

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
NIEUL-LES-SAINTE



Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du POS en PLU	29 mars 2011	18 octobre 2016	06 juin 2017

Vu pour être annexé à la décision conseil municipal approuvant le PLU en date du : **06 juin 2017**

Le Maire,

Denise TURGNE

ARCHITECTE et URBANISTE

SARL d'Architecture J et LM
14, Rue Paul Abadie
16000 ANGOULEME
Tél. 05-45-38-96-76
Fax 05-45-37-55-93
lemerdy.jourdanas@wanadoo.fr

PAYSAGISTE

Agence B Jardins & Paysages
135, Rue de Paris
16000 ANGOULEME
Tél. 05 45 64 41 32
agenceb.paysages@gmail.com

BET ENVIRONNEMENT

EAU-MEGA Conseil en Environnement
25, Rue Ramuntcho – BP 40322
17313 ROCHEFORT SUR MER
Tél. 05-46-99-09-27
Fax 05-46-99-25-53
environnement@eau-mega.fr

Avec la participation du Pays de Saintonge Romane et
du service Urbanisme de la Communauté de Communes Charente Arnoult Cœur de Saintonge.

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont au service de l'aménagement et de la cohérence du développement communal. Elles ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

1. Cadre d'application et portée réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) et sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme(PLU).

Elles ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

2. Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP

Article L.151- 2 du Code de l'Urbanisme : « Le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

Article L151- 6 du Code de l'Urbanisme : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L151- 7 du Code de l'Urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

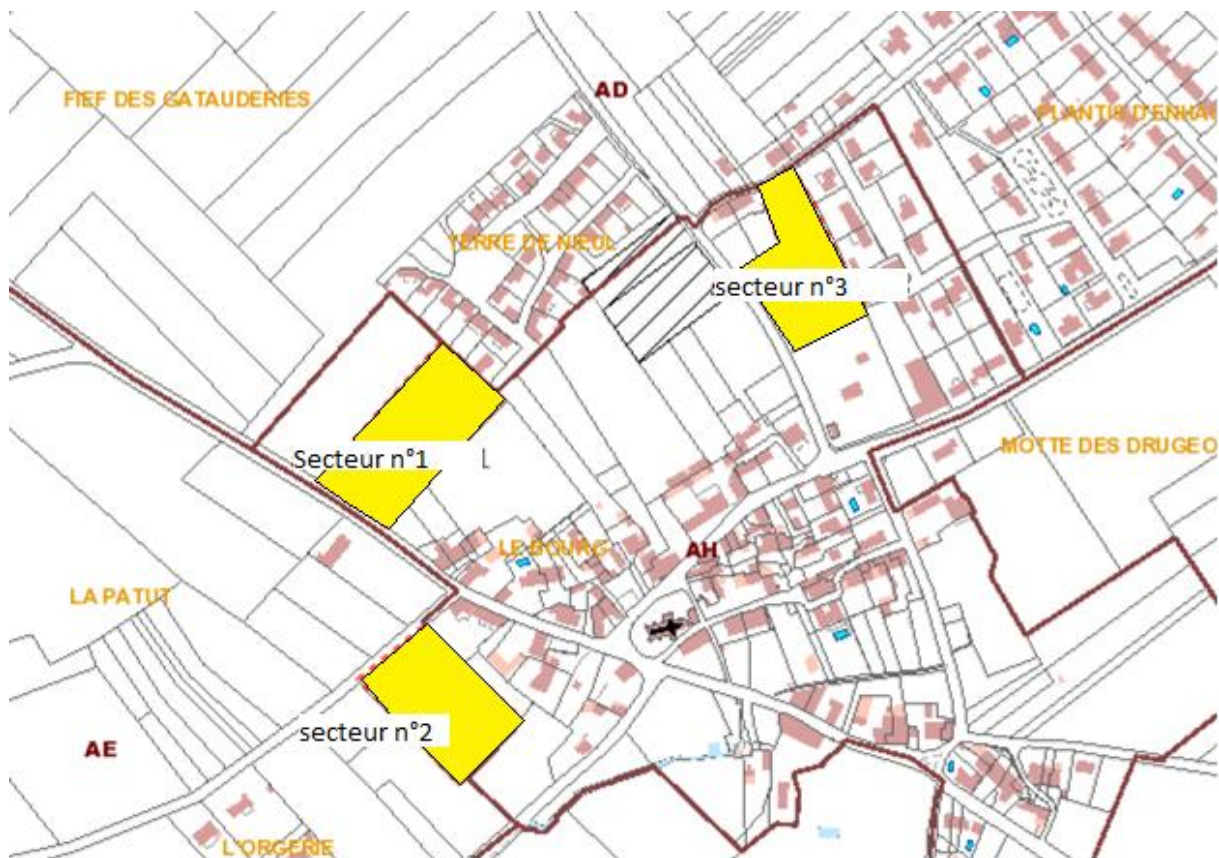
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

A. Les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs

La commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Nieul-Les-Saintes concernent trois secteurs répartis sur le territoire :

1. Le Bourg
2. L'Orgerie
3. Aux Gaillardieres



1. Secteur n°1 « Le Bourg »



Situation initiale

- Le secteur à aménager se situe au sein du bourg.
- Sa limite Nord vient en contact d'un espace agricole.
- Sa limite Est en contact avec le lotissement « Terre de Nieul ».
- Une route départementale est sur son côté Ouest.

RECAPITULATIF (valeurs à titre indicatif)	
Superficie totale à aménager	5599 m ² dont 1651 m ² de VRD soit 3948 m ² à diviser
Taille des parcelles	Entre 500 et 800 m ²
Nombre de lots constructibles	5 lots minimum (14 logements/hectare)
Superficie des espaces publics	10 % minimum

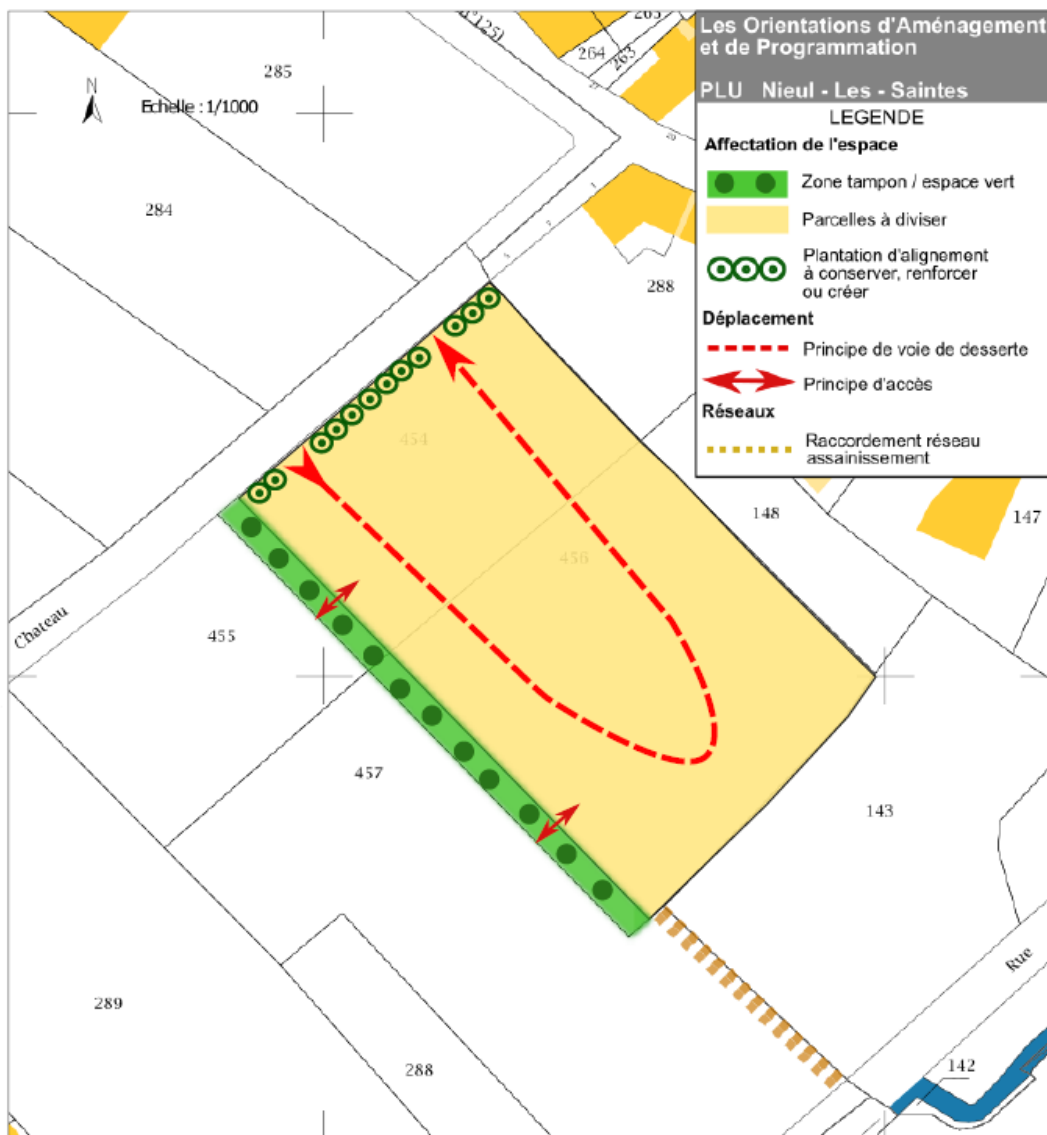
Objectif d'aménagement

- Le futur aménagement aura vocation à permettre une extension à vocation d'habitat.

- Il s'agit de de générer un espace urbain compact et connecté (dans la mesure du possible) aux quartiers voisins et permettant la mise à profit d'une réserve foncière proche du centre-bourg.

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une desserte des lots par la voie communale (en cours de réalisation) • Aucun accès direct par la RD n°125 	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des liaisons douces pour renforcer le maillage du bourg • Anticiper l'urbanisation possible du reste de la zone en matérialisant des amorces de voirie (principe d'accès) qui pourront recevoir une vocation d'espaces verts dans un premier temps. 	
INSERTION PAYSAGERE	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une zone tampon entre les futurs lots et l'espace agricole • Créer une zone tampon entre les futurs lots et la salle des fêtes en bordure de la RD n°125 	<ul style="list-style-type: none"> • Planter les espaces communs et le long de la voirie 	
FORME URBAINE	<ul style="list-style-type: none"> • Créer 5 lots minimum (soit 14 logements à l'hectare) 	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des principes d'accès pour desservir le reste de la zone en prévision d'une urbanisation future • maintenir un alignement (constructions ou clôture) dans le prolongement du lotissement "Terre de Nieul" • Offrir une mixité dans les tailles des parcelles 500/800 m² 	

2. Secteur n°2 « L'Orgerie »



Situation initiale

- Le secteur à aménager se situe dans le prolongement du bourg.
- La limite ouest boisée vient stopper naturellement l'urbanisation de la zone au contact avec l'espace agricole.
- Secteur pouvant se raccorder aux différents réseaux y compris le réseau d'assainissement collectif.

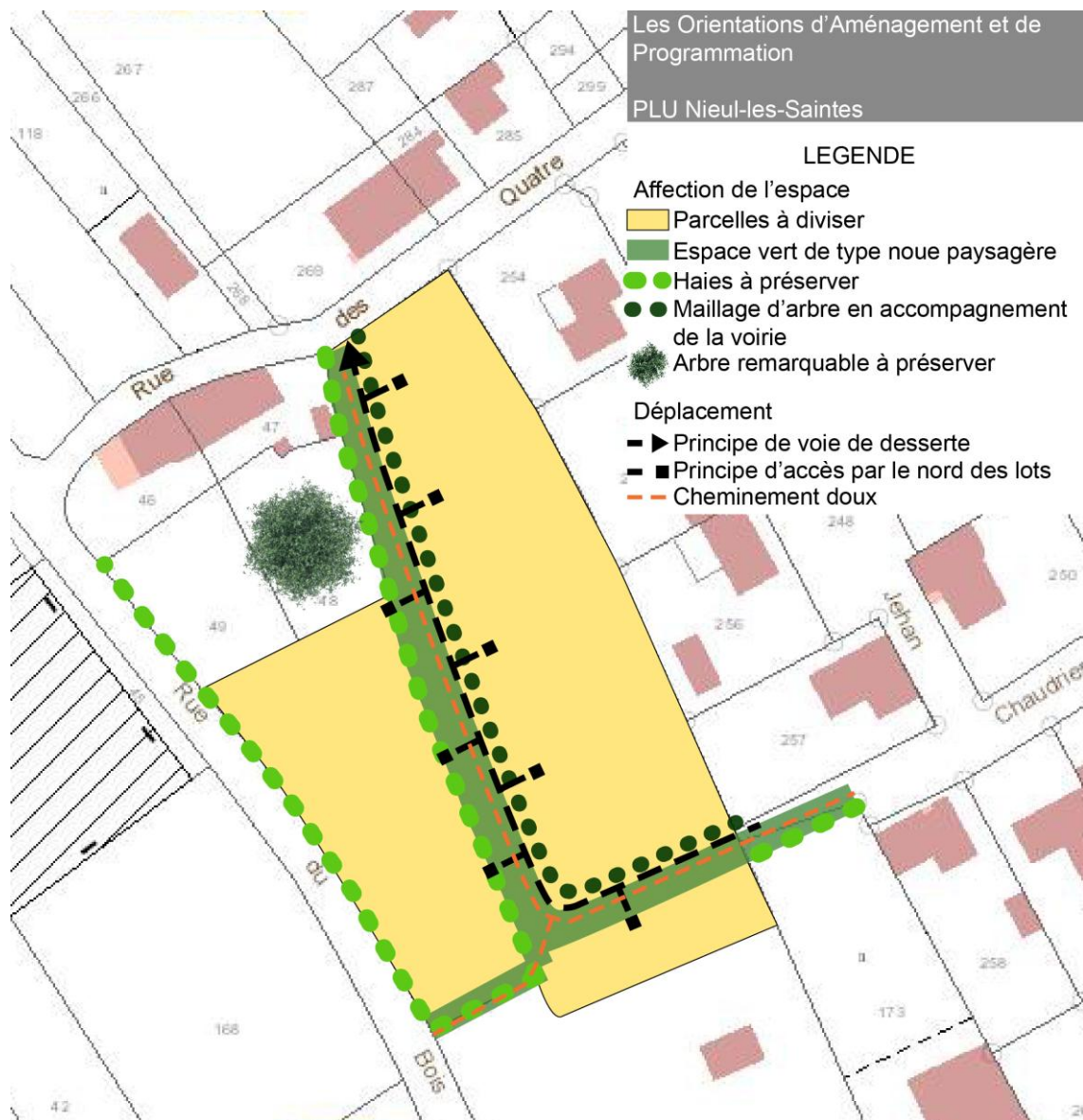
RECAPITULATIF (valeurs à titre indicatif)	
Superficie totale à aménager	6470 m ²
Taille des parcelles	500 m ² à 800 m ²
Nombre de lots constructibles	7 logements minimum (14 logements/hectare)
Superficie des espaces publics	10% minimum

Objectif d'aménagement

- Le futur aménagement aura vocation à permettre une extension à vocation d'habitat.
- Il s'agit de de générer un espace urbain relativement compact et connecté (dans la mesure du possible) aux quartiers voisins et permettant la mise à profit d'une réserve foncière proche du centre-bourg.

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	<ul style="list-style-type: none">• Créer une desserte des lots par la voie communale• Interdiction de sortie par la route départementale	<ul style="list-style-type: none">• Réaliser une voirie interne permettant le bouclage de la zone afin d'éviter les voies en impasse.	
INSERTION PAYSAGERE	<ul style="list-style-type: none">• créer une zone tampon entre les futurs lots et l'espace agricole	<ul style="list-style-type: none">• maintenir et poursuivre les plantations d'alignement le long de la rue du Château	
FORME URBAINE	<ul style="list-style-type: none">• Créer un minimum de 7 lots ou constructions (14 logements / hectare)	<ul style="list-style-type: none">• Offrir une densité plus importante en cœur d'îlot	
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none">• raccorder l'opération au réseau d'assainissement collectif à proximité de la Rue		

3. Secteur n°3 « Aux Gaillardières »



Situation initiale

- ➔ Le secteur à aménager se situe en plein cœur du bourg.
- ➔ Sa limite Est vient au contact d'un lotissement.
- ➔ **Impossibilité d'accéder les parcelles via la rue du bois coudra en raison du fort dénivelé et de l'intérêt paysager des abords.**

RECAPITULATIF (valeurs à titre indicatif)

Superficie totale à aménager	6 645m ² dont 1 994m ² de VRD soit 4 651 m ²
Taille des parcelles	400 à 900 m ² soit une moyenne de 650m ²
Nombre de lots constructibles	7 lots minimum
Superficie des espaces publics	10 % minimum

Objectif d'aménagement

- Le futur aménagement aura vocation à permettre une extension à vocation d'habitat.
- Il s'agit de générer un espace urbain compact et connecté aux quartiers voisins et permettant la mise à profit d'une réserve foncière proche du centre-bourg.
- Il convient de mettre l'accent sur les cheminements doux de manière à faciliter la connexion entre les équipements et les opérations d'ensemble récentes.

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	<ul style="list-style-type: none">• Créer une desserte des lots par la voie communale et une connexion avec le lotissement existant• Aucun accès véhicules sur la Rue du Bois Coudra	<ul style="list-style-type: none">• Desservir les lots à bâtis par des entrées au nord, pour une exposition sud des habitations	<ul style="list-style-type: none">• Créer des espaces de stationnement partagés
FORME URBAINE	<ul style="list-style-type: none">• Créer 7 lots minimum (14 logements/hectare).	<ul style="list-style-type: none">• Offrir une certaine densité de manière à faciliter l'insertion dans le bourg.	
QUALITE PAYSAGERE	<ul style="list-style-type: none">• Conforter les haies à préserver par la création d'un espace vert de type noue paysagère• Préserver l'arbre remarquable	<ul style="list-style-type: none">• Créer un maillage d'arbres en appui de la voirie centrale de l'opération	

B. Recommandations générales d'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux espaces partagés au cœur de l'opération du projet

Espace vert communs – espaces partagés

• PRECONISATIONS

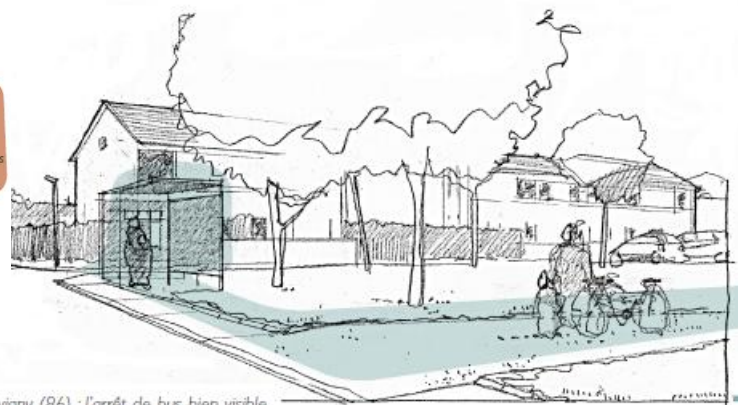
- **Eviter le fractionnement** qui rend les espaces difficiles à caractériser, à rendre lisibles, à entretenir, rechercher la continuité des différents espaces, internes comme externes à l'opération, et veiller à leur mise en relation : lisibilité, entretien facilité, agrément.
- **Structurer les espaces partagés** (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viarie et avant toute division en lots à bâtir > priorité donnée à ces espaces favorisant la lisibilité et la valeur d'usage.
- Réfléchir à l'appropriation des **espaces partagés par différents types d'usagers du quartier / de la commune pour favoriser le «vivre ensemble»**
- **Promouvoir une densité raisonnée** à laquelle répondent des espaces partagés de qualité.
- **Eviter l'enclavement** : préférer les situations visibles depuis les voies, ou avec de nombreux accès : lisibilité, agrément.
- Positionner les espaces verts, espaces communs en franges agricoles, pour « ouvrir » les quartiers vers les espaces naturels, agricoles.
- **Promouvoir le regroupement des stationnements** pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

• EXEMPLES

Source : Quelle densité pour quelle qualité urbaine ?



Saint-Georges Les Ballargeaux (86) : opération composée autour d'un espace partagé central.



Chauvigny (86) : l'arrêt de bus bien visible et agréablement combiné avec l'espace partagé et les cheminements piétons encourage l'utilisation des transports en communs.



Gençay (86) : placette circulaire en herbe et plantée d'arbres autour de laquelle est organisé un bâti régulier de maisons R+1 séparées par les garages.

Etude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes. Méthode de Projet Février 2013. Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Poitou-Charentes

Espace de stationnement

• PRECONISATIONS

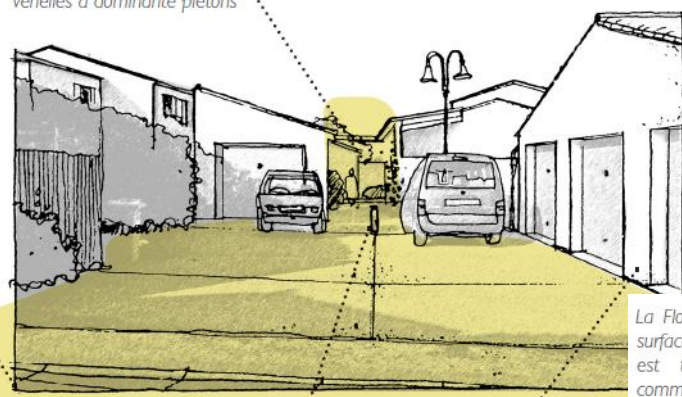
- A l'intérieur de l'opération, **réduire les surfaces dédiées aux véhicules** (voirie, parking) au profit d'autres usages.
- **Combiner stationnement et aménagement paysager** : par ex. noues de récupération des eaux pluviales, haies séparatives, arbres de hautes tiges en bosquets, surfaces enherbées, etc.
- Veiller à la qualité du sol des espaces de stationnement > en l'absence de véhicules, l'espace libéré redevient appropriable par les piétons s'il n'est pas routier.
- **Favoriser les aménagements simples facilitant l'entretien qui doit être anticipé**, et l'intégration = trottoirs en stabilisé, ou enherbés sans bordure béton, stationnements enherbés ou mixtes, places non matérialisées.
- **Concentrer les garages et stationnements en ensembles accessibles de plusieurs logements, regrouper le stationnement en créant des petites poches de stationnement dans les espaces communs** à la fois pour :
 - réduire les surfaces de voiries ;
 - libérer du trafic véhicules permanent un espace de circulation qui peut ainsi être rendu aux piétons, cyclistes, jeux d'enfants ;
 - favoriser la sociabilité (appropriation de la voie libérée du trafic, rencontres aux garages regroupés ne se produisant pas en garage à la parcelle) ;
- **Emplacement des garages** : implanter les garages au plus près de la voirie.

• EXEMPLES

Accès au réseau de rues et venelles à dominante piétons

Rue de desserte véhicules

La Flotte-en-Ré (17) : de petites constructions regroupées en placettes abritent les garages > ainsi allégées du trafic, les autres voies sont appropriables par les piétons et cyclistes ; les placettes de stationnement participent à la composition de l'espace public, elles permettent l'accès direct aux jardins et favorisent les rencontres entre riverains.



Source : Quelle densité pour quelle qualité urbaine ?
Etude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes.

Méthode de Projet Février 2013

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Poitou-Charentes

La Flotte-en-Ré (17) : la surface de stationnement est traitée en pavés comme une placette > en l'absence de véhicules, le parking devient un espace public de qualité.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux espaces de transition – Franges urbaines – Agricoles

Traitement des franges de l'opération

- PRECONISATIONS

- **Prévoir un espace végétalisé entre jardins et cultures** pour préserver les paysages, éloigner le risque de projections de produits phytosanitaires, pour éviter les conflits (tracteurs trop près des clôtures, bétail, etc.).
- **Organiser le paysage des fonds de parcelles** s'ils doivent être vus depuis les espaces contigus et notamment depuis les entrées de ville :
 - abris de jardins conçus en ensembles harmonisés ;
 - haies végétales hautes en masque, d'essences locales variées.
- **Utiliser les réseaux de haies, bosquets, ruptures de pente, etc. existants** lorsque cela est possible.
- **Prévoir des espaces plantés en bordure de l'opération** (haies, verger, etc.). Un pré-verdissement pourra être réalisé.

Traitement des voies de circulation et cheminement piétons

- PRECONISATIONS

- **Prévoir un traitement paysager** adapté en franges agricoles

- EXEMPLES



Exemple de zone tampon existante en frange agricole à Nieul Les Saintes.

Service urbanisme / Communauté de communes
Charente Arnoult Cœur de Saintonge

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la trame viaire et à la desserte des opérations

Desserte et trame viaire

- PRECONISATIONS

- **Privilégier le réseau de voies existant** ou potentiel (chemins) comme structurante du projet.
- **Inscrire le réseau de voies en relation avec le site** (en épousant les courbes de niveau, en suivant des principes existants dans le bourg ou le hameau, en contournant des arbres ou des masses

boisées...). Infléchir les tracés pour tenir compte des particularités du site. Eviter les voies complètement rectilignes.

- **Réduire l'emprise des voiries** : minimiser la surface dédiée à la voiture et rechercher un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons, au stationnement, aux plantations, etc.
- **Hiérarchiser les voies** et réaliser un traitement différent leur type.
- **Eviter les systèmes de voies en impasse**, en raquette, clos sur eux-mêmes.
- **Prévoir un prolongement possible de la voirie** : créer des emplacements réservés qui pourront être mobilisés lors d'une extension de l'opération.
- **Prévoir des liaisons douces** au sein de l'opération et entre l'opération et le bourg (équipements, services commerces...).

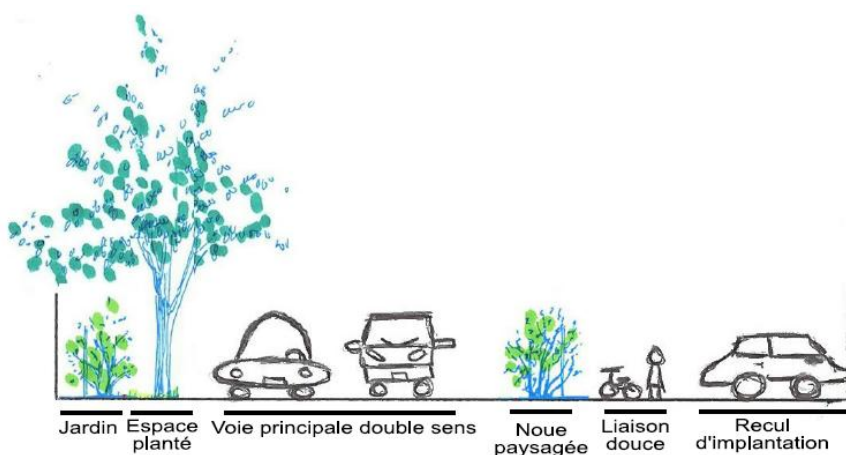
L'objectif est la création d'un espace public où la vie locale est développée et prépondérante. Le piéton est présent et les autres usagers partagent la chaussée avec lui.

Le partage de la voirie se fait par la cohabitation entre les piétons et les véhicules à faible vitesse au centre de la rue. Dès que la largeur de la rue le permet, il est important de garder un espace continu réservé aux piétons.

- **Le piéton est prioritaire par rapport à presque tous les véhicules. Il n'est pas cantonné à circuler sur le trottoir d'une rue plus classique.** Cette priorité piétonne s'applique aussi bien vis-à-vis des vélos que des cyclomoteurs, motos, automobiles, véhicules de livraisons ou bus.
- L'aménagement doit traduire le souci **de placer le piéton au centre de l'attention, de lui donner la priorité et d'assurer au mieux son confort.** Pour assurer la sérénité du déplacement des piétons on veillera à dégager, à l'exception des rues trop étroites, des espaces continus affectés aux piétons. Ces espaces, qui peuvent être latéraux, sont une partie de la voirie où l'on ne devrait pas rencontrer de véhicules motorisés.
- **L'organisation globale de la zone visera à dégager un cheminement repérable dans cet espace dédié notamment pour l'accessibilité des personnes aveugles ou malvoyantes.**

- EXEMPLES

Voirie à double sens avec liaison douce et noue



Service urbanisme / Communauté de communes Charente Arnould Cœur de Saintonge

Noue plantée d'essences locales et accompagnée d'une haie,

ZAC de la Garenne Arques Pas-de-Calais.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au parcellaire et à la densification des quartiers résidentiels bâtis

Morphologie des quartiers / typologie du parcellaire

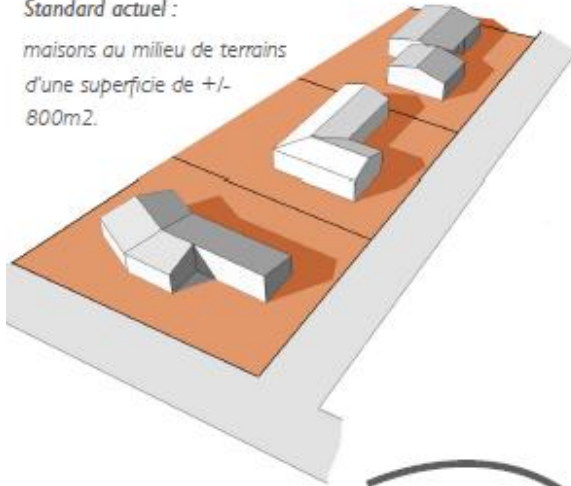
- PRECONISATIONS

- **Diversifier le parcellaire** : proposer les tailles et des formes de parcelles différentes.
- **Privilégier les parcelles de faible largeur** pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- **Privilégier un parcellaire Nord-Sud** lorsque cela est possible (avec le jardin au sud), en s'adaptant toutefois au site et à ses caractéristiques.
- **Prévoir une densité assez forte en cœur du bourg et village**, en s'inspirant de la densité des tissus urbains plus anciens. Augmenter la densité et les gabarits autour des espaces ouverts (places). Une densité moins forte pourra être envisagée si le cadre paysager l'exige (trame arborée et bocagère importante).
- **Utiliser les espaces interstitiels** :
 - Faire l'inventaire des parcelles non bâties dans les bourgs et hameaux ;
 - S'inscrire dans la trame typologique ;
 - Les nouvelles constructions devront présenter un aspect architectural qualitatif. La conception d'un projet architectural contemporain, s'insérant dans le tissu urbain riverain pourra être préconisé ;
 - Permettre la densification des îlots moins denses. Cette densification pourra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour éviter les constructions en deuxième voire troisième rang, qui présentent peu d'intérêt (multiplication des entrées et portails, des voies d'accès...) ;
- **Permettre une extension de la structure initiale** pour satisfaire aux nouveaux usages, tout en préservant l'aspect aéré et les jardins. Les extensions devront faire l'objet d'un projet et d'une réflexion sur les matériaux, l'échelle, les volumes, les limites, etc.

• **CONTRE EXEMPLE**

Exemple 3 terrains de 800m² = 2.400m²

Standard actuel :
maisons au milieu de terrains
d'une superficie de +/-
800m².

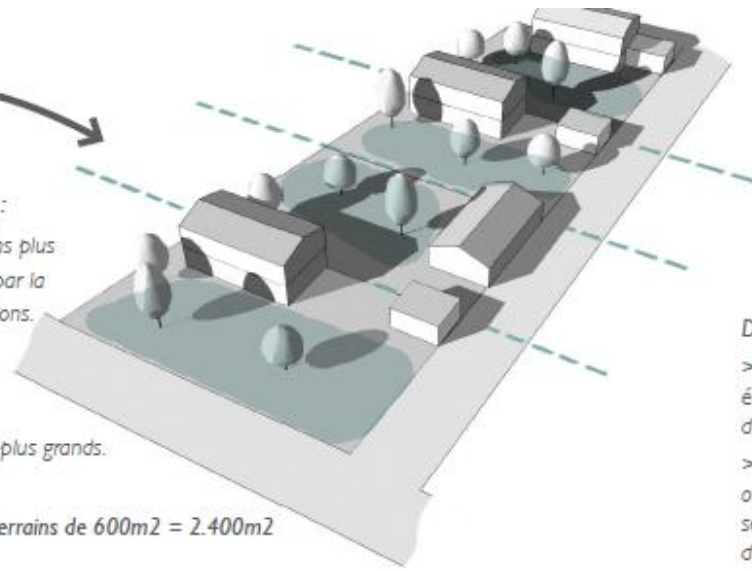


Division initiale
en 4 lots au lieu de 3 :

= l'exploitation de terrains plus
petits est rendue possible par la
position et la forme des maisons.

- > avantages habitants :
- terrains moins chers
 - jardins d'un seul tenant plus grands.

Exemple 4 terrains de 600m² = 2.400m²



• **EXEMPLE**

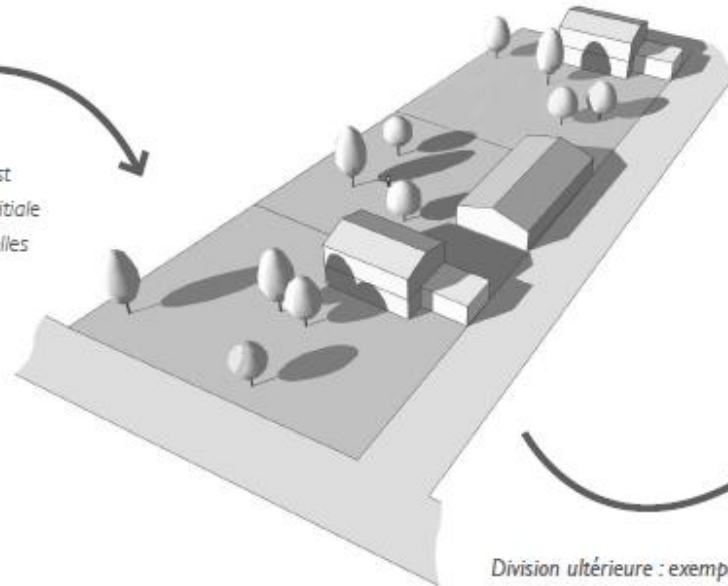
Dans les deux cas, division initiale ou division ultérieure

> avantages pour la collectivité :
économie sur la voirie et les réseaux (4 habitations
desservies au lieu de 3 pour un même linéaire).

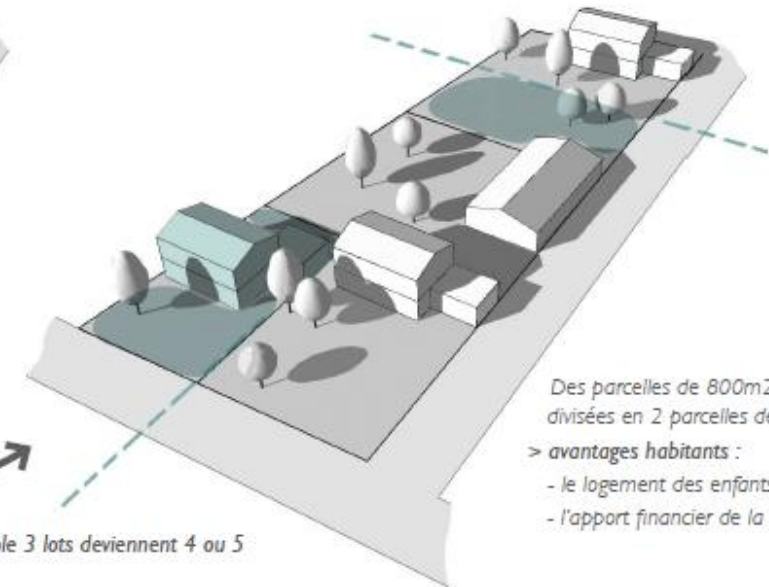
> avantages habitants :
offre plus importante de terrains plus proches des
services, commerces, transports en commun = économie
de déplacements.



Division ultérieure : elle est
permise par la position initiale
des maisons sur les parcelles
et par leur forme.



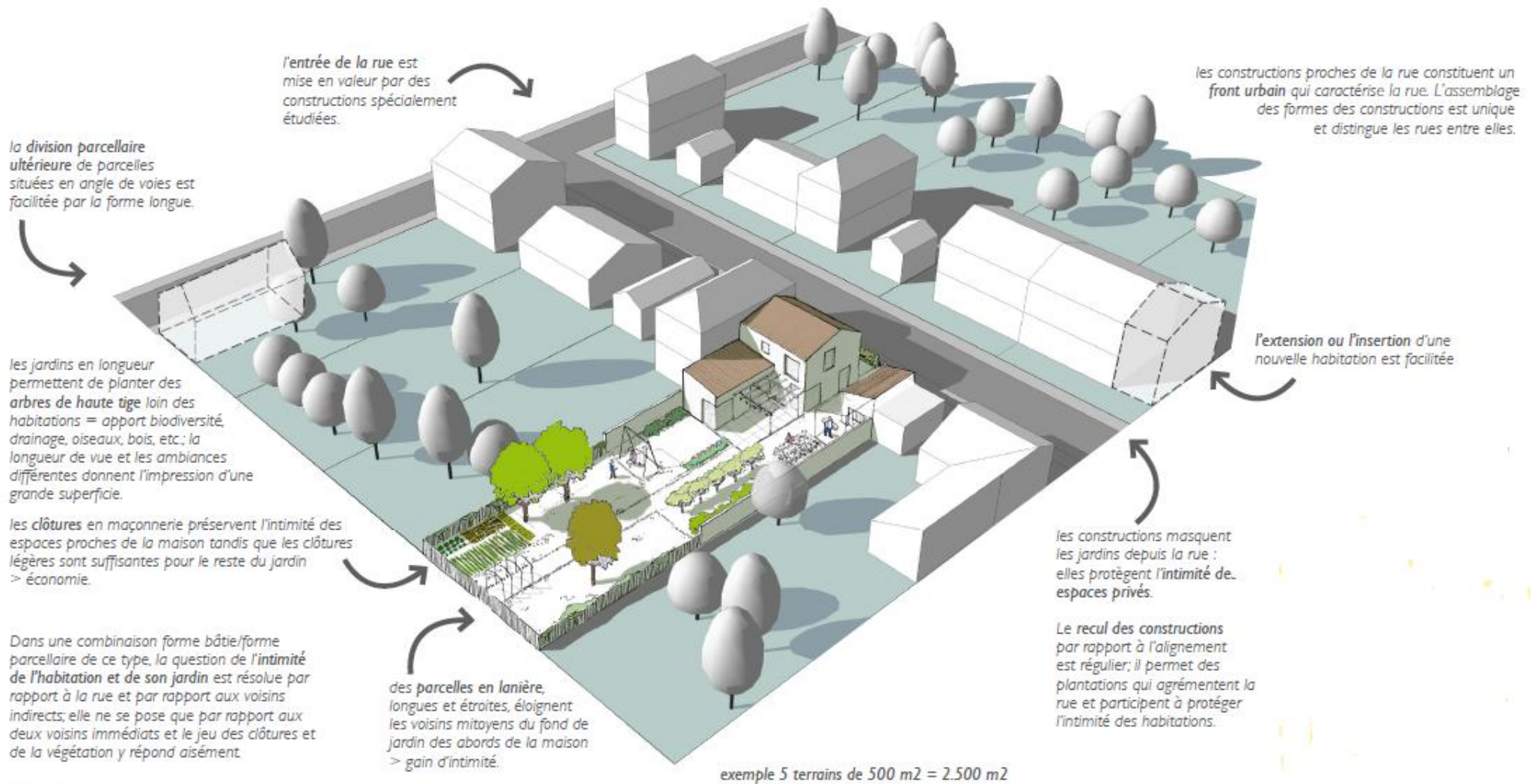
Division ultérieure : exemple 3 lots deviennent 4 ou 5



Des parcelles de 800m² ont été
divisées en 2 parcelles de 400m².

- > avantages habitants :
- le logement des enfants
 - l'apport financier de la cession.

- EXEMPLES



DREAL - © ALAP

Source : Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Etude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes. Méthode de Projet Février 2013 Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Poitou-Charentes

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à l'implantation du bâti

Implantation du bâti

- PRECONISATIONS

- **Respecter des règles d'implantation aux futures maisons** (par rapport à la voie et aux limites séparatives) permettant de « construire » une structure lisible et dégager un espace extérieur dont on profite pleinement. Eviter l'implantation libre en milieu de parcelle qui crée des espaces résiduels sans intérêt. On pourra prévoir par exemple :

- Une implantation à l'alignement pour créer un effet village, ou une implantation en recul (pas trop important) pour ménager un espace de « représentation » ;
- Une implantation sur une limite séparative au moins ou une mitoyenneté ;
- Un groupement de bâtiments autour d'un espace commun.

- **Privilégier une implantation avec les pièces de vie au sud** pour bénéficier d'un ensoleillement maximal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la gestion des eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales

- PRECONISATIONS

- **Gérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle** ou de petits ensembles de logements (noues et bassins).

- **Exclure les bassins de rétention conçus uniquement comme des ouvrages techniques et notamment exclure les clôtures** : utiliser leur capacité à créer un paysage pour qu'ils contribuent à la qualité du cadre de vie.

- **Intégrer des noues drainantes paysagères** aux stationnements et circulations douces.

- **Utiliser la végétation** (clôtures en haies, massifs) pour retarder les écoulements.