



Plan Local d'Urbanisme



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU arrêté en conseil municipal le 24 juillet 2025

PLU approuvé en conseil municipal le 19 février 2026

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
LES PRINCIPES GENERAUX	6
ZONE 1AU A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	9
Zone 1AU du bourg – 1,18 ha	9

INTRODUCTION

Conformément au code de l'urbanisme (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, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

Les dispositions du PADD sont ainsi traduites par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ou encore définir les conditions de développement du territoire intercommunal. Elles constituent ainsi, avec le règlement (écrit et graphique), l'un des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers (dans un rapport de compatibilité).

L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire que la norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas (les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations établies, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou écrites). Leur contenu est volontairement peu réglementé par le code de l'urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables dans le cadre d'un rapport de compatibilité, au stade du projet de construction et d'aménagement (et non de la vente du ou des terrains des secteurs concernés).

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs (dites « OAP sectorielles ») sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet. **Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain.**

Les OAP sectorielles sont obligatoires sur les zones à urbaniser opérationnelles (1AU). Elles peuvent aussi concerner des zones, ou parties de zones urbaines (U). Leur périmètre est défini au document graphique du PLU. Elles déclinent le projet de territoire de façon plus détaillée sur un espace donné, en définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Le présent document comporte 2 volets :

- **La présentation de principes généraux**
- **La présentation de la zone à vocation d'habitat disposant d'une OAP**

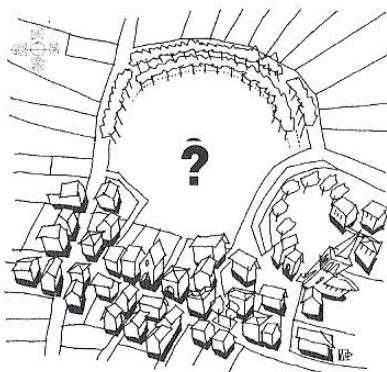
L'OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement
- Objectifs de programmation et de nombre de logements attendus

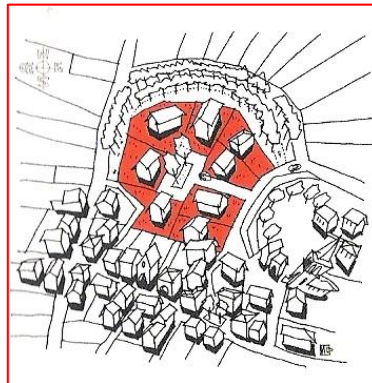
LES PRINCIPES GENERAUX

Le parti d'aménagement retenu devra :

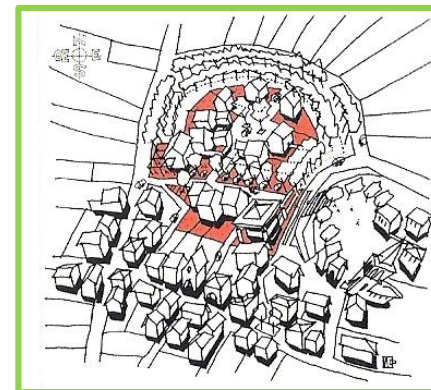
➤ Eviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain existant.



Organiser l'opération à partir des éléments significatifs du site (topographie, végétation) et du contexte bâti



Eviter les solutions de facilité : maisons au centre des parcelles, voies en raquette sans aucune connexion au tissu urbain environnant, ...



Intégrer le projet au bourg : variété des parcelles, voies connectées au bourg

➤ Proposer un aménagement de bonne qualité paysagère, intégrant les questions de développement durable

- Prendre en compte et maintenir les caractéristiques paysagères locales et les enjeux de préservation de ces spécificités (**trame arborée existante, boisement existant**, fossés, points de vue remarquables...)
- Utiliser une **palette** de végétaux d'essences locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.
- Prendre en compte et réutiliser les savoir-faire et ressources locales en matière de constructions traditionnelles et/ou contemporaines.

➡ Permettre des profils de voiries variés et des usages mixtes

- **Dimensionner les chaussées au plus juste.**

Les chaussées sont souvent dimensionnées par défaut à 6 m de large. En fonction du type de fréquentation de la voie, cette largeur peut être réduite.

Une voie partagée à double sens peut ainsi être réduite à 4,5 m de large (lorsque la voie se réduit à la chaussée), une voie à sens unique à 3,5 m. En prenant cependant à chaque fois la précaution de disposer des emprises nécessaires pour les accès voiture aux lots (une partie des emprises nécessaires peut alors être reportée sur l'emprise privative).

Des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie.

A noter que ce travail de juste dimensionnement de la largeur des chaussées contribue également à limiter la vitesse des véhicules.

La voie partagée limite ainsi le caractère de voirie (revêtement clairs, trottoirs larges, plateaux piétons, pistes cyclables etc.) et favorise les modes doux.

- **Réduire autant que possible les linéaires de voies automobiles.**

- **Autoriser les impasses, les courées...**

Le fait de ne desservir qu'un petit nombre de logements par un espace public en facilite l'appropriation. Moins de voitures y circulent, les habitants s'y retrouvent plus facilement pour discuter devant le point de regroupement des boîtes aux lettres, les enfants peuvent plus facilement y trouver un espace de jeu (marelle, ballon ...)

Les dispositifs permettant de créer de petites unités de voisinage sont les impasses (souvent appréciées pour leur tranquillité), les courées (petite placette en accroche latérale sur une voie).

Reste, pour les impasses notamment, à respecter les contraintes d'accessibilité des SDIS.

Voie partagée, sans issue, qui se termine en espace public



Source : Quelles caractéristiques pour les voies et les accès – DREAL Poitou-Charentes

➡ La gestion des eaux pluviales

- **Réduire l'imperméabilisation des sols**, notamment la minéralisation des espaces publics (ex : aires de stationnements, places et placettes) et des parcelles privées.

/ utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé,
/ création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.

Source : Fiche CAUE 33 _ la gestion des eaux pluviales



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

- **Assurer une gestion des eaux pluviales**, appuyée sur le relief et microrelief du lieu, qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, bassin de rétention des eaux pluviales avec berges naturelles et plantées et topographie douce, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles...)

/ fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,
/ aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.

Source : Fiche CAUE 33 _ la gestion des eaux pluviales



noue enherbée



parking et noue plantée



voirie et fossés latéraux

Favoriser la réutilisation des eaux de pluie : Des dispositions techniques permettant la récupération des eaux de toitures sont préconisées pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

ZONE 1AU A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

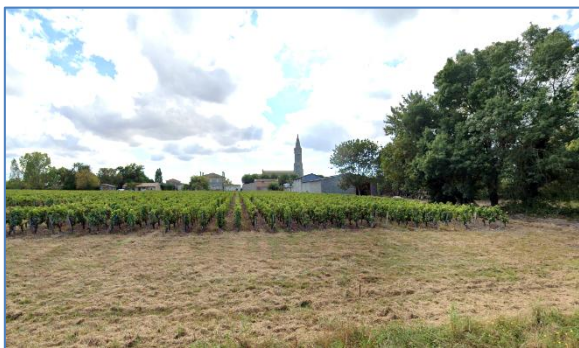
Zone 1AU du bourg – 0,48 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

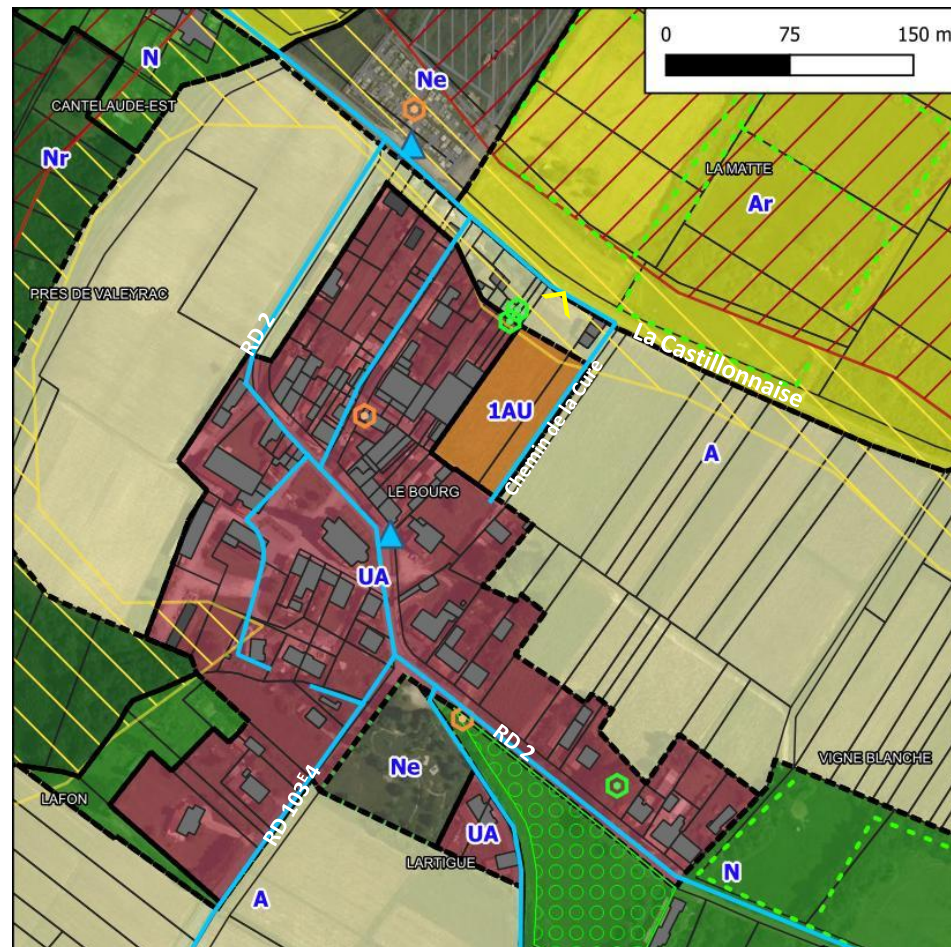
- La zone 1AU est située dans le prolongement nord-est du bourg de Valeyrac.
- Elle est entièrement occupée par une vigne (en AOC).
- La zone ne présente pas de dénivelé.
- Le périmètre de la zone jaune du PPRi borde la zone au Nord.

Accès et réseaux

- La zone est accessible depuis le chemin de la Cure.
- Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de cette même voie
 - La zone est en secteur d'assainissement collectif
- Une borne incendie est présente à moins de 150 m au croisement de la Castillonnaise et de la RD 2 (au niveau du cimetière). ▲



Vue de la zone depuis la Castillonnaise au Nord



Localisation de la zone 1AU dans le secteur du bourg avec le zonage du PLU

Principes d'aménagement

Desserte

- La route goudronnée existante (chemin de la Cure) sera utilisée pour la desserte de la zone.

Végétalisation et interfaces

- L'interface avec la vigne à l'Est sera plantée d'une haie végétale dense.
- Les interfaces avec les constructions existantes seront traitées de façon qualitative.
- Les arbres existants aux abords de site seront préservés.

Risques

- La frange nord-est de la zone devra respecter le règlement de la zone jaune du PPRI.

Réseaux

- Assurer une gestion des eaux pluviales qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu.
- La zone sera raccordée à l'assainissement collectif.

Programmation

- **Typologie : habitat individuel ou individuel groupé**
- **Objectif de densité : 13 logements/ ha**

La surface constructible de la zone (hors interface) est d'environ 0,33 ha.



Orientations

-  Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
-  Chemin existant qui sera utilisé pour la desserte
-  Interface avec la vigne à planter d'une haie dense
-  Arbre existant à préserver
-  Respecter les prescriptions du PPRI (zone jaune)