

COMMUNAUTE DE COMMUNES LAVALETTE TUDE DRONNE COMMUNE DE CHALAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SIGNATURE ET CACHET :

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
ELABORATION	27/03/2015	23/05/2019	05/03/2020

TABLE DES MATIERES

Partie 1 : Introduction	4
1.1. Rappel réglementaire du rôle des OAP.....	5
1.2. Principes du PADD à traduire dans les OAP	5
Partie 2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	7
2.1. Portée règlementaire et représentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteur	8
2.2. Orientations générales d'aménagement et d'équipement.....	8
2.3. Orientations générales pour la gestion des eaux pluviales	11
2.4. Orientations générales pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs.....	11
2.5. Orientations générales pour le phasage des opérations d'aménagement	13
Partie 3 : Annexes	25
3.1. Références architecture et aménagements urbains	26
3.2. Références aménagements paysagers	26

Partie 1 : INTRODUCTION

1.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE DU ROLE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet d'apporter des précisions sur les modalités du développement urbain de certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent « porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » et « prendre la forme de schémas d'aménagement pour préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Elles sont susceptibles de prévoir « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Le cas échéant, elles sont assorties d'un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, « les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques ».

Ce principe de compatibilité signifie que les programmes d'aménagements urbains à mettre en place ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction de demande d'autorisation d'urbanisme. Un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé s'il n'apporte pas la démonstration d'une cohérence avec les orientations d'aménagement de programmation.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement graphique et dans le règlement écrit.

1.2. PRINCIPES DU PADD A TRADUIRE DANS LES OAP

1.2.1. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Eviter le mitage des paysages et la consommation de terres agricoles à la périphérie de la ville ;
- Permettre la densification du bourg de Chalais et des hameaux les plus développés (Sainte-Marie et Sérignac) et permettre les évolutions mesurées des écarts (Chez Tabourin, Chez Damour, le But, les Renaudières, Chez Monet, La Peillaudrie, L'Homme, Bosseau, etc.) en réglementant l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, la

construction d'annexes et le changement de destination ;

- Préserver la diversité des paysages et valoriser les marqueurs identitaires qui font leur singularité :
 - Charme pittoresque des vallées (moulins, ripisylve des bords de Tude, etc.) ;
 - Mosaïque agricole rythmée par les contrastes de cultures (vignes, champs, prairies, etc.) et ponctuée de boisements et d'arbres isolés ;
 - Organisation et architecture du bâti traditionnel (le promontoire, le village-rue, les fermes en « U », etc.) ;
 - Vues sur le château des Talleyrand-Périgord.
- Maintenir les coupures d'urbanisation. Elles compartimentent les espaces (naturels, agricoles, urbains) et permettent de conserver des ouvertures visuelles :
 - Coupure à dominante agricole entre les Chagnasses et Paunat (limite ouest communale) ;
 - Coupure à dominante agricole entre le nord du bourg de Chalais et Sainte-Marie ;
- Les haies, les alignements d'arbres et les boisements de berges présentant des intérêts paysagers doivent bénéficier d'une protection au titre de l'article L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme ;
- Préserver les parcs et les jardins arborés des propriétés et châteaux faisant partie intégrante du patrimoine de la commune ;
- Valoriser le petit patrimoine disséminé sur la commune en le recensant, en le protégeant, en le mettant en scène, en le faisant connaître et en le rendant accessible : les moulins de Bosseau, de Céron et de Velgord, les logis de la Grange, de la Rivardrie, du Vivier et de Farziou, le château de la Borie, les puits, etc. ;
- Intégrer l'urbanisation dans le paysage :
 - Urbaniser en tenant compte des caractéristiques du paysage, en s'appuyant sur les formes du relief (versants, plateaux, etc.) et les structures végétales existantes ;
 - Utiliser la référence du bosquet résiduel pour intégrer l'urbanisation dans les secteurs ouverts du paysage ou les pentes ;
 - Traiter les franges urbaines, limites entre la zone urbaine et les zones naturelles, agricoles et forestières ;
 - Veiller à l'insertion paysagère des constructions depuis les routes panoramiques ;
 - Maintenir et encadrer l'urbanisation de certains hameaux, dans le but de préserver les qualités du bâti ancien et de son organisation ;
 - Proscrire le développement d'une urbanisation linéaire le long des voies départementales ;
 - Choisir des secteurs d'extension et de densification qui conforteraient les entités urbaines existantes, conformes aussi aux expositions solaires pour

développer des bâtiments limitant des dépenses d'énergie et permettant l'accessibilité.

1.2.2. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Favoriser la mixité sociale en proposant une diversification de l'offre en logements (réhabilitation des logements à étages dans le centre-bourg, maisons mitoyennes, maisons individuelles) permettant d'accueillir de jeunes ménages et maintenir la vie des écoles. Il s'agit d'adapter l'offre en logement en fonction des demandes, des besoins et de la diversité de la taille des ménages (1.9 personnes par ménage en 2014) ;
- Offrir à de nouvelles populations des surfaces qui correspondent à leur attente (vivre à la campagne et travailler en ville, à Angoulême ou à Bordeaux).

1.2.3. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Mettre en place des dispositifs techniques favorisant l'infiltration des eaux et limitant la vitesse des ruissellements (par exemple, par la plantation de haies perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux) ;
- Développer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (fossés, bassins de rétention, etc.).

1.2.4. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Mettre en place un pôle multimodal autour de la gare et prévoir le renforcement du stationnement autour de cette dernière.

1.2.5. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Renforcer le « Pôle-Gare » en développant l'habitat, en maintenant les commerces.

1.2.6. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

- Limiter la création de nouveaux débouchés sur les routes départementales et sur toutes les portions de voies présentant un risque pour la sécurité des usagers (étude au cas par cas) ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le regroupement des accès sera obligatoire ;

- Privilégier l'urbanisation des secteurs raccordés à l'assainissement collectif.

1.2.7. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Pour la prochaine décennie, la commune projette de remettre sur le marché 75 logements vacants et de construire 110 nouveaux logements sur une surface totale d'environ 10ha, avec un ratio moyen de 25 % d'espaces publics. Soit une superficie moyenne par terrain ramenée à 800 m² et une densité portée à 13 logements par hectare.

Ces 185 logements résulteront :

- De la reconquête des logements vacants ;
- De l'urbanisation des dents creuses et de la densification des surfaces déjà urbanisées ;
- De l'urbanisation des zones à urbaniser en extension urbaine ;

Les opérations d'urbanisme seront en partie réalisées sous forme d'opérations d'ensemble afin de garantir une plus grande cohérence aux aménagements.

Les sites ayant vocation à accueillir ces opérations se situent :

- Dans le secteur entre la rue Saint-Christophe et la rue du Colombier (à l'est du bourg),
- Dans le secteur de la Métairie,
- Dans le secteur du Champ de l'Avocat (à l'ouest du bourg),
- Dans le secteur de Sérignac.

Certains de ces secteurs se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et correspondent alors à un potentiel en densification (le Colombier, la Métairie) et les autres zones se situent en extension urbaine (en continuité de l'enveloppe urbaine existante).

Partie 2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1. PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Ils esquissent les principes d'aménagement avec lesquels le projet devra être compatible.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation, l'armature urbaine et la trame éco-paysagère dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- Les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- Les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipement ;
- Les déplacements pour lesquels sont identifiés les principales voies, axes de transports et modes doux de déplacement ;
- Les principes d'ordonnement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs ;
- Les espaces verts de loisirs ;
- Les dispositifs d'accompagnement paysager.

2.2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

2.2.1. CHAMP D'APPLICATION

Les orientations suivantes s'appliquent principalement aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU, qui sont prévues à vocation principale d'habitat (zones AU), à vocation économique (zone AUX) et à la zone du village aéronautique classée AUa.

2.2.2. MODALITES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES SITES

L'opération (aménagements et constructions) doit s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la modération des surfaces imperméabilisées et anticipant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Cette opération doit ainsi garantir les possibilités :

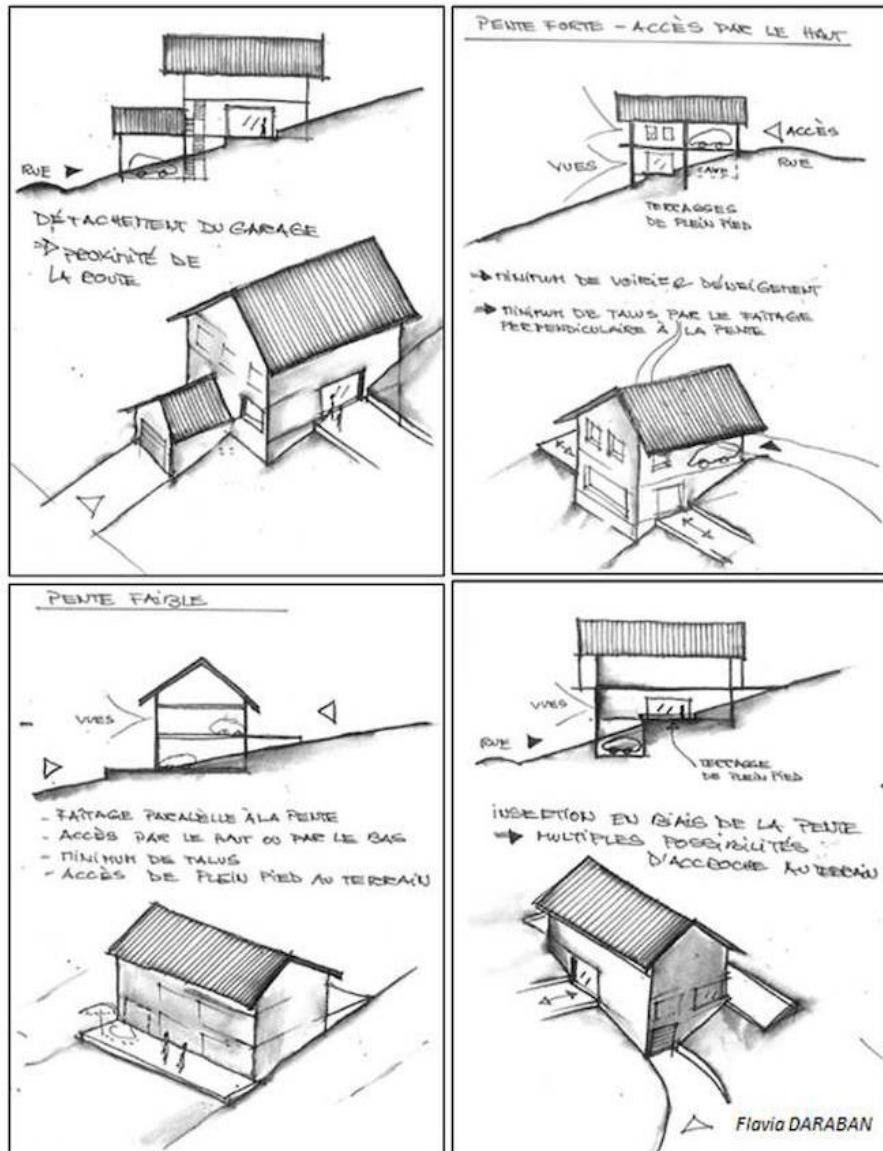
- De raccordement aux secteurs déjà urbanisés en termes de voirie et de réseaux divers,
- De réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

2.2.3. OBJECTIFS D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE

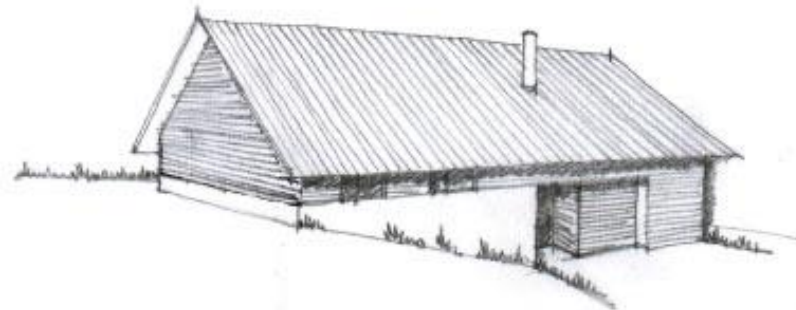
Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant.

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la topographie naturelle inscription du bâti dans la pente),
- les structures éco-paysagères existantes sur le terrain ou en limite immédiate et leur composition (essences locales),
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation,
- les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales) ou les points de vue remarquables.



Les principes d'inscription du bâti dans la pente

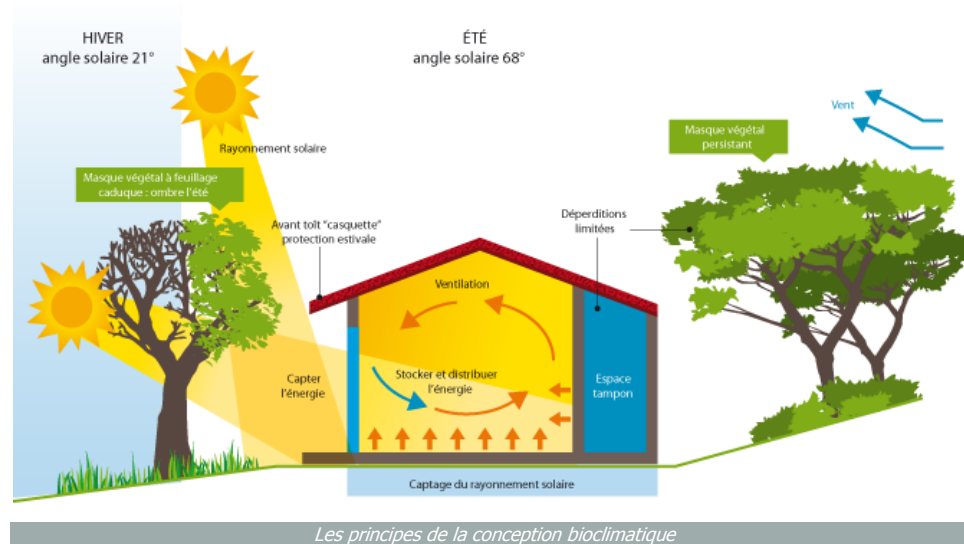


Les principes d'inscription du bâti dans la pente

Au sein des opérations, les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image harmonieuse du quartier.

En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments en vigueur.



De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions ;
- la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions ;
- la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids ;
- la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite,

prévues ou au moins permises par l'opération.

Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

2.3. ORIENTATIONS GENERALES POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans les zones AU, AUX et AUa de développement résidentiel et touristique, les opérations d'aménagement devront prévoir une gestion alternative des eaux pluviales compatible avec les objectifs de liaison et de desserte indiqués aux schémas de secteurs.

- Privilégier les revêtements perméables, notamment pour l'aménagement des aires de stationnement ;
- Privilégier le traitement des eaux pluviales par des techniques alternatives intégrées aux espaces paysagers sauf si des contraintes techniques fortes justifient un traitement classique enterré.



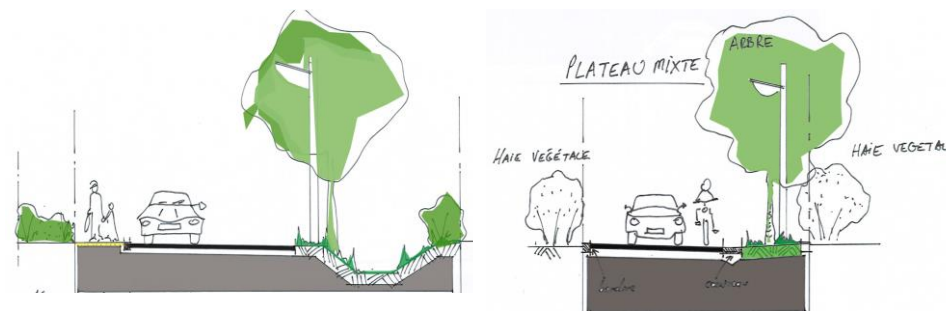
Gestion alternative des eaux de pluie

2.4. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'INTEGRATION DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

Dans les zones U et AU de développement résidentiel ou d'équipements, les opérations d'aménagement devront prévoir des emprises de voirie compatibles avec les objectifs de liaison et de desserte indiqués aux schémas de secteurs.

Deux profils de principe illustrent le partage souhaitable de l'espace sur ces voies nouvelles. Ces coupes ont une valeur indicative.

2.4.1. VOIRIE



Profils de principe illustrant le partage souhaitable de l'espace sur les voies nouvelles



Exemple de voie structurante avec emprise piétonne proposant un traitement paysager sobre et économe



Exemple de voie partagée.

Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres, les modes de déplacements doux (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants, ou prévus par les schémas de secteurs.

Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite.

Dans tous les cas, les voies devront être obligatoirement plantées et faire l'objet d'un traitement paysager afin d'assurer l'insertion dans le site.

2.4.2. CIRCULATIONS DOUCES



Trottoirs et cheminements doux (1,5m)



Voie partagée (3 mètres)

Les dimensions minimales indicatives à prendre en compte en cas de réalisation d'emprise piétonne, cycliste ou d'espace partagé sont de :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...) ;
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle) ;
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles.

2.5. ORIENTATIONS GENERALES POUR LE PHASAGE DES OPERATIONS D’AMENAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations sectorielles d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation.

Cependant, un phasage des opérations est établi de la manière suivante :

- Urbanisation en une seule tranche (intégralité de la zone) ;
- Urbanisation en trois (3) tranches au maximum. Le découpage est réalisé de telle sorte qu'il garantit la réussite d'un aménagement urbain cohérent à l'échelle de l'ensemble de la zone sans compromettre l'équilibre financier des opérations successives.

Les schémas sont importants car ils donnent une vision globale de l'équipement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence de l'ensemble. Ils doivent servir de point de départ à la réflexion pour le phasage opérationnel des travaux.

		Phasage de l'opération	
Nom du secteur		Tranche unique	Plusieurs tranches (selon découpage)
1	Secteur du Colombier (AU)		X
2	Secteur de la Métairie (AU)		X
3	Secteur de Sérignac (AU)		X
4	Secteur du Champ de l'Avocat (AU)		X
5	Secteur de l'aérodrome (AUX et AUa)		X

Commune de CHALAIS Plan Local d'Urbanisme

Localisation des zones à urbaniser

1 Contexte général



Commune de Chalais

2 Zones à urbaniser

- 1 Le Colombier
- 2 La Métairie
- 3 Sérignac
- 4 Le Champ de l'Avocat
- 5 Le secteur de l'aérodrome



Source : Cadastre 2018 / Géoportail 2018 / Scambio Urbanisme
Scambio urbanisme
La fabrique des territoires

5000 mètres

1

OAP secteur « Le Colombier »

Classement (règlement graphique)

AU

Superficie

1,77 ha

I. Description du site

Occupations du sol :

- o Ancienne noyeraie

Risques et contraintes :

- o Présence de la coopérative agricole au sud-est de la zone

Topographie :

- o Topographie marquée. Pente générale est > ouest, la rue du Colombier constituant le point haut du secteur, et la Route de Bordeaux (RD2) son point bas

Environnement naturel, paysager et urbain :

- o Aucun site d'intérêt écologique, ni corridor ou réservoir de biodiversité n'est concerné ;
- o Proximité du pôle gare, des commerces et des équipements publics.

Desserte par la voirie :

- o Ensemble desservi par la RD2 à l'ouest et par la rue du Colombier à l'est.
- o Secteur traversant permettant d'envisager des liaisons stratégiques entre les quartiers périphériques et le centre-bourg.

II. Localisation

Le secteur du Colombier se localise à l'est du centre-ville, entre la RD2 et la rue du Colombier. Cette dent creuse non urbanisée du fait de l'usage agricole de la parcelle (ancienne Noyeraie) offre un fort potentiel de développement urbain à proximité immédiate de la gare.



III. Orientations

Desserte et accès :

Le projet prévoit une desserte traversante reliant la RD2 (partie basse) à la rue du colombier (partie haute). Ce choix implique un tracé « en lacets » adapté au relief en partie haute du terrain et nécessitera des études géotechniques spécifiques pour évaluer sa faisabilité technique et financière.

Les voies secondaires viennent ensuite se greffer sur l'axe principal pour desservir les îlots en profondeur.

Implantation du bâti :

Le projet prévoit une implantation étagée du bâti en bandes, avec une orientation du faitage principal perpendiculaire à la pente.

Autour de la placette de quartier, la densité du bâti est renforcée pour donner corps à la place. Des commerces en RDC peuvent être envisagés.

Intégration paysagère :

Une placette de quartier est proposée à mi-pente pour préserver un espace de respiration, et ménager des vues sur le château.

Si leur état phytosanitaire le permet, les noyers existants seront sélectionnés et conservés afin de préserver l'identité arboricole du site. Dans le cas contraire, ils seront replantés.

Les plantations accompagnent ensuite les espaces structurants du quartier (noüe, placette) sous forme d'alignements.

Gestion des eaux pluviales :

Noüe d'infiltration en pied de pente avec système de surverse vers le réseau d'EP.

IV. Photographies



Commune de CHALAIS Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de :
Le Colombier

1. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Délimitation de la zone AU (habitat)
- Délimitation des îlots ouverts à l'urbanisation

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES

- Voies de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
- Connexions, carrefours à aménager
- Voies de desserte à sens unique
- Emplacement réservé

3. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Trame éco-paysagère arborée composée d'essences locales adaptées aux différentes contraintes ou fonctions (brise vent, ombrage, vis-à-vis...)
- Système de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés enherbés et noues plantées)
- Arbres / structures paysagères à conserver

4. PRINCIPES D'IMPLANTATION DU BÂTI ET DES EQUIPEMENTS

- Orientation du faîtage principal
- Stationnements groupés intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées
- Implantation de petits équipements et de mobilier de convivialité (bancs, tables, jeux...)

Source : Bing2017 / Cadastre / Scambio Urbanisme
Atelier du Periscope



2

OAP secteur « La Métairie »

Classement (règlement graphique)

AU

Superficie

1,49 ha

I. Description du site

Occupations du sol :

- o Prairie

Risques et contraintes :

- o Proximité des infrastructures de transport

Topographie :

- o Topographie marquée. Pente générale est > ouest, le chemin du Roc constituant le point haut du secteur

Environnement naturel, paysager et urbain :

- o Aucun site d'intérêt écologique, ni corridor ou réservoir de biodiversité n'est concerné ;
- o Proximité du pôle gare, des commerces et des équipements publics.

Desserte par la voirie :

- o Ensemble desservi par la RD2 à l'Ouest, par l'allée de la Métairie au Nord et par la route de la fontaine de Paunat au Sud. Secteur traversant permettant d'envisager des liaisons stratégiques entre le quartier existant et la ZA de Labaurie.

II. Localisation

Le secteur de la Métairie se situe au sud-est de la ville, entre la RD2, le chemin du Roc et la route Fontaine de Paunat. Cette dent creuse offre un important potentiel de développement à proximité de l'école maternelle (rue du Colombier) et de la zone d'activité de Labaurie qui regroupe de nombreux commerces et services.



III. Orientations

Desserte et accès :

Afin de désenclaver la partie du lotissement déjà existante, le projet prévoit une desserte traversante prolongeant l'allée de la Métairie jusqu'à la route de la Fontaine de Paunat. Les voies secondaires viennent ensuite se greffer sur l'axe principal pour desservir les îlots en profondeur.

Implantation du bâti :

La zone AU présente une implantation du bâti ordonnancée le long de la voie de desserte principale et présentant deux variantes :

- o Côté est, l'implantation du bâti se fait le long de la voie avec une orientation du faitage principal perpendiculaire à la pente.
- o Côté ouest, une implantation en peigne avec orientation du faitage principal dans le sens de la pente permet de ménager des percées visuelles sur le grand paysage.

Intégration paysagère :

Plantation de haies champêtres étagées dans la pente et composées d'essences locales, dont 30% auront un feuillage persistant (chêne vert, laurier sauce...). Les plantations accompagnent ensuite les espaces structurants du quartier (voirie, noues) sous forme d'alignements irréguliers pouvant être alternés avec des places de stationnement longitudinales.

Gestion des eaux pluviales :

Noue d'infiltration le long de la voie de desserte principale, avec système de surverse vers le fossé situé le long de la route de la Fontaine de Paunat.

IV. Photographies



Commune de CHALAIS Plan Local d'Urbanisme


Schéma illustratif traduisant les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de :
La Métairie

1. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

 Délimitation de la zone AU (habitat)


2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES


 Voies de desserte principale à aménager

 Connexions, carrefours à aménager

 Liaisons douces à créer


3. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX


 Trame éco-paysagère arborée composée d'essences locales adaptées aux différentes contraintes ou fonctions (brise vent, ombrage, vis-à-vis...)

 Système de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés enherbés et noues plantées)

 Arbres / structures paysagères à conserver

4. PRINCIPES D'IMPLANTATION DU BÂTI ET DES EQUIPEMENTS

 Orientation du faitage principal

 Implantation de petits équipements et de mobilier de convivialité (bancs, tables, jeux, etc.)

Source : Bing2017 / Cadastre / Scambio Urbanisme
Atelier du Periscope

Scambio
urbanisme
La fabrique des territoires





3	OAP secteur « Sérignac »	Classement (règlement graphique)	AU
		Superficie	0.31 ha
I. Description du site		II. Localisation	
<p>Occupations du sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Prairie <p>Topographie :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Terrain plat <p>Environnement naturel, paysager et urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Le secteur se compose d'un ensemble bâti remarquable (église et presbytère) et de quelques habitations environnées de grandes parcelles agricoles. Il offre un cadre de vie privilégié avec vue sur le château. De ce fait, l'OAP propose une extension limitée en continuité du bâti existant. o Aucun site d'intérêt écologique, ni corridor ou réservoir de biodiversité n'est concerné. <p>Desserte par la voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Ensemble desservi par la rue Emile Bon à l'Est et la route de Sérignac au Sud. 		<p>Le secteur de Sérignac se localise sur les coteaux ouest de la Tude, à 1,5 km au sud de la ville.</p> 	
III. Orientations		IV. Photographie	
<p>Desserte et accès :</p> <p>L'urbanisation de la zone s'appuie sur une voie existante. Le projet prévoit de requalifier la voie et d'aménager le carrefour entre la rue Emile Bon et la Route de Sérignac.</p> <p>Implantation du bâti :</p> <p>La forme urbaine du projet devra démontrer un réel effort d'inscription dans la géographie du site (volumes simples, orientations, alignements...) et proposer une qualité architecturale à la hauteur des enjeux paysagers et patrimoniaux.</p> <p>Intégration paysagère :</p> <p>Les plantations accompagnent la voirie existante, permettant de révéler la composition de l'espace et les rythmes architecturaux.</p> <p>Gestion des eaux pluviales :</p> <p>Secteur de petite taille situé au point haut ne présentant pas d'enjeu particulier sur cette thématique.</p>			



Commune de CHALAIS Plan Local d'Urbanisme

*Schéma illustratif traduisant les orientations d'aménagement et de programmation du secteur :
Sérignac*


1. ZONAGE RELEMENTAIRE DU SECTEUR

-  Délimitation de la zone AU (habitat)
-  Délimitation des îlots ouverts à l'urbanisation

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES

-  Voie existante à requalifier
-  Connexions, carrefours à aménager

3. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

-  Trame éco-paysagère arborée composée d'essences locales adaptées aux différentes contraintes ou fonctions (brise vent, ombrage, vis-à-vis...)



Zone AU Sérignac
 Superficie totale : 2500 m²
 Ratio d'espaces publics : 5 %
 Nombre indicatif de logements : 3

Source : Bing2017 / Cadastre / Scambio Urbanisme
 Atelier du Periscope

4

OAP secteur « Champ de l'Avocat »

Classement (règlement graphique)

AU

Superficie

1.93 ha

I. Description du site

Le secteur de l'OAP se situe au sud de la ville, sur les coteaux ouest de la Tude, à proximité de la piscine et du jumping, en continuité d'un quartier pavillonnaire existant.

Occupations du sol :

- o Prairies, haies, jardins

Topographie :

- o Terrain vallonné exposé à l'Est

Environnement naturel, paysager et urbain :

- o Le secteur « Champ de l'Avocat » se compose principalement de parcelles agricoles (prairies) légèrement vallonnées et entrecoupées de haies. Il offre un cadre verdoyant avec vue sur le château

Desserte par la voirie :

- o Ensemble desservi par la route du Champ de l'Avocat au sud et la route de Médillac à l'ouest (connexion possible via deux impasses existantes).

II. Localisation



III. Orientations

Desserte et accès :

Afin de désenclaver le quartier pavillonnaire existant, le projet prévoit une desserte traversante reliant l'impasse au nord à la rue du champ de l'avocat. Ce choix implique un tracé irrégulier prenant en compte le relief et la configuration de l'ilot ouvert à l'urbanisation.

Implantation du bâti :

La forme urbaine du projet devra concilier intensité bâtie et qualité paysagère en permettant notamment l'aménagement d'une voie verte traversant le quartier pour le relier à la piscine et au jumping.

Intégration paysagère :

Plantation de haies champêtres étagées et composées d'essences locales aux interfaces du site avec les espaces agricoles.

Les plantations accompagnent ensuite les espaces urbains sous forme d'alignements discontinus permettant de révéler la topographie du site, la composition de l'espace et les rythmes architecturaux.

Gestion des eaux pluviales :

Noe d'infiltration des eaux pluviales au point bas de l'opération, le long de la voie de desserte principale, avec système de surverse vers le réseau existant.

IV. Photographies







Commune de CHALAIS Plan Local d'Urbanisme

*Schéma illustratif traduisant les orientations d'aménagement et de programmation du secteur :
Champs de l'avocat*




1. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

 Délimitation de la zone AU (habitat)




2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES

-  Voies de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
-  Connexions, carrefours à aménager
-  Liaisons douces à créer
-  Emplacement réservé

3. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

-  Trame éco-paysagère arborée composée d'essences locales adaptées aux différentes contraintes ou fonctions (écran, ombrage, drainage...)
-  Système de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés enherbés et noues plantées)
-  Arbres remarquables à conserver

4. PRINCIPES D'IMPLANTATION DU BÂTI ET DES EQUIPEMENTS

-  Orientation du faitage principal
-  Stationnements groupés intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées
-  Implantation de petits équipements et de mobilier de convivialité (bancs, tables, jeux, passerelle...)

Source : Bing2017 / Cadastre / Scambio Urbanisme
Atelier du Periscope



Zone AU Champs de l'avocat
Superficie totale : 19 250 m²
Ratio d'espaces publics : 25 % minimum
Nombre indicatif de logements : 18 à 24

5

OAP secteur « Aéroport »

Classement (règlement graphique)

AUX et AUa

Superficies

1.19 et
11.40 ha

I. Description du site

La zone AUX se compose d'une parcelle agricole située à l'ouest de la déchetterie, au Nord de la RD20.

La zone AUa se compose de parcelles agricoles situées au sud de l'aéroport de Chalais et directement en contact avec la piste d'atterrissage.

Occupations du sol :

- o Prairies et cultures

Risques et contraintes :

- o Pour la zone AUX, accès depuis la RD
- o Pour la zone AUa, prise en compte de la zone à moins de 150 mètres de l'axe de la piste inconstructible imposée par la DGAC

Topographie :

- o Terrain plat pour la zone AUX
- o Pour la zone AUa, terrain légèrement vallonné marqué à l'Est par la naissance d'un talweg (source)

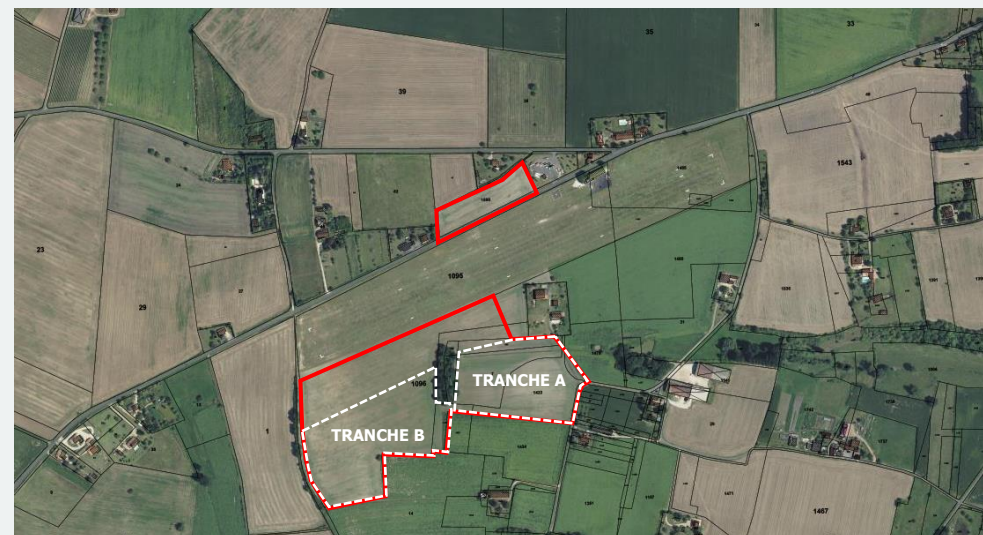
Environnement naturel, paysager et urbain :

- o Concernant la zone AUa, présence d'une zone humide en partie ouest du site, taillis de chênes au centre le zone, haie champêtre en limite Ouest

Desserte par la voirie :

- o Zone AUX desservie par la RD20
- o Zone AUa, ensemble desservi par une route communale de faible emprise bordée de fossés / Carrefour présentant une configuration dangereuse sur la RD20

II. Localisation et phasage



III. Orientations

Desserte et accès :

L'accès à la zone AUX est prévu depuis la RD20,

Pour la zone AUa, la boucle de desserte à sens unique s'effectue depuis la route existante

Implantation du bâti :

Pour la zone AUX, implantation des constructions parallèle à la RD,

Pour la zone AUa, étagement du bâti dans la pente sur 3 niveaux avec orientation du faitage perpendiculaire à la pente, L'aménagement de la zone AUa se réalisera en deux tranches successives (tranche A/Ilot A puis tranche B/Ilot B), comme indiqué.

Intégration paysagère :

Pour la zone AUX, plantation d'une haie au Nord de la parcelle afin d'intégrer les constructions dans le paysage,

Pour la zone AUa :

- o Préservation des structures paysagères existantes.
- o Evitement de la zone humide autour de la source.
- o Plantation d'une haie brise-vent en façade nord.

Gestion des eaux pluviales :

Noûe d'infiltration le long des voies de desserte, avec système de surverse vers le réseau existant.

IV. Photographies





Commune de CHALAIS Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de l'aérodrome




1. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

-  Délimitation de la zone AUa (village aéronautique)
-  Délimitation de la zone UXa (activités aéronautiques)
-  Délimitation de la zone AUX (activités économiques)




2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES

-  Voies de desserte existante à requalifier
-  Connexions, carrefours à aménager

3. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

-  Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
-  Système de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales
-  Arbres / structures paysagères à conserver

4. PRINCIPES D'IMPLANTATION DU BÂTI ET DES EQUIPEMENTS

-  Organisation des lots du village aéronautique
-  Bandes d'implantation des bâtiments d'activité et des hangars
-  Stationnements groupés intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées

Zone AUa

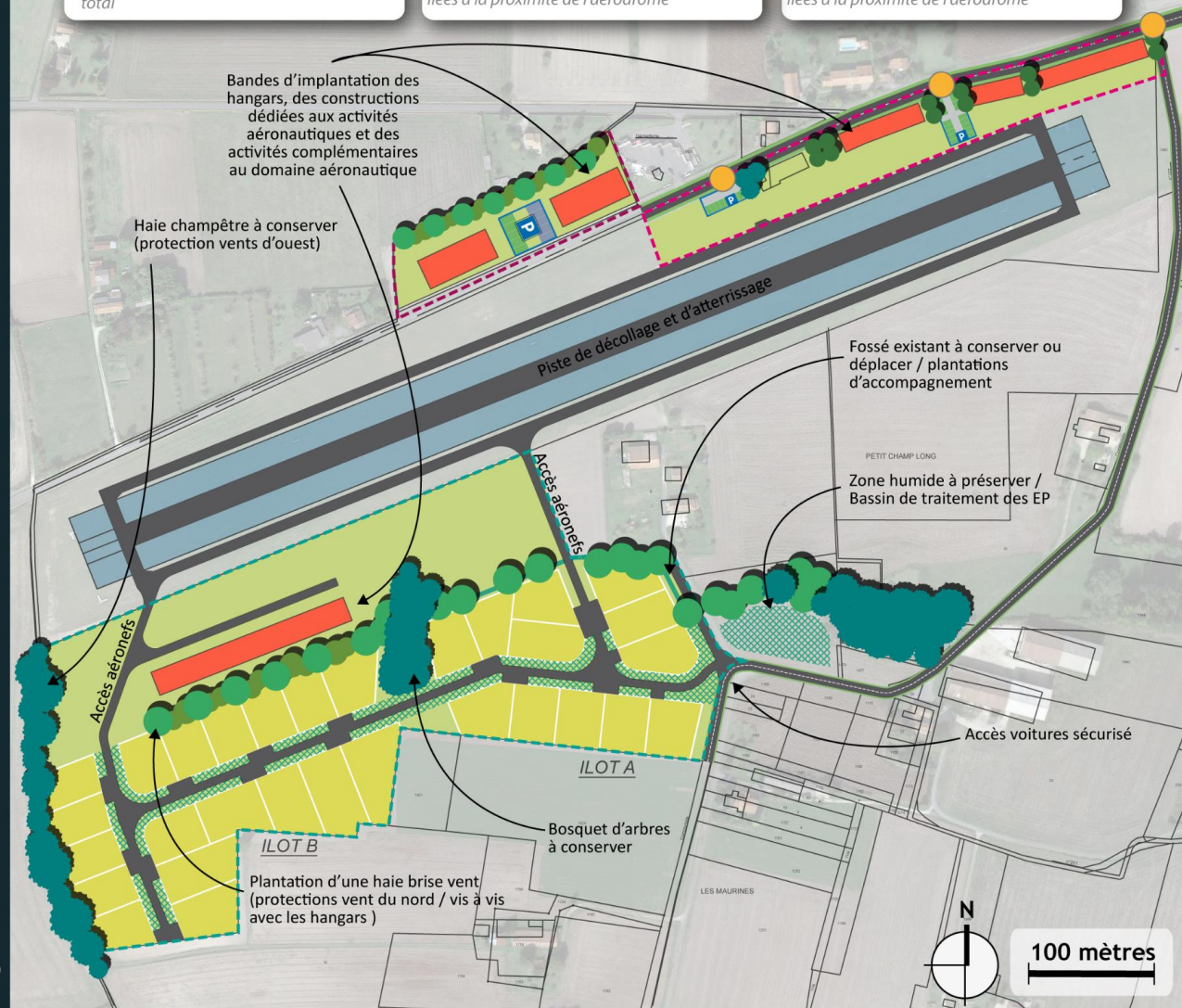
Superficie totale : 113 930 m²
Ratio d'espaces publics : 30% minimum
Nombre indicatif de lots : Une trentaine au total

Zone AUX

Superficie totale : 11 900 m²
Ratio d'espaces publics : 30% minimum
Activités à implanter : Activités indirectement liées à la proximité de l'aérodrome

Zone UXa

Superficie totale : 13 300 m²
Ratio d'espaces publics : 30% minimum
Activités à implanter : Activités directement liées à la proximité de l'aérodrome

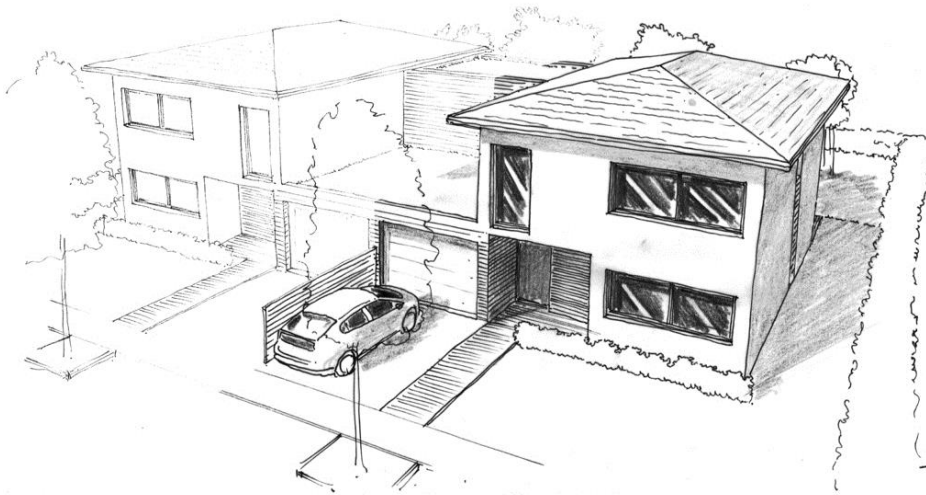


Source : Bing2017 / Cadastre / Scambio Urbanisme
Atelier du Periscope / Atelier R2

Partie 3 : ANNEXES

3.1. REFERENCES ARCHITECTURE ET AMENAGEMENTS URBAINS

FORMES URBAINES ECONOMES



Maisons jumelées avec place de midi devant le garage



Exemples de formes urbaines économes conciliant qualité de vie, densité bâti et identité paysagère



Aire de jeux



Point de collecte mutualisée des containers individuels

3.2. REFERENCES AMENAGEMENTS PAYSAGERS



L'impact négatif du stationnement des véhicules peut être amoindri si l'on intègre des végétaux dans l'aménagement



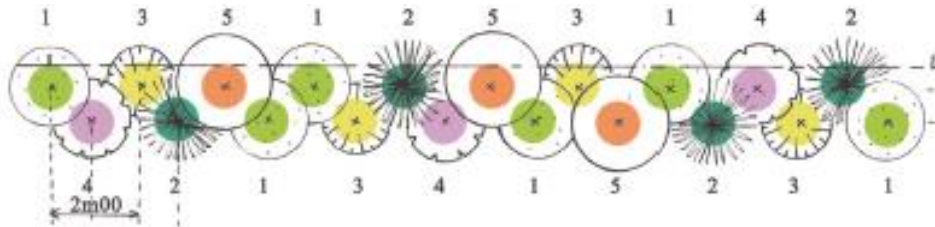
Exemple de gestion différenciée en bordure de voie



Traitement paysager des limites d'emprises

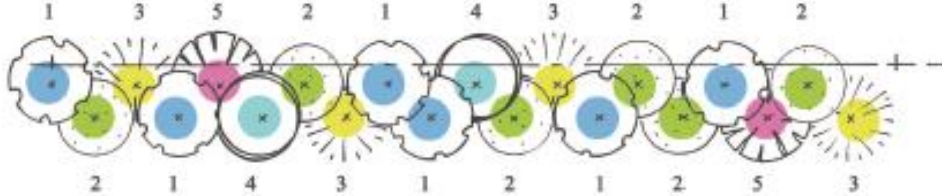


EQUIPEMENTS PARTAGES



Système de plantation d'une bande boisée :

1_Carpinus betulus ; 2_ Buxus sempervirens ; 3_ Ligustrum vulgare ; 4_ Acer campestre ; 5_ Quercus robur



Système de plantation d'une haie séparative semi-libre

1_Viburnum opulus ; 2_ Cornus sanguinea ; 3_ Salix atronicerea ; 4_ Carpinus betulus ; 5_ Ribes rubrum

**LISTE DES ESSENCES COMMUNES DU POITOU-CHARENTES
A UTILISER DANS LA COMPOSITION DES HAIES ET ALIGNEMENTS**

Arbres de haut jet	Arbres intermédiaires et fruitiers	Arbustes
<p>Acer campestre : Érable champêtre Alnus glutinosa : Aulne glutineux Betula pendula : Bouleau verruqueux Carpinus betulus : Charme commun Castanea sativa : Châtaignier commun Populus tremula : Peuplier tremble (Tremble) Quercus ilex : Chêne vert Quercus petraea : Chêne Sessile (Chêne Rouvre) Quercus pubescens : Chêne pubescent Quercus pyrenaica : Chêne tauzin (Chêne des Pyrénées) Quercus robur : Chêne pédonculé Salix alba : Saule blanc Tilia cordata : Tilleul à petites feuilles (Tilleul des bois) Tilia platyphyllos : Tilleul à grandes feuilles</p>	<p>Corylus avellana : Noisetier commun Malus sylvestris : Pommier sauvage Mespilus germanica : Néflier commun Prunus avium : Merisier sauvage (Prunier merisier) Prunus mahaleb : Cerisier de Sainte-Lucie Pyrus pyraster : Poirier sauvage Pyrus x amphigena : Poirier hybride (pyraster x cordata) Salix atrocinerea : Saule roux Salix caprea : Saule marsault Sambucus nigra : Sureau noir Sorbus domestica : Sureau domestique (Cormier) Sorbus torminalis : Alisier torminal (Sorbier alisier) Tamarix ramosissima : Tamaris</p>	<p>Buxus Sempervirens : Buis commun Calluna vulgaris : Callune commune Cornus mas : Cornouiller mâle Cornus sanguinea : Cornouiller sanguin Cytisus scoparius : Genêt à balais Erica cinerea : Bruyère cendrée Erica scoparia : Bruyère à balais (Brande) Eunonymus europaeus : Fusain d'Europe Hedera helix (lierre grimpant) Ligustrum vulgare : Troène commun Lonicera xylosteum : Chèvrefeuille des haies Ribes rubrum : Groseillier rouge Rosa agrestis : Rosier agreste (Rosier des haies) Rosa arvensis : Rosier des champs Rosa canina : Rosier des chiens (Églantier) Rosa tomentosa : Rosier tomenteux Salix purpurea : Saule pourpre Viburnum lantana : Viorne lantane Viburnum opulus : Viorne obier</p>
Arbres de haut jet	Arbres intermédiaires et fruitiers	Arbustes
MILIEUX FRAIS ET HUMIDES		
<p>Aulne glutineux Peuplier noir Peuplier tremble Chêne pédonculé</p>	<p>Saule blanc Saule marsault Saule osier Sureau noir</p>	<p>Cornouiller sanguin Bourdaine Viorne obier</p>
HAIES CHAMPETRES ET BOCAGE		
<p>Chêne sessile Érable champêtre Tilleul à petite feuille Merisier</p>	<p>Alisier torminal Charme commun Pommier commun</p>	<p>Troène commun Églantier Camérisier à balai</p>
SOLS CALCAIRES SECS		
<p>Chêne Pubescent Chêne vert Érable de montpellier</p>	<p>Alisier torminal Amandier Cerisier Ste Lucie</p>	<p>Cornouiller mâle Viorne lantane Églantier</p>

Noyer commun Tilleul à grande feuille	Poirier commun Prunier Commun	
BOISEMENTS		
Chêne pédonculé Châtaignier (milieu acide) Merisier Pin maritime	Alisier torminal Charme commun Pommier commun Noisetiers	Houx Viorne lantane Buis Troène commun
ESPACES LITTORAUX		
Chêne vert Chêne pubescent Cyprès de lambert Pin maritime	Arbousier Genet à balai Sureau noir Tamaris	Atriplex Saules

Maître d'Ouvrage



Communauté de Communes Lavalette
Tude Dronne
35, avenue de l'Aquitaine
16190 MONTMOREAU
Tel : 05 45 24 08 79



Commune de CHALAIS
Mairie de Chalais – Place de l'hôtel de ville
16210 CHALAIS
05 45 98 10 33
accueil-chalais@wanadoo.fr

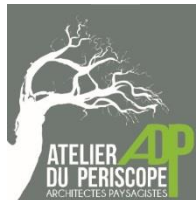
Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme
Urbaniste
14 Place de l'Eglise
17 500 JONZAC
scambio.urbanistes@gmail.com



Eau-Méga Conseil en environnement
25 Rue Ramuntcho
17 313 ROCHEFORT Cedex
Tel : 05 46 99 09 27
Mail : environnement@eau-mega.fr



Atelier Du Périscope
28 Avenue de la Mairie
33950 LEGE-CAP FERRET
Email : g.rey@atelierduperiscope.fr