③ Nous souhaitons déposer des questions sur ce projet sur le site de démocratie active.

- Chemin piéton et sortie de chez moi sécurisée
- Hauteur des futures maison
- circulation et nuisances
- pourquoi privilégier BN&O plutôt que BN 129 et BN 130 ?
- accès alternatif pour les engins de chantier (parcelle 52).

Mr GIRARDE JOHAN
Mme COIFFARD MARIE

(3)

OAP MONCHAUVET — PIÈCES JUSTIFICATIVES

Dossier à imprimer pour la réunion du samedi 10 octobre 2026

Secteur BN 80 / parcelle 0080 — Montbron

Objectif : Avoir les documents officiels et les photos sous la main pour traiter les points un par un, sans lire un long discours.

Ordre conseillé

Sujet	Pièces	Idée clé
1. Maisons à étage / R+1	Pièces 2, 3 et 4	Zonage 1AU → règle 7 m / 10 m → terrain déjà dominant.
2. Chemin / future voie	Pièces 1, 5 et 6	Faire confirmer si le chemin devient routier ; montrer 2,50 m sur 40 m et le portail.
3. Fontgrive / terrassements	Pièce 7	BN 80 est favorable, mais avec prescriptions précises sur terrain naturel, sous-sol et topographie.
4. Demandes finales	Toutes	Plain-pied sur les franges riveraines, coupe altimétrique, voie clarifiée, sécurité du portail.

Mesures riverains : Chemin : environ 2,50 m de large sur 40 m. Altimétrie : +4,41 m à 40 m et +7,33 m à 101 m depuis le jardin vers la parcelle.

À ne pas dire : Ne pas affirmer que BN 80 est inconstructible : l'avis hydrogéologique est favorable. Ne pas parler d'un « droit à la vue » ; parler de topographie, vues plongeantes, intégration paysagère, sécurité et prescriptions techniques.

Monchauvet

Montbron

Superficie indicative	*Vocation dominante*	*Objectif de densité cible*
34 550 m²	HABITAT	17 log/ha minimum

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

La ville de Montbron est historiquement implantée en promontoire de la vallée de la Tardoire. Son développement est donc fortement conditionné par la vallée, et plus globalement par le relief. Ainsi, alors que le bourg ancien présente une morphologie concentrique, et même plutôt étirée selon un axe Est-Ouest au XIXème siècle, les extensions réalisées depuis la 2nde partie du XXème siècle se concentrent majoritairement vers le Sud. Le sol y est en effet plus plat, bien qu'en léger dévers et parcouru par diverses ondulations ou combes.

Ces dernières années, un nouveau paramètre à prendre en compte dans les choix des secteurs d'extension est apparu. Il s'agit de la préservation de la qualité de l'eau extraite du captage de Fontgrive. Les secteurs retenus dans le cadre de l'extension de Montbron satisfont donc l'ensemble des critères pré-cités : éloignement du fond de vallée et du risque inondation, terrains aisément urbanisables en termes de relief, mais aussi non impactants pour la qualité de la ressource en eau.

Le site de l'OAP localisé au Sud-Ouest de la commune constitue le plus vaste des sites retenus puisqu'il couvre environ 3,4 hectares. Il est bordé :

- au Nord, par-delà le bien nommé Chemin des Lotissements, par un ensemble de lotissements de densités et formes urbaines divers ;
- à l'Est, par l'Avenue du 11 Novembre / RD 16 et une ceinture d'espaces de cultures, pour partie destinés à être urbanisés, et ceints dans le lointain par une frange d'urbanisation récente ;
- au Sud, par des espaces de cultures ;
- à l'Ouest, par une ligne de bâtiments qui suit la Route des Brousses, et qui se compose de l'ADMR, d'une activité et d'une ancienne porcherie.

Le site est actuellement cultivé. Il se compose de deux parties globalement séparées par une haie d'orientation Est-Ouest et qui suivent des inclinaisons différentes :

- la partie Nord est en léger dévers vers Montbron au Nord ;
- la partie Sud est en léger dévers vers les espaces de culture du Sud de territoire.

Le site est en outre bordé au Sud et au Nord-Ouest par des haies, tandis que l'angle Nord-Est est occupé par une habitation.

PROGRAMMATION ET MIXITE FONCTIONNELLE

L'opération est destinée à accueillir environ 35 logements.

PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL / ENJEUX PRINCIPAUX

L'objectif est à la fois de :

- desservir le nombre de logements souhaités, tout en respectant le type de logements souhaité - à savoir des logements individuels, groupés ou non -, et ce malgré le faible nombre d'accès ;
- minimiser l'effet d'enclavement en dépit de la situation géographique périphérique ;
- assurer l'intégration paysagère de l'opération en entrée de ville et en bordure d'espaces naturels et agricoles ;
- faciliter la gestion des eaux pluviales dans un contexte de légère pente ;
- sécuriser les accès aux abords de la RD 16.

Pour ce faire, il a été décidé de créer un bouclage en cœur de secteur et d'organiser l'urbanisation de chaque pente selon un système de « terrasses » accueillant à chaque fois un mail planté à mi-hauteur.

Monchauvet

Montbron



Monchauvet

Montbron

LE PHASAGE ET LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation peut être réalisée soit sous le forme d'une unique opération d'ensemble sur l'ensemble du secteur, soit sous la forme de deux opérations d'ensemble distinctes, l'une valant aménagement du sous-secteur Nord et l'autre valant aménagement du sous-secteur Sud. Dans ce deuxième cas, l'urbanisation de la seconde phase ne peut intervenir qu'à l'achèvement de 70% des constructions (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) de la première phase.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'accès à l'opération s'effectue par une voie située au droit du Chemin des Lotissements qui se déploie vers le Sud. En partie Sud de secteur, elle effectue une coudée vers l'Est afin de rejoindre la Route des Ormeaux, laquelle est ensuite raccordée à la RD 16. En complément de ce premier maillage, un bouclage est réalisé afin de desservir le cœur de secteur et toutes les franges. Il est souhaité que toutes les voies soient conçues en double sens. Enfin, en partie Ouest de site, un accès doit être préservé à des fins éventuelles de connexion avec les terrains adjacents. Cet accès peut rester enherbé.

En cas de phasage des opérations, les voies doivent permettre le retournement (demi-tour) des véhicules, notamment de secours. Ainsi, une partie des emprises constructible est temporairement mobilisée pour permettre la giration. Une fois le bouclage réalisé (phase 2) les terrains mobilisés pourront accueillir des constructions.

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Afin de favoriser l'intégration paysagère depuis le lointain, mais aussi l'infiltration des eaux pluviales, comme plus globalement la vie sociale, il est souhaité que les deux barreaux viaires d'orientation Est-Ouest constituent des mails généreusement calibrés, perméables et plantés.

En sus, pour les mêmes raisons d'intégration paysagère, d'infiltration des eaux pluviales, mais aussi plus globalement pour des raisons environnementales (biodiversité, îlot de fraîcheur...) et de cadre de vie, l'ensemble des haies présentes sur le site doivent être conservées. La haie médiane d'orientation Est-Ouest peut toutefois être percée pour le passage des voies, tandis que les haies périphériques devront être complétées par des essences locales de teintes et de silhouettes variées. Une haie de mêmes caractéristiques doit également être plantée en frange Est de site, le long de la RD 16.

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

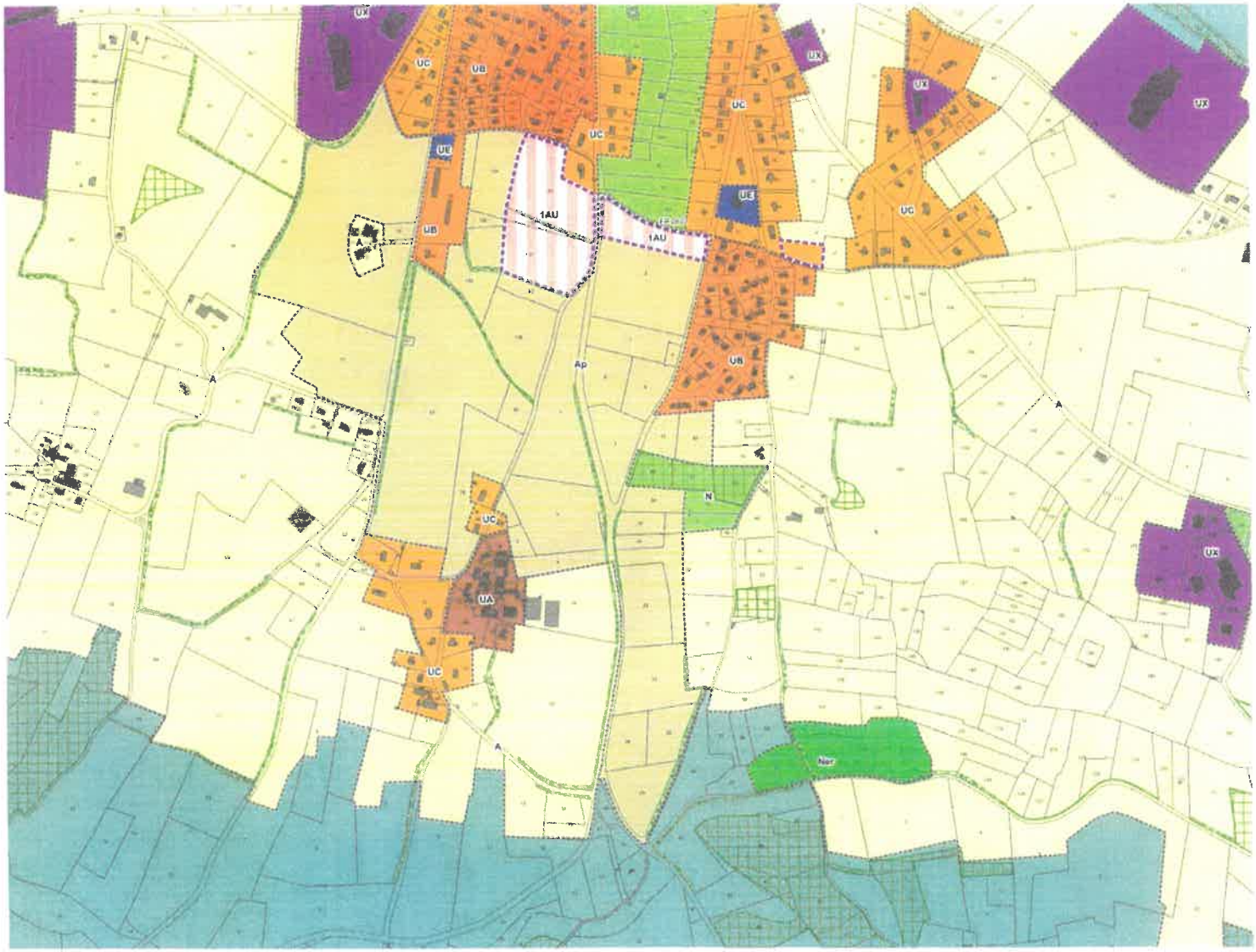
Réseau d'adduction d'eau potable : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable via le réseau existant au Sud de l'opération, via la Route des Ormeaux. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation. La création d'un poteau incendie à proximité de l'accès sur la Route des Ormeaux est préconisée.
Réseau d'eaux usées : Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur les ouvrages existants (création d'un poste de pompage ou raccordement gravitaire). Le raccordement au réseau d'assainissement colletif consitue une condition essentielle à la préservation de la ressource en eau potable.
Réseau d'eaux pluviales : Les rejets d'eaux pluviales doivent être raccordés sur le réseau pluvial existant.
Réseau d'électricité : La distribution de l'électricité doit être assurée conformément à la réglementation. Le programme nécessite d'anticiper la création d'un poste électrique permettant d'assurer la distribution des opérations.

Monchauvet



PIÈCE 2 — Plan de zonage : BN 80 / 0080 en zone 1AU

3-2-2_Montbrun-Sud.pdf — extrait centré sur Monchauvet — À repérer : numéro 80 dans le secteur inclusif 1AU



Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions et installations doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

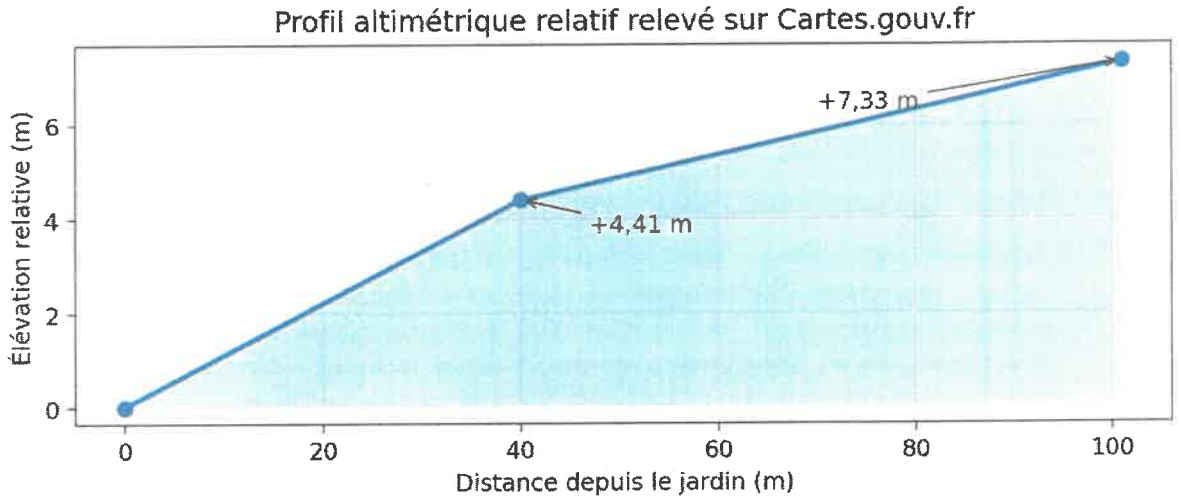
4.1 Dispositions générales

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la Zone 1AU
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	L'emprise au sol est limitée à **70% dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet *est inférieure ou égale à 500 m².** L'emprise au sol est limitée à **50% dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet* est supérieure à 500 m².**
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Pour les constructions principales,** la hauteur à l'égout (HE) est limitée à 7 m et la hauteur au faîtage (HF) est limitée à 10 m. **Pour les autres constructions,** (abris de jardins ou d'animaux, garages, serres, hors piscines), la hauteur à l'égout (HE) est limitée à 3,50 m.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R)	**Constructions neuves, installations, aménagements** La façade de la construction doit s'implanter : - soit à l'alignement de la voie ; - soit en retrait de la voie ; **en compatibilité avec les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.** En l'absence de principes d'implantation indiquées dans ces documents, la façade de la construction principale* doit s'implanter dans une bande 0 à 10 m comptés par rapport à l'alignement de la voie. **0 m ≤ R ≤ 10 m**
	Annexes isolées Sauf contrainte technique justifiée, les annexes détachées de la construction principale de moins de 20 m² (abris de jardin...) doivent être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale. Les annexes détachées de la construction principale de 20 m² ou plus peuvent s'implanter librement. **Serres** Les serres doivent être non visibles depuis l'espace public.

* Se référer au lexique

PIÈCE 4 — Topographie : synthèse des relevés effectués

Relevés Cartes.gouv.fr par les riverains — à utiliser pour demander une coupe altimétrique officielle



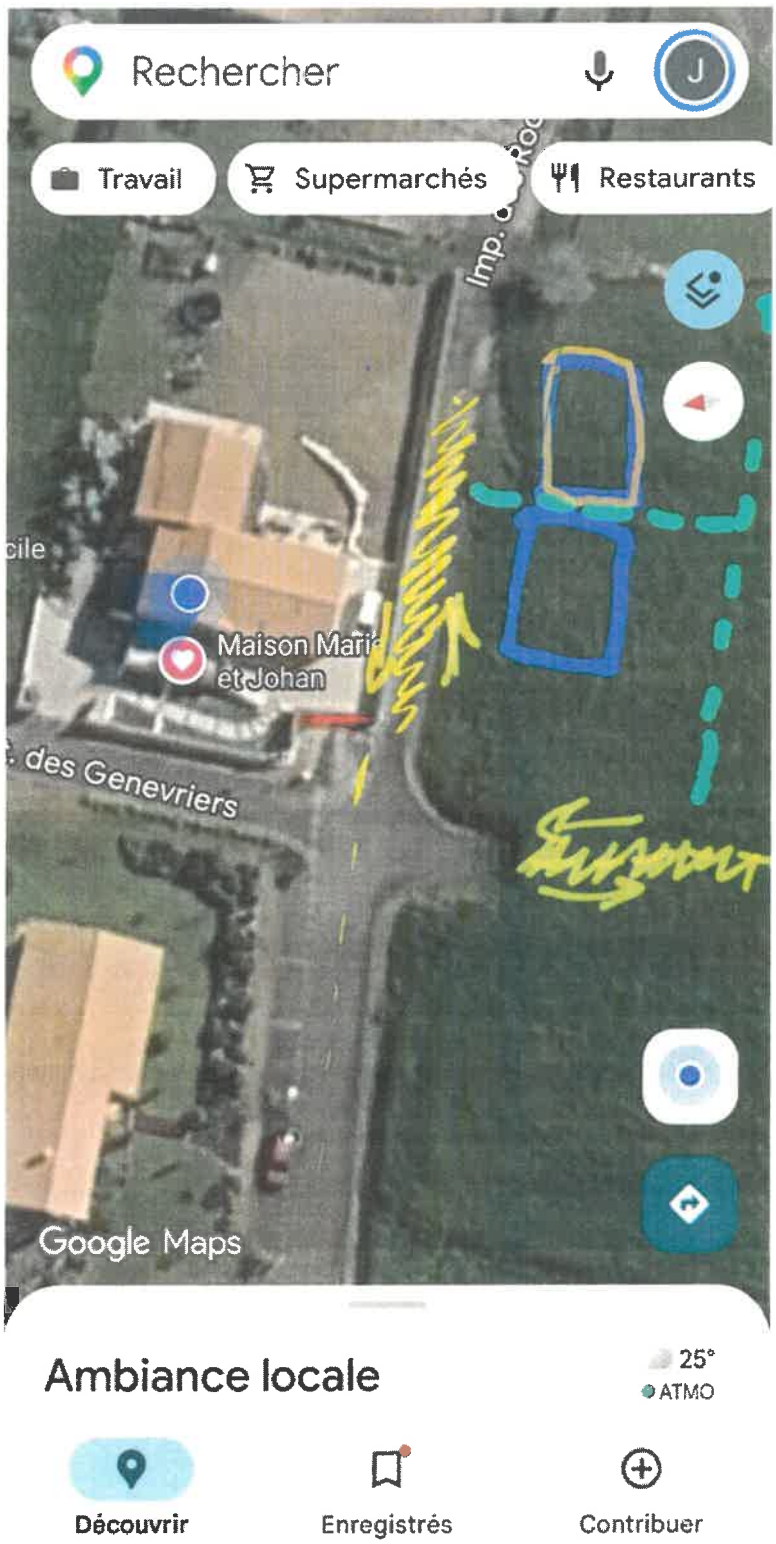
Repères : +4,41 m à 40 m ; +7,33 m à 101 m. Le terrain est déjà dominant avant d'ajouter la hauteur des futures constructions.



Vue aérienne annotée : illustration du relief général.

PIÈCE 5 — Accès nord : vue aérienne annotée

Portail en rouge ; chemin le long du mur ; lots représentés à proximité. Question à poser : comment les lots du nord-est sont-ils desservis si le chemin reste piéton ?



Mesure à rappeler : Environ 2,50 m de large sur environ 40 m le long du mur.

PIÈCE 6 — État actuel du chemin, du mur et du portail

Photographies prises sur place – montrer la largeur réelle, le talus, la proximité du mur et le carrefour



Chemin longeant directement le mur.



Portail existant et départ du chemin.

PIÈCE 6 — État actuel du chemin, du mur et du portail — suite

Photographies prises sur place — montrer la largeur réelle, le talus, la proximité du mur et le carrefour



Voirie actuelle, sens interdit et proximité de la propriété.



Débouché / carrefour avec signalisation STOP.

proposition de solutions de gestion des eaux pluviales conformément aux règles définies par la collectivité. Aucune solution n'a été trouvée pour la zone 6du fait notamment de perméabilités trop faibles.

IV.4 – La compatibilité de la pente des terrains

Des pentes un peu trop prononcées induisent la nécessité de terrassement et le plus souvent de construction en partie enterrée incompatible avec la préservation de la protection de la ressource. Ceci conduit à exclure la partie la plus à l'Ouest de la zone 1.

V – Avis hydrogéologique - préconisations et recommandations

Tous les secteurs investigués sont dans le périmètre de protection rapprochée de la source de Fontgrive dont le caractère vulnérable n'est pas à démontrer. Même si les investigations permettent d'envisager d'accepter de nouvelles constructions sur certains secteurs, **la protection de la ressource doit rester une priorité**. L'établissement de toute construction même provisoire n'est admis que pour des constructions au-dessus du terrain naturel (sans sous-sol). Pour les terrains présentant des contraintes topographiques, la construction sera telle que l'évacuation en gravitaire des eaux vers l'extérieur soit possible et contrôlable. Tout niveau construit doit être accessible de plain-pied par au moins un coté du bâtiment. L'attention est attirée sur la nécessité de prendre en compte la vulnérabilité de la ressource à toutes les étapes de la construction et notamment lors des reconnaissances géotechniques.

La situation des différentes parcelles vis-à-vis des différents critères investigués est présentée dans le tableau de synthèse page suivante.

Sur les figures suivantes, les secteurs où des constructions peuvent être acceptées sont entourés en vert et ceux pour lesquels c'est acceptable avec réserves sont entourés en bleu. Ces réserves sont alors explicitées.

PIÈCE 7 — Fontgrive : délimitation du secteur acceptable

01-4_1vis_hydrogeologique.pdf — page 12 — À repérer : figure 3 : secteur de la zone 1 où les constructions sont acceptables



Figure 3 : Zone 1 : Délimitation du secteur où des constructions sont acceptables



Figure 4 : Zone 2 : Délimitation du secteur où des constructions sont acceptables

PIÈCE 7 — Fontgrive : tableau de synthèse BN 80

01-a_Avis_hydrogeologique.pdf — page 11 — À repérer : BN 80 : avis « Favorable ». Ne pas soutenir que la parcelle est inconstructible.

	Vulnérabilité étude préalable	Protection selon géophysique	Fondations peu profondes	gestion eau	pente	Avis
Zone 1 - BN						
80	plus favorable au Nord		OK	raccordable	OK	Favorable
128			OK	raccordable	KO	Négatif
129			OK	raccordable	OK bande 30 m Est	Favorable pour bande 30 m coté Est
130			OK	raccordable	KO	Acceptable coté Est
131	plus favorable à l'Ouest	Très favorable	OK	raccordable	OK sauf à l'Ouest	Favorable sauf à l'Ouest
132		Très favorable	OK	raccordable	OK	Favorable
Zone 2 - BL						
2		Très favorable au Sud Est	OK au Nord (40 m) KO ailleurs	OK au Nord (40 m) KO ailleurs	OK	Acceptable sur une bande de 40 m au Nord (env. 8000 m2)
Zone 3 - BC						
60			OK à l'Est	KO sur une bande de 20 m à l'Est	OK	Acceptable sur une bande de 50 m à l'Est avec réserves
61			OK à l'Est		OK	
62			?	KO	OK	Négatif
Zone 4 - BD						
7					KO	Négatif
8			OK	OK	KO	Négatif
9			OK sur partie Ouest	OK SW KO ailleurs	OK	Favorable sur env. 3200 m2 au Sud ouest
11						
17			OK au Nord KO lim Sud	OK au NE et au Sud	OK sauf NE	Négatif
72			OK	OK	KO	Négatif
73			OK		KO	Négatif
Zone 5 - BD						
32				raccordable		
33		Très favorable au Nord	OK au Nord KO au Sud	raccordable	OK sauf à l'W	Favorable sur env. 8000 m2 au Nord Est
34	A éviter		OK	raccordable	OK	Négatif
35	A éviter		OK	raccordable	OK	Négatif
36	A éviter		KO	raccordable	OK au NE	Négatif
37			OK	raccordable	OK	Favorable
Zone 6 - BE						
33			KO	KO	OK	Négatif
40 partie			KO	KO	OK	Négatif
41 partie			KO	KO	OK	Négatif

Tableau 1 : Avis sur le caractère constructible des parcelles vis-à-vis de la protection de la source de Fontgrive

VI - Conclusion

Le SIAEP du Karst de la Charente souhaite une révision des périmètres de protection de la source de Fontgrive pour autoriser la construction sur au moins quatre hectares complémentaires tout en continuant à protéger la ressource en eau pour la production d'eau potable.

Compte tenu des éléments recueillis, notamment dans les études géophysique et géotechnique transmises, j'émets un avis favorable, du point de vue de la protection des ressources en eaux souterraines, à une révision des périmètres de protection de la source de Fontgrive visant, pour les secteurs définis au paragraphe précédent et seulement pour ceux-ci, à passer de la prescription d'interdiction de la construction à usage d'habitat à une règlementation spécifique pour ces constructions :

L'établissement de toute construction même provisoire n'est admis que pour des constructions au-dessus du terrain naturel (sans sous-sol). Pour les terrains présentant des contraintes topographiques, la construction sera telle que l'évacuation en gravitaire des eaux vers l'extérieur soit possible et contrôlable. Tout niveau construit doit être accessible de plain-pied par au moins un coté du bâtiment. L'attention est attirée sur la nécessité de prendre en compte la vulnérabilité de la ressource à toutes les étapes de la construction et notamment lors des reconnaissances géotechniques.

Fait à Nieuil l'Espoir,
le 9 avril 2025



Franck GIRARDEAU
Hydrogéologue agréé
pour le département de la Charente

MÉMO — 6 questions courtes à garder sous les yeux

À poser une par une, puis laisser répondre

Hauteur	Est-ce que des maisons R+1 pourront être construites sur la frange qui domine directement les habitations existantes ?
Plain-pied	Peut-on inscrire dans l'OAP du plain-pied sur cette seule frange, tout en gardant davantage de hauteur au cœur du projet ?
Chemin	Pouvez-vous confirmer clairement si le chemin de 2,50 m le long de notre mur doit devenir une voie automobile ?
Emprise	Si oui, où prenez-vous la largeur nécessaire : côté mur ou dans le talus, et avec quels terrassements ?
Portail	Notre sortie de propriété a-t-elle été étudiée dans le plan de circulation et les girations ?
Fontgrive	Comment les terrasses, les terrassements et les éventuels R+1 sont-ils compatibles avec les prescriptions de l'hydrogéologue ?

Fin de réunion : Demander que les garanties soient inscrites dans l'OAP maintenant : R+0 sur les franges riveraines, coupe altimétrique, clarification de la voie, étude du portail et compatibilité des terrassements avec Fontgrive.