



Communauté de Communes de l'Ile de Ré PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation ^{Pièce 5.1} *sectorielles*

Projet de modification simplifiée n°2 – Approbation – Octobre 2023



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

SOMMAIRE

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	page 3
SAINT-CLÉMENT-DES-BALEINES	page 4
ARS-EN-RÉ	page 12
LOIX	page 22
LA COUARDE-SUR-MER	page 25
SAINT-MARTIN-DE-RÉ	page 34
LE BOIS-PLAGE	page 41
LA FLOTTE	page 50
SAINTE-MARIE-DE-RÉ	page 69

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE (LE CONTENU, LA FORME ET LES EFFETS DES OAP)

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

Contenu

L'article R151-6 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation 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.

Forme

Les OAP peuvent prendre la forme de principes d'aménagement sous forme graphique (schéma d'intention) et/ou écrites. Conformément à l'article R151-10, **le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables, est délimité dans le règlement graphique du PLUi et dans les pages suivantes du présent document sous la forme d'une trame hachurée en orange**. La lettre correspond au classement par ordre alphabétique et le numéro au classement de la commune. Le règlement écrit fixe parallèlement les conditions d'occupation des sols, dans les secteurs soumis aux OAP.

Effets

Les OAP sont opposables aux autorisations du sol ou aux opérations d'aménagement, dans une relation de comptabilité. Les opérations d'urbanisme projetées ne doivent pas remettre en cause les OAP. Elles peuvent ainsi laisser une certaine liberté d'expression aux futurs projets pour tenir compte des contraintes opérationnelles et économiques

Identification graphique des OAP sectorielles



Dans le plan de zonage du PLUi (règlement graphique)



Dans le présent dossier des OAP (pages suivantes)

Légende des extraits de zonage de PPRN:

	Zone Re		Zone Ref		Camping en zone naturelle Défendabilité bonne (totale ou partielle)
	Zone Rs1		Zone Rs1f		Parcelles vierges en zone Os
	Zone Rs2		Zone Rs2f		
	Zone Rs3		Zone Rs3f		
	Zone Os		Zone Rfs		
	Zone Bs1		Zone Osf		
	Zone Bs2		Zone Vfs		
	Zone Rf		Zone Bs1f		
	Zone Vf				
	Cote de référence à court terme (en mNGF) et ses limites d'application				
	Cote de référence à long terme (en mNGF) et ses limites d'application				

SAINT CLEMENT DES BALEINES

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A2 – LES OUCHES

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

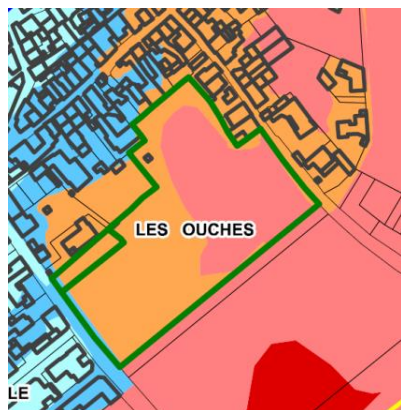
Description

Le site se trouve en entrée de sud du village du Gillieux. Il est desservi au nord-est par la rue du Réveil et au sud-ouest par la rue du Phare.

Il est identifié en tant que parcelle vierge au PPRN.

> Zonage **PLUi: 1AUh**

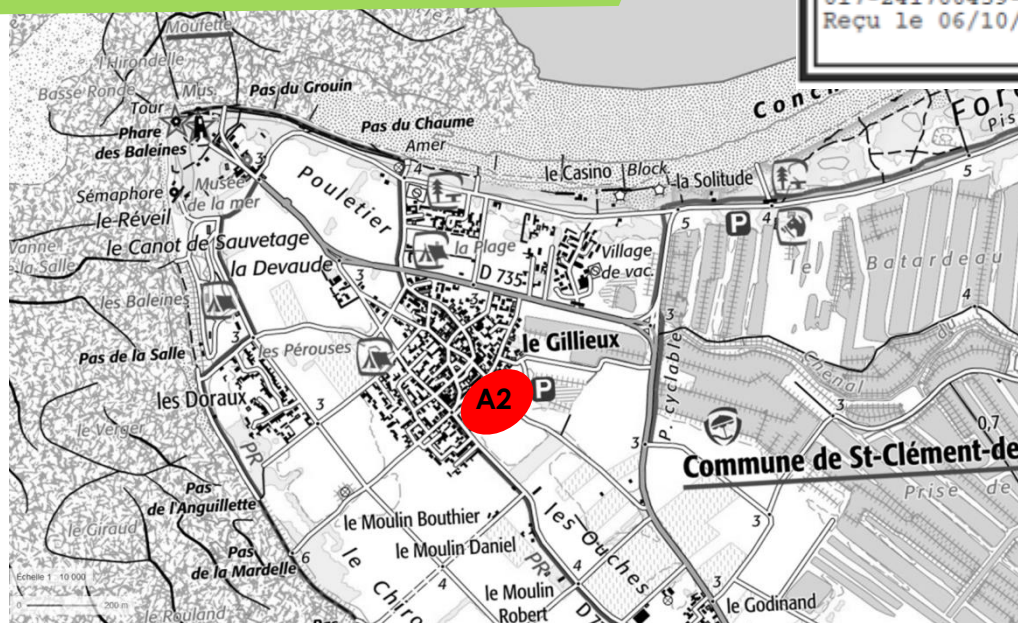
> Zonage **PPRN: Os** (4045 m²) **et Rs3** (2455m²), cote de référence à long terme pour les constructions neuves à usage d'habitat de 4,20m NGF



Extrait PPRN

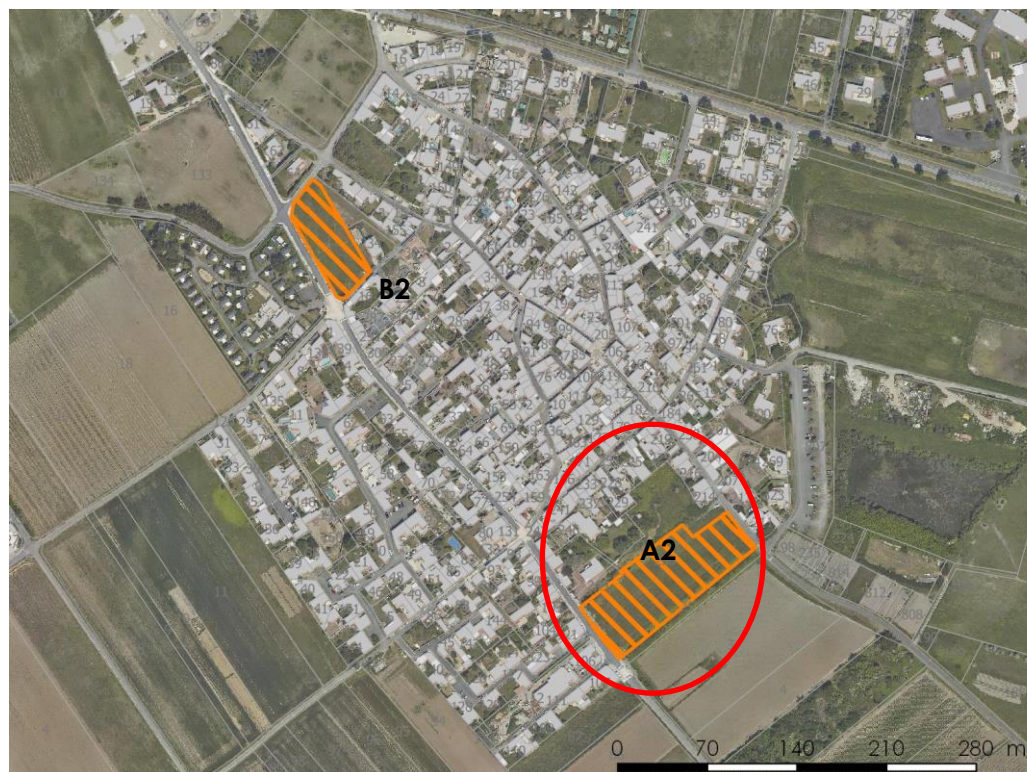
Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec son contexte urbain et architectural. Une attention particulière sera portée à la qualité de traitement de la nouvelle lisière urbaine.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023



A2 – LES OUCHES

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie** : 6 500 m²
- **Affectation**: 100% de logements sociaux, espaces et stationnements publics
- **Logements**: 20 à 23 logements (petits collectifs et individuels groupés)
- **Stationnement public (en sus du stationnement nécessaire au programme de logements)**: 5 à 6 places longitudinales le long de la rue du Phare et 15 à 20 places visiteurs au nord-ouest du site.
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- ◀--▶ Bouclage viaire à trouver entre la rue du Phare et la rue du Réveil
- Logements
- Stationnement public le long de la rue du Phare
- Stationnement public et privé
- Insertion architecturale et paysagère optimale de la frange de l'opération

> Prescriptions écrites

Voirie et espaces publics:

- La connexion viaire principale aura un tracé non rectiligne avec des alignements urbains séquencés. Des venelles piétonnes ou semi-piétonnes pourront desservir le reste du programme.
- Création d'un espace public central (par exemple: banc, petite aire de jeux...)

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

Périmètre de l'OAP



Aire de stationnements :

Les stationnements aménagés ne devront pas conduire à une augmentation de l'altimétrie du site supérieure à 0,2m, et seront dotés d'un revêtement de sol perméable (mélange terre-pierre...).

Franges de l'opération

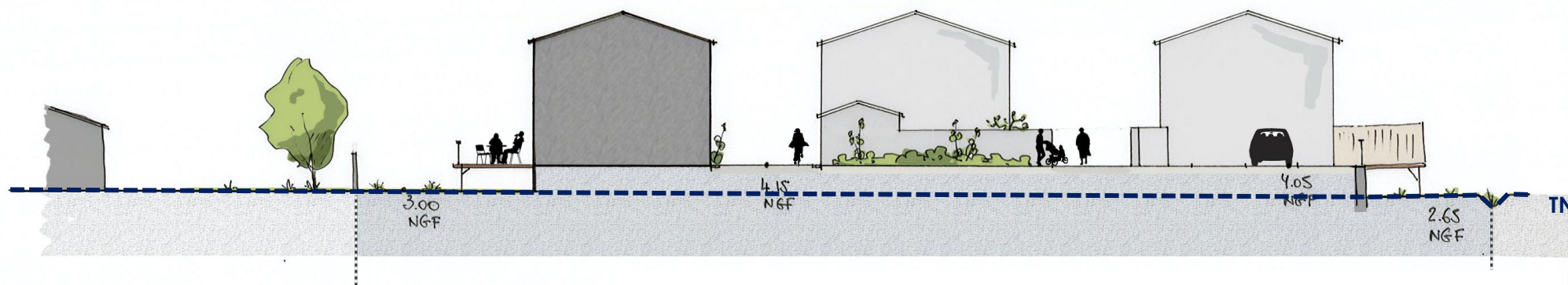
Le traitement de la limite sud-est du site préservera le fossé existant, et proposera une lecture variée de cette lisière (par exemple : alternance de façades bâties (dotées de percements), de haies végétales, d'espaces publics ouverts sur le grand paysage, de terrasses privatives sur pilotis...).

A2 – LES OUCHES

> Prescriptions écrites

Gestion des remblais:

Une attention particulière sera portée à la gestion des différences de niveaux liés au remblaiement nécessaire à la construction des logements. L'intégration de ces dénivelés pourra se faire, par exemple, via l'implantation de haies végétales ou encore de terrasses privatives sur pilotis...



^ coupe de principe de l'opération (croquis illustratif)



^ Insertion des dénivelés générés par les remblais (croquis illustratif)

AR Prefecture

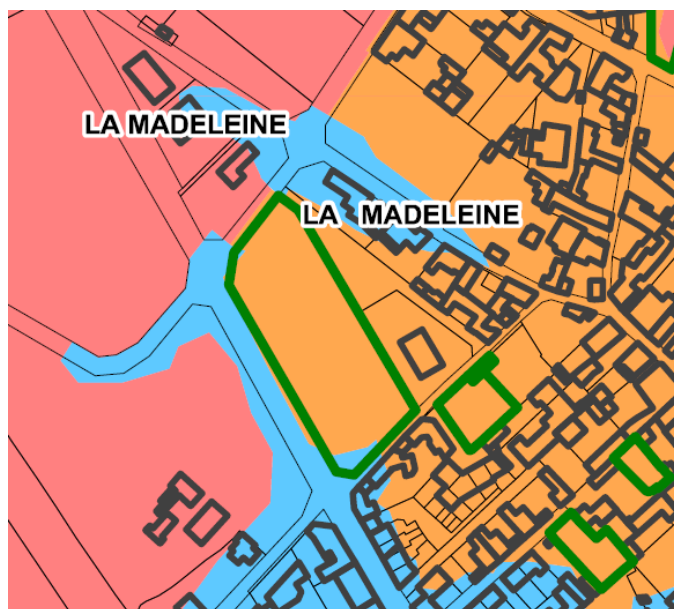
017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

B2 – RUE DE LA MADELEINE**/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX****Description**

Le périmètre se trouve sur l'entrée Nord du village du Gillieux, le long de la rue de la Phare.

> Zonage **PLUi: Ua**

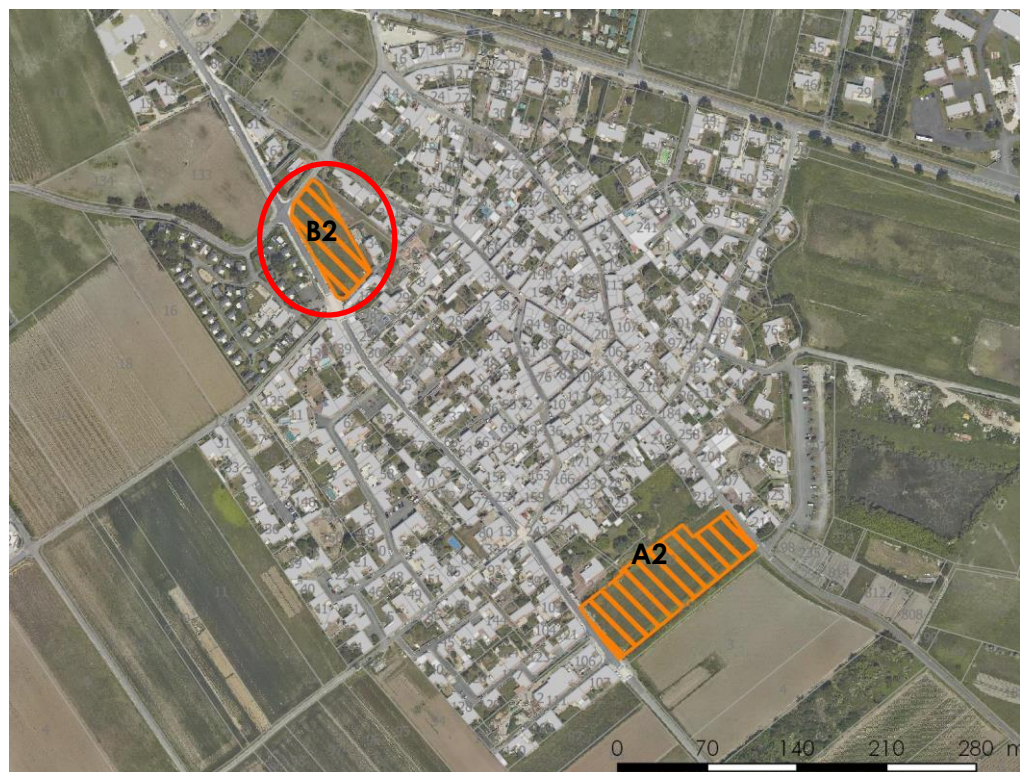
> Zonage **PPRN: Os**



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec son contexte urbain et architectural et prendre en compte sa localisation en entrée de village du site et sur un des axes traversant du Gillieux.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

B2 – RUE DE LA MADELEINE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie** : 2 700m²
- **Affectation** : logements
- **Nombre de logements** : 6 à 8 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions écrites

- Végétalisation des pieds de murs de clôtures: bande enherbée et/ou plantée (cf. illustration du cahier des recommandations),
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins.
- Typologie des logements : lots libres et maisons de bourg en RdC à R+ 1 possibles
- Accès interdit depuis la rue de Bellevue.

> Prescriptions graphiques

- Bande d'accroche des logements.
- Création d'une clôture végétale ou minérale.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C2 – CHEMIN DU MOULIN ROBERT

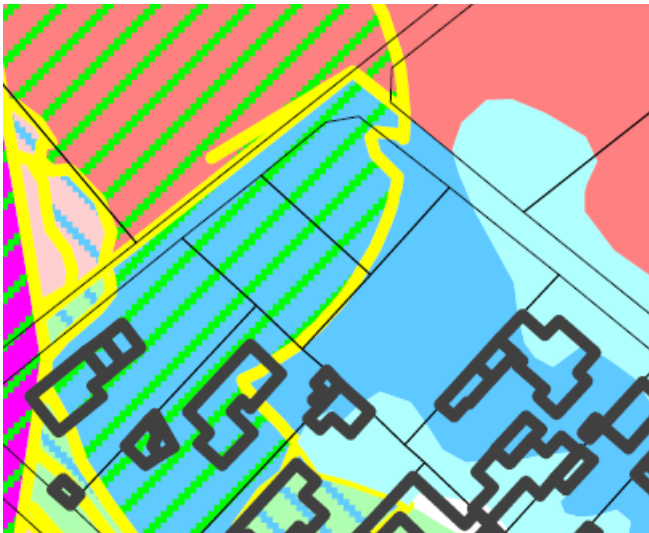
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve au nord-ouest du bourg de Saint-Clément. Il est desservi par le chemin du moulin Robert et par la rue des Volées.

> Zonage **PLUi**: Ub

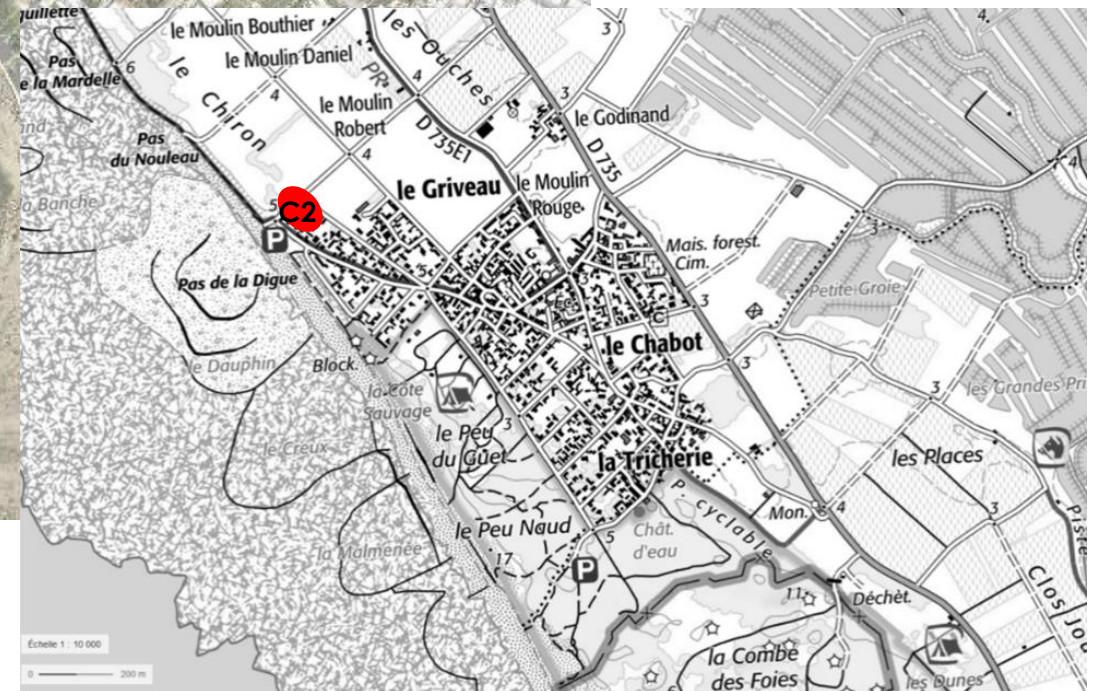
> Zonage **PPRN**: Bs1, Bs2 et Osf



Extrait PPRN

Enjeux

- > Optimiser l'utilisation du foncier.
- > Traiter avec soin l'insertion paysagère de cette frange sensible du bourg.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C2 – CHEMIN DU MOULIN ROBERT

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie** : 2 000 m²
- **Affectation**: logements
- **Nombre de logements**: 3 à 4 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions écrites

- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins
- Accès interdit depuis le Chemin du Moulin Robert (accès à privilégier par la rue des Volées).

> Prescriptions graphiques

- ■ Traitement végétal de la lisière avec le paysage agricole (cf. OAP paysage de la commune de St-Clément des Baleines),



AR Prefecture

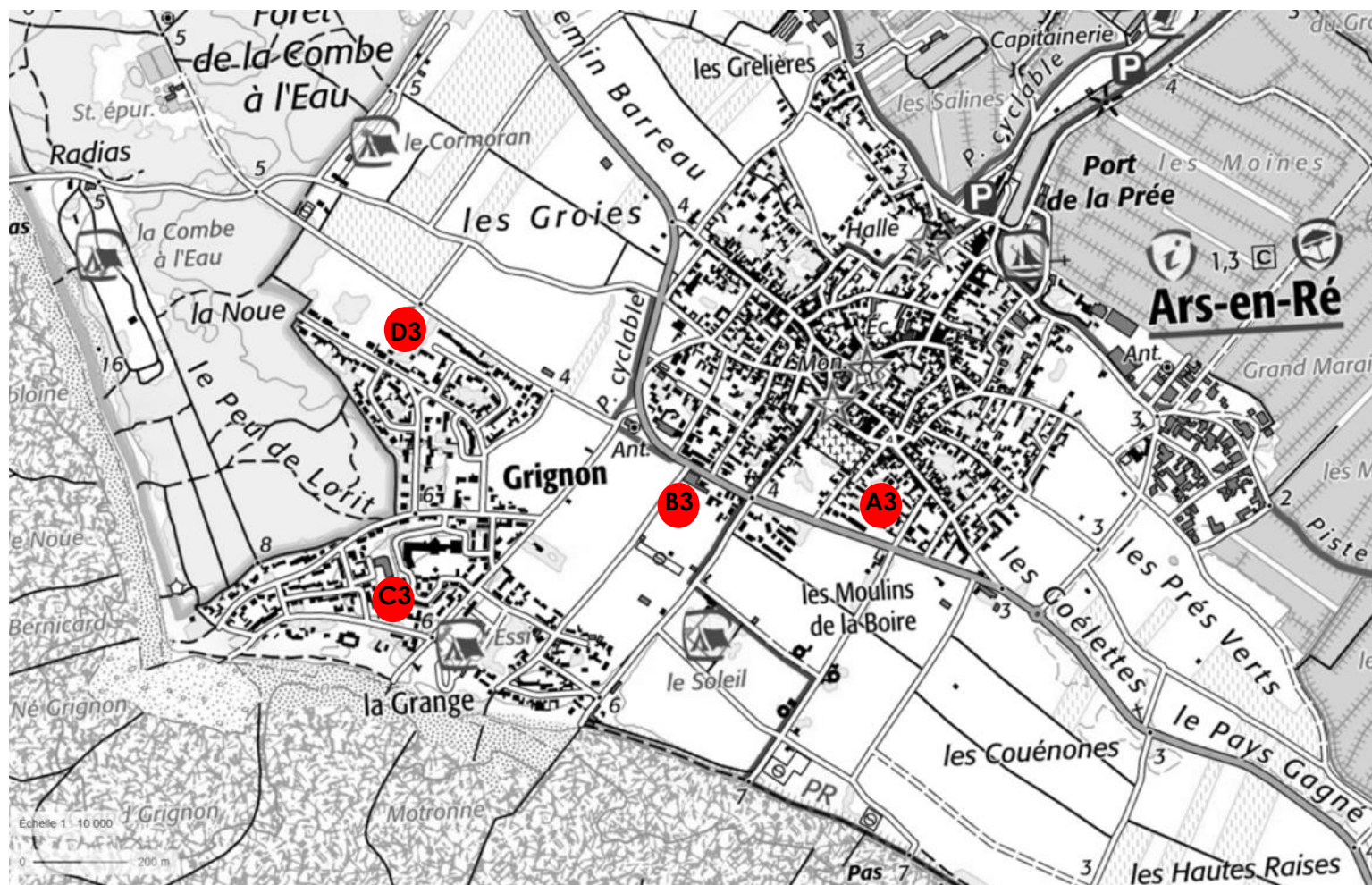
017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

ARS-EN-RE

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

LOCALISATION DES OAP SUR LA COMMUNE D'ARS-EN-RE



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A3 – RUE DE LA BOIRE

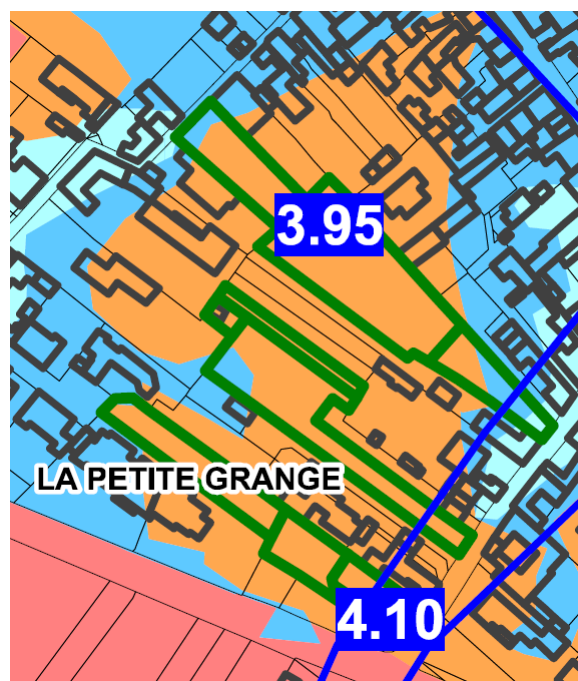
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le périmètre se situe en périphérie sud-est du centre-bourg d'Ars-en-Ré. Il est constitué de dents creuses en cœur d'îlots. Ce secteur est desservi au sud-est par la rue de la Boire et par la route de Saint-Clément, et au nord par la venelle de la Petite Grange et par une voie en impasse.

> Zonage **PLUi: Ua**

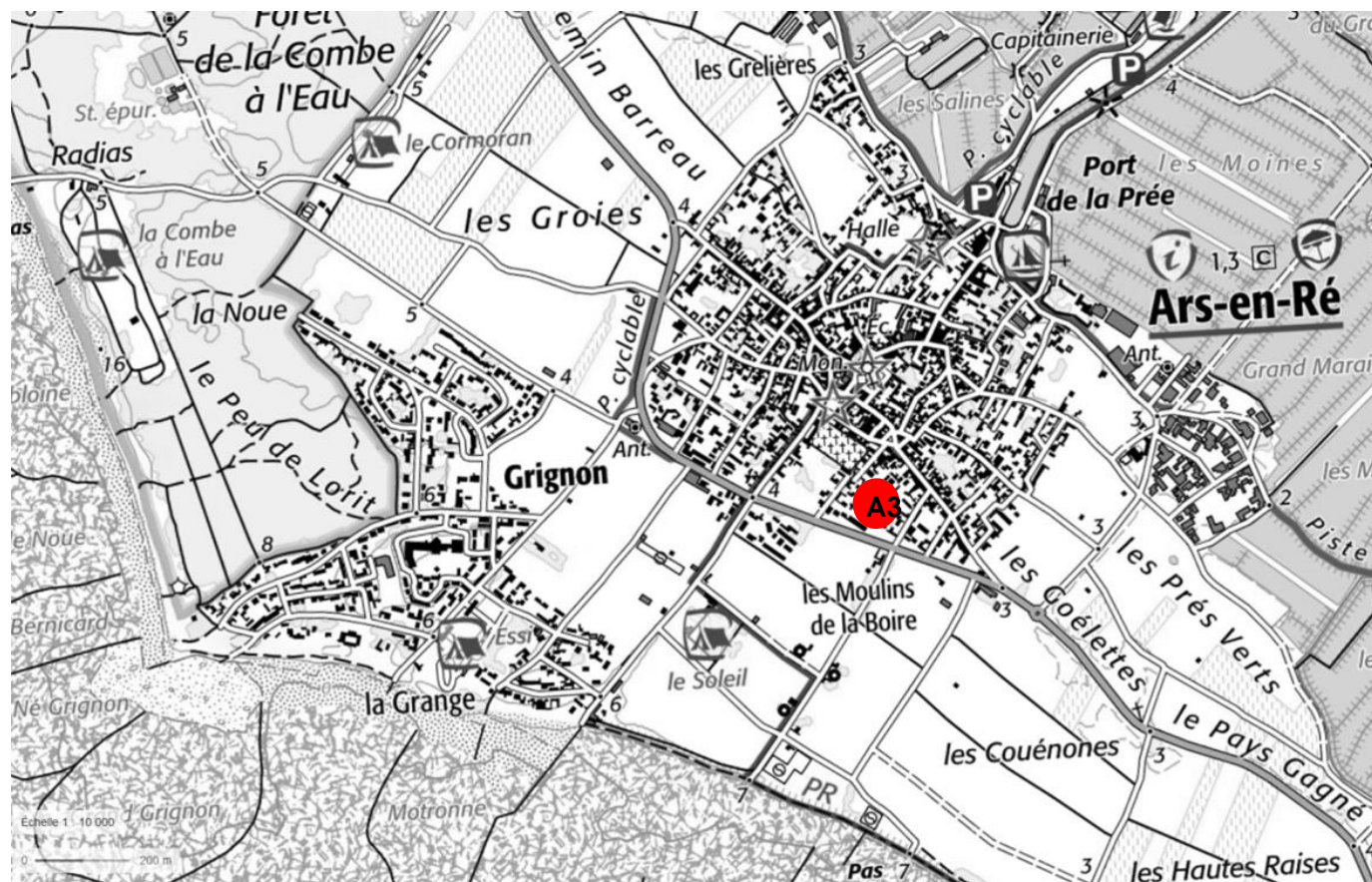
> Zonage **PPRN: Os et Bs1**



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain et architectural du site.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A3 – RUE DE LA BOIRE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

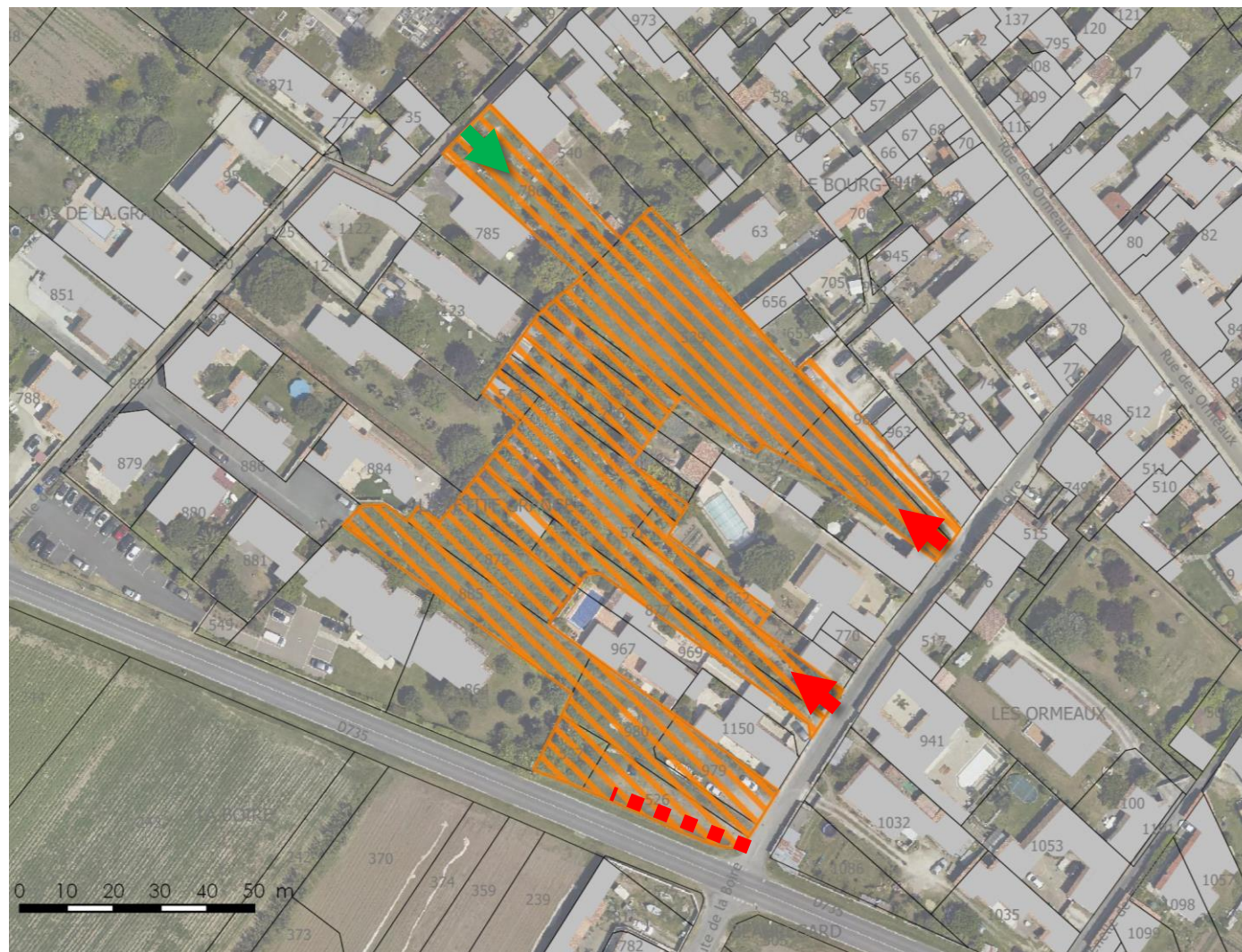
- **Superficie** : 6 675 m²
- **Affectation**: logements
- **Nombre de logements** : Au moins 9 unités dont 5 logement locatifs sociaux.
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- Accès viaires interdits sur la route de Saint-Clément + traitement paysagé en limite de la route de Saint-Clément des Baleines.
- ➡ Accès automobile à créer depuis la rue de la Boire.
- ➡ Accès pour une liaison douce à créer depuis la venelle de la Petite Grange.

> Prescriptions écrites

- Principe de bouclage viaire, ou au minimum piéton, à assurer à l'intérieur de l'ilot, entre la rue de la Boire et la venelle de la Petite Grange,
- Préservation de la végétation arborée existante dans la mesure du possible,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

B3 – ROUTE DE MOTRONNE

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le périmètre se situe en périphérie sud-ouest du bourg d'Ars-en-Ré, à proximité de la route de Saint-Clément. Ce secteur est desservi par la route de Motronne.

> Zonage **PLUi: 1AUe**

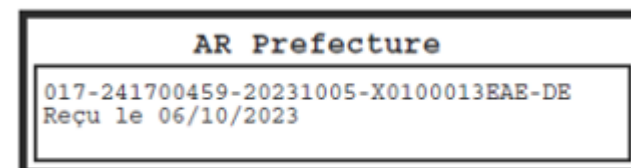
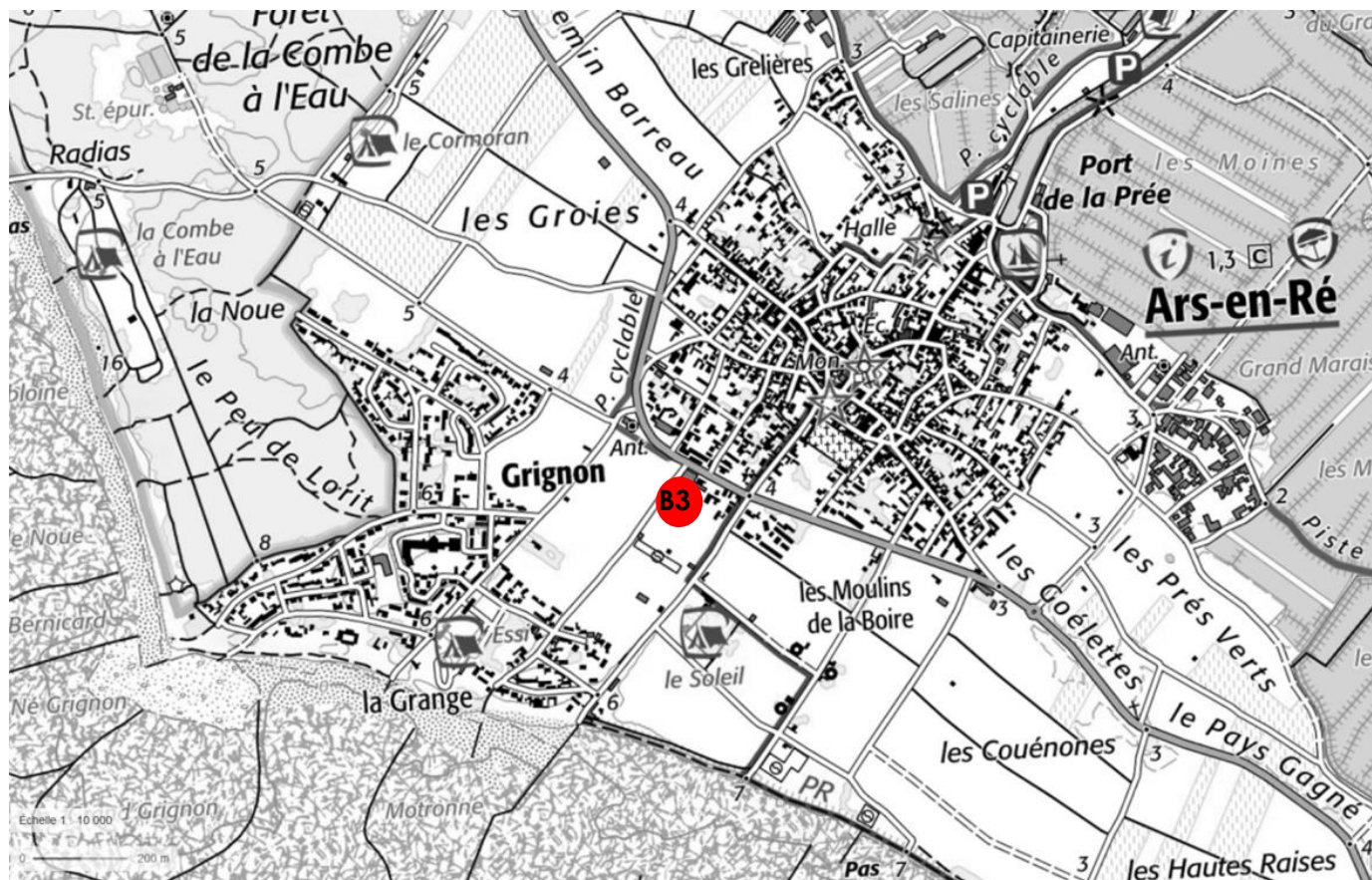
> Zonage **PPRN: Bs2**



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra proposer un traitement paysagé optimale de ses limites constituant une nouvelle lisière urbaine.



B3 – ROUTE DE MOTRONNE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie** : 3 800 m²
- **Affectation**: équipement d'intérêt collectif et services publics (construction d'un Centre de Secours et d'Incendie pour le Service Départemental d'Incendie et de Secours, SDIS).
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- Traitement paysagé des limites constituant la nouvelle lisière urbaine et des aires des stationnement éventuelles (cf. cahier des recommandations).

- ➔ Accès automobile à créer depuis la route de Motronne (entrée-sortie intervention et entrée-sortie du personnel)



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C3 – RUE DU CARANTEAU

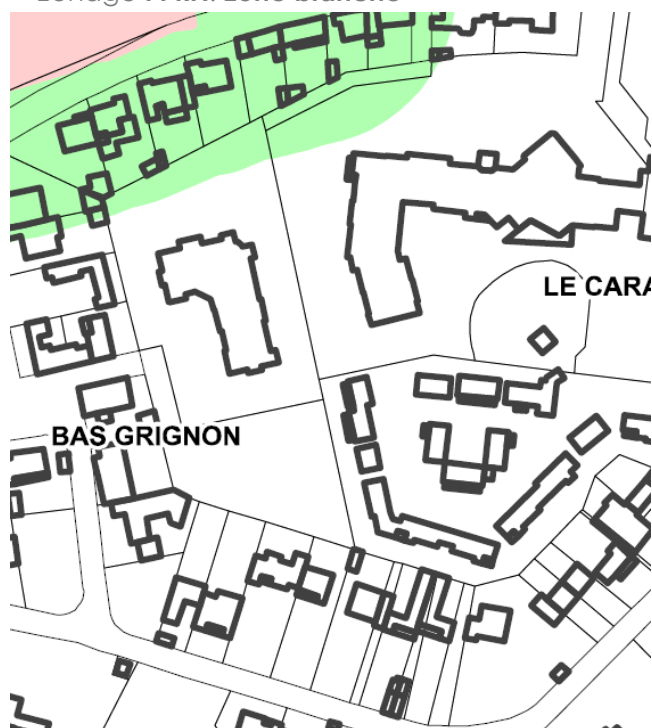
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le périmètre se situe dans le secteur du Grignon. Il est desservi par la rue du Caranteau.

> Zonage PLUi: Ub2

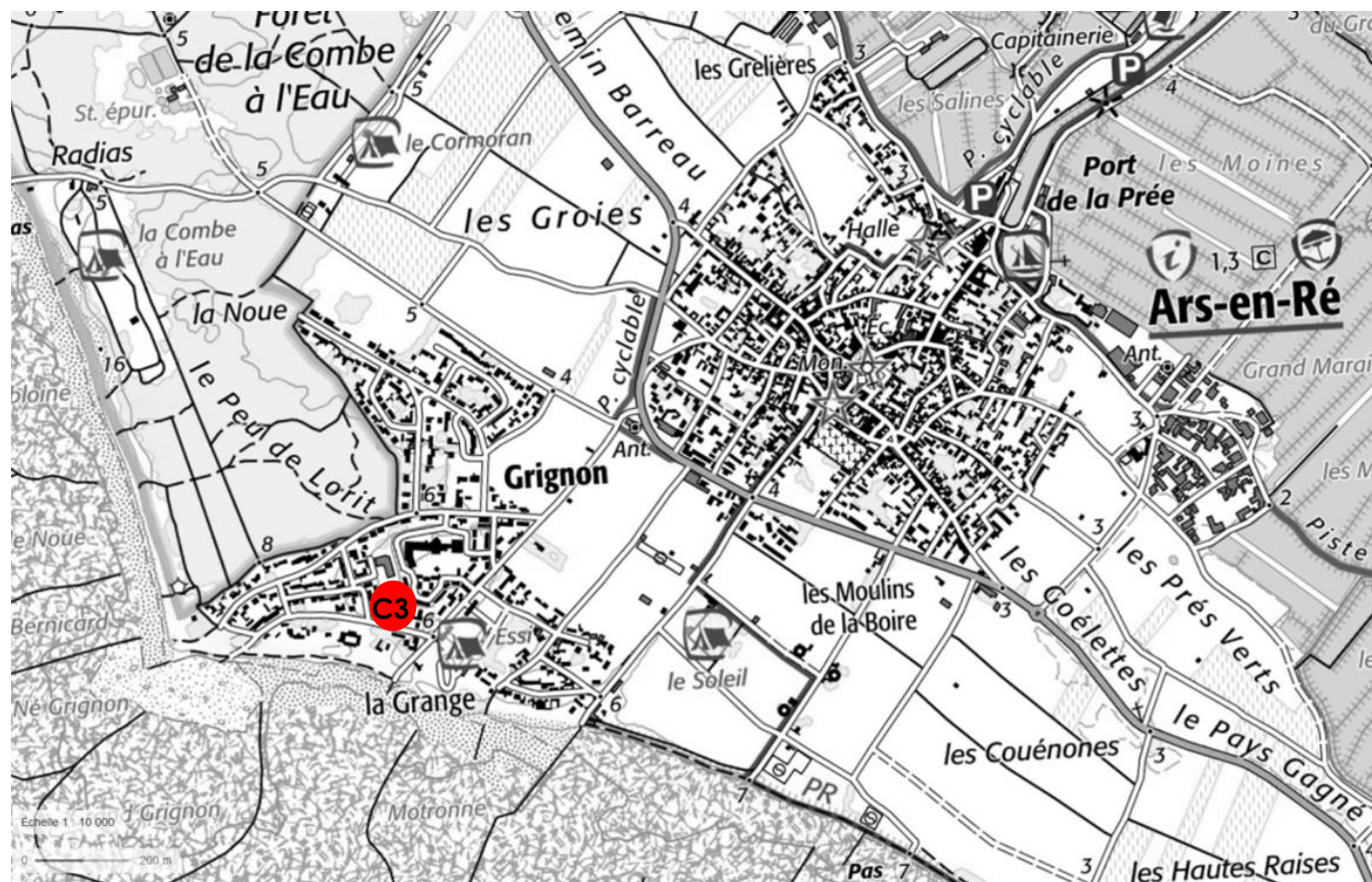
> Zonage PPRN: zone blanche



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra contribuer à la diversité sociale sur le secteur du Grignon.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C3 – RUE DU CARANTEAU

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie** : 2 250 m²
- **Affectation**: logements
- **Nombre de logements** : 6 unités minimum dont 2/3 de logements sociaux
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- ➔ Accès automobile à créer depuis la rue Caranteau.

> Prescriptions écrites

- Préservation de la végétation arborée existante dans la mesure du possible,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

D3 – LES NOUES

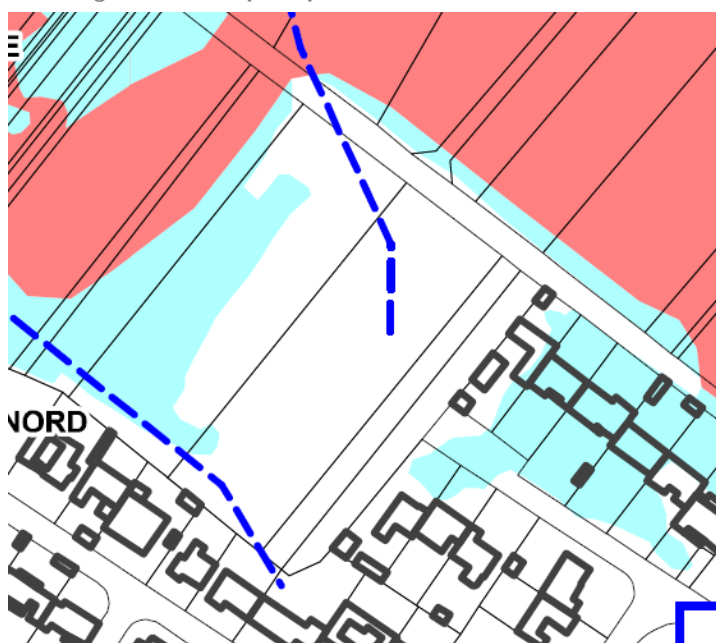
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le périmètre se situe au nord du secteur du Grignon. Il est desservi au sud-est par la rue de la Vanne Bleue et au nord par la route de la Combe à l'Eau.

> Zonage PLUi: 1AUh

> Zonage PPRN: Bs2 pour partie

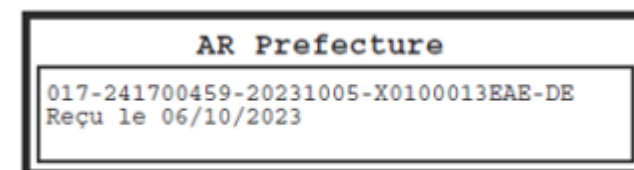
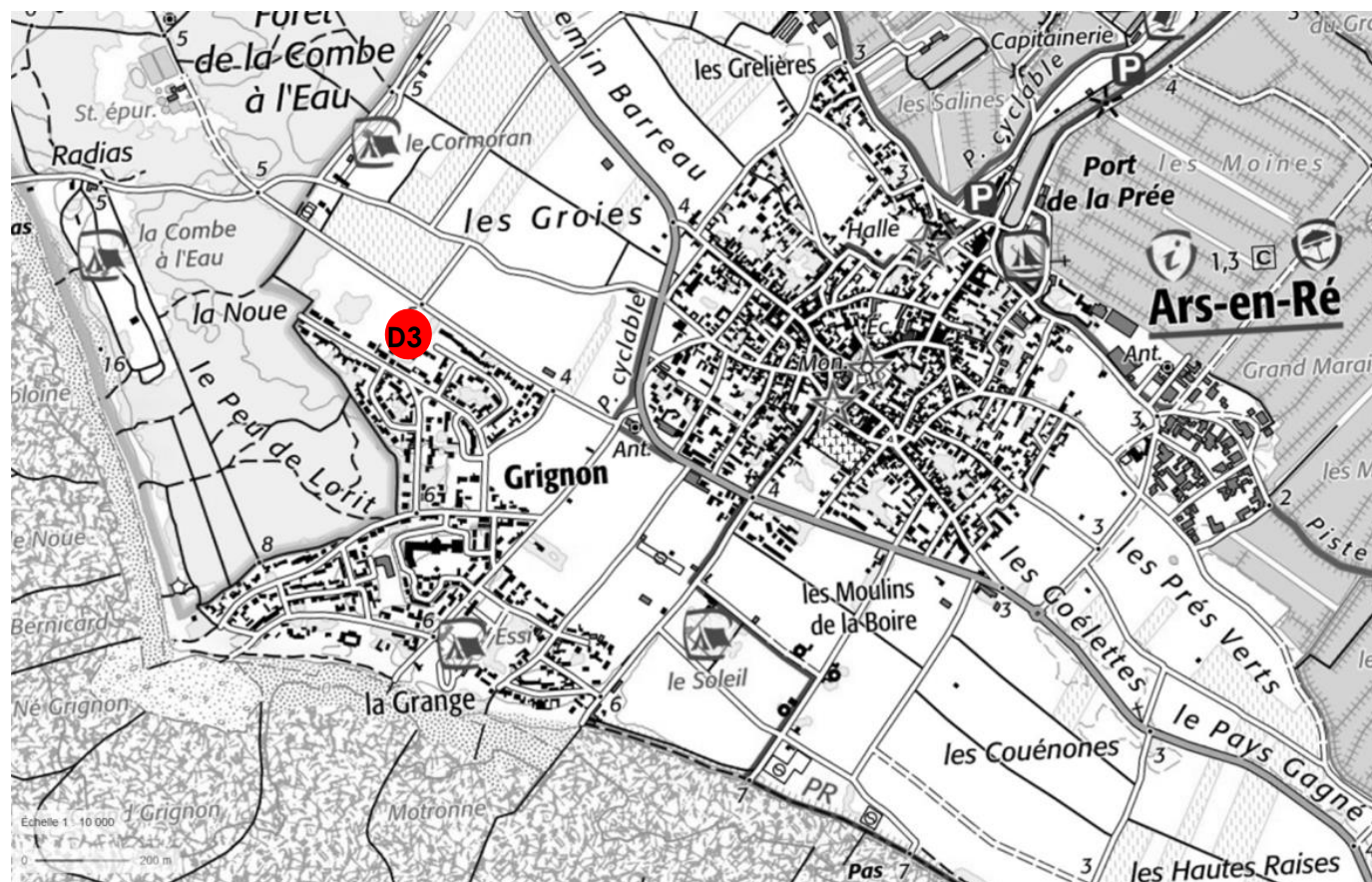


Extrait PPRN

Enjeux

Le projet doit permettre de :

- répondre aux besoins en logements de la commune,
- optimiser le foncier disponible
- soigner son insertion dans l'environnement urbain et paysagé existant.
- Et veiller à une perméabilité pour les déplacements.



D3 – LES NOUES

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie** : 10 375 m²
- **Affectation**: logements
- **Nombre de logements** : 25 à 35 unités dont 1/3 en accession sociale à la propriété et 2/3 de locatifs sociaux
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- Préservation de la majorité des arbres en alignement.
- Traitement paysagé des limites constituant la nouvelle lisière urbaine et des aires des stationnement éventuelles (cf. cahier des recommandations).
- Espace paysagé tampon à créer, entre l'opération projetée et les habitations existantes (recours à des essences locales variées).
- ◄.....► Voie de desserte inter-quartier à créer
-► Connexion viaire à inscrire en prévision de l'urbanisation future du secteur voisin

> Prescriptions écrites

- Continuité(s) douce(s) à connecter sur la route de la Combe à l'Eau
- Optimisation de l'ensoleillement des logements.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAB-DE
Reçu le 06/10/2023

Périmètre de l'OAP



LOIX

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A4 – RUE DES PECHEURS

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

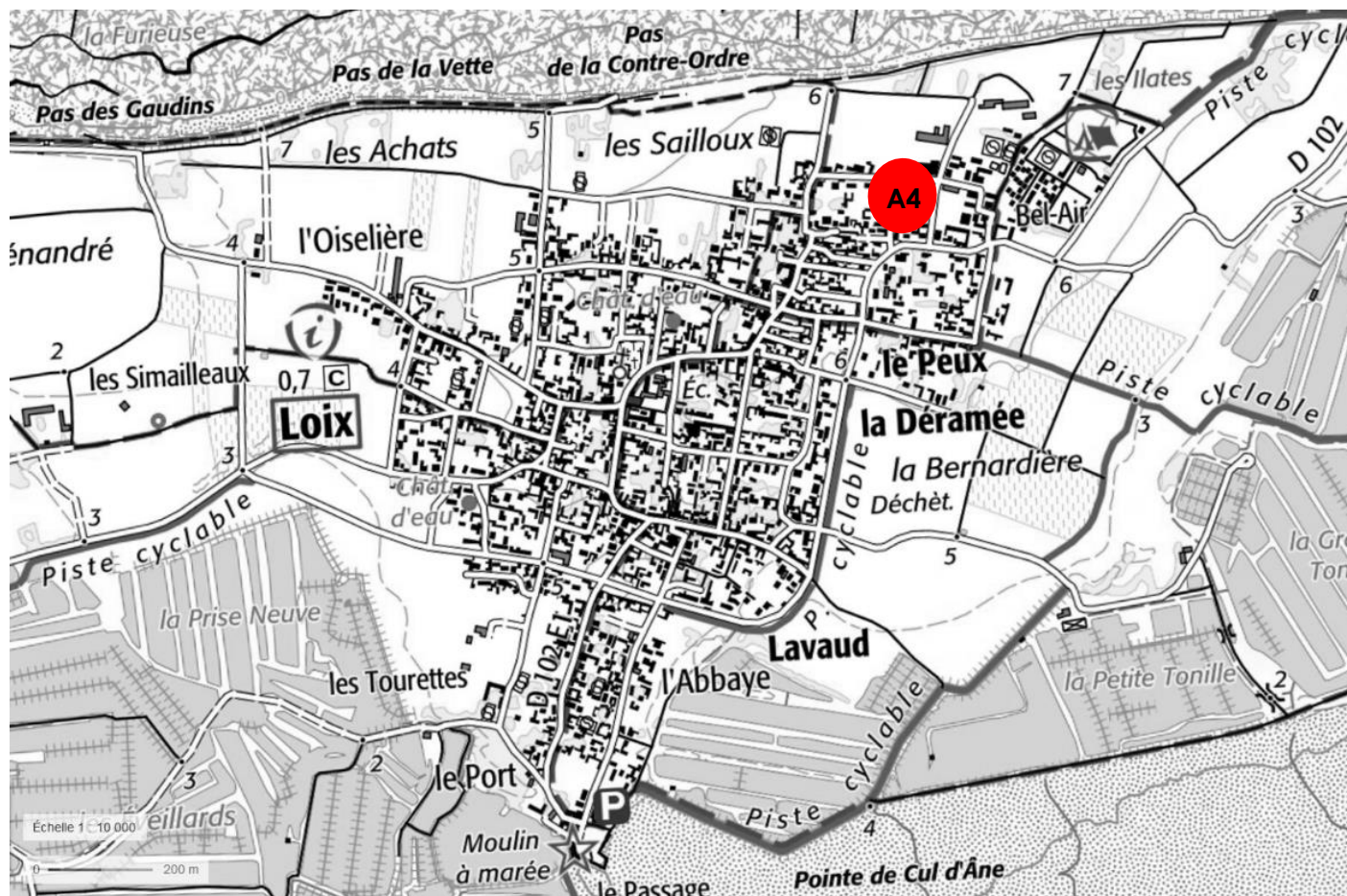
Le périmètre se situe à l'interface d'un secteur d'extension urbaine et de la zone artisanale de Loix. Il est accessible par la rue des pêcheurs desservant une zone d'habitat pavillonnaire.

> Zonage **PLUi: 1AUh**

> Zonage **PPRN**: zone blanche



Extrait PPRN



Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site. Une attention particulière devra être portée au traitement des lisières nord constituant une nouvelle frange urbaine.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A4 – RUE DES PECHEURS

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie** : 3 350 m²
- **Affectation**: 100 % en logement locatif social
- **Nombre de logements** : 6 à 12 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- ■ Front urbain à créer et animer (bande d'accroche des logements)
- ◀ ▶ Connexion interquartier à créer.
- ■ ■ Traitement paysagé de lisière le long de la rue des Pêcheurs.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

LA COUARDE-SUR-MER

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A5 – LE PETIT NOUE

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve dans un secteur très touristique du centre de la Couarde-sur-Mer. Il est desservi par l'esplanade du Peux Ragot et par la rue du Petit Noue, ainsi que par un axe très fréquenté du village, l'avenue de Nouralène.

> Zonage **PLUi: Ua**

> Zonage **PPRN**: zone blanche et Bs



Extrait PPRN



Enjeux

- Conforter la lisibilité du front bâti le long des avenues de Nouralène et du Peux Ragot,
- Gérer la transition paysagère avec le camping et le cordon dunaire littoral.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A5 – LE PETIT NOUE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie** : 5 823 m²
- **Affectation**: 100 % de logements locatif social (collectifs et individuels groupés) et des espaces publics (placettes, aire de jeux)
- **Nombre de logements** : 21 à 25 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions écrites

Constructions en R+1 possibles en veillant à une bonne insertion architecturale et urbaine des constructions.

> Prescriptions graphiques

- ↔ Requalification de la rue du Petit Noue en prenant en compte les circulations douces
- ➔ Principe d'accès viaire
- ↔ Principe de perméabilités piétons et cycles à créer en site propre et dans un cadre paysager (voie verte)
- Front urbain à créer et animer (bande d'accroche des logements)



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

B5 – AVENUE DE NOURALEINE

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve dans un secteur très touristique du centre de la Couarde-sur-Mer. Il est desservi par l'esplanade du Peux Ragot et par la rue du Petit Noue, ainsi que par un axe très fréquenté du village, l'avenue de Nouraleine.

> Zonage **PLUi: Ua**

> Zonage **PPRN: zone blanche et Bs**



Extrait PPRN

Enjeux

- Conforter la lisibilité du front bâti le long des avenues de Nouraleine et du Peux Ragot,
- Gérer la transition paysagère avec le camping et le cordon dunaire littoral.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

B5 – AVENUE DE NOURALEINE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie** : 5 500 m²
- **Affectation**: logement, activités hôtelières, commerciales et tertiaires
- **Nombre de logements** : 10 logements (dont 50% en LLS)
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en deux opérations d'aménagement d'ensemble

➤ Prescriptions graphiques

 Phase a : Constructions activité commerciale en RdC et logements en R+1 ou en 2nd rang de front bâti

 Phase b : Constructions activité commerciale en RdC et tertiaire en R+1 possible en veillant à une bonne insertion architecturale et urbaine des constructions.

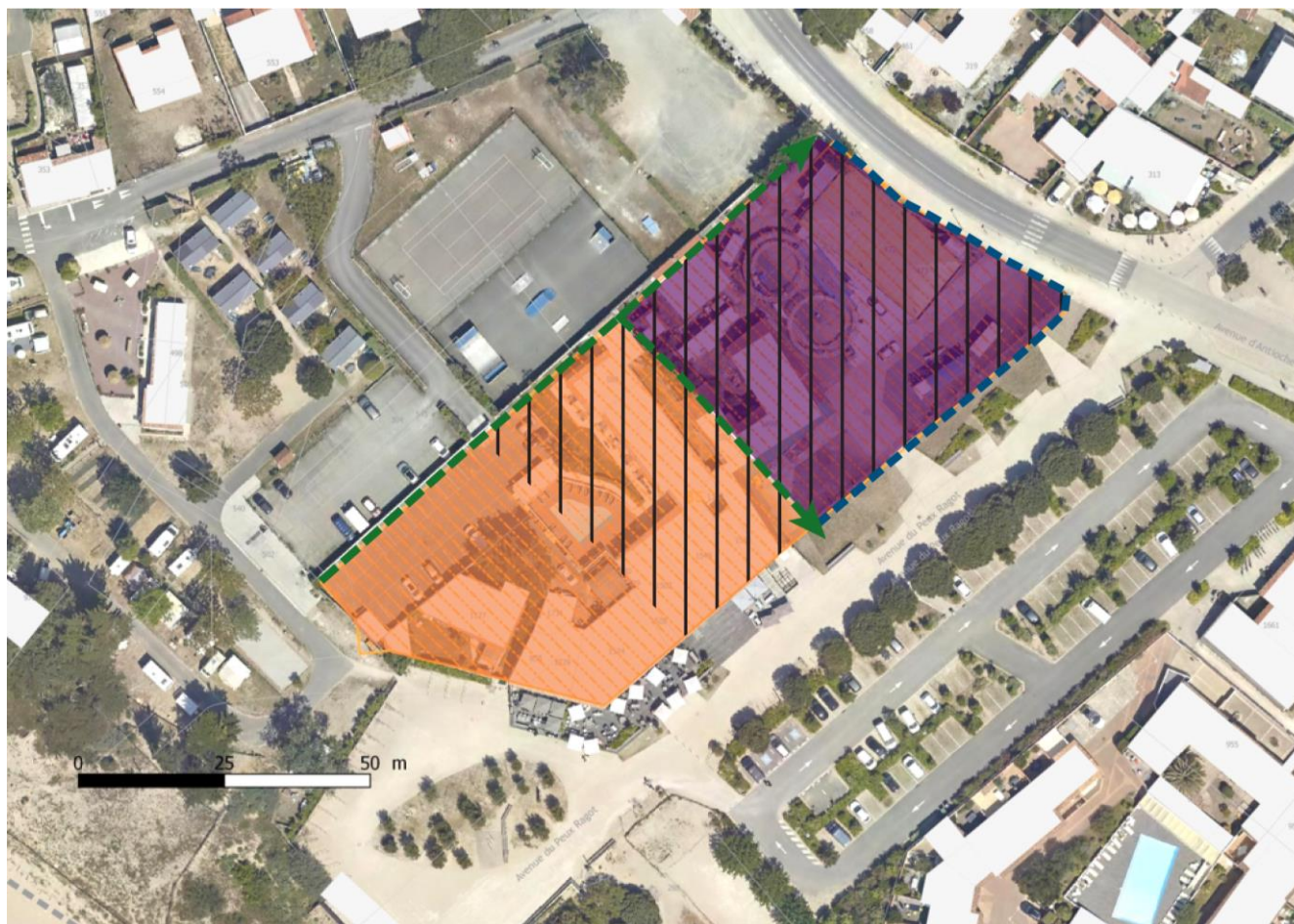
 Front urbain à créer et animer (bande d'accroche des commerces ou des terrasses commerciales).

 Principe de perméabilités piétons et cycles à créer en site propre et dans un cadre paysager (voie verte)

 Constructions autorisées en R+1

➤ Prescriptions écrites

Poches de stationnement à créer.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C5 – AVENUE D'ANTIOCHE

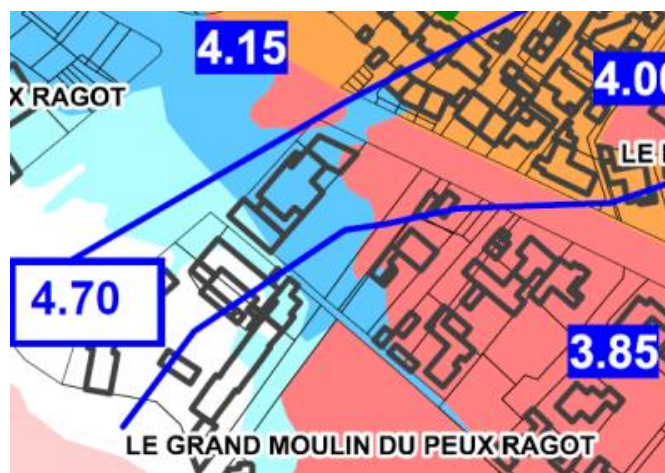
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve dans un secteur très touristique du centre de La Couarde-sur-Mer. Il est desservi par l'avenue d'Antioche et par l'avenue du Peux Ragot.

> Zonage **PLUi: Ua**

> Zonage **PPRN: Bs et RS3**



Extrait PPRN



Enjeux

- Requalifier l'ensemble de l'îlot,
- Affirmer le front urbain le long des avenues d'Antioche et du Peux Ragot.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C5 – AVENUE D'ANTIOCHE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 2 510 m²
- **Affectation:** logements en R+ 1 et commerces en RdC
- **Nombre de logements:** 8 à 12 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

■ ■ Principe d'accroche du front bâti à maintenir ou créer

➡ ➡ ➡ Principe de connexion piétons et cycles à créer en site propre et dans un cadre paysager (voie verte)

> Prescriptions écrites

- Commerces et services en rez-de-chaussée, et habitat et activités tertiaires en R+1
- Stationnement à gérer en retrait de la rue
- Cohérence et harmonie architecturales sur l'ensemble des constructions à assurer



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

D5 – ILOT DE LA POSTE

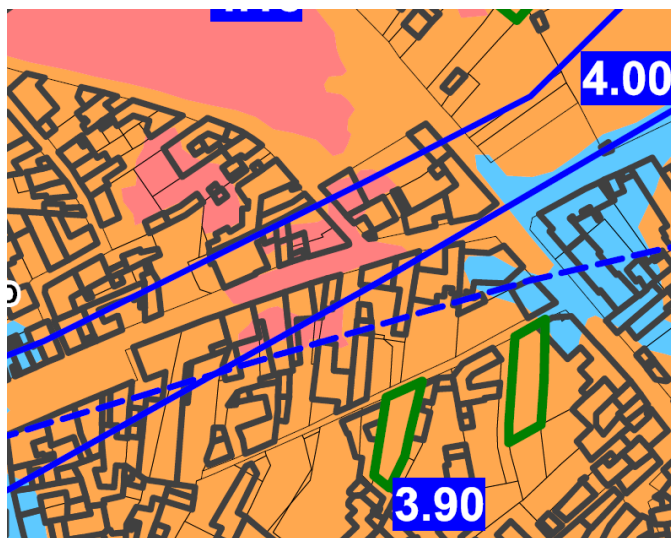
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve dans l'hyper-centre de La Couarde-sur-Mer. Il est desservi par la Grande rue.

> Zonage **PLUi: Ua**

> Zonage **PPRN: Os**



Extrait PPRN



Enjeux

- Requalifier cet espace
- Créer un aménagement cohérent et harmonieux avec les constructions voisines

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

D5 – ILOT DE LA POSTE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie** : 662 m²
- **Affectation**: commerces/services, logements, espace public
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

➤ Prescriptions graphiques

 Secteur accueillant des commerces et/ou services en rez-de-chaussée et du logement à l'étage (2 à 3 unités)

 Espace public accueillant une placette à dominante piétonne et du stationnement

 Changement d'affectation en commerces/service en rdc et logements à l'étage

> Prescriptions écrites

- Le projet devra s'inscrire harmonieusement dans la séquence urbaine de la Grande rue. Il fera référence aux gabarits, hauteurs, compositions des façades des constructions voisines.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

SAINT-MARTIN-DE-RE

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A6 – RUE DU PÈRE IGNACE

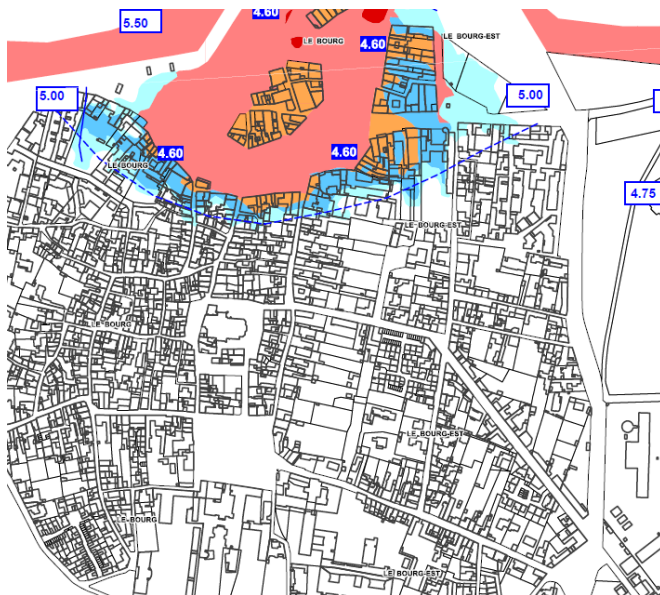
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve dans la ville intra-muros de Saint-Martin-de-Ré. Il est desservi par la rue du Père Ignace et au sud par la rue du Rempart.

> Zonage **PLUi: Ua**

> Zonage **PPRN: zone blanche**

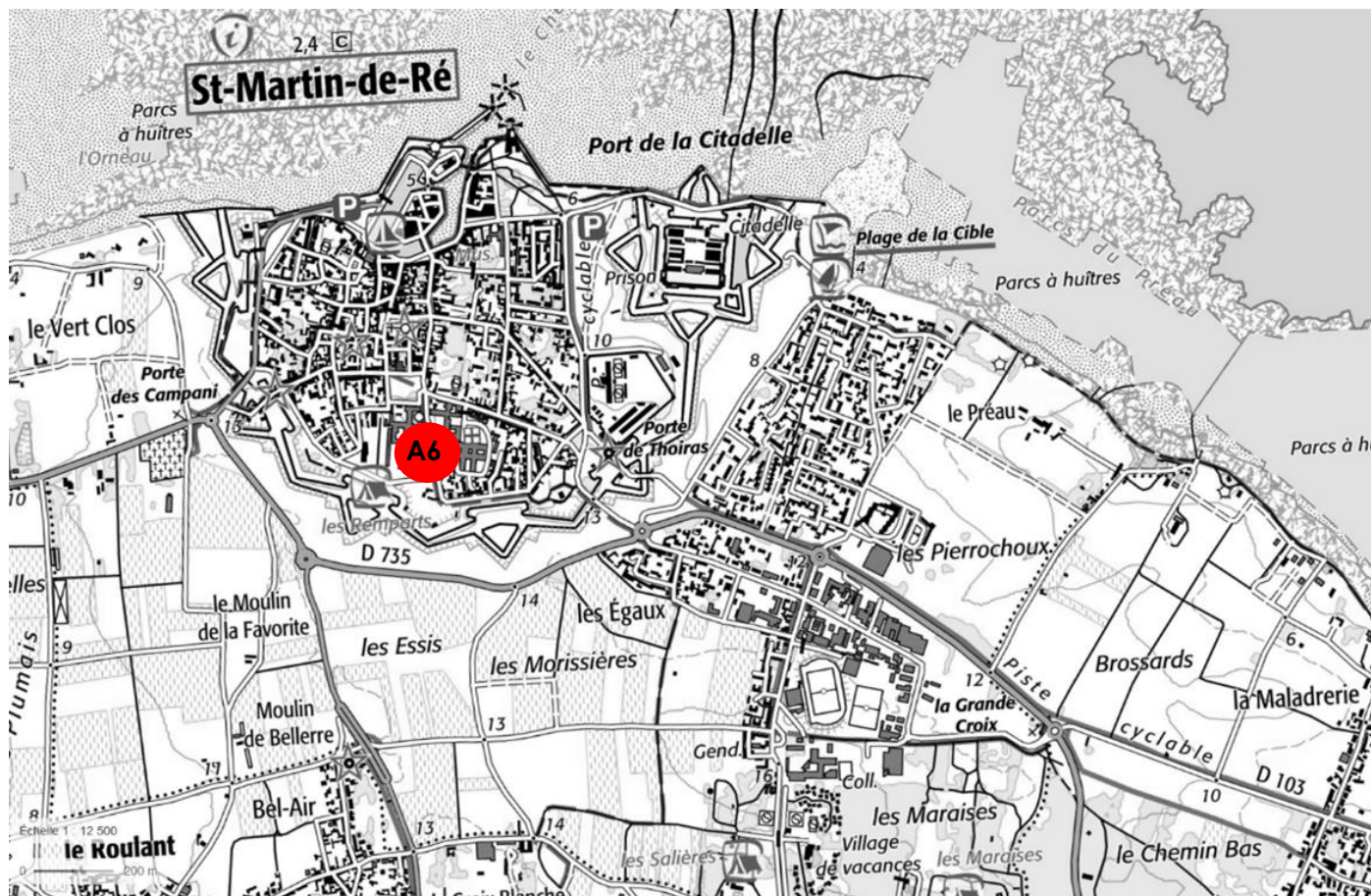


Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain et patrimoniale du site.

Une attention particulière devra être portée à la préservation et la valorisation du bâti et du végétal existant.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A6 – RUE DU PÈRE IGNACE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

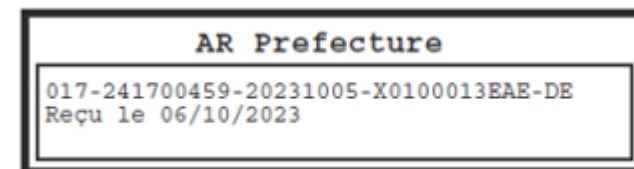
- **Superficie:** 3 140 m²
- **Affectation:** logements
- **Nombre de logements:** 5 à 6 unités dont 30 % de locatif social
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- ■ ■ Préservation et valorisation des murs de clôture en pierre
- ★ Préservation et valorisation du bâti existant
- ➔ Accès viaire à créer uniquement au niveau de la rue des Remparts (réutilisation du percement existant)

> Prescriptions écrites

- Préservation et valorisation du bâti ancien (corps de bâti et cour intérieure)
- Conservation, dans la mesure du possible de la végétation existante dans l'emprise des futurs jardins privés, Création de poches de stationnement visiteurs,
- Insertion optimale des constructions nouvelles dans l'environnement afin de respecter la silhouette urbaine de l'ilot et du quartier.



B6 – AVENUE DE LA PLAGE

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve à la lisière ouest de la ville extra-muros de Saint-Martin-de-Ré. Il est desservi par l'avenue de la Plage et est traversé dans sa largeur par la rue du parc. Le projet consiste en une opération de démolition reconstruction des logements sociaux existants.

> Zonage **PLUi: Ub**

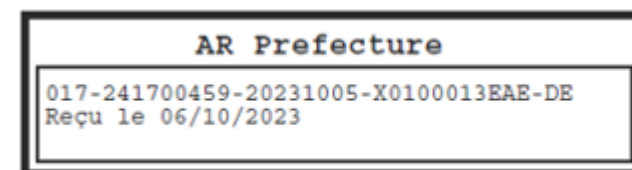
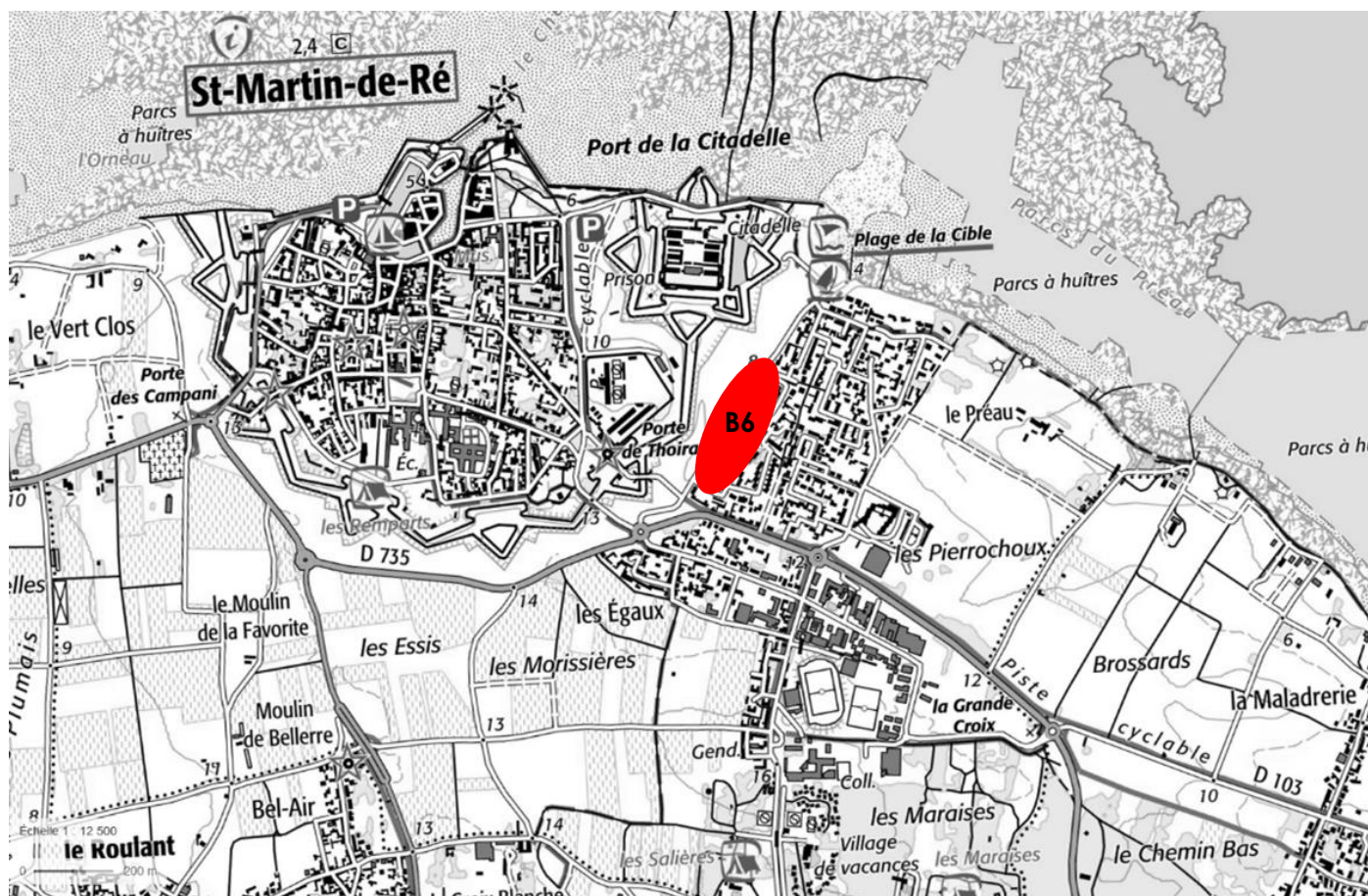
> Zonage **PPRN**: zone blanche



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra valoriser la frange urbaine Ouest de la ville extra-muros et permettre d'optimiser l'utilisation du foncier.



B6 – AVENUE DE LA PLAGE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 30 000 m²
- **Affectation:** 100 % de logements locatifs sociaux
- **Densité brute de logements :** 50 logements/ha minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP ou bien 50 logements/ha minimum par opération d'aménagement d'ensemble
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en 2 opérations d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- ■ Bande plantée à créer
- ◀ ▶ Liaison douce à conserver ou à créer

> Prescriptions écrites

- Insertion optimale des constructions nouvelles dans l'environnement afin de respecter la silhouette urbaine du quartier et offrir une transition paysagère douce avec les fortifications et les prairies bordant la ville intra-muros.
- Création de petites poches de stationnement visiteurs.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C6 – RUE DU GENERAL DE GAULLE

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve dans la ville extra-muros de Saint-Martin-de-Ré. Il est desservi actuellement par la route de la Flotte et à terme par la rue du Général de Gaulle (via un emplacement réservé).

> Zonage **PLUi: Ub**

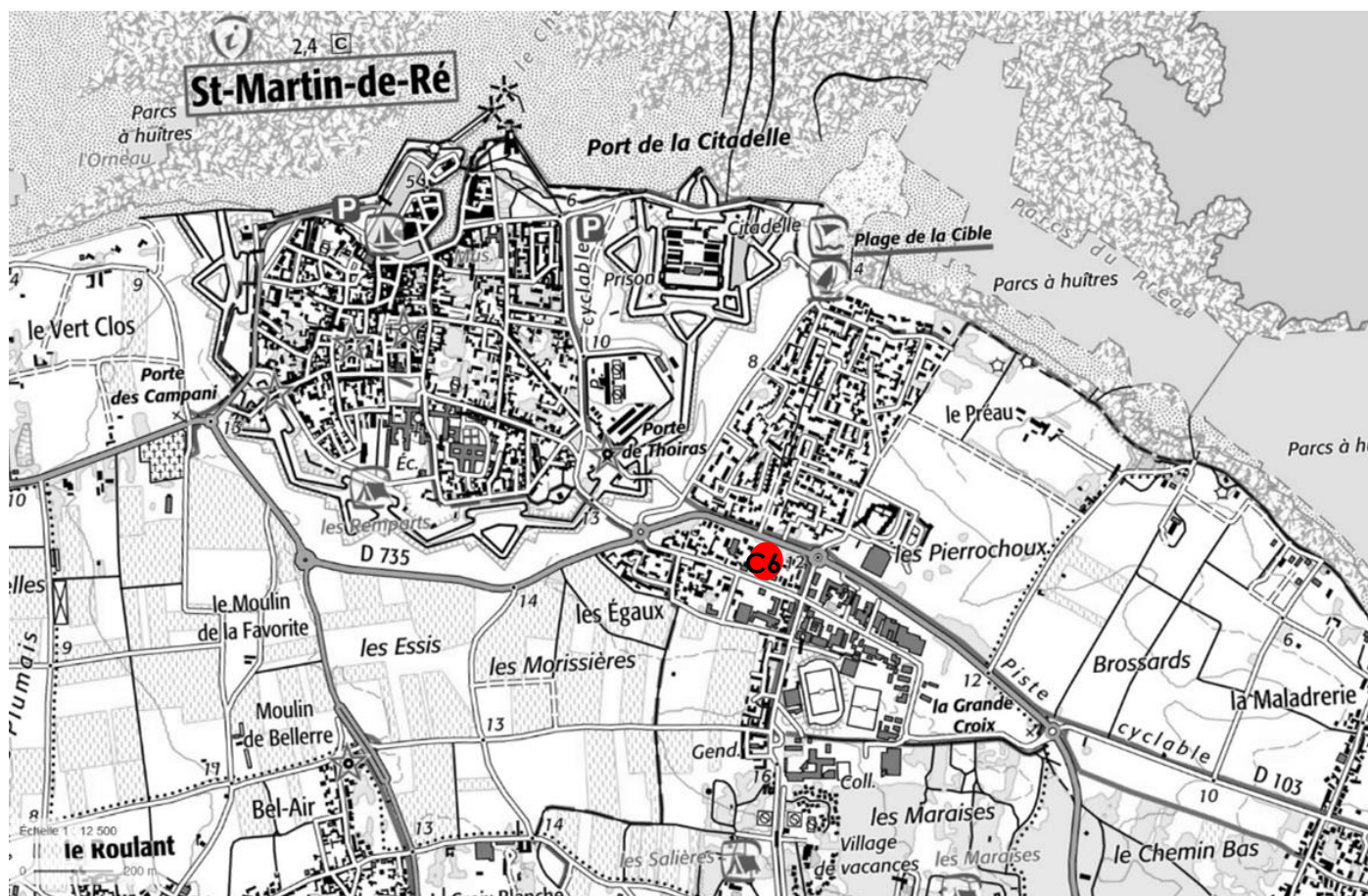
> Zonage **PPRN**: zone blanche



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain (traversée départementale, proximité d'une zone commerciale) et permettre d'optimiser l'utilisation du foncier.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C6 – RUE DU GENERAL DE GAULLE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

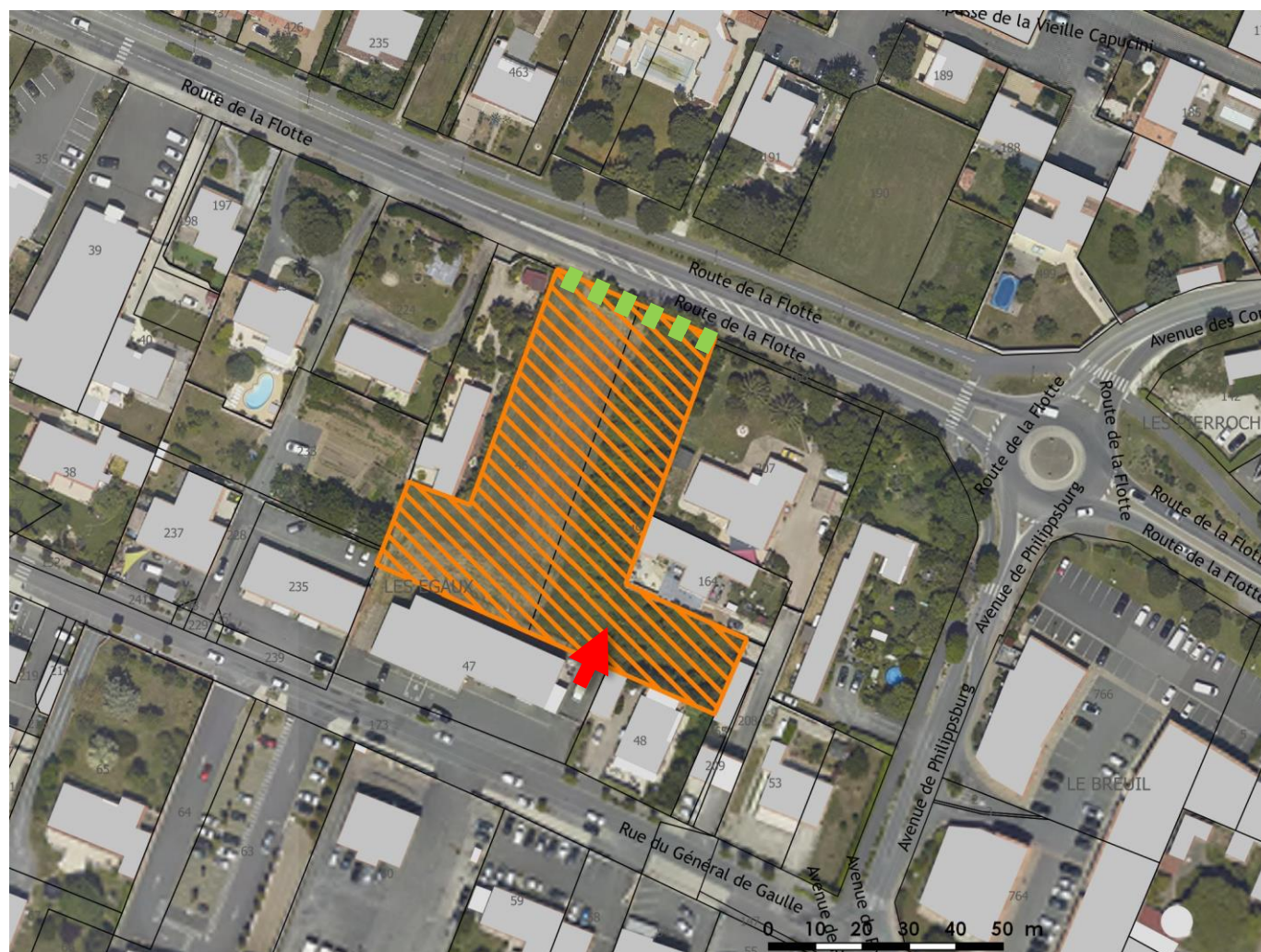
- **Superficie:** 3 480m²
- **Affectation:** 25% logements sociaux et/ou mixité fonctionnelle (activité de service)
- **Nombre de logements:** 20 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- ■ Bande plantée à créer
- ➔ Accès viaire de desserte de l'opération

> Prescriptions écrites

- Végétalisation des limites parcellaires,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

LE BOIS PLAGE EN RE

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A7 – RUE DE LA LOUBRIE

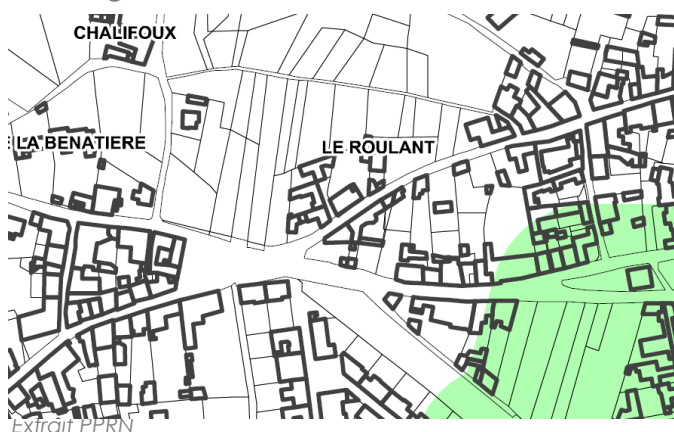
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve dans le centre bourg du Bois-Plage-en-Ré. Il est desservi au sud par la rue de la Loubrie et par la rue de la clairière, et au nord-ouest par le chemin du Moulin Bernard. Une continuité douce longe le site dans sa partie nord.

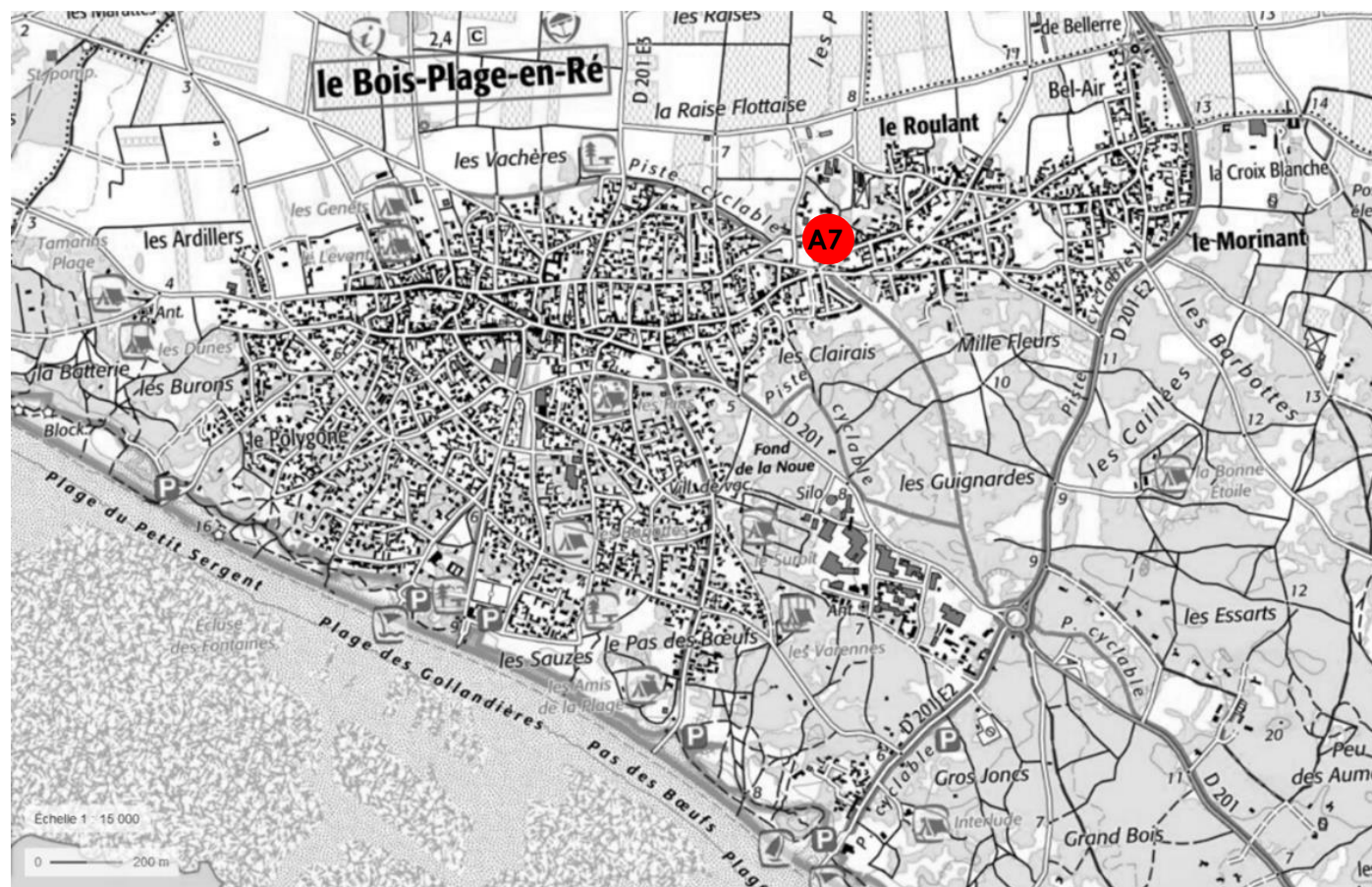
> Zonage **PLUi: 1AUh**

> Zonage **PPRN: zone blanche**



Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site et permettre d'optimiser l'utilisation du foncier.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A7 – RUE DE LA LOUBRIE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

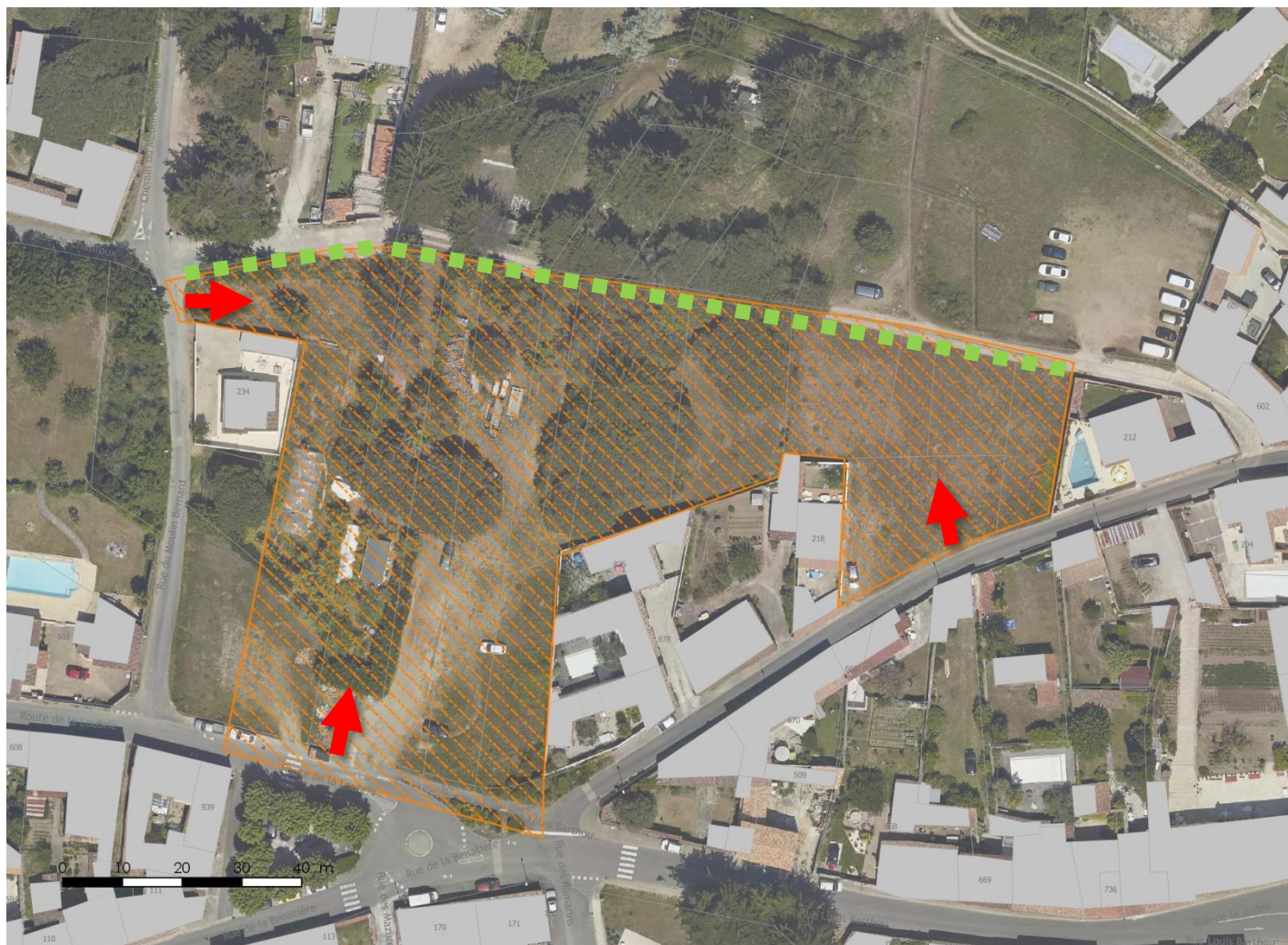
- **Superficie:** 7 500 m²
- **Affectation:** logements
- **Nombre de logements :** 20 à 25 unités dont 50 % en logement locatif social.
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- ➔ Accès viaire de desserte de l'opération
- ■ Traitement paysagé de lisière Nord de l'opération

> Prescriptions écrites

- Préservation et valorisation des végétaux d'intérêt existants dans la mesure de possible.
- Prise en compte de la conduite d'eau au Sud de l'assiette foncière.
- Flux de circulation motorisés et doux à sécuriser :
 - ✓ Chemin du Moulin Bernard,
 - ✓ Rue de la Loubrie,
 - ✓ Rue de la Clairière,
 - ✓ Rue de la Benatière.



AR Prefecture

 017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
 Reçu le 06/10/2023

B7 – ROUTE DE SAINTE-MARIE

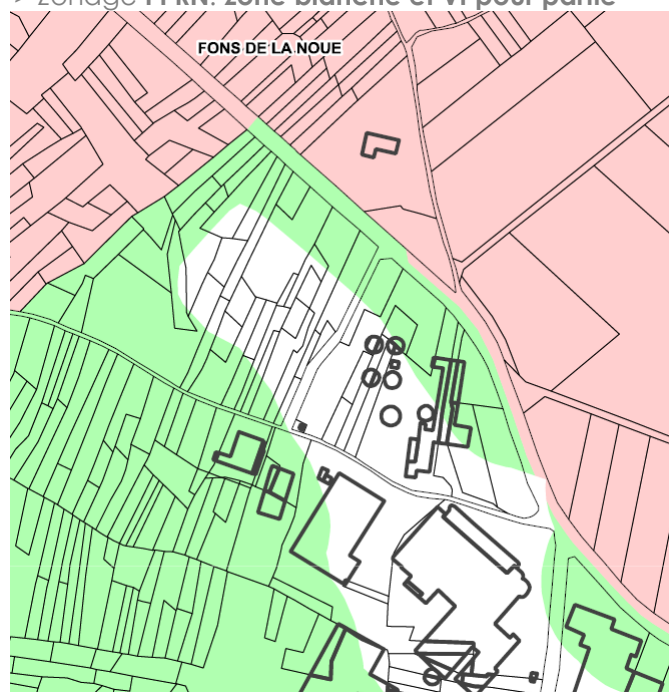
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve à l'interface d'une zone d'activité, d'un camping et du secteur boisé de la noue. Il est desservi au nord par la route de Sainte-Anne et à l'Est par le chemin de Guignardes. Une continuité douce (chemin des Cevettes) longe le site dans sa partie sud.

> Zonage **PLUi: 1AUe**

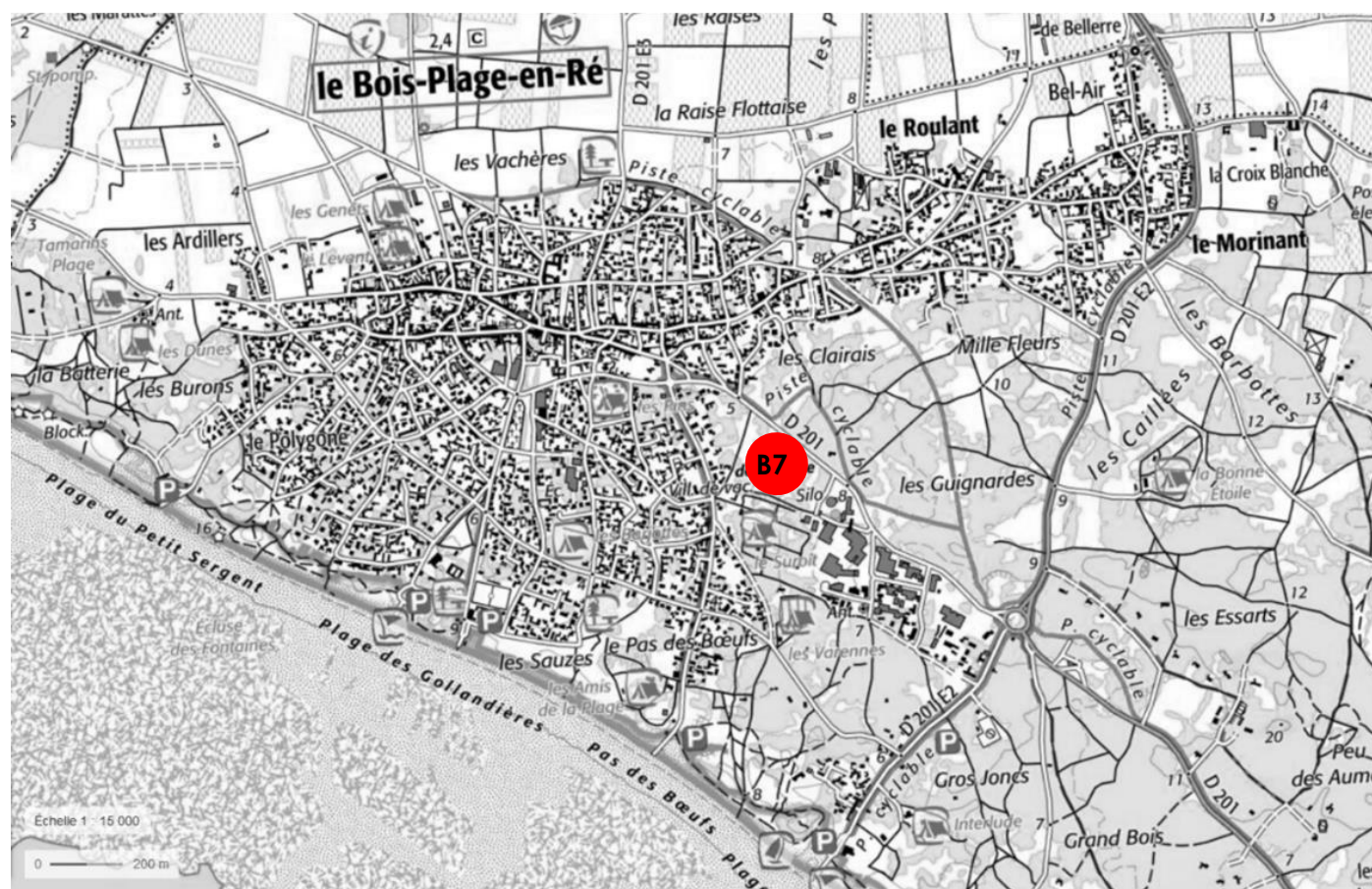
> Zonage **PPRN: zone blanche et Vf pour partie**



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain et naturel du site et permettre d'optimiser l'utilisation du foncier.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

B7 – ROUTE DE SAINTE-MARIE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 19 000 m²
- **Affectation:** équipements d'intérêt collectif et de services publics (création d'un pôle socio-culturel : maison des services publics, activités culturelles et de loisirs...)
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques



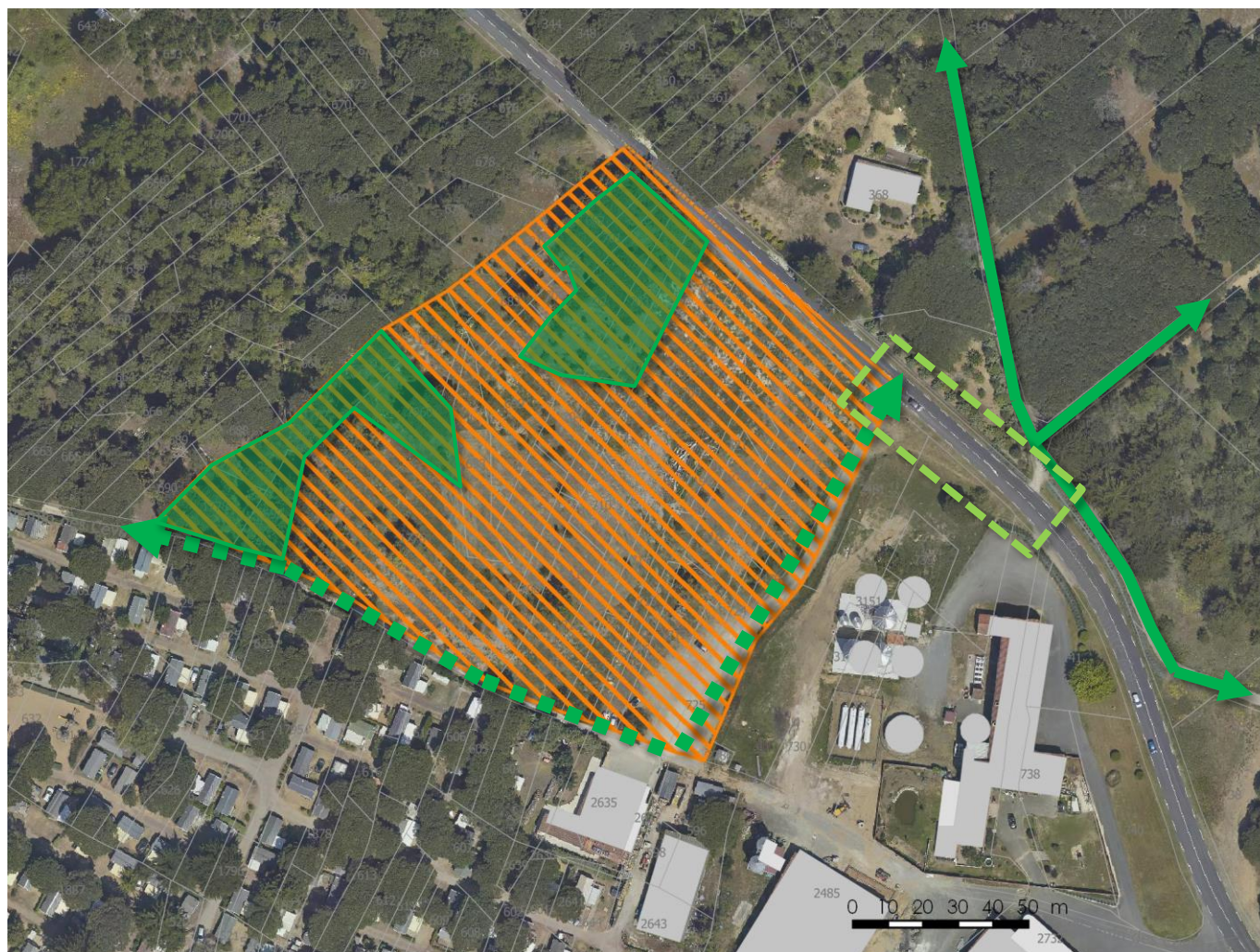
Valorisation et extension de la continuité douce existante.



Déplacements doux à sécuriser (traversée départementale)



Espace naturel à préserver (dunes boisées incluses dans la trame verte et bleue).



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

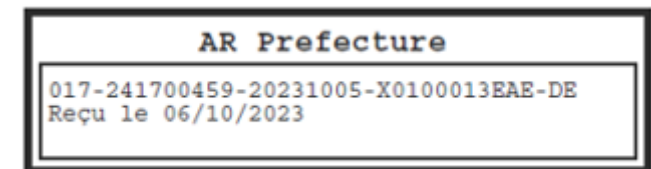
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Le site constitue une dent creuse en secteur aggloméré du Bois-Plage-en-Ré. Il est desservi au nord par la rue de la Judée et la rue Pasteur, à l'est par la rue des Caillées, et au sud par la rue du Courseau.

> Zonage **PPRN**: zone blanche



Site stratégique, le projet devra répondre aux besoins en logements du territoire, s'inscrire dans le contexte urbain et permettre d'optimiser l'utilisation du foncier.



C7 – SECTEUR DE LA POIZIERE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

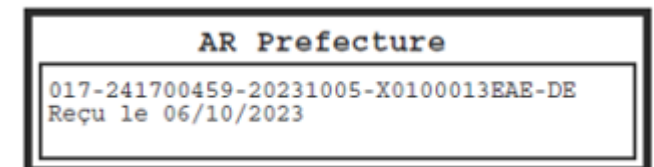
- **Superficie:** 19 810 m²
- **Affectation:** 100 % en logement locatif social et équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **Nombre de logements :** 40 à 50 unités en 2 tranches successives d'environ 20 à 25 logements, chacune.
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en deux opérations d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

-  Connexion motorisée et/ou piétonne à créer
-  Front bâti à l'alignement sur rue ou en léger retrait
-  Espace paysagé et de gestion de l'eau :
 - Aménagé de façon aérienne par des systèmes de noues de stockage longeant les courbes de niveaux existantes,
 - Intégrant des espaces de loisirs (jeux, détente...),
-  Espaces naturels à préserver (dunes grises et dunes boisées incluses dans la trame verte et bleue).

> Prescriptions écrites

- Perméabilités douces interquartier Est Ouest et Nord Sud à assurer.
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins.



D7 – CHEMIN DE LA CROIX BLANCHE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 8 300 m²
- **Affectation:** logements
- **Nombre de logements** 12 à 15 unités dont 50% de logement locatif social
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- ■ Haie arborée et arbustive à créer
- Espace boisé à maintenir et à conforter
- ➔ Accès uniquement par la rue de la Croix Blanche.

> Prescriptions écrites

Optimisation de l'ensoleillement des logements.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

LA FLOTTE

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A8 – RUE DU FOND COQUEREAU

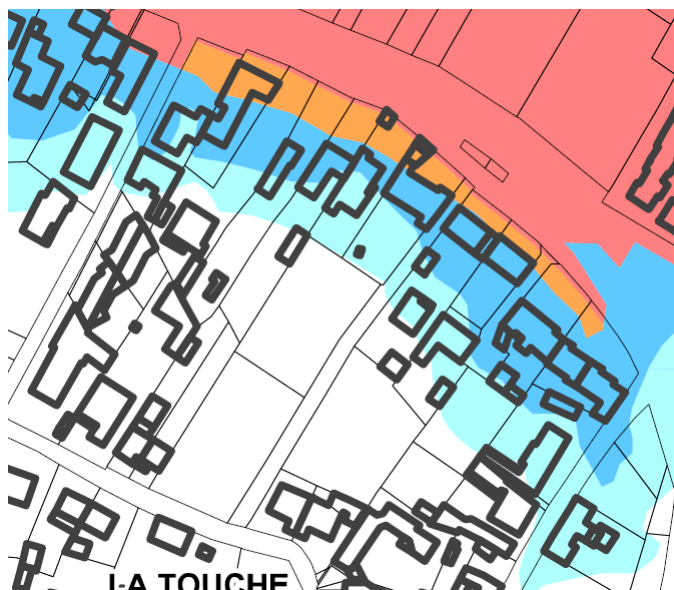
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve au nord-ouest du bourg de la Flotte. Il est desservi par la rue du fond Coquereau.

> Zonage PLUi: Ub

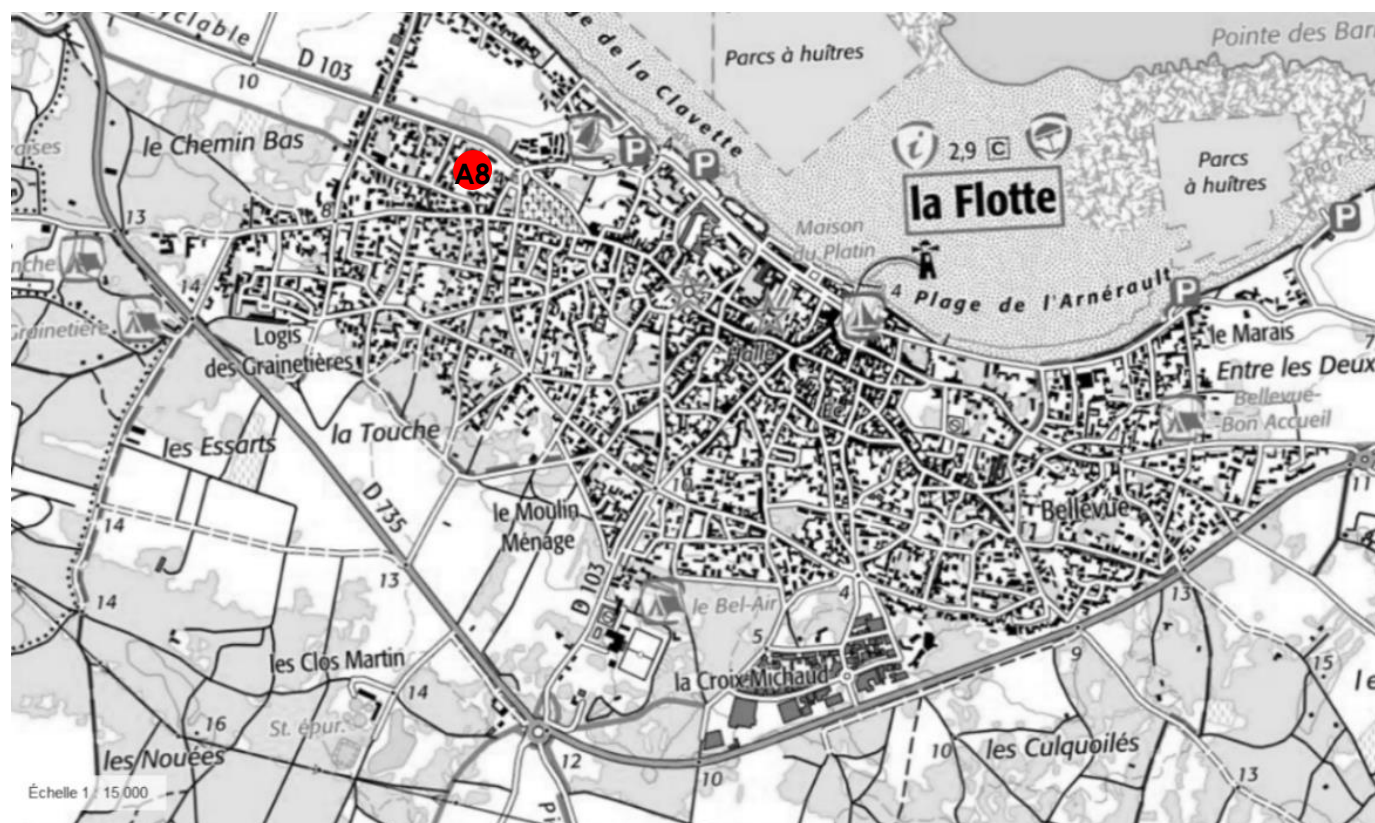
> Zonage PPRN: zone blanche



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site et permettre d'optimiser l'utilisation du foncier.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

A8 – RUE DU FOND COQUEREAU

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 3 440 m²
- **Affectation:** logement
- **Nombre de logements :** 4 à 5 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

-  Périmètre de l'OAP
-  Alignement partiel de la construction principale
-  Zone d'implantation des constructions principales dont les volumes sont limités à un RdC.
-  Jardin, espace vert avec possibilité d'extension mesurée de construction annexes suivant le règlement
-  Intention d'accès.
-  Espace constructible après occupation au ¾ au minimum de la zone d'implantation des constructions principales et suivant le règlement



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

B8 – RAIZE DES PELLETANTES

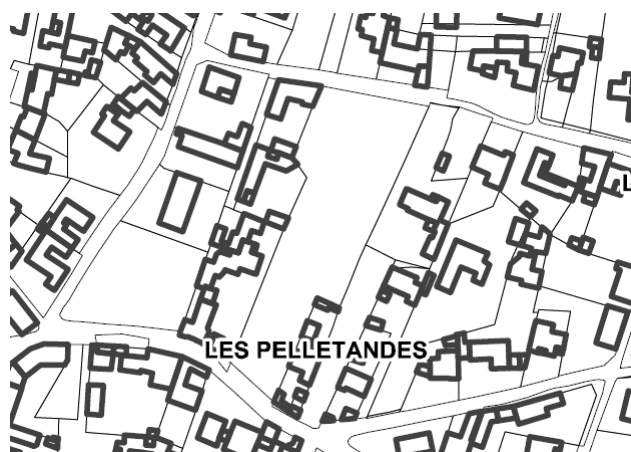
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve dans la partie ouest du bourg de la Flotte. Il est desservi au nord par le Raize des Pelletantes et au sud par la rue du Moulin des Sables.

> Zonage PLUi: Ub

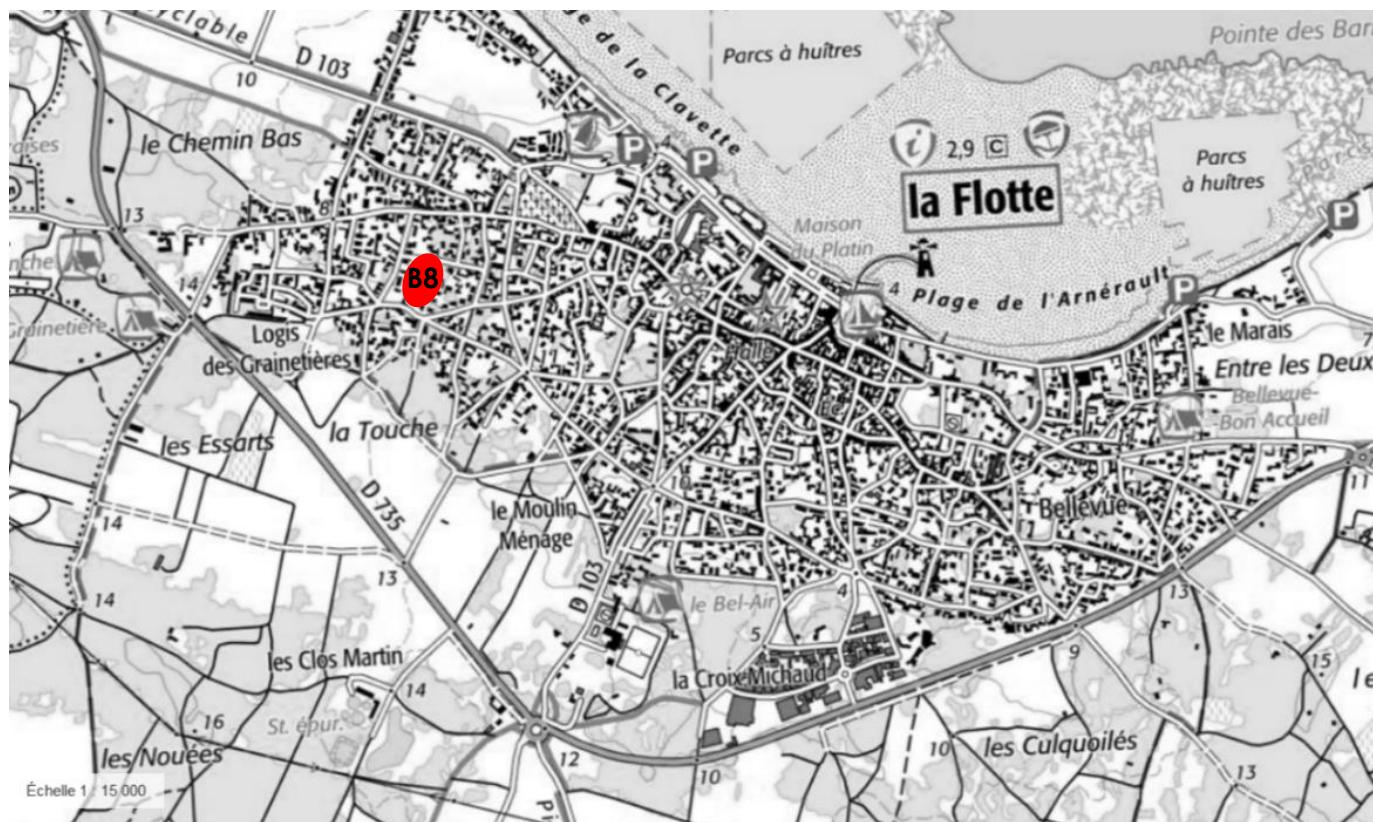
> Zonage PPRN: zone blanche



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site et permettre d'optimiser l'utilisation du foncier.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

B8 – RAIZE DES PELLETANTES

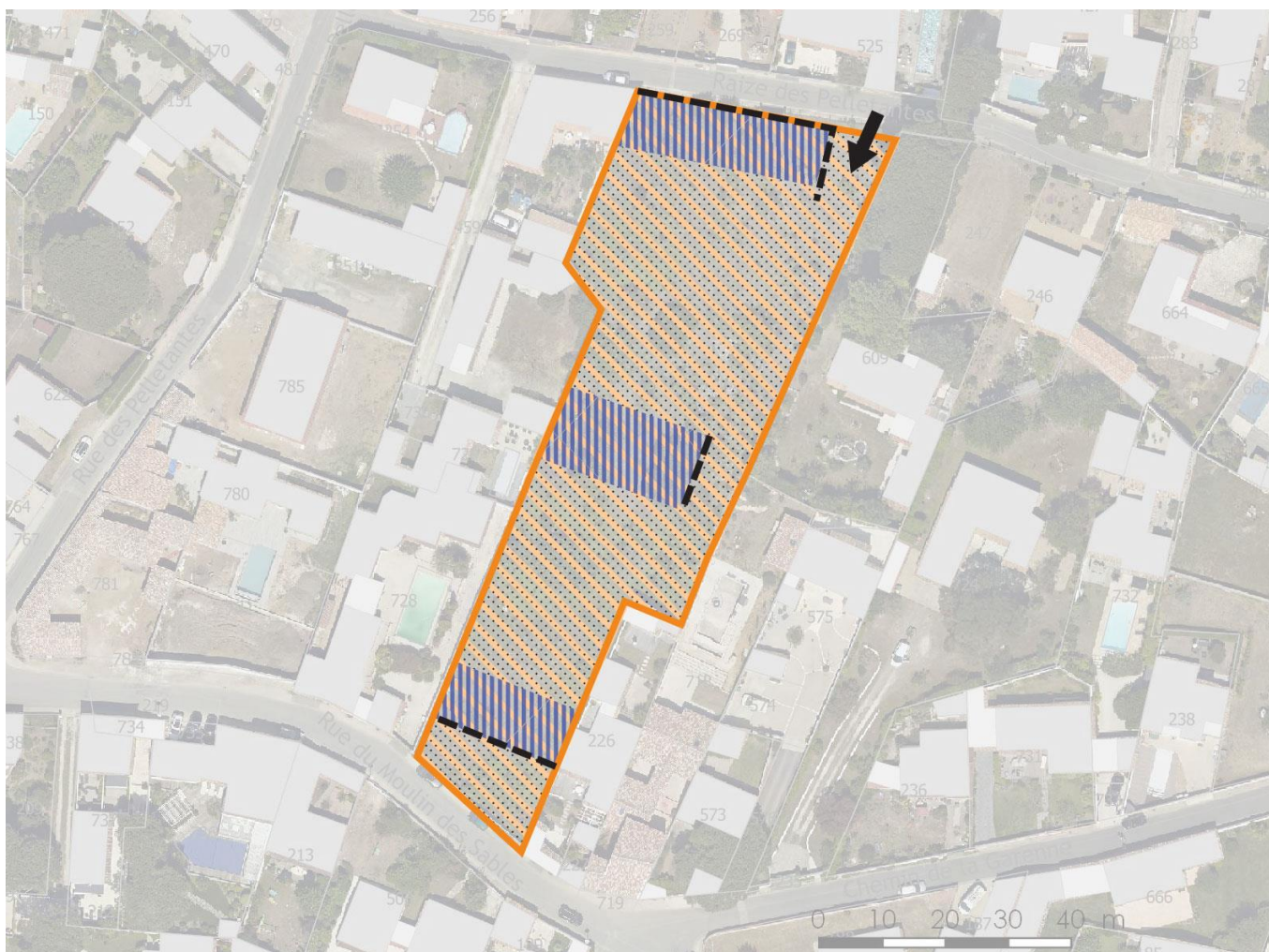
/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 3 680 m²
- **Affectation:** logement
- **Nombre de logements :** 5 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

-  Périmètre de l'OAP
-  Alignement partiel de la construction principale
-  Zone d'implantation des constructions principales
-  Zone d'implantation des constructions principales dont les volumes sont limités à un RdC.
-  Intention d'accès.
-  Espace constructible après occupation au ¾ au minimum de la zone d'implantation des constructions principales et suivant le règlement



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C8 – ROUTE DE SAINT-MARTIN-DE-RE

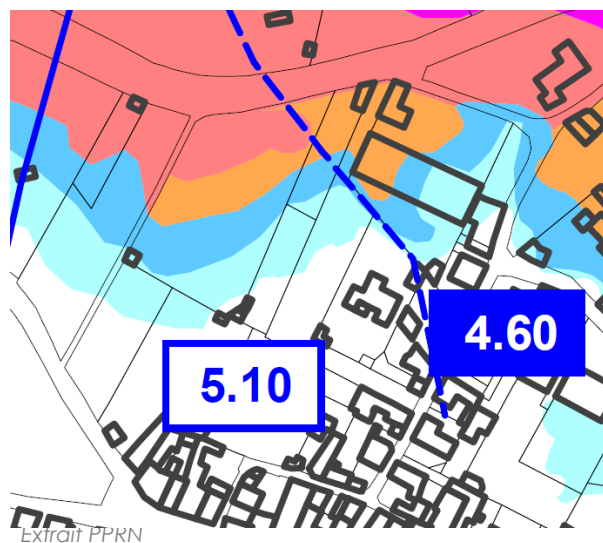
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve au nord du centre-bourg de la Flotte. Il est desservi au nord par la route de Saint-Martin-de-Ré et la Raize de la Faure, au sud par la rue du chemin de Coquereau et à l'est par la rue de la Côte.

> Zonage **PLUi: Ua**

> Zonage **PPRN: Rs3, Os, Bs1, Bs2**



Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site et permettre d'optimiser l'utilisation du foncier.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C8 – ROUTE DE SAINT-MARTIN-DE-RE

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 11 000 m²
- **Affectation:** logement
- **Nombre de logements :** 12 à 16 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des constructions principales
-  Zone d'implantation des constructions principales dont les volumes sont limités à un RdC.
-  Espace constructible après occupation au ¾ au minimum de la zone d'implantation des constructions principales et suivant le règlement
-  Jardin, espace vert avec possibilité d'extension mesurée de construction annexes suivant le règlement
-  Mur à maintenir ou à créer
-  Intention de desserte.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

D8 – RUE GRAND'MAISON

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve au nord du centre-bourg de la Flotte. Il est desservi à l'ouest par la rue des 7 chemins, à l'est par la rue Grand'Maison et au sud par la rue des Glandiers;

> Zonage **PLUi: Ub**

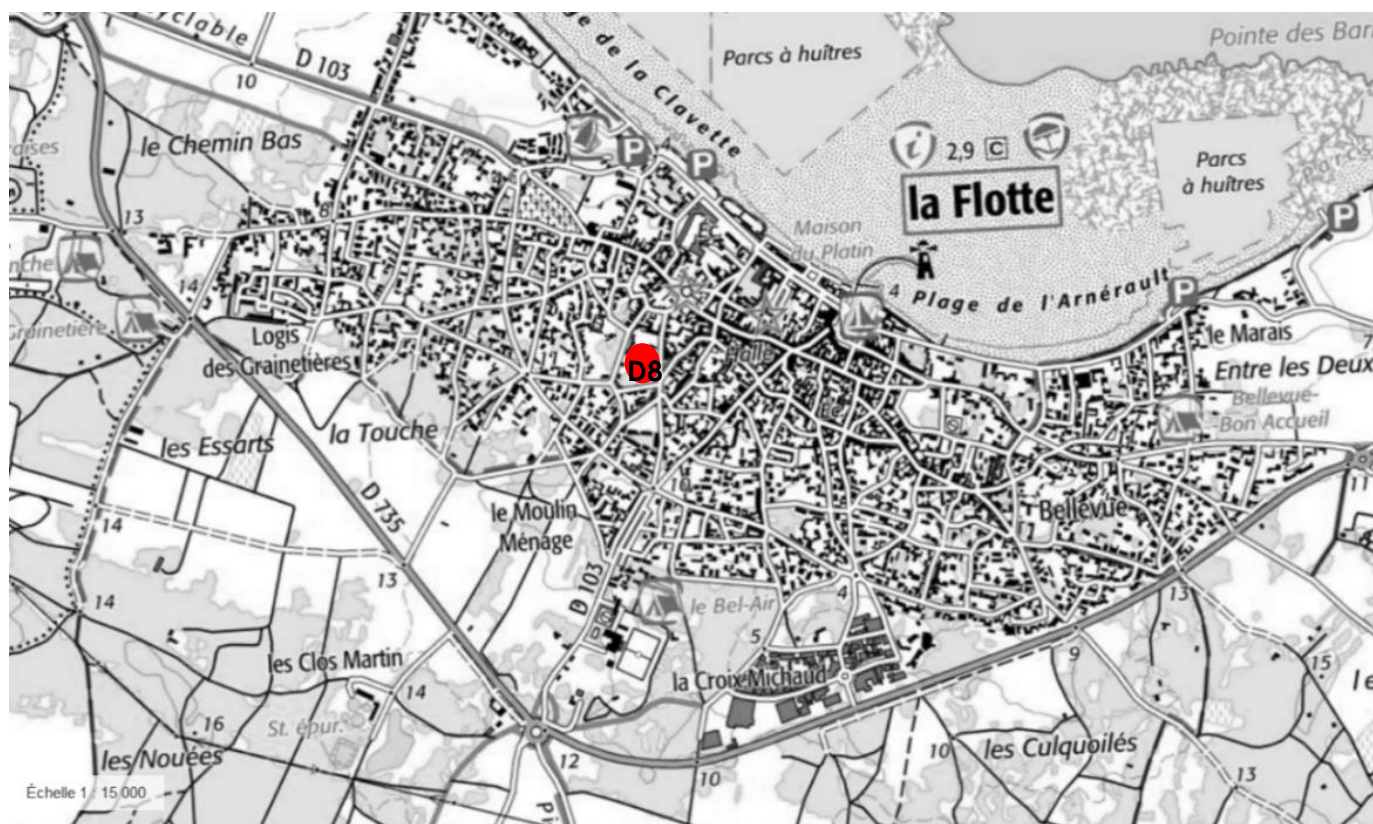
> Zonage **PPRN: zone blanche**



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

D8 – RUE GRAND'MAISON

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 9 270 m²
- **Affectation:** logement
- **Nombre de logements:** 2 à 4 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

— Périmètre de l'OAP

Zone d'implantation des constructions principales dont les volumes sont limités à un RdC.

Espace constructible après occupation au ¼ au minimum de la zone d'implantation des constructions principales et suivant le règlement

Jardin, espace vert avec possibilité d'extension mesurée de construction annexes suivant le règlement

→ Intention d'accès.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

E8 – RUE JEAN HENRY LAINE

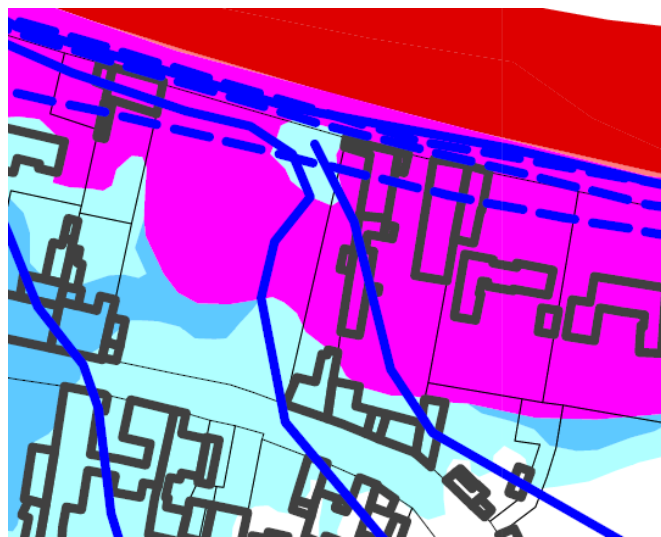
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

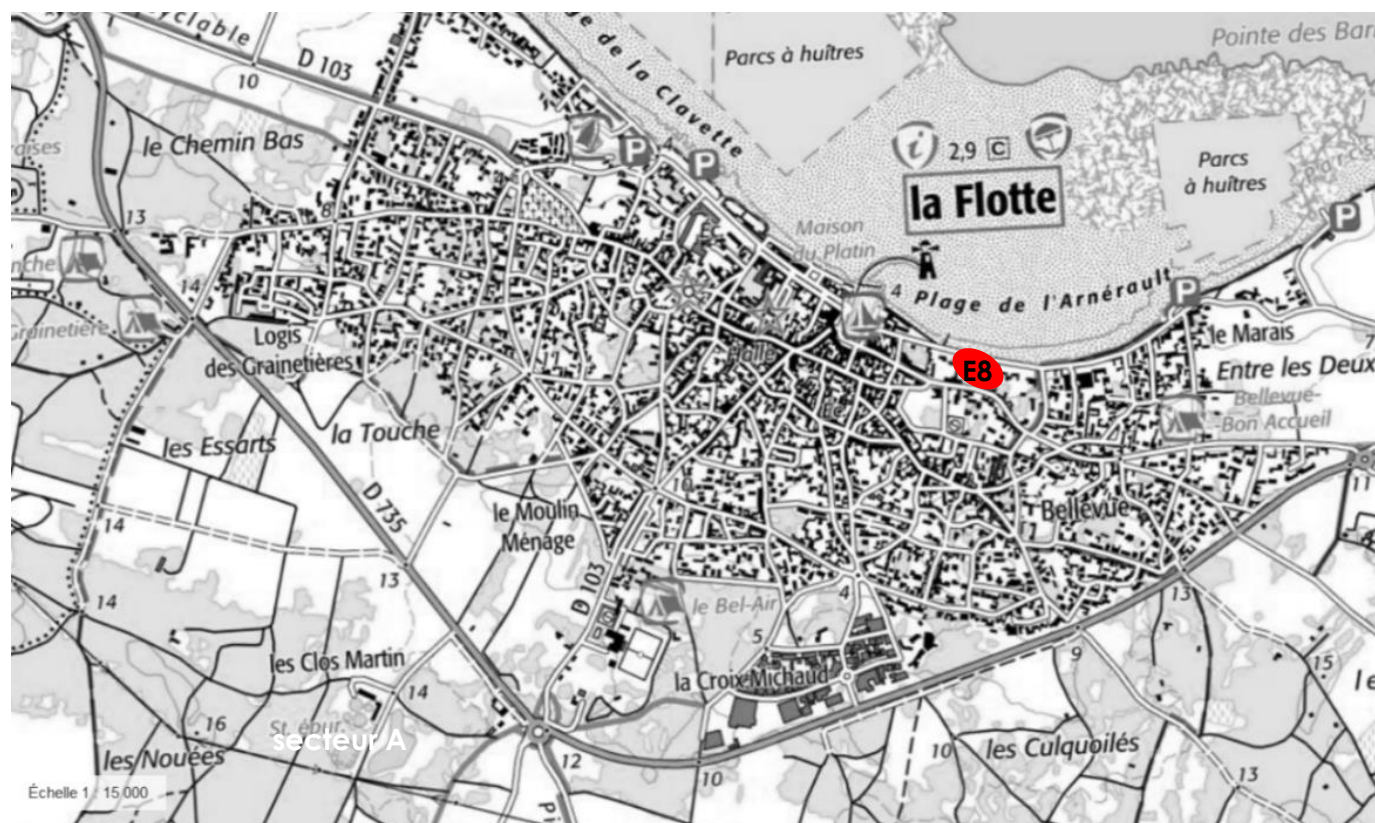
Le site se trouve à l'est du centre-bourg de la Flotte. Il est desservi par la rue Jean Henry Lainé.

> Zonage PLUi: Ub

> Zonage PPRN: Bs1, Bs2



EXTRAIT PPRN



Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

E8 – RUE JEAN HENRY LAINE

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 800 m²
- **Affectation:** logement
- **Nombre de logements :** 1 unité
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des constructions principales
-  Jardin, espace vert avec possibilité d'extension mesurée de construction annexes suivant le règlement



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

F8 – RUE JEAN HENRY LAINE

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve à l'est du centre-bourg de la Flotte. Il est desservi par la rue Jean Henry Lainé.

> Zonage **PLUi: Ub**

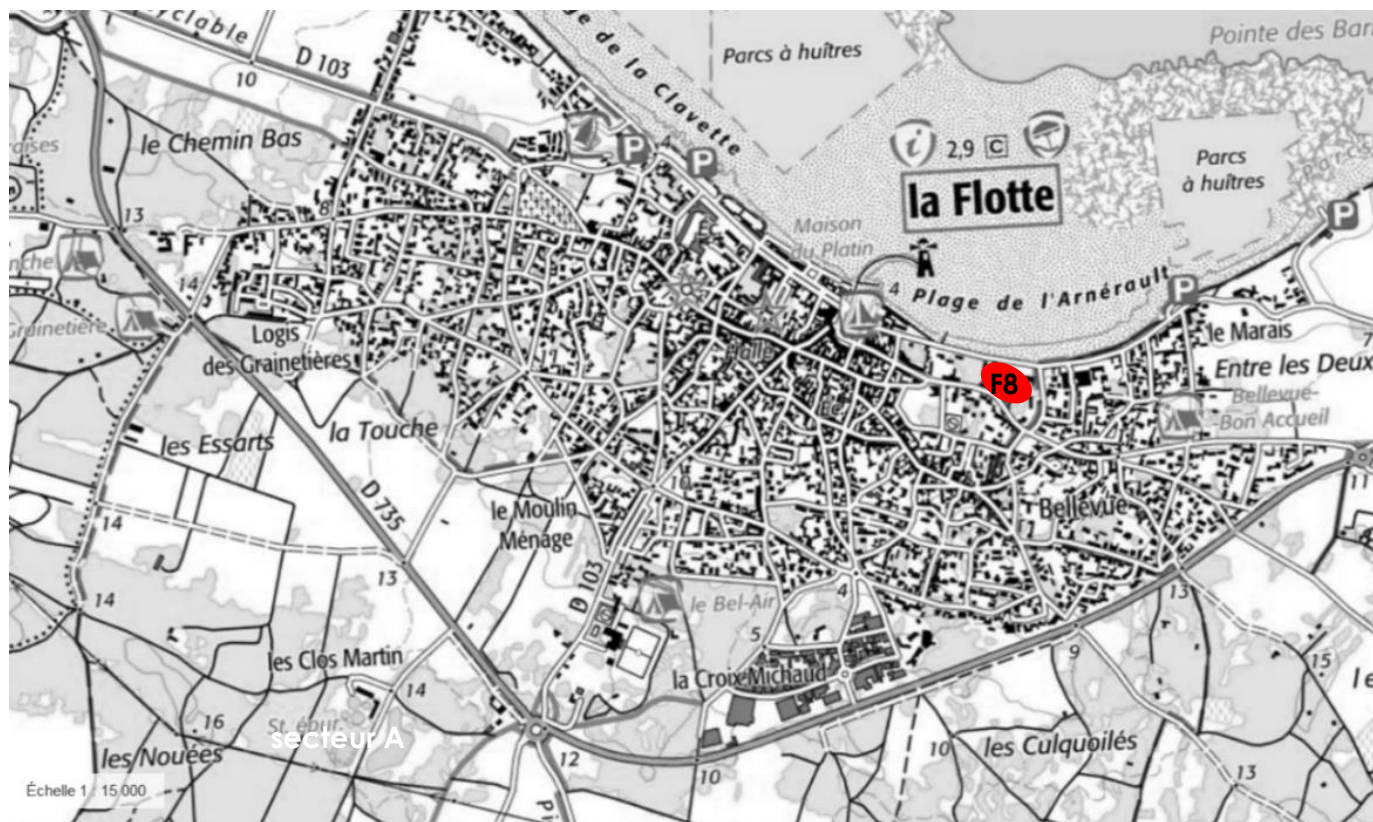
> Zonage **PPRN**: en partie nord, Bs1, Bs2, Rs1



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

F8 – RUE JEAN HENRY LAINE

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 2 900 m²
- **Affectation:** logement
- **Nombre de logements :** 2 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des constructions principales
-  Espace constructible après occupation au ¾ au minimum de la zone d'implantation des constructions principales et suivant le règlement



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

G8 – RUE DU CALVAIRE

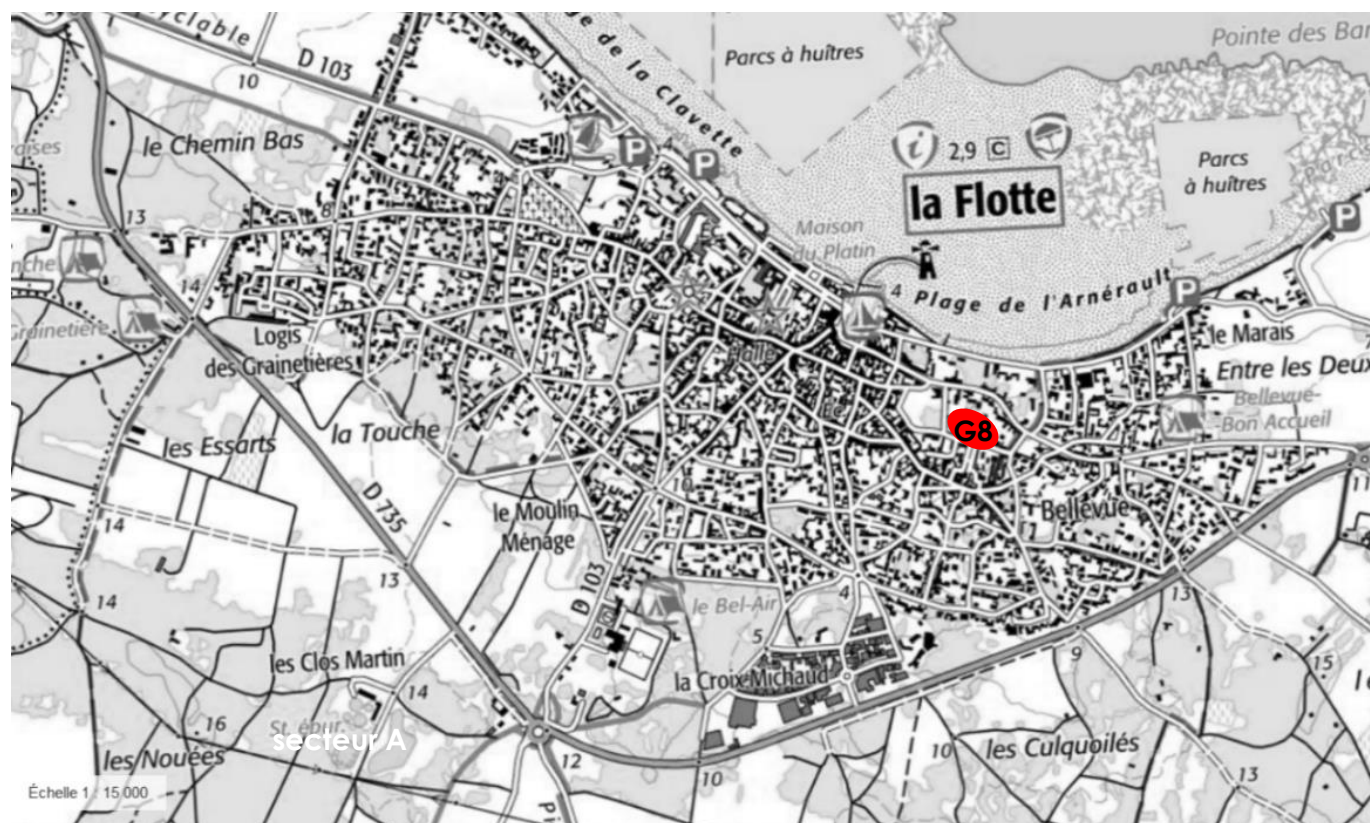
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve à l'est du centre-bourg de la Flotte. Il est desservi par la rue du Calvaire.

> Zonage PLUi: Ub

> Zonage PPRN: zone blanche, Bs2



Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

G8 – RUE DU CALVAIRE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 3 300 m²
- **Affectation:** logement
- **Nombre de logements :** 2 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

- ■ Préservation et valorisation des murs de clôture en pierre

> Prescriptions écrites

Implantation des constructions en fond de parcelles pour optimiser l'ensoleillement des logements et des jardins.

Accès viaire à créer depuis la rue du Calvaire.

Arbres isolés présents l'intérieur des parcelles à protéger dans la mesure du possible.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

H8 – LA MALADRERIE

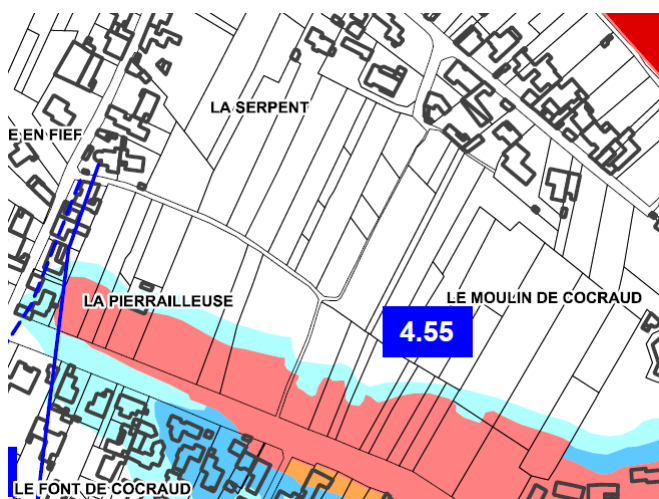
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve sur l'entrée Ouest du centre-bourg de la Flotte. Il est desservi par la RD 103. Il correspond au reliquat d'une opération de logements en cours de réalisation.

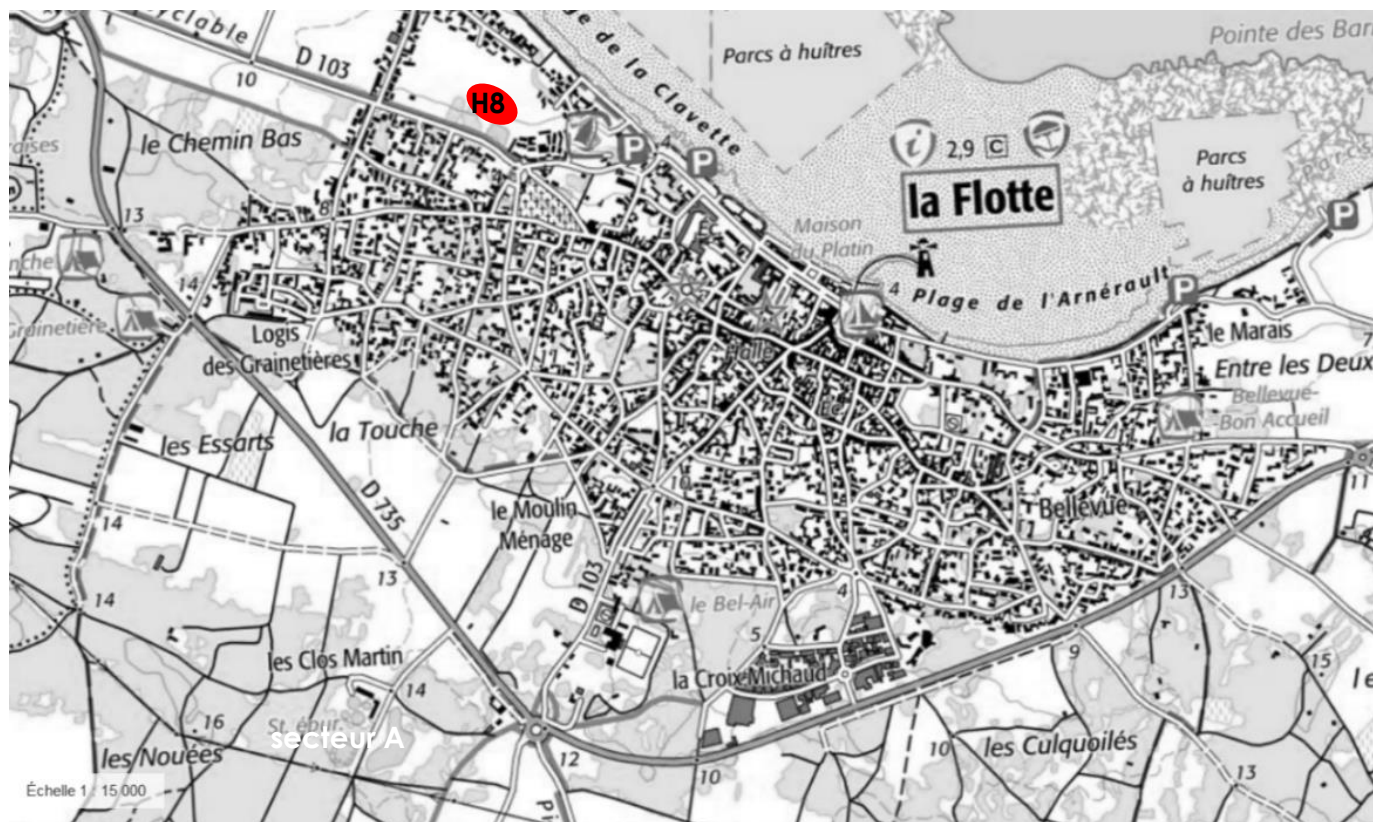
> Zonage **PLUi: 1AUh**

> Zonage **PPRN: zone blanche**



Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site (opération groupé de logements sous forme de maisons de bourg) et offrir de bonnes conditions d'optimisation du foncier, en continuité des programmes précédents.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

H8 – LA MALADRERIE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 6 300 m²
- **Affectation:** logement
- **Nombre de logements :** 6 logements locatifs sociaux et 5 logements en accession sociale
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

-  Logement locatif social,
-  Logement en accession sociale,
-  Espace paysagé de loisirs (jeux, détente),
-  Liaisons interquartiers à créer,
-  Clôtures végétalisées.
-  Angles d'accroche du front bâti à créer

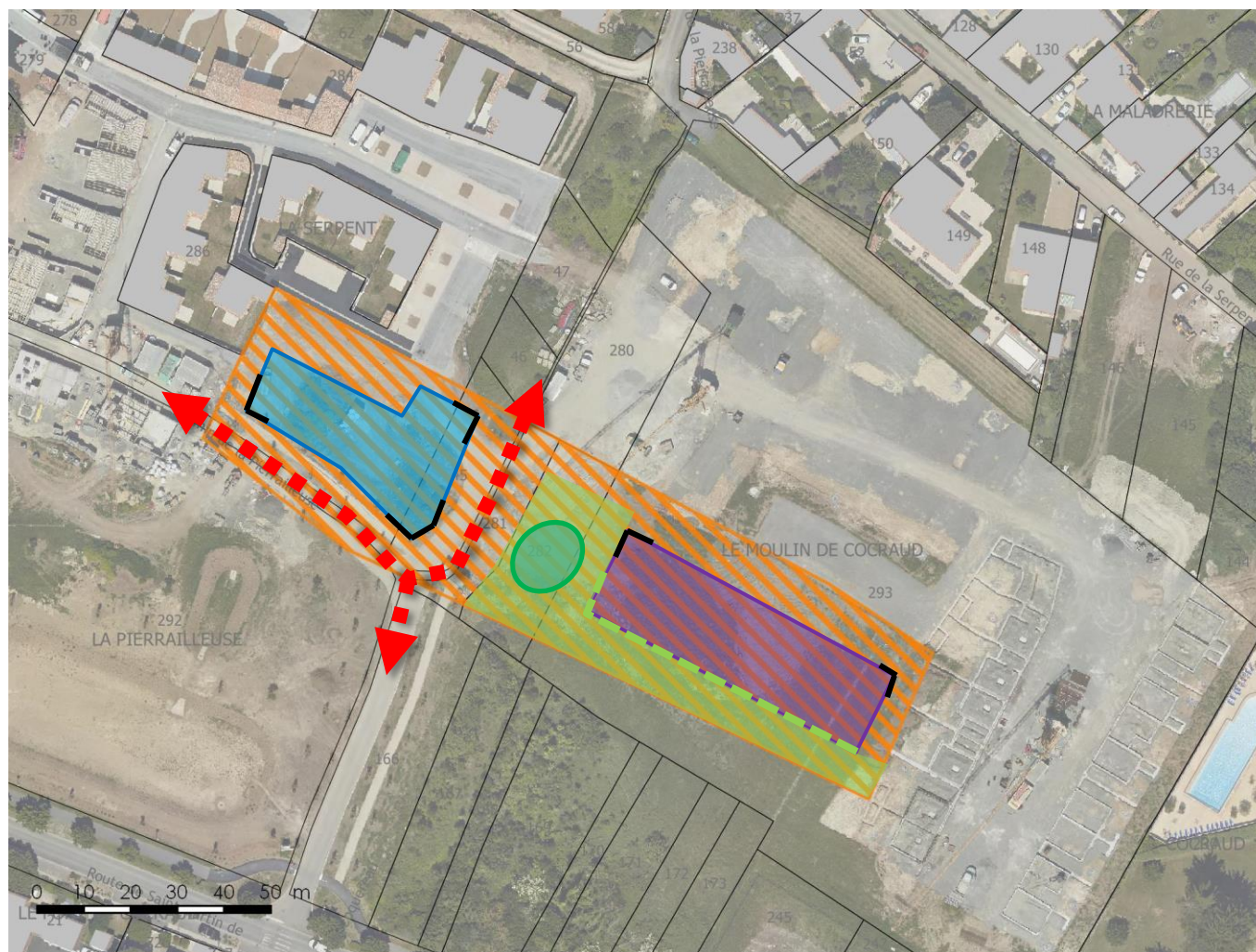
> Prescriptions écrites

Continuité architecturale et fonctionnelle à assurer avec les 2 précédents lotissements communaux attenants,

Stationnements dissociés à assurer sous la forme de 3 ou 4 poches, hors parcelles,

Optimisation de l'ensoleillement des logements à rechercher,

Traitement des limites séparatives donnant sur la zone de loisirs et d'agrément sous forme de clôtures grillagées doublées de haies végétales.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

I8 – PORTE ROUGE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 2464 m²
- **Affectation :** logement
- **Nombre de logements :** 1
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

➤ Prescriptions graphiques

 Zone d'implantation des constructions principales dont les volumes sont limités à un RdC.

 Espaces plantés à conserver

 Clôtures végétalisées à conserver

 Maintien du mur en pierre sèche sur l'avenue du 8 mai 1945 avec percement pour nécessité d'accès



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

SAINTE-MARIE-DE-RE

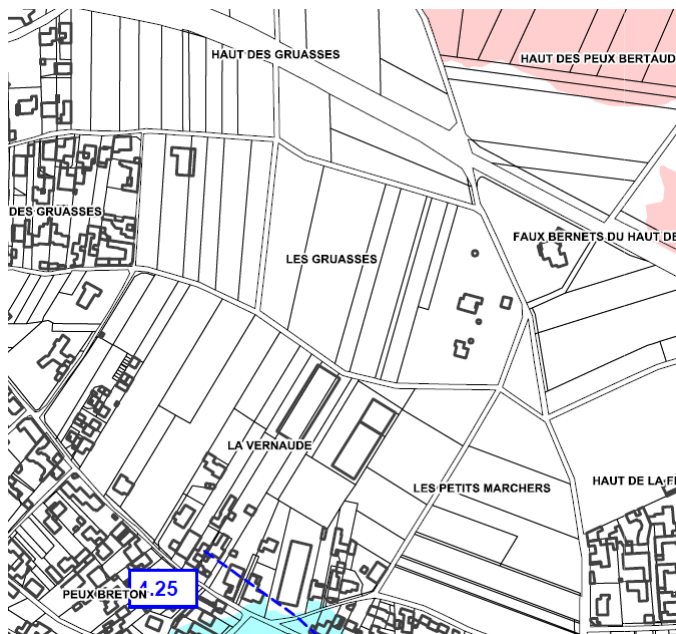
AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

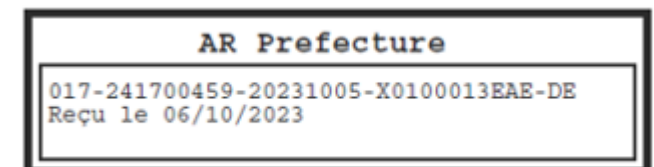
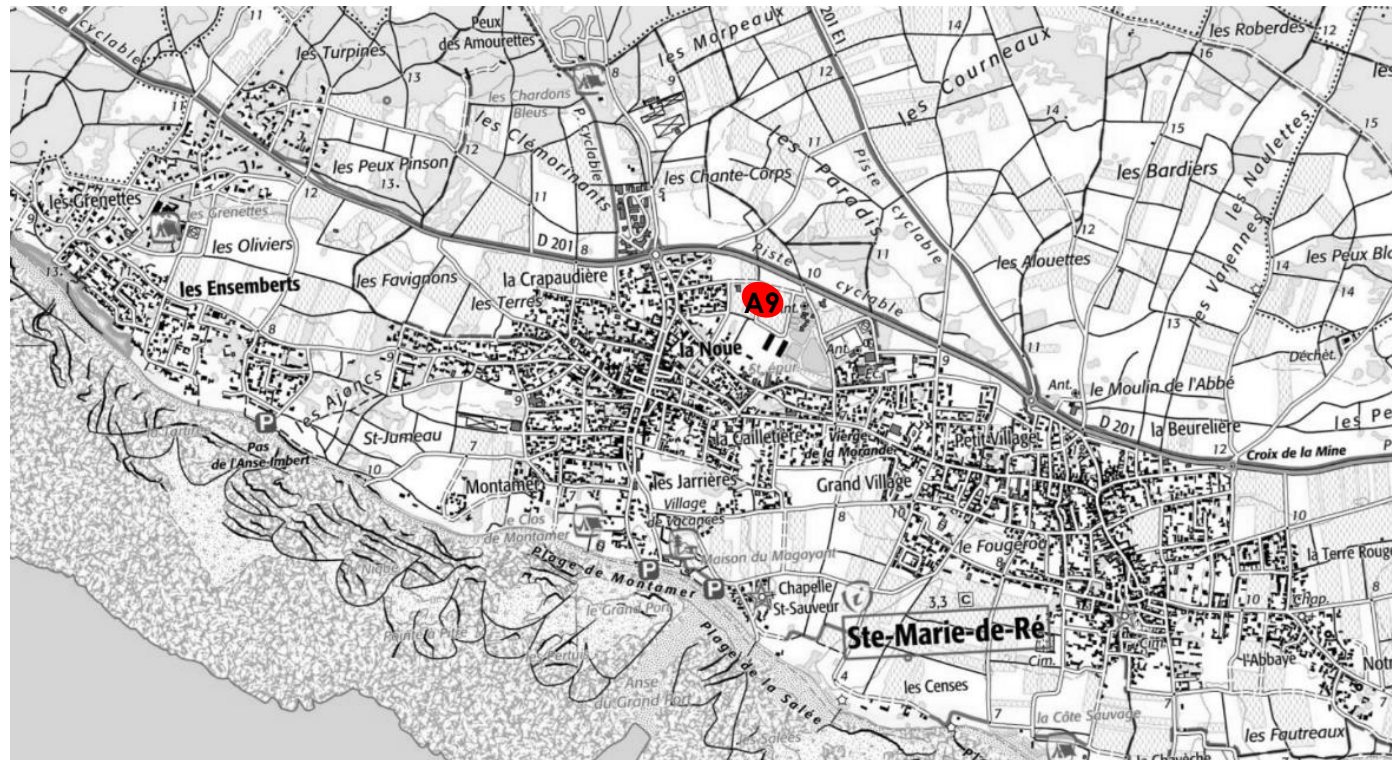
Le site se trouve au nord du bourg de Sainte-Marie-de-Ré. Il est desservi à l'ouest par la rue de la Vernaude, prolongé au centre par le chemin de la Vernaude .

> Zonage **PPRN**: zone blanche



Extrait PPRN

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site, en particulier veiller à la bonne insertion paysagère des constructions sur la lisière Nord du bourg.



A9 – SECTEUR DES GRUASSES

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 3,1 hectares
- **Affectation:** activités économiques (artisanat) et équipements d'intérêt collectif et de services publics (ateliers techniques municipaux).
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en deux phases, une portant sur l'aménagement de la zone d'activité, la seconde sur l'équipement d'intérêt collectif

> Prescriptions graphiques

-  Voirie à créer,
-  Point d'accès viaire à créer
-  Front bâti à l'alignement sur rue ou en léger retrait avec bande plantée d'arbres de hautes tiges.
-  Bosquet à préserver ou à compenser dans l'emprise de l'opération
-  Bande plantée de 3 à 5 m d'épaisseur aménagée coté domaine public pour mettre à distance et dissimuler les activités, des habitations existantes (plantations à réaliser préalablement à l'aménagement de la zone, pas de communication ni de point d'accès avec le quartier résidentiel voisin).

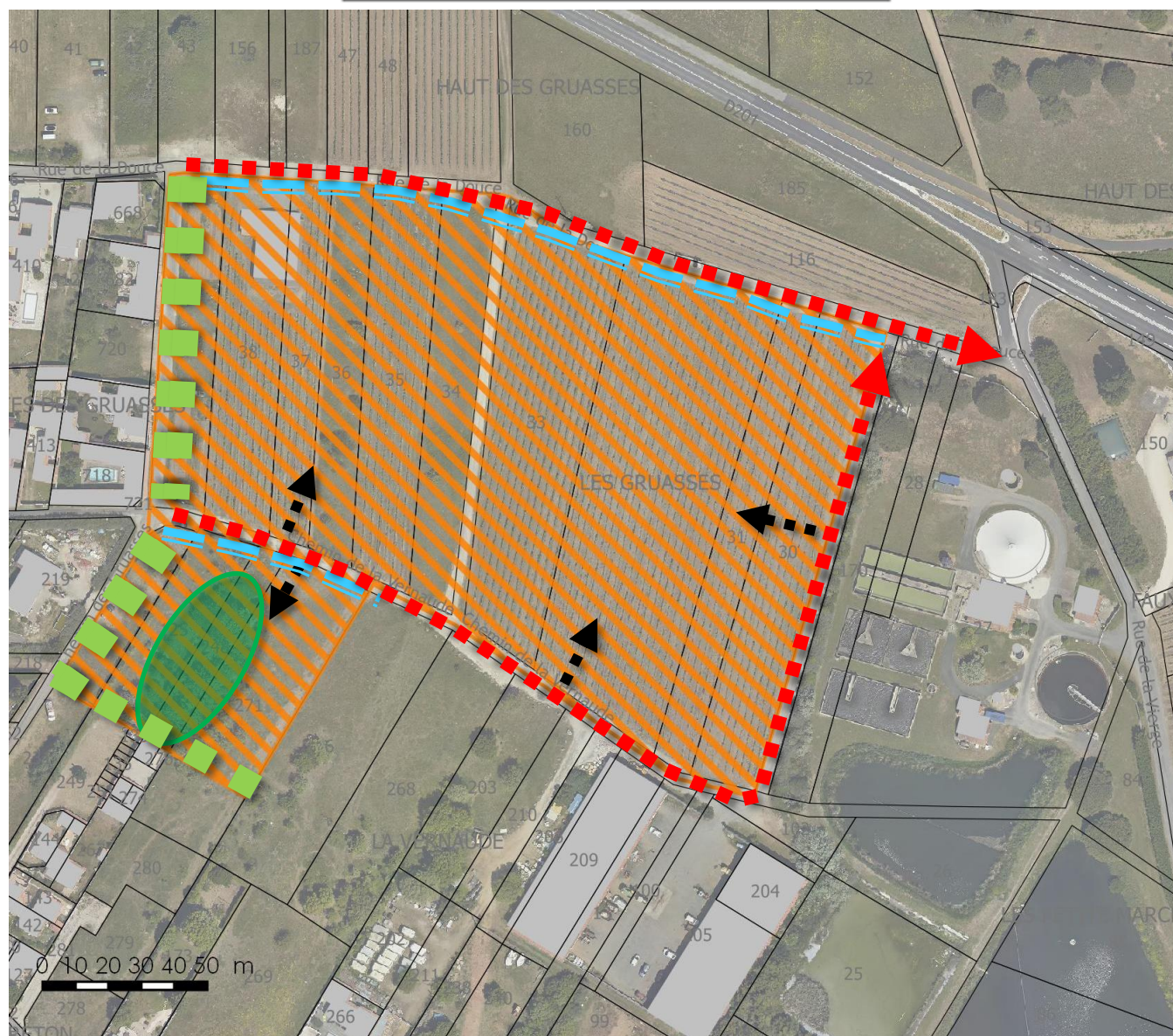
> Prescriptions écrites

- Intégration des zones de stationnement et de stockage à prévoir pour minimiser leur visibilité depuis l'espace public (cf. carnet des recommandations).
- Perméabilités douces interquartier Nord Sud à assurer.
- La bande plantée sera accompagnée d'un mur d'enceinte ou d'un front bâti
- Les clôtures éventuelles seront maçonnées et doublée d'une haie vive d'essences locales,
- Favoriser de bonnes conditions de circulation, de desserte et de déplacements (confort, sécurité, fluidité) entre les quartiers et au sein de l'opération d'aménagement.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

Périmètre de l'OAP



B9 – RUE DE LA VIERGE/RUE DU STADE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 32 204 m²
- **Affectation:**
 - Equipements sportifs et de loisirs (notamment des aires de jeux : skate-park, city-stade, toboggans...), dont certains seront couverts,
 - Equipements collectifs et de services publics (équipements scolaires notamment).

Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

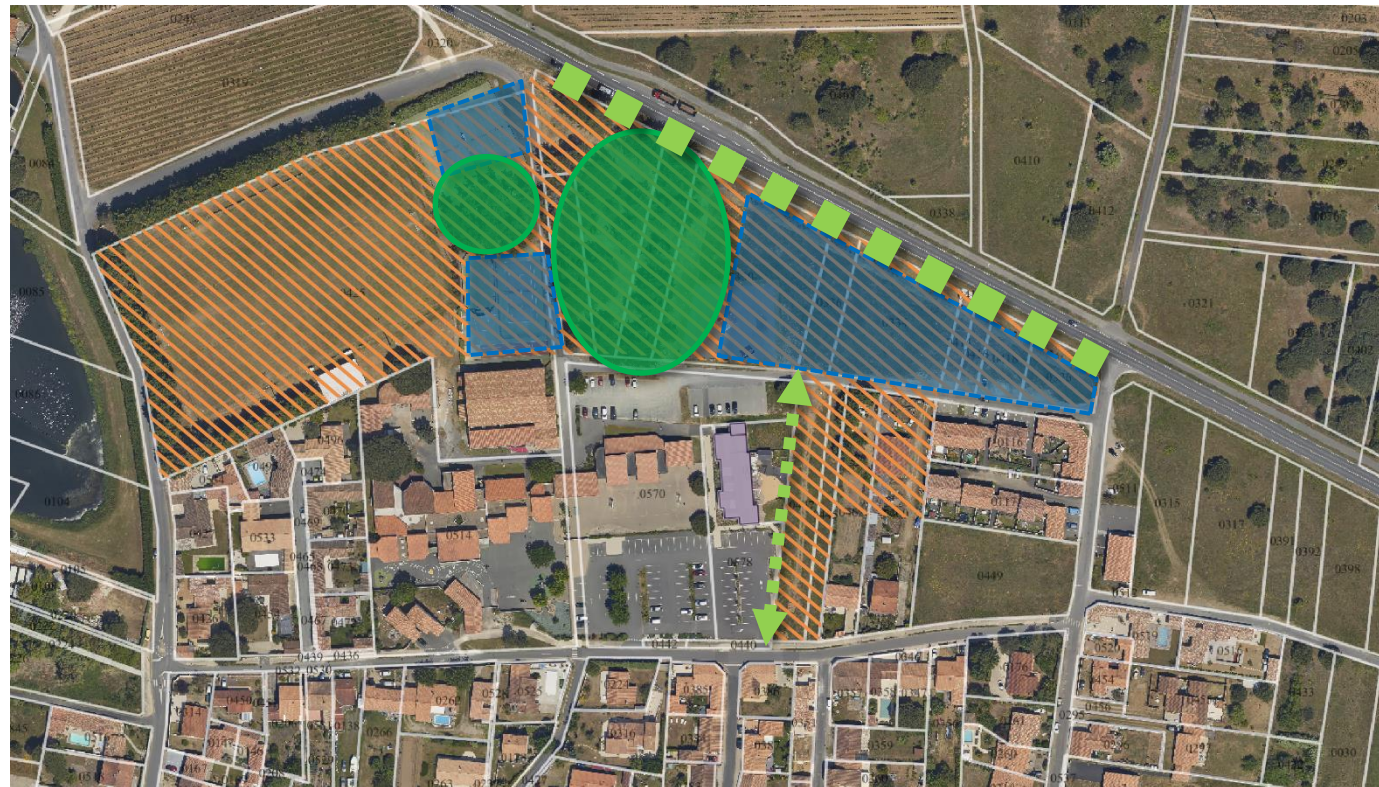
> Prescriptions graphiques

- ■ ■ Favoriser l'insertion des équipements par un traitement paysagé optimale aux abords de la RD,
- Constituer un front urbain de qualité le long de la RD pour mettre en valeur cette lisière du bourg,
- ◀.....▶ Continuité douce à créer,
- Boisement à préserver dans son intégralité,
- ■ ■ Secteur préférentiel d'implantation des équipements sportifs, de loisirs, collectifs et de services publics.

> Prescriptions écrites

Créer une ou plusieurs poches de stationnement pour répondre aux besoins des équipements, en veillant aux possibilités de mutualisation avec l'existant.

Favoriser de bonnes conditions de circulation et de déplacements routiers et piétons (confort, sécurité, fluidité) entre les quartiers existants et l'opération d'aménagement, notamment le long de la rue du stade et de la rue du Paradis.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C9 – RUE DES MESANGES

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve au nord du bourg de Sainte-Marie-de-Ré. Il est longé au nord par la rue des Hirondelles et au sud par la rue des Mésanges et desservi à l'est par la venelle des Hirondelles.

> Zonage **PLUi: Ub**

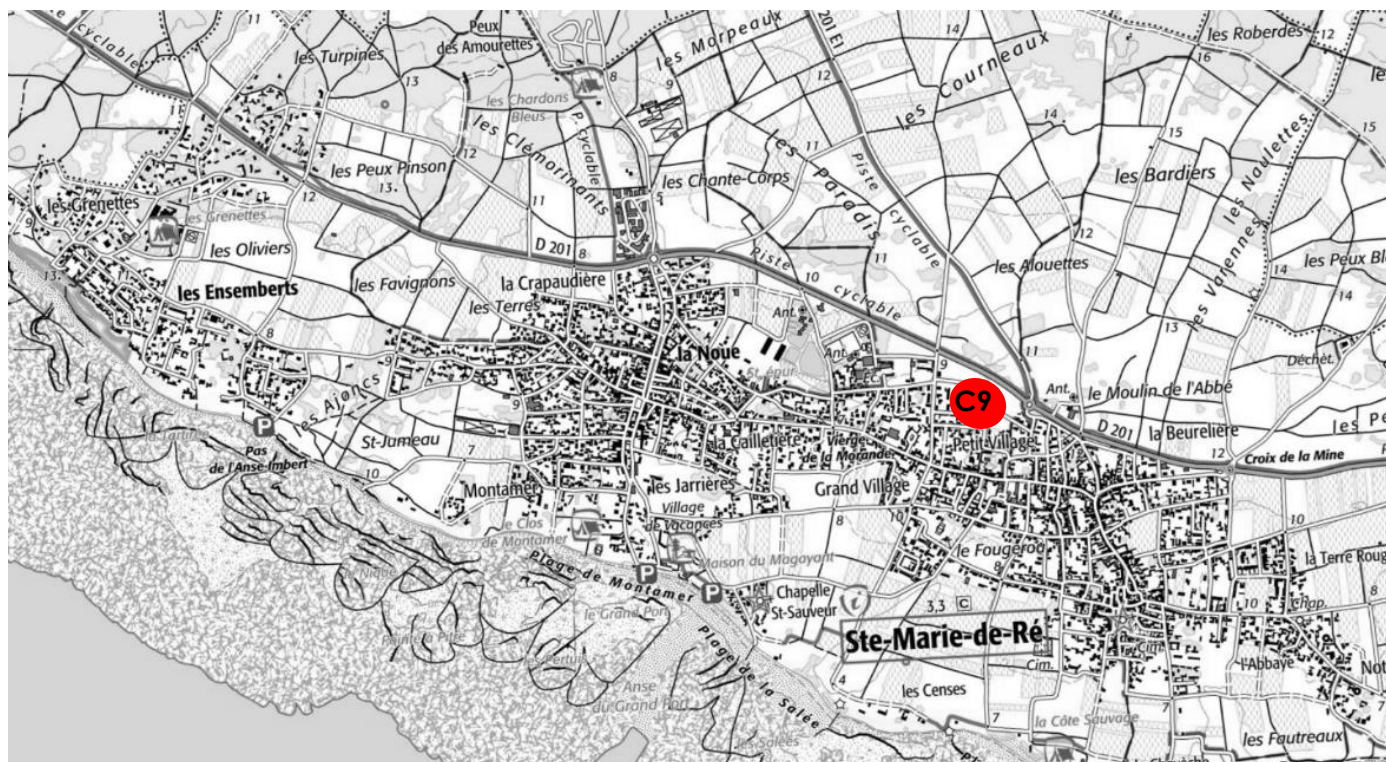
> Zonage **PPRN: zone blanche**



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site, en particulier veiller à la bonne insertion paysagère des constructions sur la lisère Nord du bourg. Il devra permettre d'optimiser l'utilisation du foncier.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

C9 – RUE DES MESANGES

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 6 000 m²
- **Affectation:** 95 % de logement social
- **Nombre de logements:** 20 unités minimum.
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

-  Front bâti à l'alignement sur rue ou en léger retrait
-  Front paysagé homogène à créer
-  Continuité douce à créer

> Prescriptions écrites

- Perméabilités douces interquartier nord-sud à créer
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins à rechercher
- Accès obligatoire par la rue des Mésanges.
- Stationnement dissocié possible pour les logements et pour les visiteurs sous la forme de petites poches, pour limiter la place de la voiture dans le futur quartier.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

D9 – LE FOUGEROU

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve au sud du bourg de Sainte-Marie-de-Ré. Il est desservi au nord par la rue des Villages, à l'est par la rue de la Côte Sauvage, au sud par la rue du Fougerou et à l'ouest par la rue des Senses.

> Zonage **PLUi: 1AUh**

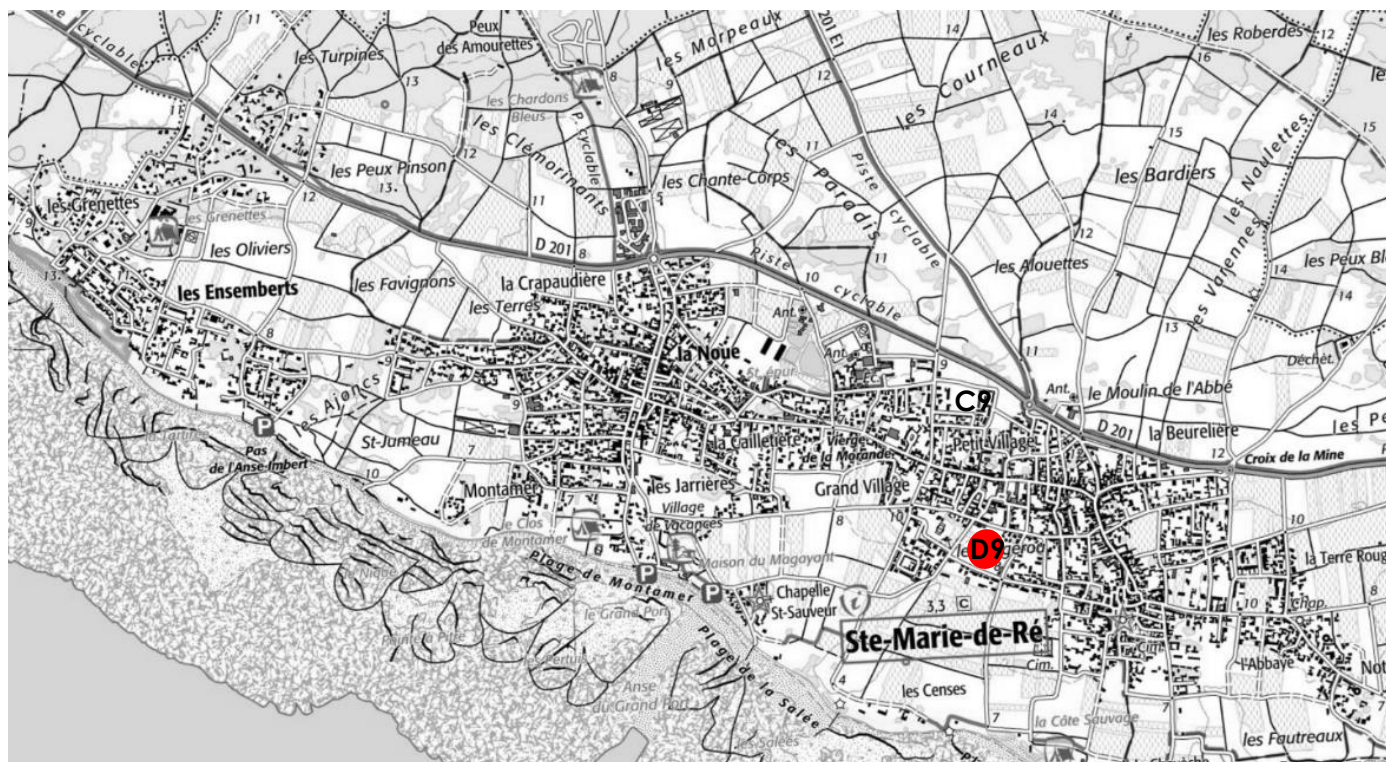
> Zonage **PPRN: zone blanche**



Extrait PPRN

Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site, permettre d'optimiser et valoriser le patrimoine (murs et murets existants, vue sur le clocher de l'église...).



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

D9 – LE FOUGEROU

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 23 938 m²
- **Affectation:** logement et équipement public et d'intérêt collectif
- **Nombre de logements:** 6 locatifs sociaux et 52 unités en accession sociale.
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en deux opérations d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

-  Réserve foncière pour un équipement public
-  Locatif social
-  Accession sociale
-  Voirie interquartier à créer
-  Coulée verte plantée avec continuité douce à créer

> Prescriptions écrites

- Axe de vue sur l'église à valoriser,
- Voirie inter-quartier à créer,
- Perméabilités piétonnes à assurer à l'intérieur de l'ilot
- Optimisation de l'ensoleillement des logements à rechercher.
- Restauration et valorisation des murs et murets en pierre existants
- 2 à 3 poches de stationnements public à créer

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

Périmètre de l'OAP



E9 – RUE DE L'ABBAYE

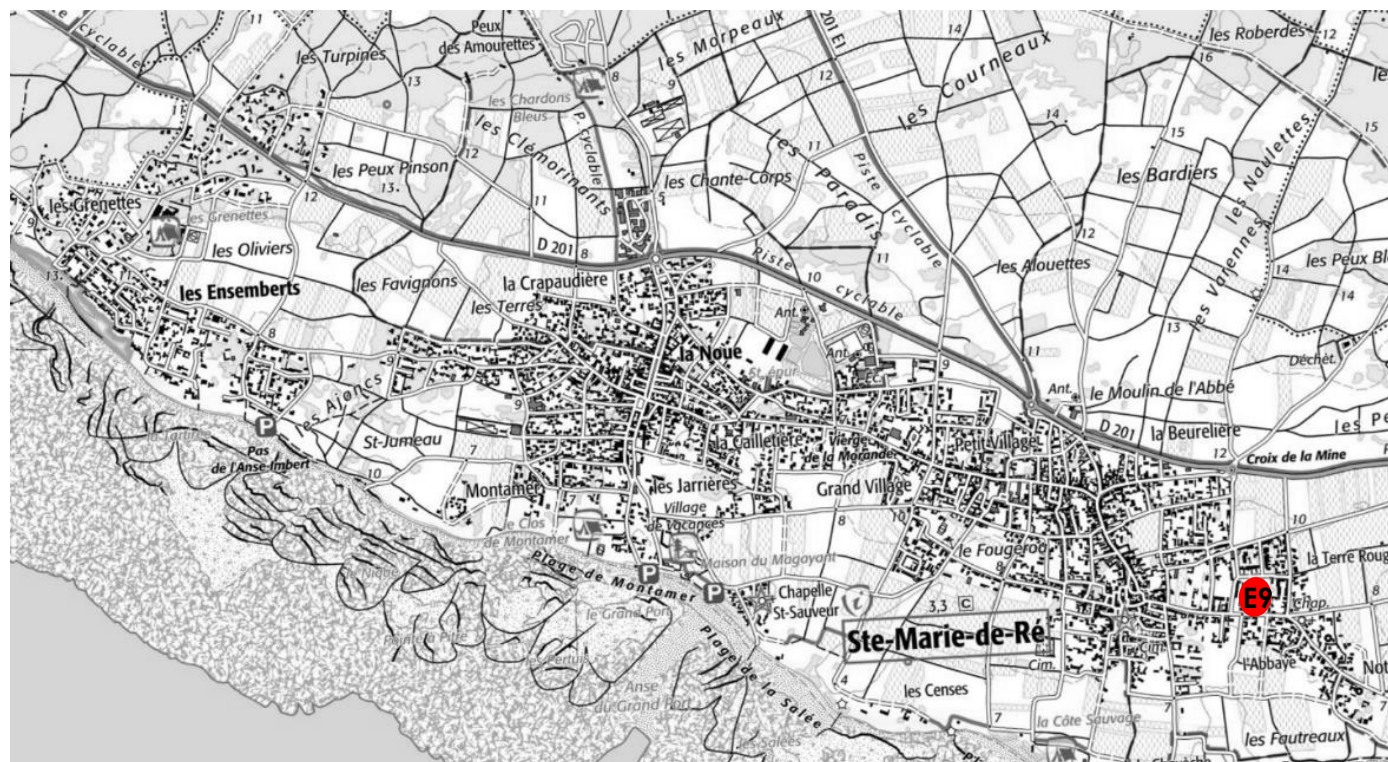
/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

Le site se trouve à l'est du bourg de Sainte-Marie-de-Ré. Il est desservi au sud par la rue de l'Abbaye et au nord par la rue du Boguet.

> Zonage **PLUi: Ub**

> Zonage **PPRN: zone blanche**



Enjeux

Le projet devra s'inscrire en cohérence avec le contexte urbain du site et permettre d'optimiser l'utilisation du foncier.

AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023

E9 – RUE DE L'ABBAYE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie:** 9 331 m²
- **Affectation:** logement
- **Nombre de logements:** 30 à 35 unités en locatif social et en accession libre à la propriété
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre :** en une seule opération d'aménagement d'ensemble

> Prescriptions graphiques

-  Front bâti à l'alignement sur rue ou en léger retrait
-  Front paysagé homogène à créer
-  Continuité douce à créer

> Prescriptions écrites

- Voirie interquartier à créer reliant la rue de l'abbaye et la rue du Boguet.
- Perméabilité douce nord-sud interquartier à créer, accompagnée d'une coulée verte.
- Lieu de rencontre à créer (exemples : placette, jardin public....).
- Poche de stationnement visiteurs à créer accessible par la rue du Boguet.
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins à rechercher.



AR Prefecture

017-241700459-20231005-X0100013EAE-DE
Reçu le 06/10/2023