

Commune de Saint-Laurent-de-la-Prée



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

---

### Pièce n°4 : Orientations d'aménagement et de développement durables

---

Vu pour être annexé à la délibération du :  
Pour *la Commune de Saint-Laurent-de-la-Prée*  
*Le Maire, Olivier COCHE-DEQUEANT*



## Sommaire

<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>5</b>
<b>OAP SECTORIELLES</b>	<b>6</b>
<b>I. LES PRINCIPES</b>	<b>6</b>
<b>A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>6</b>
1. LES CONDITIONS D'URBANISATION DES SECTEURS	6
2. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES	10
3. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	11
<b>B. LA PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT</b>	<b>12</b>
<b>II. LECTURE DE LA LEGENDE</b>	<b>13</b>
<b>III. LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT</b>	<b>15</b>
<b>A. ALLEE DE L'OUCHE GERMAIN</b>	<b>15</b>
<b>B. RUE DES CARRES</b>	<b>17</b>
<b>C. ROUTE IMPERIALE</b>	<b>20</b>
<b>D. RUE DU BOIS DES MOINES</b>	<b>22</b>
<b>E. CHEMIN DE LA LAGUNE</b>	<b>24</b>
<b>F. RUE DES RESISTANTS</b>	<b>26</b>
<b>G. RUE DE L'INTENDANCE</b>	<b>28</b>
<b>H. CLOS DU MOULIN</b>	<b>30</b>
<b>IV. LES SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENT</b>	<b>32</b>
<b>A. ROUTE IMPERIALE</b>	<b>32</b>
<b>B. IMPASSE DES VIGNES</b>	<b>34</b>
<b>V. LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE</b>	<b>36</b>
<b>A. ZA DU BOIS BRULE</b>	<b>36</b>
<b>B. SECTEUR DU GOLF</b>	<b>37</b>
<b>VI. LEGENDE</b>	<b>41</b>



# CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## **Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme**

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.

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.

## **Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent 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, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (RNU).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

# OAP SECTORIELLES

## I. Les principes

### A. Les orientations d'aménagement

#### 1. Les conditions d'urbanisation des secteurs

##### a) Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des secteurs d'optimisation et des secteurs d'urbanisation future en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendu sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

##### b) Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité, et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

- Définitions des typologie de logements

##### **Habitat individuel**

Forme urbaine composée d'un seul logement construit par unité foncière. Il est caractérisé par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.



### Habitat intermédiaire

Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, composée de plusieurs logements construits par unité foncière. Il est caractérisé par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.



### Habitat collectif

Forme urbaine composée de plusieurs logements construits par unité foncière (immeubles). Il est caractérisé par une densité élevée. Chaque appartement est accessible depuis des espaces communs et peut bénéficier d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, terrasse). Les espaces d'agrément sont communs à tous les résidents.



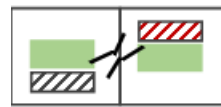
### c) Implantation des constructions

La question de l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle est primordiale et constitue l'une des premières étapes d'un projet. Afin de bien réussir son implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel on construit sa maison et de prendre en compte de nombreux éléments tel que l'ensoleillement ou encore la question des vis-à-vis.

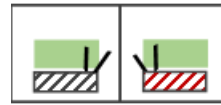
Chaque projet individuel devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future.

Une implantation réfléchie permet de :

- Participer à la qualité de l'espace public et cadrer les vues par l'implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté.



Décalage important : vis-à-vis sur les jardins et les bâtis



Alignement du bâti : vis-à-vis sur les jardins

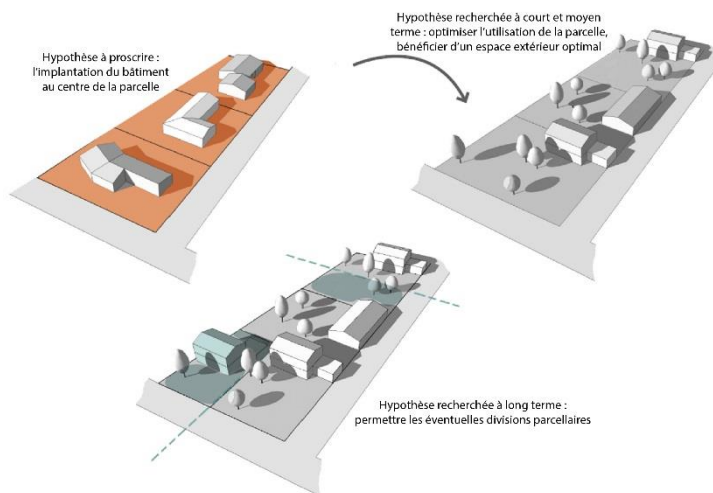


Décroché et alignement : évite les vis-à-vis sur les jardins et bâtis

Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte

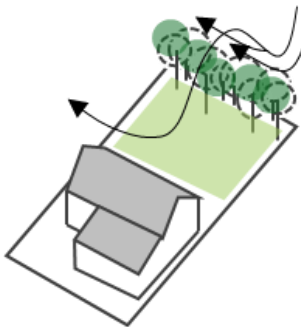
L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (quand parcelle suffisamment grande).
- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, petit bâtiment, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).



Exemple d'implantation sur la parcelle permettant une extension et les divisions parcellaires futures

- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges urbaines) et composer l'implantation en conservant les arbres d'intérêt existants.



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants



#### d) Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier.

Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage.

Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété.

Ainsi murs des façades ou pignons, murets dotés de portails et portillons, mais aussi talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

- jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge,
- jouent leur rôle de brise-vent,
- gèrent la différence de niveaux.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception de la maison : elle constitue la « porte d'entrée ». C'est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher la maison mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

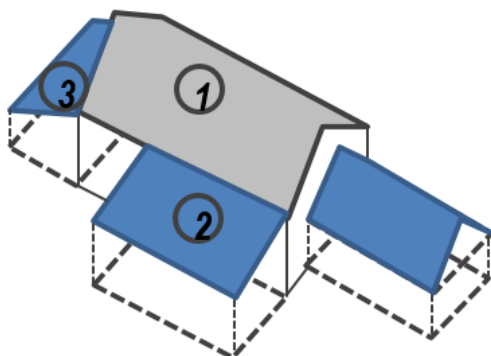
- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics.
- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les clôtures végétales qui participent aux continuités écologiques.
- Conserver les talus en place et mutualiser les accès (pour plusieurs lots) quand cela est possible.
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

#### e) Volumétrie et extension

En extension de la maison ou indépendamment de celle-ci, il est primordial de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire.

Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin de surface et de service : rangement, garage, elles peuvent accueillir des espaces « d'évasion » diversifiés ou partagés (cuisine, extérieurs, véranda, atelier, abri de jardin, jardin d'hiver, etc.).

L'habitation doit rester le volume principal, l'extension constituant un volume secondaire.



- 1- Habitation principale
- 2- Véranda en façade
- 3- Appentis en pignon
- 4- Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

- Respecter les volumétries (simples et compactes)
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires.
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité de la maison.
- Une architecture contemporaine peut être une réponse qualitative (toits terrasses, larges baies, etc.)
- Créer les nouvelles constructions en s'inspirant de l'existant (volume, pente et toiture, matériaux, proportions des ouvertures etc.)



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la maison sur la parcelle (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)



- a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle
- b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola
- c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin
- d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue
- e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de la maison

Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

## 2. Organisation de la desserte et des accès

### a) Insertion dans le maillage existant

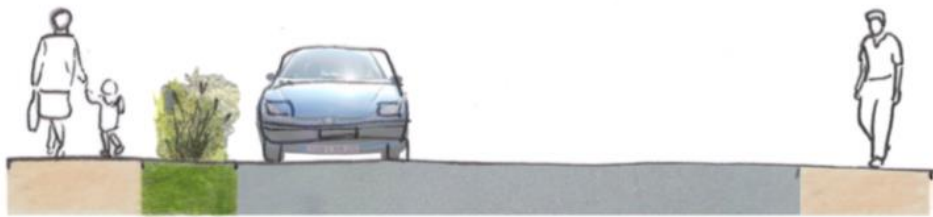
Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

Les impasses seront à éviter afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.

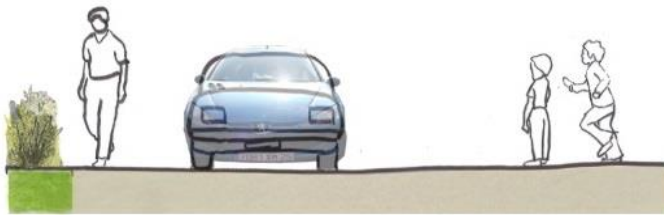
Les trames viaries internes devront être adaptées et rationalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton et de la voirie. La végétalisation de la voirie sera appréciée.



(profil de voirie à titre indicatif)

- Voirie secondaire : leur traitement permettra une voirie partagée afin de limiter la vitesse.



(profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public devra être limité. Les poches de stationnement seront préférées aux stationnements le long des voiries.

### b) Cheminements doux

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

## 3. Mise en valeur de l'environnement et du paysage

### a) Trame hydraulique

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet

d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

#### *b) Trame végétale*

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

## B. La programmation de l'aménagement





Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.







La volonté communale est de permettre une diversité des programmes et des secteurs à urbaniser, en n'imposant pas de chronologie particulière entre les différents secteurs d'OAP, hors celle prévue par le règlement (secteurs 1AU ou 2AU).

**Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité. Le Règlement est opposable aux autorisations d'urbanisme en termes de conformité.**

## II. Lecture de la légende

Les OAP sectorielles peuvent être exprimées sous la forme de schémas qui représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

<b>AFFECTATIONS &amp; VOCATIONS DES ESPACES</b>	
	Dominante résidentielle / logements individuels et/ou intermédiaires
	Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
	Dominante d'équipements d'intérêt collectif
Dominante résidentielle / logements individuels et/ou intermédiaires Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs Dominante d'équipements d'intérêt collectif	<i>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i>
<b>QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	
	Boisement et arbre remarquable à maintenir
	Haie ou alignement d'arbres à maintenir
	Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
Boisement et arbre remarquable à maintenir Haie ou alignement d'arbres à maintenir Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager	<p><i>En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i></p> <p><i>Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i></p> <p><i>Les zones humides sont des réservoirs de biodiversités, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement.</i></p> 

Aménagement paysager sur une zone humide	
<p><b>ACCESSIBILITE, MOBILITE &amp; STATIONNEMENT</b></p> <p> Voie structurante à conforter ou à créer</p> <p> Voie de desserte à conforter ou à créer</p> <p> Accès principal à créer</p> <p> Liaison douce à créer ou à aménager</p>	
<p>Voie structurante à conforter ou à créer</p> <p>Voie de desserte à conforter ou à créer</p> <p>Accès principal à créer</p> <p>Accès secondaire à créer</p> <p>Accès à la parcelle à créer</p> <p>Carrefour à créer ou à aménager</p> <p>Espace de stationnement à créer ou à aménager</p> <p>Liaison douce à créer ou à aménager</p>	<p><i>Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.</i></p> <p><i>Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i></p> <p><i>Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.</i></li> <li>- <i>une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.</i></li> </ul> <p><i>Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.</i></p>  <p><i>Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.</i></p> 



## III. Les secteurs à vocation d'habitat

### A. Allée de l'Ouche Germain

Vocation du site	Logements individuels et/ou intermédiaires
Surface	1,36 ha
Densité minimale attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	16 logements
Nombre de logements sociaux minimum	4 logements (25% du nombre de logements créés)

#### CONTEXTE

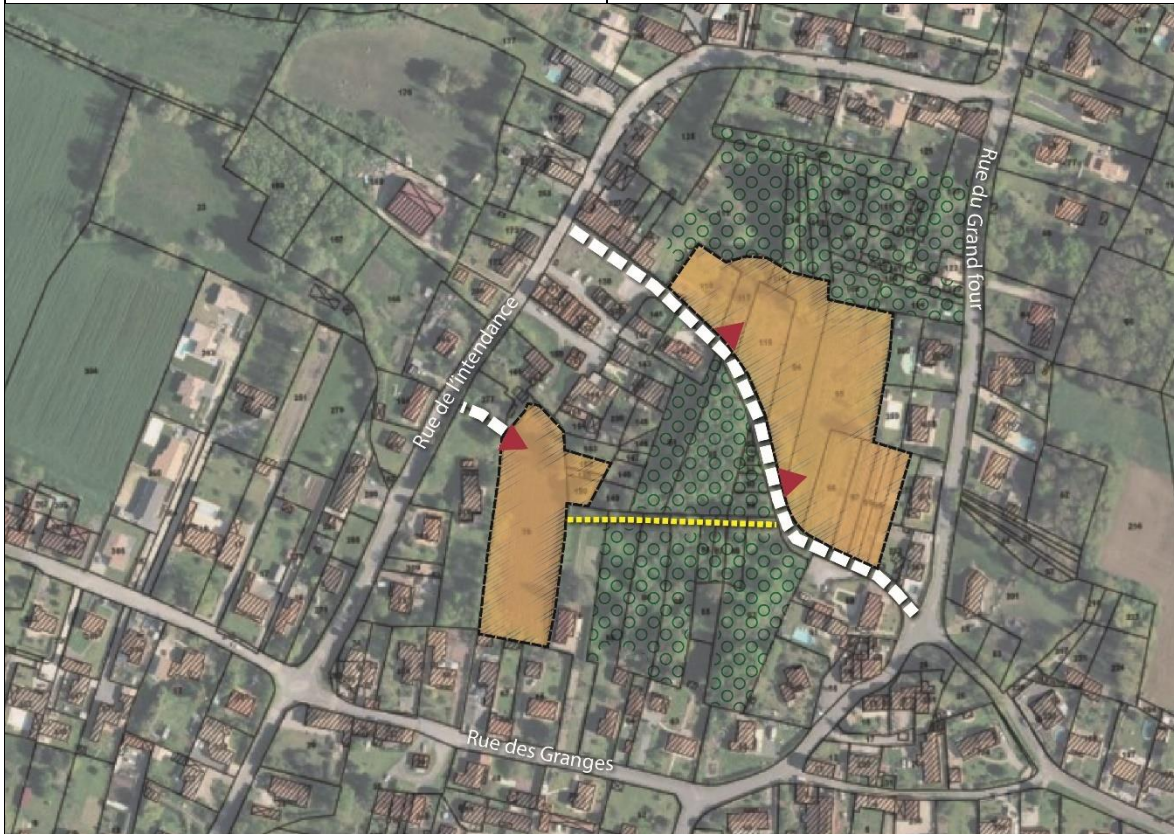
- Secteurs ne bénéficiant pas de desserte viaire
- Présence de boisements à protéger
- Tissu d'habitat individuel
- Habitat pavillonnaire



0 100m

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer deux accès pour le secteur Nord depuis l'allée de l'Ouche Germain
- Créer un accès pour le secteur Est depuis la rue de l'Intendance
- Aménager une liaison douce à travers le boisement qui permettra de relier les secteurs entre eux.





## B. Rue des carrés

Vocation du site	Habitat mixte : individuels, intermédiaires et/ou collectifs
Surface	0,65 ha
Densité minimale attendue	15 logements/ha
Nombre de logements minimum	10 logements
Nombre de logements sociaux minimum	3 logements (25% du nombre de logements créés)

### CONTEXTE

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situation en cœur du bourg Saint-Pierre</li> <li>- Tissu d'habitat individuel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat pavillonnaire</li> <li>- Présence d'un sentier piéton à l'Ouest</li> </ul> |
|---|---|



0 100m

### Le site actuel



*Le site vu depuis le Nord-Ouest (Route des carrés)*

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Conserver la liaison douce existante</li><li>- Conserver une haie en accompagnement de la liaison douce</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Pas de desserte interne, accès individuel depuis la rue des carrés.</li><li>- Planter des haies au Sud et à l'Ouest du secteur</li></ul> |
|---|--|





## C. Route impériale

Vocation du site	Habitat mixte : intermédiaires et/ou collectifs
Surface	0,08 ha
Densité minimale attendue	25 logements/ha
Nombre de logements minimum	2 logements sociaux

### CONTEXTE

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur située en entrée du bourg Saint-Pierre</li> <li>- Proximité avec la voie ferrée</li> <li>- Présence d'une zone submersible</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone naturelle située au Sud-Est</li> <li>- Présence de la gare de Saint-Laurent-Fouras</li> <li>- Présence d'un arrêt de bus</li> </ul> |
|--|---|



0 100m

### Le site actuel



*Le site vu depuis le Nord-Ouest (Route impériale)*

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Habitat groupé (minimum 2 logements)
- Accès direct par la Route impériale

- Planter une haie au Sud-Ouest du secteur pour limiter les nuisances avec la voie ferrée





## D. Rue du bois des moines

Vocation du site	Logements individuels et/ou intermédiaires
Surface	0,36 ha
Densité minimale attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	4 logements

### CONTEXTE

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situation en cœur de bourg</li> <li>- Secteur qui n'est pas desservi par le réseau viaire</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tissu d'habitat individuel</li> <li>- Pas de visibilité depuis la rue du bois des moines</li> </ul> |
|---|--|



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Prévoir un accès depuis la rue du bois des moines
- Planter une haie au Nord-Ouest





## E. Chemin de la lagune

Vocation du site	Logements individuels et/ou intermédiaires
Surface	1,41 ha
Densité minimale attendue	17 logements/ha
Nombre de logements minimum	24 logements
Nombre de logements sociaux minimum	6 logements (25% du nombre de logements créés)

### CONTEXTE

- Tissu d'habitat individuel

- Présence d'une entreprise et de la 2x2 voies au Nord, ce qui peut induire des nuisances sonores et visuelles.



Le site actuel



Le site vu depuis l'Ouest (Chemin de la lagune)



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Planter une haie au Nord pour afin d'atténuer les nuisances sonores et visuelles (écran paysager)

- Aménager une desserte interne en boucle
- Créer deux accès depuis le chemin de la lagune



## F. Rue des résistants

Vocation du site	Logements individuels et/ou intermédiaires
Surface	0,75 ha
Densité minimale attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	9 logements

### CONTEXTE

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur non-desservi par le réseau viaire</li> <li>- Proximité immédiate avec le cimetière communal</li> <li>- Situation en cœur de bourg</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'une résidence séniors « Les Senioriales »</li> <li>- Secteur visible depuis la rue des résistants et la Grande rue</li> </ul> |
|---|---|





## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès au Nord depuis la rue des résistants, un accès à l'Ouest depuis la rue du souvenir français et un accès à l'Est depuis la Grande rue.
- Créer une desserte interne



## G. Rue de l'Intendance

Vocation du site	Logements individuels et/ou intermédiaires
Surface	0,63 ha
Densité minimale attendue	17 logements/ha
Nombre de logements minimum	10 logements
Nombre de logements sociaux minimum	3 logements (25% du nombre de logements créés)

### CONTEXTE

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situation en cœur du bourg de Saint-Pierre</li> <li>- Tissu d'habitat individuel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'une zone de stationnement au Sud</li> <li>- Secteur non-visible depuis la rue de l'intendance</li> </ul> |
|--|--|





## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès par la rue de l'intendance

- Aménager une desserte interne pour en permettre la construction de part et d'autre



## H. Clos du Moulin

Vocation du site	Logements individuels et/ou intermédiaires
Surface	1,47 ha
Densité minimale attendue	17 logements/ha
Nombre de logements minimum	25 logements
Nombre de logements sociaux minimum	6 logements (25% du nombre de logements créés)

### CONTEXTE

- Tissu d'habitat individuel
  - Présence de zones pavillonnaires au Nord et à l'Est.
- Situation en entrée de ville



### Le site actuel



*Le site vu depuis le Nord-Ouest (Clos du Moulin)*



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer trois accès depuis le Clos du Moulin, au Nord-Ouest et au Sud-Ouest.

- Conserver la haie présente à l'Ouest
- Planter une haie au Sud et à l'Est
- Créer un itinéraire doux reliant le secteur au cheminement présent au Sud-Est



## IV. Les secteurs à vocation d'équipement

### A. Route impériale

Vocation du site	Equipement d'intérêt collectif
Surface	0,41 ha

#### CONTEXTE

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur situé en cœur du bourg de Saint-Pierre</li> <li>- Tissu d'habitat individuel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'une école maternelle et primaire</li> <li>- Proximité avec la voie ferrée</li> </ul> |
|--|--|





## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Accès direct à la parcelle

- Pas de desserte interne



## B. Impasse des vignes

Vocation du site	Equipement d'intérêt collectif
Surface	1,90 ha

### CONTEXTE

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| - Tissu d'habitat individuel | - Proximité avec le foyer de vie « La maisonnée » (Centre Emmanuelle) situé à l'Est |
|------------------------------|---|

#### Le site actuel



0 100m



*Le site vu depuis le Sud*



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis l'impasse des vignes
- Créer un itinéraire doux reliant le secteur à la zone du Bois Brulé au Nord

- Créer un accès depuis le foyer de vie « La maisonnée » (Centre Emmanuelle)

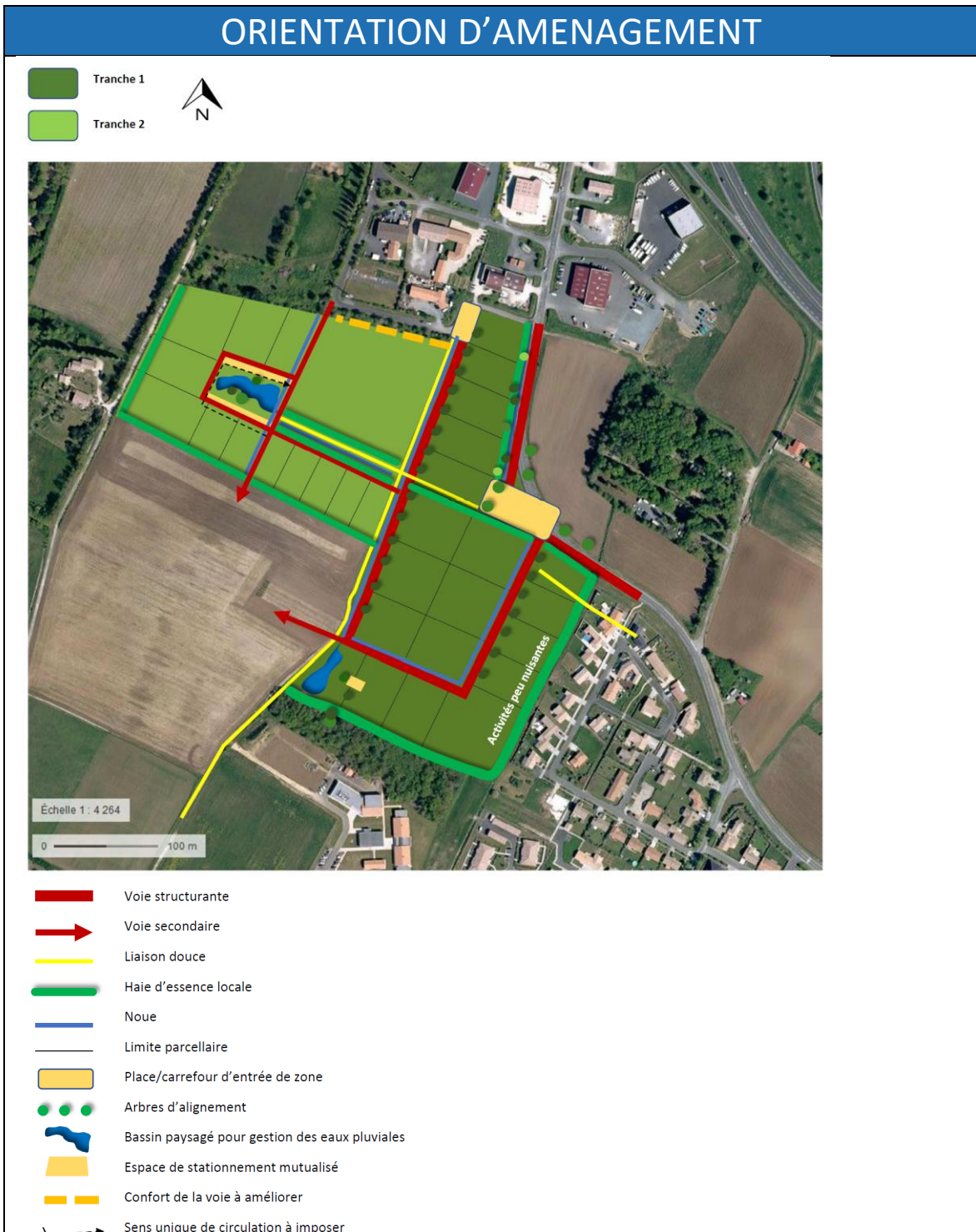


## V. Les secteurs à vocation économique

Le graphisme des schémas d'OAP proposés concernant les secteurs à vocation économique diffèrent des autres schémas d'OAP car ils ont été réalisés sous la direction de la CARO.

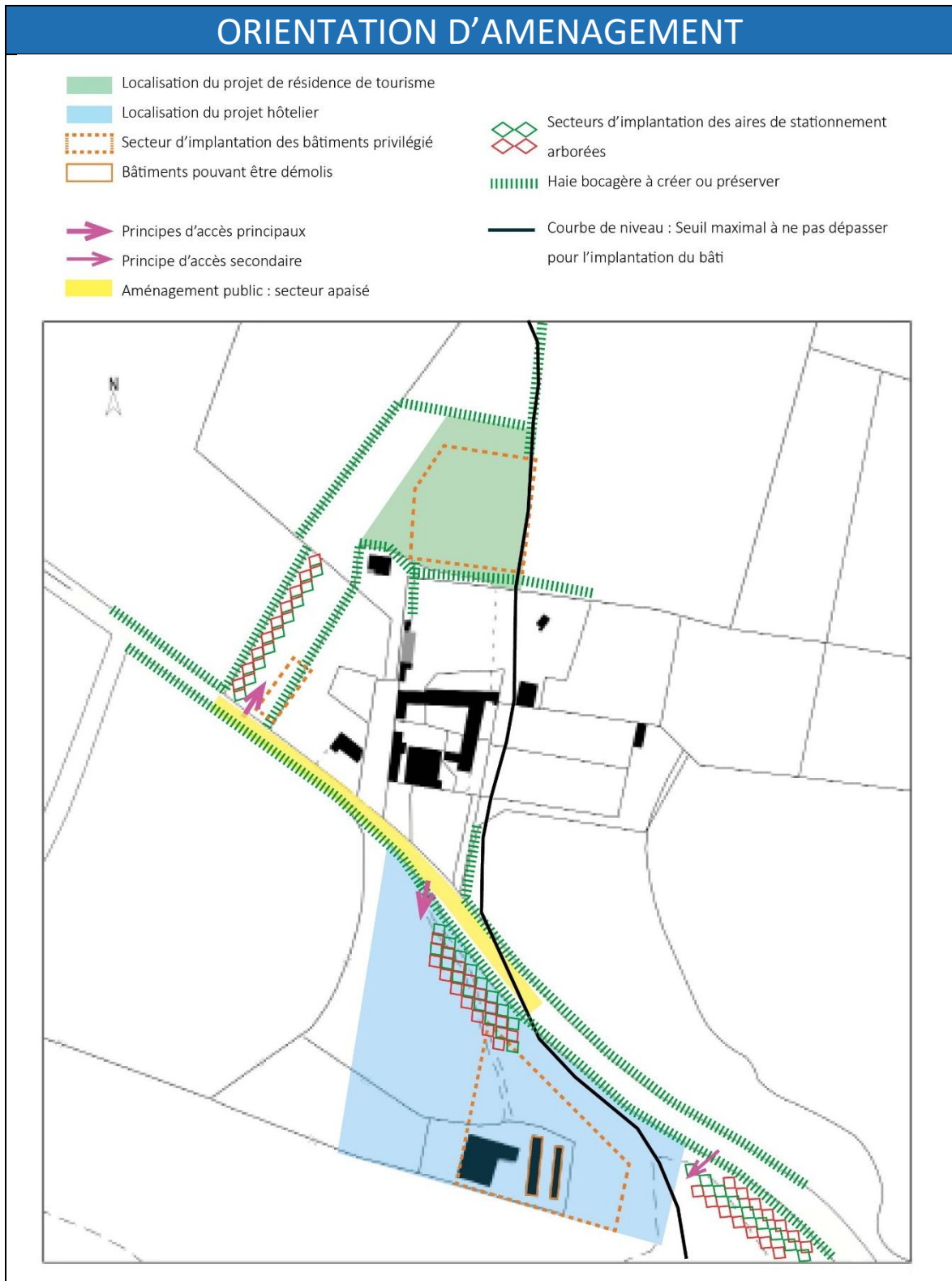
### A. ZA du Bois Brulé

Vocation du site	Activités économiques
Surface	10 ha



## B. Secteur du golf

Le graphisme des schémas d'OAP proposés concernant les secteurs à vocation économique différent des autres schémas d'OAP car ils ont été réalisés sous la direction de la CARO.





## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Les éléments proposés à intégrer dans l'OAP sont issus de l'analyse croisée de l'Etat initial de l'environnement, d'une étude paysagère préalable et des enjeux d'un futur projet (enjeux urbains, paysagers et politiques, et économiques).

La compatibilité du projet avec l'ensemble des considérations suivantes de l'OAP permettra de créer les conditions d'intégration du hameau nouveau dans son environnement.

### **1. Intégrer harmonieusement les projets immobiliers dans leur environnement**

Le golf et le hameau de Charras sont implantés sur un promontoire sur les coteaux calcaires surplombant les marais le long de la Charente (grands paysages de bocage et de marais). Le bocage, le caractère rural et naturel des alentours, les arbres d'alignement de la route impériale sont autant de motifs paysagers sur lesquels le projet peut s'appuyer, et qu'il s'agit de respecter et de mettre en valeur.

Le projet immobilier devra s'appuyer sur la topographie du site.

Le projet devra comporter des aménagements paysagers adaptés au site, ses caractéristiques pédologiques, sa végétation existante, ses points de vue remarquables, de manière à préserver, à conforter et à développer les qualités paysagères existantes du site. Les limites devront faire l'objet d'une attention soignée :

- En limite de l'espace agricole au nord afin d'agrémenter et d'assouplir le panorama depuis la rue impériale, et ce notamment de manière à dissimuler la voie d'accès et les futurs stationnements
- En limite du hameau de Charras, pour préserver l'intimité du voisinage
- En bordure de la route impériale : les talus, les alignements formant voûte, les bas-côtés enherbés devront être maintenus au maximum.

Les vues sur le paysage doivent être préservées : l'organisation du bâti devra tirer parti du site d'implantation pour mettre en valeur les points de vue sur le grand paysage, soit depuis les espaces extérieurs, soit depuis l'intérieur des bâtiments (terrasses, baies vitrées...).

Une attention particulière devra être apportée aux points de vue sur le site du golf depuis les boucles cyclables environnant le site.

### **2. Constituer un groupement bâti qui forme un ensemble organisé et structuré en créant des espaces publics et des bâtiments qui ont du sens et qui se « répondent ».**

La route Impériale est une voirie historique intéressante sur de nombreux aspects, à la fois fonctionnel et paysager : accès à la RN 137 par échangeur et à l'arrêt SNCF, double alignement d'arbre en bordure de voie, ouvertures sur le paysage de l'estuaire (Sud-Est et Nord-Ouest), perspective depuis la RN 137 en direction du Nord. La traversée de cette voie doit être traitée de façon à asseoir la lisibilité du hameau. La lecture de l'espace public doit pouvoir confirmer que les bâtiments existants et futurs situés de part et d'autre de la route impériale forment un tout, un ensemble structuré et organisé.

Deux sites d'implantation sont fixés pour créer le hameau nouveau intégré à l'environnement. Ils s'appuient sur le bâti existant, l'un au Nord, en appui de l'écart de Charras, l'autre au Sud, jouxtant le bâtiment du club house. Le futur parcours 18 trous se déploie autour de ces deux secteurs.

- Au Sud :

L'implantation principale du projet immobilier sera réalisée au sud de la voie impériale, en accroche avec le bâtiment du Club House actuel. Un recul par rapport à la route impériale est imposé, afin de conserver le talus et de renforcer l'ourlet boisé existant. Les bâtiments projetés devront s'implanter sur le « plateau » du site, qui est aujourd'hui réservé au stationnement.

Les bâtiments techniques existants pourront être détruits.

- Au Nord :

Une implantation complémentaire de type résidence de tourisme pourra être réalisée sur cet espace, au Nord du hameau de Charras. Ce secteur est particulièrement sensible au niveau paysager. La courbe de niveau 13m NGF est une limite à ne pas dépasser pour s'inscrire au plus proche des implantations bâties existantes. L'alignement que forment les constructions anciennes doit être un axe structurant du projet.

Un espace de stationnement arboré ne pourra être réalisé qu'à l'entrée du site, le long du chemin d'accès.

Le positionnement des bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du golf devra se faire à proximité des voies et accès aménagés. Ces bâtiments devront être d'aspect sobre et s'intégrer dans le paysage.

Secteurs privilégiés pour l'implantation des projets immobiliers :



Source : étude paysagère projet immobilier du Golf de Charras – Julie Colin, CARO

**3. Imposer une organisation des volumes bâtis qui soit fidèle des corps de fermes à cour fermée » propres aux hameaux charentais :**

Le projet architectural devra s'inspirer :

- De la complexité observée sur le site : une série de corps de bâtiments, composée de volumes de dimensions, de hauteurs et d'orientations variées, répondant toutefois à une logique d'implantation dans le site, de fonction ou d'usage, et de chronologie constructive.
- De la typologie bâtie des « propriétés agricoles à cour fermée » du Pays Rochefortais

Il est attendu :

- Des proportions amples et ordonnées, une adaptation très attentive au relief, à l'exposition, à la vue.
- Une organisation générale autour d'une vaste cour fonctionnelle, entourée d'une succession de constructions, formant un ensemble compact.
- Les corps de bâtiment doivent présenter un fractionnement des façades et des niveaux, de façon à exprimer une complexité des volumes bâtis, par fonction, ou par parti pris esthétique, qui à pour but de s'approcher des logiques constructives du bâti ancien.
- Des jeux de toitures et une variété des matériaux de couverture devront être soigneusement composés pour accompagner la richesse des volumes bâtis, et introduire une architecture contemporaine de qualité dans les hameaux. La hauteur devra être limitée à R+1+combles.
- L'utilisation de matériaux de qualité.
- L'écriture architecturale s'inspirera dans sa volumétrie du bâti traditionnel charentais, pour autant il est attendu une architecture contemporaine de qualité qui respecte le site.

**4. Intégrer le projet immobilier au sein du projet global d'extension du golf en anticipant également les problématiques de stationnement et de cheminement piéton.**

Au nord comme au sud, le projet suppose un réaménagement des accès et des stationnements. Les abords devront être soignés et le projet devra porter une attention particulière à l'intégration paysagère et urbaine des voies, des stationnements et des espaces publics.

Les surfaces minérales et les surfaces végétalisées devront être équilibrées pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, en recherchant la plus grande simplicité dans les aménagements. Les espaces de stationnement et les voies d'accès devront être accompagnés de plantations de type champêtre afin de se dissimuler dans le paysage. Les cheminements piétons seront marqués et visibles.




Une réflexion particulière devra être portée sur la question des stationnements pour améliorer leur fonctionnalité et leur intégration. Il serait souhaitable que le stationnement soit traité sous la forme de plusieurs « poches ».

Une adaptation de la voirie (route impériale) devra être réalisée au droit du golf pour sécuriser les traversées piétonnes.






## VI. Légende





### AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle / logements individuels et/ou intermédiaires
-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante d'équipements d'intérêt collectif

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Boisement et arbre remarquable à maintenir
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager

### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager