

COMMUNE DE  
**LE FOUILLOUX**  
(CHARENTE-MARITIME)

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

| P.L.U.                              | Prescrit               | Débat P.A.D.D.         | Projet arrêté       | Approuvé                |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Elaboration</b>                  | <b>11 avril 2011</b>   | <b>28 janvier 2018</b> | <b>17 juin 2019</b> | <b>2 mars 2020</b>      |
| <b>Modification simplifiée n° 1</b> | <b>11 juin 2021</b>    | <b>-</b>               | <b>-</b>            | <b>16 décembre 2021</b> |
| <b>MECDU</b>                        | <b>20 janvier 2022</b> |                        | <b>-</b>            | <b>29 Juin 2023</b>     |
| <b>MECDU</b>                        | <b>7 novembre 2024</b> |                        |                     |                         |

Vu pour être annexé à la décision municipale en date du \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Le Maire

## **SOMMAIRE**

|   |    |
|---|----|
| SECTEUR I - LA FAUCHERIE .....              | 7  |
| SECTEUR II - ZONE D'ACTIVITÉS .....         | 9  |
| SECTEUR III - CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE ..... | 11 |

# **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. »*

=> Les O.A.P. couvrent :

- 1 secteur à vocation d'habitat à Grand Pineau : La Faucherie
- 1 secteur à vocation économique, plus spécifiquement d'activités et hébergements touristiques, pour conforter le pôle mécanique de la Génétoze/Le Fouilloux, ainsi qu'une part de production d'énergie renouvelable
- 1 secteur voué à une centrale photovoltaïque dite " le Fouilloux II" dans le prolongement du "Fouilloux I"

**La collectivité a opté pour la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sur chaque secteur.**

Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation 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, elle n'a pas de portée juridique. D'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés. Les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré. Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voirie et de réseaux divers.

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

#### **RECAPITULATIF DES MINIMA ATTENDUS PAR SECTEUR AYANT UNE VOCATION D'HABITAT:**

|   | <b>La Faucherie</b>   |
|---|---|
| <b>Nombres de logements attendus / densité</b>                        | Une densité de l'ordre de 10 logements/ha, soit environ 22 logements sur 22357 m <sup>2</sup> . |
| <b>Nombre de logements locatifs attendus, dont à caractère social</b> | Pas de minimum fixé.<br>Diversifier la taille des parcelles.                                    |
| <b>Pourcentage minimal à réservrer pour les espaces verts</b>         | 5% d'espace vert, soit un minimum d'environ 1118m <sup>2</sup> .                                |

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

---

### **Qualité des espaces collectifs**

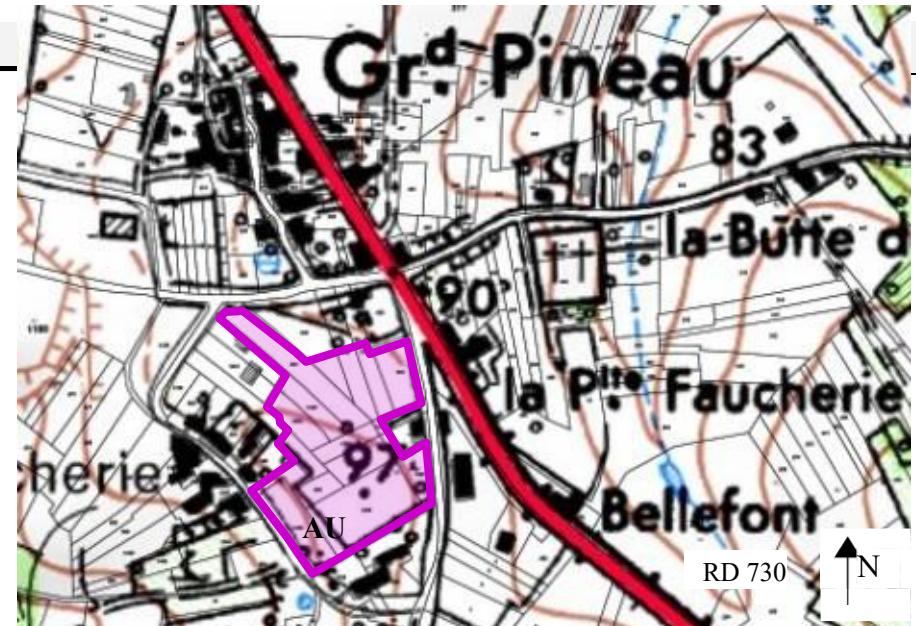
- L'espace collectif correspond à l'emprise utilisée par les habitants et les visiteurs qui n'est pas intégrée dans les lots privatifs à bâtrir. Cet espace collectif est souvent destiné à être rétrocédé à la commune afin d'être incorporé dans le domaine public.
- Une fois rétrocédé, l'espace collectif 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. Il faudra veiller à une continuité des voiries entre les différentes opérations d'ensemble.
- La trame de circulation automobile devra être adaptée au trafic, sans exagérer la largeur des voies.
- Le traitement des placettes et espaces vert sera qualitatif.
- Le stationnement hors lots sera intégrées aux placettes et pourra également ponctué les voies, en nombre suffisant et réparties 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.

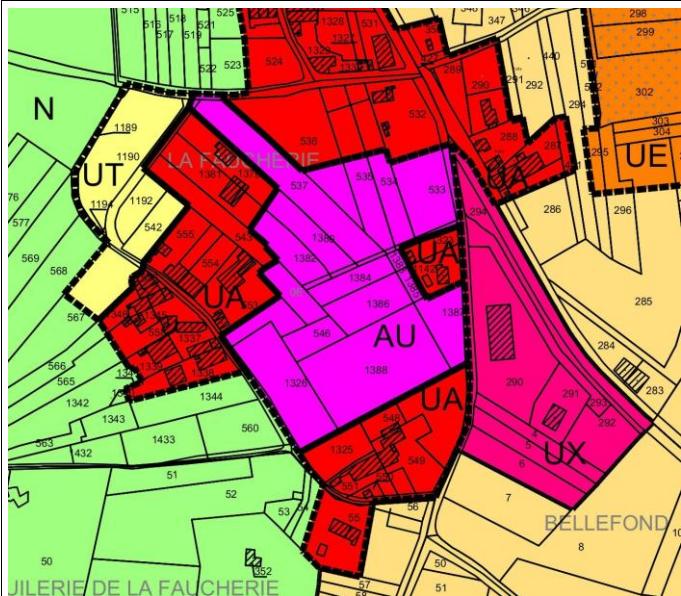
## **SECTEUR I - LA FAUCHERIE**

### **Etat projeté - Orientations d'aménagement :**

- Les espaces verts totaliseront au minimum 5% de la surface globale de la zone.
- Aucun accès ne se fera sur la RD 730. Plusieurs accès seront autorisés sur les voies communales afin de desservir la zone par une voirie principale en boucle. Au nord, il sera relié à l'autre zone AU. Les voies seront hiérarchisées. Elles s'accompagneront d'un cheminement doux. Si pour une optimisation de l'aménagement une voirie en impasse doit être réalisée, celle-ci devra se terminer par une placette. Elle intégrera une partie du stationnement nécessaire et sera suffisamment dimensionnée pour que les véhicules fassent aisément demi-tour. Il est souhaitable que la voirie prenne en compte la topographie.  
Il faudra veiller à une continuité des réseaux et voiries entre les opérations d'ensemble.
- L'aménagement du site devra se faire en prenant en compte les servitudes (type A5) liées au passage d'une canalisation AEP en fonte de 150mm de diamètre :
  - ➔ Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,5m de part et d'autre de la canalisation.
  - ➔ Interdiction de planter des arbres et des arbustes à moins de 1,5m de part et d'autre de la canalisation
  - ➔ Obligation de laisser libre accès au agents d'Eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation y compris par des moyens mécaniques.
- Les eaux pluviales devront être recueillies par des noues paysagères pour la voirie et sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons.
- Promouvoir la mixité sociale et la construction de logements locatifs en diversifiant la taille des parcelles.
- Prévoir une densité assez forte dans l'enveloppe de la zone urbaine, en s'inspirant de la densité des tissus urbains les plus anciens. Augmenter les densités autour des placettes. Les orientations de faîlage privilégieront l'exposition des espaces de vie au sud ou à l'est. Une implantation plus traditionnelle des constructions favorisera une densité tout en gardant une intimité à chacun : autoriser la mitoyenneté des constructions, la construction d'un étage et l'implantation en léger retrait.

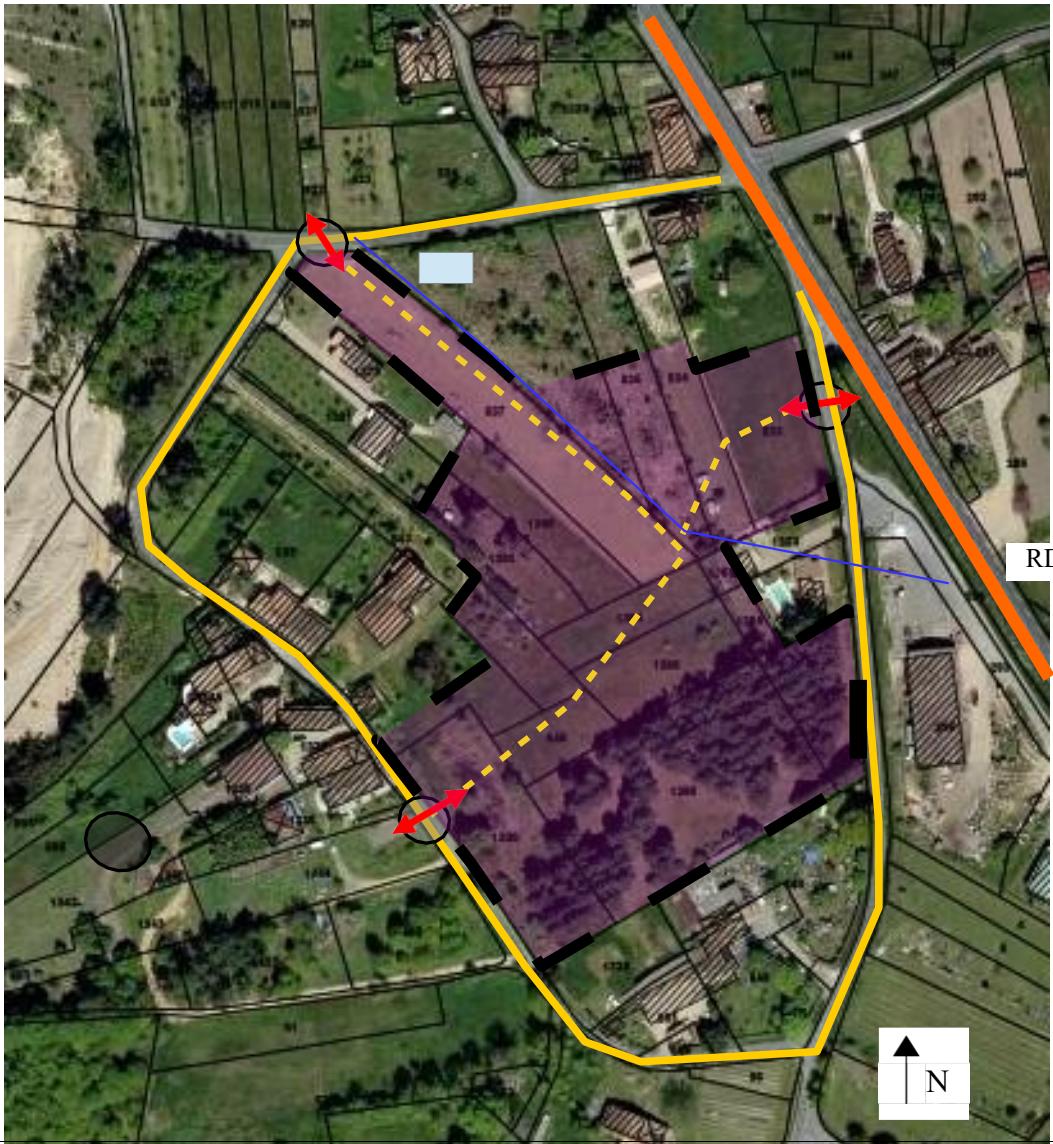
=> **Potentiel d'accueil : une densité moyenne de l'ordre de 10 logements/ha, soit sur 22357 m<sup>2</sup>, environ 22 logements.**





- Zone à aménager
- Route départementale
- Voie communale
- Carrefour à aménager / visibilité à ne pas réduire
- ↔ Accès à aménager (localisation à titre indicatif)
- Principe de voirie principale en boucle à accompagner d'un cheminement doux. (localisation à titre indicatif)
- Habitation bâtie depuis la prise de la photographie
- Canalisation AEP à prendre en compte dans l'aménagement du site

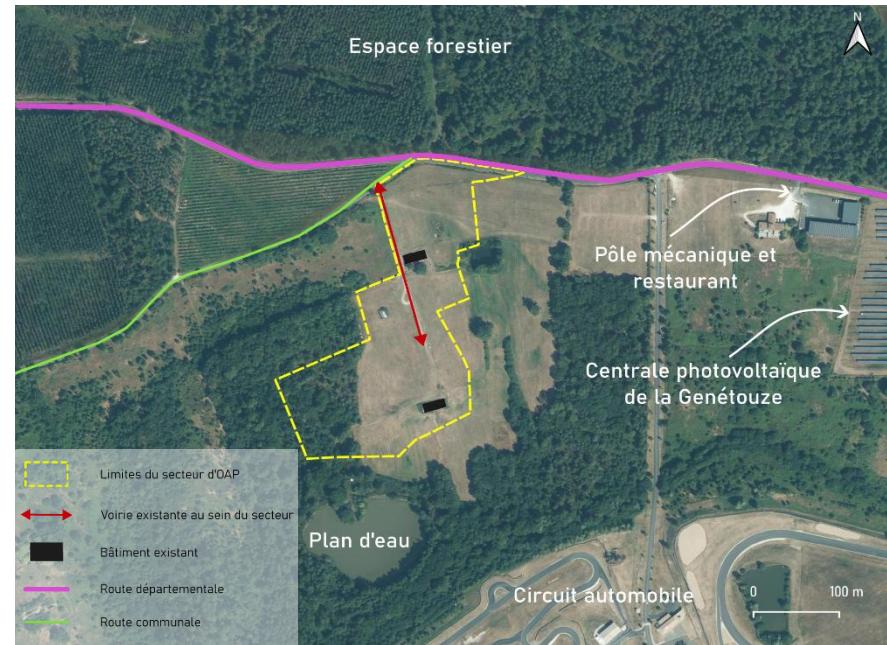
### Orientations d'aménagement



## **SECTEUR II - ZONE D'ACTIVITÉS**

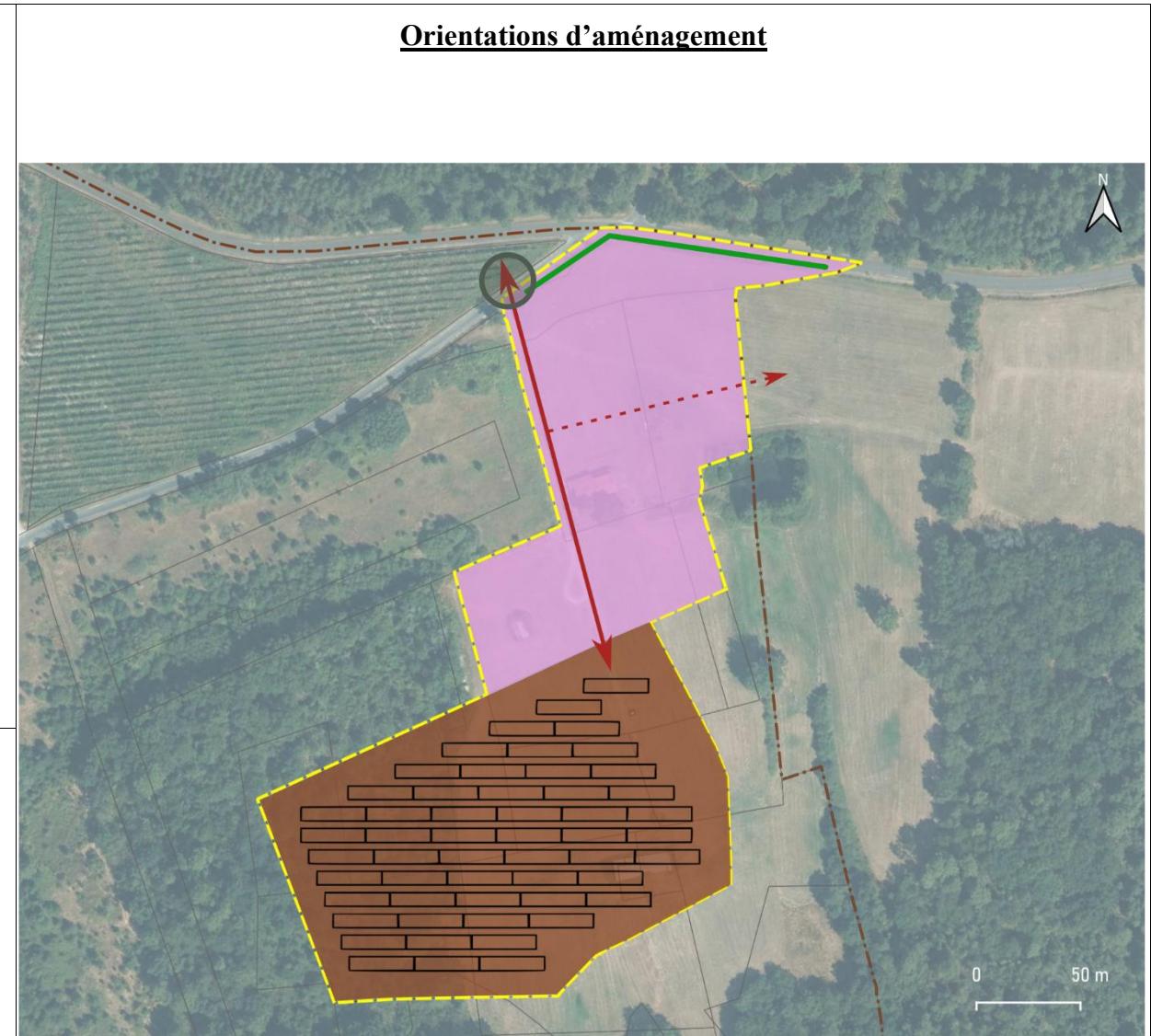
### **Etat projeté - Orientations d'aménagement :**

- Le secteur est décomposé en deux parties. La première, au sud-ouest est destinée à accueillir un parc photovoltaïque. La seconde au nord est dédiée à l'accueil d'activités économiques.
- Aucun accès ne se fera sur la RD 157. Un accès unique sera à aménager sur la voie communale. La zone sera desservie par une voirie principale qui permettra l'accès aux deux parties du secteur et qui devra pouvoir se poursuivre facilement vers l'est pour connecter la zone à la zone économique de la Génétouze et faciliter ainsi l'accès au circuit. Les voies seront hiérarchisées et il est souhaitable qu'elles prennent en compte la topographie des lieux. Si pour une optimisation de l'aménagement une voirie en impasse doit être réalisée dans le secteur économique, celle-ci devra se terminer par une placette. Elle intégrera une partie du stationnement nécessaire et sera suffisamment dimensionnée pour que les véhicules fassent aisément demi-tour.
- Pour le secteur économique, un cheminement doux devra être aménagé soit en bordure de voirie soit indépendamment de manière à faciliter les déplacements doux, notamment en direction du circuit automobile.
- Sur la partie économique, les eaux pluviales devront être recueillies par des noues paysagères pour la voirie et sur le terrain d'assiette des projets de constructions. Les bassins de rétention devront intégrés dans l'environnement par des aménagements paysagers.
- Afin de faciliter l'infiltration des eaux et de promouvoir un cadre de qualité, la constructibilité sera limitée à 70% des parcelles. Les espaces libres de construction et ne servant pas au stationnement, manœuvres ou à la circulation devront faire l'objet d'un traitement paysager et être entretenus. Parallèlement une bande nord doit faire l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer les futures constructions dans le paysage tout en valorisant l'entrée de la zone, offrant ainsi une image qualitative. Des haies boisées pourront également être plantées sur le pourtour de la zone afin d'intégrer les futures constructions dans le paysage et de minimiser l'impact sur l'environnement.
- L'aménagement du secteur dédié à la production d'énergie renouvelable devra 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 »,...).





- [Yellow dashed box] Limites du secteur d'OAP
- [Purple box] Espace dédié à l'accueil d'activités économiques
- [Brown box] Espace dédié à la production d'énergie renouvelable
- [Red double-headed arrow] Accès au secteur par la voie existante
- [Red dashed arrow] Voie secondaire à créer
- [Grey circle] Sécurisation de l'intersection
- [White rectangle] Exemple d'implantation des panneaux photovoltaïques
- [Green line] Aménagement paysager à créer



## **SECTEUR III - CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE**

### **Etat projeté - Orientations d'aménagement :**

- Un premier parc photovoltaïque a été construit en 2017 au nord du secteur à projet "Le Fouilloux I". Les terrains retenus pour le projet de centrale photovoltaïque Fouilloux II s'étendent au sud de ce site sur une surface de 20.5ha s'agissant encore des terrains d'une ancienne carrière.
- L'accès principal se réalisera depuis les chemins existants dont un au sud du site connectant le site au bourg.
- L'aménagement du site devra se faire en prenant en compte le risque feu de forêt (accessibilité, couloir anti-feux, ouvrages). Des pistes périphériques seront aménagées en conséquence.
- Le site sera clôturée pour des raisons de sécurité. Toutefois, une attention particulière sera portée sur l'aspect des clôtures en privilégiant un grillage vert pour ne pas altérer brutalement les paysages et pour le passage de la petite faune (cf exemple ci-dessous).



### **Illustration**

