

COMMUNE DE CHÂTEAUBERNARD

4^{ÈME} MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION



Projet de modification soumis à
Enquête Publique
du **22/10/2018** au **23/11/2018**

PLU MODIFIE par délibération du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
du **30/01/2019**

Architectes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Urbanistes D.E.S.S.

Tél : 05 56 29 10 70

Paysagistes D.P.L.G.

Email :
contact@agence-metaphore.fr

Affaire n°16-32e



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
PLAN DE SITUATION DES SECTEURS D'ETUDE.....	2
1. LE CENTRE-BOURG.....	3
1-1. PHOTO AERIENNE DU BOURG.....	5
1-2. LES PRINCIPES GENERAUX.....	6
1-3. SCHEMA D'AMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG.....	7
1-4. PRINCIPES ET SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA DOUE.....	8
1-5. PROFILS.....	9
1-6. PLANCHE PHOTOS.....	10
1-7. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	11
2. LE QUADRANT OUEST.....	13
2-1. PHOTO AERIENNE DU QUADRANT OUEST.....	15
2-2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	16
2-3. SCHEMA D'AMENAGEMENT DU QUADRANT OUEST.....	17
2-4. PLANCHE PHOTOS ET PROFILS.....	18
2-5. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	19
3. LE QUADRANT NORD-EST.....	21
3-1. PHOTO AERIENNE DU QUADRANT NORD-EST.....	23
3-2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	24
3-3. SCHEMA D'AMENAGEMENT DU QUADRANT NORD-EST.....	25
3-4. PLANCHE PHOTOS ET PROFILS.....	26
3-5. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	27
4. LE POLE D'ACTIVITES DU MAS DE LA COUR.....	29
4-1. PHOTO AERIENNE DU MAS DE LA COUR.....	31
4-2. LES PRINCIPES GENERAUX.....	32
4-3. SCHEMA D'AMENAGEMENT DU QUADRANT NORD-EST.....	33
4-4. PLANS ET PROFILS - RD 149.....	34

PREAMBULE

Ce document intitulé «Orientations d'Aménagement et de Programmation» présente les dispositions particulières venant préciser les «orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune» dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

Les articles L. 151-6 et 151-7 du Code de l'Urbanisme indiquent que :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

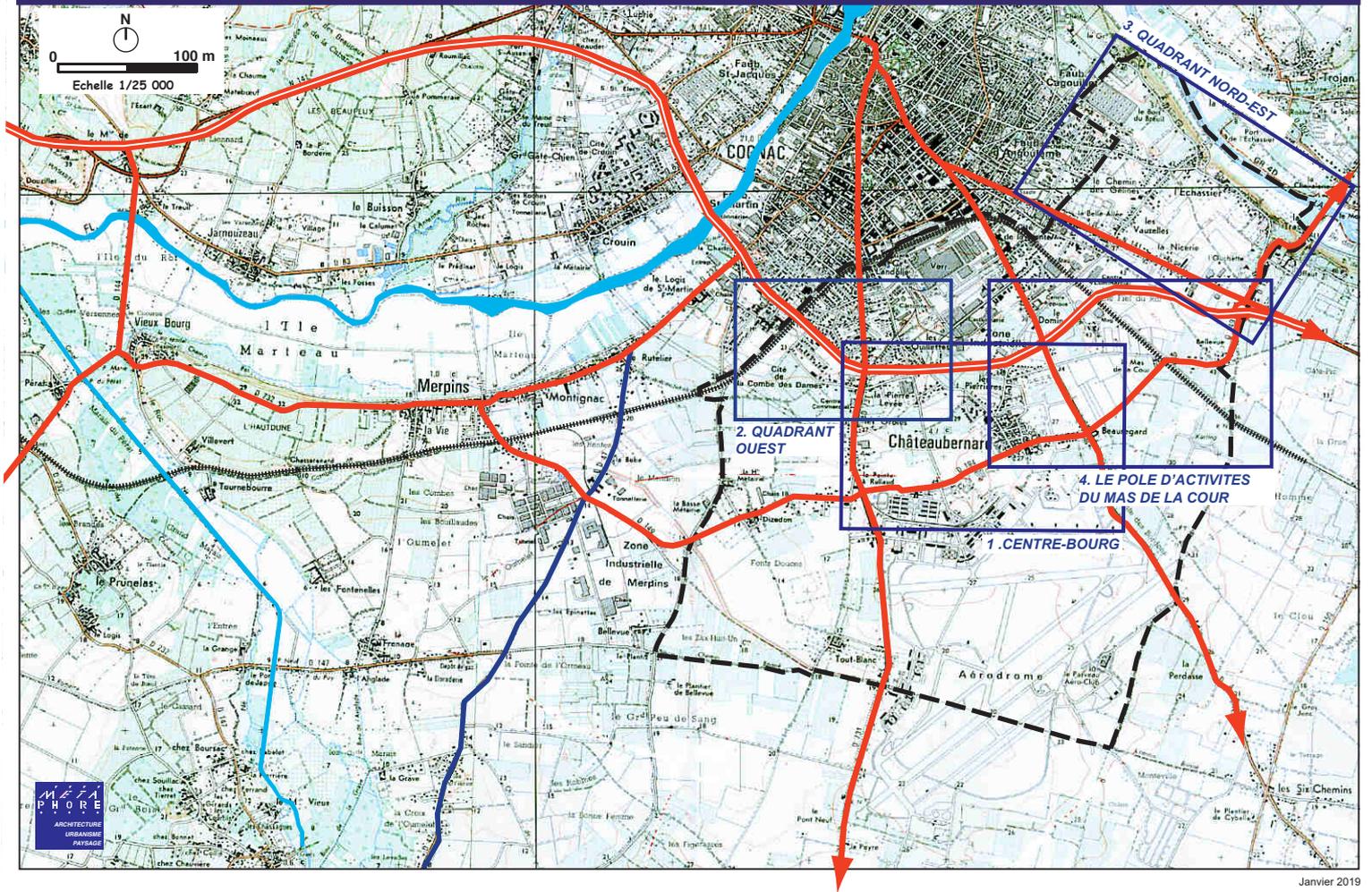
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

De plus, le Code de l'Urbanisme précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L.152-1).

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : (zonage, règlement, ...) les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- des dispositions traduites dans le règlement et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- des dispositions soumises à compatibilité tel que l'indique l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- des dispositions indicatives qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

PLAN DE SITUATION DES SECTEURS D'ETUDE



META
PHORE
ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE

1. LE CENTRE-BOURG

1-1. PHOTO AERIEENNE DU BOURG



1-2. LES PRINCIPES GENERAUX

1-2-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

- > Ouvrir le cœur de bourg aujourd'hui introverti sur sa couronne rurale en mutation avec :
 - vers l'Est, la recomposition d'un espace public majeur à partir des abords de la Chapelle des Templiers grâce à la création d'une liaison douce en relation la Rue des Pierrières et la zone 1AU de la Doue ;
 - vers l'Ouest, le prolongement de l'impasse de la Poste jusqu'à l'opération Le Foyer.
- > Création d'une déviation au Sud de la Rue de la Doue de façon à désengorger la séquence bâtie et permettre son réaménagement ; création d'un nouveau débouché sur la RD 24 et d'un raccordement plus à l'Est sur la RD 149 vers le Mas de la Cour.
- > Réaffirmer une hiérarchie entre les voies de façon à décliner des principes d'aménagement (ou de ré-aménagement) en fonction des usages en distinguant :
 - **les voies de liaison interquartier** qui permettent de se déplacer d'un secteur à l'autre avec fluidité, assumant également la fonction de cheminement protégé et support d'une identité urbaine de qualité, leur emprise appelle un dimensionnement suffisant (cf. principes de traitement page 6) ; ces voies structurent l'urbanisation mais ne servent pas à priori de support à l'urbanisation ; les débouchés particuliers directs y sont donc à limiter ;
 - **les voies de desserte**, desservent les opérations d'habitat et supportent quant à elles les accès particuliers ; elles appellent des emprises et un traitement plus modestes.

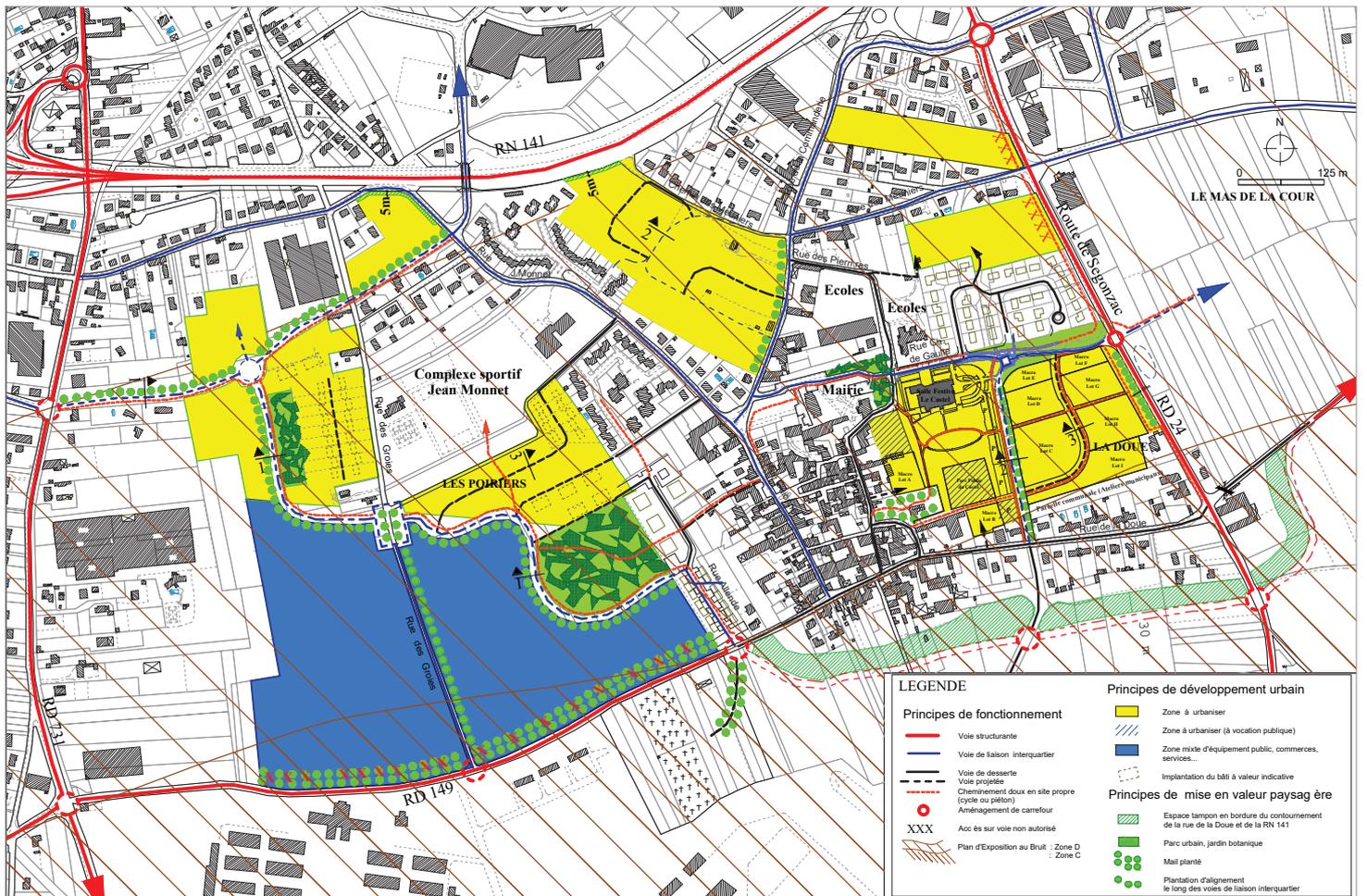
1-2-2. PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT

- > Prise en compte du PEB conduisant à décliner une vocation habitat au Nord de l'indice psophique 78 et une vocation mixte au Sud pouvant associer des équipements publics (projet de salle des fêtes, relocalisation des installations sportives de l'UAC, des surfaces commerciales, des services,...) ; à noter que ce secteur a été retenu dans le cadre de l'étude hydraulique de bassin - versant pour accueillir un bassin de collecte des eaux pluviales. Cet équipement peut être l'occasion d'un traitement paysager de qualité à même de s'intégrer harmonieusement dans un projet d'aménagement global.
- > Recherche de formes urbaines mixtes pouvant associer de l'habitat individuel, pavillonnaire ou en bande et de l'habitat collectif, dans le cadre d'une densité bâtie équivalente à celle du centre-bourg (définition de secteurs où l'implantation du bâti à l'emprise publique, et en ordre continu sera autorisée).
- > Au regard de cette hiérarchie, on évitera que les opérations privées débouchent individuellement sur les voies structurantes (RD 24, RD 149, RD 731, ...) et les voies interquartiers, en regroupant les accès par la création d'un réseau de voies de desserte.
- > Mise en œuvre d'un plan de liaisons douces afin d'apporter une alternative aux déplacements automobiles dans des conditions de sécurité pour les usagers. Ces cheminements protégés pourront être mixtes cycle/piéton ; ils seront pris en compte dans le cadre des voies interquartiers projetées (cf. principes de traitement, page 6), ou prévus en site propre dans le cadre des opérations d'habitat projetées. Elles viseront à permettre de relier les lieux à habiter avec les lieux des diverses fonctions urbaines (écoles, commerces et services du bourg, ...), les espaces récréatifs et les lieux de travail (pôle d'emploi du Mas de la Cour).

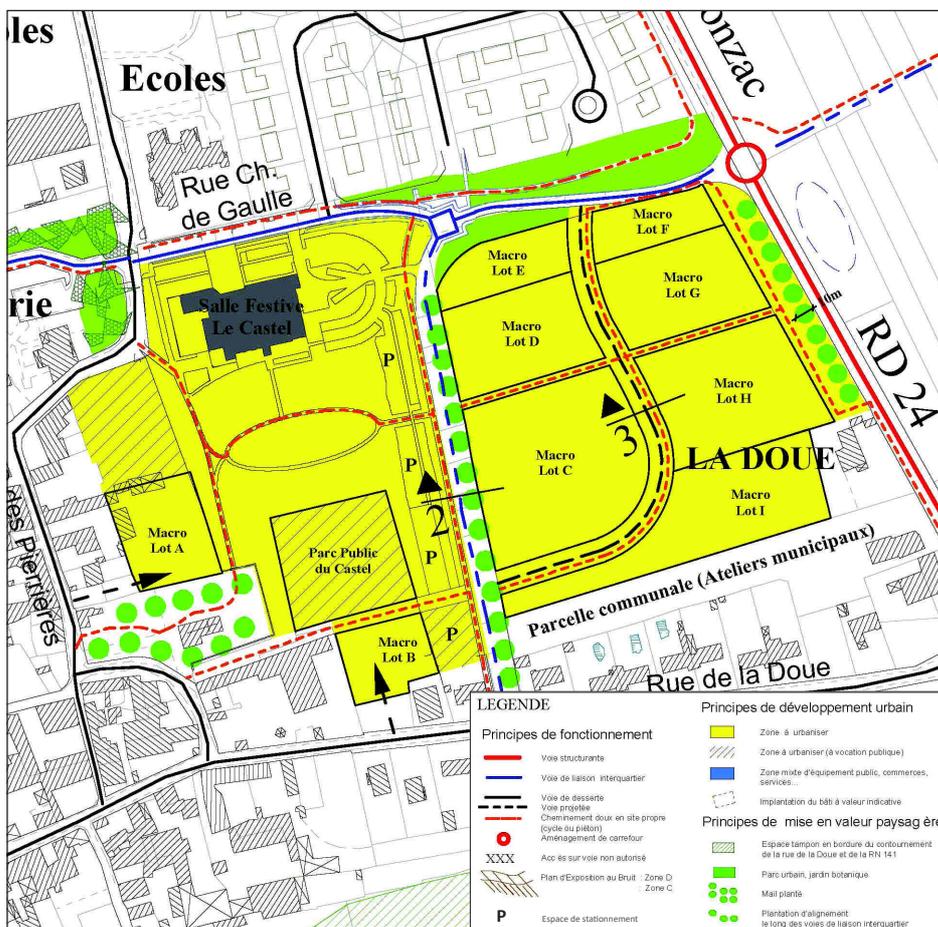
1-2-3. PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE

- > Création d'un espace boisé de 30 m de large le long de la déviation de la Doue de façon à dégager un espace tampon entre l'infrastructure et l'habitat existant.
- > Requalification urbaine de la Rue de la Doue.
- > Création de deux espaces publics majeurs plantés de type place publique / promenade dans le prolongement de la Chapelle des Templiers (cf. planche photos page 7) et de type Parc urbain / arboretum aux poiriers.
- > Plantations d'arbres de haute tige le long des voies de liaisons interquartiers à créer (cf. principes de traitement page 6).

1-3. SCHEMA D'AMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG



1-4. PRINCIPES ET SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA DOUE



1-4-1. OBJECTIFS

- Aménagement de l'espace central majeur du cœur de bourg destiné à conforter la centralité de Châteaubernard, en associant :
 - > l'achèvement du parc public aménagé dans le prolongement de la salle festive du Castel,
 - > maintien aux abords de l'équipement d'un espace suffisamment large afin de ne pas exposer l'habitat au fonctionnement inhérent à ce type d'usage (circulation, stationnement, bruit, ...),
 - > le développement d'une certaine densité urbaine et mixité des produits logements.

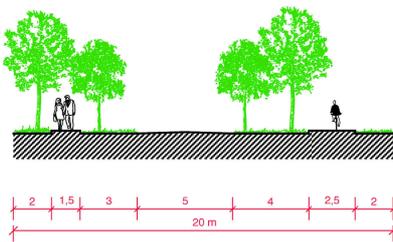
1-4-2. PROGRAMME

- 12 360 m² d'espace destiné à une fonction publique :
 - > parc public récréatif (3 900 m²) dans le prolongement du parc du Castel ;
 - > espace de stationnement (800 m²) le long de l'ancienne piste allemande ;
 - > salle communale ou espace de stockage pouvant être destiné aux services communaux (7 660 m²) situé Rue des Pierrières ;
- Définition de macro-lots aménageables pour des programmes urbains mixtes, pouvant associer habitat, services, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif..., d'une superficie totale de 33 875 m² ; possibilité d'étendre le macro lot I à la parcelle communale actuellement occupée par les ateliers municipaux à l'issue de leur relocalisation.
- 50 à 70 logements sur la base d'un objectif de densité de 15 à 20 logements /ha résultant de l'association de formes urbaines de types habitat collectif, habitat individuel groupé (de type maisons de ville, maisons jumelées, ...) voire habitat individuel dense sur petits lots ;
- Application d'un taux de 20 % de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale) dans les programmes de logements ;
- Possibilité d'ouvrir à l'urbanisation de façon indépendante chaque macro-lot identifié par une lettre sur le schéma d'aménagement ;

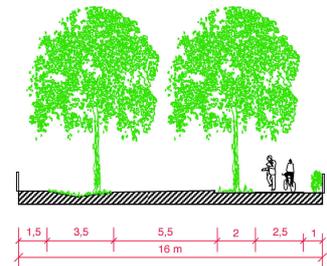
1-4-3. PARTI D'AMENAGEMENT

- Desserte de la zone :
 - > Ré-aménagement de l'axe structurant constitué de l'ancienne piste allemande sur la base d'un traitement comparable à celui déjà opéré Rue Charles de Gaulle ;
 - > Création d'une voie de desserte sur l'ilot situé à l'Est de la piste allemande de façon à décliner un partage en macro-lots aménageables de part et d'autre de la voie ;
 - > Création d'un maillage de cheminements doux mixtes (piéton/cycle)
 - > Création d'un cheminement doux entre la place R.Buzin devant la chapelle des Templiers, le parc du Castel et l'ancienne piste allemande ;
- Organisation urbaine : Définition de macro-lots aménageables de façon indépendante, avec un accès :
 - > Depuis la rue des Pierrières pour le macro lot A
 - > Depuis la rue de la Doue pour le macro lot B
- Mise en valeur paysagère : aménagement le long de la RD 24 d'une bande paysagère plantée de 10 m de large afin de ménager une distance de cette voie et les futurs logements.

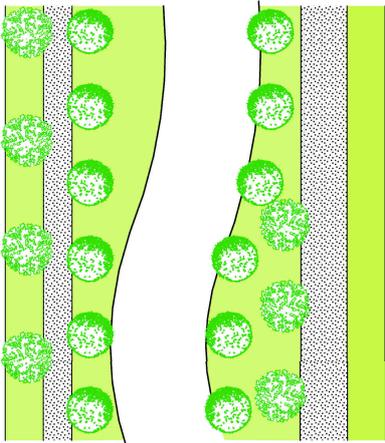
1-5. PROFILS



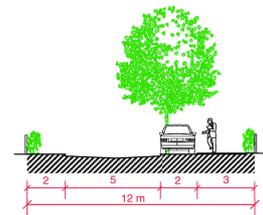
Profil 1 : Principes de traitement des voies de liaison interquartier de type boulevard urbain
Ech.:1/200ème



Profil 2 : Principe de traitement des autres voies de liaison interquartier de type résidentiel
Ech.:1/200ème



Vue en plan
Ech.:1/200ème



Profil 3 : Principe de traitement des voies de desserte
Ech.:1/200ème

1-6. PLANCHE PHOTOS

Vers l'Est :



Par la création d'une liaison de part et d'autre de la chapelle des Templiers...



... redéfinissant un mail planté dans le prolongement du jardin actuel...



...et permettant une ouverture du centre-bourg vers le secteur de la Doue.

Vers l'Ouest :



Par l'aménagement de voies dans le prolongement de l'impasse de la Poste et de l'impasse le long de la propriété ...



... et de cheminement piéton/cycle ...



...de façon à replacer l'opération immobilière "Le Foyer" en articulation entre le centre-bourg et le secteur des Poiriers.



Vue sur la zone AU de la Doue depuis l'ancienne piste allemande



Vue sur Macrolot A.



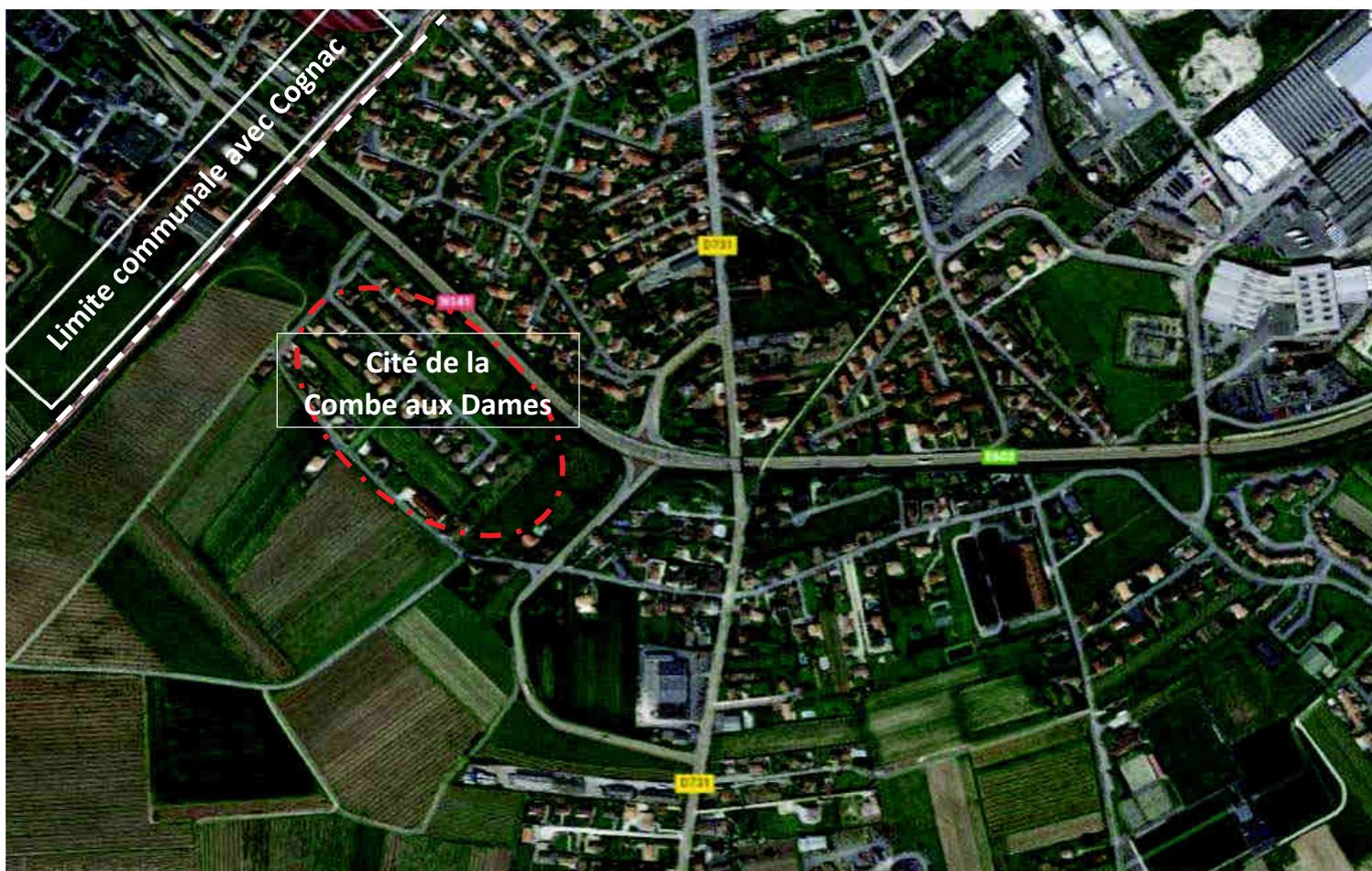
Vue sur le parc public du Castel restant à aménager

1-7. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une voie de liaison interquartier de type «boulevard urbain» entre : <ul style="list-style-type: none"> - la RD 731 et la Rue Jean Monnet, - la mairie et la RD 24. • Traitement des voies de liaison interquartier de type «boulevard urbain» selon le profil n°1. • Création d'une voie de type résidentiel entre la Rue de la Commanderie et la Rue Jean Monnet, selon le profil n°2. 		<ul style="list-style-type: none"> • Tracé des voies de desserte.
Forme et programmation urbaines		<ul style="list-style-type: none"> • Mixité des formes urbaines associant de l'habitat individuel (pavillonnaire ou en bande) de l'habitat collectif. • Affectation de 20 % du programme des logements à des logements sociaux (locatif et/ou accession sociale). 	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation du bâti telle que dessinée sur le schéma d'aménagement.
Protection / Valorisation paysagère	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un parc type «jardin public» au secteur de Poiriers. • Création d'un cheminement doux dans le prolongement du Jardin de la Chapelle des Templiers vers la piste allemande. 		

2. LE QUADRANT OUEST

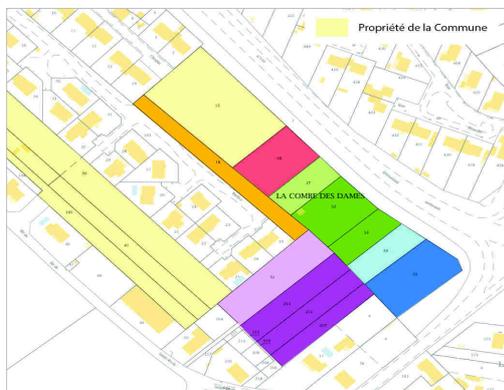
2-1. PHOTO AERIEENNE DU QUADRANT OUEST



2-2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2-2-1. OBJECTIFS

- Aménagement dans le cadre d'une démarche d'organisation d'ensemble, d'emprises foncières relativement morcelées¹ (cf. carte du foncier ci-contre), « enchâssées » au sein d'un tissu urbanisé depuis 3 décennies, nommé « Cité de la Combe aux Dames » et enclavé entre la RN 141 au Nord et le Chemin de Saint-Roch au Sud et la voie de raccordement à la RN141 à l'Est ;

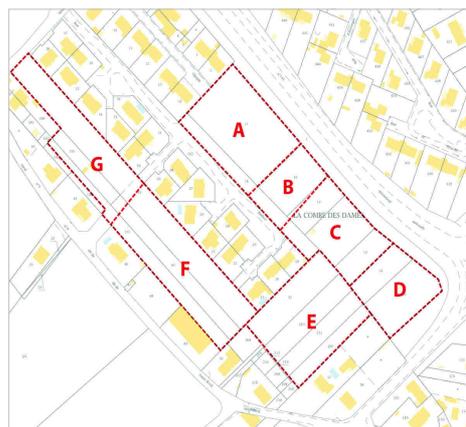


- Remailler les espaces interstitiels avec leur environnement et la desserte actuelle du quartier, interrompue en impasses ;
- Promouvoir sur le secteur à aménager une certaine densité bâtie, mixité des formes urbaines et mixité des produits logements.

2-2-2. PROGRAMME

- 3,20 ha d'assiette foncière classée à cheval sur la zone UB (1 ha) et la zone IAU (2,20 ha) ;
- Une cinquantaine de logements sur la base d'un objectif de densité de 15 logements/ha résultant de l'association de formes urbaines de types habitat collectif, habitat individuel groupé (maisons de ville, maisons jumelées, ...) voire habitat individuel dense sur petits lots ; à ce titre, le programme des logements décliné dans l'opération d'aménagement considérée dans l'ensemble du périmètre de l'OAP, devra présenter un rapport de 70 % maximum d'habitat individuel/30 % minimum d'habitat individuel groupé et/ou habitat collectif ;
- Ensemble parcellaire communal (parcelles BA 39 pour partie, BA 41 et BA195 pour partie) d'une superficie de 0,5 ha réservé pour un programme de mixité sociale ;
- Possibilité d'un aménagement par tranches successives, à condition de porter sur la totalité de chaque contour des macro-lots porté au schéma de phasage ci-contre. Aucun ordre particulier n'est attaché au leffrage des macro-lots auquel il est recouru par praticité.

¹ 9 propriétaires dont la commune de Châteaubernard pour 1,55 ha.



2-2-3. PARTI D'AMÉNAGEMENT :

> **DESSERTE DE LA ZONE :**

- Prolongement des deux rues existantes F. Chopin et H. Berlioz (cf. photos n°1 et 2, planche photos ci-après) de façon à les connecter entre elles ;
- Traitement des voies de desserte selon le profil n°3 ;
- Possibilité d'un débouché sur le Chemin de St-Roch entre les parcelles AB45 et AB46 (cf. photo n°3 planche photos ci-après) en fonction des conditions de trafic, pouvant nécessiter un aménagement de sécurité ; évitement de tout débouché sur le Chemin de St-Roch au niveau de la parcelle BA 39 ;
- Possibilité de ménager un accès de 5 m de large permettant le désenclavement des fonds de parcelles BA 57 et 58 dans l'hypothèse d'une redivision parcellaire ;
- Création d'une desserte par un cheminement doux mixte (piéton/cycle) entre les parcelles BA 164 et 215.

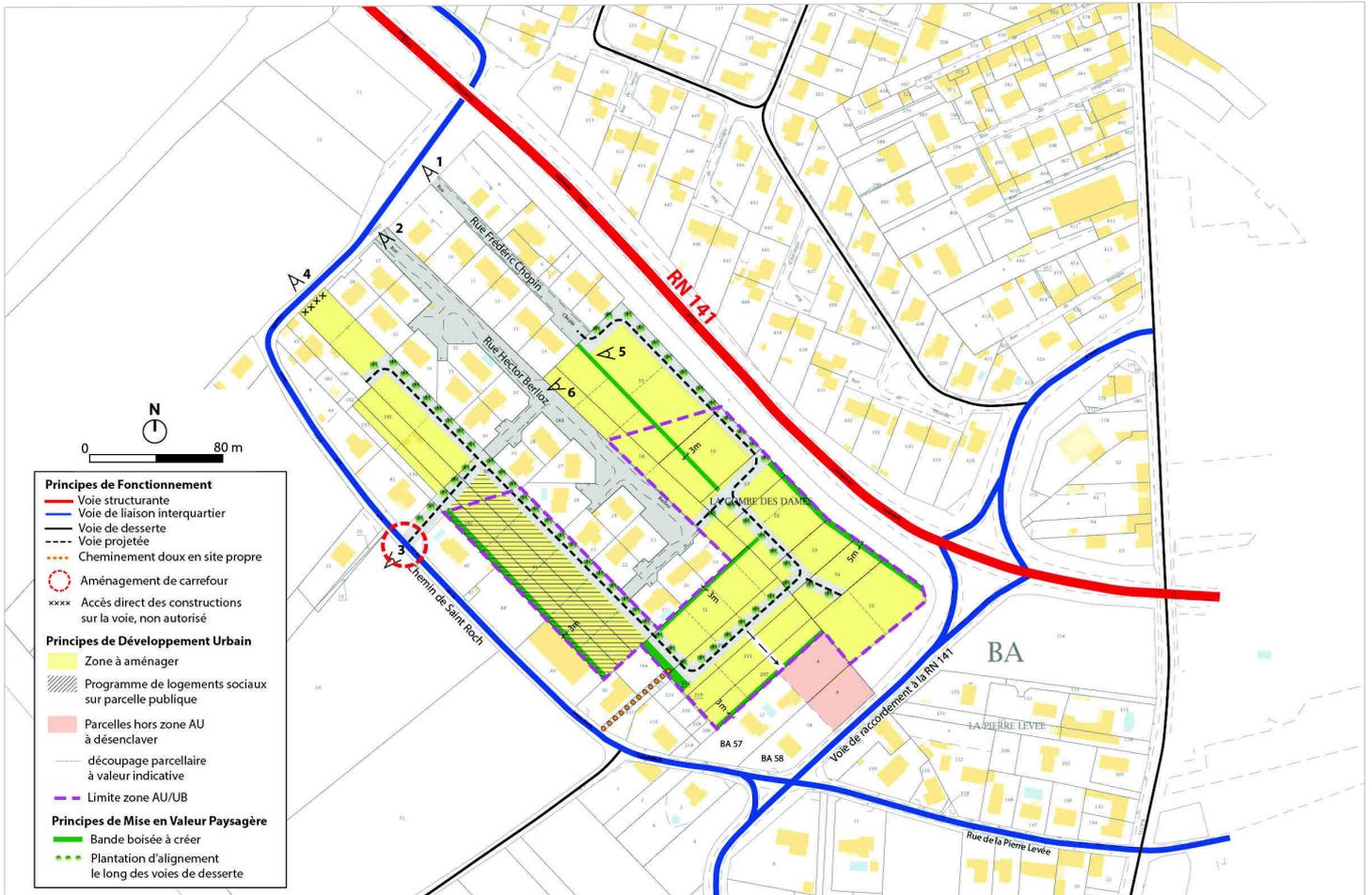
> **ORGANISATION URBAINE :**

- Découpage parcellaire indicatif, de taille moyenne de 500 m² (20 m/25 m) à 900 m² (30 m/30 m) pouvant être redivisé ou fusionné ;
- Accès direct des constructions sur le Chemin de St-Roch depuis la parcelle BA 39 non autorisé (cf. photo n°4 planche photos ci-après).

> **MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE :**

- Aménagement le long de la RN 141 d'une bande paysagère plantée de 5 m de large afin de ménager une mise à distance de cette infrastructure, pour les futurs logements (cf. photo n°5 planche photos ci-après) ;
- Aménagement de bandes paysagères plantées entre certains lots lorsque la profondeur aménageable le permet.

2-3. SCHEMA D'AMENAGEMENT DU QUADRANT OUEST



2-4. PLANCHE PHOTOS ET PROFILS



1 - Rue F. Chopin



2 - Rue H. Berlioz



3 - Débouché de la zone sur le Chemin de Saint-Roch



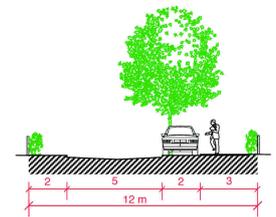
4 - Débouché de la zone sur le Chemin de Saint-Roch



5 - Passage de la RN 141 au Nord du secteur à aménager



6 - Point de vue sur la zone à aménager depuis la Rue H. Berlioz



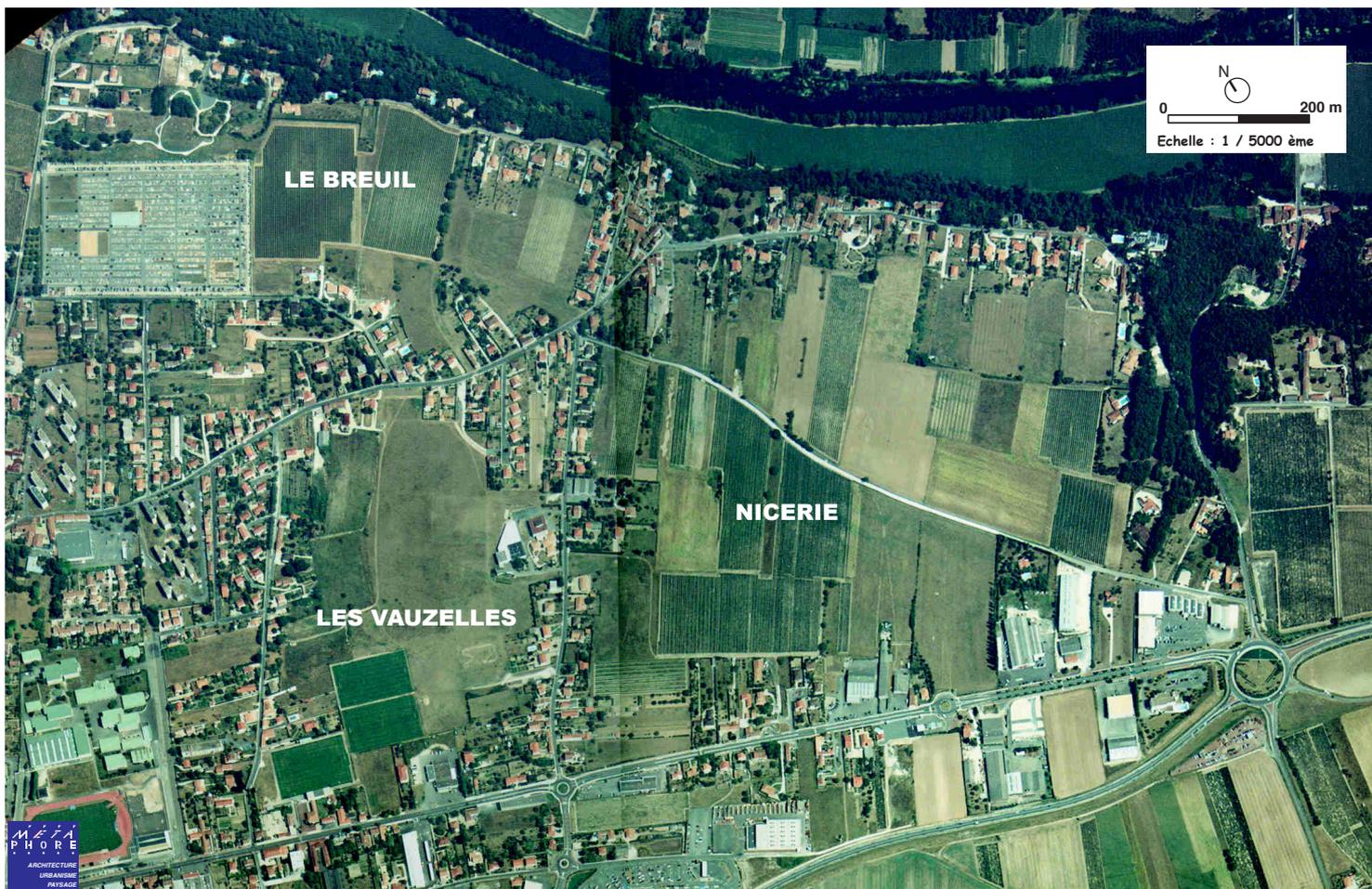
Profil 3 : Principe de traitement des
voies de desserte
Ech.:1/200ème

2-5. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie	<ul style="list-style-type: none"> Connexion entre les Rues Berlioz et Chopin. 	<ul style="list-style-type: none"> Traitement des voies de desserte selon le profil n°3 ; Tracé des voies de desserte ; Création d'une desserte par un cheminement doux mixte (piéton/cycle) entre les parcelles BA 164 et 215. 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de ménager un accès de 5 m de large permettant le désenclavement des fonds de parcelles BA 57 et 58 dans l'hypothèse d'une redivision parcellaire ; Implantation de cet accès sur le schéma d'aménagement à valeur indicative.
Forme et programmation urbaines	<ul style="list-style-type: none"> Le recours à un aménagement par tranches successives est autorisé, toutefois, il est conditionné au respect des macro-lots définis au plan de phasage. 	<ul style="list-style-type: none"> Mixité des formes urbaines dans le programme des logements sur la base d'un rapport 70 % maximum habitat individuel/30 % minimum Habitat individuel groupé et/ou habitat collectif ; Objectif de 15 logements/ha minimum en moyenne appliqué sur la totalité du périmètre de l'OAP ; Emprise foncière portée au schéma d'aménagement réservée à une opération de logements sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Tracé du découpage parcellaire à valeur indicative
Protection / Valorisation paysagère		<ul style="list-style-type: none"> Création des bandes boisées portées au schéma d'aménagement le long de la RN 141 (5 m) et entre les fonds de parcelles (3 m). Création de boisements le long des voies de desserte. 	

3. LE QUADRANT NORD-EST

3-1. PHOTO AERIENNE DU QUADRANT NORD-EST



3-2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

3-2-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

- > Création d'une voie de liaison entre le quadrant Nord-Est et le secteur de Bellevue grâce au franchissement de la RN 141 par un passage supérieur.
- > Affirmation de la hiérarchie entre les voies de liaison interquartier et les voies de desserte de l'habitat par la nature de leur traitement.
- > Création d'un plan des liaisons douces cycle et/ou piéton, permettant dans le cadre de cheminements protégés en site propre de relier lieux de résidence/lieux de travail/lieux récréatifs.

Pour le secteur de la Nicerie :

- > Création d'une voie de liaison interquartier de type boulevard urbain en boucle, maillée sur l'Avenue d'Angoulême 200 m avant le giratoire des Vauzelles.
- > Maillage avec la Rue des Vauzelles par l'intermédiaire de la voie nouvelle créée aux Jardins de Louise.
- > Maillage avec la Rue de l'Echassier et la RD 15, mais uniquement en sens unique "entrée".
- > Maillage entre la Rue de la Nicerie et la contre-allée de l'Avenue d'Angoulême.

Pour le secteur du Breuil :

- > Maillage sur la voie de desserte de la 1ère tranche du lotissement de l'Echassier, et sur la Rue de l'Echassier à la hauteur de la parcelle AK 75 puis maillage uniquement en sens unique "entrée" depuis le chemin du Breuil et en sens unique "sortie" vers la Rue des Chênes.
- > Liaison douce entre le lotissement et l'espace vert/parcours santé du Breuil.

Pour le secteur des Vauzelles :

- > Création d'une voie de desserte permettant de relier la Rue de l'Echassier et la Rue des Gélines.
- > Articulation entre cette voie de desserte et le chemin du Breuil d'une part et la voie nouvelle projetée à Cognac vers le CES Félix GAILLARD.

3-2-2. PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT

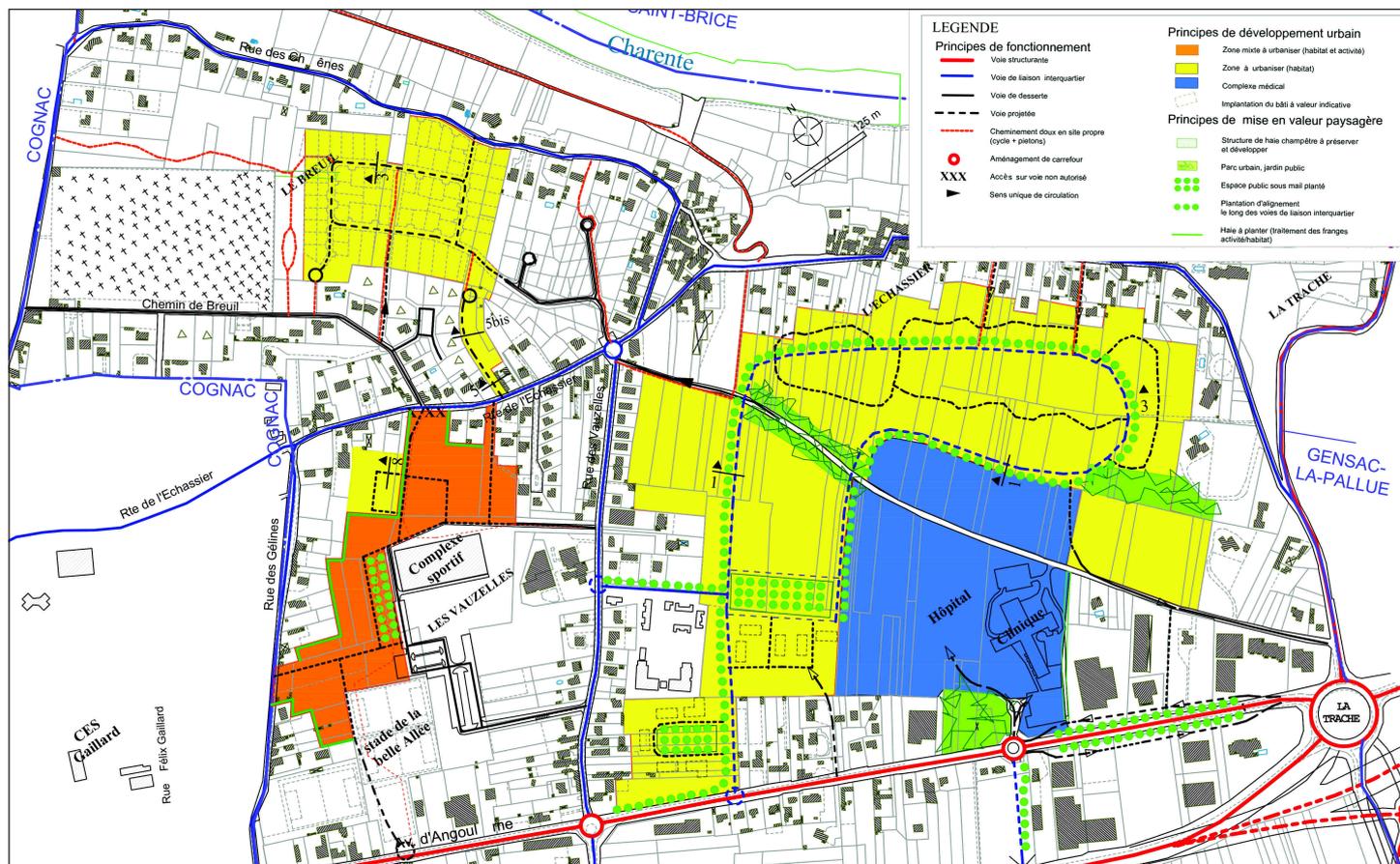
- > Développement d'une mixité des formes urbaines (collectif, intermédiaire, individuel en bande, pavillonnaire) et une mixité des fonctions (habitat, services, commerces, ...).
- > Recomposer des espaces publics structurants (mail planté, place publique, ...) pouvant supporter les autres usages attendus (commerces, services) et des espaces plantés à vocation récréative.
- > Réserve foncière en continuité du pôle hospitalier en vue de son confortement dans l'avenir.

3-2-3. PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE

- > Traitement paysager des voies par des plantations en fonction de leur statut (voie interquartier - profils n°1 et 2 ; voie de desserte profils n°3 et n°8).
- > Confortement de la structure paysagère composée de haies champêtres, qui suivent le chemin de la Nicerie ou qui se développent en limite de parcellaire.
- > Soigner l'insertion urbaine et paysagère du projet par une gestion des transitions avec le tissu pavillonnaire au Nord et à l'Ouest du site à l'aide d'une frange végétale sous forme de haie à planter assurant un premier filtre visuel.



3-3. SCHEMAD'AMENAGEMENT DU QUADRANT NORD-EST

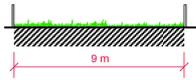


LEGENDE	
Principes de fonctionnement	
	Voie structurante
	Voie de liaison interquartier
	Voie de desserte
	Voie projetée
	Cheminement doux en site propre (cyclo + piétons)
	Aménagement de carrefour
	Accès sur voie non autorisée
	Sens unique de circulation
Principes de développement urbain	
	Zone mixte à urbaniser (habitat et activité)
	Zone à urbaniser (habitat)
	Complexe médical
	Implantation du bâti à valeur indicative
Principes de mise en valeur paysagère	
	Structure de haie champêtre à préserver et développer
	Parc urbain, jardin public
	Espaces publics sous mail planté
	Plantation d'alignement le long des voies de liaison interquartier
	Haie à planter (traitement des franges actives/habitat)

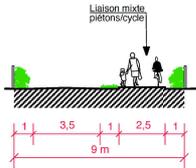
3-4. PLANCHE PHOTOS ET PROFILS



Accès secteur du Breuil depuis le chemin du Breuil



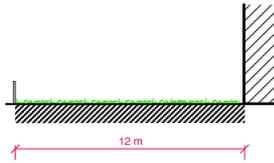
Profil 4 : Accès secteur du Breuil depuis le chemin du Breuil
Etat des lieux - Ech.:1/200ème



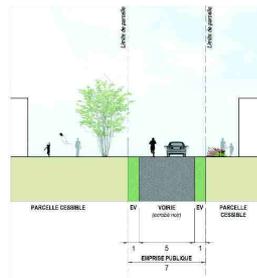
Profil 4 : Accès secteur du Breuil depuis le chemin du Breuil
Etat projeté - Ech.:1/200ème



Accès secteur du Breuil depuis la route de l'Echassier

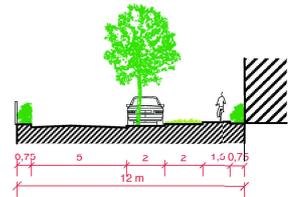
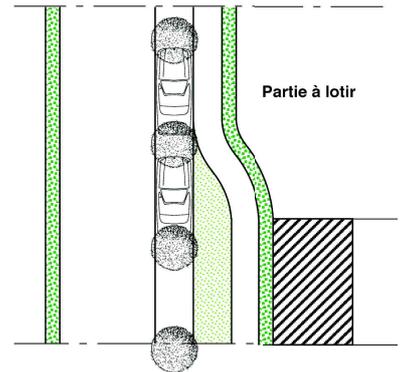
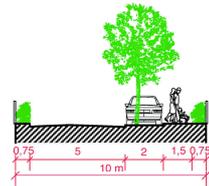


Profil 5 : Accès secteur du Breuil depuis la route de l'Echassier
Etat des lieux - Ech.:1/200ème



Profil 8 : Futur secteur d'habitat individuel au Nord des Vauzelles

Profil 5bis : Accès secteur du Breuil depuis la route de l'Echassier (séquence à lotir)
Etat projeté - Ech.:1/200ème



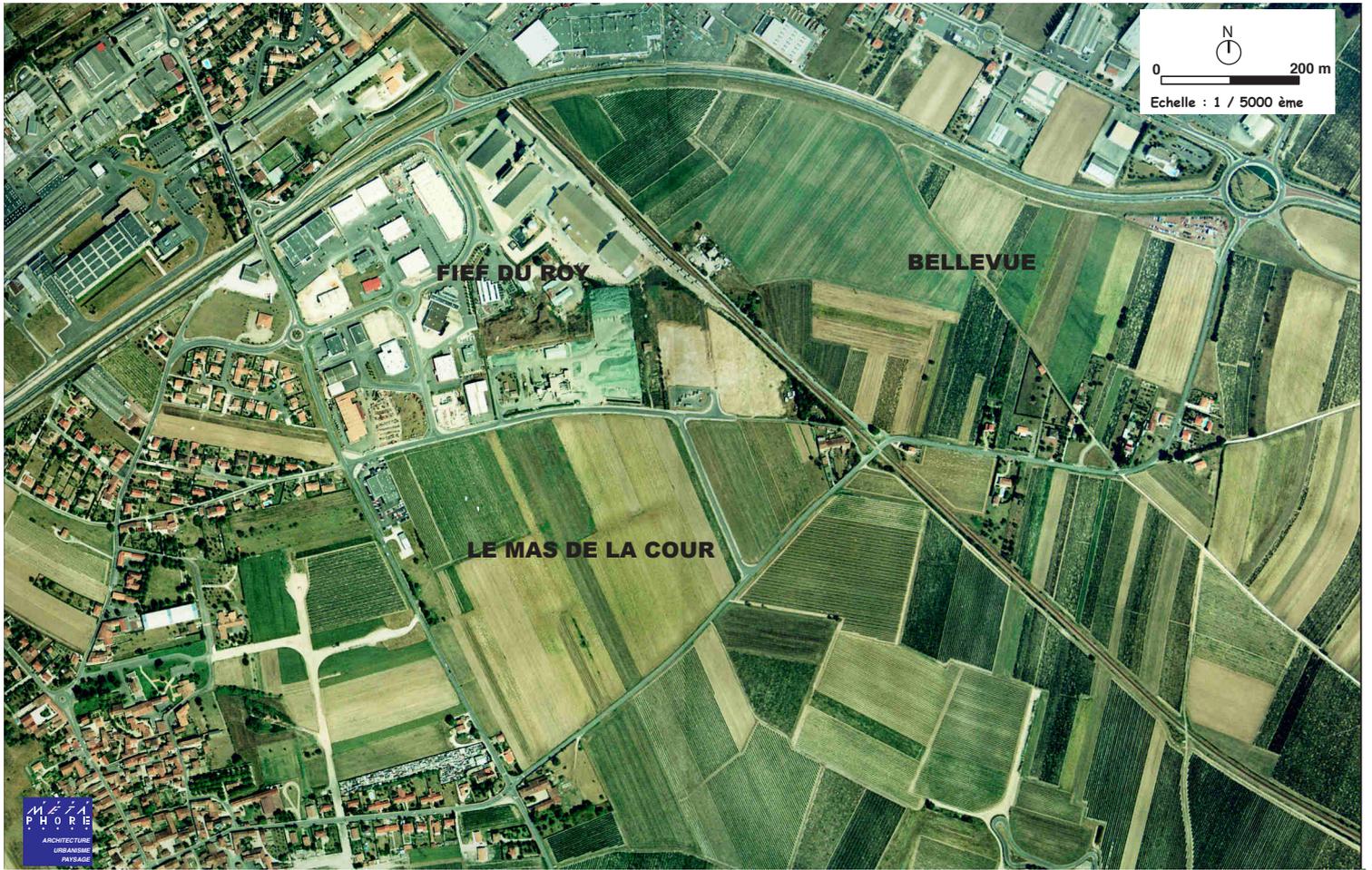
Profil 5 : Accès secteur du Breuil depuis la route de l'Echassier (séquence bâtie)
Etat projeté - Ech.:1/200ème

3-5. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation des accès à la zone du Breuil depuis : <ul style="list-style-type: none"> - la Rue Pierre Frugier, - la Route de l'Echassier selon le profil n° 5 et 5bis, - le chemin du Breuil selon le profil n° 4, - la Rue des Chênes. • Accès à la zone des Vauzelles depuis la Route de l'Echassier et la Rue des Gélines et bouclage entre ces deux accès. 		<ul style="list-style-type: none"> • Tracé des voies de desserte.
Forme urbaine :		<ul style="list-style-type: none"> • Mixité des formes urbaines associant de l'habitat individuel (pavillonnaire ou en bande) de l'habitat collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation du bâti telle que dessinée sur le schéma d'aménagement.
Protection / Valorisation paysagère :			

4. LE POLE D'ACTIVITES DU MAS DE LA COUR

4-1. PHOTO AERIEENNE DU MAS DE LA COUR



4-2. LES PRINCIPES GENERAUX

4-2-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

- > Assurer une continuité entre les 40 ha à aménager au mas de la Cour et son tissu environnant vers le Fief du roy par la rue Latécoère et vers le Centre-Bourg dans le prolongement de la rue Charles de gaulle comprenant un giratoire sur la RD 24.
- > Affirmer la hiérarchie entre :
 - La voie structurante qu'est la RD 149, dont la fonction est d'assurer le transit Est-Ouest et non de supporter de l'urbanisation.
 - Les voies de liaison interquartier Est-Ouest (dans l'axe de la rue Charles de Gaulle, puis entre la RD 149 et l'avenue d'Angoulême.
 - Les voies de desserte en boucle au Mas de la Cour et à Bellevue.
- > Continuité du plan des cheminements doux en site propre dans le cadre du traitement des voies.
- > Création d'une voie de contournement du quartier de Bellevue qui sera l'occasion de le structurer en s'appuyant notamment sur l'ancien tracé déclassé de la RD 149, remaillé sur une voie de desserte à créer qui permettra de désenclaver les terrains désormais résiduels entre la voie de contournement et le reste de bâti.
- > Création de deux franchissements l'un au-dessus de la voie ferrée et l'autre au-dessus de la RN 141.
- > Création d'une aire de stationnement pour les poids-lourds d'une quarantaine de places.

4-2-2. PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

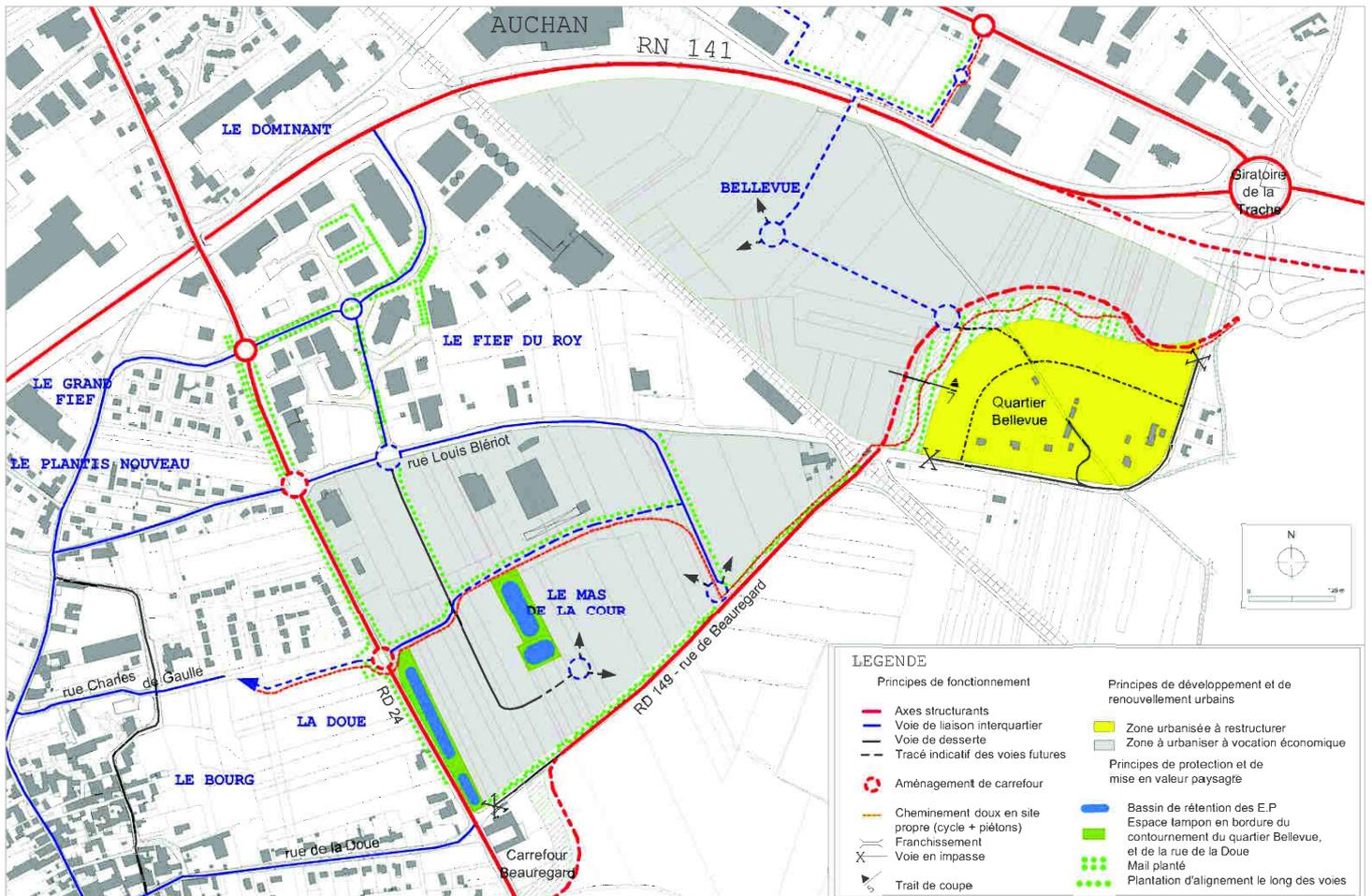
- > Vocation économique sur l'ensemble des terrains compris entre la RD 149 et la RN 141.
- > Confortement de la vocation résidentielle du quartier Bellevue compte tenu des aménagements de sécurité et de la démarche de restructuration qui va être engagée.



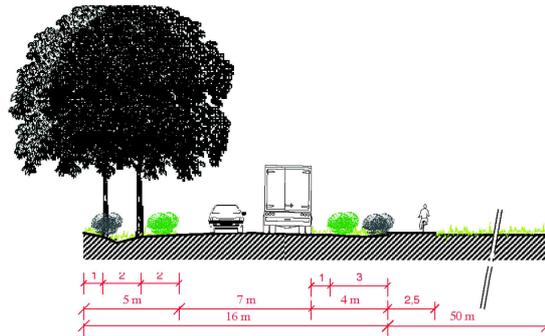
4-2-3. PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE

- > Limite claire d'urbanisation au Sud de la RD 149.
- > Création de bassins de collecte des eaux pluviales afin de répondre au déficit d'infiltration qui existe déjà au Fief du Roy et de répondre aux besoins que va générer l'aménagement du Mas de la Cour et de Bellevue :
 - au Fief du Roy sur une réserve perpendiculaire à la Rue Louis Blériot à proximité de l'entreprise ONYX ;
 - au Mas de la Cour, de part et d'autre de la RD 24 et à l'arrière du bâtiment de Mécanique Charentaise ;
 - à Bellevue sur les deux secteurs situés en contrebas du sous bassin-versant, c'est-à-dire à proximité du giratoire de la Trâche et à l'Est des établissements Florendi.
 - le long de la RD 24.
- En parallèle, il sera fait appel à un système de noues enherbées permettant de récupérer les eaux pluviales de chaussée sans création d'un réseau lourd sous chaussée.
- > Mise en oeuvre d'un volet paysager soigné afin de créer un "espace à travailler" de qualité mais également une interface avec les quartiers d'habitat à Bellevue et de la Doue, à même de valoriser ces "espaces à vivre" ; il est à ce titre prévu :
 - la plantation d'un triple alignement de platanes le long de la Route de Segonzac (RD 24), une ligne du côté du Fief du Roy et deux lignes du côté de la zone habitée du Plantis ;
 - la plantation de deux alignements de charmes en quinconce côté Nord de la RD 149, sur l'emprise de la zone aménagée, accompagnés d'une noue enherbée accueillant les eaux pluviales ;
 - une plantation asymétrique Louis Blériot, composée d'une ligne de chênes chevelus à port naturel d'un côté et d'arbustes indigènes et rustiques (cornouillers et buddleias) de l'autre, bordée des deux côtés de noues enherbées ;
 - un simple alignement de part et d'autre des voies secondaires (érable champêtre), bordées d'une noue enherbée et de troène du Japon du côté du cheminement doux piétons-cycles ;
 - la plantation de grands arbustes (buis commun) en ligne discontinue entre les lots d'activité et la voie publique ; ces essences persistantes permettront la permanence du feuillage et par conséquent l'intégration visuelle des volumes bâtis ;
 - la création d'une façade de représentation unitaire et de qualité le long de la RN 141 car l'image offerte par la zone Bellevue sur la RN 141 représente un enjeu de taille. Le schéma propose une bande de 20 m en façade, légèrement surélevée, totalement engazonnée et dont des lignes de plantations basées sur le nouveau parcellaire rythment les déplacements tout en permettant une transparence visuelle ;
 - la création d'une bande végétale pour l'isolation de la zone d'habitat sur 50 m de large comprenant un rythme d'alignement d'arbres d'essences champêtres redessine le parcellaire et le subdivise en bandes, accentuant son aspect lanieré. Du côté des habitations (existantes et futures), la bande se termine par un double rideau d'arbres en colonne, constituant un premier plan visuel isolant les habitants des bâtiments d'activité. Une trame de pré-verdissement complète l'aménagement sur toute la bande de 50 m ;
 - la plantation d'arbres de haute tige sur l'aire de stationnement des poids-lourds.

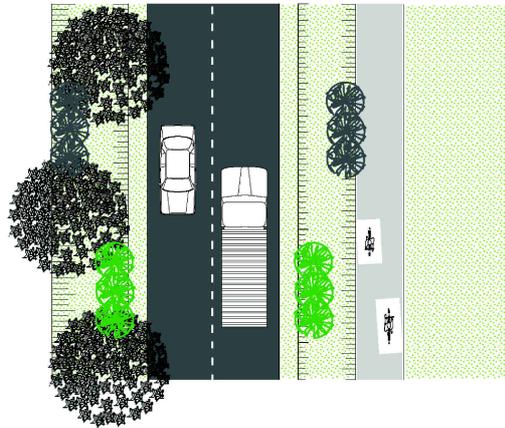
4-3. SCHEMA D'AMENAGEMENT DU QUADRANT NORD-EST



4-4. PLANS ET PROFILS - RD 149



Profil 7 - Principes de traitement de la RD 149 dans la séquence en contournement de Bellevue
Etat projeté - Ech.:1/200ème



Vue en plan
Etat projeté - Ech.:1/200ème