

# COMMUNE DE SAINT-SORNIN (17)

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Municipal du 13/10/2021

*Vu pour être annexé à la délibération du 13/10/2021*

*Monsieur le Maire*



## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| <b>A - LES OAP SECTORIELLES</b> .....   | 3  |
| <b>OAP A1 – OAP DE LA ZONE DU FIEF BON JEAN</b> .....   | 5  |
| <b>B - LES OAP THEMATIQUES</b> .....  | 11 |
| <b>OAP B1 – LES CHEMINS ET PARCOURS DE DECOUVERTE</b> .....   | 12 |
| <b>OAP B2 – L’IMPLANTATION DU BATI ET LE PAYSAGEMENT DES PARCELLES – LA GESTION DES ESPACES EN INTERFACES AGRICOLES ET NATURELLES</b> ..... | 14 |
| <b>OAP thématique B2a - L’IMPLANTATION DU BATI</b> .....  | 14 |
| <b>OAP thématique B2b – LE PAYSAGEMENT DES PARCELLES EN INTERFACES AGRICOLES</b> .....  | 15 |
| <b>OAP B3 – LA TRAME VIAIRE</b> .....   | 16 |

# A - LES OAP SECTORIELLES

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

***L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, À DÉFAUT D'ÊTRE REMISE EN CAUSE, ÊTRE ADAPTÉE LORS DE L'ÉLABORATION DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT.***

## ***L'approche environnementale***

Elle permet d'aborder l'aménagement avec un regard nouveau et vise les principaux objectifs à respecter pour un développement durable :

- lutter contre l'étalement de l'urbanisation, favoriser la densification et le renouvellement urbain
- favoriser la diversité urbaine intégrée au site
- limiter les déplacements automobiles et prévoir, développer, renforcer les liaisons douces
- penser les projets en fonction du climat, de l'ensoleillement, des orientations
- préserver la végétation, freiner l'imperméabilisation, améliorer la gestion des eaux pluviales.

## ***ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES ET SECTEURS OBJETS D'OAP***

- Éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
- Insérer une diversité de fonctions et de programmes dans les opérations d'habitat
- Exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
- Définir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
- Réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
- Améliorer la qualité de vie

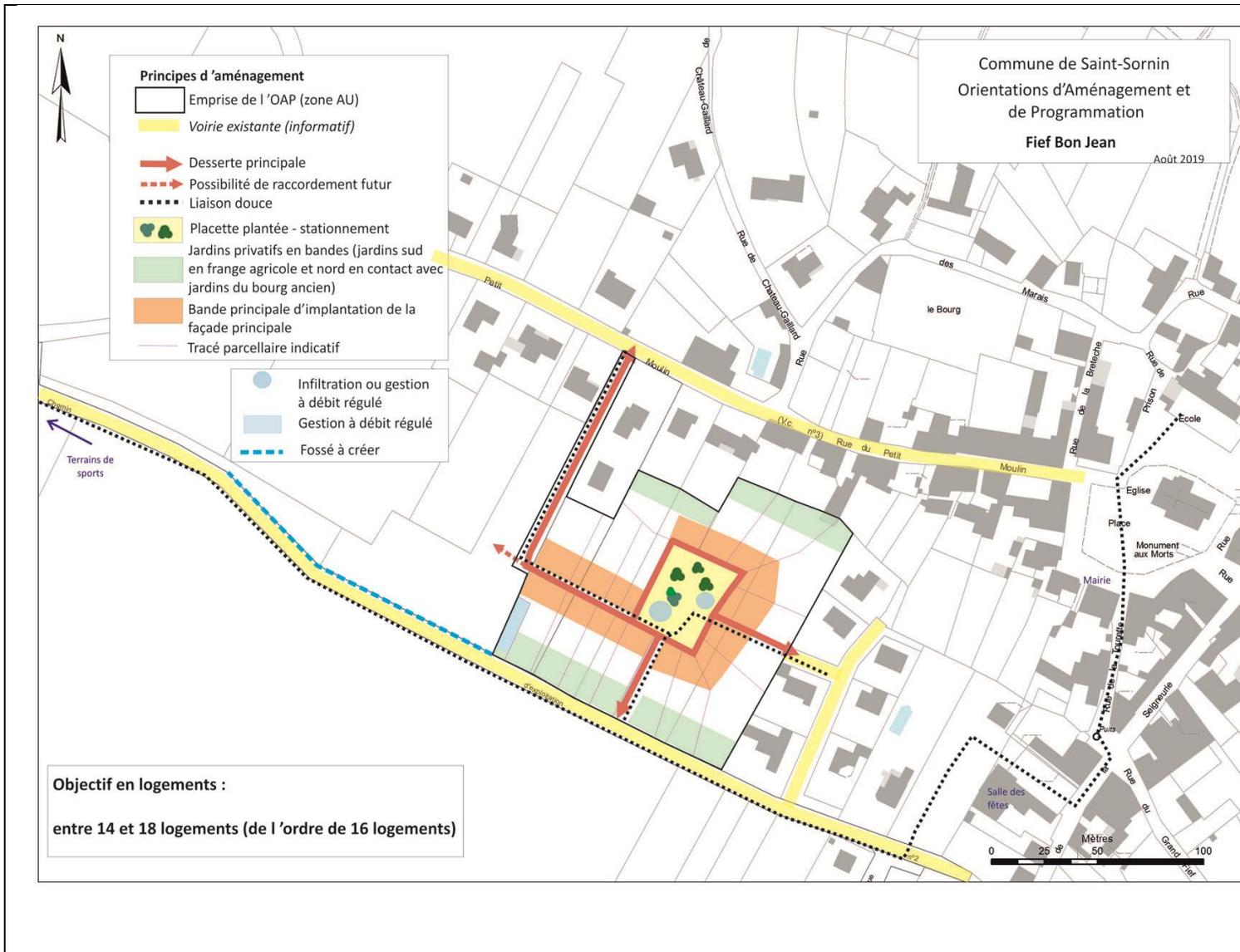


**ZONE DU FIEF BON JEAN**



**ZONE DU GRAND FIEF / RUE DE LA SEIGNEURIE**

# OAP A1 – OAP DE LA ZONE DU FIEF BON JEAN



## OBJECTIF

→ Organiser une extension qualitative et intégrée du bourg, en couronne sud-ouest

## ORIENTATIONS

- Aménager une desserte simple, à emprise réduite, connectée au lotissement à l'est et au bourg au nord
- Intégrer des liaisons douces
- Constituer un front bâti constitué selon une bande d'implantation en bordure de voie (effet « village »)
- Préserver des espaces de jardins au sud en contact avec la zone agricole, principes de jardins plantés en bandes
- Préserver des jardins au nord en contact avec les fonds de jardins des constructions existantes

## OBJECTIFS QUANTITATIF

Entre 14 et 18 logements (de l'ordre de 16 logements)

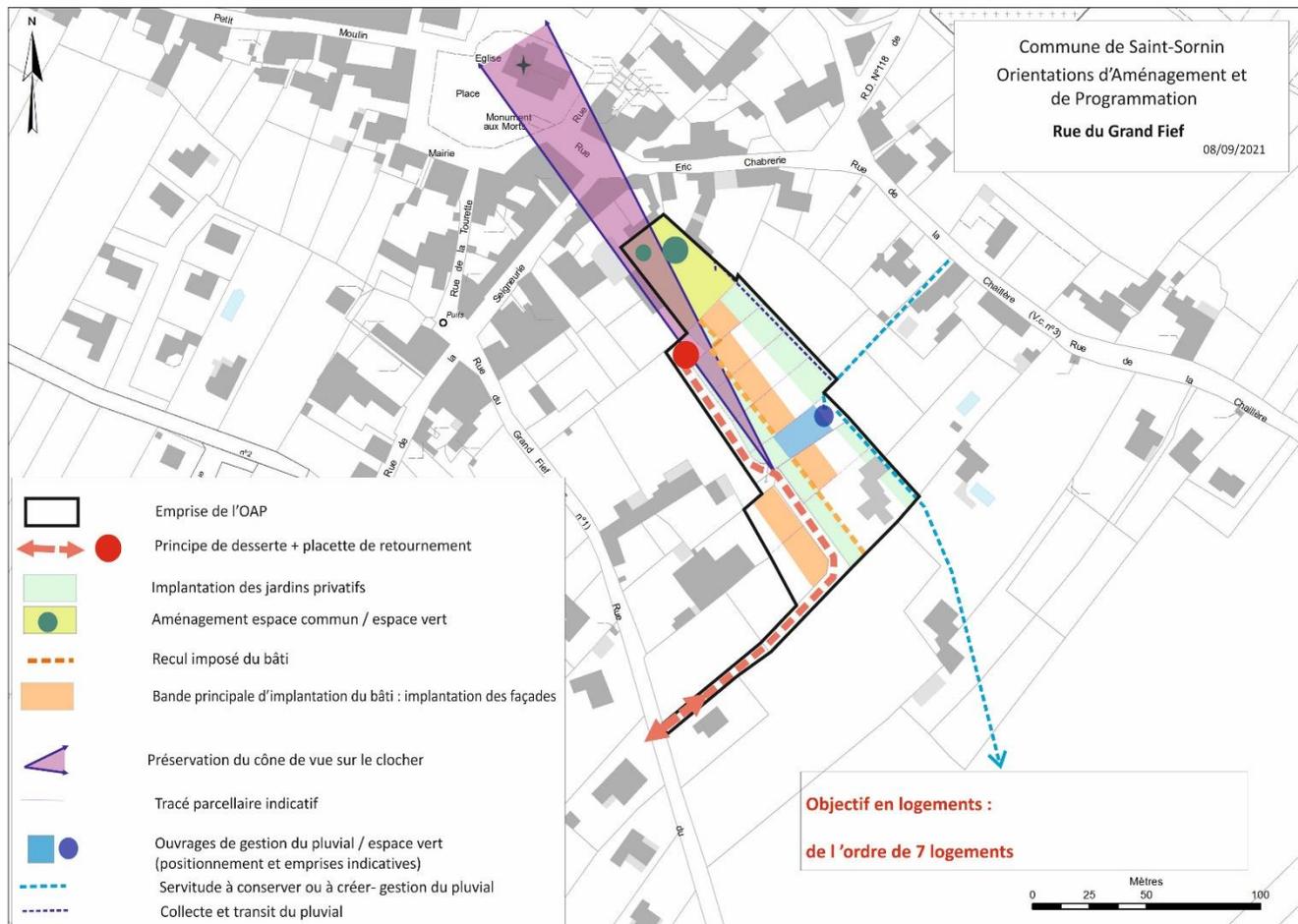
## PROGRAMMATION

Opération d'ensemble, en une ou plusieurs tranches  
Possibilité d'extension ultérieure (après révision du PLU), vers l'ouest

## ZONE DU FIEF BON JEAN

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

|  |   |
|--|---|
| <p>1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;</p> | <p>Trame de jardins en limite de zone sud et limite de zone nord (continuité des jardins)<br/>           Placette paysagère arborées<br/>           Bâti en partie groupé en ordre continu et/ou en ordre discontinu<br/>           En cas de tranches successives, l'urbanisation se fera du bourg vers l'extérieur, sauf impossibilité technique</p>  |
| <p>2° La mixité fonctionnelle et sociale ;</p>                             | <p>Habitat prioritaire<br/>           Possibilité de logements sociaux</p>  |
| <p>3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;</p>       | <p>Création d'une placette centrale paysagère, avec dispositifs de gestion du pluvial si besoin</p>   |
| <p>4° Les besoins en matière de stationnement ;</p>                        | <p>Stationnement sur les lots privés et stationnement visiteurs en bordure de la placette paysagère.</p>  |
| <p>5° La desserte par les transports en commun ;</p>                       | <p>Pas de desserte TC</p>   |
| <p>6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.</p>               | <p>Desserte interne en boucle (pas de cul-de-sac).<br/>           Voie d'emprise modérée (6,00 à 8,00m maxi)<br/>           Liaisons douces<br/>           Réseaux à renforcer<br/>           Défense incendie à compléter</p> <p>Assainissement : ce secteur est proposé en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement. Toutefois son raccordement au réseau d'assainissement collectif nécessitera un poste de relèvement des eaux usées compte tenu de la topographie défavorable à un raccordement gravitaire. Les infrastructures de desserte en assainissement seront à la charge de l'aménageur.</p> <p>Pluvial :<br/>           Fossé à créer le long du chemin communal<br/>           Gestion à débit régulé sud-ouest zone<br/>           Gestion infiltration ou à débit régulé sur placette selon projet et imperméabilisation</p> |



### OBJECTIF

- Organiser l'optimisation d'un grand vide urbain du bourg et une petite extension qualitative en greffe sud-est du bourg, intégrant un dispositif de gestion des eaux pluviales

### ORIENTATIONS

- Aménager une desserte simple, à emprise réduite à double sens depuis la rue du Grand Fief (accès existant), en prolongeant la voie existante (sud), avec placette de retournement au nord de la zone
- Constituer un front bâti constitué selon une bande d'implantation en bordure de voie (effet « village »)
- Préserver des espaces de jardins : principes de jardins plantés en bandes
- Préserver des jardins au nord-est en contact avec les fonds de jardins des constructions existantes
- Préserver un retrait des constructions et un espace vert commun dans le cône de vue du clocher
- Prévoir le raccordement à une potentielle liaison douce vers la rue de la Seigneurie (hors OAP)

### OBJECTIFS QUANTITATIF

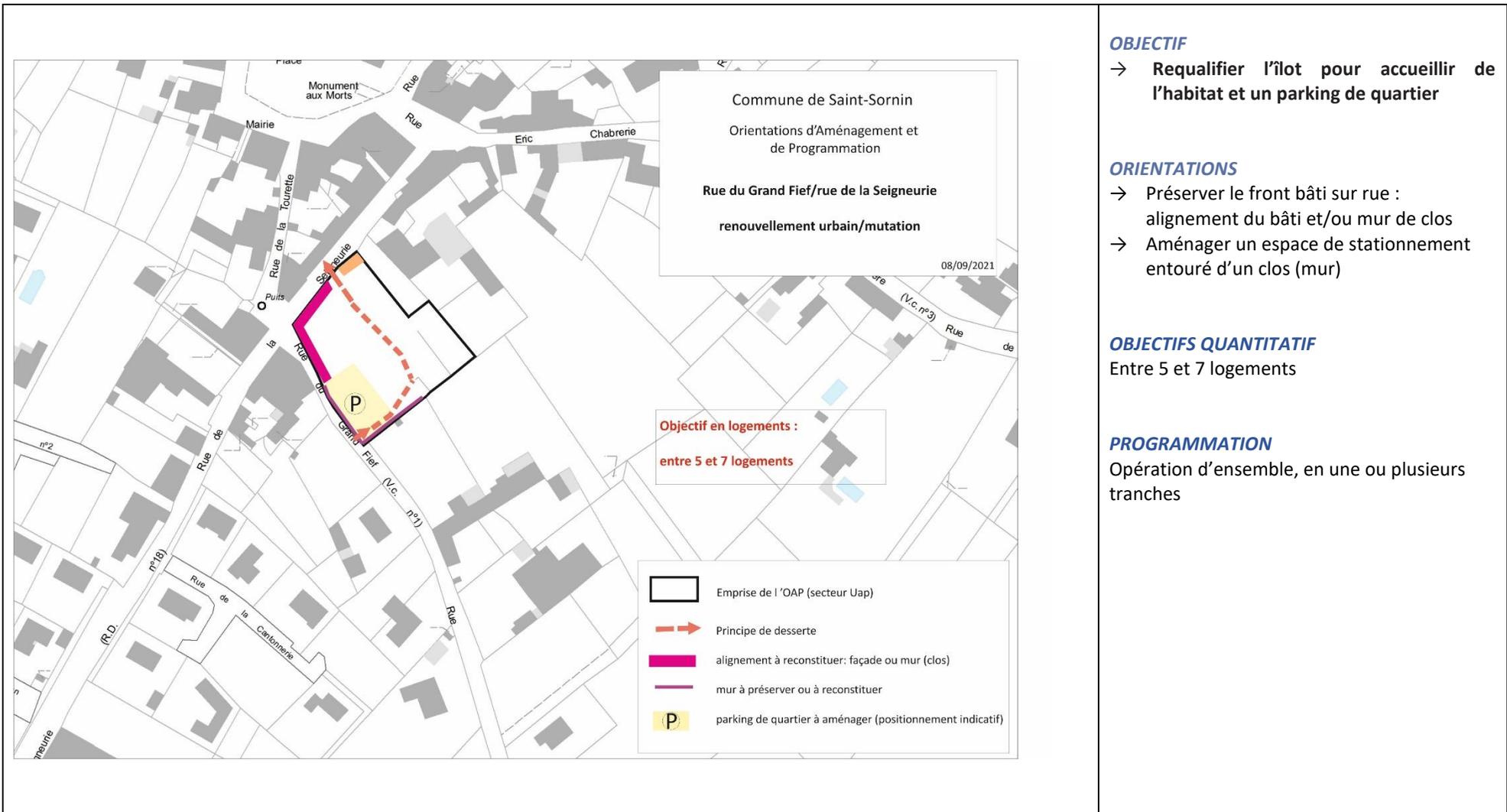
Entre 6 et 8 logements (de l'ordre de 7 logements)

### PROGRAMMATION

Opération d'ensemble, en une ou plusieurs tranches.

## ZONE DU GRAND FIEF ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

|  |  |
|--|--|
| <p>1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;</p> | <p>Préservation d'un cône de vue sur le clocher</p> <p>Bandes de jardins en bordure de zone (est-interface avec la zone agricole et nord en contact avec les jardins existants) et dans le cône de vue vers le clocher de l'église</p> <p>Création d'une placette plantée au nord de la zone pour maintenir la perspective sur le clocher</p> <p>Bâti en partie groupé en ordre continu et/ou en ordre discontinu, dans l'objectif de créer un effet « village » en continuité du tissu bâti traditionnel du bourg</p>   |
| <p>2° La mixité fonctionnelle et sociale ;</p>                             | <p>Inséré dans un tissu mixte entre hameau et quartiers récents lotis</p> <p>Possibilité de logements sociaux</p>  |
| <p>3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;</p>       | <p>Gestion du pluvial (dispositif spécifique à l'est de la zone)</p>   |
| <p>4° Les besoins en matière de stationnement ;</p>                        | <p>Stationnement sur les lots privés et stationnement visiteurs en bordure de la placette paysagère.</p>   |
| <p>5° La desserte par les transports en commun ;</p>                       | <p>Pas de desserte TC</p>  |
| <p>6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.</p>               | <p>Voie d'emprise modérée (6,00 à 8,00m maxi) – double-sens</p> <p>Défense incendie à compléter</p> <p>Assainissement : ce secteur est proposé en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement. Toutefois son raccordement au réseau d'assainissement collectif nécessitera un poste de relèvement des eaux usées compte tenu de la topographie défavorable à un raccordement gravitaire. Les infrastructures de desserte en assainissement seront à la charge de l'aménageur.</p> <p>Pluvial :</p> <p>Servitudes réseaux existantes à conserver et à développer</p> <p>Ouvrage 1 – demi toiture</p> <p>Ouvrage 2 : voirie + demi toiture (bassin)</p> |



**OBJECTIF**

→ Requalifier l'îlot pour accueillir de l'habitat et un parking de quartier

**ORIENTATIONS**

- Préserver le front bâti sur rue : alignement du bâti et/ou mur de clos
- Aménager un espace de stationnement entouré d'un clos (mur)

**OBJECTIFS QUANTITATIF**

Entre 5 et 7 logements

**PROGRAMMATION**

Opération d'ensemble, en une ou plusieurs tranches

## SECTEUR ILOT RUE DU GRAND FIEF / RUE DE LA SEIGNEURIE ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

|  |  |
|--|--|
| <p>1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;</p> | <p>Requalification de l'îlot dégradé<br/> Démolition des édifices bâtis dégradés et ruines (ancien bâtis agricoles, hangars)<br/> Construction sur espaces libres non bâtis à l'arrière (nord est OAP)<br/> Front bâti structurant : implantation sur rue ou maintien/création d'un mur de type « clos »<br/> Bâti en ordre continu<br/> Hauteur maîtrisée, préservation des vues sur le clocher de l'église</p> |
| <p>2° La mixité fonctionnelle et sociale ;</p>                             | <p>Inséré dans le tissu bâti traditionnel du centre bourg<br/> Possibilité de logements sociaux<br/> Création d'un parking de quartier aux abords directs du centre bourg</p>  |
| <p>3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;</p>       | <p>Création d'un parking à l'est du secteur derrière mur de clos à préserver/à créer / maintien de la perspective sur le clocher depuis la rue du Grand Fief<br/> Gestion du pluvial (dispositif spécifique à prévoir)</p>   |
| <p>4° Les besoins en matière de stationnement ;</p>                        | <p>Stationnement public et visiteurs sur parking public dédié (encadré d'un clos (murs) : parking de quartier</p>  |
| <p>5° La desserte par les transports en commun ;</p>                       | <p>Pas de desserte TC</p>  |
| <p>6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.</p>               | <p>Desserte interne en boucle (pas de cul-de-sac).<br/> Voie d'emprise modérée (6,00 à 8,00m maxi) – sens unique<br/> Réseaux à renforcer<br/> Défense incendie à compléter</p>  |

## B - LES OAP THEMATIQUES

## OAP B1 – LES CHEMINS ET PARCOURS DE DECOUVERTE

### Extrait rapport Site classé

« Les routes anciennes, quel que soit leur gabarit, entretiennent une profonde familiarité avec le marais dont elles respectent le parcellaire issu des écoulements d'eau sur le wadden. Routes étroites et sinueuses, elles participent à la découverte progressive et difficile d'un milieu qui se cache.

La maille serrée du réseau hydrographique façonne un parcours labyrinthique qui épouse l'enchevêtrement des méandres.

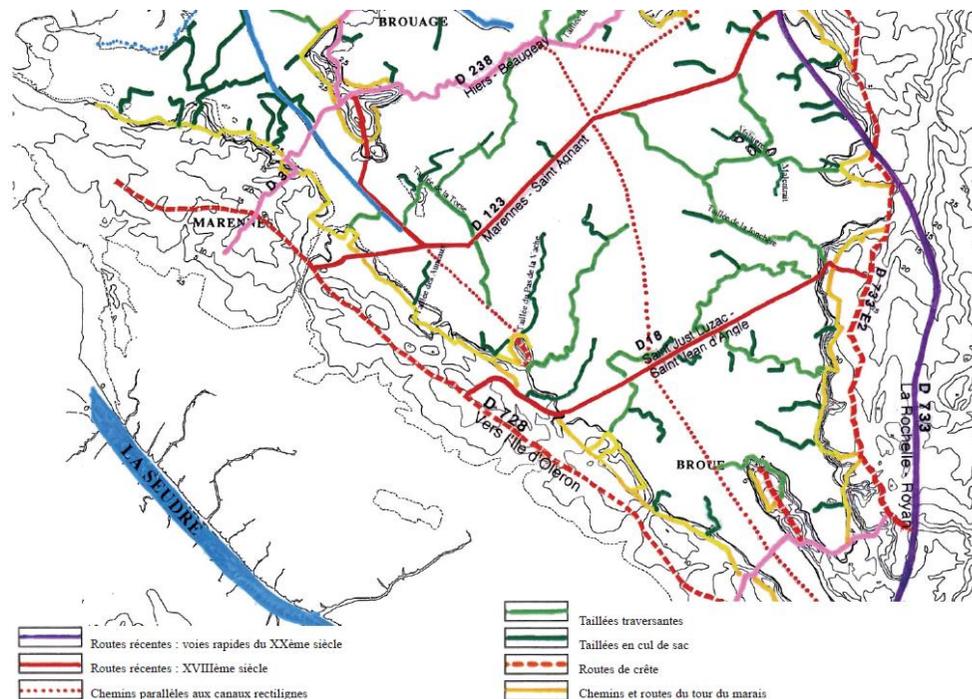
Les cheminements sont sinueux et s'achèvent souvent en impasse.

Il en est ainsi des taillées, anciens chemins d'accès aux exploitations salicoles, disposées en antennes depuis une sorte de chemin périphérique situé au pied de la bordure continentale.

Au contraire, les routes moins anciennes, issues de la logique des grands travaux d'assainissement, épousent les tracés des canaux rectilignes des XVIIIème et XIXème siècles, et offrent des lignes droites qui ignorent la logique du marais originel (axes Saint-Agnant/Marennnes ou Saint-Jean d'Angle/Saint-Just-Luzac). En revanche, les routes plus récentes (déviation de Saint-Agnant et mise à deux fois deux voies de la voie Saint Agnant/Marennnes) n'ont pas été intégrées avec le même soin dans les trames paysagères existantes. »

**Les routes anciennes sont étroites et sinueuses. Elles participent à la découverte progressive et difficile d'un milieu qui se cache. On retrouve sur le territoire :**

- des routes et chemins en bordure des marais qui permettent de découvrir le marais depuis les coteaux
- des routes de crête qui offrent des fenêtres visuelles, des vues filtrées ou des vue lointaines sur les marais
- des taillées : ces anciens chemins d'accès aux exploitations salicoles sont des cheminements sinueux qui s'achèvent souvent en impasse.





Route qui longe le canal de Broue et permet la découverte du marais de Brouage



Route qui longe le canal de Broue, au Sud de la RD 118 : fossés de part et d'autre de la route et accompagnement boisé



Chemin rural entre le bourg et Bellevue, qui borde le marais



Les boisements de part et d'autre de la route forment un effet de voûte très intéressant d'un point de vue paysager. Cette section de route en direction de la tour de Broue est à maintenir



Chemin d'accès à la Tour de Broue

## OBJECTIF

- Des voies communales, rurales et des chemins ruraux constituent l'ossature hiérarchisée sur laquelle la gestion des parcours de découverte, randonnée, valorisation du territoire doit s'appuyer.

## ORIENTATIONS

- L'ensemble du maillage viaire doit être pris en compte dans les démarches de renforcement des parcours de découverte et de randonnée
- Le Plan Vélo de la communauté de communes et les parcours Vélodyssée doivent être intégrés dans la mise en œuvre des programmes
- Le dernier échelon du maillage viaire constitué par les chemins ruraux identitaires doit être maintenu (continuités, tracé, emprises) et faire l'objet de réouverture localisée pour maintenir les itinéraires de continuité
- Les usages agricoles doivent être pris en compte (circulations de véhicules, engins, animaux...)
- Les éléments de patrimoine bâti et paysager doivent être entretenus et valorisés

Les routes doivent conserver leur caractère rural : ruban étroit d'enrobé, avec des accotements enherbés, parfois des fossés.

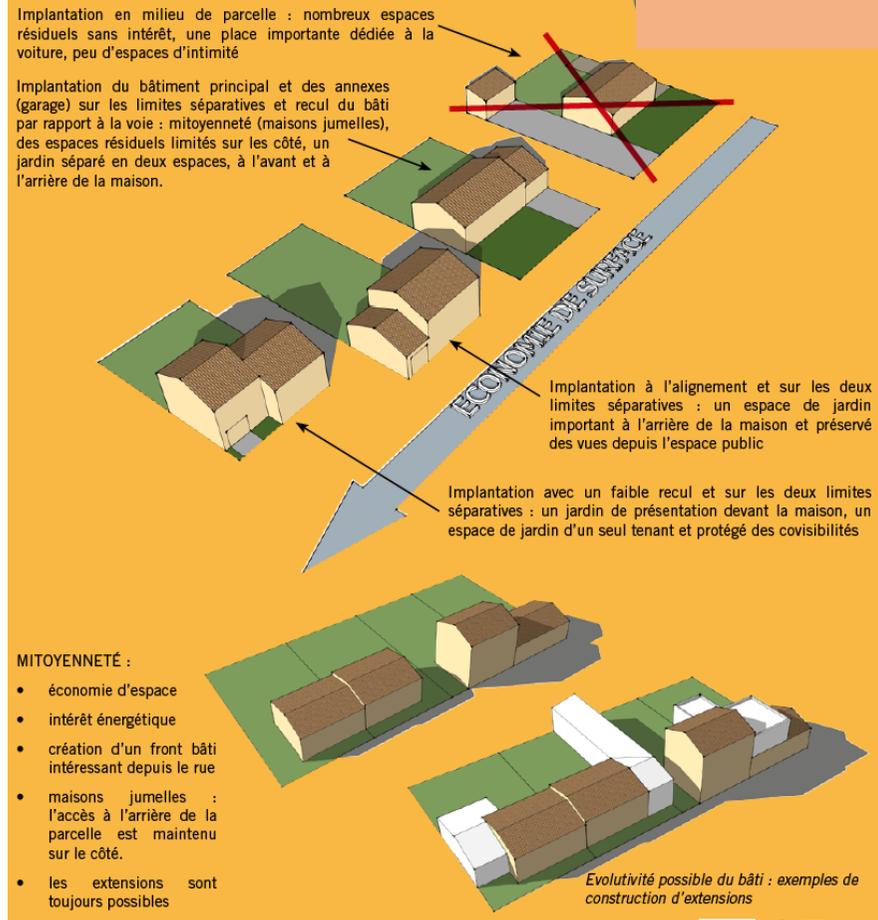
## PROGRAMMATION

- Conventonnement des droits de passage avec les particuliers
- Actions foncières

# OAP B2 – L'IMPLANTATION DU BATI ET LE PAYSAGEMENT DES PARCELLES – LA GESTION DES ESPACES EN INTERFACES AGRICOLES ET NATURELLES

## OAP thématique B2a - L'IMPLANTATION DU BATI

### EXEMPLES



Gheco urbanistes

### ZONES U et AU

#### OBJECTIFS

- Assurer la cohérence paysagère tout en créant de la diversité
- Dégager un espace extérieur dont on profite pleinement
- Eviter l'implantation libre en milieu de parcelle qui crée des espaces résiduels sans intérêt, rechercher un rapport à l'espace public.

#### ORIENTATIONS

- On pourra prévoir par exemple :
  - une implantation à l'alignement pour créer un effet « village », ou une implantation en recul (pas trop important) pour ménager un espace de « représentation »
  - une implantation sur une limite séparative au moins ou une mitoyenneté
  - un groupement de bâtiments autour d'un espace commun
- Privilégier une implantation avec les pièces de vie au sud pour bénéficier d'un ensoleillement maximal

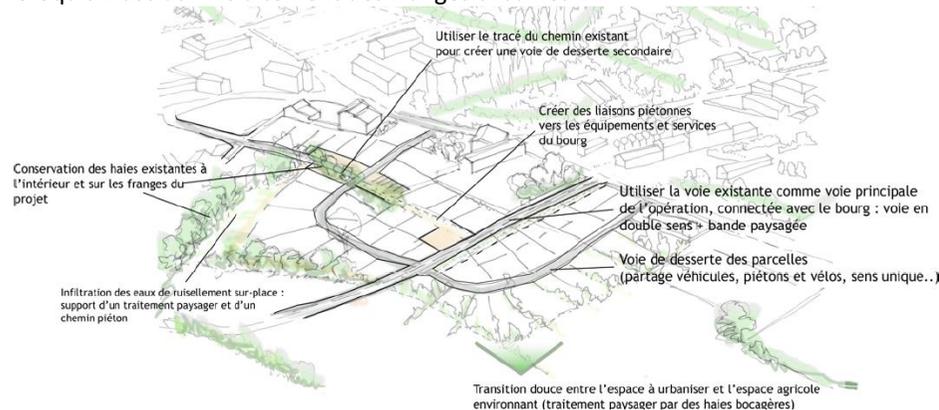
## OAP thématique B2b – LE PAYSAGEMENT DES PARCELLES EN INTERFACES AGRICOLES

### EXEMPLES - ILLUSTRATIONS

Clôture végétale avec accès individuels



Croquis illustratif « traitement des franges urbaines » :



Gheco urbanistes

### Zones et secteurs Ua, Ub, Ubh et zones AU

### Zones A, N et secteurs (et STECAL)

### OBJECTIFS

#### Traitement des franges de l'opération

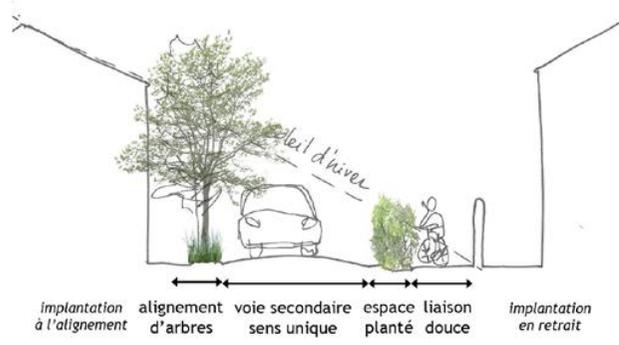
- Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles
- Veiller à la qualité paysagère des entrées de bourg et des hameaux
- Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels et agricoles

### ORIENTATIONS

- **Prévoir un espace végétalisé entre jardins et cultures** pour préserver les paysages, éviter les conflits d'usages
- **Organiser le paysage des fonds de parcelles** s'ils doivent être vus depuis les entrées de bourg, les parcours et chemins (vues lointaines et proches sur la silhouette des quartiers:
  - > privilégier les abris de jardins et les annexes conçus en ensembles harmonisés
  - > favoriser les haies végétales hautes pour masquer les annexes, installations de jardins), d'essences locales variées.
- **Préserver / renforcer les réseaux de haies, bosquets, etc. existants** lorsque cela est possible
- **Prévoir des espaces plantés en bordure de l'opération** (haies,...), en clôtures et sur des espaces communs dédiés. Un pré-verdissement pourra être réalisé le long des voies de desserte.

## OAP B3 – LA TRAME VIAIRE

### Illustration Exemple



### ZONES AU et Ubp (in OAP sectorielle)

#### **OBJECTIFS**

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

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

. Le piéton est prioritaire, il n'est pas cantonné à circuler sur le trottoir d'une rue plus classique.

. L'aménagement doit traduire le souci de placer le piéton au centre de l'attention, de lui donner la priorité et d'assurer au mieux son confort.

#### **ORIENTATIONS**

- **Inscrire le réseau de voies en relation avec le site**
- Infléchir les tracés pour tenir compte des particularités du site, dégager des cônes de vues vers le clocher, vers des espaces agricoles...
- Eviter les voies complètement rectilignes.
- **Réduire l'emprise des voiries** : minimiser la surface dédiée à la voiture et rechercher un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons, au stationnement, aux plantations, etc.
- **Eviter les systèmes de voies en impasse**, en raquette
- **Prévoir un prolongement possible de la voirie** (pour préparer une extension potentielle de l'opération)
- **Prévoir des liaisons douces** au sein de l'opération et entre l'opération et le bourg (équipements, services commerces...)

Pour assurer la sérénité du déplacement des piétons on veillera à dégager, à l'exception des rues trop étroites, des espaces continus affectés aux piétons. **L'organisation globale de la zone visera à dégager un cheminement repérable dans cet espace dédié, notamment pour les personnes à mobilité réduite.**

