



Commune de BOURCEFRANC – LE CHAPUS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier Approuvé

Pièce n°5 : Orientations particulières d'aménagement



RECU

30 JUIN 2009

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION POS	/	/	10.06.1992
REVISION POS	26.10.1995	22.10.1998	25.06.2001
PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION PLU / REVISION POS	27.06.2002	04.12.2007	25.6.2009

créham

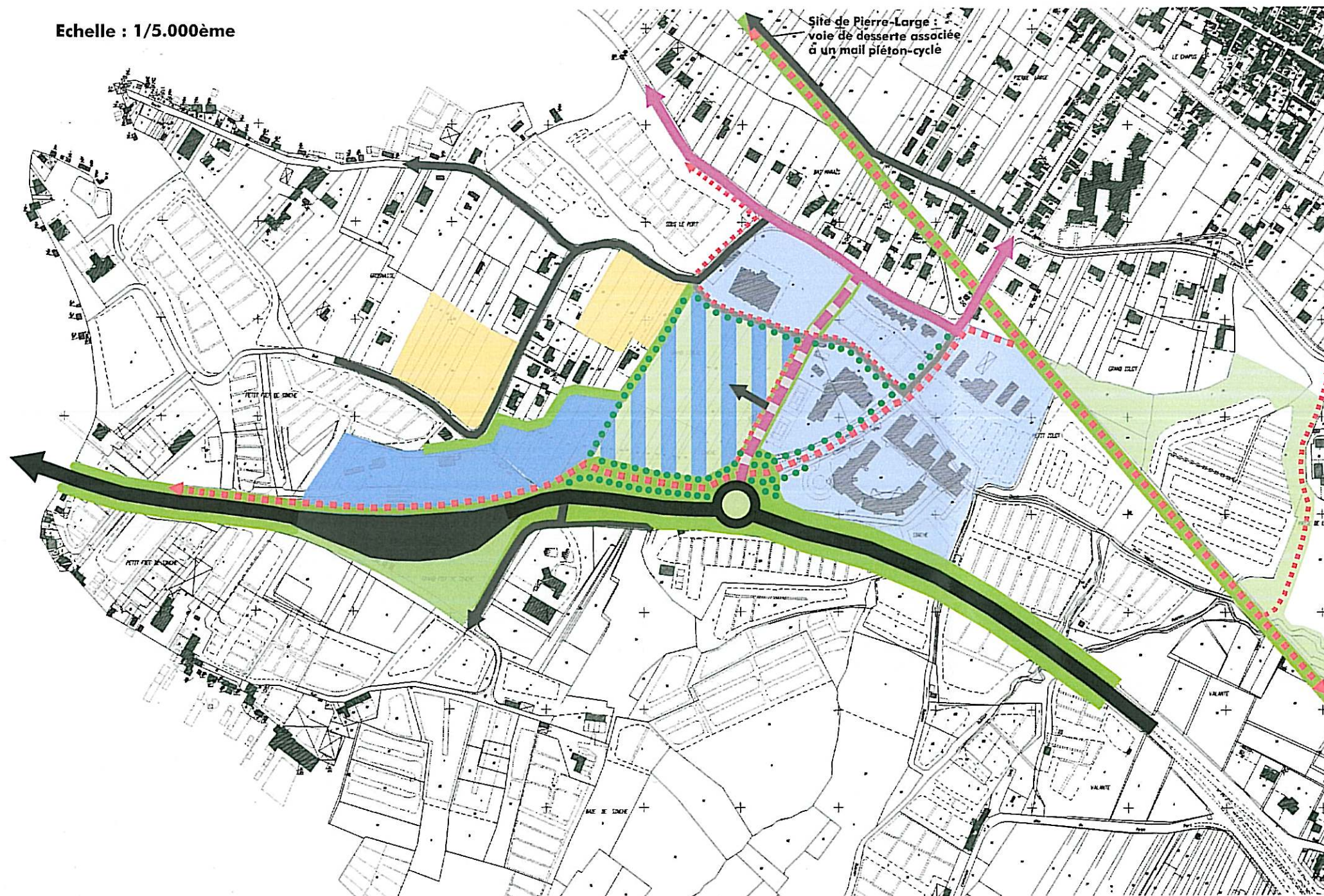
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ...25. JUIN 2009.....

Le Maire,

Jean-Luc ROUSSEAU



Echelle : 1/5.000ème



Objectifs d'aménagement

- Réorganisation et sécurisation des circulations à l'entrée de ville ouest depuis l'axe départemental.
- Prévision d'équipements et d'espaces fonctionnels, possiblement en relation avec la mise en place future de l'Ecotaxe (péage sur le viaduc).
- Développement des équipements sportifs, en intégrant les contraintes de submersion marine.

Orientations - principes d'aménagement et d'organisation

- Requalification des abords et du carrefour de la RD 26, sur laquelle sont connectés :
 - une nouvelle voie d'entrée de ville et d'accès aux quartiers ouest,
 - des espaces fonctionnels multimodaux (stationnements, zones de transfert modal, équipements publics et d'accueil touristique, ...) et comprenant le cas échéant le site d'exploitation du péage,
 - la voie de desserte Sud des secteurs ostréicoles et de futures activités, rétablie et améliorée (inscription d'un emplacement réservé).
- Requalification de la rue W. Bertrand en espace de desserte interne, permettant le regroupement des éléments du Lycée en une seule emprise, en liaison avec le site de la salle de sports.
- Développement du maillage de cheminements 2 roues / piétons en s'appuyant sur l'ancienne voie ferrée, les voies nouvelles ou requalifiées, pour les liaisons " Chapus - viaduc" et "centre ville - équipements scolaires et sportifs" (cf. schéma d'orientations pour le secteur Prise de l'Islet).
- Délimitation et réservation d'un îlot destiné à l'accueil de nouveaux équipements sportifs (projet de relocalisation du stade).
- Renforcement de l'habitat à l'ouest (secteur de la Grognaise), à partir des voies de desserte existante et du renforcement du réseau public d'assainissement.



L'axe départemental et son carrefour recomposés



Voies principales d'entrée de ville et de desserte urbaine



Section de voie principale à créer



Autres voies de desserte



Principes de cheminements cycles / piétons d'intérêt intercommunal ou local



Espaces verts à conserver, à renforcer ou à créer :
- espaces compris dans les bandes non constructibles aux abords de la RD26
- espaces tampons, de protection de l'habitat et des équipements



Principe de plantations d'arbres (alignements et/ou bosquets) associés aux voies et aux équipements à créer ou à requalifier



Emprise des équipements publics existants (lycée, salle de sports)



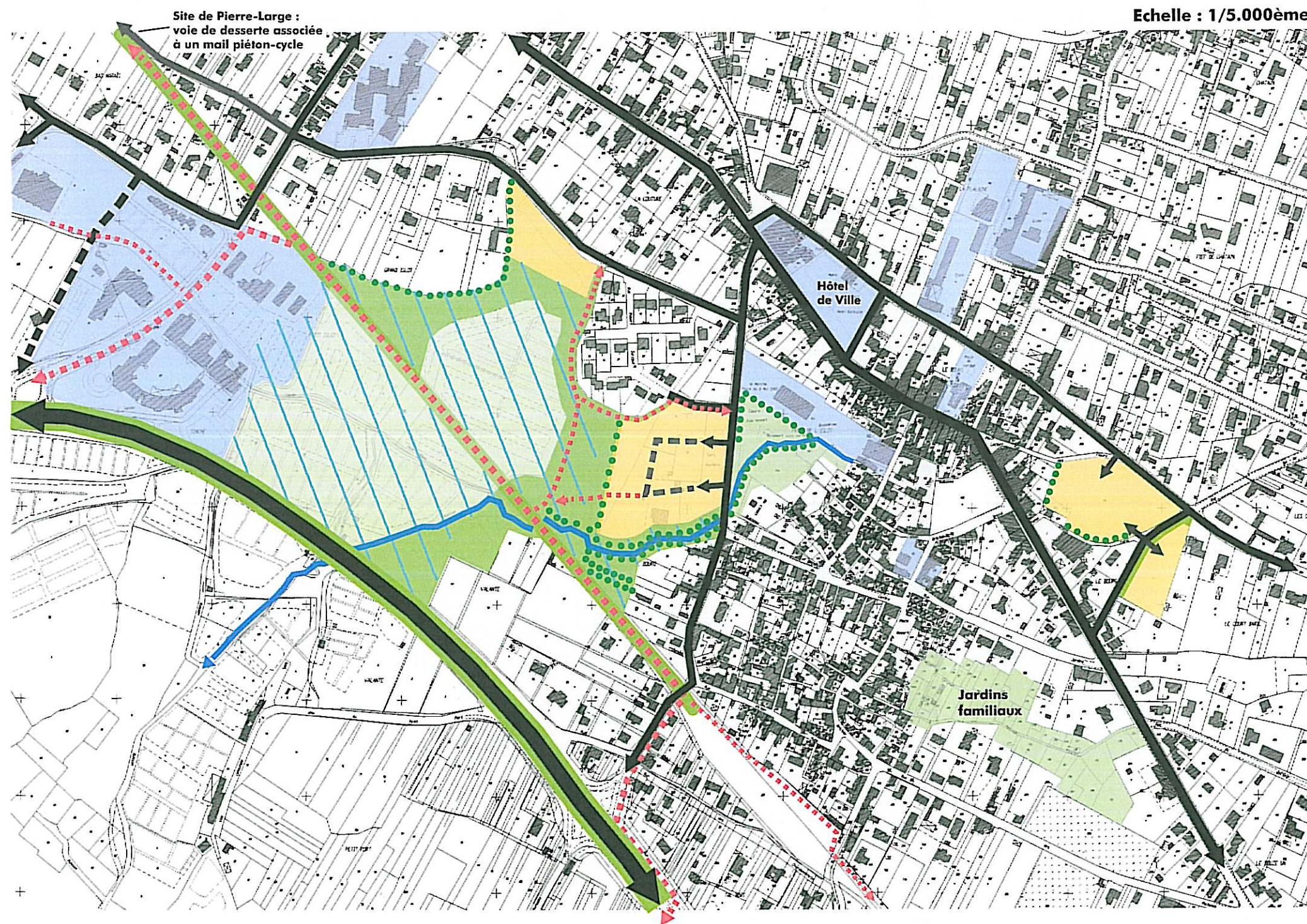
Emprises destinées aux équipements publics et aménagements d'intérêt collectif à créer



Îlot destiné au renforcement des équipements de sport et loisirs



Ilots de terrains libres proches, destinés principalement à l'accueil d'habitat



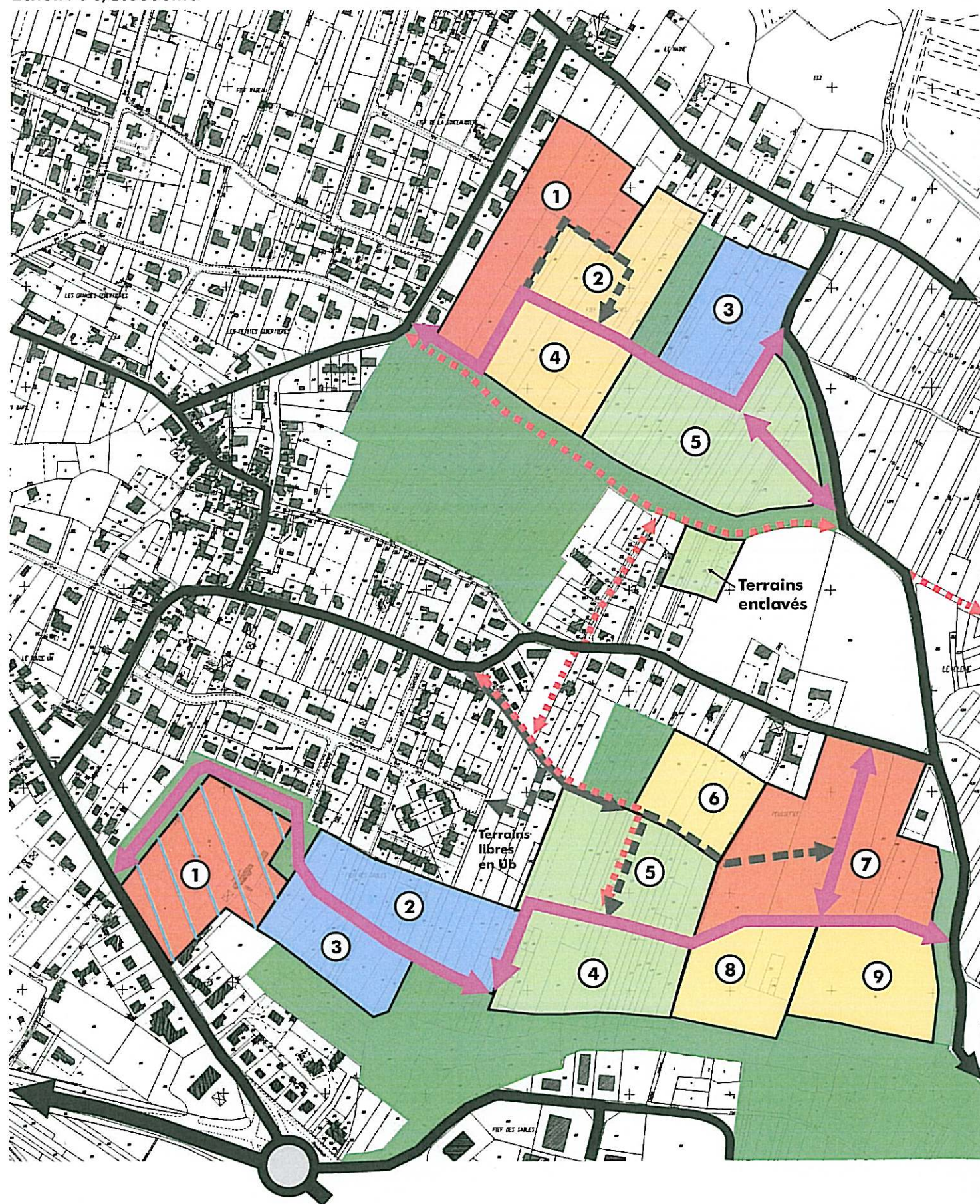
Objectifs d'aménagement

- Maîtrise et valorisation des terrains qui s'étendent en arrière des rues Kennedy et Tétaud jusqu'au Lycée de la Mer.
- Formalisation d'une trame verte de cœur de ville, associant itinéraires cyclables, équipements et aménagements publics à proximité immédiate du centre-ville.
- Développement de l'habitat sur les grands îlots encore libres, et intégration du bâti au contexte urbain (centre-ville ou périphérie immédiate).

Orientations - principes d'aménagement et d'organisation

- Continuité d'espaces verts et d'aménagements légers, servant d'appui au développement d'un maillage cycles / piétons reliant le secteur du Lycée au centre-ville.
- Maintien des espaces verts et boisés en bordure du ruisseau (sur au moins 15 m de largeur), ainsi que des bassins pouvant jouer un rôle "naturel" de tamponnage et d'épuration des eaux.
- Reconversion du site de l'ancienne gare routière, en façade de la rue Kennedy, et développement des terrains situés plus en arrière, préférentiellement pour un ou plusieurs programmes à caractère mixte (petits collectifs, logements individuels, commerces,...), en prenant en compte les définitions connues de zones de submersion marine et leurs implications réglementaires.
- Renforcement de l'habitat sur les îlots libres situés rue de la Pimpelière - rue Bel-Air, en prévoyant les principes suivants :
 - sur l'îlot principal (8.000 m² environ), un ou plusieurs programmes de logements préférentiellement à forte densité ;
 - sur l'îlot secondaire (3.500 m² environ), un programme unique valorisant l'ensemble du terrain et pouvant être plus aéré ;
 - la préservation des emprises nécessaires pour l'aménagement - sécurisation des rues et du carrefour.

Echelle : 1/5.000ème

**Objectifs d'aménagement**

- Organiser le développement urbain progressif de ces secteurs, en veillant à l'installation d'un maillage hiérarchisé de voies à l'échelle de chaque secteur, et à la préservation des possibilités d'articulations ou de continuités entre opérations successives.
- Privilégier les opérations d'ensemble d'une certaine ampleur, qui facilitent l'équipement interne des terrains, la poursuite des objectifs de mixité de l'habitat, ainsi que le suivi de la qualité urbaine.
- Conserver des espaces inconstructibles en protection des principaux espaces ou limites boisées, et de recul du bâti pour la mise en valeur des abords de la rue de la Chaînade.

Orientations - principes d'aménagement et d'organisation

- Délimitation indicative d'îlots d'urbanisation cohérents, définis à partir du maillage de voies structurantes à créer, et qualifiés en fonction des critères :
 - de mutabilité du foncier,
 - et de desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées, existant ou à étendre.

Ces éléments servent ou serviront d'appui pour :

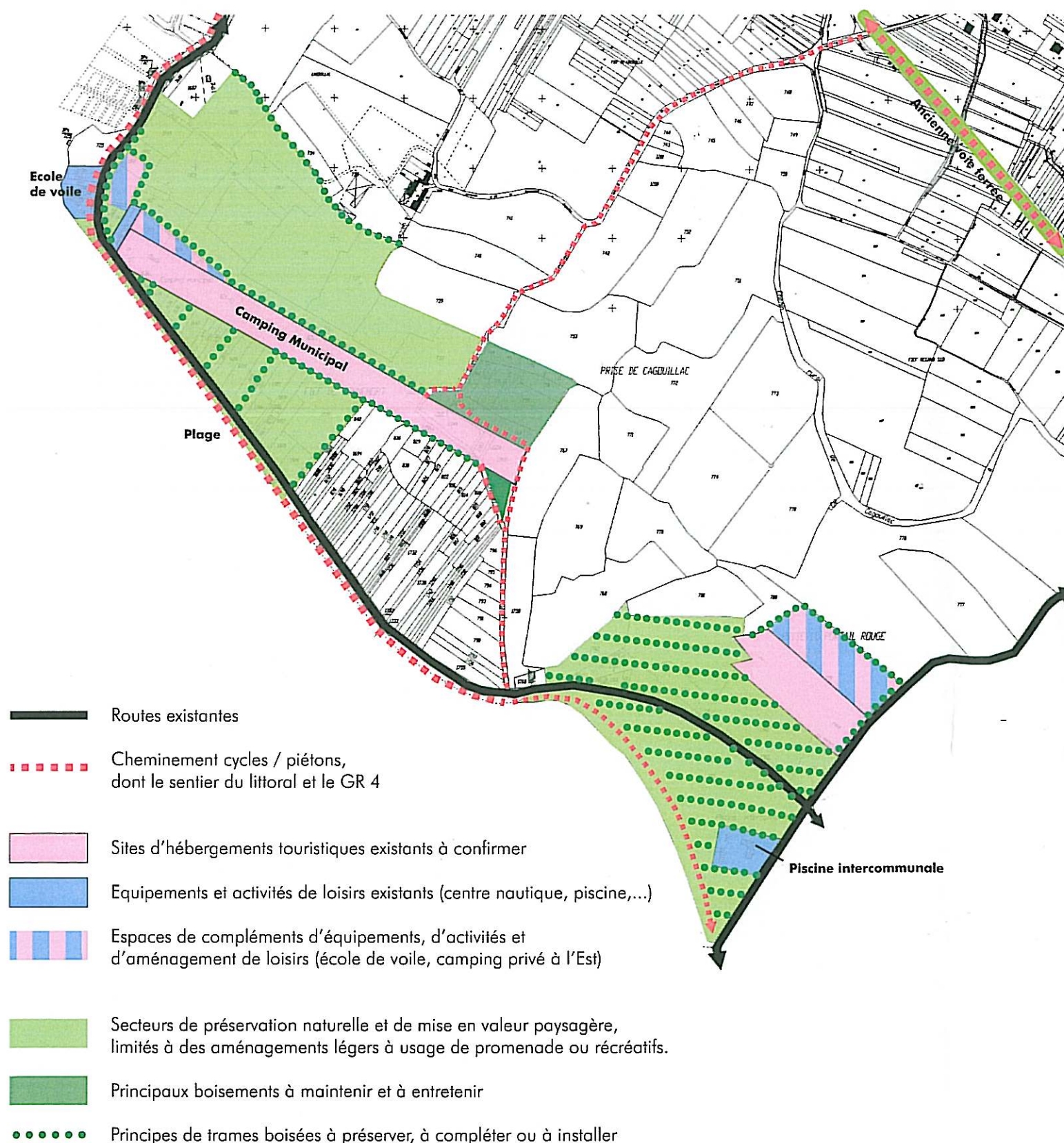
- les études pré-opérationnelles et opérationnelles ultérieures,
- les définitions actuelles et futures des limites de zones du PLU, entre terrains en zones urbaines et zones à urbaniser ouvertes ou non à l'urbanisation,
- la définition des réservations pour opérations publiques : voies structurantes et, le cas échéant, équipements-services publics.

- Axe départemental
- Voies structurantes de l'espace urbain
- Principes de liaisons et de desserte principale à créer dans les secteurs d'urbanisation future (tracé indicatif)
- Principes de liaisons et de dessertes secondaires des îlots d'urbanisation (tracé indicatif, dessertes complémentaires possibles)
- Principe d'itinéraires cycles/piétons (liaisons dédiées ou sur voies secondaires, hors liaisons sur les voies structurantes pouvant venir compléter ces itinéraires)
- Principaux espaces non constructibles à préserver (limites indicatives) : grands boisements existants, linéaires boisés à conserver et à conforter, abords des voies rurales de Peussefief et de la Chaînade, surlageurs de la rue des Pinsons.

Îlots d'urbanisation future

- Îlots à faible contraintes foncière ou d'assainissement
- Îlots à faible contrainte foncière mais non directement raccordés au réseau d'assainissement collectif
- Îlots facilement raccordables au réseau d'assainissement mais à forte contrainte foncière
- Îlots à fortes contraintes cumulées, foncière et de raccordement aux réseaux publics
- Équipements sportifs existants à relocaliser. Reconversion des emprises pour opération(s) d'habitat ou mixte, prévoyant la création d'espaces verts collectifs
- Numérotation indicative des îlots

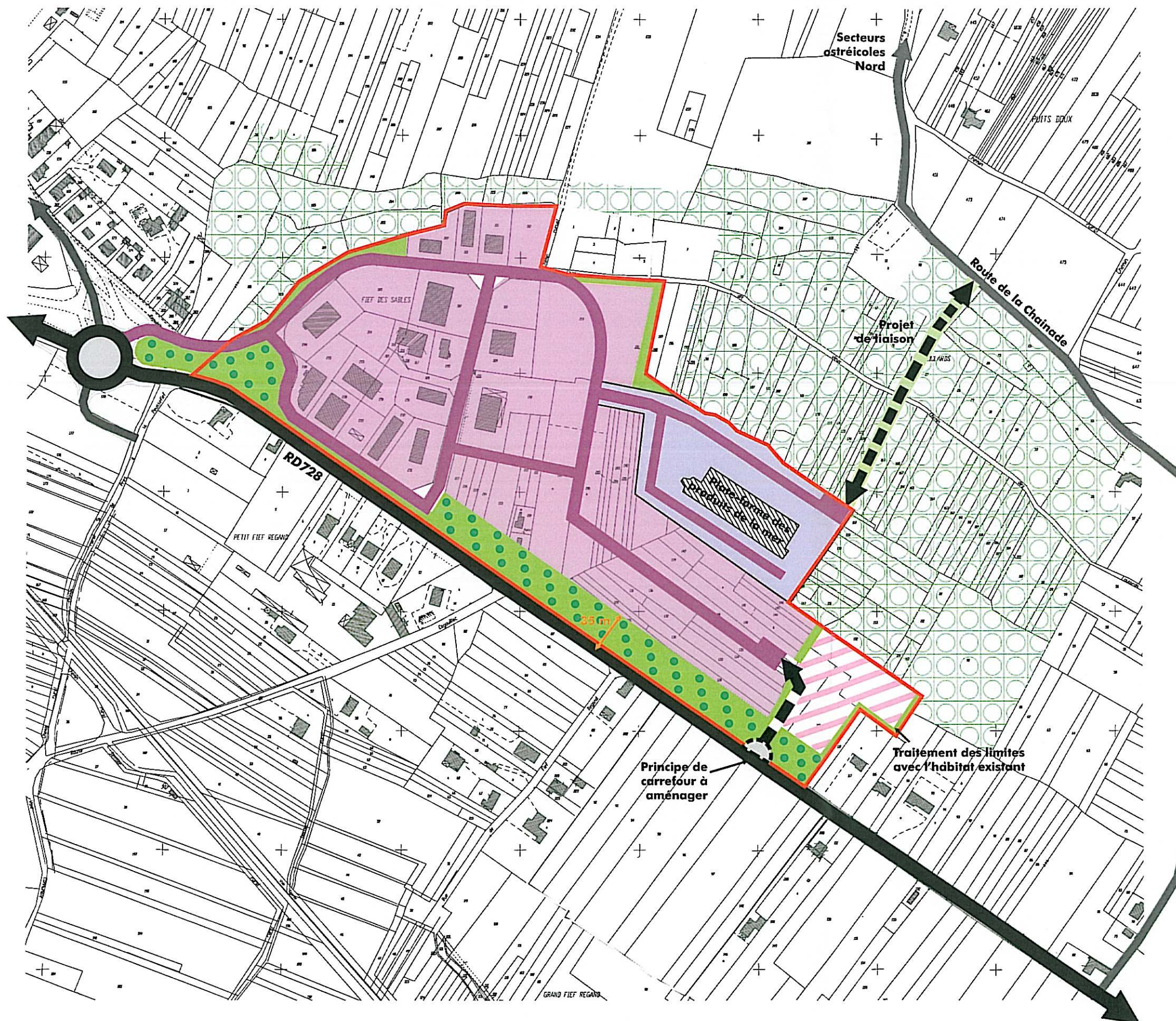
Echelle : 1/7.500ème

**Objectifs d'aménagement**

- Confortement des activités touristiques sur ce secteur littoral, en s'appuyant sur les structures déjà en place (sites d'équipements et d'hébergements), à conforter d'un point de vue quantitatif ou qualitatif.
- Mise en valeur paysagère du secteur, par la requalification et/ou la réappropriation des espaces délaissés et en friche.

Orientations - principes d'aménagement et d'organisation

- Prévision d'équipements et d'aménagements nécessaires au site de l'école de voile (inscription d'un emplacement réservé).
- Délimitation d'espaces destinés à l'extension et/ou à la mise aux normes des sites de campings existants, le cas échéant, pour des équipements ou services complémentaires.
- Renforcement de la trame boisée en espace public ou privé, de manière à :
 - améliorer les transitions paysagères entre le littoral et la presqu'île agricole,
 - délimiter clairement les emprises de campings et d'équipements
 - valoriser les parcours routiers et les itinéraires de promenades piétons/cycles aux abords du littoral.



Objectifs d'aménagement

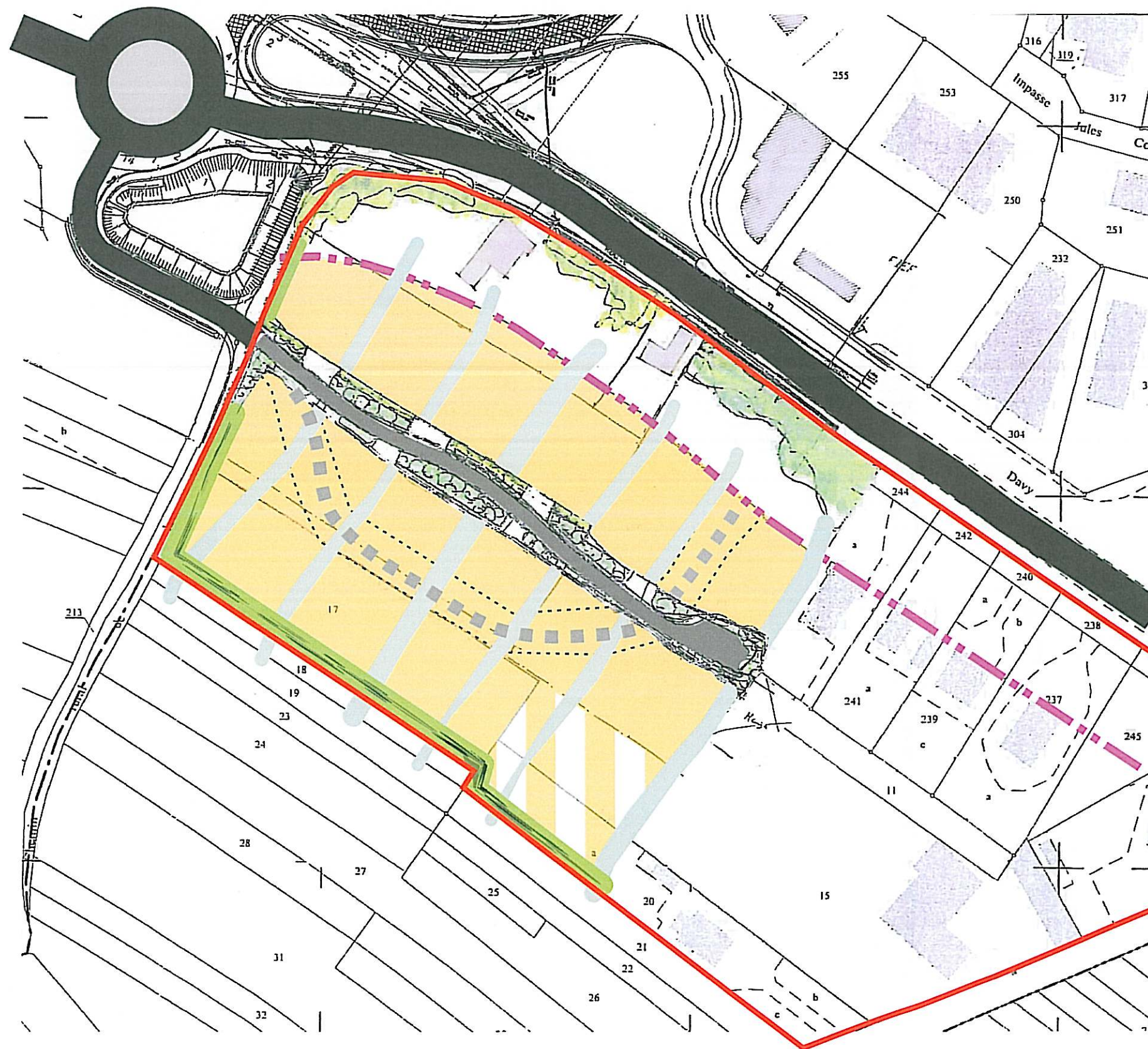
Conforter le pôle économique et commerciale de la Z.A.E. du Riveau en s'appuyant sur :

- l'amélioration des infrastructures d'accès au site,
- des compléments d'implantations d'activités en partie Est de la zone économique.
- l'insertion paysagère du site, notamment au regard de l'axe d'entrée de ville et d'accès à l'île d'Oléron.

Orientations - principes d'aménagement et d'organisation

- Aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD728 permettant le bouclage de la voie de desserte de la Z.A.E. et l'accès aux terrains libres en partie Est de la zone.
- Création d'une voie entre la Plateforme des produits de la Mer et la route de la Chainade, destinée à faciliter les liaisons entre cet équipements et les secteurs ostréicoles au Nord de la Commune (délimitée en emplacements réservé au PLU). Le traitement de cette nouvelle voie devra privilégier un aménagement léger, du type chemin rural revêtu accompagné d'accotements végétalisés et sans bordures.
- Renforcement du traitement paysager de la façade de la Z.A.E. sur l'axe départemental, à partir des dispositifs déjà en place sur les premières phases de réalisation de la Z.A.E. et de leur prolongation sur l'extension Est. Rechercher notamment la densification des plantations arbustives pour qualifier l'entrée de ville et constituer un filtre végétal efficace des vues entre la RD728 et le front bâti du site d'activités.

- Axe départemental et son carrefour existant
- Voies de desserte existantes de la Z.A.E.
- Principes de voies, carrefour et raccordements à créer
- Zone Ux délimitée au PLU
- Terrains d'activités déjà équipés
- Site d'équipement
- Terrains de développement à court terme
- Principe de traitement paysager de la façade routière



Les éléments suivants s'appuient sur les recommandations formulées par l'architecte-conseil du CAUE 17 sur les possibilités d'aménagement du site de Fief Regand. L'avis préalable de cette structure sera sollicité dans le cadre de la vérification de la compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement du site.

Objectifs d'aménagement

- Intégration d'une urbanisation complémentaire en limite d'espaces proches du rivage et dans un contexte de proximité avec l'axe départemental, en recherchant :
 - la limitation de la densité bâtie perçue,
 - la qualité et l'ampleur des espaces libres (collectifs / privés),
 - l'utilisation du végétal en limite et au sein des opérations.

Orientations - principes d'aménagement et d'organisation

- Raccorder l'ensemble du site urbanisable au giratoire de la RD728 par une seule voie, complétée le cas échéant par des "branches" secondaires permettant de desservir en profondeur les différentes parcelles et/ou opérations.
- Préserver des percées visuelles entre l'axe départemental et l'espace agricole, avec en perspective lointaine le rivage maritime, par le biais d'une discontinuité du bâti, des largeurs parcellaires et d'espaces libres en limites séparatives ...
- Eviter une conception trop linéaire et rigide des aménagements et des implantations bâties, en privilégiant :
 - un tracé "souple" de voie de desserte au sein d'un espace collectif végétalisé et d'emprise large, tel que par exemple proposé sur le schéma,
 - un rythme du bâti et une architecture variés, mettant en oeuvre préférentiellement des façades bois,
 - une orientation au sud des jardins privés, ce qui doit amener à moduler le positionnement des maisons au sein de leur parcelle.
- Marquer les limites du secteur par des plantations, en privilégiant des haies champêtres en partie sud, et des écrans végétaux localement denses en partie nord.

- Axe départemental, voie et carrefour existants
- Principe de voie de desserte à créer
- Variante indicative de positionnement de la voie à créer
- Zone Uba délimitée au PLU
- Limite de recul des constructions depuis la RD728 (35 m)
- Parcelles non bâties d'accueil de l'habitat futur
- Terrain complémentaire possible (partie d'une parcelle déjà bâtie)
- Principe de traitement végétal des abords du secteur et de la voie
- Principe de préservation de percées visuelles entre la route départementale et l'espace agricole