

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Prescrit le : 16/12/2015

Arrêté le : 27/04/2023

Approuvé le : 25/04/2024

*- Sectorielle multisite à
vocation d'équipement*

Modification Simplifiée n°1

Approuvée le 10/12/2025

atelierurbanova
urbanisme & architecture

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	3
1. Portée réglementaire des OAP sectorielles :	3
2. Rappel des orientations du PADD	4
3. Objectifs à atteindre	6
Dispositions générales _ orientations	7
1. Orientation 1 : Penser la trame viaire, le stationnement et les espaces publics de manière globale	7
2. Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière, énergétiques et soigner l'architecture des bâtiments	10
3. Orientation 3 : Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert	11
Atlas des zones concernées par l'OAP sectorielle multisite à vocation d'équipements	12

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 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.B.3. Préserver la qualité de l'eau et des sols

L'agglomération entend promouvoir un projet de développement cohérent avec la préservation de la qualité de ses ressources naturelles, particulièrement l'eau et les sols. Afin de concilier au mieux les futurs projets d'urbanisation avec ces ressources fragiles, il convient d'agir à la fois en amont et en aval de l'utilisation de ces ressources, ce qui implique de :

- **Limitier l'imperméabilisation des sols** lors des futures opérations de construction, qu'il s'agisse d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements, pour préserver la qualité des sols et des eaux. Cela implique notamment de limiter l'usage de revêtements imperméables, de prévoir la plantation de haies, de mettre en œuvre une gestion optimisée des eaux pluviales, d'éviter de faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Axe 3. Renforcer le bien-vivre sur le territoire

Objectif 3.A.4. Favoriser la performance énergétique des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est une préoccupation majeure à l'échelle nationale, régionale et aussi locale, ce secteur étant le principal émetteur de gaz à effet de serre. S'emparant de la question de la lutte contre la précarité énergétique, notamment dans le cadre de son PCAET et de la rénovation du parc de logements, Grand Cognac engage les actions suivantes :

- **Autoriser l'implantation de dispositifs d'économie d'énergie** (isolation par l'extérieur, toitures végétalisées, murs végétaux, réseau de chaleur...) **et de production d'énergie renouvelable** (photovoltaïque notamment) **sur tous les bâtiments, quel que soit leur usage** (résidentiel, économique, équipement) sauf exception justifiée (par des critères patrimoniaux notamment).
- Encourager une **approche bioclimatique** ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour toutes les nouvelles constructions.

Axe 3. Renforcer le bien-vivre sur le territoire

Objectif 3.B.1. Viser à diversifier les modalités de déplacement, en développant des alternatives à la voiture individuelle

Ces alternatives existent déjà mais ne sont pour le moment pas suffisamment développées et performantes pour faire diminuer l'usage de la voiture individuelle.

Le parti-pris est donc de renforcer chacune d'entre elle en permettant l'installation d'équipements qui y sont liés de la façon suivante :

- Penser les **aménagements à l'échelle du piéton**, en connectant au mieux les nouveaux espaces d'urbanisation aux centralités.
- Favoriser la réalisation **d'aménagements cyclables** en plus grand nombre aux endroits où l'on rencontre les plus fortes densités de logements (centralités) et d'entreprises (zones d'activités) et dans les pôles multimodaux.

Objectif 3.B.3. A l'échelle de l'agglomération, viser à rapprocher habitat et services pour minimiser les déplacements du quotidien

Dans un contexte général de périurbanisation, les déplacements du quotidien, notamment motorisés, sont une source importante de nuisances et d'émissions de gaz à effet de serre, accentué au sein de l'Agglomération par une tendance à la concentration de l'emploi, des services et des équipements au sein des principaux pôles. Afin de limiter l'ampleur de ces trajets, mais également la précarité liée à la mobilité pour certains publics fragiles, l'agglomération vise à rapprocher habitat et services de la façon suivante :

- Localiser les futures zones à urbaniser en **prenant en compte l'accessibilité aux services et équipements** et ainsi favoriser une mobilité non motorisée.
- **Localiser les futurs équipements et services en prenant en compte l'accessibilité par le plus grand nombre d'habitants.** Cela passe notamment par le maintien ou l'implantation préférentielle des administrations, équipements et services publics structurants dans les centres-villes et centres-bourgs.

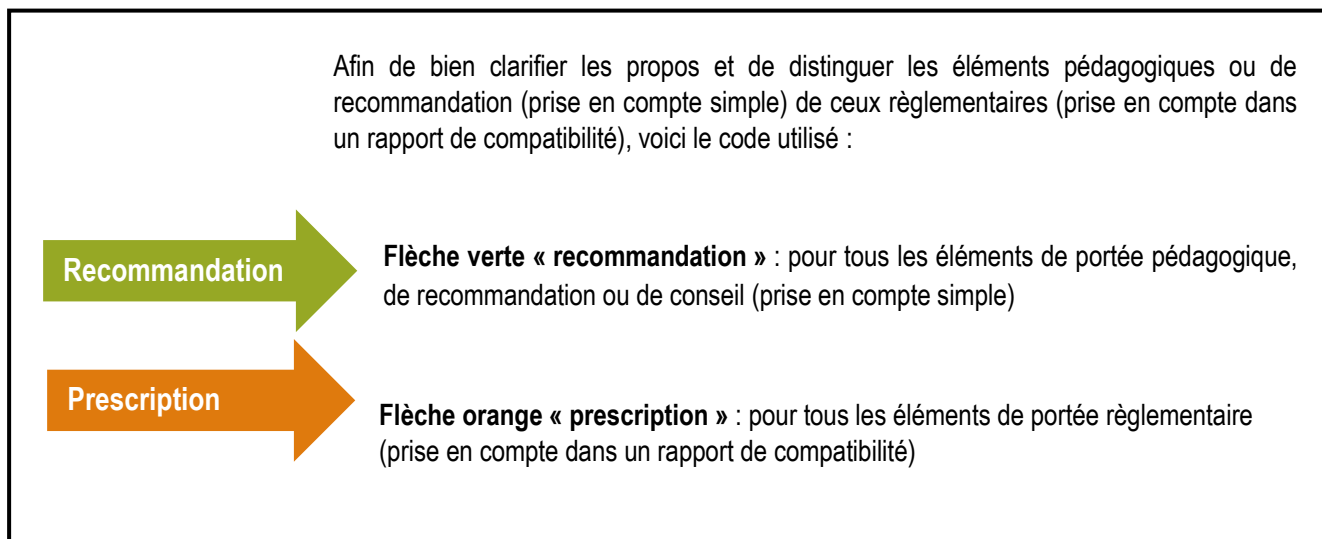
3. Objectifs à atteindre

- Concevoir les nouvelles zones d'équipements ou les extensions des existantes, de manière qualitative, respectueuse de leur environnement et des usagers de ces dites zones.
- Permettre une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.
- Faciliter l'accessibilité et la desserte des zones d'équipements.

La présente OAP permet de donner un cadre global pour l'aménagement qualitatif des zones d'équipements.

Cette orientation s'applique à **tous les secteurs AUE**, repérés au règlement graphique par la légende :  OAP sectorielle "Zones à vocation d'équipements"

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



DISPOSITIONS GENERALES _ ORIENTATIONS

1. Orientation 1 : Penser la trame viaire, le stationnement et les espaces publics de manière globale

Pour tous les secteurs AUe repérés sur le règlement graphique du PLUi :

Prescription

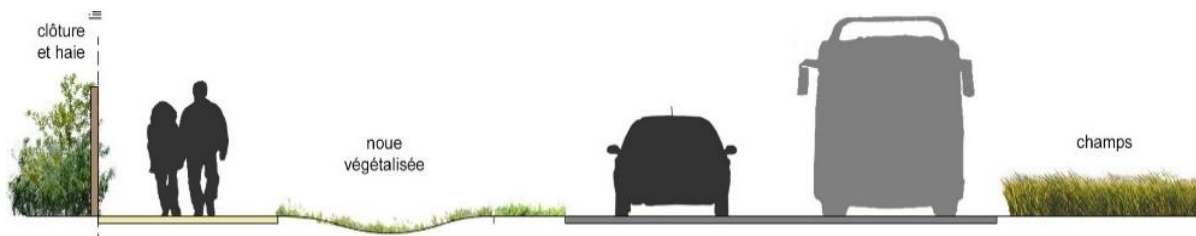
Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les zones d'équipement existantes et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement. **Les déplacements doux sont largement facilités** grâce à l'aménagement de voies mixtes cycles/piétons pour permettre de relier les zones d'équipements aux zones urbaines.

Prescription

L'usage de **matériaux perméables** est privilégié, afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie, tout en anticipant les questions d'entretien de ces cheminements.

Prescription

La trame viaire interne à une zone d'aménagement futur 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 avoir comme support ces haies et fossés.



Ci-après : exemples de voie permettant la séparation entre piétons et véhicules, la gestion des eaux pluviales et la présence végétale



Pour tous les secteurs AUe repérés sur le règlement graphique du PLUi :**Prescription**

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

Prescription

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations est géré :

- À la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées si possible lorsque plusieurs entreprises peuvent mener cette réflexion conjointement. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.
- Du stationnement « visiteurs » peut être prévu, dans ce cas il fait l'objet de localisation sous forme de petites poches intégrées dans le paysage.
- Les stationnements peuvent s'implanter en façade sur rue s'ils font l'objet d'un paysagement qualitatif.
- Les espaces au sol sont imperméabilisés à minima, le stationnement peu utilisé est traité en revêtement de type terre pierre, sauf impossibilité technique justifiée. Le recours à des ombrières est fortement encouragé.



Exemple de stationnement avec aménagement paysager et cheminement doux

2. Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière, énergétiques et soigner l'architecture des bâtiments

Pour tous les secteurs AUe repérés sur le règlement graphique du PLUi :

Prescription

Les éléments destinés aux **énergies renouvelables** ainsi que tout autre dispositif technique, sont composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses...) sont intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Prescription

Aires de stationnement : Zone dédiée au stationnement comprenant les places de parking, mais aussi les aménagements et installations accompagnant ces places (voiries de desserte internes reliant les différentes places de parking, espaces végétalisés, cheminements ...).

Toutes les **nouvelles installations, constructions et extensions** dédiées à une **exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert, les bureaux**, ainsi que les **équipements publics**, ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent, au sein de leurs aires de stationnement, soit un système de **procédé de production d'énergie renouvelables**, soit un système de **végétalisation favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation**. Et ceci, sur minimum :

- 50% de leur aire de stationnement
- 100% de la surface des ombrières de parking, lorsque celui-ci dispose d'ombrières

Prescriptions

Toitures de bâtiments représentant plus de 800m² d'emprise au sol :

Toutes les nouvelles installations, constructions et extensions dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert, les bureaux, ainsi que les équipements publics, représentant **plus de 800m² d'emprise au sol**, doivent intégrer sur leur toiture soit un système de **procédé de production d'énergie renouvelables**, soit un système de **végétalisation favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation**, et ceci, sur minimum : **50% de leur toiture**

Une dérogation est envisageable si la mise en œuvre de tels dispositifs est rendue impossible pour des raisons techniques ou en raison de normes de sécurité, dûment justifiées.

Prescription

Pour tout projet d'aménagement, la **sobriété foncière** doit impérativement être recherchée, sauf contraintes techniques ou topographiques avérées et justifiées.

Prescription

Tout projet d'aménagement doit veiller à **réduire les surfaces minéralisées** au profit de surfaces de pleine terre et/ou végétalisées, permettant également une perméabilité maximale.

Tout projet d'aménagement doit être l'occasion de **réfléchir à la (re)végétalisation** de l'espace, même sur de petites surfaces

Recommandation

La compacité des bâtiments sera recherchée afin de limiter les déperditions thermiques.

Pour soigner la **silhouette urbaine**, sont favorisés les bâtiments plus bas localisés en bordure d'espace agricole ou naturel et les bâtiments les plus hauts plutôt localisés en cœur d'opération.



Exemple d'architecture présentant des volumes simples et des matériaux pérennes

3. Orientation 3 : Gérer les eaux pluviales à ciel ouvert

Pour tous les secteurs AUe repérés sur le règlement graphique du PLUi :

Prescription

Les principes de **gestion des eaux pluviales à la source par techniques douces** (noues, tranchées et voies drainantes ...) est la règle à respecter, sauf incapacité technique justifiée.



Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagers et aménagés comme espaces de

Recommandation

- Concevoir le projet en anticipant la gestion du pluvial, en favorisant une gestion intégrée des eaux de pluie à la source
- Une gestion de l'eau à la parcelle sera privilégiée pour réalimenter la ressource en eau souterraine.
- Consulter les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publiques qui peuvent contraindre le projet.

ATLAS DES ZONES CONCERNEES PAR L'OAP SECTORIELLE MULTISITE A VOCATION D'EQUIPEMENTS

A noter : l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est présenté sur chaque planche du présent atlas suivant trois niveaux de priorisation, à savoir :

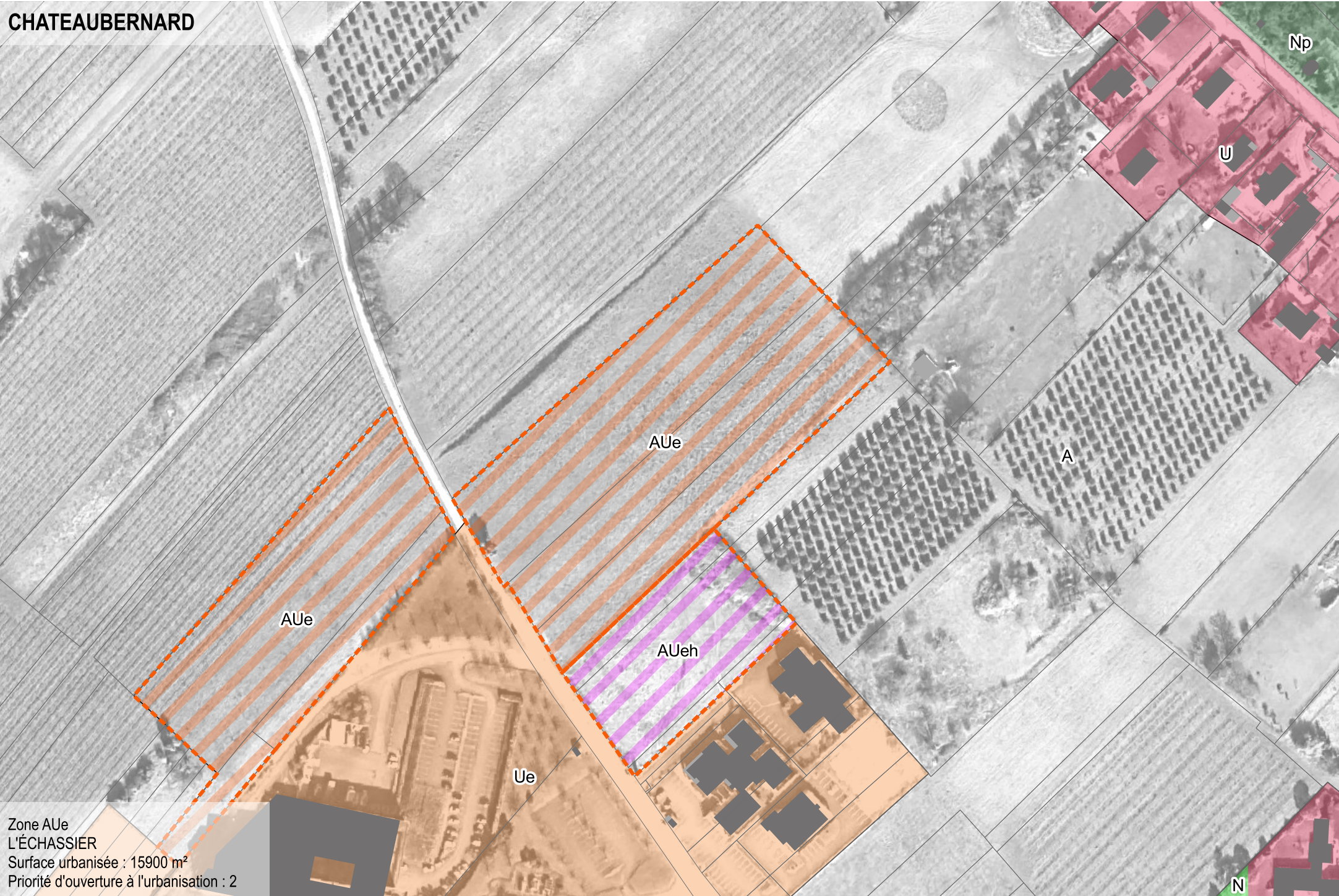
- **Echéance 1 (à court terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLUi pour être déposée
- **Echéance 2 (à moyen terme)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLUi (sur les 3 premières années suite à l'approbation).
- **Echéance 3 (sur la durée de vie du PLUi)** : cela correspond à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée durant la durée de vie du PLUi, sans possibilité d'avoir une vue plus précise sur le moment du dépôt (possible contrainte technique, difficulté d'acquisition/compensation, rétention)

BOUTIERS-SAINT-TROJAN

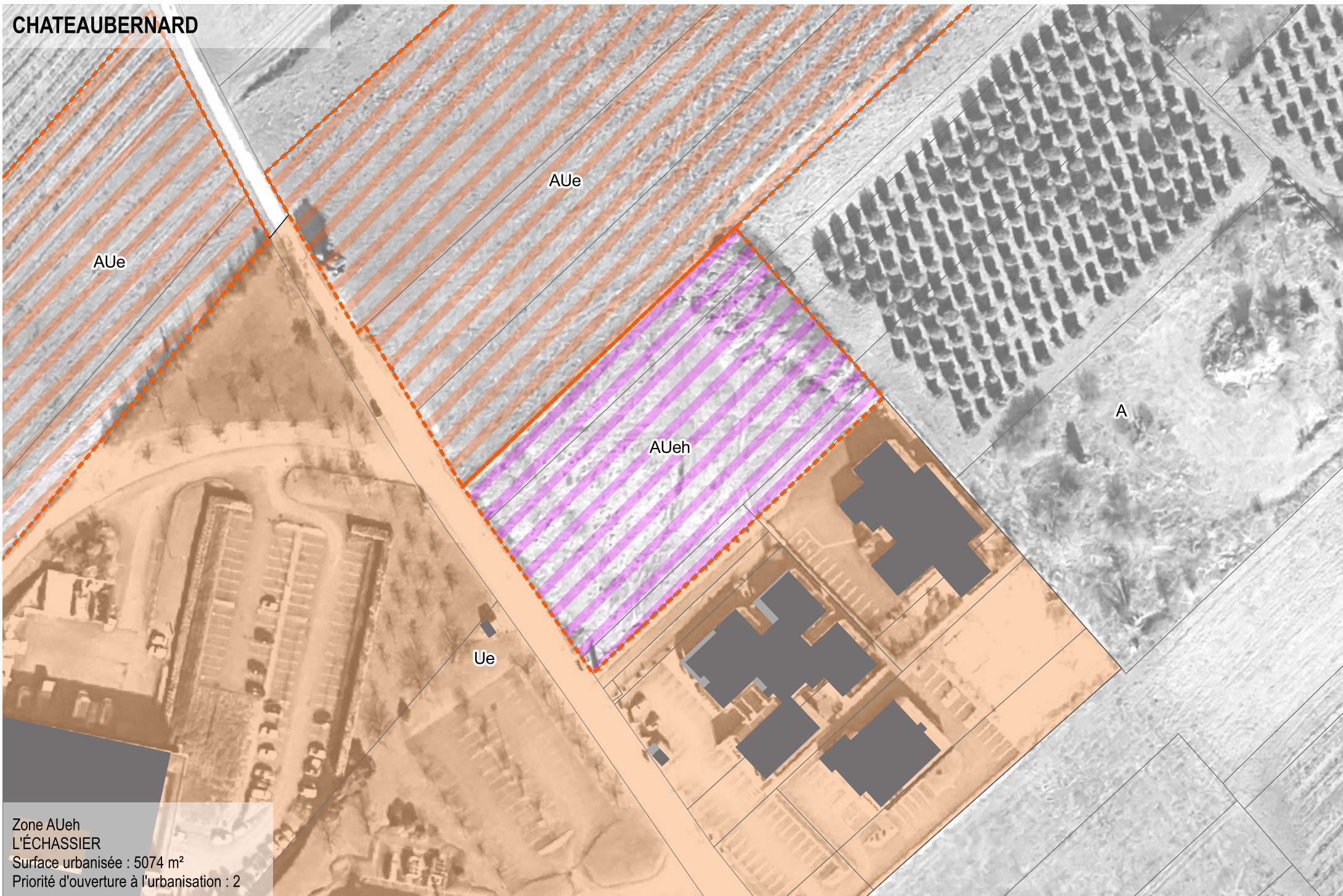


Zone AUe
LA GARENNE
Surface urbanisée : 4203 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

Création d'un parking pour désengorger la Grande Rue (trop étroite) et offrir un point supplémentaire de stationnement en entrée de bourg. - Commune



CHATEAUBERNARD



Zone AUeh
L'ÉCHASSIER
Surface urbanisée : 5074 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

Extension de l'Hôpital à vocation mixte - Activités de santé / Logement - Santé

CHATEAUBERNARD



Extension de l'Hôpital - Santé

CHERVES RICHEMONT



IREO - formation par alternance (Création d'un parking et d'un internat - Education)



Zone AUe
LA POUYADE
Surface urbanisée : 9940 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 1



Zone AUe
BOURG NORD-OUEST
Surface urbanisée : 17834 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 2

JARNAC

A

N

AUe

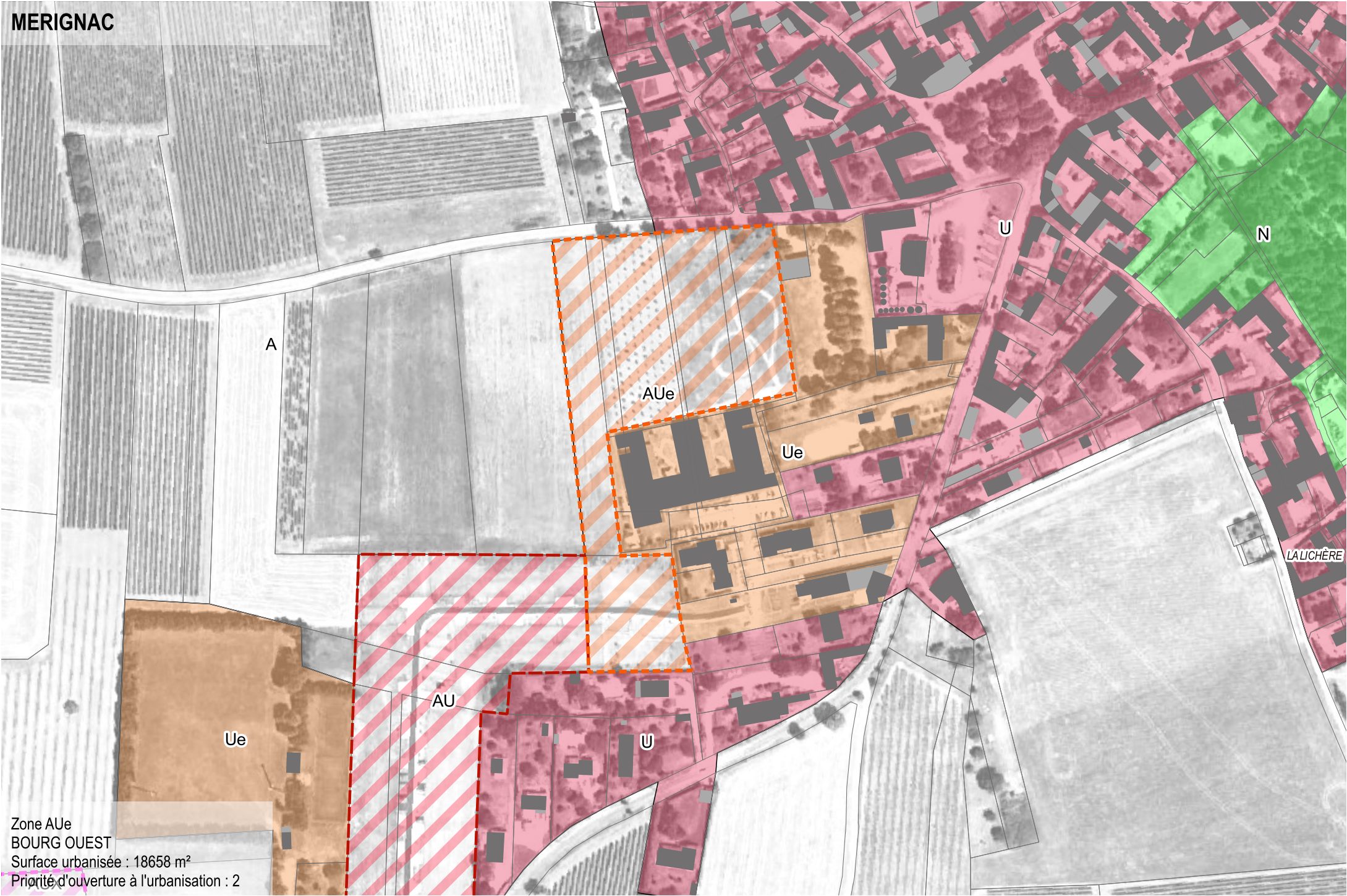
N

UX

Zone AUe
LE CHALET
Surface urbanisée : 6265 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 3

Zone AUe
LE CHALET
Surface urbanisée : 6265 m²
Priorité d'ouverture à l'urbanisation : 3

Projet d'extension de la déchetterie - Autre



MERPINS



Extension potentielle du groupe scolaire (Education)

MOSNAC-SAINT-SIMEUX



Création d'un atelier communal à destination des services techniques

SEGONZAC



Extension de l'EHPAD Raby Barboteaux