

Département de la Charente-Maritime

Commune de Saujon



PIÈCE N°4.1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PLU	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
Révision générale	9 juillet 2015	8 juin 2023	14 mars 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 14 mars 2024.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP]

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Les OAP énoncent des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et pour mettre en valeur l'environnement, au sens large - notamment les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, les continuités écologiques - , lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés **sous la forme d'opérations d'ensemble**.

À travers le présent document, la commune de Saujon affiche la volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion et le programme de ses futurs quartiers en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité) et des modalités d'équipements des terrains concernés, en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

Programmation du développement dans le temps :

Le phasage dans le temps de l'urbanisation des différentes zones AU prévues dans le PLU, se fera selon l'échéancier présenté en page 2, et suivant les prescriptions suivantes :

L'ensemble des zones AU sont ouvertes à l'urbanisation compte tenu de la présence, en périphérie immédiate, de voiries et réseaux en capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter ;

Chaque zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, matérialisée par une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis d'aménager pour création d'un lotissement ou permis de construire groupé).

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

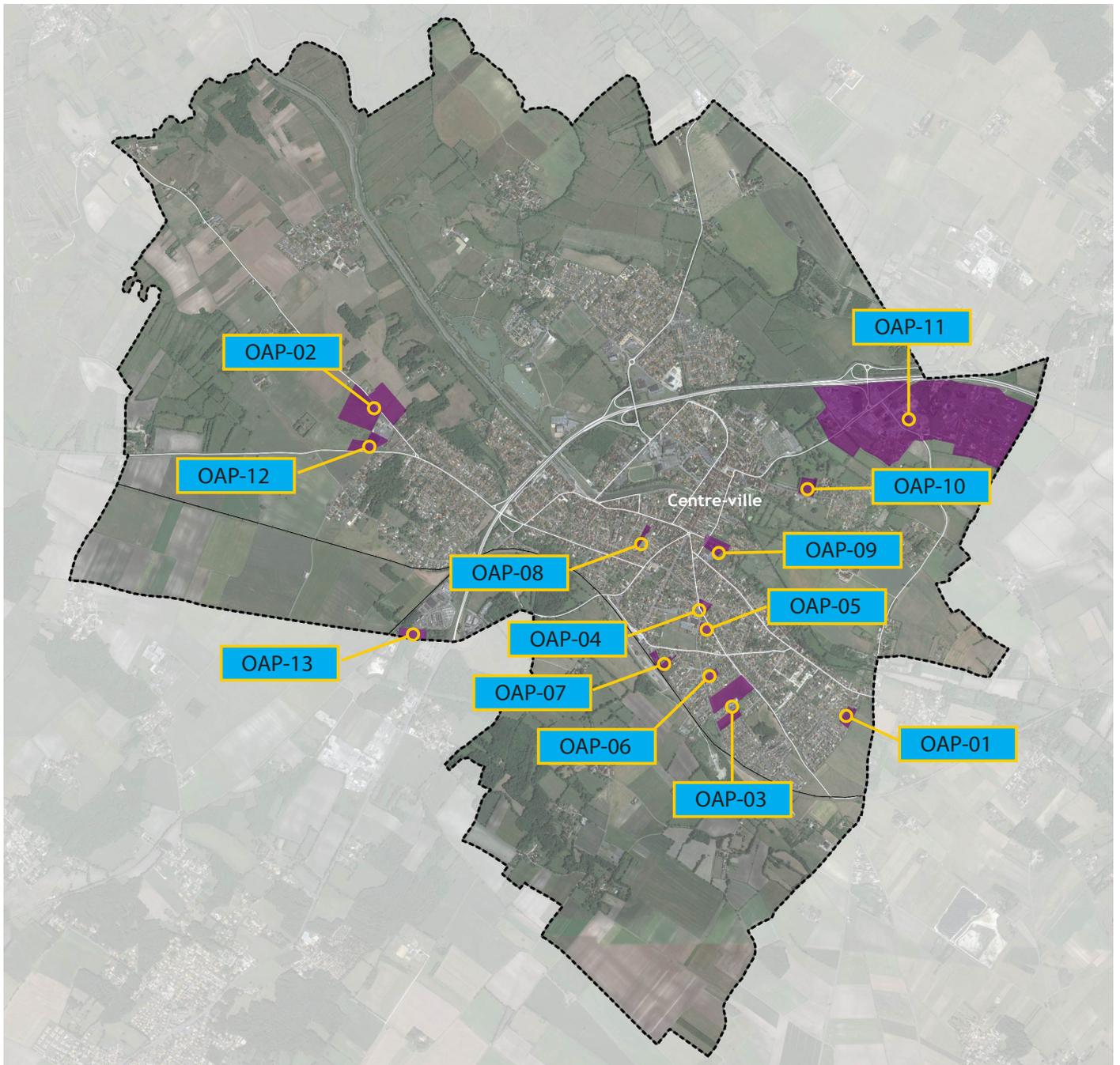
Le développement de l'habitat à Saujon est principalement lié à une nécessité de production de logements sociaux et de mixité générationnelle. Combinée à des objectifs de cohérence urbaine, de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de respect des enjeux hydrauliques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

- 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. Celles-ci sont **au nombre de 13**. L'urbanisation des zones dédiées à l'habitat suit l'ordre indiqué dans le tableau présenté ci-dessous.

N° OAP	ECHEANCIER DE REALISATION	Lieu-dit	Surface (ha)	Vocation	Nombre indicatif de logements	Densité (log/ha)	Proportion de logements sociaux	Intensification / Extension	Page
01	COURT TERME	Maison Neuve	0,68	Habitat	30	45	100%	Extension	4
02		L'Hôpital Ouest	3,4	Habitat	107	30	100%	Extension	10
		L'Hôpital Nord	2,4	Mixte	30	30	50%		
03		Grand Champ	3,57	Habitat	100	30	50%	Extension	20
04		CCAS	0,38	Habitat	50	120 à 130	60%	Intensification	26
05		Le Fief	0,41	Habitat	50	120	100%	Intensification	30
06	MOYEN TERME	Les Prises	0,37	Habitat	9	25	100%	Intensification	34
07		Gare/ Glycines	0,79	Habitat	48	60	60%	Intensification	38
08	LONG TERME	Cocci-nelle	0,35	Habitat	6	15 à 20	100%	Intensification	42
09		Thiers	1,1	Habitat	40	35 à 40	50%	Intensification	48
10	HORS ECHEANCIER	Les thermes	0,88	Activité	/	/	/	Extension	52
11		Croix du Bourdon / Roue	47	Mixte	/	/	/	Intensification	56
12		L'Hôpital Sud-Est	1,84	Activité	/	/	/	Extension	64
13		Rte de L'Orignade	0,83	Activité	/	/	/	Extension	68



Localisation des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

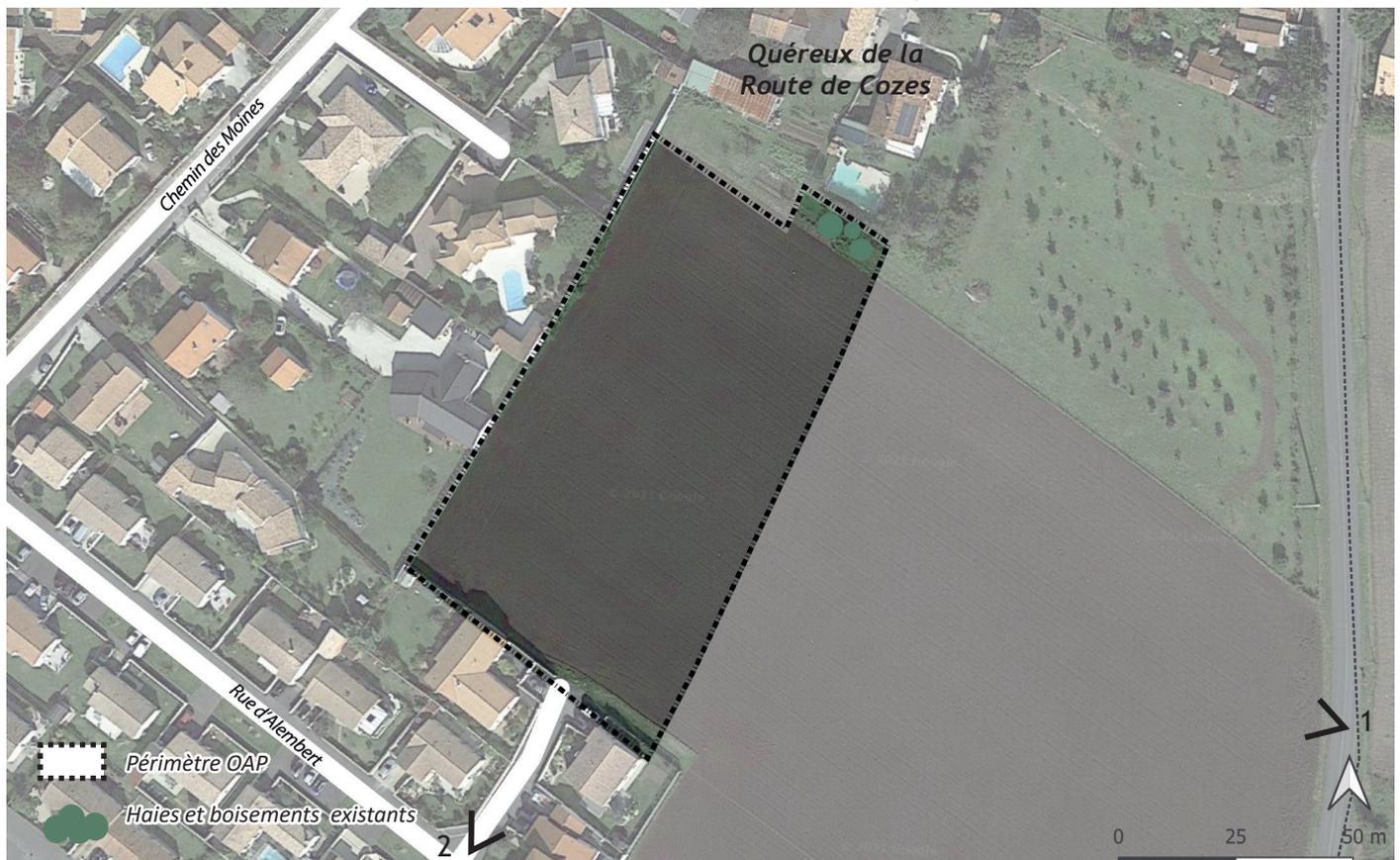
OAP-01 > MAISON NEUVE

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-01	Maison Neuve	0,68 ha	Habitat	30 logements

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Sud-Est de Saujon, en périphérie des limites actuelles de la ville. Il constitue l'extrémité Nord d'un champ, encerclée par des habitations du fait de la progression de l'urbanisation opérée au cours des dernières décennies. En ce sens, son aménagement se conçoit comme le parachèvement de la nouvelle limite Sud-Est de Saujon.

Le site couvre environ 6800 m². Ses franges Nord-Ouest et Sud-Ouest sont bordées par de l'habitat pavillonnaire récent, tandis que sa frange Nord-Est est occupée par un ancien petit quéreux et sa frange Sud-Est par des espaces agricoles. La Rue d'Alembert, au Sud, constitue sa seule accroche au réseau viaire existant.



1. Vue du site depuis l'Est, depuis la RD 117 / Route de Meschers.



2. Vue depuis la Sud, Rue d'Alembert.



3. Vue du site depuis le quai de la Route de Cozes, au Nord du site.



Enjeux principaux :

- Connecter le secteur à l'urbanisation alentour ;
- Assurer son intégration paysagère avec le tissu pavillonnaire alentour, et depuis le lointain.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

Éléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat

Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en cœur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à conserver



Bosquets, boisements à créer

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La localisation de la voie de raccordement, les dimensions et le profil rectangulaire du site appellent une organisation simple : deux rangées de logements desservis par une desserte médiane. Cette organisation est complétée par la présence d'un espace public au Nord du secteur. Lieu de rencontre, il permet également aux véhicules de faire demi-tour.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le secteur est desservi par une voie à double sens conçue en prolongement de la Rue Jean-Jacques Rousseau. Elle aboutit à un espace public au Nord du secteur qui permet de faire demi-tour et peut accueillir du stationnement. Un cheminement piéton, au Nord, permet en outre de rejoindre la voirie de l'ancien québécois, et, plus loin, la Route de Cozes.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Afin de favoriser l'intégration paysagère depuis le lointain et avec les caractéristiques dominantes du tissu urbain alentour, il est souhaité que les faîtages ou façades soient majoritairement parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte. Pour les bâtiments les plus importants, un fractionnement des volumes est également demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie.

Le traitement minéral de l'espace public doit être soigné (vocabulaire non routier). Il doit en outre intégrer la préservation de la végétation existante en partie Nord et accueillir diverses nouvelles plantations, dont des arbres de haute / moyenne tige.

L'intégration paysagère depuis le lointain est enfin assurée par un traitement végétal de la limite Sud-Est du secteur, en bordure d'espace agricole. Celle-ci doit être plantée, par le biais d'essences de teintes et de silhouettes variées. Pour contrecarrer l'effet rempart, il est souhaité que les plantations soient organisées par groupements ou bosquets. La frange végétale créée est doublée en arrière-plan de plantations situées le long de la voie de desserte. Ensemble, les deux lignes végétales créées apportent de la profondeur visuelle au nouveau secteur.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée permet la création d'une trentaine de logements, à vocation exclusivement sociale. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue d'Alembert. 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 d'Alembert.

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

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

OAP-02 > L'HOPITAL

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-02	L'Hôpital Ouest	3,4 ha	Habitat	107 logements
	L'Hôpital Nord	2,4 ha	Mixte	30 logements

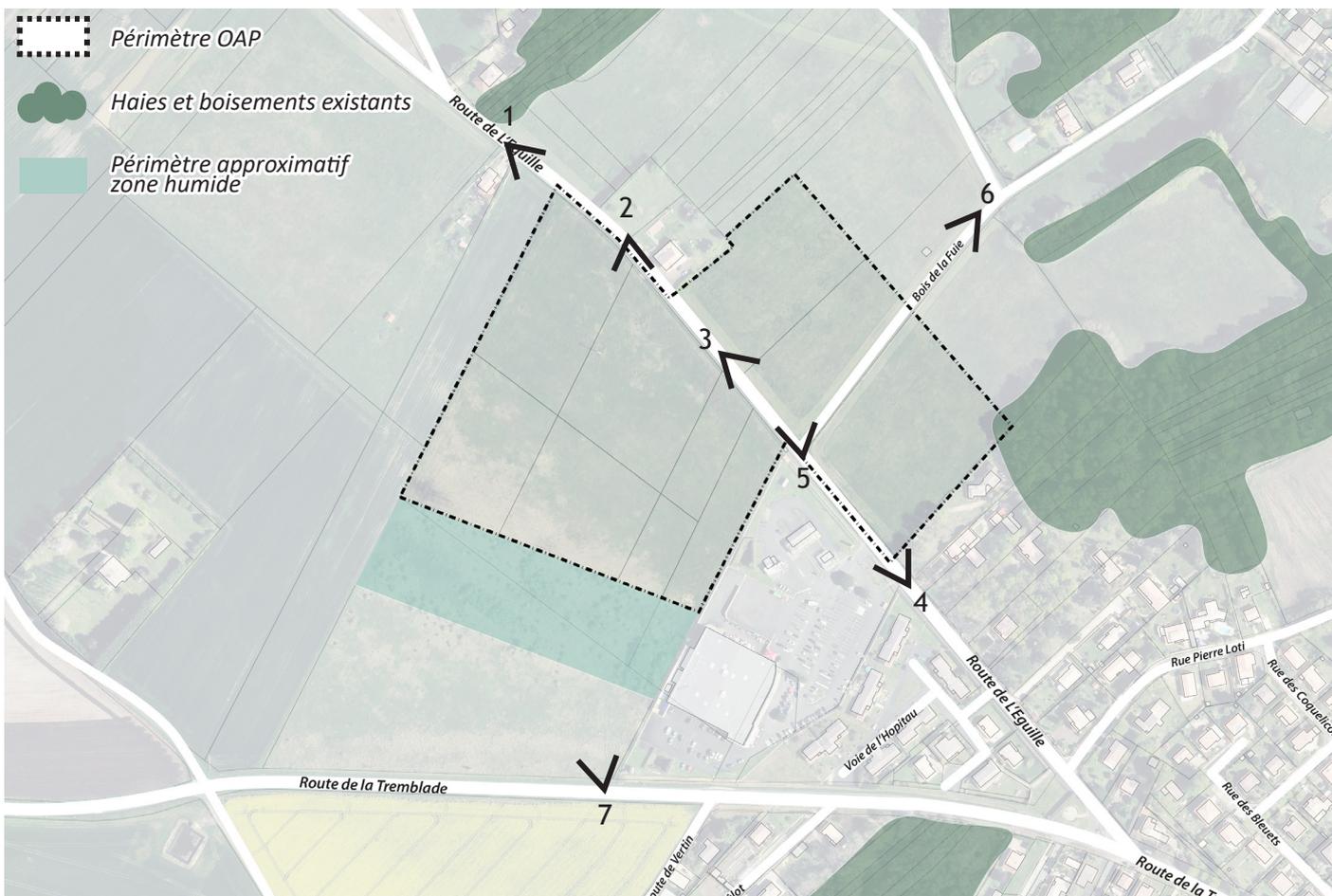
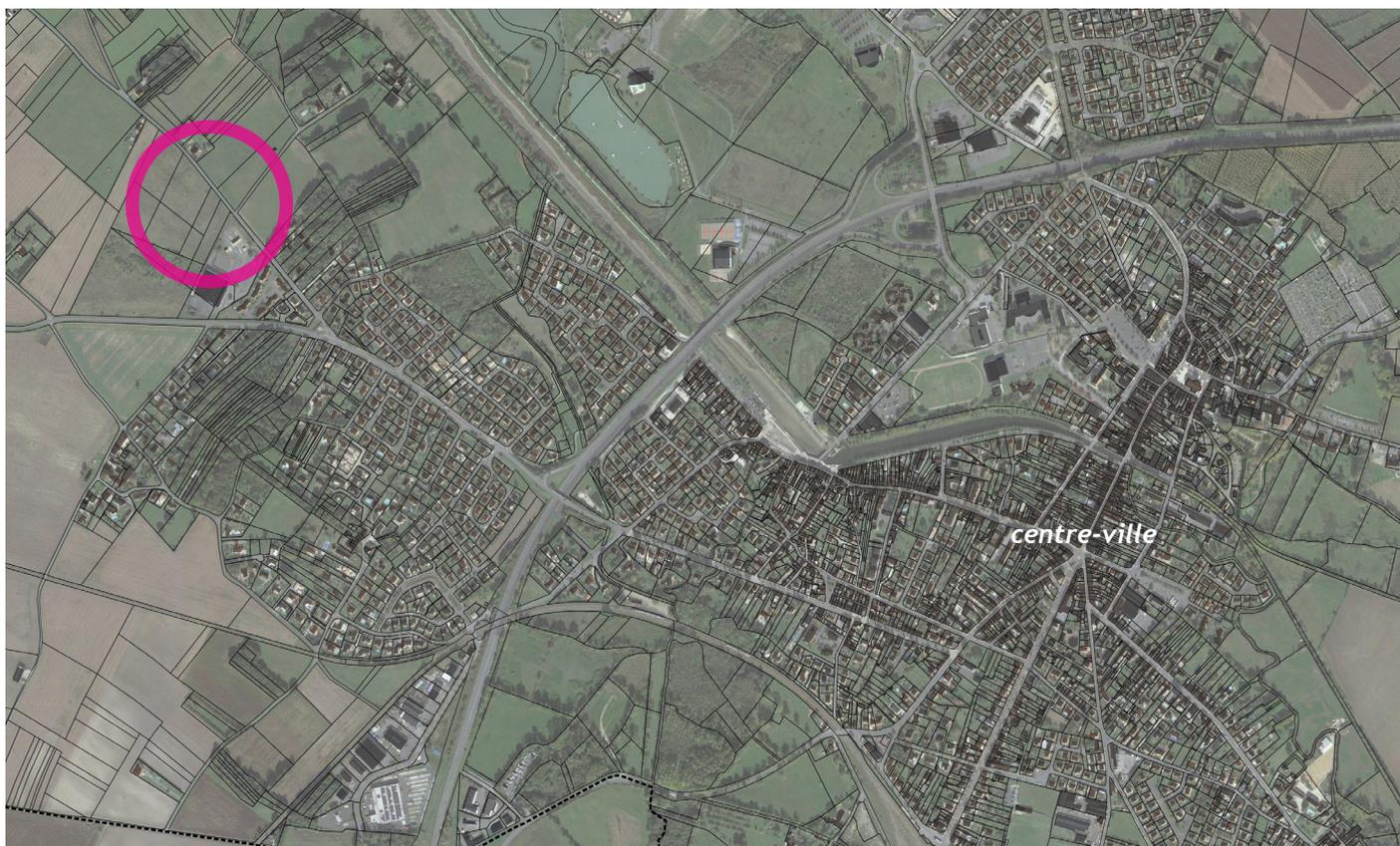
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé en périphérie Ouest de Saujon. Il prend place à l'Ouest et au Nord de l'ancien Intermarché situé à la croisée de la RD 14 / Route de La Tremblade et de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Il est constitué :

- d'un sous-secteur Nord, circonscrit au Nord de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Ce sous-secteur se déploie entre les dernières habitations de la ville de Saujon et une habitation isolée. Il est traversé par le Chemin de la Fuie, qui s'étire perpendiculairement à la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Il couvre 2,4 hectares et est aujourd'hui occupé par un espace agricole (prairie mésophile fauchée).
- d'un sous-secteur Ouest, prenant place en frange Ouest du parking de l'ancien Intermarché, au Sud de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Ce sous-secteur couvre 3,4 hectares. Il s'étend sur un espace agricole qui n'est plus exploité, et qui est en cours d'enfrichement.

Le secteur de l'Hôpital prend place aux portes d'une friche faisant elle-même l'objet d'un renouvellement urbain. Ainsi :

- la partie Nord de l'ancien supermarché, correspondant à une partie du parking, à une station-service et à une station de lavage aujourd'hui démantelées, se destine à accueillir une opération comprenant 48 logements collectifs et 3 logements individuels, tous à vocation sociale ;
- la partie Sud de l'ancien supermarché, correspondant au bâtiment et à une partie du parking, reste en l'état avec reprise d'activité. Deux enseignes viennent en effet occuper les anciens locaux : une enseigne de vente de piscines et spas et une enseigne de vente de bateaux, déjà installée à Saujon. Cette dernière souhaite s'étendre vers l'Ouest, en direction du sous-secteur Sud précédemment décrit (voir OAP à suivre, n° 12).



1. Le sous-secteur Ouest (sur la droite), depuis la RD 122 E2 / Route de l'Equille, en allant vers Saujon



2. Le sous-secteur Ouest (sur la droite), depuis la RD 122 E2 / Route de l'Equille, en allant vers Saujon



3. Le sous-secteur Nord, vu depuis la RD 122 E2 / Route de l'Equille, en allant vers Saujon



4. La RD 122 E2 / Route de l'Equille en sortant de Saujon. La voie départage le sous-secteur Nord (à droite) et le sous-secteur Ouest (à gauche, après le parking de l'ancien supermarché)



5. Le sous-secteur Nord, vu à l'angle du Chemin de la Fuie et de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille, en sortant de Saujon



6. Le sous-secteur Nord vu depuis le Nord du Chemin de la Fuie



7. La lisière végétalisée située au Sud du sous-secteur Ouest vue depuis la RD 14 / Route de La Tremblade, en sortant de Saujon



Enjeux principaux :

- Compte-tenu des impératifs de modération de la consommation d'espace et du déficit en logements sociaux, ne pas sous employer un site en extension : assurer une densité et une proportion de logements sociaux minimales ;
- Au regard de la localisation en périphérie de ville, prévenir la création d'un secteur « en autarcie » : créer des connexions fonctionnelles, physiques et visuelles avec la ville existante, adapter les formes urbaines afin de renforcer ce lien ;
- Structurer une des entrées principales de Saujon ;
- Compte-tenu de l'étendue du secteur, structurer et hiérarchiser l'aménagement afin de créer des séquences, des repères, et de diversifier les pratiques du site. Eviter l'effet répétition d'un même modèle au sein d'une grande zone monotone.
- Assurer l'intégration de l'urbanisation depuis les espaces naturels et agricoles.

SCHEMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
-  Voiries existantes
-  Bosquets, boisements existants à conserver

Accès et fonctionnement viaire

-  Voie de desserte principale à créer
-  Voie de desserte secondaire à créer
-  Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
-  Parking à créer

Armature urbaine et paysagère

-  Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)
-  Espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
-  Bosquets, boisements à créer
-  Alignements d'arbres ou de haies à créer
-  Collecte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif
-  Bassin de collecte et de gestion des eaux pluviales

Éléments de programmation

-  Maisons individuelles groupées ou en bandes et/ou logements collectifs
-  Lots libres pour maisons individuelles
-  Principe de coupures visuelles dans le front bâti à créer
-  Equipement public d'intérêt collectif à créer
-  Equipement sportif/ludique à créer
-  Mobilier urbain, type jeux pour enfants, à créer

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Objectif global

Le secteur s'inscrit dans la politique de réduction du déficit en logements sociaux portée par la commune. De fait, il se destine à accueillir des opérations de logements denses, à vocation principalement sociale, sur les sous-secteurs Nord et Ouest. Afin d'accompagner cette arrivée importante de population en périphérie Ouest de Saujon (a fortiori si l'on considère également l'opération de 51 logements prévue au Nord de l'ancien supermarché), la commune souhaite créer un secteur d'équipements ludiques et récréatifs sur le sous-secteur Nord.

Les objectifs globaux d'aménagement du secteur sont :

- la création de lieux de vie collectifs ;
- le lien entre les différents sous-secteurs ;
- la structuration des entrées de ville ;
- l'intégration des opérations depuis le lointain.

Sous-secteur Nord

Le sous-secteur Nord accueille à la fois des logements et un pôle d'équipements à destination du secteur, comme de la ville.

Afin de respecter la Loi Littoral et la continuité de l'urbanisation, les logements ont été projetés en partie Est du sous-secteur. Ils s'organisent autour d'une boucle viaire connectée au Chemin du Bois de la Fuie. La frange Sud de cet ensemble de logements, le long de la Route de l'Eguille, est destinée à accueillir des petits collectifs. Présentant des volumétries travaillées, entrecoupés de percées visuelles, ceux-ci permettent de structurer l'entrée de Saujon, en complément des logements prévus dans le sous-secteur Ouest (voir en suivant). Au sein de l'ensemble de logements, une percée paysagère d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est est prévue. Elle constitue un lieu de rencontre et de déambulation pour les habitants. Le pôle d'équipements est structuré en lien avec les logements du sous-secteur Nord auquel il appartient, mais aussi avec ceux du sous-secteur Ouest. De fait, ses voies sont conçues en prolongement des voies de ces deux ensembles. Afin de respecter la Loi Littoral, les bâtiments qui composent le pôle doivent être implantés en frange Est, le long du Chemin du Bois de la Fuie, ou Sud, le long de la Route de l'Eguille.

Sous-secteur Ouest

Le sous-secteur Ouest est vaste. Par sa monotonie, la création d'une trame parfaitement homogène constituerait un écueil d'aménagement. L'objectif est donc de structurer l'urbanisation via la création « d'évènements » : projection d'espaces publics, variation des voies et des formes urbaines... Trois actions principales participent à la structuration du sous-secteur :

- un vaste espace paysagé, orienté Sud-Est / Nord-Ouest, est d'abord projeté en son cœur. Il tire avantage de la forme trapézoïdale du sous-secteur : il offre une respiration, en même temps qu'il rationalise l'urbanisation du reste de l'emprise en dégagant des ensembles au contour régulier ;
- un maillage viaire dense et hiérarchisé est ensuite créé. Il est constitué de voies majeures et secondaires ;
- enfin, des densités différenciées sont projetées. La partie Nord du sous-secteur est ainsi plus dense que la partie Sud.

Cette structuration est complétée par la création d'espaces publics secondaires projetés à la rencontre des lignes de force du trapèze et du maillage viaire résultant.

En marge de ce principe de structuration de la composition générale, la structuration de l'entrée de ville le long de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille est assurée par :

- la présence d'un front bâti tenu, obtenu par l'alternance de blocs de logements accolés et d'espaces de respiration ;
- un accompagnement végétal.

L'intégration de l'opération depuis le lointain s'obtient quant à elle par la formation d'une frange urbaine :

- composée, via alternant blocs bâtis ponctuels, espace public paysagé et logement individuel libre ;
- structurée « dans l'épaisseur », via la création de différents plans : liseré planté, front bâti, percées visuelles ouvrant sur un second front bâti, etc.

La frange urbaine résultante se situe donc à l'opposé d'un « front rempart », qui confèrerait à l'opération un effet « objet posé et déconnecté de son contexte » et nuirait à son intégration paysagère.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Sous-secteur Nord

Une voie en bouclage, à sens unique, est conçue à l'Est du Chemin du Bois de la Fuie et permet de desservir les logements. Ce bouclage est prolongé à l'Ouest du Chemin de la Fuie pour irriguer le pôle d'équipements. Le retournement des véhicules, à l'extrémité des voies créées, est assuré par le biais des aires de stationnement qui leur sont contigües, ou de tout autre dispositif à mettre en oeuvre.

Ce réseau primaire est complété par un cheminement doux longeant la Route de l'Eguille. Ce dernier est lui-même relié à un cheminement doux, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, irrigant l'ensemble de logements. Au sein du pôle d'équipements, un cheminement doux, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, également, est créé dans l'axe du cheminement prévu au sein du sous-secteur Ouest (voir en suivant). Il peut se muer en voirie carrossable selon les besoins liés au pôle d'équipements.

Sous-secteur Ouest

Le sous-secteur est desservi par 3 voies majeures, larges et plantées. Les deux premières constituent les accroches du site à la RD 122 E2 / Route de l'Eguille et nécessitent donc la création de deux accès. Elles permettent de desservir le site en profondeur, du Nord-Est au Sud-Ouest. La troisième est positionnée en frange Sud du sous-secteur. Elle constitue un barreau viaire qui permet de connecter les deux pénétrantes entre elles. Afin d'assurer le lien avec les espaces alentour, les deux pénétrantes atteignent la limite Sud du sous-secteur et le barreau viaire Sud rejoint la limite Est du sous-secteur.

Ce réseau primaire est complété par :

- un barreau viaire situé au Nord de l'espace public central, et reliant lui aussi les deux pénétrantes entre elles ;
- deux bouclages viaire situés respectivement au Nord-Ouest du sous-secteur et au Sud-Est ;
- une voie douce, plantée et intégrant une gestion aérienne des eaux pluviales (type noue paysagée), située entre les deux pénétrantes ;
- un cheminement doux situé le long de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille ;
- un cheminement doux parcourant l'espace public central ;
- un cheminement doux créé entre la pénétrante Est et l'opération de logements située à l'Est du présent sous-secteur.

Le stationnement des constructions les plus denses, situées dans la partie Nord du sous-secteur est assuré pour partie en rez-de-chaussée des logements les plus grands, et pour partie le long des pénétrantes majeures. Le stationnement des logements situés le long de la pénétrante douce est localisé le long du barreau intermédiaire (situé dans la partie Nord du sous-secteur), à la croisée avec ladite pénétrante douce. Il permet d'assurer l'usage doux de la pénétrante.

Le stationnement des constructions situées dans la partie Sud du sous-secteur est assuré sur les parcelles individuelles et le long du barreau viaire. Comme dans la partie Nord, le stationnement des logements situés le long de la pénétrante douce est localisé le long du barreau intermédiaire.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Sous-secteur Nord

Afin de garantir la cohésion de l'ensemble et d'optimiser la densité, il est demandé que les faîtages ou façades des constructions soient majoritairement orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et que les constructions soient implantées à l'alignement de la voie, ou à proximité. Pour les bâtiments les plus importants, ou les linéaires bâtis les plus importants, un fractionnement des volumes est en outre demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie.

Les franges Nord-Est et Nord-Ouest doivent être plantées de haies champêtres, d'essences et de teintes locales variées, accompagnées ou non d'arbres de haute / moyenne tige. La frange Sud-Ouest du secteur doit être plantée d'arbres de haute ou moyenne tige. La clôture des terrains doit être constituée de haies champêtres, d'essences et de teintes variées. Leur hauteur doit être comprise entre 1,20 m et 1,50 m. Les haies peuvent être doublées, ou non, d'un dispositif de clôture annexe, d'une hauteur égale ou inférieure à celle des haies (muret, grillage, etc.).

Sous-secteur Ouest

L'espace public central est majoritairement perméable. Il fait l'objet d'un traitement paysager de qualité et accueille divers bosquets et autres groupements d'arbres. Il assure en outre une partie de la gestion des eaux pluviales du site, via une noue paysagée d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest et un bassin de rétention paysagé en frange Ouest du sous-secteur.

Les espaces publics secondaires conçus au Sud-Est et au Nord-Ouest du sous-secteur font l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils sont plantés d'arbre de haute / moyenne tige et le choix des matériaux au sol doit signifier implicitement la priorité donnée au piéton et aux modes doux.

Les deux pénétrantes majeures sont plantées d'arbres de haute / moyenne tige à intervalle régulier. En partie Nord du sous-secteur, elles intègrent des places de stationnement et sont doublées d'itinéraires piétons le long des futures habitations.

Les barreaux viaires situés au Nord et au Sud du sous-secteur accueillent eux aussi des arbres de haute / moyenne tige à intervalle régulier et du stationnement.

La pénétrante douce orientée Nord-Est / Sud-Ouest est doublée d'un linéaire planté et intègre une gestion aérienne des eaux pluviales (type noue paysagée).

Les faîtages ou façades des constructions doivent être majoritairement orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie, ou à proximité. Les groupes de logements accolés doivent être fractionnés (5 logements accolés d'un bloc au maximum). Une alternance des hauteurs entre logements accolés ou entre groupes de logements accolés est en outre escomptée.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

Les franges de l'opération sont plantées de haies bocagères, d'essences et de teintes variées, doublées par endroits d'arbres de haute / moyenne tige.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous-secteur Nord

Le sous-secteur est destiné à accueillir des logements et un pôle d'équipements.

Concernant les logements, la partie située le long de la Route de l'Eguille est vouée à accueillir entre 15 et 20 logements collectifs, majoritairement en R+1. Le reste de l'ensemble de logements est voué à accueillir 10 à 15 logements individuels, accolés ou non.

L'ensemble de l'opération devra comporter un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Le pôle d'équipements est destiné à accueillir des activités propices à la rencontre, à destination des différents âges et profils sociologiques qui composent la commune (par exemple : maison de quartier, aire de jeux, city stade, skate park, jardins partagés...), ainsi que les bâtiments ou usages qui leur sont liés (vestiaires, aire de stationnement...).

Sous-secteur Ouest

Le sous-secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée et les principes de répartition de cette densité permettent de projeter 90 à 100 logements en partie Nord du sous-secteur, exclusivement sociaux, et 20 à 30 logements en partie Sud. Au total, l'opération compte 80 à 85 % de logements locatifs sociaux. La hauteur des logements peut atteindre R+1. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sous-secteurs Nord et Ouest

Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Route de l'Eguille. Le Syndicat des Eaux et la CARA prévoient un recalibrage du réseau dans le cadre des opérations projetées. La défense incendie des opérations doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Route de l'Eguille. 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

Les opérations doivent prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle des opérations.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements du sous-secteur Nord 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, chaque opération doit :

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

L'urbanisation du sous-secteur Ouest doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble. Les opérations d'aménagement et de construction peuvent être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de réalisation par tranches, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas l'ensemble de l'opération.

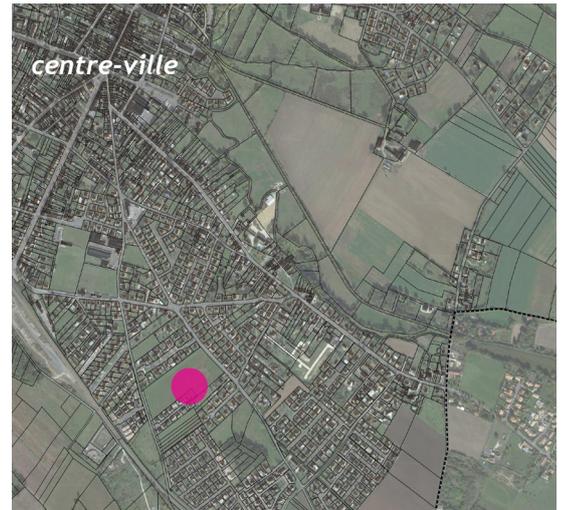
OAP-03 > GRAND CHAMP

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-03	Grand Champ	3,57 ha	Habitat	100 logements

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Sud-Est de la ville, au sein d'un quartier d'habitat à dominante pavillonnaire, en RdC. Il couvre 3,26 hectares et présente un profil morcelé, héritage du passé agricole d'un secteur urbanisé ces dernières décennies. Il comporte deux entités majeures :

- Une grande emprise trapézoïdale, au Nord, couvrant 2,43 hectares. Celle-ci est bordée au SO par le Chemin de Rangeard, et au NE par la Rte du Chay / RD 241. Sa frange NO accueille des habitations et sa frange SE est occupée par des habitations et des jardins. L'emprise est aujourd'hui composée d'une pâture (prairie mésophile fauchée). Elle est en outre traversée en partie médiane par une ligne électrique à moyenne tension, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, similaire à celle du site ;



- Une emprise moindre, au Sud, représentant 8300 m². Cette dernière est longée au Sud-Ouest par le Chemin de Rangeard, tandis que ses franges Nord-Ouest et Sud-Est sont occupées par des habitations. Sa frange Nord-Est comporte des habitations et des jardins. L'emprise accueille aujourd'hui une pâture (prairie mésophile fauchée), ainsi que quelques rangs de vigne en limite Sud-Est ;

Sur la section bordant le site, le Chemin de Rangeard dévoile un profil champêtre. La chaussée sans marquage présente une largeur d'environ 4 m. Elle est bordée pour partie par une noue plantée, elle-même longée par un cheminement doux. En partie Sud, l'ouverture du chemin sur des espaces naturels renforce le caractère champêtre de la voie.

1. La partie Nord du site, vue depuis le Chemin de Rangeard



2. La noue et le cheminement doux en frange Sud-Ouest du site, le long du Chemin de Rangeard



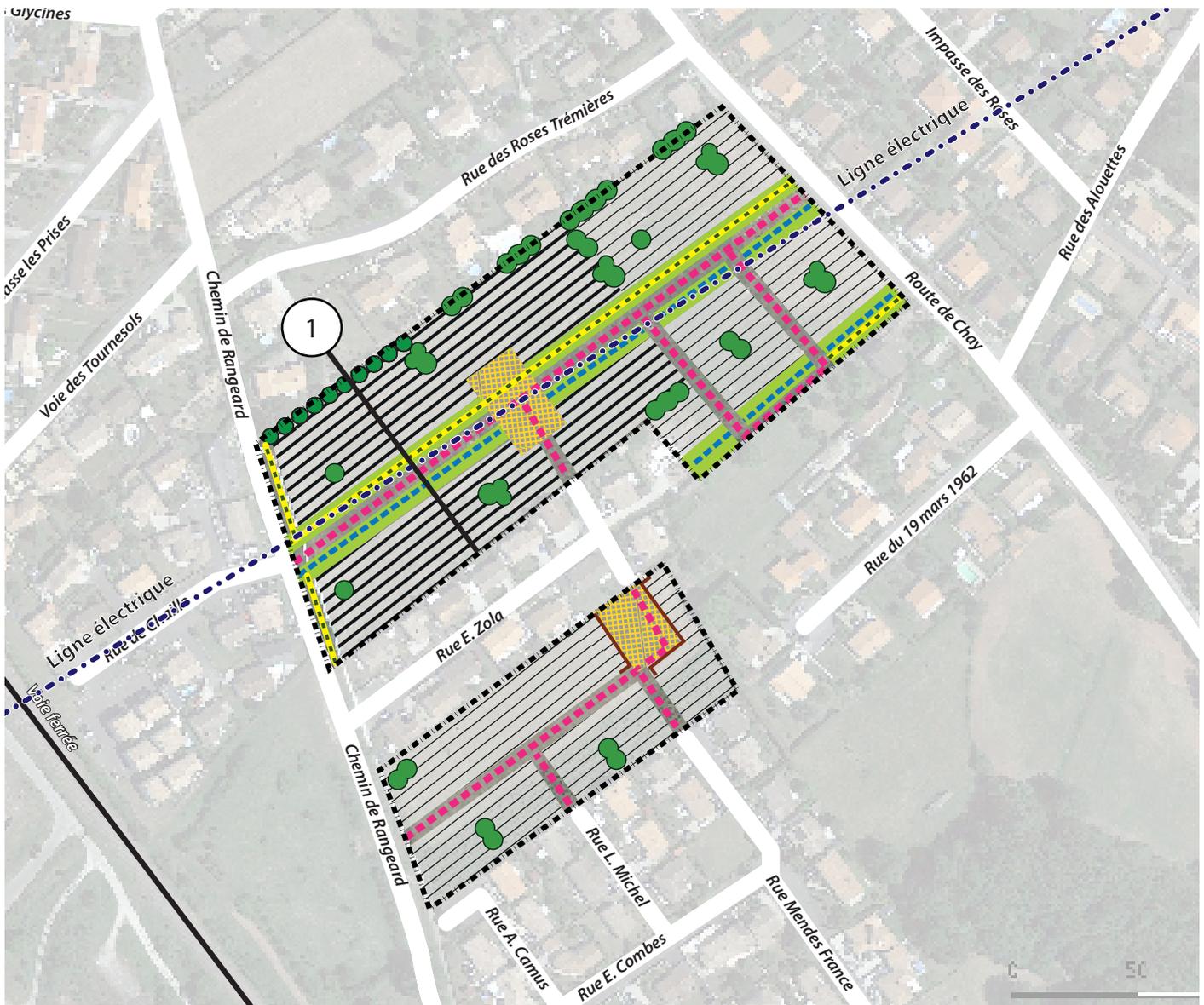
3. La partie Sud du site, vue depuis le Chemin de Rangeard



Enjeux principaux :

- Tirer parti du dernier site non bâti important situé à l'intérieur du périmètre actuel de la ville ;
- Assurer la transition avec le tissu pavillonnaire alentour ;
- Minimiser l'impact de la ligne à moyenne tension sur les habitations ;
- Organiser un aménagement rationnel des jardins assurant la connexion entre les deux entités majeures du site, malgré leur profil morcelé ;
- Prendre en compte le caractère champêtre du Chemin de Rangeard sur la portion bordant le site ;
- Intégrer le dispositif existant de gestion des eaux pluviales aux réflexions.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voies existantes



Voie ferrée



Voie de desserte à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer



Alignements d'arbres ou de haies à créer



Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif

Éléments de programmation



Maisons individuelles groupées ou en bandes et/ou logements collectifs



Lots libres pour maisons individuelles



Front urbain bâti à créer

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le principe global d'urbanisation du secteur consiste en la création de différentes rangées de logements d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, identique à celle du site. Cette organisation permet à la fois d'optimiser les capacités d'accueil de ce dernier et de favoriser son intégration vis-à-vis de l'urbanisation alentour, déployée selon le même principe. Ce principe général est complété par la volonté :

- de structurer l'urbanisation de l'emprise principale (2,43 hectares) autour d'un vaste espace public central, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est lui aussi, intégrant la ligne à moyenne tension et permettant ainsi d'en tenir à distance les futurs logements ;
- de concevoir la voirie de desserte en lien avec les connexions laissées en suspens sur les abords des secteurs d'habitat alentour ;
- d'intégrer des espaces de vie collectifs au sein d'une opération conséquente.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La desserte de la partie Nord du site, correspondant à la vaste emprise de 2,43 hectares, est assurée par une traversée principale d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, connectant le Chemin de Rangeard - à hauteur de la Rue de la Chaille et de la ligne à moyenne tension -, à la Route de Chay. Le tracé de la nouvelle voie suit approximativement celui de la ligne à moyenne tension.

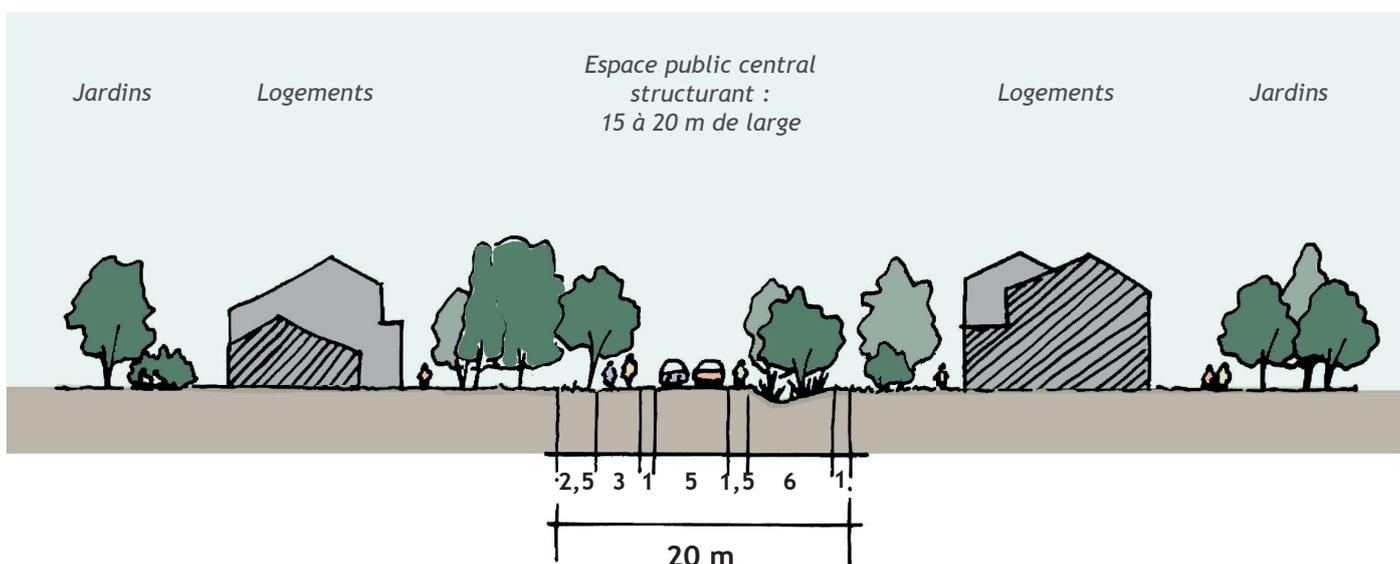
La desserte de la partie Sud du site, correspondant à l'emprise de 8300 m², est assurée par une traversée principale d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est également.

Ces deux voies principales sont complétées par des voies d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest, permettant de connecter le secteur aux opérations existantes alentour ou d'assurer une urbanisation en profondeur d'îlots. Ainsi :

- les deux emprises principales sont reliées entre elles par une voie conçue en prolongement du barreau viaire existant au bout de la Rue Emile Zola ;
- le nord de la grande emprise (2,43 hectares) est complété par un bouclage conçu en direction du Sud-Est. Celui-ci a pour but de desservir le site en profondeur, mais aussi de limiter le nombre d'accès sur la Route de Chay / RD 241 ;
- l'emprise Sud (8300 m²) accueille deux voies en prolongement de la Rue Louise Michel et de la Rue Pierre Mendès France.

Enfin, des cheminements piétons sont prévus :

- en doublement de la connexion projetée entre le Chemin de Ringard et la Route de Chay ;
- entre la Route de Chay et les voies de bouclage de l'emprise nord en parallèle de la noue paysagère servant à la récolte et la gestion des eaux pluviales.



Coupe 1 sur l'espace public central structurant

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Deux espaces publics, au traitement minéral soigné (vocabulaire non routier), sont projetés aux extrémités de la voie d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest qui assure la connexion entre les deux emprises principales du site (prolongement du barreau viaire situé au bout de la Rue Emile Zola). Le premier espace public est positionné au croisement avec la connexion viaire reliant le Chemin de Ringeard et la Route de Chay. Le second est conçu au croisement avec la voie de desserte principale de l'emprise Sud (8300 m²).

La traversée principale de l'emprise Nord (2,43 hectares) présente un profil généreux (15 à 20 mètres de large), s'apparentant à celui d'une promenade ou d'un mail. Il intègre un cheminement piéton - comme expliqué précédemment -, mais aussi des abords perméables et plantés de part et d'autre et une gestion à l'air libre des eaux pluviales (type noue paysagée). Des plantations sont notamment requises au contact du Chemin de Ringeard.

La création de fronts bâtis structurants est souhaitée sur les deux-tiers Sud de la connexion Sud-Ouest / Nord-Est qui irrigue la partie Nord du Site. Ces fronts sont composés de logements collectifs, ou individuels accolés / semi-accolés, **en R+1 maximum**. Des percées visuelles régulières sont souhaitées au sein de ces fronts. 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.

La création de fronts bâtis structurants est également demandée autour de l'espace public situé au Sud de la voie d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest qui assure la connexion entre les deux emprises principales du site. Les constructions y seront donc implantées à l'alignement.

Afin de respecter l'intimité des jardins avoisinants, il est demandé que les faîtages ou façades des constructions soient majoritairement orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et que les constructions soient implantées à l'alignement de la voie, ou à proximité.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. Une densité minimale de 40 logements / hectare est souhaitée autour des deux-tiers Sud de la connexion Sud-Ouest / Nord-Est qui irrigue la partie Nord du Site. Elle est obtenue par la création de logements collectifs et / ou logements individuels accolés ou semi-accolés. Une densité minimale de 20 logements / hectare est souhaitée sur le reste du site. Elle est obtenue par la création de logements individuels accolés, semi-accolés ou à l'implantation libre. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

Les densités projetées permettent de réaliser a minima une centaine de logements à l'échelle du site tout entier, avec une proportion de 50% de logements locatifs sociaux.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Route du Chay / Chemin de Rangeard.

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, Route du Chay / Chemin de Rangeard.

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 à l'échelle de chaque sous-secteur et du secteur tout entier. En cas de partition de l'aménagement, chaque opération doit :

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

OAP-04 > CCAS

Numéro OAP	Lieu-dit	Surface (ha)	Vocation	Nombre indicatif de logements	Densité (log/ha)	Proportion de logements sociaux	Intensification / Extension	Page
04	CCAS	0,38	Habitat	50	120 à 130	60%	Intensification	3

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Sud-Est du centre-ville, aux portes du **tissu urbain resserré** qui le caractérise, et donc en situation d'**interface** avec un **tissu urbain pavillonnaire** plus relâché. Ses pourtours sont majoritairement occupés par de l'**habitat en RdC / R+1**.

Le site couvre 3800 m². Il est marqué par sa **configuration en angle**, qui plus est aigu, au croisement de la Route du Chay / RD241 et de la Rue Saint-Exupéry. Il est bordé en frange Sud-Est par de l'habitat pavillonnaire. Le site est aujourd'hui **occupé par le CCAS** qui est appelé à s'agrandir et à être relocalisé dans le centre, Rue Pierre de Campet. L'opération s'inscrit donc dans une démarche de **renouvellement urbain**.



 Périètre OAP

1. Vue du CCAS depuis l'intersection Route de Chay / Rue Saint-Exupéry.



2. Vue depuis la Route de Chay, au Sud du site.



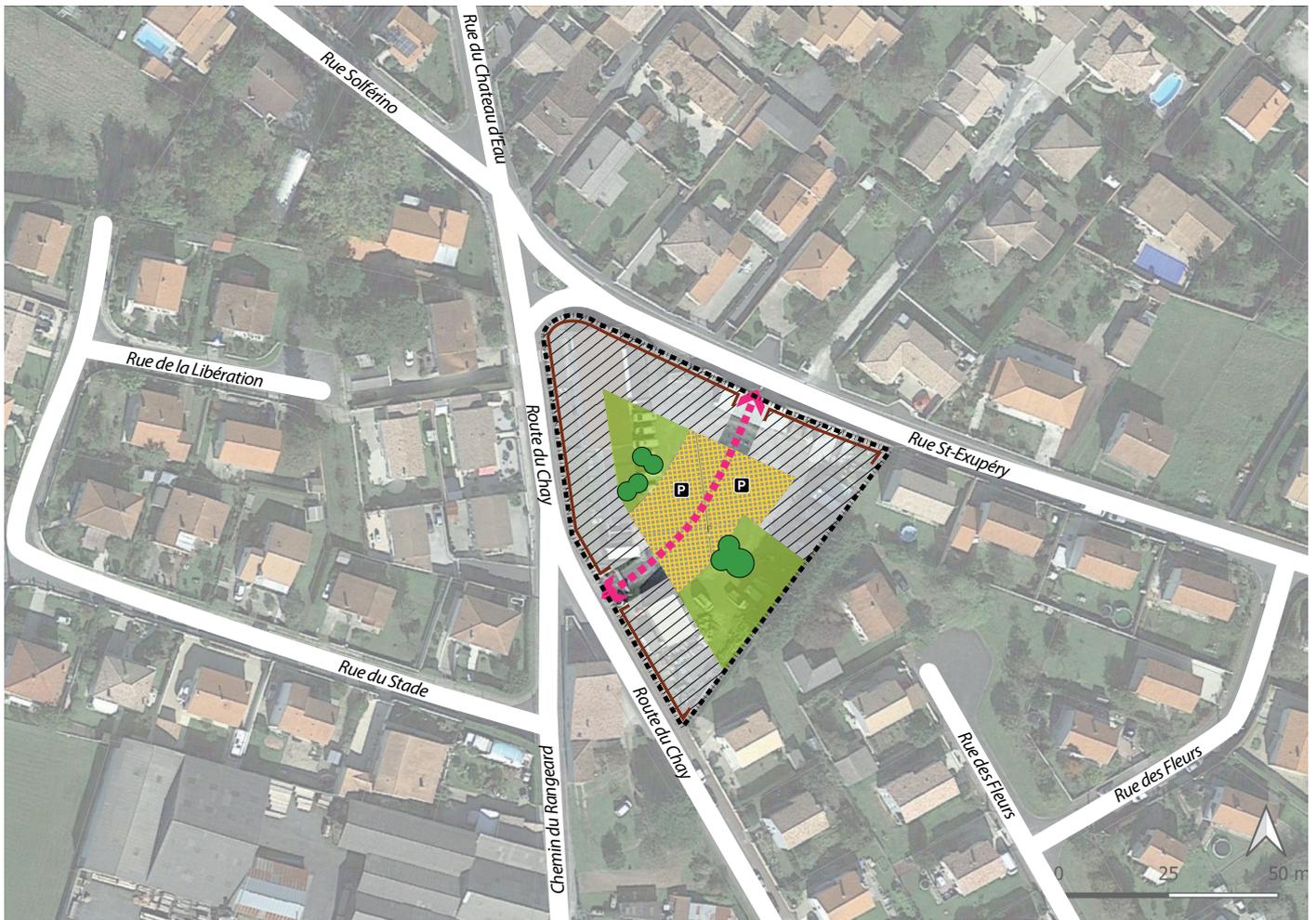
3. Vue du site depuis la Rue Saint-Exupéry, en frange Nord du site.



Enjeux principaux :

- Tirer parti d'une situation avantageuse, proche du centre : ne pas sous-employer un site bien placé ;
- Qualifier l'angle de la Route de Chay et de la Rue Saint-Exupéry ;
- Assurer la transition entre la densité souhaitée - cohérente avec le tissu urbain ancien proche et l'opportunité représentée par le site - d'une part, et le tissu pavillonnaire alentour d'autre part ;
- Parvenir à combiner densité, stationnement et espaces extérieurs de qualité sur un site ténu, à la forme atypique ;
- Garantir la sécurité des accès malgré la configuration en angle.

SCHEMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voies existantes



Voie de desserte à créer



Parking à créer

Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer

Éléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat



Front urbain bâti à créer

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La qualification de l'angle suppose de parvenir à « le tenir », à le structurer. Pour ce faire, un **front bâti à l'alignement** est projeté le long de la Route du Chay et de la Rue Saint-Exupéry. Afin **d'éviter une composition trop repliée sur elle-même** en termes de volumétrie et de fonctionnement :

- des **percées**, permettant d'assurer la desserte interne de l'îlot, sont prévues le long des rues attenantes;
- la **frange Sud-Est** du site reste pour majeure partie **non bâtie**, l'ouverture ménagée :
 - assurant la transition entre l'opération dense d'un côté, et les pavillons attenants et leurs jardins de l'autre ;
 - garantissant l'ensoleillement du cœur de l'opération.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Une desserte simple, permettant de réduire les surfaces circulées sur une opération dense et un site atypique, est prévue. Afin de garantir la sécurité des accès, une **connexion Sud-Ouest / Nord-Est est organisée depuis la Route de Chay et la Rue Saint-Exupéry**, en net retrait de l'angle des deux voies (25 mètres au minimum).

Le **stationnement** est assuré en **rez-de-chaussée des bâtiments**, mais aussi à **l'intérieur du cœur d'îlot** afin d'assurer un **rez-de-chaussée pour partie actif**. A l'intérieur du cœur d'îlot, le stationnement est directement desservi par la desserte viaire, afin de minimiser les surfaces circulées.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'opération ne doit pas se présenter comme un bloc monolithique uniforme. Un **fractionnement des volumes**, assuré par des variations de teintes / matériaux et/ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie, est demandé. **A l'Est** de la voie de desserte interne, **les bâtiments n'excèdent pas R+1**.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement **perméables et plantés**. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération a vocation principale **d'habitat**. Elle doit accueillir a minima **une petite cinquantaine de logements**, dont **60% de logements locatifs sociaux**. Une mixité des tailles de logements est souhaitée.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue de Saint-Exupéry. 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 de Saint-Exupéry.

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 privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du secteur.

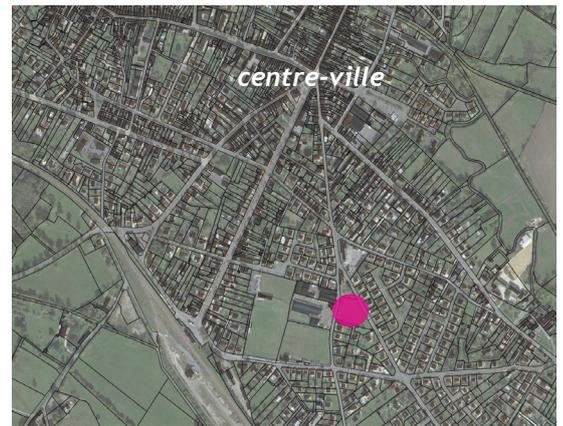
OAP-05 > LE FIEF

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-05	Le Fief	0,41 ha	Habitat	50 logements

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Sud-Est du centre-ville, au sein d'un quartier pavillonnaire en RdC / R+1. Il se situe face à une entreprise de négoce de bois - éventuellement appelée à évoluer à terme -, et non loin du stade.

Le site couvre 4100 m². Il présente la forme d'un trapèze, bordé à l'Ouest par le Chemin de Rangeard et à l'Est par la Route du Chay / RD 241, tandis que des habitations le bordent au Nord et au Sud. Il est aujourd'hui occupé par une pâture (prairie mésophile fauchée).





1. Vue du site depuis le Nord-Est, RD 241 / Route du Chay



2. Vue du site d'Est en Ouest, depuis la RD 241 / Route du Chay vers le Chemin de Rangeard (entreprise de négoce de bois en arrière-scène)



3. Vue du site depuis le Nord-Ouest, Chemin de Rangeard

Enjeux principaux :

- Tirer parti d'une situation avantageuse, proche du centre : ne pas sous-employer un site bien placé ;
- Assurer la transition entre la densité souhaitée et le tissu pavillonnaire alentour.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte à créer



Parking à créer

Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer

Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat



Front urbain bâti à créer

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La solution d'aménagement retenue organise la densité en pourtour d'îlot afin de préserver un cœur paysager et intime. Un front bâti à l'alignement est donc souhaité le long du Chemin de Rangeard et de la Route du Chay. Le long de cette dernière voie, une brisure du front bâti est souhaitée au Sud afin d'éviter une configuration bâtie « en sifflet » (angle aigu difficilement aménageable) et de ménager une légère distance par rapport à la voie. La frange Nord du site est bordée par un profond jardin et un bâtiment peut donc y être implanté. En revanche, la frange Sud étant bordée par un tissu pavillonnaire, il est souhaité qu'elle demeure non bâtie pour préserver l'intimité des jardins. Cette ouverture au Sud a également pour vertu de préserver l'ensoleillement du cœur d'opération.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Une desserte simple, permettant de réduire les surfaces circulées est prévue. Une connexion Est / Ouest est organisée entre la Route du Chay et le Chemin de Rangeard.

Le stationnement est assuré en rez-de-chaussée des bâtiments, mais aussi à l'intérieur du cœur d'îlot afin de créer un rez-de-chaussée pour partie actif. A l'intérieur du cœur d'îlot, le stationnement est directement accessible par la desserte viaire, afin de minimiser les surfaces circulées.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'opération ne doit pas se présenter comme un bloc monolithique uniforme. Une alternance de hauteurs R+1 / R+2, favorisant l'intégration avec les bâtiments alentour, est souhaitée. Plus précisément :

- la hauteur des bâtiments situés au contact de la frange Sud ne doit pas excéder R+1 ;
- la hauteur des bâtiments situés au contact de la frange Nord doit être majoritairement à R+1 ;
- une hauteur R+2 peut par exemple être atteinte face à l'entreprise de négoce de bois.

Un fractionnement des volumes, assuré par des variations de teintes / matériaux et/ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie, est demandé.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée permet la création d'une cinquantaine de logements, à vocation exclusivement sociale. Une mixité des typologies est souhaitée.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Chemin de Rangeard. 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, **Route du Chay**.

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 privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

OAP-06 > LES PRISES

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-06	Les Prises	0,37 ha	Habitat	9 logements

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Sud-Est de la ville, au sein d'un quartier d'habitat à dominante pavillonnaire, en RdC. Il couvre 3700 m² et se présente sous la forme d'une bande, reliquat du passé agricole d'un secteur urbanisé ces dernières décennies. Le site est bordé au Sud-Ouest par le Chemin de Rangeard, et sur les autres faces par des habitations. En partie Nord, il jouxte un jardin, dont l'urbanisation est permise en intensification. Le site des Prises est aujourd'hui occupé par une pâture (prairie mésophile fauchée).





1. Vue du Chemin de Rangeard, en frange Sud du site



2. Le site vue depuis le Chemin de Rangeard

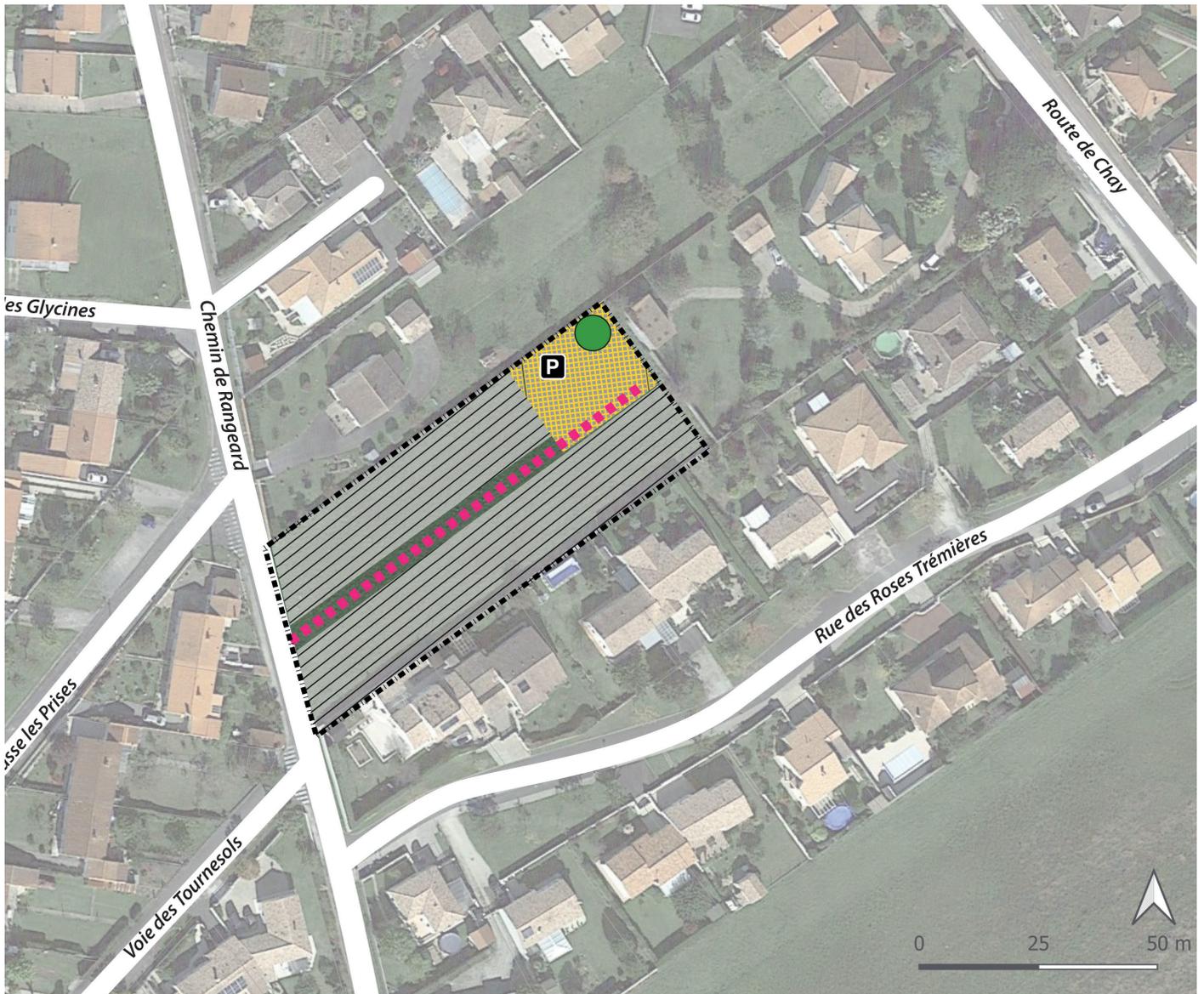


3. La frange Nord-Est du site

Enjeux principaux :

- Tirer parti d'un site rationnel, non loin de la gare ;
- Assurer la transition avec le tissu pavillonnaire alentour ;
- Permettre une connexion avec l'urbanisation qui pourrait être réalisée sur le jardin jouxtant le site au Nord.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voies existantes



Voie de desserte à créer



Parking à créer

Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Bosquets, boisements à créer

Éléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL / LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE / QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'aménagement est assuré par une voie médiane, à double sens, desservant deux rangées d'habitations pouvant être semi-accolées, accolées, ou décollées des deux côtés. Leur hauteur limitée à R+1, ainsi que leur implantation à l'alignement - ou assez proche de la voie -, permet de préserver des jardins en périphérie de site, au contact des jardins des habitations alentour. Les faîtages ou façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie. Une aire dégagée, située au Nord du site, au contact du jardin existant, doit permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elle peut accueillir du stationnement et son traitement doit être qualitatif, afin de l'apparenter à une placette. Elle doit être partiellement végétalisée.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale fixée permet la création d'une petite dizaine de logements, a minima. La vocation des logements est exclusivement sociale.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Chemin de Rangeard. 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, Chemin de Rangeard.

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

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

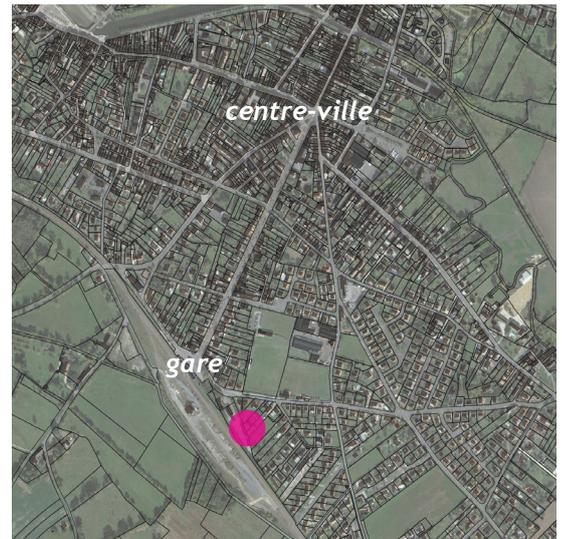
OAP-07 > GARE GLYCINES

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 des services techniques départementaux, au Nord-Ouest du Site



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



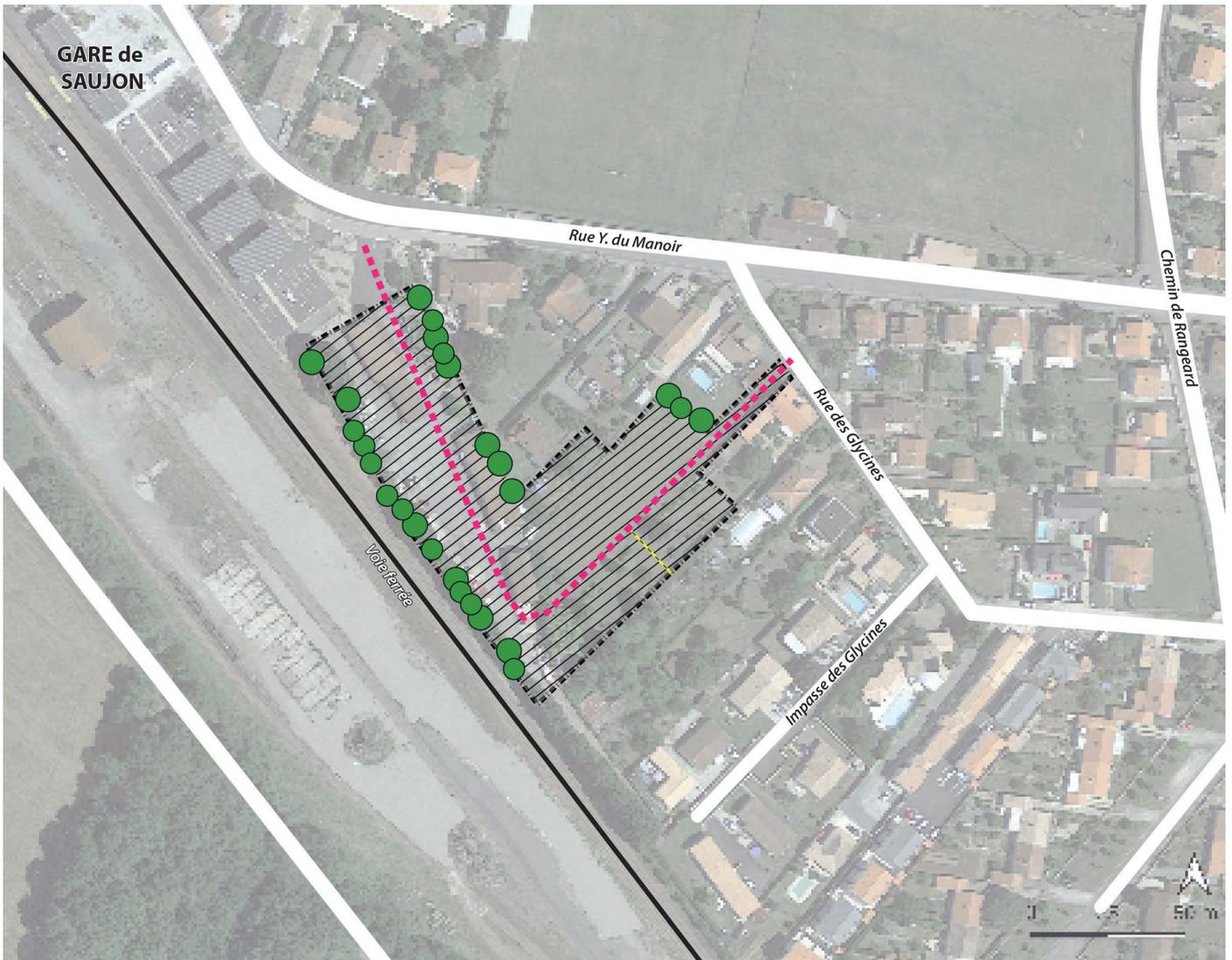
3. Un des jardins d'habitation situé en coeur de site



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



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie ferrée



Voie de desserte à créer



Cheminement à créer (emplacement libre)

Armature urbaine et paysagère



Bosquets, boisements à conserver, restaurer ou créer

Éléments de programmation



Espace constructible

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La solution d'aménagement retenue propose d'organiser le bâti et les futurs aménagements (stationnement, espace paysager...) autour d'une voirie en bouclage tracée entre la Rue Yves du Manoir et la Rue des Glycines. Un accès vers l'Est doit être préservé en vue d'une urbanisation hypothétique et ultérieure de la frange Est du site.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La continuité de la voie tracée entre la Rue Yves du Manoir et la Rue des Glycines évite l'enclavement de l'opération. Compte-tenu du périmètre complexe et par endroits resserré de l'opération, la voie sera en sens unique, sans que l'on sache aujourd'hui dans quel sens elle fonctionnera.

L'accès maintenu vers l'Est se matérialise à travers un cheminement piéton de 3 m de large minimum. Son emplacement exact n'est pas fixé, il doit simplement rendre possible un raccordement vers la frange Est du site.

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.

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 a 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

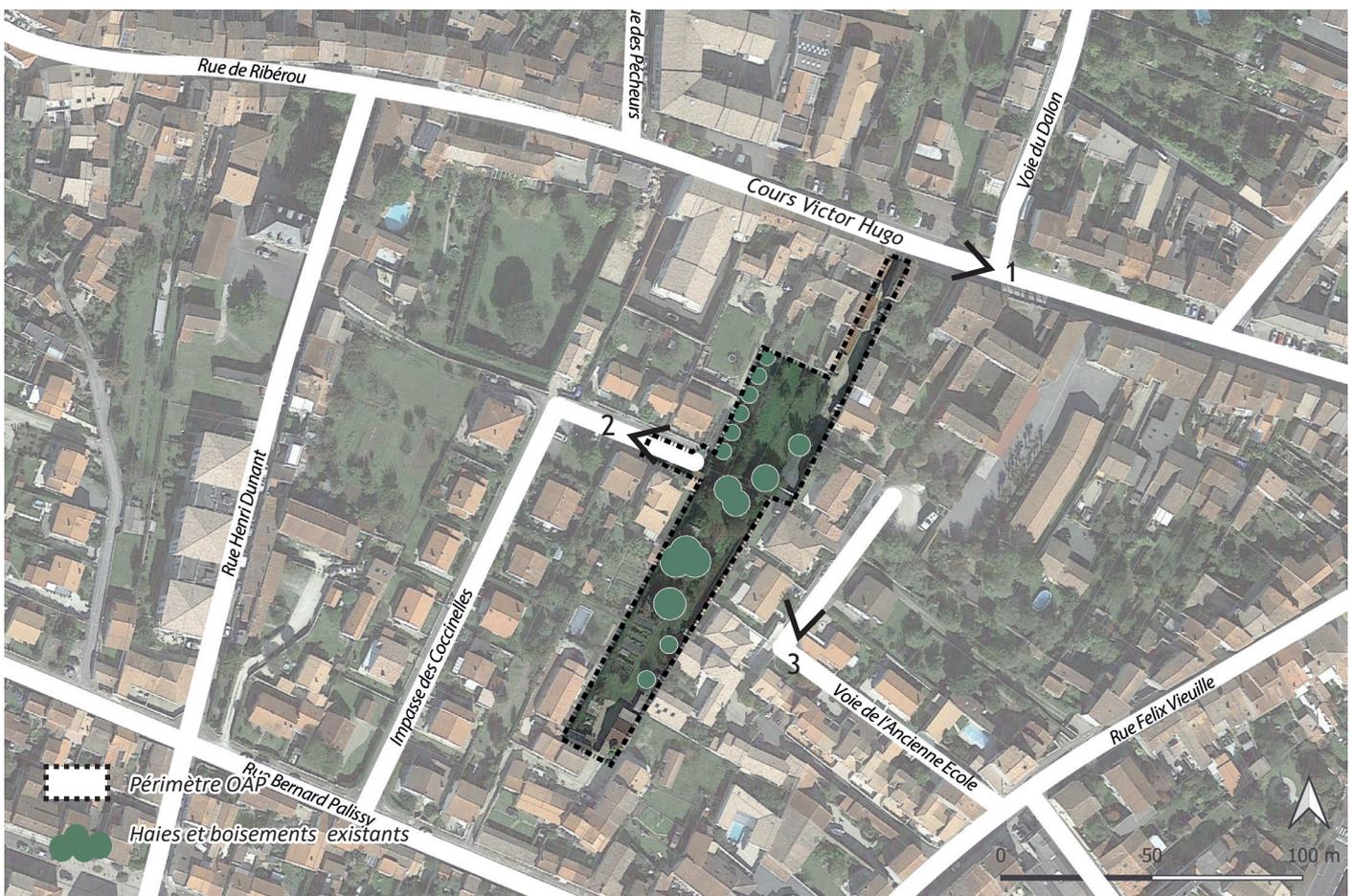
L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

OAP-08 > COCCINELLE

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-08	Coccinelle	0,35 ha	Habitat	6 logements

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé dans le centre de Saujon, au cœur d'un îlot situé entre le centre-ville et le port de Ribérou. Il prend place au bout de l'Impasse des Coccinelles, dont l'extrémité est privée. Le site est constitué de fonds de jardins et d'un jardin potager et couvre environ 3500 m².



1. Le Cours Victor Hugo, au Nord du site, à hauteur du futur accès souhaité



2. L'accès Ouest du site depuis l'Impasse des Coccinelles



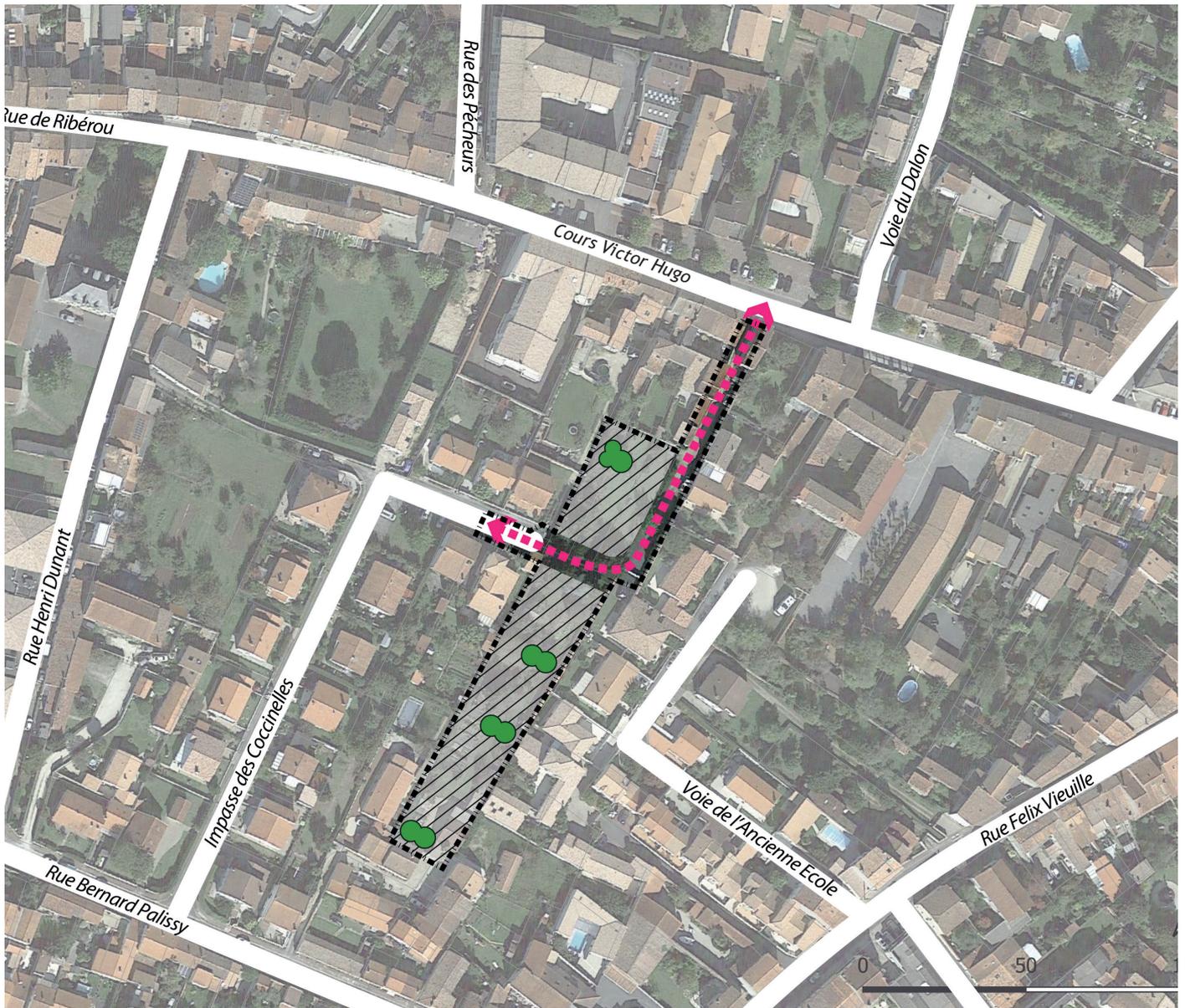
3. Les abords du site, au bout de la Voie de l'Ancienne école



Enjeux principaux :

- Tirer parti d'une situation avantageuse, proche du centre ;
- Structurer l'urbanisation afin que le résultat soit :
 - o qualitatif, malgré une configuration de site complexe,
 - o compatible avec la densité résidentielle déjà présente alentour.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte à créer

Armature urbaine et paysagère



Bosquets, boisements à créer

Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif est de densifier un cœur d'îlot situé dans le centre de Saujon. Il est souhaité que l'opération soit traversante et qu'une voie, aménagée sur une parcelle privée peu bâtie, connecte l'Impasse des Coccinelles au Cours Victor Hugo, au Nord. Les deux entités constructibles résultantes ont des configurations distinctes. Au Nord, l'entité aménagée le long du coude formé par la nouvelle voie peut accueillir un bâtiment compact, tandis qu'au Sud, afin de respecter les caractéristiques du tissu urbain alentour, l'urbanisation doit prendre la forme de plusieurs bâtiments de moindre taille.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'opération est desservie par une voirie interne connectée à l'Ouest à l'Impasse des Coccinelles et, au Nord, au Cours Victor Hugo. Le stationnement peut être organisé en rez-de-chaussée des futurs bâtiments ou en cœur de parcelles.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Afin de préserver l'intimité des jardins avoisinants, le bâtiment prévu sur la partie Nord de l'opération doit être implanté à l'alignement de la future voie. Il doit présenter une hauteur alternant R+1 et R+2. Au Sud, le bâtiment situé le long de la future voie peut atteindre la hauteur R+1, mais la hauteur des autres bâtiments est limitée à R+1.

En dehors de la nouvelle voie créée entre l'Impasse des Coccinelles et le Cours Victor Hugo, le traitement des espaces de desserte doit être qualitatif. Il doit signifier implicitement la priorité donnée au piéton et aux modes doux, ainsi que l'usage partagé de la chaussée.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée permet la création d'environ 6 logements, à vocation exclusivement sociale. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Impasse des Coccinelles / Cours Victor Hugo. 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, Impasse des Coccinelles / Cours Victor Hugo.

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

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

OAP-09 > THIERS

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-09	Thiers	1,1 ha	Habitat	40 logements

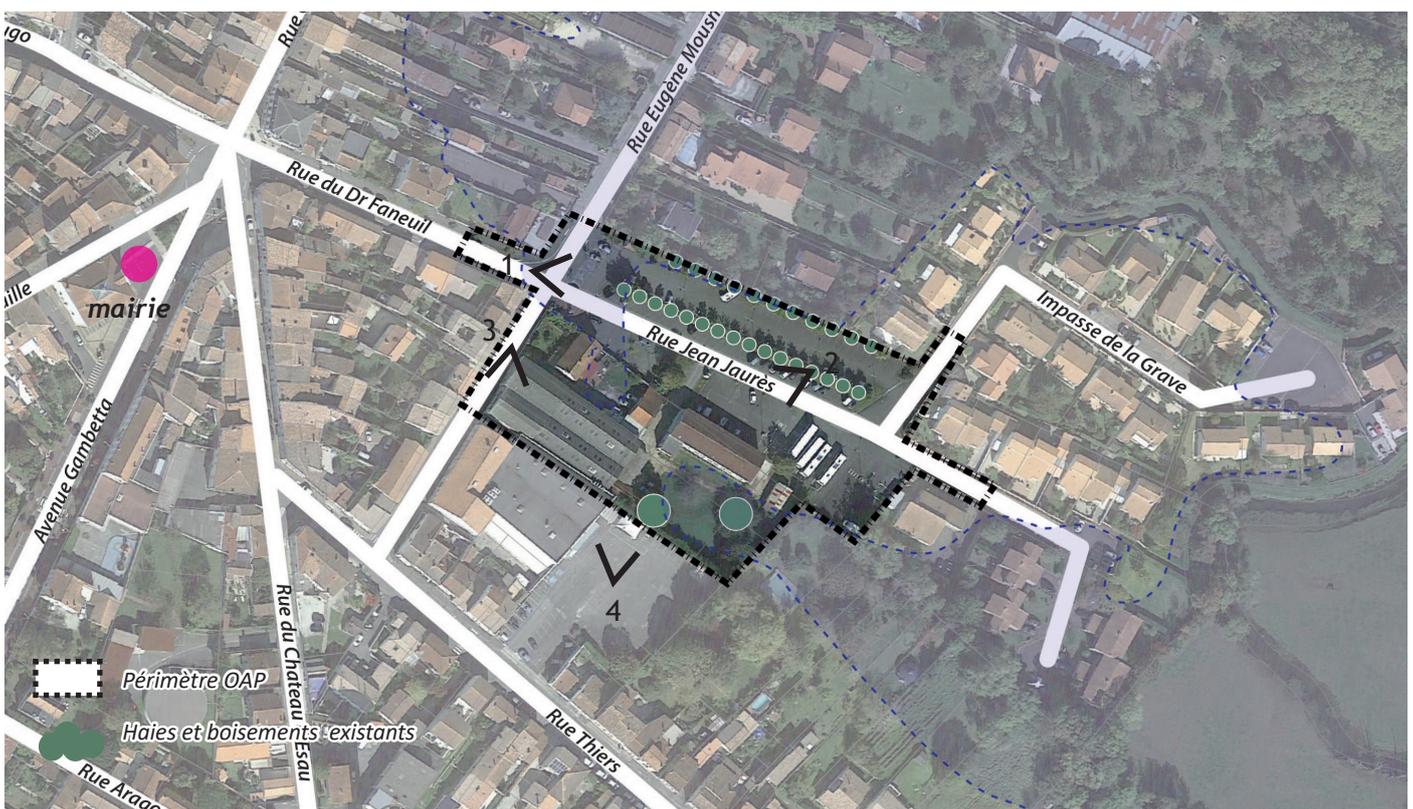
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé en frange Est de la ville. Son aménagement se conçoit comme une opération de renouvellement urbain et d'intensification de l'existant aux portes du centre. Celle-ci apparaît cohérente avec :

- l'objectif de production de logements sociaux à l'intérieur de la ville existante ;
- l'extension légitime de l'aire d'influence du centre-ville au regard de l'extension de la ville-même de Saujon.

L'opération vise le réaménagement de la Place Jean-Jaurès, davantage traitée comme un parking que comme une place aujourd'hui, ainsi que la requalification et la densification de ses abords. Le site représente 0,74 hectare. Il est à la fois composé de la Place Jean Jaurès et des voies attenantes, de jardins d'habitations ou d'activités, et de diverses constructions, dont l'état ou la fonction n'apparaissent pas optimaux aux abords directs du centre-ville (boxes de stockage notamment).

Le site prend place à l'interface entre des quartiers d'équipements et d'habitat denses à l'Ouest et au Sud et de l'habitat plus pavillonnaire au Nord et à l'Est. Sa frange Sud jouxte le supermarché Aldi et son parking, sa frange Est la gendarmerie et ses logements. Le site est en outre localisé non loin de la Seudre et est partiellement couvert par le PPRN.



1. Vue de la Place Jean Jaurès depuis l'Ouest, Rue du Dr Faneuil



2. La frange Sud de la Place Jean Jaurès : aire de stationnement des bus, contrôle technique et jardins



3. Garde meubles et bâtiments vacants Rue Eugène Mousnier



4. L'aire de stationnement du supermarché, au Sud du site



Enjeux principaux :

- Réaménager la place afin qu'elle constitue un véritable espace public : traitement paysager, fonctionnalités, structuration d'un écrin bâti sur le pourtour ;
- Adapter la programmation aux abords de la place Jean Jaurès afin qu'elle soit plus cohérente avec les fonctions du centre-ville ;
- Tirer avantage d'une situation stratégique : ne pas sous-employer le secteur ;
- Eviter les secteurs concernés par le PPRN et préserver leurs caractéristiques paysagères ;
- Assurer la transition entre la densité souhaitée et le tissu pavillonnaire alentour.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP



Limite du PPRN

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie à requalifier



Parking à créer

Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer



Alignements d'arbres ou de haies à créer

Éléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat



Front urbain bâti à créer

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Les côtés Ouest, Nord et Est de la place Jean Jaurès accueillent aujourd'hui de l'habitat et un commerce. Au regard de la localisation stratégique du site, cette programmation apparaît satisfaisante, même si on pourrait y souhaiter plus de densité. En revanche, le Sud de la place est occupé par des fonctions non adéquates à cet endroit (faible valorisation du site) et génératrices de nuisances, notamment routières. En conséquence, la requalification du secteur se traduit par :

- un réaménagement des espaces publics - Place Jean Jaurès et voirie attenante - ;
- une densification et une structuration de la frange Sud de la place, couplées à une reprogrammation en logements, dont le rez-de-chaussée peut accueillir des commerces et/ou des services.

La structuration de la frange Sud de la place se traduit par l'implantation de bâtiments à l'alignement de l'espace public, y compris en lieu et place de l'aire de stationnement actuellement située au Sud de la Rue Jean Jaurès, dans le prolongement de l'Impasse de la Grave. Deux espaces de respiration, correspondant à des aires couvertes par le PPRN, doivent toutefois être maintenus. L'un se situe en partie Ouest de la frange Sud de la place, l'autre en prolongement du parking du supermarché. Ces espaces doivent demeurer non bâtis, perméables et plantés.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La desserte des logements / commerces / services situés sur la frange Sud de la Place Jean Jaurès est assurée par la voirie existante, dont le tracé n'est pas remis en question. Le stationnement des logements doit être assuré sur le périmètre de l'opération, la Place Jean Jaurès étant réservée aux usagers des commerces et services alentour.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Afin de participer à la structuration de la place, les bâtiments situés sur sa frange Sud doivent être implantés à l'alignement (exception faite de l'aire couverte par le PPRN, voir précédemment) et doivent comporter 1 à 2 étages en plus du rez-de-chaussée. 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.

La place Jean Jaurès constitue une poche de stationnement utile aux portes du centre. Elle doit donc préserver cette vocation, même si la gestion du stationnement peut y être optimisée et que d'autres fonctions peuvent y être associées. Un réaménagement qualitatif de la place et des voies alentour est escompté et doit être précisé ultérieurement. Il se traduit notamment par l'emploi d'un vocabulaire moins routier (traitement minéral clair à la place de l'enrobé par exemple), par la place accordée aux piétons et aux fonctions autres que le stationnement, et par un paysagement global, intégrant une végétalisation de la place.

Les boisements et sujets qualitatifs présents sur les secteurs couverts par le PPRN doivent être préservés.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir des logements et éventuellement des commerces et services le long de la Place Jean Jaurès. La densité fixée permet la création d'une quarantaine de logements, dont une moitié de logements locatifs sociaux.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue Jean Jaurès. 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 Jean Jaurès.

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, chaque opération doit :

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

OAP-10 > LES THERMES

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale
OAP-10	Les Thermes	0,88 ha	Activité

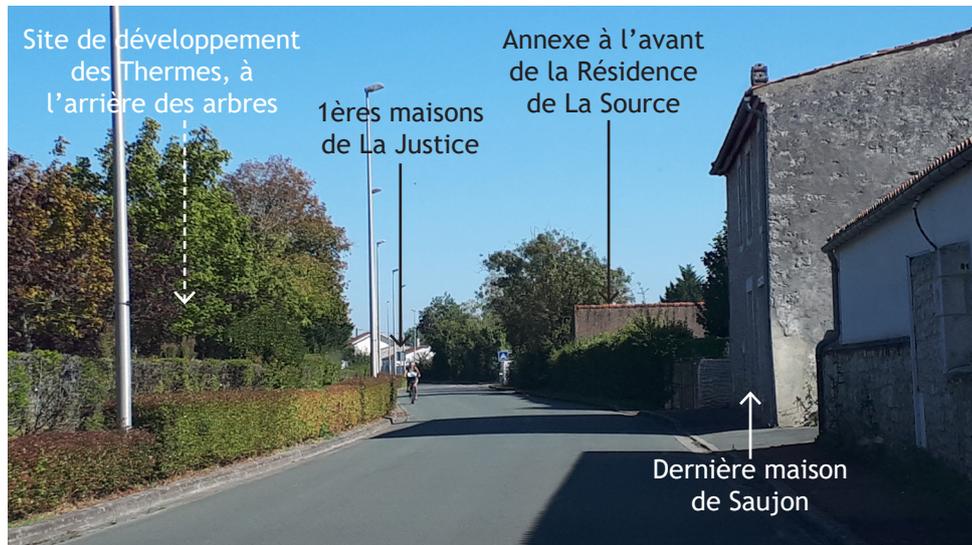
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé en frange Nord-Est de la ville, entre l'aire de stationnement des thermes et le quartier pavillonnaire de la Justice, face à la Résidence de la Source, elle aussi liée à l'activité thermale.

Destiné à accueillir une «antenne burn-out», en lien avec l'activité thermale, il couvre 8 845 m² et occupe une prairie mésophile fauchée.

Le site est bordé à l'Ouest par un alignement de tilleuls, à l'angle Nord-Ouest par un bosquets d'arbres de haute tige et en frange Est par une haie dense et haute de cyprès.





1. La Route de La Justice, d'Ouest en Est



2. Le site de développement de l'activité thermique, face à la Résidence de La Source



3. La Résidence de la Source, déjà implantée entre Saujon et la Justice

Enjeux principaux :

- Participer à la structuration de la séquence d'entrée de Saujon depuis la Justice ;
- Respecter les principes de la Loi Littoral ;
- Préserver les qualités champêtres du site élargi, y compris pour les besoins de ressourcement liés à la vocation de l'activité.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Voiries existantes



Bosquets, boisements existants à conserver

Accès et fonctionnement viaire



Accès à créer



Parking paysager à créer

Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer/renouveler

Éléments de programmation



Création d'une structure de soin et d'hébergement

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La solution d'aménagement retenue propose de positionner le bâti dans l'angle Sud-Est du site, aux abords de La Justice. Ainsi, le nouvel édifice sera groupé avec l'urbanisation de cet ensemble.

L'angle Sud-Ouest est quant à lui destiné à être occupé par un espace paysager, accueillant le stationnement des véhicules liés au fonctionnement du futur établissement. L'aire constituée doit être arborée, traitée avec soin et ne doit pas être totalement imperméable. L'intégration visuelle de cet espace de respiration depuis la Route de La Justice doit être spécifiquement recherchée (groupement de bosquets ou autre).

Le reste du site est destiné à être aménagé en parc, à destination des curistes.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le site est desservi par un unique accès positionné le long de la Route de La Justice. Il est bordé par un cheminement doux existant entre Saujon et La Justice.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le bâtiment doit respecter les prescriptions du règlement qui assurent son intégration paysagère. Il doit être conçu dans la lignée de l'architecture traditionnelle ou proposer une architecture contemporaine de qualité. Les volumes importants doivent être fractionnés via des variations de volume (en saillie / en retrait), et / ou de teintes et / ou de matériaux.

En termes de paysage, l'alignement de tilleuls qui borde le site à l'Ouest, ainsi que le bosquets d'arbres de hautes tiges au Nord-Ouest doivent être préservés dans la mesure où ils favorisent l'intégration paysagère du projet et où ils s'inscrivent dans l'esprit champêtre et bocager des lieux. Le principe d'un alignement végétal en frange Est, formant une bande tampon avec les premières habitations du quartier de la Justice, doit être maintenu, même si celui-ci peut être renouvelé dans sa composition, par des essences locales et variées.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir une «antenne burn-out», soit un centre de soin et de repos en lien avec l'activité thermale. La surface de plancher du bâtiment est comprise entre 800 et 1000 m², destinés à accueillir les résidents, mais aussi les salles de soins et les bureaux. Une aire de stationnement à destination des résidents et du personnel soignant, d'environ 80 places, complète l'offre.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Route de La Justice. 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, Route de la Justice.

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

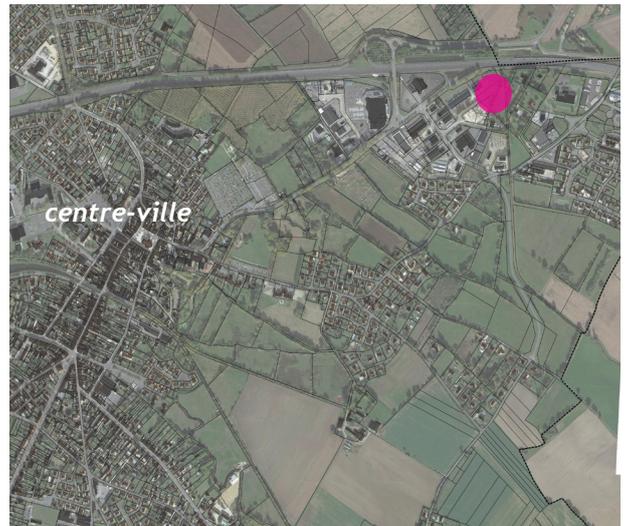
L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

OAP-11 > LA CROIX DU BOURDON

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale
OAP-10	La Croix du Bourdon / La Roue	47 ha	Mixte

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Nord-Est de la ville de Saujon, en frange Sud de la RN 150 qui relie Saintes à Royan. Il est formé par l'ensemble urbain composé des zones commerciales et artisanales de La Croix du Bourdon, du Pré du Canal, de La Roue et la Roue II auxquels sont associés divers équipements et secteurs d'habitat. L'ensemble s'est développé par phases, selon des époques et des vocations variées. De fait, il présente un caractère hétérogène, dont la cohérence et l'aspect paysager peuvent être améliorés. Ces enjeux sont particulièrement prégnants le long des axes majeurs qui irriguent la zone : la Rue de Saintonge (Saujon / RN 150), la Rue du Pré du Canal et la Route de la Justice.



1. Arrivée bocagère par le Sud de la ZA, Rue de Saintonge



2. Profil de la Rue de Saintonge en entrée Sud de Zone



3. Activité en entrée Sud de Zone



4. Le pôle commercial au Sud-Ouest de la Zone



5. Arrivée par l'Ouest de la Zone, après avoir quitté la RN 150



6. Poche de stationnement à l'avant d'une activité, Rue de Saintonge



7. Vaste aire de stationnement en enrobé au Nord de la zone



8. Activités le long de la frange Nord de la Rue du Pré du Canal



9. Activités le long de la frange Nord de la Rue du Pré du Canal



10. L'arrière-scène bocager du rond-point articulant la Rue du Pré Canal et la Route de La Justice



La zone étant déjà largement urbanisée, il est peu crédible d'envisager des actions de fond sur le bâti et les activités déjà existantes. L'amélioration souhaitée a donc davantage trait au traitement de l'espace public. Dans cette perspective, la réduction du vocabulaire routier, le renouement avec l'identité bocagère du site d'origine et des alentours, la structuration des axes majeurs et la création de séquences apparaissent des leviers adéquats à mobiliser. Un second enjeu de la zone réside dans sa pratique : l'accès aux commerces doit être facilité pour les habitants de la zone et ceux de la commune. Des enjeux de mobilité active se dessinent donc également.

Enjeux principaux :

- Maintenir la ceinture bocagère verte au Sud-Ouest de la zone, constituant une coupure entre cette dernière et la ville de Saujon ;
- Structurer les voies principales et marquer les séquences de la zone ;
- Mettre en valeur l'identité bocagère environnant le site et initialement présente au sein de la zone ;
- Lier les fonctions habitat et commerce, notamment par le biais des cheminements piétons ;
- Encadrer la construction des futurs bâtiments et l'évolution des bâtiments existants (teintes, gabarits, volumétrie) afin de renforcer la cohérence de l'ensemble, de même pour les clôtures.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  **Périmètre de l'OAP**
-  **Voiries existantes**
-  **Bosquets, boisements existants à conserver**
-  **Éléments ou compositions qualitatifs à préserver**
-  **Éléments ou compositions peu qualitatifs**

Accès et fonctionnement viaire

-  **Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer**
-  **Traitement minéral du sol à adapter**

Armature urbaine et paysagère

-  **Bosquets, boisements à créer**
-  **Gestion paysagère des eaux pluviales à prolonger**
-  **Vue à dégager**

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Dans l'esprit de renouement avec l'identité bocagère initiale du site, qui constitue l'identité de la zone de Saujon autant qu'une plus-value pour ses habitants comme ses usagers, la première action à envisager est de **préserver l'ensemble des éléments constitutifs de cette identité encore présents**. Il s'agit notamment de la ceinture bocagère verte au Sud de la zone, des alignements d'arbres encore présents le long de la Rue de Saintonge, les haies disséminées, mais aussi de tout l'ensemble paysager encore présent près du rond-point situé à l'articulation de la Rue du Pré du Canal et de la Route de La Justice (canal, arbres de moyenne et haute tiges, prés). En complément de ces éléments, il est à noter que l'alignement d'arbres le long de la Rue du Pré du Canal, bien que davantage apparenté à un paysagement «aménagé», est lui aussi qualitatif, et donc à préserver.

Face à ces éléments et compositions qualitatifs, on identifie certains **secteurs ou éléments au contraire peu qualitatifs**. Ils constituent la **cible d'action prioritaire** dans le cadre du renouveau paysager de la zone. Suivant un principe de réalisme et de recherche d'un gain de lisibilité au sein de la zone, ces sites peu qualitatifs ont été identifiés **le long des axes structurants** que sont la Rue de Saintonge, la Rue du Pré du Canal et la Route de La Justice, mais aussi le long de la Rue de la Croix du Bourdon, commerçante passablement empruntée (Super U et multiples commerces et activités). Il s'agit de certaines aires de stationnement en enrobé particulièrement vastes, de parvis d'entreprises peu qualitatifs (enrobé et stationnement très exposés), de séquences saturées par le stationnement, de plantations qui ferment le paysage sur des séquences où il mériterait d'être ouvert (plantations rappelant la Toscane à l'extrémité Est de la Rue du Pré du Canal, alors que le paysage pourrait s'ouvrir sur le bocage environnant). Les préconisations envisagées visent donc le paysagement des secteurs peu qualitatifs repérés, la création de clôtures végétales devant les espaces les plus dégradés, ou bien encore la récréation ou le maintien de l'ouverture paysagère.

En plus des actions sur ces éléments ciblés, **le traitement de la voirie et de ses abords** peut globalement être amélioré. Toujours dans un principe de réalisme et une recherche de lisibilité, l'amélioration du traitement du sol et le paysagement des voies sont particulièrement recherchés le long des Rues de Saintonge, du Pré du Canal et de la Croix du Bourdon (la Route de La Justice se trouvant dans une situation plus avantageuse que les autres aujourd'hui). Parmi les actions à mener, on relève :

- **la création d'un itinéraire doux** du rond-point de la Route de la Justice / Rue du Pré du Canal à la Rue de la Croix du Bourdon, en prolongement de l'itinéraire déjà existant dans la partie Est de la zone. Cet itinéraire a vocation à être emprunté par tous les usagers de la zone et permet notamment de relier les habitants de l'Est de la zone (lotissement des Saules et logements sociaux attenants, lotissement des Vergnes) au pôle commercial de la Rue de la Croix du Bourdon ;
- **Rue de la Croix du Bourdon** : plantations en accompagnement de la noue existante et marquage au sol de traversées piétonnes, le tout visant à structurer la voie et à marquer son usage partagé entre véhicules, cycles et piétons ;
- **Rue de Saintonge** :
 - en partie médiane, plantation d'arbres de moyenne tige dans l'esprit des platanes disparus, ou d'arbustes, création d'une noue, plantée elle aussi, sur la partie la plus septentrionale, après le rond-point d'accès à la RN 150, dans le prolongement de la noue existante sur la partie Sud ;
 - sur les côtés, plantation d'arbres de haute ou moyenne tige, rappelant les anciens alignements de platanes qui venaient doubler l'alignement épars de petits arbres et arbustes encore présents, mise à jour de noue sur les parties busées du système de drainage des eaux pluviales, et paysagements des aires de stationnement existantes ;
 - sur la voie, marquage au sol des traversées piétonnes, dans l'esprit de celles projetées sur la Rue de la Croix du Bourdon.

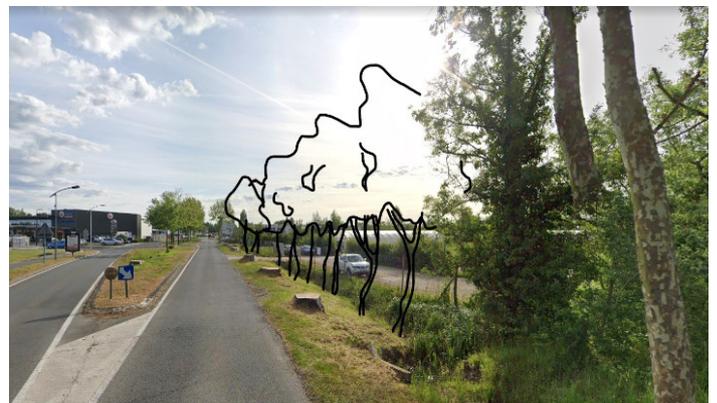
QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Concernant les plantations à envisager :

- les essences choisies le long ou en partie médiane des voies doivent rappeler l'identité bocagère du site ;
- les haies créées en clôtures doivent être d'essences locales variées ;
- le paysagement des aires de stationnement est davantage envisagé par la création de bosquets d'arbres que par l'apposition d'une trame régulière.

Concernant le traitement du sol, il est souhaité que les matériaux employés pour signifier la présence du piéton (itinéraire doux et traversées piétonnes) soit clairs et qualitatifs, et qu'ils se différencient du vocabulaire routier omniprésent à l'heure actuelle.

ESPRIT DES INTERVENTIONS (AVANT / APRES) :



Structuration de la Rue de Saintonge et intégration paysagère des aires de stationnement via la plantation d'arbres de moyenne tige le long de la noue.



Structuration de la Rue de Saintonge et intégration paysagère des aires de stationnement via le redimensionnement de la chaussée, le prolongement de la noue et des plantations de moyenne tige.



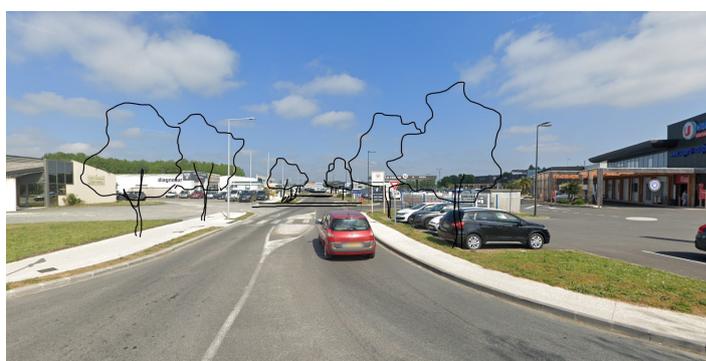
Paysagement d'une vaste aire de stationnement située le long de la Rue de Saintonge. La fonction du site, particulièrement sous-employé ne pâtit pas de la création de multiples bosquets.



Paysagement de l'aire d'exposition d'une activité de vente automobile et amélioration de l'image de la zone de Saujon depuis la RN 150.



Amélioration de l'aire de stationnement non aménagée le long de l'impasse du Pré du Canal.



Reconfiguration des profils de la Rue de Saintonge et de la Rue de la Croix du Bourdon : structuration et intégration paysagère des aires de stationnement par le biais de plantations, marquage au sol des traversées piétonnes.

PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre de toute procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements.

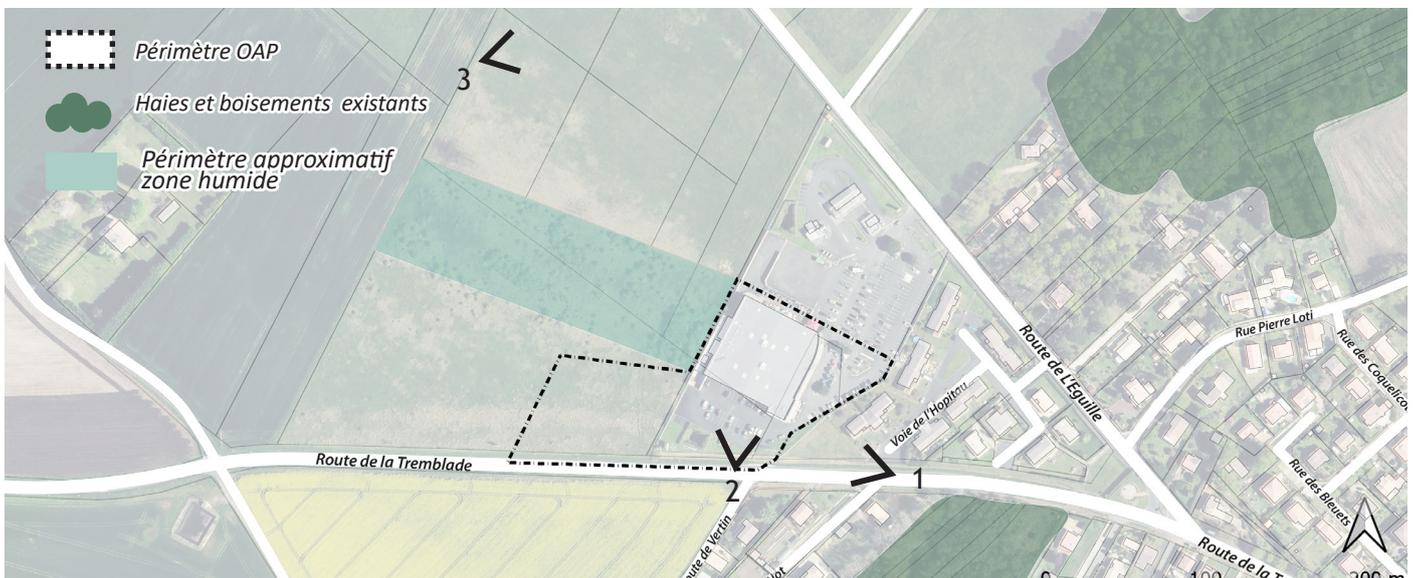
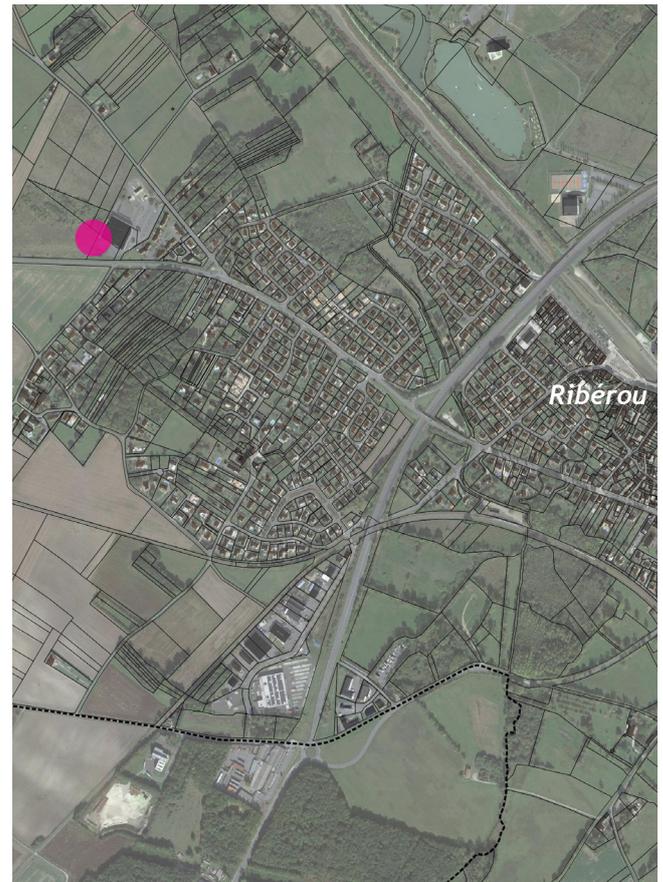
OAP-12 > L'HOPITAL SUD-EST

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale
OAP-12	L'Hôpital Sud-Est	1,84 ha	Activité

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé en périphérie Ouest de Saujon, à la croisée de la RD 14 / Rte de La Tremblade et de la RD 122 E2 / Rte de l'Eguille, au SE du secteur d'urbanisation de l'Hôpital (voir OAP n°2). Il constitue une opération de renouvellement urbain, à laquelle s'ajoute une extension. Ainsi, le supermarché désaffecté qui se trouve sur place est repris par deux enseignes : une enseigne de vente de piscines et spas et une enseigne de vente de bateaux, déjà installée à Saujon. Cette dernière souhaite s'étendre vers l'Ouest, en direction du sous-secteur Sud de l'OAP précédemment décrite. L'extension a pour objectif d'exposer les bateaux mis en vente et doit garder sa fonction perméable. Le site est constitué :

- de la partie Sud de l'ancien supermarché, correspondant au bâtiment et à une partie du parking, représentant 1,36 hectare ;
- d'un espace agricole qui n'est plus exploité et qui est en cours d'enfrichement. Il correspond pour sa part à environ 4800 m² et prend soin d'éviter la zone humide repérée sur sa frange Nord.



1. L'enseigne de vente de bateaux, le long de la RD 14 / Route de La Tremblade, en sortant de Saujon



2. L'enseigne de vente de bateaux et celle de vente de piscines et spas occupent l'ancien supermarché



3. Le site d'extension souhaité à l'Ouest de l'enseigne de vente de bateaux



Enjeux principaux :

- Ne pas multiplier les accès depuis la RD 14 / Route de La Tremblade ;
- Préserver la perméabilité du site ;
- Assurer l'intégration de l'urbanisation depuis les espaces naturels et agricoles.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
-  Voiries existantes
-  Bosquets, boisements existants à conserver

Accès et fonctionnement viaire

-  Voie de desserte principale à créer

Armature urbaine et paysagère

-  Bosquets, boisements à créer

Éléments de programmation

-  Espace à dominante perméable dédié à l'extension des activités

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La partie du site déjà urbanisée n'est pas appelée à évoluer significativement. Les remaniements envisagés concernent le bâtiment existant.

La partie du site en extension doit servir à exposer les bateaux mis en vente. A l'exception de quelques espaces de circulation, elle doit rester perméable. Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 60 %.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La partie du site déjà urbanisée est desservie par une voie traversant l'opération de logements située sur sa frange Nord. La desserte est donc réalisée depuis l'accès existant le long de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Aucun accès sur la RD 14 / Route de La Tremblade n'est créé. La partie du site en extension est desservie par la partie du site déjà urbanisée.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La frange Ouest du site doit être végétalisée au moyen d'une haie bocagère constituée d'essences et de teintes variées.

La partie du site en extension doit demeurer majoritairement perméable et conserver globalement son caractère de pleine terre (coefficient minimal de pleine terre est fixé à 60 %).

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La partie du site déjà urbanisée est destinée à accueillir de l'activité et le stationnement qui lui est lié.

La partie du site en extension constitue un espace d'entrepôt et d'exposition en lien avec les activités de la partie du site déjà urbanisée.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le secteur est déjà desservi par les réseaux en capacité suffisante. L'extension de certains réseaux (électricité...), si elle est nécessaire, sera réalisée à partir de la partie du site déjà urbanisée).

PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La végétalisation de la frange Ouest du secteur constitue la condition préalable à tout aménagement de la partie projetée en extension.

OAP-13 > ROUTE DE L'ORIGNADE

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale
OAP-13	Rte de L'Orignade	0,83 ha	Activité

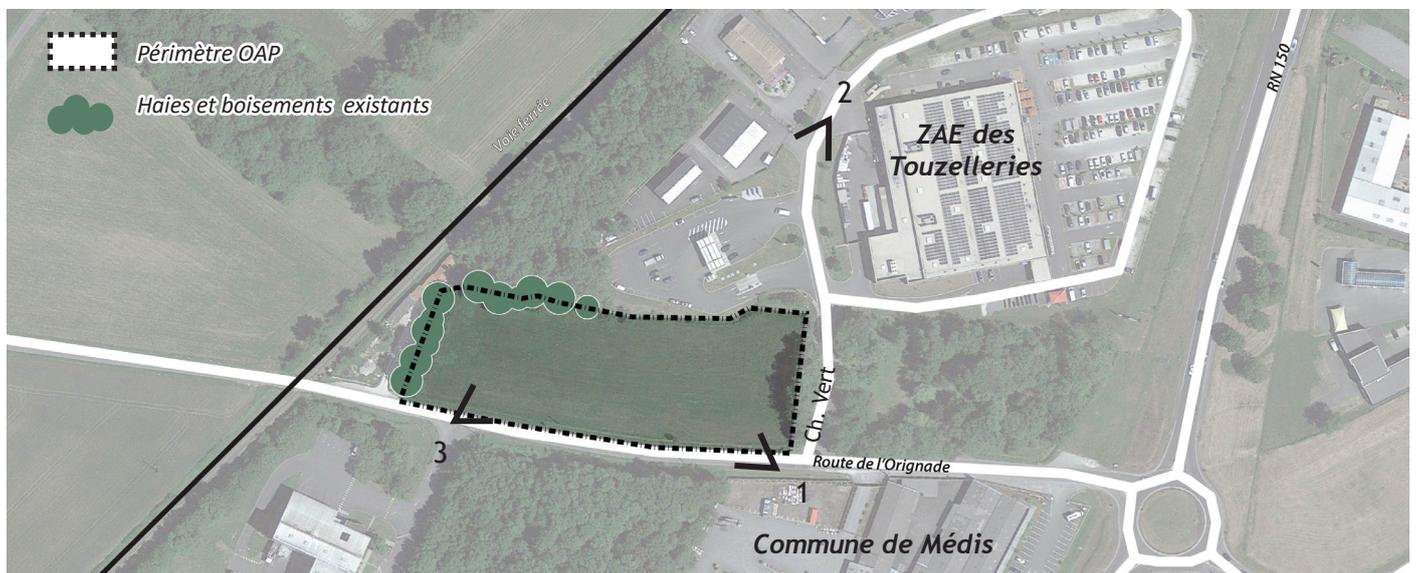
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé à l'Ouest de Saujon, le long de la Route de L'Orignade. Il se positionne à l'interface de :

- la ZAE des Touzelleries, située au Nord, sur la commune de Saujon ;
- divers bâtiments de type industriel, implantés au Sud, sur la commune de Médis.

Le site constitue aujourd'hui une prairie d'environ 8 300 m², bordée à l'Ouest et au Nord-Ouest par la lisière de boisements de feuillus.

Le secteur est concerné par deux projets. Il doit d'abord accueillir les services techniques du département (bureaux, ateliers, stockage, stationnement), aujourd'hui situés près de la gare de Saujon et appelés à être relocalisés dans le cadre de la réalisation de l'OAP n°7 Gare-Glycines. Il doit ensuite supporter l'aménagement de la Route de L'Orignade, appelée à être élargie dans le cadre de l'aménagement du barreau Sud du contournement de Saujon.



1. Le site vu d'Est en Ouest depuis la Route de L'Orignade.



2. Le site, vu par-delà la station service, depuis la ZAE des Touzelleries.



3. Le site vu d'Ouest en Est depuis la Route de L'Orignade.



Enjeux principaux :

- Préserver le fonctionnement de la ZAE des Touzelleries ;
- Organiser les accès, en éventuel lien avec le projet de déchetterie intercommunale projeté sur la commune de Médis, au Sud de la Rte de L'Orignade ;
- Préserver une certaine perméabilité des sols.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



 Périmètre de l'OAP

 Voiries existantes

Armature urbaine et paysagère

 Bosquets, boisements à préserver

 Bosquets, boisements à créer

Eléments de programmation

 Espace constructible

 Marge inconstructible de 10 m, réservée à l'aménagement de la Rte de L'Orignade

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le site doit accueillir les futurs services techniques départementaux aujourd'hui situés au coeur de Saujon, près de la gare. Des bâtiments et aménagement sont projetés (bureaux, ateliers, bâtiments ou aires de stockages, aires de stationnement) sans qu'aucune organisation ne soit aujourd'hui actée. Il n'est donc pas possible de préciser l'OAP, même si les règles du secteur Uae* s'y appliquent, y compris le coefficient minimal de pleine terre, fixé à 30 %.

Il est à noter qu'une bande de 10 mètres longeant la Route de L'Orignade est inconstructible. Elle doit en effet pouvoir servir à l'élargissement et à l'aménagement de la voie, dans le cadre de la réalisation du barreau Sud du contournement de Saujon.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Deux possibilités d'accès sont envisagées :

- l'une à l'Est, par le biais du Chemin Vert ;
- l'autre au Sud, dans la perspective d'un aménagement qui mutualiserait l'accès avec la future déchetterie intercommunale de Médis, possiblement implantée en frange Sud de la Rte de l'Orignade.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La frange Nord-Est du site doit être végétalisée au moyen d'arbres, éventuellement complétés par une haie bocagère constituée d'essences et de teintes variées.

Il est demandé que les bâtiments et aménagements s'inscrivent discrètement dans le paysage.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le site est destiné à accueillir les services techniques départementaux et l'aménagement du contournement de Saujon.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le secteur est déjà desservi par les réseaux en capacité suffisante. L'extension de certains réseaux (électricité...), si elle est nécessaire, sera réalisée à partir de la partie du site déjà urbanisée.

PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La végétalisation de la frange Nord-Est du secteur constitue la condition préalable à tout aménagement.