

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes Cœur de Charente

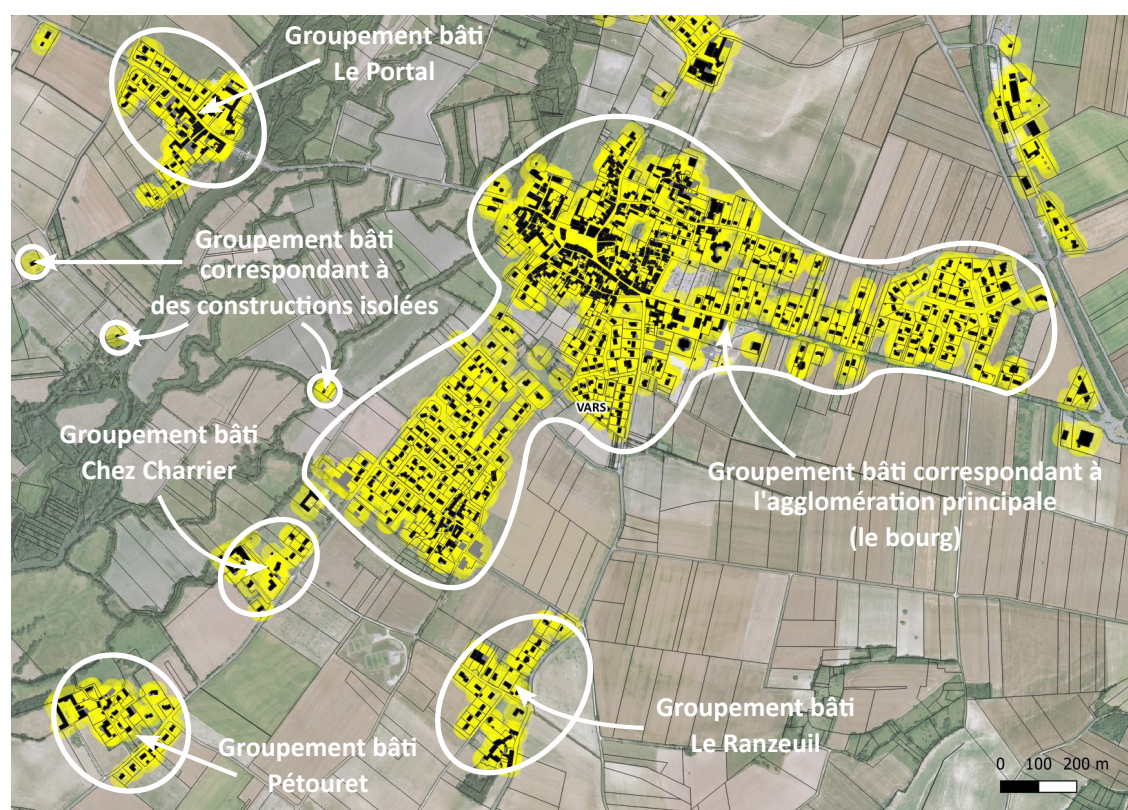
Note
Technique

Les zones urbaines des bourgs et des villages

1 Les différents groupements bâtis identifiés sur le territoire

Le diagnostic a montré l'existence de nombreux groupements bâtis, dispersés sur l'ensemble du territoire. Cette dispersion est liée entre autre, historiquement, à l'activité agricole nécessitant un besoin de proximité, puis, au développement de l'urbanisation à partir des années 1960-70. **Mais qu'est-ce qu'un groupement bâti ?**

En s'appuyant sur la méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine, un groupement bâti correspond à tous les espaces agglomérés (bâtiments distants de moins de 50 mètres), allant de la ferme isolée au centre-ville/centre-bourg.

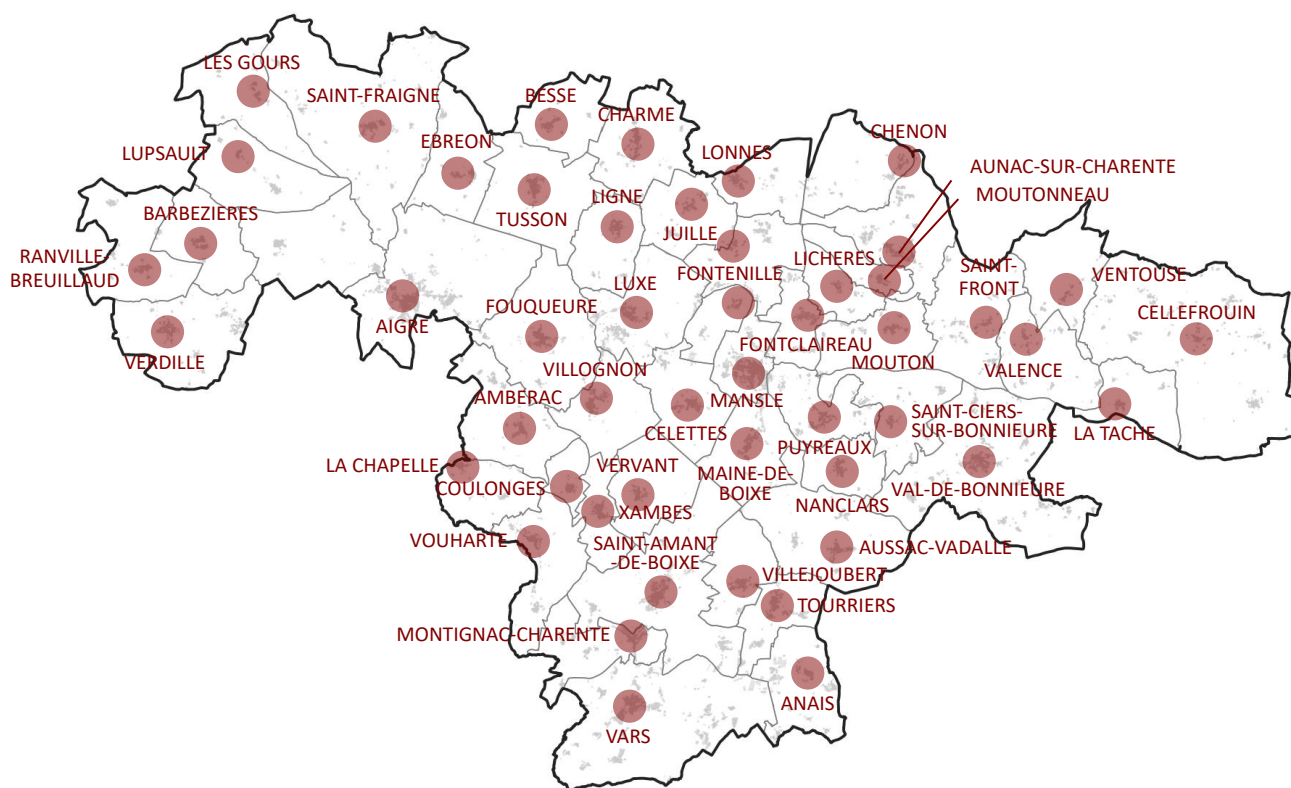


Tampon de 25 mètres autour de chaque construction

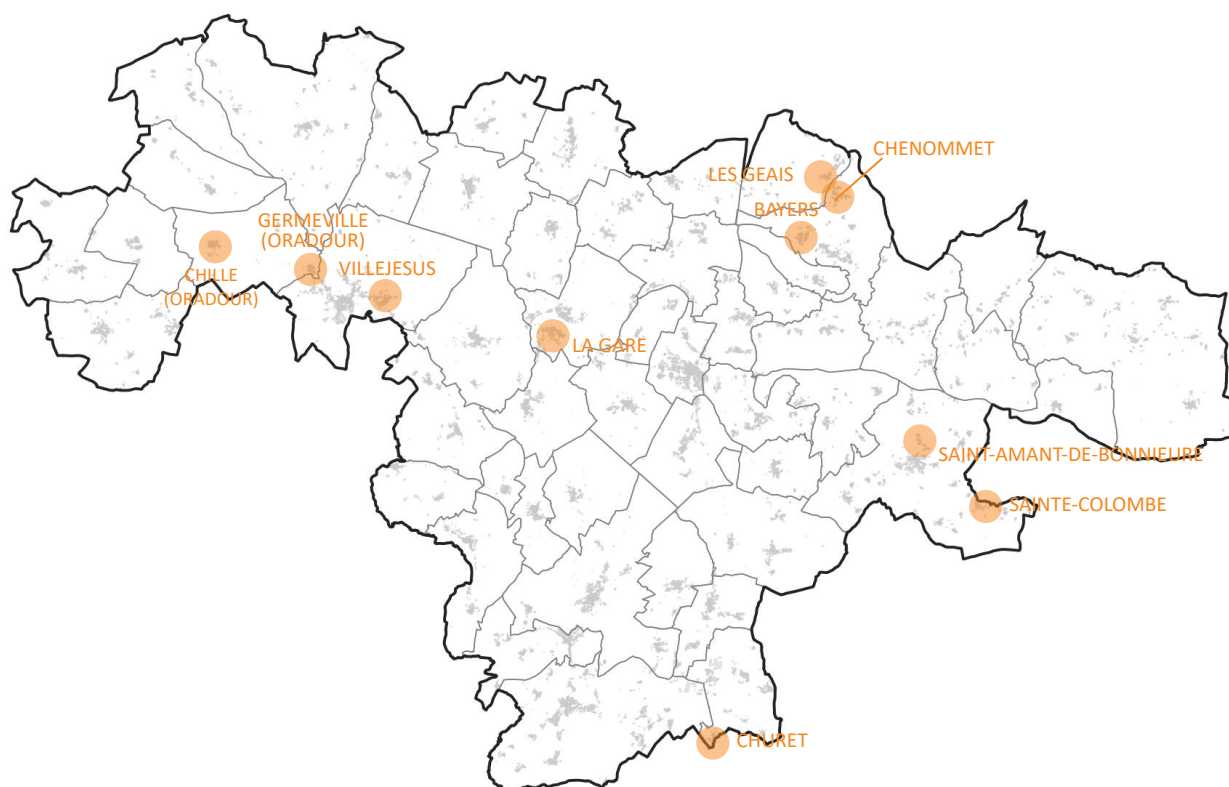
- Exemple de groupements bâtis à Vars -

Ainsi, on distingue quatre grandes catégories de groupements bâtis dont les définitions ont été précisées lors de l'élaboration du PADD (issues d'un travail collectif avec les élus et les partenaires institutionnels) :

> **Le bourg** est le hameau accueillant la mairie et les principaux services (50 bourgs ont été identifiés) ;



> **Les villages** sont les bourgs des anciennes communes ayant fusionné récemment et le cas particulier des hameaux accueillant autant de population et de services que le bourg (10 villages ont été identifiés) ;



> **Les hameaux** sont les groupements bâtis de plus de 10 logements ne faisant pas partie des deux précédentes catégories (une première analyse dénombre près de 120 hameaux sur l'ensemble du territoire) ;

Parmi eux, plusieurs morphologies sont distinguées (exemples) :

Hameau peu dense, organisé autour d'une seule voie, composé de constructions récentes.



- Hameau de la Grange d'Amont à Vars -

Hameau constitué d'un noyau ancien (dont l'enveloppe historique a peu évolué) et organisé autour de plusieurs voies.



- Hameau de Goué à Mansle -

> **Les autres groupements bâtis** (de moins de 10 logements) ou **bâti isolé**.

Le travail de zonage est une étape importante et relativement longue, c'est pourquoi, **nous vous proposons de travailler, dans un premier temps, uniquement sur la délimitation des zones urbaines des bourgs et des villages.**

2 Les zones urbaines des bourgs et des villages

Qu'est-ce qu'une zone urbaine ?

Conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme, « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Comment délimiter la zone urbaine ?

La délimitation des zones urbaines s'appuie sur des critères objectifs :

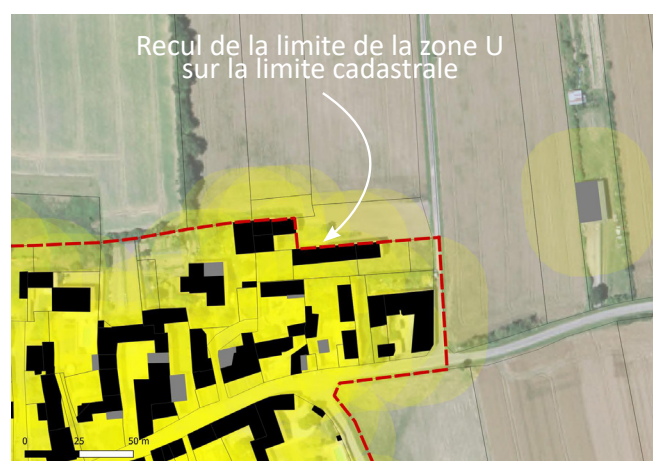
- > **le caractère urbain** (densité des constructions, morphologie urbaine, etc.),
- > **l'existence de voies de circulation**,
- > **l'existence des réseaux** (eau, électricité et éventuellement l'assainissement).

La méthode de délimitation des périmètres extérieurs des zones urbaines a été discutée et validée lors du Comité de Pilotage PLUi du 21 janvier 2019. Les règles générales sont présentées ci-dessous.

a) Une approche géomatique et systématique

Une fois les tampons agglomérés de 25 mètres tracés, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes :

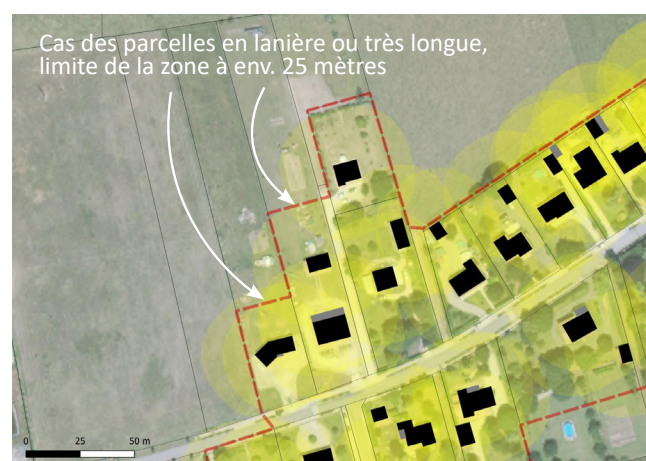
- pour les tampons dépassant la limite parcellaire, la limite du périmètre a été recalée sur la limite cadastrale,



- Oradour (Chillé) -

- Limite de la zone U
- Tampon de 25 m autour des constructions

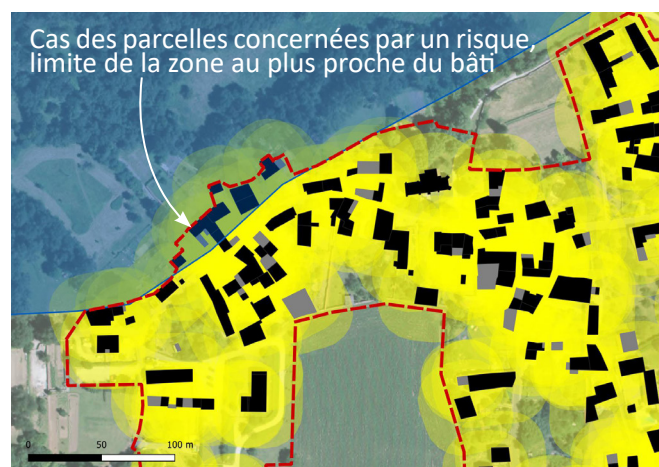
- pour les tampons ne dépassant pas la limite parcellaire, le périmètre s'est arrêté à la limite des tampons, c'est-à-dire à environ 25 mètres.



- Ambérac -

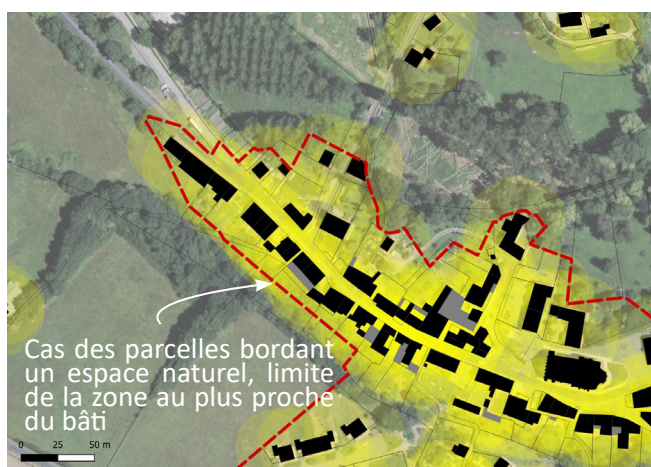
Cette limite des 25 mètres a parfois été légèrement minorée ou majorée en fonction de l'implantation des constructions voisines notamment et de la géométrie de la parcelle.

Des adaptations dans les secteurs soumis à des risques ou à forte sensibilité environnementale :



- La prise en compte du PPRi à Mouton -

- Limite de la zone U
- PPRi
- Tampon de 25 m autour des constructions



- La prise en compte d'espaces boisés à Cellefrouin -

A noter que les PPR représentent des Servitudes d'Utilité Publique s'imposant au PLUi.

b) Une approche urbaine et architecturale

La délimitation de la zone Urbaine a ensuite été faite en fonction de la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaités dans le futur). Les grands principes retenus sont les suivants :

- Intégration de parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de moins de 50 mètres et bordant une voie,



- Saint-Front -

- Intégration de parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de plus de 50 mètres mais contiguës à 3 parcelles bâties,



- Val-de-Bonnieure -

— Limite de la zone U

- Retrait des «enclaves» dont la surface est supérieure à 5000 m² ayant un caractère naturel ou agricole et/ou n'étant pas constitutif d'une unité foncière bâtie.



- Ligné -

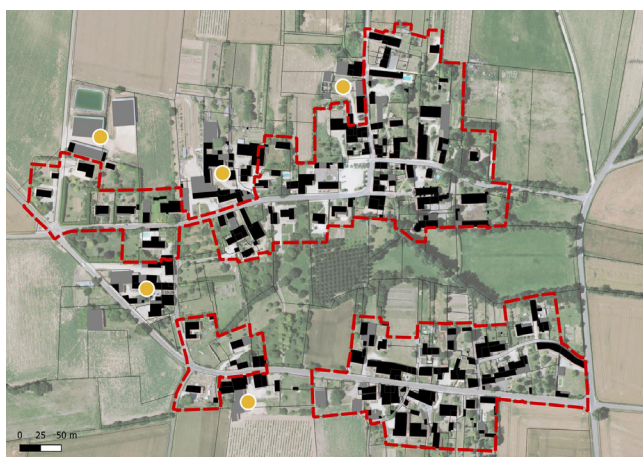
Toutes les enclaves couvrant une superficie de plus de 5000 m² ne sont pas considérées comme des espaces de densification mais constituent des extensions.

c) Une approche de terrain

L'ensemble des périmètres de la zone Urbaine a été ajusté au regard des informations transmises par chaque commune au moment de l'élaboration du diagnostic foncier.

Les plans mis à disposition représentent une **première proposition de délimitation des zones urbaines des bourgs et des villages**. Il est demandé à chaque commune :

- > de vérifier l'ensemble de la délimitation (par rapport aux parcelles cadastrales et à l'usage des sols),
- > de vérifier que l'ensemble des projets d'aménagement (PC, PA et DP lotissement) en cours de réalisation (constructions ne figurant pas encore au cadastre) est intégré dans la zone Urbaine,
- > de vérifier que les parcelles non bâties mais artificialisées en continuité de l'enveloppe urbaine comme par exemple les équipements (cimetières, stades) et les parkings sont intégrés dans la zone Urbaine,
- > d'exclure de la zone Urbaine les espaces de nature si la volonté communale est de préserver ces derniers de l'urbanisation et qu'ils participent à l'insertion de la trame verte dans l'espace urbain.
- > de retirer de la zone Urbaine les bâtiments liés aux exploitations agricoles **en activité** situés en contact avec l'espace agricole et le tissu urbain (un classement en zone Agricole leur permettra davantage de possibilités pour leur développement).



- Barbezières -

- Limite de la zone U
- Site d'exploitation agricole (à confirmer)

Pour la réalisation de ce travail, nous vous proposons d'annoter les plans papier.

Par ailleurs, il est rappelé :

- > que nous travaillons **uniquement sur les bourgs et les villages** dans un premier temps,
- > que nous ne travaillons pas encore sur les secteurs projetés à l'urbanisation (zones à urbaniser),
- > que certains espaces non artificialisés de moins de 5000 m² pourraient être reclassés en zone à urbaniser (sans pour autant être considérés comme des espaces en extension) pour faciliter un aménagement global (cette possibilité sera étudiée avec chaque commune lors de la délimitation des secteurs de projet).