'estacade avec traitement paysager en bord de Charente / Aménagement du site logistique

4 - Maintien et requalification de la halte ferroviaire (abords, accès, stationnement) - renforcement des liaisons avec la ville

5 - Aménagement de la voie de desserte portuaire le long de la voie ferrée

6a - Carrefour d'entrée d'accès au Port

6b - Point d'entrée Ouest (silos)

7 - Renouvellement urbain des friches et entrepôts du port - Accueil de bâtiments et installations portuaires

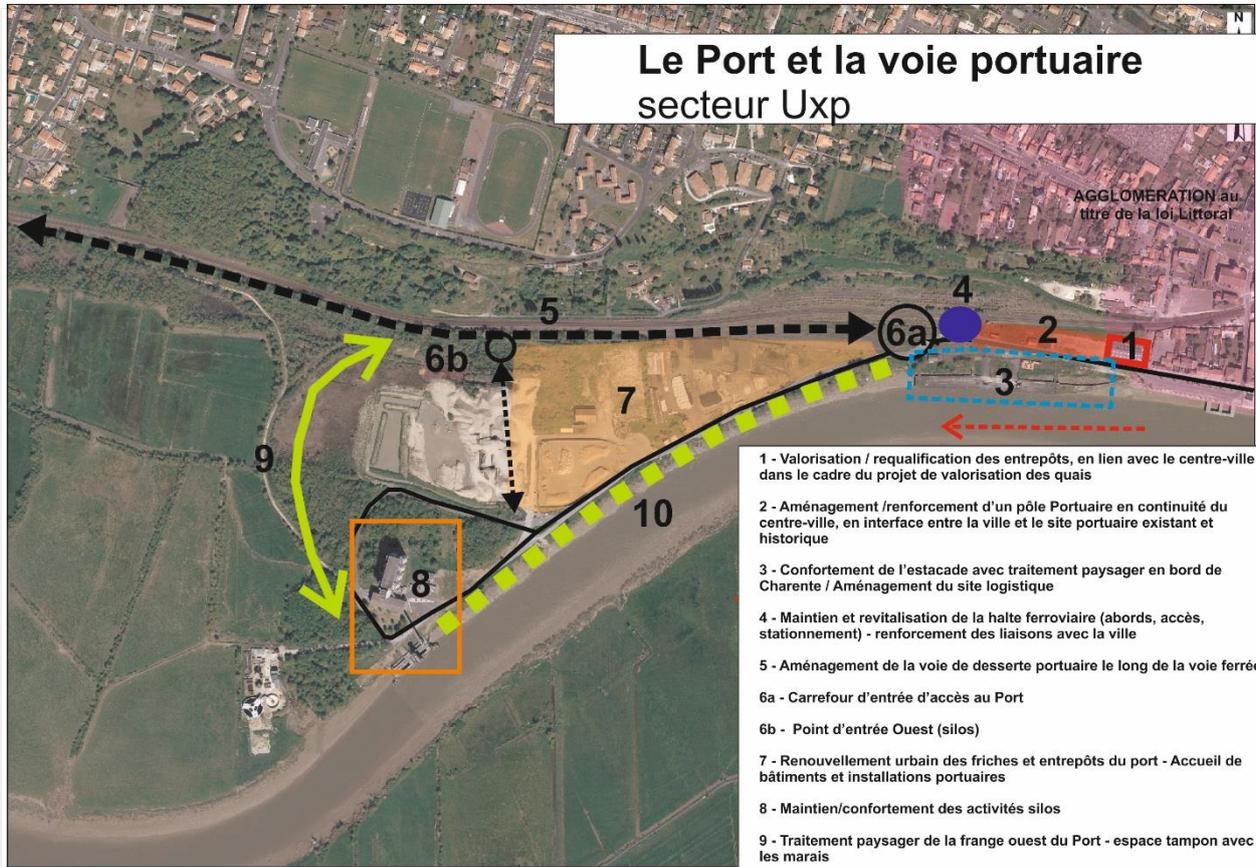
8 - Maintien/confortement des activités silos

9 - Traitement paysager de la frange ouest du Port - espace tampon avec les marais

10 - Traitement paysager des bords de Charente

**Phasage des opérations d'aménagement** (Phases 1 à 4) du centre-ville vers le secteur de renouvellement urbain

## Le Port et la voie portuaire secteur Uxp



## OAP SECTORIELLE N°4 - ZONE DEDIEE AU CIMETIERE

### VOLET AMENAGEMENT

#### ENJEUX – PRINCIPES

- Aménagement d'une voie de desserte unique, commune/mutualisée cimetière et CTM (au nord), en impasse
- aménagement d'un carrefour lisible au niveau de la VC n°6
- traitement paysager de bandes tampons :
  - à l'est : interface agricole
  - à l'ouest : en bordure de la VC n°6
- aménagement organisé de manière à anticiper une extension future du cimetière vers le sud

#### LIAISONS DOUCES

- intégrer des liaisons douces, parcours vélos pour les visiteurs depuis la VC n°6 et depuis le village de La Noue

#### INTEGRATION PAYSAGERE

- Traitement paysager : plantations, espace de stationnement planté
- Bande paysagère en bordure de la VC n°6, entre la clôture et le cimetière
- Clôtures murs et/ ou végétal en franges est et sud

### VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif pluvial : ouvrages de gestion du pluvial	Voirie à créer, commune au cimetière et au CTM (nord) L'emprise devra permettre la circulation à double sens	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau

