

5bis

COMMUNE DE SAINT-PORCHAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Modification Simplifiée n°2

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

modifié

**DOSSIER NOTIFIÉ AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
MIS A DISPOSITION**

le 21 mai 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations d'aménagement ou de construction décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et devront les respecter dans l'esprit.

(Code de l'urbanisme - articles L123-1 troisième alinéa, et R123-3-1)

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITE.

L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, A DEFAUT D'ETRE REMISE EN CAUSE, ETRE ADAPTEE LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS D'AMENAGEMENT.

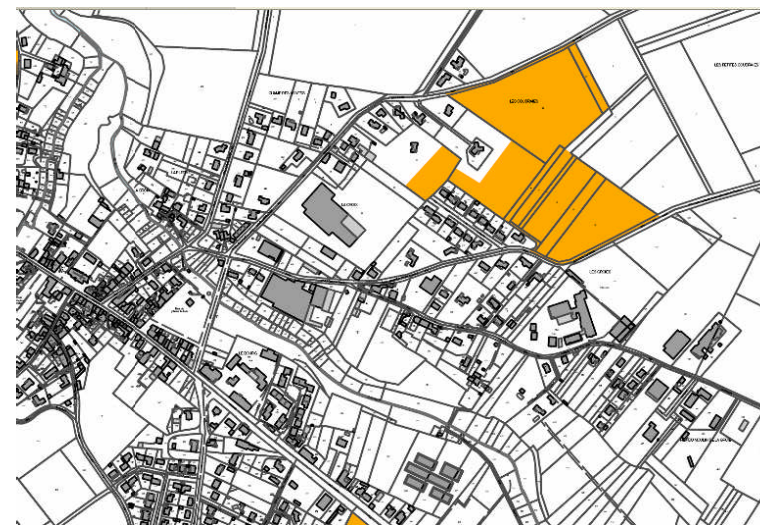
Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les secteurs suivants :



Secteur des Coudraies (zone AU)



lotissement rue de Coubertin - arrière du lotissement, vue depuis la rue du Stade



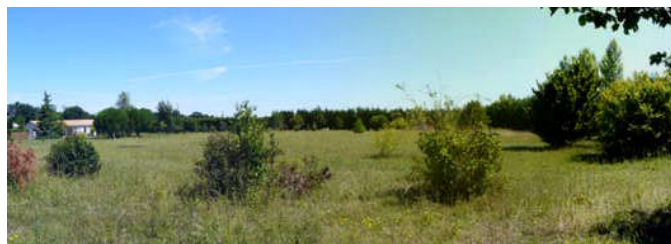
Problématiques :

- Entrée de village Nord
- Proximité du site sensible de la Roche Courbon (site classé, Natura 2000)
- Diversité et complémentarité des fonctions et vocations des quartiers alentours :
 - . habitat,
 - . zone d'activités mixte : commerce (Ecomarché), artisanat, industrie
 - . équipements structurants à proximité directe : collège, terrains de sport, Maison de l'Enfance, ...
 - . terres agricoles cultivées au Nord.

Secteur des Coudraies



vues depuis rue des Coudraies



jardins à l'arrière des habitations à l'ouest de la zone AU



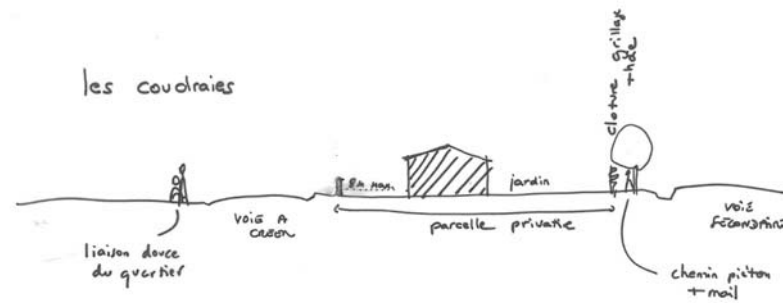
Principes d'aménagement :

- Rationaliser et organiser l'aménagement de la zone : desserte, implantation

Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine

- garantir la qualité d'entrée de village nord : lien piéton, plantations (mail) sur emprise publique, haies végétales, jardins plantés

vue depuis la rue des Coudraies - entrée Nord du village

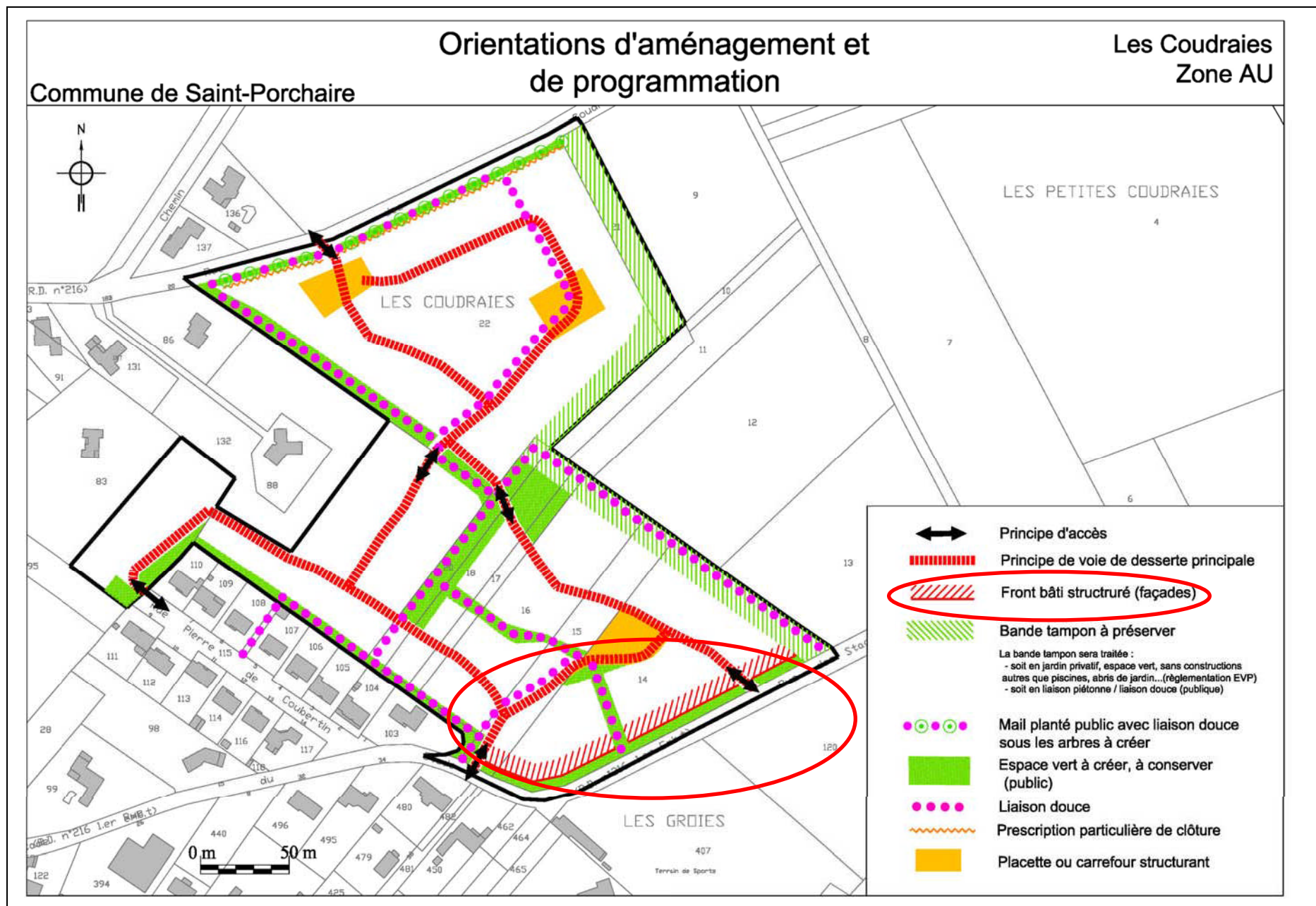


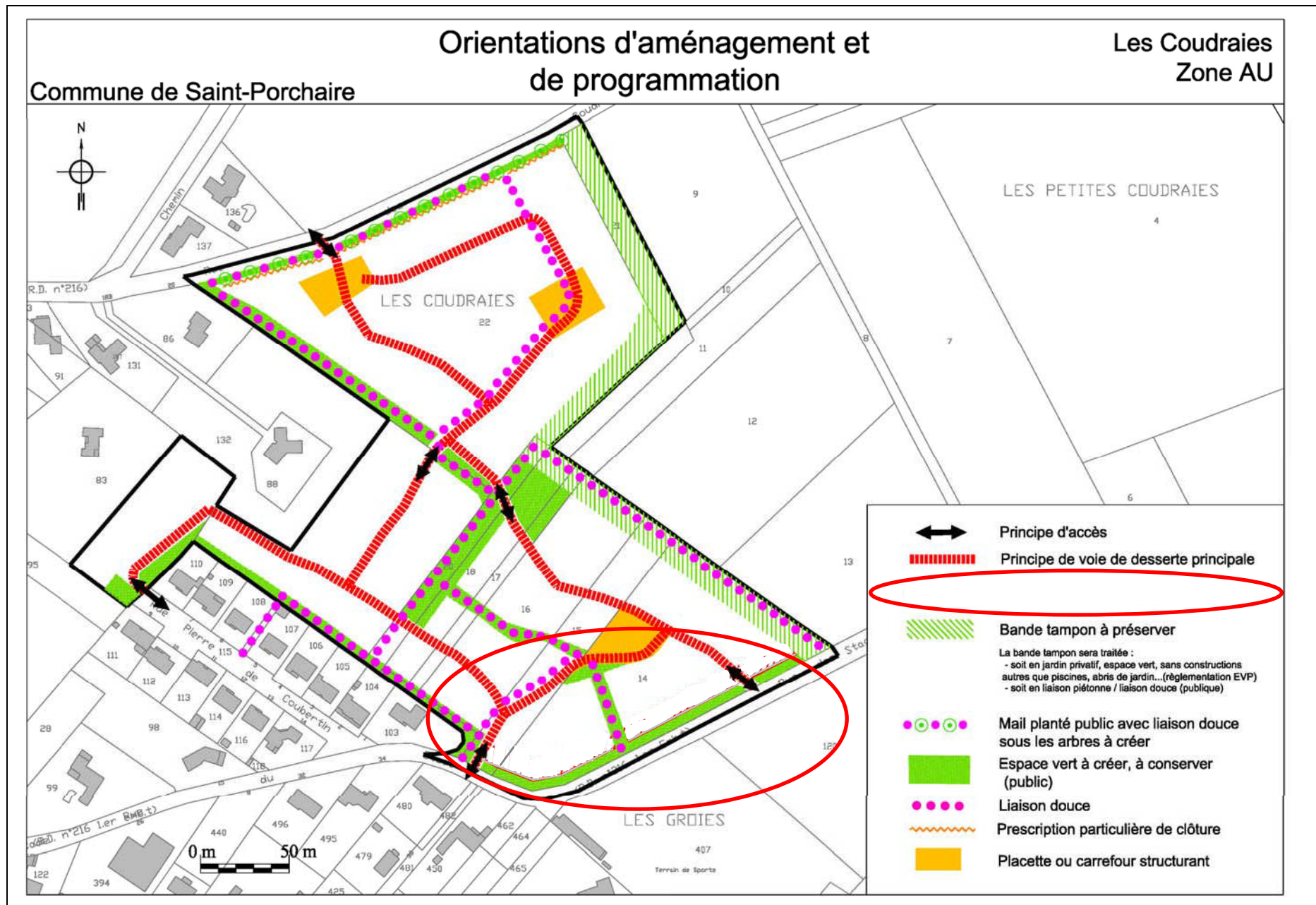
coupe de principe rue des Coudraies



- Créer une trame viaire et des liaisons structurées :

- Accès
- Desserte
- Lien entre zones UB et UE bâties et zone AU (voies, liaisons piétonnes)
- Trame de venelles et de cheminements piétons vers les équipements structurants et le bourg
- Développer les modes doux de déplacement (pistes cyclables, cheminements piétons...) dans le secteur, en lien avec les quartiers alentours
- Prévoir la gestion intégrée des eaux pluviales







COMMUNE DE SAINT-PORCHAIRE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
[EXTRAIT- SECTEUR LES GRANDES RENAUDIERES]**

Modification simplifiée n° 4

**DOSSIER NOTIFIÉ AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
MIS A DISPOSITION**

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les secteurs suivants :



Secteur des Grandes Renaudières (zone AU)



mail planté le long de la rue nationale, entre la gendarmerie et les premières habitations du bourg (face à l'EPAHD)



*terrains agricoles cultivés le long de la rue nationale
(à droite limites et clôtures « arrières » des habitations existantes - limite urbaine Est du village*



Problématiques :

Secteur agricole inséré dans la zone urbaine d'entrée de ville « Est » (rue Nationale)

Nécessité d'urbaniser les « dents creuses » de l'entrée de ville, en lien avec la gendarmerie et avec les quartiers résidentiels à l'« arrière » (au sud ouest)

Restructurer / requalifier l'entrée de ville Es, pour éviter des opérations individuelles ou groupées au « coup par coup », sans cohérence et sans « lien » avec le village et quartiers existants

Garantir les liaisons douces vers le bourg, les commerces, services et équipements ET vers le futur supermarché (entrée Est)



vue sur les quartiers résidentiels pavillonnaires Sud-Ouest



la gendarmerie et ses logements

Principes d'aménagement :

- Concevoir un nouveau quartier résidentiel au sein de quartiers existants, en optimisant et en rationalisant l'usage des terrains
- Assurer le lien avec les habitations existantes
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site

Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine :

Formes urbaines :

- Permettre la mixité entre habitat individuel groupé et habitat individuel
- Favoriser des densités plus importantes de part et d'autre de la gendarmerie : individuel groupé, petits collectifs, implantations en limite(s) séparative(s), R+1...
- Rue Nationale : l'implantation des constructions (ligne de recul en continuité des constructions existantes), la qualité du front urbain (façades), des clôtures doivent contribuer à structurer fortement l'espace public et à mettre en scène cet axe principal d'entrée de village

Desserte :

. Desserte principale :

- 2 principes d'accès depuis la rue Nationale
- 1 principe de liaison vers le sud à conserver,
- Raccordement aux accès existants vers les quartiers résidentiels au Sud-Ouest

. Desserte secondaire :

- Réseau viaire vers le sud et voie parallèle à la rue Nationale
- Trame de cheminements piétons, vélos vers le bourg, les équipements (ouest), le futur supermarché (est) et les quartiers voisins (sud-ouest)

- Développer les modes doux de déplacement (pistes cyclables, cheminements piétons...)

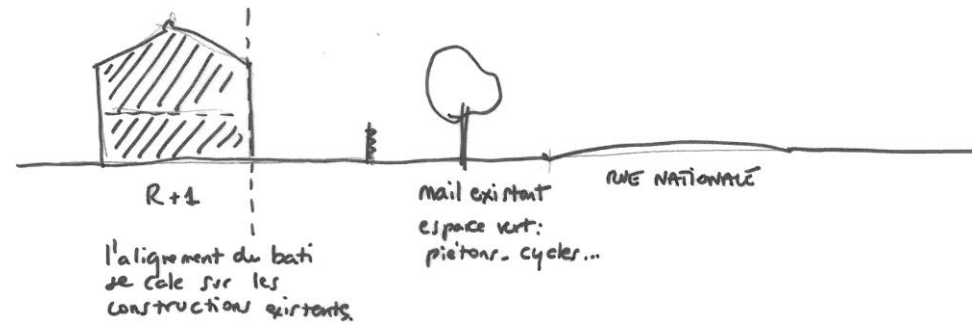
- Gestion intégrée des eaux pluviales



mail planté le long de la rue nationale, entre la gendarmerie et les premières habitations du bourg (face à l'EPAHD)

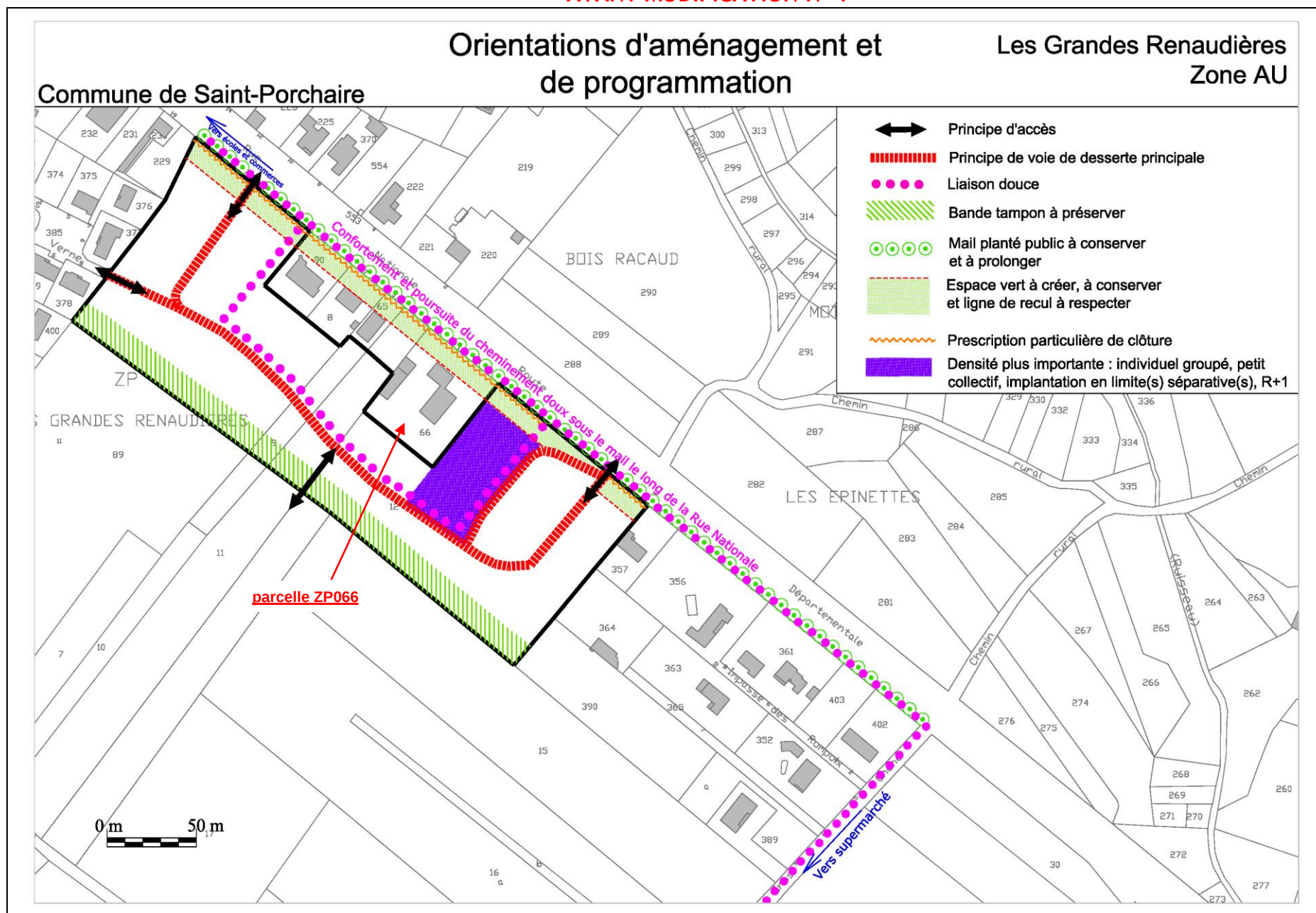
Paysage :

- Conserver et prolonger le mail planté (public)
- Maintenir une bande d'espaces verts, de jardins le long de la Rue Nationale, entre la clôture et les constructions (façades)
- Clôtures : prescriptions particulières de clôtures pour harmoniser et (re)qualifier l'entrée de village
- Ambiance « champêtre » marquée par une trame végétale dense à l'intérieur des îlots
- préservation de bandes tampons (en jardins privés) pour atténuer l'impact sur les franges urbaines par rapport aux terres agricoles au sud (réserve foncière pour développement ultérieur du quartier)



coupe de principe Rue Nationale

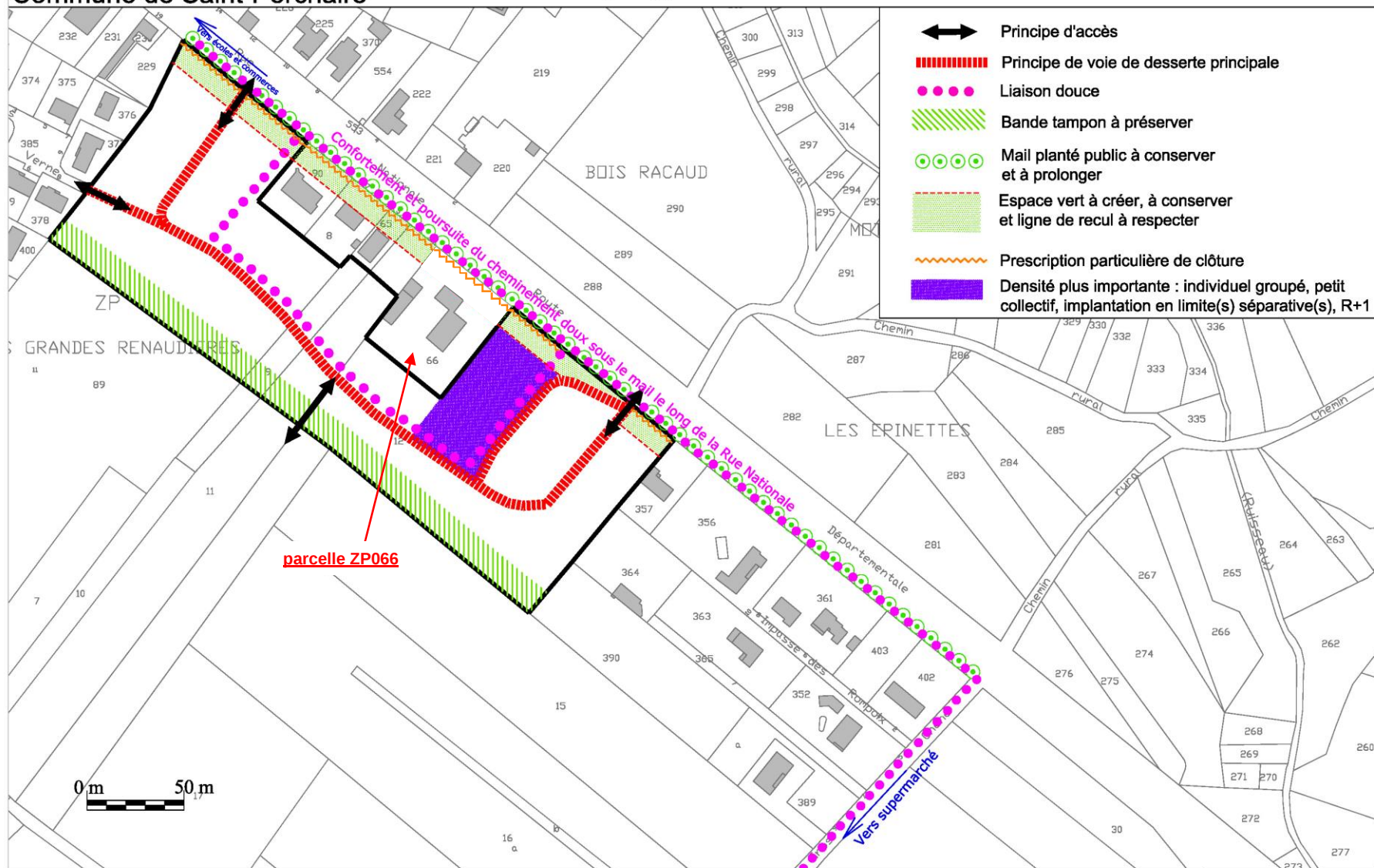




Orientations d'aménagement et de programmation

Les Grandes Renaudières Zone AU

Commune de Saint-Porchaire



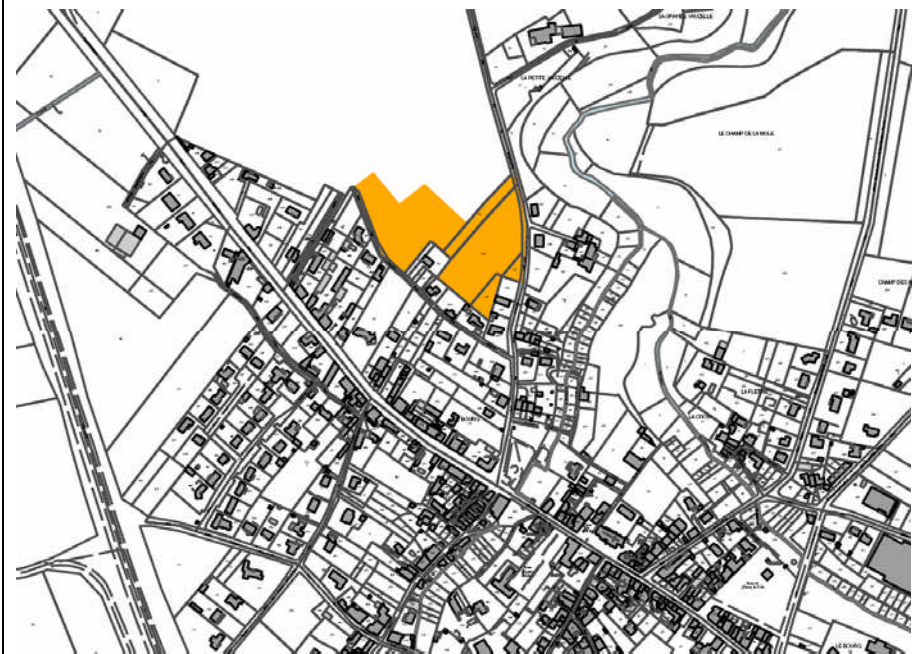
Secteur des Sapins (zone AU)



vues sur l'église



route de la Vauzelle (vers le nord)



Problématiques :

- Entrée de village route de la Vauzelle
- Proximité du site sensible de la Grotte de la Vauzelle et du parc de la Roche Courbon (sites classés, Natura 2000)
- Présence de cavités souterraines en lien avec la grotte de la Vauzelle
- Proximité des équipements structurants et du bourg
- Terres agricoles cultivées au Nord



vue sur les arrières de bâtis (maisons) depuis l'Est



rue des Sapins

Principes d'aménagement :

- Concevoir un nouveau quartier au droit de cette entrée de village, en prenant en compte :
 - la proximité de la grotte de la Vauzelle
 - la présence de cavités souterraines
 - la préservation de la vue sur l'église protégée (MH)
 - la proximité des terres agricoles : franges bâtie/agricole à soigner
- Allier différents types d'habitats :
 - . un ensemble d'habitat groupé pour le logement social
 - . un quartier d'habitat mixte, de type pavillonnaire
- Assurer le lien avec les habitations existantes au sud (voies en sens unique) et avec le bourg (commerces, équipements)
- Assurer la sécurité de l'accès depuis la route de la Vauzelle (virage)
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site

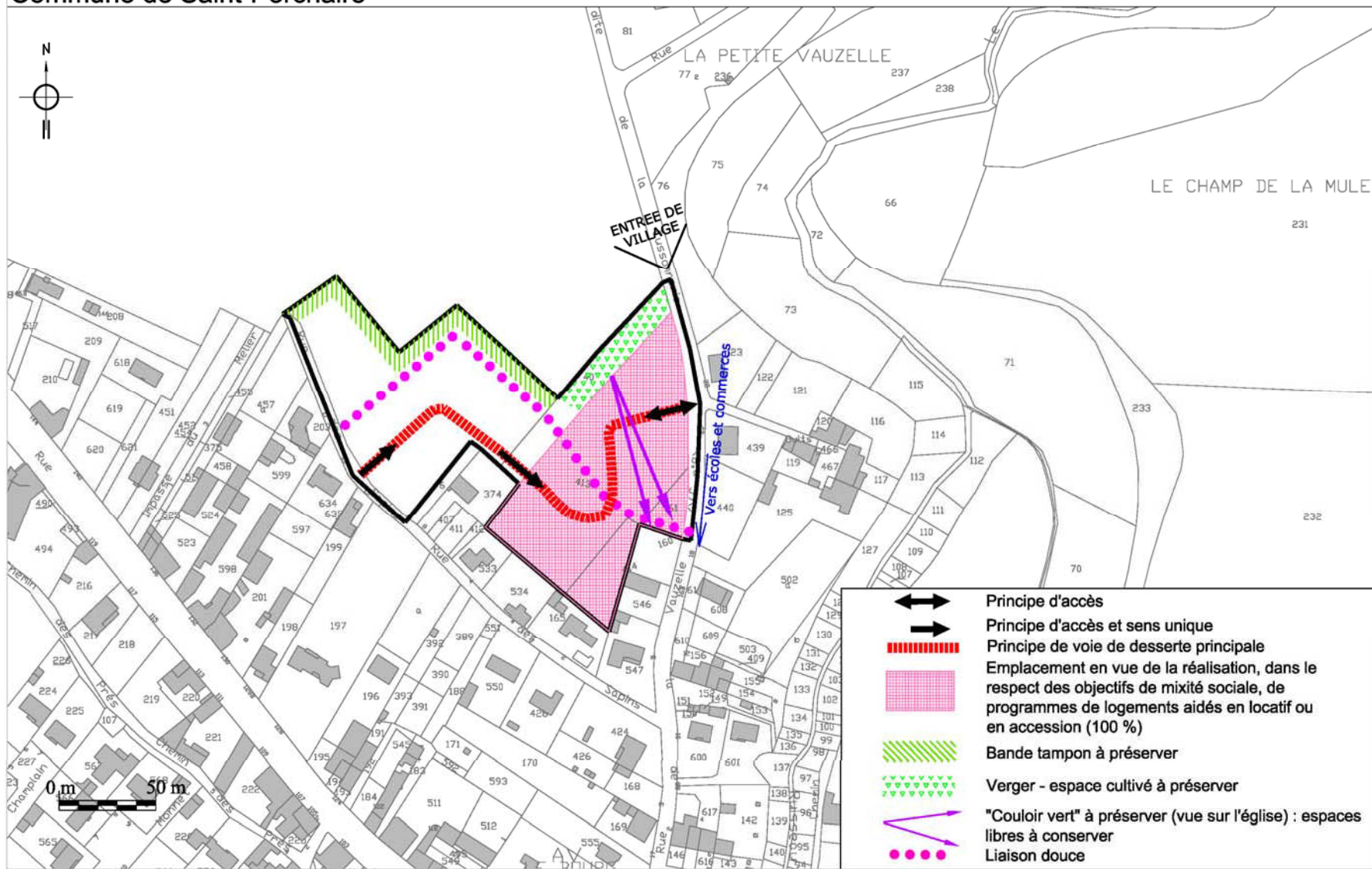
Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine :

- . Desserte :
 - un accès principal depuis la route de la Vauzelle (ne pas multiplier les accès et entrées sorties sur cet axe)
 - Voies de desserte nord-est / sud-ouest
 - Accès depuis la rue des Sapins : sens unique
- . Liaisons douces : cheminement piétons, vélos sur voie « propre »
- . Mixité de l'habitat : servitude spécifique pour réalisation d'une opération de logements aidés (100%)
- . Formes urbaines / implantations : favoriser la mixité entre habitat individuel groupé et habitat individuel
- . Paysage :
 - maintenir, valoriser ou replanter des éléments paysagers existants (haies, arbres isolés...)
 - « marquer » l'entrée de village en conservant le verger existant et en face l'entrée de la grotte de la Vauzelle
 - . « Couloir vert » à préserver : vue sur l'église (clocher)
 - . bandes tampons sur les franges urbaines : maintien de jardins, clôtures végétales (grillages et haies vives), pour qualifier la transition « urbain/agricole »
- . Précaution à prendre en raison de la présence de cavités souterraines proches (en lien avec la grotte de la Vauzelle : sondages, étude géotechnique avant travaux.
- . Gestion intégrée des eaux pluviales

Commune de Saint-Porchaire

Orientations d'aménagement et de programmation

Les Sapins
Zone AU



Secteur rue du Collège (zone UB)



Problématiques :

Zone de « reliquat » non bâtie, jouxtant les quartiers résidentiels, la zone d'activités et les équipements d'intérêt collectif au Nord du bourg

Objectif de mixité de l'habitat et sociale (habitat locatif social)

Préservation de la frange « sud » et vallée du Bruant

Principes d'aménagement :

- Concevoir un quartier résidentiel jouxtant les quartiers existants, qui allie habitat individuel « libre » et habitat social locatif
- Assurer le lien avec les habitations existantes et les quartiers avoisinants
- Préserver le « lien » avec la vallée du Bruant, en protégeant les éléments de paysage intéressants et en constituant une « bande tampon » au sud de la zone
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site

Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine :

Formes urbaines :

- . favoriser l'urbanisation sur la partie nord et « centrale » des terrains et aménager des espaces verts, jardins communs ou privés dans la partie sud, plus pentue, vers la vallée du Bruant
- . mettre en œuvre un projet qualitatif et cohérent avec un effet « greffe » avec les quartiers environnants et un lien entre l'opération « logements libres » et habitat social locatif

Desserte :

- desserte principale : « boucle » de desserte depuis la rue du Collège, sans effet de « raquette » (pas de multiplication d'impasses)
- Prévoir l'emprise pour une liaison douce vers les équipements

Paysage :

- . respect de la topographie du site
- Ambiance « champêtre » marquée par une trame végétale dense à l'intérieur des îlots

Mixité de l'habitat :

- Servitude spécifique pour réalisation d'une opération de logements aidés (100 %) sur une partie de la zone

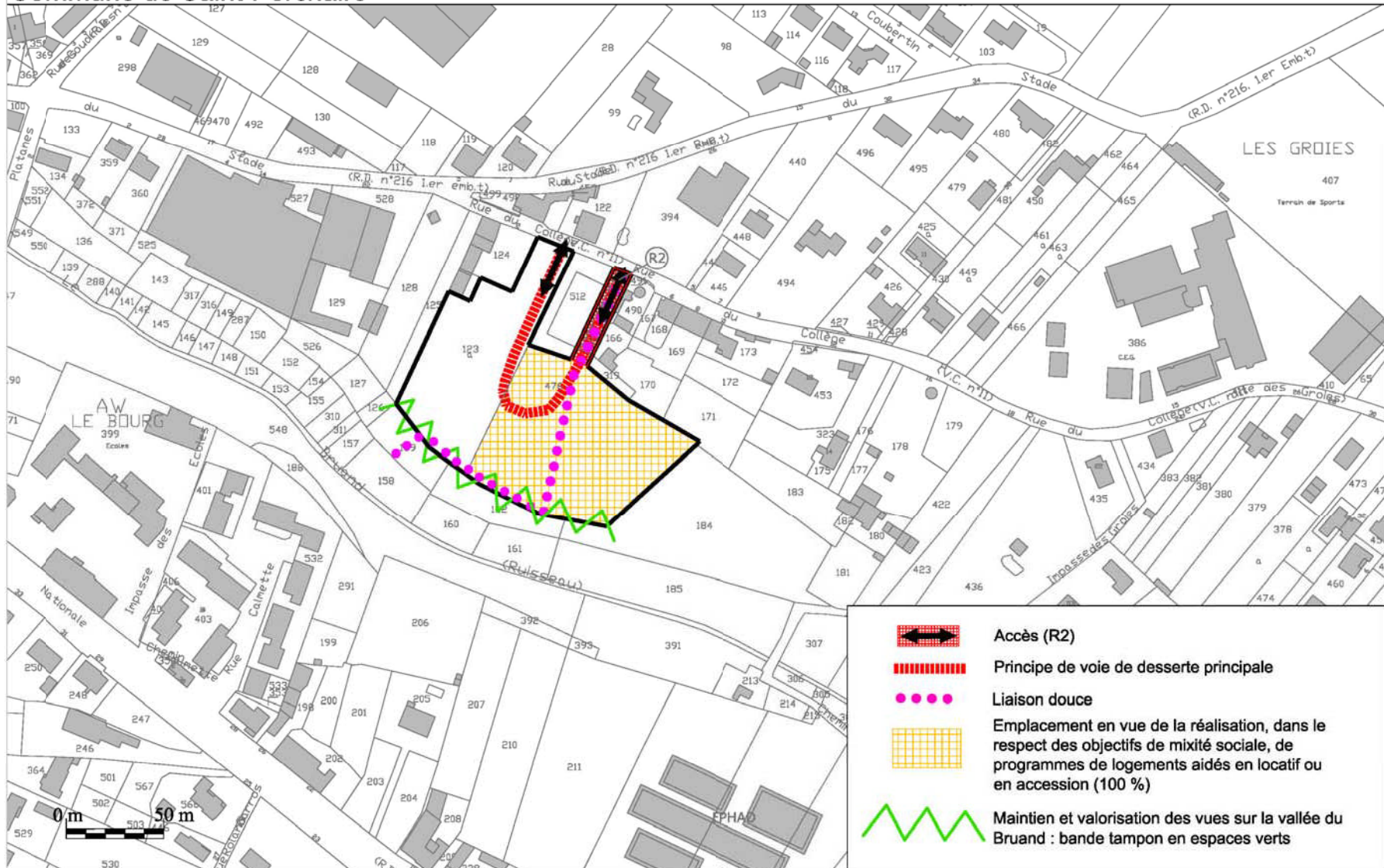
Gestion intégrée des eaux pluviales :

En fonction des études, du phasage des aménagements, il pourra être demandé la création d'ouvrages et de dispositifs de traitement des eaux pluviales complémentaires.

Orientations d'aménagement et de programmation

Rue du Collège
Zone UB

Commune de Saint-Porchaire



Secteur des Fougères - entrée Nord-Est du village (zones UE et UXa)



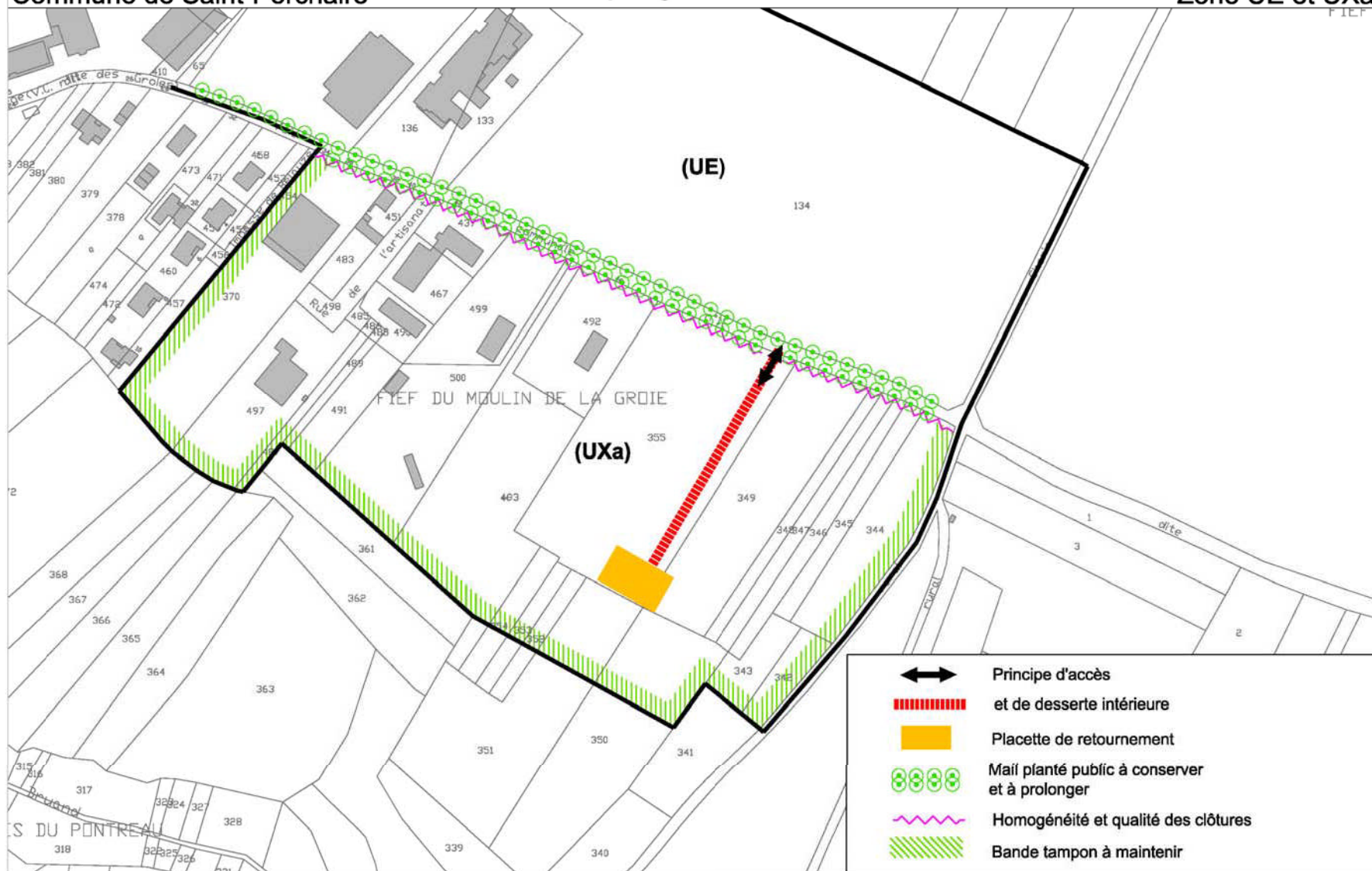
Problématiques :

- . Qualité de l'entrée de village Nord-Est
- . Développement d'équipements d'intérêt collectif
- . Requalification des abords de la zone d'activités

Commune de Saint-Porchaire

Orientations d'aménagement et de programmation

Entrée Nord du bourg
Fief du moulin de la Groie
Zone UE et UXa



Commune de SAINT-PORCHAIRE

Révision allégée n° 1 du
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation – SECTEUR LES RACINES



DOSSIER D'APPROBATION

CONSEIL MUNICIPAL DU 1^{ER} MARS 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 01/03/2021

Objectifs

- autoriser l'extension de l'activité d'entrepôt existante sur le site, sans autoriser d'autre destination, d'autres activités, ni dépôts, exhaussements et affouillements
- réaliser un projet compact, constitué de volumes simples, avec une unité de tons

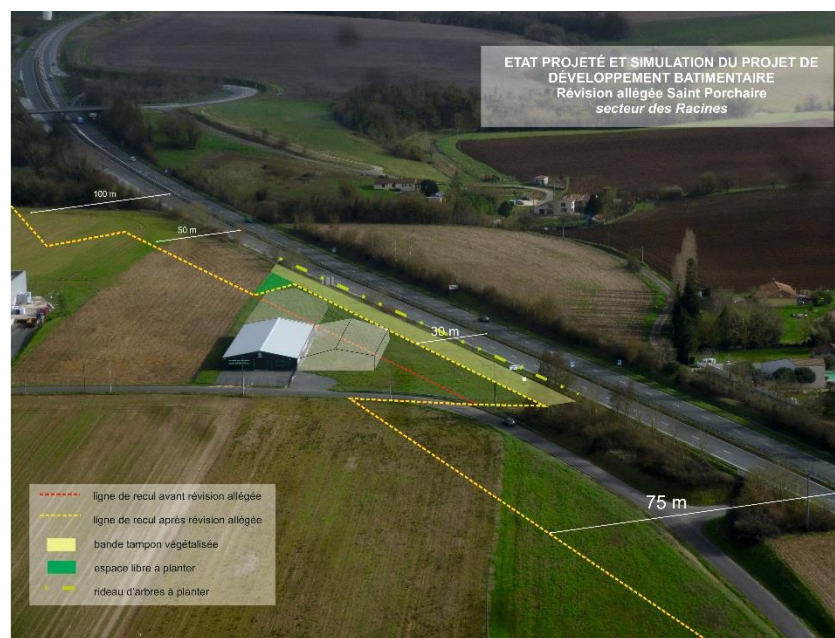
Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine :

. Desserte :

- un accès unique (ne pas multiplier les accès et entrées sorties sur la voie)
- aucun accès sur la RD137
- desserte en impasse (activité unique)

. Formes urbaines / implantations :

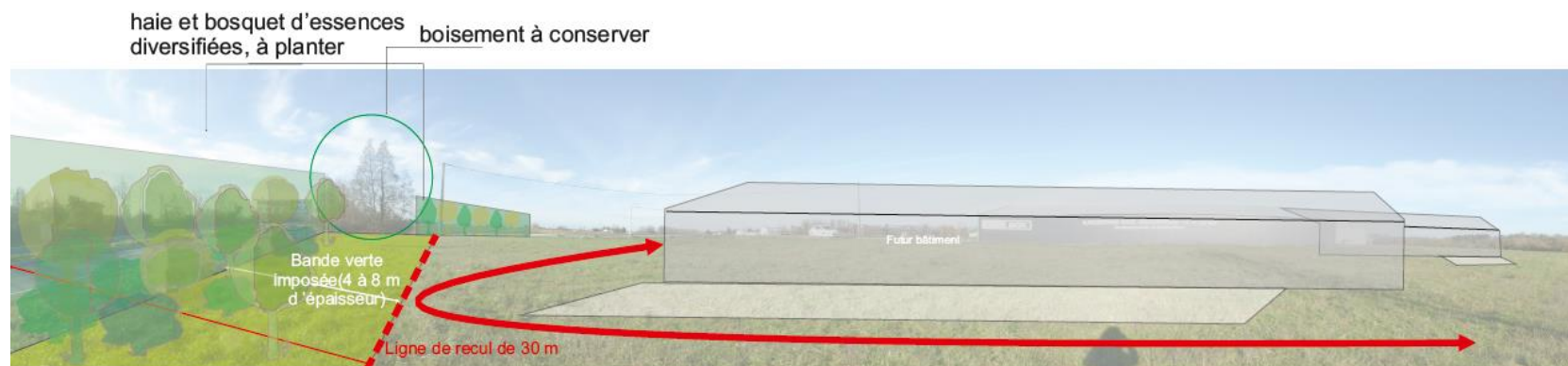
- garantir l'intégration des bâtis à son environnement en tenant compte du site général : environnement de type « agricole »
- choisir des matériaux de type bardages (bois, métalliques...), des toitures dans des tons neutres, unis, non brillants et non réfléchissants, permettant une bonne intégration des bâtiments dans l'environnement, en se rapprochant du coloris sombre du bâtiment existant
- présenter des volumes et toitures simples, sans décrochés ni adjonctions côté déviation-RD137.



. Paysage :

La végétation existante sera obligatoirement maintenue, mais surtout complétée par :

- la plantation en haut du talus sur la parcelle objet du projet, au niveau de la clôture et au-delà (entre la clôture et la partie aménagée et bâtie : un rideau d'arbres d'essences diversifiées,
- au sein de la marge de recul de 30 m imposée depuis l'axe de la RD 137 :
 - une bande tampon paysagère inconstructible, d'une épaisseur de 4 à 8 m est à maintenir entre la limite parcellaire côté RD137 et les futurs espaces aménagés
 - un espace non aménagé d'une épaisseur d'environ 18 m, intégrant :
 - o le bas-côté non bitumé de la RD137,
 - o le talus enherbé (propriété département de la Charente-Maritime),
 - o la bande paysagée et clôturée de la parcelle objet du projet de construction
- des insertions paysagères devront être produites au moment du dépôt des permis de construire afin de vérifier cette intégration.



Ces aménagements paysagers devront être réalisés avant ou en même temps que les constructions, pour garantir le traitement des abords de l'activité et la requalification des abords de la déviation.

- L'aménagement paysager sur la parcelle privée, en bordure de RD 137 : espace enherbé, planté de bosquets d'arbres de haute tige et buissons, essences végétales locales, feuillus.
- Mise en œuvre, avant le début des travaux de construction, du traitement paysager de l'espace tampon situé entre la clôture/limite cadastrale de la parcelle objet du projet, côté RD137 et l'aménagement, assurant la continuité avec la végétation périphérique existante (essences multiples, locales et champêtres)
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales diversifiées

. Réseaux :

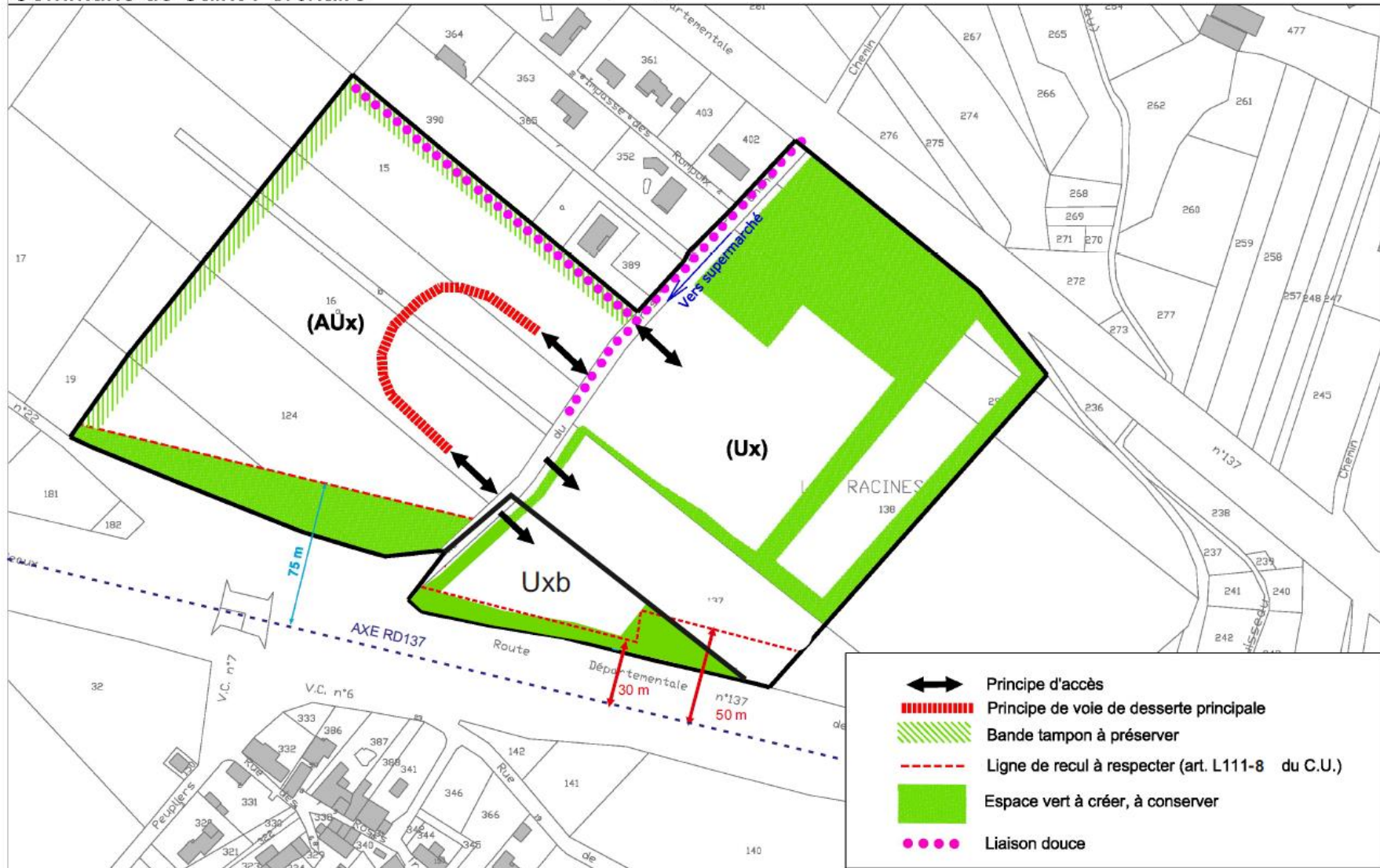
- Gestion intégrée des eaux pluviales

Révision allégée n°1

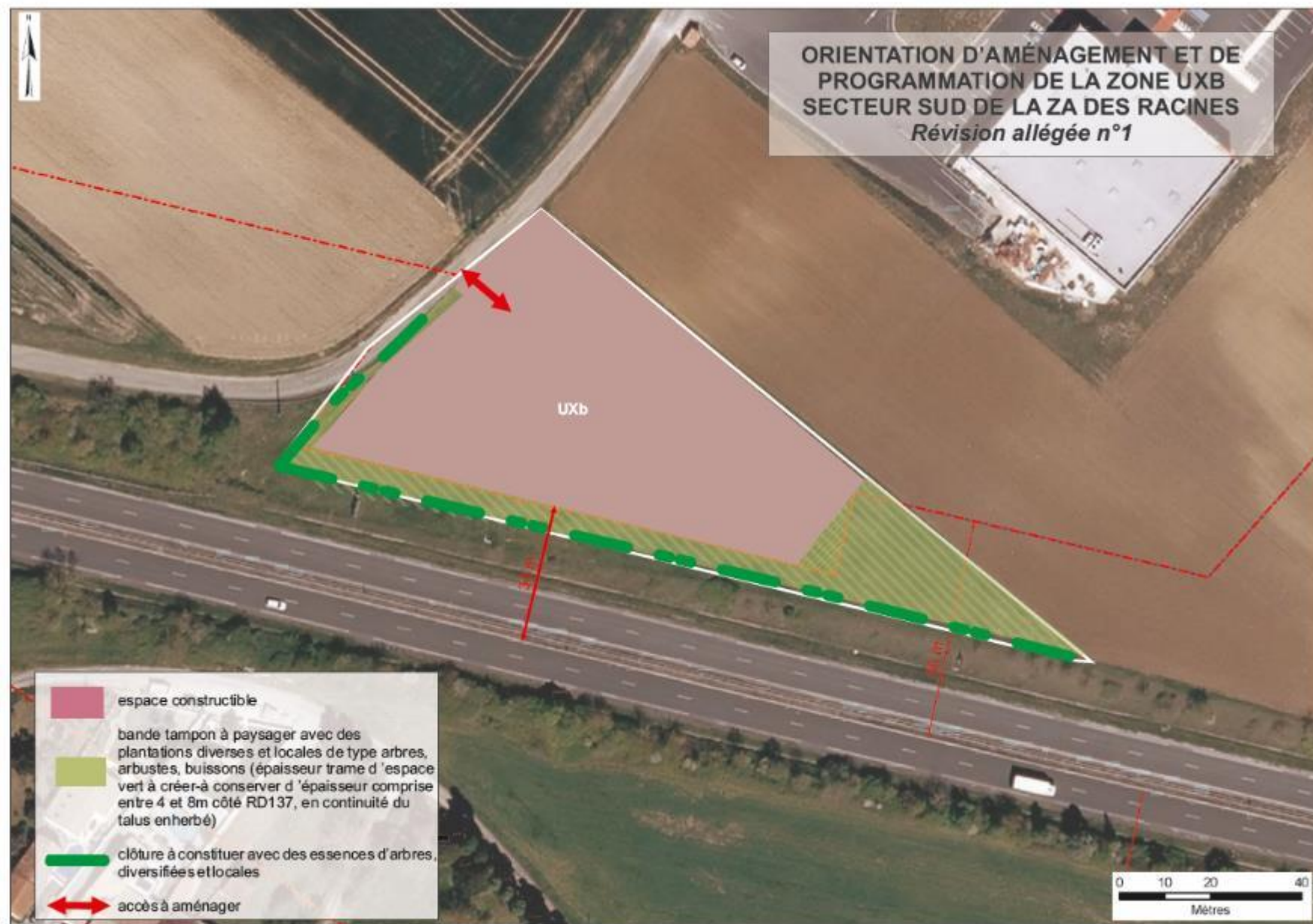
Commune de Saint-Porchaire

Orientations d'aménagement et de programmation

Secteur des Racines
Zones UX, UXb et AUX



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION DE LA ZONE UXB
SECTEUR SUD DE LA ZA DES RACINES
Révision allégée n°1



Commune de SAINT-PORCHAIRE

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation – SECTEUR LES RACINES



DOSSIER ADOPTE en Conseil Municipal du 24/11/2025

PROJET Déclaration de projet emportant Mise en compatibilité du PLU 2

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur des Racines
Zone UX, secteurs UXb et UXc

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité n°2

