AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

COMMUNE du

CHÂTEAU D'OLÉRON

PLAN LOCAL D'URBANISME

3- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 9 juillet 2019

PLU approuvé par délibération du conseil municipal du

Vu pour être annexé à la délibération
n° 2020-1-17 du 25/02/2020,
Le Maire

Janvier 2020

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

Cabinet NOËL, urbanistes
20 Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX
Tél : 05 56 48 28 55
E-mail : noel.urbaniste@gmail.com

GEREA, ingénieurs écologues
12 Allée François Magendie - 33 650 MARTILLAC
Tél : 05 56 64 82 23 - Fax : 05 56 64 49 25
E-mail : contact@gerea.fr

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

RAPPEL INTRODUCTIF

Conformément au code de l'urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

Article L151-7 du code de l'urbanisme

« .. Définir les actions et opérations nécessaires 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 ;

… Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

… Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ... ».

Article R151-6 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone… »

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de la commune décline, pour les zones à urbaniser, des principes d'aménagement, et un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, au stade du projet de construction (et non de la vente du ou des terrains des secteurs concernés).

Elles sont opposables aux constructions prévues dans les secteurs, dans un rapport de « compatibilité », et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : ceci signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations établies, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou écrites, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet.

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

LES SECTEURS DE LA COMMUNE CONCERNES PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Sur la commune du Château d'Oléron, les orientations d'aménagement et de programmation concernent les ***zones 1AU*** suivantes (en rouge) :

Secteur Sud

Zones 1AU du Moulinat (1) et de la Chevalerie (2)

Secteur Ouest

Zones 1AU de Cayanne (3) et des Grandes Minelles (4)

et ***la zone UY*** (en mauve) de la Beaucoursière (5)

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

PRINCIPES GENERAUX POUR LES ZONES 1AU

Les projets de constructions devront se référer et respecter les grands principes issus de la Charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron réalisée par le CAUE de la Charente Maritime, éditée en mars 2011.

Les projets veilleront à intégrer les réflexions suivantes :

• Le projet s'appuiera sur une analyse des qualités paysagères du site ainsi que sur la définition d'objectifs de préservation (boisement existant, arbre isolé, fossés, murets …) et d'intégration des ensembles bâtis (traitement des franges urbaines, de l'interface entre quartier existant et nouveau quartier)..

• Les moyens de desserte de l'urbanisation future seront posés comme une exigence de création d'espace public : chemin, rue, place, cour, passage…

• Le projet veillera à prévoir des liaisons douces (piéton, vélo) vers les cheminements/ réseaux existants et les pôles d'équipement.

• Les nouvelles opérations seront conçues dans l'esprit du « village-rue» traditionnel : continuité des bâtiments sur la rue ; tracés sinueux des rues s'élargissant en placette ; préservation de la petite taille des parcelles et d'une certaine imbrication pour maintenir la complexité du foncier.

• Il sera également recherché une diversité de programmes dans les opérations d'habitat.

Constructions traditionnelles des hameaux

Constructions récentes

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

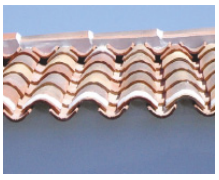
• Il conviendra d'éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain existant.

• Afin de réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées, et de conserver l'esprit des lieux une palette végétale identique ou similaire à celle rencontrée sur l'île (espèces endémiques) sera utilisée.

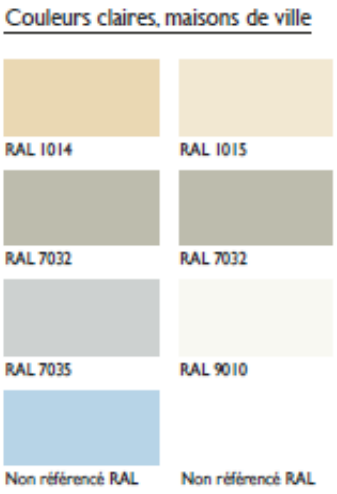
• La composition de l'implantation prendra en compte les bâtiments dans leur globalité y compris les annexes,

• Une attention sera accordée à la gestion des eaux pluviales, qui peut participer à l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues d'infiltration ou fossés, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles …)

• Il sera fait appel aux savoir-faire et ressources locales en matière de constructions traditionnelles et ou contemporaines.



Traitement des pieds d'arbres



AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

***La représentation graphique des orientations est indicative et schématique**.*
En ce qui concerne l'implantation des voiries, des variantes pourront être envisagées, dans le cas où les études approfondies révèlent des contraintes techniques nécessitant une adaptation de la composition proposée par les orientations d'aménagement.

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

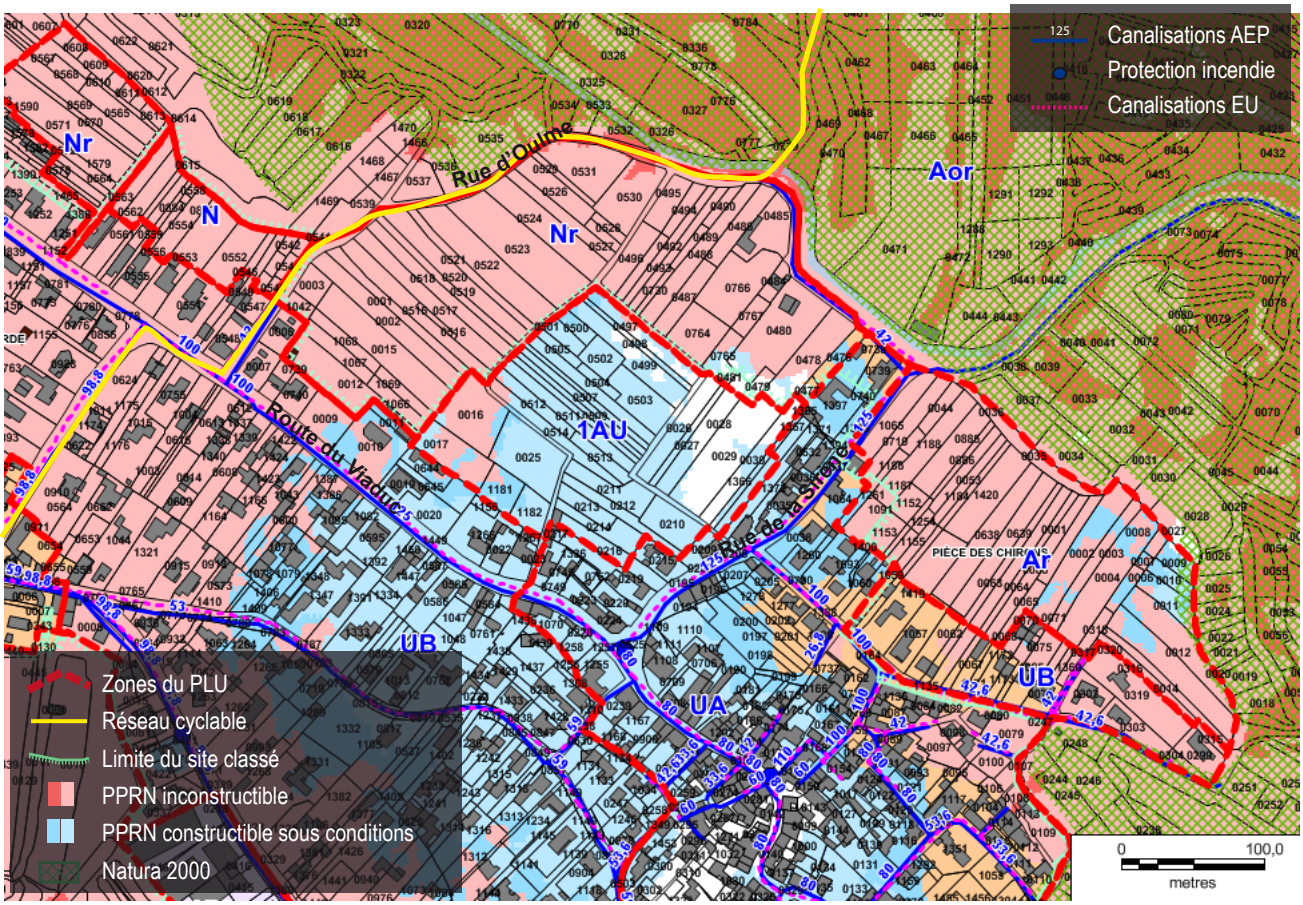
Zone 1AU de Moulinat

Situation

Secteur au contact Nord-Ouest du village ancien d'Ors. A partir du bourg ancien, la croissance bâtie s'est réalisée en linéaire le long des voies: rue de la Sirène et route du Viaduc.

Au Nord, au-delà de la rue d'Oulmes, s'étend le marais ostréicole.

Au plan foncier, le secteur présente un parcellaire laniéré et la trace d'une ancienne occupation viticole.



Caractéristiques du secteur constructible

Occupation du sol : Le secteur présente un caractère naturel. Il est majoritairement occupé par une friche assez ancienne et quelques éléments boisés (dont une allée de peupliers).

A noter quelques parcelles à camper en partie Sud du secteur.

Réseau eau potable : présent sur la route du Viaduc, diam. 125 ; et la rue de la Sirène, diam. 125.

Assainissement collectif : présent sur ces mêmes voies.

Bornes incendie : un puisard est implanté au croisement de la route du Viaduc et de la rue de la Sirène.

PPRN : la zone est concernée par le PPRN submersion (Bs2 pour la plus grande partie, Bs1 et Rs3)

Fiche technique

Superficie totale: 2,96 ha

Superficie constructible : 1,9 ha (-30% de VRD, d'espace public et zone inconstructible au PPR submersion)

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

Objectifs/ Programmation

- Promouvoir une diversification des formes urbaines (individuel, individuel groupé).

- Prendre en compte les objectifs de mixité sociale affichés au PADD (minimum de 20% de logements en logements locatifs sociaux ou accession sociale).

Densité d'environ 20 logements par hectare - potentiel de 38 logements

- La gestion des eaux pluviales sera intégrée dans chaque opération.

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public :

- Créer un réseau viaire traversant et connecté au réseau existant : cette connexion pourra se faire sur la route du Viaduc ou la rue de la Sirène (dimensionnement des emprises de voies limité), mais préférentiellement sur la rue d'Oulme. Pour ce faire, des emplacements réservés sont portés au plan de zonage.

- Connecter le futur quartier au réseau cyclable structurant (voie partagée puis en site propre) qui rejoint le bourg du Château au Nord et Grand Village au Sud (en traversant le village de la Chevalerie). La voirie interne de l'opération permettra une articulation sur le réseau existant.

Paysage et environnement :

- Intégrer les boisements d'intérêt dans la conception paysagère de la zone.

- Respecter les règles de construction dans les secteur concernés par le PPRN submersion

- Créer des bassins tampons de décantation (à ciel ouvert ou enterré) pour un volume global d'environ 300 m3 avec la mise en place d'un débit de fuite de 3 L/s/ha.

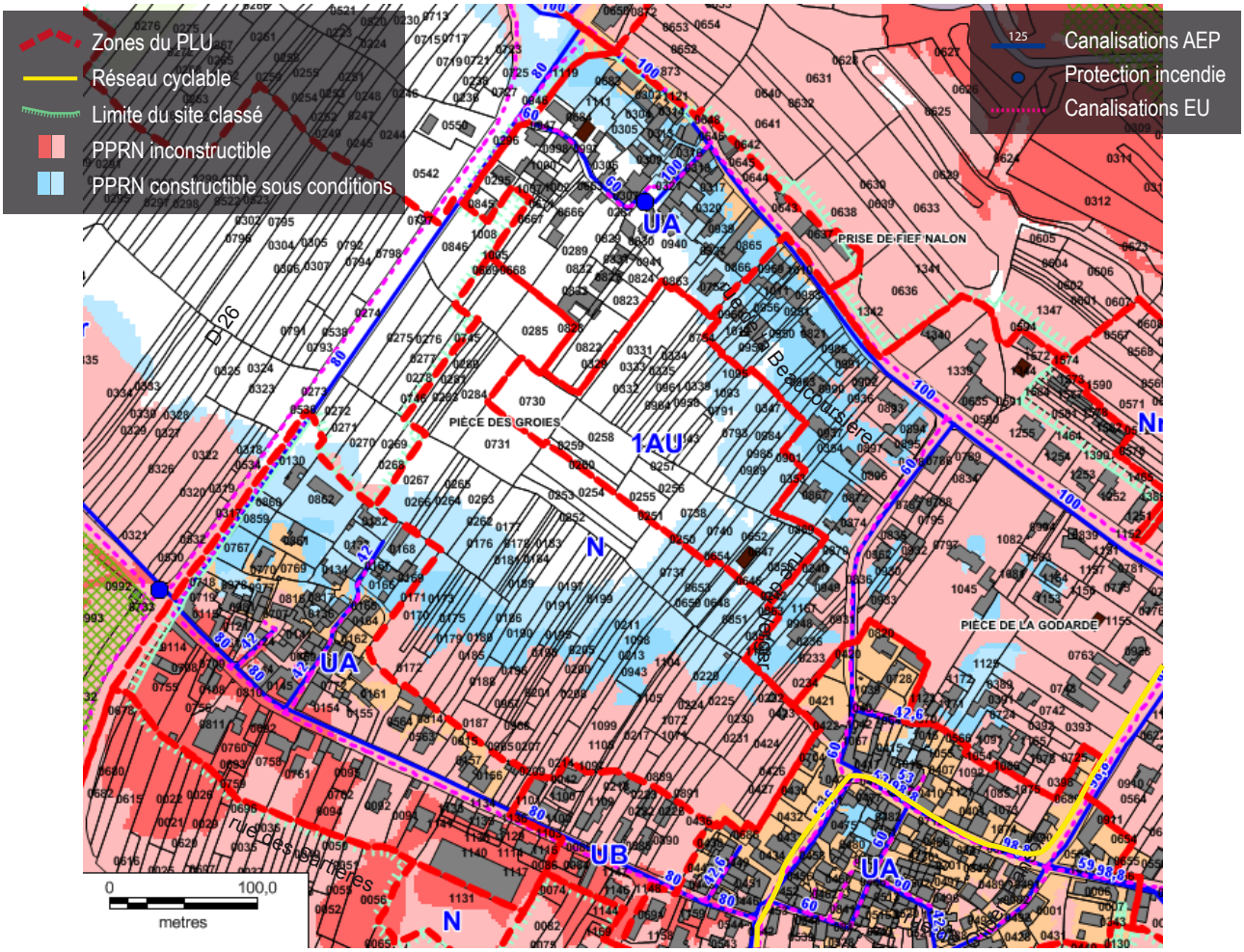
AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

Zone 1AU de la Chevalerie

Situation

La zone se situe entre les villages anciens de Fief Naton, de la Bordelinière et de la Chevalerie.

Au plan foncier, le secteur est formé d'une multitude de parcelles en lanières, caractéristiques d'une ancienne occupation agricole (vigne, maraîchage). Quelques chemins de terre maillent le territoire.



Caractéristiques du secteur constructible

Occupation du sol : Majoritairement occupé par la friche. A noter quelques rares parcelles boisées ou cultivées et la présence de quelques parcelles à camper.

Réseau eau potable : présent sur les 2 voies au Nord et à l'Est ; rue de la Beaucoursière, diam.100 ; rue du Verger, dia.m 60.

Assainissement collectif : le schéma directeur d'assainissement ne couvre pas le périmètre de la zone 1AU, mais le réseau collectif est présent sur les voies encadrant la zone.

Bornes incendie : 2 poteaux incendie (Nord et Sud-Est) sont implantés à proximité (entre 150 et 300 m) de la zone.

PPRN : la zone est partiellement située en aléas Bs2 (et dans une moindre mesure Bs1) du PPRN.

Fiche technique

Superficie totale: 2,2 ha

Superficie constructible : 1,54 ha (-30% de VRD et d'espaces publics)

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

Objectifs/ Programmation

- Promouvoir une diversification des formes urbaines (individuel, individuel groupé, semi-collectif)
- Prendre en compte les objectifs de mixité sociale retenus au PADD (minimum de 20% de logements en logements locatifs sociaux ou accession sociale).

Densité : environ 20 logements par hectare - potentiel de 31 logements

- La gestion des eaux pluviales sera intégrée dans chaque opération

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public :

- Créer un accès depuis la rue du Verger à l'Est (pas d'accès possible depuis le Nord et la rue de la Beaucoursière) qui s'appuie sur le chemin rural existant. Un emplacement réservé est fixé pour élargir et sécuriser le passage actuel.

- Si, dans un premier temps, la rue créée devra permettre les demi-tours, il devra être intégré la possibilité de prolonger la voie à l'Ouest et au Sud pour permettre une éventuelle extension sud de la zone.

- Dans la même optique, 3 emplacements réservés sont fixés depuis la rue des Sartières afin de préserver une desserte du coeur de zone.

- Favoriser les modes de déplacements doux par la connection du futur quartier au réseau existant qui relie Ors au centre-bourg par la rue G. Ranson à l'Est de la zone.

Paysage et environnement :

- Travailler les interfaces avec le bâti encadrant la zone.

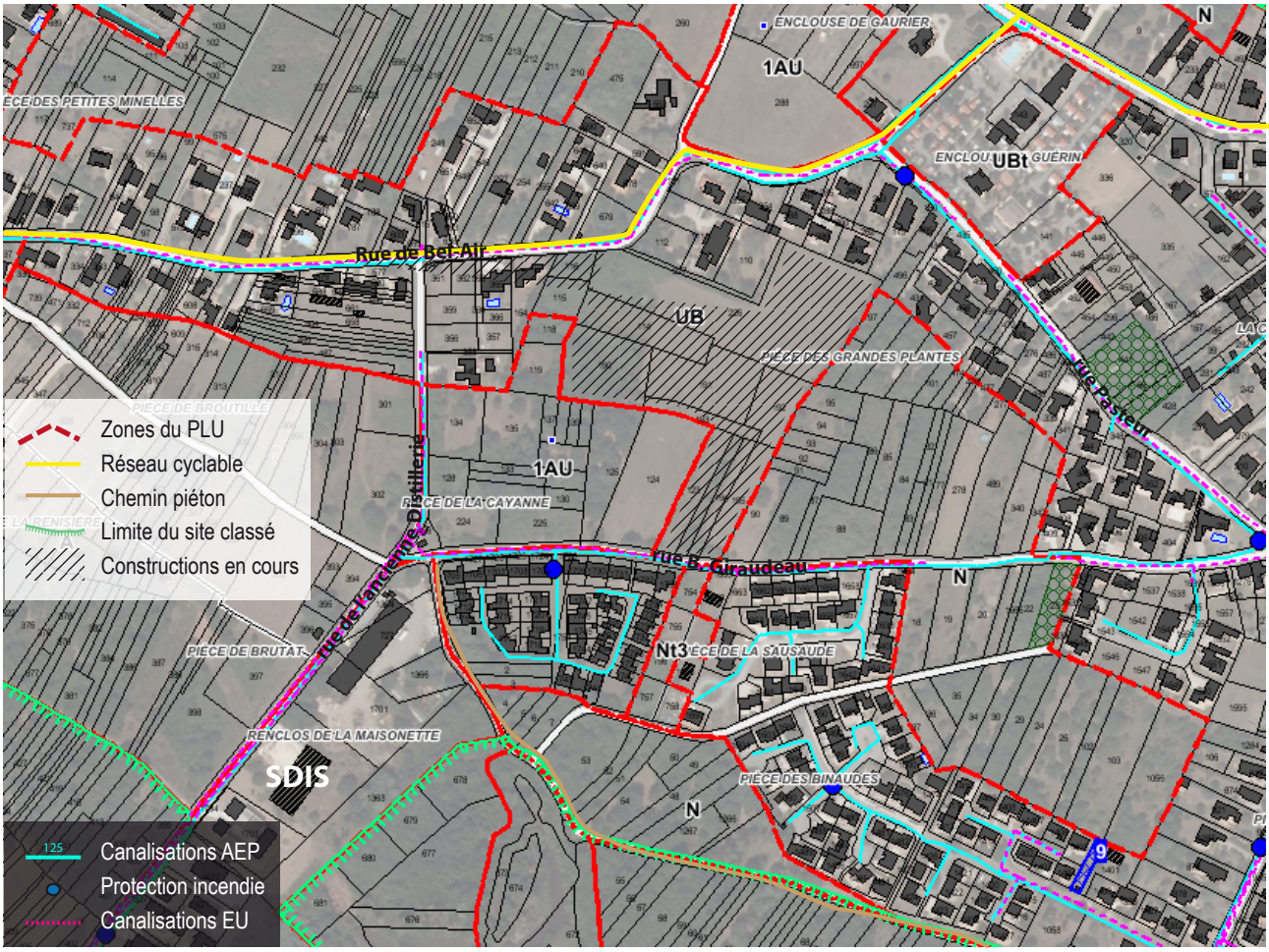
- Créer des bassins tampons de décantation (à ciel ouvert ou enterré) pour un volume global d'environ 190 m3 avec la mise en place d'un débit de fuite de 3 L/s/ha qui rejoindra le réseau du bassin versant de la Bordelinière.

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

Zone 1AU Pièce de la Cayanne

Situation

La zone se situe dans le prolongement Ouest du bourg. Le secteur a connu un développement récent important, au Sud de la rue Bernard Giraudeau avec la construction de plusieurs lotissements (de 30 à 50 lots) et au Nord avec la construction (en cours) de 68 logements et 14 lots à bâtir.



Caractéristiques du secteur constructible

Occupation du sol : Les parcelles sont en partie boisées (eucalyptus, lauriers, tamaris, noisetiers...) ou en friche.

Réseau eau potable : Des canalisations sont présentes sur l'ensemble des voiries existantes du secteur : rue B. Giraudeau, diam. 93.8 (connexion préférentielle) ; rue de l'ancienne Distillerie, diam. 64.

Assainissement collectif : Le réseau des eaux usées est présent sur les rues B. Giraudeau et de l'ancienne Distillerie.

Bornes incendie : 1 poteau incendie est implanté à proximité sur la rue B. Giraudeau (et le centre de secours des sapeurs-pompiers se situe à moins de 200 m au Sud sur la rue de l'Ancienne Distillerie).

Autre : La zone est concernée par l'aléa feu de forêt (aléa très faible).

Fiche technique

Superficie totale = 2,05 ha

Superficie constructible : 1,4 ha (-30% de VRD et d'espaces publics)

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

Objectifs/ Programmation

- Promouvoir une diversification des formes urbaines (individuel, individuel groupé).

- Prendre en compte les objectifs de mixité sociale affichés au PADD (minimum de 20% de logements en logements locatifs sociaux ou accession sociale).

Densité d'environ 20 logements par hectare - potentiel de 28 logements

- La gestion des eaux pluviales sera intégrée dans chaque opération.

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public :

- Favoriser les modes de déplacements doux par la connection du futur quartier au réseau existant, notamment vers la piste cyclables Nord (av. d'Antioche), ainsi qu'un accès piéton vers l'espace naturel au Sud.

- Créer un réseau viaire traversant et connecté au réseau existant

Paysage et environnement :

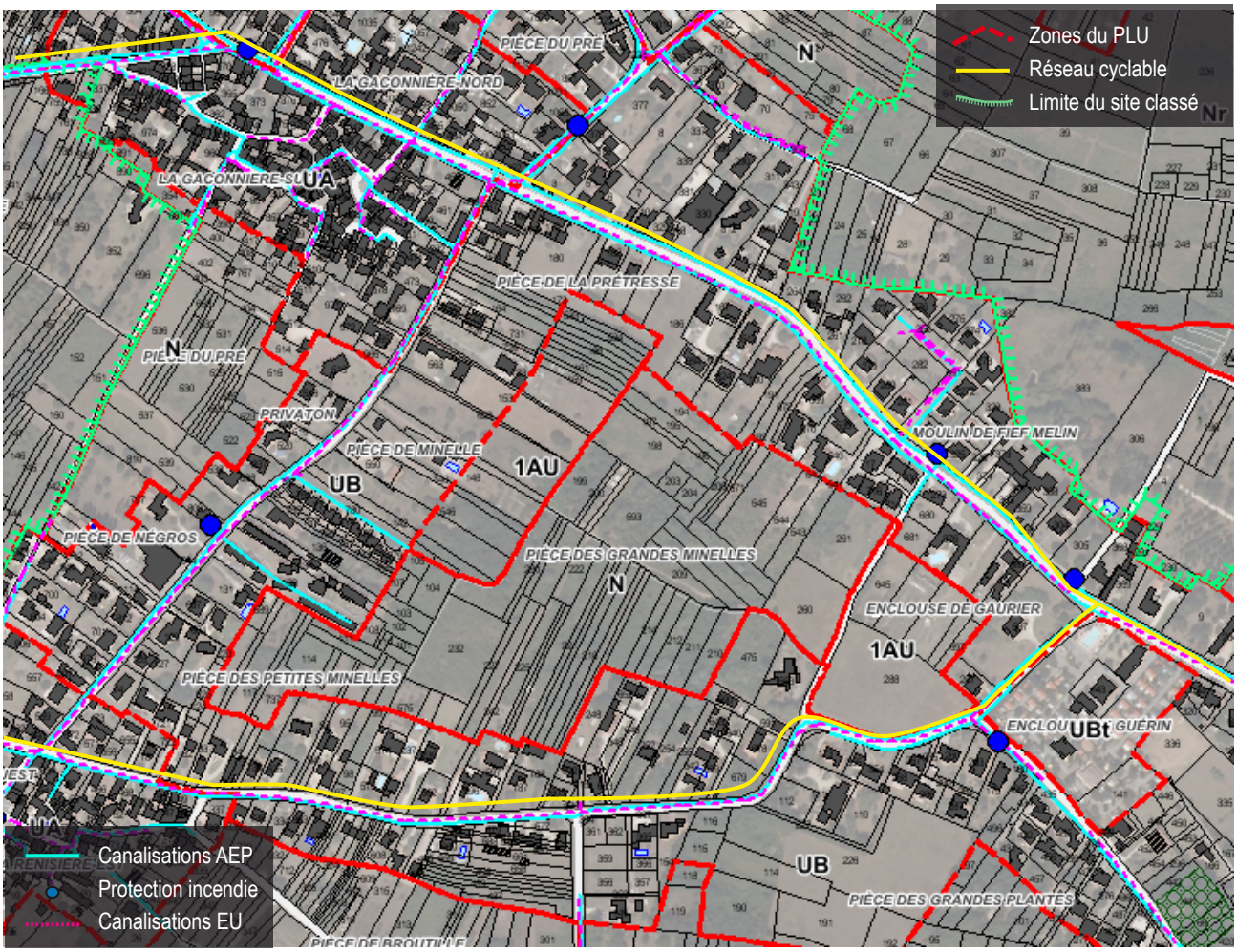
- Intégrer les boisements d'intérêt dans la conception paysagère de la zone.
- A noter la définition d'un espace de respiration au coeur du secteur par la création d'un parc public/ aire de jeu (zone Nt3 au plan de zonage)
- Créer des bassins tampons d'eaux pluviales (à ciel ouvert ou enterré) pour un volume global d'environ 195 m3 avec la mise en place d'un débit de fuite de 3 L/s/ha .

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

Zones 1AU de Grandes Minelles et Enclouse de Gaurier

Situation

Les zones se situent entre le prolongement du bourg à l'Est et les villages de la Gaconnière au Nord-Ouest et de la Rénisière au Sud-Ouest. Le secteur est encadré par 3 voies urbanisées : l'avenue d'Antioche au Nord, la rue de la Glacière à l'Ouest et la rue de Bel-Air au Sud.



Caractéristiques du secteur constructible

Occupation du sol : Les parcelles sont en partie boisées ou en friche.

Réseau eau potable : Des canalisations sont présentes sur l'ensemble des voiries existantes du secteur : av d'Antioche, diam. 200 ; rue Bel-Air, diam. 98.8 ; rue de la Glacière, diam. 150.

Assainissement collectif : Le réseau des eaux usées est présent sur l'ensemble des voies encadrant la zone.

Bornes incendie : 3 poteaux incendie sont implantés en bordure de l'Enclouse de Gaurier, couvrant la totalité de la zone. Pour les Grandes Minelles, 2 poteaux se situent à proximité mais ne couvrent que les extremités Nord et Sud de la zone.

Autre : Les zones sont concernées sur les boisements existants par l'aléa feu de forêt (aléa très faible).

Fiche technique

Superficie zone 1AU Ouest (Grandes Minelles) = 1,7 ha ; zone Est (Enclouse de Gaurier) = 1,4 ha

Superficies constructibles : 1,2 ha et 1 ha (-30% de VRD et d'espaces publics)

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

Objectifs/ Programmation

- Promouvoir une diversification des formes urbaines (individuel, individuel groupé).

- Prendre en compte les objectifs de mixité sociale affichés au PADD (minimum de 20% de logements en logements locatifs sociaux ou accession sociale).

Densité d'environ 20 logements par hectare

- Grandes Minelles = potentiel de 24 logements

- Enclouse de Gaurier = potentiel de 19 logements

- La gestion des eaux pluviales sera intégrée à chaque opération.

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public :

- Créer un réseau viaire traversant et connecté au réseau existant, qui préserve un potentiel futur raccordement entre les 2 zones 1AU. Les tracés sont superposés sur d'actuels chemin ruraux.

Grandes Minelles : les accès se feront depuis la rue de la Glacière : au Sud il s'agit d'une voie communale existante qui peut être prolongée ; au Nord l'accès peut être établi sur une parcelle (non aménagée) communale.

Enclouse de Gaurier :

- Favoriser les modes de déplacements doux par la connection des futurs quartiers au réseau existant, notamment vers la piste cyclable Nord (av. d'Antioche) et Sud (rue de Bel-Air).

Paysage et environnement :

- Intégrer les boisements d'intérêt dans la conception paysagère de la zone des Grandes Minelles.

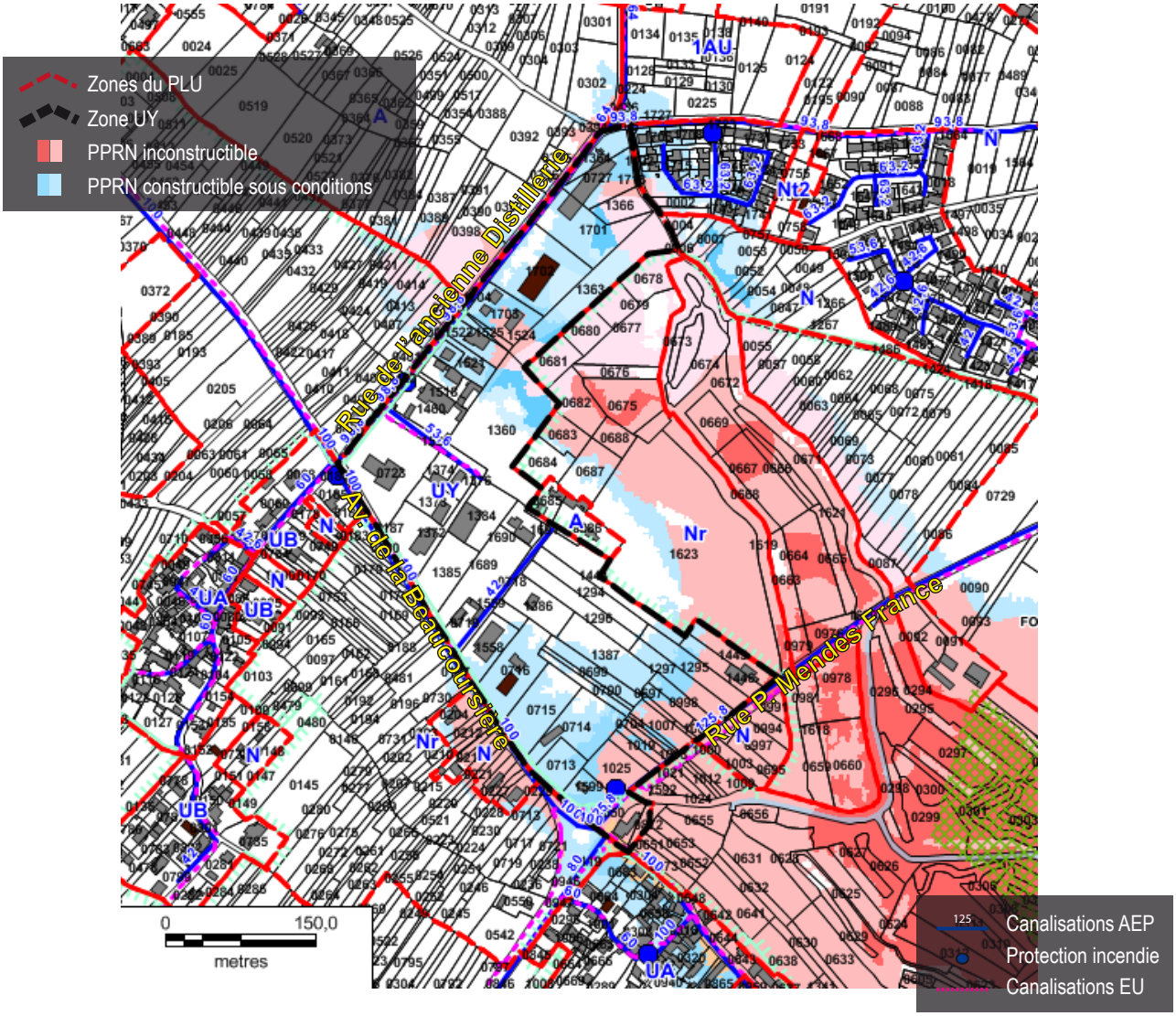
- Créer des bassins tampons d'eaux pluviales (à ciel ouvert ou enterré) pour un volume global d'environ 290 m3 avec la mise en place d'un débit de fuite de 3 L/s/ha.

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

Zone UY de la Beaucoursière

Situation

Zone qui s'étend le long des rues de l'Ancienne Distillerie, de l'avenue de la Beaucoursière (D26) et de la rue Mendès France.



Caractéristiques du secteur constructible

Occupation du sol : de nombreuses parcelles sont déjà occupées par des activités et services. Les parcelles non bâties sont enherbées et/ ou en voie d'enfrichement.

Réseau eau potable : présent sur les voies encadrant la zone et au coeur de la zone sur le chemin d'accès central existant.

Assainissement collectif : présent sur ces mêmes voies.

Bornes incendie : 3 protections sont implantées aux angles de la zone. A noter la présence du SDIS à l'intérieur même de la zone .

PPRN : la zone est concernée par le PPRN submersion (Bs1, Bs2 et Rs3). On observe que la partie Sud-Est est très impactée par une bande inconstructible le long de la rue Mendès France.

Fiche technique

Superficie totale: 11,2 ha

Superficie constructible : 3 ha

AR PREFECTURE
017-211700935-20200225-D2020_1_17-DE
Reçu le 28/02/2020

Objectifs/ Programmation

- Permettre l'implantation de nouvelles activités industrielles, artisanales et de services sur la commune.
- Veiller à une intégration paysagère qualitative.
- Prendre en compte le risque submersion

Principes d'aménagement

Déplacements :

- Créer un réseau viaire interne adapté à la vocation économique de la zone.

Paysage :

- La zone d'activités et les terrains à la vente engendrent des besoins importants en surfaces revêtues et imperméabilisées, avec un impact fort sur la gestion des eaux pluviales. Des techniques alternatives, ainsi que la recherche d'une moindre imperméabilisation sont à prévoir.
- Les espaces libres peuvent être utilisés comme des noues ouvertes pour recevoir les eaux pluviales.
- Les aires de stockage et les dépôts sont situés en arrière du bâtiment et leurs limites sont traitées.

Risques :

- Respecter les règles de construction dans les secteurs concernés par le PPRN submersion