

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

*- Sectorielle multisite à
vocation d'Habitat*

(Intensification Urbaine)

Prescrit le : 16/12/2015

Arrêté le : 27/04/2023

Approuvé le : 25/04/2024

Modification Simplifiée n°1

Approuvée le 10/12/2025

atelierurbanova
urbanisme & architecture

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	4
1. Portée réglementaire des OAP sectorielles	4
2. Rappel des orientations du PADD	5
3. Objectifs à atteindre	8
Dispositions générales _ orientations	9
1. Orientation 1 : Inscrire le projet dans son contexte	9
2. Orientation 2 : Appliquer des densités minimales à chaque opération de construction située dans une dent creuse repérée	10
3. Orientation 3 : Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative	11
4. Orientation 4 : Penser la trame viaire et le stationnement de manière globale	12
5. Orientation 5 : Respecter les principes de l'éco-habitat	14
6. Orientation 6 : Tendre vers des formes urbaines variées	16
7. Orientation 7 : Penser l'intégration environnementale des projets	17
Dispositions spécifiques par commune et par secteur _ orientations	18
ANGEAC-CHAMPAGNE	19

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	Communauté d'Agglomération de Grand Cognac
ARS	24
BONNEUIL	27
BOURG-CHARENTE – secteur longeant la RN141 (dérogation Loi Barnier)	30
BOUTIERS – SAINT-TROJAN	34
CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE	37
GENSAC-LA-PALLUE	40
HIERSAC	43
LES METAIRIES	46
SAINT-MEME-LES-CARRIERES	49
SAINT-SULPICE-DE-COGNAC	52
SALLES D'ANGLES	55

PREAMBULE

1. Portée réglementaire des OAP sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent des secteurs repérés sur le document graphique du PLUi pour le territoire de la Communauté d'Agglomération. Conformément aux l'articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation d'un projet.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP.

L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Nb : les illustrations présentes au sein des dispositions générales, contrairement aux schémas présents dans les dispositions spécifiques à chaque secteur, ne sont pas opposables aux autorisations du droit des sols mais constituent des préconisations pour permettre une bonne compréhension des enjeux et des prescriptions.

2. Rappel des orientations du PADD

Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles

Objectif 1.A.1. Faire de la mobilisation des potentiels existants, bâtis ou non bâtis, un préalable à l'extension

Dans le but de redonner vie aux cœurs de bourg et aux villages, de préserver leur richesse patrimoniale et de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac entend contenir le phénomène d'étalement urbain via les actions suivantes :

- Urbaniser en **priorité les espaces situés dans les enveloppes bâties** existantes, afin de redynamiser ces espaces et infléchir la tendance consistant à urbaniser majoritairement hors des enveloppes bâties. En complément, si cela est nécessaire, réaliser des extensions qui devront respecter des principes de modération de consommation foncière.
- Viser un objectif d'environ **51% de nouveaux logements créés au sein des enveloppes bâties**. Cette action consistera à mobiliser de façon volontariste les potentiels identifiés au sein des enveloppes bâties, à savoir :
 - les dents creuses et les friches (environ **1050** logements) qui seront prioritairement mobilisées
 - les sorties de vacance et les changements de destination (à hauteur d'environ **400** logements au total) qui seront encouragés, dès lors que ces derniers ne génèrent pas de conflits d'usage.

Ces actions s'inscrivent dans l'objectif global de limitation de la consommation foncière contenue dans les documents supérieurs (SRADDET, SCoT).

Axe 1. Réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels et agricoles

Objectif 1.A.3. Privilégier de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et plus qualitatives

Le recours fréquent aux lotissements « standardisés » situés hors des enveloppes bâties a eu pour conséquence une consommation foncière importante, s'accompagnant parfois d'une dégradation de la qualité paysagère du territoire. Afin de contrer ce phénomène, l'Agglomération souhaite favoriser des formes urbaines plus compactes et repenser le « quartier pavillonnaire » tel qu'il est fréquemment mis en œuvre sur le territoire. Il s'agit pour cela de :

- **Favoriser un habitat individuel plus dense mais aussi plus qualitatif que le lotissement pavillonnaire classique** dans les futures opérations de construction.
- **Encourager la densification des secteurs urbanisés en étant plus souple sur les règles d'implantation du bâti**, tout en veillant à une bonne insertion dans le tissu bâti existant (en secteurs patrimoniaux notamment).
- Viser, **dans les nouvelles zones à urbaniser, un objectif de densité résidentielle à la fois ambitieux et adapté** à la typologie de la commune telle que définie par l'armature territoriale du SCoT, à savoir :
 - Pôles majeurs : 25** logements à l'hectare minimum
 - Pôles d'équilibre : 17** logements à l'hectare minimum
 - Pôles de proximité : 13** logements à l'hectare minimum
 - Communes rurales : 11** logements à l'hectare minimum

Les objectifs de densité peuvent être modulés entre les communes appartenant à la même catégorie (telle que définie par l'armature urbaine du SCoT), mais également au sein de chaque commune, pour tenir compte des spécificités locales

- Prévoir une **gestion optimisée du stationnement** pour accompagner le développement urbain, qu'il s'agisse de secteurs en densification ou en extension, dans le but d'assurer l'attractivité de l'habitat plus dense.
- S'appuyer sur la **charte paysagère** du Pays Ouest Charente pour encadrer et accompagner les projets urbains, qu'ils soient individuels ou inscrits dans une opération d'ensemble.

Axe 3. Renforcer le bien-vivre sur le territoire

Objectif 3.C.1. Encadrer les formes architecturales des constructions nouvelles pour garantir leur intégration paysagère

Grand Cognac, par ses formes architecturales anciennes, s'inscrit dans la tradition charentaise. Face à l'essor économique et résidentiel en cours, et dans le but d'harmoniser les futures constructions avec cet héritage, l'agglomération a pour objectif d'encadrer les nouvelles formes architecturales de la manière suivante :

- Mettre en place des **règlements différenciés, adaptés au contexte** et à la forme urbaine recherchée **pour encadrer bâti** (hauteur, forme, couleurs ...), **aménagement extérieur** (stationnement, végétation, chemin ...) **et clôtures**, qu'il s'agisse de zones à vocation résidentielle ou économique (agricole et viticole compris).
- Par les choix d'implantation des bâtis et leur hauteur, préserver les **points de vue remarquables du territoire**.
- Permettre l'expression de **l'architecture contemporaine**.
- Faire référence à la **charte paysagère** du Pays Ouest Charente pour encadrer et accompagner les nouveaux projets de construction, notamment au niveau des entrées de ville et des franges bâties.

Objectif 3.C.2. Penser les aménagements à l'échelle de l'ilot plutôt qu'à la parcelle lors de la mobilisation de potentiels existants et dans les extensions urbaines

Obtenir des aménagements cohérents et de qualité à l'échelle d'un quartier ou d'un ilot implique de :

- Urbaniser **au moyen d'opérations d'ensemble** dans les futures zones à bâtir.
- Hors de ces zones, mettre en place des **règles plus générales favorisant un aménagement d'ensemble**, en pointant éventuellement certains secteurs à enjeux.

3. Objectifs à atteindre

Assurer un aménagement respectueux et cohérent des petits espaces mobilisables en dent creuse, relayer et assurer le respect des objectifs de densité dans les nouvelles opérations en densification de l'enveloppe urbaine.

Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative

La présente OAP permet de donner un cadre global pour les gisements fonciers identifiés comme mobilisables à vocation d'opérations d'habitat, elle permet également d'encadrer les divisions foncières.

Cette orientation s'applique à tous les gisements fonciers situés en zone urbaine où la logique de diminution de la consommation d'espace doit être privilégiée.

L'orientation qui suit est déclinée sous forme de prescriptions générales à suivre et à adapter selon les particularités de chaque site.

Un gisement foncier : *autrement dit une dent creuse, est un tènement foncier localisé dans l'enveloppe urbaine, composée d'une ou plusieurs parcelles contiguës, non bâties ou occupées par des bâtiments vacants et/ou en friche.*

DISPOSITIONS GENERALES _ ORIENTATIONS

1. Orientation 1 : Inscrire le projet dans son contexte

Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U repérés sur le document graphique avec les légendes suivantes :



OAP sectorielle "Intensification Urbaine" avec schéma de principe

OAP sectorielle "Intensification Urbaine"

Recommandation

Il est conseillé d'effectuer au préalable une analyse du site : Ces éléments d'analyse pourront être répercutés dans les pièces de demande d'autorisation (notice décrivant le terrain et présentant le projet).

Chaque élément de contexte à étudier est suivi d'une attente spécifique en matière d'aménagement :

- **La topographie du terrain, les études géotechniques :** exigences d'adaptation à la pente des bâtiments.
- **L'histoire du parcellaire, le foncier mobilisable :** intégrer au mieux les parcelles en cœur d'îlot pouvant faire partie de l'opération afin que tous puissent profiter de l'aménagement.
- **La forme urbaine environnante, bâtiments (échelle, rythme des façades...) :** prévoir une forme urbaine en lien avec l'existant sans toutefois empêcher la densification.
- **Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger :** rendre le projet attractif et respectueux de son environnement en conservant des éléments de patrimoine identitaires situés sur le foncier aménagé ou à proximité.
- **Les accès et circulation :** favoriser les flux en évitant les impasses, intégrer des liaisons douces.
- **Les aspects techniques :**
 - Concevoir le projet en anticipant la gestion du pluvial, en favorisant une gestion intégrée des eaux de pluie à la source
 - Consulter les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publiques qui peuvent contraindre le projet.

2. Orientation 2 : Appliquer des densités minimales à chaque opération de construction située dans une dent creuse repérée

a. Préambule et définitions

La densité brute : La densité brute correspond au nombre total de logements compris à l'intérieur d'un secteur divisé par le nombre d'hectares visés, incluant, dans ce même secteur, les rues, accès, espaces végétalisés et tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

b. Recommandations et/ou prescriptions

Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U repérés sur le document graphique avec les légendes suivantes :

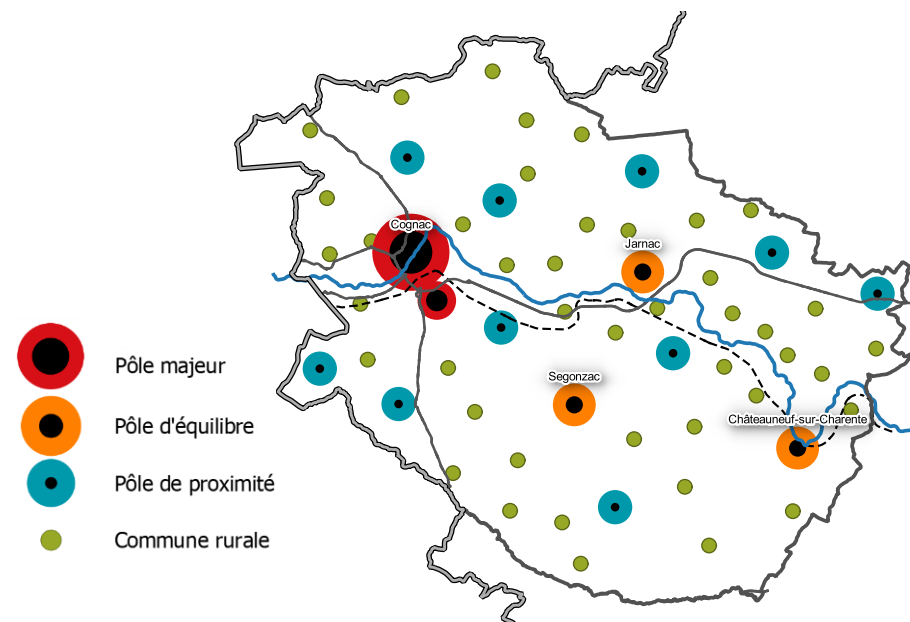
-  OAP sectorielle "Intensification Urbaine" avec schéma de principe
 OAP sectorielle "Intensification Urbaine"

Prescription

L'aménagement du secteur **devra impérativement respecter une densité minimale**, à apprécier à l'échelle de l'ensemble du secteur concerné. Les densités à respecter, suivant les quatre niveaux de polarités du territoire de Grand Cognac, sont les suivantes :

- **Le Pôle majeur** (Cognac, Châteaubernard) : **15 logements/hectare minimum**
- **Les pôles d'équilibre** (Segonzac, Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente) : **12 logements/hectare minimum**
- **Les pôles de proximité** (Cherves-Richemont, Gensac-la-Pallue, Hiersac, Lignières-Sonneville, Mérignac, Nercillac, Saint-Même-les-Carrières, Salles-d'Angles, Sigogne) : **10 logements/hectare minimum**
- **Les communes rurales** (les autres communes) : **7 logements/hectare minimum**

A noter, le nombre de logements à produire à l'échelle d'un secteur de densification sera déterminé en arrondissant à l'entier le plus proche.



*Exemple : pour un secteur d'une superficie de 3000m² situé dans une commune « pôle d'équilibre » : $3000 \times 12 / 10000 = 3.6$
 Donc, l'aménagement de ce secteur devra prévoir la production de 4 logements minimum.*

3. Orientation 3 : Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative

Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U repérés sur le document graphique avec les légendes suivantes :



OAP sectorielle "Intensification Urbaine" avec schéma de principe



OAP sectorielle "Intensification Urbaine"

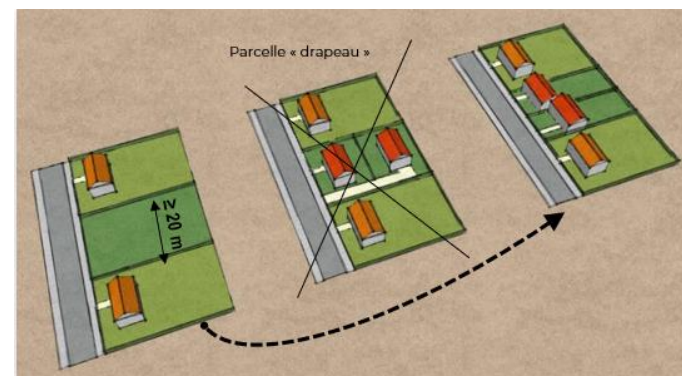
Recommandation

Cas n°1 : Cas d'un espace libre entre deux constructions d'une largeur de minimum 20mètres.

Conforter le front urbain et éviter les parcelles « drapeau » lorsque cela est possible. Ce type de découpage favorise des espaces extérieurs d'un seul tenant et donc mieux aménageables, ainsi que les apports solaires sur les façades sud.

Il permet également de préserver l'intimité des habitants en limitant les vis à vis.

A noter : La parcelle drapeau doit être évitée car elle est consommatrice d'espace (accès à créer pour accéder à la parcelle de second rang), elle n'est pas valorisante pour la rue qui perd le marquage du front urbain.

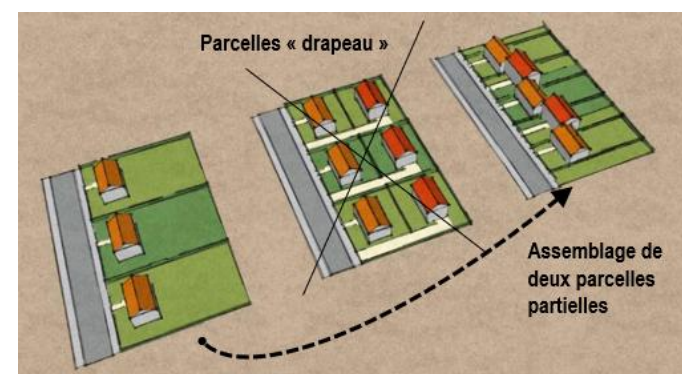


Recommandation

Cas n°2 : Cas d'une parcelle déjà bâtie

Conforter le front urbain et éviter les parcelles « drapeau » lorsque cela est possible.

Cela nécessite un redécoupage parcellaire et parfois une opération menée grâce à la collaboration entre plusieurs propriétaires.

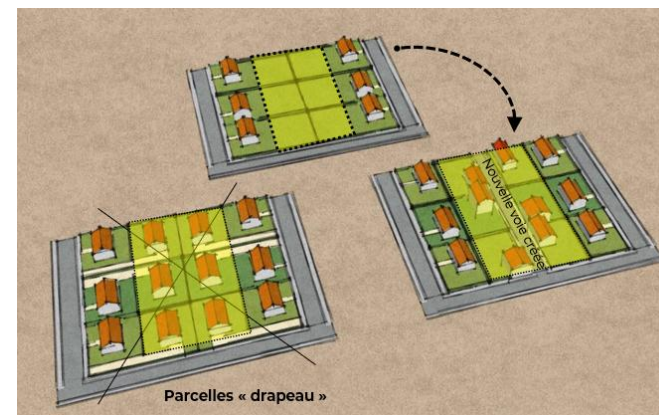


Recommandation

Cas n°3 : Densification d'un cœur d'îlot

Favoriser la création d'une opération d'ensemble pour constituer un véritable quartier en cœur d'îlot : création de voirie interne, implantation des bâtiments plus respectueuse du voisinage...

Ce type d'opération nécessite le portage par plusieurs propriétaires ou par un acquéreur unique de tous les fonds de parcelles.



4. Orientation 4 : Penser la trame viaire et le stationnement de manière globale

Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U repérés sur le document graphique avec les légendes suivantes :



OAP sectorielle "Intensification Urbaine" avec schéma de principe



OAP sectorielle "Intensification Urbaine"

Prescription

Les opérations d'urbanisation nouvelles doivent s'inscrire dans le **maillage (au moins pour les modes doux) entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. Les principes de voies ou d'accès doivent être systématiquement reliés aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Prescription

Penser l'accès à un secteur d'intensification urbaine à l'échelle globale. Ainsi, la multiplication des accès individualisés sur la voie ou emprise publique principale de desserte du secteur d'intensification est à éviter sauf incapacité dûment justifiée.

Prescription

Les caractéristiques d'aménagement des voies de desserte sont **adaptées au volume des constructions à desservir**. Elles pourront avoir un **usage mixte** (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et **éviteront d'être en impasse**.

Prescription

Des **cheminements doux** seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre.

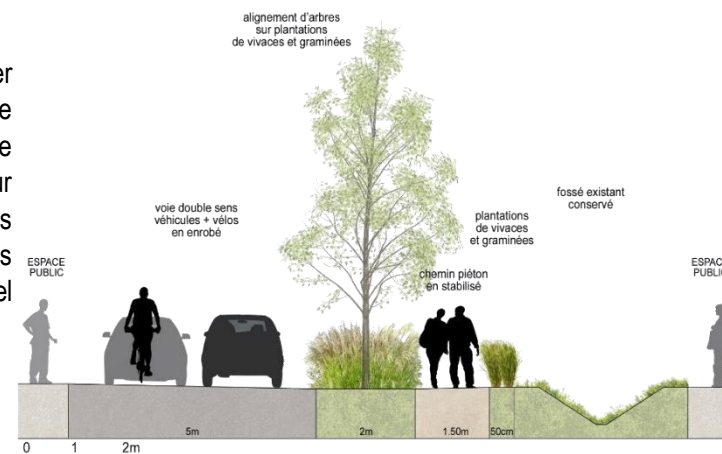
Prescription

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite (P.M.R.)**.

Recommandation

La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient utiliser ces haies et fossés. Elle favorise un écoulement d'eau naturel vers les pieds d'arbre, les noues, les espaces verts.

Exemple de voie ayant fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé



Prescription

Le stationnement des véhicules automobiles au sein des nouvelles opérations doit être géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement **mutualisées**.

Les aires de stationnement mutualisées doivent être, dans la mesure du possible, ombragées pour lutter contre les îlots de chaleur, et paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

Sauf contrainte technique ou surcoût majeur, **les revêtements de sol seront perméables**. S'ils sont imperméables, les écoulements des eaux de pluie iront vers les pieds d'arbre, les noues, les espaces verts.



5. Orientation 5 : Respecter les principes de l'éco-habitat

Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U repérés sur le document graphique avec les légendes suivantes :



OAP sectorielle "Intensification Urbaine" avec schéma de principe

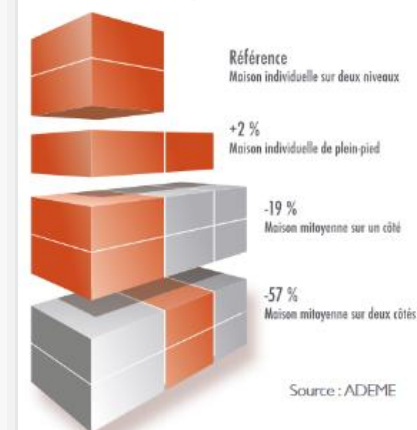


OAP sectorielle "Intensification Urbaine"

Prescription

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu. Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur. Une gestion de l'eau à la parcelle sera privilégiée pour réalimenter la ressource en eau souterraine.

La compacité du bâtiment : Déperdition comparée de l'enveloppe de différents logements (à surfaces habitables égales)

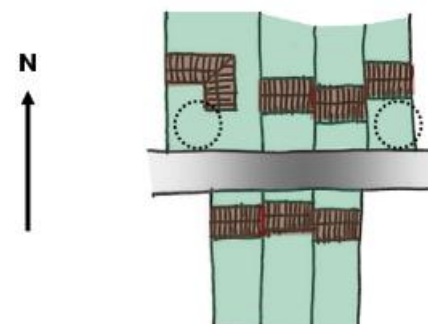


Les bâtiments compacts et groupés (habitat intermédiaire) sont beaucoup plus économes que les bâtiments isolés.

Recommandation

Il convient **d'adapter l'implantation du bâti** par rapport aux difficultés rencontrées (topographie, maillage existant) et à la forme urbaine souhaitée : densifier le long de la voie pour concevoir une rue urbaine ou semi-urbaine ou au contraire répartir le bâti en retrait tout en conservant un espace public construit en implantant des haies ou murets à l'alignement.

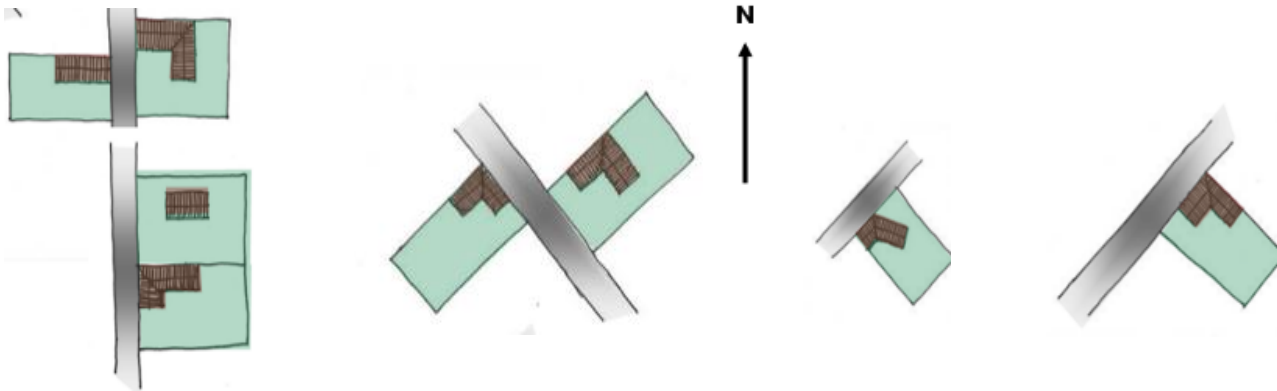
Par ailleurs **la forme de la construction** n'est pas forcément rectangulaire. Elle peut s'adapter à la forme de la parcelle et avoir une forme en L ou en T.



Recommandation

Exemples d'implantation dans le cas de voies orientées différemment.

Les maisons localisées sur les parcelles au nord devront s'implanter plus en recul par rapport à la rue pour dégager un espace de vie extérieur au sud.



6. Orientation 6 : Tendre vers des formes urbaines variées

Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U repérés sur le document graphique avec les légendes suivantes :



OAP sectorielle "Intensification Urbaine" avec schéma de principe



OAP sectorielle "Intensification Urbaine"

Prescription

Prévoir une **organisation parcellaire** qui propose une **diversité dans la taille et la forme des parcelles**.

Recommandation

Encourager la mise en œuvre de **formes urbaines variées** dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.

PAVILLON PEU DENSE / MAISON DE VILLE (à privilégier)

La maison de ville en implantation dense (alignement et mitoyenneté) permet aussi de définir des espaces publics de type alignement de rue, place ou placettes. Ces espaces peuvent être traités de façon très simple, une zone intermédiaire ou de transition peut être conservée entre l'espace public et la maison, surtout si la façade donne sur une place.



HABITAT INTERMÉDIAIRE ou HABITAT SUPERPOSE

Cette typologie permet de créer un front urbain tout en gardant une proximité entre le logement et les espaces extérieurs (accès direct des logements de l'étage à l'espace public par le biais d'escaliers extérieurs).



HABITAT COLLECTIF

Cette typologie permet de proposer des logements plus denses.

Cet habitat propose une autre typologie d'habitation : l'appartement. Les appartements présentent des qualités recherchées (taille modérée, surface suffisante du logement et prolongement du logement par des terrasses,...) sans nécessiter l'entretien d'espaces extérieurs.



7. Orientation 7 : Penser l'intégration environnementale des projets

Pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U repérés sur le document graphique avec les légendes suivantes :



OAP sectorielle "Intensification Urbaine" avec schéma de principe

OAP sectorielle "Intensification Urbaine"

Recommandation

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des **matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement**. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des bâtiments et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, devront être recherchées.



Exemples de traitement respectueux de l'environnement : pavés enherbés favorisant la perméabilité des sols

Recommandation

Les principes de **gestion des eaux pluviales par techniques douces** (noues, tranchées et voies drainantes ...) sont à privilégier dans les opérations d'ensemble.



Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés et aménagés comme espaces de convivialité

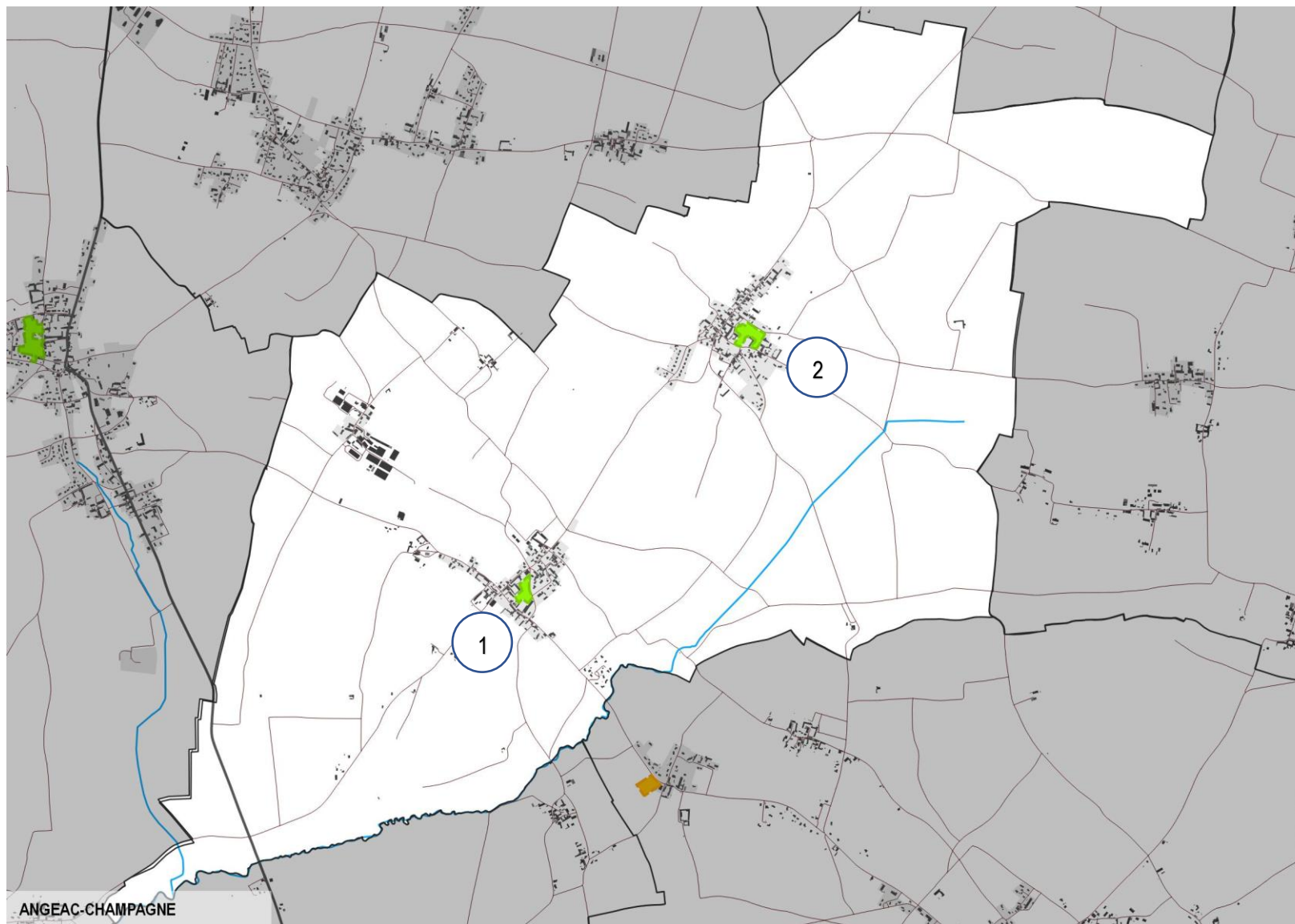
DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR COMMUNE ET PAR SECTEUR _ ORIENTATIONS

Les orientations correspondant aux dispositions spécifiques s'appliquent pour tous les secteurs d'intensification urbaine en zone U repérés sur le document graphique avec la légende suivante :



OAP sectorielle "Intensification Urbaine" avec schéma de principe

ANGEAC-CHAMPAGNE





ANGEAC-CHAMPAGNE - DC

8683 m² (Commune_Rurale - 7 logts/ha)
Nombre logements minimum : 6

0 10 20 m
[Scale bar]

OAP n°1

Caractéristiques principales

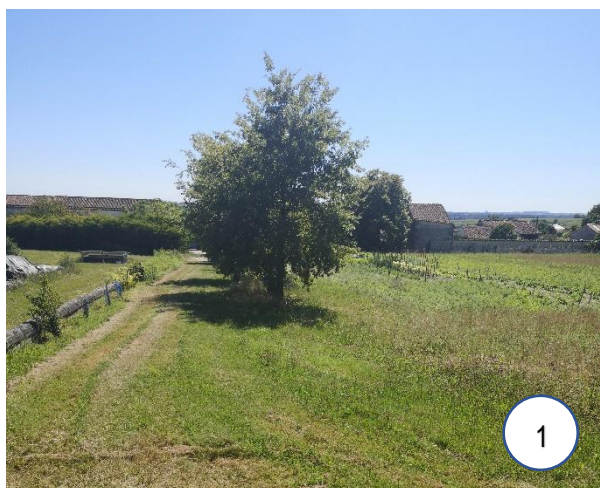
Topographie : Déclivité relativement importante descendant du Nord vers le Sud.

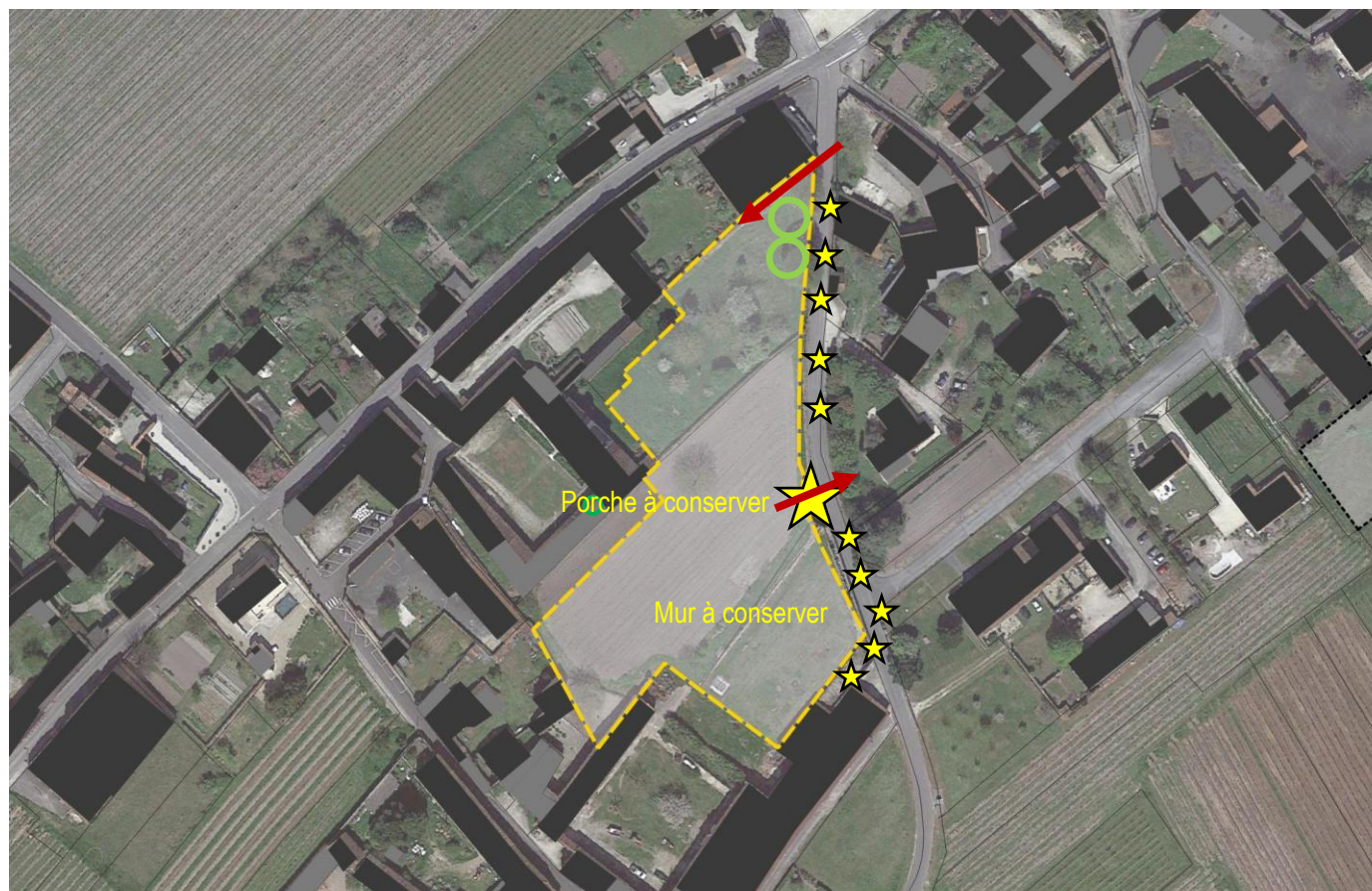
Situation et desserte : Terrain situé en cœur de bourg. Présence d'une route communale le long du bord Est du terrain.

Patrimoine bâti ou paysager : Terrain partiellement cultivé, entouré de murs en pierre sur le flanc Est. Présence d'un porche sur le bord Ouest. Présence d'arbres dans la partie Nord du terrain.

Vues et perspectives : Du Nord vers le Sud : vue sur important massif boisé en contrebas.

Autres particularités du secteur : Néant





ANGEAC-CHAMPAGNE - DC

8683 m² (Commune_Rurale - 7 logts/ha)
 Nombre logements minimum : 6

0 10 20 m

Légende

Périmètre de prescription OAP
 Haie à maintenir ou à étoffer
 Alignement d'arbres à conserver
 Arbre existant à conserver
 Liaison douce existante à conserver
 Élément patrimonial à préserver
 Cône de vue à préserver
 Fossé à préserver



Principe d'accès à créer
 Principe de réservation (pour accès futur) à créer
 Principe de liaison douce à créer
 Principe de haie à créer
 Principe d'alignement d'arbres à créer
 Placette / espace public à créer
 Espace public à dominante végétale à créer
 Zone non aedificandi (préserver vues)
 Zone préférentielle d'implantation bâtie
 Fossé à créer

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

7

Nombre de logements minimum
à construire

6

OAP n°1**Prescriptions**

Accès et desserte : Deux accès à implanter sur le bord Est : l'un au Nord, l'autre plus au Sud (empruntant le porche existant). Sous réserve de contraintes techniques, privilégier des accès à sens unique : accès entrant au Nord, sortant au Sud.

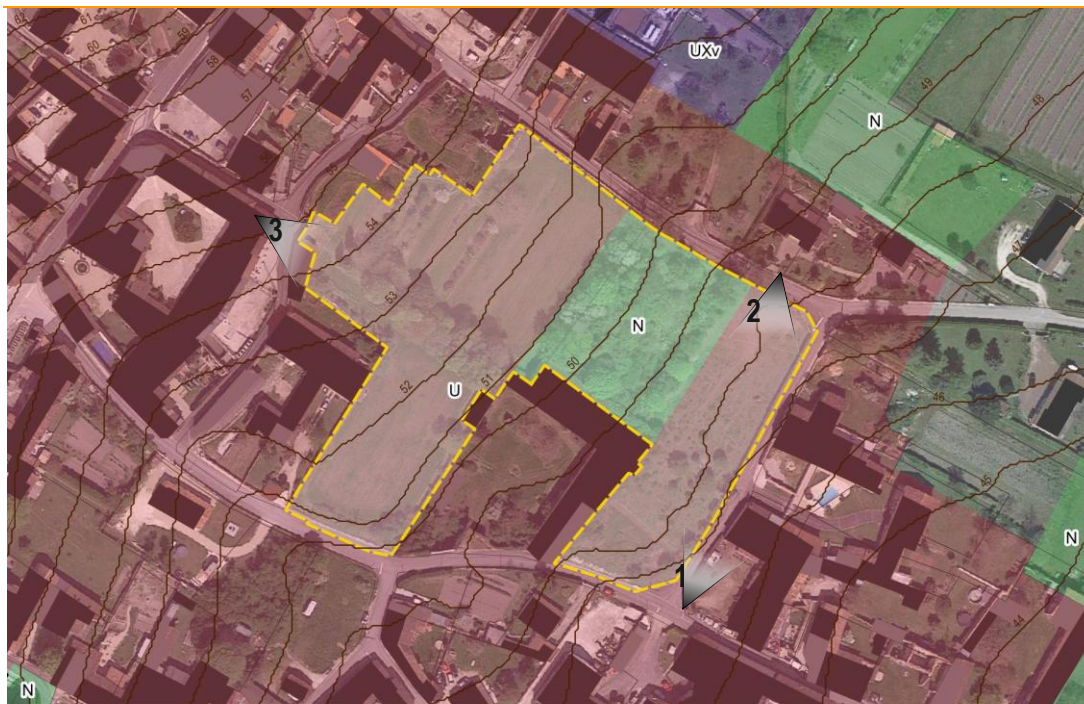
Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver les 2 arbres repérés sur le schéma.

Patrimoine à valoriser : Préserver les murs en pierre et le porche existants.

Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

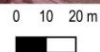
Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain d'assiette.

Autres prescriptions : Néant



ANGEAC-CHAMPAGNE - DC

10700 m² (Commune_Rurale - 7 logts/ha)
Nombre logements minimum : 7



OAP n°2

Caractéristiques principales

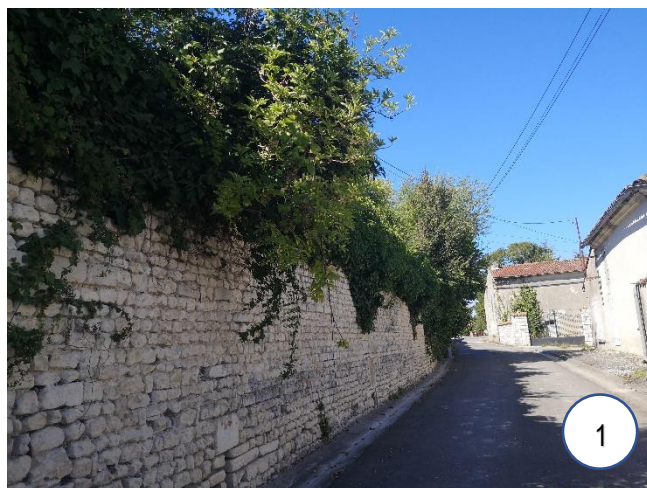
Topographie : Déclivité relativement importante descendant de l'Ouest vers l'Est.

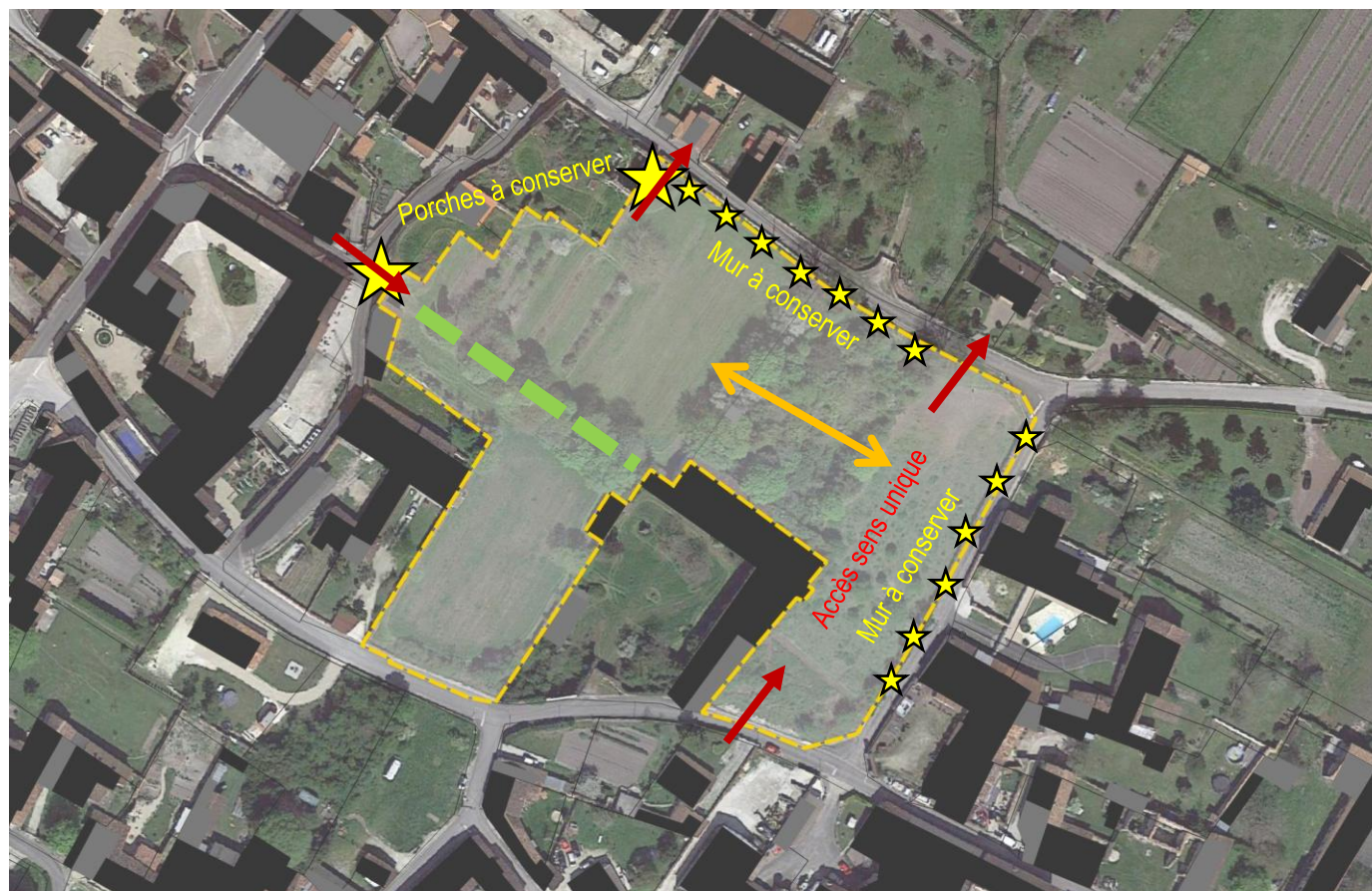
Situation et desserte : Terrain situé au cœur du bourg de Roissac. Présence de 4 routes communales autour du terrain, longeant les bords Nord, Est, Sud et Ouest.

Patrimoine bâti ou paysager : Terrain majoritairement enherbé. Présence de nombreux arbres.

Vues et perspectives : Néant

Autres particularités du secteur : Néant





ANGEAC-CHAMPAGNE - DC

10700 m² (Commune_Rurale - 7 logts/ha)

Nombre logements minimum : 7

0 10 20 m

Légende

- Périmètre de prescription OAP
- Haie à maintenir ou à étoffer
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre existant à conserver
- Liaison douce existante à conserver
- Élément patrimonial à préserver
- Cône de vue à préserver
- Fossé à préserver



- Principe d'accès à créer
- Principe de réservation (pour accès futur) à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de haie à créer
- Principe d'alignement d'arbres à créer
- Placette / espace public à créer
- Espace public à dominante végétale à créer
- Zone non aedificandi (préserver vues)
- Zone préférentielle d'implantation bâtie
- Fossé à créer

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

7

Nombre de logements minimum à construire

7

OAP n°2**Prescriptions**

Accès et desserte : 4 accès à mettre en place (cf. schéma). Privilégier l'implantation d'accès à sens unique. Sous réserve de contraintes techniques, favoriser les accès entrants à l'Ouest et au Sud, et les accès sortants au Nord.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver la haie/le bosquet existant sur la partie Ouest.

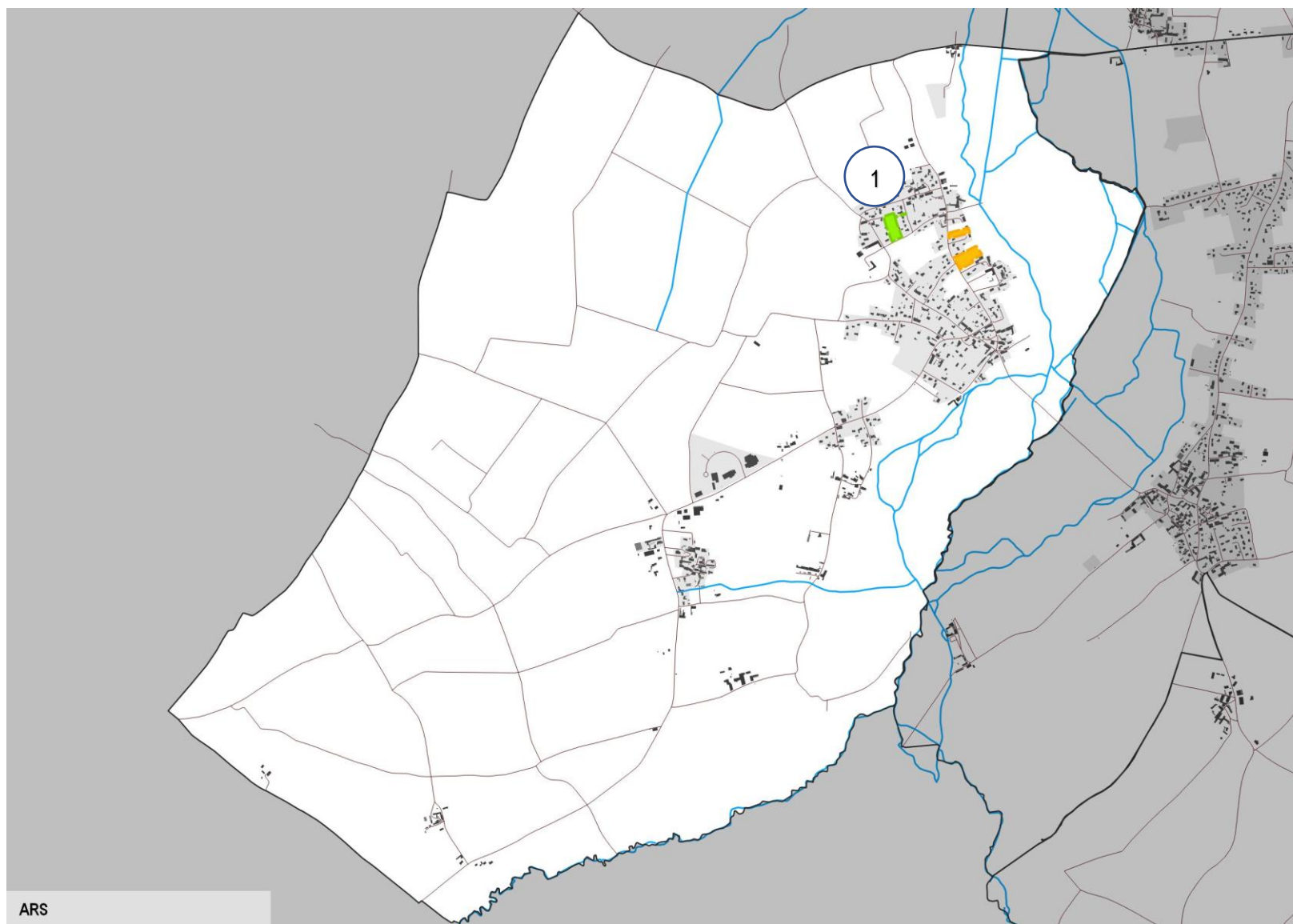
Patrimoine à valoriser : Préserver les murs en pierres existants le long des bords Nord et Est. Conserver les porches présents à l'Ouest et au Nord-Ouest

Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain d'assiette.

Autres prescriptions : Néant

ARS





ARS - DC

7015 m² (Pole_Proximite - 10 logts/ha)
Nombre logements minimum : 7

0 10 20 m

OAP n°1

Caractéristiques principales

Topographie : terrain peu pentu, relativement plat.

Situation et desserte : Présence d'une voie de desserte au Sud (sens unique) et d'un accès sur la partie Est (matérialisé au titre d'un emplacement réservé).

Patrimoine bâti ou paysager : Rien à signaler.

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Dent creuse insérée dans un tissu résidentiel récent.



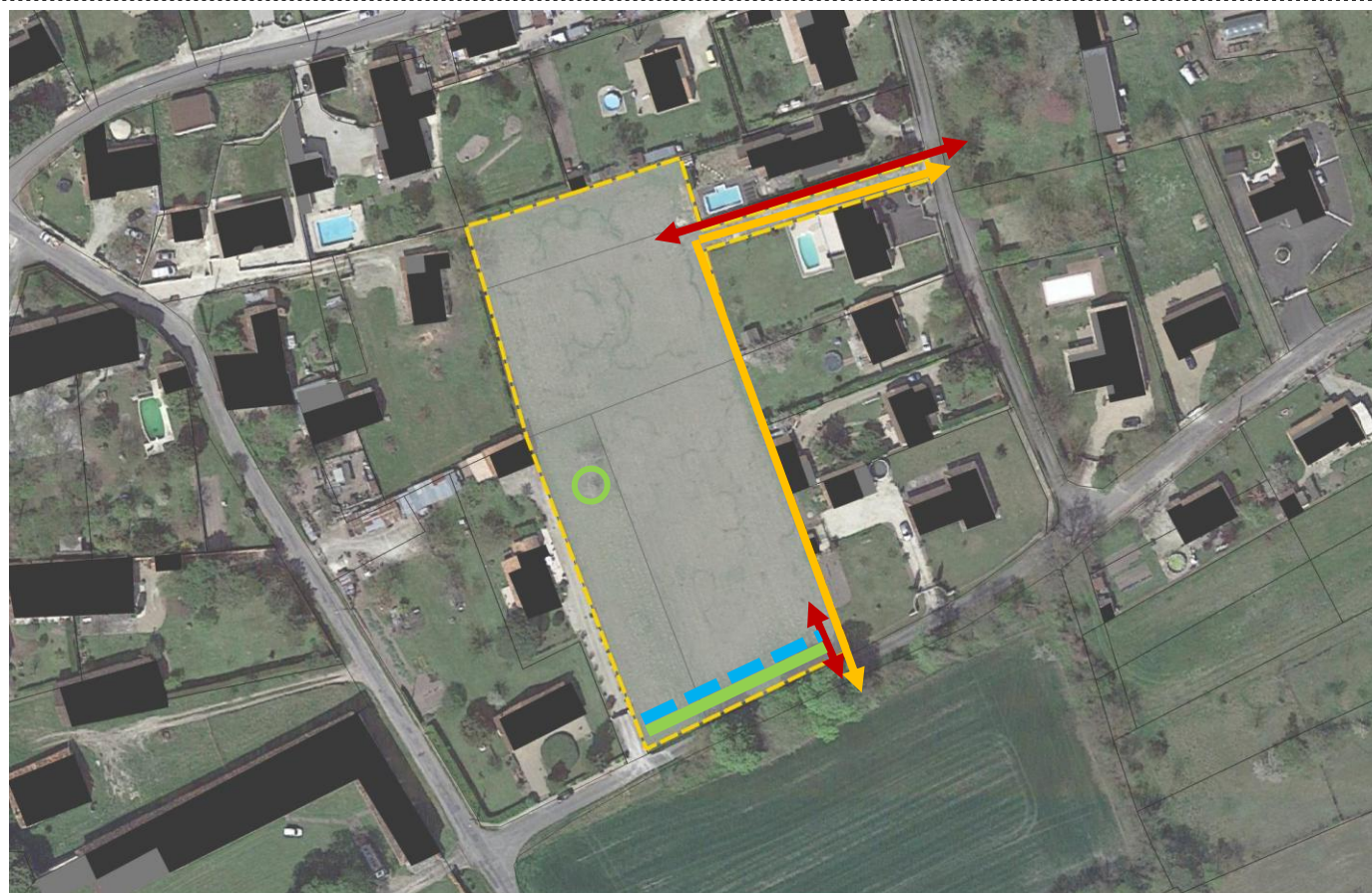
1



2



3



ARS - DC

7015 m² (Pole_Proximite - 10 logts/ha)
Nombre logements minimum : 7

0 10 20 m

**Objectifs minimaux :**

Densité brute en logt/ha :

10

Nombre de logements minimum
à construire

7

OAP n°1**Prescriptions**

Accès et desserte : 2 accès à créer : un au Sud, l'autre à l'Est (en empruntant le chemin déjà existant). Privilégier l'implantation d'accès en double sens. Créer un cheminement piéton/vélo à l'intérieur du terrain reliant ces deux accès.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Le long du bord Sud, planter une haie (but : qualité paysagère), et préserver le fossé existant. Préserver l'arbre repéré sur la partie Ouest.

Patrimoine à valoriser : Néant

Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain

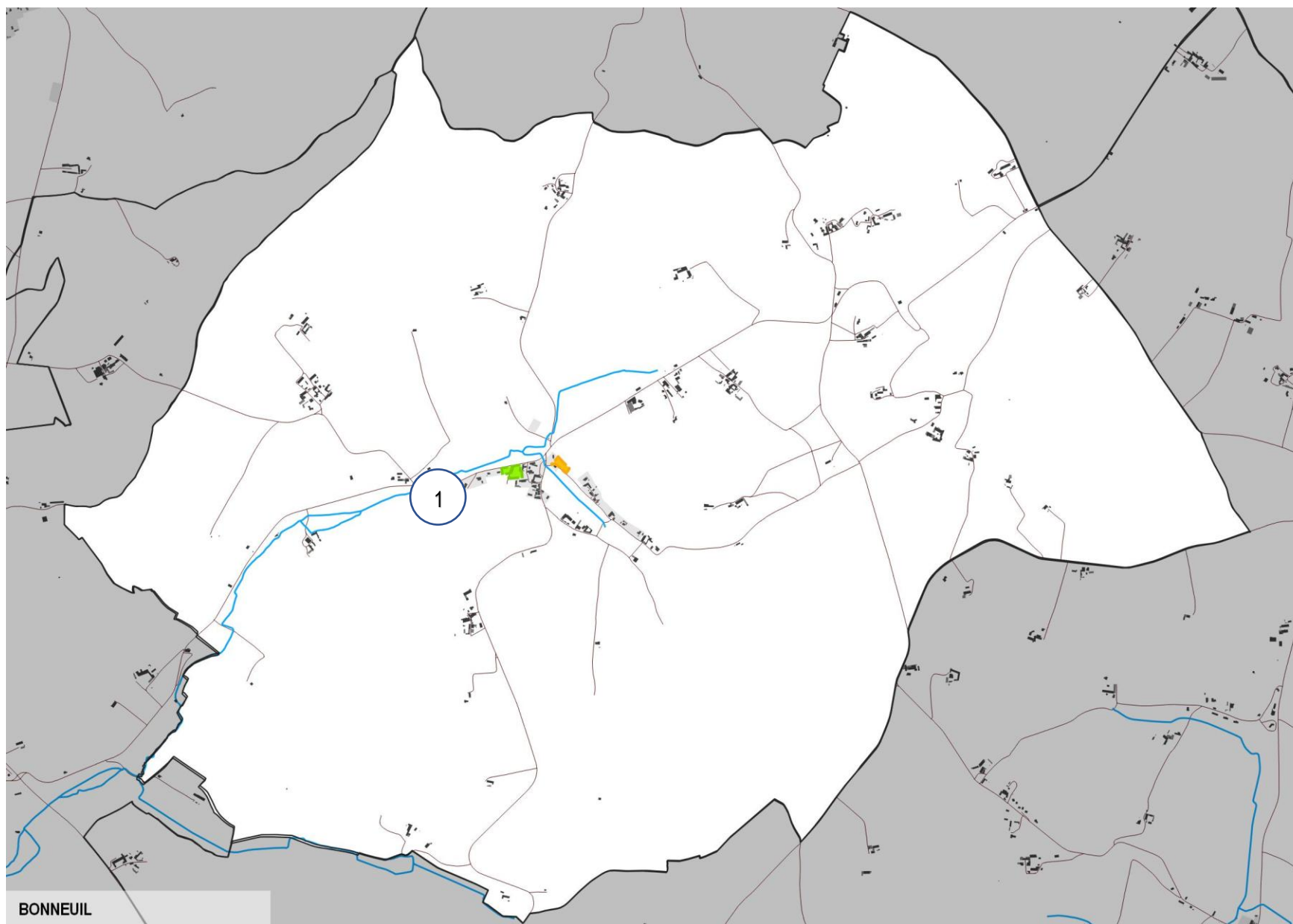
Autres prescriptions : Le secteur pourra s'aménager en plusieurs tranches.

Légende

- Périmètre de prescription OAP
- Haie à maintenir ou à étoffer
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre existant à conserver
- Liaison douce existante à conserver
- Élément patrimonial à préserver
- Cône de vue à préserver
- Fossé à préserver

- Principe d'accès à créer
- Principe de réservation (pour accès futur) à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de haie à créer
- Principe d'alignement d'arbres à créer
- Placette / espace public à créer
- Espace public à dominante végétale à créer
- Zone non aedificandi (préserver vues)
- Zone préférentielle d'implantation bâtie
- Fossé à créer

BONNEUIL





BONNEUIL - DC

4129 m² (Commune_Rurale - 7 logts/ha)
Nombre logements minimum : 3



OAP n°1

Caractéristiques principales

Topographie : Déclivité relativement importante, descendant vers le Nord

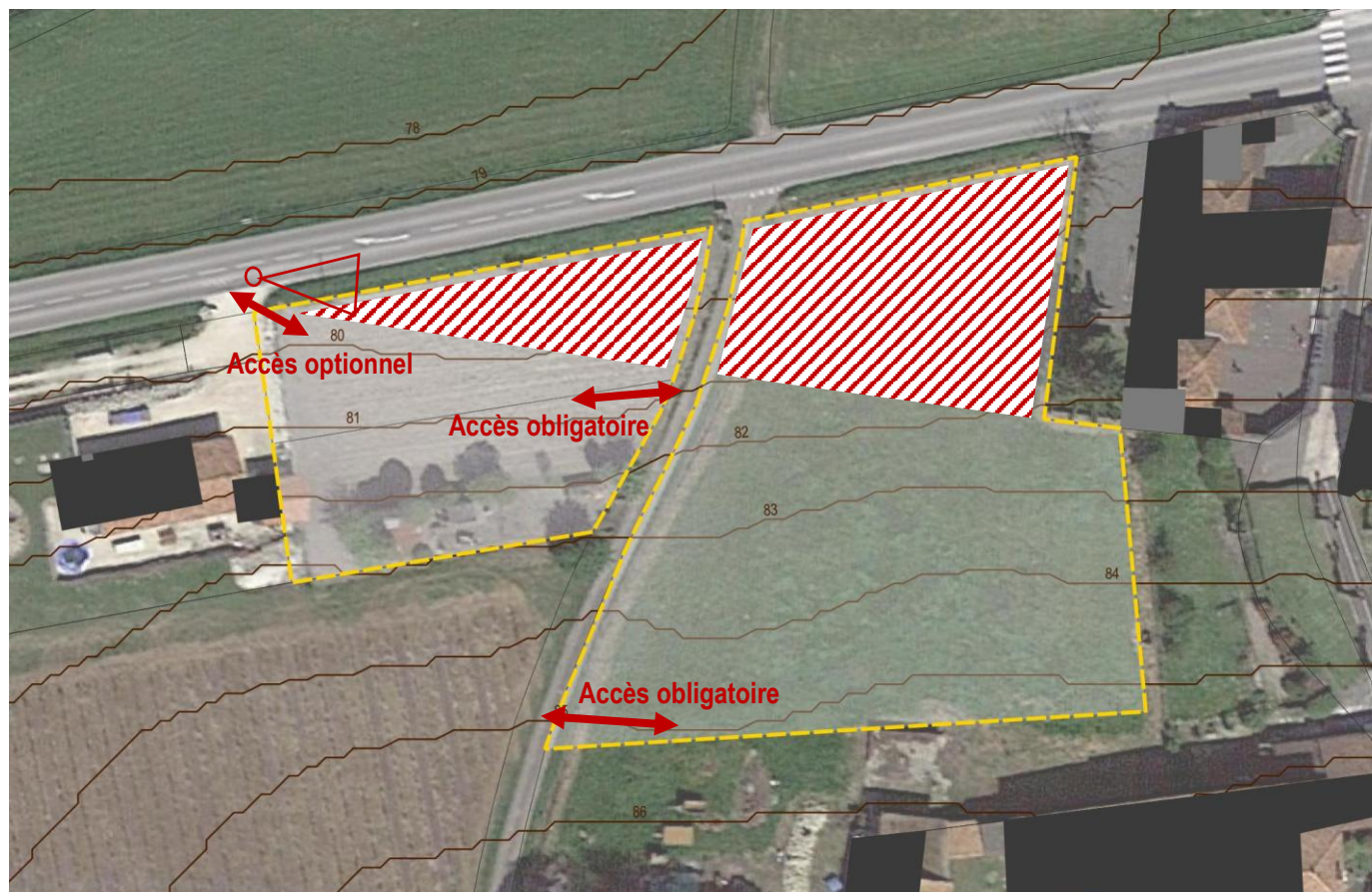
Situation et desserte : Terrain bordé au Nord par la route départementale RD699, et traversé en son centre (axe Nord-Sud) par une voirie communale de faible largeur.

Patrimoine bâti ou paysager : Sur la partie Ouest, présence d'arbres et arbustes.

Vues et perspectives : Vers l'Est, vue sur la façade de l'église de Bonneuil

Autres particularités du secteur : Néant





BONNEUIL - DC

4129 m² (Commune_Rurale - 7 logts/ha)
Nombre logements minimum : 3

0 10 20 m

Légende

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| | Périmètre de prescription OAP | | Principe d'accès à créer |
| | Haie à maintenir ou à étoffer | | Principe de réservation (pour accès futur) à créer |
| | Alignement d'arbres à conserver | | Principe de liaison douce à créer |
| | Arbre existant à conserver | | Principe de haie à créer |
| | Liaison douce existante à conserver | | Principe d'alignement d'arbres à créer |
| | Élément patrimonial à préserver | | Placette / espace public à créer |
| | Cône de vue à préserver | | Espace public à dominante végétale à créer |
| | Fossé à préserver | | Zone non aedificandi (préserver vues) |
| | | | Zone préférentielle d'implantation bâtie |
| | | | Fossé à créer |

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

7

Nombre de logements minimum
à construire

3

OAP n°1**Prescriptions**

Accès et desserte : 2 accès principaux obligatoires via la voirie communale centrale (un à l'Est, un à l'Ouest). Un accès via la RD699 peut éventuellement s'y ajouter, en se connectant à l'accès déjà existant dans le coin Nord-Ouest.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver autant que possibles les arbres et arbustes sur la partie Ouest

Patrimoine à valoriser : Néant

Points de vue et perspectives à valoriser : Le point de vue sur la façade de l'Eglise (à l'Est) à partir de la RD699 doit être préservé, ce qui génère une zone d'inconstructibilité sur la partie Nord (voir schéma).

Espaces publics et convivialité : Aucune obligation à ce sujet, eu égard à la faible surface du terrain.

Autres prescriptions : Néant

BOURG-CHARENTE – secteur longeant la RN141 (dérogation Loi Barnier)

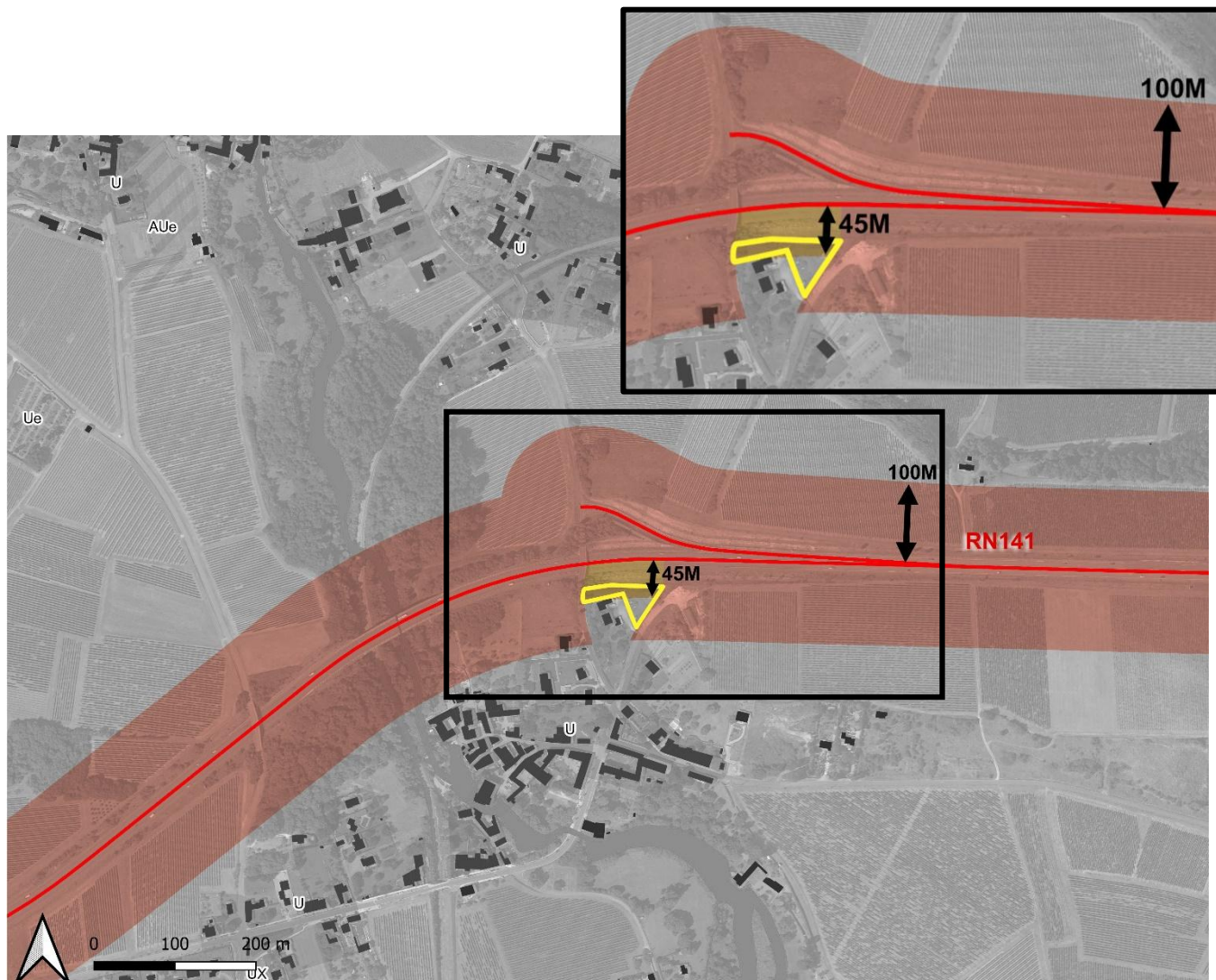
NB : étude complète Loi Barnier consultable dans la « chemise 7-Eléments d'information du dossier de PLUi ».

a. Proposition de réduction de la bande d'inconstructibilité (dérogation Loi Barnier)

Sur le secteur concerné, la bande d'inconstructibilité, liée au recul imposé par la Loi Barnier, est réduite de 100m à 45m (comme indiqué sur le plan ci-contre) depuis l'axe de la RN141.

Sur le site concerné (zone U du PLUi) le secteur compris de la bande d'inconstructibilité (45m par rapport à l'axe de la RN141) pourra néanmoins accueillir des plantations dans le respect des prescriptions paysagères décrites en suivant.

Les bâtiments pourront s'implanter à partir de 45m, mesurés à l'axe de la RN141, en cohérence avec le bâtiment voisin situé à l'Ouest de la zone et dans le respect des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères décrites en suivant.



b. Prescriptions paysagères

Afin de garantir l'intégration des futures constructions du secteur, des **haies multistrates ou des haies arbustives basses avec arbres** devront être plantées le long des limites Nord et Est.

Les essences végétales à planter devront respecter les **palettes végétales** présentes dans l'OAP thématique Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville.

Il est demandé de **mélanger de façon aléatoire ces essences** pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental des nouvelles haies.

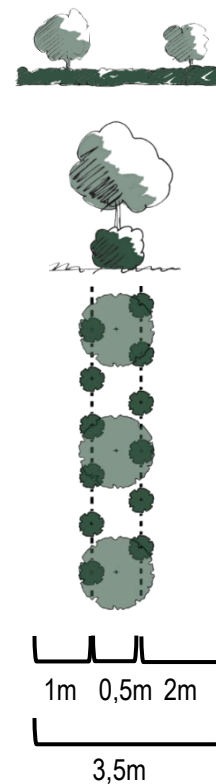
Les plantations de ces haies devront **respecter les largeurs** représentées ci-contre :

- largeur entre deux lignes de plantation permettant ainsi une bonne épaisseur végétale,
- largeur entre la plantation des arbres et la limite privative (2m, respect du code civil),
- largeur d'entretien de chaque côté des lignes de plantation.

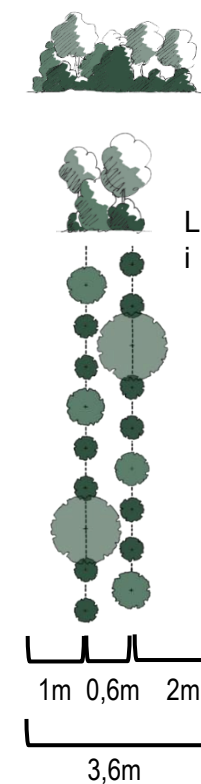
c. Prescriptions urbaines et architecturales

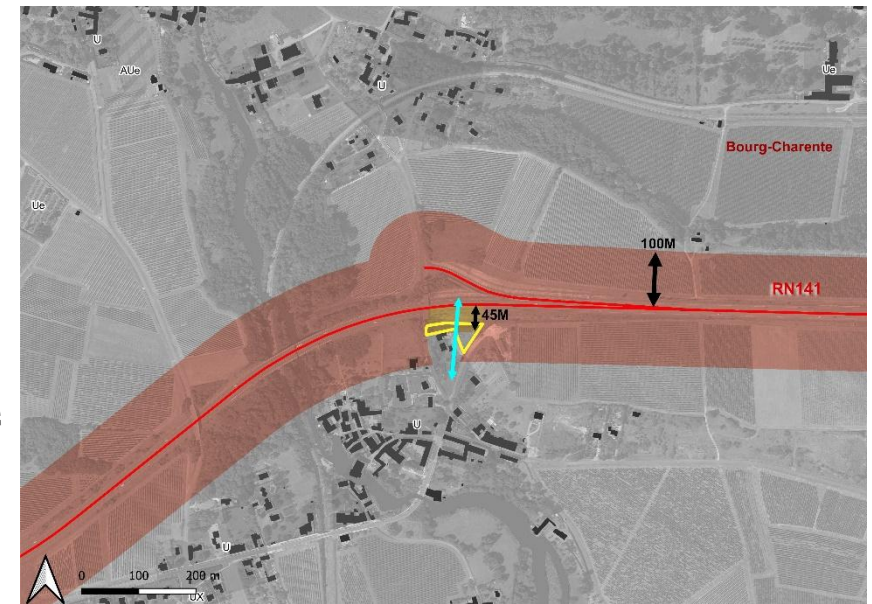
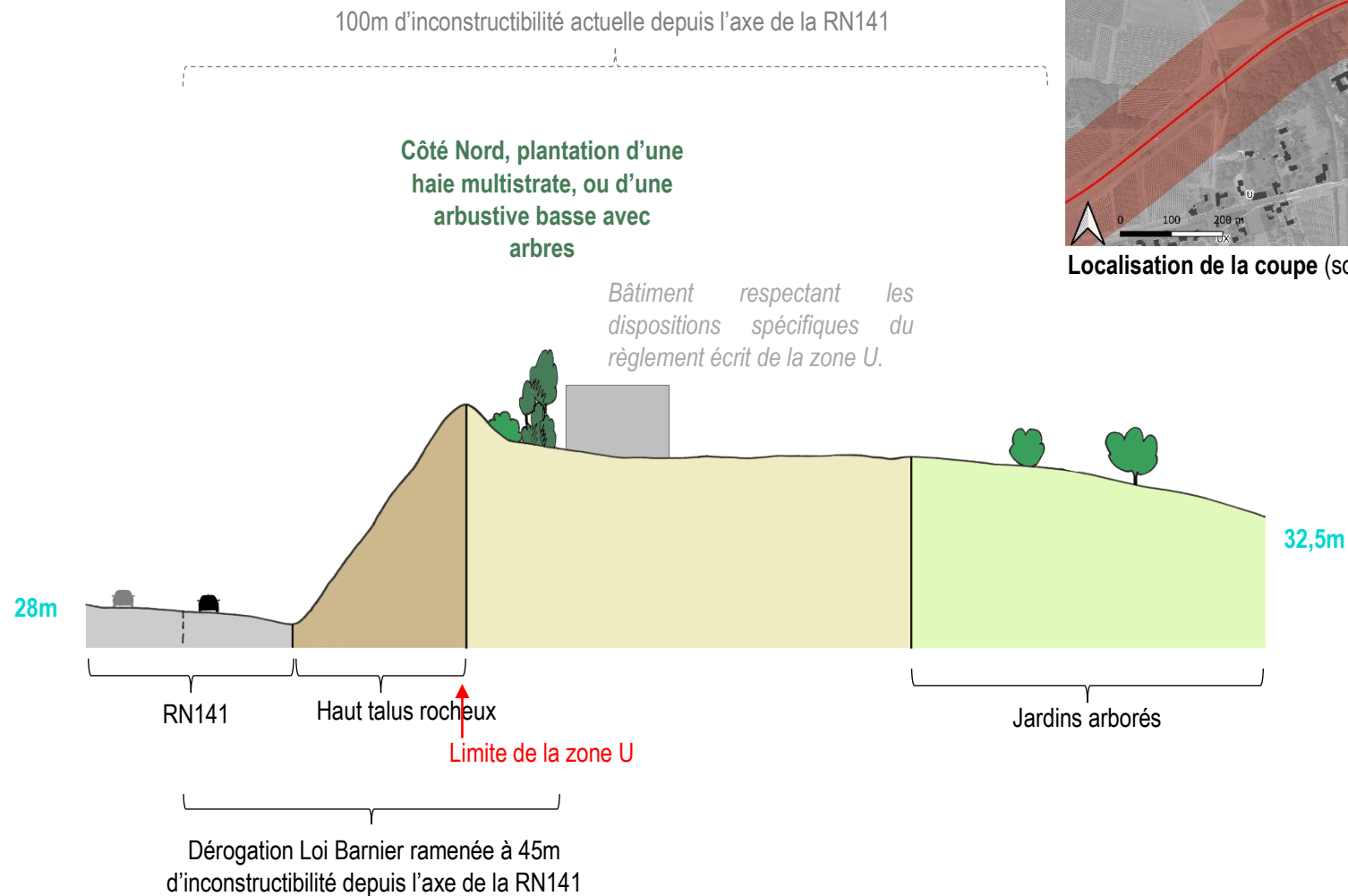
Les **implantations du bâti ainsi que leur volumétrie** seront travaillées dans le respect des dispositions spécifiques à la zone U et des OAP sectorielles ou thématiques.

Haie arbustive basse avec arbres



Haie multistrate



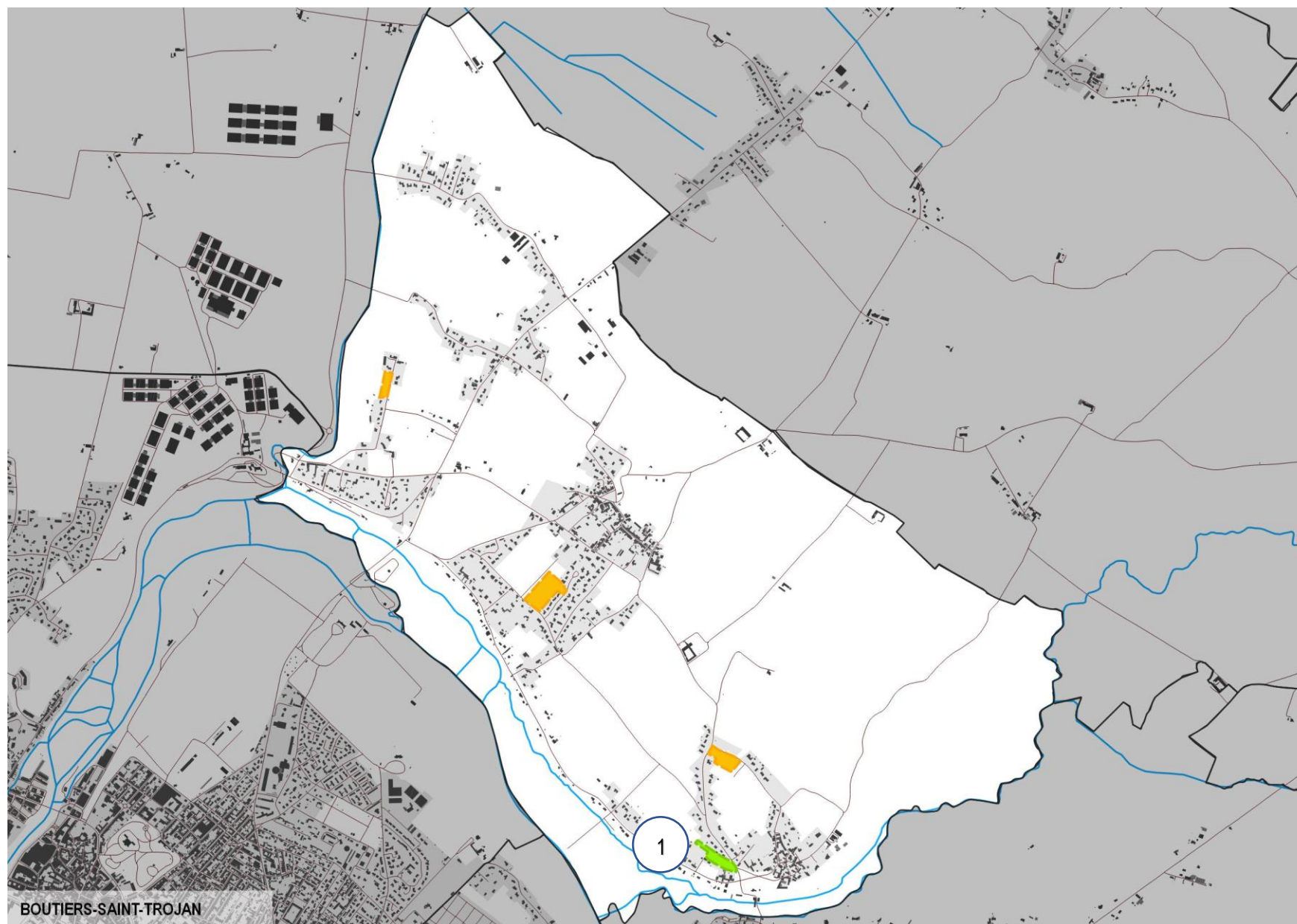
d. Coupe des principes d'aménagement prescrits

Localisation de la coupe (sources : BDTOPPO)

e. Bilan des dispositions à envisager

Analyse par thème au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme	Points favorables	Points de vigilance	Dispositions à envisager
Nuisances (sonores, olfactives, pollution atmosphérique, poussières)	La position du site en hauteur et en retrait de la RN141 n'entraîne aucune visibilité sur la RN141 (aucune nuisance visuelle).	Nuisances sonores, avec la présence de la RN141, en contrebas, qui induit un « bruit de fond » quasi-perpétuel.	L'obligation de respecter un retrait de 45m par rapport à l'axe de la RN141 permet de mettre un peu à l'écart les éventuels futurs bâtiments. Les plantations de haies en frange Nord permettront d'atténuer les nuisances sonores, pollutions, et autres désagréments éventuels.
Sécurité (routière, risques)	Pas de risques avérés sur le secteur	Gabarit et traitement des voies pas forcément adaptés, notamment pour les mobilités actives et accès à la zone sous forme d'impasse (vérifier les conditions de défense incendie, gestion des déchets, ...).	Analyse à réaliser lors de l'étude d'aménagement : s'assurer de la défense incendie et de la bonne accessibilité du site.
Urbanisme (déplacements, forme urbaine)	Proximité de la bretelle de sortie de la RN141 et de la RD10 (axe structurant localement). Intégration de la zone dans un village constitué et mêlant habitat ancien et récent.	Terrain « à l'écart » du reste du village à dominante d'habitat. Le terrain reste exposé aux nuisances de la RN141, mais sans lien visuel avec elle (nuisances sonores). Cette zone peut être considérée comme déjà artificialisée et peut être considérée comme un potentiel à urbaniser, pour étoffer l'urbanisation de ce village, sans consommer de terres naturelles, agricoles ou forestières.	
Architecture (aspect, matériaux, volumes)	Bâtiment voisin existant (à l'ouest du site) en recul d'environ 45m de la RN141. Bâtiments existants imperceptibles depuis la RN141.	Proximité d'un bâtiment « tunnel » à l'Est du site : vigilance quant aux potentiels conflits d'usage suivant les activités qui s'y développeront et suivant le type de bâtiment qui pourrait venir prendre place sur le site (habitat ?).	Les bâtiments ne pourront s'implanter qu'en respectant un recul de 45m par rapport à l'axe de la RN141 (100m initialement). Utiliser la végétation pour intégrer le bâti, créer une silhouette végétale en hauteur pour un bâti imperceptible depuis la RN141. Respecter les destinations et sous-destinations autorisées en zone U. Porter une attention particulière à la non-créeation de conflit d'usage suivant les usages des bâtiments existants (tunnel) et des éventuels nouveaux bâtiments (habitat ?).
Paysage et environnement (richesses en place ...)	Présence de quelques arbres et de végétation le long du talus rocheux qui borde la RN141 (marque le fond de scène de la parcelle).	RAS	Même si la RN141 n'est pas perceptible visuellement (et réciproquement), il est important de planter à minima les franges Nord et Est du site.

BOUTIERS – SAINT-TROJAN



OAP n°1

Caractéristiques principales

Topographie : Peu de déclivité, terrain relativement plat.

Situation et desserte : Terrain bordé par une voirie routière sur le bord Est du terrain.

Patrimoine bâti ou paysager : Néant. Terrain actuellement enherbé.

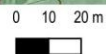
Vues et perspectives : Néant

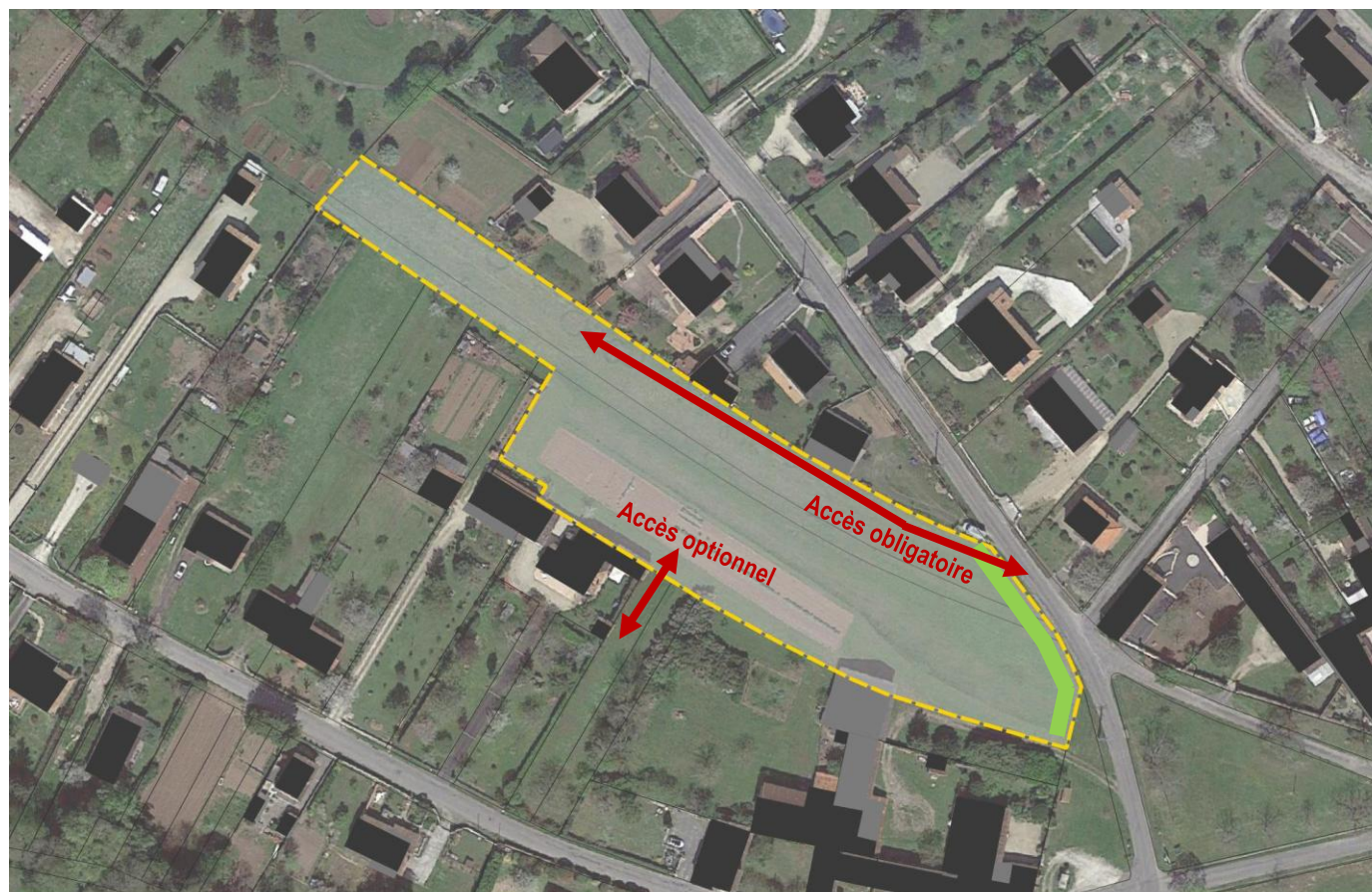
Autres particularités du secteur : Néant



BOUTIERS - SAINT-TROJAN - DC

7422 m² (Commune_Rurale - 7 logts/ha)
Nombre logements minimum : 5





BOUTIERS - SAINT-TROJAN - DC

7422 m² (Commune_Rurale - 7 logts/ha)
Nombre logements minimum : 5

0 10 20 m

Légende

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| | Périmètre de prescription OAP | | Principe d'accès à créer |
| | Haie à maintenir ou à étoffer | | Principe de réservation (pour accès futur) à créer |
| | Alignement d'arbres à conserver | | Principe de liaison douce à créer |
| | Arbre existant à conserver | | Principe de haie à créer |
| | Liaison douce existante à conserver | | Principe d'alignement d'arbres à créer |
| | Élément patrimonial à préserver | | Placette / espace public à créer |
| | Cône de vue à préserver | | Espace public à dominante végétale à créer |
| | Fossé à préserver | | Zone non aedificandi (préserver vues) |
| | | | Zone préférentielle d'implantation bâtie |
| | | | Fossé à créer |

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

7

Nombre de logements minimum
à construire

5

OAP n°1**Prescriptions**

Accès et desserte : Accès principal obligatoire par l'Est, avec voirie de desserte interne devant longer le bord Nord du terrain. Un accès par le Sud peut éventuellement s'y ajouter, afin d'améliorer les circulations internes au terrain.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Planter une haie le long du bord Est (but : qualité paysagère)

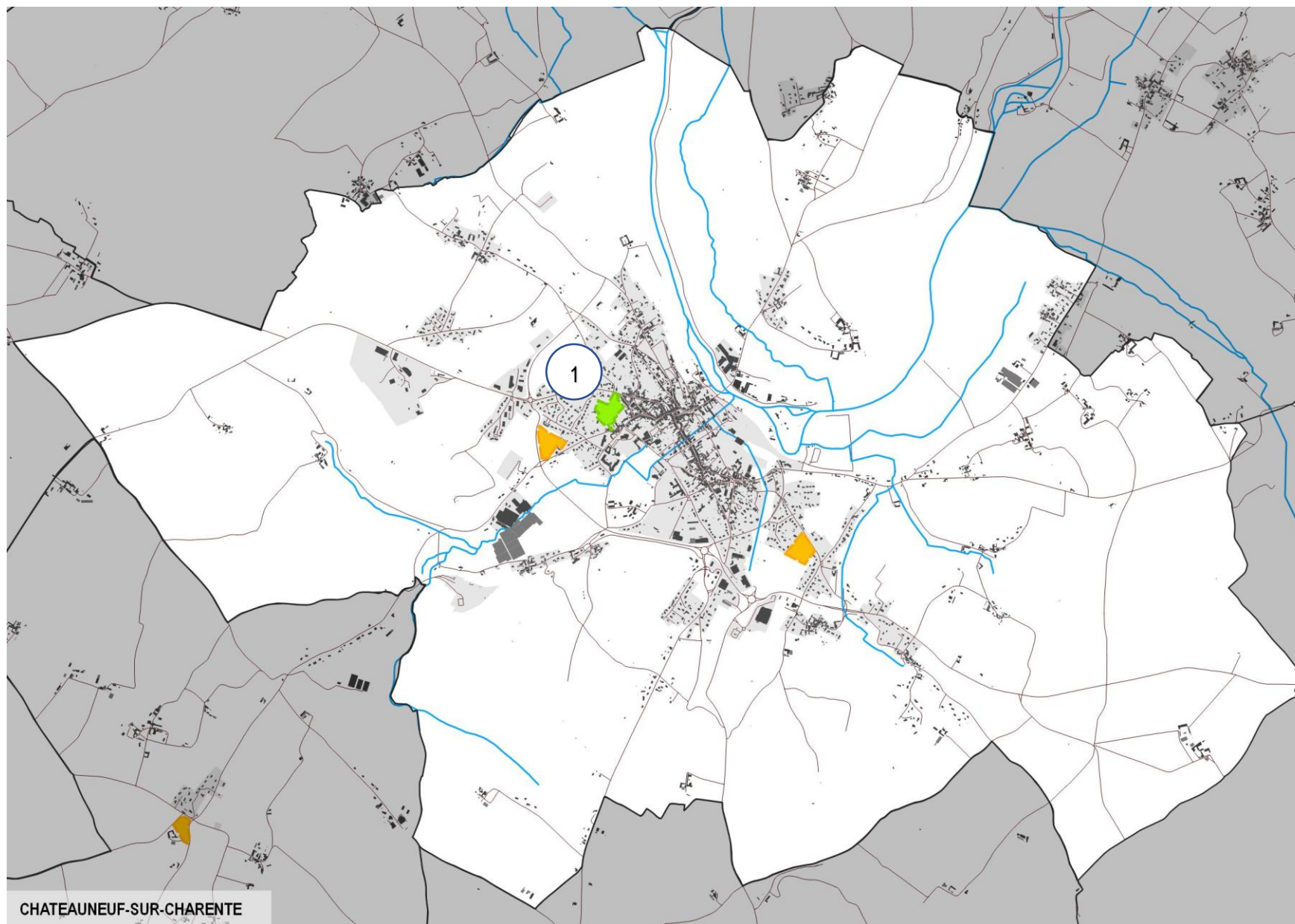
Patrimoine à valoriser : Néant

Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

Espaces publics et convivialité : Aucune obligation à ce sujet, eu égard à la faible surface du terrain.

Autres prescriptions : Néant

CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE





CHÂTEAUNEUF-SUR-CHARENTE - DC

18880 m² (Pole_Equilibre - 12 logts/ha)
 Nombre logements minimum : 23

0 10 20 m

OAP n°1

Caractéristiques principales

Topographie : Déclivité légère descendant du Nord vers le Sud.

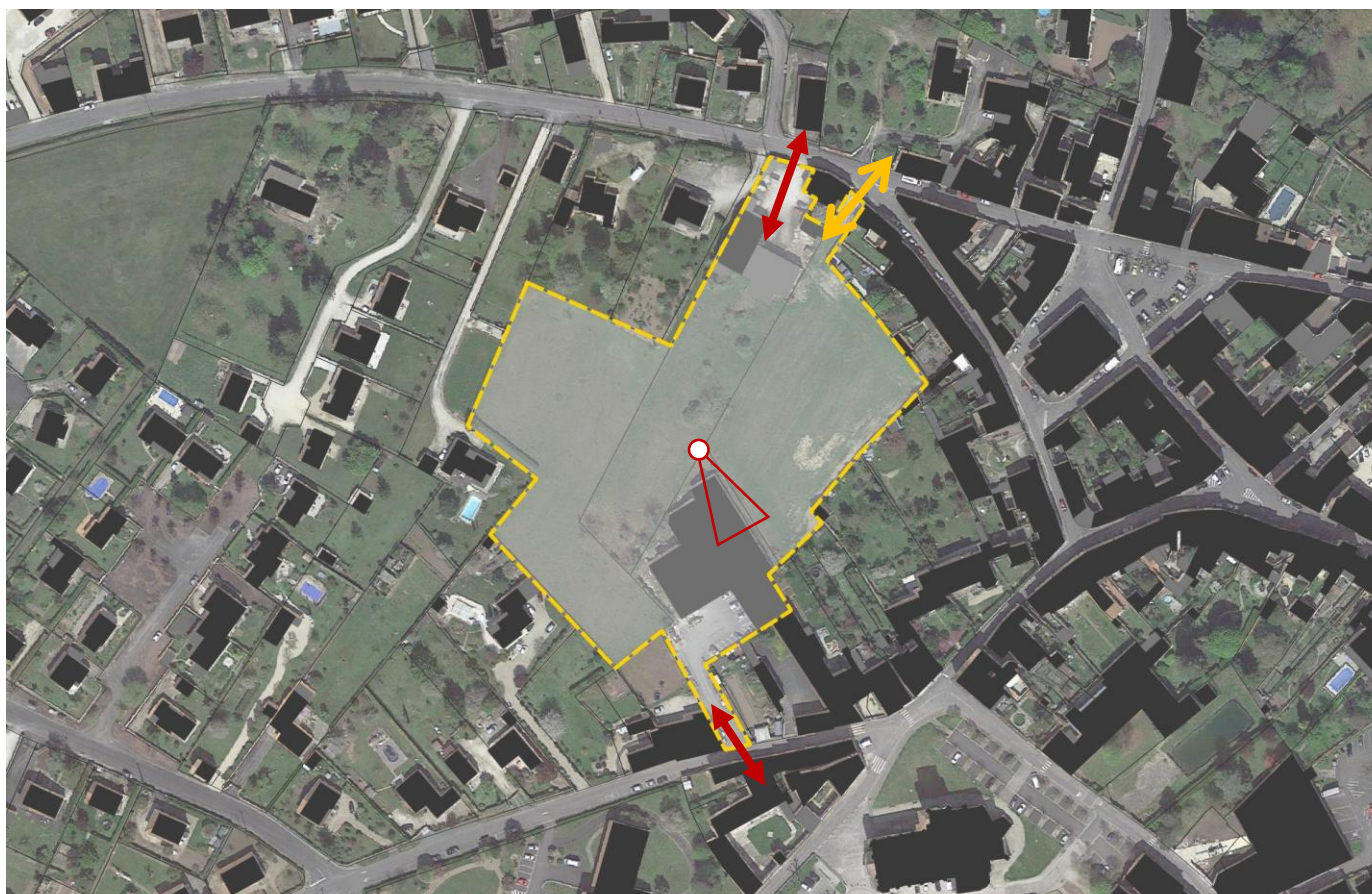
Situation et desserte : Terrain situé à proximité immédiate du centre-ville. Le terrain est connecté à deux routes : rue du Bouteville au Nord, rue Audebert au Sud.

Patrimoine bâti ou paysager : Terrain partiellement cultivé. Présence de bâtiments au Sud.

Vues et perspectives : Terrain enclavé au milieu d'un tissu urbain de type pavillonnaire.

Autres particularités du secteur : La commune est partiellement propriétaire du terrain ; au Sud se trouvent des bâtiments des Services Techniques communaux, dont le déménagement est en projet.





CHÂTEAUNEUF-SUR-CHARENTE - DC

18880 m² (Pole_Equilibre - 12 logts/ha)
 Nombre logements minimum : 23

0 10 20 m

**Objectifs minimaux :**

Densité brute en logt/ha :

12

Nombre de logements minimum
à construire

23

OAP n°1**Prescriptions**

Accès et desserte : 2 accès à créer : l'un au Nord, l'autre au Sud. Implanter un accès piéton/vélo au Nord.

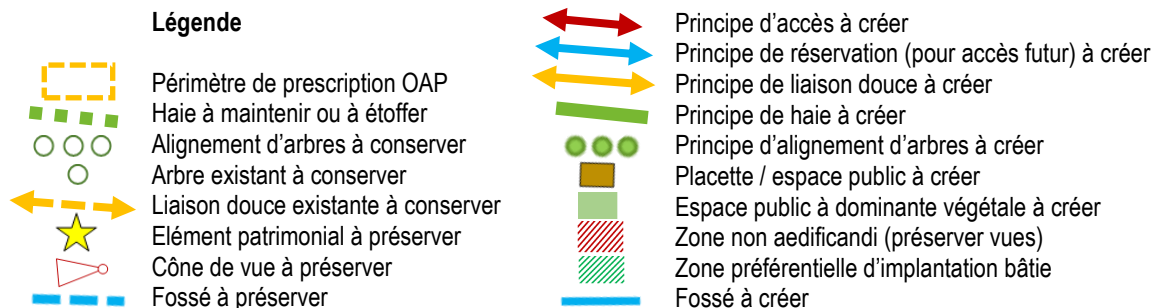
Végétation et lien avec la trame verte et bleue :
Néant

Patrimoine à valoriser : Néant

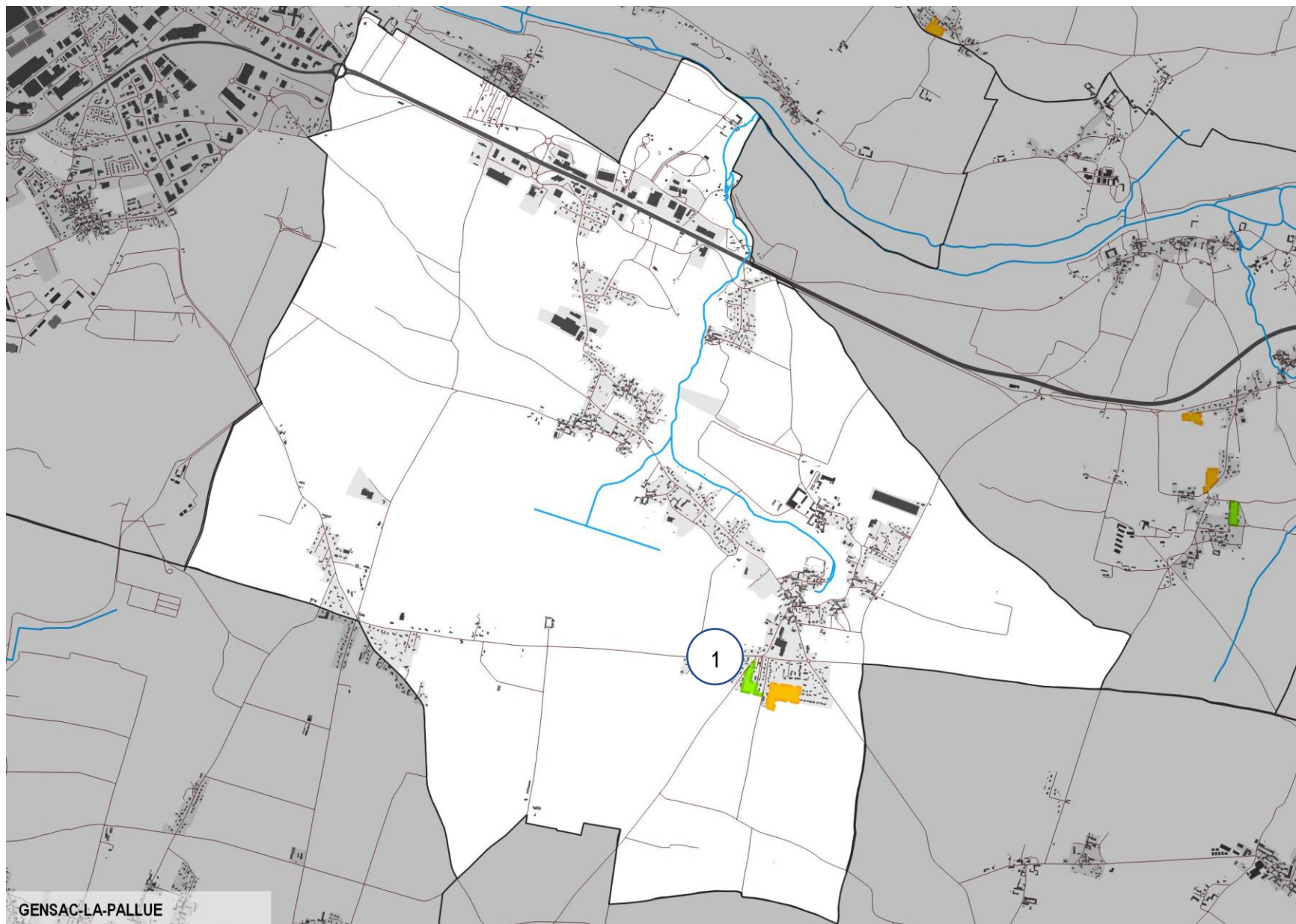
Points de vue et perspectives à valoriser :
Favoriser la vue sur l'Eglise, vers le Sud (cf. cône de vue présent sur le schéma).

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain d'assiette.

Autres prescriptions : Néant

Légende

GENSAC-LA-PALLUE





GENSAC - LA-PALLUE - DC

11000 m² (Pole_Proximité - 10 logts/ha)
Nombre logements minimum : 11

0 10 20 m
[Scale bar]

OAP n°1

Caractéristiques principales

Topographie : Peu de déclivité, terrain relativement plat.

Situation et desserte : Terrain bordé par deux voies de desserte : une au Nord-Ouest, une au Sud-Est.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence d'arbres (3 minimum) au sein du terrain.

Vues et perspectives : Percée visuelle vers la plaine, au Sud.

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



1



2



3



GENSAC - LA-PALLUE - DC

11000 m² (Pole_Proximité - 10 logts/ha)
 Nombre logements minimum : 11

0 10 20 m

**Légende**

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| | Périmètre de prescription OAP | | Principe d'accès à créer |
| | Haie à maintenir ou à étoffer | | Principe de réservation (pour accès futur) à créer |
| | Alignement d'arbres à conserver | | Principe de liaison douce à créer |
| | Arbre existant à conserver | | Principe de haie à créer |
| | Liaison douce existante à conserver | | Principe d'alignement d'arbres à créer |
| | Élément patrimonial à préserver | | Placette / espace public à créer |
| | Cône de vue à préserver | | Espace public à dominante végétale à créer |
| | Fossé à préserver | | Zone non aedificandi (préserver vues) |
| | | | Zone préférentielle d'implantation bâtie |
| | | | Fossé à créer |

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

10

Nombre de logements minimum à construire

11

OAP n°1**Prescriptions**

Accès et desserte : 2 accès obligatoires : un par le Nord-Ouest, un par le Sud-Est. De façon générale, les accès et voiries doivent être aménagés pour permettre une circulation apaisée des voitures, vélos et piétons : soit via des voiries partagées, soit via des voiries spécialisées.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Planter une haie le long du bord Sud (but : qualité paysagère et espace tampon par rapport aux terres cultivées)

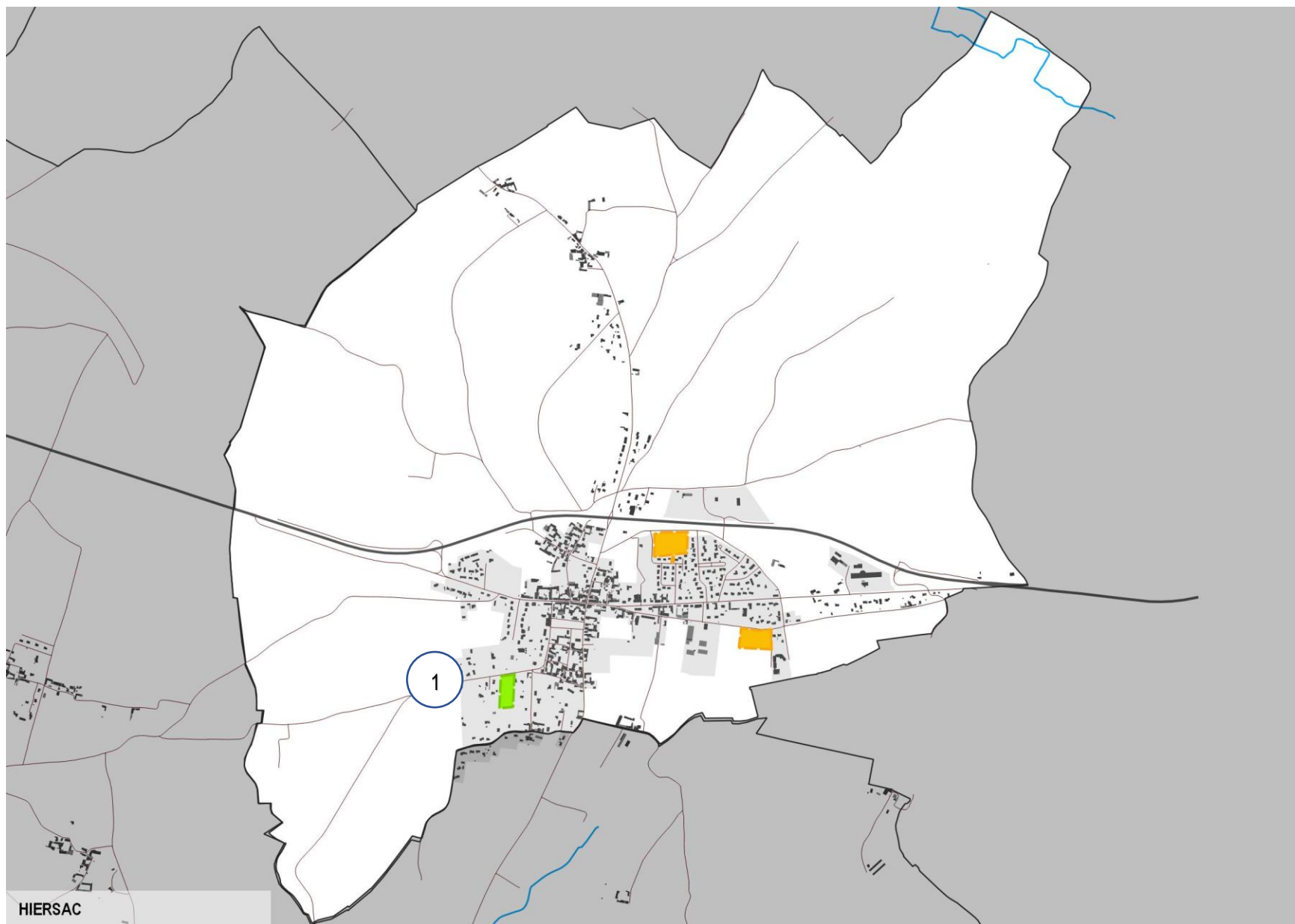
Patrimoine à valoriser : Néant

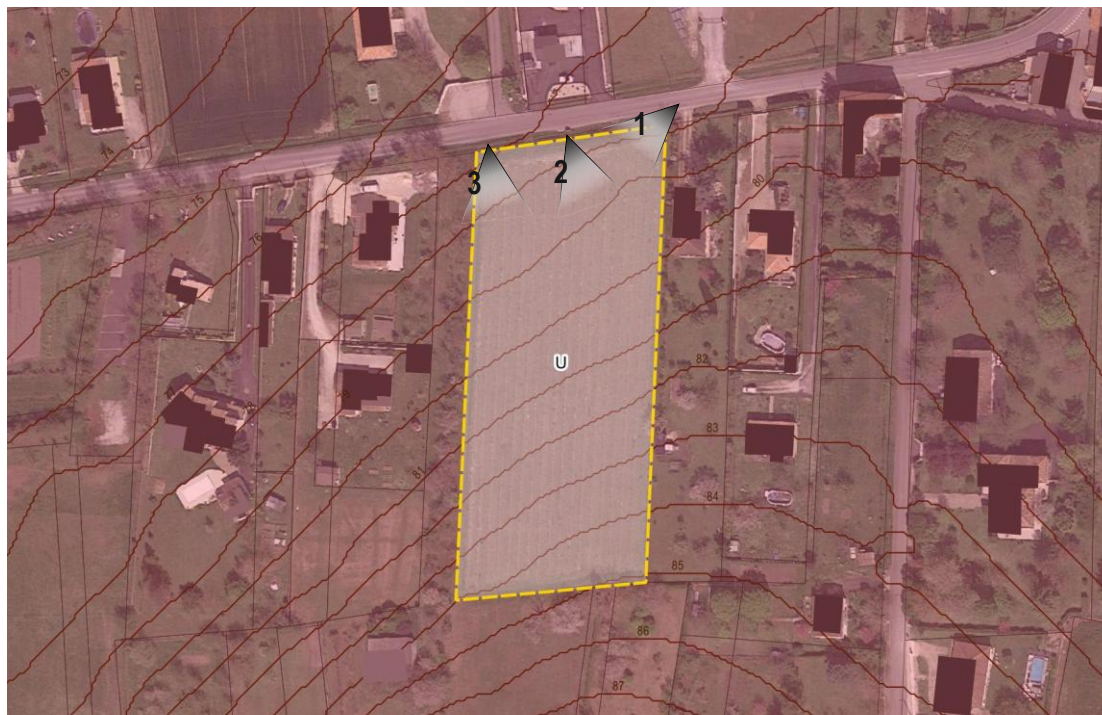
Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain.

Autres prescriptions : Néant

HIERSAC





HIERSAC - DC

4224 m² (Pole_Proximite - 10 logts/ha)
Nombre logements minimum : 4



OAP n°1

Caractéristiques principales

Topographie : Déclivité relativement importante du Sud descendant vers le Nord

Situation et desserte : Présence d'une voirie longeant le bord Nord du terrain.

Patrimoine bâti ou paysager : Néant. Terrain actuellement cultivé.

Vues et perspectives : Néant

Autres particularités du secteur : Néant



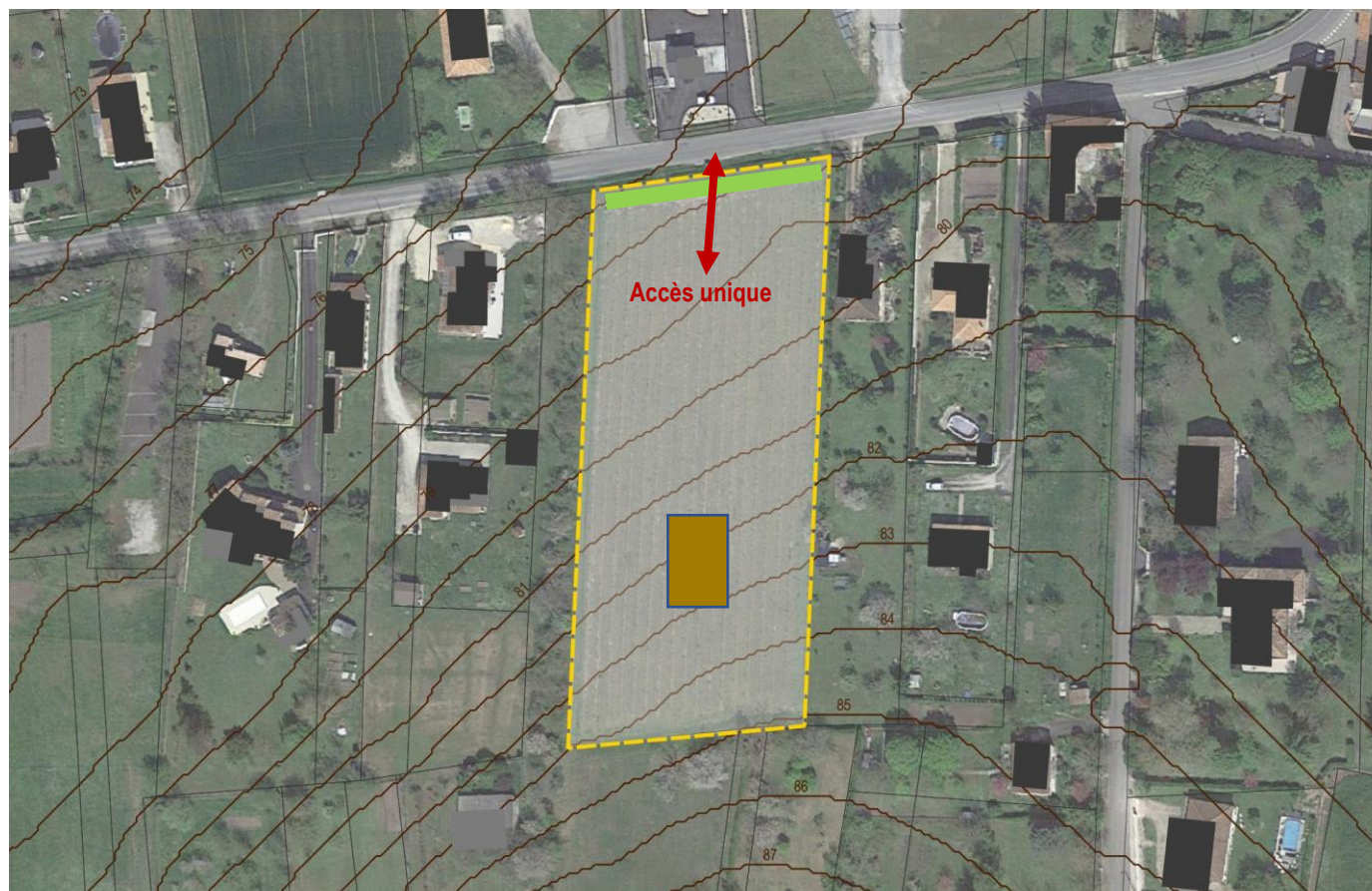
1



2



3



HIERSAC - DC

4224 m² (Pole_Proximité - 10 logts/ha)

Nombre logements minimum : 4

0 10 20 m

Légende

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| | Périmètre de prescription OAP | | Principe d'accès à créer |
| | Haie à maintenir ou à étoffer | | Principe de réservation (pour accès futur) à créer |
| | Alignement d'arbres à conserver | | Principe de liaison douce à créer |
| | Arbre existant à conserver | | Principe de haie à créer |
| | Liaison douce existante à conserver | | Principe d'alignement d'arbres à créer |
| | Élément patrimonial à préserver | | Placette / espace public à créer |
| | Cône de vue à préserver | | Espace public à dominante végétale à créer |
| | Fossé à préserver | | Zone non aedificandi (préserver vues) |
| | | | Zone préférentielle d'implantation bâtie |
| | | | Fossé à créer |

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

10

Nombre de logements minimum à construire

4

OAP n°1**Prescriptions**

Accès et desserte : Accès principal obligatoire par le Nord.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Implanter une haie le long de la route au Nord (but : qualité paysagère)

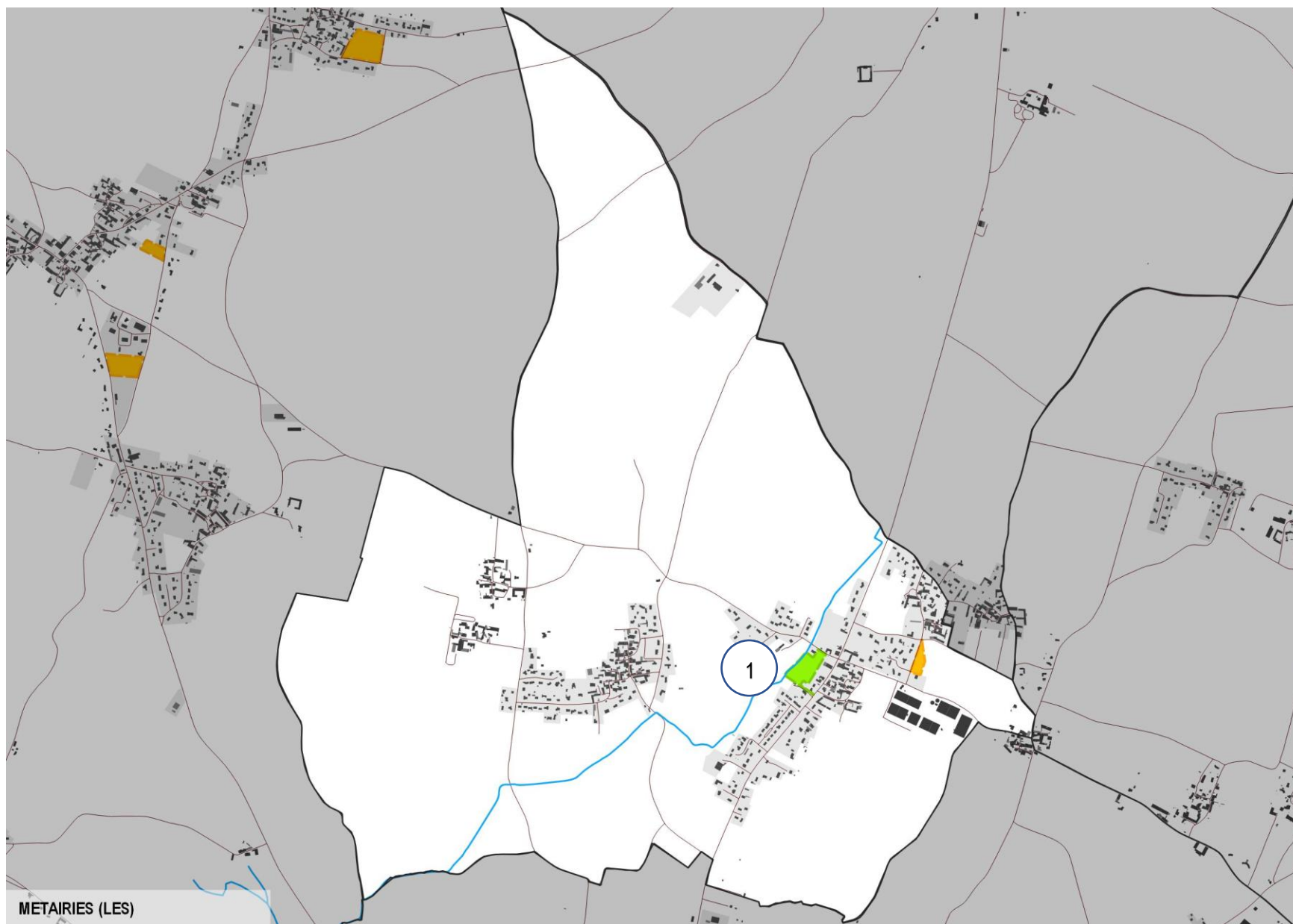
Patrimoine à valoriser : Néant

Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

Espaces publics et convivialité : Implanter un espace public de qualité, paysager et végétalisé, au sein du terrain

Autres prescriptions : Néant

LES METAIRIES





OAP n°1

Caractéristiques principales

Topographie : Peu de déclivité, terrain relativement plat.

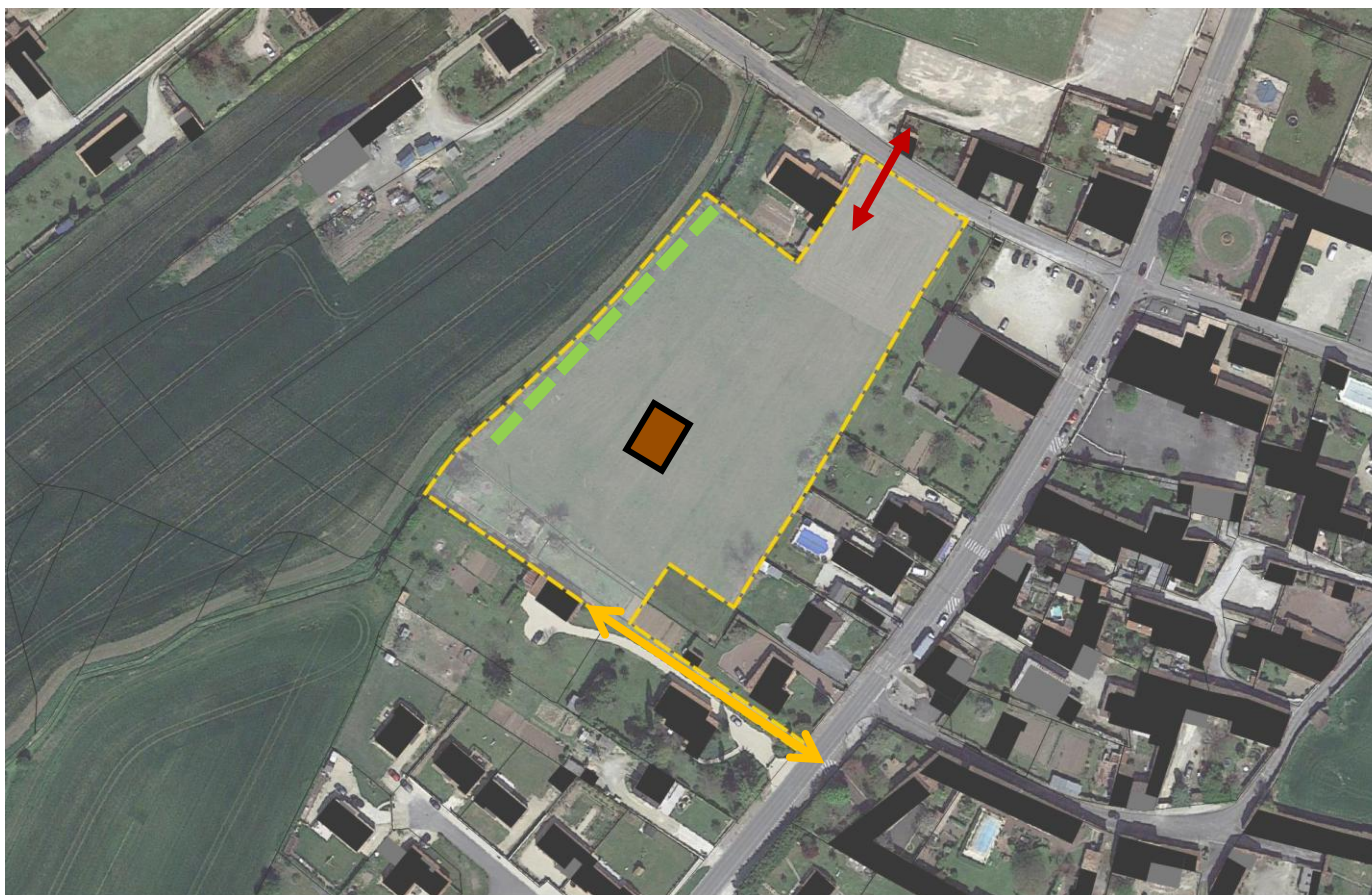
Situation et desserte : Surface : 1,17 ha. Terrain bordé par une voie de desserte au Nord. Présence d'un chemin au Sud-Est.

Patrimoine bâti ou paysager : Terrain enherbé

Vues et perspectives : Néant

Autres particularités du secteur : Rien à signaler.



**Objectifs minimaux :**

Nombre de logements minimum
à construire

10

OAP n°1**Prescriptions**

Accès et desserte : Accès principal obligatoire par le Nord. Créer un accès piéton/vélo empruntant le chemin existant au Sud-Est

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver la haie existante sur le bord Ouest

Patrimoine à valoriser : Néant

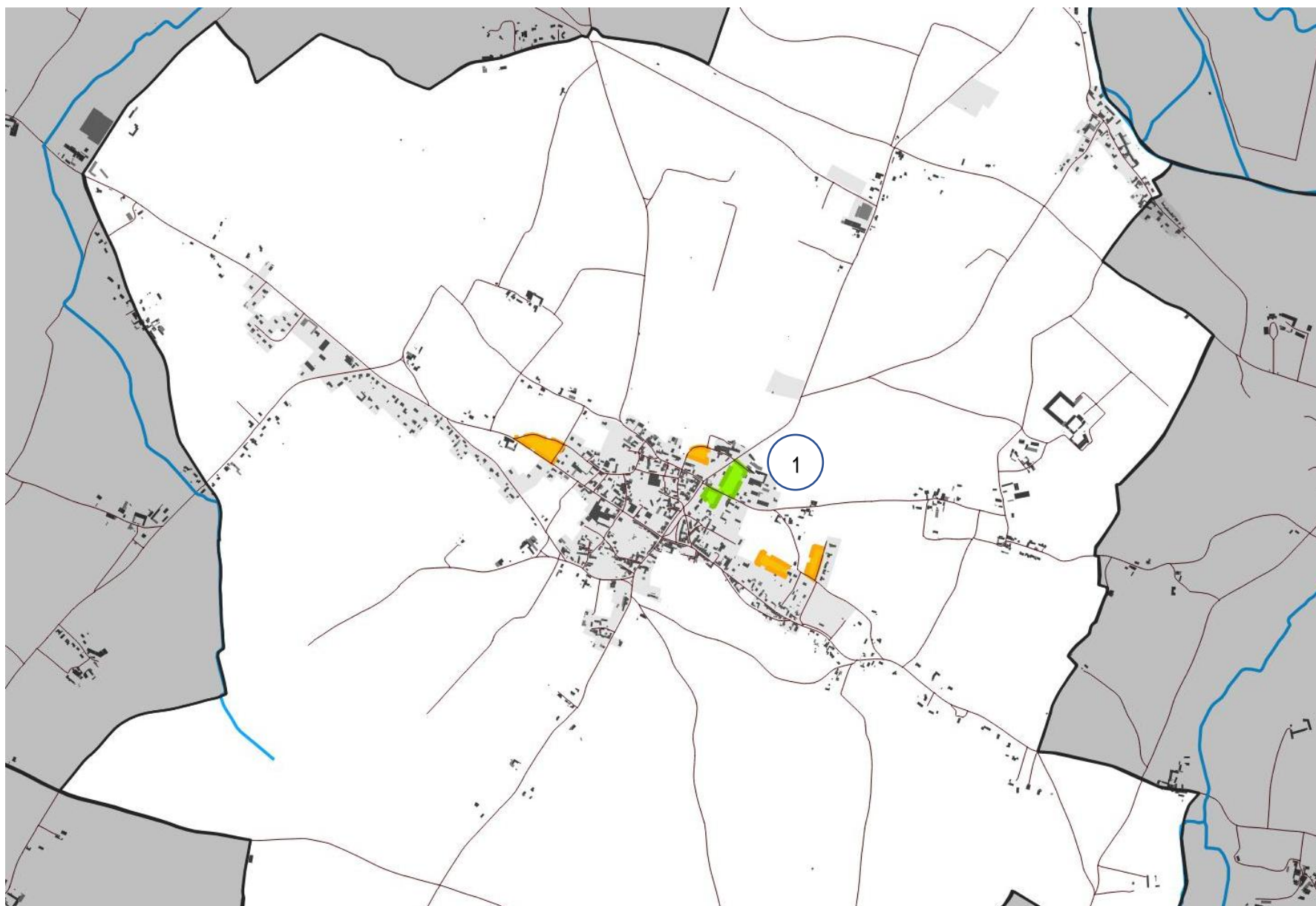
Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

Espaces publics et convivialité : Implanter un espace public de qualité, paysager et végétalisé au sein du terrain

Autres prescriptions : Néant

Légende

	Périmètre de prescription OAP		Principe d'accès à créer
	Haie à maintenir ou à étoffer		Principe de réservation (pour accès futur) à créer
	Alignement d'arbres à conserver		Principe de liaison douce à créer
	Arbre existant à conserver		Principe de haie à créer
	Liaison douce existante à conserver		Principe d'alignement d'arbres à créer
	Élément patrimonial à préserver		Placette / espace public à créer
	Cône de vue à préserver		Espace public à dominante végétale à créer
	Fossé à préserver		Zone non aedificandi (préserver vues)
			Zone préférentielle d'implantation bâtie
			Fossé à créer



OAP n°1

Caractéristiques principales

Topographie : Vignes et prairies. Terrain globalement plat sur la partie Sud et présentant une déclivité plus prononcée sur la partie Nord. Aucun site d'intérêt écologique, ni aucun corridor ou réservoir de biodiversité n'est concerné

Situation et desserte : Ensemble desservi par la rue des Ecoles et la rue des Rencontres

Patrimoine bâti ou paysager : Muret à préserver le long de la rue des Ecoles (côté Nord)

Vues et perspectives : Espace situé au cœur des espaces bâtis du bourg. Secteur peu exposé visuellement

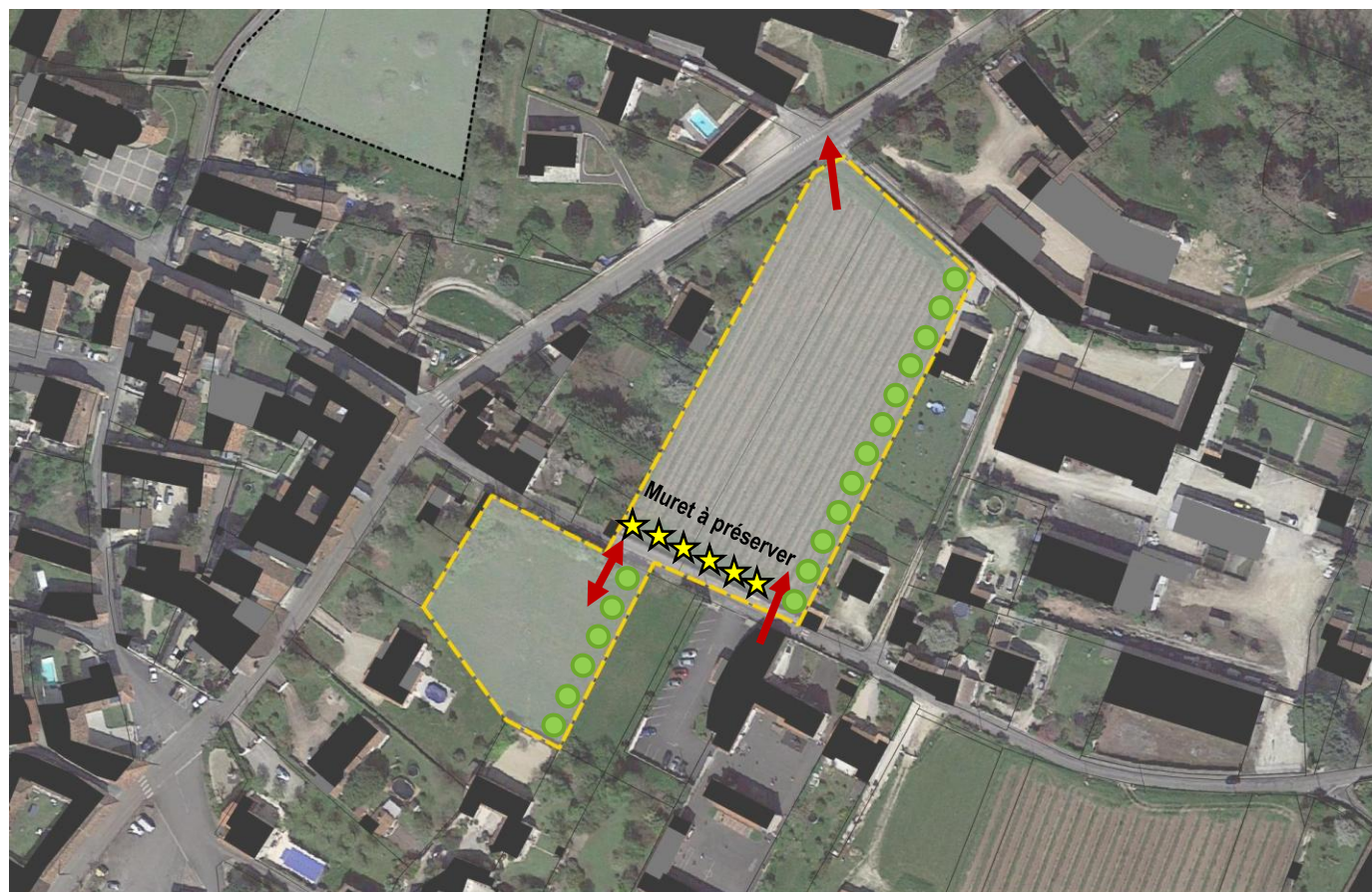
Autres particularités du secteur : Néant.



SAINT-MÊME-LES-CARRIÈRES - DC

9212 m² (Pole_Proximité - 10 logts/ha)
Nombre logements minimum : 9





SAINT-MÊME-LES-CARRIÈRES - DC

9212 m² (Pole_Proximité - 10 logts/ha)

Nombre logements minimum : 9

0 10 20 m

Légende

- Périmètre de prescription OAP
- Haie à maintenir ou à étoffer
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre existant à conserver
- Liaison douce existante à conserver
- Élément patrimonial à préserver
- Cône de vue à préserver
- Fossé à préserver

- Principe d'accès à créer
- Principe de réservation (pour accès futur) à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de haie à créer
- Principe d'alignement d'arbres à créer
- Placette / espace public à créer
- Espace public à dominante végétale à créer
- Zone non aedificandi (préserver vues)
- Zone préférentielle d'implantation bâtie
- Fossé à créer

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

10

Nombre de logements minimum
à construire

9

OAP n°1**Prescriptions**

Accès et desserte : 3 accès à mettre en place : un accès à double sens pour la partie Sud, 2 accès à sens unique pour la partie Nord (cf. schéma).

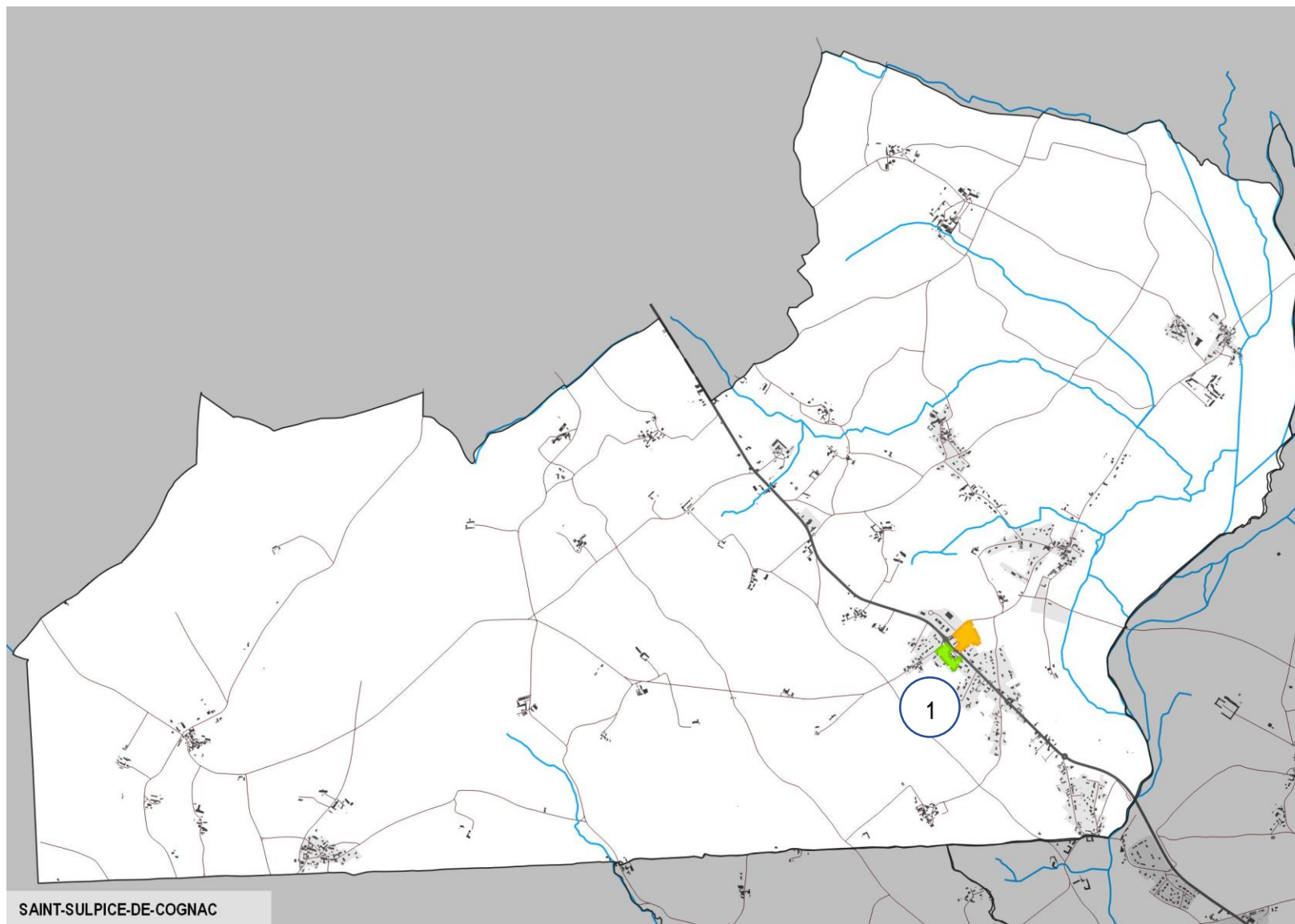
Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Planter un alignement d'arbres le long des bords Est du terrain (en partie Sud et partie Nord ; cf. schéma).

Patrimoine à valoriser : Préserver le muret situé le long de la rue des Ecoles, côté Nord.

Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain.

Autres prescriptions : Implantation des façades principales sur voie à privilégier (afin de créer un « effet rue »)





SAINT-SULPICE-DE-COGNAC - DC

10032 m² (Commune_Rurale - 7 logts/ha)
Nombre logements minimum : 7



OAP n°1

Caractéristiques principales

Topographie : Peu de déclivité, terrain relativement plat.

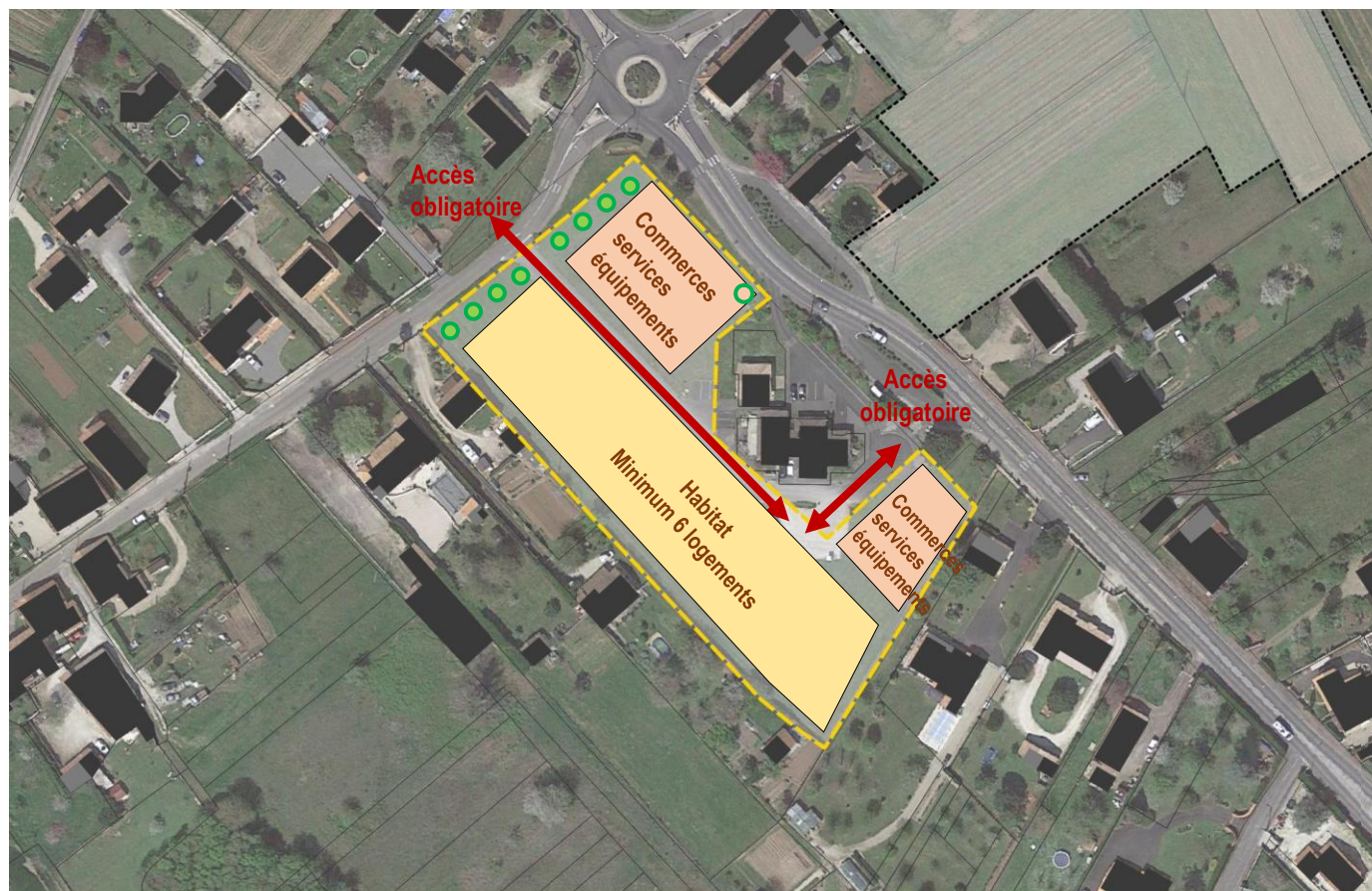
Situation et desserte : Présence de la route départementale D731 au Nord-Est, et de la D55 le long du bord Nord-Ouest. Présence d'une voirie bitumée au sein du terrain, dans l'axe Nord-Ouest / Sud-Est

Patrimoine bâti ou paysager : Terrain actuellement enherbé. Présence d'un arbre en partie Nord-Est.

Vues et perspectives : Terrain situé au milieu d'une zone pavillonnaire.

Autres particularités du secteur : Présence de commerces le long de la RD731.





SAINT-SULPICE-DE-COGNAC - DC

10032 m² (Commune_Rurale - 7 logts/ha)
 Nombre logements minimum : 7

0 10 20 m

**Légende**

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| | Périmètre de prescription OAP | | Principe d'accès à créer |
| | Haie à maintenir ou à étoffer | | Principe de réservation (pour accès futur) à créer |
| | Alignement d'arbres à conserver | | Principe de liaison douce à créer |
| | Arbre existant à conserver | | Principe de haie à créer |
| | Liaison douce existante à conserver | | Principe d'alignement d'arbres à créer |
| | Élément patrimonial à préserver | | Placette / espace public à créer |
| | Cône de vue à préserver | | Espace public à dominante végétale à créer |
| | Fossé à préserver | | Zone non aedificandi (préserver vues) |
| | | | Zone préférentielle d'implantation bâtie |
| | | | Fossé à créer |

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

7

Nombre de logements minimum à construire

7

OAP n°1**Prescriptions**

Accès et desserte : 2 accès obligatoires : par la RD55 (à l'endroit où débouche la voirie bitumée présente sur le terrain) et par la RD731 (cf. schéma)

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver l'arbre existant en partie Nord-Est. Implanter un alignement d'arbres le long de la RD55 au Nord-Ouest (but : qualité paysagère)

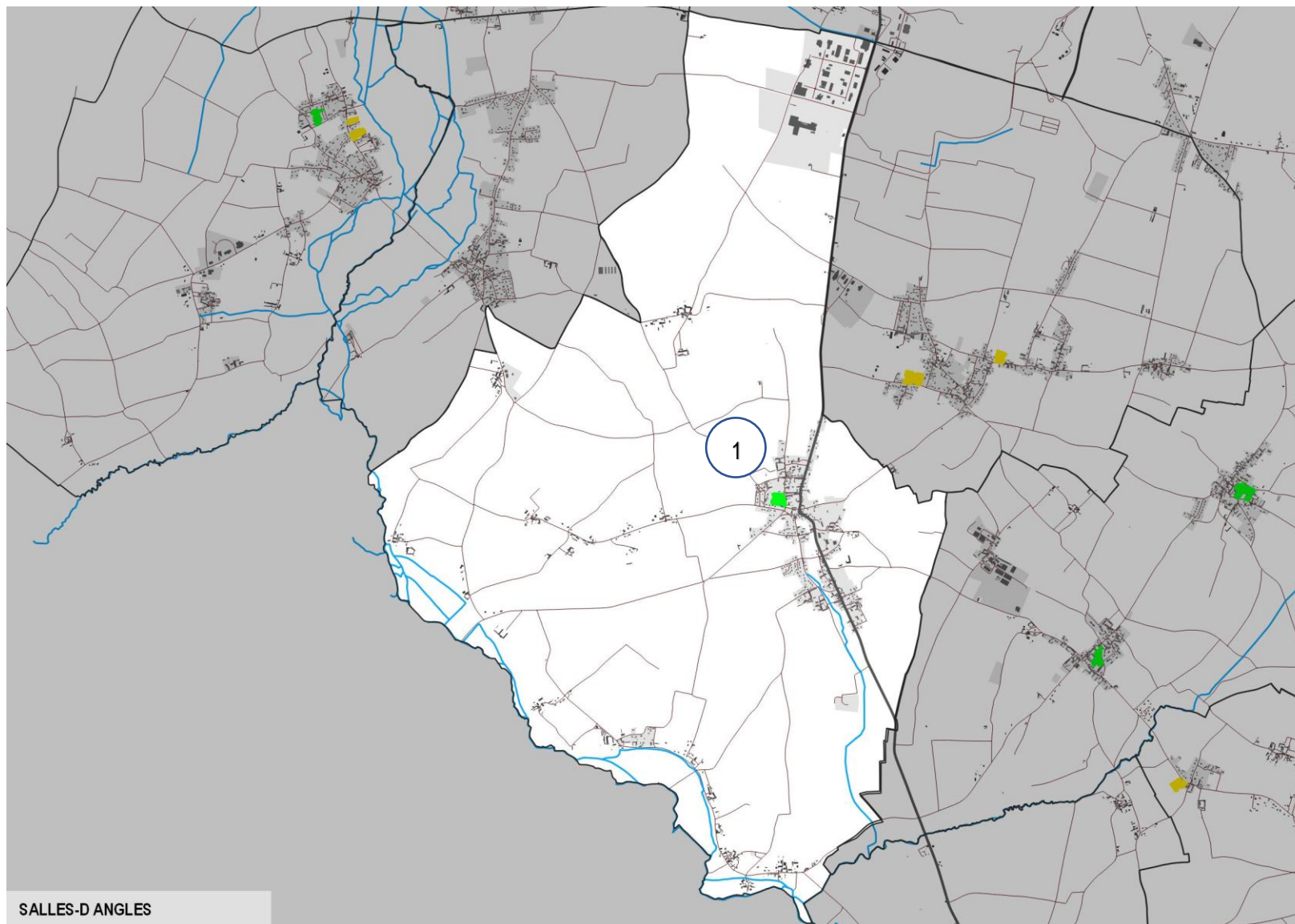
Patrimoine à valoriser : Néant

Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain.

Autres prescriptions : Seule la zone située au Sud-Est est destinée à recevoir de l'habitat (cf. Schéma) ; le reste du terrain devra recevoir des commerces, services et équipements, le long de la RD731, afin de compléter l'offre de services existante.

SALLES D'ANGLES



OAP n°1

Caractéristiques principales

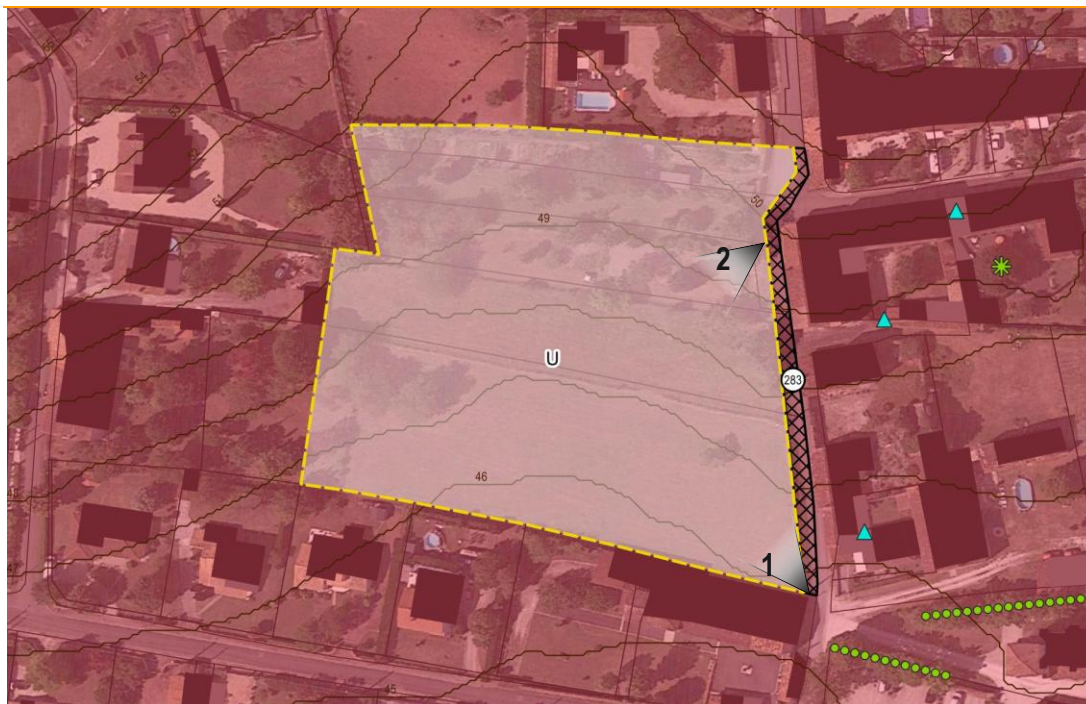
Topographie : Déclivité légère, descendant du Nord vers le Sud.

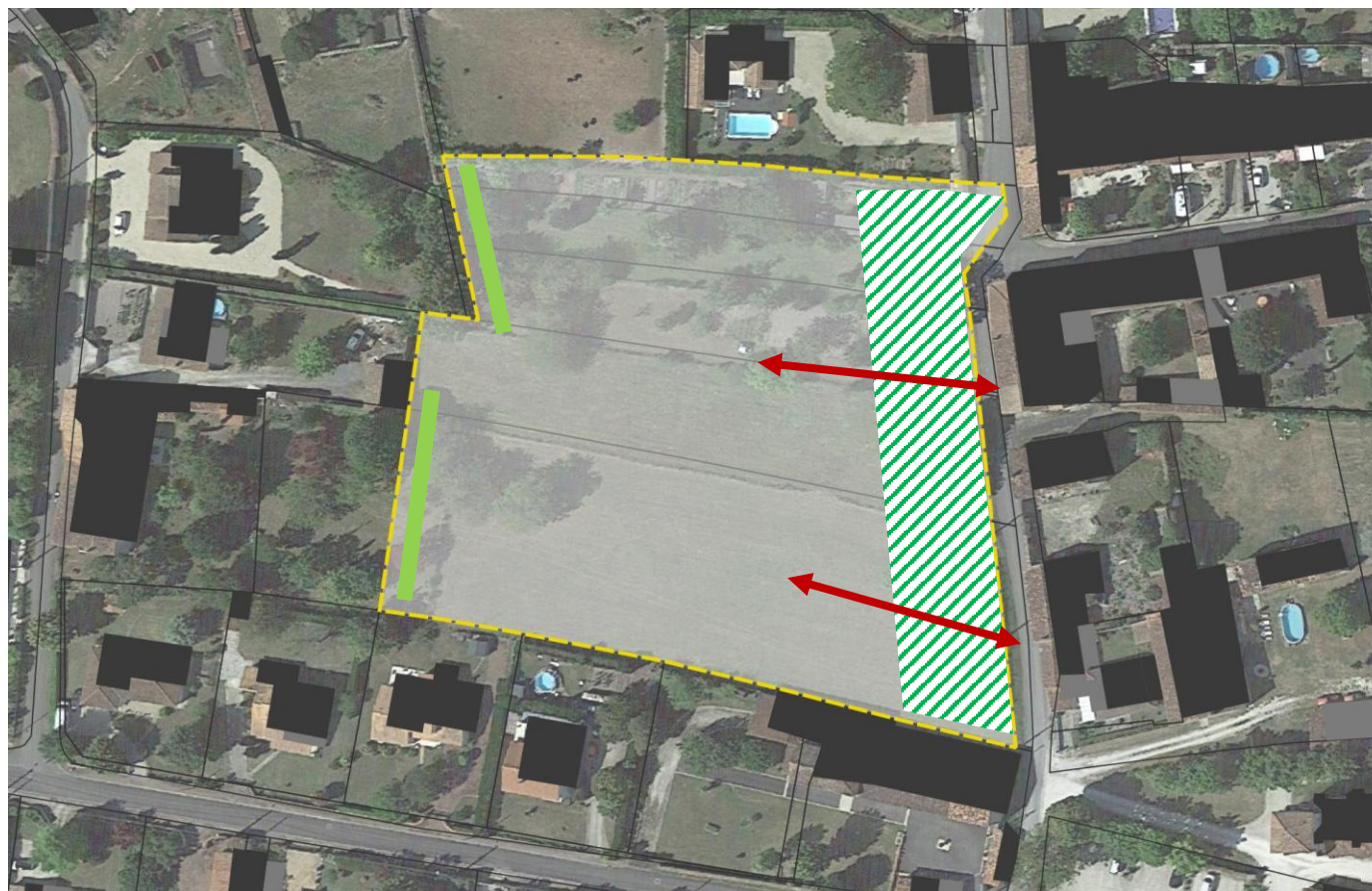
Situation et desserte : Surface : 1, 04 ha. Présence d'une route communale (rue des Mortemer) le long du bord Est.

Patrimoine bâti ou paysager : Terrain actuellement partiellement enherbé, et boisé (surtout en partie Nord)

Vues et perspectives : Terrain situé au milieu d'une zone pavillonnaire.

Autres particularités du secteur : Présence d'un emplacement réservé, le long du bord Est, pour élargissement d'emprise et aménagement de réseaux.



**Objectifs minimaux :**

Nombre de logements minimum
à construire

6

OAP n°1**Prescriptions**

Accès et desserte : Sous réserve d'impossibilité technique, implanter 2 accès sur le bord Est. La desserte interne au lotissement devra connecter ces 2 accès, idéalement via une voirie à sens unique.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : A l'Ouest, conserver ou planter des espaces végétalisés (arbres ou arbustes en bosquets/haies). De manière générale, veiller à préserver le plus possibles les arbres, arbustes et haies intéressants présents sur le terrain.

Patrimoine à valoriser : Néant

Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain.

Autres prescriptions : Sous réserve d'impossibilité technique, veiller à implanter un front bâti le long de la rue des Mortemer (à l'Est) afin de maintenir le caractère urbain de la rue. Les autres constructions peuvent s'implanter librement au cœur de l'îlot.

Légende

- Périmètre de prescription OAP
- Haie à maintenir ou à étoffer
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre existant à conserver
- Liaison douce existante à conserver
- Élément patrimonial à préserver
- Cône de vue à préserver
- Fossé à préserver

- Principe d'accès à créer
- Principe de réservation (pour accès futur) à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de haie à créer
- Principe d'alignement d'arbres à créer
- Placette / espace public à créer
- Espace public à dominante végétale à créer
- Zone non aedificandi (préserver vues)
- Zone préférentielle d'implantation bâtie
- Fossé à créer