



Urbanisme & Architecture
Étude de mise en valeur
de Sites et Espaces Protégés

*Vu pour être annexé à la délibération du 8 Août 2012
Le Maire*

Saint-Palais-sur-Mer

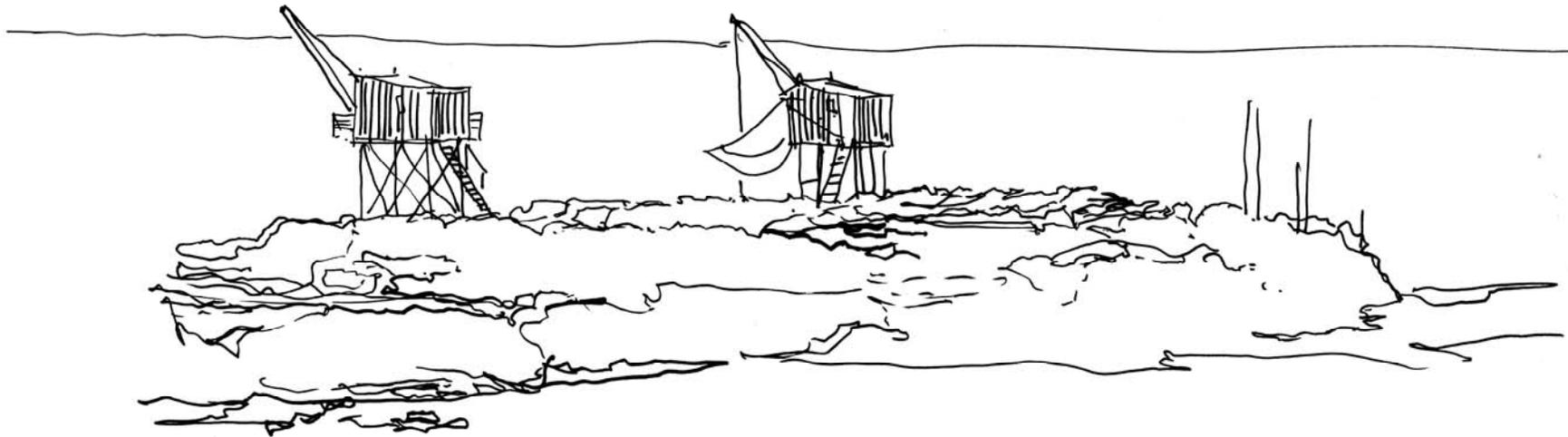
Plan Local d'Urbanisme

Elaboration

Dossier d'approbation
Conseil Municipal du
8 Août 2012

Orientations d'aménagement et de programmation relatives aux zones U et AU

Pièce 3-a



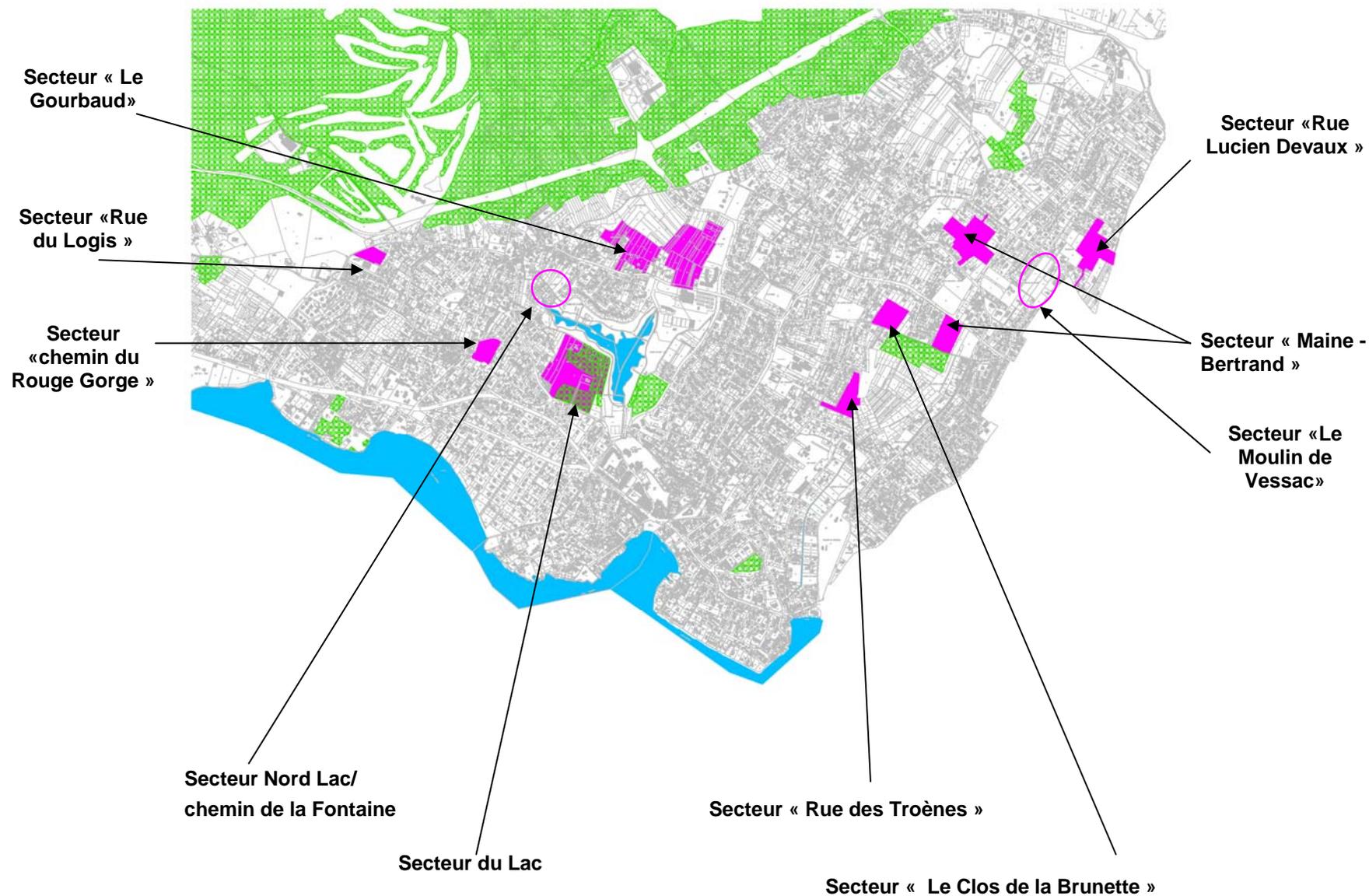
Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations d'aménagement ou de construction décidées dans ces secteurs devront être compatibles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

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

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

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

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les secteurs suivants (zones AUc, AUd, 1AUc, UC, UX) :



Secteur du Lac (Secteurs AUc et AUd)



Problématique :

Parc en partie boisé entre quartier balnéaire bâti et Lac.



parc boisé protégé



Partie Ouest de la zone, non boisée (prairie)



accès principal depuis la rue du C. Cornubert



Vue d'ensemble : parc boisé, prairie et Lac en contrebas

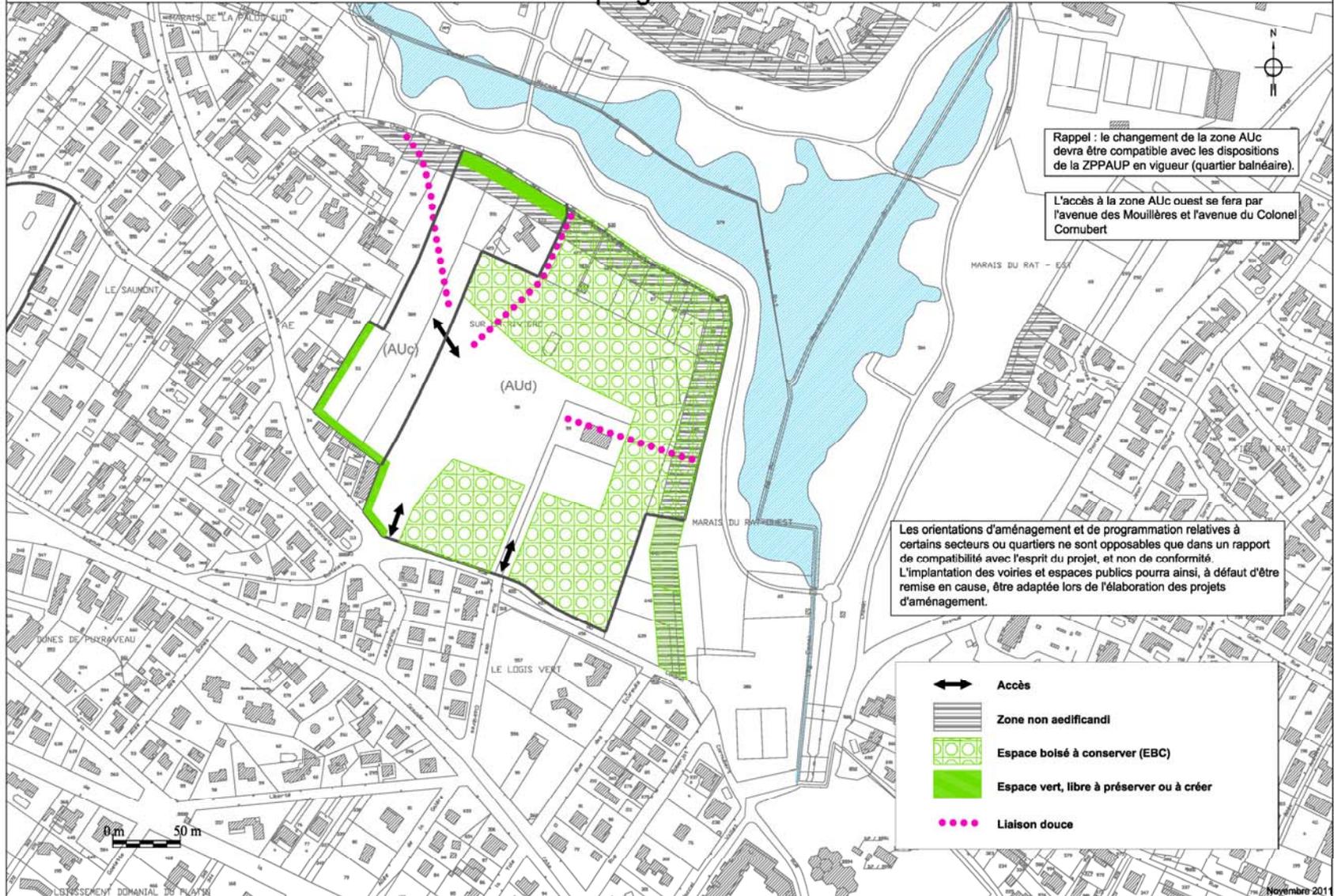


Principes d'aménagement :

- Maintenir la constructibilité sur les parties non boisées
- Maintenir, valoriser les éléments paysagers existants (boisements)
- Préserver les vues vers et depuis le Lac
- Rationaliser l'aménagement de la zone : desserte, implantation et préserver l'effet de « clos » boisé (limiter les entrées-sorties), tout en préservant les masses boisées intéressantes (classement EBC)
- Prévoir l'implantation d'une **opération d'habitat mixtes : logements « libres », logements sociaux, logements « seniors »**

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

- Conserver et valoriser l'ambiance « boisée » marquée par :
 - une trame végétale dense autour du futur quartier : effet « d'écrin boisé » constitué par le parc protégé (EBC)
 - des jardins plantés à l'intérieur des îlots et des espaces verts « mutualisés » au sein de la ou des opérations (équilibre densité bâtie / espaces verts)
- Protéger le rapport Lac / parc boisé en préservant les boisements existants et les espaces verts, libres le long du chemin longeant le Lac au nord du secteur UDb (espaces verts, zone non aedificandi)
- Créer une trame viaire et des liaisons structurées :
 - Accès en sens unique depuis l'entrée existante sur la rue du Colonel Cornubert
 - Desserte principale (entrée-sortie) depuis le carrefour rue du Colonel Cornubert
 - Lien entre zone AUc et zone AUd (voie)
 - Trame de venelles et de cheminements piétons vers le Lac
 - Développer les modes doux de déplacement (pistes cyclables, cheminements piétons...) dans le secteur, en lien avec les quartiers alentours
- Prévoir la gestion intégrée des eaux pluviales
- Intégrer 20% de logements locatifs, notamment sociaux en application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme (à partir de 10 logements)



Secteur « Le Gourbaud » (zone UX et secteurs AUc, UX, UC)



Problématiques :

- Secteur naturel (anciennement agricole) en frange urbaine Nord de la partie agglomérée de la commune
- Entrée de ville : avenue du Général de Gaulle
- Diversité des fonctions et vocations des quartiers alentours :
 - . habitat,
 - . zone artisanale et camping de la Borderie au nord,
 - . supermarché au sud,
 - . maison de retraite au sud-est du secteur,
 - . exploitation agricole avenue de la Ganipote
 - . terrain de football au nord-ouest (chemin du Gourbaud)

Secteur « Le Gourbaud »



Avenue du général de Gaulle (vue vers la Maison de Retraite)



Avenue du général de Gaulle (vue vers le camping boisé de la Borderie)



Accès potentiels depuis la rue de la Ganipote

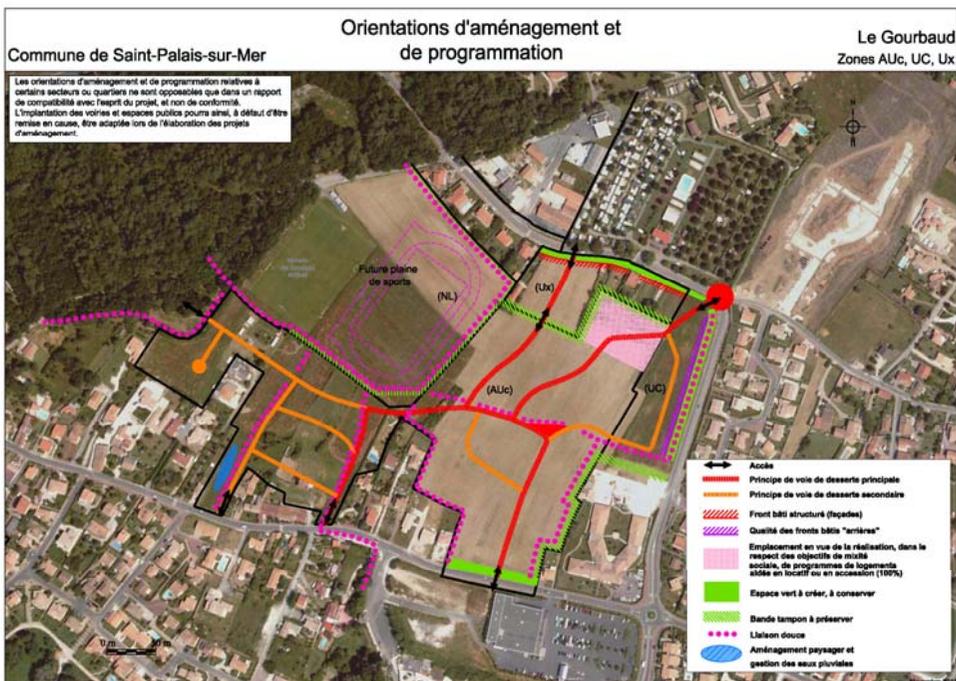
Principes d'aménagement :

- Concevoir un nouveau quartier au droit de cette entrée de ville majeure, qui allie :
 - l'extension de la zone d'activités
 - un ensemble sportif autour du terrain de foot existant
 - un ensemble d'habitat groupé pour le logement social
 - un quartier d'habitat mixte, de type pavillonnaire (sur la zone UC projet de lotissement communal en cours comprenant 4 logements sociaux et logement « libres »)
- Assurer le lien avec les habitations existantes sur l(avenue de la Ganipote de la Galipote et les quartiers avoisinants
- Intégrer l'urbanisation future dans une « coulée verte » (ouest)
 - préserver les éléments de paysages intéressants
 - assurer le lien avec les espaces boisés chemin du Gourbaud et le Lac au sud par :
 - . des liaisons douces
 - . des liaisons interquartiers
 - . le maintien des haies, jardins
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site

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

- . Formes urbaines / implantations :
 - Mixité entre habitat individuel groupé et habitat individuel
 - Implantation des habitations régulière et homogène, pour garantir un « effet village »
 - Avenue du Général de Gaulle (au nord et à l'est) : l'implantation des constructions (activités dans la zone UX et habitat dans les zones AUc et UC) doit contribuer à structurer fortement et à mettre en scène cette entrée de ville majeure de la commune
- . Paysage :
 - Maintenir, valoriser ou replanter des éléments paysagers existants (haies, arbres isolés...)
 - La maîtrise communale sur les bords de voie principale (avenue du Général de Gaulle) doit permettre de réaliser un alignement d'arbres côté Est (entrée de ville)
 - Préserver, réaliser des bandes « tampons » entre les futurs quartiers résidentiels et zones d'activités, entre les habitations et la maison de retraite, autour de la zone de sports et loisirs...

Secteur « Le Gourbaud »



Desserte :

- . Desserte principale :
 - Accès principal depuis l'avenue du Général de Gaulle, au niveau du camping de la Borderie
 - Voies de desserte nord-sud et est-ouest
 - Accès depuis l'avenue du Général de Gaulle par la future entrée de la zone d'activités (extension de la Zone artisanale actuelle) et depuis l'avenue de la Ganipote (2 accès : 1 depuis le supermarché, 1 en face de l'allée de la Ganipote)

- . Desserte secondaire :
 - Réseau viarie dense en parallèle à la voirie principale
 - Possibilité de liaison ultérieure vers l'ouest
 - Trame de venelles et de cheminements piétons, vélos

- . Développement des modes doux de déplacement (pistes cyclables, cheminements piétons...)

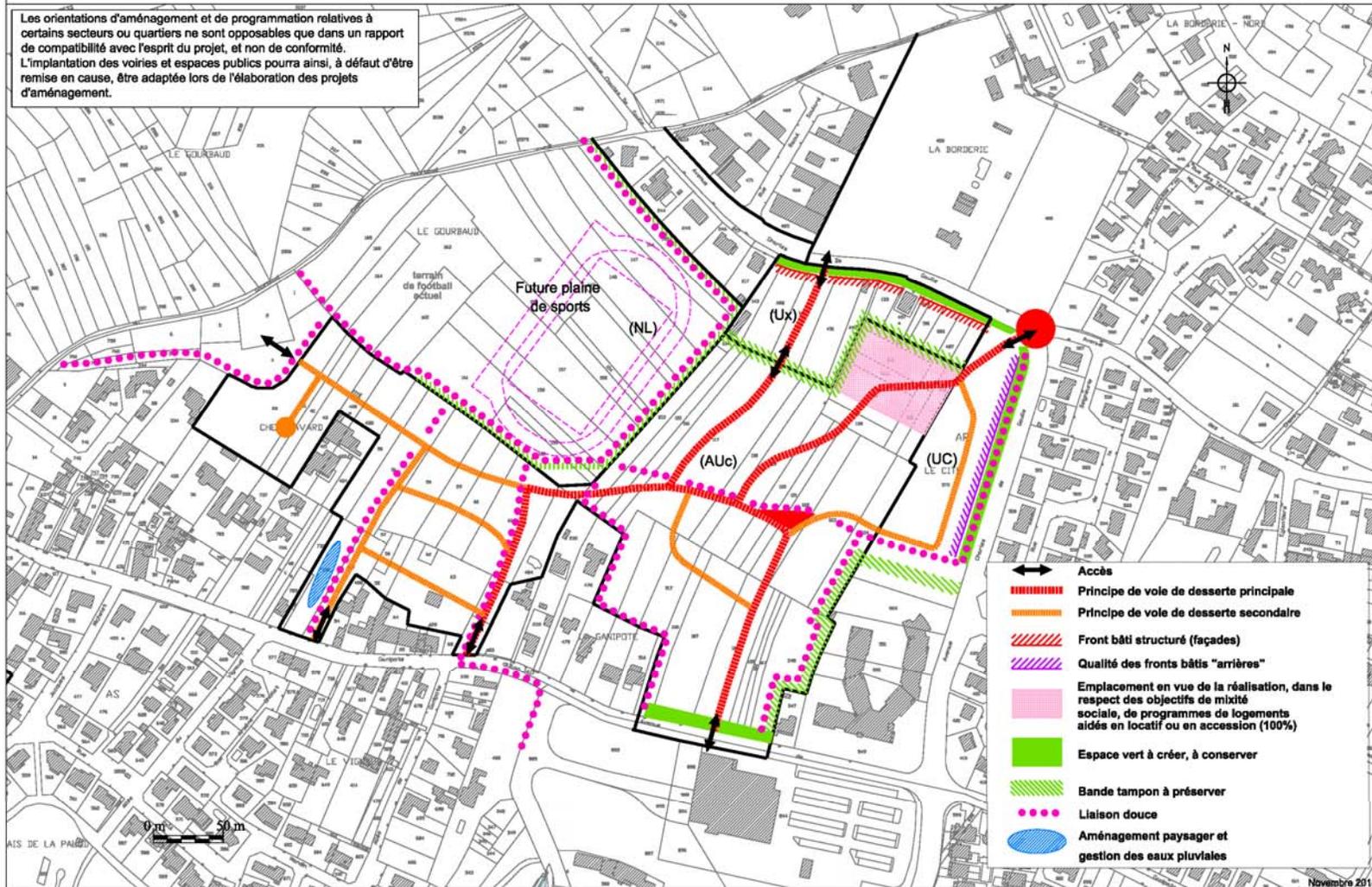
- . Mixité de l'habitat :
 - Servitude spécifique pour réalisation d'une opération de logements aidés (100%)
 - Intégration de 20% de logements aidés (locatifs ou en accession) en application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme (à partir de 5 logements).

- . Gestion intégrée des eaux pluviales :
 - Zone « Est » le long de l'avenue du général de Gaulle (parcelle 570) : les eaux pluviales de cette zone peuvent être envoyées sur l'avenue du Général de Gaulle dotée de canalisations de fort diamètre permettant de les acheminer vers le lac du parc Raymond Vignes.

Zones « Ouest » : des espaces destinés également à recevoir des bassins d'orages (enterrés ou de surface) sont prévus en bordure des voies structurantes (un débit de fuite équivalent à 3l/s/ha sera possible vers les voies).

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

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité 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.



Secteur Maine Bertrand (Secteur AUc)



Problématiques :

Secteur naturel au coeur de zones urbaines.

Nécessité de développer l'urbanisation dans un secteur bien desservi tout en créant une « coulée verte » nord-sud dans la partie est du territoire communal



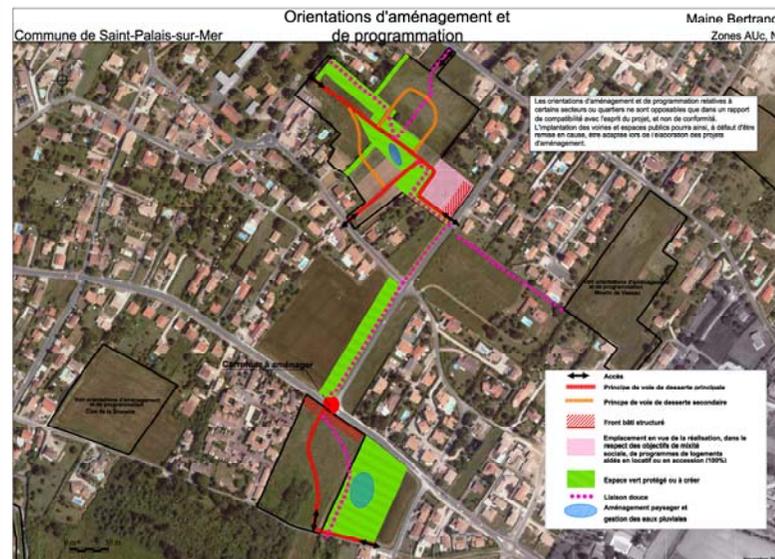
Depuis l'avenue de la Source : terrains au nord classés en zone naturelle



Vue depuis le carrefour rue des Thuyas et l'avenue de Bernezac



avenue de Bernezac



Principes d'aménagement :

- Concevoir un nouveau quartier résidentiel au sein de quartiers existants
- Assurer le lien avec les habitations existantes et les quartiers avoisinants
- Créer une « coulée verte » (est) de la rue des Anémones à Bernezac :
 - préserver les éléments de paysage intéressants
 - assurer le lien avec les espaces boisés du lieu-dit du « Pin » à Bernezac, par des espaces verts, des voies de desserte plantées, des liaisons douces,
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site

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

Formes urbaines :

- Mixité entre habitat individuel groupé et habitat individuel
- Rue des Pervenches : l'implantation des constructions doit contribuer à structurer fortement l'espace public et à mettre en scène cet axe principal de la commune

Desserte :

. Desserte principale :

- carrefour à aménager avenue de la Source/rue des Pervenches
- la desserte s'appuie sur la rue des Pervenches

. Desserte secondaire :

- Réseau viaire dense
- Trame de venelles et de cheminements piétons, vélos

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

- Gestion intégrée des eaux pluviales :

Un bassin d'orage doit être aménagé sur le tiers Est de la zone compris entre l'avenue de Bernezac et la rue des Thuyas ; il aura pour fonction principale de stocker et infiltrer les eaux pluviales du bassin versant amont (bourg de Maine Bertrand) actuellement convoyées vers ce site par des fossés. Cet aménagement évite surtout de charger le marais de Bernezac saturé actuellement. Il permettra également de traiter les eaux de voirie de la partie aménagée.

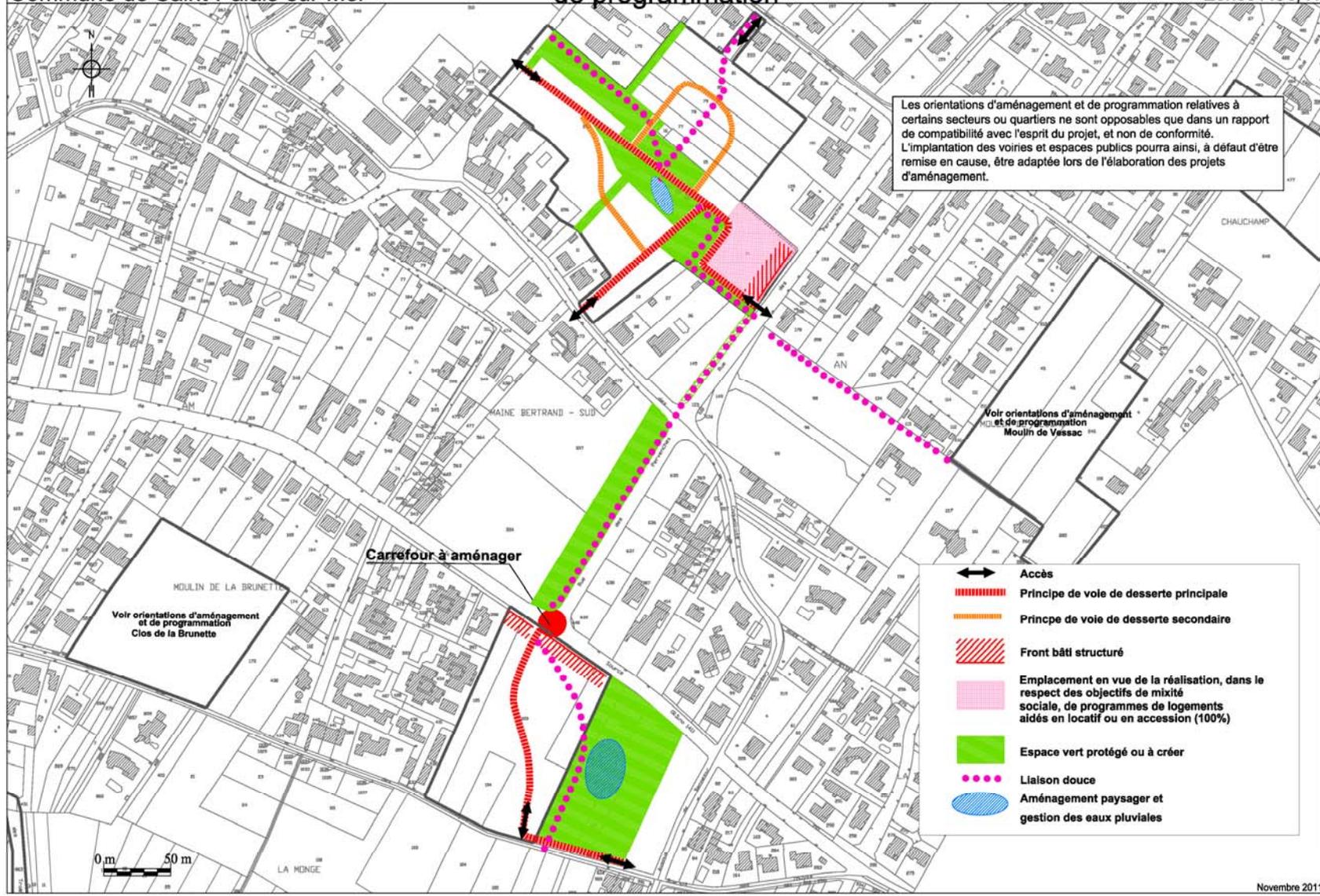
En fonction des études, du phasage des aménagements, il pourra être demandé la création d'ouvrages et de dispositifs de traitement des eaux pluviales complémentaires

Paysage :

- Maintenir, valoriser, replanter des éléments paysagers existants (haies, arbres)
- Ambiance « champêtre » marquée par une trame végétale dense à l'intérieur des îlots

Mixité de l'habitat :

- Servitude spécifique pour réalisation d'une opération de logements aidés (100%) rue des Pervenches
- Intégration de 20% de logements aidés (locatifs ou en accession) en application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme (à partir de 5 logements).



Secteur rue Lucien Devaux Secteur AUc

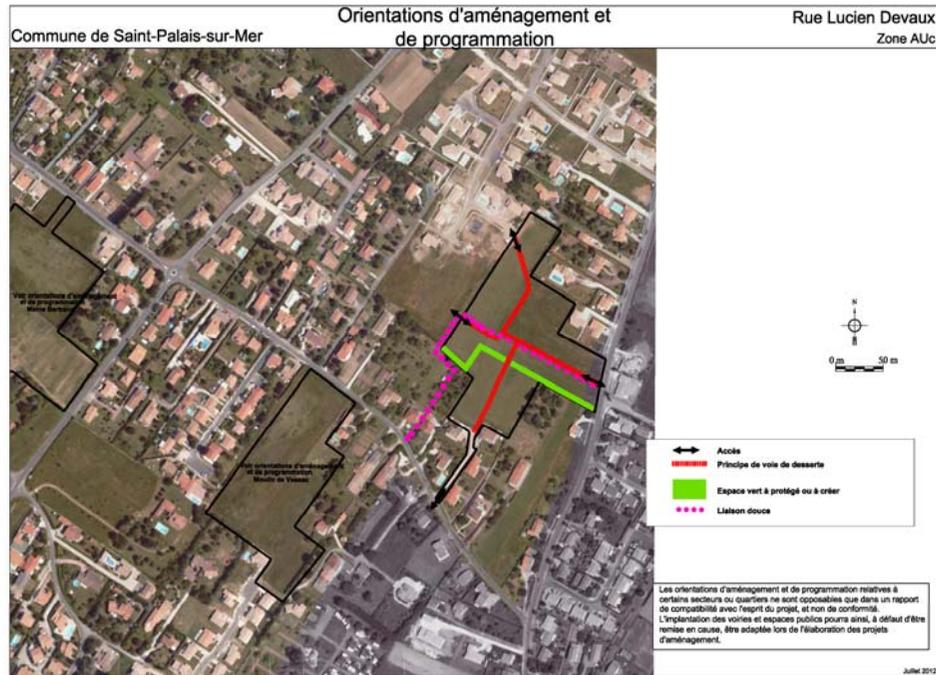


Problématiques :

Secteur libre au coeur de zones urbaines (quartiers de type pavillonnaire)..

Nécessité de développer l'urbanisation en se raccordant aux voiries et quartiers environnants!

Secteur Rue Lucien Devaux (Secteur AUc)



Principes d'aménagement :

- Concevoir un nouveau quartier résidentiel au sein de quartiers existants
- Assurer le lien avec les habitations existantes et les quartiers avoisinants
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site

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

Formes urbaines :

- Mixité entre habitat individuel groupé et habitat individuel

Desserte :

- . voie nord sud raccordée aux rues existantes
- . voie est-ouest raccordée aux voies existantes (rue Devaux et rue des Lilas)

- Développer les modes doux de déplacement (pistes cyclables, cheminements piétons...) : liaisons douces intégrées sur les voies de desserte

Gestion intégrée des eaux pluviales :

Aménagement de dispositifs spécifiques (noues intégrées au réseau viaire)

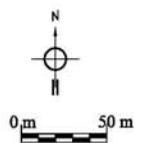
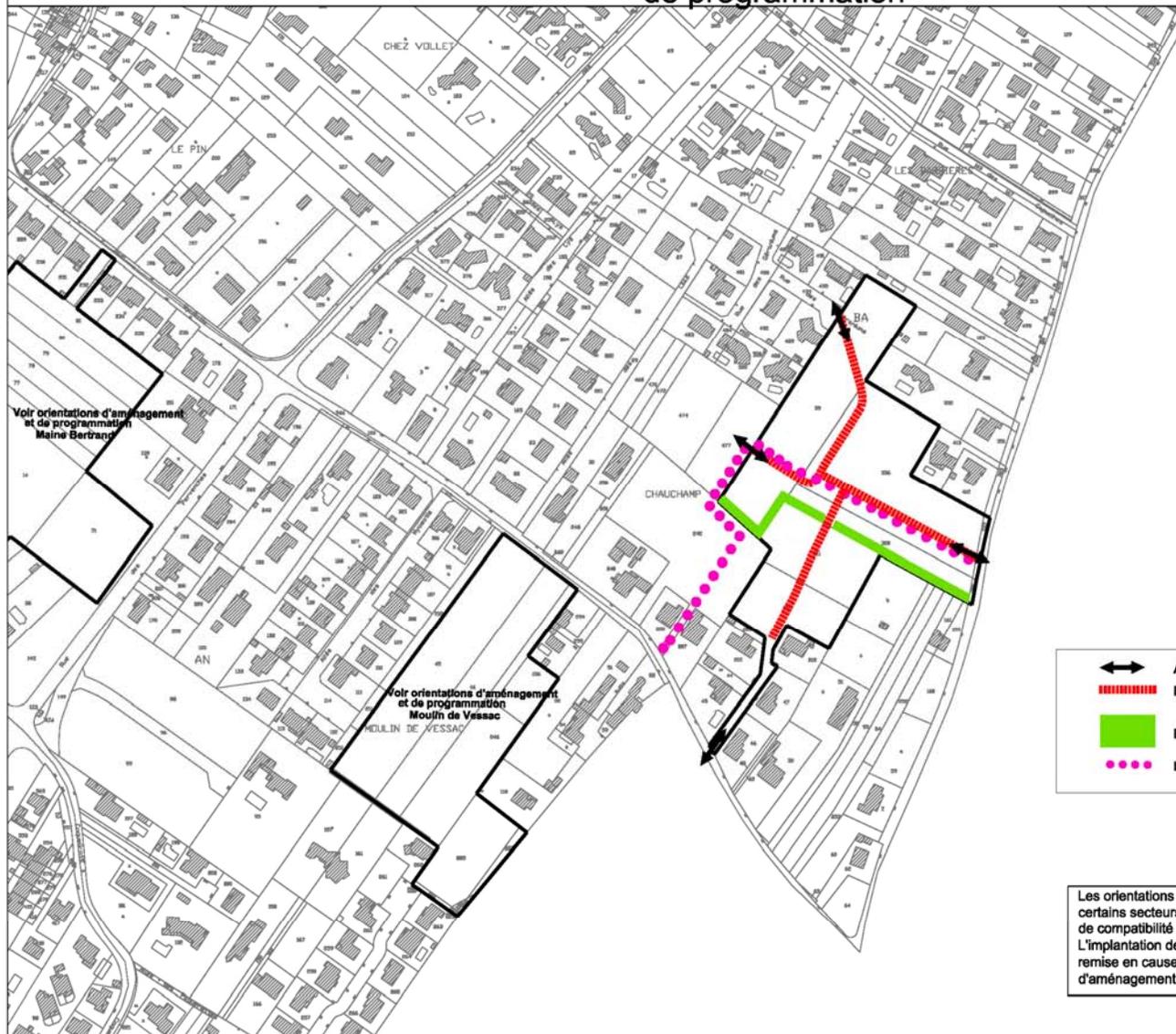
En fonction des études, du phasage des aménagements, il pourra être demandé la création d'ouvrages et de dispositifs de traitement des eaux pluviales complémentaires.

Paysage :

- Ambiance « champêtre » marquée par une trame végétale dense à l'intérieur des îlots

Mixité de l'habitat :

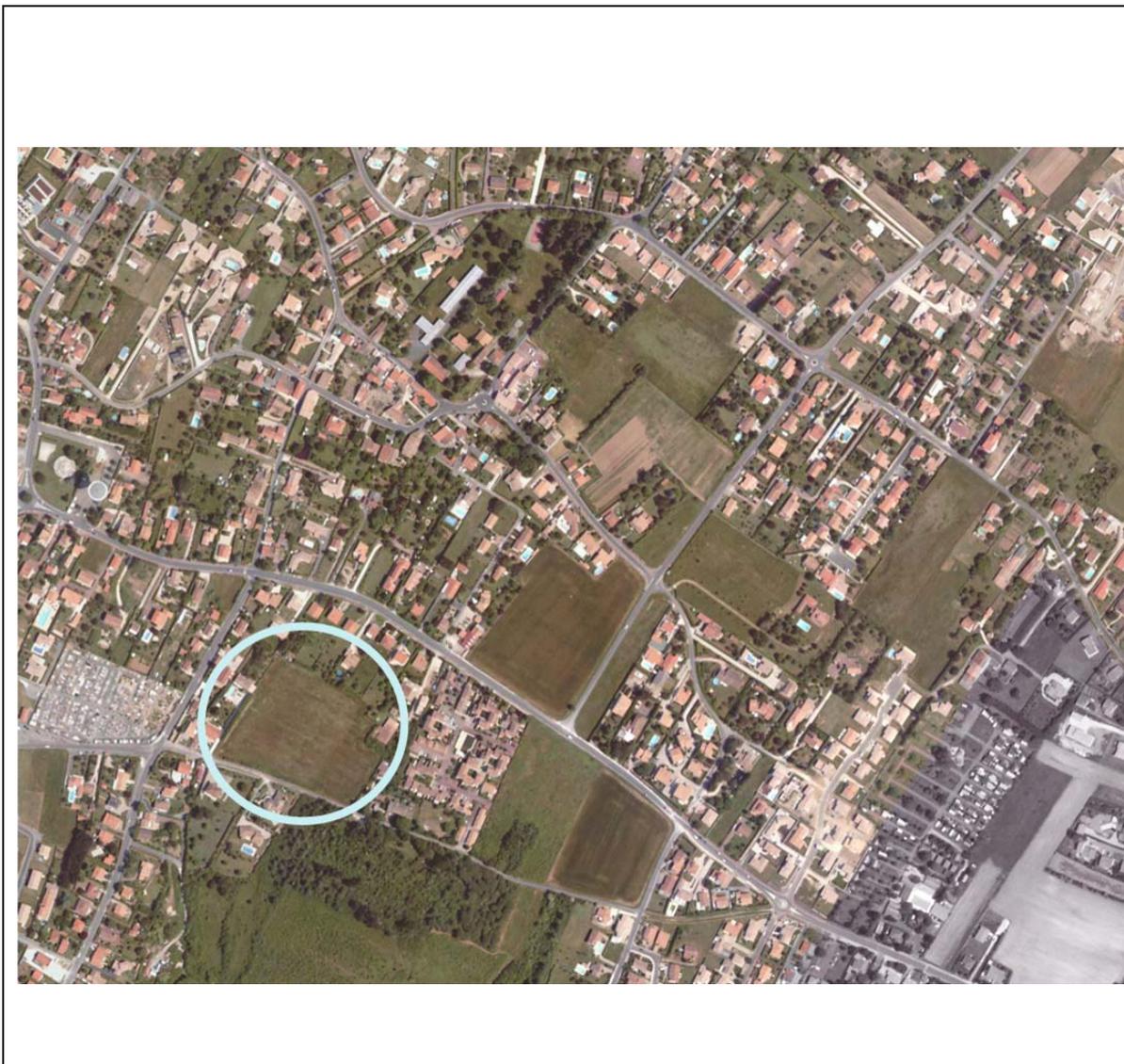
- Intégration de 20% de logements aidés (locatifs ou en accession) en application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme (à partir de 5 logements).



- ↔ Accès
- Principe de voie de desserte
- Espace vert à protégé ou à créer
- Liaison douce

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité 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.

Secteur Clos de la Brunette (Secteur AUc)



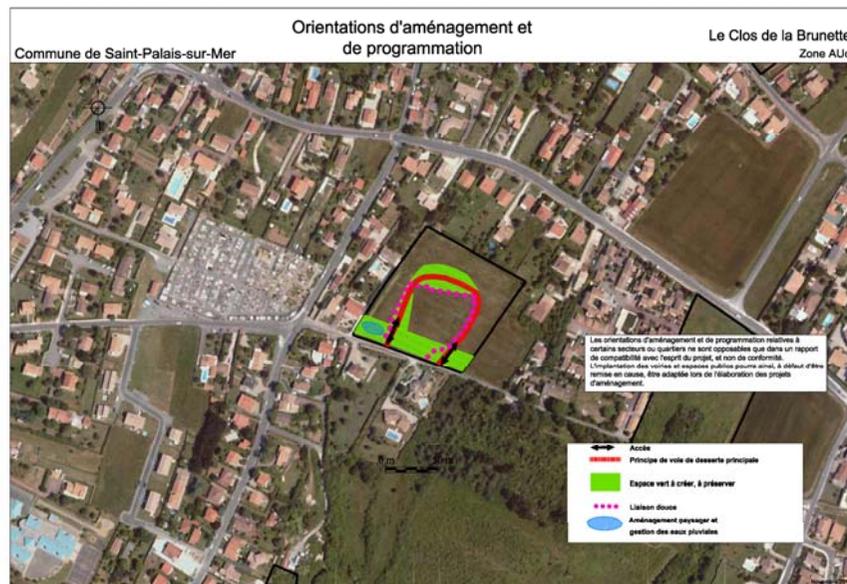
Problématique :

Secteur libre au coeur de quartiers résidentiels et cimetière à l'ouest, zone naturelle au sud de la voie.

Secteur Clos de la Brunette



Chemin des Thuyas



Principes d'aménagement :

- Concevoir un nouveau quartier résidentiel au sein de quartiers existants
- Assurer le lien avec les habitations existantes et les quartiers avoisinants
- « Coulée verte » (est) de l'avenue de la source à Bernezac :
 - préserver les éléments de paysage intéressants
 - assurer le lien entre les jardins des habitations avenue de la Source et les bois au sud, par :
 - . des espaces verts
 - . des voies de desserte plantées
 - . des liaisons douces,
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site

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

Formes urbaines :

- habitat individuel

Desserte :

- . Desserte principale : « boucle » de desserte depuis la voie existante, (chemin des Thuyas) sans effet de « raquette »

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

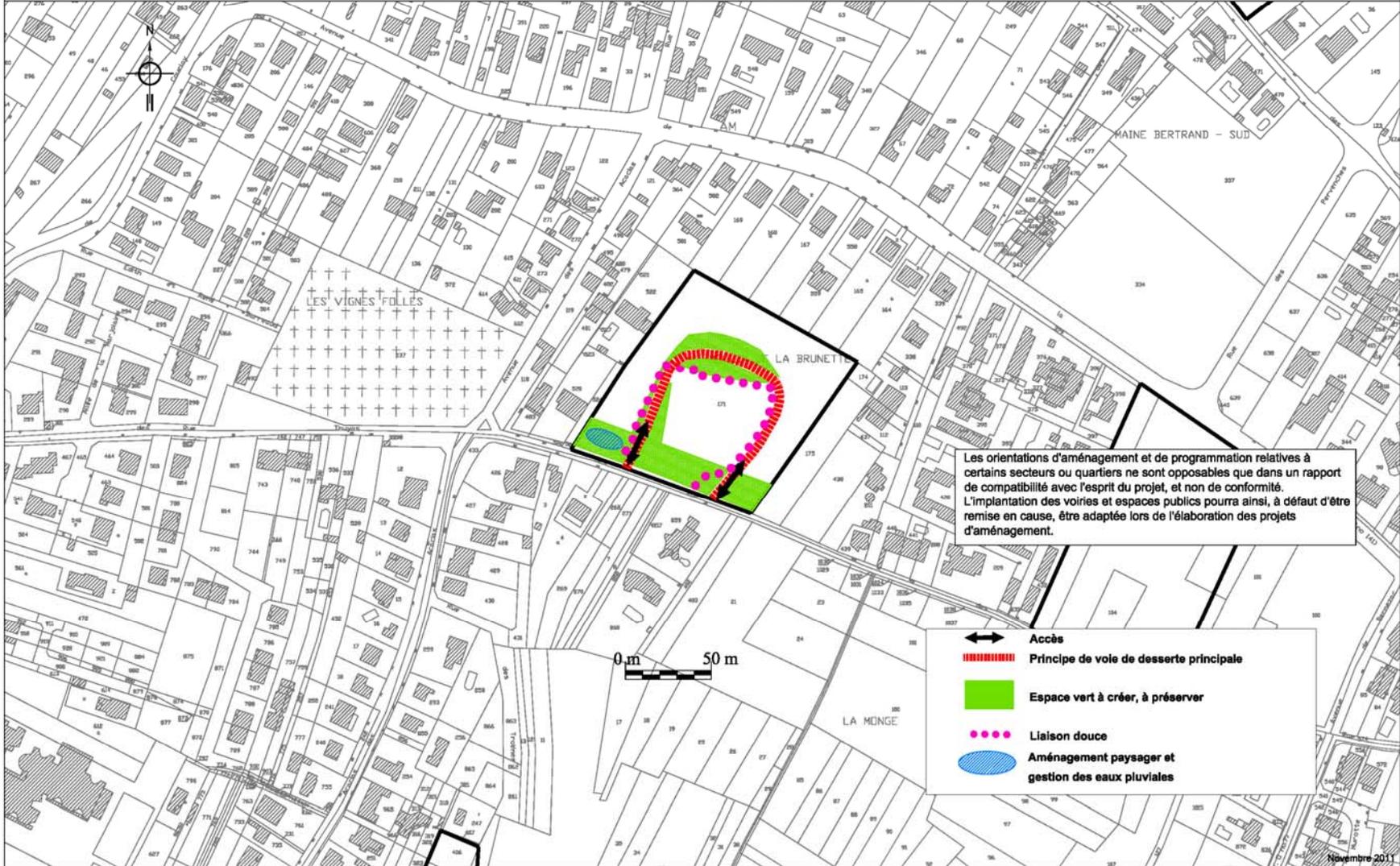
Paysage :

- . obligation de maintenir une bande plantée le long de la voie : un aménagement paysager parallèle au chemin des Thuyas et d'une profondeur de 20 mètres sera impérativement aménagée et devra comporter une bande boisée composée d'arbres de haut jet, de grands arbustes et de petits arbustes.
- Ambiance « champêtre » marquée par une trame végétale dense à l'intérieur des îlots

Mixité de l'habitat :

- Intégration de 20% de logements aidés (locatifs ou en accession) en application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme (à partir de 5 logements).

Orientations d'aménagement et de programmation



Secteur rue des Troènes (Secteur AUc)

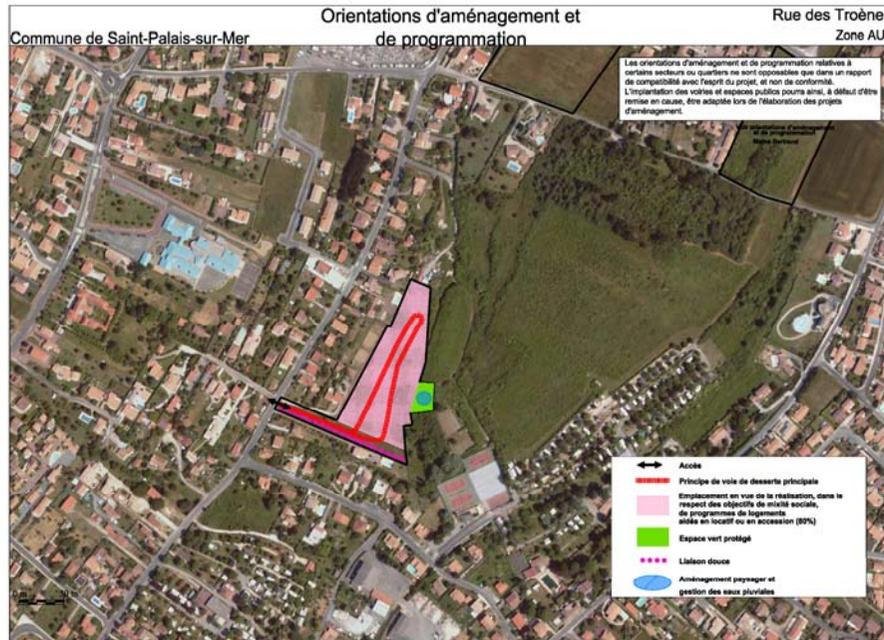


Problématique :

Zone naturelle jouxtant les quartiers résidentiels et cimetière au nord et la zone naturelle à l'Est de la voie.

Relief marqué, qui nécessite de formes urbaines adaptées

Secteur rue des Troènes



Principes d'aménagement :

- Concevoir un nouveau quartier résidentiel jouxtant les quartiers existants
- Assurer le lien avec les habitations existantes et les quartiers avoisinants
- « Coulée verte » (est) de la rue de la source à Bernezac :
 - préserver les éléments faunistiques et floristiques, de paysage intéressants
 - assurer le lien entre les jardins des habitations avenue de la Source et les bois à l'Est, par des espaces verts, des voies de desserte plantées, des liaisons douces,
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site

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

Formes urbaines :

- . favoriser l'urbanisation sur la partie « plateau » du terrain (ouest) et aménager des espaces verts, jardins communs ou privatifs dans la partie plus pentue
- . développer une partie du projet sur la partie « pentue », urbanisme « étagé » de qualité (conception architecturale inventive et respectueuse du site)

Desserte : desserte principale : « boucle » de desserte depuis la rue existante, sans effet de « raquette », placette structurante en « surplomb » de la zone naturelle à l'Est (point de vue)

- Développer les modes doux de déplacement (pistes cyclables, cheminements piétons...) : liaison douce à l'est en limite de zone naturelle

Paysage :

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

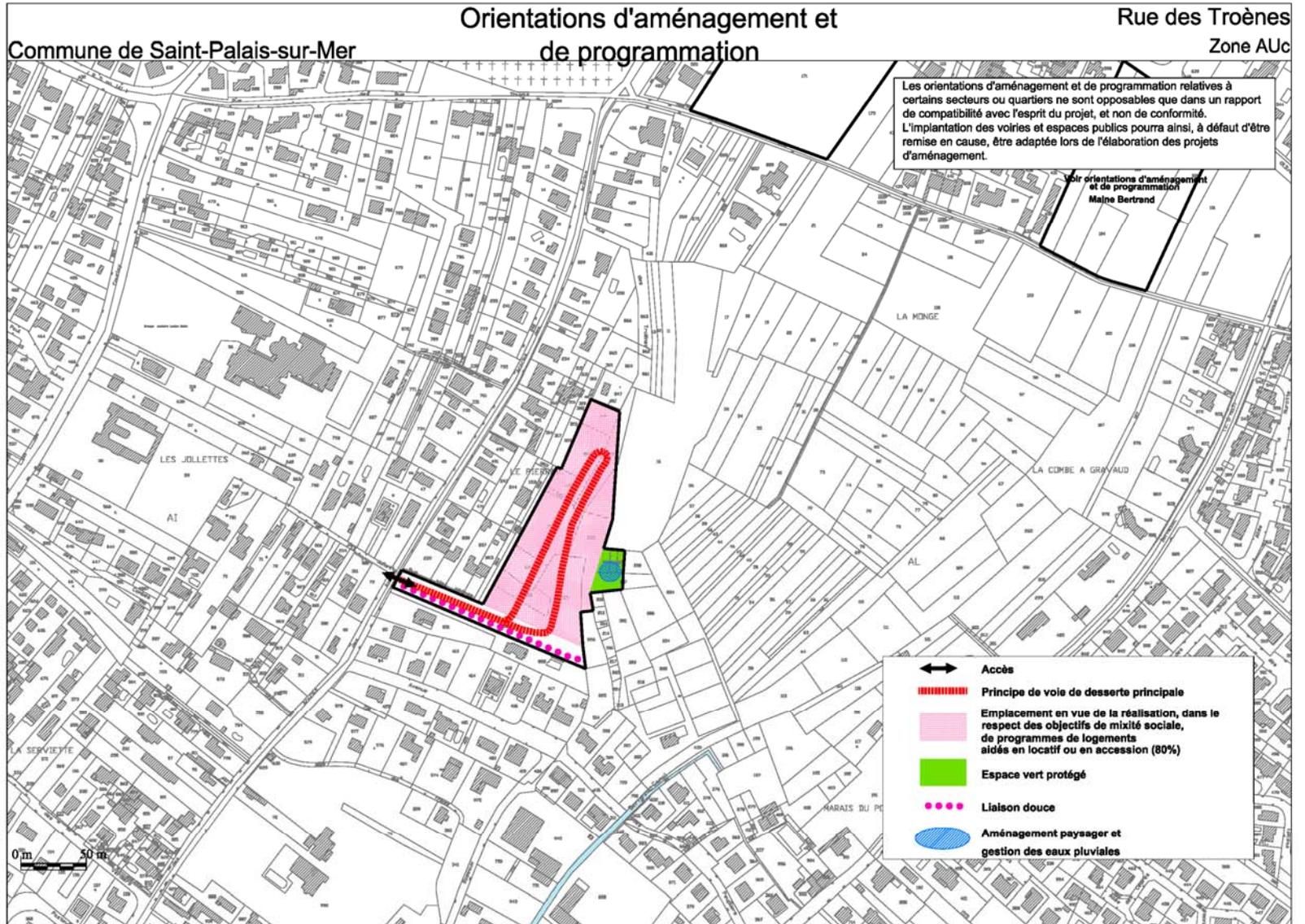
Mixité de l'habitat :

- Servitude spécifique pour réalisation d'une opération de logements aidés (80 %)

Gestion des eaux pluviales :

Aménagement d'un ouvrage adapté à réaliser au point bas de la zone. Ce dispositif devra être traité avec soin en raison de sa proximité avec la zone naturelle de « La Monge ». Il devra assurer le traitement et l'infiltration de la totalité des eaux ruisselées pour éviter de charger le Marais de Bernezac.

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



Secteur « Chemin du Rouge Gorge » (Secteur AUc)

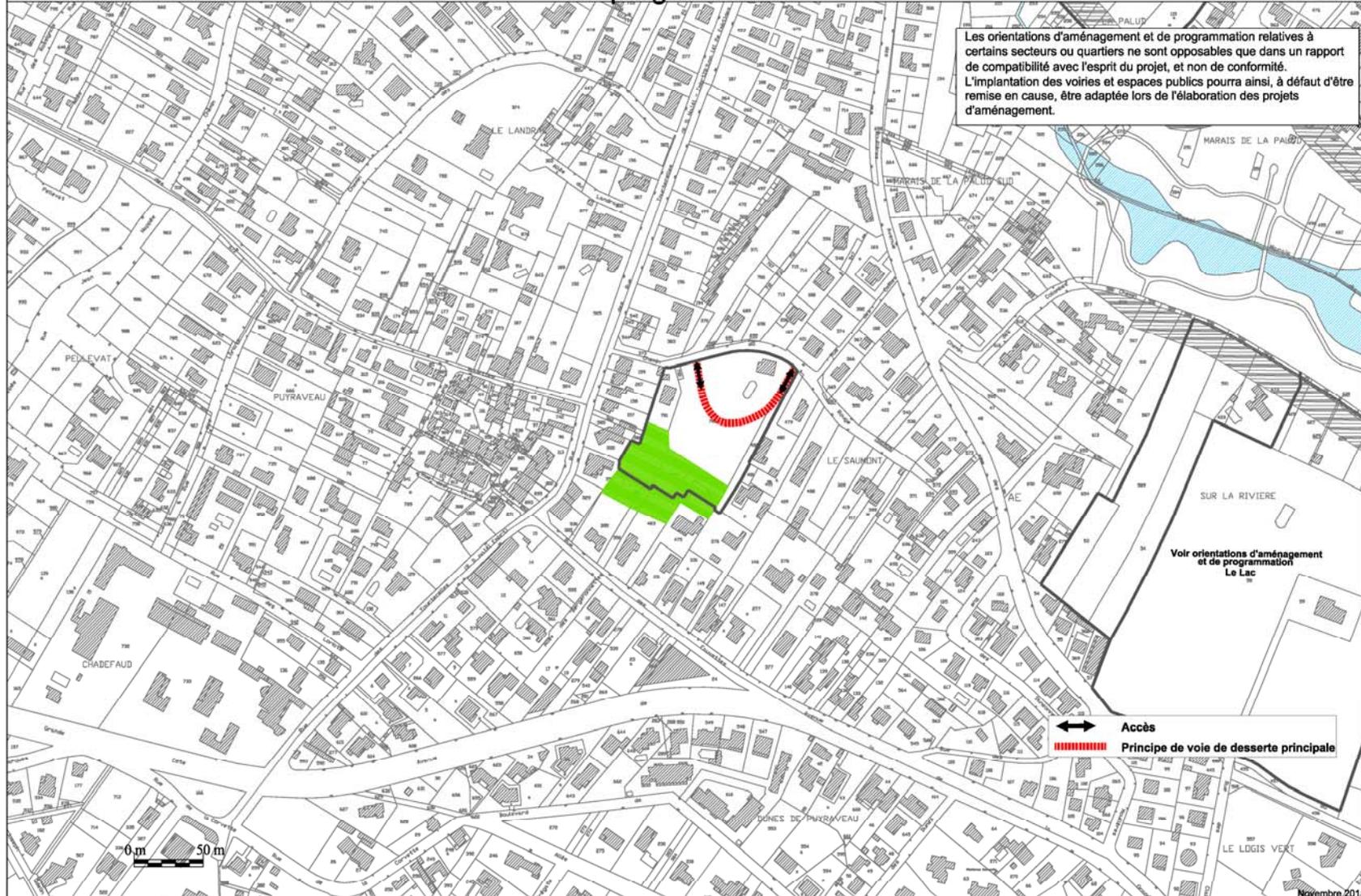


Problématique :

Terrains non bâtis insérés dans le tissu urbain

Secteur « Chemin du Rouge Gorge » (Secteur AUc)

<p style="text-align: center;">Orientations d'aménagement et de programmation</p> <p style="text-align: right;">Chemin du Rouge Gorge Zone AUc</p>  <p>Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité 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.</p> <p style="text-align: right;">Voie d'orientation d'aménagement et de programmation La L24</p> <p style="text-align: center;">↔ Accès - - - - - Principe de voie de desserte principale</p>	<p>Principes d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none">- Optimiser et requalifier l'urbanisation sur un « reliquat »- Assurer le lien avec les habitations existantes et les quartiers avoisinants- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site <p>Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine :</p> <p>Formes urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none">- habitat individuel <p>Desserte :</p> <ul style="list-style-type: none">. Desserte principale : « boucle » de desserte depuis le chemin du Rouge Gorge, sans effet de « raquette » <p>Paysage :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ambiance « champêtre » marquée par une trame végétale dense à l'intérieur des îlots (jardins particuliers) <p>Mixité de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none">- Intégration de 20% de logements aidés (locatifs ou en accession) en application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme (à partir de 5 logements)
--	---



Secteur « Maine Gaudin – rue du Logis » (Secteur AUc)

Extrait plan localisation



Problématique :

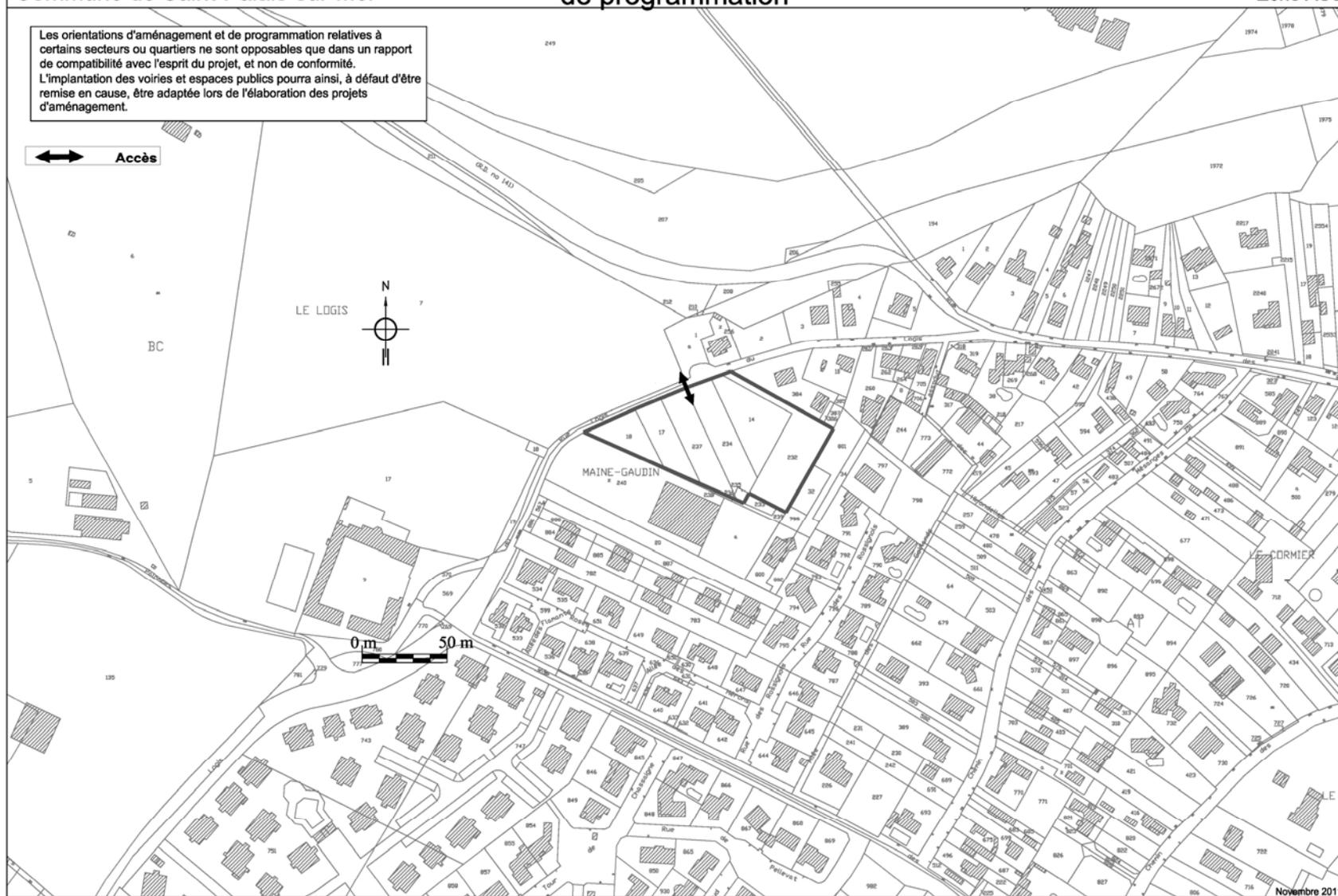
Terrains non bâtis insérés dans le tissu urbain
en face du camping et à proximité de la forêt

Secteur « Maine Gaudin – rue du Logis » (Secteur AUc)

<p>Commune de Saint-Palais-sur-Mer</p> <p style="text-align: center;">Orientations d'aménagement et de programmation</p> <p style="text-align: right;">Rue du Logis Zone AUc</p> <div data-bbox="280 459 586 531" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"><p>Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité. L'implantation des voies et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets d'aménagement.</p></div> 	<p>Principes d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none">- Optimiser et requalifier l'urbanisation sur un « reliquat »- Assurer le lien avec les habitations existantes et les quartiers avoisinants- imposer un accès unique pour ne pas multiplier les entrées-sorties le long de la rue du Logis (virage)- Conserver des espaces paysagers, jardins de qualité en raison de la proximité du Domaine du Logis, du camping et des espaces boisés <p>Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine :</p> <p>Formes urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none">- habitat individuel <p>Desserte :</p> <ul style="list-style-type: none">. Desserte « en impasse » depuis la rue du Logis avec accès unique à la zone (sécurité) <p>Paysage :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ambiance « champêtre » marquée par une trame végétale dense à l'intérieur des îlots (jardins particuliers) <p>Mixité de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none">- Intégration de 20% de logements aidés (locatifs ou en accession) en application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme (à partir de 5 logements)
---	---

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité 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.

←→ Accès



Secteur Moulin de Vessac Secteur 1AUc

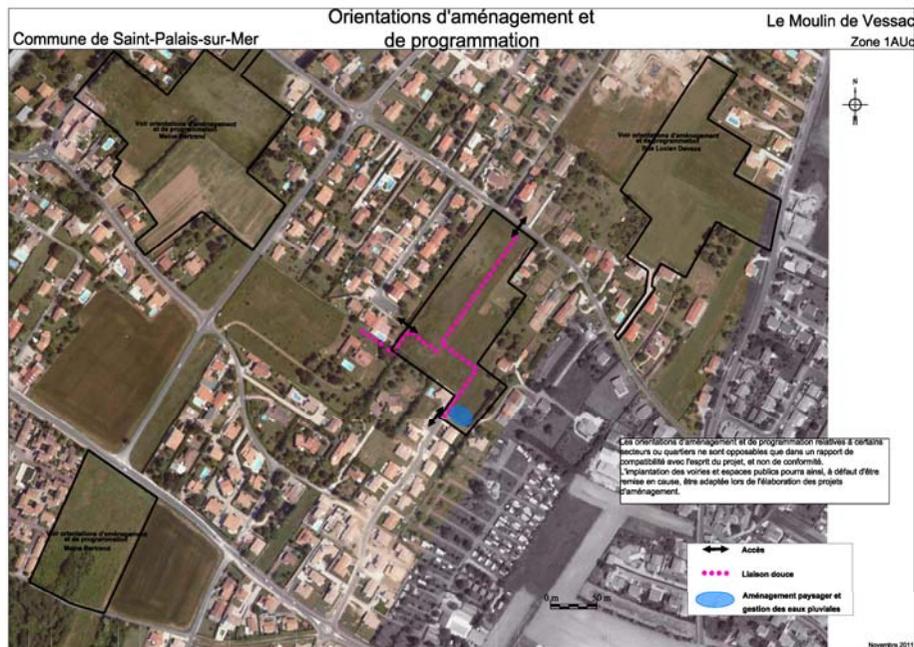


Problématiques :

Secteur libre au coeur de zones urbaines (quartiers de type pavillonnaire)..

Nécessité de développer l'urbanisation tout en créant une « coulée verte » nord-sud dans la partie est du territoire communal

Secteur Moulin de Vessac



Principes d'aménagement :

- Concevoir un nouveau quartier résidentiel au sein de quartiers existants
- Assurer le lien avec les habitations existantes et les quartiers avoisinants
- Créer une « coulée verte » (est) :
 - préserver les éléments de paysage intéressants
 - assurer le lien avec les espaces boisés du lieu-dit « Les Pins » à Bernezac, par des espaces verts, des voies de desserte plantées, des liaisons douces.
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site

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

Formes urbaines :

- Mixité entre habitat individuel groupé et habitat individuel

Desserte :

- . Desserte principale : voie nord sud raccordée aux rues existantes
- . Desserte secondaire : voie en « boucle » au sein de la zone pour optimiser l'utilisation du terrain
- . Trame de venelles et de cheminements piétons, vélos

- Développer les modes doux de déplacement (pistes cyclables, cheminements piétons...) : liaison douce vers l'ouest(Maine Bertrand, rue des Pervenches)

Gestion intégrée des eaux pluviales :

Aménagement d'un ouvrage (bassin d'orage), positionné au point bas de la zone. (la rue des Arums située à l'aval, ne peut subir aucune augmentation de débit car elle est équipée d'une chaussée drainante dont les capacités sont très limitées.
En fonction des études , du phasage des aménagements, il pourra être demandé la création d'ouvrages et de dispositifs de traitement des eaux pluviales complémentaires.

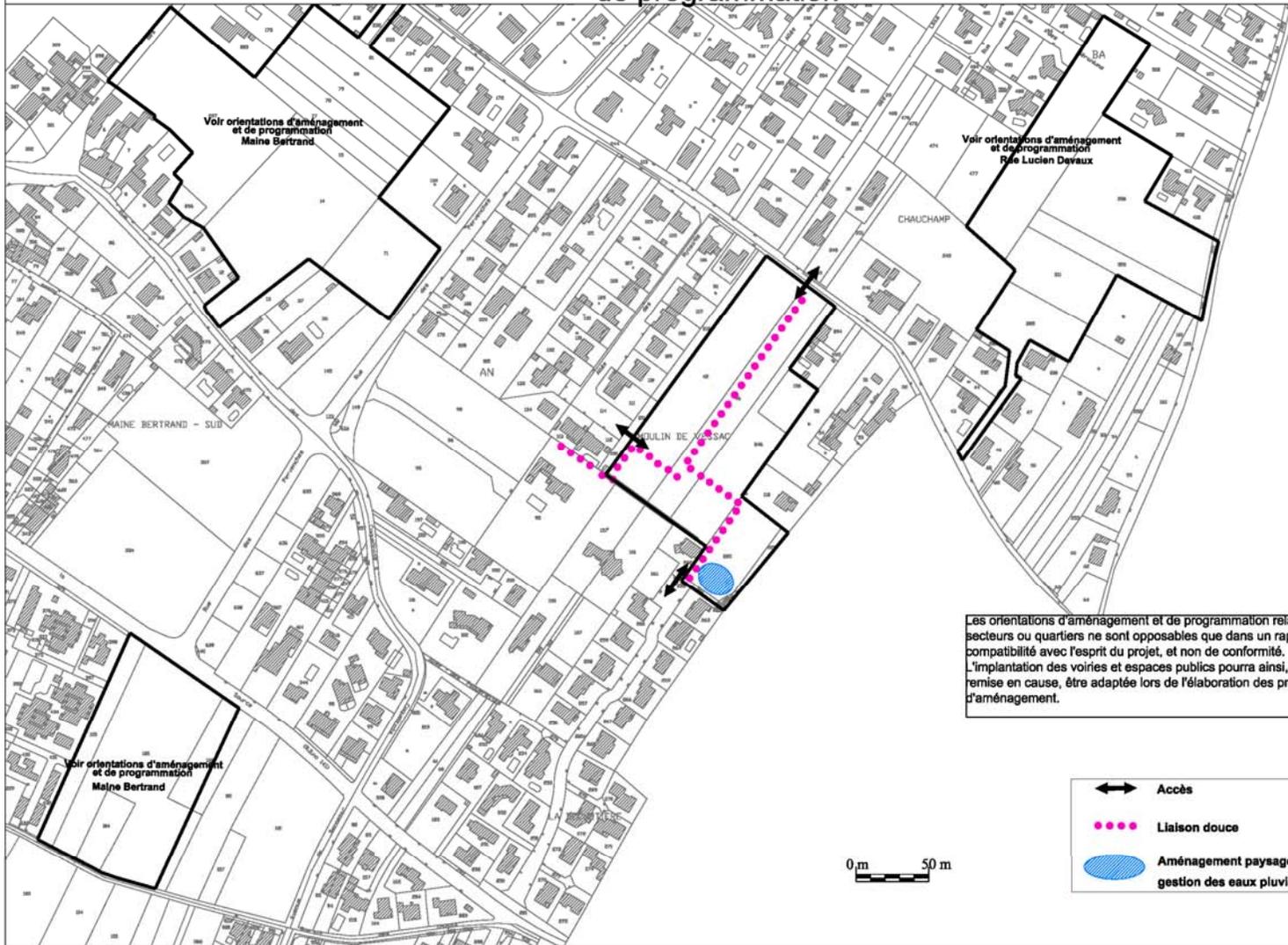
Paysage :

- Maintenir, valoriser ou replanter des éléments paysagers existants (haies, arbres isolés...)
- Ambiance « champêtre » marquée par une trame végétale dense à l'intérieur des îlots

Mixité de l'habitat :

- Intégration de 20% de logements aidés (locatifs ou en accession) en application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme (à partir de 5 logements).

Commune de Saint-Palais-sur-Mer **Orientations d'aménagement et de programmation** Le Moulin de Vessac
Zone 1AUc



Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité 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.

- ↔ Accès
- Liaison douce
- Aménagement paysager et gestion des eaux pluviales

Novembre 2011

Secteur Nord Lac – chemin de la Fontaine Secteur 1AUc

