



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Élaboration du PLUi prescrite par D.C.C du 11 mai 2017

Projet de PLUi arrêté par D.C.C du 23 mars 2023

Dossier soumis à Enquête Publique du 23 mai au 23 juin 2023

PLUi approuvé par D.C.C du 21 décembre 2023



At'Metropolis / Eco2Initiative / Biotope / Rivière&Associés

SOMMAIRE

1. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES À URBANISER À VOCATION RÉSIDEN- TIELLE.....	5
1.1. Barbezieux-Saint-Hilaire : Les Routes	7
1.2. Barbezieux-Saint-Hilaire : Le Parc	13
1.3. Barbezieux-Saint-Hilaire : Mon plaisir	19
1.4. Barret : « Le Parc »	23
2. Bécheresse : « Céroume »	29
3. Brie-Sous-Barbezieux : « Le Bourg »	33
4. Champagne-Vigny : « Le Bourg »	37
5. Condéon : « Châtenet »	43
6. Coteaux-du-Blanzacais : « Combe des Doucets »	49
7. Coteaux-du-Blanzacais : « Saint-Léger »	53
8. Coteaux-du-Blanzacais : « L'Hôpital »	57
9. Lachaise : « Bourg »	63
10. Passirac : « Peychaud »	67
11. Reignac : « Les Groies »	71
12. Saint-Bonnet : « Champ des vignes »	75
13. Saint-Médard : « Vignes des Hâtiers »	79
14. Saint-Souline : « Le Bourg »	83
15. Salles-de-Barbezieux : « Les Lamberts »	87
16. Touvérac : « Le Bourg »	91
17. Val des Vignes : « Cœur de bourg autour de l'église »	95
18. Val des Vignes : « Cœur de bourg autour de la Mairie »	99
19. Val des Vignes : « Le Bourg »	103
20. Val des Vignes : « Les Doucets »	107
21. Val des Vignes : « Le Landry »	111
22. Val des Vignes : « Mainfonds »	115
23. Vignolles : « Distillerie des Vignolles »	119

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES À URBANISER À VOCATION COMMERCIALE ET ÉCONOMIQUE.....	123
1. Orientations d'Aménagement et de Programmation « Commerciale »	125
2. Barbezieux-Saint-Hilaire : « Fond Raze ».....	127
3. Barbezieux-Saint-Hilaire : « Plaisance Sud »	133
4. Brossac : Zone d'Activités « Passe Taureau ».....	137

1. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES À URBANISER À VOCATION RÉSIDEN­TIELLE

1.1. BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE : LES ROUTES

1.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUb – Tranche A	Secteur 1AUb – Tranche A'	Secteur 1AUa – Tranche B
Superficie globale : 6 000 m²	Superficie globale : 13 000 m²	Superficie globale : 6 000 m²
Nombre de logements minimum : 3	Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 8

Le secteur « Les Routes » est localisé à l'Ouest de la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire. Il est délimité par le Chemin de Pierre Brune au Sud, ainsi que par une branche en impasse du Chemin de la Triquedondaine, au Nord.

Le secteur est en situation de dent creuse, où il est essentiellement entouré par de l'habitat pavillonnaire, résultant d'un étalement urbain, manifestation spatiale typique de la périurbanisation.

Le site présente l'avantage d'être situé à proximité de la RD731, un embranchement de voie débouchant directement sur cet axe est d'ailleurs prévu au niveau de la voie en impasse au Nord.

Une OAP existe déjà sur ce site. L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.



Plan de localisation

1.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Barbezieux-Saint-Hilaire



Sources : IGN / DCI conception : Metropolis

<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâti lourd ■ Bâti léger □ Parcelle ■ Eau - - - Périmètre OAP 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation 	<p>PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ Voie à créer ⊙ 8 Largeur minimale d'emprise publique ▨ Chemin doux à créer 	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> R+1 Hauteur ● Arbres à hautes tiges <ul style="list-style-type: none"> ● existant à conserver ● à créer ● Haie <ul style="list-style-type: none"> ● existante à conserver ● à créer <p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <p>Espaces verts *</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ à créer <p>*public ou privés ouvert</p>
--	--	---	--

1.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale des secteurs 1AUa et 1AUb est résidentielle.	Le nombre de logements programmé est de : Tranche A + A' : 13 à 19 logements ▪ Tranche A : 3 à 4 ▪ Tranche A' : 10 à 15 Tranche B : 8 à 15 logements	
Forme urbaine	Dans les tranches A et A', l'implantation des constructions sera autorisée en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives (1AUb). Dans la tranche B, l'implantation des constructions ne sera autorisée qu'en s'appuyant sur au moins une des limites séparatives (1AUa).	Le secteur étant inscrit dans un périmètre de site patrimonial remarquable, l'implantation et la hauteur seront définies en harmonie avec le contexte : les habitations en R+1 seront privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier.	
Orientations paysagères	Les espaces verts communs, positionnés au droit des voiries créées, seront localisés selon le schéma, afin d'assurer la connexion de l'ensemble des espaces résidentiels, notamment en cœur d'îlot. En lisière de l'opération et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention particulière est	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>(plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre.</p> <p>Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.</p> <p>Les espaces libres publics devront être végétalisés.</p>	<p>demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	<p>Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable</p>
<p>Principes de circulation / voies</p>	<p>Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma.</p> <p>Les voies seront à sens unique avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif.</p> <p>Les cheminements doux auront une emprise minimale de 4 mètres (permettant également l'implantation des réseaux).</p>	<p>Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération.</p> <p>Sauf contrainte technique, les cheminements doux à créer devront être perméables.</p>	
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>L'urbanisation des tranches A, A' et B ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 000 m² pour la tranche A ; 		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<ul style="list-style-type: none"> - 10 000 m² pour la tranche A' ; - 5 500 m² pour la tranche B. <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

1.2. BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE : LE PARC

1.1.4. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUb
Superficie globale : 13 000 m²
Nombre de logements minimum : 16

Le secteur du « Parc » est localisé à l'Ouest du secteur aggloméré du centre-ville de la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire. Il est positionné en extension de plusieurs opérations de lotissement pavillonnaire réalisés ces dernières années, et a la particularité d'être accessible via la RD44 ou un chemin rural positionné en prolongement de la rue du Bon Coin.

Le secteur est en situation d'extension d'urbanisation, ce qui nécessitera le traitement des lisières en limite avec les espaces agricoles situés sur les espaces périphériques. Un cours d'eau (affluent du Né) est localisé à l'Ouest du site, appelant une vigilance sur le plan hydraulique dans le cadre de l'aménagement futur du secteur.

Le site présente l'avantage d'être connecté assez facilement au réseau de voies existantes même si un renforcement du chemin rural devra être étudié pour assurer une bonne circulation sur l'ensemble du site avec le reste du quartier.

Un projet d'aménagement existe déjà sur ce site. L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés seront à privilégier sur les périphéries.



Plan de localisation

1.1.5. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



D O N N É E S

- Légende**
- Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Eau
 - Limite communale
 - - - Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

■ Habitation

PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR

Voie à créer

Sources : IGN/DGI conception : Metropolis

0 25 50
Mètres

PRINCIPES DE PLANTATION

Arbres à hautes tiges Haie

● ● à créer ● ● ● à créer

1.1.6. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUb est résidentielle.	Le nombre de logements programmé est compris entre 16 et 18.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sera autorisée en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives (1AUb).	Les habitations auront une hauteur maximale en R+1.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, eu égard à la présence du cours d'eau à l'Ouest du site. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés, bassins et/ou noues paysagères. En cas d'impossibilités techniques pour l'infiltration, les eaux pluviales pourront être stockées (en partie ou en totalité) puis restituées, avec un débit régulé de 3L/s/ha, vers un exutoire (réseau de collecte communal si existant ou milieu naturel après traitement dans un bassin).		
Orientations paysagères	Les espaces verts communs, positionnés au droit des voiries créées, seront localisés selon le schéma, afin d'assurer la connexion de l'ensemble des espaces résidentiels, notamment en cœur d'îlot. En lisière de l'opération et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...) Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>plantées, en pleine terre. Les haies le long de la zone A devront présenter un caractère continu et suffisamment dense, et surmonter une bande tampon minimale de 5 m de profondeur.</p> <p>Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.</p> <p>Les espaces libres publics devront être végétalisés.</p>	<p>plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	<p>afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Selon le BRGM, le site est sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines (avec inondation de cave sur la partie Sud et débordement de nappes sur la partie nord). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.</p> <p>De manière à organiser la gestion de la bande tampon paysagère à l'interface de la zone agricole, une parcellisation de cette espace peut être proposée afin de déterminer le gestionnaire de son entretien.</p>
Principes de circulation / voies	<p>Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public seront aménagés selon les préconisations du schéma.</p>	<p>Les systèmes en impasses sont interdits.</p> <p>Les zones de stationnement extérieurs devront présenter un caractère perméable.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au</p>		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>réseau d'assainissement collectif.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 13 000 m².</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

1.3. BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE : MON PLAISIR

1.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteurs 1AUe et 2AUe
Superficie globale 1AUe : 10 000 m²
Nombre de logements minimum : 22

Le secteur est situé à l'Est du centre-bourg de Barbezieux, et proche de l'ancienne voie ferrée, devenue voie verte. La parcelle est longée à l'Ouest et au Nord par la rue Henri Fauconnier, route D5, et à proximité du carrefour avec la rue André Banchereau.

Le terrain présente une ouverture agricole d'un seul tenant, surplombé à l'Ouest par la route D5 jusqu'au carrefour avec la rue des droits de l'Homme, à l'angle Nord-Ouest de la parcelle. Il présente un aspect général plane, avec une pente générale très douce Sud-Nord.

Le site est bordé à l'Est par un parc et un château, et fait partie d'un périmètre des monuments historiques. Le secteur est intégré dans un système plus large de grande prairie bocagère, et de parcelles agricoles qui s'étendent au Sud-Est du site et dans la partie Est de Barbezieux.

De manière discontinue et assez libre par rapport à la route, l'urbanisation s'est réalisée ponctuellement le long de la D5 (qui permet de relier le centre de Barbezieux et la N10), sous forme d'anciens corps de fermes, habitations et demeures anciennes.

L'enjeu est de s'intégrer dans un site avec une situation privilégiée, un contexte patrimonial dans un espace qui revêt un caractère paysager intéressant, car à la croisée de plusieurs entités (urbaines, patrimoniales, agricole, activités économiques et industrielles proches, voie verte et ancienne gare de Barbezieux...).



Plan de localisation

1.1.7. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



D O N N É E S L I G

Légende

- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcelle
- Eau
- Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

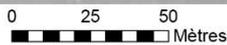
- Habitation/équipements

PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR

- Voirie existant
- Voirie à créer
- 8 Largeur minimale d'emprise publique

Sources : IGN / DGI

conception : Metropolis



Tranche A / B

PRINCIPES DE PLANTATION

- Arbres à hautes tiges existant
- Haie existant

1.1.8. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation de la zone 1AUe est mixte : équipement (gendarmerie) et résidentielle liée à l'équipement accueilli.	20 à 25 logements sont programmés en lien avec le fonctionnement de l'équipement accueilli	
Forme urbaine	Au regard de la vocation d'équipement public du site, une certaine souplesse est autorisée dans l'implantation des constructions : en limites ou en retrait par rapport aux limites séparatives.	Le secteur étant inscrit dans un périmètre de site patrimonial remarquable, l'implantation et la hauteur seront définies en harmonie avec le contexte.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		
Orientations paysagères	<p>Les haies arborées existantes à l'Est et au Sud de l'OAP sont inconstructibles (N) et dotées d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Un recul de l'urbanisation de 5 m minimum est demandé le long de ces haies à préserver. Toutefois, ces espaces seront intégrés dans la taille minimal d'opération de l'aménagement du site.</p> <p>Le projet de gendarmerie devra veiller au traitement des lisières et des limites séparatives par la plantation d'arbres et de haies d'essences locales.</p>	<p>Les espaces libres publics devront être paysagés suivant un plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols et vivaces...).</p> <p>Les arbres existants au Nord seront conservés, et complétés par la plantation en pleine terre d'arbres de haute tige, de type feuillus d'essences locales. Un recul de l'urbanisation de 5 m minimum est demandé au droit de ces sujets.</p> <p>Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres,</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée.</p> <p>Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	
Principes de circulation / voies	Une voie d'accès Nord-Sud à l'Est du site sera à créer depuis la D5, avec une emprise d'une largeur minimale de 12 mètres, afin de desservir les futurs logements, et par anticipation, la zone 2AUe.	Temporairement, un système en impasse sera toléré, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du secteur 1AUe ne pourra être autorisée qu'après raccordement du terrain d'assiette du projet au réseau d'assainissement collectif. Dans le secteur 1AUe, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 10 000 m ² Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

1.4. BARRET : « LE PARC »

1.1.9. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUb
Superficie globale : 18 000 m²
Nombre minimum de logements : 16

Le secteur est situé dans la partie Sud-Est de la commune, et accessible depuis la route D731 au Sud ou depuis la route D44 au Nord.

Le lieu correspond à une enclave agricole entre le tissu pavillonnaire lâche, construit en ordre discontinu, dans le contexte agricole et le long de la route.

L'espace est bordé de vergers et de jardins urbains, ainsi que de quelques haies sur ces limites.

Les enjeux du site sont de composer un maillage simple et harmonieux à partir d'une voie de desserte unique entre la D44 et la D731, avec la nécessité d'accompagner l'aménagement par un traitement paysager et des plantations d'arbres en pleine terre, notamment le long des nouvelles voies, ainsi qu'au niveau des limites et les entrées du site.

Enfin, un attendu spécifique pour la réalisation d'un espace vert commun dans la frange Est du secteur, en approche du site patrimonial remarquable et du réseau hydrographique.



Plan de localisation

1.1.10. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



D O N N É E S

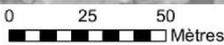
- Légende**
- Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Eau
 - Limite communale
 - Périmètre de l'OAP

- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**
- Habitation

- PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR**
- Voirie à créer
 - 8 Largeur minimale d'emprise publique
 - Sécurité routière à améliorer

ORIENTATIONS URBAINES

Sources : IGN/DGI conception : Metropolis



- PRINCIPES DE PLANTATION**
- Arbres à hautes tiges
 - à créer

- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- Espace verts *
 - à améliorer
 - *public ou privés ouvert

1.1.11. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1Aub est résidentielle.	16 à 20 logements sont programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sera autorisée en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Un espace vert commun d'intérêt public sera aménagé sur les espaces agricoles existants, prolongé sur les espaces attenants aux voies d'accès créées, pour permettre les continuités douces et paysagères. Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier.	
Orientations paysagères	Les lisières et les limites séparatives seront traitées : arbres d'alignements et haies d'essences locales plantées en pleine terre, le long des limites de l'unité foncière et des voies. Ces haies devront être vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes). Les espaces verts communs, positionnés au droit des voiries créées, seront localisés selon le schéma, afin d'assurer la connexion de l'ensemble des espaces résidentiels, notamment en cœur d'îlot. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera recherchée. Les espaces libres publics devront être paysagés suivant un plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...) L'espace vert à créer à l'Est devra être planté d'arbres aux essences diversifiées, et devra être conçu dans le but de créer un îlot de fraîcheur. Il sera également attendu un soin dans l'intégration	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable Selon le BRGM, le site est sujet aux phénomènes de remontée de nappes

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	présenter un minimum de 3 essences.	paysagère de cette formation végétale. Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	souterraines avec inondation de cave. Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant. Le site est concerné par le classement sonore de la D731, défini par arrêté préfectoral (catégorie 4). Des mesures d'isolement acoustique sont à prévoir.
Principes de circulation / voies	Une voie d'accès Nord-Sud est à mailler entre la RD731 et la RD44, avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres. Cette voie devra être indiquée en sens unique de la RD731 vers la RD44. Si cela est impossible, alors un tourne à gauche sera exigé et devra être financé par le promoteur. Cette voie sera complétée d'un accès Est-Ouest pour une desserte en cœur d'îlot. La connexion de cette nouvelle voie à la RD731 devra être traitée pour garantir la sécurité des accès.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur 1AUb fera l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant à minima sur une surface minimale de 4 000 m², pour la réalisation		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>minimale de 3 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

2. BÉCHERESSE : « CÉROUME »

2.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUc
Superficie globale : 4 000 m²
Nombre minimum de logements : 3

Le secteur « Céroume » est localisé à l'Ouest de la commune de Bécheresse, dans un hameau formé d'habitats pavillonnaires.

L'accès au site est possible par un axe secondaire relié à la D436, par conséquent, il sera possible de s'appuyer sur ce dernier.

Ce dernier est entouré au Nord, au Sud et à l'Est par de l'habitat. Un axe secondaire marque la limite Ouest du site.

Les enjeux du site sont liés à l'existant, à savoir une haie plantée de manière latitudinale, ainsi que l'habitat historique au Nord, dont il conviendra de préserver le cadre par une transition avec l'opération.

La visibilité du site depuis l'Ouest de la D436 est également un enjeu qu'il faudra prendre en compte.



Plan de localisation

2.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



2.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUc est résidentielle.	2 à 3 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions ne sera autorisée qu'en retrait des limites séparatives.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu.	Un espace vert tampon sera aménagé au Nord du secteur pour permettre d'assurer un espace de transition entre bâti ancien et aménagements contemporains.	
Orientations paysagères	<p>La haie existante divisant le terrain du Nord au Sud est conservée, inconstructible (zone N) et se voit dotée d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>La haie existante devra être développée par la plantation d'un linéaire complémentaire sur la frange Nord du site. Cette haie devra être vive, mixte et épaisse, multistratifiée (plantations d'arbres, arbustes), en pleine terre, et implantée de façon à créer une continuité avec la haie arborée existante.</p> <p>La haie à créer ne devra pas être monospécifique, et présenter un minimum de 3 essences.</p>	<p>Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée.</p> <p>Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>
Principes de circulation / voies	L'accès aux lots constructibles devra être privilégiée par les voies communales transversales. Il ne		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	pourra être délivré d'autorisation d'accès direct sur la RD436.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUc, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 2 500 m², pour la réalisation minimale de 3 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

3. BRIE-SOUS-BARBEZIEUX : « LE BOURG »

3.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Zone UC du Bourg
Superficie globale : 3,34 ha
Nombre potentiel de logements : 2

Le bourg de Brie-sous-Barbezieux se situe au centre de la commune de Brie-sous-Barbezieux, sur une ligne de crête suivie par la Route de la Tour.

Des vues remarquables existent depuis le bourg, et sans refuser toute nouvelle construction, il s'agit de favoriser une insertion optimale de ces dernières de manière à ce que l'écrin à la fois paysager autour de l'Eglise, mais également les vues dégagées vers l'Est depuis son parvis soient autant que possible préservées.

Les enjeux du secteur relèvent du traitement du fond de parcelle des futures parties constructibles des parcelles classées en zone UC. Un travail de paysagement et d'insertion des fonds de parcelle paraît nécessaire.



Plan de localisation

3.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



D O N N É E S S I L G

- Légende**
- Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Eau
 - Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

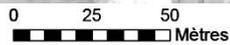
- Habitation

ORIENTATIONS URBAINES

- Point de vue à préserver
- Patrimoine à préserver

Sources : IGN / DGI

conception : Metropolis



PRINCIPES DE PLANTATION

- Haie à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
Espace verts *
 à améliorer

3.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale de la zone UC est résidentielle et d'accueil d'équipements publics en lien avec le bourg.	Environ 2 logements semblent pouvoir être envisagés sur des terrains distincts.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sera autorisée en retrait par rapport aux limites séparatives.		Les habitations en rez-de-chaussée seront privilégiées pour éviter une trop grande modification de la silhouette du bourg.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. Les aménagements devront intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		
Orientations paysagères	Un espace tampon paysager devra être réalisé en mitoyenneté avec les espaces ouverts situés en face de l'Eglise. Il devra être végétalisé et devra présenter un caractère naturel (non aménagé). Les lisières et limites séparatives seront traitées : haie d'essences locales plantée en pleine terre, le long de l'espace agricole adjoignant. La haie monospécifique est interdite.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable
Principes de circulation / voies			
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation du site est conditionnée à la présence d'un ouvrage de défense incendie		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	identifié comme « disponible » selon le SDIS.		

4. CHAMPAGNE-VIGNY : « LE BOURG »

4.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUb
Superficie globale : 6 000 m²
Nombre minimum de logements : 3

Le site « Le Bourg » s'articule juste à l'Ouest du bourg de Champagne-Vigny, le long de la D436, ainsi que de la D7. Il est, par conséquent, facilement accessible. De par sa position, il marque l'entrée de ville Sud de la commune.

Il est délimité par deux voies au Nord et à l'Est, et par des espaces agricoles au Sud et à l'Ouest.

Aujourd'hui, le site est exempt de tout aménagement, même si, sur carte, une ébauche de voirie est visible.

Divers enjeux s'y articulent, essentiellement en matière de lisières et d'accès. En effet, plusieurs lisières devront être renforcées et/ou créées le long des éléments constitutifs du site et de ses abords (cours d'eau, route départementale 7, espace agricole).



Plan de localisation

4.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti lourd Bâti léger Parcellaire Eau Périmètre OAP 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitation 	<p>PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Voirie à créer accès mutualisé 8 Largeur minimale d'emprise publique Chemin doux existant à conserver 	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> Orientation des faitages 	<p>PRINCIPES DE PLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> Arbres à hautes tiges existant à conserver à créer <p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces verts * à créer <p>*publics ou privés ouverts</p>
---	---	---	--	--

4.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1Aub est résidentielle.	3 à 5 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sera autorisée en limites ou en retrait des limites séparatives.	Le secteur étant inscrit dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques, l'implantation et la hauteur seront définies en harmonie avec le contexte. Le sens d'implantation des faitages devra être respecté selon les principes du schéma afin d'exposer les constructions au Sud et de les inscrire en cohérence avec la construction existante donnant sur la route en direction de Mainfonds.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts communs d'intérêt public seront aménagés en lisières du site pour assurer un espace tampon entre espace agricole et espace résidentiel.	
Orientations paysagères	Les lisières et les limites séparatives devront faire l'objet d'une bonne intégration environnementale : - Avec le cours d'eau temporaire à l'Ouest (hors périmètre OAP) : préserver la ripisylve existante le long de l'OAP. Celle-ci est dotée d'une préservation au titre de l'article L.151-	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>23 du Code de l'Urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avec la route départementale : préserver les arbres existants (dotés d'une protection au titre de l'article L.151-19 CU). Ils seront confortés par la plantation d'une haie vive ; - Avec l'espace agricole Un espace tampon d'une largeur minimale de 10 mètres devra être réalisé en mitoyenneté des espaces agricoles au Sud. Il devra être végétalisé et devra présenter un caractère naturel (non aménagé). Il devra également être planté d'une haie en pleine terre, constituée d'essences locales et non monospécifique. - Le noyer existant devra être conservé. Il est doté d'un classement au titre de l'article L.151-19 CU. 	<p>paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	<p>afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>
Principes de circulation / voies	<p>L'accès aux parcelles se fera mutualisée deux à deux via le chemin existant depuis la voie communale.</p> <p>Le chemin d'accès existant devra conserver son caractère perméable.</p>		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUb, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 000 m², pour la réalisation minimale de 3 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à</p>		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

5. CONDÉON : « CHÂTENET »

5.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteurs 1AUb et 2AU	
Superficie globale :	
Tranche A: 2 500 m ²	Tranche B: 5500m ²
Nombre minimum de logements : 7	

Le secteur « Châtenet » est une OAP au périmètre relativement vaste. Il est situé au Sud-Est du bourg de Condéon.

La majeure partie du site se développe en arrière de la RD731 ; seule une petite partie jouxte l'axe. Il est délimité par plusieurs entités telles que de l'habitat pavillonnaire à l'Ouest, un hameau composé d'habitat plus traditionnel et plus ouvert au Nord, la rue de Châtenet à l'Est et la RD731, ainsi que des habitations au Sud.

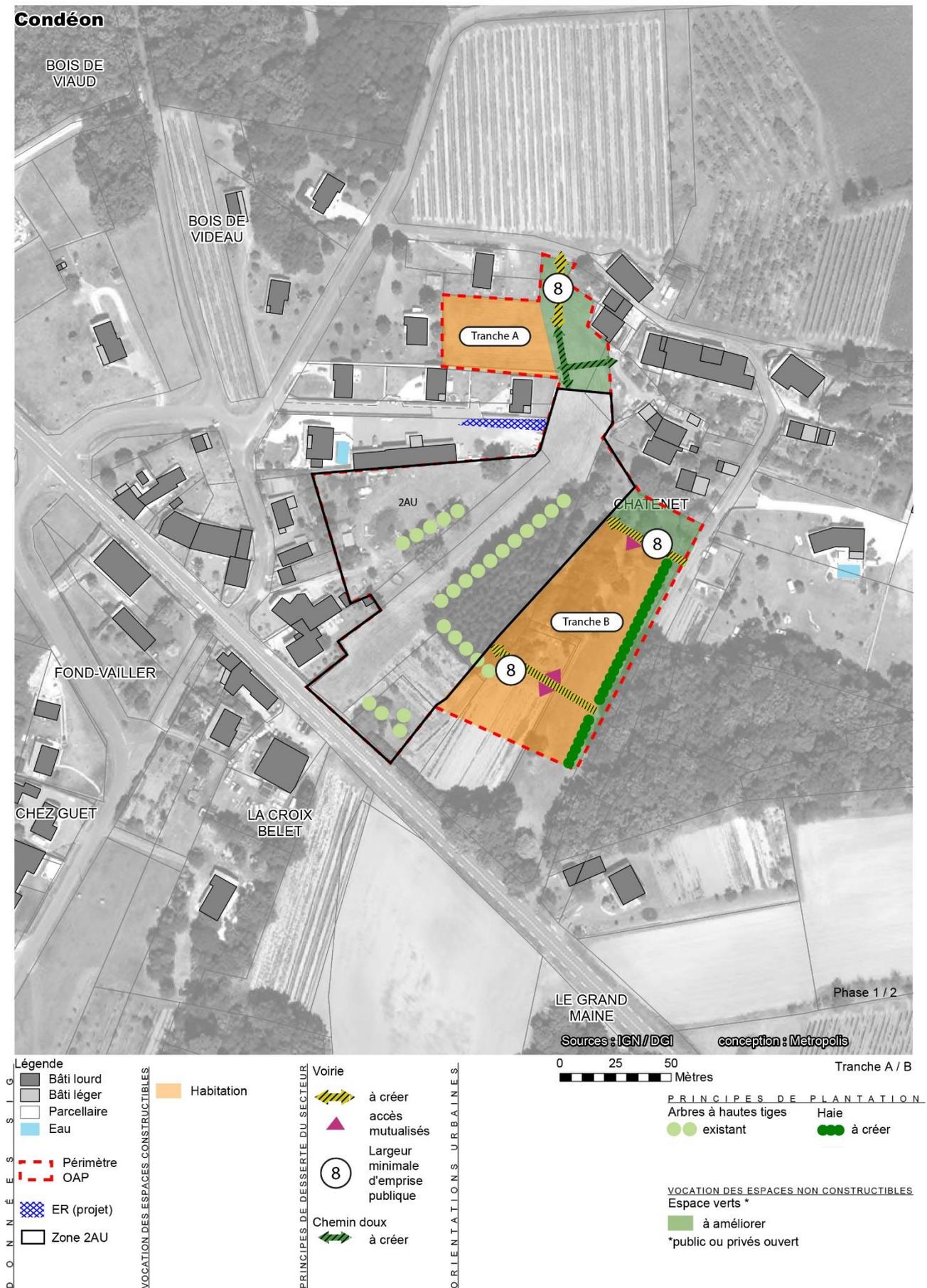
Le site est majoritairement composé de cultures avec en son centre, une importante chênaie et à l'Est, une prairie.

De par sa taille importante et son étalement, le secteur de « Châtenet » s'articule autour de plusieurs éléments, forts d'enjeux, tels que le hameau historique situé au Nord-Est. Un travail d'interface devra par conséquent être réalisé pour assurer une transition douce entre bâti ancien et bâti plus récent.



Plan de localisation

5.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



5.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUB est résidentielle.	Le nombre de logements pouvant être programmé : Tranche A : 1 à 2 logements Tranche B : 6 à 8 logements	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUB sera autorisée en limites ou en retrait des limites séparatives.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts communs d'intérêt public seront aménagés aux abords du site et sur les espaces enclavés pour permettre les continuités douces et paysagères, en lien avec le tissu urbain existant. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier.	
Orientations paysagères	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant un plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols et vivaces...) Les lisières et limites séparatives seront traitées : haies d'essences locales plantées en pleine terre, le long de la limite Est de l'unité foncière.	Les sujets remarquables existants sont à conserver dans la limite du possible et de leur état phytosanitaire. Les espaces libres publics devront être paysagés suivant un plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...) L'espace vert à créer à l'Est devra être planté d'arbres aux essences diversifiées, et devra être conçu dans le but de créer un îlot de	Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>fraicheur. Il sera également attendu un soin dans l'intégration paysagère de cette formation végétale (eu égard à la zone patrimoniale à l'Est).</p> <p>Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	
<p>Principes de circulation / voies</p>	<p>Des voies d'accès à sens unique seront créées depuis la voie du Châtenet au Nord (tranche A) et à l'Est (tranche B). Elles devront être réalisées dans une emprise minimale de 8 mètres pour assurer une évolution des usages dans le temps (2AU).</p> <p>Des continuités douces seront aménagées en connexion avec la voie d'accès et l'impasse existante au Nord de l'opération.</p> <p>Les lisières et les limites séparatives seront traitées : arbres d'alignements et haies d'essences locales plantées en pleine terre, le long des limites de l'unité foncière et des voies. Ces haies devront</p>	<p>Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés le temps que l'ensemble de l'opération soit ouverte à l'urbanisation et en anticipation du raccordement futur de la zone 2AU.</p> <p>Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération.</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>être vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes).</p> <p>Les espaces verts communs, positionnés au droit des voiries créées, seront localisés selon le schéma, afin d'assurer la connexion de l'ensemble des espaces résidentiels, notamment en cœur d'îlot.</p>		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans la tranche A du secteur 1AUb, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 2 000 m², pour la réalisation minimale de 2 logements.</p> <p>Dans la tranche B du secteur 1AUb, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 500 m², pour la réalisation minimale de 6 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

6. COTEAUX-DU-BLANZACAIS : « COMBE DES DOUCETS »

6.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1 AUb
Superficie globale : 6 000 m²
Nombre minimum de logements : 4

Le site de la « Combe des Doucets » est localisé à l'Ouest de la commune des Coteaux-du-Blanzacais, près de la gendarmerie nationale. Il est situé en contrebas de la D10 « route de Châteauneuf », qui en constitue l'accès principal.

Le secteur est entouré par de vastes champs de cultures céréalières. Il est aujourd'hui, comme la majorité de son environnement, préservé et non-urbanisé.

Plusieurs haies entourent le site et constituent un élément important du grand paysage en tant que lisière.

Une partie du site est délimité par un périmètre d'abord de monuments historiques.

L'équipement de la Gendarmerie comprenant 10 logements se situe à proximité.



Plan de localisation

6.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



6.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUb est résidentielle.	4 à 6 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUb sera autorisée en limites ou en retrait des limites séparatives.	Le secteur étant inscrit dans un périmètre délimité des abords des Monuments Historiques, l'implantation et la hauteur seront définies en harmonie avec ce contexte.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Un espace vert commun d'intérêt public sera aménagé en fond de parcelle pour permettre les continuités douces et paysagères ainsi que la mise en valeur du patrimoine local, tout en permettant un traitement des eaux pluviales.	
Orientations paysagères	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera recherchée. Le fossé existant et ses abords humides devront être conservés. L'habitat humide identifié est doté d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et un recul minimal de 5 m de l'urbanisation est exigé depuis ses abords. Les lisières avec l'espace vert à améliorer au Nord du site, ainsi que les espaces agricoles à l'Ouest, seront traitées : arbres d'alignements et haies d'essences locales plantés en pleine terre. Ces haies devront être vives, mixtes et épaisses,	La haie existante située le long de la route, doit être conservée. Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. un caractère hautement inflammable.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes). Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.</p> <p>Les espaces verts au Nord du site seront localisés selon le schéma et valorisés par une gestion douce des milieux. Ils ne sont pas constructibles (N).</p>		
Principes de circulation / voies	<p>Une voie d'accès en impasse sera créée depuis la route de Châteauneuf, avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres, et un accès mutualisé pour les futurs logements.</p>		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1Aub, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 500 m², pour la réalisation minimale de 4 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

7. COTEAUX-DU-BLANZACAIS : « SAINT-LÉGER »

7.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUp
Superficie globale : 9 000 m²
Nombre minimum de logements : 1

Le secteur « Saint-Léger » est situé au Sud-Est de la commune du Coteaux-du-Blanzacais. Il s'agit d'un hameau marqué par une forte présence agricole. Relativement isolé, ce dernier est accessible par la D10.

Concernant le site en tant que tel, il s'agit d'une dent creuse. Aujourd'hui, il est cultivé.

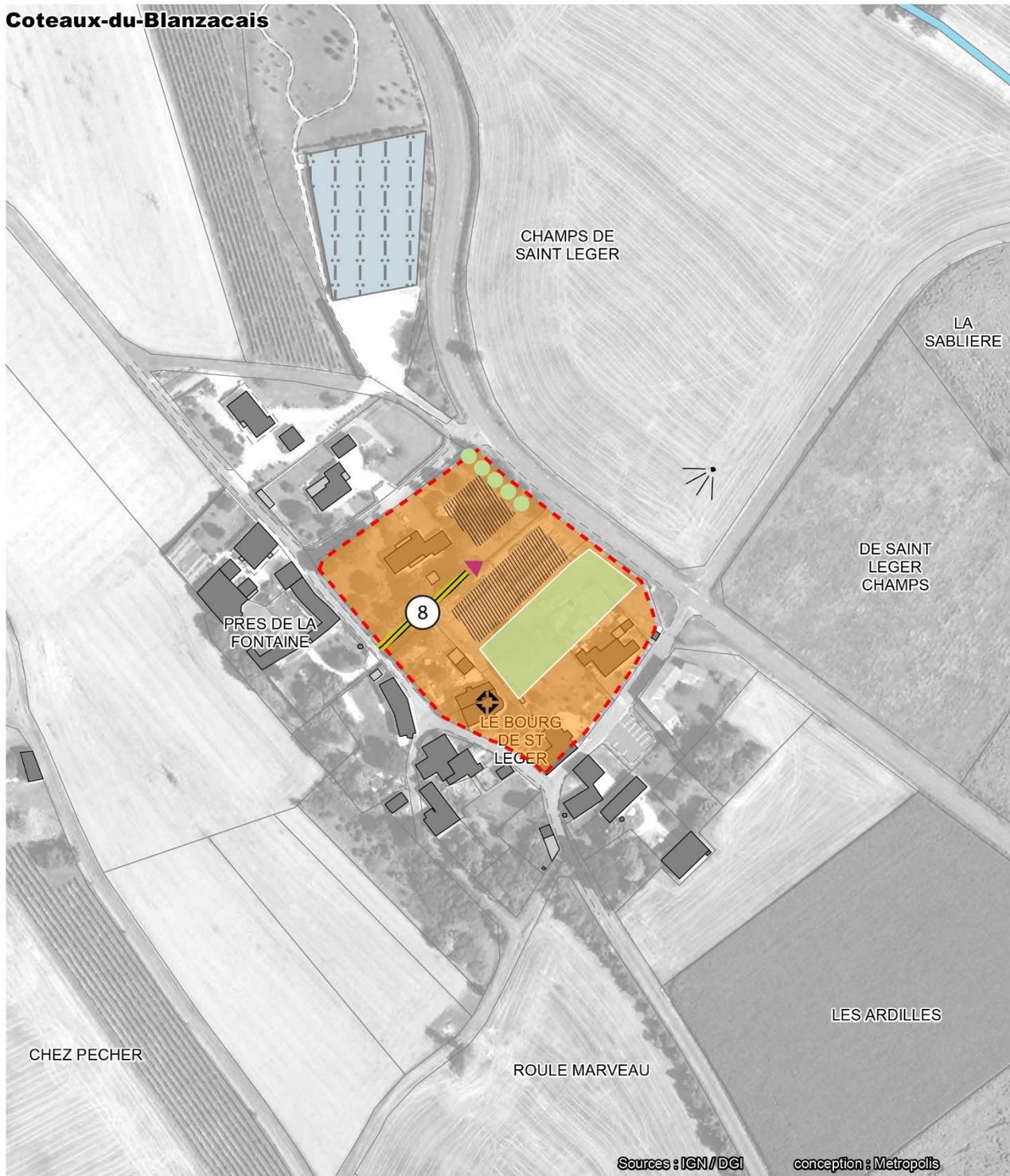
Plusieurs enjeux sont à noter, à savoir la présence d'un écrin paysager. Le programme de logements prévoit la création de 2 ou 3 entités. Par la création d'une OAP Patrimoine, il s'agira de réglementer la forme urbaine afin d'éviter d'obstruer la perspective donnant directement sur la paroisse, mais aussi de ne pas créer une rupture avec l'existant.



Plan de localisation

7.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Coteaux-du-Blanzacais



D O N N É S	Légende		V O C A T I O N D E S E S P A C E S C O N S T R U C T I B L E S	P R I N C I P E S D E D E S S E R T E D U S E C T E U R	O R I E N T A T I O N S U R B A I N E S	P R I N C I P E S D E P L A N T A T I O N A r b r e s à h a u t e s t i g e s ● ● ● e x i s t a n t
	<ul style="list-style-type: none"> Bâti lourd Bâti léger Parcellaire Eau Périmètre OAP 	<ul style="list-style-type: none"> Habitation Site à protéger / mettre en valeur (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) 				

7.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUp est résidentielle.	1 à 3 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions pourra être réalisée en s'appuyant sur la « zone d'implantation bâtie possible maximale » du schéma précédent.	Le secteur étant inscrit dans un contexte patrimonial et paysager important, l'implantation et la hauteur seront définies afin d'éviter les ruptures paysagères et d'obstruer la perspective donnant directement sur la chapelle.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu.		
Orientations paysagères	Le jardin potager existant au centre et à l'Est du site fera l'objet d'une protection particulière, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».	Les sujets arborés existants le long de la RD10 seront préservés. Ils sont également dotés d'un classement au titre de l'article L.151-19 CU.	Les points de vue sur le grand paysage, et notamment sur la paroisse, seront préservés.
Principes de circulation / voies			

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

8. COTEAUX-DU-BLANZACAIS : « L'HÔPITAL »

8.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1 AUb
Superficie globale : 15 000 m²
Nombre minimum de logements : 10

L'OAP relative au secteur de « L'Hôpital » est localisée au Sud de la commune du Coteaux-du-Blanzacais, le long de la RD7, axe principal permettant de rejoindre le site. Il est également accessible par la rue des Templiers, au Nord, via un chemin piéton.

Le secteur en lui-même est entouré par plusieurs entités remarquables, telles que le collège Alfred de Vigny à l'Est.

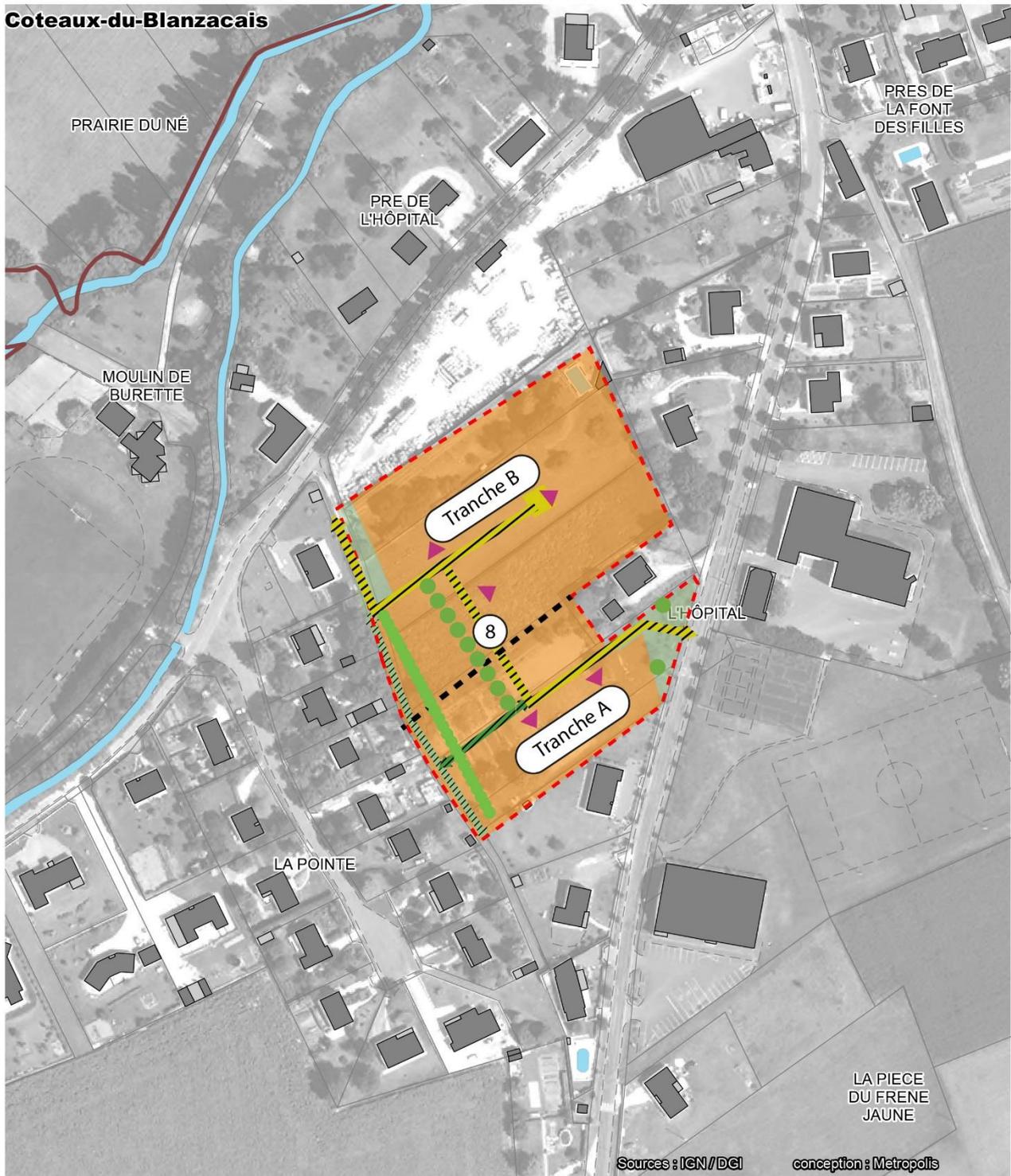
Plusieurs enjeux s'inscrivent sur ce site, notamment des enjeux paysagers liés à la diversité du site (vergers, parc et jardin, pelouse sèche mésophile piétinée à espèces annuelles, etc.).

La position du secteur en sortie de bourg est également un enjeu important qu'il conviendra de prendre en compte dans son aménagement.



Plan de localisation

8.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâti lourd ■ Bâti léger □ Parcelle ■ Eau — Limite communale - - - Périphérie OAP 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation 	<p>PRINCIPES DE DESERTE DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ Voie à créer ▲ accès mutualisés ⊙ 8 Largeur minimale d'emprise publique ▨ Chemin doux à améliorer ▨ Chemin doux à créer 	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p> <p>0 25 50 Mètres</p> <p>PRINCIPES DE PLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Arbres à hautes tiges à créer ● Haie à créer <p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <p>Espaces verts *</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ à améliorer <p>*publics ou privés ouverts</p>
---	--	---	--

8.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUB est résidentielle.	Le nombre de logements pouvant être programmé : Tranche A : 4 à 6 logements Tranche B : 6 à 8 logements	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUB sera autorisée en limites ou en retrait des limites séparatives.	Le secteur étant inscrit à proximité d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques, l'implantation et la hauteur seront définies en harmonie avec le contexte : les habitations en R+1 seront privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts communs d'intérêt public seront aménagés sur les espaces existants (tranches A et B), afin de permettre les continuités douces et paysagères. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier.	
Orientations paysagères	Les voies d'accès et cheminements doux seront accompagnés d'arbres d'alignement et de haies d'essences locales plantées en pleine terre. La haie à créer le long du chemin rural devra être vive, mixte et épaisse, multistratifiée (plantations d'arbres, arbustes), en pleine terre. Elle ne devra pas être monospécifique, et présenter un minimum de 3 essences.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant un plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...) Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les espaces libres publics devront être végétalisés.	et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	espèces présentant un caractère hautement inflammable. Selon le BRGM, le site est sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines avec inondation de cave. Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	<p>Une voie d'accès, potentiellement à sens unique sera créée entre la rue des Templiers et la D7. Le passage de la voie se fera toutefois sur une emprise d'espace public d'une largeur minimale de 8 mètres.</p> <p>Les accès aux futures habitations y seront mutualisés deux à deux.</p> <p>Une continuité douce sera aménagée en connexion avec le chemin doux existant et la voie d'accès créée sur la tranche A.</p>	<p>Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés le temps que l'ensemble de l'opération soit ouverte à l'urbanisation.</p> <p>Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1Aub, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 10 000 m², pour la réalisation minimale de 10 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est</p>		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

9. LACHAISE : « BOURG »

9.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUp
Superficie globale : 3 500 m²
Nombre minimum de logements : 4

Le secteur « Bourg » de Lachaise est directement situé en entrée de bourg, à proximité directe du centre de la commune. Il jouxte la RD38 ainsi que la rue dénommée « Le Bourg ».

Petite commune caractérisée par un bourg composé d'une mairie et d'une église ainsi que de hameaux, Lachaise est un village typique de Charente compact et ramassé sur son église. Alternant espaces publics ouverts et murs d'enceinte, Lachaise dispose d'un charme tout particulier qu'il conviendra de conserver. À cela s'ajoute un cadre paysager privilégié, composé d'espaces agricoles, de boisements, ainsi que d'une rivière à proximité.

Pour préserver les qualités du village, il conviendra de prendre en compte au maximum les caractéristiques de l'existant (vues, architecture, etc.).



Plan de localisation

9.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUp est résidentielle.	4 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions pourra être réalisée en s'appuyant sur la « zone d'implantation bâtie possible maximale » du schéma précédent.	Le secteur étant inscrit dans un contexte patrimonial, l'implantation et la hauteur seront définies en harmonie avec ce contexte : les habitations en R+1 seront privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Un espace vert commun d'intérêt public sera aménagé sur la frange est, à l'entrée du bourg pour y maintenir la symétrie paysagère.	
Orientations paysagères	Les poches de stationnement et les aires de retournement devront être végétalisées, une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement y sera recherchée. Les lisières et les limites séparatives seront traitées : arbres d'alignements et haies d'essences locales plantées sur les espaces verts ouverts au public, le long des limites de l'unité foncière et des voies. Un espace tampon d'une largeur minimale de 10 mètres devra être	Sur les espaces verts ouverts au public déjà plantés, les arbres existants sont à conserver. Les espaces libres publics devront être paysagés suivant un plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable. Selon le BRGM, le site est très partiellement sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines avec inondation de cave. Au

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	réalisé en mitoyenneté des espaces agricoles à l'Ouest. Il devra être végétalisé et planté d'arbres de haute tige et doublé d'une haie. Les sujets seront plantés en pleine terre, constitués d'essences locales et non monospécifique (minimum de 3 essences).	caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant. De manière à organiser la gestion de la bande tampon paysagère à l'interface de la zone agricole, une parcellisation de cette espace peut être proposée afin de déterminer le gestionnaire de son entretien.
Principes de circulation / voies	Une voie d'accès en impasse sera créée depuis la voie d'entrer de bourg, avec une emprise minimale de 8 mètres et des accès mutualisés pour les futurs logements.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUp, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 2 700 m², pour la réalisation minimale de 4 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

10. PASSIRAC : « PEYCHAUD »

10.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

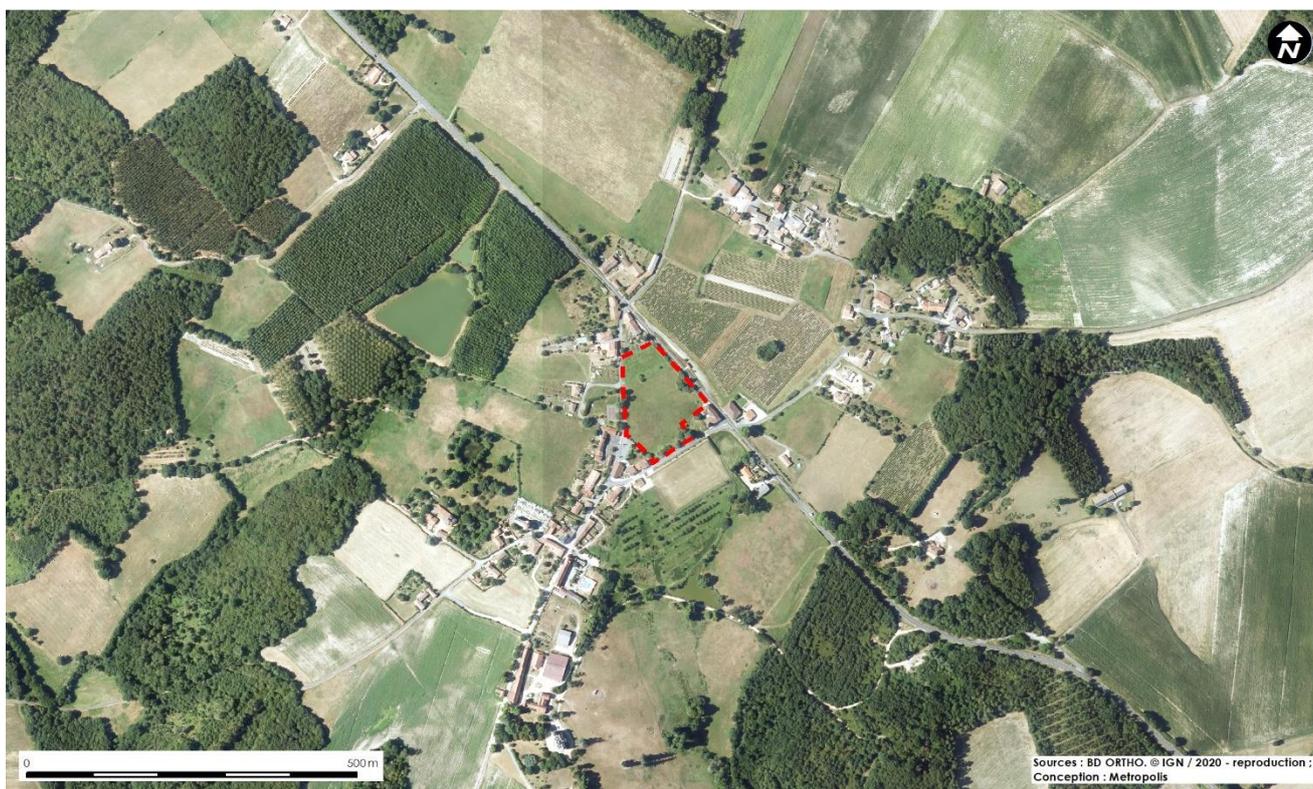
Secteur 1 AUb
Superficie globale : 13 700 m²
Nombre minimum de logements : 6

Le site « Peychaud » est situé au Nord du centre-bourg de la commune de Passirac. Il se développe à la jonction de la Rue du Palais, sa limite Sud et de la RD731, sa limite Est. Les limites Ouest et Nord sont, quant à elles, marquées par de l'habitat historique ouvert, donnant directement sur la voie.

Le secteur est situé à l'entrée de la commune. Il est cependant peu visible depuis la RD731 et la rue du Palais, camouflé d'une part, par des haies et d'autre part, par des arbres de hautes tiges, déjà existants.

Une école, un pôle petite enfance, la mairie ainsi qu'un stade, sont situés juste à la limite méridionale du site relativement pourvu en équipements publics.

Les enjeux du secteur portent sur son accessibilité, depuis la rue du Palais au Sud et la rue de Peychaud à l'Ouest, mais aussi depuis la RD731, par un cheminement doux. La position du site, proche d'équipements publics, en particulier de la mairie, pose la question de la création d'espaces verts ouverts au public.



Plan de localisation

10.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUB est résidentielle.	6 à 10 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUB sera autorisée en limites ou en retrait des limites séparatives.	Le secteur étant inscrit dans un périmètre délimité des abords des Monuments Historiques, les habitations en R+1 seront privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Un espace vert commun d'intérêt public sera aménagé sous forme d'écrin autour de l'îlot aménageable, pour permettre les continuités douces et paysagères, en lien avec l'environnement du site. Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier.	
Orientations paysagères	La zone humide identifiée sur site est inconstructible (zone N). Toutefois, ces espaces seront intégrés dans la taille minimal d'opération de l'aménagement du site. La voirie à créer doit être conçue de façon à éviter la zone humide. L'aspect en chemin creux sur la frange Ouest du site sera à conserver. Les lisières et limites séparatives seront traitées : haies d'essences locales plantées en pleine terre, le long des limites de l'unité foncière et des voies :	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...) Les haies plantées seront vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes), en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les	Les points de vue sur le grand paysage seront préservés en permettant une continuité visuelle Est-Ouest, et par l'aménagement d'une voie d'accès et d'une continuité douce permettant de rejoindre l'arrêt de transports en commun sur la RD731. L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>- Avec la route départementale : le large espace vert commun, type prairie et abritant la zone humide, sera accompagné d'une haie vive extérieure au grillage des lots donnant sur l'espace vert.</p> <p>- Avec la rue communale en chemin creux : l'espace vert ouvert au public sera accompagné d'une haie vive donnant sur l'espace vert et doublant le grillage des lots.</p>	<p>plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	<p>espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>
Principes de circulation / voies	<p>Une voie d'accès à sens unique sera créée entre la route à l'Ouest et la RD195 au Sud, comprise dans une emprise minimale d'une largeur de 8 mètres et des accès mutualisés pour les futurs logements.</p>	<p>Une continuité douce perméable, sera aménagée en connexion avec la RD731 et l'arrêt de transports en commun, et la voie d'accès nouvellement créée.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1Aub, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 10 000 m², pour la réalisation minimale de 6 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

11. REIGNAC : « LES GROIES »

11.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUb
Superficie globale : 5500 m²
Nombre minimum de logements : 3

Le site de l'OAP « Les Groies » est implanté au Nord-Ouest de la commune de Reignac, le long de la RD127.

Il appartient à un îlot d'habitations formant un hameau d'une petite dizaine d'entités. Ces dernières constituent d'ailleurs les limites Ouest et Nord du secteur, tandis que les limites Sud et Est sont marquées par deux axes routiers : la D127 et un axe secondaire relatif à une petite route de campagne. Le site est traversé en son centre par un chemin qui relie les deux axes.

L'enjeu du site porte sur son intégration à l'îlot, dont il fait partie, ainsi qu'au paysage de manière générale, du fait de sa position en bord de voie départementale. L'opération devra être justement dimensionnée au regard de l'existant. Un travail devra être fait sur les lisières par l'implantation de haies et d'arbres de haute tige.

L'accès au site ne pourra se faire que par l'axe secondaire. L'accès, par la RD127, ne pourra s'opérer que par un cheminement doux.



Plan de localisation

11.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Légende

- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcelle
- Eau
- Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Habitation

PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR

Voie

- à créer
- accès mutualisés
- Largeur minimale d'emprise publique

ORIENTATIONS URBAINES

PRINCIPES DE PLANTATION

Arbres à hautes tiges

- existants à conserver
- à créer

Haie

- à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

Espaces verts *

- à améliorer

*publics ou privés ouverts

0 25 50 Mètres

Sources : IGN/DCI conception : Metropolis

11.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1Aub est résidentielle.	3 à 6 logements sont programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1Aub sera autorisée en limites ou en retrait des limites séparatives.	Le secteur étant inscrit dans un périmètre délimité des monuments historiques, les habitations en R+1 seront privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Un espace vert commun d'intérêt public sera aménagé aux abords de l'îlot pour permettre les continuités douces et paysagères, en lien avec le contexte agricole et naturel.	
Orientations paysagères	Les lisières et les limites séparatives devront être traitées : arbres d'alignements et haies d'essences locales plantées en pleine terre, le long des limites de l'unité foncière et des voies. En lisière de l'opération et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Elles ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	
Principes de circulation / voies	<p>Une voie d'accès sera créée entre la continuité douce donnant sur la RD127 et la route bordant le site à l'Est, avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres et des accès mutualisés pour les futurs logements.</p> <p>Une continuité douce sera aménagée en connexion avec la RD127 et la voie d'accès nouvellement créée.</p>		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1Aub, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 3 000 m², pour la réalisation minimale de 3 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

12. SAINT-BONNET : « CHAMP DES VIGNES »

12.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUb
Superficie globale : 9 000 m²
Nombre minimum de logements : 4

Le secteur « Champs des vignes » est situé en plein cœur de bourg de Saint-Bonnet, à l'Ouest de la mairie. Il est accessible via la rue de Chez Davias. Cette dernière marque sa limite Est, tandis qu'un large espace agricole, et des habitations marquent, respectivement, les limites Nord, Ouest et Sud du site.

Concernant le site en lui-même, il s'agit d'un espace agricole composé de prairies et de cultures. Un programme d'habitat y est prévu.

L'enjeu est d'inscrire le site à son environnement en prenant en compte le grand paysage, les vues, mais aussi les plantations existantes, qu'il conviendra de préserver.

La présence, en proximité directe de la mairie est également un enjeu important, notamment en termes de création d'espace public.

Le site devra également être accessible par les deux voies qui lui sont parallèles, et ce, afin de lui donner une certaine porosité, qui pourra être complétée par des cheminements doux.



Plan de localisation

12.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



D O N N É S	Légende						
	■ Bâti lourd	VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES	■ Habitation	Voirie	▨ à créer	Point de vue à préserver	PRINCIPES DE PLANTATION
	■ Bâti léger				▨ largeur minimale d'emprise publique		
	▭ Parcelle			PRINCIPES DE DESERTIE DU SECTEUR	⊙ 8		
■ Eau			▨ Chemin doux à créer				
	▭ Périètre OAP			ORIENTATIONS URBAINES			

Sources : IGN / DCI conception : Metropolis

0 25 50
Mètres

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
Espaces verts *
■ à améliorer
*publics ou privés ouverts

12.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1Aub est résidentielle.	4 à 6 logements sont programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1Aub sera autorisée en limites ou en retrait des limites séparatives.	Le secteur étant inscrit dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques, les habitations en R+1 seront privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Un espace vert commun d'intérêt public sera aménagé en accompagnement de la mairie, afin de créer une ouverture vers le belvédère existant et de permettre les continuités douces et paysagères, en lien avec le centre-bourg. Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier.	
Orientations paysagères	Les lisières et les limites séparatives seront traitées : arbres d'alignements et haies d'essences locales plantées en pleine terre, le long des limites de l'unité foncière et des voies, ainsi qu'en cœur d'îlot, en accompagnement de l'espace vert commun. Les haies seront vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes). Elles ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.	Les points de vue sur le grand paysage, et notamment sur le cœur de bourg et son église, seront préservés. Une zone N inconstructible est ainsi comprise dans le périmètre OAP. Toutefois, ces espaces seront intégrés dans la taille minimale de l'aménagement du site. Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention forte doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	
Principes de circulation / voies	<p>Une voie d'accès à sens unique sera créée au Nord de l'opération. Elle sera bordée d'arbres d'alignements et de haies, sur une emprise globale et minimale de 8 mètres.</p> <p>Une cheminement doux sera aménagé entre la rue de Chez Davias et l'impasse « Champ des Vignes » au Sud, au cœur de l'espace vert commun.</p>	<p>La voie d'accès nord se terminera en impasse, mais l'aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération (en limite avec la parcelle F 708).</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Sur le secteur 1Aub, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 6 500 m², pour la réalisation minimale de 4 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

13. SAINT-MÉDARD : « VIGNES DES HÂTIERS »

13.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUb
Superficie globale : 5 000 m²
Nombre minimum de logements : 4

Le secteur de l'OAP « Vignes des Hâtiars » est situé à l'Est de la commune de Saint-Médard. Ce dernier s'articule autour d'un petit hameau composé de 9 maisons.

Le site se développe en arrière des habitations présentes le long de la RD126. Cet axe principal permet de rejoindre Saint-Médard. Un axe secondaire, perpendiculaire à la RD126, permet d'accéder au site.

Le site fait la jonction entre de l'habitat à l'Ouest et un espace agricole à l'Est. Il est cerné par ces deux espaces, ainsi que par une chênaie au Nord et d'autres habitations au Sud.

L'enjeu de ce site est de développer de l'habitat tout en conservant une perméabilité avec ce qui l'entoure. Ainsi, voirie et cheminement doux permettront de le traverser d'Ouest en Est. L'implantation de lisières sur les limites du site servira à marquer ses délimitations et à préserver le paysage.



Plan de localisation

13.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



D O N N É E S

Légende

- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau

- Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Habitation

PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR

- Voie**
- à créer
 - accès mutualisés
 - 8 largeur minimale d'emprise publique
- Chemin doux**
- à créer

ORIENTATIONS URBAINES

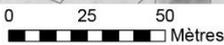
PRINCIPES DE PLANTATION

- Haie**
- à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Espaces verts ***
- à améliorer
- *publics ou privés ouverts

Sources : IGN/DCI conception : Metropolis



13.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1Aub est résidentielle.	4 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1Aub sera autorisée en limites ou en retrait des limites séparatives.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		
Orientations paysagères	Les lisières et les limites séparatives seront traitées : haies d'essences locales plantées en pleine terre, le long des limites de l'unité foncière et des voies. Un recul de constructibilité de 8 m minimum est exigé depuis les abords du boisement au Nord (N). Ce recul devra conserver un caractère naturel (c'est-à-dire non bâti) et entretenu. En lisière de l'opération et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.		
Principes de circulation / voies	<p>Une voie d'accès en impasse sera créée depuis le chemin débouchant sur la D126 en limite Ouest, comprise dans une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres et intégrant des accès mutualisés pour les futures habitations.</p> <p>Un espace libre d'une largeur de 8 mètres sera aménagé dans le prolongement de cette voie pour rejoindre la voie « Vigne des Hatiers » en limite Est.</p>		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 000 m², pour la réalisation minimale de 4 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

14. SAINT-SOULINE : « LE BOURG »

14.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUc
Superficie globale : 2 500 m²
Nombre minimum de logements : 2

Le site du « Bourg » est localisé à l'Ouest du bourg de la commune de Sainte-Souligne, la mairie étant située hors de ce bourg, plus à l'Ouest du site.

Il se développe le long de la rue du Bourg, raccordée à l'Ouest à la RD130. Globalement, le site est entouré d'espaces agricoles. La limite Nord du site offre une vue sur le grand paysage.

A l'Ouest du site, sur une parcelle voisine, se trouve une passerelle sous forme de promontoire permettant d'avoir une vue dégagée sur l'horizon.

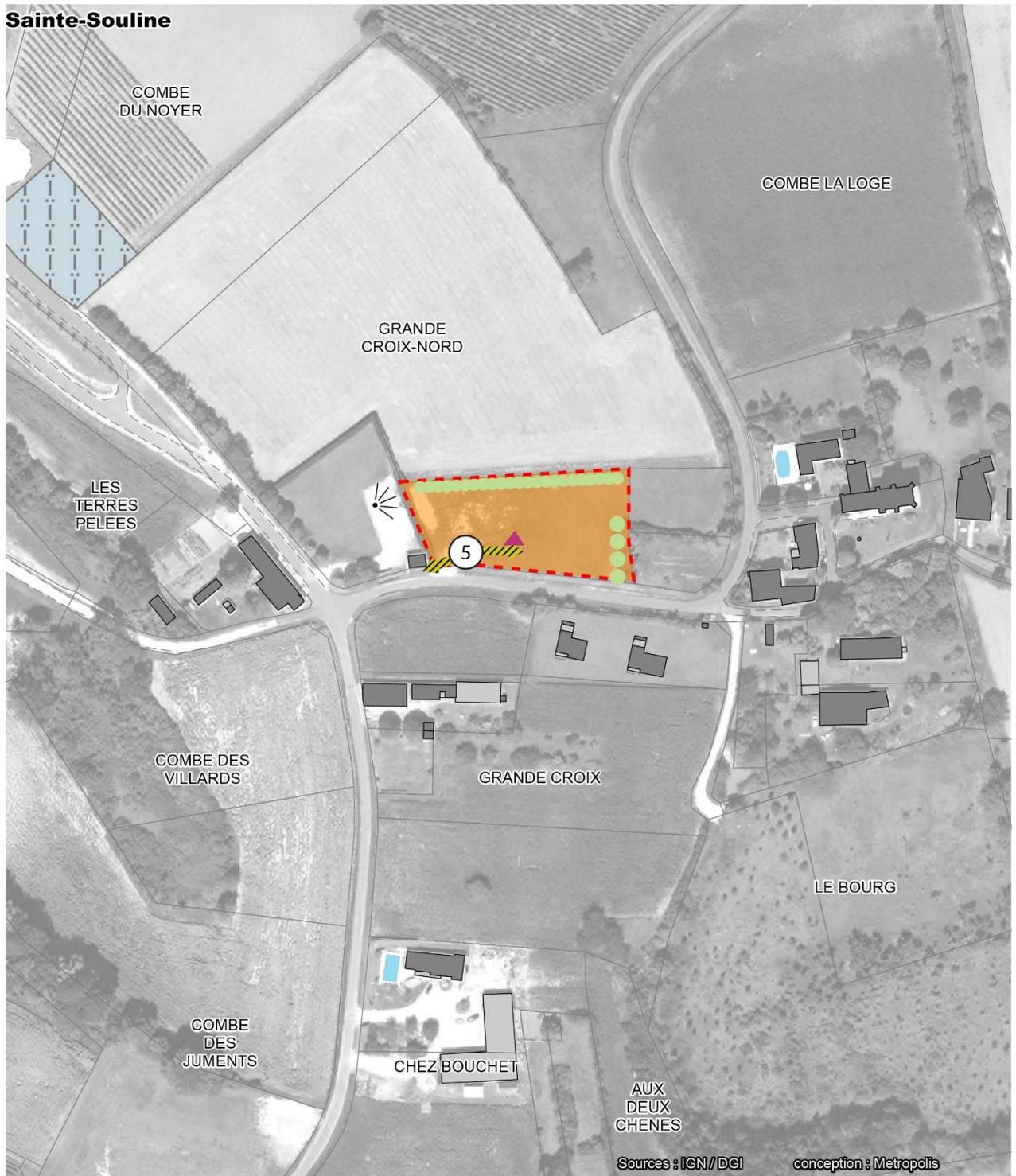
La préservation de cette vue constitue un enjeu du site, notamment en termes d'implantation et de hauteur des constructions.

Le site possède déjà des lisières en limite Nord et Est.



Plan de localisation

14.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti lourd Bâti léger Parcelle Eau Périmètre OAP 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitation 	<p>Voie</p> <ul style="list-style-type: none"> à créer accès mutualisé largeur minimale d'emprise publique 	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> Point de vue à préserver 	<p>PRINCIPES DE PLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> Arbres à hautes tiges existant à conserver Haie existante à conserver
---	---	---	---	--

14.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUc est résidentielle.	2 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUc ne sera autorisée qu'en retrait des limites séparatives.		Une attention particulière devra être accordée à la préservation des points de vues sur le grand paysage, notamment au Nord et à l'Ouest du site. Le site est partiellement concerné par le classement sonore de la LGV SEA, défini par arrêté préfectoral (catégorie 1). Des mesures d'isolement acoustique sont à prévoir.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu.	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	
Orientations paysagères	Les haies et arbres de haute tige existants seront à préserver.		
Principes de circulation / voies	Un accès en impasse sera créée depuis la voie « Le Bourg », avec une emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et un accès mutualisé pour les futurs logements.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUc, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 1 500 m², pour la réalisation minimale de 2 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

15. SALLES-DE-BARBEZIEUX : « LES LAMBERTS »

15.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUc
Superficie globale : 4 900 m²
Nombre minimum de logements : 3

Le site des « Lamberts » est localisé au Nord du bourg de la commune des Salles-de-Barbezieux, le long d'une voie communale qui a connu une urbanisation très importante au fil des dernières décennies. Le Condéon (et le site Natura 2000 associé à celui-ci) est situé à environ 300 m à l'Ouest du site.

Tout en évitant de poursuivre le développement de l'urbanisation de manière linéaire, il s'agit de créer une urbanisation plus étoffée en profondeur au niveau du hameau des Lamberts.

Le site étant toutefois positionné sur des espaces agricoles un travail d'intégration paysagère devra être réalisé pour éviter de nuire à la poursuite de l'activité agricole en périphérie.



Plan de localisation

15.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



D O N N É S

- Légende**
- Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcelle
 - Eau
 - Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

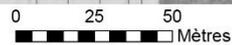
- Habitation

PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR

- Voie**
- à créer
 - accès à mutualiser

Sources : IGN/DCI

conception : Metropolis



PRINCIPES DE PLANTATION

- Haie à créer

15.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUc est résidentielle.	3 à 4 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUc ne sera autorisée qu'en retrait des limites séparatives.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. Une vigilance très forte doit être portée sur le bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement non collectif créés, eu égard à la proximité du périmètre de protection du captage AEP de Font Chaude.	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	
Orientations paysagères	<p>Les lisières et les limites séparatives seront traitées : haies d'essences locales plantées en pleine terre, le long des limites de l'unité foncière et des voies.</p> <p>En lisière de l'opération et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Celles-ci devront être plantées de façon à constituer un linéaire continu, suffisamment dense, en limite avec la zone A.</p> <p>Les haies à créer ne devront pas être</p>	<p>Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.</p> <p>Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.		
Principes de circulation / voies	Un accès en impasse sera créé depuis la voie communale, avec une emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et un accès mutualisé pour les futurs logements. Les bandes d'accès devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.	Les stationnements en extérieurs devront présenter un caractère perméable.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUc, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 600 m², pour la réalisation minimale de 3 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

16. TOUVÉRAC : « LE BOURG »

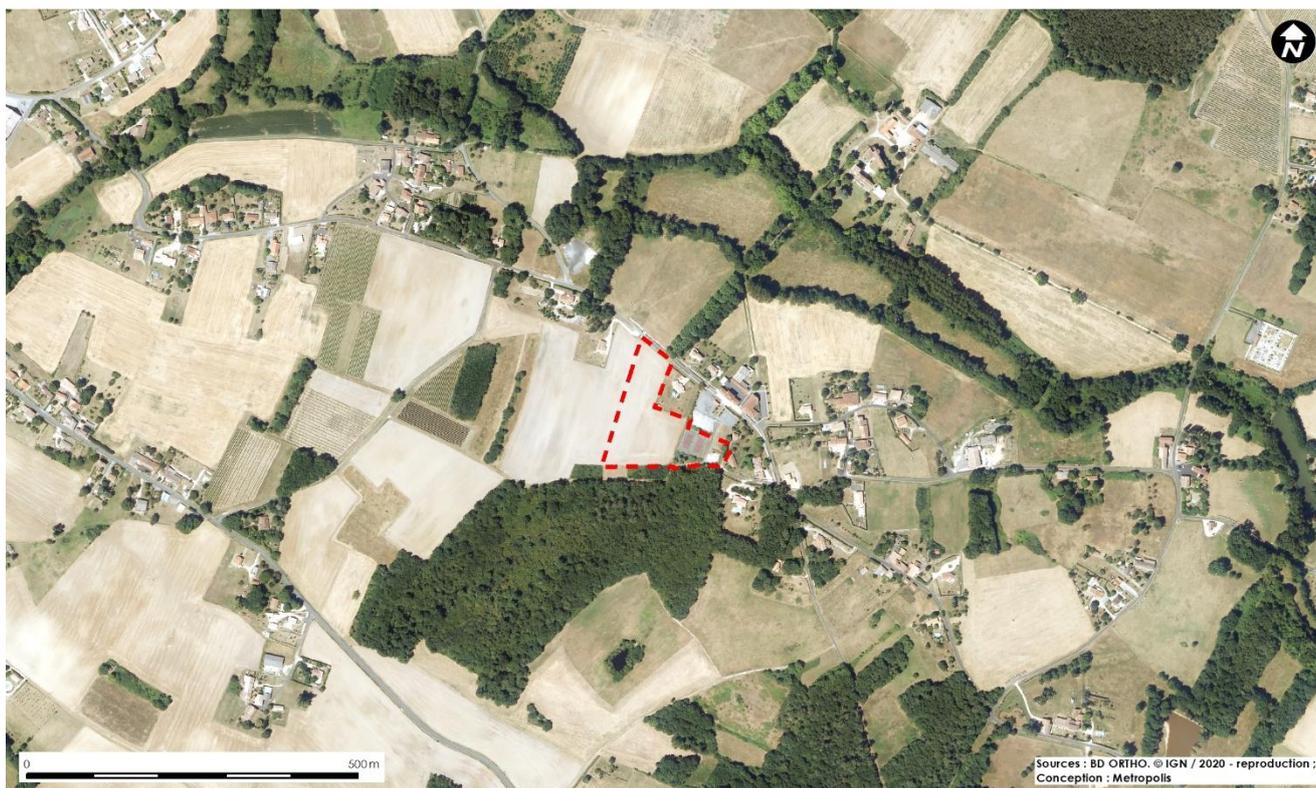
16.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUb
Superficie globale : 18 000 m²
Nombre minimum de logements : 8

Le site correspondant à l'OAP « Le Bourg » est situé à l'Ouest de la commune de Touvérac, dont il marque l'entrée. Il se développe le long de la RD131. La mairie est située directement à proximité, à l'Est.

Concernant les limites du site, elles sont marquées par la route Départementale au Nord, par une maison et un terrain de tennis à l'Est, par un large espace boisé au Sud, et par un espace appartenant à la commune à l'Ouest. Un chemin, rejoignant une voie secondaire à l'Est, longe l'espace boisé et le site, et marque la véritable limite entre les deux.

Le site soulignant la silhouette d'entrée de bourg, un enjeu en matière de lisière est à noter. Enfin, le cadre paysager illustré par le bois, ainsi que le cheminement s'articulant autour de celui-ci, préfigure un enjeu en matière d'accessibilité et en termes d'espace public.



Plan de localisation

La représentation graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation intègre une logique de fonctionnement à l'échelle des zones 1AUb et UE. Toutefois les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes ne s'appliquent que sur le secteur 1AUb.

16.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



D O N N É E S L I G

Légende

- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau

- Périmètre OAP

VOCACTION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Habitation
- Equipements

PRINCIPES DE DESSERTÉ DU SECTEUR

- Voie**
- à créer
 - accès mutualisés
 - 8 largeur minimale d'emprise publique
- Chemin doux**
- à améliorer
 - à créer

ORIENTATIONS URBAINES

- Sources : IGN / DGI conception : Metropolis
- 0 25 50
Mètres
- PRINCIPES DE PLANTATION**
- Haie**
- à créer
- VOCACTION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- | | |
|--|--|
| Espaces verts * | Espace public |
| à améliorer | à créer |
- *publics ou privés ouverts

16.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUB est résidentielle.	8 à 12 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUB sera autorisée en limites ou en retrait des limites séparatives.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts communs d'intérêt public seront aménagés pour permettre les continuités douces et paysagères, en lien avec l'entrée de bourg notamment. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier.	
Orientations paysagères	Un recul minimal de 8 m de l'urbanisation est exigé depuis les abords de la zone boisée au sud (zone N). Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	Une placette publique sera aménagée au Sud de l'opération, à l'interface entre les futurs logements et les équipements existants. Cet espace public permettra la connexion routière avec la voie communale de la Garenne. Les espaces libres publics devront être paysagés suivant un plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces de haies, ne présenteront pas un caractère	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>exotique et/ou envahissant.</p> <p>A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	
Principes de circulation / voies	<p>Une voie d'accès desservant le cœur d'îlot sera créée entre la RD131 au Nord et la voie « La Garenne » au Sud, avec une emprise minimale d'une largeur de 8 mètres et des accès mutualisés pour les futurs logements.</p>	<p>Des continuités douces seront aménagées en connexion avec la nouvelle voie créée. Elles seront perméables.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Sur le secteur 1Aub, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 12 000 m², pour la réalisation minimale de 8 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

17. VAL DES VIGNES : « CŒUR DE BOURG AUTOUR DE L'ÉGLISE »

17.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUa
Superficie globale tranche A : 6 000 m²
Nombre de logements minimum : 6

Le secteur est situé dans le centre-bourg, en contact direct avec une vue sur le grand paysage à l'Est du bourg. Cet espace est accessible depuis la rue du 19 Mars 1962, qui offre un point de vue sur l'église de Val des Vignes depuis l'entrée de bourg Nord par la RD10, une fois les hangars de l'entreprise Piveteau dépassés.

Le site se trouve en « deuxième ligne » de l'urbanisation le long de la route, et donne accès à une zone de stockage technique située en creux dans le tissu urbain, accessible également par l'arrière de l'église. Cet espace serait à déplacer pour faire évoluer le secteur.

Cette zone centrale du bourg en relation avec l'église et la cœur de bourg permettrait, en lien avec l'orientation d'aménagement « Cœur de Bourg – Autour de la Mairie », de réaliser une connexion apaisée avec la mairie, les commerces et les équipements, en passant par les arrières de jardins, tout en permettant un maillage avec les espaces publics du centre-bourg proches de l'église.

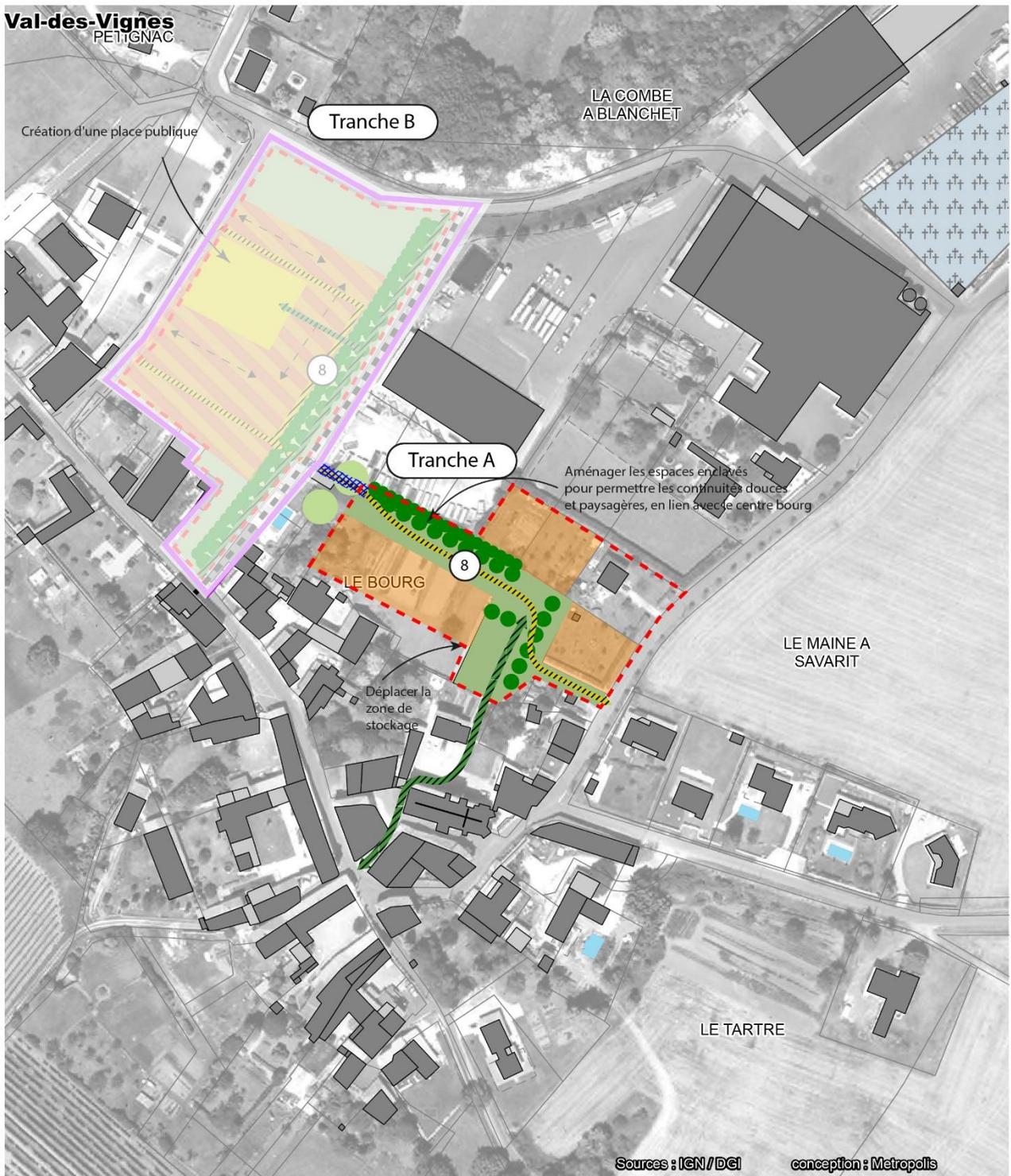
Les enjeux de ce site sont les suivants :

- La connexion apaisée reliant la Mairie, les équipements, les habitations du centre bourg et l'église,
- L'identité du centre-bourg et son attractivité.



Plan de localisation

17.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti lourd Bâti léger Parcellaire Eau Périmètre OAP Périmètre d'attente de projet d'aménagement global ER (projet) 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitation/équipements/activités de service accueillant une clientèle Habitation 	<p>PRINCIPES DE DESSERTES DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Voirie à créer 8 largeur minimale d'emprise publique Chemin doux à créer 	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> Tranche A / B Tranche A Tranche B Orientation des faitages 	<p>PRINCIPES DE PLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> Arbres à hautes tiges existant à créer <p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace verts * à améliorer Espace public à créer <p>*public ou privés ouvert</p>
--	---	---	---	--

17.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUa est résidentielle (tranche A).	6 à 10 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUa ne sera autorisée que sur une des limites séparatives à minima.	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans une logique de constructions de centre-bourg.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Un espace vert commun d'intérêt public sera aménagé en cœur d'îlot et sur les espaces enclavés pour permettre les continuités douces et paysagères, en lien avec le centre-bourg.	La zone de stockage technique devra être déplacée pour libérer l'emprise foncière.
Orientations paysagères	Un espace commun paysager en accompagnement de la voie de desserte sera créé. Les lisières et les limites séparatives devront être traitées : arbres d'alignements plantes en pleine terre, le long des futurs logements et au cœur de l'espace vert commun.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant un plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère monospécifique, exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<i>Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	
Principes de circulation / voies	<p>Une voie d'accès sera créée depuis la rue du 19 mars 1962, avec une emprise minimale d'une largeur de 8 mètres.</p> <p>Une continuité douce sera aménagée en connexion avec la partie basse du bourg et la voie d'accès nouvellement créée.</p>		Un emplacement réservé est nécessaire pour la réalisation du maillage de voie vers la Mairie en lien avec l'OAP « Cœur de bourg autour de la Mairie ».
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Sur le secteur 1AUa, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 5 500 m², pour la réalisation minimale de 6 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

18. VAL DES VIGNES : « CŒUR DE BOURG AUTOUR DE LA MAIRIE »

18.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUa
Superficie globale tranche B : 9 000 m²
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme)

Le secteur est situé dans la partie Ouest du centre Bourg, en contact direct avec le grand paysage.

Au vu de son emplacement stratégique proche de la mairie, un point de vigilance doit être observé concernant la nature des activités que pourraient accueillir cet emplacement. Il devrait préférentiellement accueillir une certaine mixité programmatique (habitats, commerces), avec une prépondérance pour l'habitat.

Cette zone centrale du bourg en relation avec la mairie, les équipements et les commerces du centre-bourg est une opportunité à valoriser dans l'aménagement de ce secteur.

Enfin, il est possible de prévoir une connexion future d'une voie douce, avec les habitants de Val de Vignes situés en contrebas, au Nord du bourg.

Les enjeux de ce site :

- La vue sur le grand paysage depuis le point haut que constitue le site.
- L'identité du centre-bourg et son attractivité.
- Le maillage et l'accessibilité de la mairie, des équipements et des commerces, de l'église, depuis différents secteurs d'habitations proches du centre-bourg.



Plan de localisation

18.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUa est mixte : habitat et activités des secteurs secondaire et tertiaire.		
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUa ne sera autorisée que sur une des limites séparatives à minima.	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans une logique de constructions de centre-bourg.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Un espace commun paysager sera créé en accompagnement de l'opération et des voies de desserte. Une place publique en cœur d'îlot sera créée en connexion avec l'Allée de Schoeneck, et en lien avec la mairie.	
Orientations paysagères	Les lisières et limites séparatives seront traitées : arbres d'alignements plantés en pleine terre, le long de la limite Est de l'unité foncière.	L'opération devra tenir compte d'un plan de composition paysagère ; comportant un maillage des espaces publics par la réalisation d'une trame arborée : alignements, mails de haies mixtes, espaces libres plantés et stratégie végétale associés. Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-</i>	Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<i>Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	
Principes de circulation / voies	Une voie d'accès sera créée depuis l'Allée de Schoeneck, avec une emprise minimale d'une largeur de 8 mètres.	Des cheminements doux seront créés à l'Est du site, en lien avec le traitement des lisières, la place publique et l'espace vert commun.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Sur le secteur 1AUa, l'opération d'aménagement d'ensemble de la tranche B portera sur une surface minimale de 7 000 m².</p> <p>Le secteur fait l'objet d'une servitude, par la mise en place d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global, réglementé au titre de l'article L.151-41-5 du Code de l'Urbanisme et interdisant « [...] pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement [...] ».</p> <p>Cette servitude doit permettre de réaliser une étude pré-opérationnelle qui définira le programme et les modalités d'ouverture à l'urbanisation du site.</p>		

19. VAL DES VIGNES : « LE BOURG »

19.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

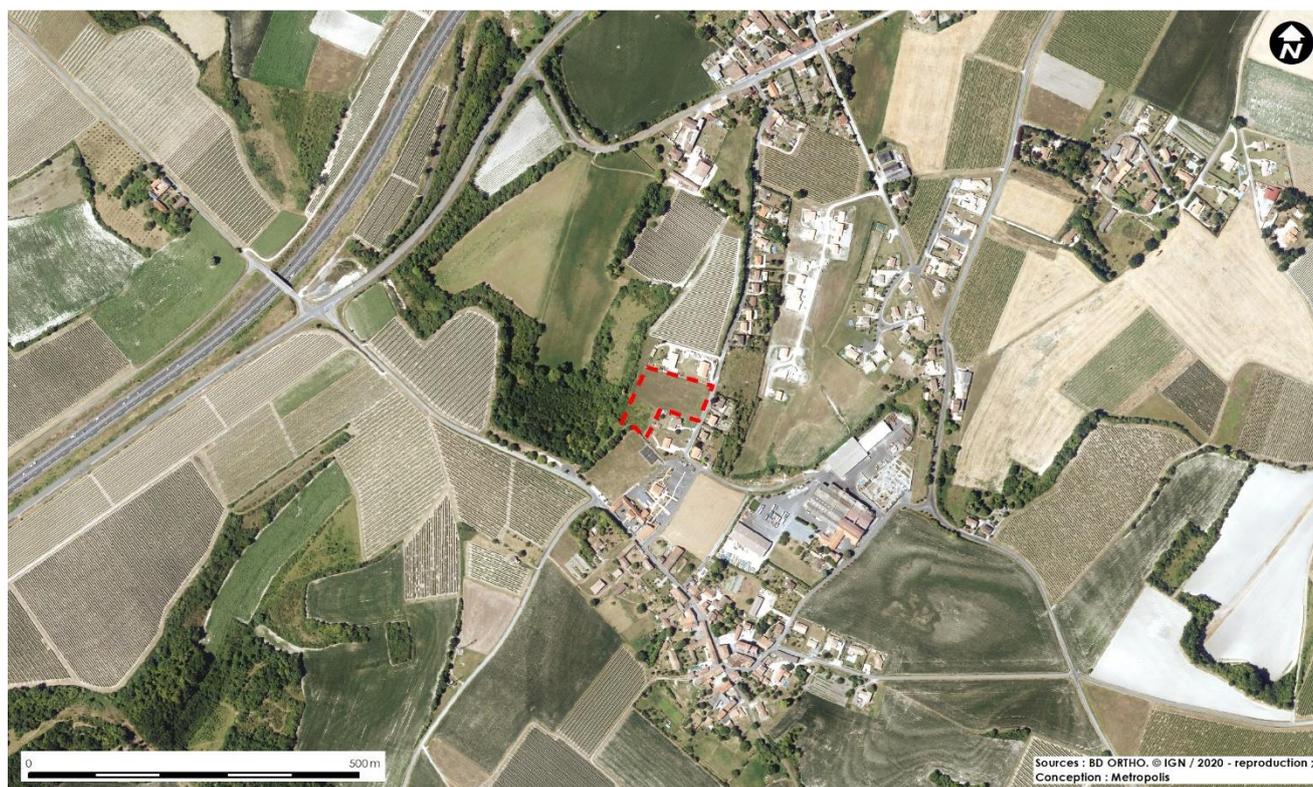
Secteur 1AUa	Secteur 1AUb
Superficie globale : 5 000 m ²	Superficie globale : 1 500 m ²
Nombre de logements minimum : 4 à 6	Nombre de logements minimum : 1 à 2

Le secteur est situé dans la partie Nord-Ouest du centre bourg, proche de la Mairie.

Cet espace est desservi à l'Est par l'allée de Schoeneck, il est cerné au Nord et au Sud et à l'Est par des habitations, sous forme d'habitat individuel.

L'espace offre actuellement des vues sur le creux et le haut de vallon à l'Ouest, et le grand paysage au Nord-Ouest.

Les enjeux concernent l'intégration dans le paysage de cet espace, potentiellement visible de loin.



Plan de localisation

19.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale des secteurs 1AUa et 1AUb est résidentielle.	Le nombre de logements pouvant être programmés est de : Secteur 1AUa : 5 à 6 Secteur 1AUb : 1 à 2.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUa ne sera autorisée que sur au moins l'une des limites séparatives. L'implantation des constructions sur le secteur 1AUb sera autorisée en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives.	Le sens d'implantation des faitages devra être respecté selon les principes du schéma.	Une attention particulière devra être accordée à la préservation des points de vues : Secteur 1AUa : les habitations en R+1 seront privilégiées en articulation avec l'Allée de Schoeneck. Secteurs 1AUa et 1AUb : les habitations en RDC seront privilégiées à l'arrière en limite d'opération à l'Ouest.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		
Orientations paysagères	Un recul de l'urbanisation est aussi exigé le long du talus au bord du stade. Ce recul devra être de 5 m minimum, végétalisé, et accueillir un cheminement doux connecté à la voirie et les espaces publics de la commune. La zone 1AUa étant le support d'une continuité	Les espaces libres en bordure de voie devront être paysagés : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...) Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention forte doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	écologique, il est attendu que le projet veille à ne pas proposer un aménagement urbain qui fragmente fortement cette continuité écologique.	plantations d'arbres et de haies mixtes, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable
Principes de circulation / voies	La voie d'accès sera à créer depuis l'Allée de Schoeneck, avec une emprise minimale d'une largeur de 8 mètres et des accès mutualisés pour les futurs logements. Un cheminement doux sera créé dans le prolongement de la nouvelle voie d'accès, et viendra connecter l'espace forestier à l'Ouest et le terrain de sport au Sud.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	En secteur 1AUa, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 5 000 m², pour la réalisation minimale de 5 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

20. VAL DES VIGNES : « LES DOUCETS »

20.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUa
Superficie globale : 5500 m²
Nombre de logements minimum : 5

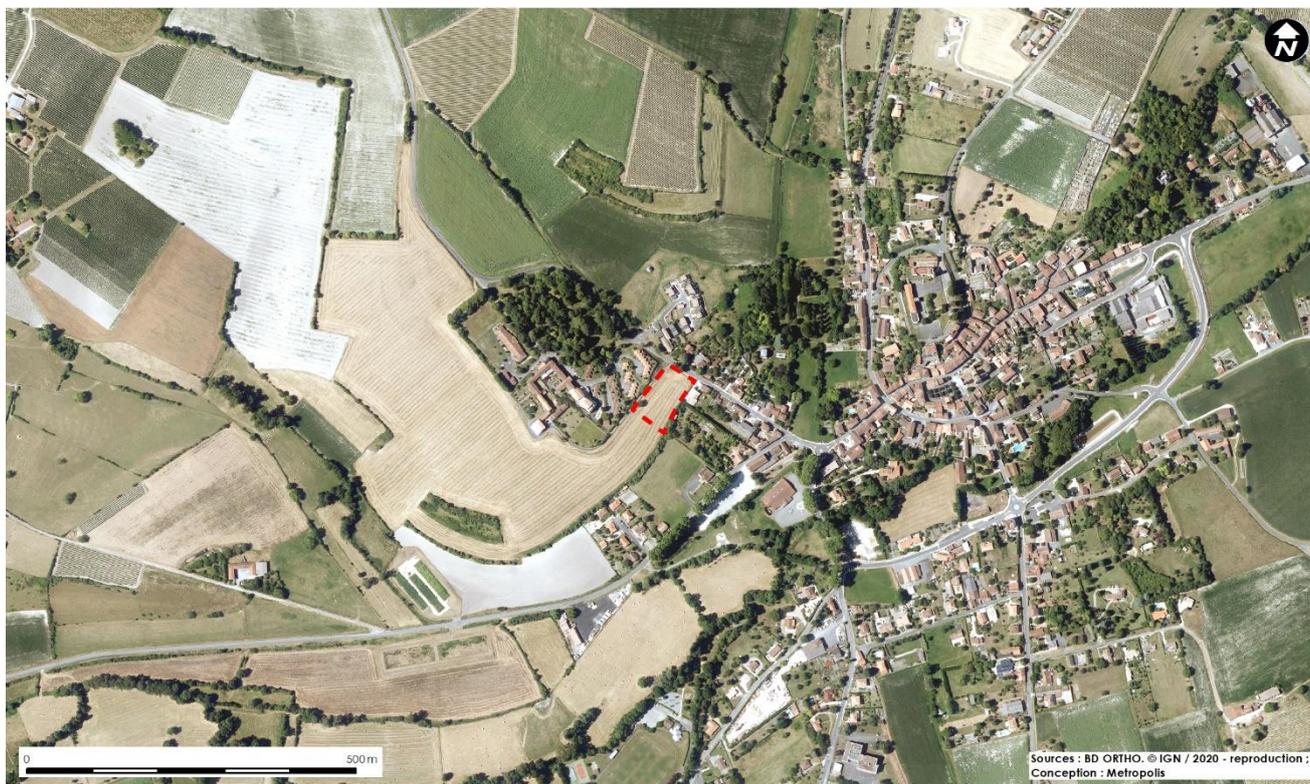
Cet espace est situé dans la partie Sud-Est de Val des Vignes, le long de la RD10 (ou route de Châteauneuf), en limite avec le bourg de Blanzac-Porcheresse.

Le site est positionné sur une grande continuité agricole, assez étirée depuis le Sud-Ouest, dont il constitue la fin, en butée sur l'urbanisation le long de la RD10.

Dans la limite Ouest du secteur, on trouve l'EHPAD « Les Doucets », en aplomb et en liaison avec un boisement. Plus au Nord, de l'autre côté de la RD10, se trouve le site de la gendarmerie.

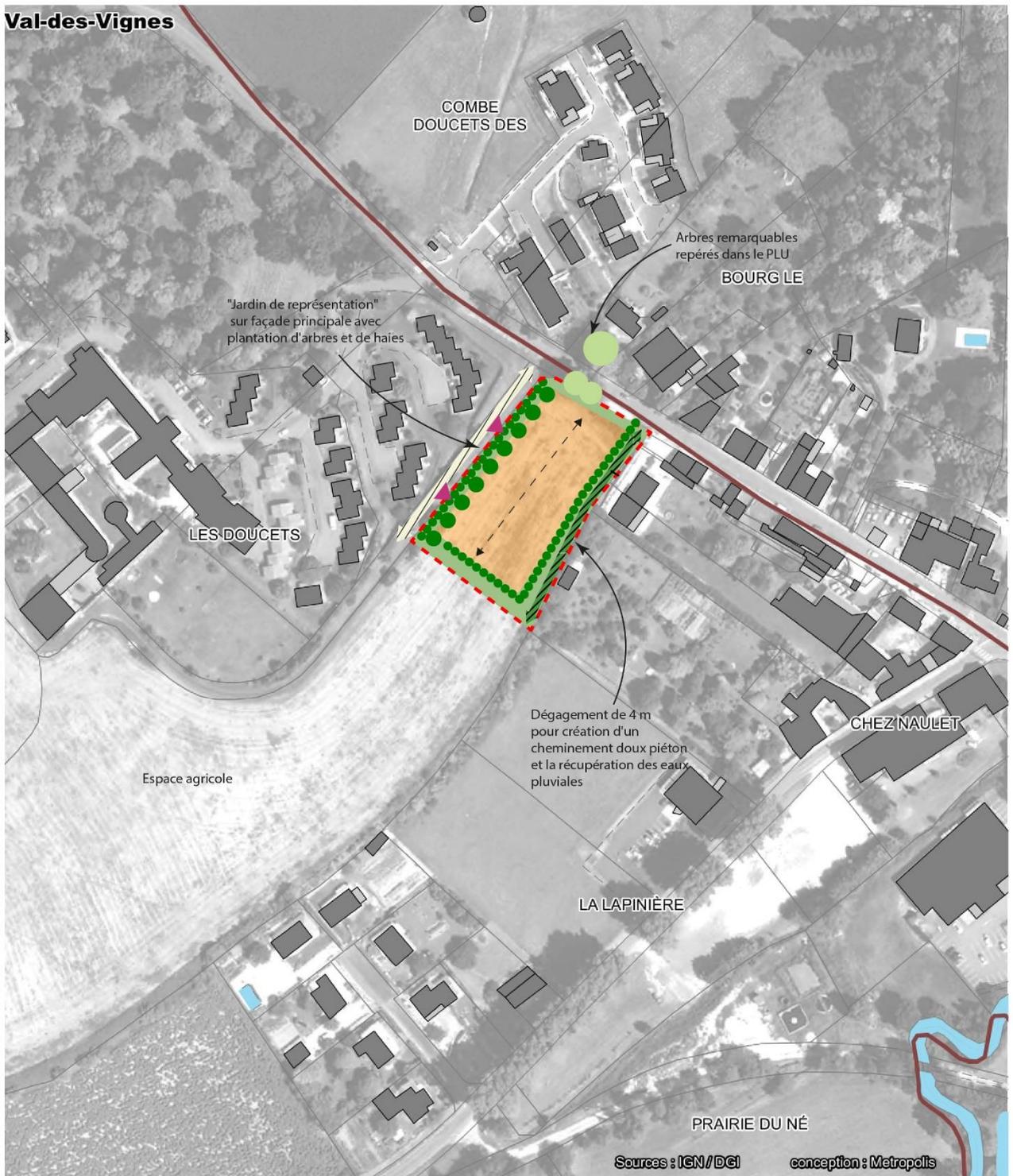
Le secteur est enfin bordé au Nord et à l'Est par une zone d'habitat implantée en ordre continu et semi-continu, le long de la RD10.

Ce lieu constitue une fenêtre sur l'espace agricole et apparaît comme une transition à l'urbanisation. Les enjeux du secteur se concentrent sur la valorisation de cette transition paysagère, en lien avec l'identité rurale et agricole.



Plan de localisation

20.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



D O N N É S	Légende				Sources : IGN/DCI conception : Metropolis	
	<ul style="list-style-type: none"> Bâti lourd Bâti léger Parcellaire Eau Limite communale Périmètre de l'OAP 	<p style="text-align: center;">VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitation 	<p style="text-align: center;">PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Voirie existant accès mutualisés Chemin doux à créer 	<p style="text-align: center;">ORIENTATIONS URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> Arbres à hautes tiges existant Arbres à hautes tiges à créer Haie à créer 	<p style="text-align: center;">VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace verts * à améliorer <p>*public ou privés ouvert</p>	
		<p>0 25 50</p> <p>Mètres</p>				
					Orientation des faitages	

20.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUa est résidentielle.	5 à 7 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUa ne sera autorisée que sur au moins l'une des limites séparatives.	Le sens d'implantation des faitages devra être respecté selon les principes du schéma. Un recul de 5 mètres est préconisé pour le « jardin de présentation » en façade sur la voie existante. Un recul de 5 mètres minimum est préconisé en façade sur la RD10.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	L'aménagement intégrera l'écoulement et la gestion des eaux pluviales via la bande des 4 mètres dégagée pour cette gestion et le cheminement piéton, en bas de pente.	
Orientations paysagères	Un écran paysager planté de haies et d'arbres d'essences locales mixtes, sera aménagé aux abords des futurs logements. Les sujets arborés remarquables existants en entrée de site sont préservés et dotés d'une protection au titre de l'article L.151-19 CU.	Un alignement de haies est à prévoir en parallèle de la voie douce créée à l'Est du secteur, dans une bande de 5 mètres minimum le long de la RD10. Un espace tampon végétalisé, d'une largeur minimale de 10 m, est attendu le long des espaces agricoles au Sud du site. Les espaces libres publics devront être paysagés suivant un plan de composition de l'ensemble : plantation	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).</p> <p>Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	
Principes de circulation / voies	<p>La voie d'accès existante sera utilisée et confortée, avec des accès mutualisés pour desservir les futurs logements.</p> <p>Une amélioration de la sécurité au niveau de cet accès sur la RD sera prévue.</p>	<p>Un cheminement piéton perméable est créé à l'Est du site, en lien avec la végétalisation et la gestion des eaux pluviales projetées.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Sur le secteur 1AUa, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 000 m², pour la réalisation minimale de 5 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

21. VAL DES VIGNES : « LE LANDRY »

21.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUb
Superficie globale : 3 000 m²
Nombre de logements minimum : 3

Le secteur est accessible par la RD10 à l'Ouest, la D916 au Nord ou encore la RD107 au Sud.

L'espace fait partie d'un ensemble d'habitations agglomérées à d'anciennes exploitations agricoles et d'anciennes implantations, situé dans un contexte général assez ouvert sur la campagne environnante, au cœur d'un espace agricole de champs ouverts.

Il est inséré dans une zone présentant un faible dénivelé, et positionné entre les lieux-dits « Le Landry », « Le terrier Ferchaud » au Sud, « Les pièces de chez Normand » à l'Est et « Le Maine large » au Nord.

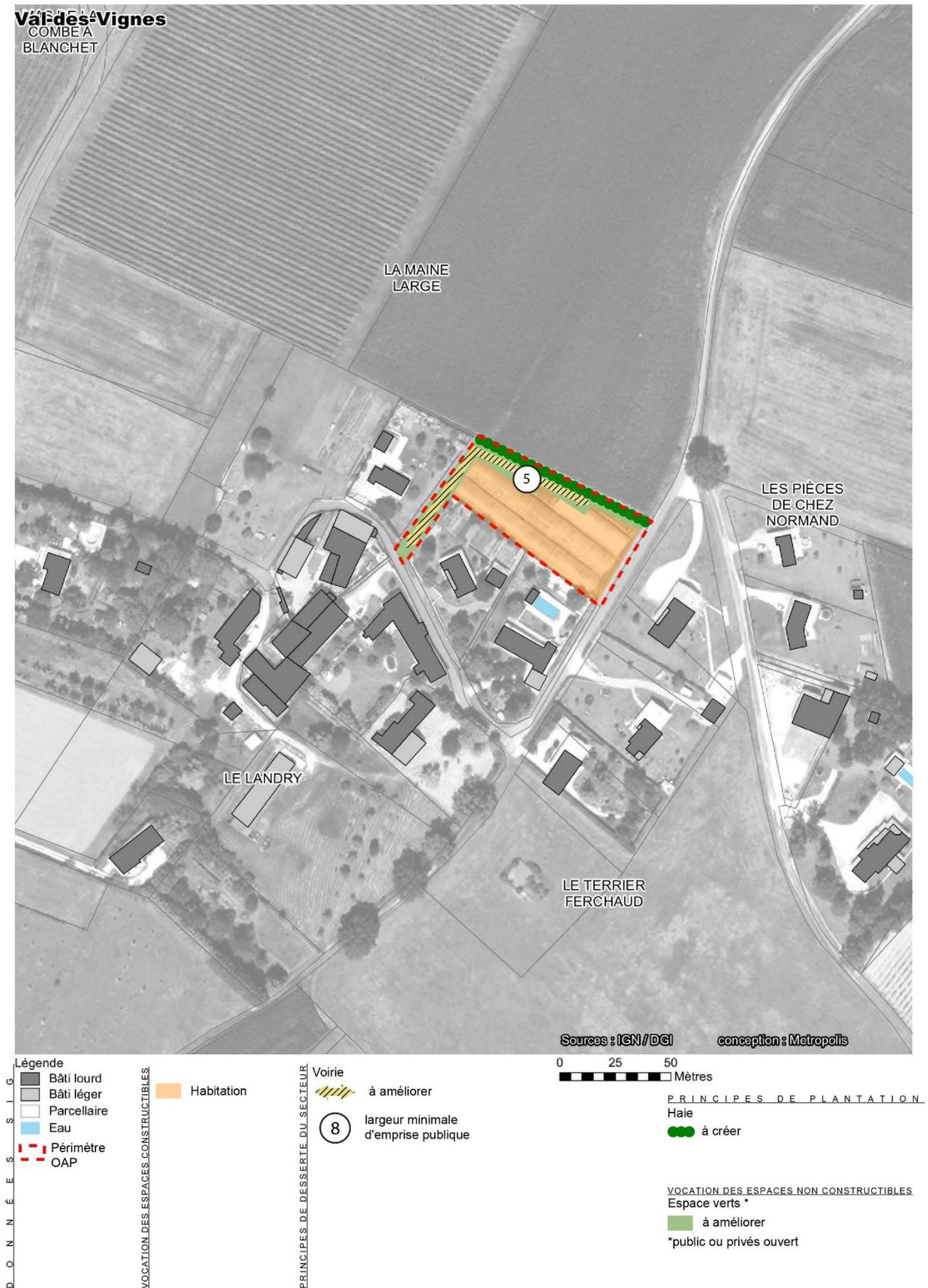
Ici, les voies de dessertes locales, souvent d'anciens chemin ruraux, traversent un tissu urbain lâche mélangeant habitats anciens et récents, sièges d'exploitations agricoles.

Les enjeux concernant principalement l'intégration paysagère de la zone d'habitat en transition avec l'espace agricole.



Plan de localisation

21.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



21.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1Aub est résidentielle.	3 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions sur le secteur 1Aub sera autorisée en limite ou en retrait des limites séparatives.		Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans un contexte de parcelles de taille limitée.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu.		
Orientations paysagères	Un espace tampon, d'une largeur de 10 m minimale, est exigé le long des espaces agricoles contigus. Cet espace tampon sera végétalisé et planté d'une haie, en pleine terre. Il pourra servir au passage de la voie de desserte aux différents lots prévus.	La voie d'accès sera accompagné d'un traitement paysager, particulièrement sur la séquence « tampon » avec les espaces agricoles. Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.
Principes de circulation / voies	La voie d'accès préexistante sera améliorée depuis la voie principale traversant le bourg, avec une emprise minimale d'une largeur de 5 mètres.		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUb, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 2 200 m², pour la réalisation minimale de 3 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

22. VAL DES VIGNES : « MAINFONDS »

22.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUp
Superficie globale : 4 000 m²
Nombre de logements minimum : 4

Ce secteur se trouve dans la partie Est du territoire communal de Val des Vignes, au Sud du lieu-dit « Chez Verdeau ». L'espace en bordé et desservi dans sa partie Est par la RD124, dans un hameau ancien constitué autour d'une église, dans une configuration en « village rue » avec ancienne bâtisse agricole, et semi-ouvert sur l'espace agricole.

Le caractère ancien des exploitations agricoles et de certaine demeures et bâtisses confère au secteur un certain cachet historique préservé, en association avec une trame paysagère ancienne, participant à l'identité des lieux. On note que le paysage est ponctué d'un petit patrimoine en pierres (murets), de quelques venelles dans les espaces publics, et d'arbres isolés remarquables (chênes, feuillus, résineux ponctuels et fruitiers).

Le secteur dans son ensemble se situe dans un périmètre délimité des monuments historiques, centré sur l'église, ainsi qu'un périmètre de présomption de zone archéologique.

Les enjeux du secteur reposent donc sur la conservation et la valorisation de l'identité du village existant, et de son implantation ancienne : un cadre patrimonial relativement préservé, et un caractère paysager, en lieu avec les traces du monde rural et le petit patrimoine, à renforcer.



Plan de localisation

22.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUp est résidentielle.	4 à 6 logements pourront être programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions pourra être réalisée en s'appuyant sur la « zone d'implantation bâtie possible maximale » du schéma précédent.	Le secteur étant intégré dans un périmètre délimité des monuments historiques et de présomption de zone archéologique, les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de répondre aux enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine et du paysage.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Des aménagements d'espaces publics devront être intégrés à l'opération d'aménagement d'ensemble, en cohérence avec le fonctionnement du bourg. Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu.	L'aménagement intégrera l'écoulement et la gestion des eaux pluviales à l'Ouest du site, en lien avec le traitement paysager de l'interface avec l'espace agricole.	
Orientations paysagères	Les sujets arborés existants situés à l'entrée du site seront conservés. Ils sont préservés au titre de l'article L.151-19 CU. Un espace tampon, est exigé à l'interface avec les zones agricoles attenantes. Il sera planté d'une haie. Les lisières et les limites séparatives (notamment avec la zone agricole) devront être traitées : arbres d'alignements et haies d'essences locales	Un plan de composition arborée devra être réalisé pour les espaces publics, en lien avec le bourg accessible depuis la traversée de bourg par la RD124, en complément du maillage d'arbres existants de type mail planté d'arbres de haute tige. Les espaces publics seront accompagnés de murets en pierre structurant l'espace et la	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>plantées en pleine terre, le long des limites de l'unité foncière et des voies.</p> <p>Les espaces libres communs seront plantés d'essences végétales locales.</p>	<p>pente en devanture des façades des habitations.</p> <p>Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	<p>caractère hautement inflammable.</p> <p>De manière à organiser la gestion de la bande tampon paysagère à l'interface de la zone agricole, une parcellisation de cette espace peut être proposée afin de déterminer le gestionnaire de son entretien.</p>
Principes de circulation / voies	<p>Une voie d'accès sera créée depuis la RD124, avec une emprise minimale d'une largeur de 8 mètres.</p> <p>Sur l'espace public projeté, un accès doux sera créé au centre du site, afin de connecter la RD124 et la voie nouvelle en cœur d'îlot.</p>		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUp, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 000 m², pour la réalisation minimale de 4 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

23. VIGNOLLES : « DISTILLERIE DES VIGNOLLES »

23.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUp
Superficie globale : 4 000 m²
Nombre minimum de logements : 3

Le secteur de l'OAP « Distillerie des Vignolles » est situé en cœur de bourg de la commune de Vignolles, entre la mairie à l'Ouest, l'église au Nord et le gîte « La distillerie de Vignolles » à qui il fait face.

Le site est inséré dans un bourg constitué d'anciennes bâtisses en pierres, et fait partie d'un périmètre des Monuments Historiques, et d'une zone de présomption de prescriptions archéologiques. Ce contexte est associé à une trame paysagère ancienne, participant à l'identité des lieux.

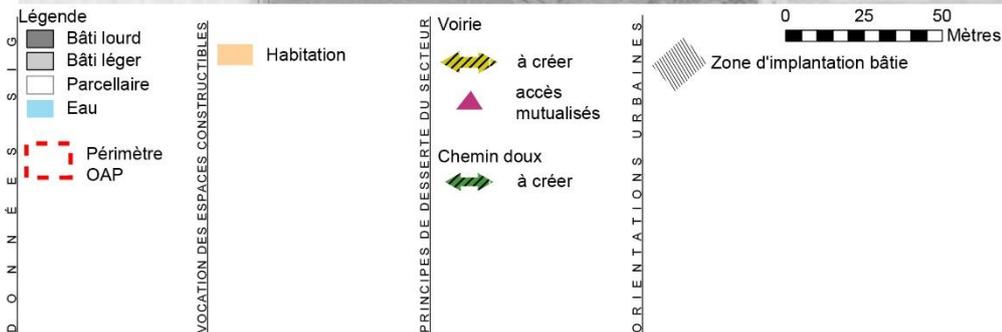
Plusieurs enjeux sont à noter, en lien avec ce contexte patrimonial et l'écrin paysager du secteur, qui se trouve à la croisée de plusieurs entités (urbaines, patrimoniales, agricoles, touristiques...).

Le programme de logements prévoit la création de 2 implantations bâties. Par la création d'une OAP Patrimoine, il s'agira de réglementer la forme urbaine afin d'éviter d'obstruer les perspectives sur le petit patrimoine et le grand paysage, mais aussi de ne pas créer de rupture avec l'existant.



Plan de localisation

23.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



23.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUp est résidentielle.	3 à 4 logements sont programmés.	
Forme urbaine	L'implantation des constructions pourra être réalisée en s'appuyant sur la « zone d'implantation bâtie possible maximale » du schéma précédent.	Le secteur étant inscrit dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques, le rapport entre les nouvelles constructions et les espaces publics devra être organisé.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu.		
Orientations paysagères			
Principes de circulation / voies	L'entrée sur le site se fera par la voie existante « Le Bourg », avec des accès mutualisés pour les futurs logements. Une continuité douce sera aménagée le long de la limite Ouest du secteur, en connexion avec la voie d'accès.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUp, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 2 500 m², pour la réalisation minimale de 3 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de «		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	disponible » selon le SDIS.		

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES À URBANISER À VOCATION COMMERCIALE ET ÉCONOMIQUE

1. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « COMMERCIALE »

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi des 4B Sud Charente fixe des objectifs en matière d'équipement commercial.

En application du règlement écrit et graphique du PLUi, les équipements commerciaux devront privilégier leur localisation géographique à proximité immédiate des centres-bourgs du territoire des 4B Sud Charente, ou dans des zones déjà définies dans les précédents documents d'urbanisme. Ces localisations doivent éviter autant que possible l'usage systématique de l'automobile au profit des modes de déplacement doux.

L'implantation commerciale peut s'inscrire dans une recherche de complémentarité à l'offre existante d'un centre-bourg, voire en favoriser l'attractivité par un effet d'appel. Néanmoins, en aucun cas une offre commerciale nouvelle ne doit s'inscrire dans une relation de concurrence potentielle avec les commerces et services existants dans un centre-bourg.

Par ailleurs, la qualité d'insertion du commerce dans son environnement devra faire l'objet de la plus grande attention. Qu'elle soit située en entrée de bourg ou dans un espace urbain historique de caractère, l'activité commerciale doit contribuer à la valorisation de son environnement.

2. BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE : « FOND RAZE »

2.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur 1AUy	
Superficie :	
Phase 1 : 95 000 m ²	Phase 2 : 22 000 m ²

Le secteur est situé dans la partie Nord-Est de Barbezieux. La parcelle est longée à l'Ouest et au Nord par la RD917, axe de communication important. Les abords du site participent à l'identité de l'entrée de ville de Barbezieux par le Nord, le site étant bordé par le secteur « Fond Raze » au Nord, site patrimonial remarquable, autour du thème de l'eau et du système bocager.

Les enjeux d'intégration dans le paysage :

- Une attention doit être portée sur l'intégration paysagère et visuelle de la zone d'activité sur le long terme, en traitant l'interface avec la RD917, tout en conservant les vues sur le grand paysage, et en intégrant le traitement paysager et phonique de la zone de bruit ;
- Les espaces verts et les arbres repérés comme éléments de paysage ou de maillage arboré et paysager de l'entrée de ville, doivent être identifiés et valorisés ;
- Les vues sur le grand paysage ouvert de l'entrée de ville de Barbezieux, ne doivent pas être masquées ;
- Les caractéristiques patrimoniales du secteur du « Fond Raze », identité bocagère à l'Ouest du site, doivent être conservées et valorisées ;
- Un traitement doit être apporté à la zone de bruit avec la RN10 à l'Est du site ;
- Une interface avec l'aire d'accueil des gens du voyage est à intégrer ;
- Les écoulements hydrauliques naturels du secteur doivent être conservés.



Plan de localisation

2.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Légende

■ Bâti lourd	■ Activités des secteurs secondaire ou tertiaire	▨ Voirie à améliorer	● Arbres à hautes tiges existants	▨ Haie existante
■ Bâti léger		▨ Voirie à créer	● Arbres à hautes tiges à créer	▨ Haie à conserver
▭ Parcelle		○ 15 largeur minimale d'emprise publique		▨ Haie à créer
■ Eau		■ Sécurité routière à créer		
▭ Périphérie OAP				

PRINCIPES DE PLANTATION

0 25 50 Mètres

Sources : IGN / DGI conception : Metropolis

Phase 1 / 2

Phase 1

Phase 2

2.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUy est l'accueil d'activités économiques.		
Forme urbaine		Le secteur s'inscrit dans un contexte paysager et patrimonial (proximité d'un site patrimonial remarquable, vues sur le grand paysage...).	Une attention particulière devra être accordée à la préservation des points de vues sur le grand paysage, en intégrant le traitement paysager et phonique de la zone de bruit. Le site est concerné par le classement sonore de la RN10 et de la RD910, défini par arrêté préfectoral (catégories 1 et 4). Des mesures d'isolement acoustique peuvent être à prévoir, selon les bâtiments.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. Les écoulements hydrauliques naturels existants sur le secteur devront être conservés.	Des aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales de ruissellement sont à créer. Les eaux de toitures, voiries et stationnement recueillies devront faire l'objet d'un traitement au sein de séparateurs à hydrocarbures, avant d'être rejetées à débit régulé (3L/s) vers le milieu récepteur (ou réseau si existant).	
Orientations paysagères	Les lisières et les limites séparatives devront être traitées : arbres d'alignements et haies d'essences locales plantées en pleine terre, et le long des limites de l'unité foncière et des voies. Les abords du cours d'eau seront préservés	Un plan de composition de l'ensemble devra être proposé pour aménager le paysage de cette entrée de ville. Le site devra faire l'objet d'une intégration paysagère soignée et s'inspirant du contexte bocager situé sur le secteur de Font-Raze, de	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>de toute urbanisation. Ils bénéficient d'un zonage Np, sur une profondeur de 20 m depuis les berges de ce dernier.</p> <p>Les lisières à l'Est du site, le long du cours d'eau, seront plantées (en pleine terre) d'une haie et d'un double alignement d'arbres. Ils devront constituer un prolongement avec la haie arborée existante située au Sud-Est du site, et dotée d'une préservation au titre de l'article L.151-23 CU.</p> <p>Le long de l'axe de la RD917, un traitement paysager soigné avec un alignement d'arbres est exigé. Il pourra être ménagé des fenêtres visuelles portant sur la zone d'activité future. Les plantations (en pleine terre) seront des arbres de haute tige, feuillus en mélange avec des espèces à feuillage persistant.</p> <p>Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières...).</p>	<p>l'autre côté de la RD917. A cet effet, un principe de réseau de haies (en mélange, semi-persistant) est attendu afin de former un maillage d'orientation Nord-Sud et Est-Ouest. Des essences comme l'Aubépine, le Charme, le Prunellier sauvage, le Laurier sauce, le Fusain, la Viorne, le Noisetier... peuvent être mobilisés.</p> <p>Les espaces verts créés, ainsi que les abords des voiries et les abords des stationnements, devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.</p> <p>Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire...).</p>	<p>bénéfique aux futurs usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique / ilot de fraîcheur lors de périodes de fortes chaleur, ...).</p> <p>Selon le BRGM, le site est sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines avec inondation de cave. Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.</p>
Principes de circulation / voies	<p>L'entrée sur le site se fera par la voie d'accès existante au Sud du secteur (redimensionnée pour répondre aux futurs usages), et par une voie nouvelle créée en cœur d'îlot, en</p>	<p>Le réseau interne de voiries à créer, ainsi que les stationnements associés, devra être conçu de façon à limiter les manœuvres des poids-lourds et à</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>connexion avec la RD917, avec une emprise minimale de 15 mètres pour le passage des poids-lourds et les aménagements paysagers notamment.</p> <p>Un chemin doux sera aménagé en parallèle de cette voie nouvelle.</p>	<p>faciliter la gestion des flux de transit.</p> <p>Les nouvelles voies à créer doivent permettre l'accès au site par le SDIS, et la défense du site en cas d'incendie.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.</p> <p>Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 20 000 m².</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

3. BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE : « PLAISANCE SUD »

3.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteurs 1AUy et 2AU

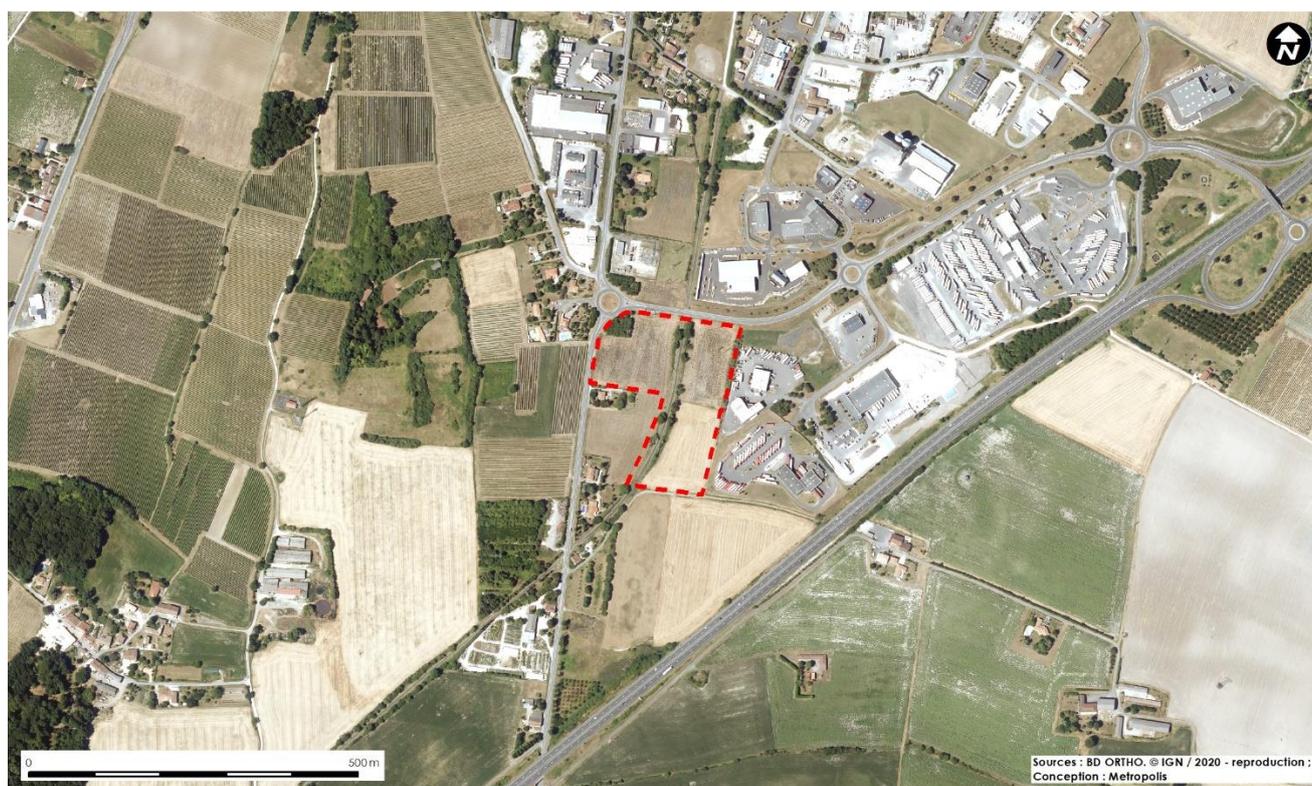
Superficie globale : 29 000 m²

Le secteur est situé dans la partie Sud de Barbezieux, proche de l'ancienne voie ferrée, transformée en voie verte. La parcelle est longée à l'Ouest et au Nord par la RD731, axe de communication important. Les abords du site participent à l'identité de l'entrée de ville de Barbezieux à la fois par le Sud et par l'Est.

Les enjeux d'intégration dans le paysage :

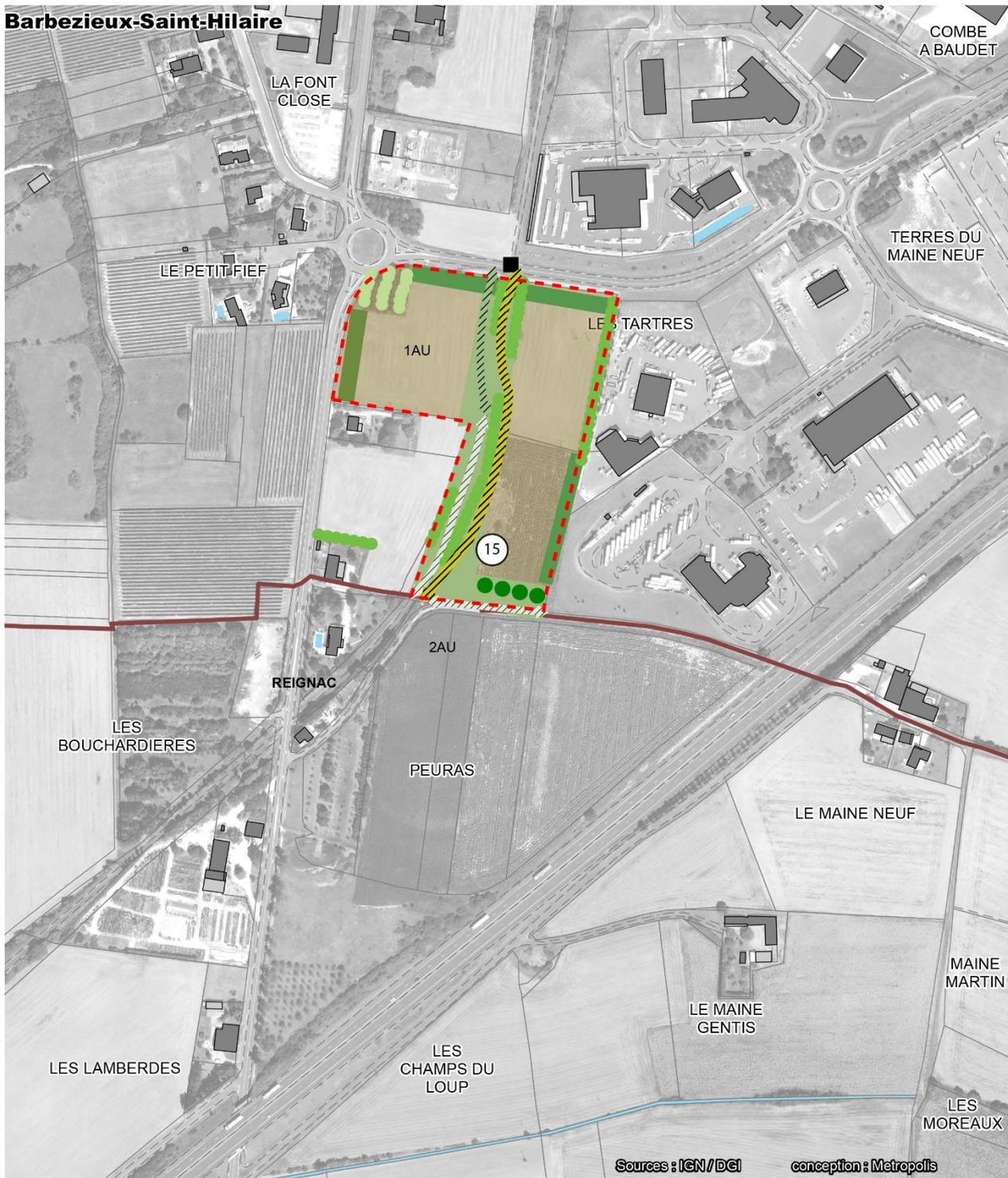
- La liaison douce voie verte qui traverse le site du Sud au Nord, accompagnée de haies et d'arbres, et offrant des vues sur le paysage environnant, est un élément structurant du paysage et de découverte du territoire à valoriser ;
- Les espaces verts et arbres repérés dans le zonage du PLU comme éléments de paysage remarquables, en accompagnement de la RD731, constituent un maillage arboré et paysager de l'entrée de ville et doivent être valorisés, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien L.123-1-7) ;
- Une attention doit être portée sur l'intégration paysagère et visuelle de la zone d'activité sur le long terme, en traitant l'interface avec la voie verte, tout en conservant les vues sur le grand paysage, et en intégrant le traitement paysager et phonique de la zone de bruit ;
- Le fonctionnement interne : les aires de retournement, parkings, zones poids-lourds, équipements techniques, doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les enjeux de l'implantation d'une zone d'activité sur ce secteur sont focalisés sur le renforcement et la valorisation de la trame paysagère en accompagnement de la RD731 d'entrée de ville d'une part, et sur la valorisation de la trame végétale et des vues autour de la voie verte, voie douce de découverte patrimoniale d'autre part.



Plan de localisation

3.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Sources : IGN / DGI conception : Metropolis

D O N N É E S

- Légende**
- Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Eau
 - Limite communale
 - Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Activités des secteurs secondaire ou tertiaire

PRINCIPES DE DESSERTÉ DU SECTEUR

- Voirie**
- existant
- à créer
- 8 largeur minimale d'emprise publique
- Chemin doux**
- existant
- à améliorer
- Sécurité routière**
- à créer

0 25 50
 Mètres

PRINCIPES DE PLANTATION

- Arbres à hautes tiges**
- à créer
- existant
- à améliorer
- Haie**
- existant
- à améliorer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Espaces verts ***
- à améliorer
- à créer
- *publics ou privés ouverts

3.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUy est l'accueil d'activités économiques.		
Forme urbaine		Une attention particulière devra être accordée à la préservation des points d'accès et aux fonctionnalités de la voie verte, située en point haut.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		
Orientations paysagères	Les arbres existants devront être autant que possible conservés. Repérage dans le PLU des arbres et haies existantes le long de la voie verte au titre de l'article L151-19. Les poches de stationnement et les aires de retournement devront être autant que possible végétalisées. Les lisières et les limites séparatives devront être traitées : arbres d'alignements et haies d'essences locales plantées en pleine terre, et le long des limites de l'unité foncière et des voies. Les arbres existants soulignant le passage de la voie verte ont	La haie à planter le long de la RD731 devra associer des essences mixtes et persistantes. Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières...).

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>vocation à être maintenu. Tout sujet supprimé ou linéaire de haie supprimé, sera compensé par un ratio de 2 plantations pour une suppression.</p> <p>La plantation d'une haie le long de la RD731, est demandée.</p>	<p>soignée. L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.</p> <p>Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire...).</p>	
Principes de circulation / voies	<p>Une voie d'accès traversant la zone d'activité sera à créer entre la limite communale Sud et la RD731, avec une emprise minimale d'une largeur de 15 mètres permettant d'intégrer les différents usages.</p> <p>Les entrées et sorties se feront sur la RD731 sous réserve d'autorisation du Département.</p> <p>La voie verte existante sera prolongée au Nord jusqu'à la D731, en parallèle de la nouvelle voie d'accès.</p>	<p>Autant que possible, les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.</p> <p>Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 25 000 m².</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

4. BROSSAC : ZONE D'ACTIVITÉS « PASSE TAUREAU »

4.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur UY

Superficie globale : 38 000 m²

Le secteur destiné à accueillir une zone d'activités est situé le long de la RD731, au lieu-dit « Chez Louainet », au Nord Est du bourg de Brossac.

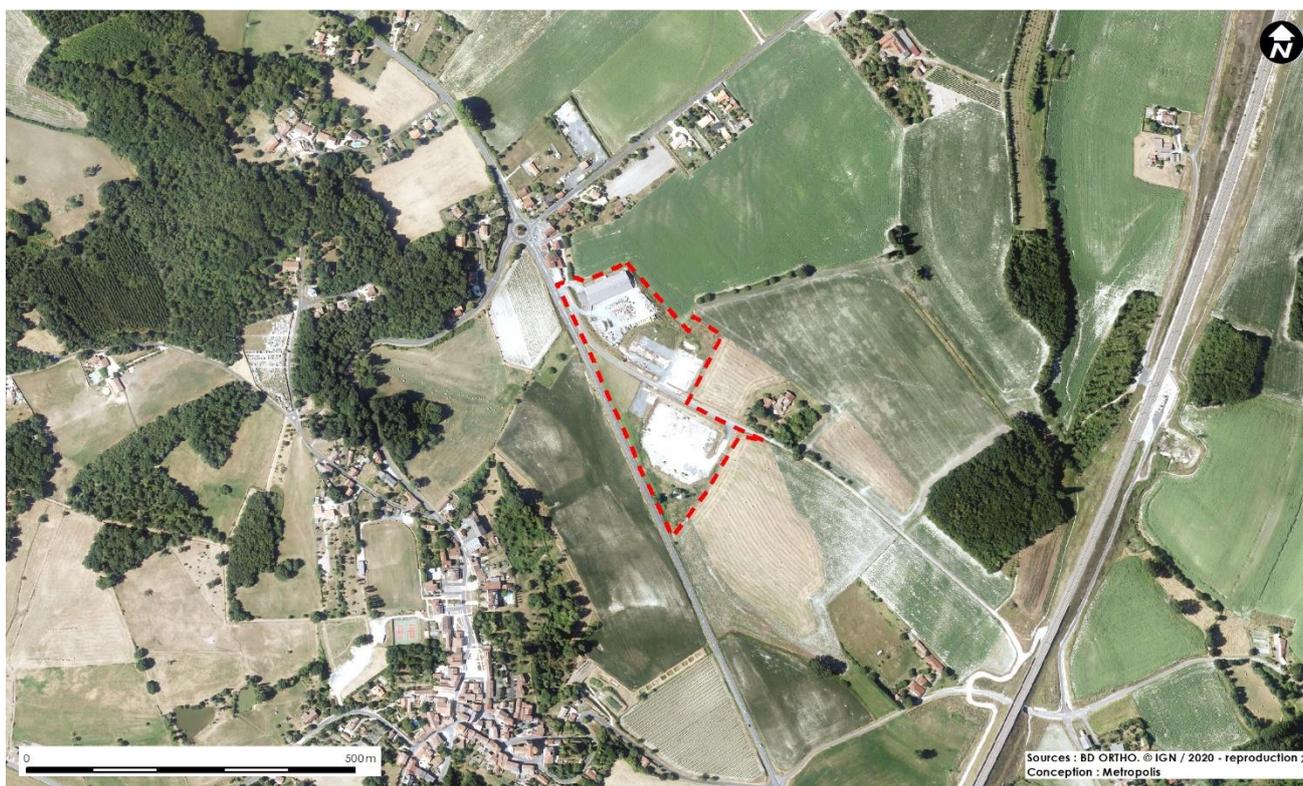
Le bourg de Brossac, et notamment son église et ses quelques imposantes bâtisses, sont visibles depuis la zone d'activités. À l'inverse, la zone d'activité est visible dans le paysage depuis les hauteurs de bourg.

L'enjeu est de garantir l'insertion paysagère et l'intégration visuelle de la zone d'activité :

- Depuis la RD731,
- Depuis le bourg de Brossac.

La zone d'activités est également soumise à l'amendement Dupont sur les entrées de villes et les zones de bruit.

De manière générale, un écrin paysager doit être constitué pour intégrer les différents visibilités et point de vues sur la zone d'activité depuis l'extérieur : points hauts, vues depuis la RD731, vues depuis la campagne environnante.



Plan de localisation

4.1.2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Légende

- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Périmètre
- OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Activités des secteurs secondaire ou tertiaire

PRINCIPES DE DESERTE DU SECTEUR

- ▨ Voirie à créer
- ⊗ Largeur minimale d'emprise publique
- ▣ Sécurité routière à améliorer

ORIENTATIONS URBAINES

- ☛ Point de vue à préserver

PRINCIPES DE PLANTATION

- Arbres à hautes tiges à créer
- Haie à créer

Sources : IGN/DGI conception : Metropolis

0 25 50 Mètres

4.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UY est l'accueil d'activités économiques.		
Forme urbaine		Une attention particulière devra être accordée à la préservation des points de vues, et notamment à l'Ouest du secteur, en direction du bourg situé en vis-à-vis le long de la ligne de crête.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		
Orientations paysagères	Les lisières et les limites séparatives seront traitées : des arbres et haies d'essences locales y seront plantés.	<p>Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).</p> <p>Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.</p> <p>Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières...).</p>
Principes de circulation / voies	L'accès au site se fera depuis la route existante « Chez Louainet », avec	Le réseau interne de voiries à créer, ainsi que les stationnements	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>une emprise minimale d'une largeur de 8 mètres.</p>	<p>associés, devra être conçu de façon à limiter les manœuvres des véhicules (notamment poids-lourds) et à faciliter la gestion des flux de transit.</p> <p>Les nouvelles voies à créer doivent permettre l'accès au site par le SDIS, et la défense du site en cas d'incendie.</p> <p>Les accès piétonnier et autres accès non carrossables, devront être perméables.</p>	
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 800 m².</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		