

GRAND COGNAC

COMMUNE DE CHASSORS

(CHARENTE)

ELABORATION D'UN P.L.U.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 18 juin 2010	Le 2 novembre 2017	Le 28 juin 2018	Le 26 juin 2019
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification	Le	Le	Le	Le

Vu pour être annexé à la décision du conseil communautaire

En date de ce jour

Le Président de Grand Cognac ou son représentant

Etudié par :



V. TROQUEREAU-COAPI
 7 ruelle de l'Hospice
 17100 SAINTES
 Tél : 06.07.06.23.17. E-mail : v_troquereau@yahoo.fr



EAU-MEGA, Conseil en environnement
 25, rue Ramuntcho, BP 40 422,
 17313 ROCHEFORT/MER
 Tél. : 05 46 99 09 27 Fax : 05 46 99 25 53
 E-mail : environnement@eau-mega.fr
 site internet : www.eau-mega.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE.....	3
PLAN DE REPÉRAGE.....	5
Secteur I – LA POINTE.....	6
Secteur II- LES ARNAUDS.....	8
Secteur III– CENTRE DE GUITRES.....	10

PREAMBULE

Article L 123-1-4 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Article R 123-6 du Code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

=> 3 zones font l'objet d'OAP:

- **La Pointe (zone AU)**
- **Les Arnauds (zone AU)**
- **Centre de Guîtres (zone Ua)**

La collectivité a opté pour la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble sur chaque zone AU, afin de garantir un traitement homogène sur l'ensemble de chaque zone. Chaque opération pourra par contre être réalisée par phases échelonnées dans le temps. En cas d'échelonnement dans le temps, chaque opération devra être réalisée en trois phases maximum.

La zone Ua pourra s'urbaniser par une ou plusieurs opérations d'ensemble, échelonnées dans le temps. Dans le cas d'un échelonnement dans le temps, la ou les opérations ne devront pas remettre en cause les possibilités d'urbaniser le reste de la zone, en compatibilité avec les OAP.

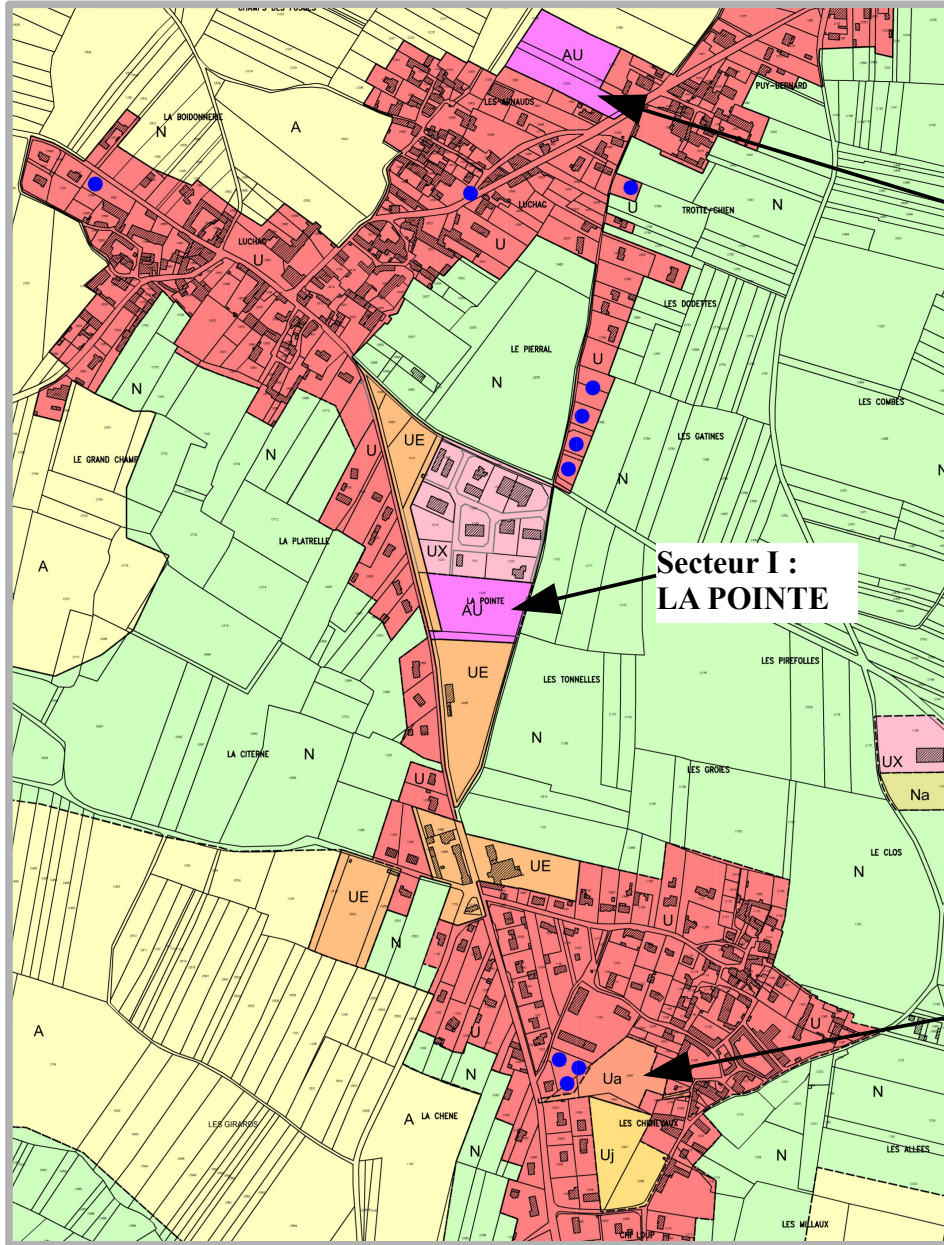
Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation en compatibilité avec les principes énoncés dans les pages ci-après qui constituent les orientations d'aménagement. Les illustrations sont à titre indicatif.

Aucune programmation n'a été retenue par la municipalité.

RECAPITULATIF DES MINIMA ATTENDUS PAR SECTEUR :

	La Pointe	Les Arnauds	Centre de Guîtres	TOTAL
Nombres de logements attendus / densité	8 logements sur 10524 m ² , soit une densité de 8 logements/ha.	15 logements sur 12513 m ² , soit une densité de 12 logements/ha.	7 logements sur 8120 m ² , soit une densité de 9 logements/ha.	30 logements soit une densité d'environ 10 logements/ha.
Nombre de logements locatifs attendus, dont à caractère social	4 logements locatifs dont 2 à caractère social. Il est attendu une diversification du parcellaire afin de diversifier le parc immobilier.	Pas d'objectif chiffré. Il est attendu une diversification du parcellaire afin de diversifier le parc immobilier.	Pas d'objectif chiffré. Il est attendu une diversification du parcellaire afin de diversifier le parc immobilier.	4 logements locatifs dont 2 à caractère social.
Pourcentage minimal à réserver pour les espaces verts collectifs	12% d'espace vert collectif, soit un minimum de 1263m ² .	10% d'espace vert collectif, soit un minimum de 1251m ² .	7% d'espace vert collectif, soit un minimum de 569 m ² .	10% d'espace vert collectif

PLAN DE REPÉRAGE



Secteur II : LES ARNAUDS

Secteur de Guîtres/Luchac

Secteur I : LA POINTE



Secteur III : CENTRE DE GUITRES



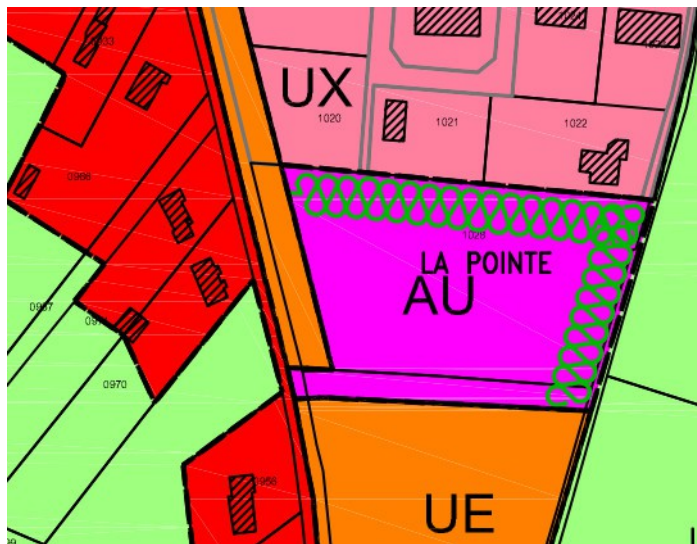
Secteur I – LA POINTE

Etat projeté - Orientations d'aménagement :










- Les espaces verts collectifs totaliseront au minimum 12% de la surface globale de la zone. Ils engloberont les plantations communales qui devront être conservées et confortées. Elles resteront dans les espaces communs de la zone et leur accessibilité devra être préservée pour faciliter l'entretien. Les prescriptions par rapport au passage d'une canalisation de gaz devront être respectées, notamment les distances et espèces d'arbres autorisées. Un espace vert tampon devra être aménagé au sud, à proximité du terrain de pétanque.
- Une voirie principale, ayant un axe ouest/est, desservira les lots. Aucune sortie ne sera autorisée sur la RD 22. Par contre une entrée pourra l'être au niveau du passage existant. La sortie se fera exclusivement par la VC. 2 accès (entrées/sorties) maximum seront autorisées sur la VC. Il faudra veiller à ne pas limiter la visibilité aux carrefours. Si une raquette de retournement est créée, elle sera aménagée sous forme de placette, intégrant le stationnement nécessaire et suffisamment dimensionnée pour que les véhicules fassent aisément demi-tour. Dans tous les cas, il est souhaitable que la voirie prenne en compte la topographie.
- Le cheminement piéton de la zone devra se raccorder à celui communal.
- Les eaux pluviales devront être recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie.
- Un parcellaire nord-sud devra être privilegié lorsque cela est possible, favorisant l'implantation des jardins au sud et des orientations de faîtage avec les pièces de vie orientées préférentiellement au sud ou à l'est (comme traditionnellement). Les implantations devront favoriser une densité en s'inspirant des tissus urbains plus anciens tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les parcelles de faible largeur, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 3m).
- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles. 50% des logements seront à caractère locatif dont la moitié social.

=> Potentiel d'accueil : à minima, 8 logements sur 10524 m², soit une densité moyenne de 7 logements/ha.

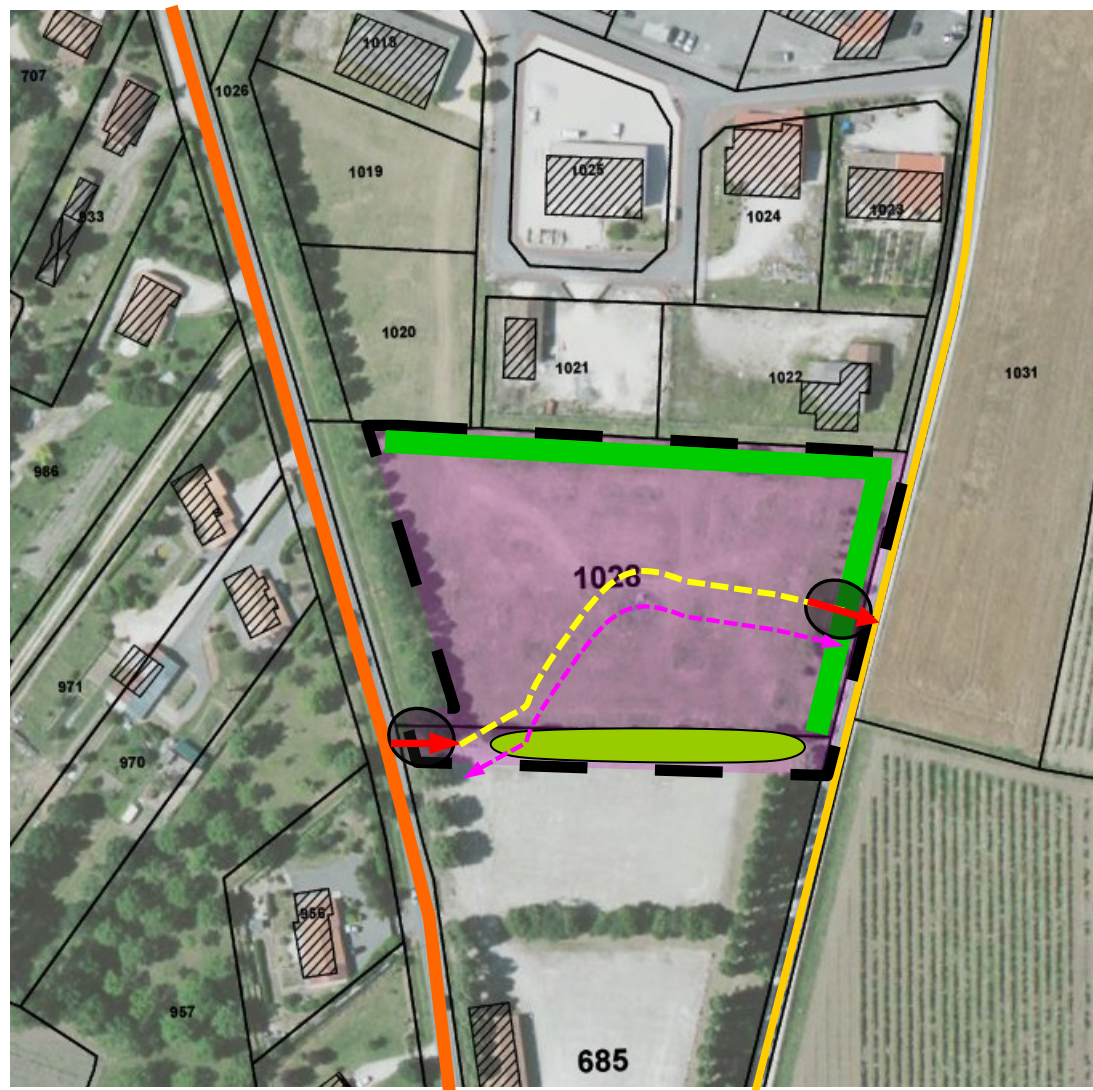




D'après le plan de zonage et la BD Ortho

-  Zone à aménager
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  Accès (entrée ou sortie – localisation à titre indicatif)
-  Principe de voirie à créer (localisation à titre indicatif)
-  Espace vert à créer
-  Plantations communales à préserver et conforter. Elles resteront sur les espaces communs..
-  Liaison piétonne à rattacher au piétonnier communal.

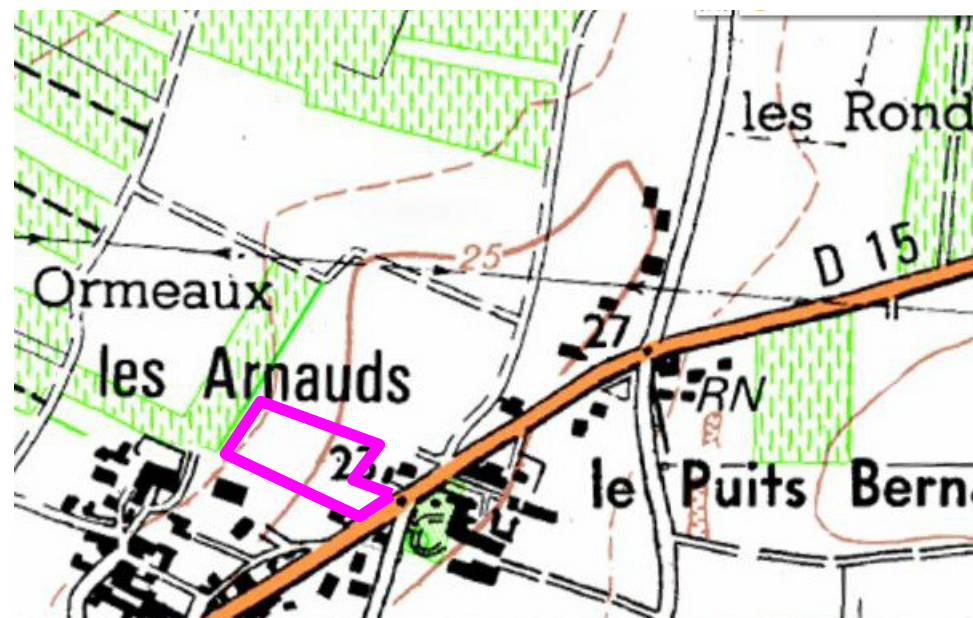
Orientations d'aménagement

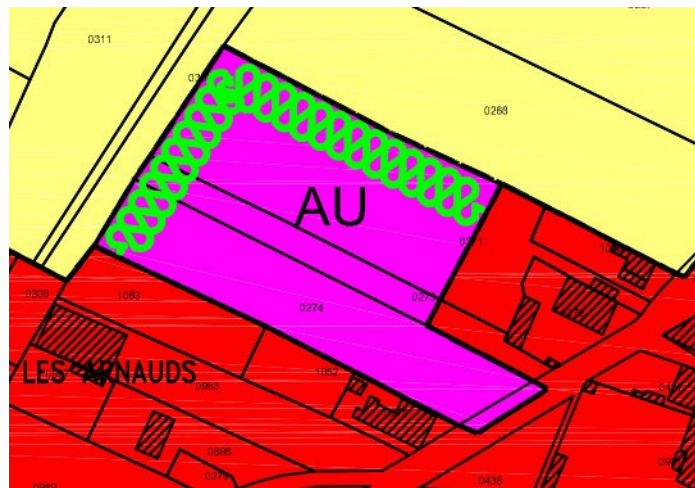


Secteur II- LES ARNAUDS









Etat projeté - Orientations d'aménagement :

- Les espaces verts collectifs totaliseront au minimum 10% de la surface globale de la zone. Un espace vert d'une dimension suffisante sera créé pour constituer un véritable espace convivial. Il pourra se situer à l'entrée de la zone afin d'être ouvert et utilisable par tous les habitants du quartier.
 - Une haie dense sera plantée en limite avec la zone agricole afin de constituer un espace tampon. Elle devra atteindre à terme 3m de large et sera d'une hauteur supérieure à 2m. Elle sera plantée par l'aménageur et incluse dans chacun des lots. Chaque propriétaire devra la conserver et l'entretenir. Aucune construction, y compris les annexes, ne pourra être implantée à moins de 3m de la limite de la zone A.
 - Un seul accès direct sera aménagé sur la RD. Il faudra veiller à ne pas limiter la visibilité au carrefour. Une voirie en boucle desservira les futurs lots. La voirie sera accompagnée d'un traitement végétal et d'un cheminement piéton qui devra se raccorder au piétonnier communal en passant par le principal espace vert collectif.
 - Les eaux pluviales devront être recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie.
 - Un parcellaire nord-sud devra être privilégié, lorsque cela est possible, favorisant l'implantation des jardins au sud et des orientations de faîtage avec les pièces de vie orientées préférentiellement au sud ou à l'est (comme traditionnellement). Les implantations devront favoriser une densité en s'inspirant des tissus urbains plus anciens tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les parcelles de faible largeur, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 3m).
 - Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.
- => **Potentiel d'accueil : à minima, 15 logements sur 12513 m², soit une densité d'environ 12 logements/ha.**

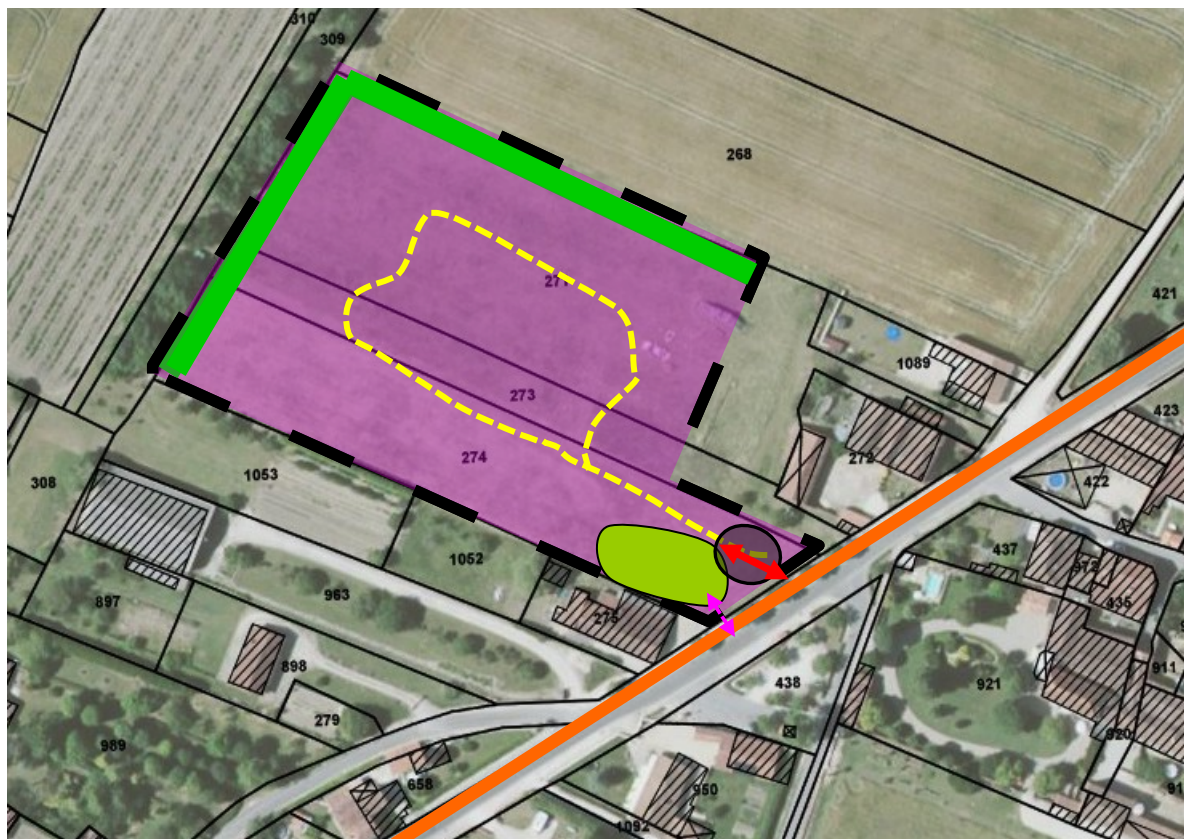




D'après le plan de zonage et la BD Ortho

-  Zone à aménager
-  Route départementale
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  Un seul accès à aménager
-  Principe de voirie principale en boucle (localisation à titre indicatif)
-  Espace vert à créer (localisation à titre indicatif)
-  Plantations à réaliser afin d'avoir une bande tampon entre espace agricole et espace résidentiel.
-  Cheminement piéton de la zone qui desservira les espaces verts et reliera les trottoirs publics pour faciliter l'accès au commerce. Dans le reste de la zone il accompagnera la voirie.

Orientations d'aménagement

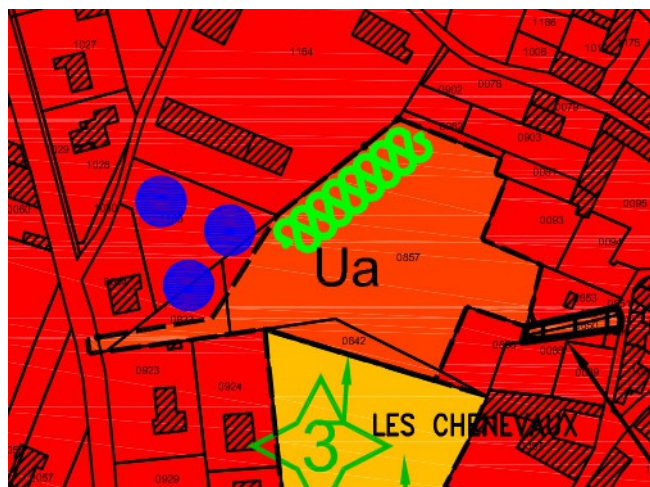


Secteur III– CENTRE DE GUITRES









Etat projeté - Orientations d'aménagement :

- Les espaces verts totaliseront au minimum 7% de la surface globale de la zone. Une haie assez large constituera une bande tampon avec l'exploitation agricole voisine. Elle devra à terme être au moins épaisse de 3m et atteindre au minimum 2m de haut. Elle sera plantée par l'aménageur et sera intégrée dans les différents lots. Chaque propriétaire devra la conserver et l'entretenir, dans les conditions fixées au règlement.
- Un accès unique desservira la zone, donnant sur la RD 22. La voirie se terminera par une placette sur laquelle s'accrocheront les habitations. Elle intégrera le stationnement nécessaire et sera suffisamment dimensionnée pour que les véhicules fassent aisément demi-tour. Il est souhaitable que la voirie prenne en compte la topographie. Le cheminement piéton de la zone devra se raccorder au piétonnier communal, existant ou futur, de manière à permettre une circulation douce selon un axe est/ouest.
- Les eaux pluviales devront être recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie.
- Un parcellaire nord-sud devra être privilégié lorsque cela est possible, favorisant l'implantation des jardins au sud et des orientations de faîtage avec les pièces de vie orientées préférentiellement au sud ou à l'est (comme traditionnellement). Les implantations devront favoriser une densité en s'inspirant des tissus urbains plus anciens tout en gardant une intimité à chacun : privilégier les parcelles de faible largeur, la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximale de 3m).
- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.
- => **Potentiel d'accueil : à minima, 7 logements sur 8120m², soit une densité d'environ 9 logements/ha.**
-





D'après le plan de zonage et la BD Ortho

-  Zone à aménager
-  Route départementale
-  Voie communale
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  Accès à aménager
-  Principe de voirie à créer qui devra se terminer par une placette (localisation à titre indicatif)
-  Plantations à réaliser afin d'avoir une bande tampon entre espace agricole et espace résidentiel.
-  Desserte piétonne

Orientations d'aménagement

