

# Orientations d'Aménagement

Vu pour être annexé à la  
Délibération du Conseil  
Municipal du

Le Maire,

DCM lançant l'élaboration : 28 août 2008

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 6 janvier 2011

PLU approuvé par le Conseil Municipal : 1er décembre 2011

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 20 octobre 2012

Modification n°1 approuvée le : 21 octobre 2013

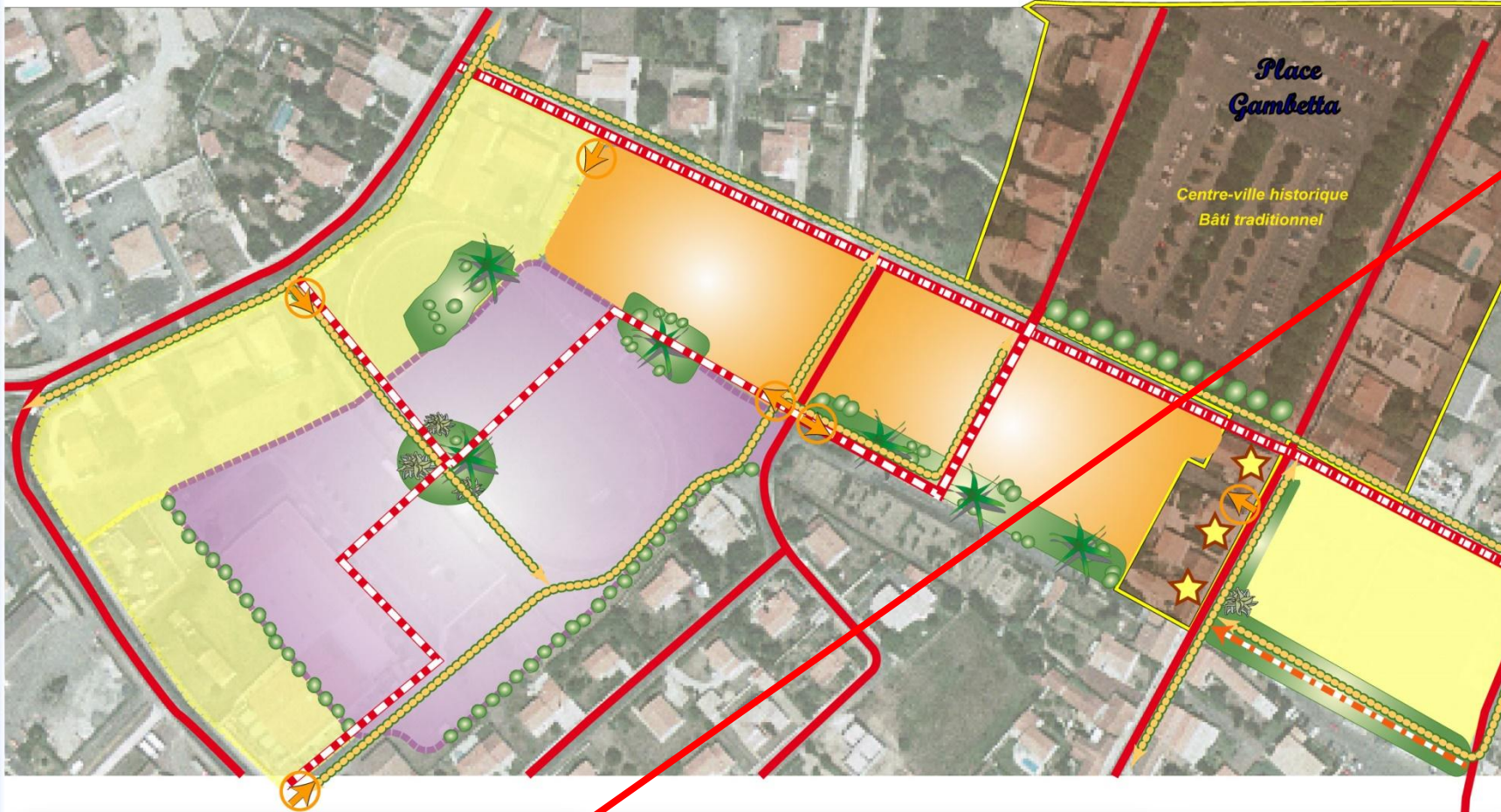
Modification n°2 approuvée le : 10 mai 2016



CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST  
1329 BO BIAUX D'ANJOU  
82330 MONTAUBAN  
Tel. 05 63 92 11 41  
Fax 05 63 92 25 47  
citadiasudouest@wanadoo.fr  
Site : www.citadia.com





L'habitat est dense, à l'image des formes urbaines et de l'organisation du bâti que l'on retrouve au coeur de la ville de Saint-Pierre d'Oléron. La réalisation de programmes de logements (individuel groupé et collectif) devra répondre à l'objectif de mixité urbaine et sociale et à des objectifs de densité. Cet aménagement urbain participera à la qualité du cadre de vie des habitants.

L'idée consiste à organiser un front bâti le long de la rue Dubois-Aubry et de la rue du colonel Durand. Le quartier sera composé de trois types de formes urbaines :

- des collectifs en R+2 aux abords de la place Gambetta
- des collectifs ou maisons en bande en partie Ouest en R+1
- des maisons individuelles groupées en partie centrale (R+1)

L'espace public sera aménagé de manière à créer des petites aires de stationnement groupées ainsi que des espaces verts permettant des respirations au coeur de cet îlot relativement dense.

De nouveaux accès devront être créés ainsi qu'un réseau de voie interne permettant une bonne circulation au coeur de l'îlot et la connexion avec la voirie existante (sans provoquer le "repli" du quartier sur soi).

La gestion des déplacements doux (piétons/cycles) sera assurée par l'aménagement d'un mail central planté le long de la rue Benjamin Delessert et complété par du maillage interne.

**Principes d'occupation de l'espace**

- Centre-ville historique composé d'un bâti traditionnel oléronnais
- Habitat, commerces et équipements : front bâti dense en R+1 à R+2 (variation de ligne de faîtage par légers décrochements) aligné sur mail planté
- Habitat, commerces, équipements : petits collectifs à l'alignement ou léger retrait en R+1 maximum
- Habitat : maisons mitoyennes (vocation habitat) > forte densité, hauteur limitée à 5 mètres
- Bâti existant à conserver

**Principes d'accès et de desserte**

- Principe d'accès à la zone à aménager
- Voirie de desserte principale à aménager
- "Zone 30" à aménager (accès multi-usagers, sécurisation)
- Voie en sens unique à aménager
- Principe de liaison douce à créer

**Principes paysagers et environnementaux**

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente
- Alignement arboré existant à valoriser ou à créer sur les espaces publics

**Principes techniques & réglementaires**

Superficie totale mobilisable : environ 5,6 ha  
 Superficie restante - VRD et espaces verts : environ 4,5 ha

Densité attendue : environ 40 à 80 logements/ha  
 Typologie des logements attendus :  
 > 30-40 % T1/T2  
 > 40-50 % T3/T4  
 > 15-25 % T5/T6  
 Part du parc de logement à vocation sociale : 25%

**Images de références de voirie à créer ou à requalifier (exemples non exhaustifs)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple et aménagement d'espaces verts, notamment pour les piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles





L'habitat est dense, à l'image des formes urbaines et de l'organisation du bâti que l'on retrouve au coeur de la ville de Saint-Pierre d'Oléron. La réalisation de programmes de logements (individuel groupé et collectif) devra répondre à l'objectif de mixité urbaine et sociale et à des objectifs de densité. Cet aménagement urbain participera à la qualité du cadre de vie des habitants.

L'idée consiste à organiser un front bâti le long de la rue Dubois-Aubry et de la rue du colonel Durand. Le quartier sera composé de trois types de formes urbaines :

- des collectifs en R+2 aux abords de la place Gambetta
- des collectifs ou maisons en bande en partie Ouest en R+1
- des maisons individuelles groupées en partie centrale (R+1)

L'espace public sera aménagé de manière à créer des petites aires de stationnement groupées ainsi que des espaces verts permettant des respirations au coeur de cet îlot relativement dense.

De nouveaux accès devront être créés ainsi qu'un réseau de voie interne permettant une bonne circulation au coeur de l'îlot et la connexion avec la voirie existante (sans provoquer le "repli" du quartier sur soi).

La gestion des déplacements doux (piétons/cycles) sera assurée par l'aménagement d'un mail central planté le long de la rue Benjamin Delessert et complété par du maillage interne.

**Principes d'occupation de l'espace**

- Centre-ville historique composé d'un bâti traditionnel oléronnais
- Habitat, commerces et équipements : front bâti dense en R+1 à R+2 (variation de ligne de faitage par légers décrochements) aligné sur mail planté
- Habitat, commerces, équipements : petits collectifs à l'alignement ou léger retrait en R+1 maximum
- Habitat : maisons mitoyennes (vocation habitat) > forte densité, hauteur limitée à 5 mètres
- Bâti existant à conserver

**Principes d'accès et de desserte**

- Principe d'accès à la zone à aménager
- Voirie de desserte principale à aménager
- "Zone 30" à aménager (accès multi-usagers, sécurisation)
- Principe de liaison douce à créer

**Principes paysagers et environnementaux**

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente
- Alignement arboré existant à valoriser ou à créer sur les espaces publics (principe de valorisation de perspectives afin de créer un boulevard paysager)

**Principes techniques & réglementaires**

Superficie totale mobilisable : environ 6,31 ha  
 Superficie restante - VRD et espaces verts : environ 5,04 ha  
 Densité attendue : environ 40 logements/ha  
**Typologie des logements attendus :**  
 > 20-25 % T1/T2  
 > 50-60 % T3/T4  
 > 15-30 % T5/T6  
 Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés.  
 Part du parc de logement à vocation sociale : 25 à 35%

**Images de références de voirie à créer ou à requalifier (exemples non exhaustifs)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)

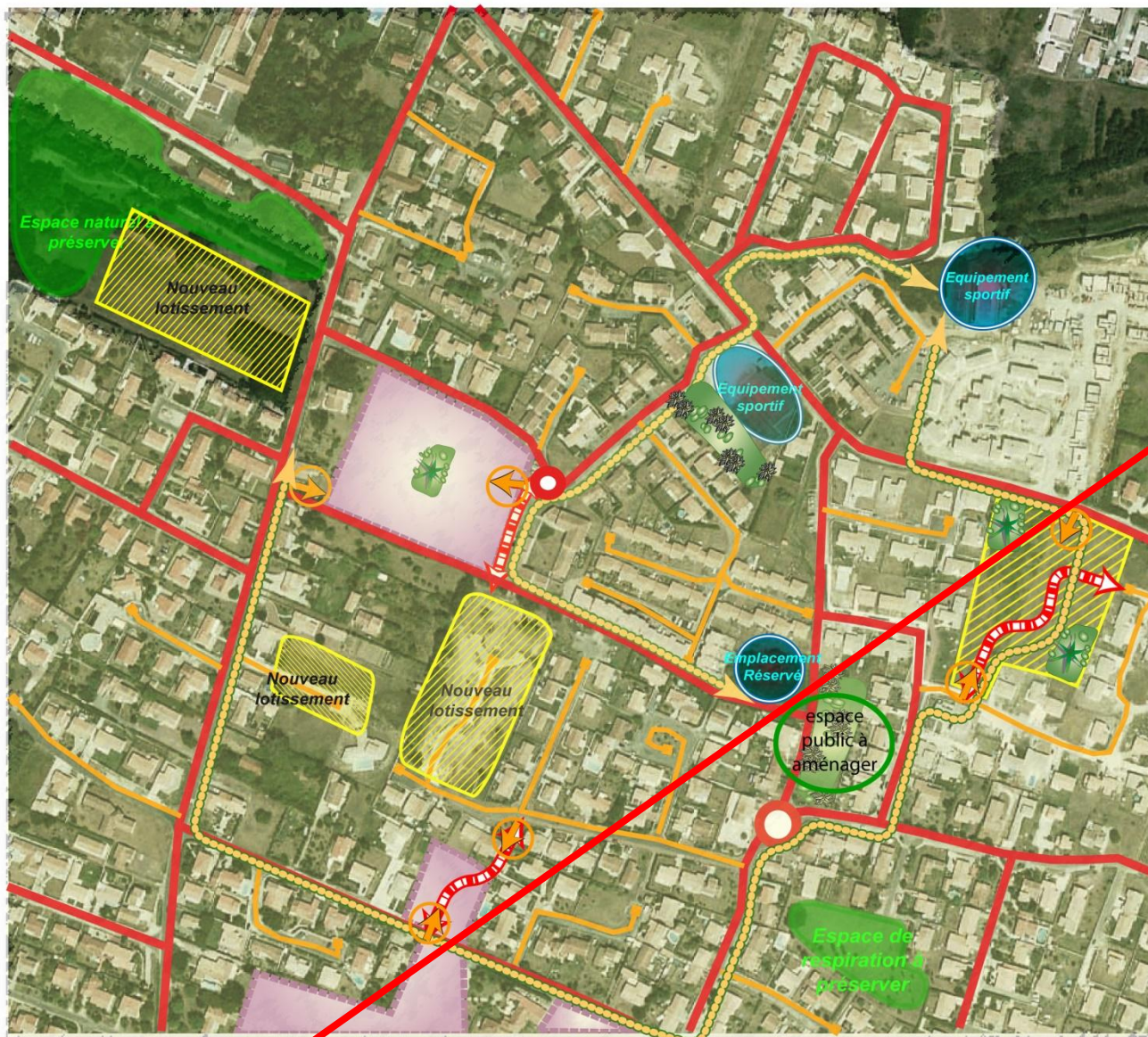


Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple et aménagement d'espaces verts, notamment pour les piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles





Profils de voirie à créer ou réaménager (exemple non exhaustif)

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie double sens et aménagement d'espaces verts, notamment pour les piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie sens unique)



### Principes d'occupation de l'espace

Densité moyenne : Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes)  
 > retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti,

Lotissement récent

Equipement sportif



Zone urbaine dense en continuité du centre ancien

### Principes d'accès et de desserte

Principe d'accès à la zone à aménager

Voie de desserte principale existante

Voies de desserte secondaire

Principe de desserte interne à aménager

Principe de liaison douce à créer

### Principes paysagers et environnementaux

Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente

Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

L'aménagement de ce quartier implique une forme urbaine dense. Ce secteur correspond aux extensions urbaines denses du cœur aggloméré de Saint-Pierre d'Oléron, qui a vocation à accueillir un tissu de densité moyenne pour intégrer les nouvelles constructions à la trame bâtie existante. Il est limitrophe du centre ancien. La réalisation de programmes de logements (individuel groupé et petit collectif) devra répondre à l'objectif de mixité urbaine et sociale. Cet aménagement urbain participera à la qualité du cadre de vie des habitants.

L'idée consiste à organiser un front bâti le long de la route de la Boirie. Le quartier sera composé de deux formes d'habitat :

- un habitat sous la forme de "petit collectif" dans des ensembles de densité relativement forte, avec une hauteur de bâti maximale de 6 mètres.
- un habitat de type individuel groupé, sur des parcelles de petite taille, avec une hauteur de bâti maximale de 5 mètres.

L'espace public sera aménagé de manière à créer des petites aires de stationnement groupées ainsi que des espaces verts permettant des respirations au cœur de cet îlot relativement dense.

La trame viaire nouvellement créée sera connectée à la route du Fief Norseau, à la route d'Arceau et la route des Allées. Un réseau de circulations piétonnes et cyclables sera créé dans le quartier et devra permettre de rejoindre les équipements et les espaces publics en projet.

La gestion des déplacements doux (piétons/cycles) sera assurée par l'aménagement de mails plantés le long des axes principaux (introduction d'espaces verts en lien avec le front bâti) et complétée par une voie douce desservant l'ensemble des secteurs à urbaniser.

Superficie totale mobilisable : environ 1,08 ha au total

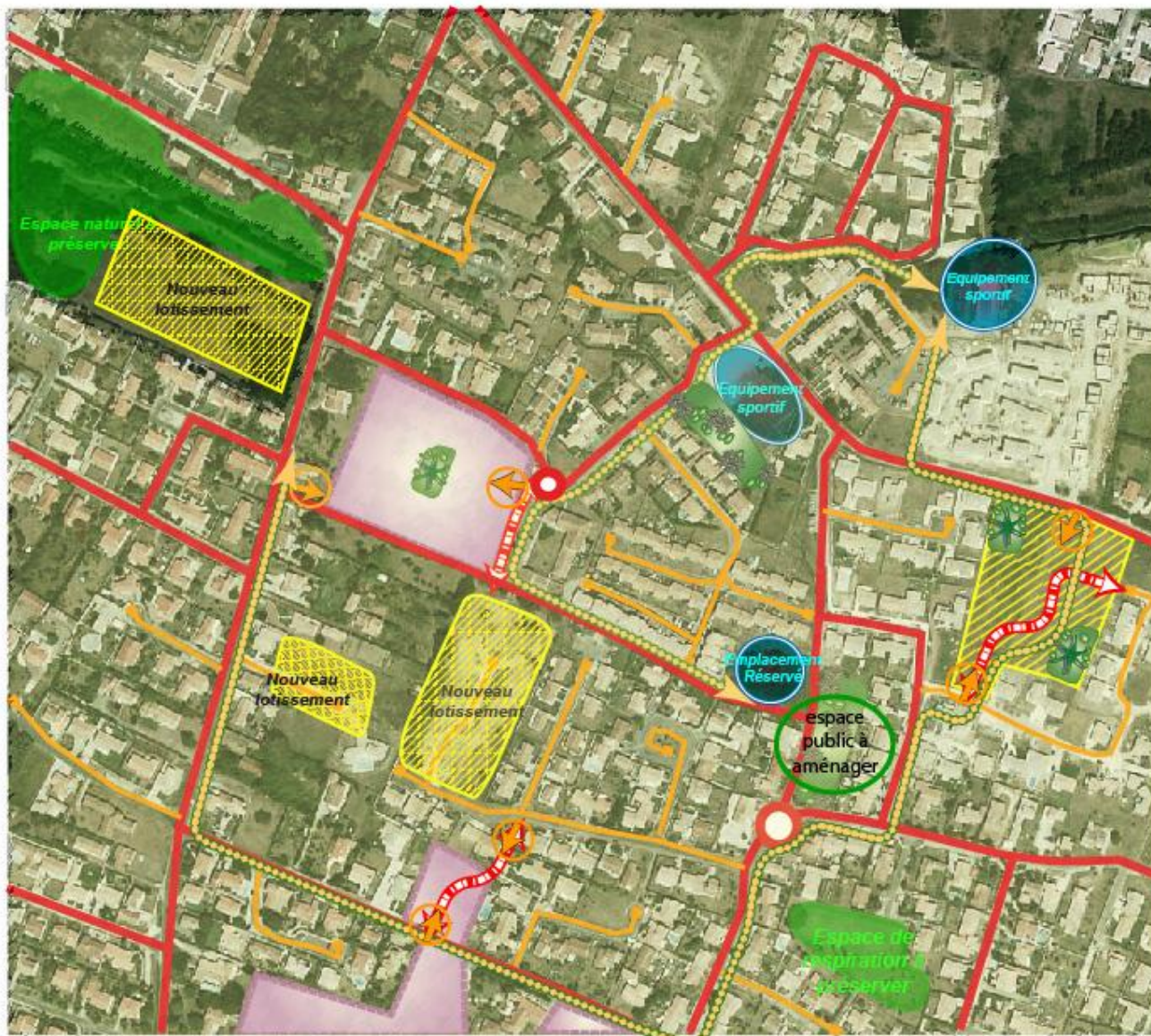
Superficie restante - 20 % de VRD : 8 717 m<sup>2</sup>

Densité attendue : 20 à 25 logements / ha

Typologie des logements : T1/T2 : 10-15 % > T3/T4 : 50-55 % > T5 et plus : 30-40 %

Part du parc social : 25 à 35 %





**Profils de voirie à créer ou réaménager (exemple non exhaustif)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre défilé (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie double sens et aménagement d'espaces verts, notamment pour les piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie sens unique)



**Principes d'occupation de l'espace**

Densité moyenne : Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes)  
 > retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti,

Lotissement récent



Zone urbaine dense en continuité du centre ancien

Equipement sportif

**Principes d'accès et de desserte**

Principe d'accès à la zone à aménager

Voirie de desserte principale existante

Voies de desserte secondaire

Principe de desserte interne à aménager

Principe de liaison douce à créer

**Principes paysagers et environnementaux**

Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente

Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

L'aménagement de ce quartier implique une forme urbaine dense. Ce secteur correspond aux extensions urbaines denses du coeur aggloméré de Saint-Pierre d'Oléron, qui a vocation à accueillir un tissu de densité moyenne pour intégrer les nouvelles constructions à la trame bâtie existante. Il est limitrophe du centre ancien. La réalisation de programmes de logements (individuel groupé et petit collectif) devra répondre à l'objectif de mixité urbaine et sociale. Cet aménagement urbain participera à la qualité du cadre de vie des habitants.

L'idée consiste à organiser un front bâti le long de la route de la Boirie. Le quartier sera composé de deux formes d'habitat :

- un habitat sous la forme de "petit collectif" dans des ensembles de densité relativement forte, avec une hauteur de bâti maximale de 6 mètres.
- un habitat de type individuel groupé, sur des parcelles de petite taille, avec une hauteur de bâti maximale de 5 mètres.

L'espace public sera aménagé de manière à créer des petites aires de stationnement groupées ainsi que des espaces verts permettant des respirations au coeur de cet îlot relativement dense.

La trame viaire nouvellement créée sera connectée à la route du Fief Norceau, à la route d'Arceau et la route des Allées. Un réseau de circulations piétonnes et cyclables sera créé dans le quartier et devra permettre de rejoindre les équipements et les espaces publics en projet.

La gestion des déplacements doux (piétons/cycles) sera assurée par l'aménagement de mails plantés le long des axes principaux (introduction d'espaces verts en lien avec le front bâti) et complétée par une voie douce desservant l'ensemble des secteurs à urbaniser.

Superficie totale mobilisable : environ 1,08 ha au total  
 Superficie restante - 20 % de VRD : 8 717 m<sup>2</sup>

Densité attendue : 20 à 25 logements / ha

Typologie des logements : T1/T2 : 10-15 % → T3/T4 : 50-55 % → T5 et plus : 30-40 %  
 Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés.  
 Part du parc social : 25 à 35 %.





**Principes d'occupation de l'espace**

Densité moyenne : Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes)  
 > retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti

- Lotissement récent
- Bâti existant à conserver
- Zone urbaine dense en continuité du centre ancien

**Principes d'accès et de desserte**

- Principe d'accès à la zone à aménager
- Voirie de desserte principale à aménager
- Voies de desserte interne
- Principe de desserte interne à aménager
- Principe de liaison douce à créer

**Principes paysagers et environnementaux**

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente
- Alignement arboré existant ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone et gestion des covisibilités avec des secteurs urbanisés)

L'aménagement de ce quartier implique une forme urbaine dense. Ce secteur correspond aux extensions urbaines denses du cœur aggloméré de Saint-Pierre d'Oléron, qui a vocation à accueillir des nouvelles constructions plus denses que celles de la trame bâtie existante. Il est proche du centre ancien. La réalisation de programmes de logements (individuel groupé et/ou petit collectif organisé autour d'un espace public végétalisé central) devra répondre à l'objectif de mixité urbaine et sociale. Cet aménagement urbain participera à la qualité du cadre de vie des habitants.

L'idée consiste à organiser un front bâti le long de la route de la Boirie. Le quartier sera composé de deux formes d'habitat :  
 - un habitat sous la forme de "petits collectifs" dans des ensembles de densité relativement forte, avec une hauteur de bâti maximale de 6,5 mètres.  
 - un habitat de type individuel groupé, sur des parcelles de petite taille, avec une hauteur de bâti maximale de 6,5 mètres.

L'espace public sera aménagé de manière à créer des petites aires de stationnement groupées ainsi que des espaces verts permettant des respirations au cœur de cet îlot relativement dense.

La trame viaire nouvellement créée sera connectée à la route du Fief Norteau, à l'avenue du Moulin Blanc et la route des Allées. Un réseau de circulations piétonnes et cyclables sera créé dans le quartier et devra permettre de rejoindre les équipements et les espaces publics en projet au Nord de ce secteur.

Superficie totale mobilisable : env. 2,30 ha  
 Superficie restante - 20% de VRD : env. 1,8 ha  
 Densité attendue : 25 à 30 log./ha  
 Typologie des logements attendus : 10-15 % T1/T2 > 50-55 % T3/T4 > 30-40 % T5/T6  
 Part du parc de logement à vocation sociale : 25 à 35%

**Profils de voirie à créer ou réaménager (exemple non exhaustif)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie double sens et aménagement d'espaces verts, notamment pour les piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie sens unique)







Principes d'occupation de l'espace

- Densité moyenne : Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes)  
> retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti
- Lotissement récent
- Bâti existant à conserver
- Zone urbaine dense en continuité du centre ancien

Principes d'accès et de desserte

- Principe d'accès à la zone à aménager
- Voirie de desserte principale à aménager
- Voies de desserte interne
- Principe de desserte interne à aménager
- Principe de liaison douce à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente
- Alignement arboré existant ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone et gestion des covisibilités avec des secteurs urbanisés)

L'aménagement de ce quartier implique une forme urbaine dense. Ce secteur correspond aux extensions urbaines denses du cœur aggloméré de Saint-Pierre d'Oléron, qui a vocation à accueillir des nouvelles constructions plus denses que celles de la trame bâtie existante. Il est proche du centre ancien. La réalisation de programmes de logements (individuel groupé et/ou petit collectif organisé autour d'un espace public végétalisé central) devra répondre à l'objectif de mixité urbaine et sociale. Cet aménagement urbain participera à la qualité du cadre de vie des habitants.

L'idée consiste à organiser un front bâti le long de la route de la Boirie. Le quartier sera composé de deux formes d'habitat :  
 - un habitat sous la forme de "petits collectifs" dans des ensembles de densité relativement forte, avec une hauteur de bâti maximale de 6,5 mètres.  
 - un habitat de type individuel groupé, sur des parcelles de petite taille, avec une hauteur de bâti maximale de 6,5 mètres.

L'espace public sera aménagé de manière à créer des petites aires de stationnement groupées ainsi que des espaces verts permettant des respirations au cœur de cet îlot relativement dense.

La trame viaire nouvellement créée sera connectée à la route du Fief Nordeau, à l'avenue du Moulin Blanc et la route des Allées. Un réseau de circulations piétonnes et cyclables sera créé dans le quartier et devra permettre de rejoindre les équipements et les espaces publics en projet au Nord de ce secteur.

Profils de voirie à créer ou réaménager (exemple non exhaustif)

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie double sens et aménagement d'espaces verts, notamment pour les piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie sens unique)



Superficie totale mobilisable : env. 2,30 ha  
 Superficie restante - 20% de VRD : env. 1,8 ha  
 Densité attendue : 25 à 30 log./ha  
 Typologie des logements attendus : 10-15 % T1/T2 > 50-55 % T3/T4 > 30-40 % T5/T6  
 Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés.  
 Part du parc de logement à vocation sociale : 25 à 35%





### Principes d'occupation de l'espace

- Densité moyenne : Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes) > retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti
- Hameau de Maisonneuve composé de bâti ancien et traditionnel
- Lotissement récent
- Réserves d'urbanisation. (Zones 1AUc fermées à l'urbanisation sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU)
- Colonie de vacances existante

### Principes d'accès et de desserte

- Principe d'accès à la zone à aménager
- Voirie de desserte principale existante
- Principe de desserte interne à aménager
- Principe de liaison douce existante ou à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente
- Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

L'aménagement de ce secteur consiste à développer le hameau de Maisonneuve en s'appuyant sur des espaces déjà occupés par l'urbanisation. Il implique de créer une forme urbaine de densité moyenne. Les nouvelles constructions devront être intégrées à la trame bâtie existante. Les prescriptions architecturales et urbanistiques intégrées au règlement devront être soigneusement respectées dans les nouvelles constructions.

Cet aménagement participera à la qualité du cadre de vie des habitants. Concernant la colonie de vacances de la ville Bobigny, celle-ci fait l'objet d'un classement particulier au plan de zonage, notamment pour permettre l'extension et l'évolution de l'activité actuelle (colonie située en secteur urbain).

L'espace public sera aménagé de manière à créer des petites aires de stationnement groupées et des espaces verts permettant des respirations au coeur de cet îlot relativement dense.

La trame viaire à réaménager et nouvellement à créer en partie seulement sera connectée à la route de l'océan à Maisonneuve, à la route du Curois et la route des Petites Landes. Un réseau de circulations piétonnes et cyclables sera créé dans le hameau.

Les liaisons douces devront desservir les nouveaux secteurs bâtis en les connectant en toute sécurité avec le hameau ancien (introduction d'espaces verts en lien avec le front bâti) et complété par une voie douce desservant l'ensemble du secteur à urbaniser.

**Profils de voirie à créer ou réaménager (exemple non exhaustif)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



Superficie totale mobilisable : env. 6 344 m<sup>2</sup>  
 Superficie restante - 10% de VRD : env. 5710 m<sup>2</sup>  
 Densité attendue : 25 à 30 log./ha  
 Typologie des logements attendus : 10-15 % T1/T2 > 50-55 % T3/T4 > 30-40 % T5/T6  
 Part du parc de logement à vocation sociale : 20 à 25%





### Principes d'occupation de l'espace

- Densité moyenne : Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes) > retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti
- Hameau de Maisonneuve composé de bâti ancien et traditionnel
- Lotissement récent
- Réserves d'urbanisation. (Zones 1AUc fermées à l'urbanisation sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU)
- Colonie de vacances existante

### Principes d'accès et de desserte

- Principe d'accès à la zone à aménager
- Voirie de desserte principale existante
- Principe de desserte interne à aménager
- Principe de liaison douce existante ou à créer

### Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente
- Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

L'aménagement de ce secteur consiste à développer le hameau de Maisonneuve en s'appuyant sur des espaces déjà occupés par l'urbanisation. Il implique de créer une forme urbaine de densité moyenne. Les nouvelles constructions devront être intégrées à la trame bâtie existante. Les prescriptions architecturales et urbanistiques intégrées au règlement devront être soigneusement respectées dans les nouvelles constructions.

Cet aménagement participera à la qualité du cadre de vie des habitants. Concernant la colonie de vacances de la ville Bobigny, celle-ci fait l'objet d'un classement particulier au plan de zonage, notamment pour permettre l'extension et l'évolution de l'activité actuelle (colonie située en secteur urbain).

L'espace public sera aménagé de manière à créer des petites aires de stationnement groupées et des espaces verts permettant des respirations au coeur de cet îlot relativement dense.

La trame viaire à réaménager et nouvellement à créer en partie seulement sera connectée à la route de l'océan à Maisonneuve, à la route du Curois et la route des Petites Landes. Un réseau de circulations piétonnes et cyclables sera créé dans le hameau.

Les liaisons douces devront desservir les nouveaux secteurs bâtis en les connectant en toute sécurité avec le hameau ancien (introduction d'espaces verts en lien avec le front bâti) et complété par une voie douce desservant l'ensemble du secteur à urbaniser.

Superficie totale mobilisable : env. 6 344 m<sup>2</sup>  
 Superficie restante - 10% de VRD : env. 5710 m<sup>2</sup>  
 Densité attendue : 25 à 30 log./ha  
 Typologie des logements attendus - 40-45% T1/T2 > 50-55% T3/T4 > 30-40% T5/T6  
 Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés.  
 Part du parc de logement à vocation sociale - 20 à 25%

**Profils de voirie à créer ou réaménager (exemple non exhaustif)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)




Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles







Principes d'occupation de l'espace

- Densité moyenne : habitat individuel groupé (maisons mitoyennes) à l'image du bourg de Rulong > 20 à 25 logements / ha attendus, retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti 
- Hameau dense de "Rulong" occupé par un bâti traditionnel dense
- Extension urbaine du hameau de "Rulong" caractérisée par un habitat de type pavillonnaire
- Zone rouge du PPRn "Ile d'Oléron"
- Limite franche d'urbanisation bâti / non bâti (au sens de la loi Littoral)

Principes d'accès et de desserte

- Principe d'accès à la zone à aménager
- Voirie de desserte principale existante
- Voies de desserte interne à créer
- Principe de liaison douce à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente
- Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

L'aménagement de ces "dents creuses" respecte les principes de densité de la trame urbaine existante en périphérie.

Dans le souci de structurer un maillage urbain cohérent, deux types de densités sont préconisées.

- un tissu dense,
- un tissu un peu plus aéré.

Un maillage de circulations douces peut être envisagé pour rejoindre les équipements voisins et se connecter au réseau déjà existant.

La végétation existante pourrait être conservée au maximum, de nouveaux espaces publics sont à créer, notamment un espace central au coeur de l'îlot le plus dense

Les connexions nouvelles à créer avec la desserte routière principale devront assurer une bonne visibilité des carrefours.

Principes de voirie à créer ou à requalifier (exemple non exhaustif)

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



Superficie mobilisable : env. 8 795 m<sup>2</sup> au total

Densité attendue : 15 à 20 log/ha et 20 à 25 log/ha

Typologie idéale des logements : T1/T2 : 10-15% > T3/T4 : 50-55% > T5 et plus : 30-40%

Part du parc social : 25 à 35 %





- Principes d'occupation de l'espace**
- Densité moyenne : habitat individuel groupé (maisons mitoyennes) à l'image du bourg de Rulong > 20 à 25 logements / ha attendus, retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti 
  - Hameau dense de "Rulong" occupé par un bâti traditionnel dense
  - Zone rouge du PPRn "Ile d'Oléron"
  - Extension urbaine du hameau de "Rulong" caractérisée par un habitat de type pavillonnaire
  - Limite franche d'urbanisation bâti / non bâti (au sens de la loi Littoral)
- Principes d'accès et de desserte**
- Principe d'accès à la zone à aménager
  - Voirie de desserte principale existante
  - Voies de desserte interne à créer
  - Principe de liaison douce à créer
- Principes paysagers et environnementaux**
- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente
  - Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

**L'aménagement de ces "dents creuses" respecte les principes de densité de la trame urbaine existante en périphérie.**

Dans le souci de structurer un maillage urbain cohérent, deux types de densités sont préconisées.

- un tissu dense,
- un tissu un peu plus aéré.

Un maillage de circulations douces peut être envisagé pour rejoindre les équipements voisins et se connecter au réseau déjà existant.

La végétation existante pourrait être conservée au maximum, de nouveaux espaces publics sont à créer, notamment un espace central au coeur de l'îlot le plus dense

Les connexions nouvelles à créer avec la desserte routière principale devront assurer une bonne visibilité des carrefours.

**Profils de voirie à créer ou à requalifier (exemple non exhaustif)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



Superficie mobilisable : env. 8 795 m<sup>2</sup> au total

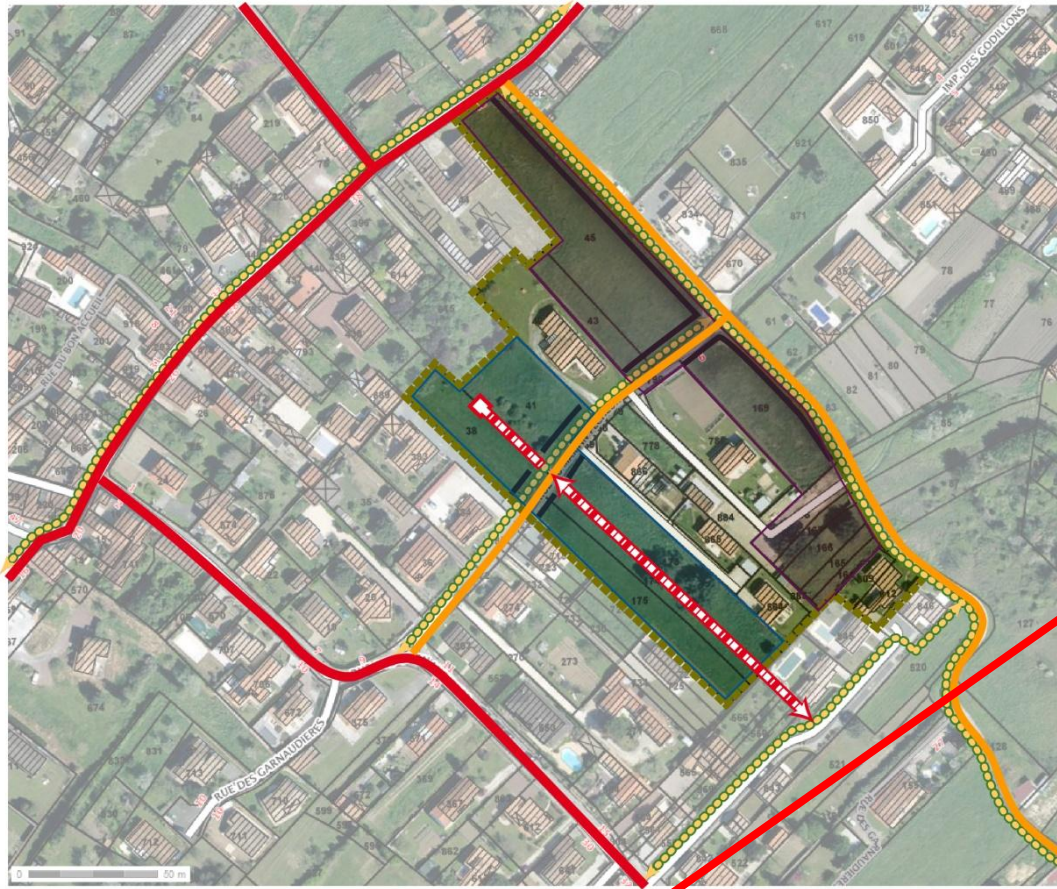
Densité attendue : 15 à 20 log/ha et 20 à 25 log/ha

Typologie idéale des logements : T1/T2 : 10-15% → T3/T4 : 50-55% → T5 et plus : 30-40%

Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés.

Part du parc social : 25 à 35%





La zone AUC est réservée à l'habitat relativement dense, à l'image des secteurs UBb. Ils sont situés en périphérie des villages de Saint-Pierre et de La Cotinière, occupés par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine. La zone AUC du secteur du "Martin Pêcheur / Loubines" est aujourd'hui ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone est fixé dans le règlement écrit du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur AUC "Martin Pêcheur / Loubines" est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat intermédiaire, habitat individuel simple, petit collectif,...). Il bénéficie d'une localisation stratégique à proximité immédiate du centre-ville de La Cotinière et des principaux équipements, commerces et services présents sur ce secteur touristique. Le secteur est attractif également de par sa proximité avec le littoral (lieu de forte fréquentation en période estivale).

L'aménagement de ce secteur vise à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement sous la forme de maisons individuelles denses et/ou de petits collectifs. Il implique de créer une urbanisation relativement compacte afin de rester dans des formes urbaines proches du bâti existant. Il est proposé de créer un front bâti le long du chemin de Loubines et du chemin du Martin Pêcheur.

Les nouvelles constructions devront être intégrées à la trame bâtie existante. Des prescriptions architecturales et urbanistiques devront être soigneusement respectées dans les nouvelles constructions.

La gestion des déplacements doux (piétons/cycles) sera assurée par l'aménagement d'une voie dédiée le long du Chemin du Martin Pêcheur qui traverse la zone du Nord au Sud et une deuxième liaison douce le long du Chemin de Loubines. Ces liaisons douces pourraient être utilement connectées au réseau cyclable de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron situé Route des Mourauds.

Il est prévu également la réalisation de deux voies internes à la zone dont l'une se terminerait en impasse (partie Ouest de la zone) et la seconde permettrait de connecter le Chemin du Martin Pêcheur et le Chemin de Loubines.

**Principes d'occupation de l'espace**

- Densité moyenne: Habitat individuel groupé > retrait de 0 à 5 mètres, > construction sur au moins une limite séparative, matérialisation d'un front bâti sur le Chemin des Loubines

**Principes d'accès et de desserte**

- Voirie de desserte principale existante
- Voies de desserte secondaire existante (ER n°16 destiné à la création d'une voie de 6 m de largeur)
- Voies de desserte interne à créer
- Principe de liaison douce existante ou à créer

**Principes paysagers et environnementaux**

- Espace libre en herbe et alignement arboré existant à valoriser ou à créer

**Éléments de programmation**

- Ilots d'habitat moyennement dense : densité brute attendue de 20 à 25 logements/ha
- Surface totale de la zone AUC : 20 135 m<sup>2</sup>
- Surface existante non bâtie : 12 635 m<sup>2</sup>
- Nombre de logements attendus : environ 20 à 25 unités

- Un phasage en deux temps est proposé sur cette zone AUC au regard de la superficie importante de la zone :
  - Phase 1 : ouverture 2015/2017
  - Phase 2 : ouverture 2017/2020

**Photographies de voirie à créer ou à requalifier (exemple non exhaustif)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)







La zone AUC est réservée à l'habitat relativement dense, à l'image des secteurs UBb. Ils sont situés en périphérie des villages de Saint-Pierre et de La Cotinière, occupés par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine. La zone AUC du secteur du "Martin Pêcheur / Loubines" est aujourd'hui ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone est fixé dans le règlement écrit du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur AUC "Martin Pêcheur / Loubines" est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat intermédiaire, habitat individuel simple, petit collectif,...). Il bénéficie d'une localisation stratégique à proximité immédiate du centre-ville de La Cotinière et des principaux équipements, commerces et services présents sur ce secteur touristique. Le secteur est attractif également de par sa proximité avec le littoral (lieu de forte fréquentation en période estivale).


L'aménagement de ce secteur vise à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement sous la forme de maisons individuelles denses et/ou de petits collectifs. Il implique de créer une urbanisation relativement compacte afin de rester dans des formes urbaines proches du bâti existant. Il est proposé de créer un front bâti le long du chemin de Loubines et du chemin du Martin Pêcheur.

Les nouvelles constructions devront être intégrées à la trame bâtie existante. Des prescriptions architecturales et urbanistiques devront être soigneusement respectées dans les nouvelles constructions.





La gestion des déplacements doux (piétons/cycles) sera assurée par l'aménagement d'une voie dédiée le long du Chemin du Martin Pêcheur qui traverse la zone du Nord au Sud et une deuxième liaison douce le long du Chemin de Loubines. Ces liaisons douces pourraient être utilement connectées au réseau cyclable de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron situé Route des Mourauds.

Il est prévu également la réalisation de deux voies internes à la zone dont l'une se terminerait en impasse (partie Ouest de la zone) et la seconde permettrait de connecter le Chemin du Martin Pêcheur et le Chemin de Loubines.


### Principes d'occupation de l'espace

-  Densité moyenne: Habitat individuel groupé  
> retrait de 0 à 5 mètres,  
> construction sur au moins une limite séparative, matérialisation d'un front bâti sur le Chemin des Loubines

### Principes d'accès et de desserte

-  Voirie de desserte principale existante
-  Voies de desserte secondaire existante (ER n°18 destiné à la création d'une voie de 6 m de large)
-  Voies de desserte interne à créer
-  Principe de liaison douce existante ou à créer

### Principes paysagers et environnementaux

-  Espace libre en herbe et alignement arboré existant à valoriser ou à créer

### Éléments de programmation

lots d'habitat moyennement dense : densité brute attendue de 20 à 25 logements/ha  
 Surface totale de la zone AUC : 20 135 m<sup>2</sup>  
 Surface existante non bâtie : 12 635 m<sup>2</sup>  
 Nombre de logements attendus : environ 20 à 25 unités. Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés.

Un phasage en deux temps est proposé sur cette zone AUC au regard de la superficie importante de la zone :

Phase 1 : ouverture 2015/2017 

Phase 2 : ouverture 2017/2020 

### Photographies de voirie à créer ou à requalifier (exemple non exhaustif)

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



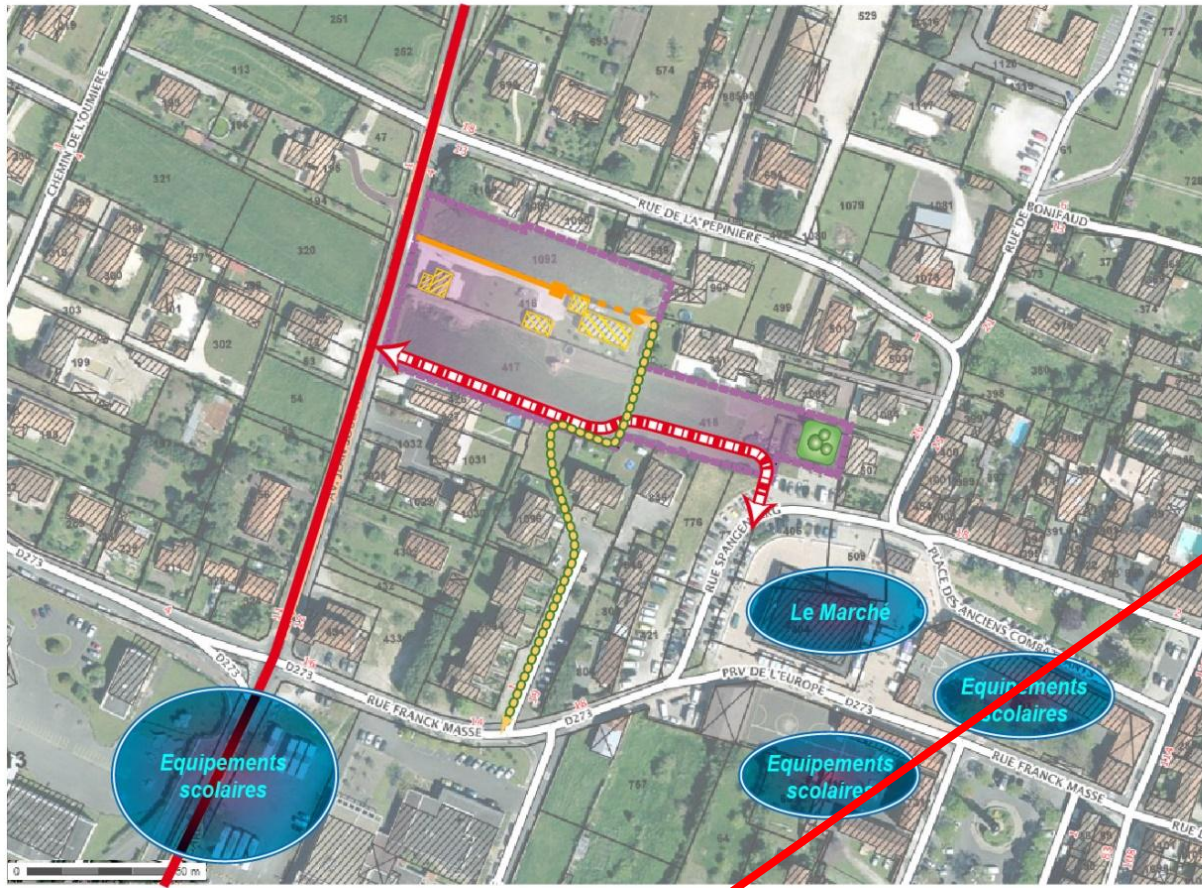
Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)







La zone AUB est réservée à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat individuel simple, petits collectifs,...) à l'image des secteurs UBa. Il est situé au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de Saint-Pierre et La Cotinière, aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose d'autoriser une densification. Elle est aujourd'hui ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone est fixé dans le règlement écrit du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur AUB de "La Pépinière" est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat individuel simple, petits collectifs,...). Il bénéficie d'une localisation stratégique à proximité immédiate des principaux équipements scolaires de la commune.

L'aménagement de ce secteur consiste à densifier cet espace encore non bâti (à l'exception des deux constructions récentes réalisées au cœur de la zone). Il implique de créer une urbanisation compacte de type individuel groupé afin de rester dans des formes proches du bâti existant.

Les nouvelles constructions devront être intégrées à la trame bâtie existante. Des prescriptions architecturales et urbanistiques devront être soigneusement respectées dans les nouvelles constructions.

La gestion des déplacements doux (piétons/cycles) sera assurée par des voies aménagées et déconnectées de la voirie principale. Une liaison douce est prévue en direction de l'espace vert de l'opération existante Habitat 17 (parcelle 690). Concernant plus largement l'accès à la zone, une voirie devra être aménagée depuis la Rue Spangenberg. La principale voie de desserte à aménager au sein de la zone AUB devra permettre de relier la Rue Spangenberg et l'Avenue Jean Soulat (RD274).

Principes d'occupation de l'espace

- Densité moyenne: Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes) > retrait de 0 à 5 mètres, > construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti
- Constructions existantes et/ou récentes
- Equipements et/ou services publics

Principes d'accès et de desserte

- Voirie de desserte principale existante
- Voies de desserte irrésidentielle existante
- Voies de desserte résidentielle interne à prolonger
- Voies de desserte interne à créer
- Principe de liaison douce existante ou à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Espace libre en herbe et alignement arboré existant à valoriser ou à créer

Eléments de programmation

- lots d'habitat dense : (densité brute attendue de 20 à 30 logements/ha)
- Surface totale de la zone AUB (Avenue Jean Soulat) : 7 382 m<sup>2</sup>
- Surface non bâtie de la zone AUB (Avenue Jean Soulat) : 5 823 m<sup>2</sup>
- Nombre de logements attendus : environ 14 unités

Photographies de voirie à créer ou à requalifier (exemple non exhaustif)

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



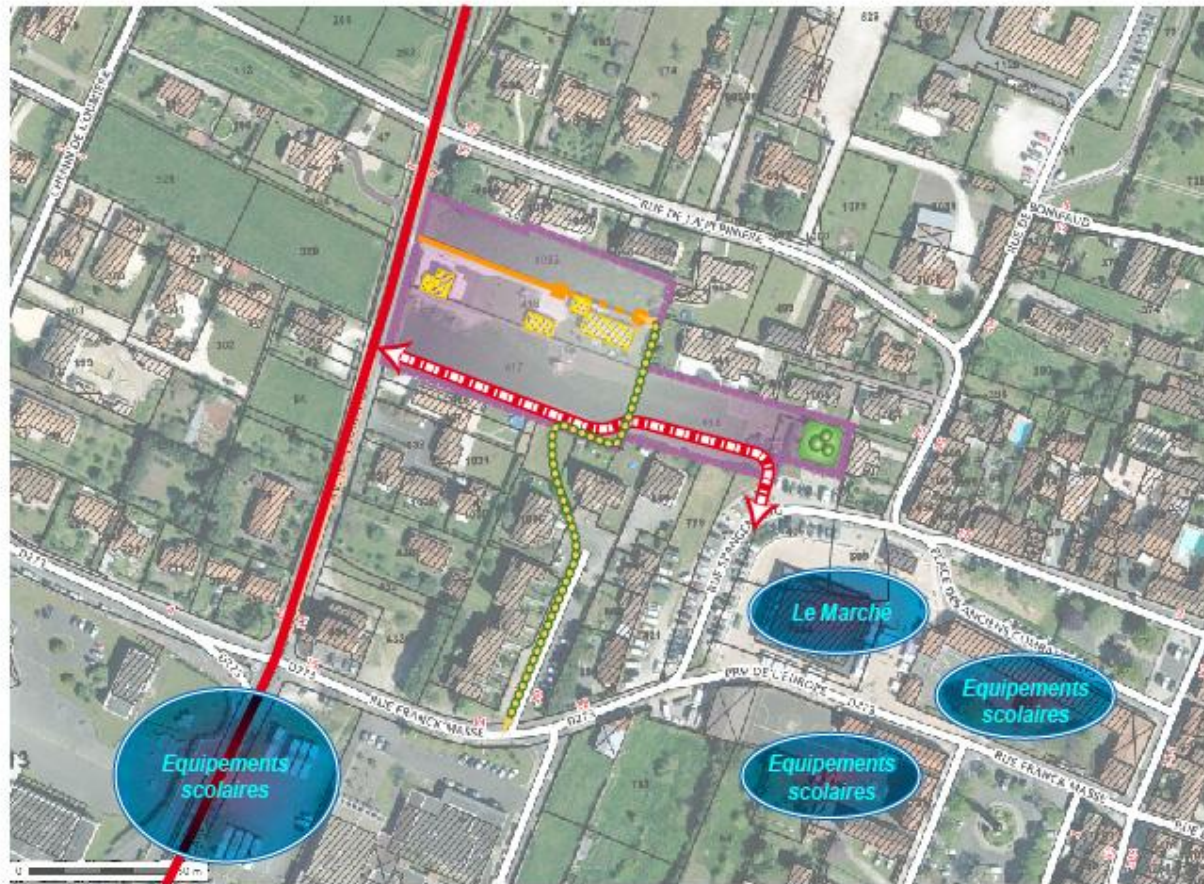
Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)







La zone AUB est réservée à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat individuel simple, petits collectifs,...) à l'image des secteurs UBa. Il est situé au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de Saint-Pierre et La Cotinière, aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose d'autoriser une densification. Elle est aujourd'hui ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone est fixé dans le règlement écrit du présent Plan Local d'Urbanisme.




Le secteur AUB de "La Pépinière" est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat individuel simple, petits collectifs,...). Il bénéficie d'une localisation stratégique à proximité immédiate des principaux équipements scolaires de la commune.

L'aménagement de ce secteur consiste à densifier cet espace encore non bâti (à l'exception des deux constructions récentes réalisées au cœur de la zone). Il implique de créer une urbanisation compacte de type individuel groupé afin de rester dans des formes proches du bâti existant.






Les nouvelles constructions devront être intégrées à la trame bâtie existante. Des prescriptions architecturales et urbanistiques devront être soigneusement respectées dans les nouvelles constructions.

La gestion des déplacements doux (piétons/cycles) sera assurée par des voies aménagées et déconnectées de la voirie principale. Une liaison douce est prévue en direction de l'espace vert de l'opération existante Habitat 17 (parcelle 690). Concernant plus largement l'accès à la zone, une voirie devra être aménagée depuis la Rue Spangenberg. La principale voie de desserte à aménager au sein de la zone AUB devra permettre de relier la Rue Spangenberg et l'Avenue Jean Soulat (RD274).


### Principes d'occupation de l'espace

-  Densité moyenne: Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes)  
> retrait de 0 à 5 mètres,  
> construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti
-  Constructions existantes et/ou récentes
-  Equipements et/ou services publics

### Principes d'accès et de desserte

-  Voirie de desserte principale existante
-  Voies de desserte irrésidentielle existante
-  Voies de desserte résidentielle interne à prolonger
-  Voies de desserte interne à créer
-  Principe de liaison douce existante ou à créer

### Principes paysagers et environnementaux

-  Espace libre en herbe et alignement arboré existant à valoriser ou à créer

### Eléments de programmation

- lots d'habitat dense : (densité brute attendue de 20 à 30 logements/ha)
- Surface totale de la zone AUB (Avenue Jean Soulat) : 7 382 m<sup>2</sup>
- Surface non bâtie de la zone AUB (Avenue Jean Soulat) : 5 823 m<sup>2</sup>
- Nombre de logements attendus : environ 14 unités
- Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés.

### Photographies de voirie à créer ou à requalifier (exemple non exhaustif)

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)







La zone AUC est réservée à l'habitat relativement dense, à l'image des secteurs UBb. Ils sont situés en périphérie des villages de Saint-Pierre et de La Cotinière, occupés par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine. La zone AUC des Barraudes est aujourd'hui ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone est fixé dans le règlement écrit du présent Plan Local d'Urbanisme.



Le secteur AUC "Les Barraudes" est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat intermédiaire, habitat individuel simple,...). Il bénéficie d'une localisation stratégique à proximité immédiate du centre-ville de La Cotinière et des principaux équipements, commerces et services présents sur ce secteur touristique. Le secteur est attractif également de par sa proximité avec le littoral (lieu de forte fréquentation en période estivale).

L'aménagement de ce secteur vise à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement sous la forme de maisons individuelles denses. Il implique de créer une urbanisation relativement compacte afin de rester dans des formes urbaines proches du bâti existant.




Les nouvelles constructions devront être intégrées à la trame bâtie existante. Des prescriptions architecturales et urbanistiques devront être soigneusement respectées dans les nouvelles constructions.

La gestion des déplacements doux (piétons/cycles) sera assurée par l'aménagement d'une voie dédiée au sein de l'opération et qui rejoindra la Rue du Colombier via la voirie en impasse prévue à l'intérieur de la zone AUC. Cette liaison douce pourrait être utilement connectée au réseau cyclable de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron situé Route des Mourauds. Concernant plus largement l'accès à la zone, une voirie devra être aménagée depuis la Rue des Mouettes (en sens unique). Le trafic serait ainsi reporté sur la Rue des Barraudes.


**Principes d'occupation de l'espace**

-  Densité moyenne: Habitat individuel groupé  
> retrait de 0 à 5 mètres,  
> construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti
-  Emplacement réservé n°18 destiné à la réalisation d'un parking pour désengorger le centre de La Cotinière durant la période estivale

**Principes d'accès et de desserte**

-  Voirie de desserte principale existante
-  Voies de desserte interne à créer
-  Principe de liaison douce existante ou à créer

**Principes paysagers et environnementaux**

-  Espace libre en herbe et alignement arboré existant à valoriser ou à créer

**Éléments de programmation**

- Ilots d'habitat moyennement dense : (densité brute attendue de 15 à 20 logements/ha)
- Surface totale de la zone AUC (Rue des Mouettes) : 6 318 m<sup>2</sup>
- Nombre de logements attendus : environ 10 à 11 unités

**Photographies de voirie à créer ou à requalifier (exemple non exhaustif)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)







La zone AUC est réservée à l'habitat relativement dense, à l'image des secteurs UBb. Ils sont situés en périphérie des villages de Saint-Pierre et de La Cotinière, occupés par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine. La zone AUC des Barraudes est aujourd'hui ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone est fixé dans le règlement écrit du présent Plan Local d'Urbanisme.



Le secteur AUC "Les Barraudes" est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat intermédiaire, habitat individuel simple,...). Il bénéficie d'une localisation stratégique à proximité immédiate du centre-ville de La Cotinière et des principaux équipements, commerces et services présents sur ce secteur touristique. Le secteur est attractif également de par sa proximité avec le littoral (lieu de forte fréquentation en période estivale).

L'aménagement de ce secteur vise à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement sous la forme de maisons individuelles denses. Il implique de créer une urbanisation relativement compacte afin de rester dans des formes urbaines proches du bâti existant.




Les nouvelles constructions devront être intégrées à la trame bâtie existante. Des prescriptions architecturales et urbanistiques devront être soigneusement respectées dans les nouvelles constructions.

La gestion des déplacements doux (piétons/cycles) sera assurée par l'aménagement d'une voie dédiée au sein de l'opération et qui rejoindrait la Rue du Colombier via la voirie en impasse prévue à l'intérieur de la zone AUC. Cette liaison douce pourrait être utilement connectée au réseau cyclable de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron situé Route des Mourauds. Concernant plus largement l'accès à la zone, une voirie devra être aménagée depuis la Rue des Mouettes (en sens unique). Le trafic serait ainsi reporté sur la Rue des Barraudes.

### Principes d'occupation de l'espace

-  Densité moyenne: Habitat individuel groupé  
> retrait de 0 à 5 mètres,  
> construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti
-  Emplacement réservé n°18 destiné à la réalisation d'un parking pour désengorger le centre de La Cotinière durant la période estivale

### Principes d'accès et de desserte

-  Voirie de desserte principale existante
-  Voies de desserte interne à créer
-  Principe de liaison douce existante ou à

### Principes paysagers et environnementaux

-  Espace libre en herbe et alignement arboré existant à valoriser ou à créer

### Éléments de programmation

- Ilots d'habitat moyennement dense : (densité brute attendue de 15 à 20 logements/ha)
- Surface totale de la zone AUC (Rue des Mouettes) : 6 318 m<sup>2</sup>
- Nombre de logements attendus : environ 10 à 11 unités
- Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés.

### Photographies de voirie à créer ou à requalifier (exemple non exhaustif)

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)







La zone "NT3t" correspond à l'ancienne Colonie de Vacances "Les Tricoles". Ce site est aujourd'hui à l'abandon accompagné d'une dégradation du bâti existant. La zone est destinée à accueillir des équipements et hébergements hôteliers dans l'emprise des bâtiments existants. Un projet privé est en cours d'étude et vise à réhabiliter le site des Tricoles à court, moyen terme en Résidence de Tourisme.

L'aménagement consiste à réhabiliter et adapter les bâtisses existantes. Le projet devra veiller à maintenir la végétation existante sur le site. La principale entrée est prévue via le chemin bordant le site à l'Ouest. Un accès destiné aux vélos et piétons sera aménagé hors accès principal.

En terme d'aménagement, les bâtisses existantes pourront être aménagées et étendues. Les extensions seront autorisées dans la limite de 5% de la surface de plancher existante pour mises aux normes du site. Un espace pourra être consacré aux pratiques sportives, récréatives et ludiques, dans le respect des dispositions et règles définies au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre d'Oléron et compatibilité avec les prescriptions du SCoT du Pays Marennes Oléron. Des prescriptions architecturales et urbanistiques devront être soigneusement respectées dans la réhabilitation du site des Tricoles.



Le site bénéficie d'une localisation stratégique à proximité du centre-ville de La Cotinière et des principaux équipements, commerces et services présents sur ce secteur touristique. Le secteur est attractif également de par sa proximité avec le littoral atlantique (lieu de forte fréquentation en période estivale).

La gestion des déplacements doux (piétons/cycles) sera assurée par l'aménagement d'une voie dédiée au sein de la nouvelle résidence de tourisme. Idéalement un cheminement doux pourra être aménagé sur l'emprise du chemin rural situé à l'Est du site et rejoindre ainsi la Route de la Plage de Matha. Ces liaisons douces pourraient être utilement connectées au réseau cyclable de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron situé Route des Mourauds.




Il n'est pas prévu de voies internes de circulation. Les aménagements ne devront pas augmenter l'imperméabilisation des sols. Le site doit impérativement conserver un caractère naturel. Le revêtement de voiries est proscrit.





### Principes d'occupation de l'espace

-  Ancienne Colonie de vacances "Les Tricoles" à vocation d'équipements et d'hébergements touristiques (en compatibilité avec le DOG du SCoT du Pays Marennes Oléron)
-  Espace destiné à accueillir des aménagements et installations à usage sportif, récréatif et de loisirs

### Principes d'accès et de desserte

-  Voirie de desserte principale existante
-  Accès principale à la résidence de tourisme
-  Principe de liaison douce existante ou à créer (aménagement léger)

### Principes paysagers et environnementaux

-  Espace libre en herbe et alignement arboré existant à valoriser ou à créer
-  Espace Boisé Classé (EBC) à protéger





La zone AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...). Elle est située au cœur ou en continuité d'espaces urbanisés, principalement autour des secteurs U, notamment autour des centres de Saint-Pierre et La Cotinière.

La zone AU<sub>p</sub> est réservée aux activités portuaires du Port de pêche de La Cotinière. Elle est située à proximité immédiate du port de Saint-Pierre d'Oléron, occupé par des constructions aujourd'hui à l'abandon et accueillant par le passé les activités économiques liées à la pêche maritime, l'ostréiculture et l'aquaculture.

L'aménagement consiste à réhabiliter les bâtiments existants et à permettre la construction de nouveaux bâtiments en fonction des besoins de l'activité du port maritime de La Cotinière. Le projet devra veiller à maintenir autant que possible la végétation existante sur le site.



Deux principales entrée sont prévues, l'une au Sud et la seconde au Nord. Un accès piéton pourra être créer, comme matérialisé sur le schéma ci-contre.

Des prescriptions architecturales et urbanistiques devront être soigneusement respectées dans la réhabilitation du bâti existant.




Le site bénéficie d'une localisation stratégique à proximité du centre-ville de La Cotinière et des principaux équipements, commerces et services présents sur ce secteur touristique, économique et résidentiel.





Principes d'occupation de l'espace

-  Zone AU<sub>p</sub> destinée à accueillir les activités liées et nécessaires à l'activité de pêche.
-  Equipements et/ou services publics

Principes d'accès et de desserte

-  Voirie de desserte principale existante
-  Principe de liaison douce existante ou à créer (aménagement léger)
-  Principe d'accès à la zone à aménager

Principes paysagers et environnementaux

-  Espace libre en herbe et alignement arboré existant à valoriser ou à créer
-  Espace Boisé Classé (EBC) à protéger





La zone UE est réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend deux secteurs : le secteur UEs destiné au complexe sportif de l'Oumière et le secteur UEm regroupant les casernes de pompiers et de gendarmerie.

La zone UEm est destinée à accueillir la future caserne de Gendarmerie. Elle est située à proximité immédiate du complexe sportif de l'Oumière et du cimetière de Saint-Pierre d'Oléron.

L'aménagement consiste à permettre la construction de nouveaux bâtiments nécessaires à la future caserne de gendarmerie de Saint-Pierre. Il s'agit d'un projet d'utilité publique répondant à l'intérêt général.


Deux principales entrées sont prévues au Nord de la zone le long de la Rue de la Borderie. Les nouvelles voies à créer devront également être connectées au Lot "le tourne-pierre" et le lot "le clos de la Borderie". Le site est connecté par ailleurs au réseau cyclable et piéton en site propre de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Des prescriptions architecturales et urbanistiques devront être soigneusement respectées pour encourager un aménagement qualitatif du site de la gendarmerie et optimiser son insertion dans son environnement proche.

Le site bénéficie d'une localisation stratégique à proximité du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron et des principaux équipements, commerces et services présents sur ce secteur touristique, économique et résidentiel.




#### Principes d'occupation de l'espace


 Zone UEm destinée à accueillir la future Gendarmerie


 Equipements et/ou services publics

#### Principes d'accès et de desserte

 Voirie de desserte principale existante

 Voies de desserte interne à créer

 Principe de liaison douce existante (Communauté de Communes)

 Principe d'accès à la zone à aménager

#### Principes paysagers et environnementaux

 Espace libre en herbe et alignement arboré existant à valoriser ou à créer





**Profils de voirie à créer ou réaménager (exemple non exhaustif)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



**Principes d'occupation de l'espace**

Densité moyenne : habitat individuel ou individuel groupé (maisons mitoyennes)

> retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti

Bâti existant à conserver

**Principes d'accès et de desserte**

Principe d'accès à la zone à aménager

Voirie de desserte principale existante

Principe de desserte interne à aménager

Principe de liaison douce à créer

**Principes paysagers et environnementaux**

Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente

Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

La zone AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...). Elle est située au cœur ou en continuité d'espaces urbanisés, principalement autour des secteurs U, notamment autour des centres de Saint-Pierre et La Cotinière.

Le secteur AUc est réservé à l'habitat relativement dense, à l'image des secteurs Ubb. Il est situé en périphérie des villages de St Pierre et La Cotinière, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine.

L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'un espace public central. Autour s'organisera un ensemble de logements individuels groupés implantés à l'alignement de la voie ou en léger retrait (0 à 5 m maximum). Ces logements seront idéalement implantés sur les deux limites séparatives. En partie Nord, ne seront autorisées que des maisons en rez de chaussée (3 mètres à l'égout) afin d'assurer une cohérence avec le voisinage.

Un maillage piétons/cycles sera également créé. Le boisement existant au Sud-Ouest du secteur doit être préservé et permet un espace de respiration dans la trame bâtie (image de la route touristique).

Superficie totale mobilisable : environ 1,08 ha au total

Superficie restante - 20% de VRD : 8 657 m<sup>2</sup>

Densité attendue : 20 à 25 logements / ha

Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés.



## Principes d'occupation de l'espace

- Densité moyenne : Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes)  
> retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti, hauteur maximale 5 mètres à l'égoût du toit

## Principes d'accès et de desserte

- Principe d'accès à la zone à aménager
- Voirie de desserte principale existante
- Principe de desserte interne à aménager
- Principe de liaison douce existante ou à créer

## Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente à conserver ou créer
- Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

La zone AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...). Elle est située au cœur ou en continuité d'espaces urbanisés, principalement autour des secteurs U, notamment autour des centres de Saint-Pierre et La Cotinière.

Le secteur AUC est réservé à l'habitat relativement dense, à l'image des secteurs UBB. Il est situé en périphérie des villages de St Pierre et La Cotinière, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine. L'idée sur ce secteur est de structurer le quartier autour d'une placette centrale végétalisée. La desserte viaire se fera en connexion avec les dessertes existantes et sera bordée de cheminements pour piétons et cycles.

Les masses végétales seront préservées au maximum et seront mises en valeur. Un traitement léger de l'espace public sera réalisé, en harmonie avec le caractère "naturel" du secteur tout en veillant à assurer la sécurité des usagers.

Dans ce nouveau quartier, l'habitat sera relativement dense et les constructions seront mitoyennes et formeront un front urbain pour partie continu (certaines coupures seront conservés afin d'éviter un effet "bande". Les jardinets seront positionnés à l'arrière.

Superficie totale mobilisable : environ 1,69 ha au total

Superficie restante - 20% de VRD : 1,35 ha

Densité attendue : 25 à 30 logements / ha

Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés.



### Profils de voirie à créer ou réaménager (exemple non exhaustif)

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles

