

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

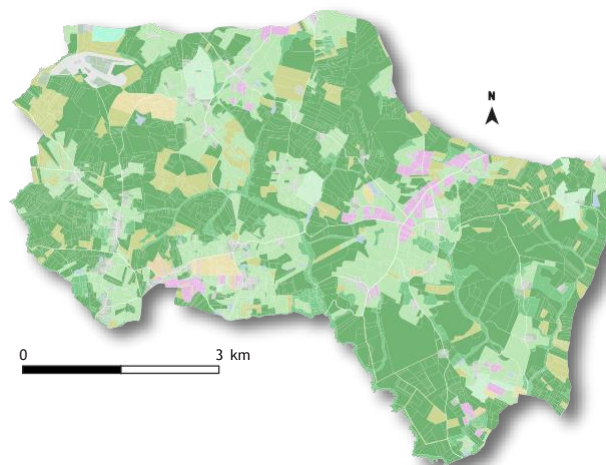
La Genétouze

PIÈCE N° 3

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT ET

DE PROGRAMMATION



	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration	7/12/2012	5/12/2022	26/07/2023
Mise en compatibilité n°1	28/10/2024		

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal en date __/__/__

Le maire



Principe d'application des OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont définies sur des secteurs géographiquement délimités sur le règlement graphique du PLU. Elles se superposent aux zones et secteurs suivants :

- Le secteur 1AUh de la zone « à urbaniser », destiné principalement à l'habitation ;
- Le secteur 1AUx de la zone « à urbaniser », destiné principalement au développement d'une zone d'activités économiques.

La force contraignante des Orientations d'Aménagement et de Programmation est définie à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles imposent ainsi un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme, et notamment à l'exécution, par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement.

La compatibilité se distingue de la conformité, imposée par le règlement du PLU (pièces n° 4.1, 4.2 et 4.3), en ce que la conformité implique un rapport de stricte identité alors que la compatibilité se satisfait d'un principe de non-contrariété.

Instruction des OAP sectorielles parallèlement au règlement du PLU

Pour rappel, les dispositions des OAP sectorielles n'affranchissent pas le projet ou la demande de se conformer strictement aux dispositions du règlement écrit du PLU (pièce n° 4.2), dans le sens où ses dispositions doivent être lues et interprétées de façon complémentaire des OAP.

Vue globale sur les OAP sectorielles

Dans le cadre du présent PLU, deux secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies, en application des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- L'OAP de secteur dite « Le bourg », à vocation principale d'habitat ;
- L'OAP de secteur dite « Pôle Mécanique de la Haute-Saintonge », à vocation principale de développement économique.

OAP relative à la valorisation des continuités écologiques

Sur le territoire, il a été retenu qu'au sein des zones U et AU, soient prévus des aménagements favorables à la valorisation des continuités écologiques au travers une gestion des eaux qualitative et un travail sur les plantations.

1.1 Orientations écrites

1.1.1 Principaux éléments de programmation

Surface aménageable : 1.1 ha

Le projet consiste à aménager le secteur 1AUh à l'occasion d'une même opération d'aménagement qui pourra néanmoins comprendre plusieurs tranches.

« Le Bourg »

	Surface (ha)	Temporalité	Logements (minimum)	Densité log/ha (moyenne)	Espaces verts - VRD (minimum)
1AUh	1,1	court et moyen terme	~12	~12	~20 %

1.1.2 Principes de desserte par les voies publiques

- A. Le secteur sera desservi par la route des Cyprès, voie communale longeant la zone à l'Ouest. Cette voie de desserte existante sera si besoin adaptée au trafic à supporter et sécuriser.
- B. Il sera privilégié à la démultiplication d'accès individuels, la création d'un ou deux accès groupés depuis la rue des Cyprès.
- C. Il conviendra d'ouvrir l'opération vers l'extérieur, via l'aménagement de fenêtres et de cheminements doux traversants. L'opération ne doit pas tourner le dos au bourg bien au contraire (besoins de liens visuels et fonctionnels entre le cœur du projet et l'extérieur notamment en direction du sud (vers le bourg)).
- D. Il s'agira par ailleurs au sein de l'opération de réduire les surfaces de voirie autant que possible pour ne pas conférer à l'opération un caractère trop routier. Les espaces de stationnement devront donc être traités avec attention de préférence en « petites aires » (regroupement des places visiteurs) plutôt que tout le long des voies et traiter sur le plan paysager.

1.1.3 Principes d'intégration paysagère et de composition urbaine

E. L'insertion paysagère sera notamment assurée par un traitement des franges de l'opération au contact de l'espace agricole. Il s'agira à minima comme le prévoit la charte « Riverains » de Charente-Maritime de planter une haie périphérique (au nord et à l'ouest) au sein du secteur 1AUh jouant le rôle de filtre paysager (et de protection vis à vis des traitements).

F. Un travail sur la densité sera attendue de manière à proposer des lots de taille variée en vue de répondre aux besoins de différents types de ménages et d'éviter une opération monotone.

1.1.4 Principes de gestion des eaux pluviales

F. Un ouvrage pluvial (prenant actuellement la forme d'un fossé) sera à conserver le long de la voirie communale existante et au sein de l'opération il conviendra d'éviter autant que possible d'imperméabiliser.

Les eaux pluviales pourront être collectées en un ou plusieurs points au niveau des voiries internes (noues herbeuses, dispositifs d'infiltration de type blocs alvéolaires) et de l'angle Nord-Est du sous-secteur 1 (exutoire de type bassin de rétention pluvial).

La nature et l'emplacement des ouvrages pluviaux peut faire l'objet d'évolutions décidées en commun accord entre l'aménageur et l'autorité responsable de l'application du PLU, en fonction des conclusions des études techniques éventuelles.





1.1.5 Principes de composition urbaine

Un travail sur la composition urbaine sera attendue de manière à proposer des lots de taille variée en vue de répondre aux besoins de différents types de ménages et d'éviter une opération monotone.



1.2 Orientation graphique





1.2.1 Déplacements

-  Voies existantes
-  Accès groupé
-  Voies de desserte
-  Cheminement doux

1.2.2 Intégration paysagère et environnementale

-  Linéaire de végétation existants ou à créer (haie)
-  Ouvrage pour la gestion des eaux

1.2.3 Intégration urbaine

-  Emprise destinée à recevoir de futures constructions
-  Principe d'une densité décroissante au profit de parcelles plus profondes au contact des terrains agricoles

Le tracé des accès, des voies ou des ouvrages pluviaux sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, de topographie, qualité des sols ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

2.1 Orientations écrites

2.1.1 Principaux éléments de programmation

Surface aménageable : 3,7 ha (surface à aménager 3.6ha)

Chaque sous-secteur sera aménagé soit en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il n'est pas imposé de surface minimale obligatoire pour les opérations d'ensemble, le cas échéant.

2.1.2 Principes de desserte par les voies et réseaux

- A. Le secteur sera desservi par la voie d'accès existante au circuit automobile. Il ne sera pas autorisé d'accès direct depuis la RD 157.
- B. La voie de desserte interne de la ou des futures opérations d'aménagement d'ensemble devra se connecter à la voirie d'accès interne de la partie de la zone d'activités située sur la commune voisine de Le Fouilloux, en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation de son PLU en vigueur.
- C. Une continuité de voirie sera à rechercher sur l'ensemble du site, notamment entre les sous-secteurs 1 et 2, afin de permettre sa desserte intégrale et de respecter le principe d'une absence de desserte directe depuis la RD 157.

Si, pour une optimisation de l'aménagement d'ensemble, une voirie en impasse devait être réalisée, celle-ci devra se terminer par une placette dimensionnée de façon à permettre la manoeuvre de tous types de véhicules.

Un cheminement piéton devra être aménagé, soit en bordure de voirie, soit en site propre, de manière à faciliter les déplacements piétons, notamment en direction du circuit automobile.

2.1.3 Principes d'intégration paysagère

D. L'intégration paysagère du secteur reposera sur la création de haies au niveau de ses limites, lorsqu'elles ne jouxtent pas un espace boisé existant. Ces haies assureront ainsi la gestion des vis-à-vis avec les espaces adjacents.

Les espaces libres de toute construction et n'étant pas affectés à la circulation, à la manoeuvre et au stationnement des véhicules devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Tout dépôt lié à une activité autorisée devra faire l'objet d'un camouflage par l'intermédiaire d'un écran de verdure.

Enfin, l'aspect extérieur des futures constructions tiendra compte des paysages forestiers de la commune, en se référant tant que possible aux matériaux et tons appropriés.

2.1.4 Principes de gestion des eaux pluviales




Les eaux pluviales issues des voiries et surfaces imperméabilisées communes devront être recueillies par des dispositifs appropriés, telles que des noues paysagères et/ou des bassins de rétention. Ces équipements seront dimensionnés selon les caractéristiques des aménagements projetés, et conformément aux normes en vigueur. Ils devront être intégrés dans l'environnement par des aménagements paysagers.

Les eaux pluviales issues des lots individuels devront être conservées et éliminées sur ces derniers, par le biais de tout moyen nécessaire.

2.2 Orientation graphique





2.2.1 Déplacements

-  Voies existantes
-  Connexions et accès sécurisés à créer sur les voies existantes
-  Favoriser une continuité de voiries entre les sous-secteurs 1 et 2 afin de permettre la desserte cohérente de l'ensemble du site et de ne pas compromettre son aménagement global

2.2.2 Intégration paysagère et environnementale

-  Linéaires de végétation existants ou à créer

2.2.3 Intégration urbaine

-  Emprise destinée à recevoir de futures constructions
-  Emprise destinée à recevoir des constructions, hors des limites administratives de la commune

2.3 Orientations écrites

2.3.1 Principaux éléments de programmation

Surface aménageable : 39,67 ha (secteur **(1)** : 2,96 ha ; secteur **(2)** : 23,64 ha ; secteur **(3)** : 13,07 ha)

L'OAP est divisée en trois secteurs (1,2 et 3) qui correspondent à trois zones Npv du règlement graphique. Ces secteurs sont ceux retenus pour l'implantation de panneaux photovoltaïques suite aux analyses menées dans le cadre de l'étude d'impact du projet.

2.3.2 Principes de desserte par les voies et réseaux

- A. Le secteur **(1)** sera desservi depuis la RD 157, cet accès devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé. L'accès au secteur **(2)** se fera en deux endroits, à partir de chemins existants à proximité du circuit automobile de la Haute-Saintonge. Le secteur **(3)** sera quant à lui accessible via deux accès sur la RD 142. Ces deux accès devront également faire l'objet d'une sécurisation.
- B. Des voiries internes pourront être créées, notamment pour permettre la circulation au sein du site pour des raisons de maintenance et de sécurité.

2.3.3 Principes d'intégration paysagère

Les clôtures devront être sobres et de couleur sombre afin d'assurer une bonne intégration paysagère. Elles devront être perméable à la petite faune et permettre le bon écoulement des eaux pluviales.

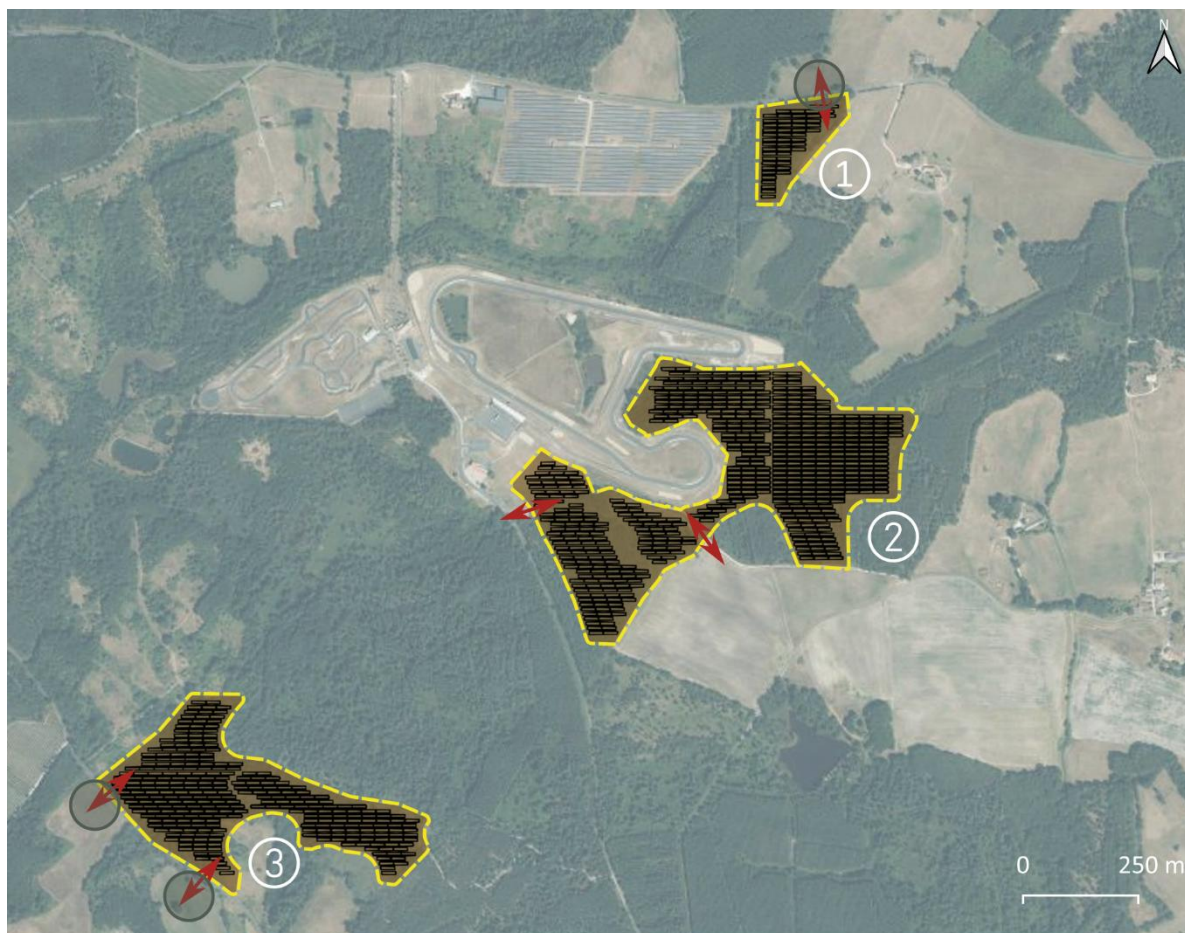
Les postes techniques devront prioritairement être implantés à l'écart des voies de circulation pour en limiter la visibilité.

Les alignements d'arbres existants sur les franges des sites devront être préservés dès lors que cette préservation est compatible avec les obligations de sécurité inhérentes au projet pour limiter l'exposition visuelles des installations.






2.3.4 Principes de gestion économe de l'espace

Les installations devront respecter les dispositions du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace et de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers (hauteur des panneaux, espaces entre les rangées, types d'ancrages au sol, types de clôture, installations construites de manière à être « réversibles »,...).

2.4 Orientation graphique



Légende

-  Limites du secteur d'OAP
-  Espace dédié à la mise en place d'installation de production d'énergie renouvelable
-  Accès aux secteurs
-  Sécurisation de l'intersection
-  Exemple d'implantation des panneaux photovoltaïques

OAP THEMATIQUE : LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITE

VALORISER LA TRAME BLEUE AU TRAVERS LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

ESPRIT : Toute nouvelle construction entraîne une imperméabilisation des sols qui peut générer des ruissellements potentiellement sources de risques d'inondations et de pollutions diffuses. Il est donc essentiel dans tous les projets d'aménagement et de construction d'aborder très en amont la question des eaux pluviales.

Pour rappel, le principe consiste à gérer les eaux à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération individuelle ou groupée et les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur. Celui-ci doit en principe réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Or selon l'importance des flux, des caractéristiques du site et du sol ou encore de la nature du projet, seule une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation, pourra définir précisément la nature des ouvrages, leur dimensionnement et leur implantation.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne les zones Urbanisées et A Urbaniser du présent PLU.

ORIENTATIONS :

- Réduire les quantités d'eaux pluviales rejetées dans le réseau et dans le milieu naturel ;
- Favoriser l'infiltration (sauf dans les secteurs de présomptions de cavités), en limitant le processus d'imperméabilisation des sols et en mettant en place des ouvrages permettant une régulation des flux lorsque l'infiltration n'est plus suffisante ;
- Favoriser l'implantation de végétation permettant une meilleure évapotranspiration ;
- Garantir l'insertion paysagère des dispositifs ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, appréhender les dispositifs de gestion des eaux pluviales en parallèle des réflexions sur les espaces verts ou encore les cheminements doux... Pour si possible leur attribuer une dimension « plurifonctionnelle » et qu'ils participent au mieux à valoriser les futurs aménagements.

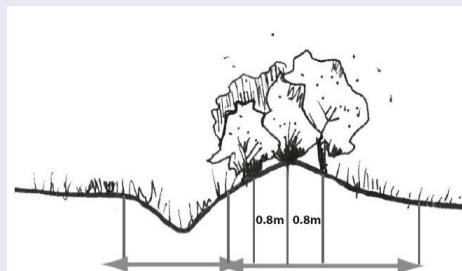
Illustrations* : Les techniques à privilégier dans les futures opérations

Les techniques « alternatives » au tout tuyau sont aujourd'hui à privilégier car elles sont simples et permettent de diminuer la quantité d'eau qui va ruisseler en surface favorisant l'infiltration aérienne et de réduire les écoulements grâce à une collecte et une rétention des eaux pluviales. Ces techniques regroupent les noues et fossés qui peuvent s'accompagner d'une haie, les tranchées drainantes, les chaussées à structure de réservoir, les bassins de stockage et d'infiltration, les toitures végétalisées, les puits d'infiltration ou encore les espaces inondables.

**Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.*

Exemples de dispositifs :

Fossé accompagné d'une haie



Noue plantée accompagnée d'un chemin



Noue enherbée

VALORISER LA TRAME VERTE AU TRAVERS DE NOUVELLES PLANTATIONS

A – LES HAIES

ESPRIT : Séparation des espaces, corridor écologique, filtre hydraulique, brise vent et protection des sols... la haie joue de multiples rôles. Dans les futures opérations, nous insisterons notamment sur l'intérêt de la haie pour traiter les franges urbaines au contact de l'espace agricole ouvert. En effet cette dernière permet d'assurer une transition entre l'urbain et les terres cultivées en évitant les

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne en particulier le secteur 1AUh ainsi que les haies et espaces à planter repérés au plan de zonage.

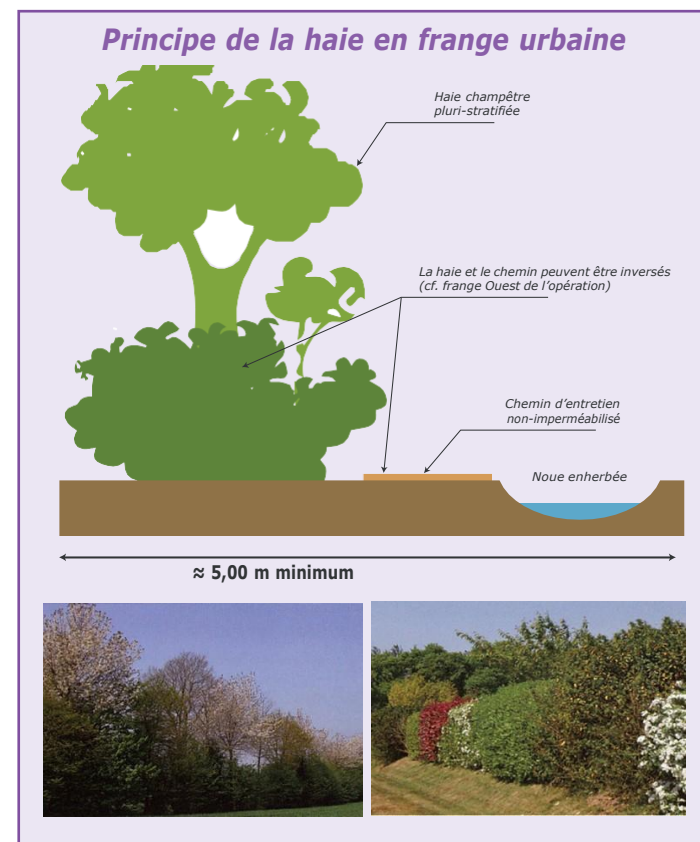
ORIENTATIONS :

- Adapter le parti-pris de plantations en fonction du rôle attendu de la haie et du contexte dans lequel elle s'insère (naturel ou urbain...);
- Etudier chaque site d'implantation avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter.
- Planter dans la continuité et en cohérence avec les haies bocagères environnantes ;
- Pour la haie en frange urbaine prévoir une surface suffisante (minimum de 5 mètres) pour la plantation et son entretien ;
- Opter pour une logique de pré-verdissement comme pour les espaces verts des futures opérations d'ensemble afin de mettre en place la « trame verte » ou « végétale » en amont des aménagements.
- **La composition de la haie :** La haie (tout comme le bosquet) doit être pluristratifiée, autrement dit composée au minimum de deux strates parmi les strates sous-arbustive, arbustive et arborée. De même, la haie doit se composer de plusieurs essences. Les haies à caractère monospécifique seront donc proscrites tout comme celles composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. **Chaque haie nouvelle doit donc être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, en référence aux listes éditées par le conservatoire régional des espaces naturels de la région (CREN) ou au conservatoire botanique National Sud-Atlantique (www.cbnsa.fr). Il s'agit ainsi de proscrire les essences exotiques, sensibles au gel, envahissantes ou encore allergisantes et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes. (cf composition ci-dessous) :**

- La strate arborée sera prioritairement composée du Chêne pédonculé, Noyer, Cerisier à fruits, Erable champêtre, Charme, Merisier ou encore de l'Erable de Montpellier, Orme champêtre, Frêne élevé, selon humidité du sol.

- La strate arbustive sera composée en priorité du Noisetier, Charme, Prunier mirobolant, Sureau, Pommier (reine des reinettes) Eglantier, Prunellier, Viorne aubier et lantane, Troène commun, Cornouiller sanguin, Cornouiller mâle, Genévrier commun, Bourdaine, Camerisier à balais, Aubépine, Chèvrefeuille, Buis, Fusain d'Europe, Houx, If, Groseillier commun, Cerisier Sainte-Lucie, Néflier, Cognassier, Nerprun purgatif...

- La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune. La gestion préconisée sera une fauche annuelle tardive, par temps chaud et ensoleillé.



B – LES ARBRES

ESPRIT : Tout comme les haies, les arbres contribuent à la biodiversité (au maintien de la diversité des espèces végétales et animales), à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre...

Mais les arbres protègent aussi du soleil et du vent, filtrent les vues et agrémentent les jardins et les parcs.

Par ailleurs, les arbres de haut-jet jouent un rôle aussi important dans l'espace naturel, où isolés, ils constituent des repères et des niches écologiques, qu'en milieu urbain

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne en particulier le secteur 1AUh ainsi que les arbres, parcs et jardins repérés au plan de zonage.

ORIENTATIONS :

- Planter des essences « locales » en fonction de la qualité des sols. Ces dernières sont variées : le chêne pédonculé, le chêne pubescent, le saule blanc, le frêne, le pommier, le poirier, le merisier, le noyer, le charme, le châtaignier, l'hêtre, le tilleul, l'aulne, l'érable, le cerisier à fruits...
- Penser l'implantation des arbres pour leur assurer un maximum de chance de survie

Quelques exemples de plantations

Noyer



Chêne vert



Chêne pédonculé

L'arbre qui structure l'espace

Le mail qui marque une entrée ou conforte une voie principale...



L'allée plantée qui assure une transition, sert de repère et protège...



C – LE FLEURISSEMENT

ESPRIT : Le fleurissement le long des chemins, des façades et des murs de clôture favorise le développement de la biodiversité. Il permet aux habitants de s'approprier leur environnement proche et d'améliorer le cadre de vie. Enfin avec l'interdiction de l'usage des produits phytosanitaires, en permettant de limiter l'entretien des kilomètres de voiries et de trottoirs, le fleurissement devient aussi une source d'économie pour les collectivités.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne la zone U et le secteur 1AUh ainsi que les parcs et jardins repérés au plan de zonage.

ORIENTATIONS :

- Conserver les plantations spontanées de rue ;
- Dans les futures opérations, ne pas hésiter à fleurir les pieds de murs et les espaces communs (placettes, espaces verts...) ;

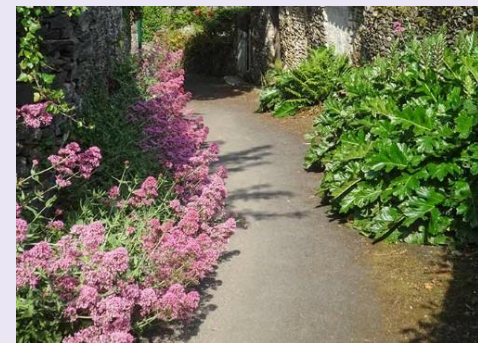
Quelques exemples de plantations



Bourrache



Camomille romaine



Valériane rose et Acanthe



Ceillet



Violette



Campanules et Graminées