

Plan Local d'Urbanisme de Bussac-sur-Charente

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Élaboration	05 juin 2012	23 mai 2016	03 avril 2017
Modification simplifiée n° 1	26 juin 2020	-	29 septembre 2021
Modification simplifiée n° 2	31 janvier 2022	-	05 octobre 2022
Modification n° 3	10 juin 2026	-	

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

*Le Président,
Bruno DRAPRON*



COMMUNE DE BUSSAC-SUR-CHARENTE
139 route du Val de Charente
17100 BUSSAC-SUR-CHARENTE



SAINTES GRANDES RIVES, L'AGGLO
12 boulevard Guillet Maillet
17100 SAINTES

SOMMAIRE

1. <u>Introduction</u>	page 4
1.1 Préambule	page 4
1.2 Localisation des orientations d'aménagement et de programmation	page 6
2. <u>Secteur dit « Aux Bacheliers »</u>	page 7
2.1 Etat initial du site	page 7
2.2 Principes d'aménagement à respecter	page 13
2.3 Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale	page 17
3. <u>Secteur dit « Les Chaumes »</u>	page 18
3.1 Etat initial du site	page 18
3.2 Principes d'aménagement à respecter	page 24
4. <u>Secteur dit « Les Bacheliers »</u>	page 27
4.1 Etat initial du site	page 27
4.2 Principes d'aménagement à respecter	page 34
4.3 Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale	page 39
Annexes	page 41

Les modifications apportées figurent en rouge

(seule la page 14 est concernée)

1. INTRODUCTION

1.1 PREAMBULE

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec celles-ci.

Elle peuvent permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux contraintes patrimoniales.

Bussac-sur-Charente précise son projet de ville grâce à la réalisation de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrées par les articles L. 151-6, L. 151-7 et R 151-6, R 151-7, R 151-8 du code de l'urbanisme, explicitant :

Article L.151-6 : « 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 ».

Article L.151-7 : «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 ».

Article R.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 »

Article R.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les OAP de Bussac-sur-Charente portent sur les thématiques relatives à l'aménagement résidentiel ainsi qu'au développement de l'activité économique.

Les OAP sont les suivantes :

- « Aux Bacheliers » et « Les Chaumes »
- « Les Bacheliers »

1.2 LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP se situent dans le centre-bourg et doivent contribuer à la valorisation de celui-ci. Ces orientations permettent d'envisager le maintien des services, des équipements et le développement des commerces par l'extension du tissu urbain à vocation d'habitat ainsi que par le développement d'un potentiel économique à l'échelle de Bussac-sur-Charente. Ces perspectives ne peuvent s'appliquer que par le respect du tissu urbain existant, des formes urbaines, des paysages naturels et patrimoniaux environnants.

Leur proximité implique un fonctionnement d'ensemble, notamment concernant le maillage viaire qui lie les différents secteurs du centre-bourg, les espaces paysagers et corridors verts qui permettent la mise en valeur de la trame végétale communale.

Les éléments présentés ci-après feront l'état d'un état initial du site, puis des principes d'aménagement relatifs à chaque OAP, avec la description des ambiances souhaitées.



conception parenthesesURBaines - juillet 2015. HE

2. SECTEUR DIT « AUX BACHELIERS »

1. ETAT INITIAL DU SITE

- **Enjeux liés au secteur**

Ce site est d'une superficie de 2.6 ha.

Le site se trouve à l'Est du bourg. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant un épaississement du bourg vers l'Est de telle sorte à intensifier le centre-bourg et proposer un nouveau secteur de vie pourvu d'espaces publics et paysagers en cohérence avec l'existant.

L'aménagement du secteur dit « Aux Bacheliers » présente pour la commune de Bussac-sur-Charente, les enjeux suivants :

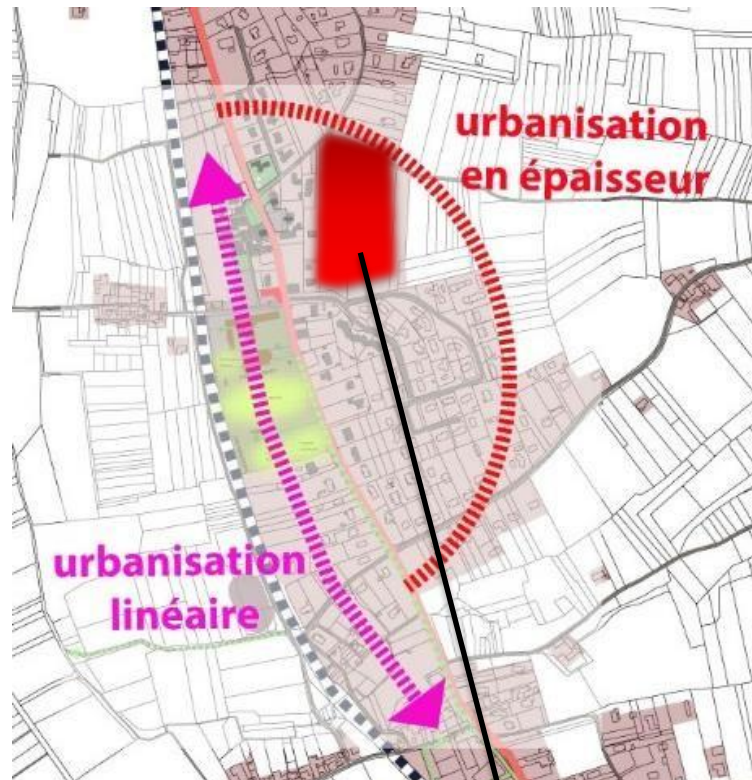
- La commune s'est développée de manière linéaire, le long de la RD114, tout en engageant une urbanisation vers le plateau agricole à l'Est, donnant ainsi de l'épaisseur à certains secteurs urbains. Or, le centre-bourg conserve cette représentation graphique linéaire et ne bénéficie pas de cette notion de développement du noyau urbain. Par conséquent, il convient de renforcer l'attractivité du bourg en confortant son développement vers l'Est et pérenniser ainsi la centralité existante.
- La position géographique du secteur est propice à la réalisation d'opération de mixité aussi bien urbaine que générationnelle. En effet, la proximité des commerces, services et équipements ou encore de la Maison médicale donnent à envisager la réalisation de logements pour les seniors, les jeunes ménages, les personnes seules, etc. L'enjeu est alors de proposer des logements répondant aux besoins de tous aussi bien en matière de typologie (petits ou grands logements) que de parcours résidentiel (accession ou location).
- Ce secteur situé en limite immédiate du bourg et raccordable au réseau d'assainissement collectif permet d'envisager une urbanisation à coût maîtrisée. Cette notion de coût concerne également le réseau viaire et les enjeux de ressources énergétiques. La proximité de ce secteur avec centre-bourg répond à l'enjeu d'économie des ressources foncières et financières du territoire.
- En matière de nuisances et de préservation des espaces naturels et environnementaux, ce secteur n'est pas concerné par la proximité des voies SNCF et la zone inondable liées aux crues de la Charente. Son potentiel urbanisable n'affecte pas la zone Natura 2000 et les ZNIEFF du territoire. L'enjeu est alors de préserver la population des risques déjà connus sur le territoire et de préserver les milieux naturels qui font la qualité de Bussac-sur-Charente.

- **Localisation**

Le secteur se situe à proximité immédiate du centre-bourg puisqu'il est limitrophe à celui-ci. Outre le fait que son fonctionnement doit s'envisager en cohérence avec le centre-bourg, il doit également être perçu avec le secteur situé au Nord, « Les Chaumes ». C'est dans cette perspective que ces deux secteurs sont proposés dans une logique commune. En matière de phasage, l'urbanisation de ces deux secteurs peut être envisagée indépendamment l'un de l'autre mais la réalisation d'un projet cohérent et d'ensemble devra être respectée.

Le bourg possède une structure de « village-rue », avec un centre peu marqué.

L'axe principal qui correspond à la RD114, prend le nom de Route du Val de Charente. Le village-rue a pour conséquence le manque de centralité et un étirement de l'urbanisation, tout d'abord le long de l'axe principal, puis dans un 2nd temps, en épaisseur vers l'Est.



- **Contexte topographique**

Un secteur d'habitation se trouve à l'Ouest, alors que la partie Est est bordée par un ensemble de paysage qui accentue la topographie du foncier et donne accès au plateau agricole de Bussac-sur-Charente. Une déclivité est marquée depuis le Nord/Ouest-Nord/Est, avec un point bas au niveau du Chemin des Chaumes (proximité des parcelles construites).

- **Organisation viaire**

Ce secteur est bordé au Nord par le Chemin des Chaumes et au Sud par le Chemin des Grands Champs. Ainsi, les accès principaux sont existants et la mise en œuvre de l'entrée dans le site sera facilitée. Ces deux voies se raccordent à la RD114 par l'Ouest, ainsi qu'aux commerces et services de proximité, notamment le cabinet médical. Elles permettent également de se rendre sur le plateau agricole, situé à l'Est.

Ce secteur ne présente pas d'amorce de cheminements piétons vers le bourg.

- **Formes urbaines**

Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles de type pavillons d'un simple niveau, permettant ainsi une bonne intégration dans le paysage.

Les constructions sont récentes et ne présentent pas de caractéristique liée à la préservation du patrimoine architecturale.

En matière de volumétrie, les couvertures sont de faible pente et réalisées en tuile canal ou romane. Les façades sont de ton clair ; couleur pierre ou sable de pays.

De manière générale, la forme des constructions est simple.

- **Contexte paysager**

En matière de perception visuelle et de paysage, ce site est sensible dans la partie Est puisqu'il ouvre sur le plateau agricole ; les espaces paysagers marquant la topographie sont une zone tampon naturelle qu'il conviendrait de valoriser dans un futur aménagement. La bordure Est présente également une zone remblayée à la topographie irrégulière qui nécessitera un travail de nivellement dans le cadre de futures opérations.

- **Contexte environnemental**

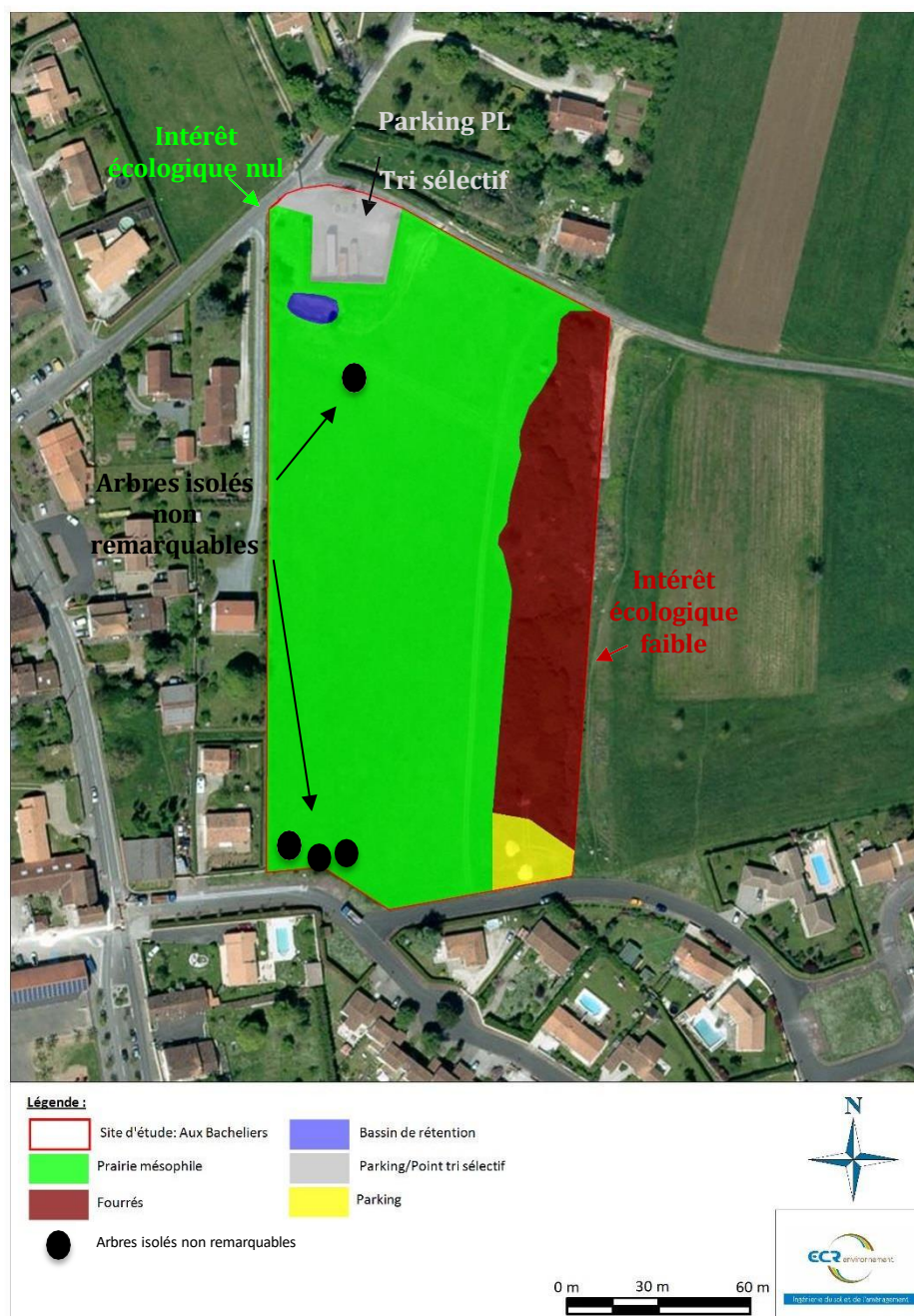
Le site est principalement occupé par une prairie de fauche mésophile dont la diversité floristique est faible. L'intérêt écologique de cet habitat est nul et les arbres isolés non remarquables. La zone en friche présente en bordure Est du site se compose de fourrés. Malgré une diversité en espèces et une diversité en strates intéressantes, cet habitat présente un intérêt écologique faible. Il offre toutefois des fonctions d'abris et de ressources alimentaires pour les insectes, les oiseaux et les quelques mammifères fréquentant ce type d'habitat en milieux périurbains. Les habitats observés ne s'inscrivent par conséquent dans aucune trame verte ni aucun corridor écologique fonctionnel. Une carte des habitats est présentée page suivante.

Prairie mésophile



Fourrés





Aucune espèce végétale ou animale, protégée, rare, patrimoniale ou remarquable n'a été relevé lors des investigations. Le secteur ne présente par ailleurs aucune zone humide sur le plan botanique et pédologique.

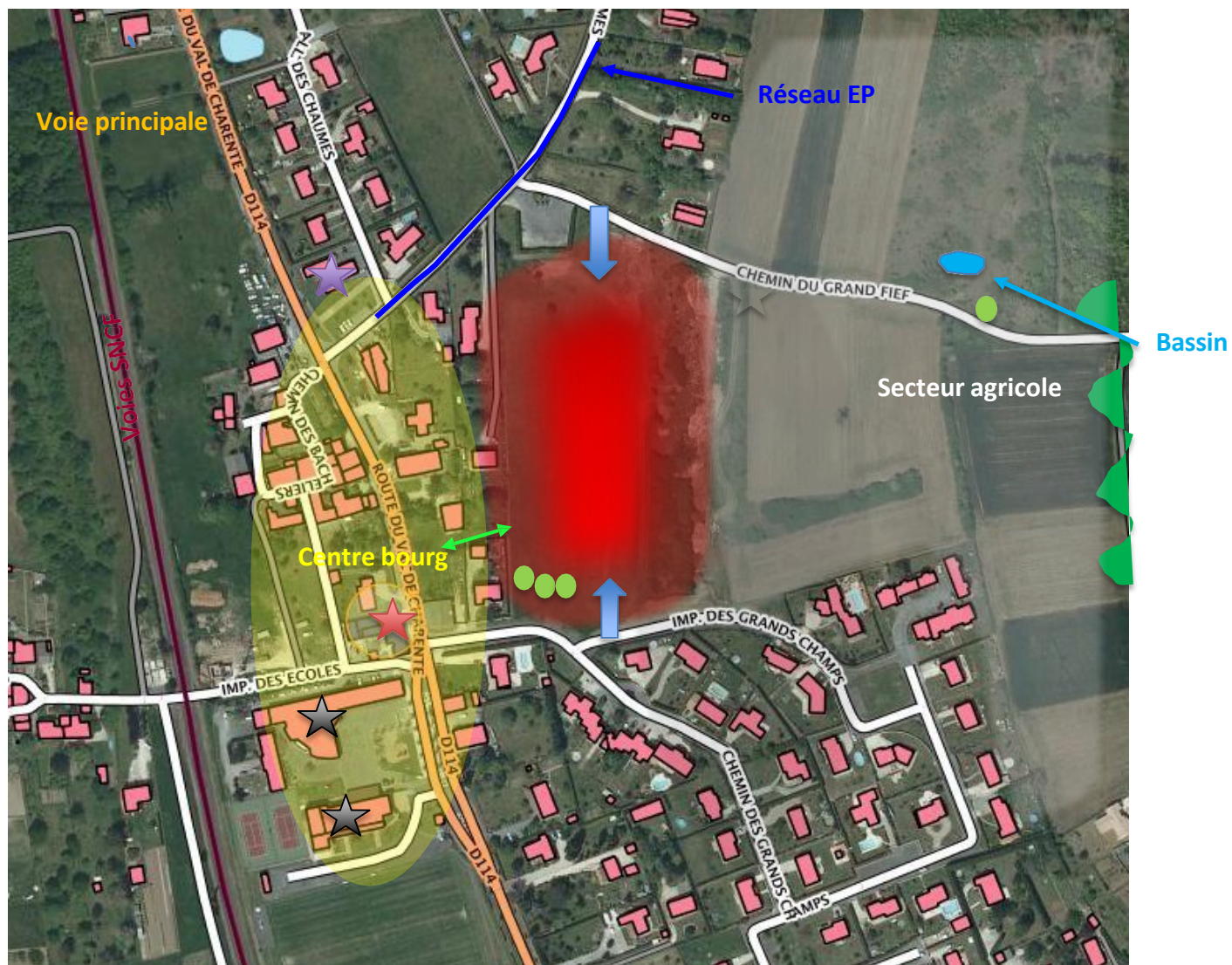
• Réseaux et assainissement

Aucun réseau d'eaux usées séparatif n'est présent Chemin des Chaumes. Les habitations du secteur disposent de systèmes d'assainissements non-collectifs.

En revanche, un réseau d'eaux pluviales séparatif est relevé Chemin des Chaumes. Un ouvrage de rétention est également présent au Nord-Ouest du site. Ce bassin aérien ne présente pas de flore ni de faune particulière.

Une ancienne décharge est présente sur le secteur correspondant au parking PL.

- Cartographie de l'état initial du secteur « Aux Bacheliers »



- | | | | |
|--|--|--|--------------------------|
| | Secteur de fourrés à la topographie accidentée | | Accès doux existant |
| | Equipements | | Arbres existants |
| | Mairie | | Bassin de rétention |
| | Maison médicale | | Réseau Eaux Pluviales |
| | Accès VL possible | | Secteur "Aux Bacheliers" |
| | Centre-bourg | | |

-
- **Représentation photographique du site**

Habitat limitrophe au secteur



Secteur de fourrés



Habitat limitrophe au secteur



Secteur de fourrés avec ouverture sur la zone agricole



2.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER : SECTEUR « AUX BACHELIERS »

• 1 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Limiter les hauteurs des constructions à :
 - Rez-de-chaussée + 1 niveau maximum,
 - Sur la partie du remblai : il n'est autorisé que du rez-de-chaussée + combles ou rez-de-chaussée dans le cas de toiture terrasse,de telle sorte à ce que les futures constructions soient en adéquation avec les constructions environnantes.
- L'implantation du bâti permettra d'assurer une continuité avec les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis voisins de telle sorte à préserver les secteurs paysagers présents en bordure de voie, notamment sur l'Impasse des Grands Champs.
- Les formes urbaines proposées seront cohérentes avec l'urbanisation proche tout en recherchant une densité plus élevée que le tissu pavillonnaire alentour.
- Les constructions peuvent être orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle tout en se préservant des apports solaires thermiques élevés.
- La différenciation physique du logement est un atout à valoriser (volumes, teintes, matériaux).
- L'intimité de chaque logement doit être recherchée ainsi que l'intimité des logements déjà existants situés à proximité.
- Les jardins et les terrasses seront de préférence orientés au sud avec une protection pour la chaleur d'été.
- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

Pour l'habitat « intermédiaire »

- Il pourra prendre la forme de maison superposée, de maison imbriquée, de villa appartement, ... favorisant les accès individuels et bénéficiant de terrasses ou de jardins pour chaque logement.
- Le gabarit des ensembles sera de taille moyenne afin d'être en harmonie avec les constructions environnantes et préserver la vue sur le plateau agricole et depuis celui-ci.

Pour l'habitat individuel et/ou mitoyen

- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques, l'économie des terrains et du coût de la construction.
- Les conceptions architecturales pourront être variées ; elles pourront être contemporaines et proposer des volumétries évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...).
- L'urbanisation devra prendre en compte et s'appuyer sur la trame végétale existante (haies, ensembles de boisements, fruitiers, ...) et les préserver dans le futur projet. Ceux-ci participeront à insérer de nouvelles formes urbaines.
- Dans cette perspective, les lisières du secteur seront paysagées afin de conserver une ambiance de quartier champêtre et préserver les habitations existantes des nouvelles constructions.
- Le végétal tiendra une place prépondérante et pourra se décliner en paysages urbains (espaces publics préférablement accompagnés de plantations).
- Les essences et les arbres seront recensés avant tout travaux et seront conservés suivant leur emplacement, leur valeur paysagère et leur état phytosanitaire afin de créer une ambiance de quartier agréable et ombragée. Les arbres qui n'auront pu être conservés seront déplacés ou remplacés par des sujets de même espèce, si le déplacement est trop complexe, au sein des nouveaux espaces verts créés.
- Le secteur de remblai situé à l'Est en bordure de l'espace agricole sera traité en bande paysagère, afin d'intégrer les constructions nouvelles. Cette bande sera traitée en séquences afin de proposer des vues sur l'espace agricole.

• 2 - La mixité fonctionnelle et sociale :

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel
- l'habitat individuel mitoyen
- l'habitat intermédiaire.

Ainsi que des logements en accession ou en location.

Les logements devront répondre aux besoins :

- des couples sans enfants,
- des familles,
- des personnes âgées,
- des personnes vivant seules
- et des personnes à mobilité réduite.

C'est-à-dire que le programme de construction devra proposer des logements de type T1 à T5.

La répartition des logements au sein du programme de constructions sera la suivante :

- T1 **et** à T3 : au moins 30%

Cette diversification de typologie des logements prendra alors en compte :

- les besoins en petits et moyens logements notamment pour les personnes seules qu'elles soient âgées ou jeunes,
- les besoins en logements accessibles ou adaptables pour tous, de telle sorte à favoriser le maintien à domicile.
- la réalisation de logements locatifs pour répondre au parcours résidentiel des ménages et maintenir les habitants à Bussac-sur-Charente.

Dans la perspective d'une diversification des types de logements et d'une mixité proposée, une résidence pour les personnes âgées pourrait s'envisager. Celle-ci devra être positionnée judicieusement pour faciliter les accès à pied vers le centre-bourg (cabinet médical, commerces et services).

Une part des logements pourra être affectée au logement social dans le respect des objectifs de mixité sociale du PLH en vigueur.

Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 14 log/ha.

La moyenne des parcelles sera comprise entre 700 et 800 m².

La diversité des tailles de parcelles sera recherchée.

En matière de lien social, des espaces communs pourront être envisagés : potager collectif, jardin collectif, placette publique, espace de jeux partagé, ... afin de favoriser la convivialité et le bon voisinage.

- **3 - La qualité environnementale et la prévention des risques :**

- La faune locale présente, très commune des milieux urbains et périurbains, pourra se remiser sur les milieux similaires présents à proximité immédiate des secteurs et notamment à l'Est vers le plateau agricole avant de recoloniser le site et les futurs espaces verts qui seront créés dans le cadre des aménagements.
- Compte tenu de l'intérêt écologique faible à nul des habitats observés, de l'absence d'espèces protégées, rares, patrimoniales ou remarquables en Charente-Maritime et de l'absence de zone humide, aucune incidence particulière n'est à attendre en cas d'urbanisation du site « Aux Bacheliers ». Le renforcement des boisements linéaires notamment selon l'axe Nord/Sud, la conservation ou le déplacement des arbres non remarquables ainsi que l'aménagement de nouveaux espaces verts contribueront à l'amélioration de la trame verte, à la création de corridors écologiques et à la cohérence paysagère champêtre dans le secteur.

- **4 - Les besoins en matière de stationnements**

- Les stationnements pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet à proximité des voies, en essayant d'éviter une situation géographique systématique à l'intérieur de l'îlot.
- Ils seront intégrés au site par des systèmes de pergolas paysagers, de plantations d'arbres ou encore de préau en bois/préau paysagers qualitatifs ; un effort particulier sera appliqué pour que le stationnement soit peu visible depuis les parcelles construites.
- Les stationnements pour les vélos seront facilement accessibles et visibles.

- **5 - La desserte par les transports en commun**

- Des arrêts de transports collectifs sont présents en centre-bourg à proximité immédiate du site de l'OAP.

- **6 - La desserte des terrains par les voies et réseaux :**

Voirie :

- Un principe de desserte intérieure de la zone pourra s'effectuer par la création d'une voie peu large et doublée d'un cheminement piéton pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements.
- Ces voies s'inscriront dans le cadre d'une ouverture visuelle sur le quartier et sur les équipements ou structures proposés (résidence pour les personnes âgées, espace de jeux, placette publique).
- Ces voies seront accompagnées de plantations réalisées dans un cadre fortement paysager, fidèle à l'esprit des jardins alentour et ceci avec un souci de création de lieux ombragés.

La gestion des eaux usées :

- Etant donné l'absence de réseau séparatif d'eaux usées Chemin des Chaumes, la création d'un réseau d'eaux usées muni d'une pompe de relevage est proposée afin de recueillir gravitairement les futurs dispositifs d'assainissement mis en place sur le site « Les Bacheliers ». Ce nouveau réseau permettra de diriger les eaux usées vers la station de traitement communale.

La gestion des eaux pluviales :

- Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales seront encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...

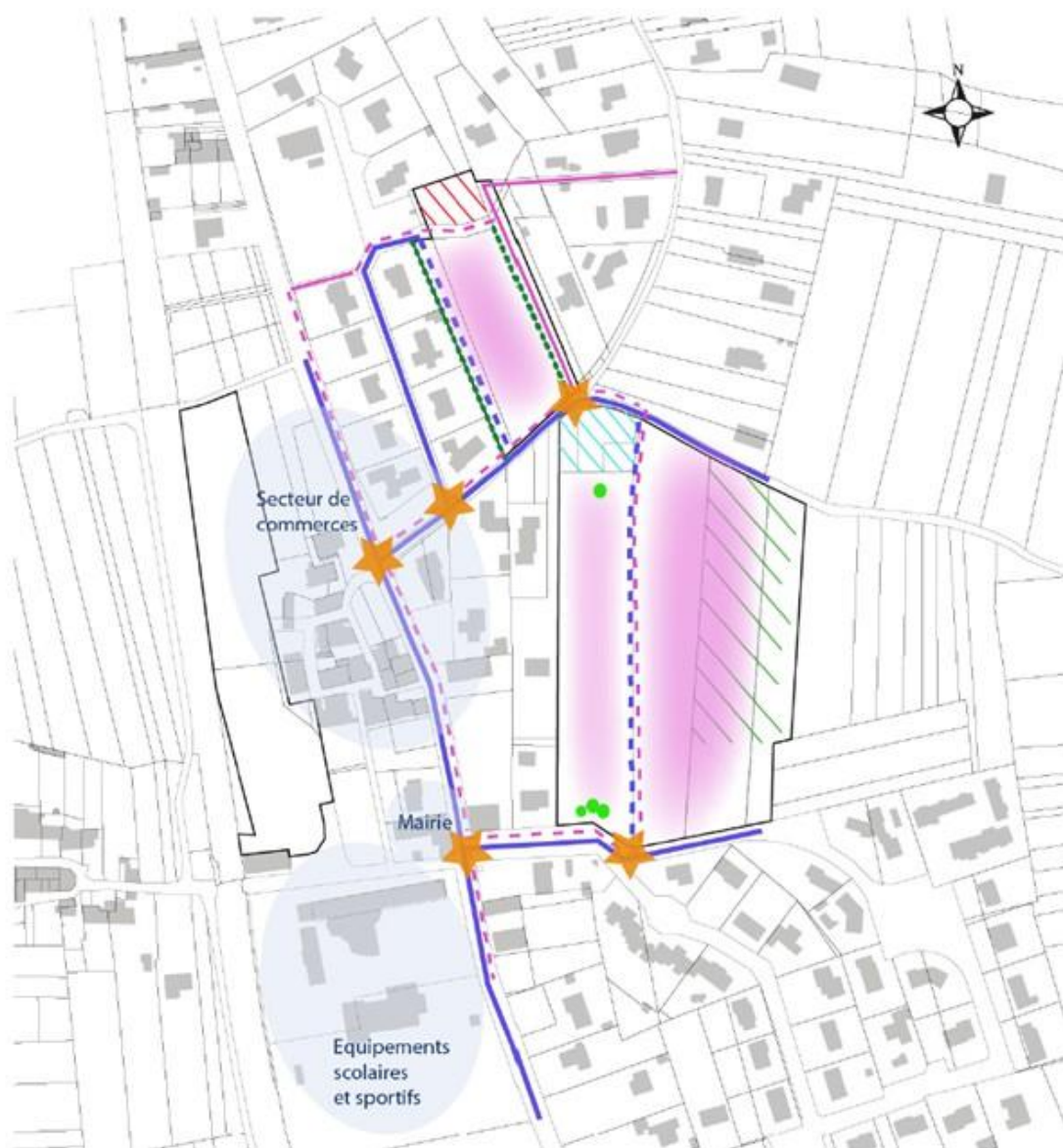
-
- Un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ... afin de réduire au maximum les surfaces imperméables.

L'ouvrage de rétention du secteur existant au Nord-Ouest « Aux Bacheliers » pourra notamment être réaménagé afin d'opérer une récupération gravitaire et une régulation des eaux pluviales du secteur avant rejet vers le réseau pluvial existant Chemin des Chaumes. Cette reprise de l'ouvrage permettra notamment de délester le réseau pluvial à l'aval et d'envisager une opération d'aménagement groupée (projet d'aménagement supérieure à 1ha soumis à la Loi sur l'Eau et nécessitant un tamponnement des eaux pluviales).

- **7 - Les principes de gestion des déchets :**

- Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les usagers que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, il sera possible d'envisager soit le positionnement des points de collecte en entrée de secteur ou bien une collecte au porte à porte.
- Les bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées, de telle sorte à réduire également les nuisances sonores apportées aux riverains.
- Une bonne intégration paysagère sera traitée afin d'éviter que les entrées du quartier ne soient marquées par la présence des points de collecte.

2.3 Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «AUX BACHELIERS» ET «LES CHAUMES»

ELEMENTS EXISTANTS

Maillage viaire.

- voies existantes
- cheminement piétons existants

Elément identitaire.

- secteur du centre-bourg dynamique

PRESCRIPTIONS

Eléments de paysage et espaces publics.

- ▨ topographie à respecter : hauteur des constructions en RDC+combles ou RDC dans le cas de toiture terrasse. La densité de construction sera moins élevée sur la zone de remblai.
- ▨ secteur de gestion de l'eau à créer en prenant en considération l'ancienne décharge
- ▨ mise en valeur de l'espace public qualitatif d'entrée dans le quartier
- trame de haies et d'arbres fruitiers à préserver

PRECONISATIONS - PRINCIPES

Programmation.

- principe de secteur d'orientation constructible pouvant accueillir : habitat, équipement, service

Maillage viaire.

- principe de voie d'accès principale à créer et à raccorder à celles existantes
- principe de cheminement piéton à créer et à raccorder à ceux existants
- ★ principe de connexion de l'ensemble des voies de déplacements à réaliser de manière sécurisée

Eléments de paysage et espaces publics.

- principe de conservation des essences en fonction de leur état phytosanitaire

conception parenthesesURBaineS - nov. 2015. HE

3. LE SECTEUR DIT « LES CHAUMES »

1. ETAT INITIAL DU SITE

- **Enjeux liés au secteur**

Ce site est d'une superficie de 6000 m².

Le site se trouve à l'Est du bourg en amont du secteur « Aux Bacheliers ». Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant un épaississement du bourg vers l'Est de telle sorte à intensifier le centre-bourg et proposer un nouveau secteur de vie pourvu d'espaces publics et paysagers en cohérence avec l'existant. Son aménagement exprime une réelle cohérence avec l'aménagement du site « Aux Bacheliers ». Les deux entités devront être urbanisées selon une cohérence d'ensemble.

L'aménagement du secteur dit « Les Chaumes » présente pour la commune de Bussac-sur-Charente, les enjeux suivants :

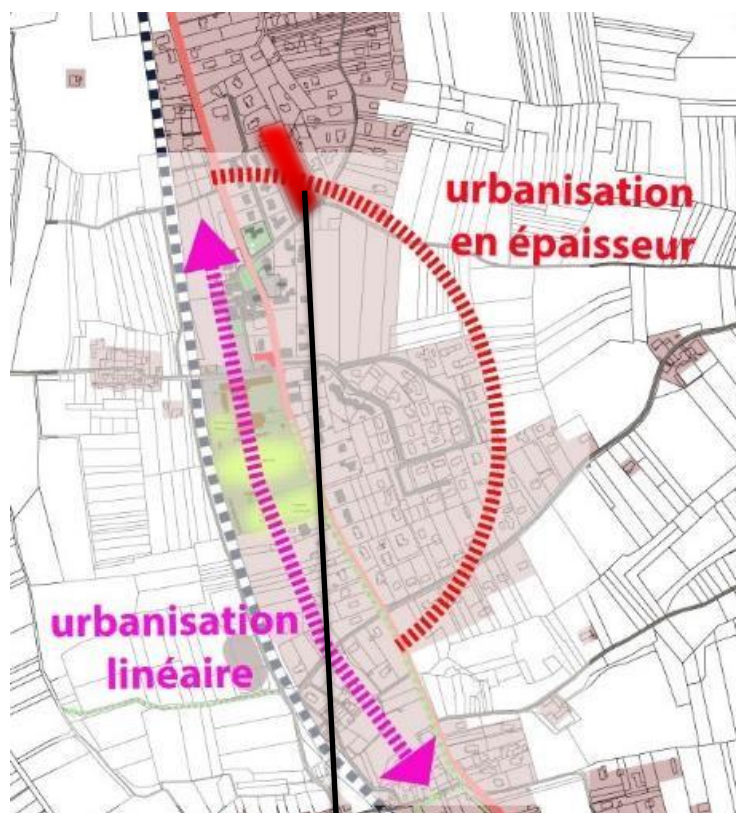
- La commune s'est développée de manière linéaire, le long de la RD114, tout en engageant une urbanisation vers le plateau agricole à l'Est, donnant ainsi de l'épaisseur à certains secteurs urbains. Or, le centre-bourg conserve cette représentation graphique linéaire et ne bénéficie pas de cette notion de développement du noyau urbain. Par conséquent, il convient de renforcer l'attractivité du bourg en confortant son développement vers l'Est et pérenniser ainsi la centralité existante.
- La position géographique du secteur est propice à la réalisation d'opération de mixité aussi bien urbaine que générationnelle. En effet, la proximité des commerces, services et équipements ou encore de la Maison médicale donnent à envisager la réalisation de logements pour les seniors, les jeunes ménages, les personnes seules, etc. L'enjeu est alors de proposer des logements répondant aux besoins de tous aussi bien en matière de typologie (petits ou grands logements) que de parcours résidentiel (accession ou location). Ce secteur étant situé en proximité quasi immédiate de la Maison médicale.
- Ce secteur situé en limite du bourg et raccordable au réseau d'assainissement collectif permet d'envisager une urbanisation à coût maîtrisée. Cette notion de coût concerne également le réseau viaire et les enjeux de ressources énergétiques. La proximité de ce secteur avec centre-bourg répond à l'enjeu d'économie des ressources foncières et financières du territoire.
- En matière de nuisances et de préservation des espaces naturels et environnementaux, ce secteur n'est pas concerné par la proximité des voies SNCF et la zone inondable liées aux crues de la Charente. Son potentiel urbanisable n'affecte pas la zone Natura 2000 et les ZNIEFF du territoire. L'enjeu est alors de préserver la population des risques déjà connus sur le territoire et de préserver les milieux naturels qui font la qualité de Bussac-sur-Charente.
- L'urbanisation des Chaumes prend tout son sens dans la perspective où le secteur des Aux Bacheliers est lui-même aménagé. En effet, ils seront complémentaires dans les programmes proposés : l'objectif majeur de la commune qui correspond à la réalisation de logements pour les seniors pourra s'envisager sur l'un des deux secteurs à condition de porter une réflexion d'ensemble. En matière de phasage, l'urbanisation de ces deux secteurs peut être envisagée indépendamment l'un de l'autre mais la réalisation d'un projet cohérent devra être respectée.

• Localisation

Le secteur des « Chaumes » est situé au Nord du site « Aux Bacheliers ». Il est dans la continuité immédiate du centre-bourg et proche de la Maison médicale car situé sur la même voie.

Le bourg possède une structure de « village-rue », avec un centre peu marqué.

L'axe principal qui correspond à la RD114, prend le nom de Route du Val de Charente. Le village-rue a pour conséquence le manque de centralité et un étirement de l'urbanisation, tout d'abord le long de l'axe principal, puis dans un 2nd temps, en épaisseur vers l'Est.



- **Contexte topographique**

En matière de topographie, une déclivité au Nord est perçue de telle sorte qu'une zone de dépression laisse envisager la présence potentielle d'une zone humide.

- **Organisation viaire**

Ce secteur est bordé au Sud par le Chemin des Chaumes et à l'Ouest par l'Allée des Chaumes. Le secteur présente des cheminements piétons qui le bordent à l'Est et lui permettent de se raccorder à la Route du Val de Charente ainsi qu'au Chemin des Chaumes. Par conséquent, ce foncier bénéficie d'accès sur ces 4 abords.

- **Formes urbaines**

Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles de type pavillon d'un simple niveau, permettant ainsi une bonne intégration dans le paysage.

Les constructions sont récentes et ne présentent pas de caractéristique liée à la préservation du patrimoine architecturale.

En matière de volumétrie, les couvertures sont de faible pente et réalisées en tuile canal ou romane. Les façades sont de ton clair ; couleur pierre ou sable de pays.

De manière générale, la forme des constructions est simple.

Au niveau de l'Allée des Chaumes, en partie Nord, une amorce d'espace public existe, créée à l'occasion de la réalisation des constructions qui l'entourent.

- **Contexte paysager**

Le site est composé d'une surface enherbée et présente également un verger formant une haie discontinue en bordure Est ; celle-ci marque une transition avec la zone d'habitat. Cet ensemble de petits boisements et d'arbres fruitiers crée alors un espace tampon.

Ce secteur s'inscrit aussi bien dans une continuité logique d'urbanisation, que dans la préservation de la trame verte et bleue communale qui qualifie les zones urbaines du bourg.

Dans sa proximité des sous-trames vertes contribuent à la qualité paysagère de la zone urbaine.

- **Contexte environnemental**

Le secteur est principalement composée d'une prairie de fauche mésophile dont la diversité floristique est faible et similaire au site « Aux Bacheliers ». Quelques arbres fruitiers sont également présents en bordure Est. L'intérêt écologique de cet habitat est nul et apparaît seulement intéressant pour les insectes et les micromammifères (rongeurs) en termes d'habitabilité et pour les insectes et les oiseaux en termes d'habitabilité et d'alimentation.

Aucune espèce végétale ou animale, protégée, rare, patrimoniale ou remarquable n'a été observée lors des prospections de terrain. Le secteur ne présente par ailleurs aucune zone humide selon les critères botanique et pédologique, malgré un contexte topographique favorable au Nord (zone de dépression).

Une carte des milieux naturels du secteur « Les Chaumes » est proposée page suivante.

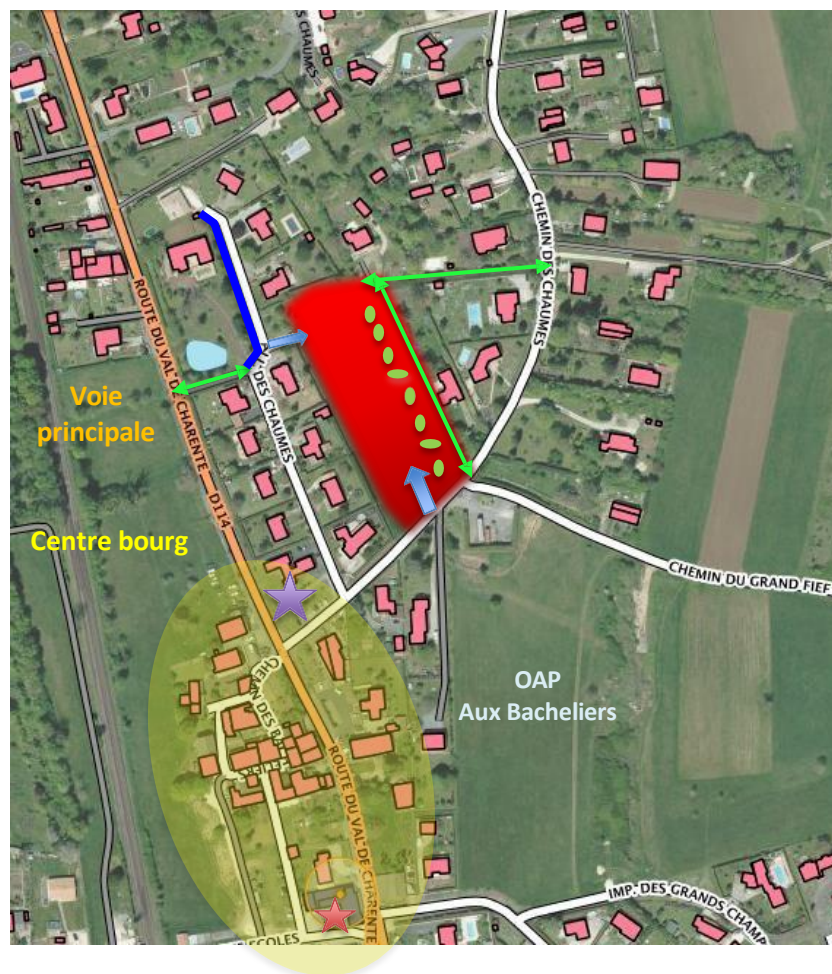


- **Réseaux et assainissement**

Aucun réseau d'eaux usées n'est présent dans l'Allée des Chaumes.

Un réseau d'eaux pluviales séparatif est présent en bas de l'Allée des Chaumes. Aucune information n'est disponible sur les connexions de ce réseau pluvial avec le reste du réseau communal. D'autre part, aucun ouvrage de rétention n'est présent dans le secteur « Les Chaumes ».

- **Cartographie de l'état initial du secteur « Les Chaumes »**



- | | | | |
|---|---------------------|---|-----------------------|
| ★ | Equipements | ↔ | Accès doux existant |
| ★ | Mairie | ● | Arbres existants |
| ★ | Maison médicale | ↓ | Accès VL possible |
| ● | Centre-bourg | — | Réseau Eaux Pluviales |
| ● | Secteur des Chaumes | | |

- **Représentation photographique du site**



Chemin doux depuis la RD114



Chemin doux vers la RD114



Vue du site depuis l'Allée des Chaumes



Vue du site depuis l'Allée des Chaumes

3.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER : SECTEUR DES « CHAUMES »

• 1 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Limiter les hauteurs des constructions à :
 - Rez-de-chaussée + 1 niveau maximum,de telle sorte à ce que les futures constructions soient en adéquation avec les constructions environnantes.
- L'implantation du bâti permettra de préserver les ensembles paysagers présents en bordure de parcelle (arbres fruitiers).
- Les formes urbaines proposées seront cohérentes avec l'urbanisation proche tout en recherchant une densité plus élevée que le tissu pavillonnaire alentour.
- Les constructions peuvent être orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle tout en se préservant des apports solaires thermiques élevés.
- La différenciation physique du logement est un atout à valoriser (volumes, matériaux).
- L'intimité de chaque logement doit être recherchée ainsi que l'intimité des logements déjà existants situés à proximité.
- Les jardins et les terrasses seront de préférence orientés au sud avec une protection pour la chaleur d'été.
- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

Pour l'habitat « intermédiaire »

- Il pourra prendre la forme de maison superposée, de maison imbriquée, de villa appartement, ... favorisant les accès individuels et bénéficiant de terrasses ou de jardins pour chaque logement.

Pour l'habitat individuel et/ou mitoyen

- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques, l'économie des terrains et du coût de la construction.
- Les conceptions architecturales pourront être variées ; elles pourront être contemporaines et proposer des volumétries évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...).
- L'urbanisation devra prendre en compte et s'appuyer sur la trame végétale existante (espaces prairiaux/pelouses, fruitiers, ...) et les préserver dans le futur projet. Ceux-ci participeront à insérer de nouvelles formes urbaines.
- Le végétal tiendra une place prépondérante et pourra se décliner en paysages urbains (espaces publics préférablement accompagnés de plantations).
- Les essences et les arbres seront recensés avant tout travaux et seront conservés suivant leur emplacement, leur valeur paysagère et leur état phytosanitaire afin de créer une ambiance de quartier agréable et ombragée. Les arbres qui n'auront pu être conservés seront déplacés ou remplacés par des sujets de même espèce, si le déplacement est trop complexe, au sein des nouveaux espaces verts créés.

• 2 - La mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel
- l'habitat individuel mitoyen
- l'habitat intermédiaire.

Ainsi que des logements en accession ou en location.

Les logements devront répondre aux besoins :

- des couples sans enfants,
- des familles,
- des personnes âgées,
- des personnes vivant seules
- et des personnes à mobilité réduite.

C'est-à-dire que le programme de construction devra proposer des logements de type T1 à T5.

La répartition des logements au sein du programme de constructions sera la suivante :

- T1 et T3 : au moins 30%

Cette diversification de typologie des logements prendra alors en compte :

- les besoins en petits et moyens logements notamment pour les personnes seules qu'elles soient âgées ou jeunes,
- les besoins en logements accessibles ou adaptables pour tous, de telle sorte à favoriser le maintien à domicile.
- la réalisation de logements locatifs pour répondre au parcours résidentiel des ménages et maintenir les habitants à Bussac-sur-Charente et répondre aux besoins des Seniors qui souhaitent se rapprocher du centre-bourg.

Dans la perspective d'une diversification des types de logements et d'une mixité proposée, une résidence pour les personnes âgées pourrait s'envisager. Celle-ci devra être positionnée judicieusement pour faciliter les accès à pied vers le centre-bourg (cabinet médical, commerces et services).

Une part des logements pourra être affectée au logement social dans le respect des objectifs de mixité sociale du PLH en vigueur.

Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 14 log/ha.

La moyenne des parcelles sera comprise entre 700 et 800 m².

La diversité des tailles de parcelles sera recherchée.

En matière de lien social, des espaces communs pourront être envisagés : potager collectif, jardin collectif, placette publique, espace de jeux partagé, ... afin de favoriser la convivialité et le bon voisinage.

• **3 - La qualité environnementale et la prévention des risques :**

- La faune locale présente, très commune des milieux urbains et périurbains, pourra se remiser sur les milieux similaires présents à proximité immédiate des secteurs et notamment au Sud Est vers le plateau agricole avant de recoloniser le site et les futurs espaces verts qui seront créés dans le cadre des aménagements.
- Compte tenu de l'intérêt écologique faible à nul des habitats observés, de l'absence d'espèces protégées, rares, patrimoniales ou remarquables en Charente-Maritime et de l'absence de zone humide, aucune incidence particulière n'est à attendre en cas d'urbanisation du site « Les Chaumes ». La création de boisements linéaires ainsi que l'aménagement de nouveaux espaces verts contribueront à l'amélioration de la trame verte, à la création de corridors écologiques et à la cohérence paysagère champêtre dans le secteur.

• 4 - Les besoins en matière de stationnements

- Les stationnements visiteurs pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet à proximité des entrées dans le quartier. Ils seront intégrés au site par des systèmes de pergolas paysagers, de plantations d'arbres ou encore de préau en bois/préau paysager, qualitatif ; un effort particulier sera appliqué pour que le stationnement soit peu visible depuis les parcelles construites.
- Les stationnements pour les vélos seront facilement accessibles et visibles.

• 5 - La desserte par les transports en commun

- Des arrêts de transports collectifs sont présents en centre-bourg à proximité immédiate du site de l'OAP.

• 6 - La desserte des terrains par les voies et réseaux :

Voirie :

- Un principe de desserte intérieure de la zone pourra s'effectuer par la création d'une voie peu large et doublée d'un cheminement piéton pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements.
- Cette voie contribuera à créer des ouvertures visuelles ponctuelles sur le quartier et sur les équipements ou structures proposés (résidence pour les personnes âgées, espace de rencontre, ...).
- Cette voie pourra être accompagnée de plantations réalisées dans un cadre fortement paysager, fidèle à l'esprit des jardins alentour.

La gestion des eaux usées :

- Etant donné l'absence de réseau séparatif d'eaux usées Allée des Chaumes, la création d'un réseau d'eaux usées muni d'une pompe de relevage est proposée afin de recueillir gravitairement les futurs dispositifs d'assainissement mis en place sur le site « Les Chaumes ». Ce nouveau réseau permettra de diriger les eaux usées vers la station de traitement communale.

La gestion des eaux pluviales :

- Les nouvelles constructions du site « Les Chaumes » pourront être raccordées gravitairement au réseau pluvial séparatif Chemin des Chaumes afin d'acheminer les eaux pluviales vers les réseaux séparatifs de la commune prévus à cet effet. Un ouvrage de rétention en point bas du secteur, au Nord, pourra également être proposé afin de gérer et tamponner l'ensemble des eaux pluviales provenant de l'imperméabilisation du secteur.
- Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales seront encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...
- Un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ... afin de réduire au maximum les surfaces imperméables.

• 7 - Les principes de gestion des déchets :

- Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les usagers que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, soit un positionnement des points de collecte en entrée de secteur.
- Les bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées, de telle sorte à réduire également les nuisances sonores apportées aux riverains.
- Une bonne intégration paysagère sera traitée afin d'éviter que les entrées du quartier ne soient marquées par la présence des points de collecte.

4.SECTEUR DIT « LES BACHELIERS »

1. ETAT INITIAL DU SITE

- **Enjeux liés au secteur**

Ce site est d'une superficie de 1 ha.

Le site se trouve à l'Ouest du bourg. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le cadre du maintien dynamique du centre-bourg. L'objectif recherché est d'implanter un petit secteur artisanal dans le respect de l'environnement et de proposer des logements dans la continuité de la Mairie, afin de répondre à la demande d'entreprises qui souhaitent s'installer sur le territoire communal. Les activités concernées sont artisanales.

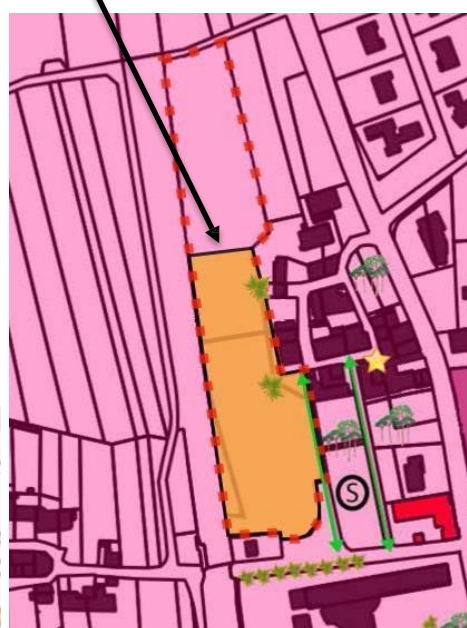
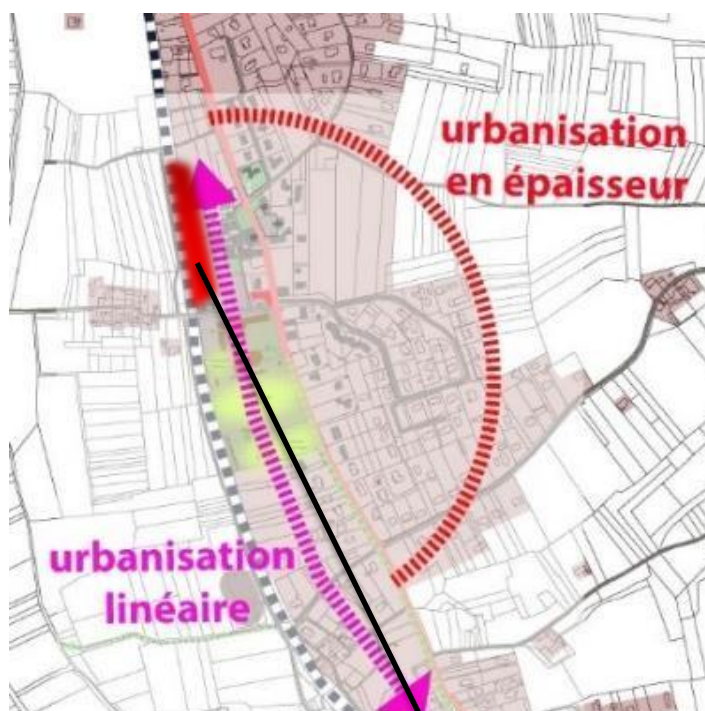
Ses atouts liés au centre-bourg et à la présence du réseau de chaleur sont indéniables, néanmoins, son urbanisation est conditionnée à la prise en compte des nuisances du PPRI et des voies ferrées.

L'aménagement du secteur dit « Les Bacheliers » présente pour Bussac-sur-Charente, les enjeux d'accompagnement suivants :

- La commune souhaite maîtriser le foncier bâti et non bâti du centre-bourg, notamment à proximité des commerces déjà existants ; l'objectif est de pouvoir offrir aux commerçants qui le souhaitent des possibilités de développer leurs activités en leur permettant de disposer de locaux plus grands et adaptés à leurs pratiques professionnelles. La commune souhaite ainsi acquérir des locaux qu'elle louera ensuite aux commerçants afin de permettre la poursuite des activités lors d'un changement d'exploitant.
- Bien que non compris dans l'OAP, l'ouverture d'un bar avec restauration rapide en continuité de l'épicerie multiservices et la mise aux normes du garage ou son évolution vers un autre type d'activité sont les deux projets prioritaires qui viendront accompagner l'aménagement de ce secteur artisanal.
- La notion d'épaississement du centre-bourg convient également au secteur Ouest de la commune situé entre la Mairie et la voie SNCF, ceci en considérant la proximité des commerces, services et équipement.
- La position géographique du secteur est propice à la réalisation d'opération de mixité répondant aux besoins en logement et artisanat.
- Ce secteur situé dans le centre-bourg et raccordable au réseau d'assainissement collectif, permet d'envisager une urbanisation à coût maîtrisée. Cette notion de coût concerne également le réseau viaire et les enjeux de ressources énergétiques. Ce secteur inscrit dans l'enveloppe urbaine répond aux enjeux d'économie des ressources foncières et financières du territoire. D'autre part, sa proximité avec le réseau de chaleur (chaudière bois) laisse envisager son raccordement à celle-ci.
- En matière de nuisances et de préservation des espaces naturels et environnementaux, ce secteur est pas concerné par la proximité des voies SNCF et la zone inondable liées aux crues de la Charente dans sa partie Nord. Son potentiel urbanisable doit être maîtrisé. L'enjeu est alors de préserver la population des risques et des nuisances déjà connus sur le territoire.

• Localisation

Le secteur dit « Les Bacheliers » se situe dans le centre-bourg, en partie Ouest du centre-ancien et le long des voies ferrées. Une partie de ce secteur est en zone inondable et par conséquent, n'est pas constructible. Sa vocation est mixte ; il peut être envisagé des constructions de logements, de commerces et services, ainsi que des activités artisanales n'apportant pas de nuisances à l'environnement immédiat et compatible avec l'habitat. Ils sont situés à proximité immédiate du réseau de chaleur communal (chaufferie bois), de la mairie et du groupe scolaire.



- **Contexte topographique**

En matière de topographie, le secteur est relativement plat, si ce n'est sur la partie de la zone inondable marquée par une légère déclivité vers le Nord.

- **Organisation viaire**

Le secteur est bordé au Sud par le Chemin du Grand Village et les équipements scolaires, associatifs et sportifs. La Mairie se trouve à proximité immédiate de l'accès Sud du site ainsi que le réseau de chaleur (chaudière bois). Les accès principaux sont existants et doivent être prolongés dans le cadre de l'aménagement de ce quartier. Les deux voies d'accès se raccordent à la RD114, ainsi qu'aux commerces, services de proximité, équipements. Ils permettent également de se rendre vers la Charente à l'Ouest.

Ce secteur ne présente pas d'amorce de cheminements piétons vers le bourg mais donne des potentialités à mettre en œuvre, notamment sur la partie urbaine du centre-bourg ancien.

- **Formes urbaines**

Les constructions voisines présentent une certaine mixité d'usage : maisons d'habitation, équipements : Mairie, bibliothèque, restauration scolaire, hangar. Les constructions sont pour majorité anciennes et montrent un caractère patrimonial. A proximité du site se trouve une maison saintongeaise ; cette typologie se rencontre principalement dans les ensembles historiques agglomérés. Il s'agit de l'habitation « de prestige » d'une propriété agricole ou viticole.

En matière de volumétrie, les couvertures sont de faible pente et réalisées en tuile canal ou romane. Les façades sont de ton clair ; soit constituée en pierre de taille ou d'un enduit à pierre vue selon le type de construction (maison de prestige souvent à 2 niveaux ou maison faisant anciennement partie d'un ensemble à cour fermée).

Certaines constructions portent des décors également en pierre : bandeaux et corniches moulurées.

La densité de construction est la plus élevée de la commune.

- **Contexte paysager**

En matière de perception visuelle et de paysage, ce site est sensible par la présence des voies ferrées puis du centre ancien. C'est un site enclavé entre ces deux entités et peu large.

Il convient de préciser la présence de tilleuls sur le site ; essence de qualité à préserver.

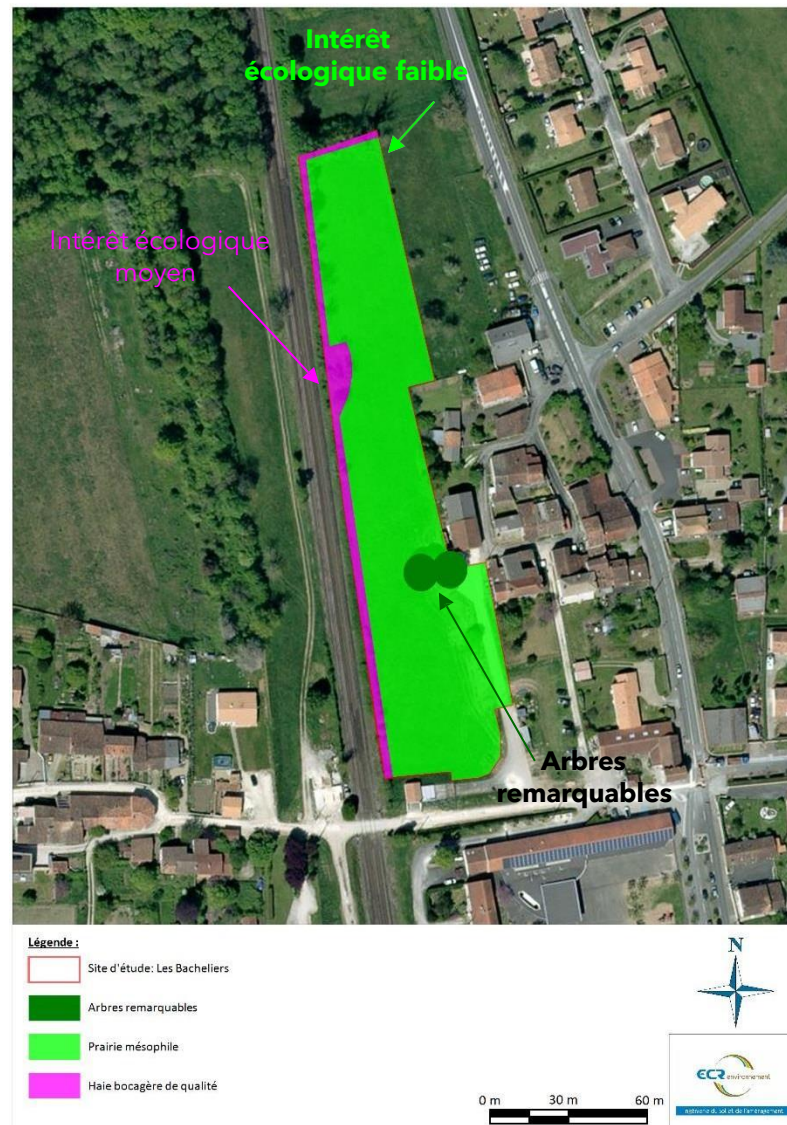
Ce secteur, bien que contraint, permet d'épaissir le bourg sur sa partie Ouest et contribue ainsi à la logique d'urbanisation recherchée.

- **Contexte environnemental**

Le site est principalement occupé par une prairie de fauche mésophile dont la diversité floristique est moyenne. Quelques chênes remarquables isolés sont présents à l'Est. L'intérêt écologique de la prairie demeure faible. Une haie de qualité (diversité en espèce végétale et en strate forte) est également présente en frange Ouest et Nord du site. Cet habitat présente un intérêt écologique moyen et offre des fonctions d'abris et de ressources alimentaires remarquables pour les insectes, les oiseaux et les quelques mammifères fréquentant ce type d'habitat en milieux périurbains.

Malgré la proximité du secteur avec le site Natura 2000 de la Vallée de la Charente, aucune espèce végétale ou animale protégée, rare ou patrimoniale n'a été inventoriée, si ce n'est la présence de tilleuls remarquables. En dépit de la partie Nord du site « Les Bacheliers » classée en zone inondable, aucune zone humide n'a été identifiée suite aux investigations botanique et pédologique.

Une carte des milieux naturels sur le secteur « Les Bacheliers » est présentée page suivante.



- **Servitude du site**

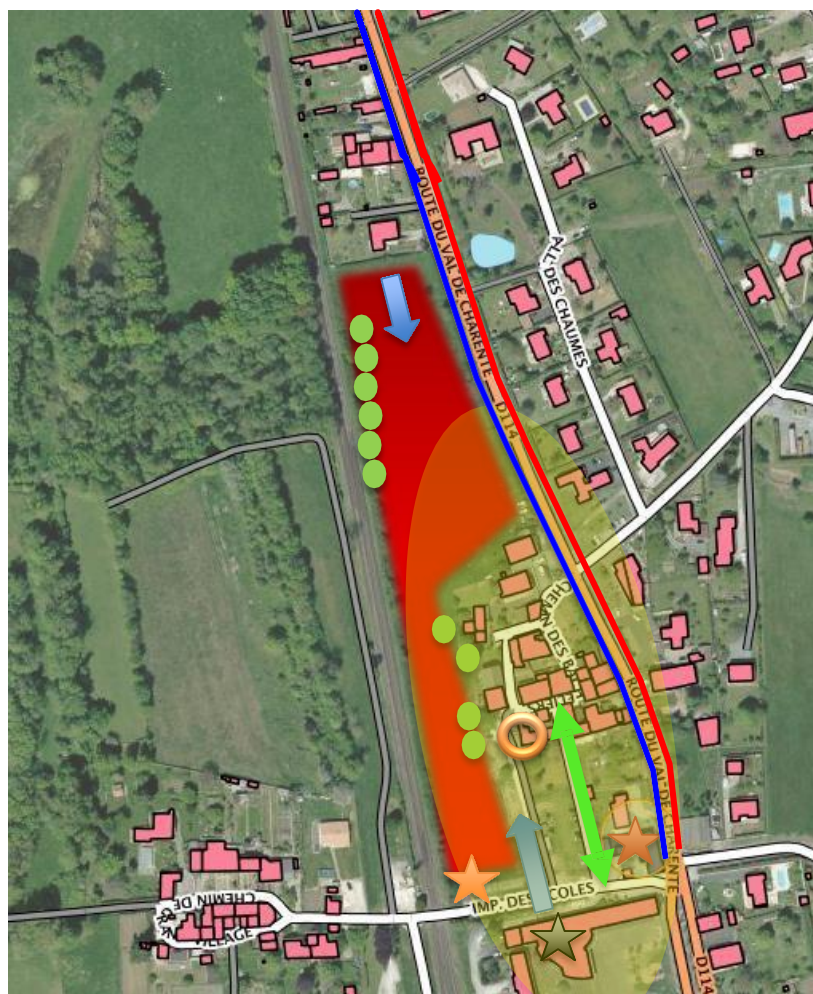
Ce secteur est bordé au Nord par la zone inondable de la Charente.

- **Réseaux et assainissement :**

Des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales séparatifs sont présents au Nord-Est du site, le long de la route de la Charente (RD114).

Aucun bassin de rétention d'eaux pluviales n'est présent dans le secteur.

- **Cartographie de l'état initial du secteur des « Bacheliers » :**



- | | |
|---|---|
|  Chaudière bois |  Maison saintongeaise |
|  Mairie |  Arbres existants |
|  Equipements |  Centre-bourg |
|  Accès VL possible |  Secteur des Bacheliers |
|  Accès doux existant | |
|  Réseau Eaux Pluviales |  Réseau Eaux Usées |

- **Représentation photographique du site**



Habitat limitrophe au secteur



Voie SNCF



Voie SNCF



Habitat limitrophe au secteur - Tilleuls



Voie douce d'accès au centre-bourg

4.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER : SECTEUR « LES BACHELIERS »

• Précision :

Un secteur situé en dehors de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, utilisé actuellement comme stationnements pour la Mairie et les services techniques pourra s'envisager comme secteur construit de manière complémentaire à celui de l'OAP, ceci afin de créer un projet d'ensemble cohérent en plein cœur de bourg.

Il présente un cheminement piéton central et un ensemble de jardins privés ou d'espace planté commun. Les stationnements de la Mairie et des services techniques seront positionnés le long des voies ferrées, créant ainsi un espace de transition avec l'habitat et permettant d'optimiser le foncier.

• 1 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Pour l'activité :

- Limiter les hauteurs des constructions à :
 - o Rez-de-chaussée + 1 niveau maximum (activité en rez-de-chaussée + partie habitable à l'étage)
- Les bâtiments d'activités devront être implantés de manière à préserver les secteurs d'habitat environnants et ne pas créer de nuisances supplémentaires, par exemple visuelles ou acoustiques (trop grande proximité).
- Les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions permettront d'assurer une continuité avec les ensembles bâtis voisins, même si la vocation est différente ; la volumétrie devra s'insérer dans l'environnement urbain proche et ne pas créer de rupture.
- Les constructions peuvent être orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle tout en se préservant des apports solaires thermiques élevés (claustra, etc).
- L'économie du foncier est recherchée.

Pour l'habitat :

- Limiter les hauteurs des constructions à :
 - o Rez-de-chaussée + 1 niveau + comblesde telle sorte à ce que les futures constructions soient en adéquation avec les constructions environnantes.
- La volumétrie des nouvelles constructions sera simple, à l'image des constructions voisines existantes afin de valoriser une continuité architecturale de quartier.
- Les constructions peuvent être orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle tout en se protégeant des apports solaires thermiques (claustra, auvent, etc).
- L'intimité de chaque logement doit être recherchée ainsi que l'intimité des logements déjà existants situés à proximité.
- Les jardins et les terrasses seront de préférence orientés au sud avec une protection pour la chaleur d'été.
- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé, notamment avec la proximité du réseau de chaleur.

Pour l'habitat semi-collectif dit « intermédiaire »

- Il pourra prendre la forme de maison superposée, de maison imbriquée, de villa appartement, ... favorisant les accès individuels et bénéficiant de terrasses ou de jardins pour chaque logement.
- Les logements constitueront plusieurs ensembles d'habitat individualisé.

Pour l'habitat individuel et/ou mitoyen

- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques, l'économie des terrains et du coût de la construction.
- Les conceptions architecturales pourront être contemporaines et proposer des volumétries évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...).
- L'urbanisation devra prendre en compte et s'appuyer sur la trame végétale existante (arbres isolés, trame verte, ...) et les préserver dans le futur projet. Ceux-ci participeront à insérer de nouvelles formes urbaines.
- Dans cette perspective, les ambiances du quartier contribueront à rechercher une qualité entre espace bâti et espace naturel (mise en valeur des franges et utilisation de celles-ci pour créer des espaces de transition entre les différentes vocations du secteur : habitat et activités artisanales).
- Le végétal tiendra une place prépondérante et pourra se décliner en paysages urbains (espace publics plantés), essentiellement au regard de la proximité des voies ferrées, de la situation enclavée de la zone et de la zone inondable.
- Les tilleuls remarquables localisés à l'Est et la haie en frange Ouest et Nord devront toutefois être conservés afin de préserver ces éléments singuliers et la trame verte du secteur ainsi que le corridor écologique associé.
- Les essences et les arbres seront recensés avant tout travaux et seront conservés suivant leur état phytosanitaire. Les arbres qui n'auront pu être conservés seront déplacés ou remplacés si le déplacement est trop complexe, au sein des nouveaux espaces verts créés. Les arbres qui n'auront pu être conservés seront déplacés ou remplacés par des sujets de même espèce, si le déplacement est trop complexe, au sein des nouveaux espaces verts créés.

• 2 - La mixité fonctionnelle et sociale :

Ce secteur pourra accueillir :

- des activités économiques de type artisanales
- de l'habitat individuel mitoyen
- l'habitat intermédiaire / semi-collectif.
- un secteur de stationnements mutualisé entre les besoins des commerces et services du bourg et le secteur artisanal
- un secteur de stationnements pour les logements, mairie et services
- des espaces publics partagés type jardin

Les activités artisanales devront répondre :

- aux besoins des entreprises tout en préservant les constructions environnantes
- Les logements devront répondre préféablement aux besoins :

- des couples sans enfants,
- des personnes âgées,
- des personnes vivant seules
- et des personnes à mobilité réduite.

C'est-à-dire que le programme de construction devra proposer des logements de type T1 à T4.

La répartition pour les logements construits au Sud du secteur (ne sont pas concernés les logements liés au secteur artisanal) au sein du programme de constructions sera la suivante :

- T1 et T3 : au moins 40 %

Cette diversification de typologie des logements prendra alors en compte :

- Les besoins en petits et moyens logements notamment pour les personnes seules qu'elles soient âgées ou jeunes,
- Les besoins en logements accessibles ou adaptables pour tous, de telle sorte à favoriser le maintien à domicile.
- La réalisation de logements locatifs pour répondre au parcours résidentiel des ménages et maintenir les habitants à Bussac-sur-Charente.

Une part des logements pourra être affectée au logement social dans le respect des objectifs de mixité sociale du PLH en vigueur.

Dans le cas de logements semi-collectifs, une petite opération d'ensemble d'environ 8 logements pourra être réalisée avec l'objectif de mutualiser les espaces privatifs selon les possibilités d'aménagement et le projet architectural.

Dans le cas d'habitat individuel mitoyen, les parcelles devront être de petite taille à l'image du tissu existant de centre-bourg de Bussac-sur-Charente et proposer une véritable densité de quartier.

En matière de lien social, des espaces communs pourront être envisagés : potager collectif, jardin collectif, placette publique, espace de jeux partagé, ... afin de favoriser la convivialité et le bon voisinage.

• 3 - La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Etant donné le faible intérêt écologique de la prairie dominant le site, de l'absence d'espèces protégées, rares ou patrimoniales et de l'absence de zone humide, aucune incidence n'est à attendre en cas d'urbanisation du site « Les Bacheliers ».
- La faune locale présente, typique des milieux urbains et périurbains, pourra se déplacer temporairement le temps des travaux sur les milieux similaires présents à proximité immédiate dans la vallée de la Charente avant de recoloniser le site après aménagement.

• 4 - Les besoins en matière de stationnements

- Les stationnements pourront être intégrés par des systèmes de pergolas paysagers, de plantations d'arbres ou encore de préau en bois/préau paysager.
- **Pour la partie artisanale**, leur aménagement pourra être pensé de telle sorte à ne pas entraver la fonction professionnelle (hauteur adéquate aux matériels utilisés).
- **Pour la partie habitat**, les stationnements seront valorisés pour créer un espace de transition entre les voies ferrées et l'habitat.
- Les stationnements pour les vélos seront facilement accessibles et visibles depuis l'espace public.

• 5 - La desserte par les transports en commun

- Des arrêts de transports collectifs sont présents en centre-bourg à proximité immédiate du site de l'OAP.

• 6 - La desserte des terrains par les voies et réseaux :

Voirie :

- Le secteur bénéficiera de 2 accès différenciés afin de préserver l'habitat de l'activité et de réduire au maximum les déplacements au niveau du centre ancien où les voies sont très peu larges.
- La desserte intérieure du secteur artisanal pourra s'effectuer par la création d'une voie répondant aux besoins des véhicules entrant dans la zone. Cette voie pourra desservir les stationnements ainsi qu'une plateforme logistique dimensionnée en fonction des besoins professionnels des artisans.
- La desserte intérieure de la partie relative à l'habitat s'appuiera sur l'amorce de voie existante ; elle sera peu large. Elle pourra permettre d'entrer et sortir du quartier et d'accéder à chaque logement ainsi qu'aux stationnements de ceux-ci.
- Un cheminement piéton prolongera le cœur du quartier vers le bourg, les commerces, les équipements,... Ce cheminement pourra irriguer les espaces publics plantés pour favoriser le partage de ceux-ci entre les habitants et créer du lien social.
- L'ensemble des voies sera accompagnée de plantations réalisées dans un cadre fortement paysager, fidèle à l'esprit des jardins alentour. Un souci de création de lieux ombragés pourra être favorisé.

La gestion des eaux usées :

- Les rejets d'eaux usées provenant des parcelles aménagées seront reliés gravitairement au réseau d'eaux usées séparatif présent au Nord-Est route de la Charente (RD114). Ce raccordement permettra de diriger les eaux usées vers la station de traitement communale.

La gestion des eaux pluviales :

- Les réseaux nouvellement créés pour récupérer les eaux pluviales pourront être raccordés au réseau d'eaux pluviales séparatif existant au Nord-Est, le long de la voirie de la route de la Charente (RD114).
- Un ouvrage de rétention aérien paysager pourra également être implanté en point bas au Nord du site. Cet ouvrage permettra notamment de tamponner les eaux pluviales du secteur avant rejet dans le réseau pluvial communal mais également d'envisager une opération d'aménagement groupée (projet d'aménagement supérieure à 1ha soumis à la Loi sur l'Eau et nécessitant un tamponnement des eaux pluviales).
- Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales seront encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...
- D'autres dispositifs particuliers pourront être mis en place selon le type d'activité artisanale s'y installant (débourbeur/déshuileur/séparateur à hydrocarbures pour un garage automobile par exemple, ...)
- Un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ... afin de réduire au maximum les surfaces imperméables notamment pour les secteurs de stationnements sur le secteur artisanal.

• 7 - Les principes de gestion des déchets :

- Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les usagers que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée.
- Les bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées, de telle sorte à réduire également les nuisances sonores apportées aux riverains.

-
- Une bonne intégration paysagère sera traitée afin d'éviter que les entrées du quartier ne soient marquées par la présence des points de collecte.

4.3 Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «LES BACHELIERS»

ELEMENTS EXISTANTS

Maillage viaire.

- voies existantes
- cheminements piétons existants

Eléments identitaires.

- secteur du centre-bourg dynamique
- chaudière bois/ réseau de chaleur.
- zone inondable.

PRESCRIPTIONS

Eléments de paysage et espaces publics.

- /// jardin existant à préserver.
- espace paysager « tampon » à créer.
- arbres à préserver en fonction de leur état phytosanitaire.

Maillage viaire.

- créer un raccordement viaire entre les deux secteurs réservé à la sécurisation du quartier

PRECONISATIONS - PRINCIPES

Programmation.

- principe d'orientation pouvant accueillir des stationnements et plateformes pour l'artisanat
- principe d'orientation constructible pouvant accueillir le secteur artisanal et les habitations dédiées
- principe d'orientation constructible pouvant accueillir habitats et commerces.
- principe d'orientation pouvant accueillir des stationnements

Maillage viaire.

- principe de voie d'accès principale à créer et à raccorder à celles existantes
- principe de cheminement piéton à créer et à raccorder à ceux existants
- principe de connexion de l'ensemble des voies de déplacements à réaliser de manière sécurisée

Eléments de paysage et espaces publics.

- /// principe de jardin partagé à créer.

ANNEXES

EXEMPLES PHOTOGRAPHIQUES

- Notion d'intimité du logement



Intimité des logements par le végétal - ex. Viikki Finlande Photographies V. Duchiron

- **Espaces publics partagés**



Espaces publics partagés au sein des quartiers - ex. Viikki Finlande Photographies V. Duchiron

- **Espaces de stationnements paysagers**



Exemples de carpot/ pergolas paysager pour le stationnement des véhicules - source : direct.chalets