

COMMUNE DE  
**FONTAINES D'OZILLAC**  
 (CHARENTE-MARITIME)

**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 20/ 06 / 2014	Le 16 / 07 / 2019	Le 15 / 10 / 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 :**

**V. TROQUEREAU - COAPI**

7, ruelle de l'Hospice

17100 SAINTES

06 07 06 23 17 - v\_troquereau@yahoo.fr

Siège social : COAPI , 1 rue de La Trinquette

17000 La Rochelle

09 72 60 55 31- contact@coapi.fr - 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**

<b><u>SOMMAIRE</u></b> .....	2
<b><u>PREAMBULE</u></b> .....	3
<b><u>PLAN DE REPERAGE</u></b> .....	5
Dispositions communes à toutes les zones.....	6
Sites I et II – COEUR DE BOURG.....	8
Site III – CHEZ FILLAUX .....	14

# **PREAMBULE**

## **Article L151-6**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »*

## **Article L151-7**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° 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 ;*
- 2° 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 ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

**=> 3 sites font l'objet d'OAP:**

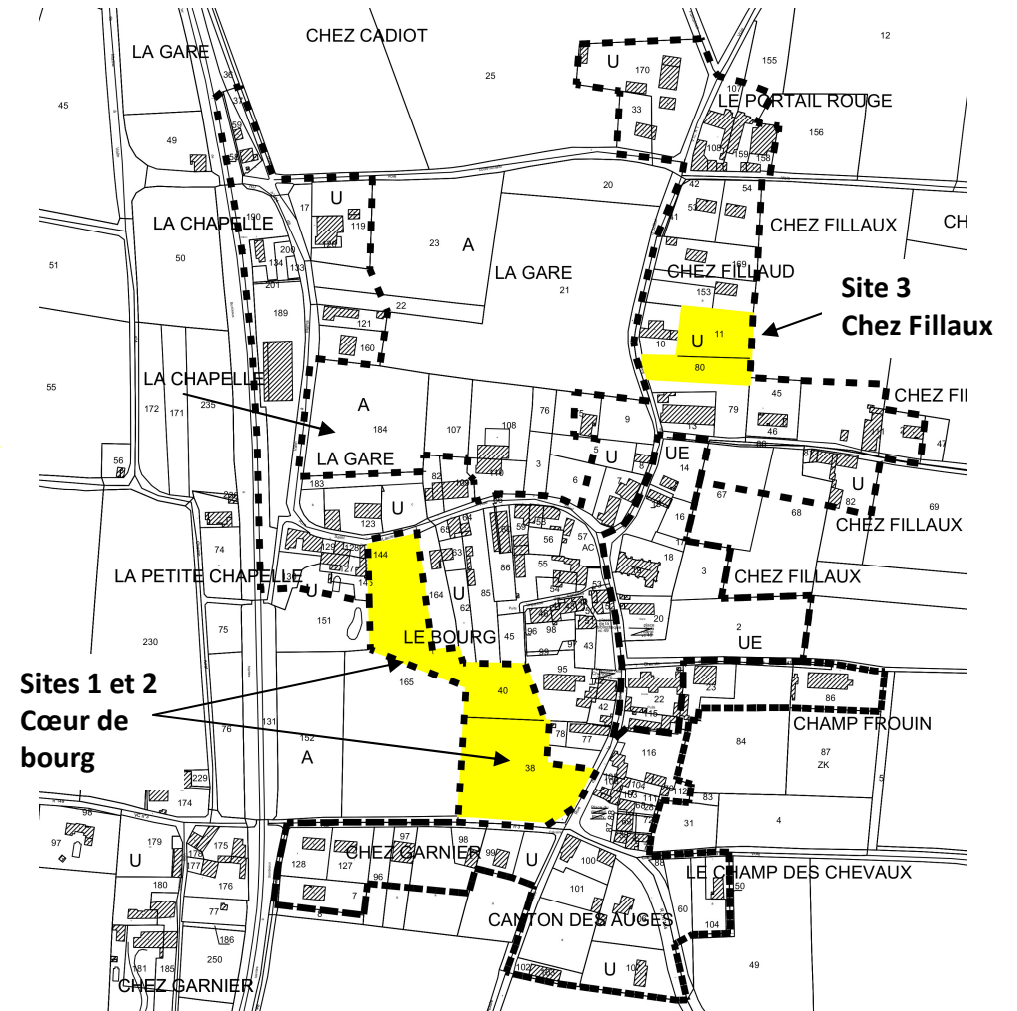
- **Sites 1 et 2 : Coeur de bourg (zone AU)**
- **Site 3 : Chez Fillaux (zone U)**

**Ces sites seront ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opération(s) d'ensemble, afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de l'urbanisation et des équipements, en compatibilité avec les principes énoncés dans les pages ci-après qui constituent les orientations d'aménagement et de programmation.** Ces principes font l'objet d'une illustration à titre d'exemple. D'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.

**Les secteurs étant desservis par les réseaux, aucune programmation n'a été retenue par la municipalité.**

# PLAN DE REPERAGE

Zoom sur le bourg



## ***Dispositions communes à toutes les zones***

### **Qualité des espaces collectifs**

- L'espace collectif correspond à l'emprise utilisée par les habitants et les visiteurs qui n'est pas intégré dans les lots privatifs à bâtir. Cet espace collectif est souvent destiné à être rétrocédé à la commune afin d'être incorporé dans le domaine public.
- Une fois rétrocédé, l'espace collectif est entretenu par la commune et tous ses habitants peuvent l'utiliser. Pour cela, il convient que ces espaces soient réalisés dans les règles de l'art en fonction de leur destination future en prenant soin de tenir compte d'une part de la qualité d'investissement initial mais également des obligations d'entretien qu'il engendrera.
- Les voies de circulation devront respecter les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain comprenant véhicules légers, cycles, piétons et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Le traitement des entrées des zones à urbaniser devra être qualitatif et garantir la sécurité des usagers de la voie.
- La trame de circulation automobile devra être adaptée au trafic, sans exagérer la largeur des voies.
- Le traitement des placettes et espaces verts sera qualitatif.
- Le stationnement hors lots sera intégré aux placettes et pourra également ponctuer les voies, en nombre suffisant et réparti de façon équilibrée.
- Les cheminements piétons devront faire l'objet d'une réflexion sur l'ensemble des zones, en continuité des cheminements communaux existants ou à créer. Ils se feront par le biais d'aménagement de trottoirs et/ou par le biais de cheminements spécifiques répondant à des conditions de sécurité et de confort.

### **Privilégier la plantation de haies rustiques et champêtres en limite des espaces agricoles ou naturels**

Ces haies ont vocation à constituer une frange végétalisée permettant une transition harmonieuse entre espace résidentiel et espace à caractère agricole ou naturel. Leur rôle est essentiellement paysager. Elles permettent également de réduire d'éventuelles nuisances (brise-vent, stopper les poussières lors de travaux agricoles, réduire des nuisances sonores...) et participent à l'enrichissement de la biodiversité dans les espaces habités (avifaune, petite et moyenne faune).

La haie champêtre est composée d'essences rustiques en mélange (plus résistant aux maladies), adaptées à un contexte de campagne. Elle est composée essentiellement d'essences que l'on retrouve naturellement dans la région, adaptées à la nature et aux caractéristiques du sol. Elle peut être composée de sujets de diverse hauteur. Elle est constituée de plusieurs strates :

La strate arborée sera majoritairement composée de Chêne pédonculé, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier ou encore pour les secteurs les plus humides, d'Erable de Montpellier, Orme champêtre, Frêne.

La strate arbustive sera composée en priorité du Noisetier, Charme, Sureau, Eglantier, Prunellier, Viorne aubier et lantane, Troène commun,

Cornouiller sanguin ou mâle, Genévrier commun, Bourdaine, Camerisier à balai, Aubépine, Chèvrefeuille, Buis, Fusain d'Europe, Houx, If, Groseillier commun, Cerisier Sainte-Lucie, Néflier, Cognassier... et éventuellement le Chêne pubescent ou vert.

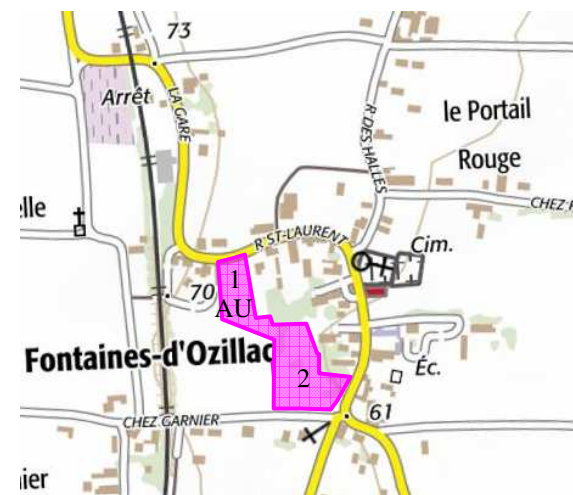
La strate herbacée sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune. La gestion conseillée sera une fauche annuelle tardive par temps chaud et ensoleillé.

## Sites I et II – COEUR DE BOURG

### Etat projeté - Orientations d'aménagement :

#### Vocation de la zone, principe d'aménagement, objectif de densité et programmation

- La zone AU Coeur de bourg, permettra de conforter la vitalité du bourg. Sa **vocation principale sera l'habitat**. Pour autant les **activités compatibles avec l'habitat seront autorisées** conformément au règlement de la zone.
- Elle s'inscrit dans un espace interstitiel de **1,33 ha** à l'arrière de la voie principale, reliant le secteur de la Gare à Chez Garnier. L'aménagement du secteur devra permettre la création d'un quartier véritablement greffer au bourg, s'organisant autour d'une voirie principale nord/sud, le tout dans un cadre verdoyant où les déplacements doux seront facilités.
- La zone est scindée en 2 périmètres OAP :
  - Site 1- Correspond à la parcelle 165
  - Site 2- Correspond aux parcelles 38 et 40.



- L'aménagement de la zone pourra se faire par une ou deux opérations d'ensemble distinctes correspondant au périmètre de chaque site. Les travaux sur chaque site pourront être échelonnés dans le temps en plusieurs phases, 2 au maximum par site. Le tout garantissant un fonctionnement d'ensemble cohérent et un traitement homogène des espaces communs.

Il faudra ainsi veiller à permettre la poursuite ultérieure de l'urbanisation cohérente sur l'ensemble du secteur cœur de bourg, notamment des voies de desserte et de l'ensemble des réseaux, entre les sites 1 et 2.

La conception technique de l'aménagement du secteur devra faciliter une extension urbaine dans le futur en direction de la zone agricole.

- **Potentiel d'accueil : il est attendu une densité moyenne de l'ordre de 10 logements/ha, soit au minimum 12 logements :**
  - 1- **au minimum 4 logements sur 4749m<sup>2</sup>**
  - 2- **au minimum 8 logements sur 8560m<sup>2</sup>**
- Le secteur est ouvert immédiatement à l'urbanisation car la desserte est sécurisée, les réseaux sont présents à proximité ainsi que la défense incendie et l'aptitude à l'assainissement individuelle est favorable.



## **Site 1**

### **Accessibilité, desserte et stationnement**

- Un seul accès sera autorisé sur la RD 134, pour desservir la zone par le nord. Aucun accès direct de lot ne sera autorisé sur la RD 134.
- L'amorce d'une voirie principale nord /sud desservira les lots. Elle devra pouvoir se poursuivre pour se connecter facilement à la voirie du site 2 et rejoindre à terme la VC n°3. Elle devra pouvoir également desservir ultérieurement le reste de la parcelle 165. Cette voirie structurera la zone urbaine. Si le site 1 est urbanisé avant le site 2, la voie en impasse devra se terminer par une raquette de retournement qui pourra être aménagée comme une placette. Il est souhaitable dans la mesure du possible que la voirie prenne en compte la topographie.
- Un cheminement doux, qui pourra être spécifique et/ou consister en un simple aménagement le long de la voie, devra être aménagé de manière à permettre un déplacement piéton et vélo, aisé et sécurisé, au sein de la zone, desservant l'espace vert et se connectant aux liaisons douces communales existantes ou à créer (le long de la RD 134 en direction de La Gare et de la halte ferroviaire) ou futures (en direction de la salle des fêtes et de la mairie et autres équipements publics.)

### **Mixité sociale**

- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.

### **Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

- En bordure de la RD 134, à l'entrée nord du site, l'implantation des constructions devra permettre de renforcer la continuité du front urbain tout en permettant d'avoir une bonne visibilité pour la voie de desserte.
- Le parcellaire favorisera autant que possible l'implantation des jardins au sud et des orientations de faîtage avec les pièces de vie orientées préférentiellement au sud ou à l'est (comme traditionnellement). Les implantations devront promouvoir une densité s'inspirant des tissus urbains plus anciens tout en gardant une intimité à chacun : privilégier la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximal de 6m). L'accroche sur la voirie pourra se faire par un pignon des constructions.
- Les espaces verts totaliseront au minimum 7% de la surface globale de la zone.

Un espace vert assez conséquent sera aménagé au point bas, au sud du site 1. Il devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales et pourra intégrer si besoin un bassin paysagé. Libre de toute construction, il favorisera l'infiltration des eaux. Le cheminement doux qui desservira cet espace vert devra pouvoir être poursuivi et connecté à celui du site 2 de manière notamment à rejoindre le futur cheminement piéton que la commune aménagera pour rejoindre la salle des fêtes et le centre bourg.

L'aménageur devra planter une haie champêtre, tampon avec l'espace agricole en limite de la zone A. Elle devra être assez dense et les sujets pourront avoir des hauteurs variées (voir dispositions communes). A terme elle ne devra pas être inférieure à 2m de haut et 2m de large. Elle

devra être composée d'essences locales en mélange et elle sera intégrée aux différents lots ou au principal espace vert. Chaque propriétaire se devra de la préserver et de l'entretenir.

### **Gestion des eaux pluviales**

- De manière générale, les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être adaptés au sol et prendre en compte la topographie des lieux. Ils devront être intégrés dans le paysage et privilégier des solutions à « ciel ouvert ». Ainsi, les eaux pluviales devront être recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et à minima par des noues pour la voirie. Si un bassin doit être aménagé, il sera aménagé au point bas et sera intégré aux espaces verts par un traitement paysager.
- L'aménagement et les matériaux et revêtements utilisés limiteront les chaussées imperméabilisées afin de favoriser l'infiltration des eaux (notamment pour les cheminements doux, espaces de stationnement...)

## **Site 2**

### **Accessibilité, desserte et stationnement**

- La voirie de desserte n'aura aucun accès sur la RD 134. Un accès sera autorisé pour créer une voie de desserte sur la VC n°3, 2 maximum, afin de desservir l'ensemble du site. Aucun accès direct de lot ne sera autorisé sur la VC n°3 ni sur la RD 134.
- La voirie devra pouvoir se connecter avec celle du site 1 afin de constituer une voirie principale N/S desservant l'ensemble du Cœur de bourg. Si le site 2 est urbanisé avant le site 1, la connexion ultérieure devra pouvoir se faire facilement. En attendant, la voie en impasse devra se terminer par une raquette de retournement qui pourra être aménagée comme une placette. Il est souhaitable dans la mesure du possible que la voirie prenne en compte la topographie.
- Un cheminement doux, qui pourra être spécifiques et/ou consister en un simple aménagement le long de la voie, devra être aménagé de manière à permettre un déplacement piéton et vélo, aisé et sécurisé, au sein de la zone. Il devra tout particulièrement permettre de rejoindre la venelle de l'Impasse et la salle des fêtes. Cette liaison piétonne douce devra pouvoir être connectée celle desservant le secteur 1.

### **Mixité sociale**

- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.

### **Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

- Le parcellaire favorisera autant que possible l'implantation des jardins au sud et des orientations de faîtage avec les pièces de vie orientées préférentiellement au sud ou à l'est (comme traditionnellement). Les implantations devront promouvoir une densité s'inspirant des tissus urbains plus anciens tout en gardant une intimité à chacun : privilégier la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximal de 6m). L'accroche sur la voirie pourra se faire par un pignon des constructions.
- Les espaces verts totaliseront au minimum 7 % de la surface globale de la zone.

Un espace vert assez conséquent sera aménagé au point bas de la zone, au nord du site 2, en continuité de celui du site 1. Il accompagnera le cheminement doux vers la salle des fêtes et le centre bourg. Il devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales. Libre de toute construction, cet espace facilitera l'infiltration des eaux.

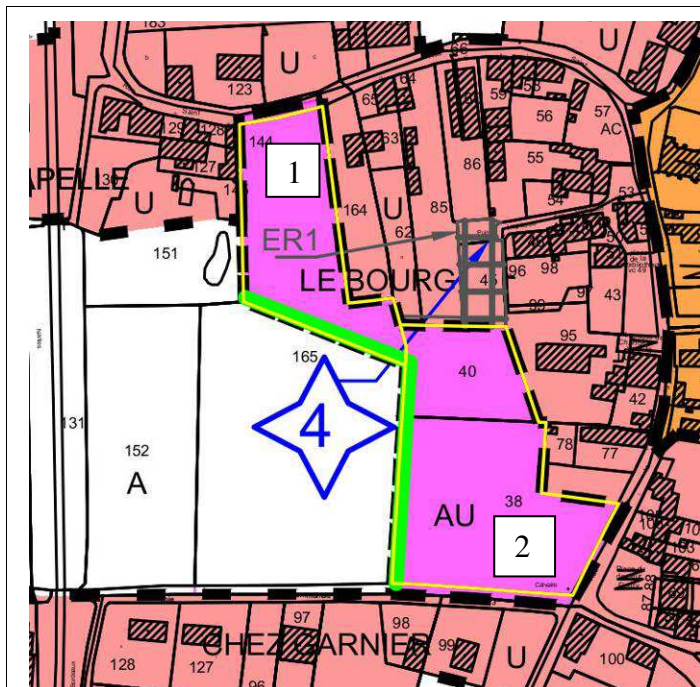
L'aménageur devra requalifier la haie existante à l'ouest du site, en bordure de la zone A afin qu'elle constitue une haie champêtre, tampon avec l'espace agricole. Elle devra être assez dense et les sujets pourront avoir des hauteurs variées (voir dispositions communes). A terme elle ne devra pas être inférieure à 2m de haut et 2m de large. Elle devra être composée d'essences locales en mélange et elle sera intégrée aux différents lots. Chaque propriétaire se devra de la préserver et de l'entretenir.

L'alignement de 10 arbres sur tige le long de la VC n°3 devra être préservé. Ainsi l'aménagement d'ensemble devra être réalisé avec la

préoccupation d'en arracher le moins possible.

### **Gestion des eaux pluviales**

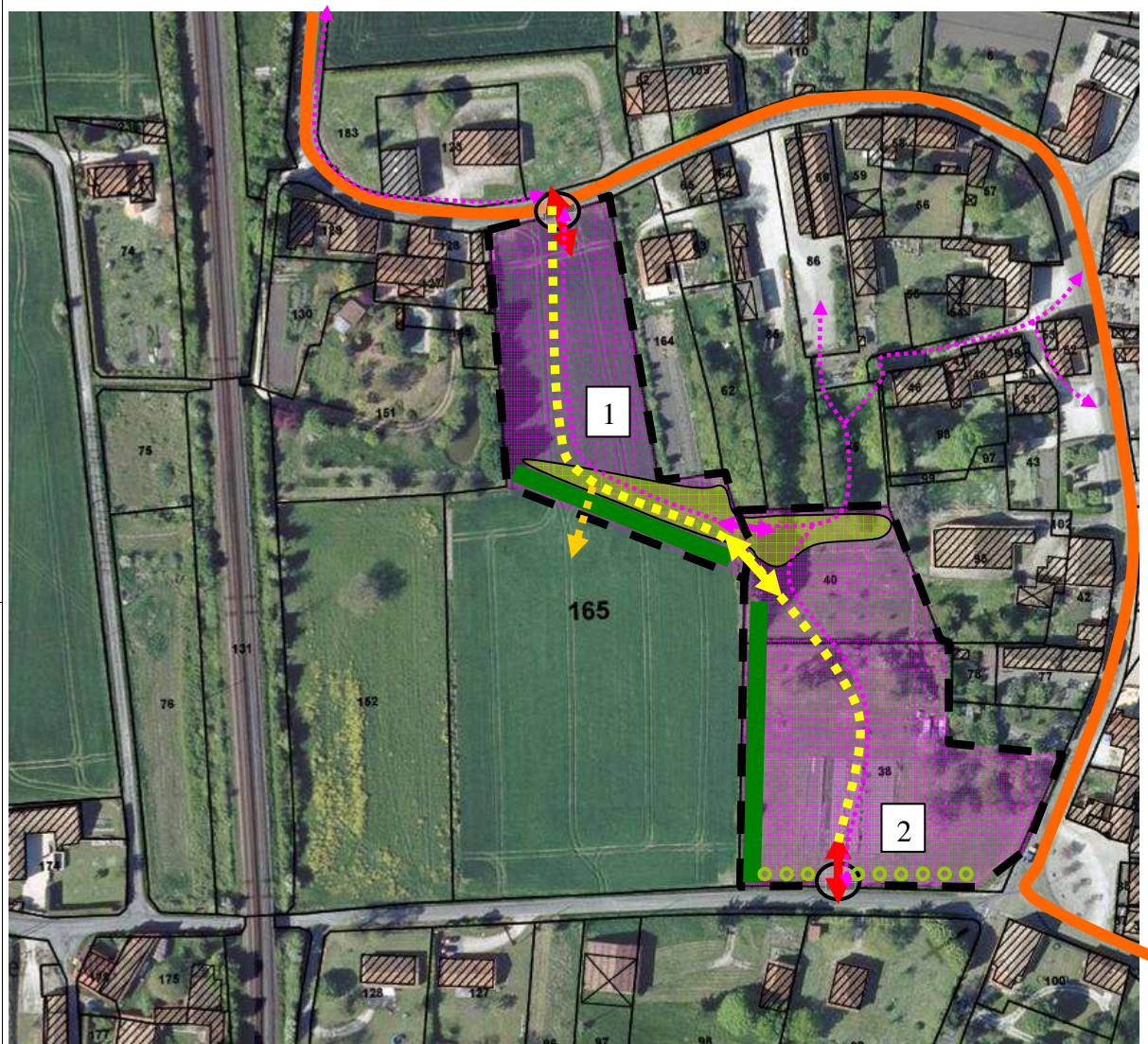
- De manière générale, les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être adaptés au sol et prendre en compte la topographie des lieux. Ils devront être intégrés dans le paysage et privilégier des solutions à « ciel ouvert ». Ainsi, les eaux pluviales devront être recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et à minima par des noues pour la voirie. Si un bassin doit être aménagé, il sera aménagé au point bas et sera intégré aux espaces verts par un traitement paysager.
- L'aménagement et les matériaux et revêtements utilisés limiteront les chaussées imperméabilisées afin de favoriser l'infiltration des eaux (notamment pour les cheminements doux, espace de stationnement...)



D'après le plan de zonage et la BD Ortho

- Zone à aménager
- Route départementale
- Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
- Accès à aménager (à titre indicatif)
- Voirie principale
- Connexion entre les sites 1 et 2
- Faciliter la poursuite de la voirie et autres réseaux dans le futur.
- Haie dense à planter ou requalifier en limite avec la zone A
- Arbre sur tige
- Espace vert intégrant la gestion des eaux pluviales
- Liaison douce le long de la voirie ou spécifique, se rattachant au piétonnier communal existant ou à créer.
- Connexion entre les sites 1 et 2

## Orientations d'aménagement



N

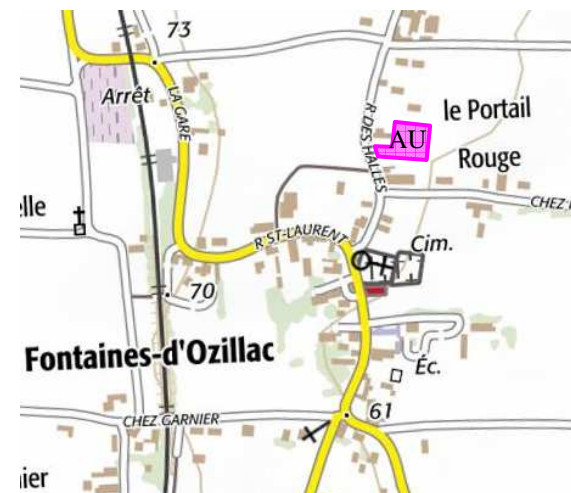


## Site III – CHEZ FILLAUX

### Etat projeté - Orientations d'aménagement :

#### Vocation de la zone, principe d'aménagement, objectif de densité et programmation

- Le site de Chez Fillaux permettra d'intensifier l'urbanisation dans un secteur qui connaît un développement récent. Sa **vocation principale sera l'habitat**.
- Il s'inscrit dans un espace interstitiel de **3682m<sup>2</sup>** à l'arrière de constructions existantes. L'intérêt d'une OAP est de proscrire une opération ponctuelle en imposant un aménagement d'ensemble.
- Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'opération(s) d'ensemble qui devront garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement.
- **Potentiel d'accueil : il est attendu une densité moyenne de l'ordre de 10 logements/ha, soit environ 4 logements sur 3682m<sup>2</sup>.**
- Le secteur est ouvert immédiatement à l'urbanisation car la desserte est sécurisée, les réseaux sont présents à proximité ainsi que la défense incendie et l'aptitude à l'assainissement individuelle est favorable.



#### Accessibilité, desserte et stationnement

- Un seul accès sera autorisé sur la rue des Halles, pour créer une voie qui desservira l'ensemble des lots.
- Elle se terminera par une raquette de retournement. Il est souhaitable dans la mesure du possible que la voirie prenne en compte la topographie.

#### Mixité sociale

- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.

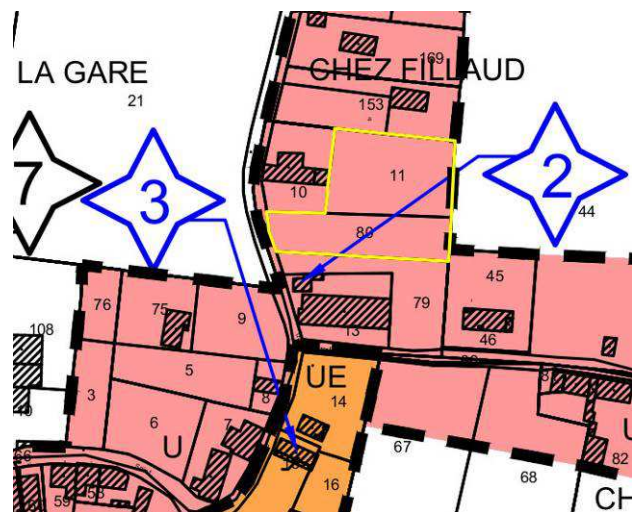
#### Insertion architecturale, urbaine et paysagère

- La voirie et la raquette de retournement qui pourra être traitée comme une placette, structureront l'espace urbain.
- Le parcellaire favorisera autant que possible l'implantation des jardins au sud et des orientations de faîtage avec les pièces de vie orientées préférentiellement au sud ou à l'est (comme traditionnellement). Les implantations devront promouvoir une densité s'inspirant des tissus urbains plus anciens tout en gardant une intimité à chacun : privilégier la mitoyenneté des constructions, l'implantation en limite de voirie ou léger retrait. Aucune maison ne pourra s'implanter de manière isolée sur la parcelle, sans mitoyenneté ou accroche à la voirie (recul maximal de 6m). L'accroche sur la voirie pourra se faire par un pignon des constructions.







- L'aménageur devra planter une haie en limite avec la zone A de manière à ce qu'elle constitue une haie champêtre, tampon avec l'espace agricole. Elle devra être assez dense et les sujets pourront avoir des hauteurs variées (voir dispositions communes). A terme elle ne devra pas être inférieure à 2m de haut et 2m de large. Elle devra être composée d'essences locales en mélange et elle sera intégrée aux différents lots. Chaque propriétaire se devra de la préserver et de l'entretenir.

### **Gestion des eaux pluviales**

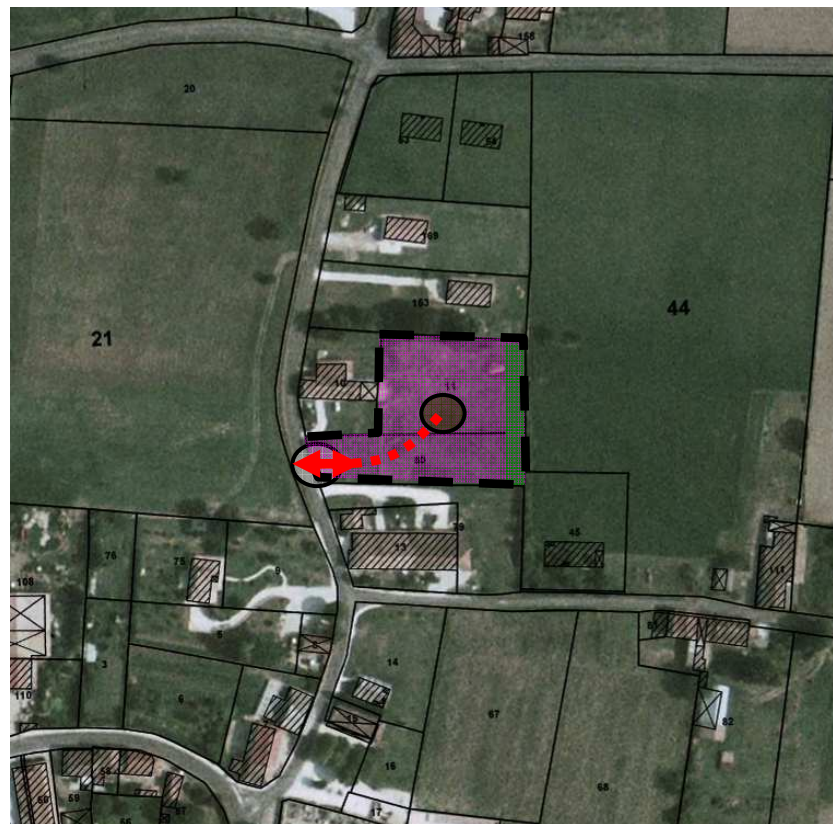
- De manière générale, les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être adaptés au sol et prendre en compte la topographie des lieux. Ils devront être intégrés dans le paysage et privilégier des solutions à « ciel ouvert ». Ainsi, les eaux pluviales devront être recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et à minima par des noues pour la voirie.
- L'aménagement et les matériaux et revêtements utilisés limiteront les chaussées imperméabilisées afin de favoriser l'infiltration des eaux (notamment pour les cheminements doux, espace de stationnement...)



D'après le plan de zonage et la BD Ortho

-  Zone à aménager
-  Raquette de retournement
-  Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
-  Accès à aménager
-  Principe de voirie
-  Haie dense à planter, entretenir et conserver en limite avec la zone A

### Orientations d'aménagement



↑ N