

Département de la Charente-Maritime
Commune de Saujon

PIÈCE N°4.1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
SECTORIELLES

PLU	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
Révision générale	9 juillet 2015	8 juin 2023	14 mars 2024
Modification simplifiée n°1	4 novembre 2024	-	

Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Le développement de l'habitat à Saujon est principalement lié à une nécessité de production de logements sociaux et de mixité générationnelle. Combinée à des objectifs de cohérence urbaine, de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de respect des enjeux hydrauliques en présence, celle-ci se traduit :

- l'identification de nombreux secteurs en renouvellement urbain,
- l'urbanisation des emprises encore libres à l'intérieur de la ville existante,
- l'aménagement d'un unique secteur en extension des contours actuels de Saujon.

Le développement urbain de la commune est également motivé par des objectifs de renforcement de l'activité et d'amélioration des conditions d'accueil des entreprises. Les différents sites identifiés pour mener à bien le projet de développement de la commune font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci sont **au nombre de 13**.

N° OAP	Echéancier	Dénomination	Surface (ha)	Vocation	Nombre indicatif de logts		Densité (logt/ha)	Part de logts sociaux	Intensification / Extension	Page
1	Court terme	Maison Neuve	0,68	Habitat	30		45	100%	Extension	4
2		L'Hôpital Ouest	3,4	Habitat	107		30	100%	Extension	10
		L'Hôpital Nord	2,4	Mixte	30		30	50%	Extension	
3		Grand Champ	3,57	Habitat	100		30	50%	Extension	20
4		CCAS	0,38	Habitat	50		120 à 130	60%	Intensification	26
5		Le Fief	0,41	Habitat	50		120	100%	Intensification	30
6	Moyen terme	Les Prises	0,37	Habitat	9		25	100%	Intensification	34
7		Gare Glycines	0,79	Habitat	48		60	60%	Intensification	38
8	Long terme	Coccinelle	0,35	Habitat	6		15 à 20	100%	Intensification	42
9		Thiers	1,1	Habitat	40		35 à 40	50%	Intensification	48
10	Hors échéancier	Les thermes	0,88	Activité	/		/	/	Extension	52
11		Croix du Bourdon - La Roue	47	Mixte	/		/	/	Intensification	56
12		L'hôpital Sud-Est	1,84	Activité	/		/	/	Extension	64
13		Route de l'Orignade	0,83	Activité	/		/	/	Extension	68

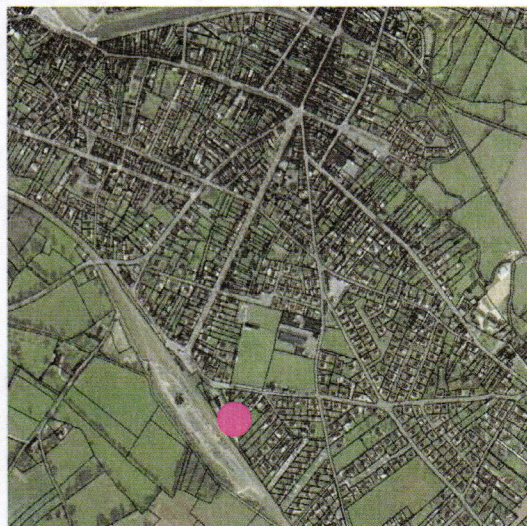
OAP-07 > GARE CLYCINES

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-07	Gare Glycines	0,79 ha	Habitat	48 logements

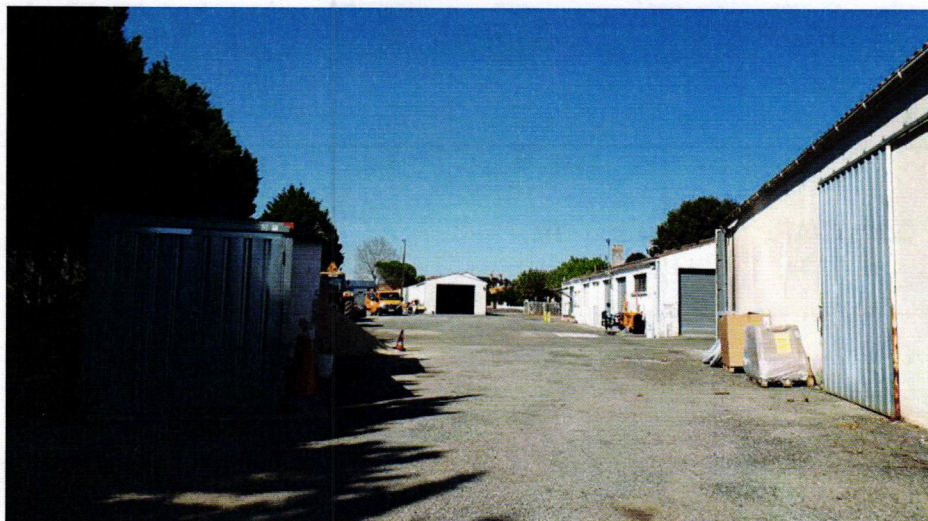
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé en périphérie de Saujon, au Sud du centre-ville. Il prend place le long de la voie ferrée, à proximité immédiate de la gare. Il est constitué d'un secteur conçu en renouvellement urbain, couvrant un peu moins de 4 300 m² et aujourd'hui occupé par les services techniques départementaux, et d'un second secteur, représentant environ 3 600 m² et actuellement couvert par des jardins.

Le site dans son ensemble est bordé au Sud-Ouest par la voie ferrée, et sur les autres faces par de l'habitat à dominante pavillonnaire, de différentes époques. On note au Sud-Est la présence d'une opération de logements récente dense (45 logements / hectare).



1/ Vue du centre technique départemental, au Nord-Ouest du site



2/ L'opération de logements récente dense, au Sud-Est du site (résidence Marina)



3/ Un des jardins d'habitation situé en cœur de site



Enjeux principaux :

- Tirer parti d'une situation avantageuse, proche de la gare : ne pas sous-employer un site bien placé ;
- Assurer la transition entre la densité souhaitée et le tissu pavillonnaire alentour ;
- Limiter les nuisances de la voie ferrée.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La solution d'aménagement retenue propose d'organiser le bâti et les futurs aménagements (stationnement, espace paysager...) autour de deux accès depuis la Rue Yves du Manoir et la Rue des Glycines.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La complexité du site et sa configuration suppose deux accès distincts en fonction du phasage opérationnel. La création de deux accès distincts permet d'éviter l'enclavement de l'opération. >

Les voies doivent permettre un retournement des véhicules. Compte tenu des largeurs, il est préconisé la création de voies partagées sous forme de zones de rencontres.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La préservation de l'intimité des habitations alentour doit être recherchée dans les choix d'implantation du bâti, de volumétrie, d'orientation des vues, de végétalisation et de localisation du stationnement.

Pour les bâtiments les plus importants, un fractionnement des volumes est demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie. Un front bâti doit être recherché sur la frange ouest afin de marquer la place de la gare.

Le traitement des espaces collectifs doit être qualitatif. Les places de stationnement doivent elles aussi être traitées avec soin, privilégiant les teintes claires et/ou un traitement semi-perméable, résistant au passage des véhicules. Elles doivent être régulièrement ponctuées d'arbres de moyenne tige ou interrompues par des espaces végétalisés.

Les franges de site proches des habitations riveraines doivent être végétalisées par le biais d'essences de teintes et d'espèces variées (éviter l'effet « rempart »). Afin de préserver l'éloignement visuel et ressenti vis-à-vis de la voie ferrée, l'accompagnement végétal de ses abords doit être maintenu / restauré / étoffé.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale fixée permet la création d'une cinquantaine de logements, dont 60% de logements sociaux à minima.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue Yves du Manoir ou Rue des Glycines.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Rue Yves du Manoir ou Rue des Glycines. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements.

En cas de partition de l'aménagement, délimité graphiquement sur le schéma d'aménagement, chaque opération doit :

- Respecter la densité minimale et la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposée;
- Préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier, notamment en termes d'implantation du bâti, de voirie et traitement paysager;
- Calibrer les réseaux afin de ne pas induire de surcoût pour l'aménagement du reste du secteur.