

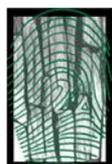


Orientations d'Aménagement et de Programmation



DOSSIER APPROUVÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire



PREAMBULE

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement suivantes, prises en application des articles L151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire communal lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document, si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation du droit des sols, sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire communal. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** (AU) du PLU. Elles concernent aussi la zone urbaine (U) qui se situe en limite des zones AU.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles se décomposent en deux types d'orientations :

- des **orientations « écrites »** qui concernent l'ensemble des secteurs ;
- des **orientations « graphiques »** qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que chacun des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, permis dit « groupé », ZAC...), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.

1- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

I. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « PETIT PATRIMOINE »

Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, cette orientation d'aménagement et de programmation s'applique sur la totalité du territoire communal.

A- Éléments architecturaux concernés

L'OAP « petit patrimoine » concerne les éléments architecturaux suivants :

Typologie	Patrimoine lié à l'eau	Patrimoine militaire	Patrimoine religieux
Détail	Puits Lavoirs Fontaines	Bornes repères d'artillerie	Calvaires Oratoires Croix

Les éléments les plus remarquables font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils font l'objet de prescriptions particulières dans les dispositions générales du règlement du PLU. Les travaux portant sur ces éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire et à permis de démolir au titre de R151-41 dudit code.

Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la Commune. Aussi, le règlement du PLU prescrit la conservation des murs de clôture en pierre.

B- Objectifs

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objet la préservation du petit patrimoine souvent méconnu. Il s'agit de préserver l'intégrité architecturale de ce patrimoine, de révéler des usages disparus, des modes de vie passés, qui ont participé dans leur ensemble, à la morphogénèse urbaine de la commune et de ses formes urbaines. L'objectif de la protection de ces éléments n'est donc pas seulement urbain ou architectural, mais aussi historique et identitaire.

C- Actions à mettre en œuvre

Les éléments architecturaux listés au A) doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement, leurs proportions, leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, cette orientation d'aménagement et de programmation s'applique sur la totalité du territoire communal.

II. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « PAYSAGE »

A- Éléments paysagers concernés

L'OAP « paysage » concernent les éléments paysagers suivants :

- Haies d'espèces locales existantes et à créer ou compléter,
- Boissements existants et à créer ou compléter,
- Alignements d'arbres existants et à créer ou compléter.

Les éléments les plus remarquables font l'objet d'une identification au titre, soit de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, soit au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, ils font l'objet de prescriptions particulières dans les dispositions générales du règlement du PLU. Les travaux portant sur ces éléments sont précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire et à permis de démolir au titre de R151-43 dudit code.

Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la Commune.

Les linéaires d'éléments paysagers peuvent faire l'objet d'emplacements réservés reportés sur les documents graphiques du règlement visant à les compléter.

B- Périmètres concernés

L'OAP « paysage » concerne l'ensemble du territoire communal.

L'enveloppe urbaine est constituée des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) délimitées sur les documents graphiques du PLU. Tout ce qui se situe à l'extérieur de cette enveloppe urbaine est considéré comme étant en secteur agricole et naturel.

C- Objectifs

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objet la préservation et le développement du patrimoine paysager de la commune.

Il s'agit notamment d'assurer une meilleure intégration paysagère des franges bâties.

Il s'agit aussi de préserver les espèces et leurs habitats, ainsi que d'assurer les moyens de leur déplacement.

D- Actions à mettre en œuvre

- **Les essences à respecter**

Le choix des essences dans les structures végétales à créer, est essentiel pour leur permettre un développement optimal adapté au milieu et une intégration au paysage local.

Liste (non exhaustive) de végétaux recommandés		Liste de végétaux interdits
Arbres	Arbustes	<ul style="list-style-type: none"> • En limite avec l’espace public : haies persistantes mono-spécifiques constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.), ou d’espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes, etc.) • Partout, espèces envahissantes : ailante glanduleux, érable negundo, sumac de Virginie, renouée du japon, arbre aux papillons, herbe de la Pampa, séneçon en arbre
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Merisier - 2 ▪ Chêne pubescent - 1 ▪ Chêne sessile - 2 ▪ Chêne vert - 1 ▪ Charme commun – 2 ▪ Érable champêtre - 1 ▪ Erable de Montpellier - 1 ▪ Tilleul ▪ Alisier torminal - 1 ▪ Fruitiers : noyer, pommier, poirier, cerisier ▪ Frêne commun * ▪ Saule argenté, saule marsault, saule des vanniers (sol frais à humide) ▪ Marronnier ▪ Cerisier de Sainte-Lucie - 1 ▪ Cormier – 1 ▪ Aulne ▪ Platanes (seulement pour les alignements ou les espaces publics) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cornouiller mâle – 1 ▪ Cornouiller sanguin – 2 ▪ Fusain d’Europe ▪ Noisetier ▪ Néflier ▪ Aubépine ▪ Sureau – 2 ▪ Viorne lantane -1 ▪ Viorne obier ▪ Nerprun cathartique ▪ Camerisier à Balais ▪ Eglantier ▪ Troène commun -1 ▪ Prunellier – 1 ▪ Fragon ▪ Amélanchier 	

* Les numéros 1 et 2 renvoient aux boisements à créer sur le site du centre multifilière (cf page 8)

* Le frêne commun sera à utiliser avec parcimonie en raison de la présence de la maladie de la chalarose dans des territoires proches tels que le marais poitevin. La répartition de cette maladie pourra être amenée à évoluer.

Il est à noter que certaines des espèces arborées citées ci-dessus, ont un système racinaire puissant pouvant endommager les revêtements de surface (système superficiel) ou des réseaux souterrains et fondations, dont notamment les chênes, les frênes, les platanes ou encore les tilleuls.

Par ailleurs, il existe des règles d’implantation en fonction de la taille des sujets. Ainsi, les végétaux de hauteur inférieure à 2 m peuvent être implantés à 0,50 m minimum de la limite parcellaire. Ceux d’une hauteur supérieure à 2 m ne peuvent pas être implantés à moins de 2 m de la limite parcellaire.

Le choix de ces essences devra donc se faire en adéquation avec l’emplacement disponible autour des sujets plantés.

• **Les différents types de haies**

Les nouvelles haies devront prioritairement être constituées de végétaux respectant la palette de végétaux recommandés, énoncée précédemment et de préférence en mélangeant les essences de façon aléatoire.

Une haie, en fonction de sa forme, peut être constituée de deux à trois strates parmi les trois exemples suivants : une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée.

Plusieurs formes de haies existent, et permettent d’accompagner le bâti sans forcément chercher à l’occulter complètement. Il est intéressant de varier ces formes afin de diversifier le paysage et les effets sur les vues.

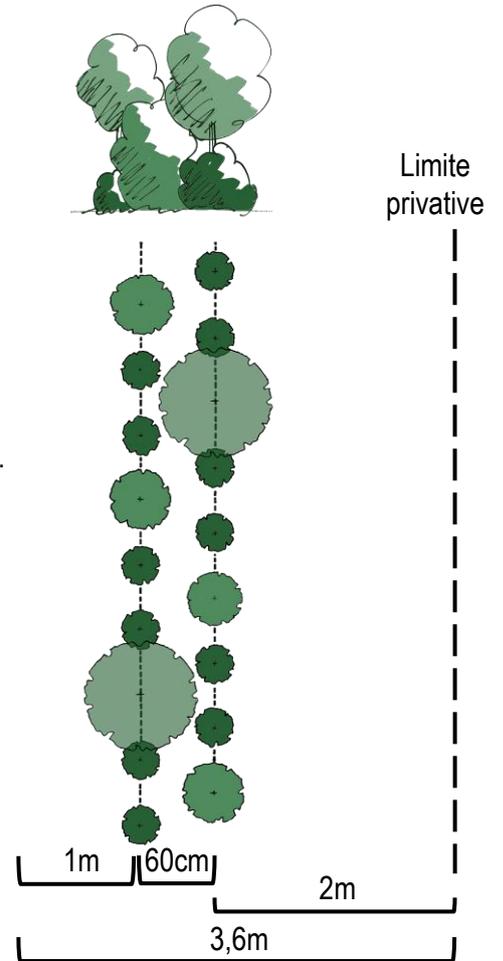
La période de plantation conseillée doit intervenir entre novembre et février, en dehors des périodes de gel. L’intervention en période hivernale permet également de limiter la perturbation de la faune en particulier durant la période de reproduction (avril à septembre). En ce qui concerne la taille des arbres, il est conseillé d’intervenir en décembre et janvier.

La haie multistrates :



Les trois strates de la haie sont représentées. Cette haie est dense et épaisse et occulte donc les vues. Les arbres peuvent être disposés à intervalle régulier ou irrégulier. Elle est privilégiée pour compléter les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité.

Lorsque les strates herbacées et arbustives ont disparu, elles doivent être recrées. Il s’agira de prévoir une bande de 3,6 m minimum permettant de planter les sujets arborés à 2 m de la limite parcellaire (respect du code civil et entretien). La plantation se fera sur deux lignes espacées de 60 cm permettant un développement végétal sur un 1 m de chaque côté.

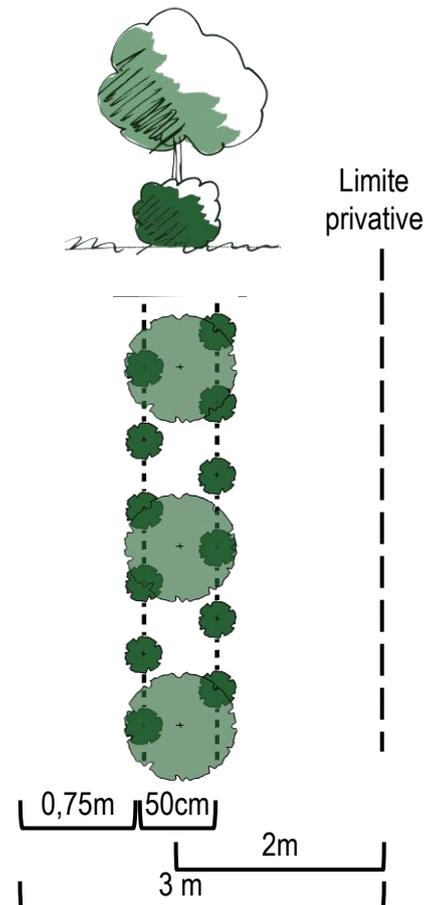


Haie arbustive basse avec arbres :

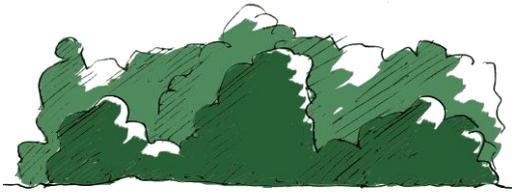


Les trois strates de la haie sont représentées. Néanmoins, la strate arbustive est moins dense et haute que dans la haie multistrate. Elle est plus entretenue et taillée. Les arbres peuvent être disposés à intervalle régulier ou irrégulier. Elle offre en revanche des perceptions visuelles intéressantes puisque le regard file au-dessus de la strate arbustive et permet des fenêtres paysagères entre les éléments arborés.

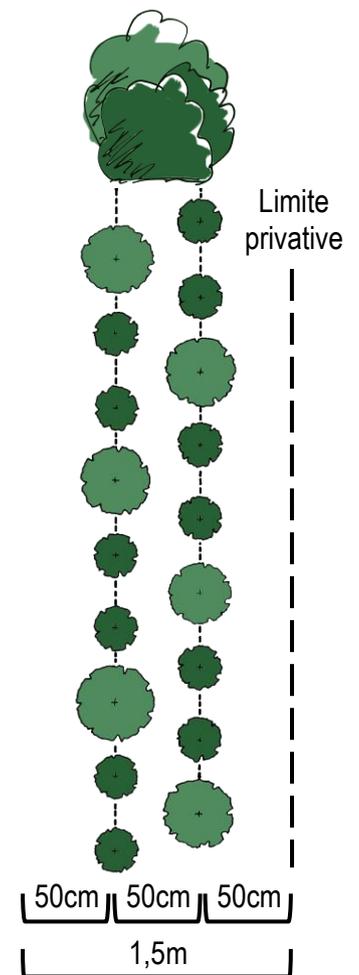
Il s’agira de prévoir une bande de 3 m minimum permettant de planter les sujets arborés à 2 m de la limite parcellaire (respect du code civil et entretien). La plantation se fera sur deux lignes espacées de 50 cm permettant un développement végétal sur au moins 0,75 m de largeur de chaque côté.



Haie arbustive haute :



Composée seulement des strates herbacées et arbustives, elle dépasse 1m50 de hauteur. Elle forme un écran visuel dense.
 Il s'agira de prévoir une bande de 1,5 m minimum permettant de planter les sujets à 50 cm de la limite parcellaire (respect du code civil et entretien). La plantation se fera sur deux lignes espacées de 50 cm permettant un développement végétal sur au moins 50 cm de largeur de chaque côté.



- **La réglementation des haies**

Au sein de l'enveloppe urbaine

Les nouvelles plantations devront respecter les interdictions d'essences citées précédemment et privilégier les essences locales.

Les haies arbustives hautes et basses sont des formes ne demandant pas une surface disponible trop importante. Elles sont donc particulièrement adaptées pour accompagner les clôtures au sein des espaces urbains.

Néanmoins, les haies multistrates et les haies basses avec arbres, peuvent accompagner une voirie structurante au sein de l'espace urbain et venir en lien avec le traitement des franges.

En frange urbaine

Les nouvelles plantations devront respecter la liste (non exhaustive) de végétaux recommandés citée précédemment, ainsi que les interdictions de certaines essences. Cela permettra ainsi de s'intégrer au mieux au paysage agro-naturel limitrophe. Les haies vont constituer la limite entre parcelle publique ou privée et espace naturel ou agricole, mais aussi entre domaine public et espace agro-naturel.

Lors de l'urbanisation des zones A Urbaniser (AU), des haies respectant la liste (non exhaustive) de végétaux recommandés citée précédemment, devront obligatoirement être plantées en frange. Cela permettra d'intégrer les nouvelles constructions au paysage agricole et naturel alentour.

Au-delà des franges des secteurs à urbaniser, la valorisation des franges existantes par la végétation est également souhaitée.

Les haies multistrates et les haies basses avec arbres sont à privilégier, en frange urbaine, pour leur caractère occultant.

Néanmoins, d'autres types de haies pourront être autorisés pour varier les formes et donc diversifier les ambiances et les perceptions depuis les espaces naturels et agricoles, et les voies de communication.

En secteur agricole et naturel

Les nouvelles plantations devront respecter la liste (non exhaustive) de végétaux recommandés citée précédemment. Cela permettra ainsi d'être cohérent avec le paysage agro-naturel et cela favorisera aussi le déplacement de la faune locale. Dans ce même objectif, les haies multistrates seront à privilégier.

- **La réglementation des boisements**

Les nouvelles plantations dans les boisements devront respecter les prescriptions d'essences végétales à privilégier et à exclure. Cela permettra de respecter et de conserver les milieux naturels.

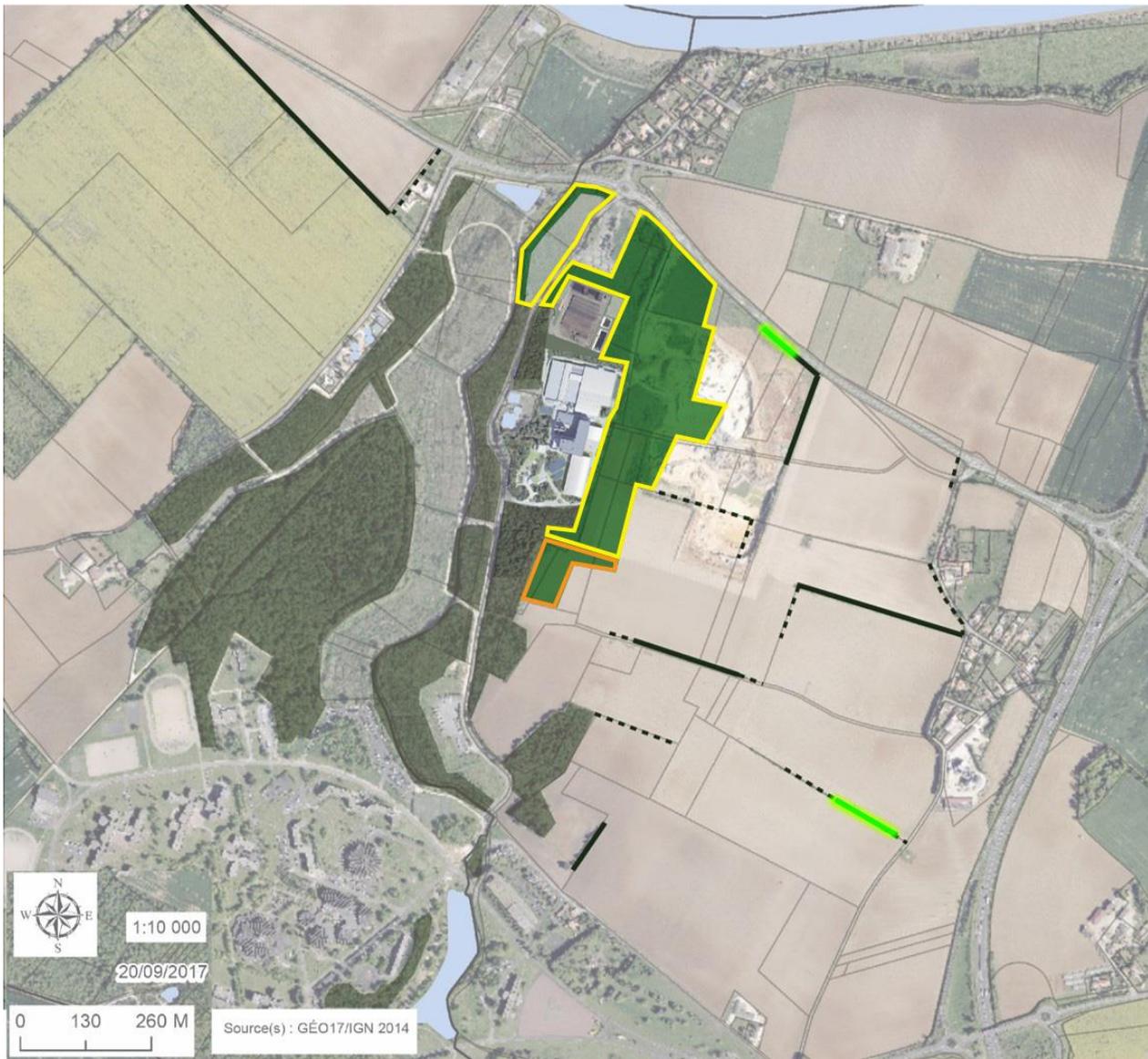
- **Le cas particulier du centre multi-filières de valorisation et de traitement des déchets**

A l'Ouest du territoire communal se trouvent le récent centre multi-filières de valorisation et de traitement des déchets ainsi qu'une carrière dont la fin d'exploitation est prévue en 2028.

Une mission d'avis-conseils portant sur l'intégration du centre multi-filières de valorisation et de traitement des déchets a été réalisée. Celle-ci a permis de faire des recommandations avant la fin des travaux à différentes échelles. L'étude portait sur différents points autour de l'intégration paysagère du site. L'enjeu est ici de créer une continuité boisée renforçant l'auréole boisée de la plaine d'Echillais et englobant les abords de l'ouvrage (boisements qui existaient au 19^{ème} siècle). Cette trame bocagère permettra de diversifier la perception de la plaine et d'amoindrir l'impact des bâtiments.

Dans le cadre de cette étude, des cartographies ont été réalisées. Elles présentent les intentions de plantations de haies et de boisements visant l'intégration du centre et la réappropriation du terrain occupé par la carrière. Il est à noter que les emplacements précis de ces plantations peuvent évoluer en fonction des opportunités foncières.

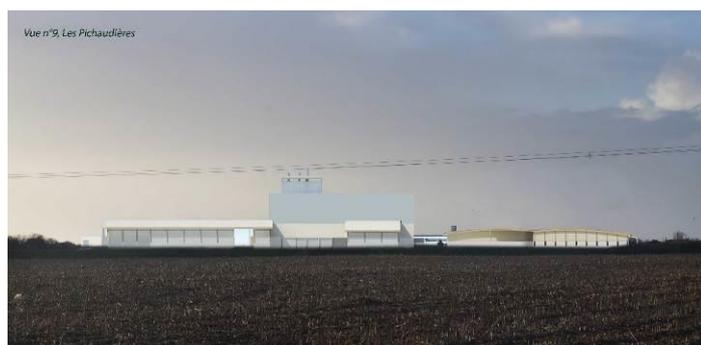
A titre indicatif, la carte suivante présente ces intentions spatialisées :



Communauté d'agglomération Rochefort Océan et Agence

	Boisements à créer (au regard de la nature du sol, utilisation des essences marquées « 1 » dans liste en début de document)
	Boisements à créer (au regard de la nature du sol, utilisation des essences marquées « 1 » + « 2 » dans liste en début de document)
	Haies existantes protégées au titre de l'article L151-23
	Haies existantes d'essence exogène à conserver – en cas d'abattage, remplacement par les essences locales préconisées en début de document
	Plantations de haies préconisées en respectant les recommandations d'essences végétales situées en début de document

Toujours dans le cadre de cette étude, des photomontages ont été réalisés et permettent de comparer l’intégration des bâtiments avant et après plantations des haies et boisements préconisés.



Freytet, A. (2016). Mission d’avis-conseil sur l’impact du projet de construction par le SIL du centre multifilières de valorisation et de traitement des déchets sur le paysage singulier du Grand Site de l’Estuaire de la Charente-Arsenal de Rochefort. Communauté d’agglomération Rochefort Océan, Réseau des Grands Sites de France



Photographies de résidus de haies existantes sur site – Photo CARO

2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORISEES

I. **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES A TOUTES LES ZONES DE DEVELOPPEMENT URBAIN**

A- Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocations automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée, représentée par les principes de voie, est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration, dans ses aménagements, de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient utiliser ces haies et fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs...). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et **éviteront d'être en impasse**.

Des **cheminements doux** seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre.

Le **stationnement des véhicules automobiles**, au sein des nouvelles opérations, sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Le stationnement longitudinal sur les voies de desserte secondaire sera évité.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés, devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

B- Habitat, densité et formes urbaines

En outre, les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle situées en extension, concourent à satisfaire un **objectif de densité brute, c'est-à-dire que la densité définie inclut les voiries et espaces publics ou communs**.

Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération (par exemple, si le potentiel d'une opération est de 5 maisons, la construction de 3 maisons ne doit pas compromettre la construction des 2 autres maisons potentielles).

Comme les secteurs à urbaniser sont au **contact direct des secteurs pavillonnaires périphériques existants**, sont à privilégier, dans leur proximité immédiate, des formes d'habitat permettant d'assurer la transition morphologique du bâti entre le futur quartier et l'existant.

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu. Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.

Enfin, des **formes urbaines variées** devront être mises en œuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.

C- Intégration environnementale

- **Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement**

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble, de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. Il est aussi conseillé de prévoir l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des constructions et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la collectivité compétente en matière de **gestion des déchets**. Des points d'apport volontaires pourront être créés à l'entrée de nouveaux quartiers.

- **Dispositifs de récupération des eaux de pluie**

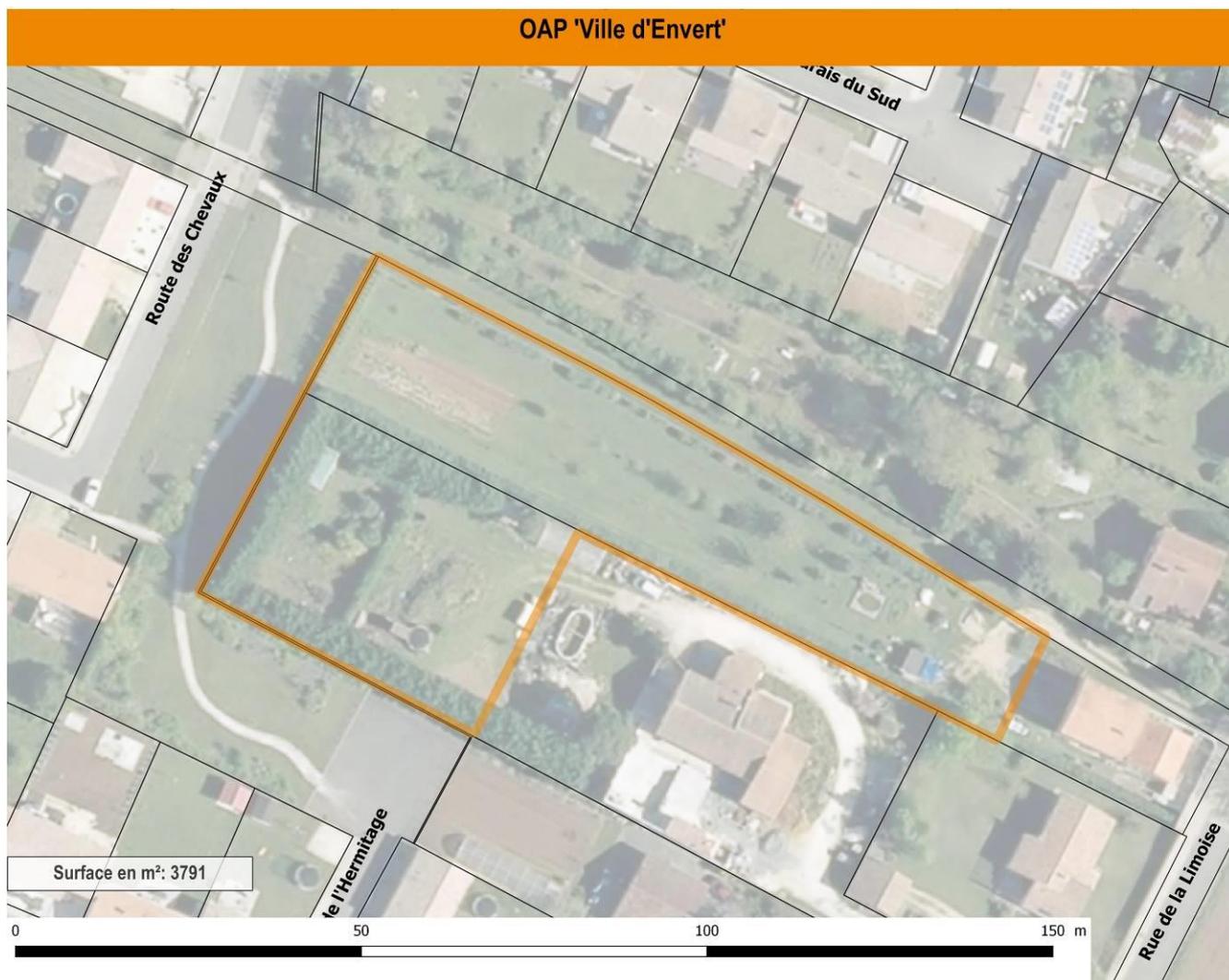
Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'ensemble (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises par des techniques douces telles que des dispositifs de collecte de type noues aménagées, tranchées et voies drainantes....

II. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PROPRE A CHAQUE ZONE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

A- Orientations d'aménagement et de programmation sur les zones AU situées en densification de l'enveloppe urbaine

1- Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU de la Ville d'Envert

a. Etat actuel

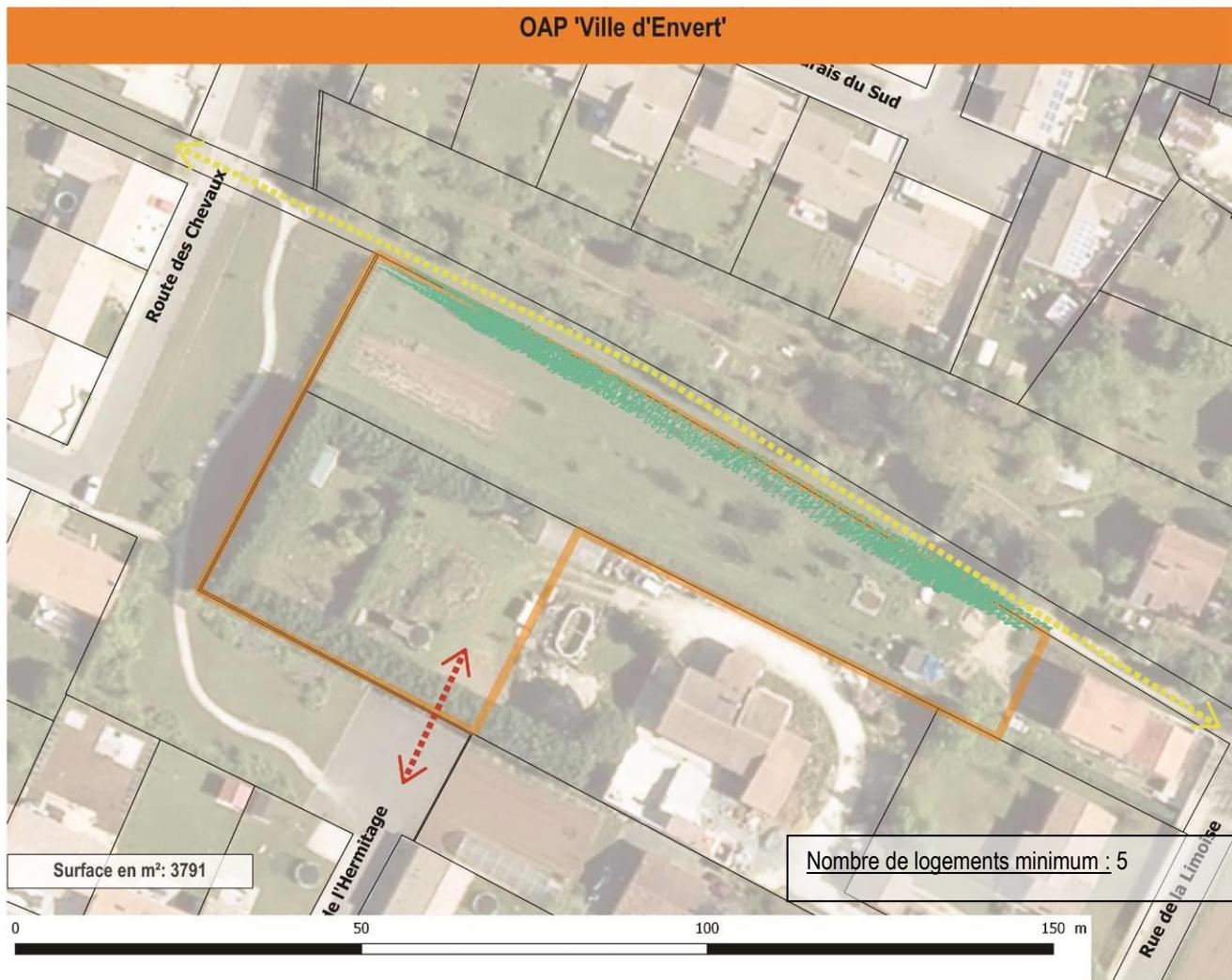


Contexte : Cette dent creuse, qui se situe au sud du bourg d'Echillais se compose de deux parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément, qui dépendent de deux maisons d'habitation.

Photos :



b. Principes d'aménagement



Orientations : Cette dent creuse a vocation à accueillir une opération d'habitat : maisons individuelles mitoyennes ou non mitoyennes.

Principes urbains



Principe de zone 1AU respectant les dispositions réglementaires de la zone 1AU correspondante.

Principes de desserte



Principe de voie de desserte à créer permettant de desservir l'opération.



Principe de liaison douce à créer.

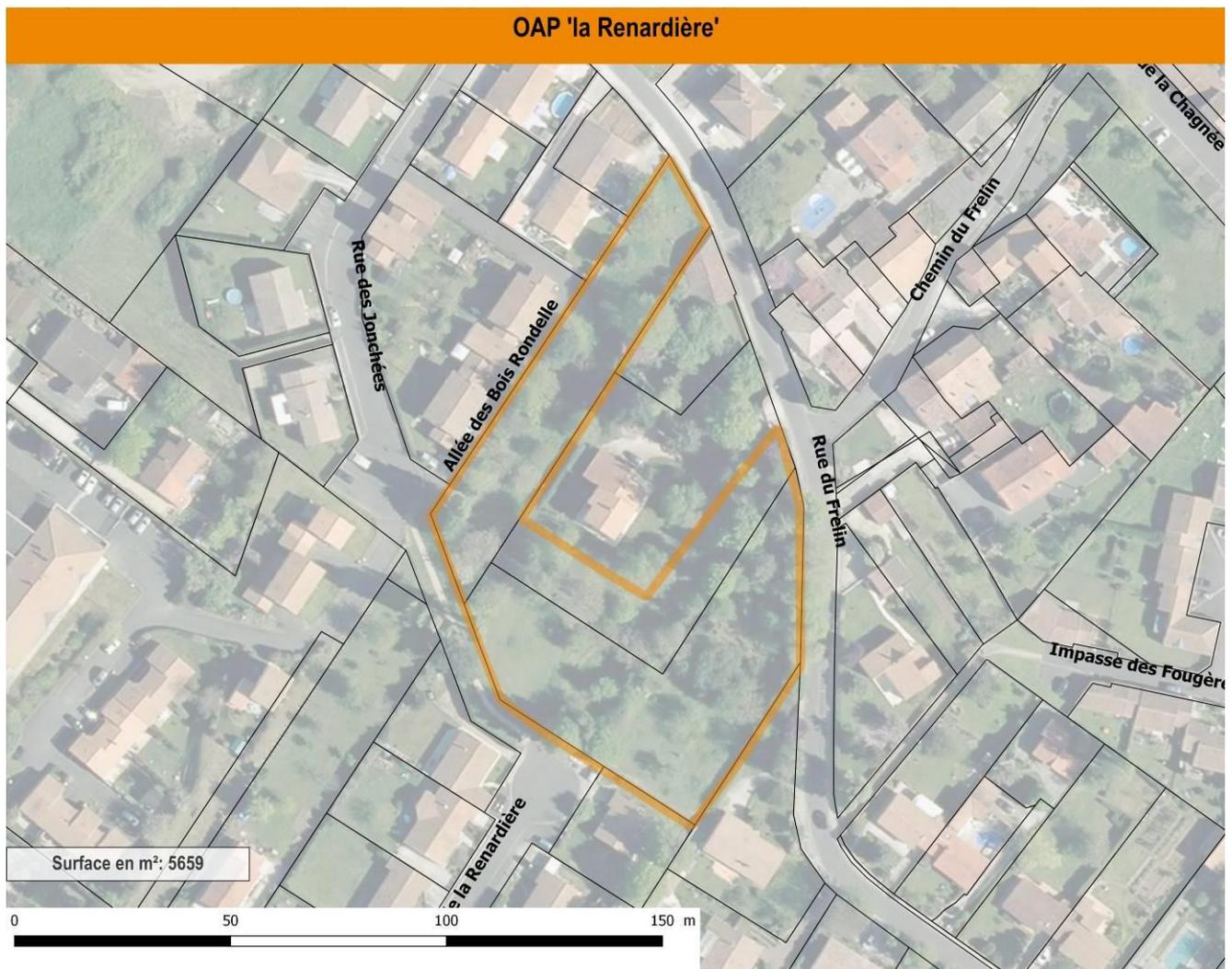
Principes patrimoniaux



Principe de transition paysagère (haie arbustive basse avec arbres ou haie arbustive haute) à créer ou à renforcer en respectant les principes de l'OAP Paysage.

2- Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU de la Renardière

a. Etat actuel

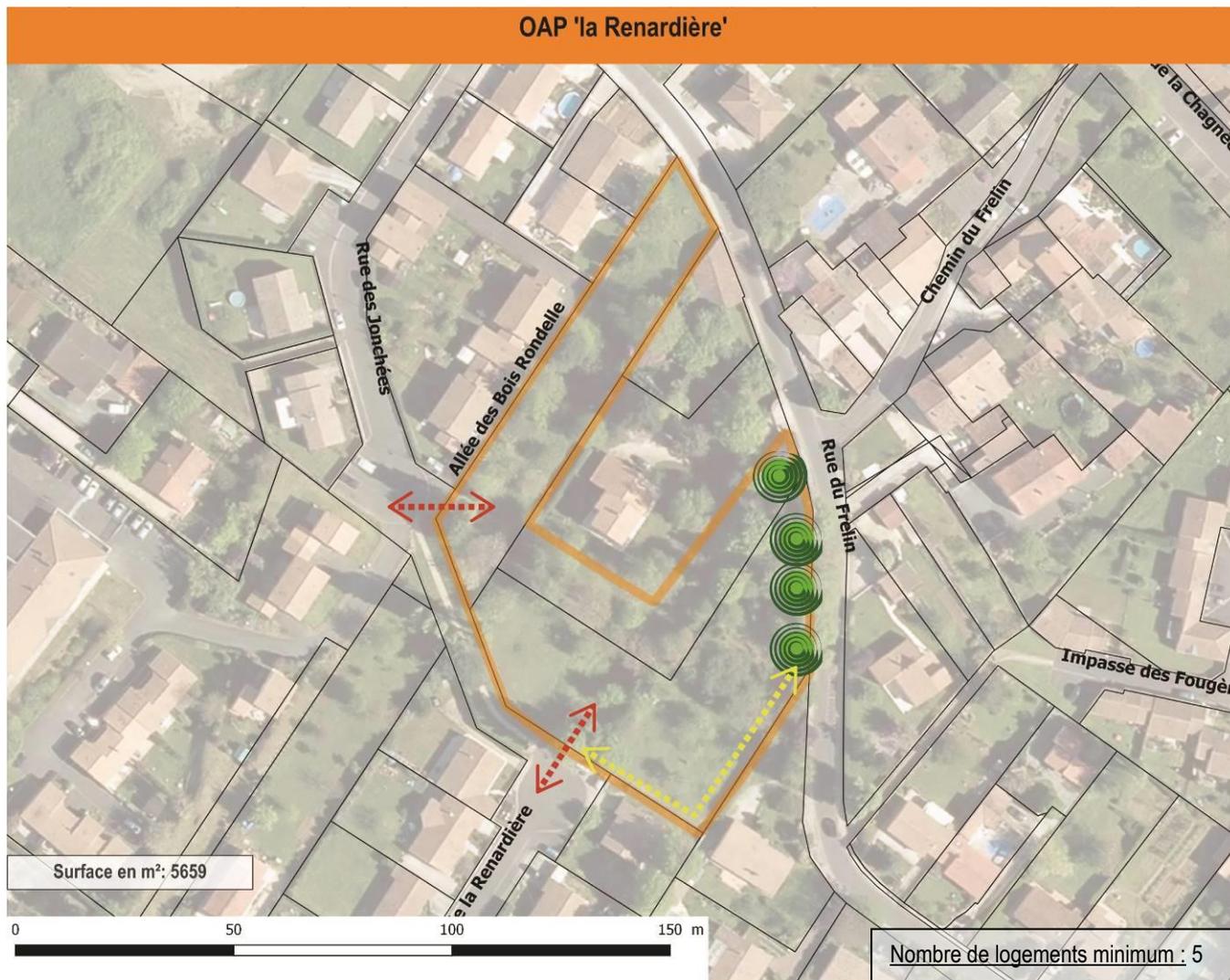


Contexte : Cette dent creuse qui se situe à proximité du centre bourg se compose de trois parcelles non bâties à usage de parc d'agrément, qui dépendent d'une maison d'habitation. De beaux sujets arborés sont présents dans le parc.

Photos :



b. Principes d'aménagement



Orientations : Cette dent creuse a vocation à accueillir une opération d'habitat : maisons individuelles mitoyennes ou non mitoyennes. Les dessertes se feront de préférence rue des Jonchées et rue de la Renardière. Aucun accès n'est autorisé sur la partie arborée rue du Frelin.

Principes urbains



Principe de zone 1AU respectant les dispositions réglementaires de la zone 1AU correspondante.

Principes de desserte



Principe de voie de desserte à créer permettant de desservir l'opération.



Principe de liaison douce à créer.

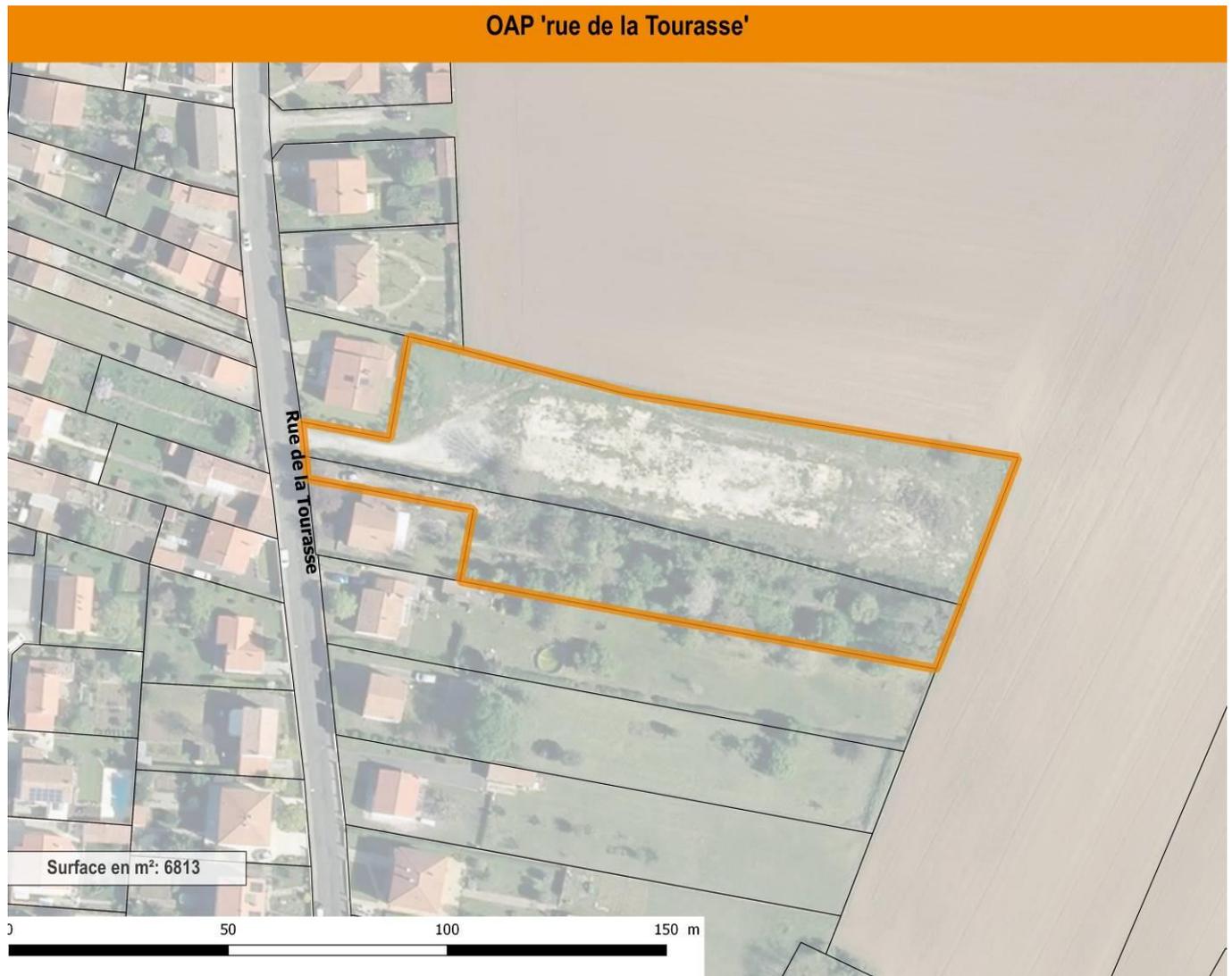
Principes patrimoniaux



Arbre existant à conserver.

3- Orientation d’aménagement et de programmation de la zone AU de la rue de la Tourasse

a. Etat actuel



Contexte : Cette dent creuse située secteur Tourasse se compose de deux parcelles non bâties dont l’une est utilisée comme parc d’agrément d’une maison d’habitation. La parcelle la plus au nord portait un entrepôt, aujourd’hui détruit. Il s’agit d’une parcelle en friche.

Photos :



b. Principes d'aménagement



Orientations : Cette dent creuse a vocation à accueillir une opération d'habitat : maisons individuelles mitoyennes, non mitoyennes, petits collectifs (R+1+combles). L'aménagement de cette dent creuse devra s'intégrer harmonieusement à l'opération de la ZAC de la Tourasse. Une similitude des formes urbaines, du traitement paysager, de l'aspect extérieur des constructions devra être recherchée.

Principes urbains



Principe de zone 1AU respectant les dispositions réglementaires de la zone 1AU correspondante.

Principes de desserte



Principe de voie de desserte à créer permettant de desservir l'opération.



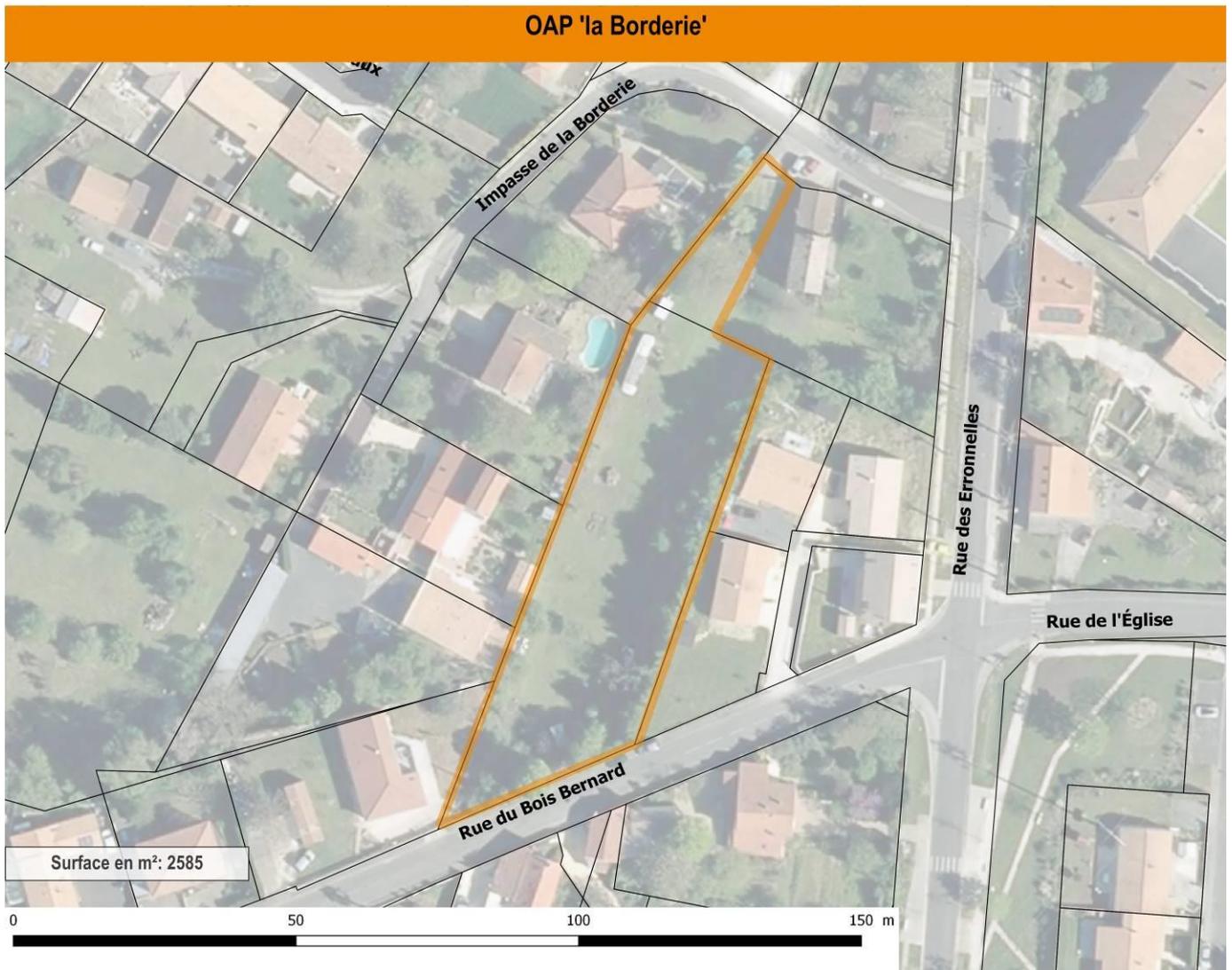
Principe de liaison douce à créer.



Principe de carrefour à aménager.

4- Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU de la Borderie

a. Etat actuel

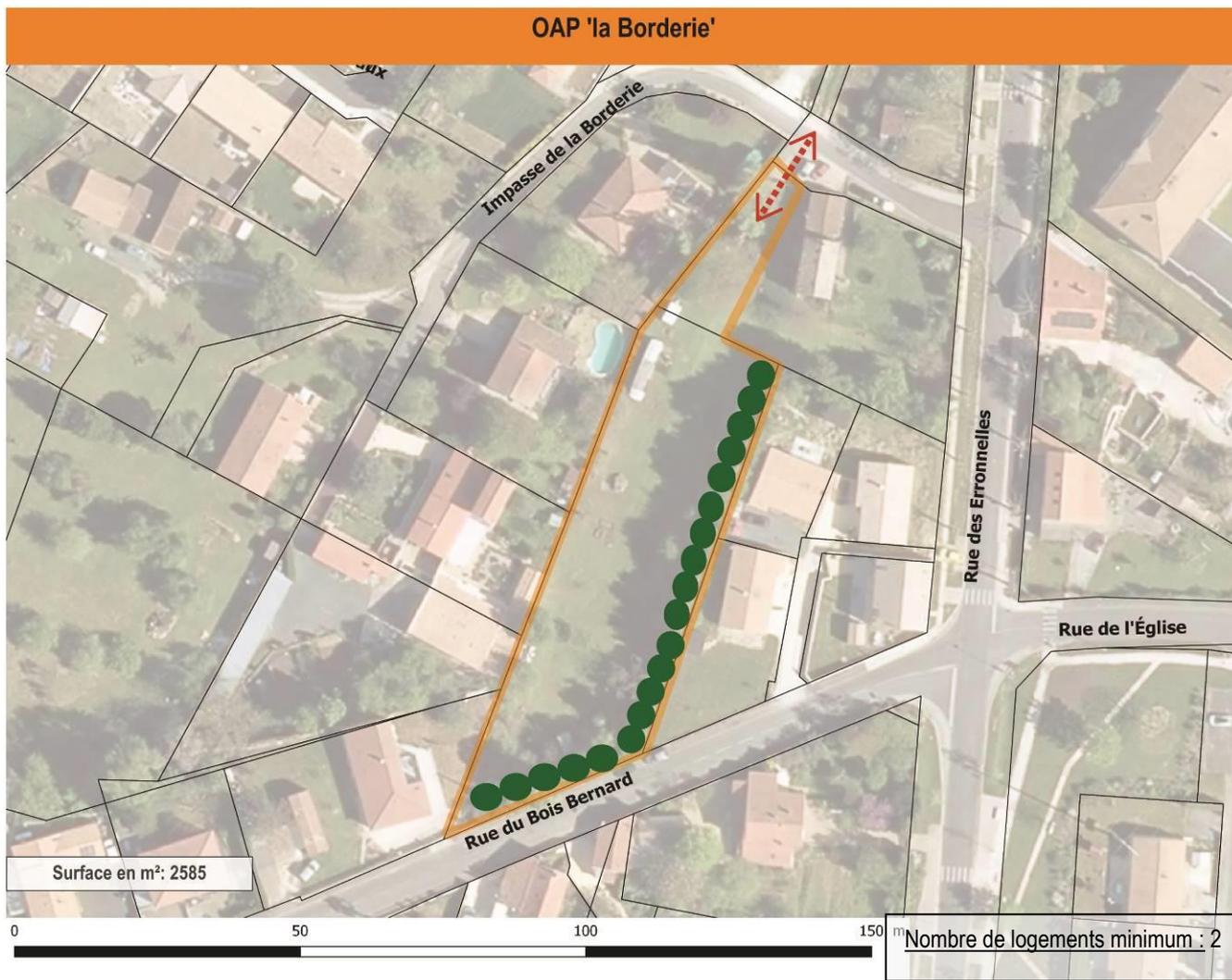


Contexte : Cette dent creuse située secteur Renaissance se compose de deux parcelles non bâties. De beaux sujets arborés marquent l'une des limites séparatives. Un fort dénivelé ne permet pas son accès depuis la rue du Bois Bernard.

Photo :



b. Principes d'aménagement



Orientations : Cette dent creuse a vocation à accueillir une opération d'habitat : maisons individuelles mitoyennes ou non mitoyennes. La mutualisation des stationnements pourra s'effectuer au nord de l'opération.

Principes urbains



Principe de zone 1AU respectant les dispositions réglementaires de la zone 1AU correspondante.

Principes de desserte



Principe de voie de desserte à créer permettant de desservir l'opération.

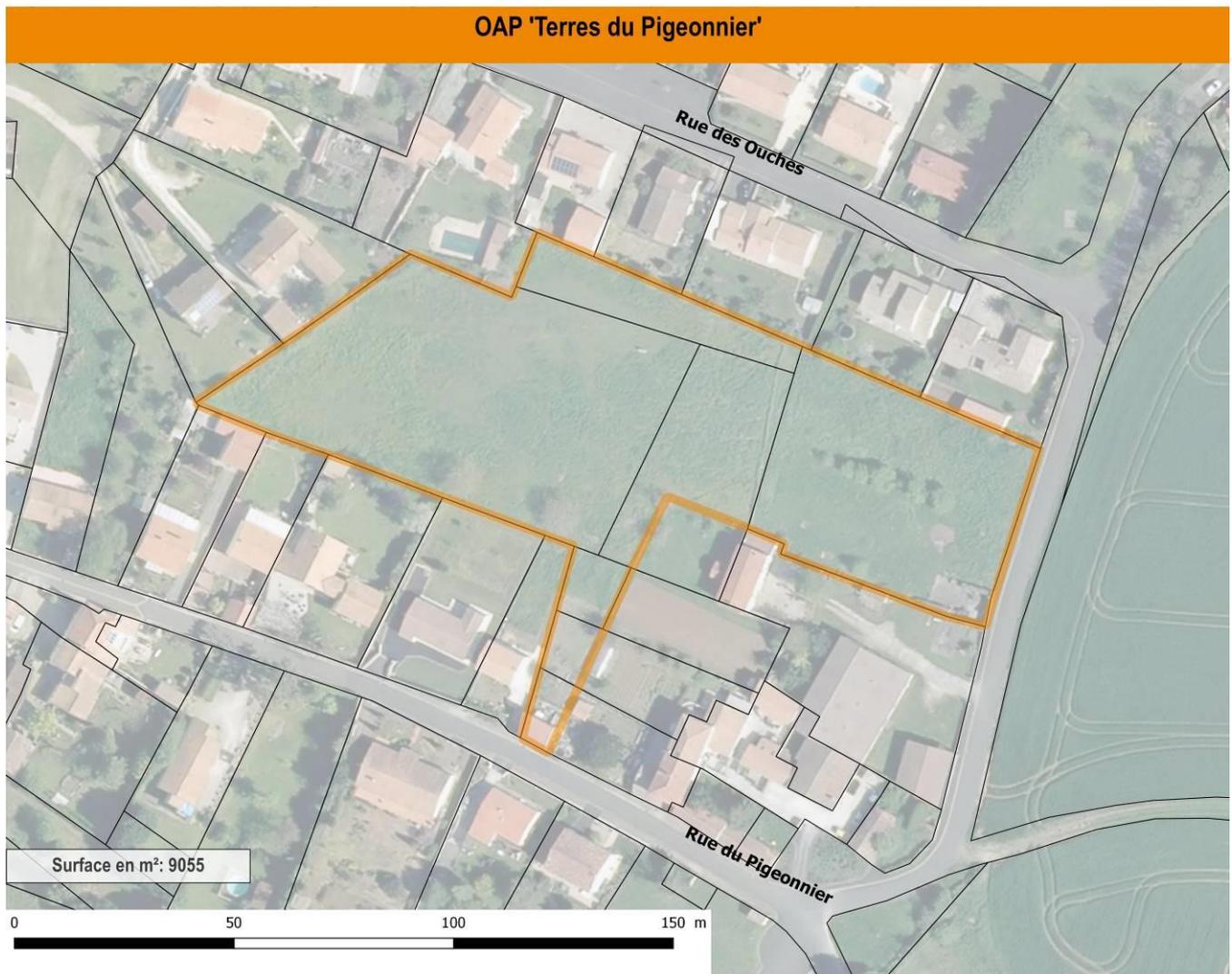
Principes patrimoniaux



Haie existante à conserver.

5- **Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU Terres du Pigeonnier**

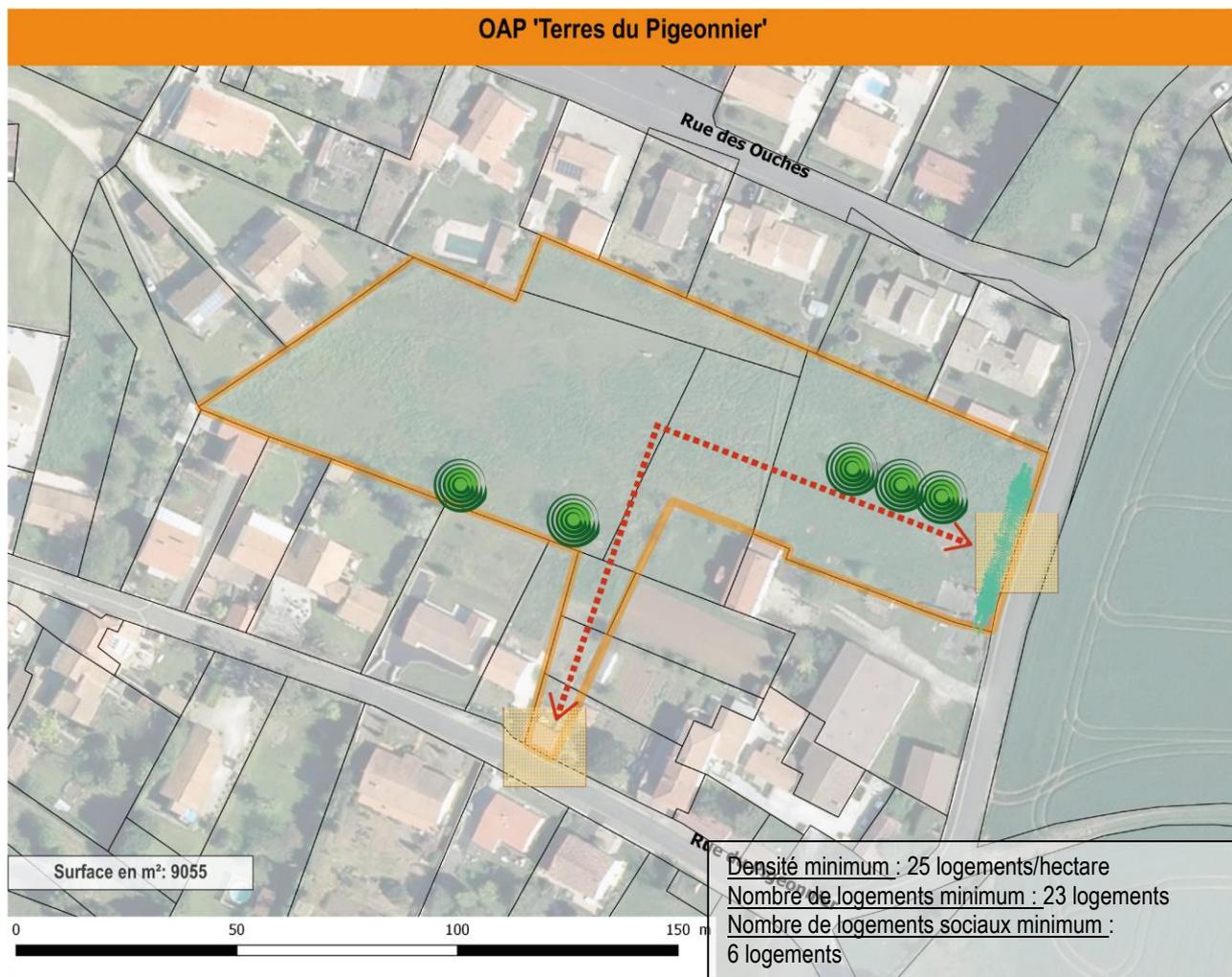
a. Etat actuel



Contexte : Ce secteur, situé à proximité du centre bourg, se compose de plusieurs parcelles qui ne sont plus à usage agricole.

Photos :





Orientations : Cette dent creuse a vocation à accueillir une opération d'habitat : maisons individuelles mitoyennes, non mitoyennes, petits collectifs (R+1+combles).

Principes urbains



Principe de zone 1AU respectant les dispositions réglementaires de la zone 1AU correspondante.
 Au moins 25% des logements produits devront être des logements sociaux.

Principes de desserte



Principe de voie de desserte à créer permettant de desservir l'opération.



Principe de carrefour à aménager.

Principes patrimoniaux



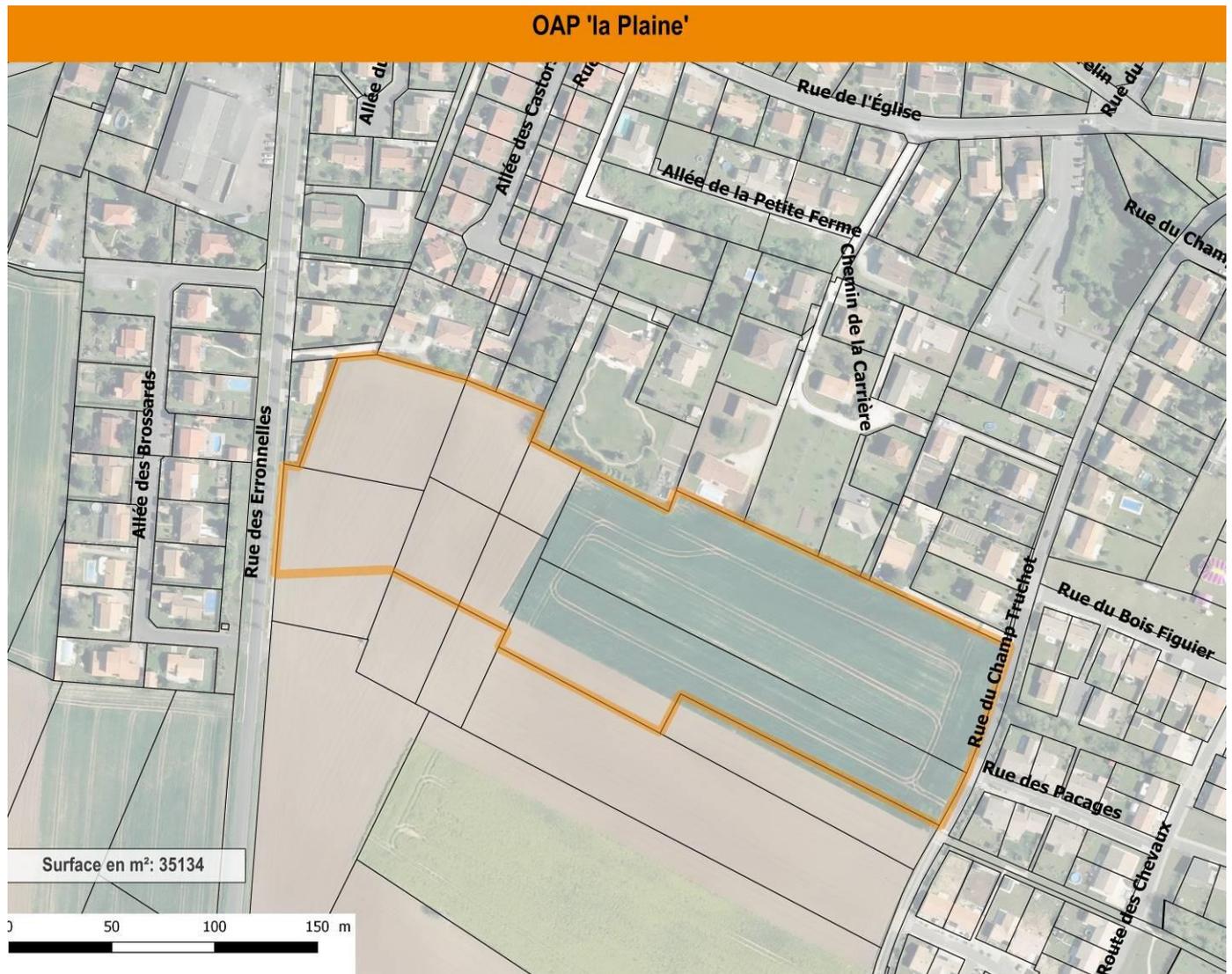
Principe de frange paysagère (haie arbustive basse ou haute) à créer ou à renforcer en respectant les principes de l'OAP Paysage.



Arbre existant à conserver.

1- Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU de la Plaine

a. Etat actuel

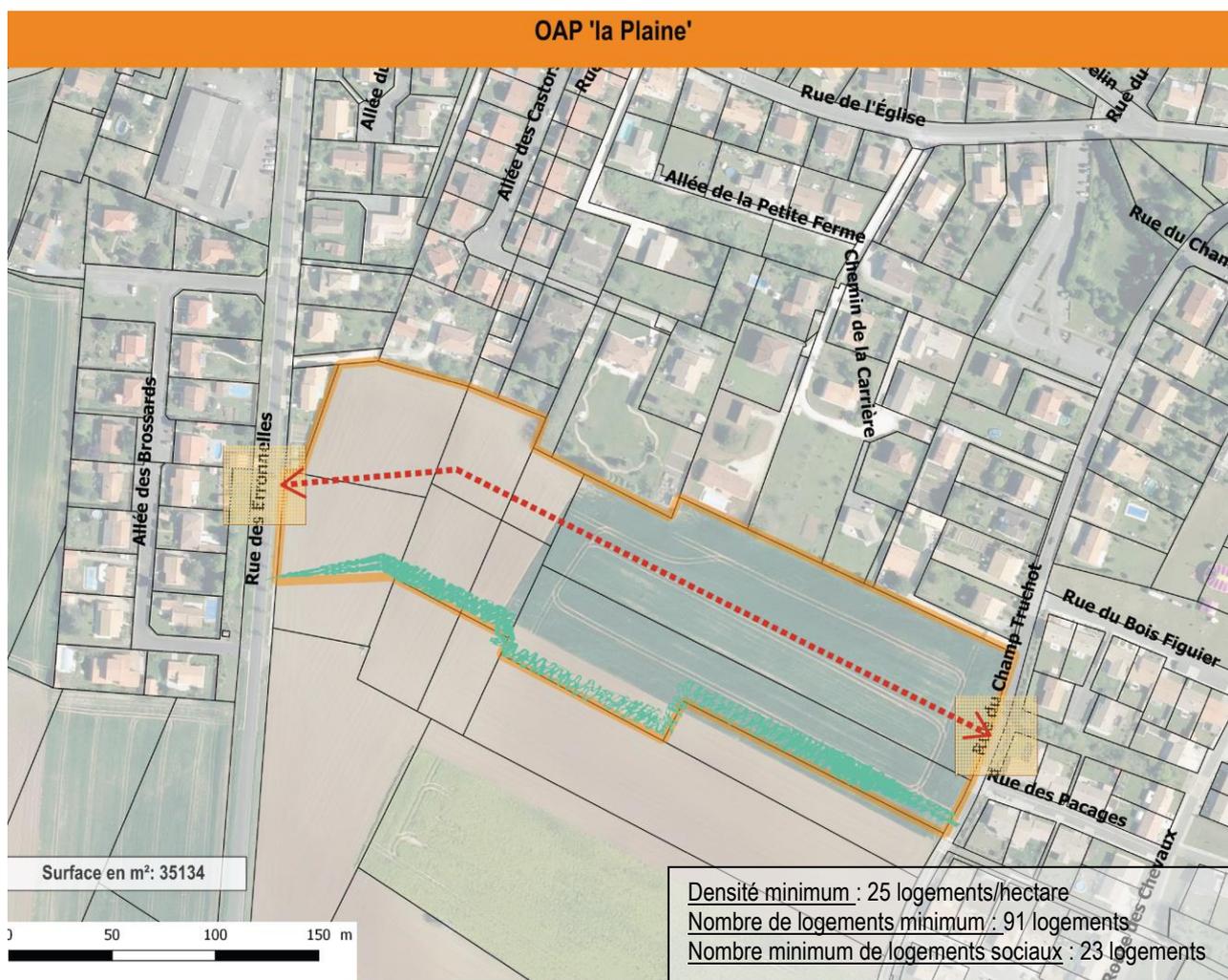


Contexte : Ce secteur situé au sud du centre bourg se compose de plusieurs parcelles, aujourd'hui cultivées.

Photos :



b. Principes d'aménagement



Orientations : Ce secteur en densification a vocation à accueillir une opération majoritairement d'habitat : maisons individuelles mitoyennes, non mitoyennes, petit collectif (R+1+ combles). Seules les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, les bureaux et le logement y sont autorisés. Un espace commun de type place ou placette devra être aménagée afin de favoriser la convivialité.

La transition paysagère au sud devra s'intégrer harmonieusement à celle prévue au nord de l'OAP l'Houmée 2 pour ne constituer qu'un seul espace tampon partagé.

Principes urbains



Principe de zone 1AU respectant les dispositions réglementaires de la zone 1AU correspondante. Au moins 25% des logements produits devront être des logements sociaux.

Principes de desserte



Principe de voie de desserte à créer permettant de desservir l'opération.



Principe de carrefour à aménager.

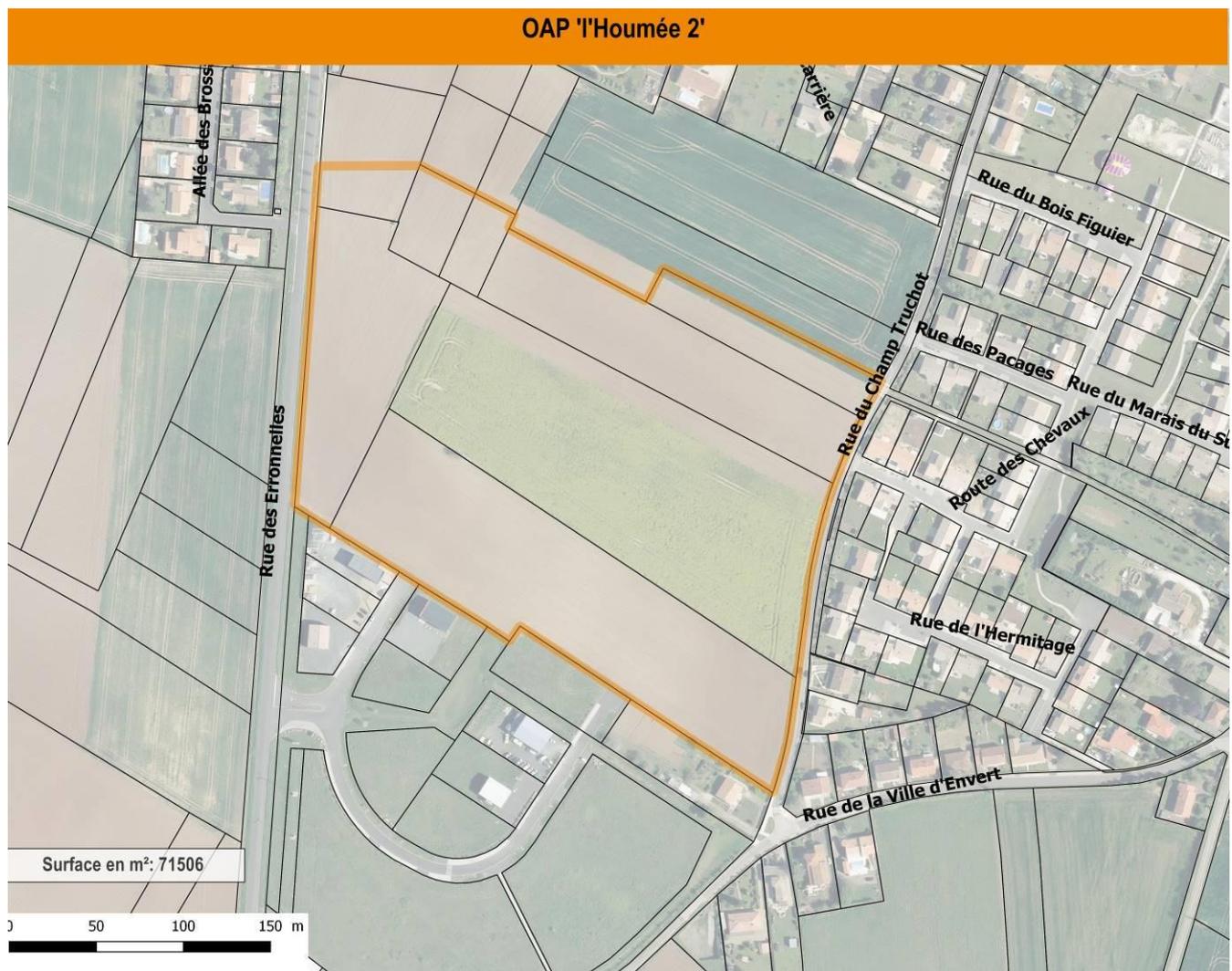
Principes patrimoniaux



Principe de transition paysagère (haie arbustive basse avec arbres ou haie arbustive haute) à créer ou à renforcer en respectant les principes de l'OAP Paysage.

2- Orientation d’aménagement et de programmation de la zone AU de L’Houmée 2.

a. Etat actuel

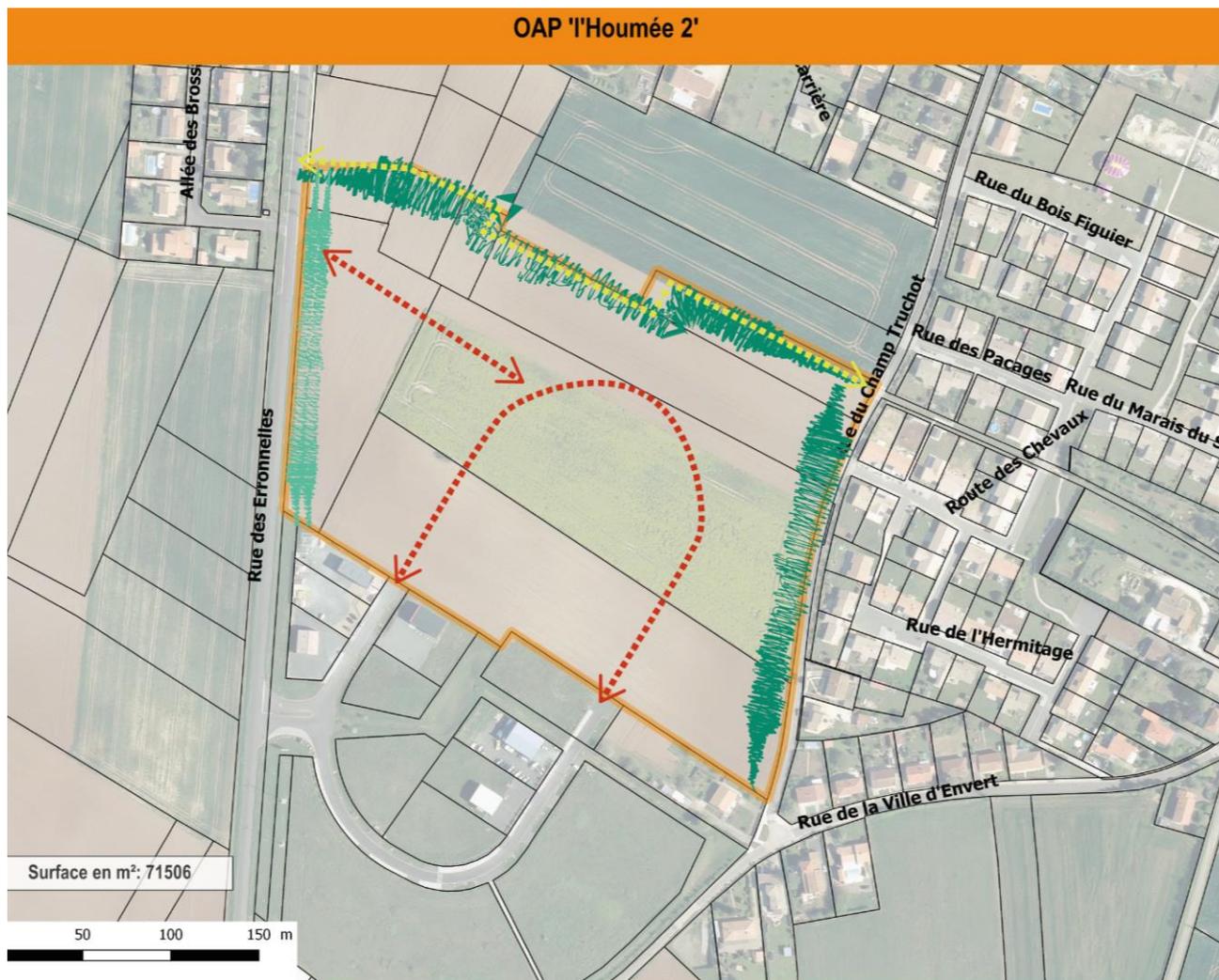


Contexte : Ce secteur situé au nord de la zone d’activité économique de l’Houmée se compose de plusieurs parcelles, aujourd’hui cultivées.

Photos :



b. Principes d'aménagement



Orientations : Ce secteur en densification a vocation à accueillir une opération à destination économique, à tendance artisanale.

La voie de desserte se connectant à la rue des Erronnelles devra être dimensionnée pour une voie de desserte secondaire.

La transition paysagère au nord devra constituer un espace tampon végétalisé. Le cheminement doux devra faire partie intégrante de cet espace tampon.

Principes urbains



Principe de zone 1AUX respectant les dispositions réglementaires de la zone 1AUX correspondante.

La ZAE l'Houmée 2 est destinée à recevoir une extension qui se situera à l'Est de la rue de la Ville d'Envert, derrière l'entreprise de casse automobile

Principes de desserte



Principe de voie de desserte à créer permettant de desservir l'opération.



Principe de liaison douce à créer.

Principes patrimoniaux



Principe de transition paysagère (haie multistratée) à créer ou à renforcer en respectant les principes de l'OAP Paysage. Au nord, la haie sera implantée dans une zone tampon végétalisée de 15 mètres de largeur environ.

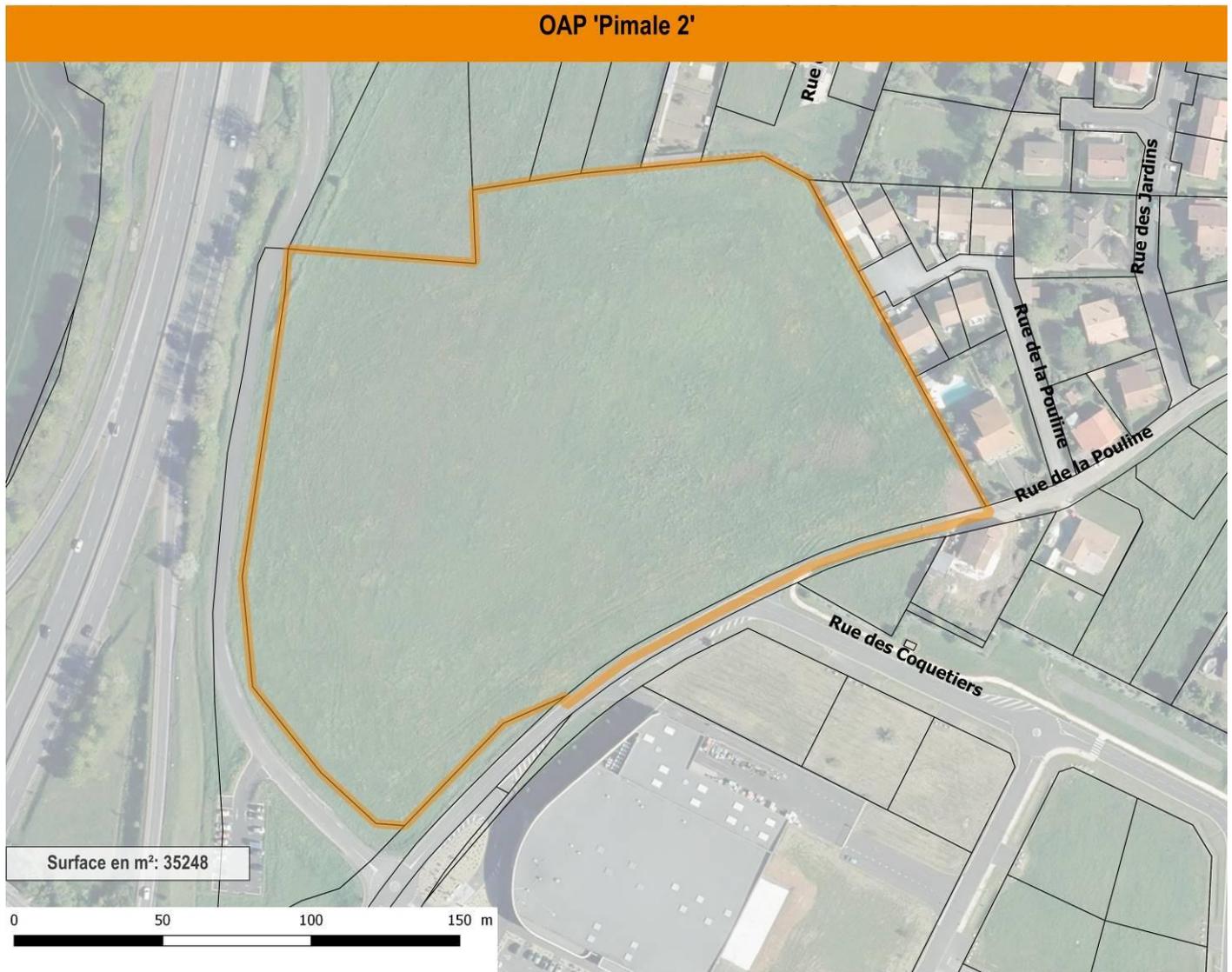


Principe de transition paysagère (haie arbustive basse avec arbres ou haie arbustive haute) à créer ou à renforcer en respectant les principes de l'OAP Paysage.

B- Orientations d’aménagement et de programmation sur les zones AU situées en extension de l’enveloppe urbaine

1- Orientation d’aménagement et de programmation de la zone AU de Pimale 2.

a. Etat actuel

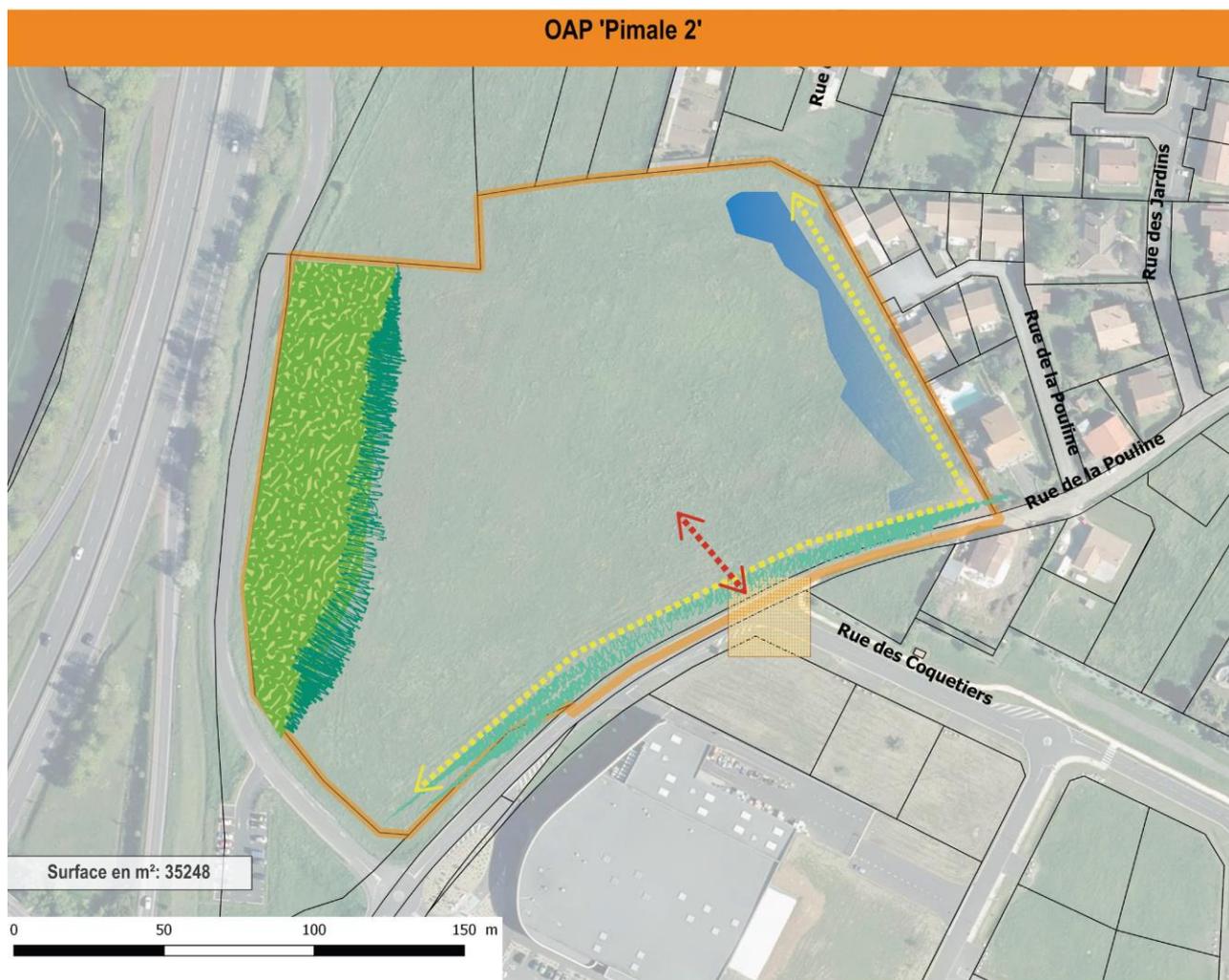


Contexte : Ce secteur situé au nord de la zone d’activité économique de Pimale se compose d’une seule parcelle non cultivée.

Photos :



b. Principes d'aménagement



Orientations : Ce secteur en extension a vocation à accueillir une opération à destination économique, plus particulièrement à tendance commerciale ou tertiaire. L'espace paysager à l'est de l'opération devra être constitué d'un maillage de noues, liaison douce et massifs bas. Les marges de recul inconstructibles doivent être traitées en pleine terre et ont pour vocation la gestion des eaux pluviales au sein d'un espace paysagé de qualité sur lequel un cheminement piéton sera aménagé. En ce qui concerne le carrefour à aménager, d'autres accès sont possibles pour permettre une dissociation des flux et ainsi améliorer et sécuriser les circulations.

Principes urbains



Principe de zone 1AUXa et N respectant les dispositions réglementaires des zones 1AUXa et N correspondantes.

Principes de desserte



Principe de voie de desserte à créer permettant de desservir l'opération.



Principe de liaison douce à créer.



Principe de carrefour à aménager.

Principes patrimoniaux



Principe de frange paysagère (haie multistrata) à créer respectant les principes de l'OAP Paysage.



Principe de transition paysagère (haie arbustive basse avec arbres ou haie arbustive haute) à créer en respectant les principes de l'OAP Paysage.



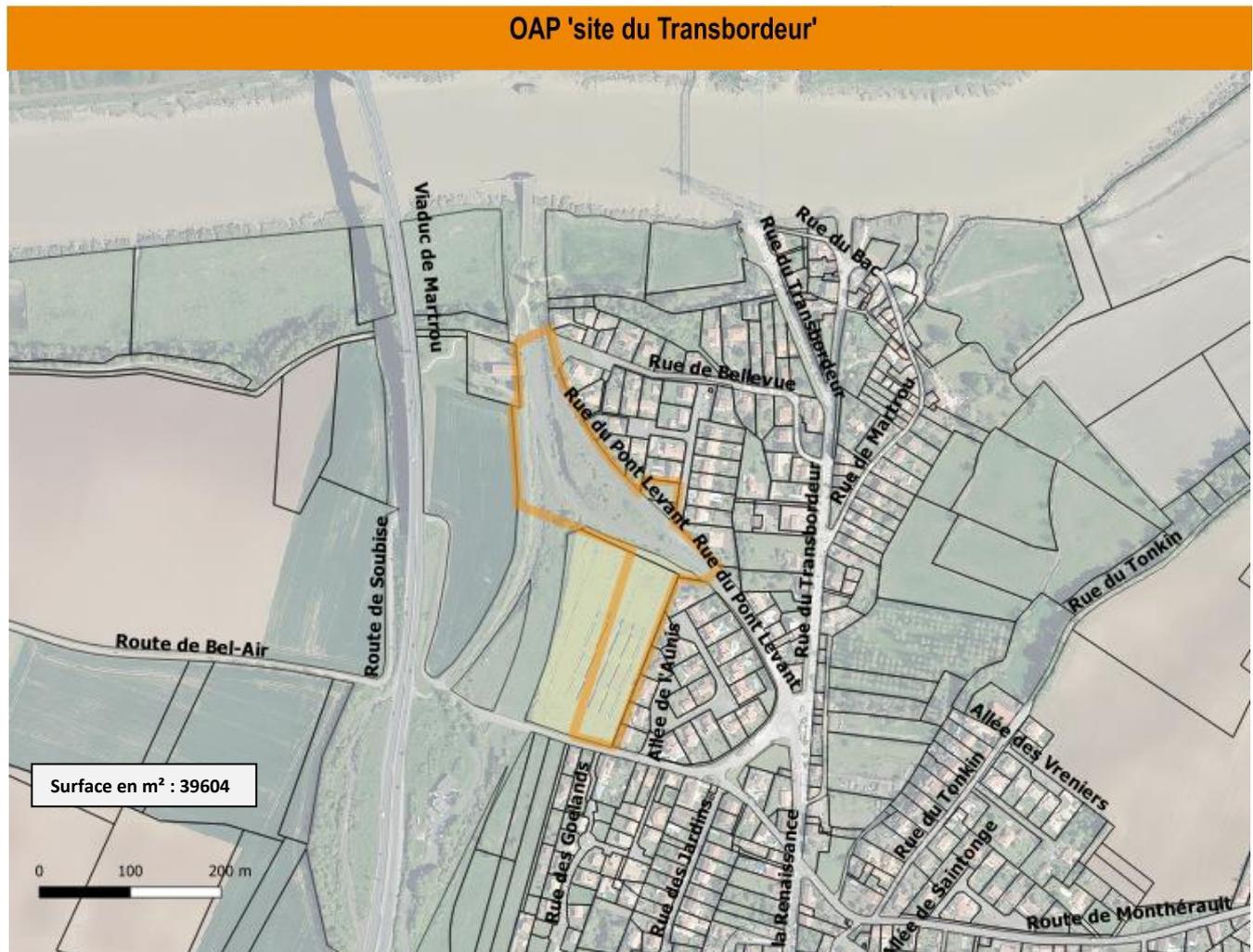
Principe de traitement paysager inconstructible (loi Barnier) à créer (boisements...).



Principe de localisation du traitement paysager des eaux pluviales à privilégier.

3- Orientation d’aménagement et de programmation de la zone AUT du site du Transbordeur

a. Etat actuel



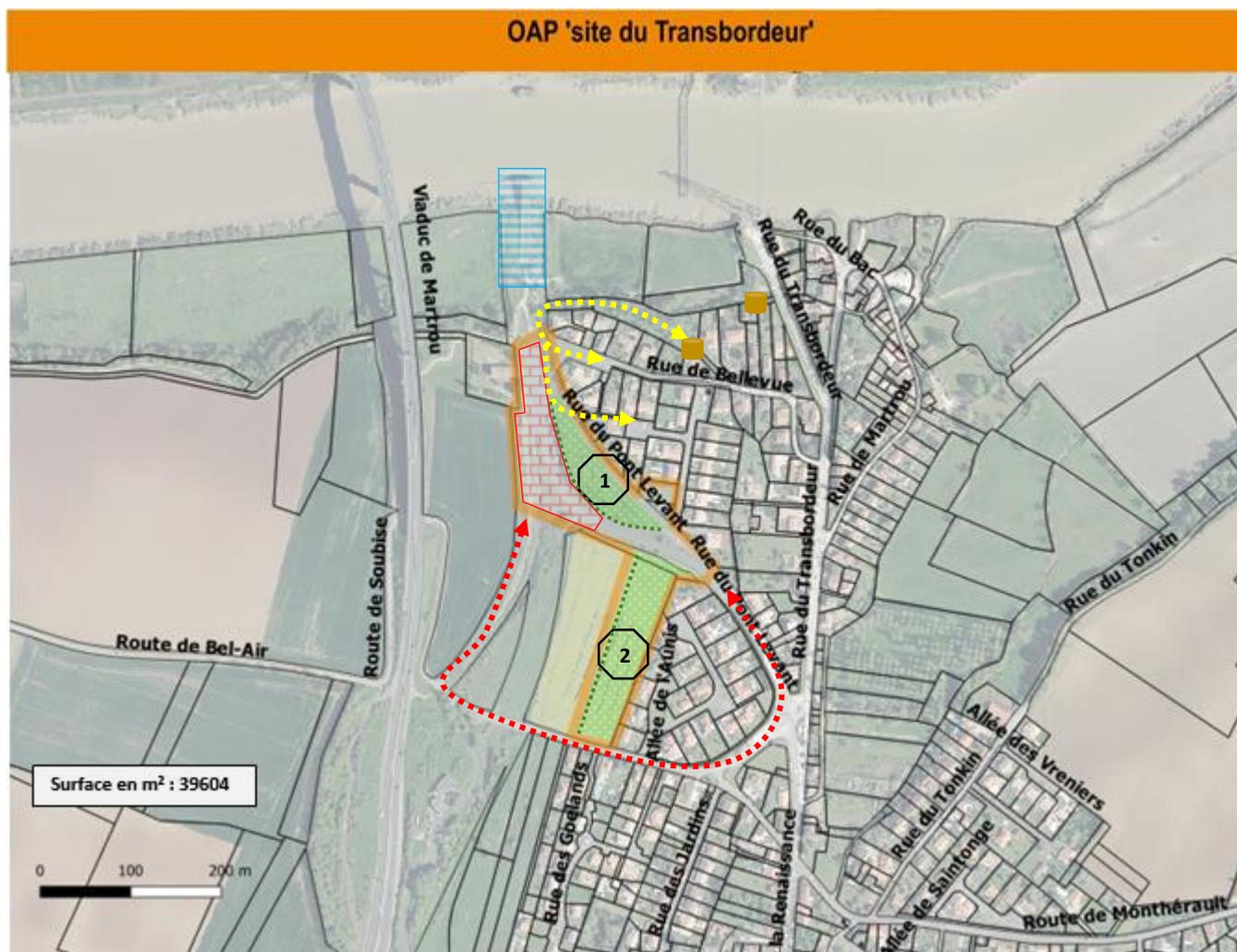
Contexte :

Ce secteur situé au Nord de la commune, contre la Charente, est composé d’une parcelle cultivée, d’un bâti appartenant au Conseil Départemental et d’un délaissé de domaine public appartenant également au Conseil Départemental.

Photos :



b. Principes d’aménagement



Orientations : Ce secteur a vocation à accueillir la réalisation d’un projet d’aménagement global lié à la réhabilitation du Pont Transbordeur. La valorisation de ce site s’inscrit dans un projet beaucoup plus vaste qui concerne les communes d’Echillais et de Rochefort mais aussi la Charente et les deux noyaux bâtis situés de part et d’autres du pont.

Principes urbains



Principe de zone 1AUt respectant les dispositions réglementaires de la zone 1AUt correspondante.



Secteur d’implantation du futur centre d’interprétation

Principes de desserte



Requalification des accès



Maillage piéton du site à valoriser et à renforcer

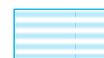


Zone de stationnement tranche 1 avec parkings à vélo



Zone de stationnement tranche 2 (avec parking à vélo), liée à la construction du centre d’interprétation

Principes patrimoniaux



Réhabilitation et mise en sécurité du ponton pour assurer le lien avec le fleuve



Traitement des franges par des plantations à créer respectant les principes de l’OAP Paysage.

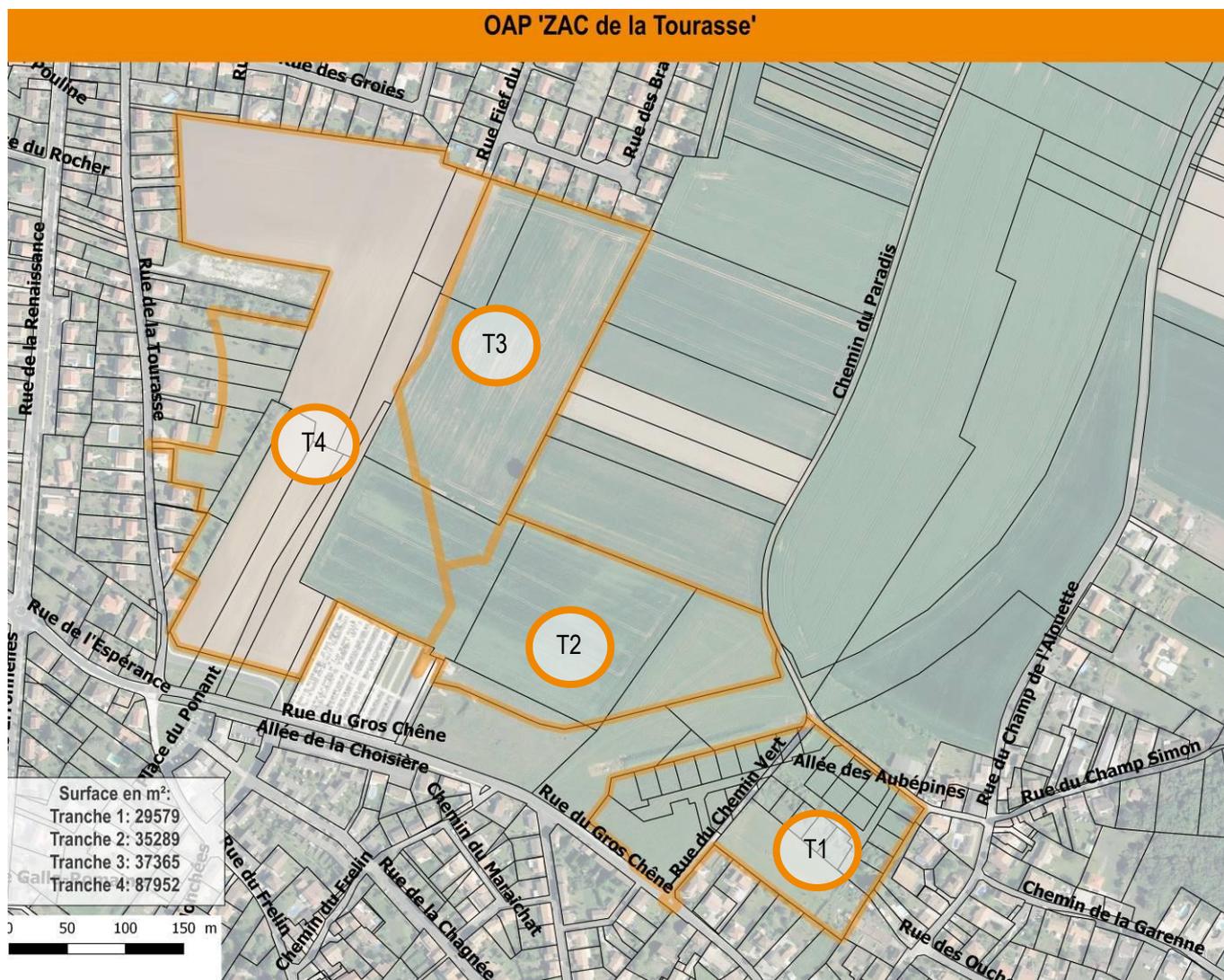


Projets de belvédères

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

1. Orientation d'aménagement et de programmation des zones U et AU de la ZAC de la Tourasse

a. Etat actuel



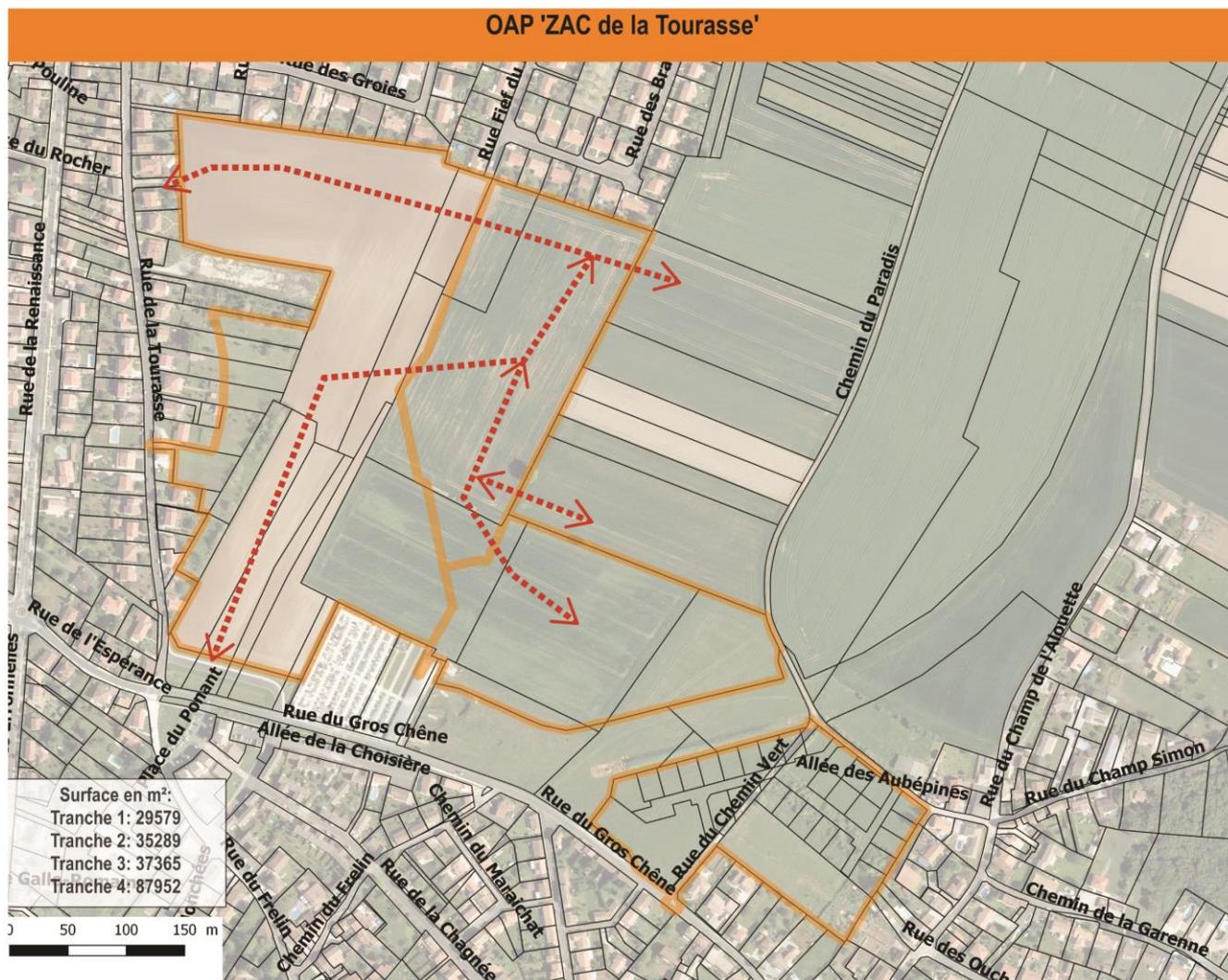
Contexte : La zone d'aménagement concertée de « la Tourasse » est une opération à vocation principale de logements et d'équipements et à vocation secondaire de commerces et services, sise sur une surface de 19 hectares. Il s'agit de proposer une offre diversifiée de logements d'environ 315 logements.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé le 9 décembre 2010. Le dossier de réalisation a été approuvé le décembre 2013.



b. Principes d’aménagement

Plan de principe de la ZAC



Orientations relatives au secteur ZAC : Seule la tranche 4 et une partie de la tranche 1 restent à réaliser. Seules des opérations d’aménagement d’ensemble sont admises pour urbaniser ces secteurs. Ceux-ci peuvent être aménagés en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d’ensemble décrit dans la présente OAP.

Sur l’ensemble des tranches de la ZAC, environ 315 logements devront être produits.

La ZAC n’est pas soumise aux prescriptions de l’OAP Paysage, ni à celles des orientations d’aménagement et de programmation écrites communes à toutes les zones de développement urbain mais chaque tranche est régie par un Cahier des Charges de Cession de Terrain et un Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Principes urbains



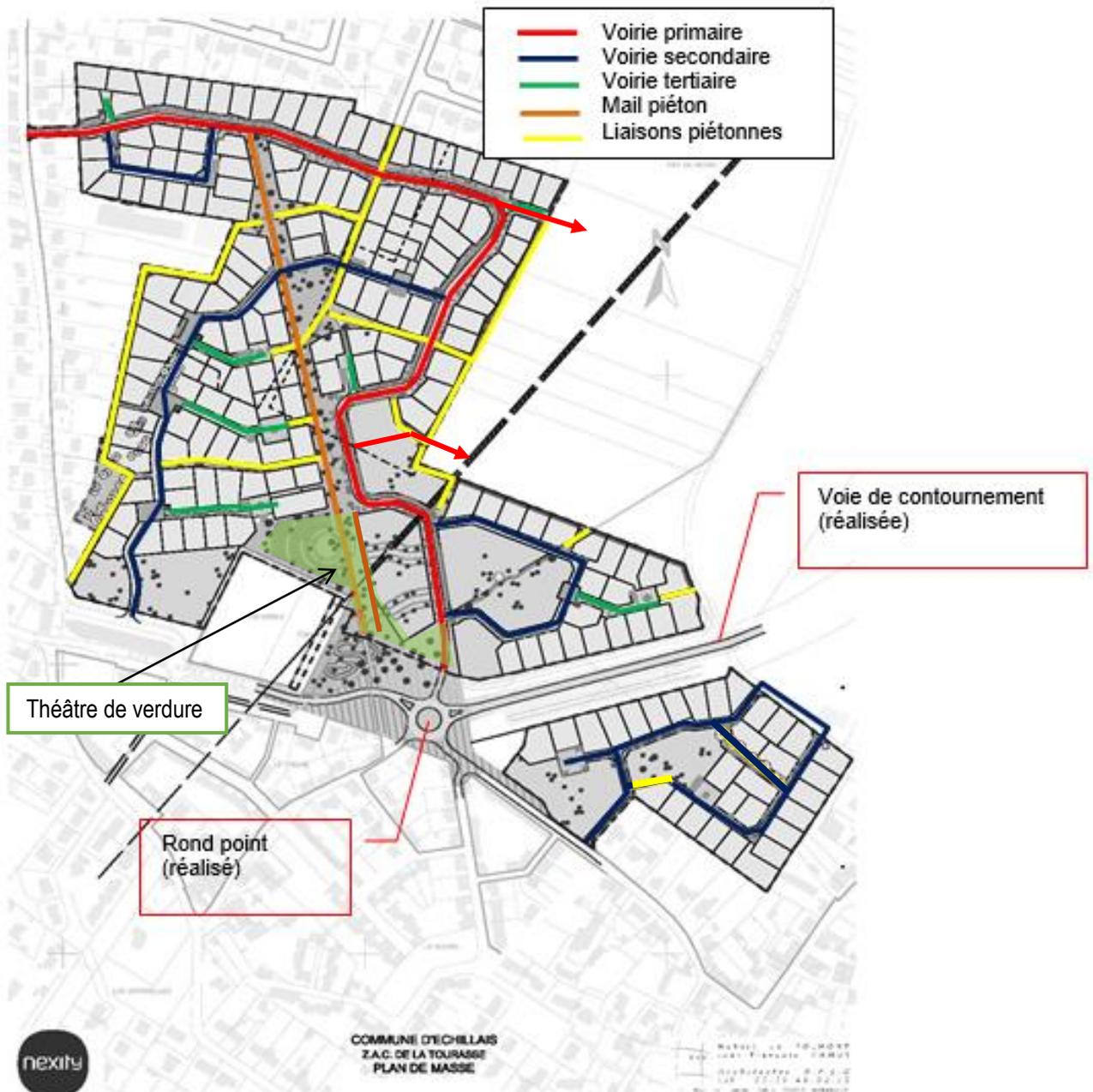
Principe de zones Uzac et 1AUzac.

- Tranche 1: Uzac
- Tranche 2: Uzac
- Tranche 3: Uzac
- Tranche 4: 1AUzac

Principes de desserte



Principe de voies de desserte existantes ou à créer permettant de desservir l’opération.

Plan détaillé de la ZAC*(le plan du parcellaire est donné à titre indicatif, il n'a pas valeur réglementaire)***Orientations relatives aux espaces communs de la ZAC :**

Le plan du parcellaire est donné à titre indicatif.

Le principe des voies est prescriptif, ainsi que celui du théâtre de verdure qui devra comptabiliser environ 4000 m².

Les voies primaires, secondaires et tertiaires seront paysagées. Elles pourront s'accompagner de dispositifs doux de collecte des eaux pluviales, de type noues paysagées. Cette prescription ne s'applique pas aux placettes de type quereux. Les autres placettes devront, elles, simplement recevoir un aménagement paysager.

Le mail piéton est un espace entièrement paysagé dans lequel les différentes voies et chemins piétons viendront se connecter.

Les liaisons piétonnes seront également paysagées. Les matériaux utilisés pour le revêtement de ces liaisons devront assurer la perméabilité du sol par l'emploi de matériaux poreux.

Les différents types de voies ne sont pas destinés à recevoir du stationnement sur la totalité de leur linéaire. Environ 90 stationnements de proximité seront réalisés le long des espaces publics par petites poches de stationnement.

Les réseaux (eaux usées, eau potable, bornes incendie, eaux pluviales, électricité, éclairage public, télécommunications, déchets) devront être dimensionnés en fonction de l'importance du projet. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs d'infiltration doux et paysagers.

Orientations relatives à la production de logements sociaux :

Un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux est à réaliser au sein de chaque opération d'aménagement de construction de logements dès qu'elle dépasse 10 logements : le taux de logements locatifs sociaux à produire par rapport au nombre de logements réalisés, est fixé à au moins 20 %.

Dans les ZAC, le taux s'applique de façon globale et non par constructeur.

En cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée.

Orientations relatives aux constructions :

Pour le secteur de la ZAC, se référer au Cahier des Charges de Cession de Terrain et au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de chaque tranche.