



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pièce n°

3





Préambule

Un travail de terrain imbriqué dans un cadre supra-communal

Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code l'Urbanisme prévoit notamment que : « 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

L'article L.151-7 du Code l'Urbanisme précise que : « 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.

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi pour le territoire de Coeur de Charente repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création de logements, d'équipements ou d'espaces d'activités économiques nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLUi a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en termes de limitation de la consommation d'espace. Des logiques d'organisation du bâti et les principales caractéristiques des voies et espaces publics sont par ailleurs présentées.

Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire

Des OAP construites progressivement et en association avec les élus et acteurs locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de « construction », les secteurs d'OAP ont pu faire l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail.

La première phase a permis une approche globale des « possibles ». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ces secteurs au regard de critères urbains, environnementaux, paysagers, mais aussi de capacités. Des rencontres communales ont notamment eu lieu à l'hiver 2020-2021 afin d'identifier les premiers choix de développement.

La deuxième étape, quant à elle, a permis sur site de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus. Ces éléments doivent correspondre aux données chiffrées et aux besoins mis de l'avant dans le projet de territoire.

C'est donc lors de la troisième étape et par la mise en place de plusieurs sessions de travail avec les communes que l'organisation et les intangibles de projet ont été affinés. Ces esquisses de projet ont été transmises aux Personnes Publiques Associées dont le retour d'étude a été attentivement considéré. Cette association des acteurs du territoire a permis d'apporter une expertise sur l'emplacement des secteurs de projets et ainsi de co-construire le projet et une vision d'ensemble commune.

Parallèlement, plusieurs échanges, tout au long de la procédure, ont permis de détailler les projets et répondre aux besoins et projets communaux, en réponse aux attentes et objectifs définis dans le PADD.



Présentation générale des différents types d'OAP

Les OAP Secteurs

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles » répondent en tout point à un projet spécifique et s'attachent à un périmètre défini. L'objectif de chaque OAP est de répondre aux enjeux de la zone et donc de proposer des aménagements futurs en lien et en adéquation avec l'environnement immédiat et le contexte communal, bâti, paysager et environnemental.

Les OAP Secteurs sont réparties selon leur objectif, que ce soit une vocation principale d'habitat ou d'activités, en lien direct avec le document graphique du territoire.

Deux types d'OAP Secteurs ont été élaborées sur le territoire de Coeur de Charente, à savoir des OAP Élémentaires et des OAP Détaillées en fonction du niveau d'enjeu que chaque site soulève. Dans chacun des deux cas, des dispositions et principes d'aménagement généraux et applicables à l'ensemble des secteurs associés fait office d'introduction. Ces dispositions se suffisent dans le cas des OAP Élémentaires, tandis que les OAP Détaillées s'attachent à compléter par des attentes spécifiques, secteur par secteur, en dédiant une page complète aux principes d'aménagement ciblés.

Les orientations explicitées dans les OAP Détaillées prennent en compte les particularités de chaque site et indiquent au porteur de projet les attendus de la collectivité afin de répondre aux enjeux identifiés au moment de l'état des lieux initial du site.

Il ne s'agit pas de règles auxquelles se conformer mais bien de principes d'aménagement avec lesquels le projet doit être compatible.

Le service instructeur veillera au moment du dépôt de permis que le projet s'inscrive dans les orientations de l'OAP.

Les OAP Thématiques

L'OAP thématique, pour sa part, ne définit pas un secteur mais s'applique à l'ensemble du territoire sur des projets qui méritent une attention particulière quant à l'évolution possible de ses dynamiques. Plusieurs ont été élaborées dans le cadre du PLUi de la Communauté de communes Coeur de Charente :

A compléter

A lush garden scene featuring a white polytunnel on the left, partially shaded by a large weeping willow tree. The background is filled with dense green foliage and a clear blue sky. The foreground shows various garden plants and a path.

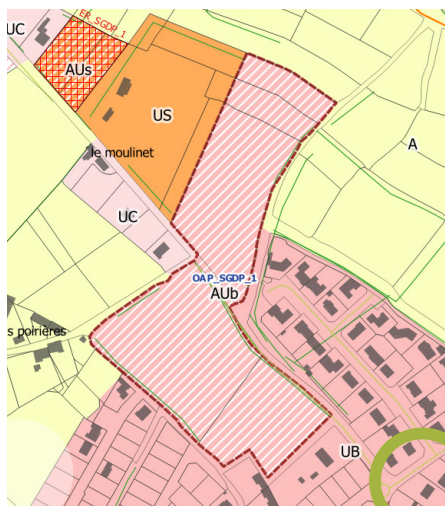
Les OAP Secteurs

Clefs de lecture et OAP

Mode d'emploi

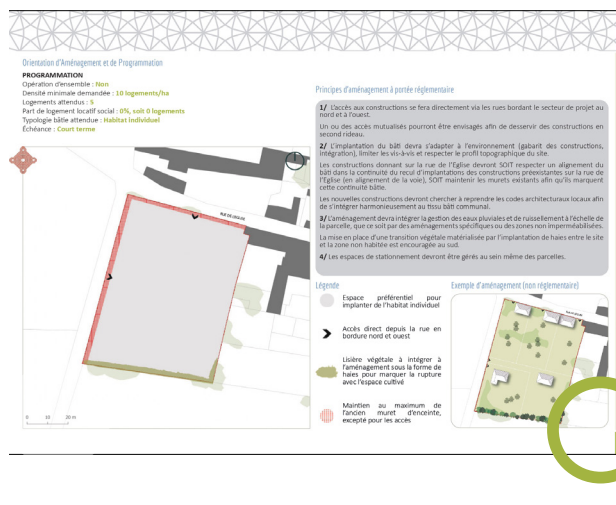
Comment savoir si mon projet est concerné par une OAP ?

> Etape 1 : Je me réfère au plan de zonage



Les OAP sont indiquées sur le plan de zonage (règlement graphique) par un périmètre rouge en pointillé. La référence de l'OAP Secteur est indiquée en bleu (OAP_Commune_Numéro de référence).

> Etape 2 : Je me réfère à la fiche OAP correspondante



Si votre projet se situe sur une ou des parcelles concernées par cette prescription, alors vous pourrez vous référer aux pages correspondantes de ce document pour connaître les principes d'aménagement avec lesquels votre projet doit être compatible.

Quels effets de l'OAP Secteur sur mon projet ?

> Quelles règles m'imposent l'OAP pour mon projet ?

Contrairement au règlement (règlement écrit et document graphique) qui génère un rapport de conformité, l'OAP édicte des principes de compatibilité.

Elle présente les intentions urbaines de la collectivité sur un site à enjeux en termes de programmation, de densité, de desserte et de performances environnementales et paysagères. Le pétitionnaire doit prendre en compte ces principes dans son projet afin de s'inscrire dans l'ambition du territoire. Contrairement au règlement qu'il s'agit d'appliquer à la lettre, l'OAP est un outil de co-construction entre le porteur de projet et la collectivité.

Contenu et lecture du dossier

La méthode de lecture des OAP Élémentaires

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation Élémentaires présentées dans le document sont élaborées de la même manière de façon à en faciliter la lecture.

Ci-après la répartition des informations fournies pour chaque OAP :

Règlement graphique rattaché au secteur d'OAP et superficie totale référée au zonage

Type d'OAP : A, B ou C

Commune et **dénomination** de l'OAP


Photographie(s) actuelle(s) du site


Description contextuelle et caractéristiques techniques

Etat des lieux du site (visuel + légende) et de ses éléments caractérisants (incluant le RPG2019)

Les **intangibles du projet** (visuel + légende) soulignant les grands principes d'aménagement : un projet peut être refusé s'il ne prend pas en compte les éléments ci-contre.


Fontclaireau
Les Eaux Claires





OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,21 ha
Surface consommée (AU) : 0,21 ha




Caractéristiques du secteur de projet

Identifié le long d'une route départementale à l'ouest de la commune de Fontclaireau, le secteur de projet est découpé en deux entités parcellaires différentes.
Le périmètre de projet s'intègre entre un bâtiment agricole à l'ouest et un tissu pavillonnaire plus récent à l'est. Le projet devra donc s'inscrire dans ce contexte environnant. Le terrain, actuellement cultivé en tournesol, est utilisé pour un usage agricole sur toute sa linéarité jusqu'à la rue Grand Plantier d'où un second accès agricole demeure possible.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC

Orientations d'Aménagement et de Programmation



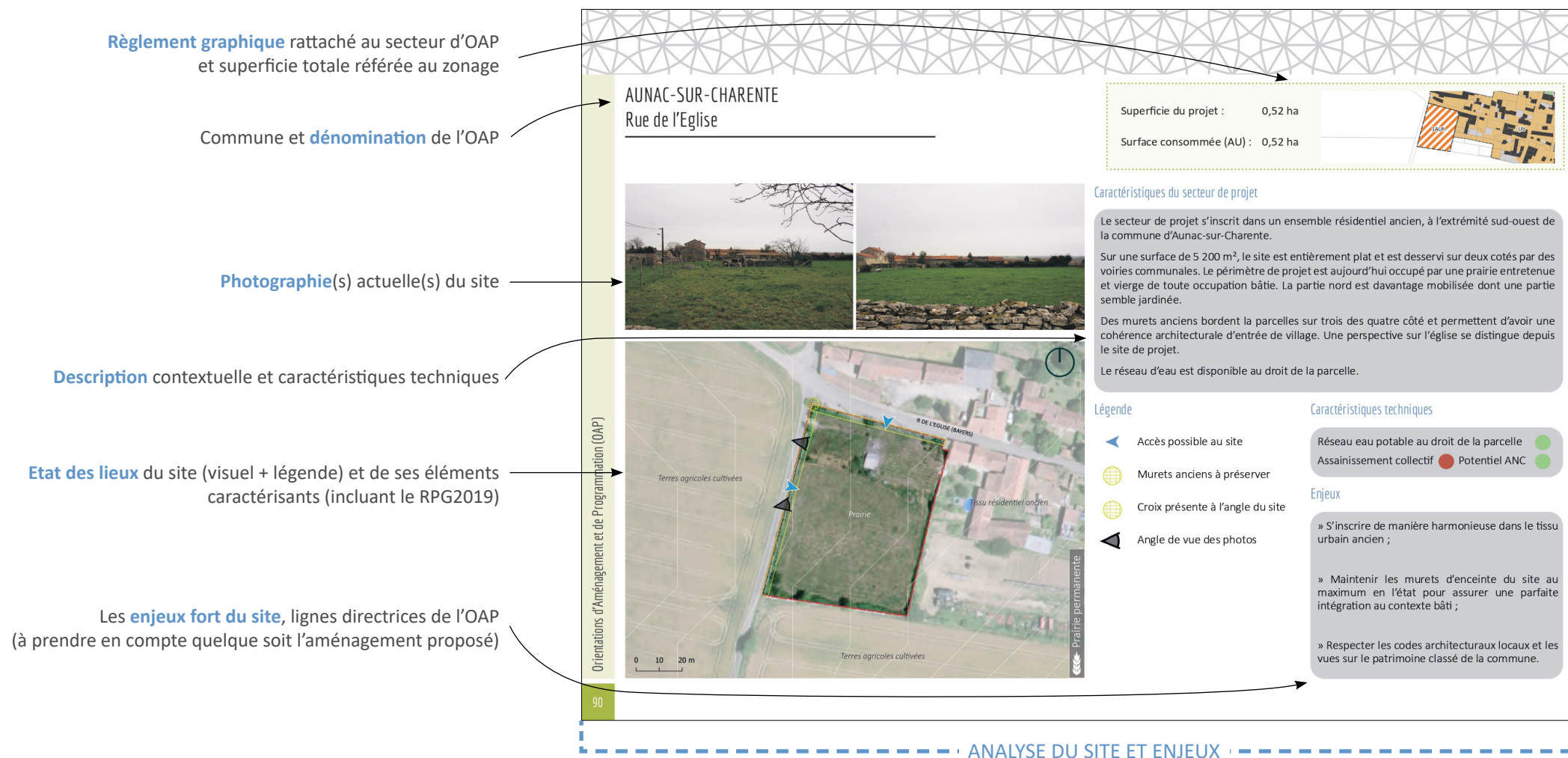
PROGRAMMATION
Opération d'ensemble
Non
Logements attendus
2
Part de logement
locatif social :
0%, soit 0 logement
Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel
Échéance :
Court terme

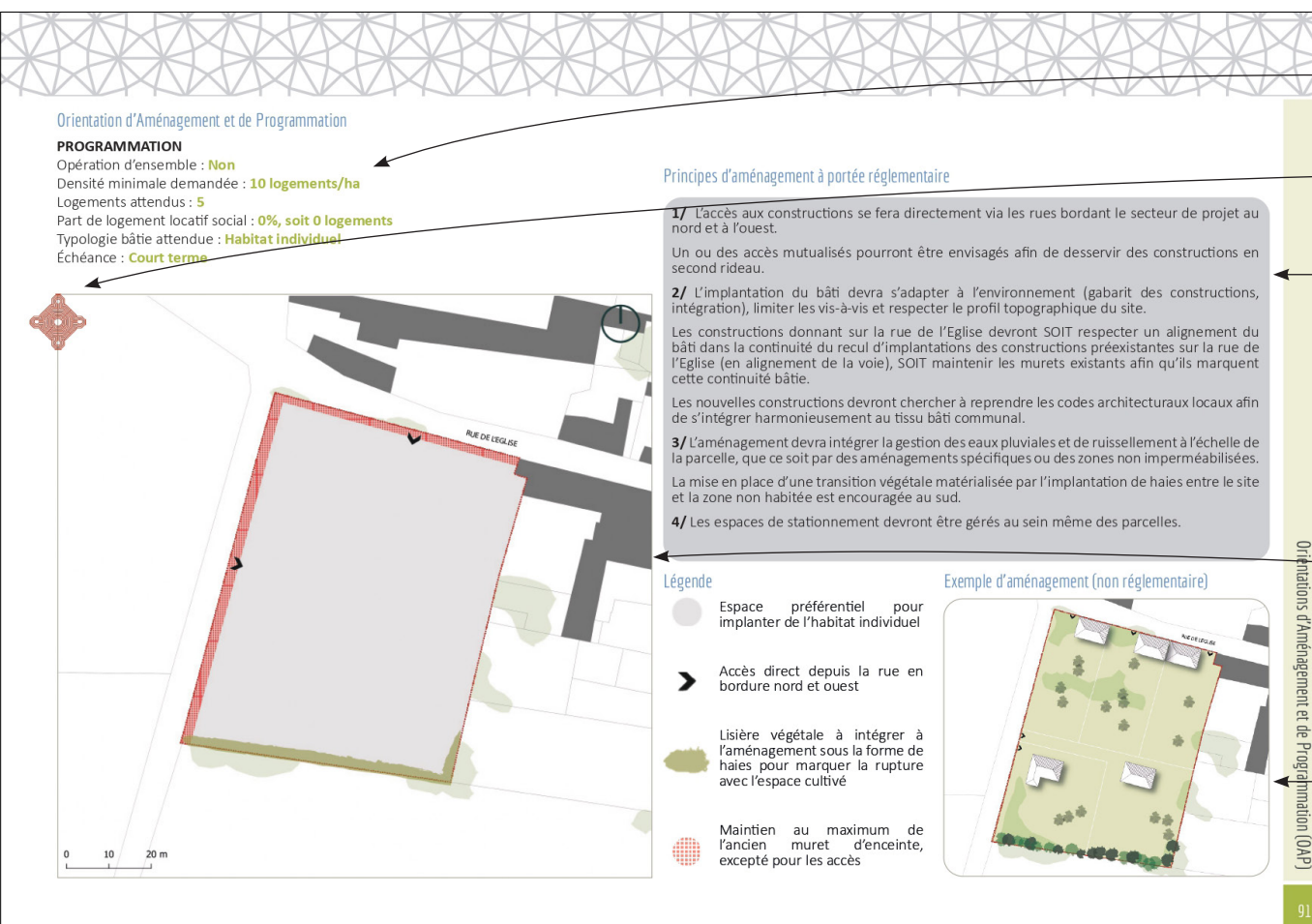
44

La méthode de lecture des OAP Détaillées

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation Détaillées présentées dans le document sont élaborées de la même manière de façon à en faciliter la lecture.

Ci-après la répartition des informations fournies pour chaque OAP :





Données de programmation de l'OAP

Inclusion du secteur dans un périmètre **Monument Historique**

Définition des **règles encadrant l'OAP** selon quatre critères :

- 1/ Accessibilité et aménagement des abords ;
- 2/ Armature urbaine, implantation et insertion architecturale ;
- 3/ Ecologie de l'aménagement ;
- 4/ Qualité constructive, stationnement et performances énergétiques.

Les **intangibles du projet** (visuel + légende) : un projet peut être refusé s'il ne prend pas en compte les éléments ci-contre.

Exemple d'application des règles précédentes sous la forme d'un projet d'ensemble de l'OAP (valeur illustrative et non réglementaire). Cette illustration propose un rappel des éléments discutés avec la commune et ne fait donc office que de recommandation.

MISE EN FORME DU PROJET

Une légende commune pour établir le diagnostic

Chaque site possède un état des lieux exhaustif qui ressort de l'analyse de terrain. Cette analyse et les éléments qui figurent dans le diagnostic établi ont permis de définir les enjeux du site auxquels toute proposition d'aménagement devra répondre.

Au-delà des intangibles d'aménagement, l'aménageur devra répondre en tous points aux enjeux définis pour le site.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné. Ces précisions apportées dans le corps de texte et au sein même du légendage.

LEGENDE DES CARTES DE SITUATION

| REALITES TOPOGRAPHIQUES | | CONTEXTE ENVIRONNEMENTALE | | CONTRAINTES SPECIFIQUES | | VOIES ET ACCES | |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------|--|----------------|---|
| | Point haut du site | TEXTE | Libellé de rue | | Cône de vue à préserver | | Voie douce existante |
| | Point bas du site | Texte | Élément de contexte | | Zone humide à protéger ou surface dédiée au bon fonctionnement pluvial | | Voie informelle sur le site |
| | Rupture de pente | | Composant(e) à préserver | | Fossé à préserver | | Problème d'accessibilité |
| | | | Ensemble boisé | | Canalisation Gaz à Haute pression | | Accès routier existant et/ou possible sur le site |
| | | | Angle de la photographie | | Ligne électrique aérienne HT ou THT | | Accès piéton existant et/ou possible sur le site |
| | | | Ensemble végétal à préserver | | Servitude de passage | | |
| | | | | | Périmètre de risques / Natura 2000 / Monument Historique / Captage | | |




























Une légende commune pour élaborer les OAP

Les intangibles de chaque projet d'aménagement sont définis par la légende commune ci-dessous.

Ces intangibles constituent la base même du projet à réaliser. Quel que soit le projet proposé, les intangibles devront être respectés.

Des compléments d'aménagement sont également rédigés afin de répondre à l'ensemble des thématiques en lien avec l'aménagement et le respect du cadre dans lequel il s'insère, tant environnemental, paysager qu'architectural.

LEGENDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

| VOCATION PRINCIPALE DES ESPACES | ACCES / DESSERTE / STATIONNEMENT | IMPLANTATION / FORME URBAINE | PAYSAGE / ENVIRONNEMENT |
|--|--|---|--|
|  Espace destiné à l'accueil de logements de faible densité |  Voie structurante à créer ou valoriser (position indicative) |  Bâtiment existant à conserver |  Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver |
|  Espace destiné à l'accueil de logements de moyenne ou forte densité |  Voirie secondaire à créer ou valoriser (position indicative) |  Équipement à créer (culture / sport / administratif / commerce / scolaire / loisir) |  Végétation/haies à planter/conservées pour limiter les nuisances entre les différents usages |
|  Espace destiné à la création de bâtiments d'activités |  Amorce viaire à prévoir |  Périmètre du projet |  Arbre ou alignement d'arbres à préserver |
|  Espace destiné à l'accueil d'équipement public |  Espace de retournement |  Bande de constructibilité |  Cône de vue à préserver |
|  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.) |  Liaison douce à créer (position indicative) |  Bande d'inconstructibilité |  Espace de bon fonctionnement naturel à préserver |
|  Espace destiné à une vocation mixte incluant de l'habitat |  Position préférentielle d'un espace de stationnement mutualisé |  Orientation des faîtages |  Fossé à conserver / Noue à prévoir |
| |  Accès direct aux lots depuis la voie (position indicative) | |  Talus à maintenir pour des raisons paysagères ou environnementales |
| |  Aménagement de sécurisation | | |