



AR PREFECTURE  
017-211701644-20190710-201907001-DE  
Reçu le 11/07/2019

**COMMUNE DE  
FONTCOUVERTE**

*Département de la Charente-Maritime*

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
REVISION ALLEGEE N°1**



**DOSSIER D'APPROBATION**

*Conseil municipal du 10 Juillet 2019*

*Vu pour être annexé à la présente délibération du 10/07/2019,  
Le Maire*

**5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
OAP**





**PREAMBULE..... 2**

**A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS..... 3**

1. Intégration environnementale ..... 3

2. Gestion des eaux de ruissellement..... 4

3. Gestion des Déchets ..... 5

**B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES PROPRES A CHAQUE SECTEUR..... 6**

1. Zones 1AU au niveau de la centralité secondaire des équipements, dits « *la Sauzaie-Est* » et « *Route de Montignac* »..... 6

2. Zone 1AU au niveau de la centralité secondaire des équipements, dit « *Chez Pillet* » ..... 7

3. Zones UB et 1AUX au niveau de la centralité tertiaire de services, dite « *La Mare* » ..... 8

4. Zones UY / 1AUY dit « *Zone de la Sauzaie* » ..... 9

5. Zone UB : secteur dit « *de la Pinsonnerie* » ..... 10

6. Zone UBp et zone 1AU "rue de la Brumanderie" ..... 11

AR PREFECTURE

017-211701644-20190710-201907001-DE  
Reçu le 11/07/2019**PREAMBULE**

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement suivantes s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document.

Elles ne sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans une relation de **compatibilité**, qu'à l'intérieur des périmètres d'application identifiés aux schémas d'aménagement. Toutefois, par exception au principe ci-dessus figurent des principes de voies ou d'aménagements à l'extérieur des périmètres d'application, ceux-ci indiquent la nécessité pour l'opération d'aménagement considérée de réaliser les voies et aménagements en question. Ils sont considérés comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.

La relation de « compatibilité » signifie que les autorisations d'occupation du sol ou opérations d'aménagement ne doivent pas remettre en cause ces orientations. Il s'agit de principes et non de règles.

Ces orientations d'aménagement et de programmation concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** du PLU et certains secteurs situés en zone urbaine.

Elles se décomposent en deux types d'orientations :

- des **orientations « écrites »** qui concernent l'ensemble des secteurs,
- des **orientations « graphiques »** qui précisent les principes d'aménagements sur chacun de ces secteurs.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que la zone AU devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble** (telle qu'un lotissement, une zone d'aménagement concerté, un permis groupé, etc...), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.

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

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

*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.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.*

AR PREFECTURE

017-211701644-20190710-201907001-DE

**A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ÉCRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS**

**1. INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE**

En général, il sera conseillé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des **matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement**, et de prévoir des dispositions telles que : la récupération des eaux de pluie, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures.

Pour le respect du contexte écologique, les projets devront intégrer des **gestions vertueuses pour les eaux de ruissellement et le traitement végétal**.

Les **boisements, haies, fossés et autres éléments de trame verte et bleue** existants sur les sites d'aménagement futur seront maintenus et préservés ou recréés. Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques seront conservées, en étant intégrées aux aménagements projetés.

Le choix des **essences** devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale (voir carnet de recommandations).

Il est également préconisé de planter les végétaux en les mélangeant de façon aléatoire.

Liste (non exhaustive) de végétaux recommandés :

- Arbres**
- Merisier
  - Chêne pédonculé
  - Charme commun
  - Érable champêtre
  - Alisier torminal
  - Fruitiers : noyer, pommier...

- Arbustes**
- Cornouiller mâle
  - Cornouiller sanguin
  - Fusain d'Europe
  - Noisetier
  - Néflier
  - Amélanchier
  - Aubépine
  - Sureau
  - Viorne

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu.

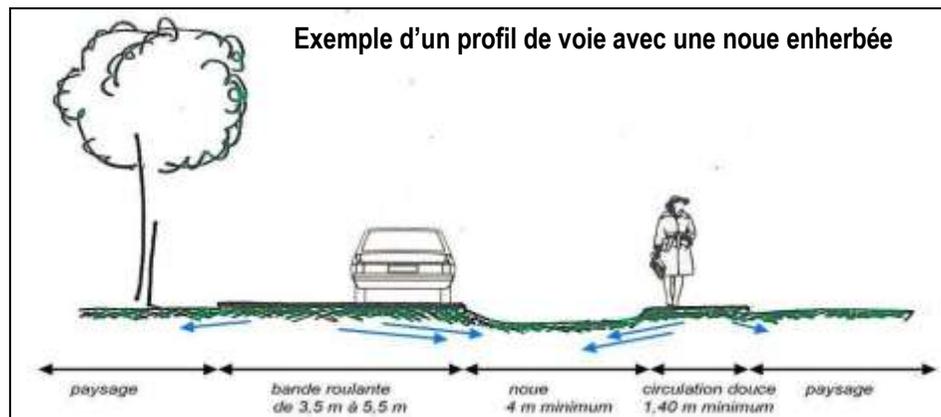
AR PREFECTURE

017-211701644-20190710-201907001-DE  
Reg. n° DE 07/2019

2. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

La gestion des eaux de ruissellement par le biais de fossés ou de noues et de bassins paysagers permet de conjuguer gestion optimale des ruissellements et apport écologique en participant aux continuités écologique composant la trame verte et bleue.

- Sur l'ensemble des projets : inciter à limiter l'imperméabilisation des sols. Proposer, sur les parcelles, pour les espaces de circulation, les terrasses, etc. des **matériaux perméables** pour limiter les flux et permettre l'absorption des eaux de pluie sur la parcelle.
- Autant que possible, la conception des nouveaux quartiers intégrera un **principe de gestion des eaux pluviales par techniques douces : la noue**



La noue peut accompagner le tracé des voies. Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement sont drainées par la noue.

La noue a plusieurs rôles : elle filtre, absorbe, retient, ralentit et guide l'eau.

Cette alternative à la gestion par réseaux enterrés permet une **gestion plus respectueuse de l'environnement** en réduisant les risques de pollution bactériologique, en offrant de nombreuses possibilités de régulations des flux d'eaux.

Au-delà de la réalisation de tels équipements, l'aménagement devra **conserver les fossés existants** sur zone ou en prolongement. L'aménagement devra respecter et compléter le maillage des fossés existants.

*Des techniques par réseau enterrés sont tolérées sur les sites les plus urbains, lorsque l'espace est réduit et ne permet pas la mise en place de noues. Cela est possible en particulier sur les sites concernés par un réseau d'assainissement séparatif (dissociation eaux usées et eaux pluviales).*

AR PREFECTURE

017-211701644-20190710-201907001-DE  
REG. DÉP. 1907/2019

3. GESTION

### Les déchets des ménages

Afin de limiter les impacts sur l'environnement et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- l'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes
- et sur toutes les zones le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers.

Les politiques de gestion de déchets évoluent beaucoup suivant les intercommunalités et surtout les pratiques des citoyens. Il est difficile et peu constructif d'être plus précis pour les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation. De plus, chaque mode de gestion doit être accompagné de modalités pour réduire la production de déchets à la source, donnée sur laquelle le PLU a peu d'outils.

### Les déchets verts

Cependant, il est important de noter l'importance du choix des végétaux de clôture. En effet les végétaux résineux / persistants de type : thuya, cupressus, laurier palme... produisent des déchets en grande quantité et de faibles qualités pour le compostage. Les feuillus recommandés dans le chapitre précédent ont, en plus de leurs qualités écologiques, l'avantage de produire moins de déchets et de bonne qualité, c'est-à-dire : qui conviennent parfaitement pour le compostage.

Ainsi, le choix des végétaux indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement est une donnée très conséquente dans la gestion des déchets.

AR PREFECTURE  
 017-211701644-20190710-201907001-DE

**B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES PROPRES A CHAQUE SECTEUR**

1. ZONES 1AU AU NIVEAU DE LA CENTRALITE SECONDAIRE DES EQUIPEMENTS, DITS « LA SAUZAIE-EST » ET « ROUTE DE MONTIGNAC »

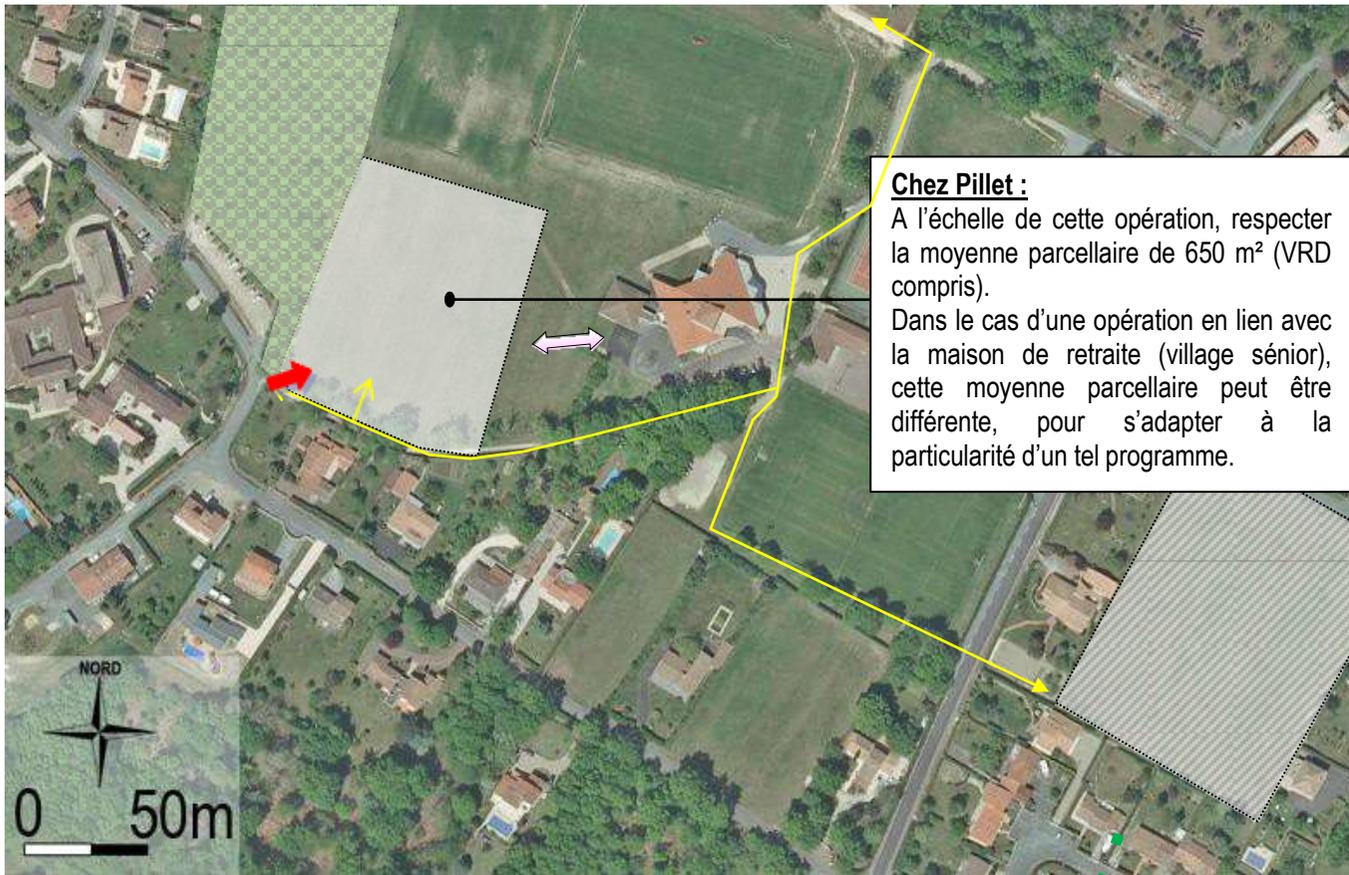
1.1. Schéma d'aménagement



AR PREFECTURE  
 017-211701644-20190710-201907001-DE  
 Recu le 11/07/2019

2. ZONE 1AU AU NIVEAU DE LA CENTRALITÉ SECONDAIRE DES ÉQUIPEMENTS, DIT « CHEZ PILLET »

2.1. Schéma d'aménagement



**Chez Pillet :**  
 A l'échelle de cette opération, respecter la moyenne parcellaire de 650 m<sup>2</sup> (VRD compris).  
 Dans le cas d'une opération en lien avec la maison de retraite (village sénior), cette moyenne parcellaire peut être différente, pour s'adapter à la particularité d'un tel programme.

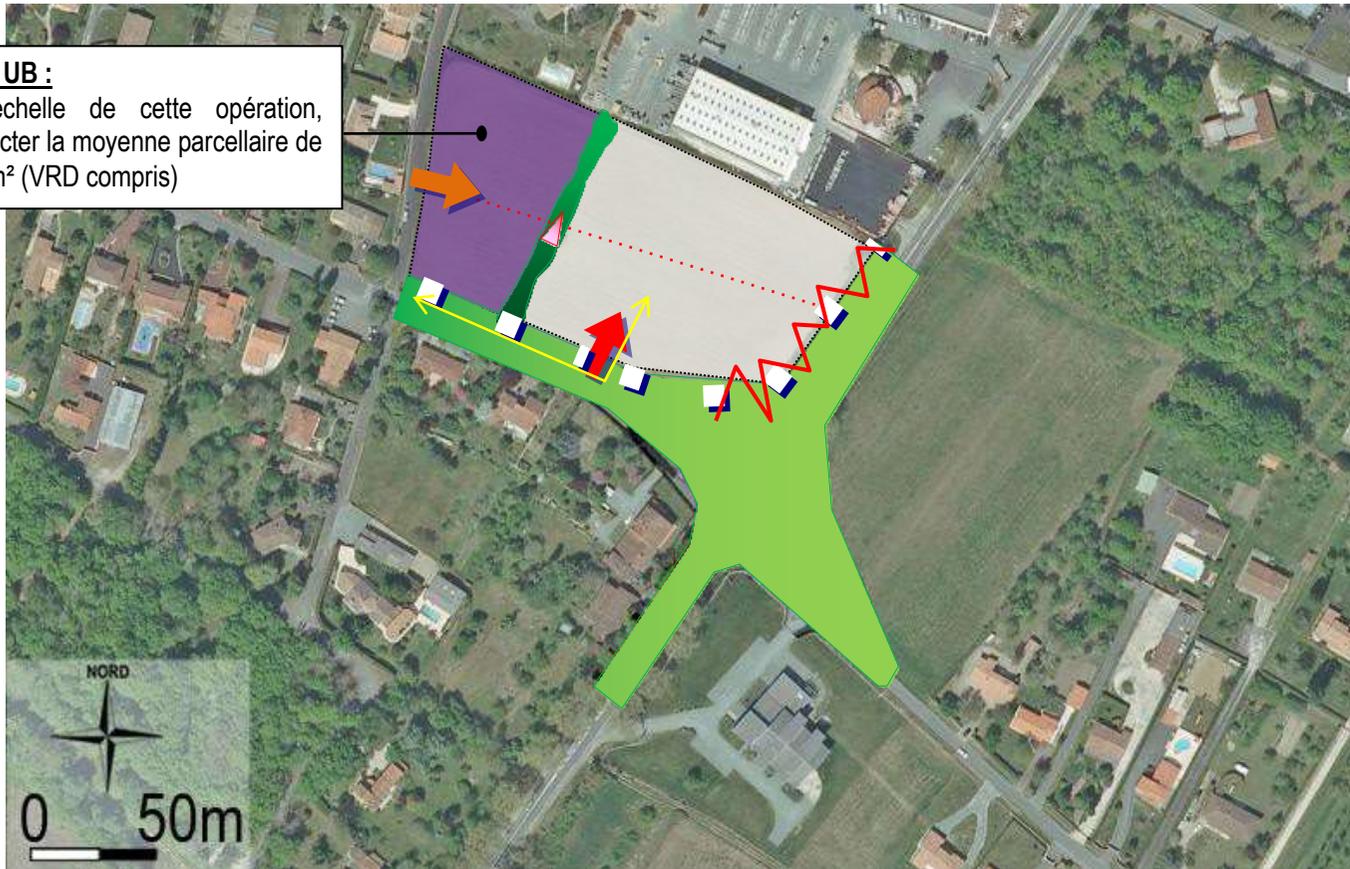
- Principe de haies existantes à conserver
- Espace Boisé Classé
- Principes de liens doux à créer en réseau avec ceux existants (positions indicatives)
- Principe de traitement paysager et qualitatif de la frange urbaine
- Principe de liaison entre la zone résidentielle et la zone d'équipements (position indicative)
- Principes d'accès à la zone concernée (position indicative)

AR PREFECTURE  
 017-211701644-20190710-201907001-DE  
 ZONES UB ET 1AUX au

3. ZONES UB ET 1AUX AU NIVEAU DE LA CENTRALITÉ TERTIAIRE DE SERVICES, DITE « LA MARE »

3.1. Schéma d'aménagement

**Zone UB :**  
 A l'échelle de cette opération, respecter la moyenne parcellaire de 650 m<sup>2</sup> (VRD compris)



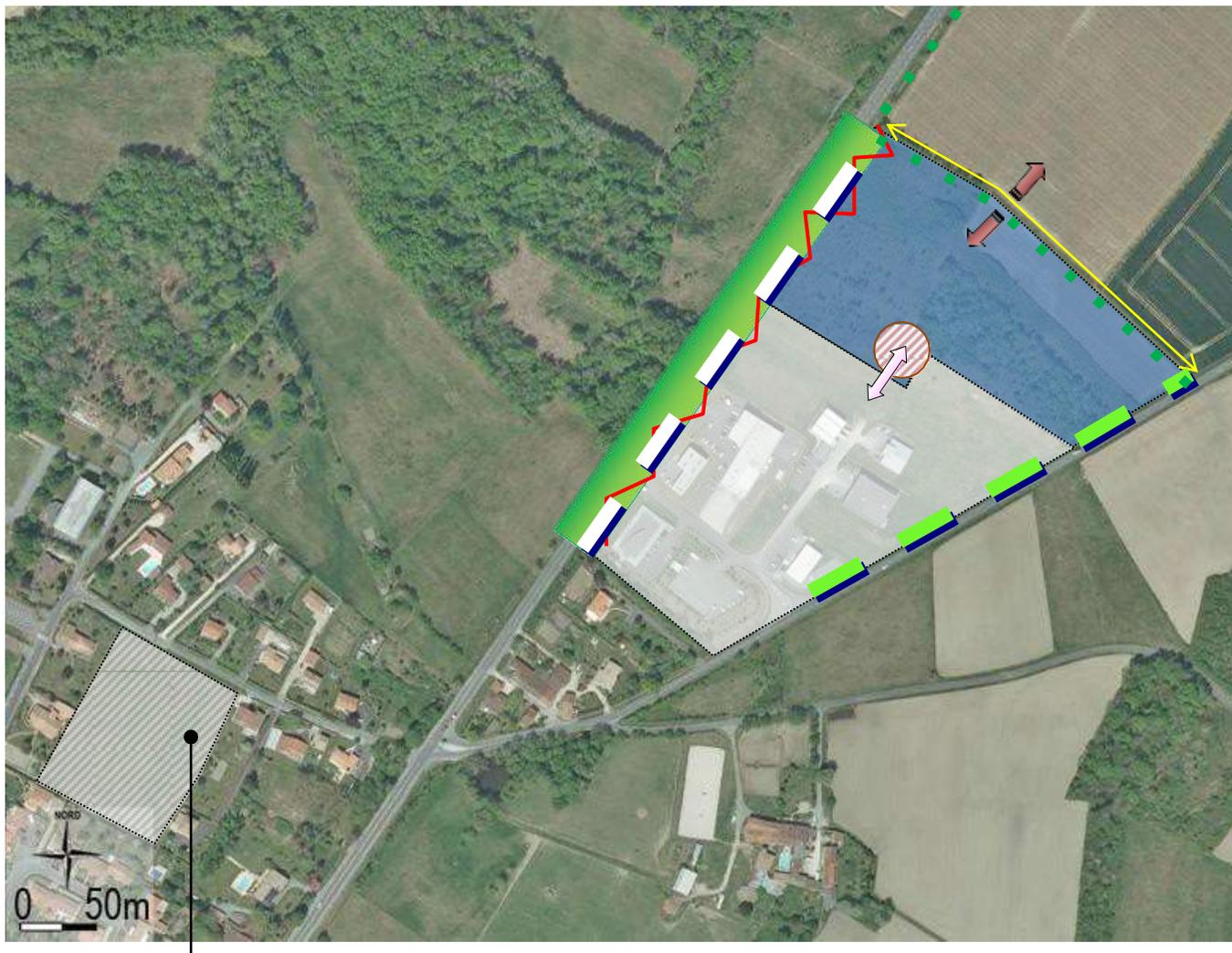
-  Zone concernée par la présente OAP (zone 1AUX)
-  Zone concernée par la présente OAP (zone UB)
-  Principes d'accès à la zone concernée depuis la rue du Bourg (position indicative, qui devra néanmoins être suffisamment éloignée du giratoire)
-  Principes d'accès à la zone concernée depuis la route de la Sauzaie et suivant le tracé de la ligne électrique (position indicative)
-  Principes de liens doux à créer en réseau avec ceux existants (positions indicatives)
-  Ne pas créer d'accès direct sur la RD150 et sur le carrefour giratoire
-  Principe de traitement paysager et qualitatif du carrefour d'entrée de bourg / d'agglomération avec un principe d'alignement d'arbres, sans obstruer la vue vers la centralité tertiaire
-  Principe de transition végétale entre la centralité tertiaire et la zone d'habitat
-  Passage de la ligne électrique
-  Pylône de la ligne électrique

**AR PREFECTURE**  
 017-211701644-20190710-201907001-DE  
 ZONES UY / 1AU / 2019 « ZONE DE LA SAUZAIE »

4.

4.1.

*Schéma d'aménagement*



-  Zone 1AU (extension de la zone de la Sauzaie)
-  Zone UY concernée par la présente O.A.P.
-  Principe de haie existante à conserver (protection au titre de l'alinéa 2 de l'article L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme)
-  Principe de traitement paysager et qualitatif de la frange urbaine (sans création de haie/écran)
-  Principe de traitement paysager et qualitatif de la façade de l'entrée de commune / d'agglomération (sans création de haie/écran)
-  Principe d'espace central de liaison et à créer (position indicative)
-  Principes de liens doux à créer ou conforter (positions indicatives)
-  Principe de liaison entre les deux parties de la zone d'activités (zones UY et 1AU), en continuité de la trame viaire existante
-  Principe d'accès possible vers le nord (dans le cas d'une possible future extension de la zone)
-  Tout accès direct sur la RD150 est strictement interdit pour desservir cette zone

Zone 1AU de la « Sauzaie-Est » faisant l'objet d'une OAP (voir page 6)

atelierurbanova, mandataire, urbanisme & architecture

Geniplant, paysagiste \_ Eve Lagleyze, urbaniste environnementaliste \_ Eau-Méga, Conseil en environnement

Révision allégée n° 1 : GHECO urbanisets, eau mega

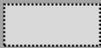
AR PREFECTURE  
 017-211701644-20190710-201907001-DE  
 Recu le 11/07/2019  
 ZONE UB : SECTEUR DIT « DE LA PINSONNERIE »

5.

5.1.

*Schéma d'aménagement*



	Zone concernée par la présente O.A.P.
	Principe d'accès unique à l'ensemble de la zone concernée (position indicative)
	Principe de traitement paysager et qualitatif de la frange urbaine

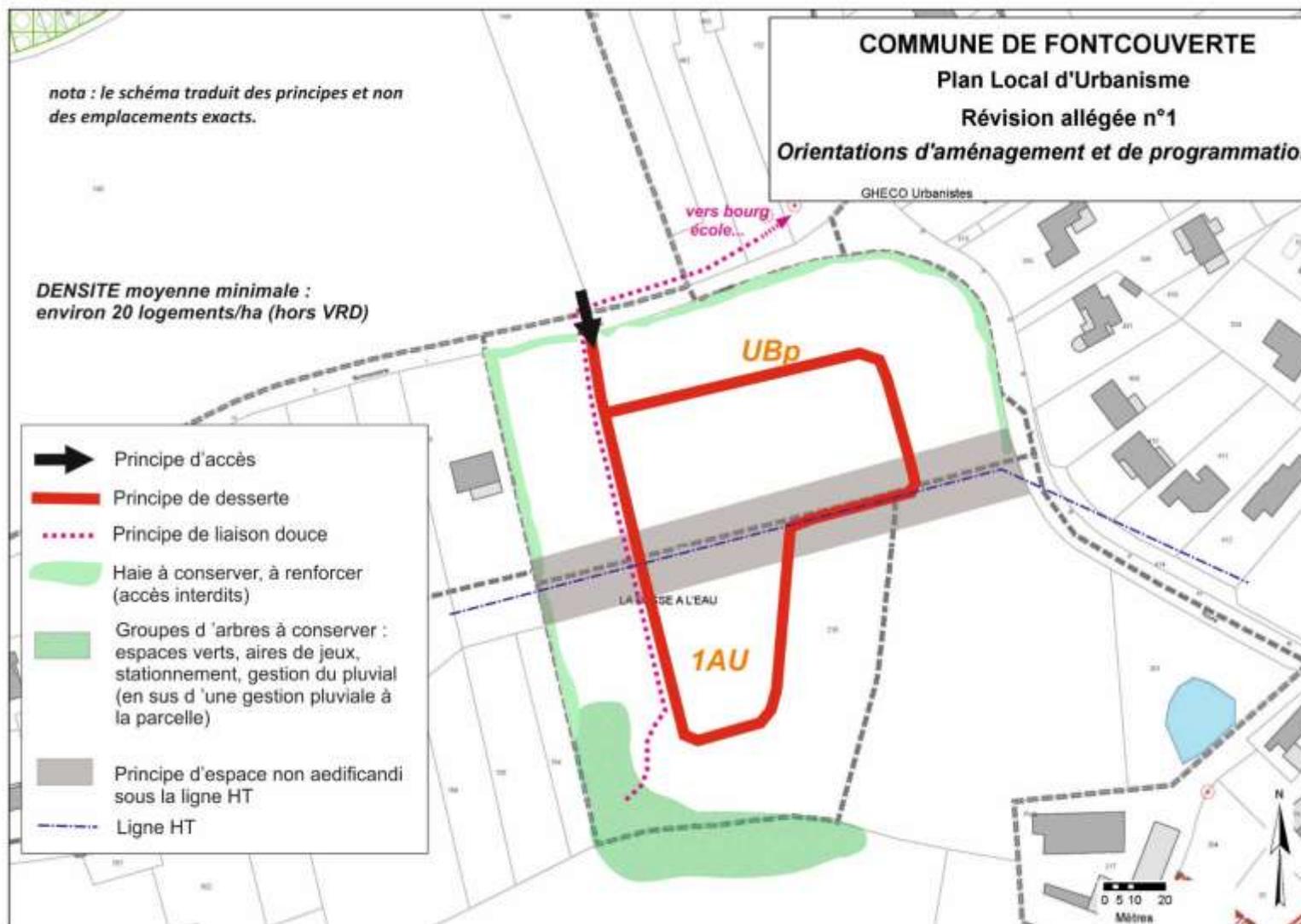
**La Pinsonnerie :**  
 A l'échelle de cette opération, respecter la moyenne parcellaire de 650 m<sup>2</sup> (VRD compris)

ÀR PREFECTURE  
 017-211701644-20190710-201907001-DE  
 Recu le 11/07/2019  
 ZONES UBp et 1AU « rue de la Brumanderie »

6.

6.1.

Schéma d'aménagement



atelierurbanova, mandataire, urbanisme & architecture

Geniplant, paysagiste \_ Eve Lagleyze, urbaniste environnementaliste \_ Eau-Méga, Conseil en environnement

Révision allégée n° 1 : GHECO urbanisets, eau mega

AR PREFECTURE  
 017-211701644-20190710-201907001-DE  
 Regu le 11-07-2019



AR PREFECTURE  
 017-211701644-20190710-201907001-DE  
 Regu le 11/07/2019

6.2.

*Orientations d'aménagement*

## **ENJEUX – PRINCIPES**

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

- Accès : un accès unique depuis la route de la Brumanderie (nord)
- Optimiser l'urbanisation de ce secteur proche du centre bourg, sous la forme d'une opération groupée avec une voie d'accès unique et voies de desserte « en bouclage »
- Intégrer des liaisons douces entre le futur quartier, le centre bourg et l'école
- Proscrire la logique de découpages de lots en « drapeaux »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces de jardins et espaces libres au sud et sud-ouest (respect des densités inscrites au SCOT : moyenne de 20 logements/ha minimum - densité nette) qui n'intègrent pas les VRD
- Privilégier les orientations nord-sud (ensoleillement et économies d'énergie)
- Imposer des clôtures végétales le long des rues de la Brumanderie, du bourg et limites de la zone avec zone N (sud, ouest)
- Rechercher la conservation des arbres et/ou groupes d'arbres les plus intéressants, comme support d'espaces verts communs, placettes,...
- Conserver des arbres sur les espaces verts communs les placettes et jardins privatifs (dans une logique d'aménagement paysager et de pré-verdissement de l'opération)
- Sous la ligne HT : principe d'espace non aedificandi : pas de construction mais possibilité de voirie, clôtures et accès aux lots de l'opération groupée

### **ESPACES PUBLICS**

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, abords de l'ouvrage de gestion du pluvial, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement/ la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot

### **GESTION DU PLUVIAL**

- Gestion à la parcelle
- Gestion au sud de la zone

