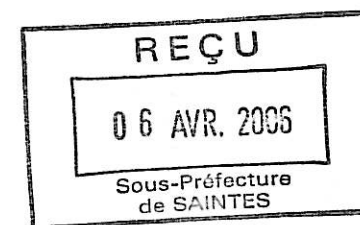


# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **Chérac**



## PIECE N° 3.0

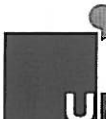
### LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT

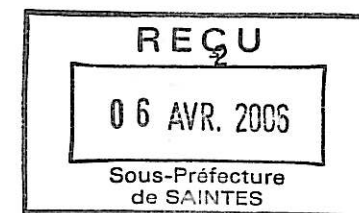
|                     | Prescrit      | Arrêté        | Publié        | Approuvé      |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>POS</b>          |               |               |               |               |
| ELABORATION         | Le 07-12-1984 | Le 27-09-1985 | Le 14-01-1986 | Le 25-08-1986 |
| MODIFICATION        |               |               |               | Le 30-10-2000 |
| <b>PLU</b>          |               |               |               |               |
| REVISION<br>POS-PLU | Le 22-02-2002 | Le 11-05-2005 |               |               |

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal,  
en date du 16 Mars 2006.

Le Maire,  
Jacky MARFILLE



|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>ARCHITECTURE & PAYSAGES<br><b>URBANhymns</b><br>Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT<br>tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 | <br>39, rue Furtado - 33800 BORDEAUX<br>tel : 05 56 31 46 46 - fax : 05 56 31 40 77 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



1- Préambule..... 3

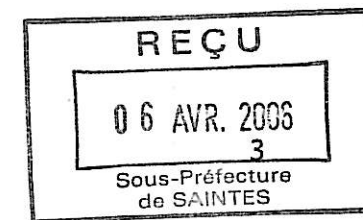
2- Les grands principes d'aménagement du bourg..... 4

**Les orientations d'aménagement :**

3- Les secteurs de développement résidentiel : Zones AU et 1AU..... 5

4- Le secteur de développement des activités économiques : Zone AUx..... 6

5- Profil de principe présentant la perception du bourg à partir de la RCEA..... 7



Le Document d'Orientations et d'Aménagement a pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des zones d'urbanisation future de la commune de Chérac, correspondant aux zones AU affichées au plan de zonage.

### **Concernant le développement de l'habitat et des activités économiques :**

Les aménagements de ces secteurs destinés à l'urbanisation devront être conçus et réalisés sous la forme d'opérations d'ensembles et doivent prendre en compte l'environnement plus ou moins proche dans lequel ils s'insèrent.

A travers le présent document, la commune de Chérac affiche sa volonté de maîtriser la forme urbaine de ses futurs quartiers, pour aménager l'espace, diminuer les coûts, améliorer le cadre de vie.

Ces principes d'aménagement s'imposent aux futurs aménageurs (publics ou privés).

### **Concernant les mesures pour les aménagements, elles concernent les points essentiels suivants :**

- les principes d'accès et de dessertes le plus souvent traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers (liaisons douces).
- la réservation d'espaces « structurants » devant faciliter le fonctionnement urbain, favoriser la qualité urbaine, proposer des espaces publics et des espaces de transition entre ZA et habitat.
- des principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et futurs espaces publics,
- la réservation de franges vertes et la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles urbains.

## 2- LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU BOURG :

REÇU

06 AVR. 2006

Sous-Préfecture  
de SAINTES

### 1- Le secteur Ouest : Développement résidentiel :

Secteurs de développement de  
l'habitat à long terme

Secteur de développement à  
court et moyen terme

Création d'une voie de  
contournement de la traversée  
du centre bourg

Traitement qualitatif de  
l'entrée

Création d'une frange  
paysagère au Sud (relation  
zone d'activités/ RCEA)

Lotissement récent

Le centre bourg :

La mise en valeur du cœur; un projet en cours portant sur :

- ☐ La place de l'église
  - traitement qualitatif du parvis
  - formalisation des abords
- ☐ La place de la mairie
  - stationnements
  - requalification de l'espace
- ☐ La rue Anatole Maillet

Extension mesurée du bourg

Projet de lotissement en cours

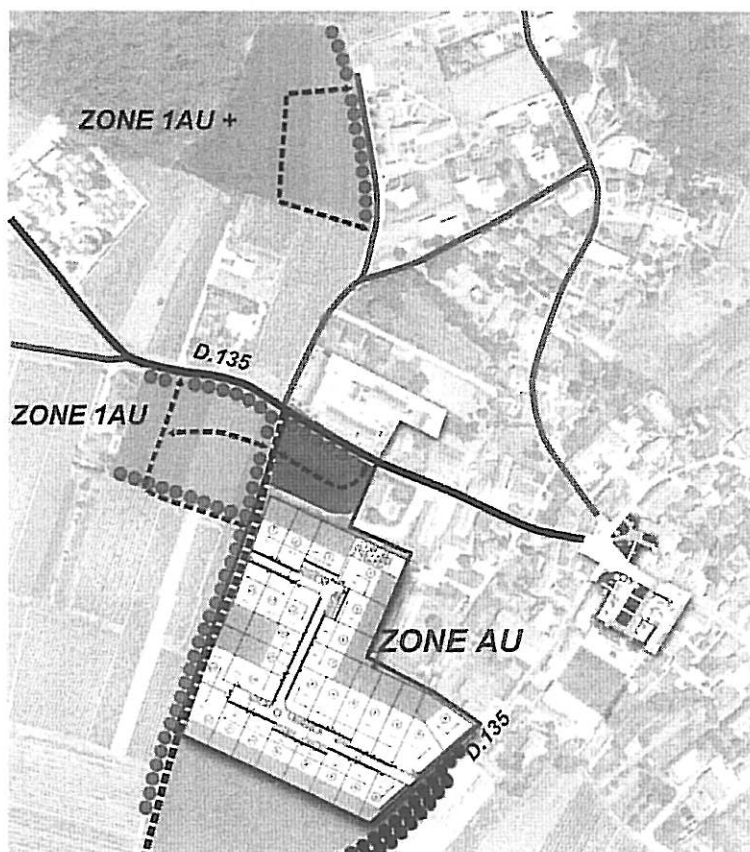
### 2- Le secteur Sud : Pôle de développement des activités :

### 3- LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL :

REÇU

06 AVR. 2003

Sous-Prefecture  
de SAINTES



Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

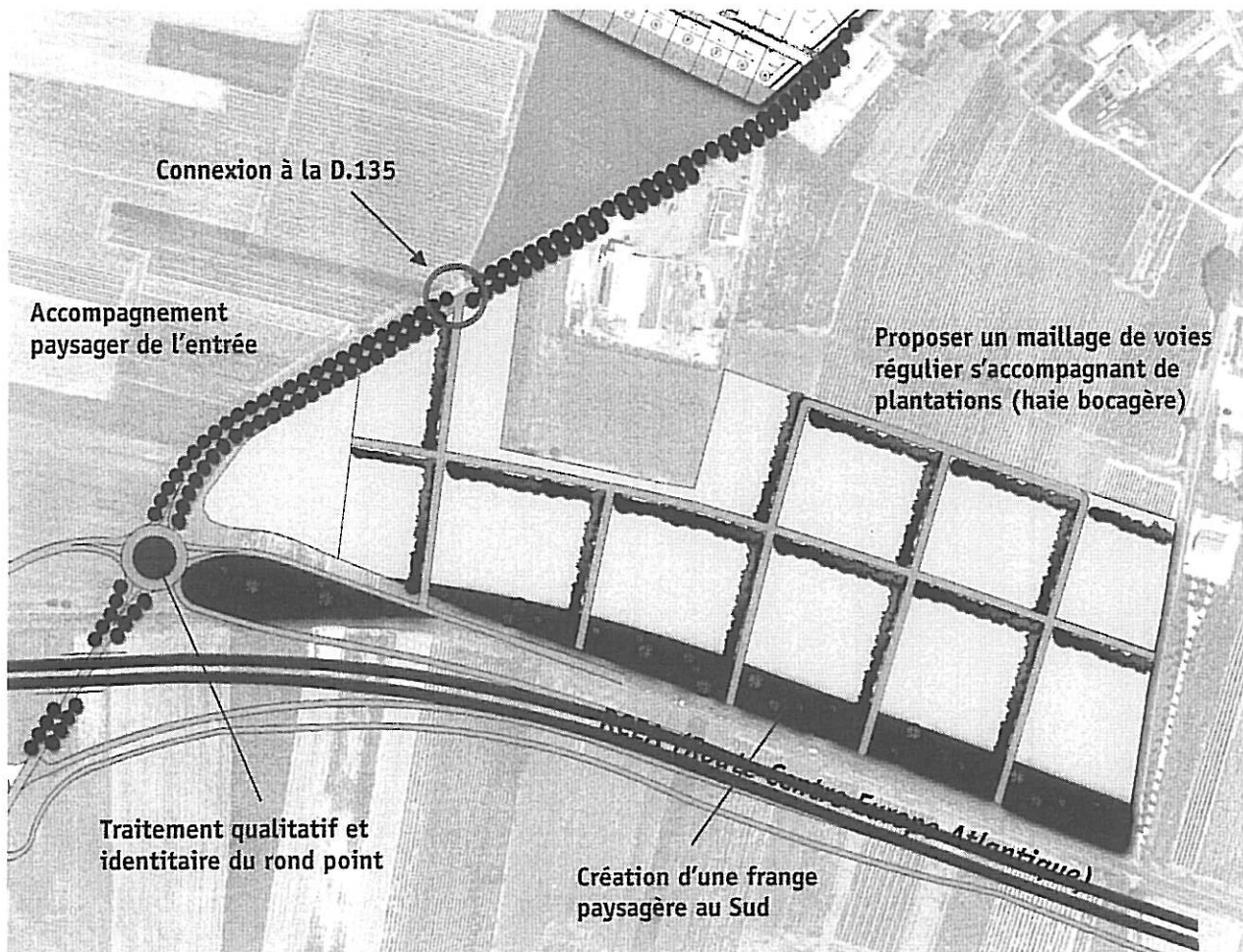
|                   | Superficie de zone<br>(en hectares) | Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et publics (25%) | Nombre de lots estimé | Taille moyenne des parcelles |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| <b>ZONE AU</b>    | <b>3.65</b>                         | 3.00 ha                                                            | 30 à 40               | 500 à 1000                   |
| <b>ZONE 1AU</b>   | <b>1.10</b>                         | 0.9 ha                                                             | 10 à 15               | 800 à 1000                   |
| <b>ZONE 1AU +</b> | <b>1.52</b>                         | 1.10 ha                                                            | 10 à 15               | 800 à 1000                   |

#### Les principes d'aménagement et recommandations :

Les caractères gras sont opposables dans l'esprit. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur de recommandation.

|                                                                   | <b>Zone AU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Zone 1AU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Zone 1AU+</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Assurer la desserte et la sécurité du secteur :</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des voies traversantes de la zone dans le respect du plan de lotissement.</li> <li>- Assurer la connexion des voies de desserte avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la D.135 au Sud-Est</li> <li>- la future voie côté Ouest.</li> </ul> </li> <li>- Assurer des possibilités de continuité des dessertes sur la zone 1AU côté Ouest</li> <li>- Aménager un chemin piéton afin de favoriser sa mise en relation du futur quartier avec le cœur ancien du village.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des voies traversantes de la zone <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettant une desserte interne de la zone,</li> <li>- assurant un maillage équilibré du réseau de voies.</li> </ul> </li> <li>- Assurer la connexion des voies de desserte avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la D.135 au Nord</li> <li>- la future voie côté Est</li> </ul> </li> <li>- Aménager un chemin piéton afin de favoriser sa mise en relation du futur quartier avec le cœur ancien du village et les espaces publics au Sud.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des voies en boucle à l'intérieur de la zone <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettant une desserte interne de la zone,</li> <li>- assurant un maillage équilibré du réseau de voies.</li> </ul> </li> <li>- Assurer la connexion des voies de desserte avec la voie communale côté Est</li> <li>- Aménager un chemin piéton afin de favoriser sa mise en relation du futur quartier avec le cœur ancien du village et les espaces publics au Sud.</li> </ul> |
| <b>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer des espaces urbains « structurants » &gt; à 10% faisant office de placettes et de stationnement. Le positionnement de ceux-ci est évolutif et peut être légèrement déplacé afin de l'adapter à un projet cohérent.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer des espaces urbains « structurants » &gt; à 10% faisant office de placettes et de stationnement. Le positionnement de ceux-ci est évolutif et peut être légèrement déplacé afin de l'adapter à un projet cohérent.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer des espaces urbains « structurants » &gt; à 10% faisant office de placettes et de stationnement. Le positionnement de ceux-ci est évolutif et peut être légèrement déplacé afin de l'adapter à un projet cohérent.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Maîtriser l'impact paysager</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager des franges paysagères sur les limites agricoles au Sud ainsi que le long de la D.135</li> <li>- Accompagner la future voie côté Ouest (axe structurant) de plantations d'alignement</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager des franges paysagères sur les limites agricoles au Sud ainsi que le long de la D.135.</li> <li>- Accompagner la future voie côté Est (axe structurant) de plantations d'alignement</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménager des franges paysagères le long de la voie communale côté Est</li> <li>- Tirer parti des massifs boisés protégés côté Ouest</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |





*Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)*

| Superficie des zones (Ux + AUx en hectares) | Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et publics (25%) | Nombre de lots estimé | Taille moyenne des parcelles (en m²) |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Environ 12 ha                               | 8.00 ha                                                            | 15 à 20               | 4000 à 6000                          |

**Les principes d'aménagement et recommandations :**

Les caractères gras sont opposables dans l'esprit. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur de recommandation.

*Assurer la desserte et la sécurité du secteur :*

- Créer une desserte traversante principale entre l'Ouest et l'Est de la zone :
    - permettant une desserte interne de la zone,
    - assurant un maillage équilibré du réseau de voies.
  - Assurer la connexion de ces dessertes avec :
    - la D135 en créant un carrefour à hauteur de la future voie de contournement du centre bourg.
- Ce carrefour doit permettre d'assurer la continuité de cette future voie sur un point en retrait suffisant par rapport au rond point existant au Sud pour des questions de sécurité.
- la N.141 côté Sud (future départementale) à terme (le nombre de connexions se fera suivant les besoins de l'opération)
  - la voie communale sur l'extrémité Est à terme

*Maîtriser l'impact paysager*

- Aménager des franges paysagères d'un minimum de 25 mètres de large sur la limite Sud afin de faciliter l'intégration des futures constructions et proposer une image de qualité à partir de la RCEA.
- Accompagner les voies de desserte interne de plantations, d'alignements et de haies bocagères composées d'essences locales.



## 5- PROFIL DE PRINCIPE PRESENTANT LA PERCEPTION DU BOURG A PARTIR DE LA RCEA

