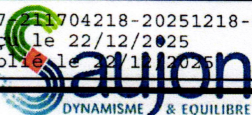


AR Prefecture

017 711704218-20251218-CM2025\_104-DE  
Recu le 22/12/2025  
Publié le 22/12/2025



Département de la Charente-Maritime  
**Commune de Saujon**

## PIÈCE N°4.1

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

| PLU                         | PRESCRIPTION    | ARRET       | APPROBATION      |
|-----------------------------|-----------------|-------------|------------------|
| Révision générale           | 9 juillet 2015  | 8 juin 2023 | 14 mars 2024     |
| Modification simplifiée n°1 | 4 novembre 2024 | -           | 18 décembre 2025 |

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal en date du 18 décembre 2025



Le Maire,

Pascal FERCHAUD







# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Les OAP énoncent des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et pour mettre en valeur l'environnement, au sens large - notamment les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, les continuités écologiques - , lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble. À travers le présent document, la commune de Saujon affiche la volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion et le programme de ses futurs quartiers en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité) et des modalités d'équipements des terrains concernés, en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

Programmation du développement dans le temps :

Le phasage dans le temps de l'urbanisation des différentes zones AU prévues dans le PLU, se fera selon l'échéancier présenté en page 2, et suivant les prescriptions suivantes :

L'ensemble des zones AU sont ouvertes à l'urbanisation compte tenu de la présence, en périphérie immédiate, de voiries et réseaux en capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter ;

Chaque zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, matérialisée par une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis d'aménager pour création d'un lotissement ou permis de construire groupé) excepté pour l'OAP n°7 qui pourra faire l'objet de deux opérations d'ensemble selon les conditions de phasages définies à l'OAP n°7.



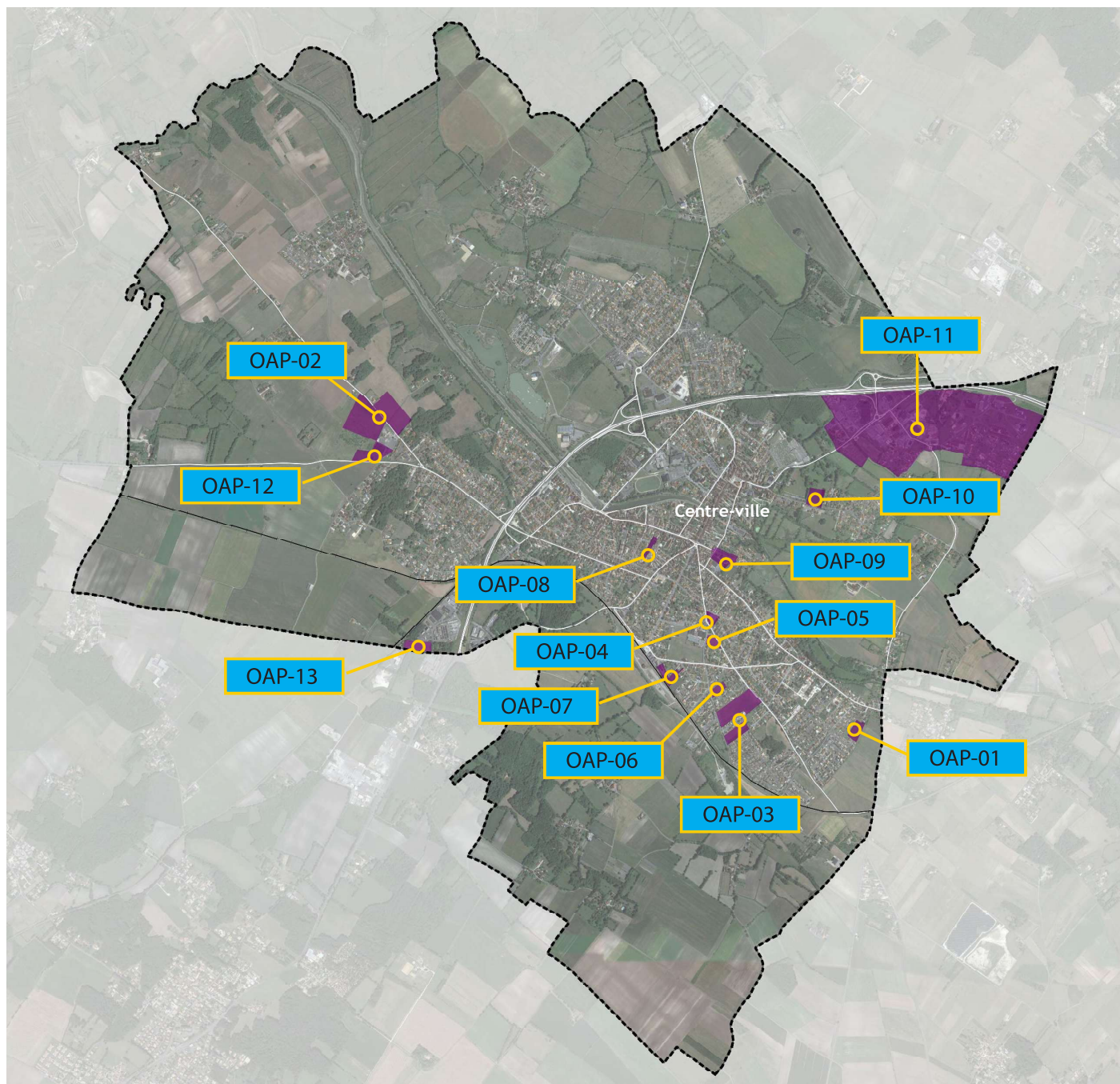
# Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Le développement de l'habitat à Saujon est principalement lié à une nécessité de production de logements sociaux et de mixité générationnelle. Combinée à des objectifs de cohérence urbaine, de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de respect des enjeux hydrauliques en présence, celle-ci se traduit :

- l'identification de nombreux secteurs en renouvellement urbain,
- l'urbanisation des emprises encore libres à l'intérieur de la ville existante,
- l'aménagement d'un unique secteur en extension des contours actuels de Saujon.

Le développement urbain de la commune est également motivé par des objectifs de renforcement de l'activité et d'amélioration des conditions d'accueil des entreprises. Les différents sites identifiés pour mener à bien le projet de développement de la commune font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci sont **au nombre de 13**.

| N° OAP | Echéancier      | Dénomination               | Surface (ha) | Vocation | Nombre indicatif de logts | Densité (logt/ha) | Part de logts sociaux | Intensification / Extension | Page |
|--------|-----------------|----------------------------|--------------|----------|---------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|------|
| 1      | Court terme     | Maison Neuve               | 0,68         | Habitat  | 30                        | 45                | 100%                  | Extension                   | 4    |
| 2      |                 | L'Hôpital Ouest            | 3,4          | Habitat  | 107                       | 30                | 100%                  | Extension                   | 10   |
|        |                 | L'Hôpital Nord             | 2,4          | Mixte    | 30                        | 30                | 50%                   | Extension                   |      |
| 3      |                 | Grand Champ                | 3,57         | Habitat  | 100                       | 30                | 50%                   | Extension                   | 20   |
| 4      |                 | CCAS                       | 0,38         | Habitat  | 50                        | 120 à 130         | 60%                   | Intensification             | 26   |
| 5      |                 | Le Fief                    | 0,41         | Habitat  | 50                        | 120               | 100%                  | Intensification             | 30   |
| 6      | Moyen terme     | Les Prises                 | 0,37         | Habitat  | 9                         | 25                | 100%                  | Intensification             | 34   |
| 7      |                 | Gare Glycines              | 0,79         | Habitat  | 48                        | 60                | 60%                   | Intensification             | 38   |
| 8      | Long terme      | Coccinelle                 | 0,35         | Habitat  | 6                         | 15 à 20           | 100%                  | Intensification             | 42   |
| 9      |                 | Thiers                     | 1,1          | Habitat  | 40                        | 35 à 40           | 50%                   | Intensification             | 48   |
| 10     | Hors échéancier | Les thermes                | 0,88         | Activité | /                         | /                 | /                     | Extension                   | 52   |
| 11     |                 | Croix du Bourdon - La Roue | 47           | Mixte    | /                         | /                 | /                     | Intensification             | 56   |
| 12     |                 | L'hôpital Sud-Est          | 1,84         | Activité | /                         | /                 | /                     | Extension                   | 64   |
| 13     |                 | Route de l'Orignade        | 0,83         | Activité | /                         | /                 | /                     | Extension                   | 68   |



*Localisation des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation*



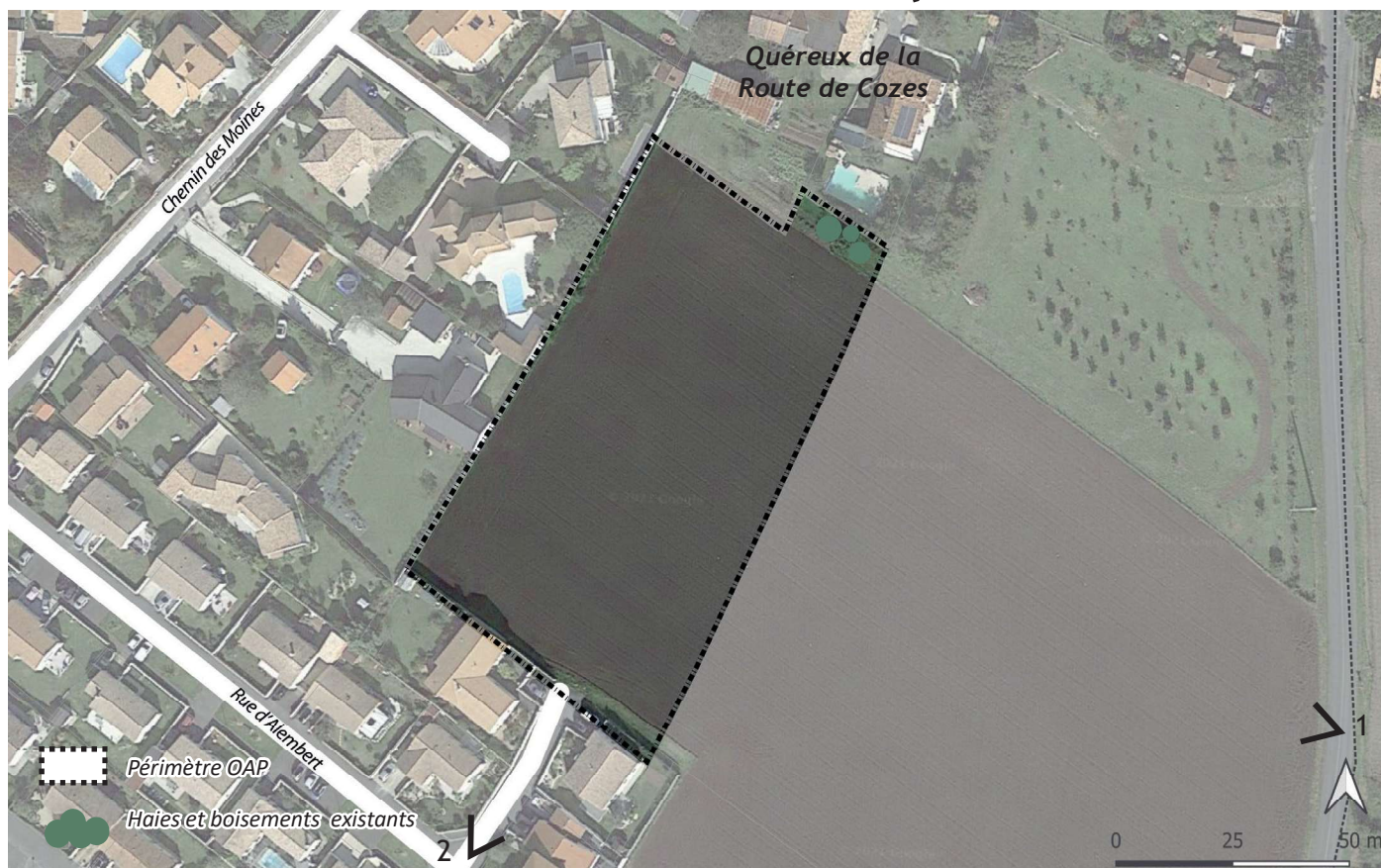
## OAP-01 &gt; MAISON NEUVE

| Code OAP | Lieu-dit     | Surface globale de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|--------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| OAP-01   | Maison Neuve | 0,68 ha                  | Habitat             | 30 logements                                   |

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Sud-Est de Saujon, en périphérie des limites actuelles de la ville. Il constitue l'extrémité Nord d'un champ, encerclée par des habitations du fait de la progression de l'urbanisation opérée au cours des dernières décennies. En ce sens, son aménagement se conçoit comme le parachèvement de la nouvelle limite Sud-Est de Saujon.

Le site couvre environ 6800 m<sup>2</sup>. Ses franges Nord-Ouest et Sud-Ouest sont bordées par de l'habitat pavillonnaire récent, tandis que sa frange Nord-Est est occupée par un ancien petit quéreux et sa frange Sud-Est par des espaces agricoles. La Rue d'Alembert, au Sud, constitue sa seule accroche au réseau viaire existant.





1. Vue du site depuis l'Est,  
depuis la RD 117 / Route de  
Meschers.



2. Vue depuis la Sud, Rue  
d'Alembert.



3. Vue du site depuis le  
quai de la Route de  
Cozes, au Nord du site.

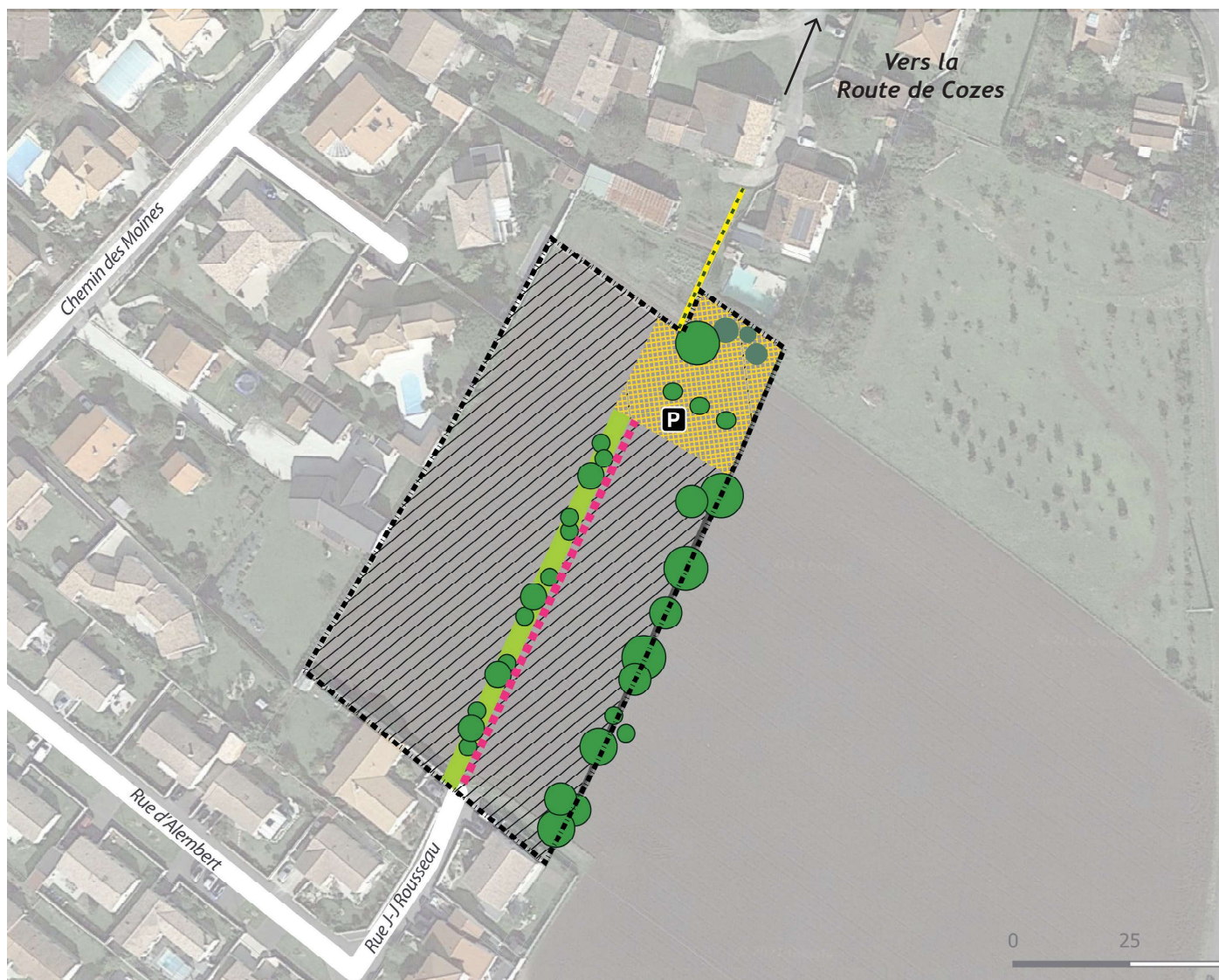


### Enjeux principaux :

- Connecter le secteur à l'urbanisation alentour ;
- Assurer son intégration paysagère avec le tissu pavillonnaire alentour, et depuis le lointain.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

## Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

## Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat

## Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en cœur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à conserver



Bosquets, boisements à créer

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La localisation de la voie de raccordement, les dimensions et le profil rectangulaire du site appellent une organisation simple : deux rangées de logements desservis par une desserte médiane. Cette organisation est complétée par la présence d'un espace public au Nord du secteur. Lieu de rencontre, il permet également aux véhicules de faire demi-tour.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le secteur est desservi par une voie à double sens conçue en prolongement de la Rue Jean-Jacques Rousseau. Elle aboutit à un espace public au Nord du secteur qui permet de faire demi-tour et peut accueillir du stationnement. Un cheminement piéton, au Nord, permet en outre de rejoindre la voirie de l'ancien quéreux, et, plus loin, la Route de Cozes.



## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Afin de favoriser l'intégration paysagère depuis le lointain et avec les caractéristiques dominantes du tissu urbain alentour, il est souhaité que les faîtages ou façades soient majoritairement parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte. Pour les bâtiments les plus importants, un fractionnement des volumes est également demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie.

Le traitement minéral de l'espace public doit être soigné (vocabulaire non routier). Il doit en outre intégrer la préservation de la végétation existante en partie Nord et accueillir diverses nouvelles plantations, dont des arbres de haute / moyenne tige.

L'intégration paysagère depuis le lointain est enfin assurée par un traitement végétal de la limite Sud-Est du secteur, en bordure d'espace agricole. Celle-ci doit être plantée, par le biais d'essences de teintes et de silhouettes variées. Pour contrecarrer l'effet rempart, il est souhaité que les plantations soient organisées par groupements ou bosquets. La frange végétale créée est doublée en arrière-plan de plantations situées le long de la voie de desserte. Ensemble, les deux lignes végétales créées apportent de la profondeur visuelle au nouveau secteur.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée permet la création d'une trentaine de logements, à vocation exclusivement sociale. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

**DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****Réseau d'adduction d'eau potable**

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue d'Alembert.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

**Réseau d'eaux usées**

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Rue d'Alembert.

**Réseau d'eaux pluviales**

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

**PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.



## OAP-02 → L'HÔPITAL

| Code OAP | Lieu-dit        | Surface globale de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|-----------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| OAP-02   | L'Hôpital Ouest | 3,4 ha                   | Habitat             | 107 logements                                  |
|          | L'Hôpital Nord  | 2,4 ha                   | Mixte               | 30 logements                                   |

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

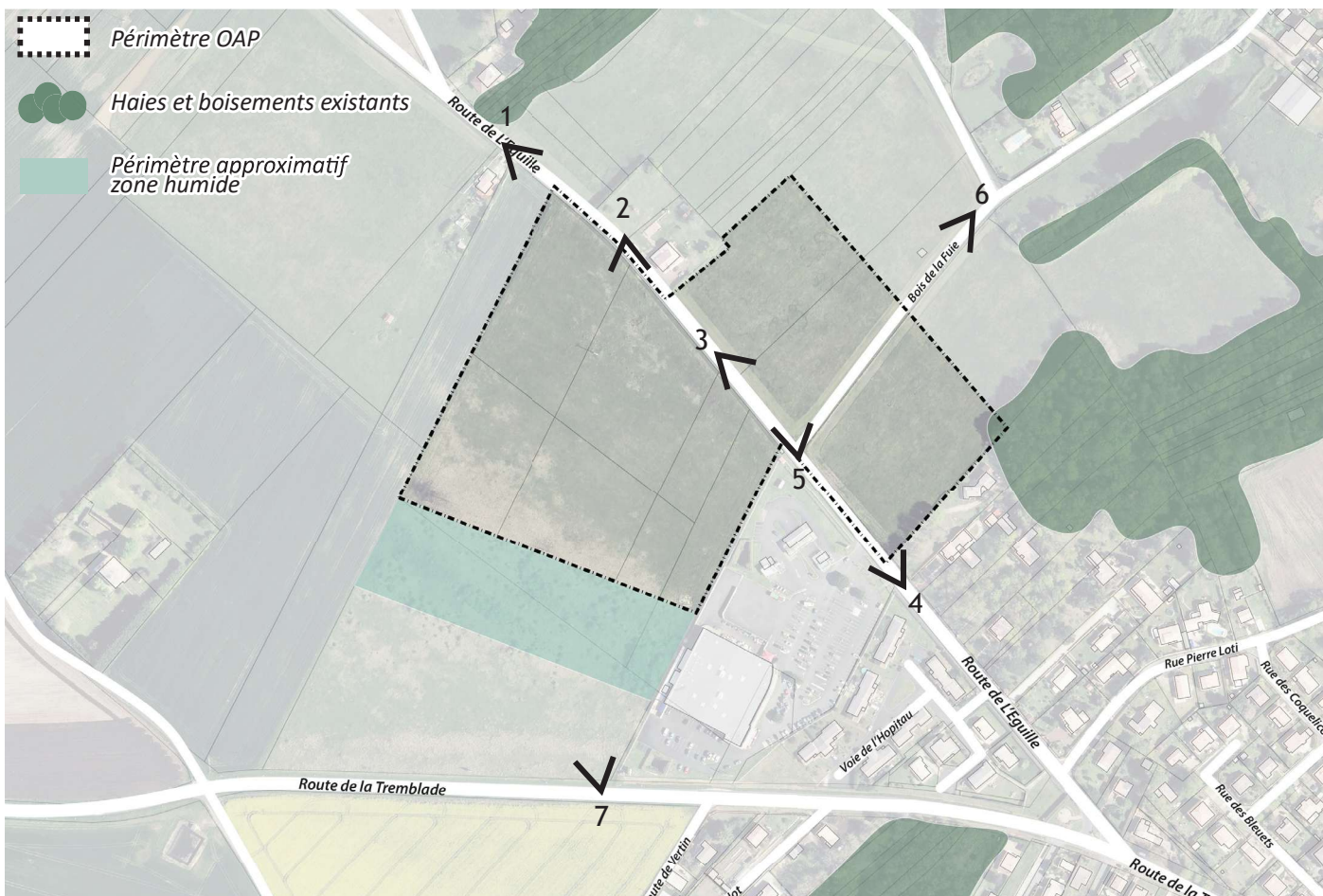
Le site est localisé en périphérie Ouest de Saujon. Il prend place à l'Ouest et au Nord de l'ancien Intermarché situé à la croisée de la RD 14 / Route de La Tremblade et de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Il est constitué :

- d'un sous-secteur Nord, circonscrit au Nord de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Ce sous-secteur se déploie entre les dernières habitations de la ville de Saujon et une habitation isolée. Il est traversé par le Chemin de la Fuie, qui s'étire perpendiculairement à la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Il couvre 2,4 hectares et est aujourd'hui occupé par un espace agricole (prairie mésophile fauchée).
- d'un sous-secteur Ouest, prenant place en frange Ouest du parking de l'ancien Intermarché, au Sud de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Ce sous-secteur couvre 3,4 hectares. Il s'étend sur un espace agricole qui n'est plus exploité, et qui est en cours d'enfrichement.

Le secteur de l'Hôpital prend place aux portes d'une friche faisant elle-même l'objet d'un renouvellement urbain. Ainsi :

- la partie Nord de l'ancien supermarché, correspondant à une partie du parking, à une station-service et à une station de lavage aujourd'hui démantelées, se destine à accueillir une opération comprenant 48 logements collectifs et 3 logements individuels, tous à vocation sociale ;
- la partie Sud de l'ancien supermarché, correspondant au bâtiment et à une partie du parking, reste en l'état avec reprise d'activité. Deux enseignes viennent en effet occuper les anciens locaux : une enseigne de vente de piscines et spas et une enseigne de vente de bateaux, déjà installée à Saujon. Cette dernière souhaite s'étendre vers l'Ouest, en direction du sous-secteur Sud précédemment décrit (voir OAP à suivre, n° 12).







1. Le sous-secteur Ouest (sur la droite), depuis la RD 122 E2 / Route de l'Equille, en allant vers Saujon



2. Le sous-secteur Ouest (sur la droite), depuis la RD 122 E2 / Route de l'Equille, en allant vers Saujon



3. Le sous-secteur Nord, vu depuis la RD 122 E2 / Route de l'Equille, en allant vers Saujon



4. La RD 122 E2 / Route de l'Equille en sortant de Saujon. La voie départage le sous-secteur Nord (à droite) et le sous-secteur Ouest (à gauche, après le parking de l'ancien supermarché)



5. Le sous-secteur Nord, vu à l'angle du Chemin de la Fuie et de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille, en sortant de Saujon



6. Le sous-secteur Nord vu depuis le Nord du Chemin de la Fuie



7. La lisière végétalisée située au Sud du sous-secteur Ouest vue depuis la RD 14 / Route de La Tremblade, en sortant de Saujon

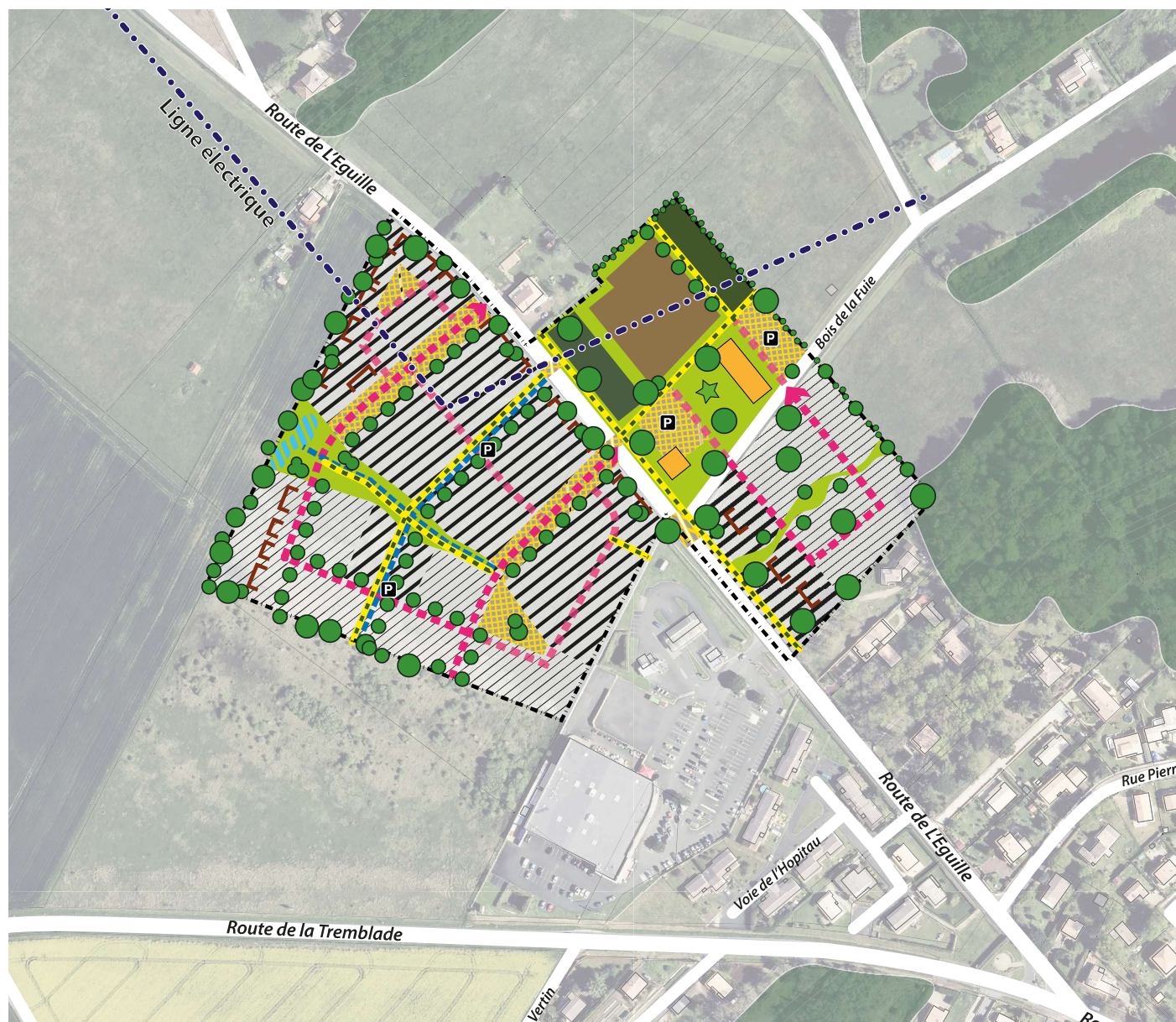


### Enjeux principaux :

- Compte-tenu des impératifs de modération de la consommation d'espace et du déficit en logements sociaux, ne pas sous employer un site en extension : assurer une densité et une proportion de logements sociaux minimales ;
- Au regard de la localisation en périphérie de ville, prévenir la création d'un secteur « en autarcie » : créer des connexions fonctionnelles, physiques et visuelles avec la ville existante, adapter les formes urbaines afin de renforcer ce lien ;
- Structurer une des entrées principales de Saujon ;
- Compte-tenu de l'étendue du secteur, structurer et hiérarchiser l'aménagement afin de créer des séquences, des repères, et de diversifier les pratiques du site. Eviter l'effet répétition d'un même modèle au sein d'une grande zone monotone.
- Assurer l'intégration de l'urbanisation depuis les espaces naturels et agricoles.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Périmètre de l'OAP
- Voiries existantes
- Bosquets, boisements existants à conserver

## Accès et fonctionnement viaire

- Voie de desserte principale à créer
- Voie de desserte secondaire à créer
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
- Parking à créer

## Armature urbaine et paysagère

- Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)
- Espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
- Bosquets, boisements à créer
- Alignements d'arbres ou de haies à créer
- Collecte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif
- Bassin de collecte et de gestion des eaux pluviales

## Eléments de programmation

- Maisons individuelles groupées ou en bandes et/ou logements collectifs
- Lots libres pour maisons individuelles
- Principe de coupures visuelles dans le front bâti à créer
- Equipement public d'intérêt collectif à créer
- Equipement sportif/ludique à créer
- Mobilier urbain, type jeux pour enfants, à créer

### Objectif global

Le secteur s'inscrit dans la politique de réduction du déficit en logements sociaux portée par la commune. De fait, il se destine à accueillir des opérations de logements denses, à vocation principalement sociale, sur les sous-secteurs Nord et Ouest. Afin d'accompagner cette arrivée importante de population en périphérie Ouest de Saujon (a fortiori si l'on considère également l'opération de 51 logements prévue au Nord de l'ancien supermarché), la commune souhaite créer un secteur d'équipements ludiques et récréatifs sur le sous-secteur Nord.

Les objectifs globaux d'aménagement du secteur sont :

- la création de lieux de vie collectifs ;
- le lien entre les différents sous-secteurs ;
- la structuration des entrées de ville ;
- l'intégration des opérations depuis le lointain.

### Sous-secteur Nord

Le sous-secteur Nord accueille à la fois des logements et un pôle d'équipements à destination du secteur, comme de la ville.

Afin de respecter la Loi Littoral et la continuité de l'urbanisation, les logements ont été projetés en partie Est du sous-secteur. Ils s'organisent autour d'une boucle viaire connectée au Chemin du Bois de la Fuie. La frange Sud de cet ensemble de logements, le long de la Route de l'Eguille, est destinée à accueillir des petits collectifs. Présentant des volumétries travaillées, entrecoupés de percées visuelles, ceux-ci permettent de structurer l'entrée de Saujon, en complément des logements prévus dans le sous-secteur Ouest (voir en suivant). Au sein de l'ensemble de logements, une percée paysagère d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est est prévue. Elle constitue un lieu de rencontre et de déambulation pour les habitants. Le pôle d'équipements est structuré en lien avec les logements du sous-secteur Nord auquel il appartient, mais aussi avec ceux du sous-secteur Ouest. De fait, ses voies sont conçues en prolongement des voies de ces deux ensembles. Afin de respecter la Loi Littoral, les bâtiments qui composent le pôle doivent être implantés en frange Est, le long du Chemin du Bois de la Fuie, ou Sud, le long de la Route de l'Eguille.

### Sous-secteur Ouest

Le sous-secteur Ouest est vaste. Par sa monotonie, la création d'une trame parfaitement homogène constituerait un écueil d'aménagement. L'objectif est donc de structurer l'urbanisation via la création « d'évènements » : projection d'espaces publics, variation des voies et des formes urbaines... Trois actions principales participent à la structuration du sous-secteur :

- un vaste espace paysagé, orienté Sud-Est / Nord-Ouest, est d'abord projeté en son cœur. Il tire avantage de la forme trapézoïdale du sous-secteur : il offre une respiration, en même temps qu'il rationalise l'urbanisation du reste de l'emprise en dégagant des ensembles au contour régulier ;
- un maillage viaire dense et hiérarchisé est ensuite créé. Il est constitué de voies majeures et secondaires ;
- enfin, des densités différenciées sont projetées. La partie Nord du sous-secteur est ainsi plus dense que la partie Sud.

Cette structuration est complétée par la création d'espaces publics secondaires projetés à la rencontre des lignes de force du trapèze et du maillage viaire résultant.

En marge de ce principe de structuration de la composition générale, la structuration de l'entrée de ville le long de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille est assurée par :

- la présence d'un front bâti tenu, obtenu par l'alternance de blocs de logements accolés et d'espaces de respiration ;
- un accompagnement végétal.

L'intégration de l'opération depuis le lointain s'obtient quant à elle par la formation d'une frange urbaine :

- composée, via alternant blocs bâtis ponctuels, espace public paysagé et logement individuel libre ;
- structurée « dans l'épaisseur », via la création de différents plans : liseré planté, front bâti, percées visuelles ouvrant sur un second front bâti, etc.

La frange urbaine résultante se situe donc à l'opposé d'un « front rempart », qui confèrerait à l'opération un effet « objet posé et déconnecté de son contexte » et nuirait à son intégration paysagère.



## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

### Sous-secteur Nord

Une voie en bouclage, à sens unique, est conçue à l'Est du Chemin du Bois de la Fuie et permet de desservir les logements. Ce bouclage est prolongé à l'Ouest du Chemin de la Fuie pour irriguer le pôle d'équipements. Le retournement des véhicules, à l'extrémité des voies créées, est assuré par le biais des aires de stationnement qui leur sont contigües, ou de tout autre dispositif à mettre en oeuvre.

Ce réseau primaire est complété par un cheminement doux longeant la Route de l'Eguille. Ce dernier est lui-même relié à un cheminement doux, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, irrigant l'ensemble de logements. Au sein du pôle d'équipements, un cheminement doux, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, également, est créé dans l'axe du cheminement prévu au sein du sous-secteur Ouest (voir en suivant). Il peut se muer en voirie carrossable selon les besoins liés au pôle d'équipements.

### Sous-secteur Ouest

Le sous-secteur est desservi par 3 voies majeures, larges et plantées. Les deux premières constituent les accroches du site à la RD 122 E2 / Route de l'Eguille et nécessitent donc la création de deux accès. Elles permettent de desservir le site en profondeur, du Nord-Est au Sud-Ouest. La troisième est positionnée en frange Sud du sous-secteur. Elle constitue un barreau viaire qui permet de connecter les deux pénétrantes entre elles. Afin d'assurer le lien avec les espaces alentour, les deux pénétrantes atteignent la limite Sud du sous-secteur et le barreau viaire Sud rejoint la limite Est du sous-secteur.

Ce réseau primaire est complété par :

- un barreau viaire situé au Nord de l'espace public central, et reliant lui aussi les deux pénétrantes entre elles ;
- deux bouclages viaire situés respectivement au Nord-Ouest du sous-secteur et au Sud-Est ;
- une voie douce, plantée et intégrant une gestion aérienne des eaux pluviales (type noue paysagée), située entre les deux pénétrantes ;
- un cheminement doux situé le long de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille ;
- un cheminement doux parcourant l'espace public central ;
- un cheminement doux créé entre la pénétrante Est et l'opération de logements située à l'Est du présent sous-secteur.

Le stationnement des constructions les plus denses, situées dans la partie Nord du sous-secteur est assuré pour partie en rez-de-chaussée des logements les plus grands, et pour partie le long des pénétrantes majeures. Le stationnement des logements situés le long de la pénétrante douce est localisé le long du barreau intermédiaire (situé dans la partie Nord du sous-secteur), à la croisée avec ladite pénétrante douce. Il permet d'assurer l'usage doux de la pénétrante.

Le stationnement des constructions situées dans la partie Sud du sous-secteur est assuré sur les parcelles individuelles et le long du barreau viaire. Comme dans la partie Nord, le stationnement des logements situés le long de la pénétrante douce est localisé le long du barreau intermédiaire.

### Sous-secteur Nord

Afin de garantir la cohésion de l'ensemble et d'optimiser la densité, il est demandé que les faîtages ou façades des constructions soient majoritairement orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et que les constructions soient implantées à l'alignement de la voie, ou à proximité. Pour les bâtiments les plus importants, ou les linéaires bâtis les plus importants, un fractionnement des volumes est en outre demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie.

Les franges Nord-Est et Nord-Ouest doivent être plantées de haies champêtres, d'essences et de teintes locales variées, accompagnées ou non d'arbres de haute / moyenne tige. La frange Sud-Ouest du secteur doit être plantée d'arbres de haute ou moyenne tige. La clôture des terrains doit être constituée de haies champêtres, d'essences et de teintes variées. Leur hauteur doit être comprise entre 1,20 m et 1,50 m. Les haies peuvent être doublées, ou non, d'un dispositif de clôture annexe, d'une hauteur égale ou inférieure à celle des haies (muret, grillage, etc.).

### Sous-secteur Ouest

L'espace public central est majoritairement perméable. Il fait l'objet d'un traitement paysager de qualité et accueille divers bosquets et autres groupements d'arbres. Il assure en outre une partie de la gestion des eaux pluviales du site, via une noue paysagée d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest et un bassin de rétention paysagé en frange Ouest du sous-secteur.

Les espaces publics secondaires conçus au Sud-Est et au Nord-Ouest du sous-secteur font l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils sont plantés d'arbre de haute / moyenne tige et le choix des matériaux au sol doit signifier implicitement la priorité donnée au piéton et aux modes doux.

Les deux pénétrantes majeures sont plantées d'arbres de haute / moyenne tige à intervalle régulier. En partie Nord du sous-secteur, elles intègrent des places de stationnement et sont doublées d'itinéraires piétons le long des futures habitations.

Les barreaux viaires situés au Nord et au Sud du sous-secteur accueillent eux aussi des arbres de haute / moyenne tige à intervalle régulier et du stationnement.

La pénétrante douce orientée Nord-Est / Sud-Ouest est doublée d'un linéaire planté et intègre une gestion aérienne des eaux pluviales (type noue paysagée).

Les faîtages ou façades des constructions doivent être majoritairement orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie, ou à proximité. Les groupes de logements accolés doivent être fractionnés (5 logements accolés d'un bloc au maximum). Une alternance des hauteurs entre logements accolés ou entre groupes de logements accolés est en outre escomptée.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

Les franges de l'opération sont plantées de haies bocagères, d'essences et de teintes variées, doublées par endroits d'arbres de haute / moyenne tige.



## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Sous-secteur Nord

Le sous-secteur est destiné à accueillir des logements et un pôle d'équipements.

Concernant les logements, la partie située le long de la Route de l'Eguille est vouée à accueillir entre 15 et 20 logements collectifs, majoritairement en R+1. Le reste de l'ensemble de logements est voué à accueillir 10 à 15 logements individuels, accolés ou non.

L'ensemble de l'opération devra comporter un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Le pôle d'équipements est destiné à accueillir des activités propices à la rencontre, à destination des différents âges et profils sociologiques qui composent la commune (par exemple : maison de quartier, aire de jeux, city stade, skate park, jardins partagés...), ainsi que les bâtiments ou usages qui leur sont liés (vestiaires, aire de stationnement...).

### Sous-secteur Ouest

Le sous-secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée et les principes de répartition de cette densité permettent de projeter 90 à 100 logements en partie Nord du sous-secteur, exclusivement sociaux, et 20 à 30 logements en partie Sud. Au total, l'opération compte 80 à 85 % de logements locatifs sociaux. La hauteur des logements peut atteindre R+1. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Sous-secteurs Nord et Ouest

#### Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Route de l'Eguille. Le Syndicat des Eaux et la CARA prévoient un recalibrage du réseau dans le cadre des opérations projetées. La défense incendie des opérations doit également être assurée conformément à la réglementation.

#### Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Route de l'Eguille. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

#### Réseau d'eaux pluviales

Les opérations doivent prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle des opérations.

## LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements du sous-secteur Nord pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements. En cas de partition de l'aménagement, chaque opération doit :

- respecter la densité minimale et la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposées à son sous-secteur ;
- préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier, notamment en termes d'implantation du bâti, de voirie et de traitement paysager ;
- calibrer les réseaux afin de ne pas induire de surcoût pour l'aménagement du reste du secteur.

L'urbanisation du sous-secteur Ouest doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble.

Les opérations d'aménagement et de construction peuvent être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de réalisation par tranches, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas l'ensemble de l'opération.



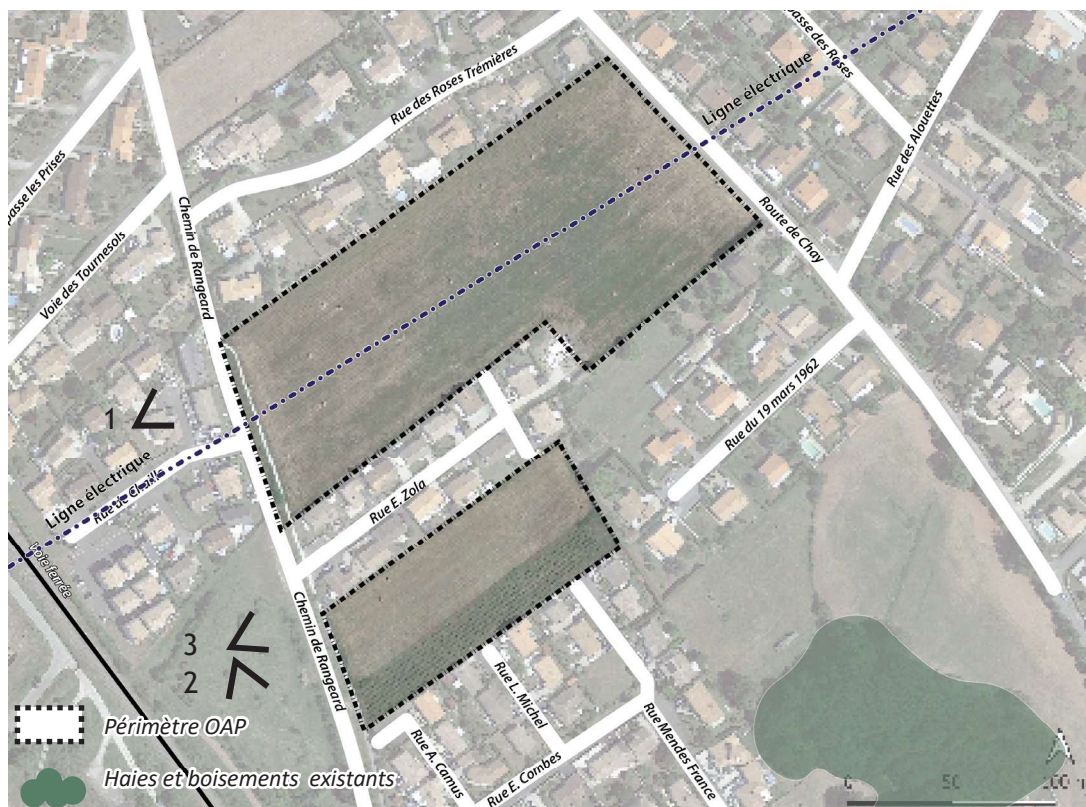
## OAP-03 &gt; GRAND CHAMP

| Code OAP | Lieu-dit    | Surface globale de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|-------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| OAP-03   | Grand Champ | 3,57 ha                  | Habitat             | 100 logements                                  |

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Sud-Est de la ville, au sein d'un quartier d'habitat à dominante pavillonnaire, en RdC. Il couvre 3,26 hectares et présente un profil morcelé, héritage du passé agricole d'un secteur urbanisé ces dernières décennies. Il comporte deux entités majeures :

- Une grande emprise trapézoïdale, au Nord, couvrant 2,43 hectares. Celle-ci est bordée au SO par le Chemin de Rangeard, et au NE par la Rte du Chay / RD 241. Sa frange NO accueille des habitations et sa frange SE est occupée par des habitations et des jardins. L'emprise est aujourd'hui composée d'une pâture (prairie mésophile fauchée). Elle est en outre traversée en partie médiane par une ligne électrique à moyenne tension, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, similaire à celle du site ;

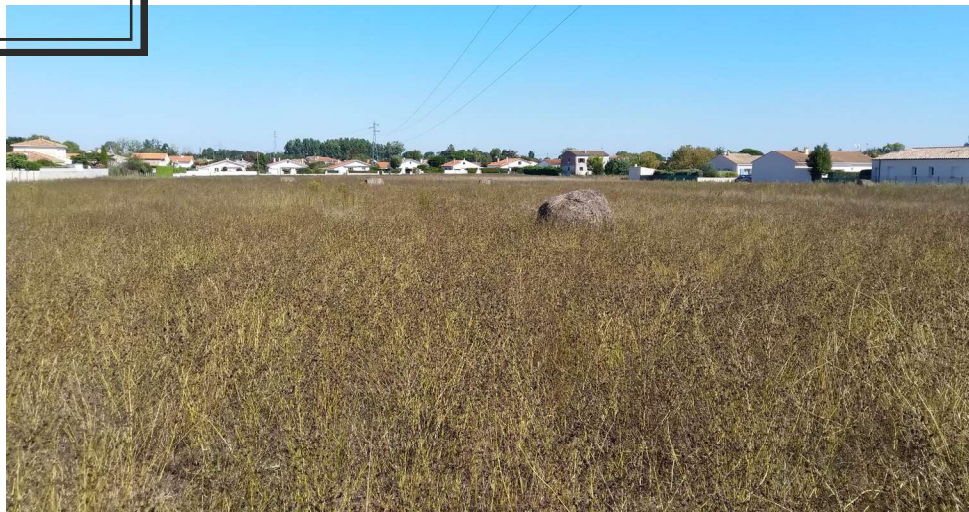


- Une emprise moindre, au Sud, représentant 8300 m<sup>2</sup>. Cette dernière est longée au Sud-Ouest par le Chemin de Rangeard, tandis que ses franges Nord-Ouest et Sud-Est sont occupées par des habitations. Sa frange Nord-Est comporte des habitations et des jardins. L'emprise accueille aujourd'hui une pâture (prairie mésophile fauchée), ainsi que quelques rangs de vigne en limite Sud-Est ;

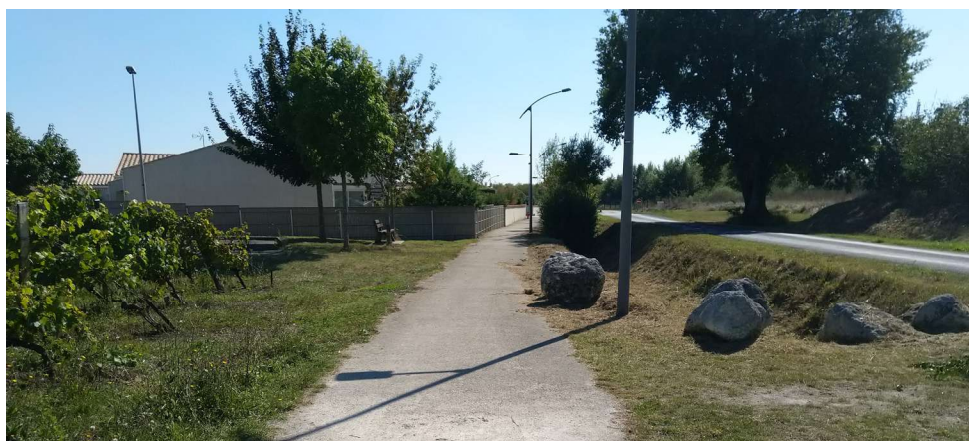
Sur la section bordant le site, le Chemin de Rangeard dévoile un profil champêtre. La chaussée sans marquage présente une largeur d'environ 4 m. Elle est bordée pour partie par une noue plantée, elle-même longée par un cheminement doux. En partie Sud, l'ouverture du chemin sur des espaces naturels renforce le caractère champêtre de la voie.



1. La partie Nord du site,  
vue depuis le Chemin de  
Rangeard



2. La noue et le  
cheminement doux en  
frange Sud-Ouest du site,  
le long du Chemin de  
Rangeard



3. La partie Sud du site,  
vue depuis le Chemin de  
Rangeard

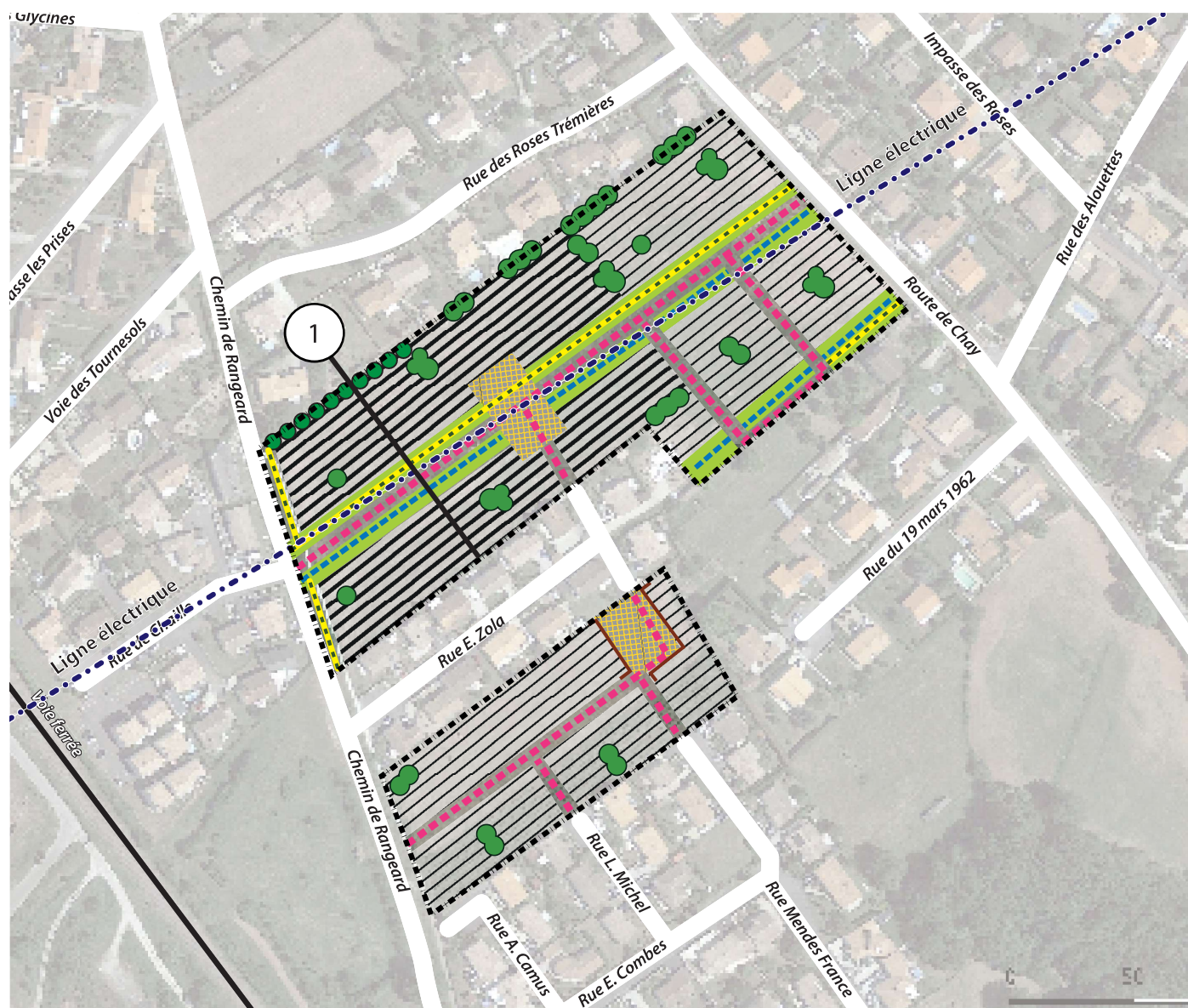


### Enjeux principaux :

- Tirer parti du dernier site non bâti important situé à l'intérieur du périmètre actuel de la ville ;
- Assurer la transition avec le tissu pavillonnaire alentour ;
- Minimiser l'impact de la ligne à moyenne tension sur les habitations ;
- Organiser un aménagement rationnel des jardins assurant la connexion entre les deux entités majeures du site, malgré leur profil morcelé ;
- Prendre en compte le caractère champêtre du Chemin de Rangeard sur la portion bordant le site ;
- Intégrer le dispositif existant de gestion des eaux pluviales aux réflexions.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

## Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie ferrée



Voie de desserte à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

## Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer



Alignements d'arbres ou de haies à créer



Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif

## Éléments de programmation



Maisons individuelles groupées ou en bandes et/ou logements collectifs



Lots libres pour maisons individuelles



Front urbain bâti à créer

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le principe global d'urbanisation du secteur consiste en la création de différentes rangées de logements d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, identique à celle du site. Cette organisation permet à la fois d'optimiser les capacités d'accueil de ce dernier et de favoriser son intégration vis-à-vis de l'urbanisation alentour, déployée selon le même principe. Ce principe général est complété par la volonté :

- de structurer l'urbanisation de l'emprise principale (2,43 hectares) autour d'un vaste espace public central, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est lui aussi, intégrant la ligne à moyenne tension et permettant ainsi d'en tenir à distance les futurs logements ;
- de concevoir la voirie de desserte en lien avec les connexions laissées en suspens sur les abords des secteurs d'habitat alentour ;
- d'intégrer des espaces de vie collectifs au sein d'une opération conséquente.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La desserte de la partie Nord du site, correspondant à la vaste emprise de 2,43 hectares, est assurée par une traversée principale d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, connectant le Chemin de Rangeard - à hauteur de la Rue de la Chaille et de la ligne à moyenne tension -, à la Route de Chay. Le tracé de la nouvelle voie suit approximativement celui de la ligne à moyenne tension.

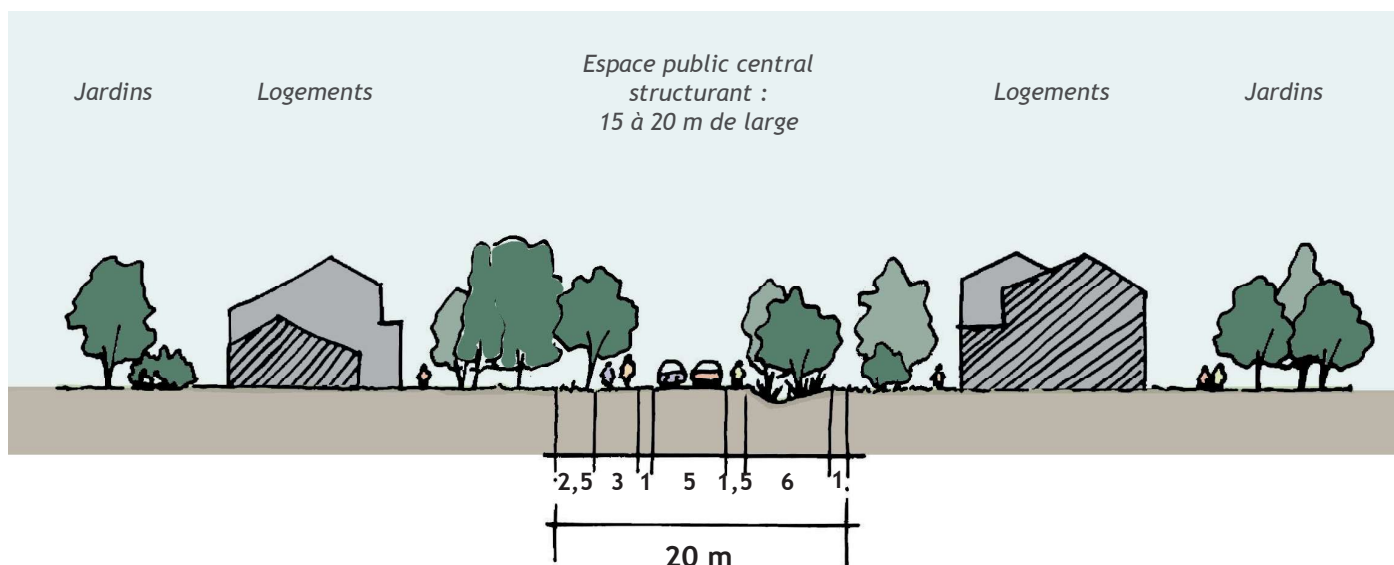
La desserte de la partie Sud du site, correspondant à l'emprise de 8300 m<sup>2</sup>, est assurée par une traversée principale d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est également.

Ces deux voies principales sont complétées par des voies d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest, permettant de connecter le secteur aux opérations existantes alentour ou d'assurer une urbanisation en profondeur d'îlots. Ainsi :

- les deux emprises principales sont reliées entre elles par une voie conçue en prolongement du barreau viaire existant au bout de la Rue Emile Zola ;
- le nord de la grande emprise (2,43 hectares) est complété par un bouclage conçu en direction du Sud-Est. Celui-ci a pour but de desservir le site en profondeur, mais aussi de limiter le nombre d'accès sur la Route de Chay / RD 241 ;
- l'emprise Sud (8300 m<sup>2</sup>) accueille deux voies en prolongement de la Rue Louise Michel et de la Rue Pierre Mendès France.

Enfin, des cheminements piétons sont prévus :

- en doublement de la connexion projetée entre le Chemin de Ringard et la Route de Chay ;
- entre la Route de Chay et les voies de bouclage de l'emprise nord en parallèle de la noue paysagère servant à la récolte et la gestion des eaux pluviales.



Coupe 1 sur l'espace public central structurant



## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Deux espaces publics, au traitement minéral soigné (vocabulaire non routier), sont projetés aux extrémités de la voie d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest qui assure la connexion entre les deux emprises principales du site (prolongement du barreau viaire situé au bout de la Rue Emile Zola). Le premier espace public est positionné au croisement avec la connexion viaire reliant le Chemin de Ringeard et la Route de Chay. Le second est conçu au croisement avec la voie de desserte principale de l'emprise Sud (8300 m<sup>2</sup>).

La traversée principale de l'emprise Nord (2,43 hectares) présente un profil généreux (15 à 20 mètres de large), s'apparentant à celui d'une promenade ou d'un mail. Il intègre un cheminement piéton - comme expliqué précédemment -, mais aussi des abords perméables et plantés de part et d'autre et une gestion à l'air libre des eaux pluviales (type noue paysagée). Des plantations sont notamment requises au contact du Chemin de Ringeard.

La création de fronts bâtis structurants est souhaitée sur les deux-tiers Sud de la connexion Sud-Ouest / Nord-Est qui irrigue la partie Nord du Site. Ces fronts sont composés de logements collectifs, ou individuels accolés / semi-accolés, **en R+1 maximum**. Des percées visuelles régulières sont souhaitées au sein de ces fronts. Pour les bâtiments les plus importants, un fractionnement des volumes est demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie.

La création de fronts bâtis structurants est également demandée autour de l'espace public situé au Sud de la voie d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest qui assure la connexion entre les deux emprises principales du site. Les constructions y seront donc implantées à l'alignement.

Afin de respecter l'intimité des jardins avoisinants, il est demandé que les faîtages ou façades des constructions soient majoritairement orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et que les constructions soient implantées à l'alignement de la voie, ou à proximité.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. Une densité minimale de 40 logements / hectare est souhaitée autour des deux-tiers Sud de la connexion Sud-Ouest / Nord-Est qui irrigue la partie Nord du Site. Elle est obtenue par la création de logements collectifs et / ou logements individuels accolés ou semi-accolés. Une densité minimale de 20 logements / hectare est souhaitée sur le reste du site. Elle est obtenue par la création de logements individuels accolés, semi-accolés ou à l'implantation libre. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

Les densités projetées permettent de réaliser a minima une centaine de logements à l'échelle du site tout entier, avec une proportion de 50% de logements locatifs sociaux.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Route du Chay / Chemin de Rangeard.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Route du Chay / Chemin de Rangeard.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

### Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

## PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements à l'échelle de chaque sous-secteur et du secteur tout entier. En cas de partition de l'aménagement, chaque opération doit :

- respecter la densité minimale et la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposées à son sous-secteur ;
- préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier, notamment en termes
- d'implantation du bâti, de voirie et de traitement paysager ;
- calibrer les réseaux afin de ne pas induire de surcoût pour l'aménagement du reste du secteur.



## OAP-04 &gt; CCAS

| Numéro OAP | Lieu-dit | Surface (ha) | Vocation | Nombre indicatif de logements | Densité (log/ha) | Proportion de logements sociaux | Intensification / Extension | Page |
|------------|----------|--------------|----------|-------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------|------|
| 04         | CCAS     | 0,38         | Habitat  | 50                            | 120 à 130        | 60%                             | Intensification             | 3    |

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Sud-Est du centre-ville, aux portes du **tissu urbain resserré** qui le caractérise, et donc en situation d'**interface** avec un **tissu urbain pavillonnaire** plus relâché. Ses pourtours sont majoritairement occupés par de l'**habitat en RdC / R+1**.

Le site couvre 3800 m<sup>2</sup>. Il est marqué par sa **configuration en angle**, qui plus est aigu, au croisement de la Route du Chay / RD241 et de la Rue Saint-Exupéry. Il est bordé en frange Sud-Est par de l'habitat pavillonnaire. Le site est aujourd'hui **occupé par le CCAS** qui est appelé à s'agrandir et à être relocalisé dans le centre, Rue Pierre de Campet. L'opération s'inscrit donc dans une démarche de **renouvellement urbain**.



Périmètre OAP



1. Vue du CCAS depuis l'intersection Route de Chay / Rue Saint-Exupéry.



2. Vue depuis la Route de Chay, au Sud du site.



3. Vue du site depuis la Rue Saint-Exupéry, en frange Nord du site.



### Enjeux principaux :

- Tirer parti d'une situation avantageuse, proche du centre : ne pas sous-employer un site bien placé ;
- Qualifier l'angle de la Route du Chay et de la Rue Saint-Exupéry ;
- Assurer la transition entre la densité souhaitée - cohérente avec le tissu urbain ancien proche et l'opportunité représentée par le site - d'une part, et le tissu pavillonnaire alentour d'autre part ;
- Parvenir à combiner densité, stationnement et espaces extérieurs de qualité sur un site ténu, à la forme atypique ;
- Garantir la sécurité des accès malgré la configuration en angle.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

## Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte à créer



Parking à créer

## Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer

## Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat



Front urbain bâti à créer

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La qualification de l'angle suppose de parvenir à « le tenir », à le structurer. Pour ce faire, un **front bâti à l'alignement** est projeté le long de la Route du Chay et de la Rue Saint-Exupéry. Afin **d'éviter une composition trop repliée sur elle-même** en termes de volumétrie et de fonctionnement :

- des **percées**, permettant d'assurer la desserte interne de l'îlot, sont prévues le long des rues attenantes;
- la **frange Sud-Est** du site reste pour majeure partie **non bâtie**, l'ouverture ménagée :
  - assurant la transition entre l'opération dense d'un côté, et les pavillons attenants et leurs jardins de l'autre ;
  - garantissant l'ensoleillement du cœur de l'opération.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Une desserte simple, permettant de réduire les surfaces circulées sur une opération dense et un site atypique, est prévue. Afin de garantir la sécurité des accès, une **connexion Sud-Ouest / Nord-Est est organisée depuis la Route de Chay et la Rue Saint-Exupéry**, en net retrait de l'angle des deux voies (25 mètres au minimum).

Le **stationnement** est assuré en **rez-de-chaussée des bâtiments**, mais aussi à **l'intérieur du cœur d'îlot** afin d'assurer un **rez-de-chaussée pour partie actif**. A l'intérieur du cœur d'îlot, le stationnement est directement desservi par la desserte viaire, afin de minimiser les surfaces circulées.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'opération ne doit pas se présenter comme un bloc monolithique uniforme. Un **fractionnement des volumes**, assuré par des variations de teintes / matériaux et/ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie, est demandé. **A l'Est** de la voie de desserte interne, **les bâtiments n'excèdent pas R+1**.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement **perméables et plantés**. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération a vocation principale **d'habitat**. Elle doit accueillir a minima **une petite cinquantaine de logements**, dont **60% de logements locatifs sociaux**. Une mixité des tailles de logements est souhaitée.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue de Saint-Exupéry. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Rue de Saint-Exupéry.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

### Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

## LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du secteur.



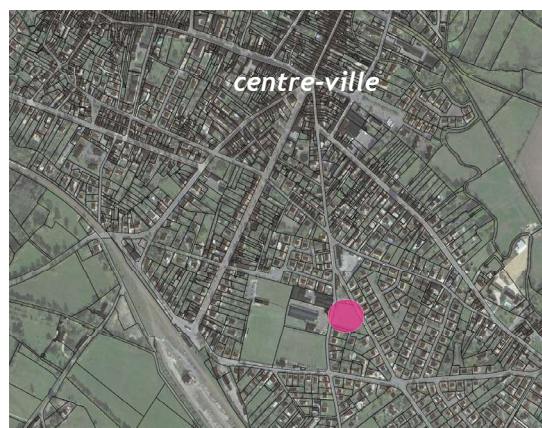
## OAP-05 &gt; LE FIEF

| Code OAP | Lieu-dit | Surface globale de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|----------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| OAP-05   | Le Fief  | 0,41 ha                  | Habitat             | 50 logements                                   |

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Sud-Est du centre-ville, au sein d'un quartier pavillonnaire en RdC / R+1. Il se situe face à une entreprise de négoce de bois - éventuellement appelée à évoluer à terme -, et non loin du stade.

Le site couvre 4100 m<sup>2</sup>. Il présente la forme d'un trapèze, bordé à l'Ouest par le Chemin de Rangeard et à l'Est par la Route du Chay / RD 241, tandis que des habitations le bordent au Nord et au Sud. Il est aujourd'hui occupé par une pâture (prairie mésophile fauchée).







1. Vue du site depuis le Nord-Est, RD 241 / Route du Chay



2. Vue du site d'Est en Ouest, depuis la RD 241 / Route du Chay vers le Chemin de Rangeard (entreprise de négoce de bois en arrière-scène)



3. Vue du site depuis le Nord-Ouest, Chemin de Rangeard

### Enjeux principaux :

- Tirer parti d'une situation avantageuse, proche du centre : ne pas sous-employer un site bien placé ;
- Assurer la transition entre la densité souhaitée et le tissu pavillonnaire alentour.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

## Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte à créer



Parking à créer

## Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer

## Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat



Front urbain bâti à créer

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La solution d'aménagement retenue organise la densité en pourtour d'îlot afin de préserver un cœur paysager et intime. Un front bâti à l'alignement est donc souhaité le long du Chemin de Rangeard et de la Route du Chay. Le long de cette dernière voie, une brisure du front bâti est souhaitée au Sud afin d'éviter une configuration bâtie « en sifflet » (angle aigu difficilement aménageable) et de ménager une légère distance par rapport à la voie. La frange Nord du site est bordée par un profond jardin et un bâtiment peut donc y être implanté. En revanche, la frange Sud étant bordée par un tissu pavillonnaire, il est souhaité qu'elle demeure non bâtie pour préserver l'intimité des jardins. Cette ouverture au Sud a également pour vertu de préserver l'ensoleillement du cœur d'opération.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Une desserte simple, permettant de réduire les surfaces circulées est prévue. Une connexion Est / Ouest est organisée entre la Route du Chay et le Chemin de Rangeard.

Le stationnement est assuré en rez-de-chaussée des bâtiments, mais aussi à l'intérieur du cœur d'îlot afin de créer un rez-de-chaussée pour partie actif. A l'intérieur du cœur d'îlot, le stationnement est directement accessible par la desserte viaire, afin de minimiser les surfaces circulées.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'opération ne doit pas se présenter comme un bloc monolithique uniforme. Une alternance de hauteurs R+1 / R+2, favorisant l'intégration avec les bâtiments alentour, est souhaitée. Plus précisément :

- la hauteur des bâtiments situés au contact de la frange Sud ne doit pas excéder R+1 ;
- la hauteur des bâtiments situés au contact de la frange Nord doit être majoritairement à R+1 ;
- une hauteur R+2 peut par exemple être atteinte face à l'entreprise de négoce de bois.

Un fractionnement des volumes, assuré par des variations de teintes / matériaux et/ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie, est demandé.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée permet la création d'une cinquantaine de logements, à vocation exclusivement sociale. Une mixité des typologies est souhaitée.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Chemin de Rangeard. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, **Route du Chay**.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

### Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

## LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.



## OAP-06 &gt; LES PRISES

| Code OAP | Lieu-dit   | Surface globale de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| OAP-06   | Les Prises | 0,37 ha                  | Habitat             | 9 logements                                    |

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Sud-Est de la ville, au sein d'un quartier d'habitat à dominante pavillonnaire, en RdC. Il couvre 3700 m<sup>2</sup> et se présente sous la forme d'une bande, reliquat du passé agricole d'un secteur urbanisé ces dernières décennies. Le site est bordé au Sud-Ouest par le Chemin de Rangeard, et sur les autres faces par des habitations. En partie Nord, il jouxte un jardin, dont l'urbanisation est permise en intensification. Le site des Prises est aujourd'hui occupé par une pâture (prairie mésophile fauchée).





1. Vue du Chemin de Rangeard, en frange Sud du site



2. Le site vue depuis le Chemin de Rangeard



3. La frange Nord-Est du site

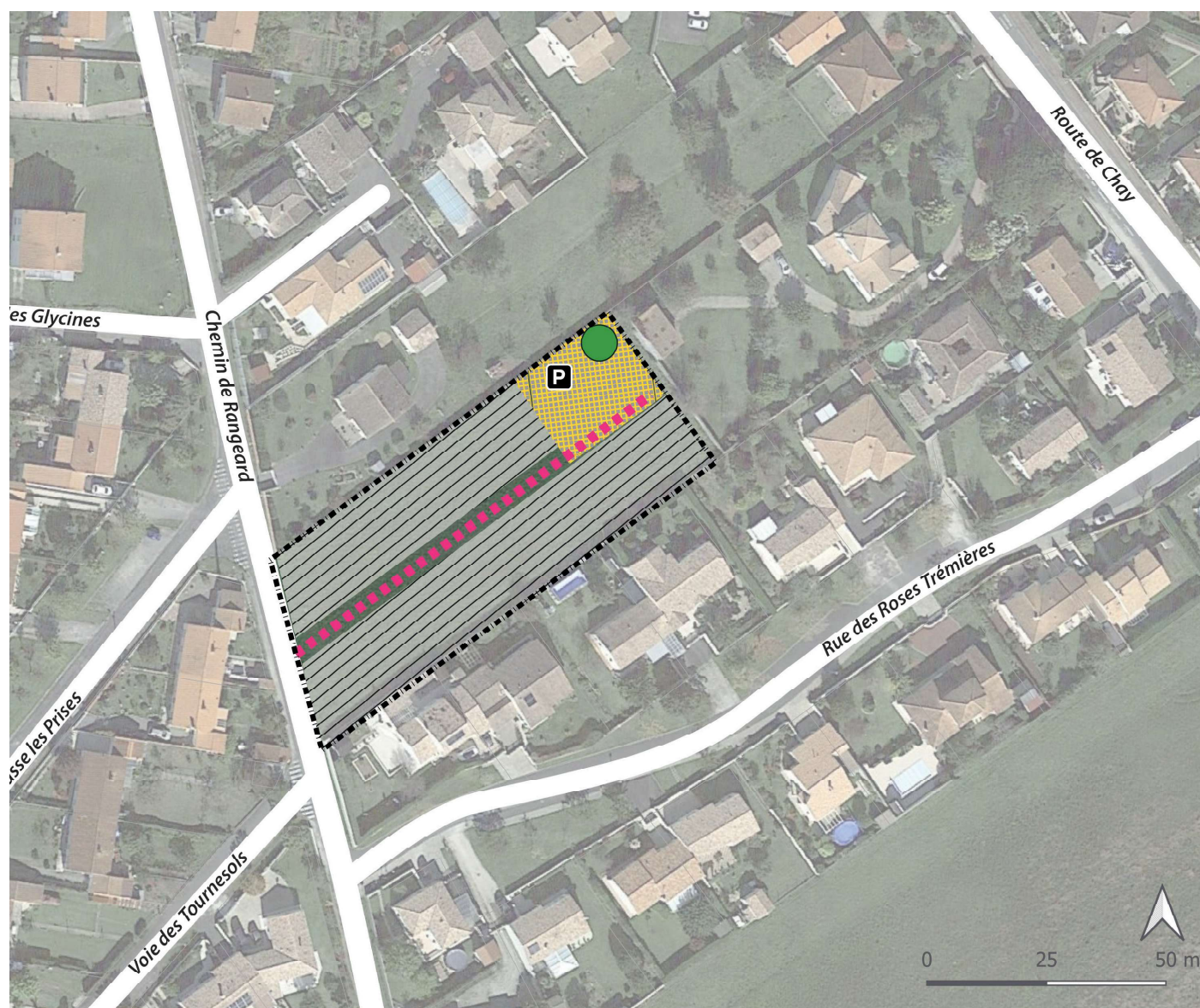


### Enjeux principaux :

- Tirer parti d'un site rationnel, non loin de la gare ;
- Assurer la transition avec le tissu pavillonnaire alentour ;
- Permettre une connexion avec l'urbanisation qui pourrait être réalisée sur le jardin jouxtant le site au Nord.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

## Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte à créer



Parking à créer

## Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Bosquets, boisements à créer

## Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL / LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE / QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'aménagement est assuré par une voie médiane, à double sens, desservant deux rangées d'habitations pouvant être semi-accolées, accolées, ou décollées des deux côtés. Leur hauteur limitée à R+1, ainsi que leur implantation à l'alignement - ou assez proche de la voie -, permet de préserver des jardins en périphérie de site, au contact des jardins des habitations alentour. Les faîtages ou façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie. Une aire dégagée, située au Nord du site, au contact du jardin existant, doit permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elle peut accueillir du stationnement et son traitement doit être qualitatif, afin de l'apparenter à une placette. Elle doit être partiellement végétalisée.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale fixée permet la création d'une petite dizaine de logements, a minima. La vocation des logements est exclusivement sociale.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Chemin de Rangeard. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Chemin de Rangeard.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

### Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

## PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.



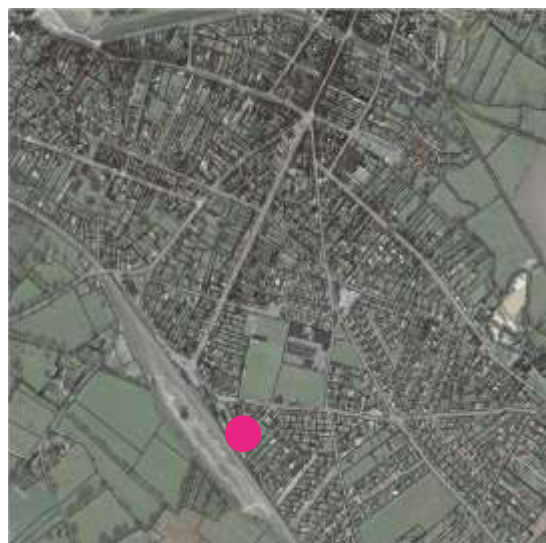
## OAP-07 &gt; GARE CLYCINES

| Code OAP | Lieu-dit      | Surface globale de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|---------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| OAP-07   | Gare Glycines | 0,79 ha                  | Habitat             | 48 logements                                   |

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé en périphérie de Saujon, au Sud du centre-ville. Il prend place le long de la voie ferrée, à proximité immédiate de la gare. Il est constitué d'un secteur conçu en renouvellement urbain, couvrant un peu moins de 4 300 m<sup>2</sup> et aujourd'hui occupé par les services techniques départementaux, et d'un second secteur, représentant environ 3 600 m<sup>2</sup> et actuellement couvert par des jardins.

Le site dans son ensemble est bordé au Sud-Ouest par la voie ferrée, et sur les autres faces par de l'habitat à dominante pavillonnaire, de différentes époques. On note au Sud-Est la présence d'une opération de logements récente dense (45 logements / hectare).



1/ Vue du centre technique départemental, au Nord-Ouest du site



2/ L'opération de logements récente dense, au Sud-Est du site (résidence Marina)



3/ Un des jardins d'habitation situé en cœur de site



#### Enjeux principaux :

- Tirer parti d'une situation avantageuse, proche de la gare : ne pas sous-employer un site bien placé ;
- Assurer la transition entre la densité souhaitée et le tissu pavillonnaire alentour ;
- Limiter les nuisances de la voie ferrée.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La solution d'aménagement retenue propose d'organiser le bâti et les futurs aménagements (stationnement, espace paysager...) autour de deux accès depuis la Rue Yves du Manoir et la Rue des Glycines.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La complexité du site et sa configuration suppose deux accès distincts en fonction du phasage opérationnel. La création de deux accès distincts permet d'éviter l'enclavement de l'opération. >

Les voies doivent permettre un retournement des véhicules. Compte tenu des largeurs, il est préconisé la création de voies partagées sous forme de zones de rencontres.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La préservation de l'intimité des habitations alentour doit être recherchée dans les choix d'implantation du bâti, de volumétrie, d'orientation des vues, de végétalisation et de localisation du stationnement.

Pour les bâtiments les plus importants, un fractionnement des volumes est demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie. Un front bâti doit être recherché sur la frange ouest afin de marquer la place de la gare.

Le traitement des espaces collectifs doit être qualitatif. Les places de stationnement doivent elles aussi être traitées avec soin, privilégiant les teintes claires et/ou un traitement semi-perméable, résistant au passage des véhicules. Elles doivent être régulièrement ponctuées d'arbres de moyenne tige ou interrompues par des espaces végétalisés.

Les franges de site proches des habitations riveraines doivent être végétalisées par le biais d'essences de teintes et d'espèces variées (éviter l'effet « rempart »). Afin de préserver l'éloignement visuel et ressenti vis-à-vis de la voie ferrée, l'accompagnement végétal de ses abords doit être maintenu / restauré / étoffé.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale fixée permet la création d'une cinquantaine de logements, dont 60% de logements sociaux a minima.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### **Réseau d'adduction d'eau potable**

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue Yves du Manoir ou Rue des Glycines.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### **Réseau d'eaux usées**

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Rue Yves du Manoir ou Rue des Glycines. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

### **Réseau d'eaux pluviales**

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

## PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements.

En cas de partition de l'aménagement, délimité graphiquement sur le schéma d'aménagement, chaque opération doit :

- Respecter la densité minimale et la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposée;
- Préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier, notamment en termes d'implantation du bâti, de voirie et traitement paysager;
- Calibrer les réseaux afin de ne pas induire de surcoût pour l'aménagement du reste du secteur.

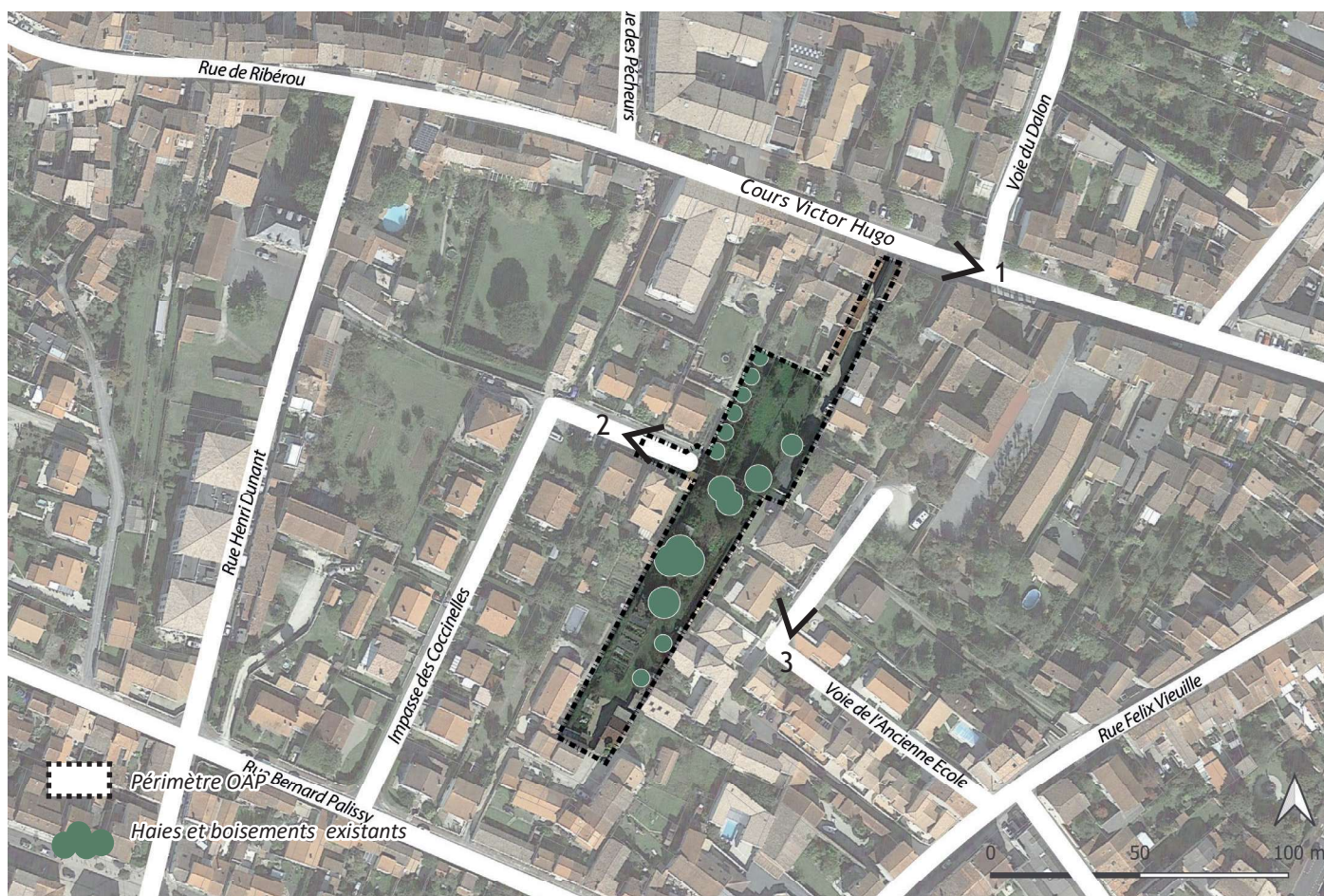
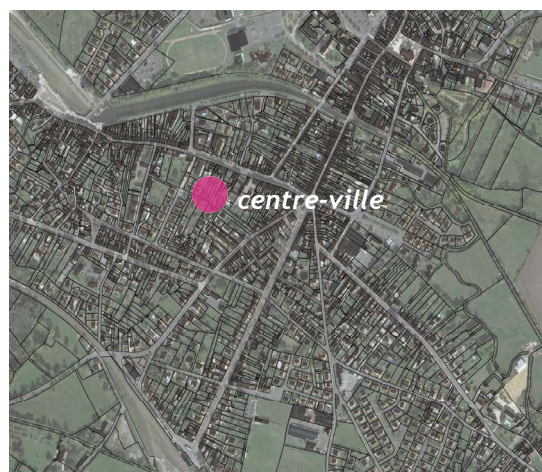


## OAP-08 &gt; COCCINELLE

| Code OAP | Lieu-dit   | Surface globale de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| OAP-08   | Coccinelle | 0,35 ha                  | Habitat             | 6 logements                                    |

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé dans le centre de Saujon, au cœur d'un îlot situé entre le centre-ville et le port de Ribérou. Il prend place au bout de l'Impasse des Coccinelles, dont l'extrémité est privée. Le site est constitué de fonds de jardins et d'un jardin potager et couvre environ 3500 m<sup>2</sup>.





1. Le Cours Victor Hugo, au Nord du site, à hauteur du futur accès souhaité



2. L'accès Ouest du site depuis l'Impasse des Coccinelles



3. Les abords du site, au bout de la Voie de l'Ancienne école

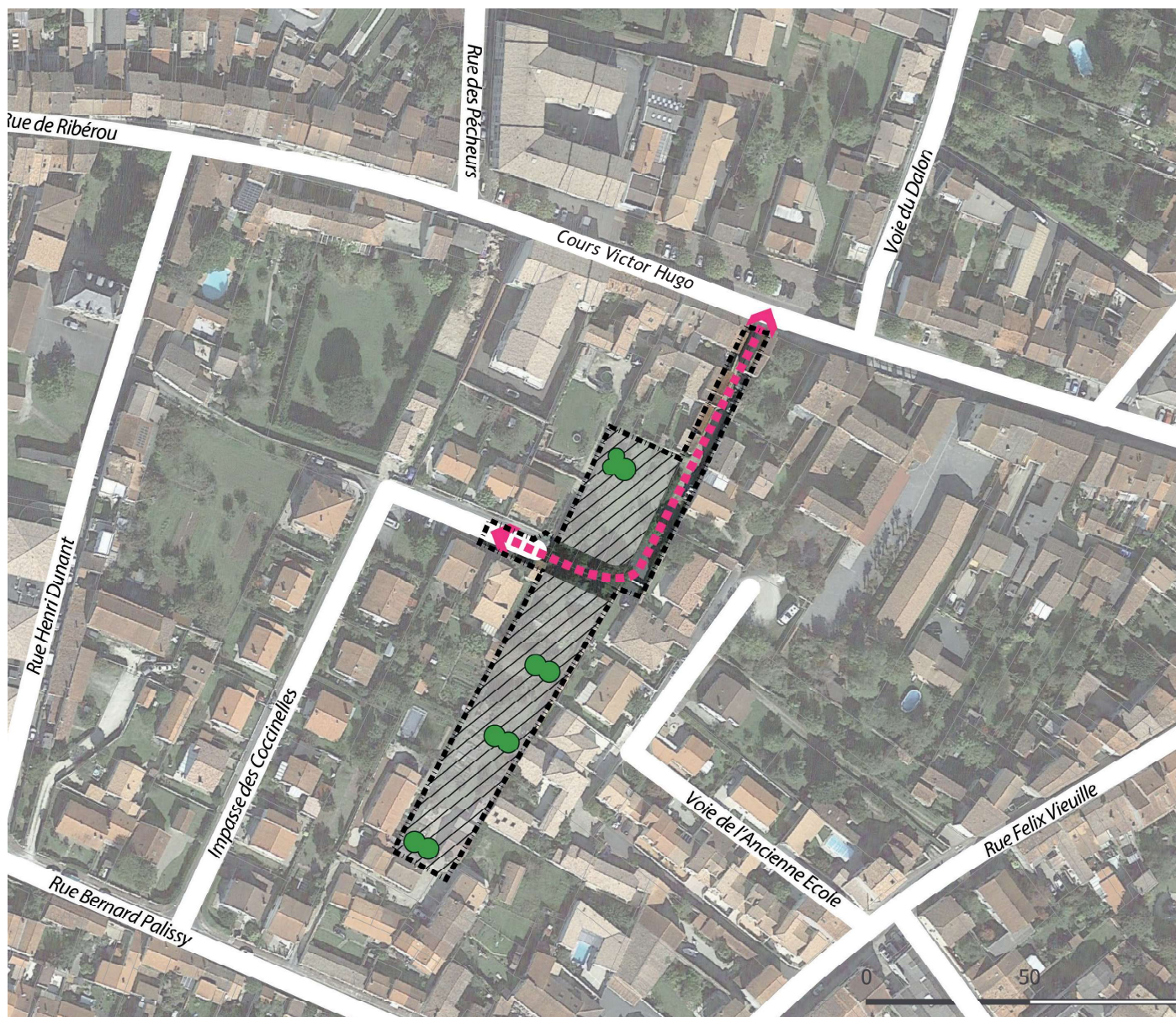


### Enjeux principaux :

- Tirer parti d'une situation avantageuse, proche du centre ;
- Structurer l'urbanisation afin que le résultat soit :
  - o qualitatif, malgré une configuration de site complexe,
  - o compatible avec la densité résidentielle déjà présente alentour.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

## Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie de desserte à créer

## Armature urbaine et paysagère



Bosquets, boisements à créer

## Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif est de densifier un cœur d'îlot situé dans le centre de Saujon. Il est souhaité que l'opération soit traversante et qu'une voie, aménagée sur une parcelle privée peu bâtie, connecte l'Impasse des Coccinelles au Cours Victor Hugo, au Nord. Les deux entités constructibles résultantes ont des configurations distinctes. Au Nord, l'entité aménagée le long du coude formé par la nouvelle voie peut accueillir un bâtiment compact, tandis qu'au Sud, afin de respecter les caractéristiques du tissu urbain alentour, l'urbanisation doit prendre la forme de plusieurs bâtiments de moindre taille.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'opération est desservie par une voirie interne connectée à l'Ouest à l'Impasse des Coccinelles et, au Nord, au Cours Victor Hugo. Le stationnement peut être organisé en rez-de-chaussée des futurs bâtiments ou en cœur de parcelles.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Afin de préserver l'intimité des jardins avoisinants, le bâtiment prévu sur la partie Nord de l'opération doit être implanté à l'alignement de la future voie. Il doit présenter une hauteur alternant R+1 et R+2. Au Sud, le bâtiment situé le long de la future voie peut atteindre la hauteur R+1, mais la hauteur des autres bâtiments est limitée à R+1.

En dehors de la nouvelle voie créée entre l'Impasse des Coccinelles et le Cours Victor Hugo, le traitement des espaces de desserte doit être qualitatif. Il doit signifier implicitement la priorité donnée au piéton et aux modes doux, ainsi que l'usage partagé de la chaussée.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée permet la création d'environ 6 logements, à vocation exclusivement sociale. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Impasse des Coccinelles / Cours Victor Hugo. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Impasse des Coccinelles / Cours Victor Hugo.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

### Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

## PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.



## OAP-09 &gt; THIERS

| Code OAP | Lieu-dit | Surface globale de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|----------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------|
| OAP-09   | Thiers   | 1,1 ha                   | Habitat             | 40 logements                                   |

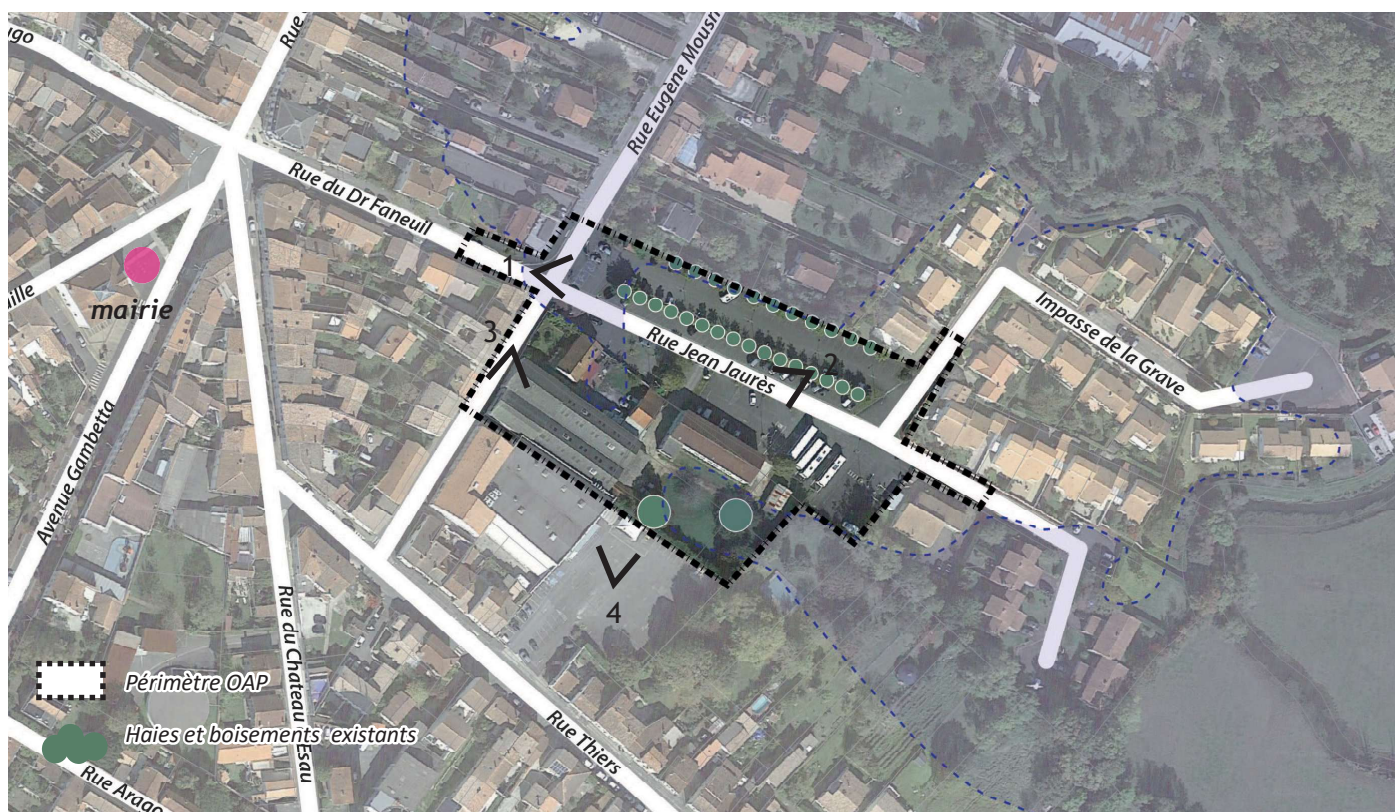
## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé en frange Est de la ville. Son aménagement se conçoit comme une opération de renouvellement urbain et d'intensification de l'existant aux portes du centre. Celle-ci apparaît cohérente avec :

- l'objectif de production de logements sociaux à l'intérieur de la ville existante ;
- l'extension légitime de l'aire d'influence du centre-ville au regard de l'extension de la ville-même de Saujon.

L'opération vise le réaménagement de la Place Jean-Jaurès, davantage traitée comme un parking que comme une place aujourd'hui, ainsi que la requalification et la densification de ses abords. Le site représente 0,74 hectare. Il est à la fois composé de la Place Jean Jaurès et des voies attenantes, de jardins d'habitations ou d'activités, et de diverses constructions, dont l'état ou la fonction n'apparaissent pas optimaux aux abords directs du centre-ville (boxes de stockage notamment).

Le site prend place à l'interface entre des quartiers d'équipements et d'habitat denses à l'Ouest et au Sud et de l'habitat plus pavillonnaire au Nord et à l'Est. Sa frange Sud jouxte le supermarché Aldi et son parking, sa frange Est la gendarmerie et ses logements. Le site est en outre localisé non loin de la Seudre et est partiellement couvert par le PPRN.





1. Vue de la Place Jean Jaurès depuis l'Ouest, Rue du Dr Faneuil



2. La frange Sud de la Place Jean Jaurès : aire de stationnement des bus, contrôle technique et jardins



3. Garde meubles et bâtiments vacants Rue Eugène Mousnier



4. L'aire de stationnement du supermarché, au Sud du site



### Enjeux principaux :

- Réaménager la place afin qu'elle constitue un véritable espace public : traitement paysager, fonctionnalités, structuration d'un écrin bâti sur le pourtour ;
- Adapter la programmation aux abords de la place Jean Jaurès afin qu'elle soit plus cohérente avec les fonctions du centre-ville ;
- Tirer avantage d'une situation stratégique : ne pas sous-employer le secteur ;
- Eviter les secteurs concernés par le PPRN et préserver leurs caractéristiques paysagères ;
- Assurer la transition entre la densité souhaitée et le tissu pavillonnaire alentour.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP



Limite du PPRN

## Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie à requalifier



Parking à créer

## Armature urbaine et paysagère



Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de nature, jardin en coeur d'îlot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer



Alignements d'arbres ou de haies à créer

## Éléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat



Front urbain bâti à créer

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Les côtés Ouest, Nord et Est de la place Jean Jaurès accueillent aujourd'hui de l'habitat et un commerce. Au regard de la localisation stratégique du site, cette programmation apparaît satisfaisante, même si on pourrait y souhaiter plus de densité. En revanche, le Sud de la place est occupé par des fonctions non adéquates à cet endroit (faible valorisation du site) et génératrices de nuisances, notamment routières. En conséquence, la requalification du secteur se traduit par :

- un réaménagement des espaces publics - Place Jean Jaurès et voirie attenante - ;
- une densification et une structuration de la frange Sud de la place, couplées à une reprogrammation en logements, dont le rez-de-chaussée peut accueillir des commerces et/ou des services.

La structuration de la frange Sud de la place se traduit par l'implantation de bâtiments à l'alignement de l'espace public, y compris en lieu et place de l'aire de stationnement actuellement située au Sud de la Rue Jean Jaurès, dans le prolongement de l'Impasse de la Grave. Deux espaces de respiration, correspondant à des aires couvertes par le PPRN, doivent toutefois être maintenus. L'un se situe en partie Ouest de la frange Sud de la place, l'autre en prolongement du parking du supermarché. Ces espaces doivent demeurer non bâtis, perméables et plantés.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La desserte des logements / commerces / services situés sur la frange Sud de la Place Jean Jaurès est assurée par la voirie existante, dont le tracé n'est pas remis en question. Le stationnement des logements doit être assuré sur le périmètre de l'opération, la Place Jean Jaurès étant réservée aux usagers des commerces et services alentour.



## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Afin de participer à la structuration de la place, les bâtiments situés sur sa frange Sud doivent être implantés à l'alignement (exception faite de l'aire couverte par le PPRN, voir précédemment) et doivent comporter 1 à 2 étages en plus du rez-de-chaussée. Pour les bâtiments les plus importants, un fractionnement des volumes est demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie.

La place Jean Jaurès constitue une poche de stationnement utile aux portes du centre. Elle doit donc préserver cette vocation, même si la gestion du stationnement peut y être optimisée et que d'autres fonctions peuvent y être associées. Un réaménagement qualitatif de la place et des voies alentour est escompté et doit être précisé ultérieurement. Il se traduit notamment par l'emploi d'un vocabulaire moins routier (traitement minéral clair à la place de l'enrobé par exemple), par la place accordée aux piétons et aux fonctions autres que le stationnement, et par un paysagement global, intégrant une végétalisation de la place.

Les boisements et sujets qualitatifs présents sur les secteurs couverts par le PPRN doivent être préservés.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir des logements et éventuellement des commerces et services le long de la Place Jean Jaurès. La densité fixée permet la création d'une quarantaine de logements, dont une moitié de logements locatifs sociaux.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue Jean Jaurès.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

#### Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Rue Jean Jaurès.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

#### Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

### PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements. En cas de partition de l'aménagement, chaque opération doit :

- respecter la densité minimale et la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposées à son sous-secteur ;
- préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier, notamment en termes d'implantation du bâti, de voirie et de traitement paysager ;
- calibrer les réseaux afin de ne pas induire de surcoût pour l'aménagement du reste du secteur.



## OAP-10 &gt; LES THERMES

| Code OAP | Lieu-dit    | Surface globale de l'OAP | Vocation principale |
|----------|-------------|--------------------------|---------------------|
| OAP-10   | Les Thermes | 0,88 ha                  | Activité            |

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

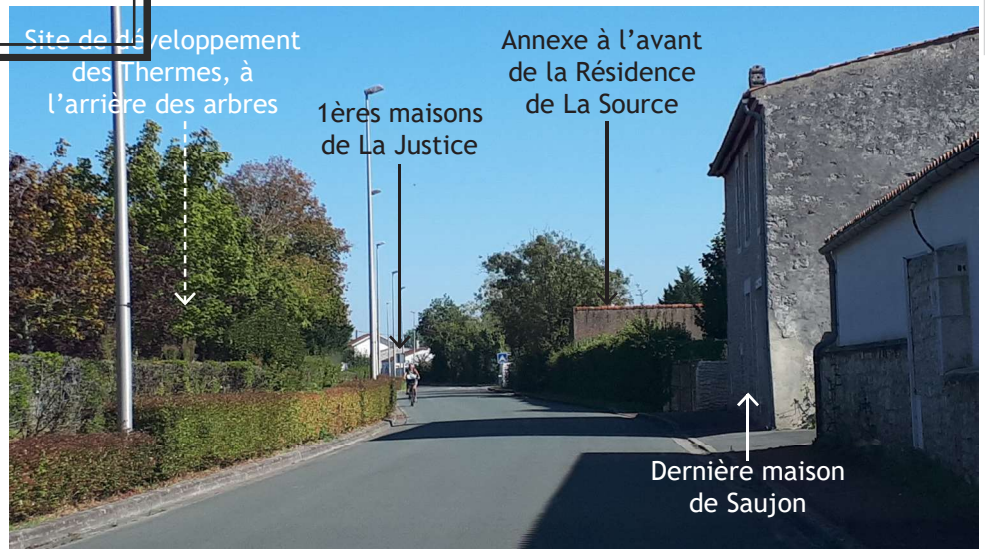
Le site est localisé en frange Nord-Est de la ville, entre l'aire de stationnement des thermes et le quartier pavillonnaire de la Justice, face à la Résidence de la Source, elle aussi liée à l'activité thermale.

Destiné à accueillir une «antenne burn-out», en lien avec l'activité thermale, il couvre 8 845 m<sup>2</sup> et occupe une prairie mésophile fauchée.

Le site est bordé à l'Ouest par un alignement de tilleuls, à l'angle Nord-Ouest par un bosquets d'arbres de haute tige et en frange Est par une haie dense et haute de cyprès.







1. La Route de La Justice, d'Ouest en Est



2. Le site de développement de l'activité thermique, face à la Résidence de La Source



3. La Résidence de la Source, déjà implantée entre Saujon et la Justice

### Enjeux principaux :

- Participer à la structuration de la séquence d'entrée de Saujon depuis la Justice ;
- Respecter les principes de la Loi Littoral ;
- Préserver les qualités champêtres du site élargi, y compris pour les besoins de ressourcement liés à la vocation de l'activité.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Voiries existantes



Bosquets, boisements existants à conserver

**Accès et fonctionnement viaire**

Accès à créer



Parking paysager à créer

**Armature urbaine et paysagère**

Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)



Espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Bosquets, boisements à créer/renouveler

**Eléments de programmation**

Création d'une structure de soin et d'hébergement

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La solution d'aménagement retenue propose de positionner le bâti dans l'angle Sud-Est du site, aux abords de La Justice. Ainsi, le nouvel édifice sera groupé avec l'urbanisation de cet ensemble.

L'angle Sud-Ouest est quant à lui destiné à être occupé par un espace paysager, accueillant le stationnement des véhicules liés au fonctionnement du futur établissement. L'aire constituée doit être arborée, traitée avec soin et ne doit pas être totalement imperméable. L'intégration visuelle de cet espace de respiration depuis la Route de La Justice doit être spécifiquement recherchée (groupement de bosquets ou autre).

Le reste du site est destiné à être aménagé en parc, à destination des curistes.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le site est desservi par un unique accès positionné le long de la Route de La Justice. Il est bordé par un cheminement doux existant entre Saujon et La Justice.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le bâtiment doit respecter les prescriptions du règlement qui assurent son intégration paysagère. Il doit être conçu dans la lignée de l'architecture traditionnelle ou proposer une architecture contemporaine de qualité. Les volumes importants doivent être fractionnés via des variations de volume (en saillie / en retrait), et / ou de teintes et / ou de matériaux.

En termes de paysage, l'alignement de tilleuls qui borde le site à l'Ouest, ainsi que le bosquets d'arbres de hautes tiges au Nord-Ouest doivent être préservés dans la mesure où ils favorisent l'intégration paysagère du projet et où ils s'inscrivent dans l'esprit champêtre et bocager des lieux. Le principe d'un alignement végétal en frange Est, formant une bande tampon avec les premières habitations du quartier de la Justice, doit être maintenu, même si celui-ci peut être renouvelé dans sa composition, par des essences locales et variées.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir une «antenne burn-out», soit un centre de soin et de repos en lien avec l'activité thermale. La surface de plancher du bâtiment est comprise entre 800 et 1000 m<sup>2</sup>, destinés à accueillir les résidents, mais aussi les salles de soins et les bureaux. Une aire de stationnement à destination des résidents et du personnel soignant, d'environ 80 places, complète l'offre.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Route de La Justice. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Route de la Justice.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

### Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

## PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

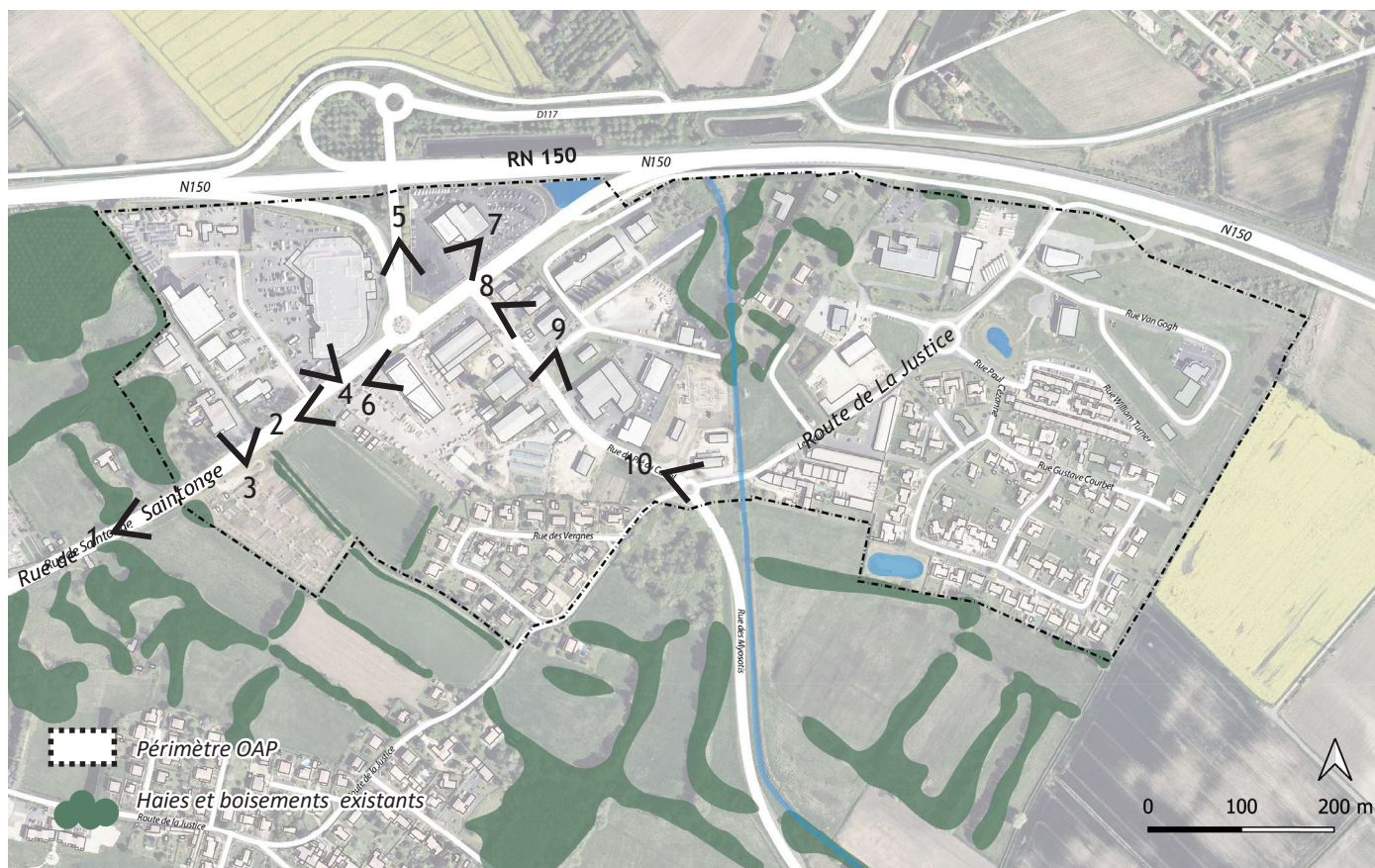
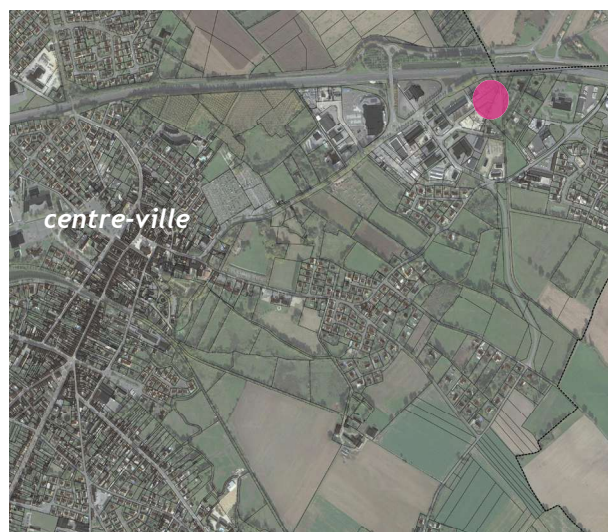


## OAP-11 &gt; LA CROIX DU BOURDON

| Code OAP | Lieu-dit                      | Surface globale de l'OAP | Vocation principale |
|----------|-------------------------------|--------------------------|---------------------|
| OAP-10   | La Croix du Bourdon / La Roue | 47 ha                    | Mixte               |

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Nord-Est de la ville de Saujon, en frange Sud de la RN 150 qui relie Saintes à Royan. Il est formé par l'ensemble urbain composé des zones commerciales et artisanales de La Croix du Bourdon, du Pré du Canal, de La Roue et la Roue II auxquels sont associés divers équipements et secteurs d'habitat. L'ensemble s'est développé par phases, selon des époques et des vocations variées. De fait, il présente un caractère hétérogène, dont la cohérence et l'aspect paysager peuvent être améliorés. Ces enjeux sont particulièrement prégnants le long des axes majeurs qui irriguent la zone : la Rue de Saintonge (Saujon / RN 150), la Rue du Pré du Canal et la Route de la Justice.





1. Arrivée bocagère par le Sud de la ZA, Rue de Saintonge



2. Profil de la Rue de Saintonge en entrée Sud de Zone



3. Activité en entrée Sud de Zone



4. Le pôle commercial au Sud-Ouest de la Zone

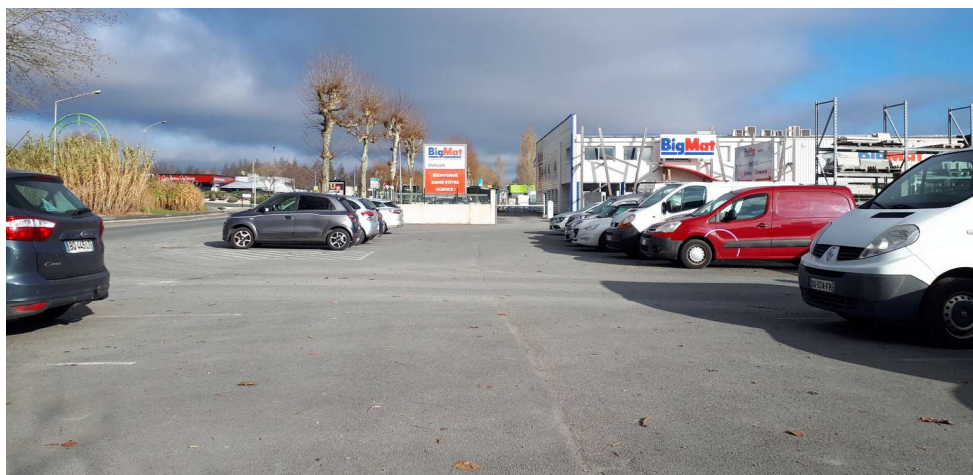




5. Arrivée par l'Ouest de la Zone, après avoir quitté la RN 150



6. Poche de stationnement à l'avant d'une activité, Rue de Saintonge



7. Vaste aire de stationnement en enrobé au Nord de la zone



8. Activités le long de la frange Nord de la Rue du Pré du Canal



9. Activités le long de la frange Nord de la Rue du Pré du Canal



10. L'arrière-scène bocager du rond-point articulant la Rue du Pré Canal et la Route de La Justice



La zone étant déjà largement urbanisée, il est peu crédible d'envisager des actions de fond sur le bâti et les activités déjà existantes. L'amélioration souhaitée a donc davantage trait au traitement de l'espace public. Dans cette perspective, la réduction du vocabulaire routier, le renouement avec l'identité bocagère du site d'origine et des alentours, la structuration des axes majeurs et la création de séquences apparaissent des leviers adéquats à mobiliser. Un second enjeu de la zone réside dans sa pratique : l'accès aux commerces doit être facilité pour les habitants de la zone et ceux de la commune. Des enjeux de mobilité active se dessinent donc également.

#### Enjeux principaux :

- Maintenir la ceinture bocagère verte au Sud-Ouest de la zone, constituant une coupure entre cette dernière et la ville de Saujon ;
- Structurer les voies principales et marquer les séquences de la zone ;
- Mettre en valeur l'identité bocagère environnant le site et initialement présente au sein de la zone ;
- Lier les fonctions habitat et commerce, notamment par le biais des cheminements piétons ;
- Encadrer la construction des futurs bâtiments et l'évolution des bâtiments existants (teintes, gabarits, volumétrie) afin de renforcer la cohérence de l'ensemble, de même pour les clôtures.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP



Voiries existantes



Bosquets, boisements existants à conserver



Eléments ou compositions qualitatifs à préserver



Eléments ou compositions peu qualitatifs

## Accès et fonctionnement viaire



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer



Traitement minéral du sol à adapter

## Armature urbaine et paysagère



Bosquets, boisements à créer



Gestion paysagère des eaux pluviales à prolonger



Vue à dégager

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Dans l'esprit de renouement avec l'identité bocagère initiale du site, qui constitue l'identité de la zone de Saujon autant qu'une pluvalue pour ses habitants comme ses usagers, la première action à envisager est de **préserver l'ensemble des éléments constitutifs de cette identité encore présents**. Il s'agit notamment de la ceinture bocagère verte au Sud de la zone, des alignements d'arbres encore présents le long de la Rue de Saintonge, les haies disséminées, mais aussi de tout l'ensemble paysager encore présent près du rond-point situé à l'articulation de la Rue du Pré du Canal et de la Route de La Justice (canal, arbres de moyenne et haute tiges, prés). En complément de ces éléments, il est à noter que l'alignement d'arbres le long de la Rue du Pré du Canal, bien que davantage apparenté à un paysagement «aménagé», est lui aussi qualitatif, et donc à préserver.

Face à ces éléments et compositions qualitatifs, on identifie certains **secteurs ou éléments au contraire peu qualitatifs**. Ils constituent la **cible d'action prioritaire** dans le cadre du renouveau paysager de la zone. Suivant un principe de réalisme et de recherche d'un gain de lisibilité au sein de la zone, ces sites peu qualitatifs ont été identifiés **le long des axes structurants** que sont la Rue de Saintonge, la Rue du Pré du Canal et la Route de La Justice, mais aussi le long de la Rue de la Croix du Bourdon, commerçante passablement empruntée (Super U et multiples commerces et activités). Il s'agit de certaines aires de stationnement en enrobé particulièrement vastes, de parvis d'entreprises peu qualitatifs (enrobé et stationnement très exposés), de séquences saturées par le stationnement, de plantations qui ferment le paysage sur des séquences où il mériterait d'être ouvert (plantations rappelant la Toscane à l'extrémité Est de la Rue du Pré du Canal, alors que le paysage pourrait s'ouvrir sur le bocage environnant). Les préconisations envisagées visent donc le paysagement des secteurs peu qualitatifs repérés, la création de clôtures végétales devant les espaces les plus dégradés, ou bien encore la recreation ou le maintien de l'ouverture paysagère.

En plus des actions sur ces éléments ciblés, **le traitement de la voirie et de ses abords** peut globalement être amélioré. Toujours dans un principe de réalisme et une recherche de lisibilité, l'amélioration du traitement du sol et le paysagement des voies sont particulièrement recherchés le long des Rues de Saintonge, du Pré du Canal et de la Croix du Bourdon (la Route de La Justice se trouvant dans une situation plus avantageuse que les autres aujourd'hui). Parmi les actions à mener, on relève :

- **la création d'un itinéraire doux** du rond-point de la Route de la Justice / Rue du Pré du Canal à la Rue de la Croix du Bourdon, en prolongement de l'itinéraire déjà existant dans la partie Est de la zone. Cet itinéraire a avocation à être emprunté par tous les usagers de la zone et permet notamment de relier les habitants de l'Est de la zone (lotissement des Saules et logements sociaux attenants, lotissement des Vergnes) au pôle commercial de la Rue de la Croix du Bourdon ;
- **Rue de la Croix du Bourdon** : plantations en accompagnement de la noue existante et marquage au sol de traversées piétonnes, le tout visant à structurer la voie et à marquer son usage partagé entre véhicules, cycles et piétons ;
- **Rue de Saintonge** :
  - en partie médiane, plantation d'arbres de moyenne tige dans l'esprit des platanes disparus, ou d'arbustes, création d'une noue, plantée elle aussi, sur la partie la plus septentrionale, après le rond-point d'accès à la RN 150, dans le prolongement de la noue existante sur la partie Sud ;
  - sur les côtés, plantation d'arbres de haute ou moyenne tige, rappelant les anciens alignements de platanes qui venaient doubler l'alignement épars de petits arbres et arbustes encore présents, mise à jour de noue sur les parties busées du système de drainage des eaux pluviales, et paysagements des aires de stationnement existantes ;
  - sur la voie, marquage au sol des traversées piétonnes, dans l'esprit de celles projetées sur la Rue de la Croix du Bourdon.



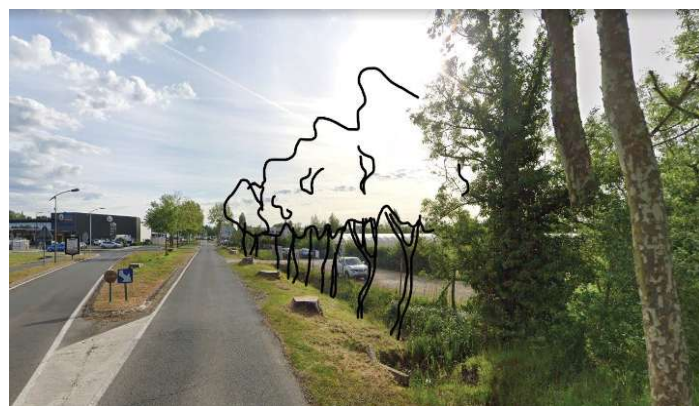
## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Concernant les plantations à envisager :

- les essences choisies le long ou en partie médiane des voies doivent rappeler l'identité bocagère du site ;
- les haies créées en clôtures doivent être d'essences locales variées ;
- le paysagement des aires de stationnement est davantage envisagé par la création de bosquets d'arbres que par l'apposition d'une trame régulière.

Concernant le traitement du sol, il est souhaité que les matériaux employés pour signifier la présence du piéton (itinéraire doux et traversées piétonnes) soit clairs et qualitatifs, et qu'ils se différencient du vocabulaire routier omniprésent à l'heure actuelle.

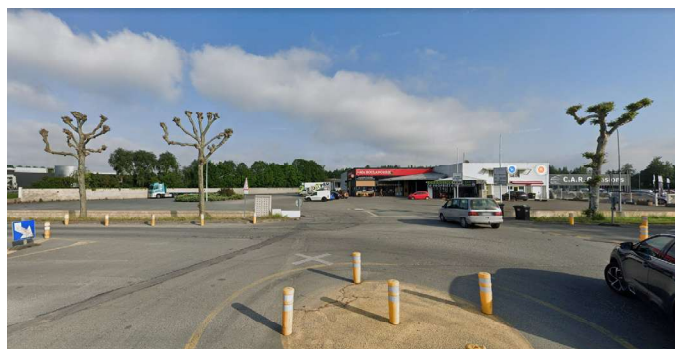
### ESPRIT DES INTERVENTIONS (AVANT / APRES) :



*Structuration de la Rue de Saintonge et intégration paysagère des aires de stationnement via la plantation d'arbres de moyenne tige le long de la noue.*



*Structuration de la Rue de Saintonge et intégration paysagère des aires de stationnement via le redimensionnement de la chaussée, le prolongement de la noue et des plantations de moyenne tige.*



*Paysagement d'une vaste aire de stationnement située le long de la Rue de Saintonge. La fonction du site, particulièrement sous-employé ne pâtit pas de la création de multiples bosquets.*

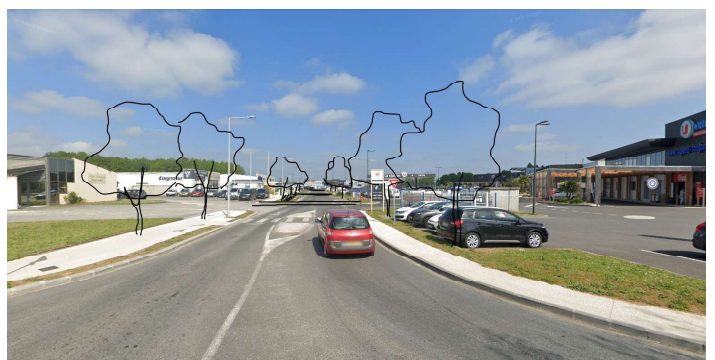
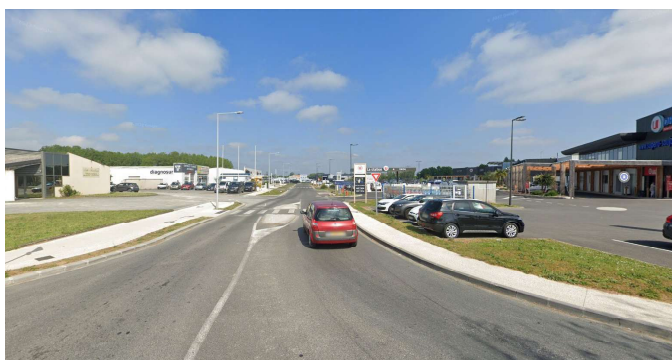




*Paysagement de l'aire d'exposition d'une activité de vente automobile et amélioration de l'image de la zone de Saujon depuis la RN 150.*



*Amélioration de l'aire de stationnement non aménagée le long de l'impasse du Pré du Canal.*



*Reconfiguration des profils de la Rue de Saintonge et de la Rue de la Croix du Bourdon : structuration et intégration paysagère des aires de stationnement par le biais de plantations, marquage au sol des traversées piétonnes.*

## PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre de toute procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements.



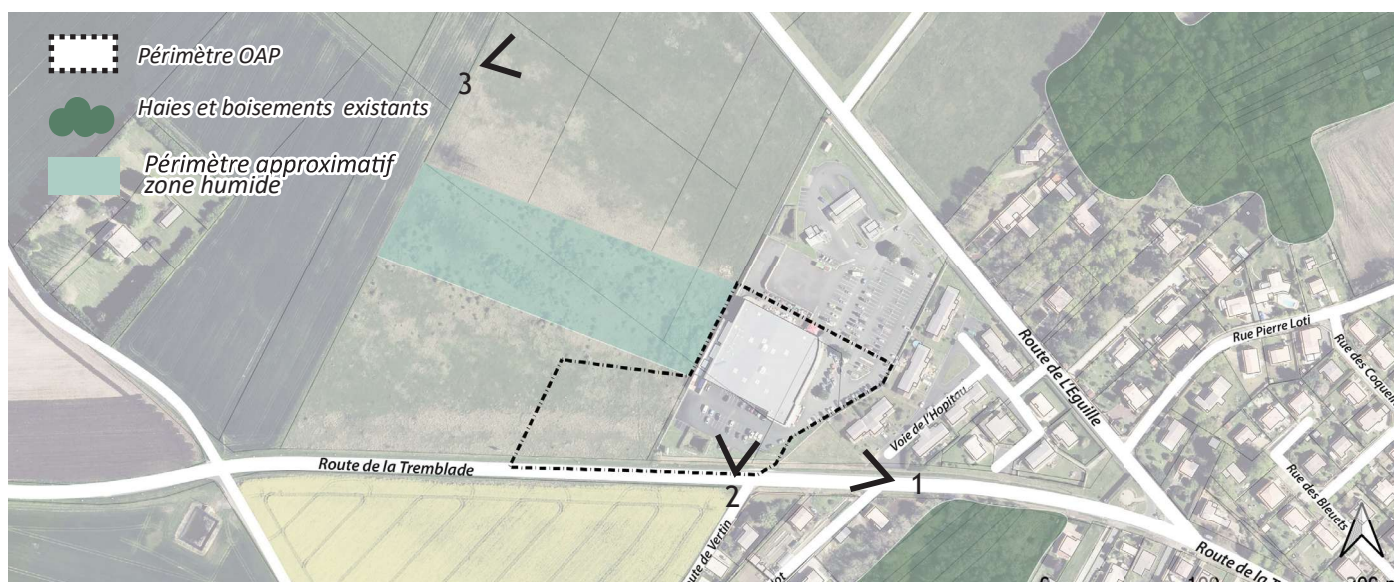
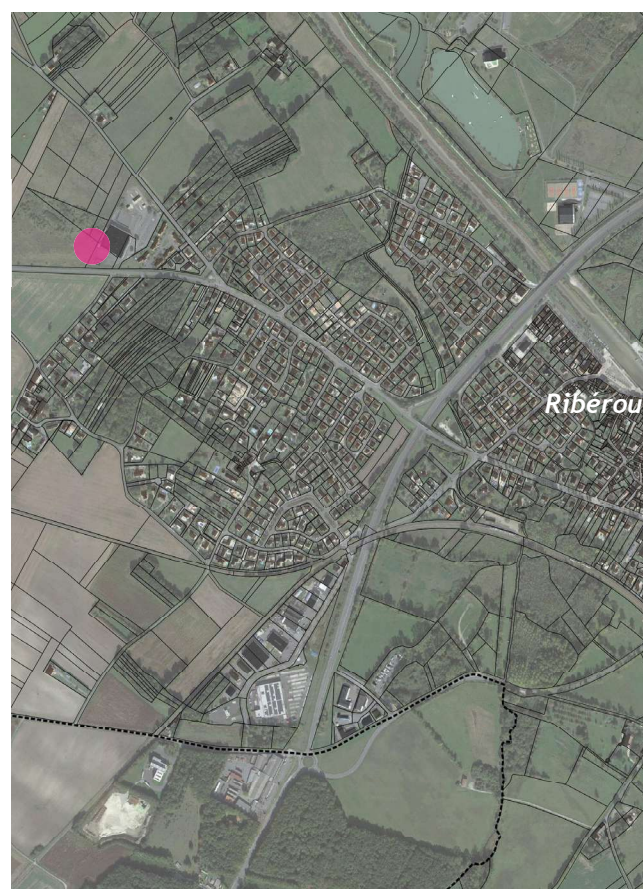
## OAP-12 &gt; L'HOPITAL SUD-EST

| Code OAP | Lieu-dit          | Surface globale de l'OAP | Vocation principale |
|----------|-------------------|--------------------------|---------------------|
| OAP-12   | L'Hôpital Sud-Est | 1,84 ha                  | Activité            |

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

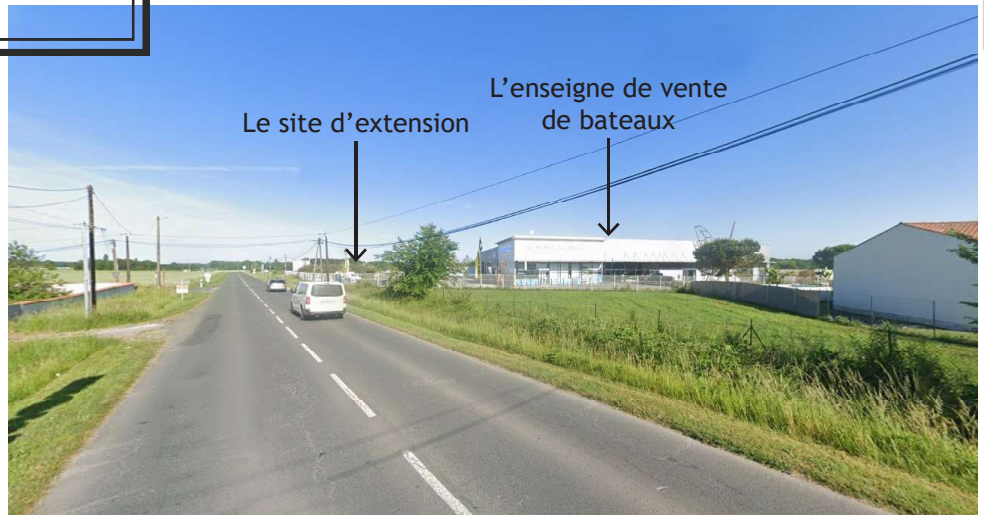
Le site est localisé en périphérie Ouest de Saujon, à la croisée de la RD 14 / Rte de La Tremblade et de la RD 122 E2 / Rte de l'Eguille, au SE du secteur d'urbanisation de l'Hôpital (voir OAP n°2). Il constitue une opération de renouvellement urbain, à laquelle s'ajoute une extension. Ainsi, le supermarché désaffecté qui se trouve sur place est repris par deux enseignes : une enseigne de vente de piscines et spas et une enseigne de vente de bateaux, déjà installée à Saujon. Cette dernière souhaite s'étendre vers l'Ouest, en direction du sous-secteur Sud de l'OAP précédemment décrite. L'extension a pour objectif d'exposer les bateaux mis en vente et doit garder sa fonction perméable. Le site est constitué :

- de la partie Sud de l'ancien supermarché, correspondant au bâtiment et à une partie du parking, représentant 1,36 hectare ;
- d'un espace agricole qui n'est plus exploité et qui est en cours d'enfrichement. Il correspond pour sa part à environ 4800 m<sup>2</sup> et prend soin d'éviter la zone humide repérée sur sa frange Nord.





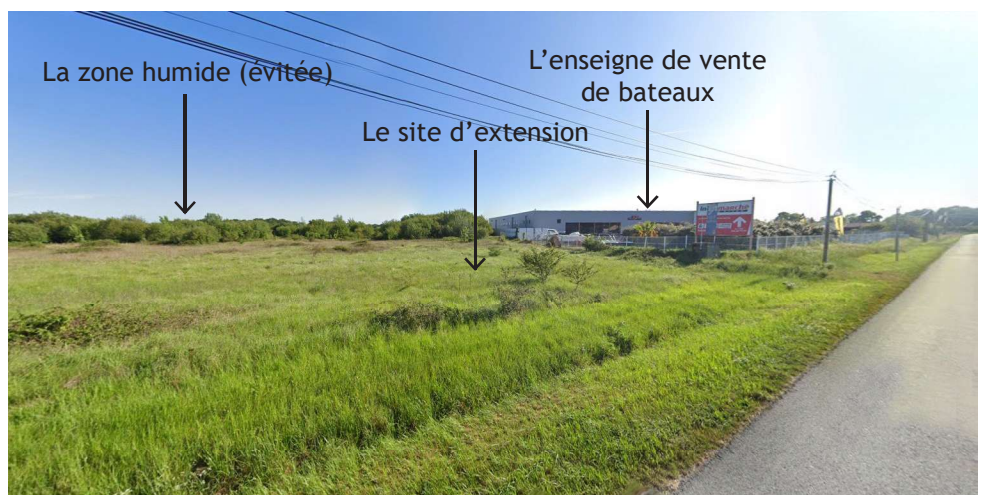
1. L'enseigne de vente de bateaux, le long de la RD 14 / Route de La Tremblade, en sortant de Saujon



2. L'enseigne de vente de bateaux et celle de vente de piscines et spas occupent l'ancien supermarché



3. Le site d'extension souhaité à l'Ouest de l'enseigne de vente de bateaux



### Enjeux principaux :

- Ne pas multiplier les accès depuis la RD 14 / Route de La Tremblade ;
- Préserver la perméabilité du site ;
- Assurer l'intégration de l'urbanisation depuis les espaces naturels et agricoles.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP



Voiries existantes



Bosquets, boisements existants à conserver

### Accès et fonctionnement viaire



Voie de desserte principale à créer

### Armature urbaine et paysagère



Bosquets, boisements à créer

### Éléments de programmation



Espace à dominante perméable  
dédié à l'extension des activités

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La partie du site déjà urbanisée n'est pas appelée à évoluer significativement. Les remaniements envisagés concernent le bâtiment existant.

La partie du site en extension doit servir à exposer les bateaux mis en vente. A l'exception de quelques espaces de circulation, elle doit rester perméable. Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 60 %.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La partie du site déjà urbanisée est desservie par une voie traversant l'opération de logements située sur sa frange Nord. La desserte est donc réalisée depuis l'accès existant le long de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Aucun accès sur la RD 14 / Route de La Tremblade n'est créé. La partie du site en extension est desservie par la partie du site déjà urbanisée.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La frange Ouest du site doit être végétalisée au moyen d'une haie bocagère constituée d'essences et de teintes variées.

La partie du site en extension doit demeurer majoritairement perméable et conserver globalement son caractère de pleine terre (coefficient minimal de pleine terre est fixé à 60 %).

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La partie du site déjà urbanisée est destinée à accueillir de l'activité et le stationnement qui lui est lié.

La partie du site en extension constitue un espace d'entrepôt et d'exposition en lien avec les activités de la partie du site déjà urbanisée.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le secteur est déjà desservi par les réseaux en capacité suffisante. L'extension de certains réseaux (électricité...), si elle est nécessaire, sera réalisée à partir de la partie du site déjà urbanisée).

## PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La végétalisation de la frange Ouest du secteur constitue la condition préalable à tout aménagement de la partie projetée en extension.



## OAP-13 &gt; ROUTE DE L'ORIGNADE

| Code OAP | Lieu-dit          | Surface globale de l'OAP | Vocation principale |
|----------|-------------------|--------------------------|---------------------|
| OAP-13   | Rte de L'Orignade | 0,83 ha                  | Activité            |

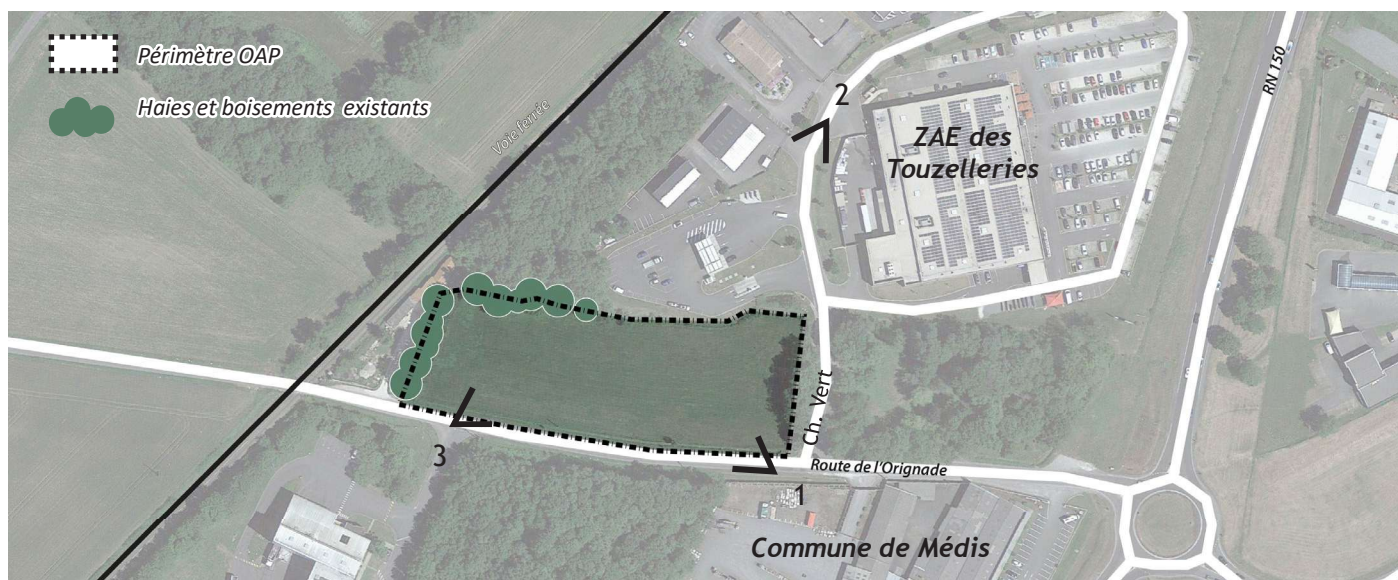
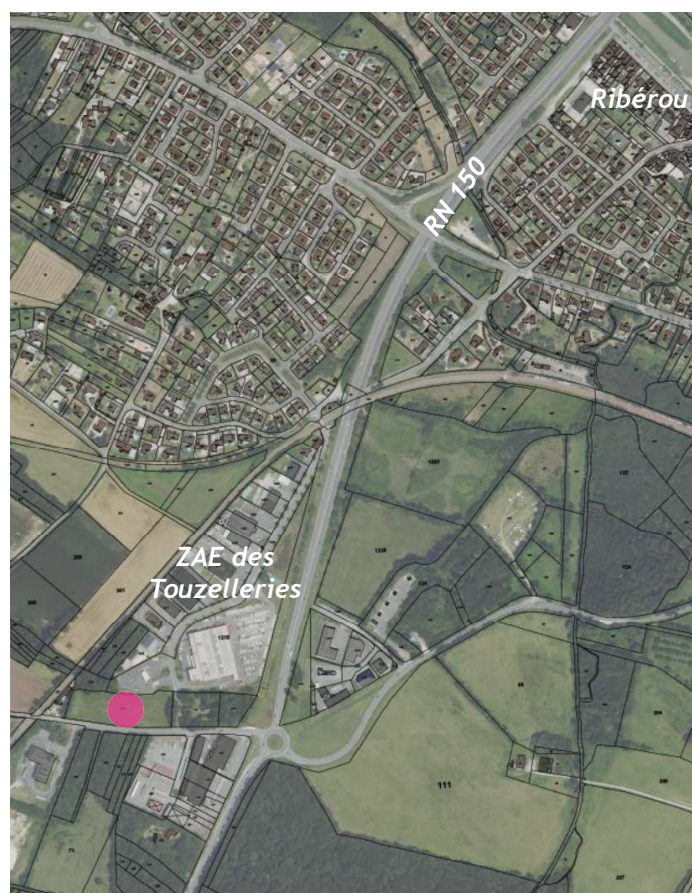
## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé à l'Ouest de Saujon, le long de la Route de L'Orignade. Il se positionne à l'interface de :

- la ZAE des Touzelleries, située au Nord, sur la commune de Saujon ;
- divers bâtiments de type industriel, implantés au Sud, sur la commune de Médis.

Le site constitue aujourd'hui une prairie d'environ 8 300 m<sup>2</sup>, bordée à l'Ouest et au Nord-Ouest par la lisière de boisements de feuillus.

Le secteur est concerné par deux projets. Il doit d'abord accueillir les services techniques du département (bureaux, ateliers, stockage, stationnement), aujourd'hui situés près de la gare de Saujon et appelés à être relocalisés dans le cadre de la réalisation de l'OAP n°7 Gare-Glycines. Il doit ensuite supporter l'aménagement de la Route de L'Orignade, appelée à être élargie dans le cadre de l'aménagement du barreau Sud du contournement de Saujon.





1. Le site vu d'Est en Ouest depuis la Route de L'Orignade.



2. Le site, vu par-delà la station service, depuis la ZAE des Touzelleries.



3. Le site vu d'Ouest en Est depuis la Route de L'Orignade.



#### Enjeux principaux :

- Préserver le fonctionnement de la ZAE des Touzelleries ;
- Organiser les accès, en éventuel lien avec le projet de déchetterie intercommunale projeté sur la commune de Médis, au Sud de la Rte de L'Orignade ;
- Préserver une certaine perméabilité des sols.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP



Voiries existantes

**Armature urbaine et paysagère**

Bosquets, boisements à préserver



Bosquets, boisements à créer

**Eléments de programmation**

Espace constructible

Marge inconstructible de 10 m, réservée  
à l'aménagement de la Rte de L'Orignade

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le site doit accueillir les futurs services techniques départementaux aujourd'hui situés au coeur de Saujon, près de la gare. Des bâtiments et aménagement sont projetés (bureaux, ateliers, bâtiments ou aires de stockages, aires de stationnement) sans qu'aucune organisation ne soit aujourd'hui actée. Il n'est donc pas possible de préciser l'OAP, même si les règles du secteur Uae\* s'y appliquent, y compris le coefficient minimal de pleine terre, fixé à 30 %.

Il est à noter qu'une bande de 10 mètres longeant la Route de L'Orignade est inconstructible. Elle doit en effet pouvoir servir à l'élargissement et à l'aménagement de la voie, dans le cadre de la réalisation du barreau Sud du contournement de Saujon.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Deux possibilités d'accès sont envisagées :

- l'une à l'Est, par le biais du Chemin Vert ;
- l'autre au Sud, dans la perspective d'un aménagement qui mutualiserait l'accès avec la future déchetterie intercommunale de Médis, possiblement implantée en frange Sud de la Rte de L'Orignade.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La frange Nord-Est du site doit être végétalisée au moyen d'arbres, éventuellement complétés par une haie bocagère constituée d'essences et de teintes variées.

Il est demandé que les bâtiments et aménagements s'inscrivent discrètement dans le paysage.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le site est destiné à accueillir les services techniques départementaux et l'aménagement du contournement de Saujon.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le secteur est déjà desservi par les réseaux en capacité suffisante. L'extension de certains réseaux (électricité...), si elle est nécessaire, sera réalisée à partir de la partie du site déjà urbanisée.

## PHASAGE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La végétalisation de la frange Nord-Est du secteur constitue la condition préalable à tout aménagement.



## PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4.2

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

| PLU               | PRESCRIPTION   | ARRET       | APPROBATION  |
|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Révision générale | 9 juillet 2015 | 8 juin 2023 | 14 mars 2024 |





# OAP POUR LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT THÉMATIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques permettent, entre autres, de définir une stratégie globale pour « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Les OAP thématiques visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives à appliquer lors de projets d'aménagement et de construction. Elles énoncent des actions et orientations à l'intention de l'ensemble des porteurs de projets. Ce type d'OAP est particulièrement adapté pour réfléchir à l'intégration du projet urbain à l'échelle communale.

À travers le présent document, la commune de Saujon affiche la volonté de sensibiliser tout un chacun et d'orienter les projets d'aménagement et de construction pour qu'ils contribuent à mettre en valeur les continuités écologiques en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité), en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

## OBJECTIFS DE L'OAP POUR LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la **mise en valeur des continuités écologiques** a pour vocation d'**enrayer la perte de biodiversité** sur la commune. Les différents milieux naturels, agricoles et même urbains du territoire accueillent une **diversité d'espèces végétales et animales constitutifs de la biodiversité locale**.

Le maintien de cette diversité du vivant repose sur la préservation des différents habitats existants (**réservoirs de biodiversité**) et des connexions entre ces milieux pour permettre aux espèces de circuler ou d'interagir (**corridors écologiques**). Ce maillage de milieux reliés entre eux est désigné sous les termes «continuités écologiques» ou de «Trames Vertes et Bleues ».

Les réservoirs de biodiversité sont des **zones vitales, riches en biodiversité**, au sein desquels les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, repos...).

Les corridors écologiques représentent des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore. Ils assurent des **connexions** entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des **conditions favorables** à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

La notion de continuités écologiques se définit alors par l'association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Ces continuités écologiques sont considérées comme fonctionnelles lorsqu'elles sont constituées de milieux à **caractères naturels diversifiés**, favorables au déplacement des espèces et lorsqu'elles sont **peu fragmentées**.

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques impliquent d'**agir partout où cela est possible** : sur les espaces naturels et agricoles, les espaces urbains et d'urbanisation future.

L'OAP pour la mise en valeur des continuités écologiques porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les **opérations d'urbanisation et d'aménagement** et les **décisions de chaque porteur de projet**.

## LA TRAME VERTE ET BLEUE DE SAUJON

La **Trame Verte et Bleue de Saujon** se compose de différents milieux écologiques et éléments constitutifs de continuités écologiques : des prairies, des boisements, des zones humides ainsi qu'un réseau hydrographique qui maille l'ensemble de la commune.

### Les réservoirs de biodiversité

De grandes zones servant de réservoirs de biodiversité se dégagent sur le territoire de la commune. Les réservoirs sont issus de deux grandes entités naturelles : les cours d'eau de la Seudre et du Bertu. En effet, les marais de la Seudre, et la vallée du Bertu concentrent les réservoirs de biodiversité du territoire :

Tout d'abord au nord de la commune, d'ouest en est, se répartissent les marais de l'Aubat, de la Cornillère et de la Dercie. Plus au sud-est, on retrouve les marais de la Seudre (Grand Marais et le marais en amont de Saujon), qui présente les mêmes caractéristiques. Ils forment un réservoir de biodiversité en offrant un espace de nidification pour de nombreuses espèces d'oiseaux en particulier. La présence de marais plats, de prairies à joncs, de pelouses et d'espaces de boisements humides épars (Frênaies ou Chênaies) permet le développement d'une avifaune et d'une faune remarquable. Au niveau avifaunistique la commune de Saujon accueille une richesse spécifique importante d'oiseaux.

On retrouve ensuite au sud-est de la commune le ruisseau de Rangeard et la vallée du Bertu. Le réseau hydrographique ainsi que ces milieux associés (prairies et boisements humides) permettent le développement d'une ou plusieurs parties du cycle de vie de plusieurs espèces, profitant de ce milieu et du cours d'eau, indispensable à leur développement.

### Boisements et milieu dulcicole : corridors écologiques de Saujon

Deux grands milieux façonnent les corridors écologiques de la commune : le réseau hydrographique et les espaces de marais et de boisements humides.

- Au niveau de la trame bleue, on retrouve ainsi un corridor écologique principal qui suit la Seudre, d'ouest en est, et constitue le cœur de la trame bleue. De nombreux petits corridors suivent ensuite le chevelu hydrographique secondaire : Le Bertu, le Riveau, le Monnard principalement. Ces corridors permettent le déplacement d'espèces piscicoles, ou d'autres espèces inféodées aux milieux aquatiques.
- Les corridors écologiques de la trame verte traversent essentiellement les prairies humides liées aux marais de la Seudre et les quelques boisements, permettant aux différentes espèces du territoire de rejoindre les réservoirs de biodiversité où elles peuvent effectuer plusieurs cycles de leur développement.

### Les corridors écologiques en milieu urbain

Au sein du milieu urbain dense de Saujon, existe une trame écologique limitée et dégradée, représentée à plusieurs endroits :

- Au niveau du réseau hydrographique urbain : la Seudre, le Bertu, le Riveau, le Monnard qui peuvent parfois se situer à proximité des enveloppes urbaines.
- Au niveau de l'aire de la Landes, un corridor permet aux espèces de rejoindre les zones humides du Grand Marais et celles du Marais de la Dercie, et contourne ainsi l'infrastructure de loisir.

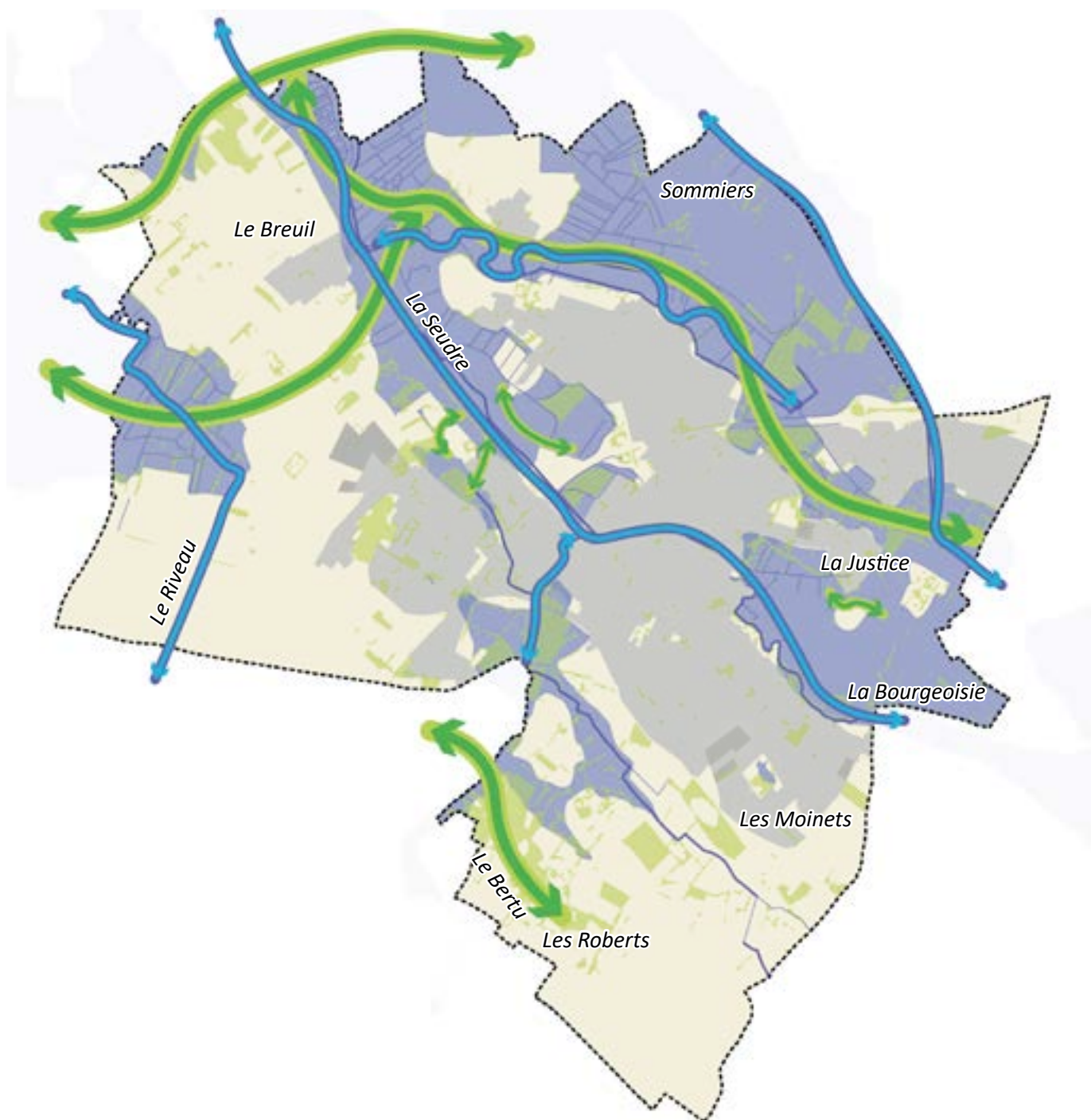
Ces différents espaces constituent un enjeu fort pour la trame verte et bleue urbaine puisqu'ils se trouvent enclavés dans un milieu urbain dense, qui coupe les possibilités de déplacement et dégradent ainsi leur fonctionnalité et leur rôle de corridor écologique.

Les cours d'eau de la Seudre, de Bertu, le Riveau, le Monnard, leurs vallées et les milieux humides du Marais de la Seudre représentent ainsi des milieux à très forts enjeux écologiques car ils constituent des corridors fondamentaux ou bien des réservoirs de biodiversité utilisés par la flore et la faune.

La prise en compte des continuités écologiques est primordiale dans les politiques de gestion du territoire. Dans les aménagements futurs il est **indispensable de prendre en considération l'approche de la continuité écologique**. L'urbanisation de nouveaux secteurs représente un **risque de fragmentation accrue des milieux**. Cette fragmentation peut être atténuée par l'application des principes d'aménagements énoncés dans l'OAP pour la mise en valeur des continuités écologiques.



## LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DE SAUJON À METTRE EN VALEUR



### LA TRAME VERTE À PROTÉGER

- Corridors écologiques
- Milieux à potentiel agronomique, biologique et écologique

### LA TRAME BLEUE À PROTÉGER

- Réservoirs et corridors écologiques

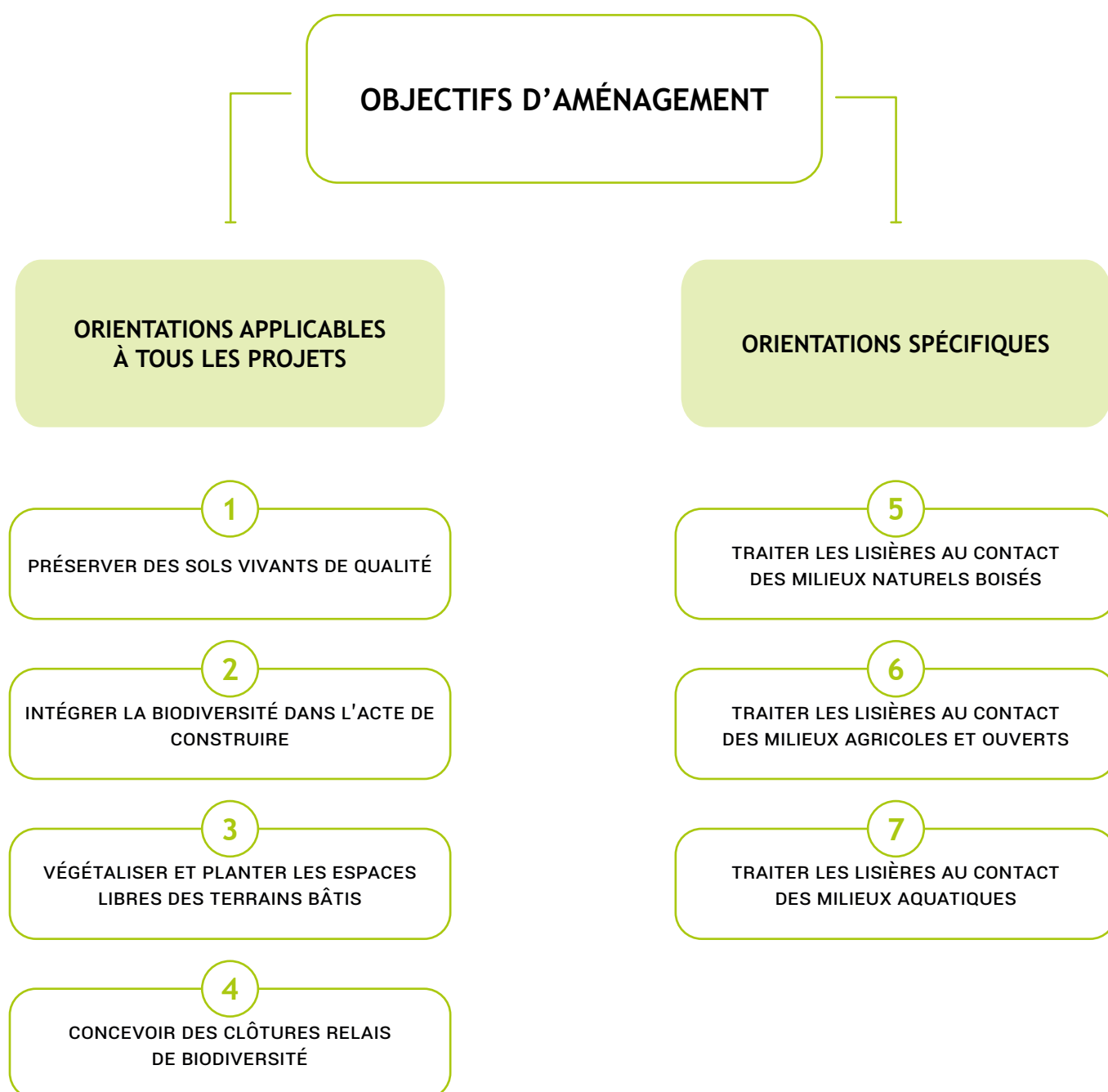
### LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES À CREER OU RESTAURER

- Axes de diffusion et de connexion de la Trame verte
- Axes de diffusion et de connexion de la Trame Bleue
- Espaces urbanisés et nature en ville

## OBJECTIFS DE L'OAP POUR LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Afin de répondre aux ambitions de mise en valeur des continuités écologiques et d'apporter des préconisations précises et spécifiques en fonction des enjeux environnementaux et des situations, l'OAP pour la mise en valeur des continuités écologiques définit deux types d'orientations :

- Des orientations applicables à tous les projets d'aménagement et de construction qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
- Des orientations spécifiques qui s'appliquent aux abords des milieux constitutifs des continuités écologiques





## ORIENTATIONS APPLICABLES À TOUS LES PROJETS

**Sur l'ensemble du territoire communal les projets doivent contribuer au développement des continuités écologiques et favoriser la gestion des eaux pluviales.**

1

PRÉSERVER DES SOLS VIVANTS DE QUALITÉ

2

INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ DANS L'ACTE DE CONSTRUIRE

3

VÉGÉTALISER ET PLANTER LES ESPACES LIBRES DES TERRAINS BÂTIS

4

CONCEVOIR DES CLÔTURES RELAIS DE BIODIVERSITÉ

## 01 : PRÉSERVER DES SOLS VIVANTS ET DE QUALITÉ

Les projets d'aménagements et de construction exercent une pression notable sur les sols, par des changements d'usages (imperméabilisation et fragmentation des sols, destruction de milieux naturels, déploiement d'infrastructures, artificialisation des terres, mise en culture etc.) entraînant la destruction ou la fragmentation des habitats, réduisant les espaces essentiels au cycle de vie des espèces.

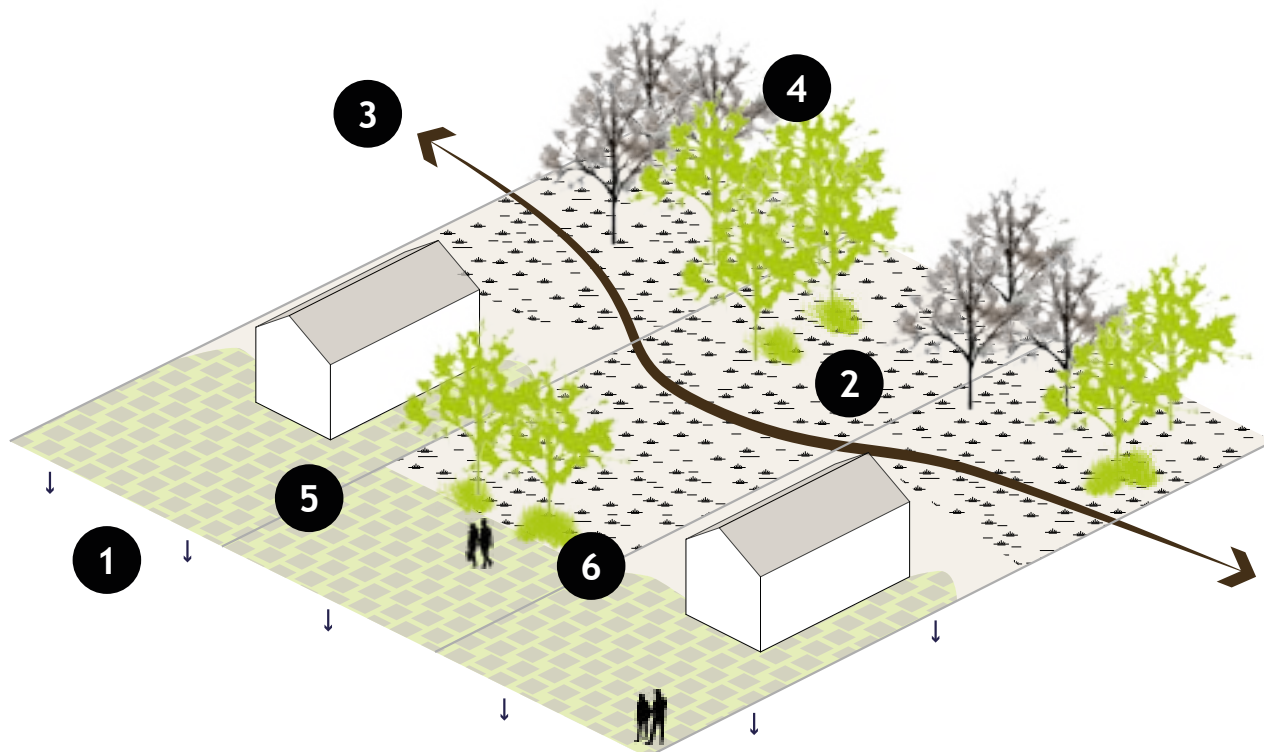
La préservation de la qualité des sols garantit des aménités pour l'ensemble des êtres vivants. Un sol qualitatif permet le développement du végétal, le respect du cycle naturel de l'eau, la régulation du climat et représente l'opportunité de créer des lieux attractifs pour les usagers comme pour la faune. Cette continuité des sols en pleine terre peut être désignée sous le terme de "trame brune".

**1** Maintenir et restaurer la perméabilité des sols en assurant une gestion des eaux pluviales à la parcelle

**2** Favoriser les espaces de pleine terre et limiter l'artificialisation des sols pour permettre l'infiltration et la filtration des eaux ainsi que pour constituer des habitats de qualité pour de nombreuses espèces

**3** Maintenir au maximum les cœurs d'îlots et les fonds de parcelle en pleine terre en privilégiant leur connexion pour maintenir ou étendre la trame brune de la commune

**4** Éviter dans la mesure du possible le morcellement des espaces plantés en privilégiant les continuités de végétation avec les parcelles voisines ou les espaces collectifs



**5** Privilégier les matériaux perméables ou semi-perméables (graviers stabilisés, dalles alvéolées ou enherbées, pavés drainants etc.) pour l'aménagement des cheminements piétons et des espaces de mobilités douces, des aires de jeux et des stationnements, qui permettent à la végétation de prendre racine et de retenir puis d'infiltrer les eaux pluviales

**6** Accompagner les surfaces imperméabilisées d'espaces de végétation (arbres de pluie, pieds d'arbre végétalisés), d'espaces poreux permettant une immersion localisée et temporaire (jardins de pluie, noues, fossés, tranchée drainante, bassin d'infiltration etc.) ou pouvant être recouverts de terre végétale (dalle, toiture végétalisée etc.)

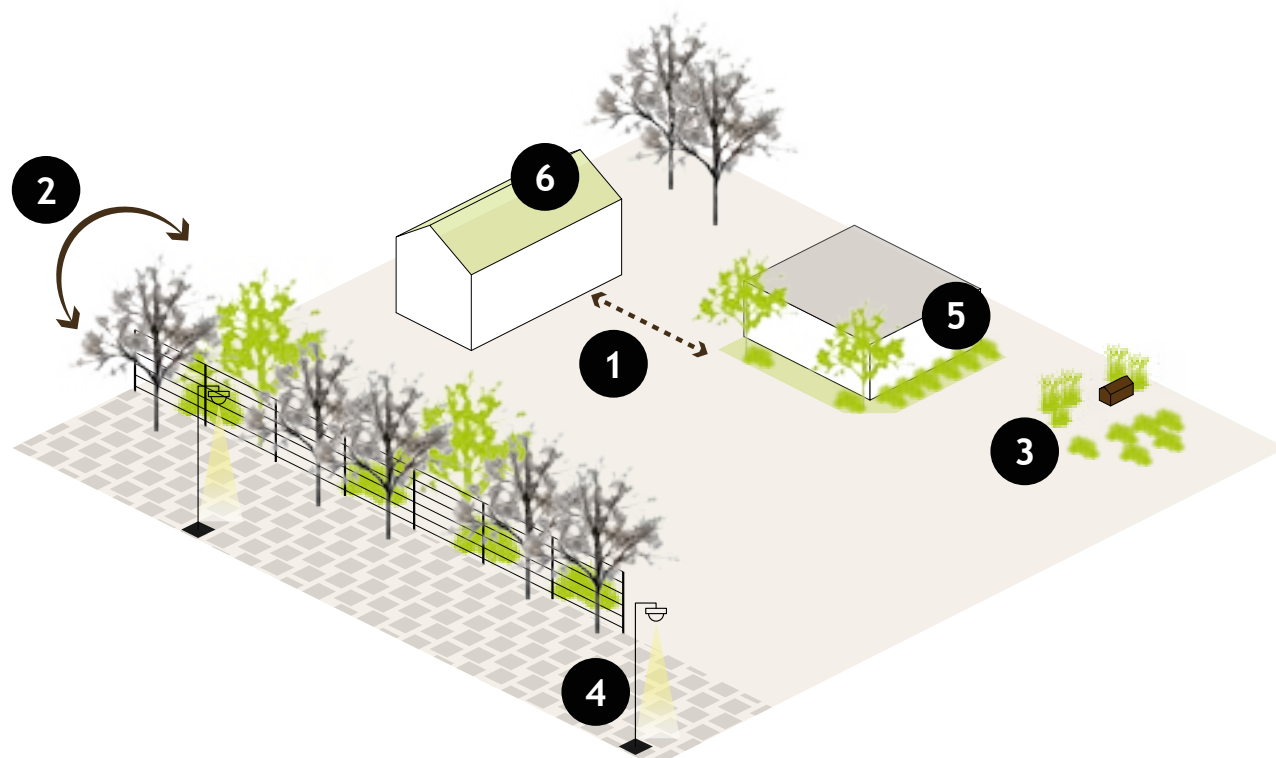


## 02 : INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ DANS L'ACTE DE CONSTRUIRE

La diversité du vivant est limitée en milieu urbain par la faible part des espaces favorables à la nature. Les éléments bâtis peuvent cependant constituer des espaces relais entre des espaces naturels, participer au respect du cycle de l'eau et accueillir une diversité d'espèces végétales.

Intégrer la biodiversité à l'échelle du bâti participe au développement des continuités écologiques au sein des quartiers et apporte un cadre de vie agréable pour les usagers (fraîcheur, qualité de l'air, bénéfices sur la santé, etc.).

- 1 Regrouper au maximum les constructions (extension, bâtiment d'exploitation, équipement d'intérêt collectif etc.) permettant de limiter les surfaces artificialisées
- 2 Travailler la végétalisation des interfaces entre les espaces publics et privés permettant d'assurer une continuité de végétation de chaque côté des limites séparatives
- 3 Favoriser l'installation de zones refuges pour la petite faune (gîtes à chauves-souris, nichoirs, hôtels à insectes, etc.)
- 4 Limiter les éclairages en période nocturne, mettre en place des éclairages de teinte jaune, orientés vers le bas et adaptés à l'usage des lieux, permettant de respecter le cycle de vie des espèces (trame noire)



- 5 Aménager les façades par des dispositifs de végétalisation (installation de plantes grimpantes sur les murs, plantation des pieds de murs et des murets) lorsque les conditions d'entretien et d'ensoleillement assurent le développement des végétaux et leur pérennité
- 6 Aménager les toitures et les dalles des emprises bâtis enterrées lorsque le programme de construction le permet, par des dispositifs de végétalisation. La mise en œuvre des toitures végétalisées est adaptée en fonction de l'inclinaison du toit et du type de végétaux souhaités

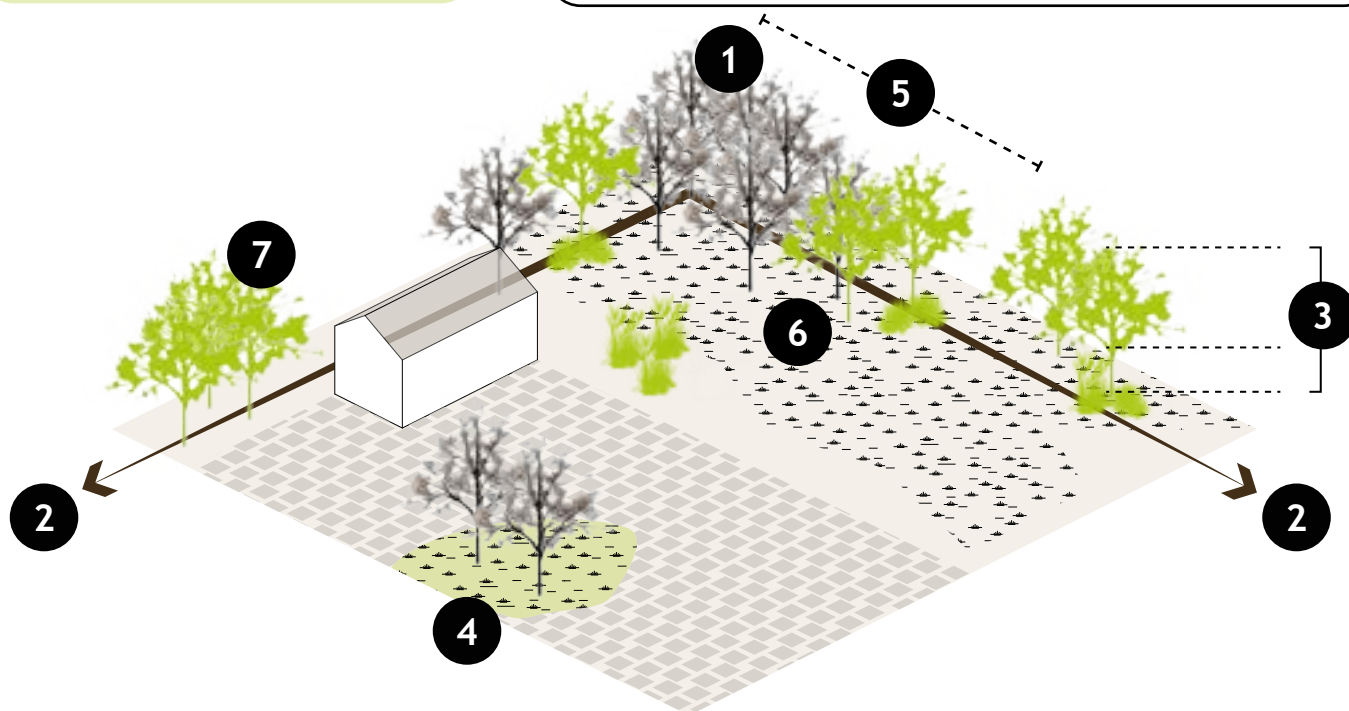
### 03 : VÉGÉTALISER ET PLANTER LES ESPACES LIBRES DES TERRAINS BÂTIS

La présence de végétal dans les projets d'aménagement et de construction apporte des bienfaits notables pour l'environnement (accueil de biodiversité, régulation du climat, qualité de l'air, écoulement des eaux et protection des sols).

La multiplication des espaces végétalisés assure la connectivité des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. Pérenniser des espaces végétalisés favorise également le bien-être et la santé des habitants.

Intégrer la composante végétale dès la conception des projets permet de mailler la ville d'espaces de nature, jusque dans les secteurs les plus denses.

- 1 Maintenir au maximum les éléments naturels existants (arbres, haies, bandes enherbées, espaces de végétation spontanée, etc.)
- 2 Planter les plantations en continuité des espaces favorables à la nature existants afin de renforcer les corridors écologiques
- 3 Composer les aménagements à partir de plusieurs strates végétales (herbacée, arbustive, arborée), comportant de préférence diverses essences locales fleurissantes et nourricières permettant l'accueil de la faune
- 4 Protéger les arbres et leur système racinaire en maintenant une surface en pleine terre autour des troncs et un sol non tassé et sans déblai ou affouillement du sol d'une profondeur supérieure à 20 cm



- 5 Préférer les compositions végétales diversifiées types haies mixtes ou champêtres à des organisations en bande linéaire mono-spécifiques (voir la palette végétale recommandée dans le règlement)
- 6 Entretenir les plantations en respectant des principes de gestion différenciée : fauches tardives permettant de favoriser le développement de la biodiversité, gestion extensive des espaces enherbés, techniques alternatives de désherbage (manuelle, mécanique etc.)
- 7 Favoriser des espèces locales et vivaces et éviter la plantation d'espèces exotiques et envahissantes (voir la palette végétale recommandée dans le règlement)



## O4 : CONCEVOIR DES CLÔTURES RELAIS DE BIODIVERSITÉ

Les clôtures représentent un enjeu pour la circulation et la continuité des espaces. Le traitement et l'implantation des clôtures peut constituer un obstacle pour l'écoulement des eaux de ruissellement et fragmenter les voies de déplacement des espèces lorsqu'elles sont infranchissables.

La conception des clôtures peut cependant être favorables à la biodiversité lorsqu'elles tiennent compte de leur environnement immédiat.

1

Maintenir les haies et les aménagements existants (murs, murets, clôtures) lorsqu'ils sont support de biodiversité (présence d'anfractuosités sur les éléments artificiels)

2

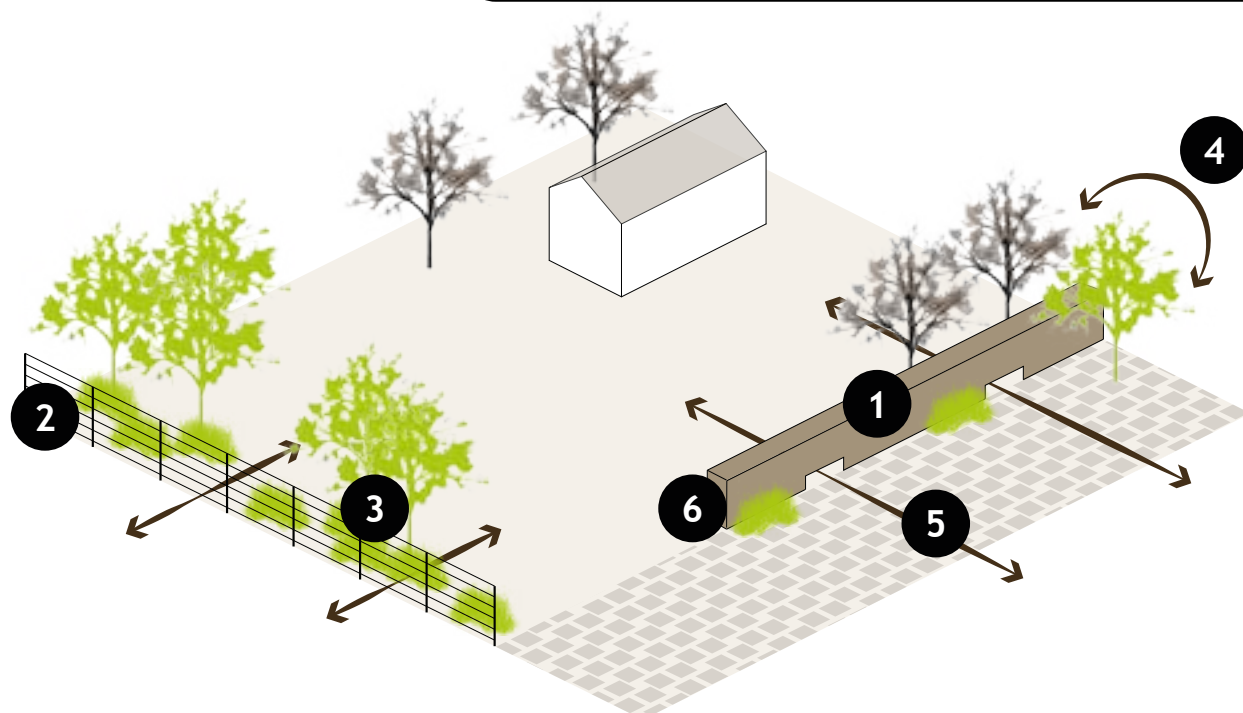
Privilégier les clôtures poreuses (haies vives ou grillage doublé d'une haie vive), permettant d'assurer une continuité végétale entre le terrain et son environnement naturel ou urbanisé

3

Privilégier des limites séparatives plantées, constituées de haies vives épaisses et d'essences diversifiées

4

Végétaliser les interfaces entre les espaces publics et privés permettant d'assurer une continuité de végétation de chaque côté des limites séparatives



5

Assurer, dans la mesure du possible, le passage de la faune sauvage au sol par la création d'ouvertures de 15 x 15 cm, espacées tous les 5 mètres, notamment en zones argicoles et naturelles

6

Privilégier des matériaux naturels ou biosourcés (type bois, terre crue, pierre sèche etc.) en cas d'implantation de murets

## ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

**En complément des orientations d'aménagement applicables à tous les projets, des orientations spécifiques viennent s'appliquer aux abords des milieux constitutifs des continuités écologiques.**

5

TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX NATURELS BOISÉS

6

TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AGRICOLES ET OUVERTS

7

TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AQUATIQUES

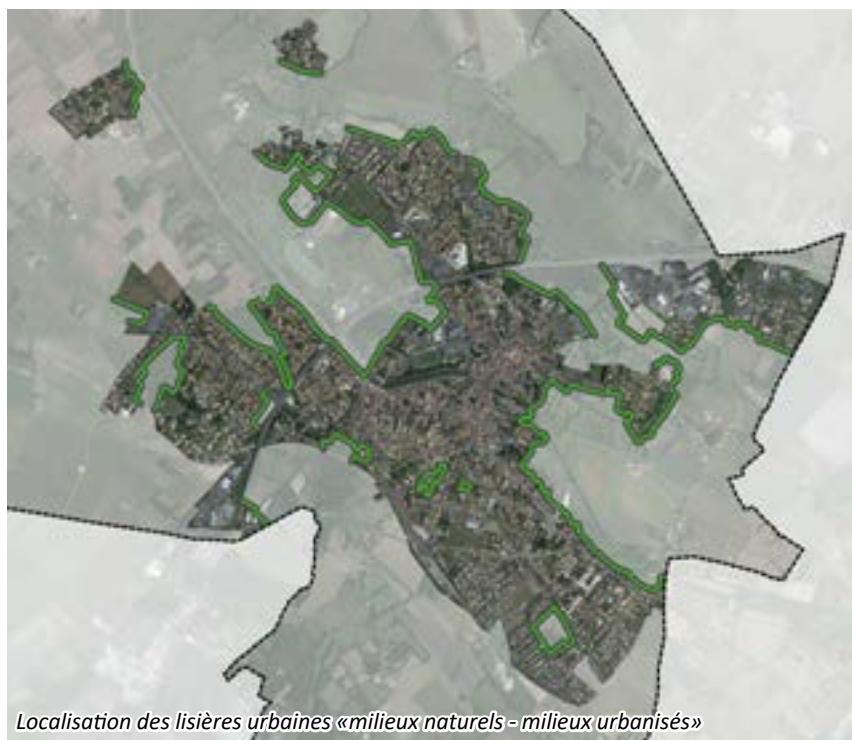


## 05 : TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX NATURELS BOISÉS

Les principaux boisements de la commune sont essentiellement associés au réseau hydrographique. Les espaces de marais liés aux marais de la Seudre et les quelques boisements significatifs présents sur la commune permettent aux différentes espèces de rejoindre les réservoirs de biodiversité.

Les espaces de transition entre l'urbanisation et les milieux boisés représentent de nombreux enjeux écologiques ; conserver des habitats pour la biodiversité et permettre le déplacement des espèces animales et végétales. En effet ces lisières assurent la circulation des espèces qui n'ont pas d'intérêt à pénétrer au sein des secteurs bâtis.

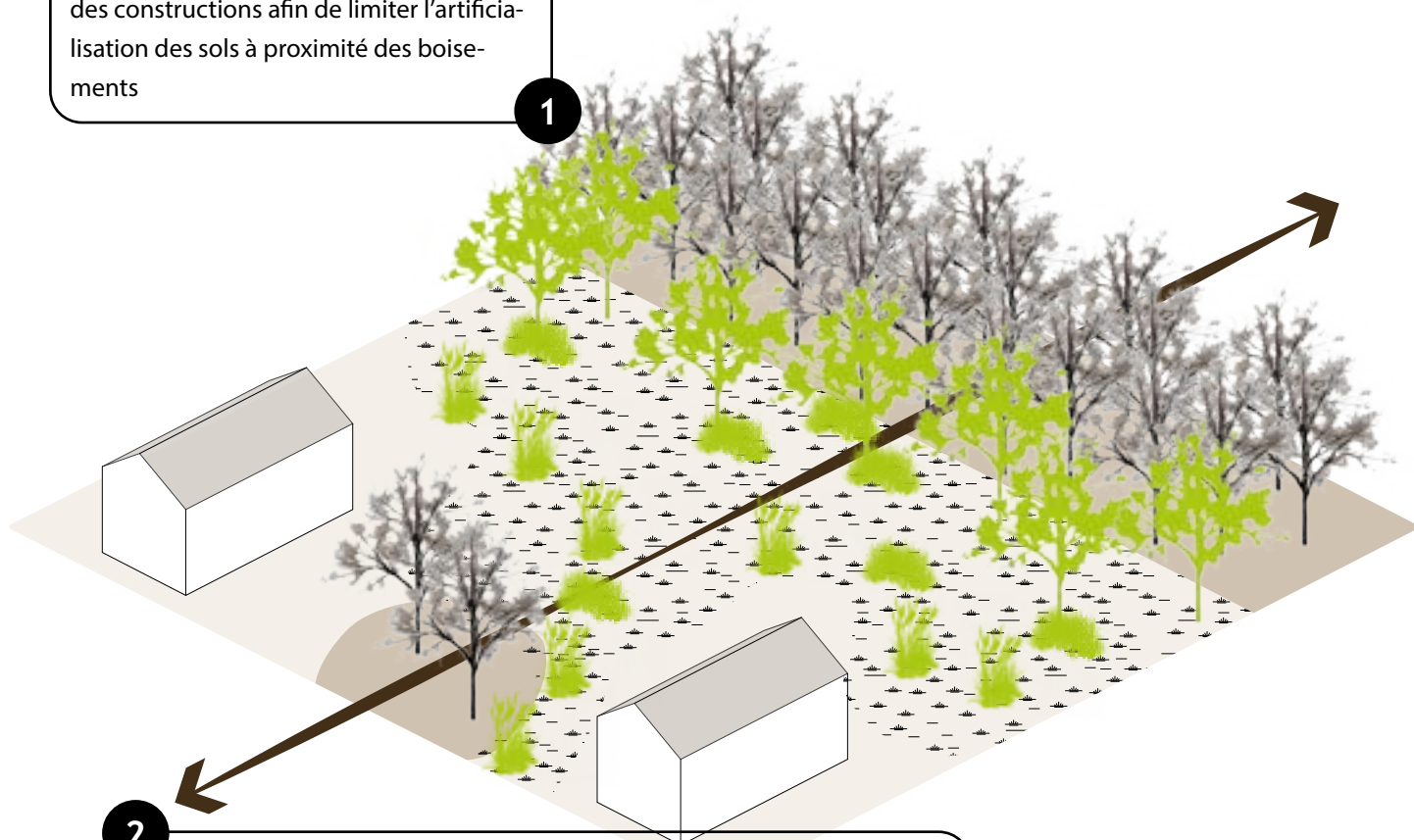
Les situations de lisières marquent également la limite des espaces urbains. Ainsi elles jouent un rôle d'insertion des constructions et des aménagements dans le paysage.



Localisation des lisières urbaines «milieux naturels - milieux urbanisés»

Aménager une transition douce entre le projet et le milieu naturel par un retrait des constructions afin de limiter l'artificialisation des sols à proximité des boisements

1



2

Conserver et restaurer les linéaires végétalisés en lien avec les éléments boisés existant, sous la forme de bosquets ou de haies champêtres, afin d'améliorer les possibilités de déplacement des espèces animales et végétales

## 06 : TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AGRICOLES ET OUVERTS

Ces milieux agricoles et « ouverts » représentent des enjeux écologiques variables en fonction des pratiques mises en place pour assurer leur culture et des interactions entretenues avec les milieux avoisinants. Ils constituent des sites de repos et de nourrissage pour l'avifaune et permettent dans certaines conditions le déplacement d'espèces animales.

L'interface entre le développement urbain et les milieux agricoles et ouverts soulève des enjeux importants vis-à-vis du traitement des espaces cultivés, notamment lorsqu'ils sont traités avec des produits phytosanitaires.

La création ou le maintien de lisières permet la mise en place d'un espace « tampon ». Cet espace joue également un rôle d'infiltration des eaux de ruissellement et permet la circulation de la faune.



Localisation des lisières urbaines « milieux agricoles - milieux urbanisés »

Créer des interfaces végétalisées au droit des milieux agricoles et/ou ouverts lorsque les éléments type haies bocagères, bandes enherbées, talus ou fossés n'existent pas

1

2

Mettre en place des clôtures constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage (sauf en cas de mur préexistant)

3

Maintenir au maximum les fonds de parcelles en pleine terre



## 07 : TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AQUATIQUES

Les milieux aquatiques correspondent aux cours d'eau, canaux, plans d'eau et ripisylves. Les principales continuités écologiques associées à ce milieu sont le fleuve de la Seudre et le réseau hydrographique secondaire constitué du Bertu, du Riveau et du Monnard

Les espaces situés autour de ces cours d'eau présentent des milieux d'intérêt écologique (prairies humides, ripisylves, boisements alluviaux...) favorables à la reproduction et la dispersion des espèces aquatiques.

Ces milieux assurent des fonctions écologiques : diversité du vivant et des habitats pour la faune et la flore, maintien et enrichissement des sols, puits de carbone, régulation des ruissellements d'eaux pluviales, etc. Leur maintien demande la préservation absolue de leurs abords.



Localisation des lisières urbaines «milieux aquatiques - milieux urbanisés»

Créer un espace tampon de part et d'autre des berges, d'une largeur adaptée à l'épaisseur des formations végétales aux abords des cours d'eau

1

2

Privilégier des sols perméables aux abords des cours d'eau et fossés en maintenant des espaces de pleine terre, afin de réduire les ruissellements et de prévenir les risques pour les biens en cas d'inondation

3

Créer un espace «naturel» entre les milieux (type bande enherbée ou arbres adaptés aux milieux humides) permettant le refuge de la biodiversité, limitant le ruissellement et assurant la stabilité de la berge

