

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SAINT-LAURENT-DE-LA-PREE AVEC MODIFICATION N°1

Les éléments modifiés apparaissent en rouge

Sommaire

CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE	5
OAP SECTORIELLES	17
I. ECHEANCIER PREVISIONNEL	17
II. LES PRINCIPES	18
A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	18
1. LES CONDITIONS D'URBANISATION DES SECTEURS	18
2. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES	22
3. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	23
B. LA PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	24
III. LECTURE DE LA LEGENDE	25
IV. LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT	27
A. ALLEE DE L'OUCHE GERMAIN	27
B. RUE DES CARRES	29
C. ROUTE IMPERIALE	31
D. RUE DU BOIS DES MOINES	33
E. RUE DES RESISTANTS	35
F. RUE DE L'INTENDANCE	37
G. CLOS DU MOULIN	39
H. IMPASSE DES VIGNES	41
V. LES SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENT	43
A. ROUTE IMPERIALE	43
B. CHEMIN DE LA LAGUNE	45
VI. LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE	47
A. ZA DU BOIS BRULE	47
B. SECTEUR DU GOLF	48
VII. LEGENDE	52

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 THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

La loi Climat & Résilience du 21 août 2021 a modifié l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme qui rend désormais obligatoire la définition d'actions et d'opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Afin de prendre en compte cette disposition, la commune prévoit d'intégrer une OAP thématique « Trame verte et bleue », pour mettre en valeur les continuités écologiques quel que soit le secteur de la commune, qu'il comporte des OAP sectorielle ou pas.

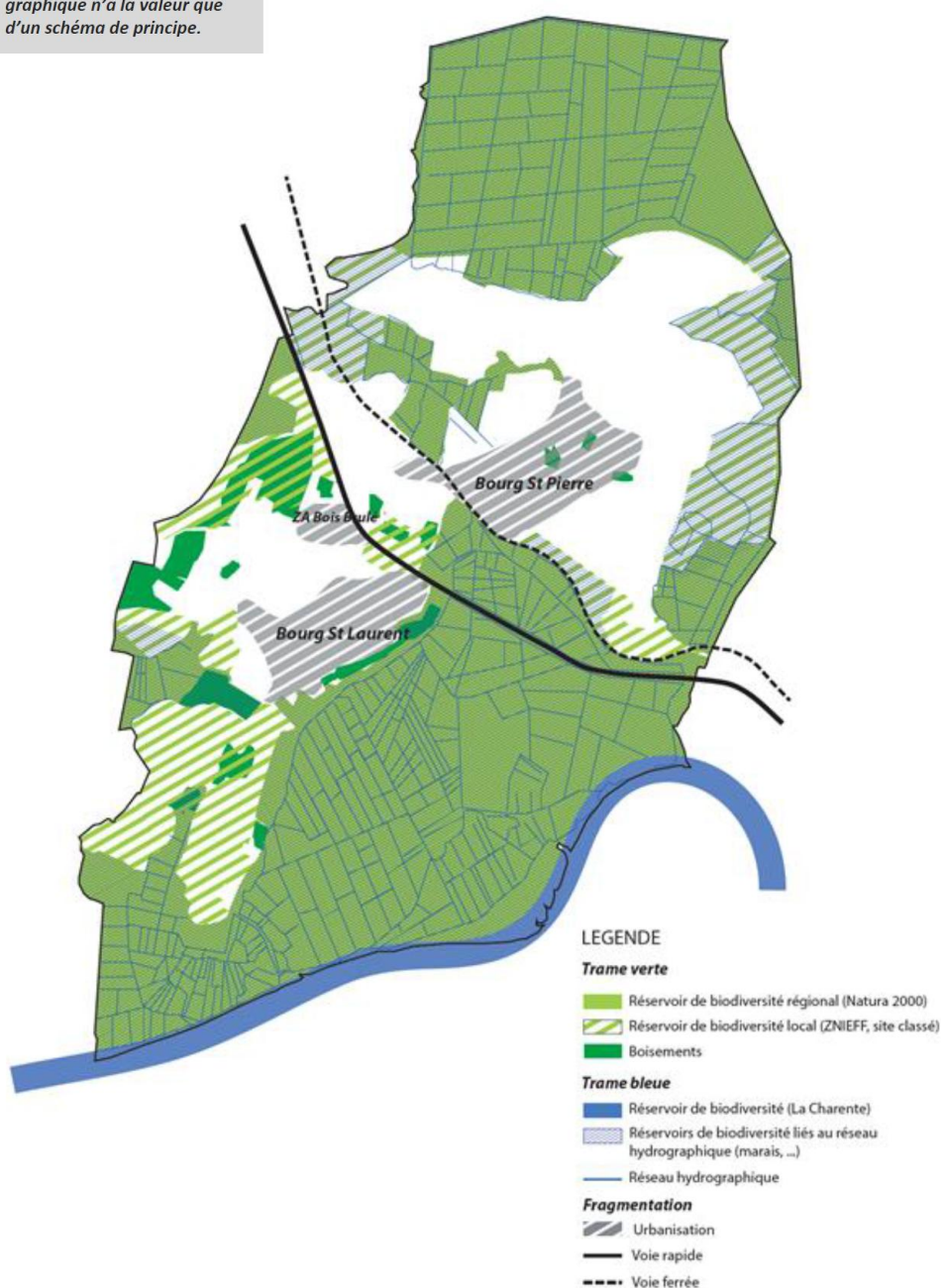
OAP THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »

La présente OAP thématique permet d'accompagner le porteur de projet dans la mise en application des éléments du règlement du PLU portant sur la préservation de la trame verte et bleue mais également d'apporter des conseils pour aller plus loin dans la préservation de la biodiversité.

→ Il convient de prendre en compte les recommandations ou prescriptions qui figurent aux pages suivantes.

Secteur d'application : ensemble de la commune et plus particulièrement au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés au sein du plan appelé « Trame verte et bleue ».

Cette représentation graphique n'a la valeur que d'un schéma de principe.

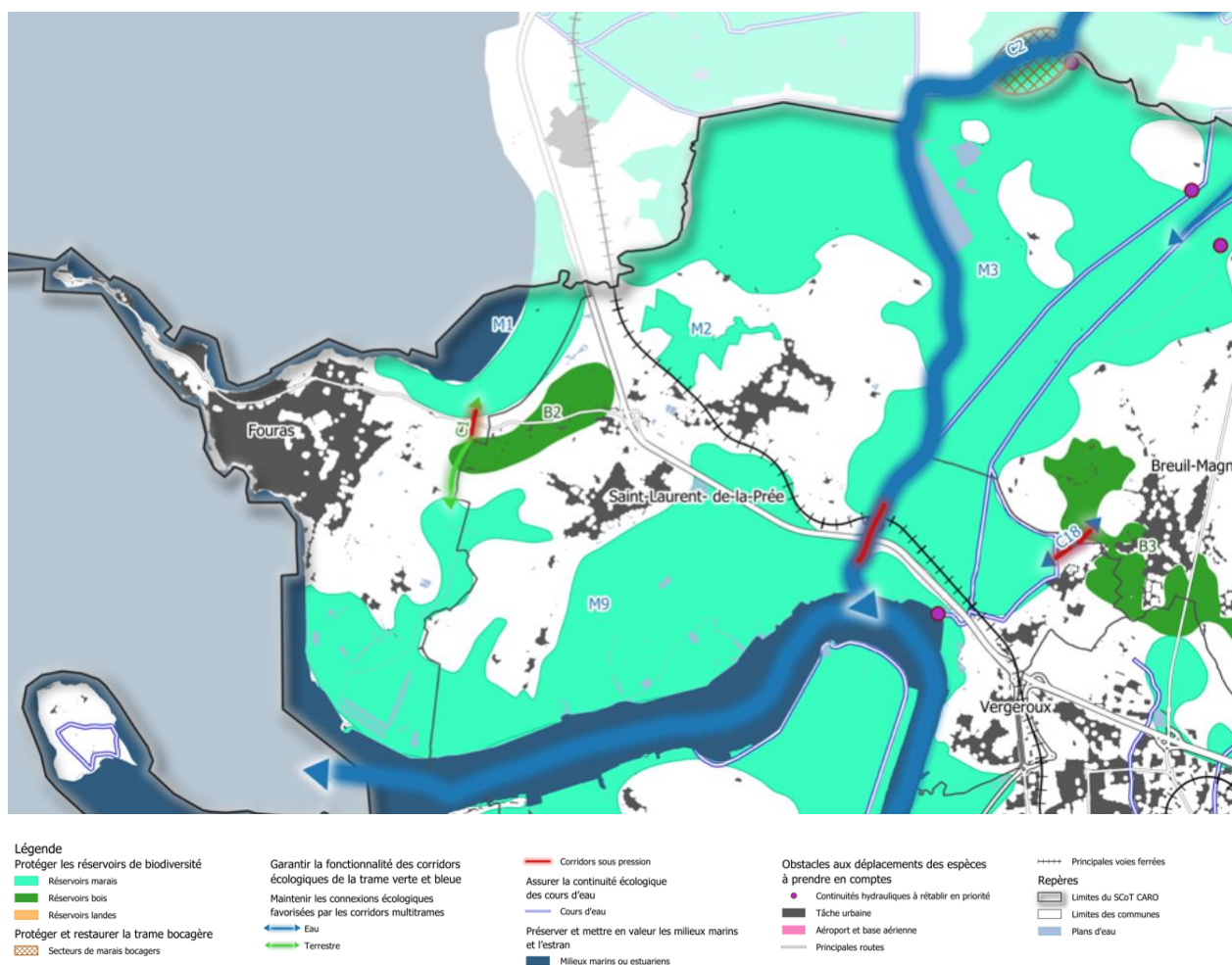


PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le territoire communal présente une importante richesse naturelle qui fait son identité et qui est un atout pour le cadre de vie des habitants.

L'identification de la « Trame Verte et Bleue » (TVB), composée de réservoirs de biodiversité et de corridors les reliant entre eux, s'appuie sur les informations apportées par le Schéma de Cohérence Écologique de Poitou-Charentes et dans sa déclinaison à l'échelle intercommunale via le SCOT Communauté d'agglomération Rochefort-Océan, et à l'échelle locale dans le cadre de l'élaboration du PLU.

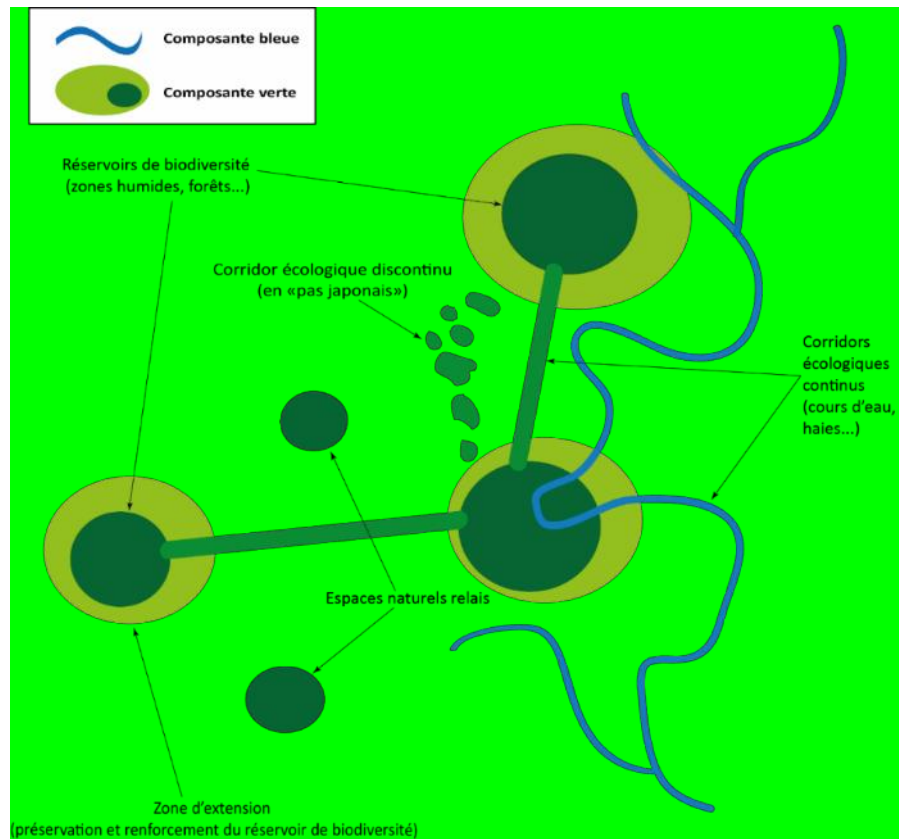
Extrait de la Trame verte et bleue du SCOT sur le territoire de la commune :



Qu'est-ce que la trame verte et bleue ?

La Trame verte et bleue est un **réseau formé de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques terrestres et aquatiques** identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national.



La **TRAME VERTE** se compose des habitats terrestres :

- ✦ Boisé correspondant à des espaces forestiers
- ✦ Semi-ouvert correspondant à de la végétation arbustive (landes, bocage, ...)
- ✦ Ouvert correspondant à des zones herbacées (pelouses, prairies, cultures, ...)

La **TRAME BLEUE** se compose des habitats aquatiques :

- ✦ Milieux aquatiques correspondant à des cours d'eau (canaux, fossés, ...)
- ✦ Zones humides correspondant à des terrains habituellement inondés ou gorgés d'eau pendant au moins une partie de l'année.

Qu'est-ce qu'un réservoir de biodiversité ?

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels **la biodiversité, rare ou commune**, menacée ou non menacée, **est la plus riche ou la mieux représentée**, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant **abriter des noyaux de populations d'espèces** à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement

- ✓ tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du code de l'environnement ;
- ✓ tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- ✓ tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

La commune présente une part importante de réservoirs écologiques, particulièrement ceux liés à la trame bleue en lien fort avec l'estuaire de la Charente, réservoir majeur régional.

Qu'est-ce qu'un corridor écologique ?

Les corridors écologiques **assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité**, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques comprennent notamment :

- ✓ les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- ✓ tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- ✓ tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Les corridors écologiques **peuvent prendre plusieurs formes** et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

On distingue ainsi **trois types de corridors écologiques** :

- ✓ les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau, ...) ;
- ✓ les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets, ...) ;
- ✓ les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).

Réservoir de biodiversité + Corridor écologique = **Continuité écologique**

Les recommandations pour la préservation de la trame verte et bleue

Si le projet se situe dans :

- + un corridor
- + et/ou une continuité écologique,
- + et/ou un réservoir de biodiversité

Favoriser les déplacements de la faune en préservant les linéaires paysagers

La faune, lors de ses déplacements, **suit essentiellement les éléments du linéaire paysager** (les haies, les bandes enherbées, les fossés, ...) qui présentent ainsi un véritable intérêt pour la préservation de la trame verte et bleue.

Comment ?

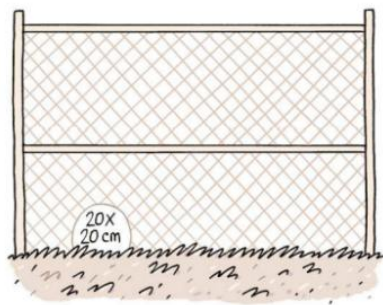
Type d'éléments paysager	Recommandations
Haie	<p>Privilégier une haie dense, continue et constituée d'essences locales (liste pages suivantes)</p> <p>Au sein d'un jardin : la haie peut être taillée 1 fois par an de préférence entre août et février pour ne pas gêner la faune.</p> <p>En campagne : la taille de la haie n'est pas forcément nécessaire. Sinon, il faut éviter l'utilisation d'épareuses qui abîme et affaiblit les arbres en présence.</p>
Bande enherbée	<p>Privilégier une bande enherbée dense, continue et constituée d'essences locales (liste pages suivantes)</p> <p>1 seule fauche annuelle est la fréquence la plus favorable à la biodiversité. Éviter toutefois les fauches d'avril à juillet inclus, période sensible pour les animaux.</p>
Fossé	<p>Végétaliser les berges avec des espèces locales</p> <p>Éviter les actions d'entretien d'avril à juillet inclus</p> <p>Ne pas les couvrir, ne pas les buser</p>

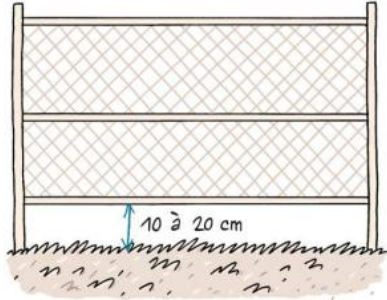


Proposer des clôtures perméables à la petite faune


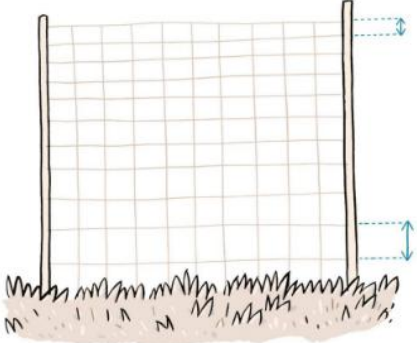
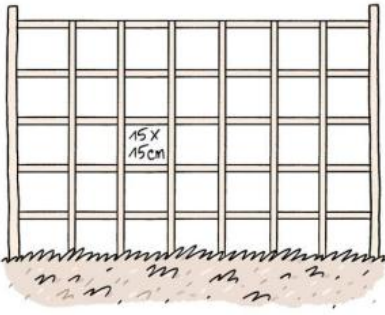

La petite faune regroupe à la fois des espèces de taille moyenne ayant des possibilités de déplacement assez importantes, comme le renard et le blaireau, mais également des espèces de beaucoup plus petite taille dont les déplacements sont parfois beaucoup plus limités (ex. : insectes terrestres).

Recommandations :

Quelques aménagements simples permettent de favoriser le passage de la petite faune.

Type de clôtures existantes	Recommandations pour les clôtures EXISTANTES	Inspirations, exemples
Grillage à petite maille (ex : grillage à poule)	Créer des ouvertures d'au moins 20 cm x 20 cm au bas de la clôture tous les 15 m (schéma ci-contre).	
Grillage à maille moyenne ou	Créer des ouvertures d'au moins 20 cm x 20 cm au bas de la	

<p>grande (> 5 cm)</p>	<p>clôture tous les 15m.</p> <p>Laisser un espace d'au moins 10 cm entre le sol et le bas de la clôture (schéma ci-contre).</p>	 <p>10 à 20 cm</p> <p>© Bruxelles Environnement</p>
<p>Palissade en bois</p>	<p>Pour les palissades pleines ou peu ajourées :</p> <p>Créer des ouvertures d'au moins 20 cm x 20 cm au bas de la clôture tous les 15 m (schéma ci-contre).</p> <p>Laisser un espace d'au moins 10 cm entre le sol et le bas de la clôture.</p>	 <p>Clôture en châtaignier aménagée par Bruxelles Environnement avec une ouverture (lattis raccourcis en bas) - © Bruxelles Environnement</p>
<p>Mur</p>	<p>Végétaliser le mur et y laisser se développer les plantes grimpantes (lierre ...).</p>	

 Recommandations pour les FUTURES clôtures :	Inspirations, exemples
<p>Ne pas installer de clôture si cela n'est pas indispensable.</p> <p>Privilégier les clôtures végétales en particulier les haies indigènes (celles poussant spontanément sur le site)</p> <p>Toutefois, en cas d'installation de clôture :</p> <p>Un compromis entre la haie et la clôture est d'installer une clôture de type « ursus » (grillage noué) à l'envers, les grosses mailles vers le bas (schéma ci-contre).</p> <p>Elle sera ensuite camouflée par la plantation d'une haie devenue plus haute. Les mailles feront minimum 15cm². (schéma ci-contre).</p> <p>Éventuellement, utiliser des ouvertures qui permettent aussi de montrer au public à quoi elles servent comme un « passage hérisson » (schéma ci-contre).</p>	 <p>Clôture « ursus » placée à l'envers - © Bruxelles Environnement</p>   <p>© Bruxelles Environnement</p>
<p>Préserver les zones humides, de marais, aquatiques et/ou les restaurer</p> <p>Pour maintenir les fonctions essentielles des milieux humides et aquatiques, mais de façon plus générale celles des milieux naturels, favoriser la conservation de leur bon état écologique est indispensable.</p> <p>Recommandations :</p> <p>Sont à proscrire les pratiques suivantes (qu'elles nécessitent ou non une déclaration ou une autorisation) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✳ L'assèchement, la réduction du débit ou de la hauteur d'eau, les prélèvements et/ou les drainages ✳ Le busage et/ou le détournement ✳ Les rejets d'eaux usées ou de substances chimiques pouvant générer des pollutions ✳ L'artificialisation de rives et/ou de berges <p>Sont à privilégier les pratiques suivantes (qu'elles nécessitent ou non une déclaration ou une autorisation) qu'elles concernent ou non les zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La suppression des remblais - La suppression des fossés de drainage en secteur agricole - la restauration des zones humides. 	

- la réouverture d'habitats naturels en voie de fermeture ou enfrichés au bénéfice des milieux ouverts ou semi ouverts à usage pastoral.
- La restauration de prairies sur des secteurs en déprise agricole/boisements spontanés avec peu d'intérêt écologique.

Lutter contre la pollution lumineuse

Les conséquences de l'excès d'éclairage artificiel constituent une source de perturbations pour la biodiversité (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migrations...) et représentent un gaspillage énergétique important.

Recommandations :

	 Recommandations pour les personnes publiques	 Recommandations pour les habitants de la commune
Dispositif lumineux	<p>Les mâts des candélabres ne doivent pas être plus hauts que la largeur de la voie concernée</p> <p>Utiliser des lampes à vapeur de sodium basse pression ou des LED à température de couleur chaude</p> <p>Privilégier des ampoules de 1700 à 2200K (longueurs d'ondes bleues réduites voir absentes) à proximité des zones agricoles ou naturelles</p>	<p>Privilégier les lampes de faible intensité en extérieur (per exemple LED reliée à capteur solaire)</p> <p>Privilégier des ampoules mentionnant « couleur chaude »</p>
Orientation de l'éclairage	<p>Diriger le faisceau lumineux vers le bas</p> <p>Privilégier des lampadaires avec ampoule intégralement encastrée, avec une casquette ou un cache évitant la dispersion de l'éclairage</p>	<p>Faisceau lumineux dirigé vers le bas et ampoules encastrées</p> <p>Éviter le verre bombé favorisant la dispersion de la lumière</p>
Gestion de l'éclairage	<p>Adapter une minuterie en fonction des saisons ou horloge astronomique</p> <p>Éteindre une partie de la nuit (entre 23h – 5h du matin)</p> <p>réduire l'intensité lumineuse en début de nuit</p> <p>Placer des détecteurs de présence</p> <p>Alimenter par capteur solaire</p> <p>Créer des corridors végétaux permettant de créer un effet barrière à l'éclairage</p>	<p>Minuterie</p> <p>Détecteurs de présence</p> <p>Alimentation par capteurs solaires</p>

Guide contre la pollution lumineuse (Source : jourdelanuit)**PRESERVER LA NATURE EN VILLE**

Secteur d'application : Ensemble du territoire communal quel que soit le zonage dès que nous sommes en présence de constructions

Choisir des essences locales adaptées**Prescriptions :**

Choix des essences (feuillage, port, grandeur) à adapter au contexte (situation, ambiance recherchée,...)

Prévoir un recul des constructions par rapport aux arbres pour limiter les agressions et éviter des ombres portées ou prévoir un recul suffisant par rapport aux façades lors de la plantation d'arbre (2m entre le houppier à maturité et la façade).

Assurer une mise en œuvre respectueuse des sujets à planter en prévoyant des fosses de plantations suffisamment larges et profondes.

Respecter les sujets existants lors des travaux d'aménagement ou de voirie (recul par rapport aux arbres et haies pour le stockage de chantier, éviter les exhaussement et affouillements dans les zones de développement racinaire).



Recommandations d'essences locales différentes selon l'usage souhaité (source : Plan Paysage Communauté d'Agglomération Rochefort Océan et PNR Marais Poitevin):

- Couvre-sols (couverture végétale de petits espaces – alternative au gazon) : Grande chélidoine, Géranium vivace, Lierre, Herniaire millegraine, Orpin, Pervenches, achillée, Rose trémière, Armoise, Cardamine des prés, Centaurée, Camomille romaine, Chicorée sauvage, Cistes, Ruine de Rome, Epilobe à grandes fleurs, Immortelle, Scabieuse des champs, Lavande, Marguerite commune, Linaire, Lotier corniculé, Origan, Potentille, Primevère officinale, Sauge des prés,

Scabieuse colombar

- Massifs fleuris : Guimauve, Angélique, Aster maritime, Bourrache, Carotte sauvage, Cardère à foulon, Vipérine commune, Grande mauve, Coquelicot, Compagnon blanc, salsifis sauvage, Bouillon Blanc
- Massifs non fleuris, les graminées : Oyat, Brachypode des bois, Brize (amourette), Brome stérile, Calamagrostide commune, Laïche, Laïche des marais, Dactyle aggloméré, Houlique laineuse, Queue-de-lièvre, Blé d'azur, Luzule poilue, Baldingère faux roseau, Roseau commun
- Grimpantes : Liseron des haies, Clématites, Houblon, Pois vicace, Chèvrefeuille des bois, Eglantier, Garance voyageuse, Tamier, Vesce craque
- Arbustes caducs : Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain, Néflier, Cerisier de Sainte Lydie, Prunellier ou épine noire, Poirier sauvage, Nerprun purgatif, Groseiller rouge, Saule roux cendré, Sureau noir, Alisier torminal, Tamaris, Viorne lantane
- Arbustes persistants : Houx commun, Laurier sauce, Troène commun, Camerisier à balai, Filaire à feuille large, Fragon faux-houx, Viorne obier
- Arbres (les arbres de la palette locale sont particulièrement intéressants pour créer des transitions douces entre les espaces naturels et les secteurs plus aménagés. Ces arbres sont bien adaptés aux conditions de sol et d'humidité, favorisant la reprise des plants. Le choix des tailles dépendra de l'objectif de la plantation : jeunes plants ou baliveaux pour les haies et bosquets, arbres de haute tige pour les alignements urbains. Pour rappel, la taille des arbres n'est absolument pas nécessaire si l'espace disponible est suffisant.) :

Erable champêtre, Erable de Montpellier, Aulne glutineux, Figuier, Noyer commun, Pommier commun, Peuplier blanc, Peuplier noir, Tremble, Merisier, Chêne vert, Chêne pubescent, Robinier, Saule blanc, Cormier, Tilleul à petites feuilles, Orme champêtre résistant,

Développer le stationnement végétalisé**Pourquoi ?**

- ✚ Prévenir les débordements des réseaux et ainsi les inondations
- ✚ Préserver la qualité de l'eau et les usages (décantation, phytoremédiation)
- ✚ Maîtriser les dépenses
- ✚ Développer un aménagement durable du territoire (maintien de la biodiversité)

Prescriptions :

Les dispositifs tels que les stationnements végétalisés, les bandes de roulement, ... , sont autant d'éléments à développer dans les opérations

Afin de réduire la taille et le coût d'entretien des ouvrages de rétention collectifs, au-delà de limiter l'imperméabilisation du sol, les projets devront retenir au maximum l'eau, ralentir son transit et favoriser l'infiltration et l'évaporation.



OAP SECTORIELLES

I. Echéancier prévisionnel

Secteur avec OAP	Destination	Echéancier
Allée de l'Ouche Germain	Habitat	Court - moyen terme
Rue des Carrés	Habitat	Court - moyen terme
Route impériale	Habitat	Moyen - long terme
Rue du Bois des Moines	Habitat	Moyen - long terme
Rue des résistants	Habitat	Long terme
Rue de l'intendance	Habitat	Court - moyen terme
Clos du Moulin	Habitat	Moyen - long terme
Impasse des vignes	Habitat	Court - moyen terme
Chemin de la Lagune	Equipements	Court - moyen terme
Route impériale	Equipements	Moyen - long terme
ZA du Bois Brulé	Activités économiques	Court - moyen terme
Secteur du Golf	Activités économiques	Court - moyen terme

II. 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 attendue 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'agréments 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.

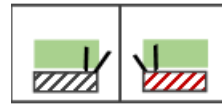
Chaque projet individuel devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future.

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

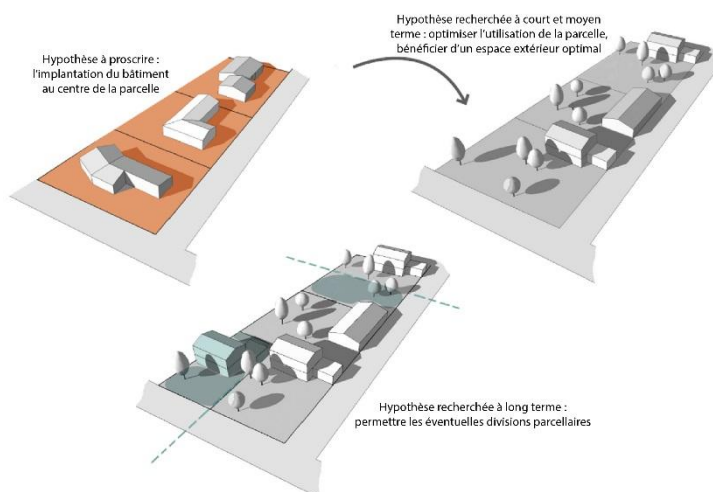


Décroché et alignement :
évite les vis-à-vis sur les
jardins et bâtis

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

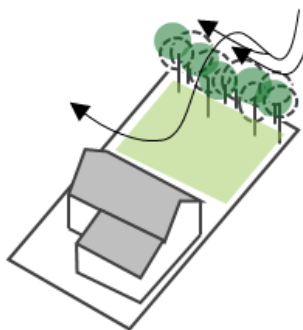
L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- 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 la 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.

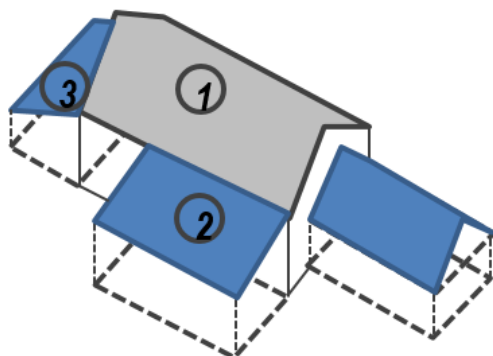
- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics.
- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les clôtures végétales qui participent 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.



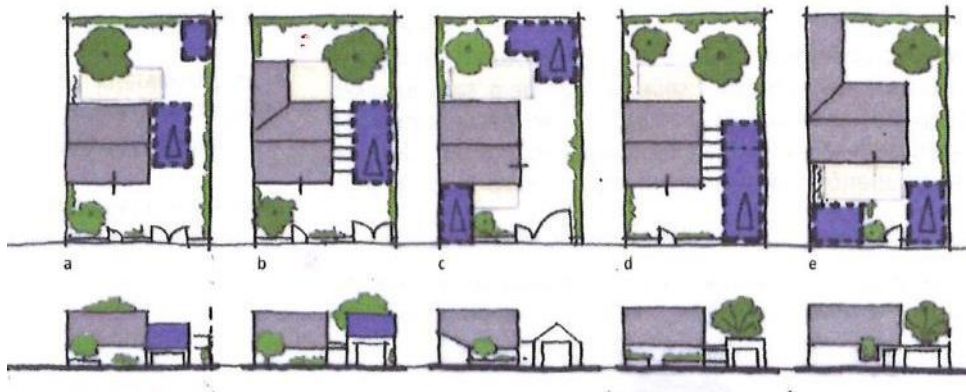
- 1- Habitation principale
- 2- Véranda en façade
- 3- Appentis en pignon
- 4- Extension en pignon

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

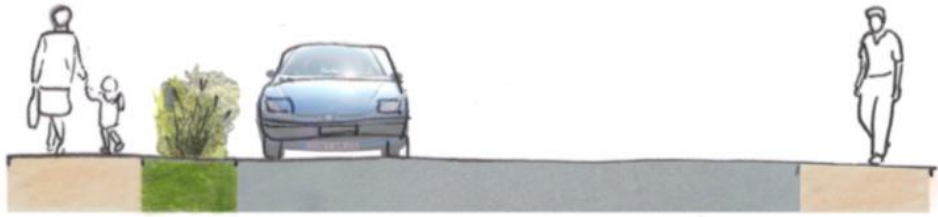
Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec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

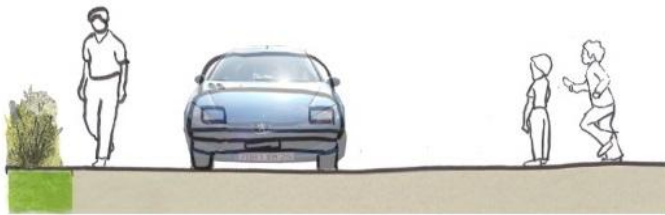
Les trames viaires internes devront être adaptées et rationalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

- 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.

III. 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.




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

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

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.

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







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

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).

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.

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>Aménagement paysager sur une zone humide</i>
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	
Voie structurante à conforter ou à créer Voie de desserte à conforter ou à créer Accès principal à créer Accès secondaire à créer Accès à la parcelle à créer Carrefour à créer ou à aménager Espace de stationnement à créer ou à aménager Liaison douce à créer ou à aménager	<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"> - une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes. - une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes. <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> 

IV. Les secteurs à vocation d'habitat

A. Allée de l'Ouche Germain

Vocation du site	Logements individuels et/ou intermédiaires
Surface	1,36 ha 0,41 ha
Densité minimale attendue	12 logements/ha 20 logements/ha
Nombre de logements minimum	16 logements 8 logements
Nombre de logements sociaux minimum	4 logements (25% du nombre de logements créés)

CONTEXTE

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



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



0 100m

Le site actuel



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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

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



C. Route impériale

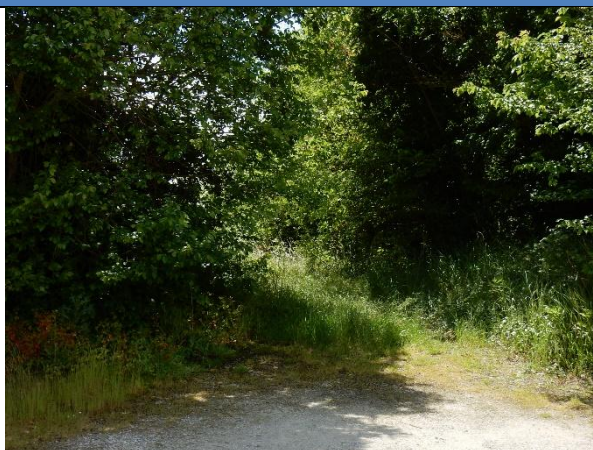
Vocation du site	Habitat mixte : intermédiaires et/ou collectifs
Surface	0,08 ha
Densité minimale attendue	25 logements/ha
Nombre de logements minimum	2 logements sociaux

CONTEXTE

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



Le site actuel



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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Habitat groupé (minimum 2 logements)- Accès direct par la Route impériale | <ul style="list-style-type: none">- 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"> - Situation en cœur de bourg - Secteur qui n'est pas desservi par le réseau viaire | <ul style="list-style-type: none"> - Tissu d'habitat individuel - Pas de visibilité depuis la rue du bois des moines |
|---|--|



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

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



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



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



F. Rue de l'Intendance

Vocation du site	Logements individuels et/ou intermédiaires Habitat mixte : individuels, intermédiaires et/ou collectifs
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"> - Situation en cœur du bourg de Saint-Pierre - Tissu d'habitat individuel | <ul style="list-style-type: none"> - Présence d'une zone de stationnement au Sud - Secteur non-visible depuis la rue de l'intendance |
|--|--|



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



G. 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

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Tissu d'habitat individuel - Présence de zones pavillonnaires au Nord et à l'Est. | <ul style="list-style-type: none"> - Situation en entrée de ville |
|--|--|



0 100m

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



H. Impasse des vignes

Vocation du site	Équipement d'intérêt collectif logements individuels et/ou intermédiaires
Surface	1,90 ha
Densité minimale attendue	17 logements/ha
Nombre de logements minimum	32 logements
Nombre de logements sociaux minimum	8 logements (25% du nombre de logements créés)

CONTEXTE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Tissu d'habitat individuel | <ul style="list-style-type: none"> - Proximité avec le foyer de vie « La maisonnée » (Centre Emmanuelle) situé à l'Est - Présence d'une zone humide au Nord-Ouest (inventaire CARO 2022) |
|--|--|

Le site actuel

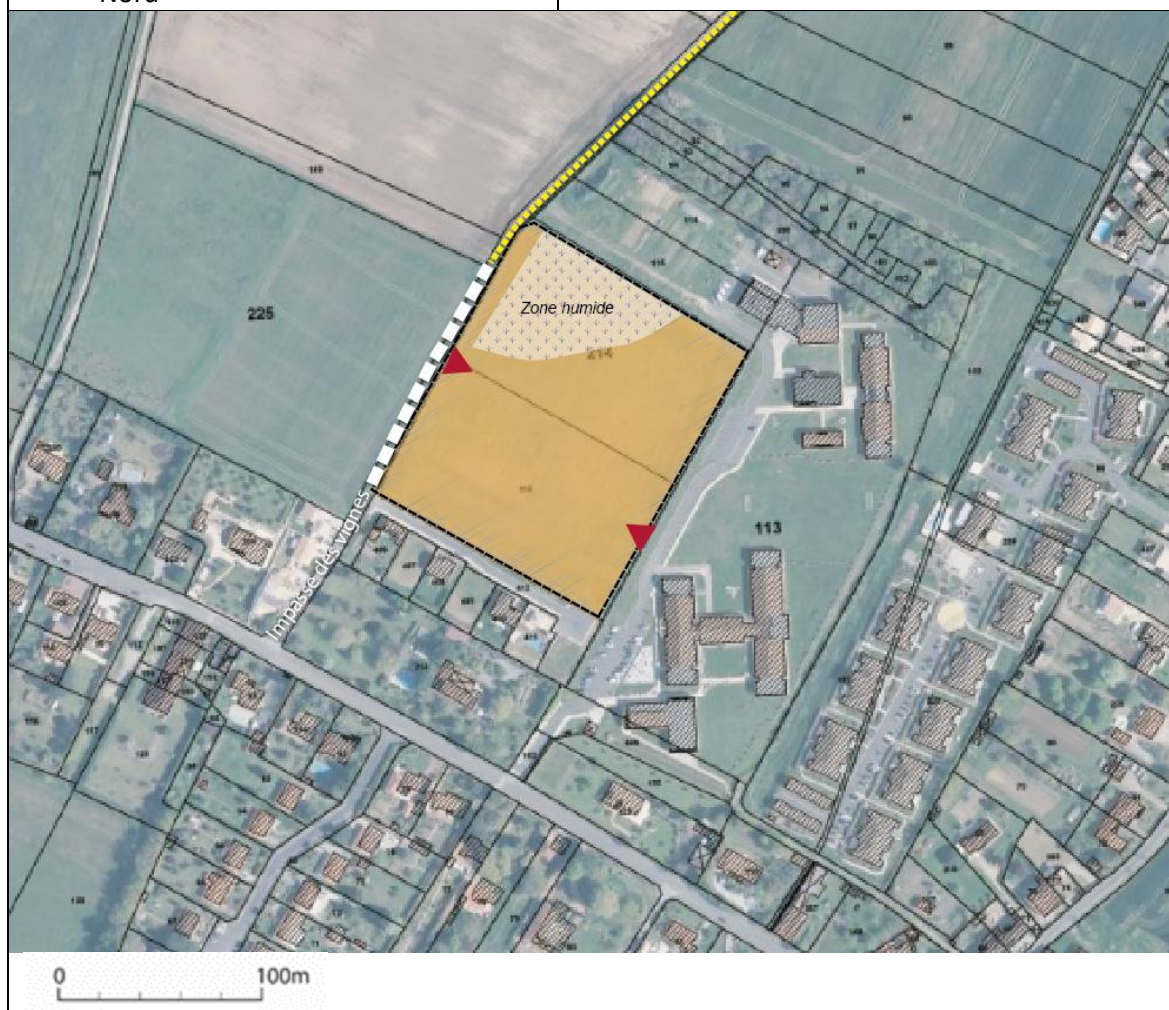




Le site vu depuis le Sud

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès depuis l'impasse des vignes - Créer un itinéraire doux reliant le secteur à la zone du Bois Brulé au Nord | <ul style="list-style-type: none"> - Créer un accès depuis le foyer de vie « La maisonnée » (Centre Emmanuelle) - Préserver la zone humide identifiée en limite Nord-Ouest |
|---|---|



V. Les secteurs à vocation d'équipement

A. Route impériale

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



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Accès direct à la parcelle

- Pas de desserte interne



B. Chemin de la lagune

Vocation du site	Equipement d'intérêt collectif
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.



0 100m

Le site actuel



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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Planter une haie au Nord pour afin d'atténuer les nuisances sonores et visuelles (écran paysager) | <ul style="list-style-type: none">- Aménager une desserte interne en boucle- Créer deux accès depuis le chemin de la lagune |
|---|--|

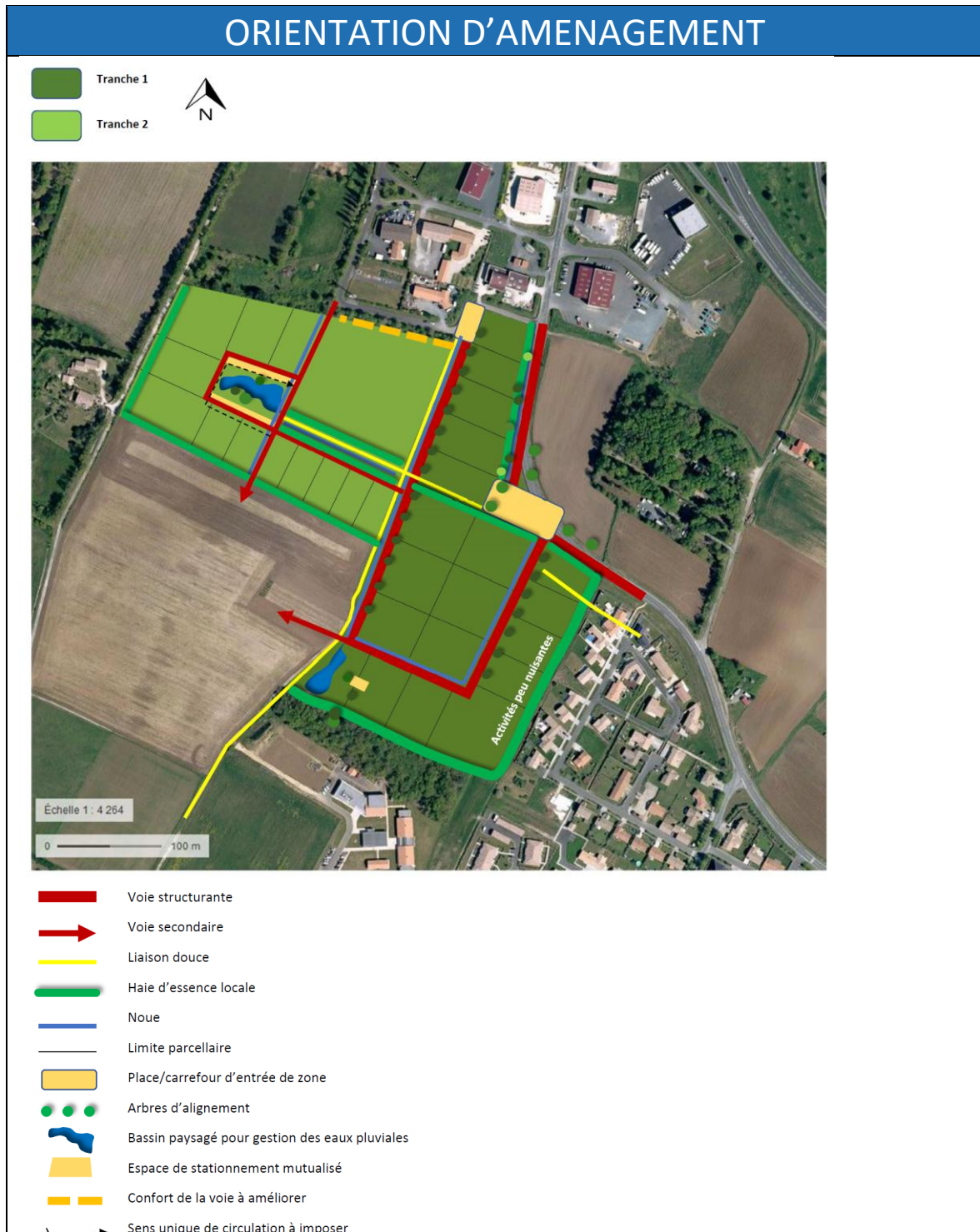


VI. Les secteurs à vocation économique

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.

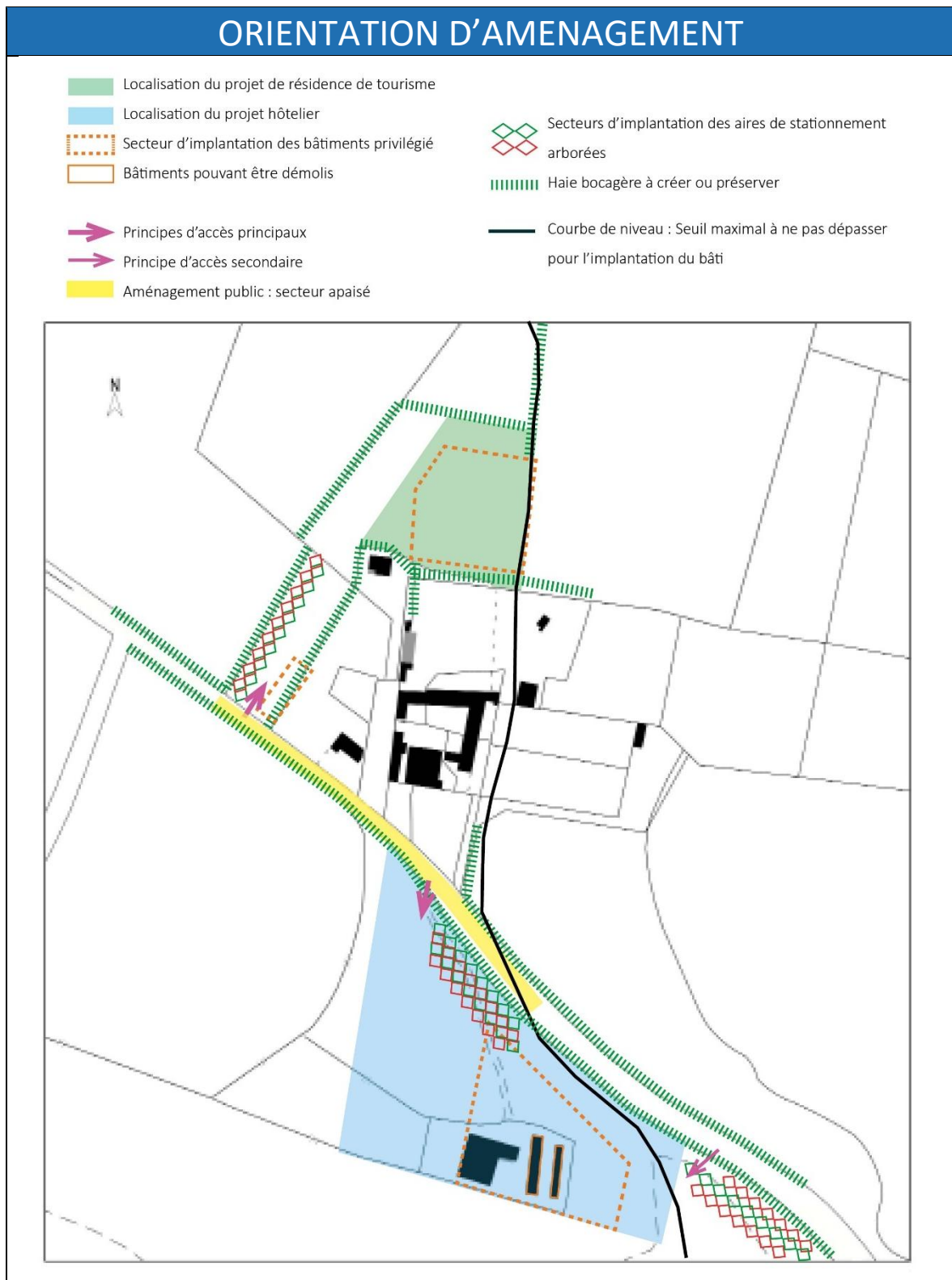
A. ZA du Bois Brulé

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.

VII. 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