

Pièce 5.1
Orientations d'Aménagement et de Programmation **sectorielles**

Dossier d'approbation – Décembre 2019



SOMMAIRE

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

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

Contenu

L'article R151-6 du Code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Forme

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

Effets

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

Identification graphique des OAP sectorielles



Dans le plan de zonage du PLUi (règlement graphique)



Dans le présent dossier des OAP (pages suivantes)

Légende des extraits de zonage de PPRN:

	Zone Re		Zone Ref		Camping en zone naturelle Défendabilité bonne (totale ou partielle)
	Zone Rs1		Zone Rs1f		Parcelles vierges en zone Os
	Zone Rs2		Zone Rs2f		
	Zone Rs3		Zone Rs3f		
	Zone Os		Zone Rts		
	Zone Bs1		Zone Osf		
	Zone Bs2		Zone V/s		
	Zone Rf		Zone Bs1f		
	Zone Vf				

Cote de référence à court terme (en mNGF) et ses limites d'application

5.00

Cote de référence à long terme (en mNGF) et ses limites d'application

5.00

LA COUARDE-SUR-MER

A5 – LE PETIT NOUE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- > Programme
 - **Superficie** : 6 167 m²
 - **Affectation**: 100 % de logements locatif social (collectifs et individuels groupés) et des espaces publics (placettes, aire de jeux)
 - **Nombre de logements** : 21 à 25 unités
- > Prescriptions écrites

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

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



B5 – AVENUE DE NOURALEINE

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

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

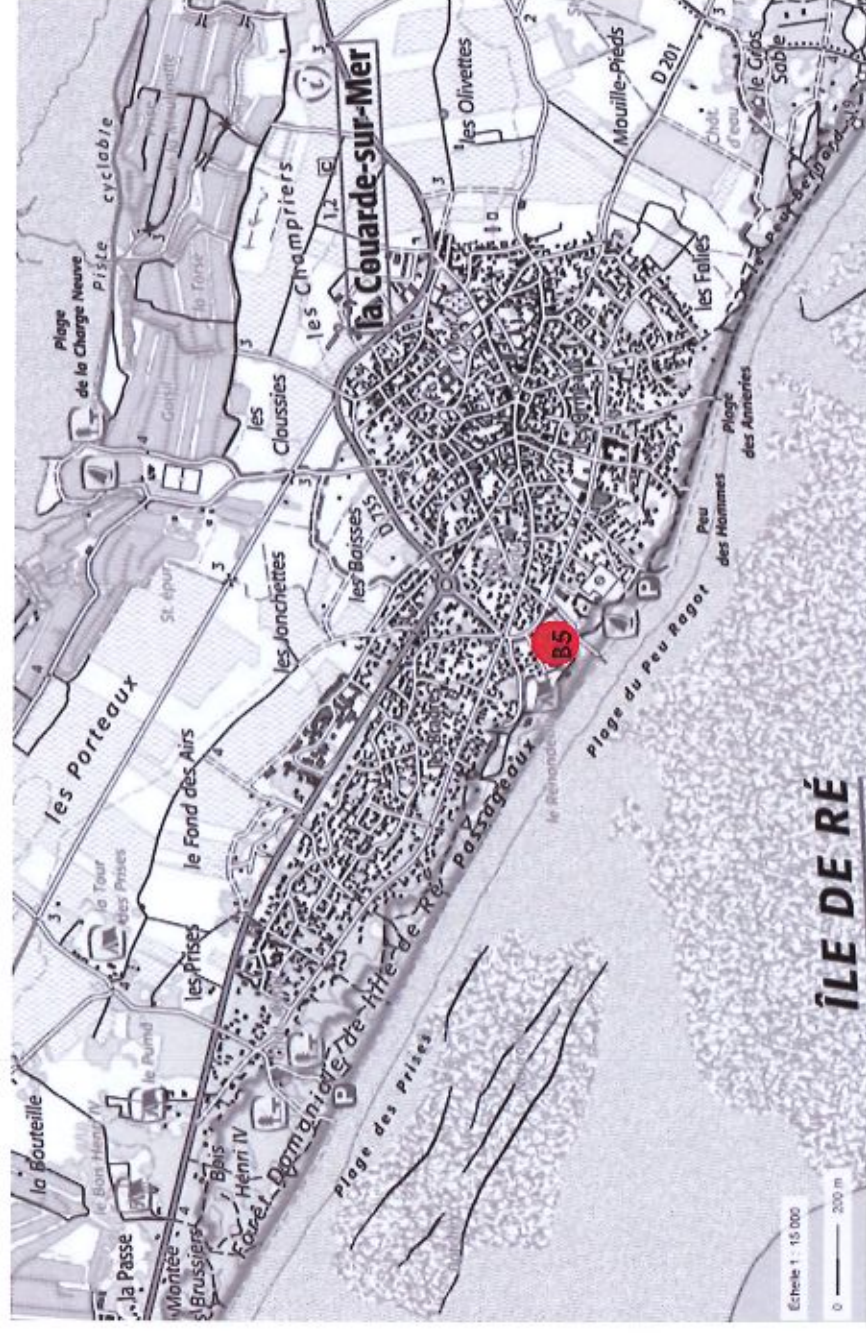
- > Zonage PLUi: Ua
- > Zonage PPRN: zone blanche et Bs



Extrait PPRN

Enjeux

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



B5 – AVENUE DE NOURALEINE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- > Programme
 - **Superficie** : 5 500 m²
 - **Affectation**: activités commerciales et tertiaires, hôtelières, commerciales et tertiaires
- > Prescriptions écrites

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

Poches de stationnement à créer.

> Prescriptions graphiques

- ■ Front urbain à créer et animer (bande d'accroche des commerces ou des terrasses commerciales).
- ↔ Principe de perméabilités piétons et cycles à créer en site propre et dans un cadre paysager (voie verte)



C5 - AVENUE D'ANTIOCHE

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

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

- > Zonage PLUi: Ua
> Zonage PPRN: Bs e+ RS3



Enjeux

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



C5 – AVENUE D'ANTIOCHE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- > Programme
 - **Superficie:** 2 510 m²
 - **Affectation:** logements en R+ 1 et commerces en RdC
 - **Nombre de logements:** 8 à 12 unités
- > Prescriptions graphiques
 - Principe d'accroche du front bâti à maintenir ou créer
 - ◄-.-.-► Principe de connexion piétons et cycles à créer en site propre et dans un cadre paysager (voie verte)
- > Prescriptions écrites
 - Commerces et services en rez-de-chaussée, et habitat et activités tertiaires en R+1
 - Stationnement à gérer en retrait de la rue
 - Cohérence et harmonie architecturales sur l'ensemble des constructions à assurer



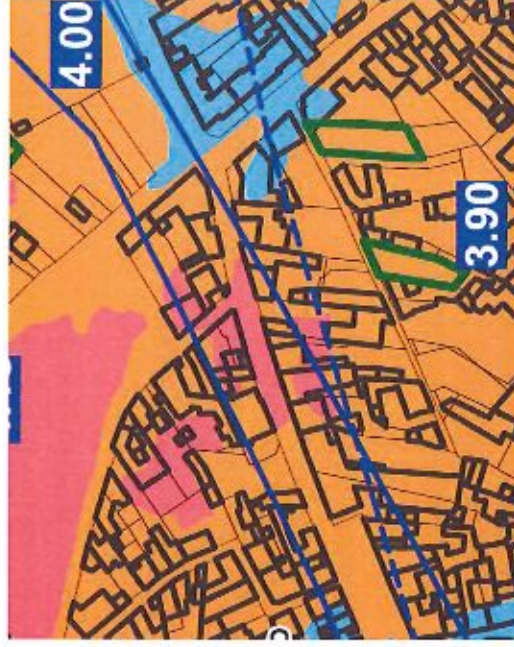
D5 - ILOT DE LA POSTE

/ DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

Description

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

- > Zonage PLUi: Ua
> Zonage PPRN: Os



Enjeux

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



D5 – ILOT DE LA POSTE

Périmètre de l'OAP

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

> Programme

- **Superficie** : 320 m²
- **Affectation**: commerces/services, logements.

> Prescriptions graphiques

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

> Prescriptions écrites

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



