

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

**COMMUNE DE
SAINT-NAZAIRE-SUR-CHARENTE**



**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du : 11/10/2021



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
PREAMBULE.....	4
I. LES TEXTES REGLEMENTAIRES.....	4
II. LES DIFFERENTS TYPES D'OAP (PARTIE REGLEMENTAIRE DU CODE DE L'URBANISME: ARTICLES R.151-6 A 8).....	4
III. ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	4
LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP.....	6
A - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES AUX SECTEURS D'OAP.....	6
I. OBJECTIFS D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE.....	7
II. HABITAT, DENSITE ET FORME URBAINE.....	7
III. INTEGRATION URBAINE, PAYSAGERE ET TRAITEMENT DES FRANGES.....	8
IV. INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE.....	8
V. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT.....	9
VI. TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET ESPACES PUBLICS.....	10
VII. GESTION DES DECHETS.....	11
VIII. PROGRAMMATION/PHASAGE DES SECTEURS D'OAP.....	12
B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS.....	12
I. A L'OUEST, DU BOURG A LA BERNARDIERE.....	13
II. A L'EST DU BOURG, LE LONG DE LA RUE DU GRAND VILLAGE.....	16
C – ORIENTATIONS GENERALES – CAHIER DE REFERENCES.....	18
I. DES FORMES D'HABITAT ALTERNATIVES A LA MAISON INDIVIDUELLE.....	18
II. DEPLACEMENTS.....	20
III. PALETTES DE VEGETAUX ET DE MATERIAUX.....	26

PREAMBULE

I. LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation et portant modernisation des plans locaux d'urbanisme (PLU) a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), complétant les dispositions législatives s'y appliquant.

À l'usage, les OAP issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2 se sont révélées être des dispositifs de planification stratégique efficaces et largement plébiscitées. Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document. Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquels sont soumis ces derniers, de leur élaboration à leur réalisation.

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du PLU, en application de l'alinéa 3 de l'article L. 151-2. Leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLU tient lieu de plan local de l'habitat (PLH); (article L. 151-46).

En l'absence de SCOT, les OAP d'un PLU comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16. Et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

II. LES DIFFÉRENTS TYPES D'OAP (PARTIE RÉGLEMENTAIRE DU CODE DE L'URBANISME : ARTICLES R.151-6 À 8)

- **Les OAP dites « sectorielles »**, par quartier ou secteur, définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Elles sont obligatoires pour les zones à urbaniser (AU);
- **Les OAP « à vocation patrimoniales ou thématiques »** peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19;
- **Les OAP dites « non réglementées »** ouvrent la possibilité, en zones U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur, mais à condition de porter au moins sur : la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; la mixité fonctionnelle et sociale ; la qualité environnementale et la prévention des risques ; les besoins en matière de stationnement ; la desserte par les transports en commun ; la desserte des terrains par les voies et réseaux. Elles doivent comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

III. ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une pièce obligatoire et opposable dans le PLU, définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La notion de cohérence implique que les dispositions des deux pièces aillent dans le même sens et concourent à l'atteinte d'un objectif unique. Les OAP permettent donc de rendre opposables les orientations et les objectifs chiffrés établies dans ce document, à l'instar du règlement écrit et graphique. Elles détaillent ainsi les attentes globales et/ou par secteur de la collectivité en termes de qualité des futurs aménagements, qui seront l'expression opérationnelle du projet de territoire.

Les OAP sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. Cela signifie que les projets (projets de construction et opérations d'aménagement) ne doivent pas être contraires aux intentions et éléments programmatiques définis à l'OAP, mais peuvent prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations établies, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet. Les OAP indiquent en effet les principes d'accès, d'implantation, de niveau de qualité attendu, de densité, de phasage, de programmation, etc. Ce ne sont pas des règles strictes.

Les futurs projets urbains devront cependant être conformes au règlement écrit et graphique. Les éléments opposables aux tiers dans un lien de conformité impliquent la retranscription à l'identique de la règle et son respect à la lettre. Le règlement d'urbanisme applicable permet alors à l'aménageur de percevoir précisément le cadre réglementaire dans lequel doit s'inscrire l'opération.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des zones à urbaniser pour l'accueil de logements ouvertes à l'urbanisation du PLU, mais également une zone urbaine. Elles sont au nombre de 3.

De type sectoriel, elles se décomposent en :

- Orientations « **écrites** » ;
- Orientations « **graphiques** » qui précisent les principes d'aménagement sur chacun des secteurs.

Sur le site de la zone 1AU, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré. Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités de :

- Raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers ;
- Réalisation des principes d'accès, de liaisons et d'aménagements paysagers.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que la zone 1AU devra faire l'objet d'une ou plusieurs **opérations d'aménagement** d'ensemble publique ou privée (telle qu'un lotissement, un permis groupé, etc.), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.

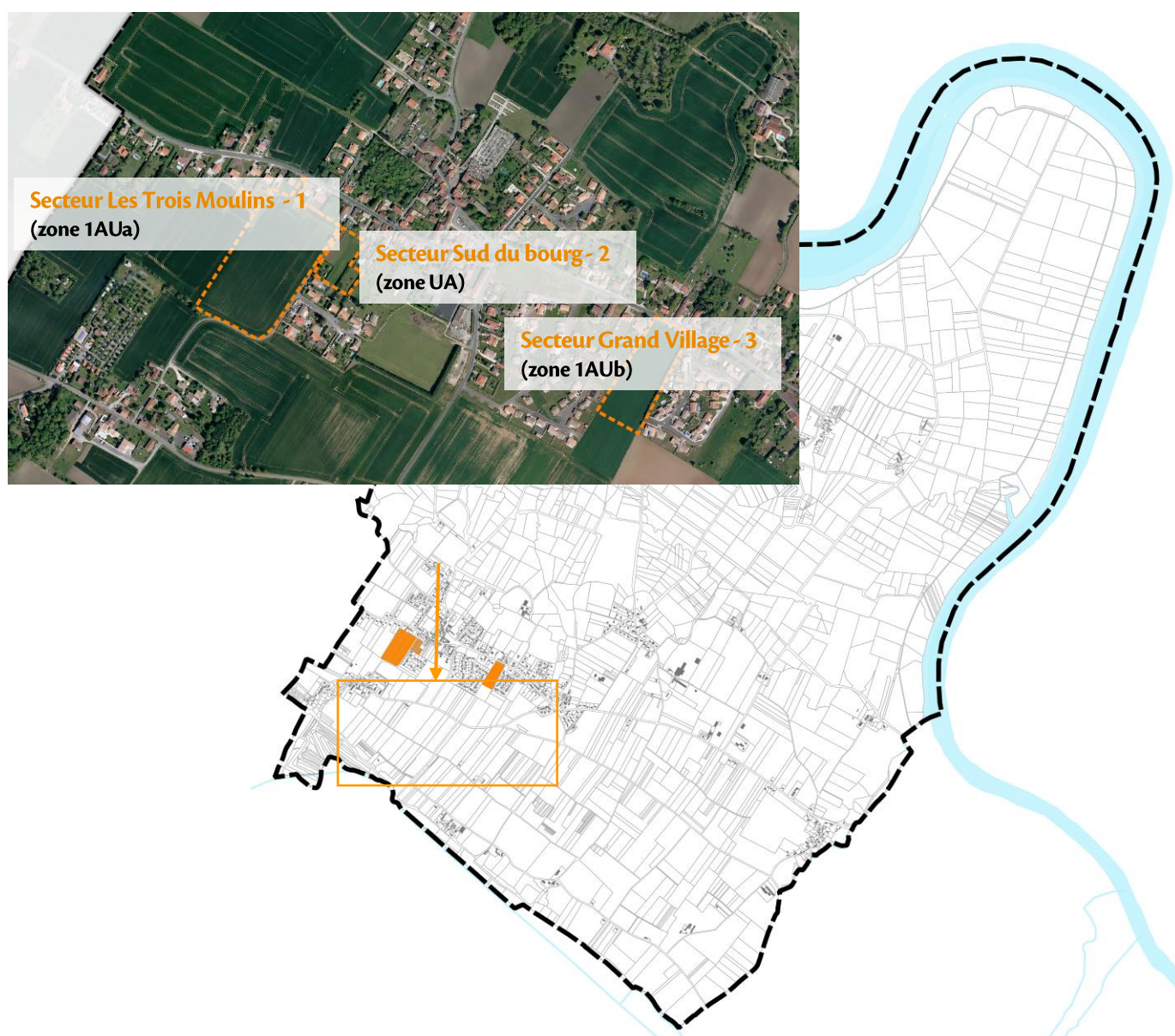
LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées dans les secteurs suivants :

- une OAP dans le secteur Les Trois Moulins - secteur 1 (zone 1AUa)
- une OAP au Sud du bourg - secteur 2 (zone UA)
- une OAP dans le secteur de Grand Village – secteur 3 (zone 1AUB)

Les sites concernés, objet des présentes orientations d'aménagement et de programmation, sont localisés au sein du bourg de Saint-Nazaire-sur-Charente et concernent des secteurs à vocation principale d'habitat.

Deux OAP sont établies au titre de la définition de deux nouvelles zones à urbaniser à court terme (1AU) et une autre OAP est définie au sein des zones urbaines existantes, afin de préciser les conditions de mise en valeur du cadre bâti et les conditions d'accès.



A - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES AUX SECTEURS D'OAP

I. OBJECTIFS D'INTÉGRATION AU CONTEXTE URBAIN. PAYSAGER ET CLIMATIQUE

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans ces zones doivent s'intégrer aux contextes urbain, rural et paysager existants. Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- La topographie naturelle lorsqu'elle présente un profil marqué ;
- Les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate ;
- Les perspectives paysagères ou urbaines structurantes ;
- Les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation ;
- Les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).

En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique. Les choix d'organisation, et d'éventuelles réglementations particulières de l'opération, doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la réglementation thermique en vigueur.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions ;
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions ;
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids ;
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise pour l'habitat collectif.

Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

II. HABITAT. DENSITÉ ET FORME URBAINE

Les opérations nouvelles à vocation résidentielle concourront à satisfaire un objectif minimum de densité bâties (précisé dans les orientations graphiques de chaque secteur). Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future. Par ailleurs, l'opération comprendra un programme d'habitat privilégiant la sobriété foncière et alliant des formes urbaines diversifiées (maisons de villes, maisons jumelées, petit collectif, ...). Une certaine variété dans la taille des lots ainsi que dans les statuts des logements produits (location, accession, ...) sera également à favoriser. Pour répondre à cet objectif, minimum 10 % de la surface de l'opération devra être composée de petits logements, de type T2-T3.

Ces secteurs à urbaniser sont au contact direct de secteurs pavillonnaires périphériques existants. La forme urbaine sera à analyser précisément à leur proximité immédiate de sorte à assurer la transition morphologique du bâti entre le futur quartier et l'existant.

L'agencement des constructions les unes par rapport aux autres et la configuration des logements, ainsi que de leurs abords devront, dans la mesure du possible, préserver l'intimité des jardins ou des terrasses privés (création de fronts bâtis avec jardins à l'arrière, organisation des constructions en quinconce, création de patio ou de cours intérieures, créations de terrasses, ...).

III. INTÉGRATION URBAINE. PAYSAGÈRE ET TRAITEMENT DES FRANGES

Les futures opérations s'inscriront dans un souci de cohérence paysagère et de respect de la trame préexistante et doivent de fait s'intégrer aux contextes urbain, rural et paysager existants. Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site. Les limites entre zones d'extension urbaine et espaces agricoles devront faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère et offrir ainsi un cadre valorisant à ces nouvelles opérations, tout en atténuant leur impact visuel. Il s'agit également de prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances entre l'urbanisation et l'exploitation des zones agricoles (traitement paysager de ces franges, cf. charte paysagère annexée au règlement et schéma ci-dessous).

Cet espace de transition ou tampon sera aménagé sous la forme d'une haie bocagère, ou haie plantée, d'au moins 6 m d'épaisseur à laquelle sera adossé un chemin de 4 m minimum, destiné à l'entretien et à la circulation douce. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées. Le chemin sera intégré à l'opération et sera à la charge de l'opérateur.



	6m	4m	
Espace agricole	Haie en lisière	Chemin piétonnier	Frange bâtie

Schéma de principe du traitement des lisières

Enfin, d'une manière générale, une attention particulière devra être portée à la qualité des clôtures qui joueront le rôle de « vitrine » des futurs quartiers à l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Une certaine cohérence de ces clôtures devra être recherchée, et les haies végétales composées d'essences locales seront privilégiées (se référer au règlement écrit).

Les espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cyclistes) devront par ailleurs faire l'objet d'un aménagement paysager et être encadrés par un maillage vert (haie bocagère, alignement d'arbres).

IV. INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement, et de prévoir des dispositions telles que : la récupération des eaux de pluie, l'utilisation d'énergie propre le cas échéant, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures.

Les opérations doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique dans leurs plans de composition, leurs plans masse et/ou leurs choix de plantations. Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...) ainsi que la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts). Le développement des énergies renouvelables à vocation d'autonomie énergétique (l'énergie produite étant utilisée pour les besoins du logement ou de l'activité) est privilégié.

Toute installation devra être architecturalement intégrée. Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques peuvent être placés sur le toit (intégrés au bâti ou en surimposition), en privilégiant les façades sud-est, sud et sud-ouest :

- Dans le cas de toiture à pans, intégrés en grande partie dans le plan du pan concerné ;
- Dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leur perception depuis l'espace public de proximité.

Les boisements, haies, fossés et autres éléments de trame verte et bleue existants sur les sites d'aménagement futur seront maintenus et préservés autant que possible ou recréés. Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques seront conservées, en étant intégrées aux aménagements projetés.

Le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Il est également conseillé de planter les végétaux en les mélangeant de façon aléatoire.

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'éco-habitat (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, etc.), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu.

V. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

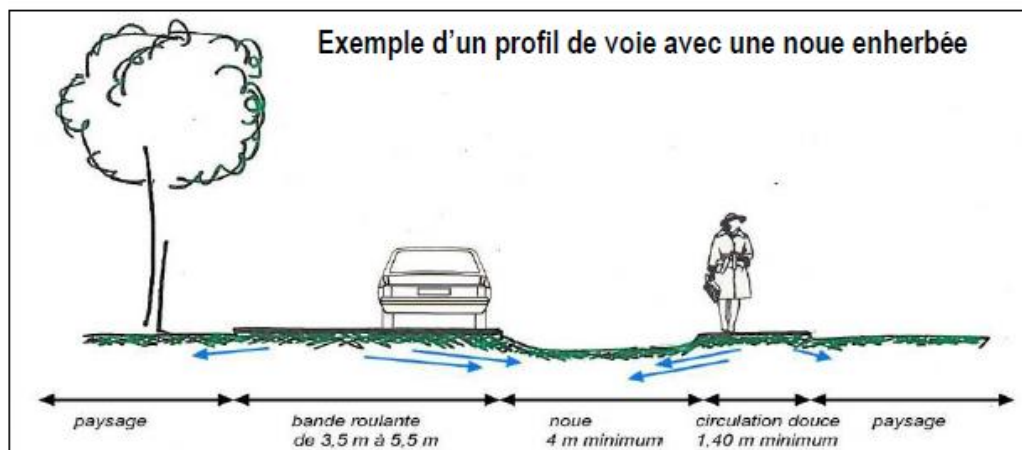
La gestion des eaux de ruissellement, par le biais de fossés ou de noues, et de bassins paysagers, permet de conjuguer gestion optimale des ruissellements et apport écologique en participant aux continuités écologiques composant la trame verte et bleue :

- Il s'agira d'inciter à limiter l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble des projets : sur les parcelles, proposer pour les espaces de circulation, les terrasses, etc. des **matériaux perméables** visant à limiter les flux et permettre l'absorption des eaux de pluie sur la parcelle (se référer au coefficient de biotope par surface) ;
- Autant que possible, la conception des nouveaux quartiers intégrera un principe de gestion des eaux pluviales par techniques douces et notamment la noue.

La noue peut accompagner le tracé des voies. Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement sont drainées par celle-ci. Cette dernière a plusieurs rôles : elle filtre, absorbe, retient, ralentit et guide l'eau. Cette alternative à la gestion par réseaux enterrés permet une gestion plus respectueuse de l'environnement en réduisant les risques de pollution bactériologique, en offrant de nombreuses possibilités de régulations des flux d'eaux.

Au-delà de la réalisation de tels équipements, l'aménagement devra **conserver les fossés existants** sur zone ou en prolongement. L'aménagement devra respecter et compléter le maillage des fossés existants.

Exemple d'un profil de voie avec une noue enherbée :



VI. TRAME VIAIRE. STATIONNEMENT ET ESPACES PUBLICS

Les accès

Les accès obligatoires et la trame viaire figurant aux schémas doivent être considérés comme le minimum à réaliser. Ils n'interdisent pas la réalisation d'accès ou de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

La trame viaire

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivront le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré. La trame viaire projetée, représentée par les principes de voie, sera reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire fera l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorisera l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère en place et veillera à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient être assurées par des haies et des fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des voies de dessertes seront adaptées au volume de logements ou d'équipements à desservir. Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et éviteront d'être en impasse.

Le stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles au sein des nouvelles opérations doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Il sera géré à la parcelle, sur le terrain d'assiette du projet et en dehors des voies publiques, et devra permettre de garer 2 véhicules au moins par logement. A défaut, il pourra également se présenter sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Des places seront réservées pour les visiteurs à hauteur de 1 place pour 3 lots.

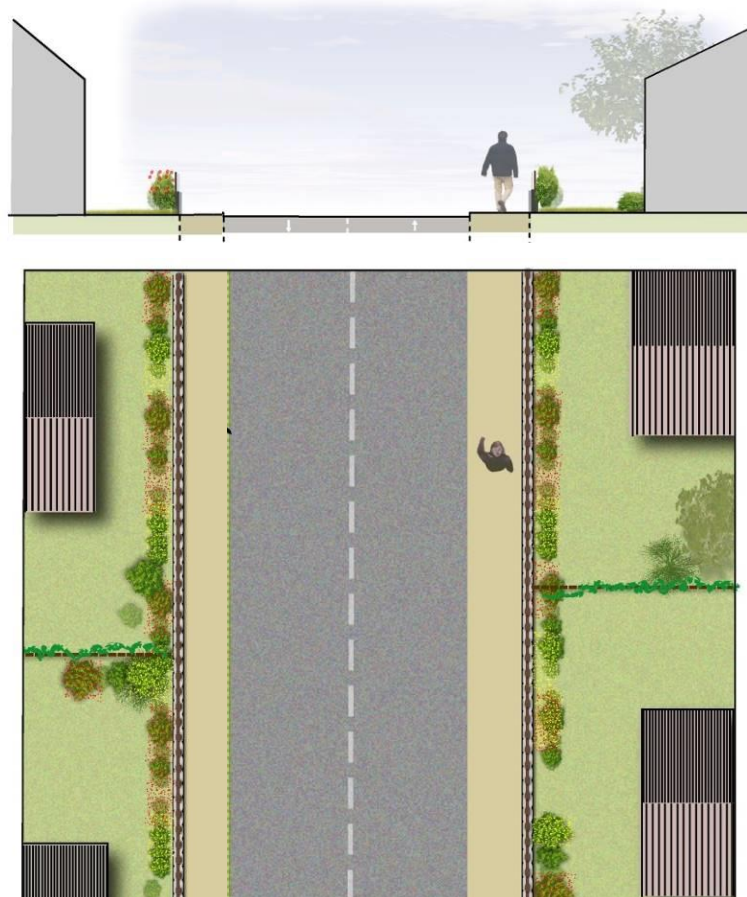
Principe de liaisons douces et d'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Les sites de développement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements doux (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite. A titre indicatif, les dimensions minimales sont de :

- 1,50 mètres pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...);
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle);
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles.

Plusieurs matériaux peuvent servir à la réalisation des espaces piétonniers, ils doivent être clairs dans tous les cas, de la teinte des sables et des graves locales, pour se différencier de la voirie et disposer d'un albédo élevé. Le béton désactivé est conseillé, c'est la surface la plus élégante et la plus dispendieuse. Le béton brossé constitue une alternative moins onéreuse. Les surfaces stabilisées (à la chaux notamment) peuvent être utilisées, elles sont perméables mais sont moins durables et nécessitent plus d'entretien.

Dans ces zones de développement résidentiel, les opérations d'aménagement et les projets d'implantation devront prévoir des emprises de voirie conformes aux objectifs de liaison et de desserte suivant leur fonction. Un profil de principe illustre le partage souhaitable de l'espace sur ces voies nouvelles, cette coupe ayant une valeur indicative.



VII. GESTION DES DÉCHETS

Les déchets des ménages

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- Sur toutes les zones et en cas d'impossibilité technique (voie en impasse), le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers ;
- Le respect des exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères.

Les politiques de gestion de déchets évoluent beaucoup suivant les intercommunalités et surtout les pratiques des citoyens. Il est difficile et peu constructif d'être plus précis pour les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation. De plus, chaque mode de gestion doit être accompagné de modalités pour réduire la production de déchets à la source, donnée sur laquelle le PLU a peu d'outils.

Les déchets verts

Il est important de noter l'importance du choix des végétaux de clôture. En effet, les végétaux résineux / persistants de type : thuya, cupressus, laurier palme, etc. produisent des déchets en grande quantité et de faibles qualités pour le compostage. Les feuillus recommandés dans le chapitre précédent ont, en plus de leurs qualités écologiques, l'avantage de produire moins de déchets et de bonne qualité, c'est-à-dire convenant parfaitement pour le compostage.

Ainsi, le choix des végétaux indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement est une donnée très conséquente dans la gestion des déchets.

VIII. PROGRAMMATION/PHASAGE DES SECTEURS D'OAP

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines éventuellement en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteur ne précise donc pas d'échéance de réalisation ni le découpage par phase.

Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les orientations d'aménagement pourra se réaliser à court ou moyen terme. La présentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante et exigée car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les sites de projet viennent s'insérer dans la présentation des orientations d'aménagement, objet du présent document. Le croisement des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération. Les dispositions réglementaires contenues dans le PLU sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

Le phasage est soumis à la prise en compte de certaines exigences :

- L'aménagement de l'ensemble de la zone 1AU devra être présenté dès la première tranche ;
- Les voies en impasse seront proscrites pour les zones à vocation d'habitat. Néanmoins, elles pourront être tolérées pour rationaliser l'urbanisation de l'îlot durant une période donnée dans le cadre d'une coordination des aménagements/phasage du secteur considéré. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

Par ailleurs, afin de tenir compte des délais de réalisation des équipements et réseaux nécessaires à la desserte des zones à urbaniser, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones 1AU est mis en place. Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa « Les Trois Moulins » ne pourra avoir lieu tant que 70 % des constructions de la zone 1AUB « Grand Village » ne seront pas achevées.

B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS

L'aménagement des sites présentés ci-après est soumis au respect d'orientations d'aménagement particulières, décrites et illustrées dans les pages suivantes.

Ces orientations indiquent notamment :

- **Les objectifs d'aménagement :**
 - Les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes ;
 - Les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées ;
 - Les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles) ;
 - Les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques ;
 - Les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver.
- **Les objectifs programmatiques :**
 - Sauf indication contraire, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations ;

En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustement dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés

A L'OUEST. DU BOURG A LA BERNARDIERE



CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OAP





Caractéristiques du site

D'une surface respective de 3,16 ha et 0,5 ha, le secteur n°1 « Les Trois Moulins » (en zone 1AU) et le secteur n°2 (en zone UA) sont situés à l'Ouest du centre bourg. Ils sont accessibles depuis la rue de la Bernardière, qui constitue une coupure entre les deux sites, mais également par la rue du Bourg pour la zone 1AU. Non bâtis à ce jour, ils sont occupés :

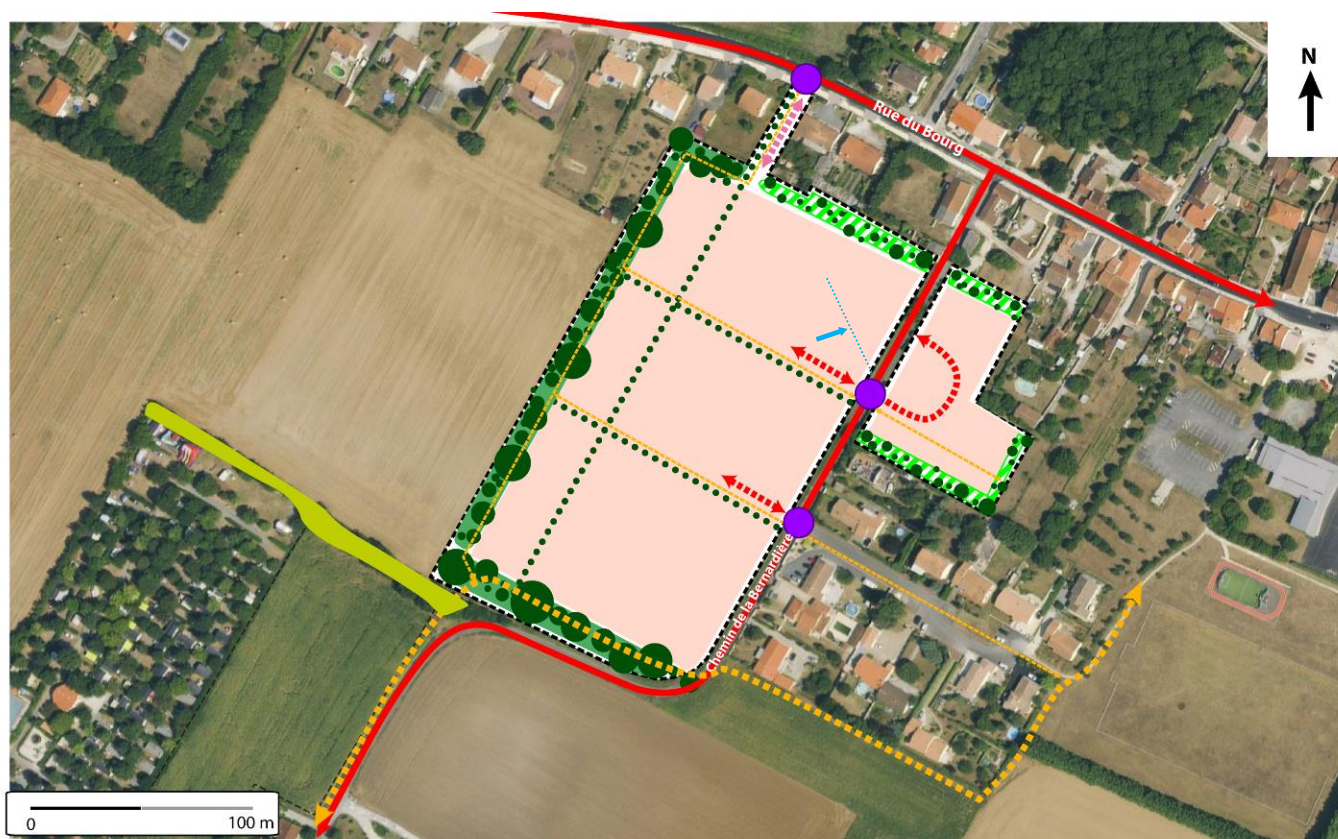
- par des cultures céréalières, pour le secteur 1
- par des fonds de jardin et des friches, pour le secteur 2

En cœur d'agglomération, les sites se trouvent à proximité des équipements publics et scolaires majeurs de Saint-Nazaire-sur-Charente, des équipements sportifs (stade), de la mairie et de l'église. Situés à l'arrière de maisons de type pavillonnaires, ils sont facilement accessibles en raison de leur localisation en bordure d'une voie structurante et de la présence de raccordements possibles par la rue de la Bernardière.

Vocation future

Le site de projet doit permettre la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat s'intégrant harmonieusement au bâti existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



1- PRINCIPES URBAINS

- Périmètre des zones 1AU (3,1 ha) et UA (0,5 ha)
- 20 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnements
- Secteur dédié à l'habitat
 - 1AU | Densité minimale brute : 15 logements/ha
Nombre minimum de logements : 45
 - UA | Densité minimale brute : 15 logements/ha
Nombre minimum de logements : 7

2- PRINCIPES PAYSAGERS

- Haie bocagère à conserver
- Bande paysagère à créer sur l'espace commun
- Bande paysagère à créer sur l'espace privé
- Arbres isolés ou haie bocagère à planter
- Alignement d'arbres à créer

5- EQUIPEMENTS

A- ASSAINISSEMENT

Zone directement raccordable au réseau d'assainissement collectif

Maillage interne à réaliser (en gravitaire en priorité)

B- ELECTRICITÉ

Le site est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension

Maillage interne à réaliser

C- EAU POTABLE ET DÉFENSE INCENDIE

Le site est raccordable au réseau d'eau potable

Réseau d'eau potable :
Maillage interne à réaliser

Défense incendie :
Hydrants disponibles
Consulter le SDIS

D- GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les dispositifs de réception des eaux pluviales doivent être intégrés aux espaces paysagers (bassin de rétention, noues, fossés, phytoépuration).

Point bas vers lequel ruissellent les eaux pluviales

3- PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCES

ACCES

- Desserte routière existante
- Desserte routière :
 - 1 accès double sens à créer depuis la rue du Bourg (RD 125), sans possibilité de stationnement
 - 3 accès à créer depuis le chemin de la Bernardière :
 - 2 accès double sens (1AU)
 - 1 accès sens unique (UA)
- Carrefour à conforter

LES LIAISONS DOUCES

- Cheminement doux structurant à créer
- Cheminements doux internes à créer

4- PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Respect d'un gabarit allant de R à R+1 maximum

Recherche d'une performance énergétique et environnementales, en privilégiant une orientation des façades vers le Sud et la récupération des eaux de pluies par une noue paysagère.

II. A L'EST DU BOURG. LE LONG DE LA RUE DU GRAND VILLAGE

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OAP



Caractéristiques du site

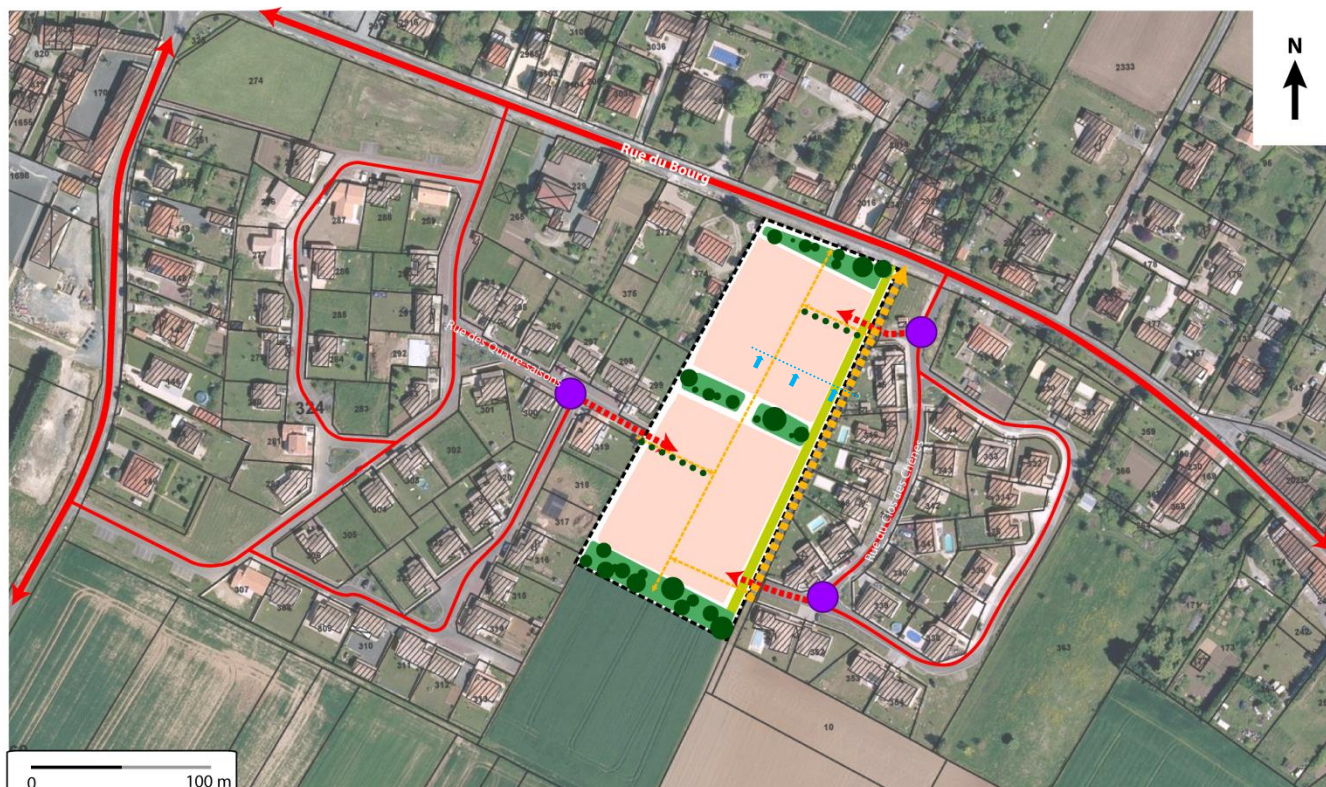
D'une surface de près de 1,4 ha, le secteur de « Grand Village », en zone 1AU, est situé à l'Est du centre bourg, le long de la rue du Grand Village. Non bâti à ce jour, il est occupé en totalité par une prairie et bordé par une haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, composée d'un mélange de frênes, d'érables et d'ormes.

En cœur d'agglomération, la zone se trouve à proximité des équipements publics et scolaires majeurs de Saint-Nazaire-sur-Charente, de la mairie et de l'église. Entourée par de l'habitat pavillonnaire relativement récent, elle est facilement accessible en raison de sa localisation en bordure d'une voie structurante et de la présence de raccordements possibles avec la rue du Clos des Chênes et de la rue des Quatre-Saisons.

Vocation future

Le site de projet doit permettre la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat s'intégrant harmonieusement au bâti existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



1- PRINCIPES URBAINS

- Périmètre de la zone 1AU (1,4 ha)
- 20 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnements
- Secteur dédié à l'habitat
- Densité minimale brute : 15 logements/ha
- Nombre minimum de logements : 20

2- PRINCIPES PAYSAGERS

- Haie bocagère à conserver
- Bande paysagère à créer sur l'espace commun
- Arbres isolés ou haie bocagère à planter
- Alignement d'arbres à créer

5- EQUIPEMENTS

A- ASSAINISSEMENT

Zone directement raccordable au réseau d'assainissement collectif

Maillage interne à réaliser (en gravitaire en priorité)

B- ELECTRICITÉ

Le site est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension

Maillage interne à réaliser

3- PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCES

ACCES

- Desserte routière existante
- Desserte routière à créer (3 accès double sens) :
 - deux depuis la rue du Clos des Chênes
 - un depuis la rue des Quatre-saisons
- Carrefour à conforter

LES LIAISONS DOUCES

- Cheminement doux structurant à préserver et à conforter
- Cheminements doux internes à créer

4- PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Respect d'un gabarit allant de R à R+1 maximum

Recherche d'une performance énergétique et environnementales, en privilégiant une orientation des façades vers le Sud et la récupération des eaux de pluies par une noue paysagère.

D- GESTION DES EAUX PLUVIALES

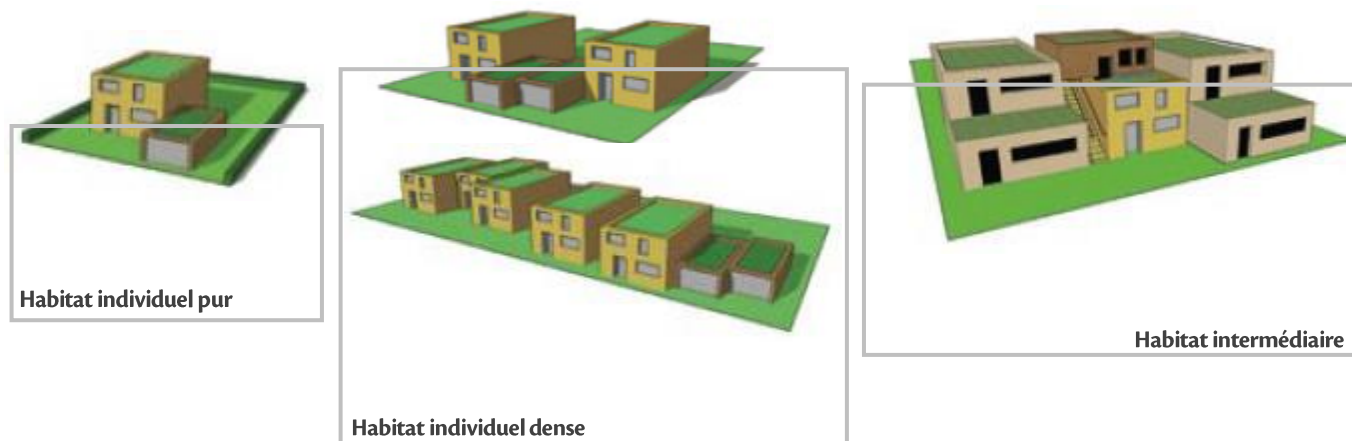
Les dispositifs de réception des eaux pluviales doivent être intégrés aux espaces paysagers (bassin de rétention, noues, fossés, phytoépuration).

- Point bas vers lequel ruissellent les eaux pluviales

C – ORIENTATIONS GENERALES – CAHIER DE REFERENCES

I. DES FORMES D'HABITAT ALTERNATIVES A LA MAISON INDIVIDUELLE

A la différence de la maison individuelle – libre – qui ne comporte qu'un seul logement par parcelle (individuel pur), il existe des formes d'habitat individuel dense – groupé ou accolé – ainsi que des formes d'habitat intermédiaire permettant de constituer de petits ensembles urbains et d'économiser l'espace.



L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE

L'habitat individuel dense regroupe un ensemble de logements, accolés ou groupés, qui ne se superposent pas mais qui forment un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble. Chaque foyer bénéficie d'un logement privé ouvert sur un jardin de plain-pied, tout en bénéficiant d'aménagements voire d'espaces collectifs partagés (type de matériaux, solutions thermiques et d'assainissement, parfois locaux communs, etc.).

Exemples de logements individuels groupés ou accolés



Maisons individuelles jumelées / R+1 (Fouras, 17)



Maisons individuelles jumelées / R+1
(Travaux, 39 - Atelier ZOU architecture)



Maisons individuelles groupées / R+1 (Fraize, 88)



Ensemble de maisons individuelles « pures » et jumelées / R et R+1 (Cestas, 33)

La maison de ville ou maisons en bande

Cette forme d'habitat se présente sous forme de maisons mitoyennes, comportant un ou plusieurs logements superposés. On parle de maisons de ville ou en bande du fait de la composition urbaine des bâtiments qui présentent systématiquement une façade sur rue – généralement à l'alignement – et peut avoir une autre façade sur cour ou sur jardin à l'arrière. Il s'agit d'une morphologie urbaine de type traditionnel qui correspond à une architecture organisée autour de rues, d'allées piétonnes, voire de placettes, qui dont la taille est proportionnée aux volumes bâtis. Les accès aux logements peuvent être individuels ou collectifs.



Maisons de ville / R+1 (Territoire de la CARO - 17)



Maisons de ville / R (Territoire de la CARO - 17)



Maisons de ville / R+1 (Territoire de la CARO - 17)

L'HABITAT INTERMEDIAIRE (OU SEMI-COLLECTIF)

Le concept « d'habitat intermédiaire » ou d'habitat « à coût abordable » est né, dans les années 70, d'une volonté d'offrir un habitat personnalisé à tous avec le souci d'une meilleure gestion de la consommation foncière. Dès lors, ce type d'habitat, ni réellement individuel, ni réellement collectif, offre une densité intermédiaire entre l'individuel et le collectif en développant des formes urbaines adaptées à l'utilisation de parcelles réduites. Trois critères sont essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3.



L'HABITAT COLLECTIF

L'habitat collectif regroupe plusieurs logements qui se superposent et dont la desserte est assurée par des parties communes bâties. Au sein d'un même immeuble, les logements - sous forme d'appartements de superficie variable - peuvent être en locatif ou en accession à la propriété. L'habitat collectif est peu consommateur d'espace et permet une meilleure desserte (infrastructures, équipements...) à un coût moins élevé. La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours ou barres, mais également - et de plus en plus - d'immeubles de petite taille, dont la densité bâtie est sans rapport avec les grands ensembles des années 60.



Petit collectif accueillant 5 logements sociaux / R+1 (Fouras, 17)



Habitat collectif – logements sociaux / R+1 (Lanton, 33)

II. DÉPLACEMENTS

Cheminements piétons (dimensions données à titre indicatif)

Le dimensionnement général des trottoirs veillera à intégrer systématiquement le déplacement des PMR (dévers, pente, largeur, palier de repos, etc.) et les dispositifs nécessaires (bandes d'éveil à la vigilance) seront intégrés le mieux possibles aux aménagements. A titre indicatif, la largeur minimale des trottoirs PMR est égale à 1,40 m, pouvant être réduite à 1,20 m au droit d'un obstacle. Entre un mur de façade et un obstacle, la largeur doit être de 1,40 m minimum.

Si des mobiliers urbains (candélabres, corbeilles, potelets, ...) sont prévus sur le trottoir alors la largeur recommandée sera de 1,80 m (minimum 1,60 m) pour être certain de respecter la largeur PMR. Les ressauts de bordures sont au maximum égaux à 2 cm pour un cheminement PMR. Le dévers est limité à 2 % pour un cheminement PMR.

La pente longitudinale est limitée à 5 % avec un palier de repos tous les 10 m si la pente dépasse 4 %. La pente est également limitée à 8 % sur 2 m et à 12 % sur 50 cm. La largeur minimale de traversée piétonne sera égale à 2,50 m. La largeur minimale de l'abaissé de trottoir (ressaut 2 cm) est de 1,20 m.



Clous podotactiles



Dalle podotactile

Chaussées



Exemple séparatif planté



Exemple de voie aménagée avec végétalisation en pied de muret



Allée piétonne plantée en bordure de voie dans le bourg



Chaussée avec potelets séparatifs, accotement piéton en béton désactivé et engazonnement arboré



Ambiance rue végétalisée avec accotements piétons et bande engazonnée localement arborée et paysagère





Allée piétonne avec alignement d'arbres

L'aménagement de la chaussée nécessite également une réflexion autour de la gestion des eaux pluviales. Pour cela, la noue crée un dispositif paysager parfaitement intégrée à l'espace, dont la largeur permet de développer parfois un véritable jardin pluvial. Support d'une trame hydraulique, les noues et fossés permettent de s'intégrer au relief du site, de constituer des respirations et des perméabilités des structures viaires tout en intégrant la notion technique de récupération et de phytoremédiation.

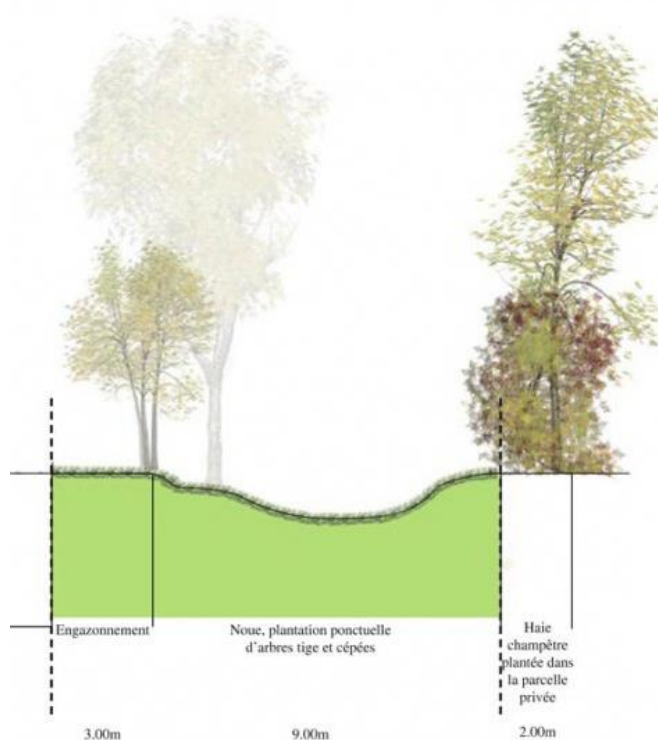




Noue intégrée aux cheminements ou en bordure de voirie



Noue en abord de parc



Coupe de principe de la noue (profondeur / accotement)



Jardin pluvial



**Bassin paysager de collecte des eaux de pluie
de Saint-Nazaire-sur-Charente**

Stationnements (dimensions données à titre indicatif)

La longueur recommandée d'une place de stationnement est de 5 m minimum quelle que soit sa disposition. La largeur du stationnement longitudinal est égale à 2 m. La largeur du stationnement en bataille ou en épi est égale à 2,50 m. Le stationnement en bataille (à 90°) assure une meilleure capacité de stationnement à surface équivalente.

La voie de circulation doit avoir une largeur minimale de :

- 5 m pour du stationnement en bataille ;
- 4 m pour du stationnement en épi à 60° ;
- 3 m pour du stationnement en épi à 45°.

La largeur minimale d'un stationnement PMR est de 3,30 m. Un aménagement PMR doit permettre d'amener le PMR de la place de stationnement jusqu'au cheminement piéton.

Le parking est un espace souvent très minéralisé. Aujourd'hui, il peut être facilement intégré à l'espace, par des principes de végétalisation qui contrastent avec l'aspect minéral. En matière de phytoépuration, la végétation contribue à assainir l'air et à capter certains polluants. Le détail apporté à cet espace permet d'y trouver une échelle plus piétonne, en intégrant des espaces de circulations douces distincts ; le végétal là encore guide le piéton.

Aujourd'hui, les technologies de revêtements permettent d'avoir des chaussées drainantes ou poreuses, limitant l'imperméabilisation de l'espace.

Enfin, l'énergie et la ressource solaire peuvent être des questions centrales en matière d'aménagement. Ainsi, certains dispositifs peuvent être mis en place pour favoriser les emplacements de voitures électriques et parallèlement un rechargement du dispositif d'alimentation par captage de l'énergie solaire.



Parking paysager : emplacements en stabilisé avec plantations, bordure pavée



Parking aux places de stationnement marquées discrètement



Parking paysager avec engazonnement

III. PALETTES DE VÉGÉTAUX ET DE MATÉRIAUX

VEGETAUX

ARBRES

Les essences proposées sont rustiques et champêtres et emprunte le langage boisé local.

Erables, plusieurs espèces. Les érables sont des essences très rustiques. Leur feuillage découpé, parfois très lacinié présente un intérêt automnal remarquable. Les samares colorées et originales, le bourgeonnement coloré et l'intérêt de l'écorce de certaines espèces font des érables une essence adaptée pour la commune. Le port naturel, très ramifié, sera recherché dans les sujets.



Erable trilobé



Erable griseum



Erable henryi



Erable champêtre



Erable champêtre en automne



Fruit

Ormes, Charmes, Frênes, Chênes et Noyers complètent également ce cortège végétal. Cette palette présente l'intérêt d'arbres feuillus, parfois marcescents, résistants aux maladies et au gelées et adaptées au milieu charentais.

**Orme des bois****Orme résistant****Chêne pédonculé****Frêne****Feuille de frêne commune****Fleur de frêne**



Noyer regia + fruit



Noyer noir + fruit



Merisier printemps automne

ARBUSTES

La palette végétale se complète d'essences d'arbustes, avec des plantes fleuries, odorantes, qui restent d'un cortège de jardin commun.



Aubépine



Cornouiller mâle (ou sauvage)



Sureau


Prunellier

Viorne

Tamaris

Les plantes présentent un intérêt de feuillage, de floraison, de ramure ou d'écorce colorée, de fruit... et représentent un intérêt écologique notable.

STRATE HERBACÉE

Sur les terre-pleins séparatifs, on peut envisager une strate plus colorée avec des prairies fleuries. Elle complète l'aspect bucolique et jardinée de la promenade. Elle est constituée de vivaces, annuelles, et de graminées. Dans les bandes paysagères, ce sont les fougères qui compléteront l'aspect sous-bois.


Prairie fleurie

Fougère aigle

RETELEMENTS - PIETONS

Le béton désactivé convient bien au revêtement urbain ou aux abords des espaces publics ou bâtiments administratifs. Le stabilisé est utilisé pour les grandes surfaces à recouvrir ou bien, là où la déambulation est plus fréquente.

La teinte la plus clair / beige sera recherchée pour l'aménagement



Exemple de revêtement piéton

Le revêtement peut également être pavé. Les pavés souligneront notamment les caniveaux, les stationnements, les bordures et les plateaux traversants.



Bordure paysagère pavée



Caniveau avec pavés



Caniveau pavé avec stabilisé



Caniveau pavé marquant la limite stationnement / voirie

MOBILIER URBAIN

Exemple de mobilier à intégrer dans les espaces de transitions parking/piétons/cycle dans les espaces publics. Par ailleurs, le mobilier c'est aussi les éléments d'assise, le tout en s'harmonisant à l'ensemble du parti d'aménagement (bois, métal, pierre...)



Banc et parc à vélo au sein de l'espace public



Banc bois et métal avec dossier, au sein de l'espace public



Table de pique-nique en bois et béton, s'insérant dans un espace naturel

CLOTURES, MURETS ET BARRIERES

Les murets peuvent être en moellons calcaires comme les murs et murets traditionnels. Les pierres peuvent être issues des carrières locales ou en remploi. Le muret peut être doublé d'une frange végétale.



Mur traditionnels en moellons calcaires sur la commune



Mur traditionnels en moellons calcaires surmonté d'une grille sur la commune

Le muret peut être un prolongement de la construction existante et constituer un clos au jardin. Le muret sert aussi de transition marquée, notamment avec l'espace agricole.

ECLAIRAGE

L'éclairage en milieu bâti ou naturel, contribue à pérenniser les aménagements proposés lors de manifestations nocturnes qui peuvent se dérouler : rencontres sportives à la salle de sport, animations, fête foraine. Sur les partis architecturaux sollicités, l'éclairage pourra mettre en valeur certaines façades soignées de la commune. L'éclairage peut également contribuer à souligner le végétal.



Eclairage sur voie



Eclairage au sein d'un espace public