

COMMUNE DE  
**CHAMPAGNAC**  
(CHARENTE-MARITIME)

4

**ELABORATION D'UN P.L.U.**

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 29 / 09 / 2011	Le 17 / 07 / 2019	Le 14 / 11 / 2019	Le
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification	Le	Le	Le	Le

**Vu pour être annexé à la décision municipale**

**En date de ce jour**

**Le Maire**

**Etudié par :**

**Françoise DOUTREUWE E.U.R.L.**  
**Et V. TROQUEREAU - COAPI**  
7 ruelle de l'Hospice, 17100 SAINTES  
06 07 06 23 17 - [v\\_troquereau@yahoo.fr](mailto:v_troquereau@yahoo.fr)  
Siège social : COAPI , 1 rue de La Trinquette  
17000 La Rochelle  
09 72 60 55 31- [contact@coapi.fr](mailto:contact@coapi.fr) - [www.coapi.fr](http://www.coapi.fr)



**EAU-MEGA, Conseil en environnement**

25, rue Ramuntcho, BP 40 422,  
17313 ROCHEFORT/MER  
Tél. : 05 46 99 09 27 fax : 05 46 99 25 53  
e-mail : [environnement@eau-mega.fr](mailto:environnement@eau-mega.fr)  
site internet : [www.eau-mega.fr](http://www.eau-mega.fr)

## **SOMMAIRE**

<i>SOMMAIRE</i> .....	2
<i>PREAMBULE</i> .....	3
<i>PLAN DE REPERAGE</i> .....	5
Secteur I – LE BOURG .....	6
Secteur II- GAILLOT .....	8
Secteur III- CHEZ PILLET.....	10

# **PREAMBULE**

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

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

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

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

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

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

## **Article R 123-6 du Code de l'urbanisme**

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

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

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

**=> 3 secteurs feront l'objet d'O.A.P. :**

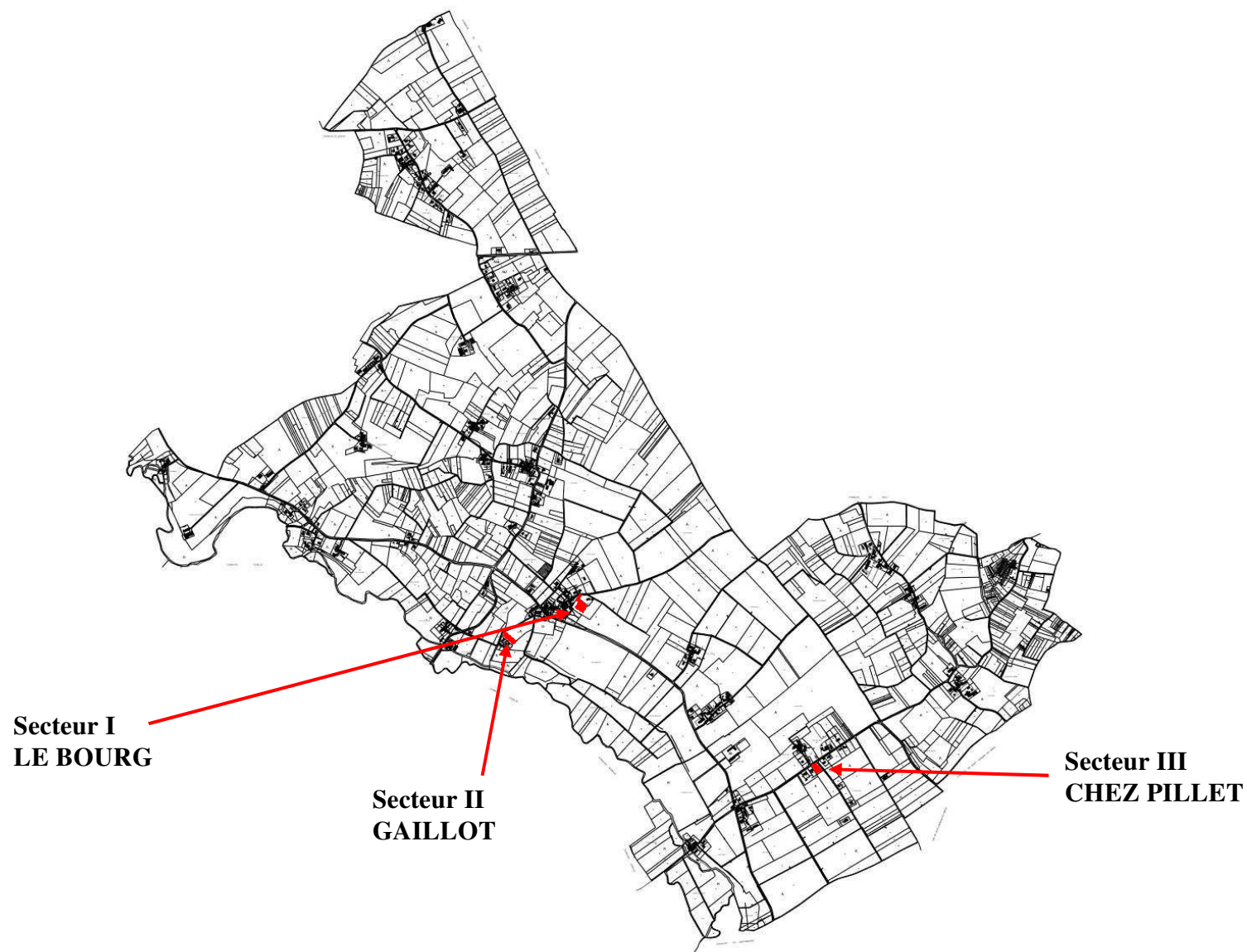
- **En secteur Ua :**
  - Chez Gaillot
  - Chez Pillet/Gadrat
- **En zone AU :**
  - Le Bourg

**La collectivité a opté pour la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble sur chaque zone Ua et AU, afin de garantir un traitement homogène sur l'ensemble de chaque site d'OAP.**

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

**Aucune programmation n'a été retenue par la municipalité.**

## **PLAN DE REPERAGE**

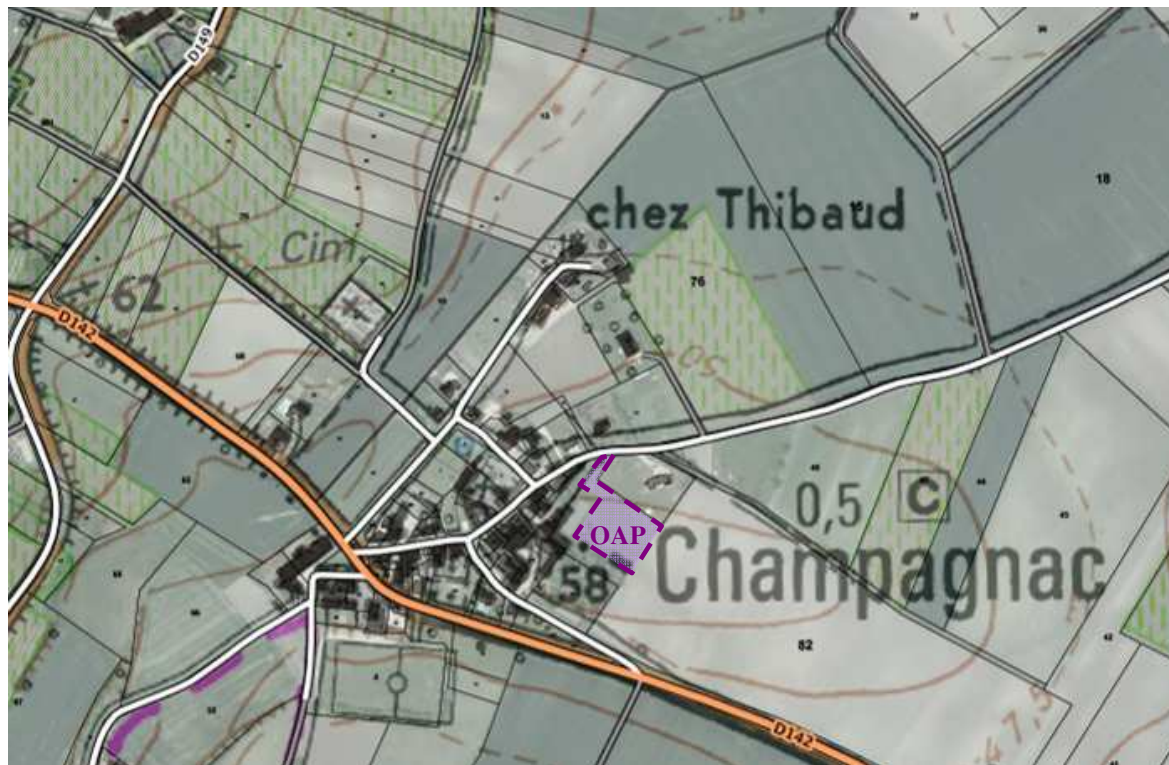


## Secteur I – LE BOURG

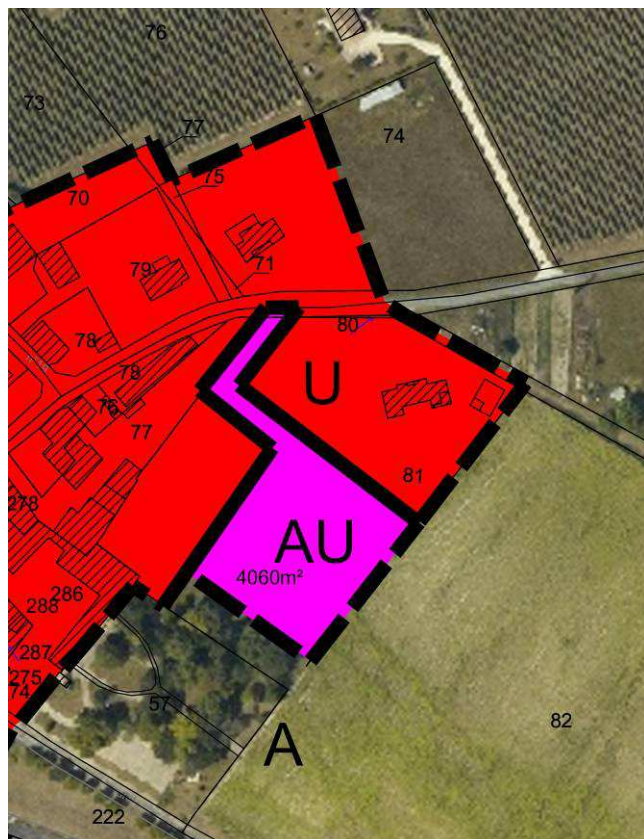
### Orientations d'aménagement

- Les accès se feront sur la voie communale. Une route principale sera créée pour desservir la zone. Elle sera accompagnée d'un cheminement piéton. La voirie devra se terminer par une raquette de retournement qui pourra être aménagée en placette, intégrant le stationnement nécessaire.
- Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie.
- Une haie d'essences locales en mélange sera à planter au sud-est du terrain. Elle permettra de faciliter l'intégration des futures constructions dans le paysage, en continuité du parc et favorisera ainsi la conservation de la silhouette du bourg et la préservation des abords de l'église. Elle constituera également une zone tampon avec l'espace agricole. Pour cela, elle sera réalisée de façon à atteindre à terme au moins 2 mètres d'épaisseur et 2 mètres de haut. Un aménagement paysager devra également être réalisé en haut, à l'ouest de la parcelle de manière à créer également un espace tampon avec le bâtiment agricole situé plus à l'ouest.
- Les principales orientations de faîtage et une implantation plus traditionnelle des constructions seront reprises, afin de favoriser une densité s'inspirant des tissus urbains plus anciens tout en gardant une intimité à chacun : diversifier la taille des parcelles, privilégier la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de parcelle ou accroche (léger retrait autorisé) sur l'espace public (voirie ou placette). Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté, limite de parcelle ou accroche à la voirie (léger retrait autorisé).
- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.








**Potentiel d'accueil : 4 maisons sur 4060 m<sup>2</sup>, soit une densité de l'ordre de 10 logements par hectare.**



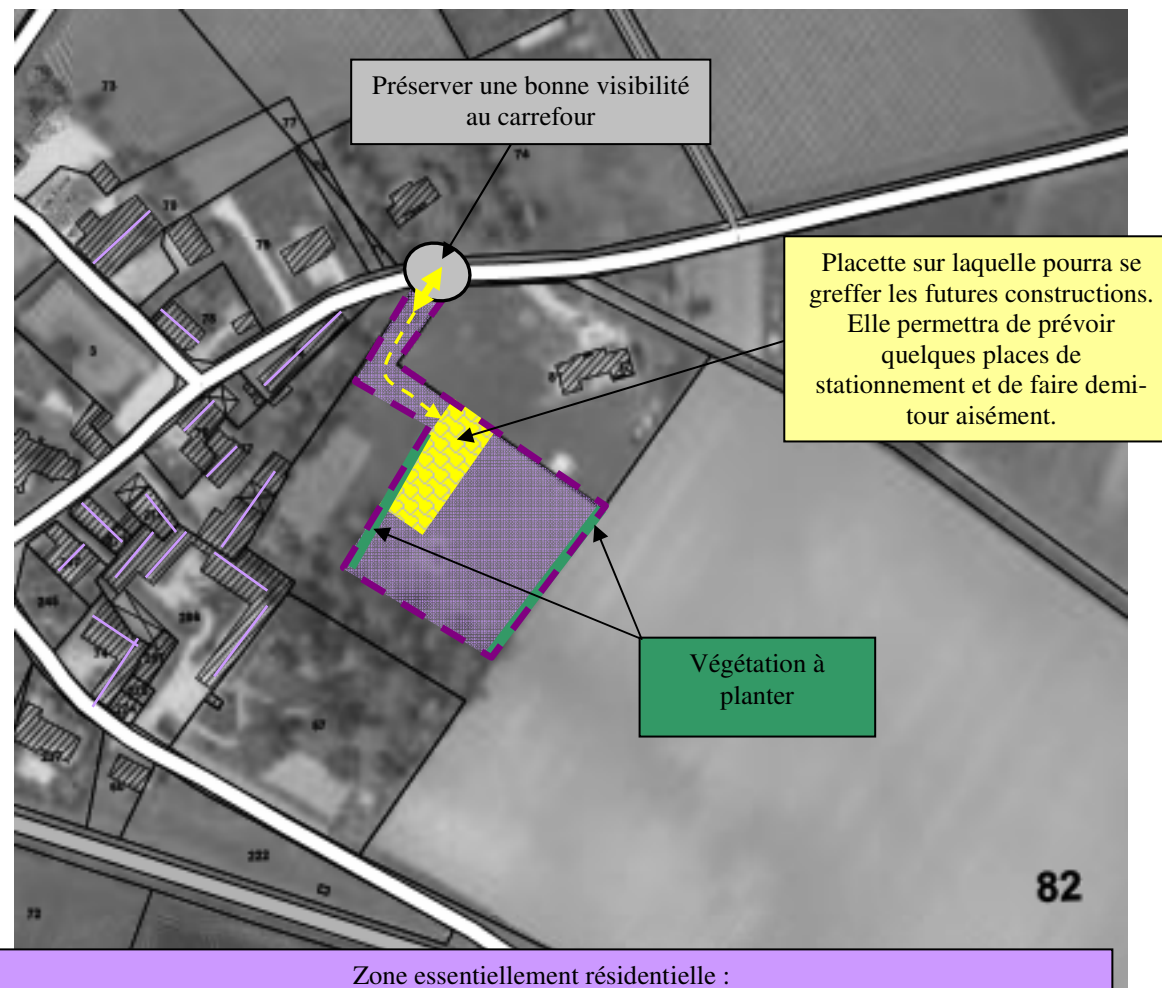




D'après la photographie aérienne et le plan de zonage

-  Zone à aménager
-  Voie communale
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  Eléments végétaux à planter (localisation à respecter)
-  Accès à aménager (localisation à respecter)
-  Principe de voirie de desserte
-  Placette à aménager avec stationnement et possibilité de faire aisément demi-tour (localisation à titre indicatif)

### Schéma d'orientations LE BOURG




Préserver une bonne visibilité  
au carrefour

Placette sur laquelle pourra se  
greffer les futures constructions.  
Elle permettra de prévoir  
quelques places de  
stationnement et de faire demi-  
tour aisément.

Végétation à  
planter

Zone essentiellement résidentielle :

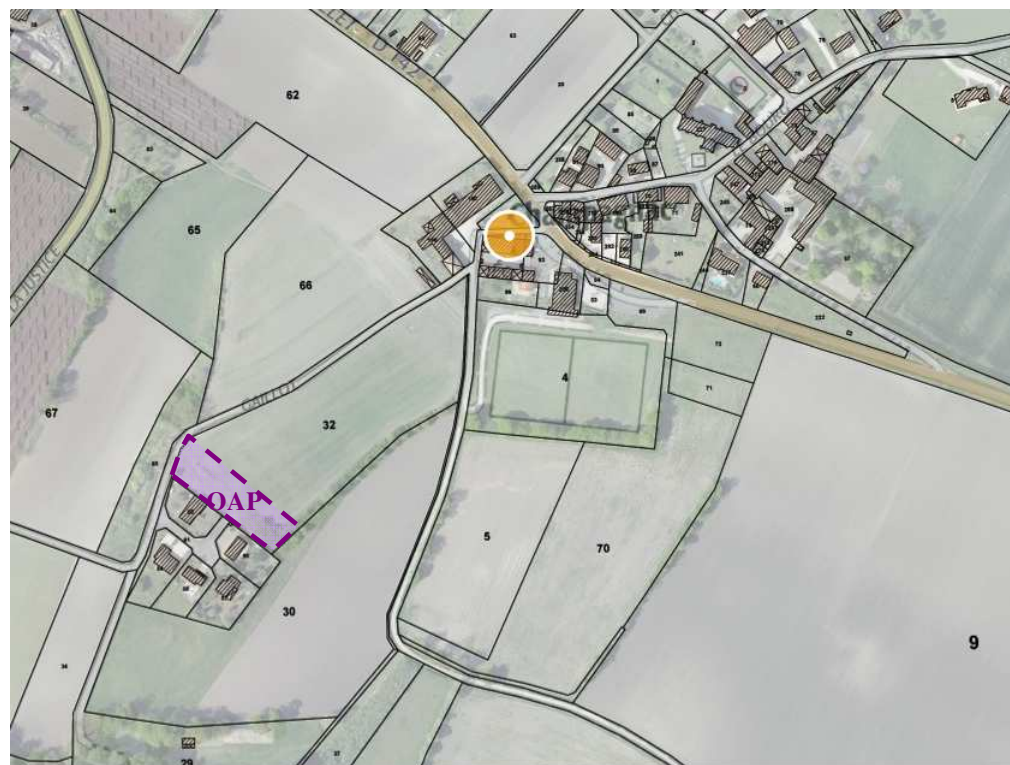
- Varier la taille des parcelles afin de favoriser un habitat intermédiaire
- Reprendre les orientations de faîtage traditionnelles
- Implantation des constructions soit en accroche à l'espace public (alignement ou léger retrait par rapport à la voirie ou une placette) soit en mitoyenneté ou limite de parcelle.

 Orientation de faîtage traditionnelle

## Secteur II- GAILLOT

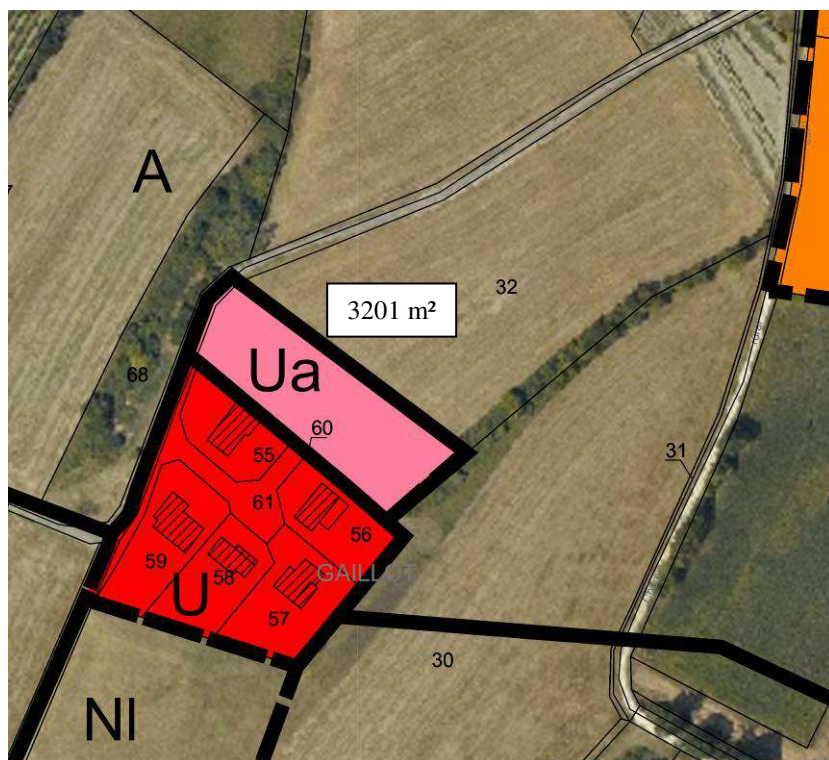
### Orientations d'aménagement

- L'accès se fera par celui du lotissement existant. Dans ce but, la placette sera agrandie afin de faciliter le retournement des véhicules. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la VC 26.
- Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie.
- Une haie d'essences locales en mélange sera à planter en limite nord. Elle permettra de faciliter l'intégration des futures constructions dans le paysage et jouera le rôle d'un espace tampon entre espace résidentiel et espace agricole. Pour cela, elle sera réalisée de façon à atteindre à terme au moins 2 mètres d'épaisseur et 2 mètres de haut.
- Les orientations principales de faîtage et une implantation plus traditionnelle des constructions seront reprises, afin de favoriser une densité s'inspirant des tissus urbains plus anciens tout en gardant une intimité à chacun : diversifier la taille des parcelles, privilégier la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de parcelle ou accroche (léger retrait autorisé) sur l'espace public (voirie ou placette). Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté, limite de parcelle ou accroche à la voirie (léger retrait autorisé).
- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.









**Potentiel d'accueil : 3 à 4 maisons sur 3201 m<sup>2</sup>, soit une densité de l'ordre de 10 logements par hectare.**

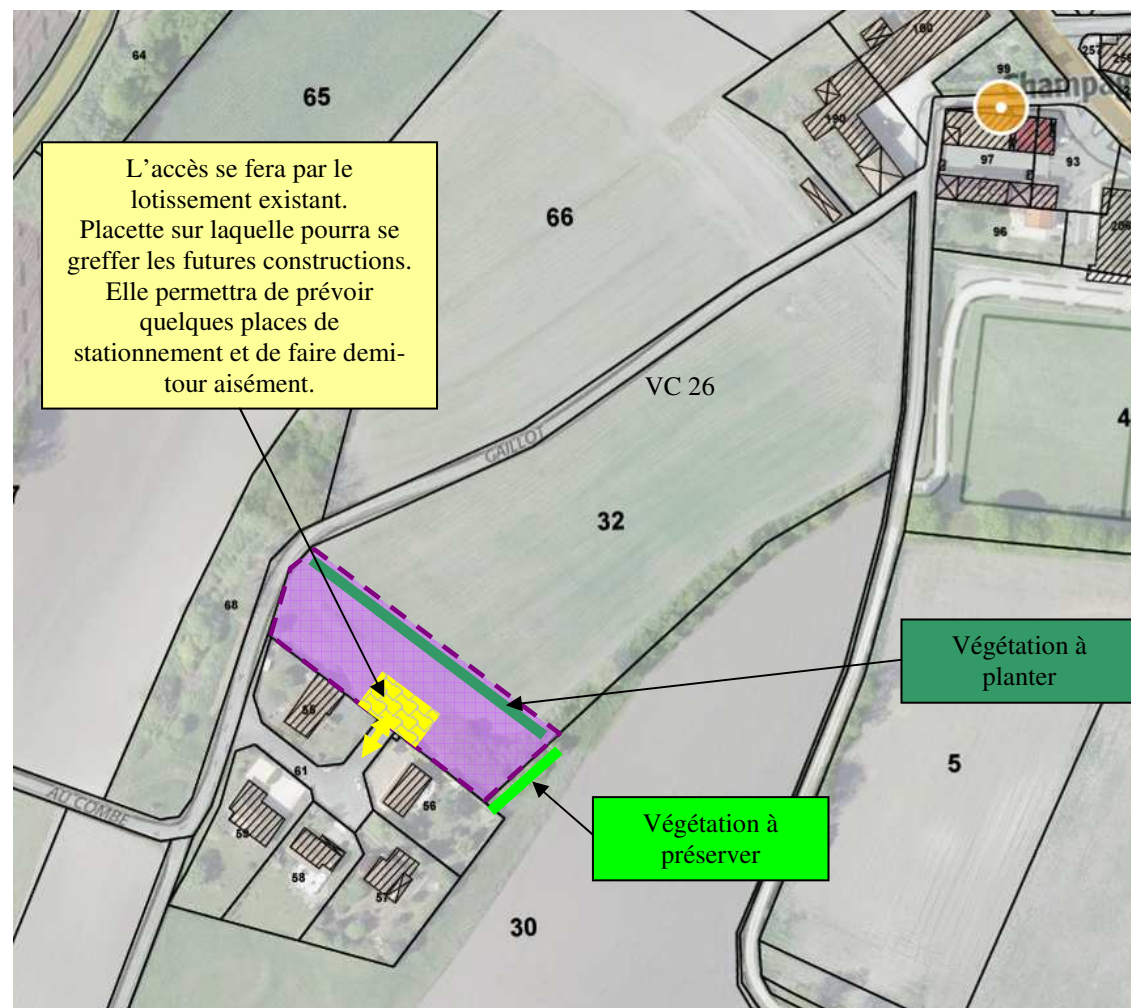




D'après la photographie aérienne et le plan de zonage

-  Zone à aménager
-  Voie communale
-  Eléments végétaux à planter (localisation à respecter)
-  Végétation existante à préserver en limite de parcelle.
-  Accès à aménager (localisation à respecter)
-  Placette à aménager avec stationnement et raquette de retournement (à titre indicatif)

### Schéma d'orientations GAILLOT



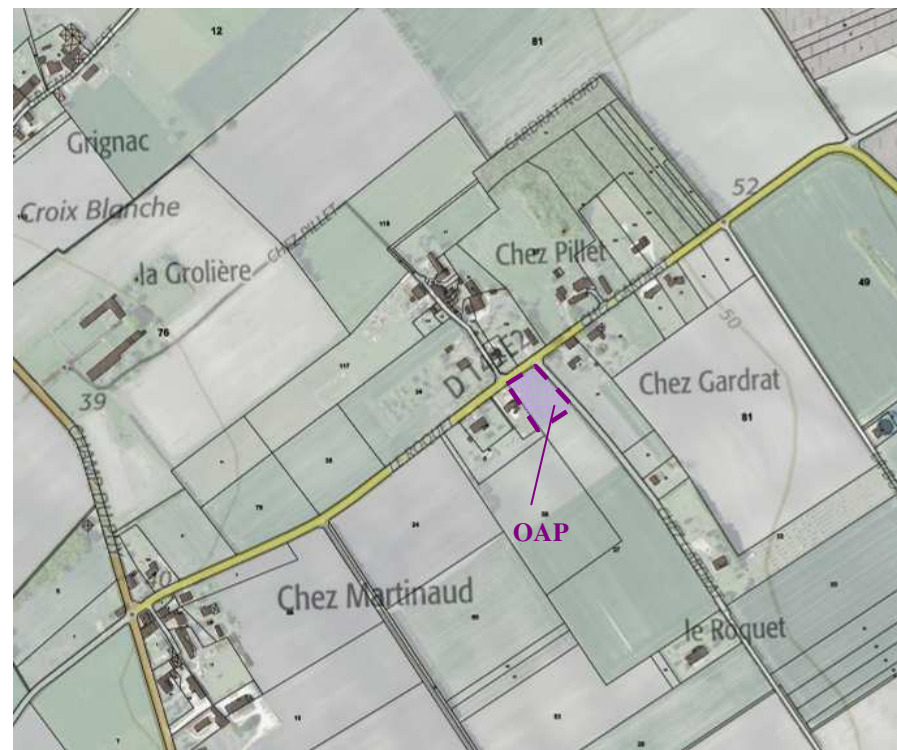
- Zone essentiellement résidentielle :
- Varier la taille des parcelles afin de favoriser un habitat intermédiaire
  - Reprendre les orientations de faîte traditionnelle
  - Implantation des constructions soit en accroche à l'espace public (alignement ou léger retrait par rapport à la voirie ou une placette) soit en mitoyenneté ou limite de parcelle.

## Secteur III- CHEZ PILLET

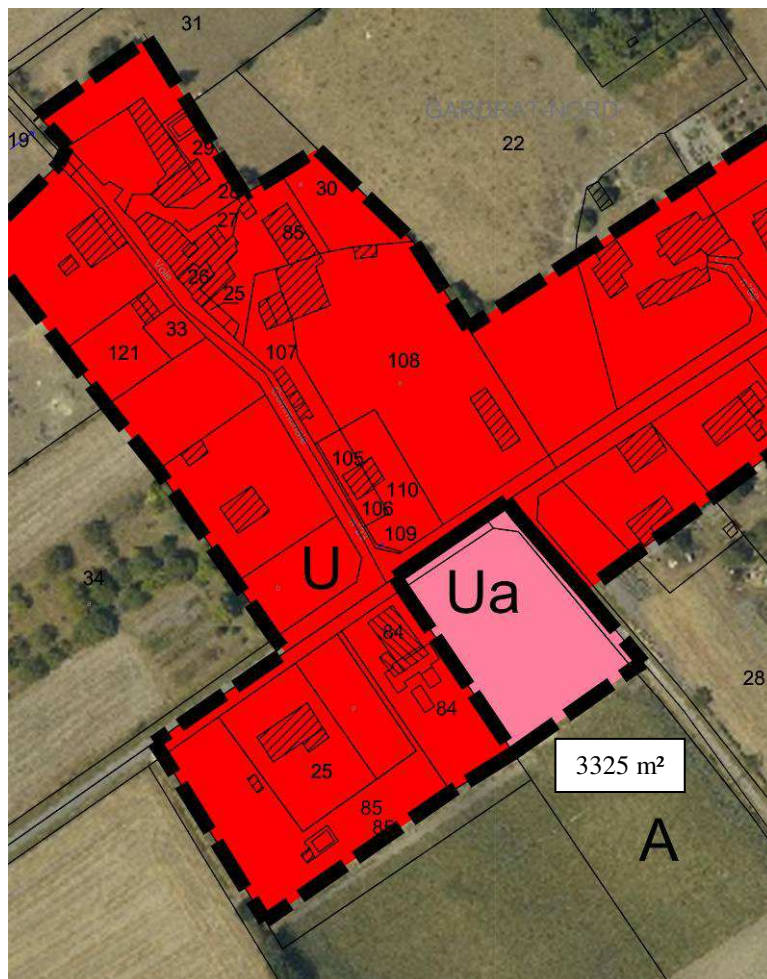
### Orientations d'aménagement

- La création d'une voirie de desserte en boucle reliant la RD 142<sup>E2</sup> à la VC 27 sera à privilégier, éventuellement à sens unique. Si pour des soucis d'optimisation ou de rentabilité, cela s'avère impossible, les lots devront être desservis :
  - soit par une voie se terminant par une raquette de retournement qui pourra être aménagée sous forme de placette,
  - Soit par des accès directs sur la RD et/ou la VC, qui seront regroupés par 2 sur la RD.
- Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie.
- Une haie d'essences locales en mélange sera à planter en limite sud de la zone. Elle permettra de faciliter l'intégration des futures constructions dans le paysage et jouera le rôle d'un espace tampon entre espace résidentiel et espace agricole. Pour cela, elle sera réalisée de façon à atteindre à terme au moins 2 mètres d'épaisseur et 2 mètres de haut.
- Les orientations principales de faîtage et une implantation plus traditionnelle des constructions seront reprises, afin de favoriser une densité s'inspirant des tissus urbains plus anciens tout en gardant une intimité à chacun : diversifier la taille des parcelles, privilégier la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de parcelle ou accroche (léger retrait autorisé) sur l'espace public (voirie ou placette). Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté, limite de parcelle ou accroche à la voirie (léger retrait autorisé).
- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.

**Potentiel d'accueil : 3 à 4 maisons sur 3325 m<sup>2</sup>, soit une densité de l'ordre de 10 logements par hectare.**







D'après la photographie aérienne et le plan de zonage

- Zone à aménager
- Voie départementale
- Voie communale
- Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
- Eléments végétaux à planter (localisation à respecter)
- Accès à aménager (localisation à titre indicatif)
- Principe de voirie de desserte en boucle (à titre indicatif)

### Schéma d'orientations CHEZ PILLET



- Zone essentiellement résidentielle :
- Varier la taille des parcelles afin de favoriser un habitat intermédiaire
  - Reprendre les orientations de faîtage traditionnelles
  - Implantation des constructions soit en accroche à l'espace public (alignement ou léger retrait par rapport à la voirie ou une placette) soit en mitoyenneté ou limite de parcelle.

Orientation de faîtage traditionnelle