

Département de LA CHARENTE MARITIME
Commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

PIECE 4

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision n°3	18.12.2009	27.06.2017	25.03.2021
Modification n°1	31.05.2021	///	14.09.2023



VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU :

14 SEP 2023

Le Maire,

François RICHARD



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

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

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SONT COMPATIBLES AVEC LE PADD DU PLU.

Table des matières

A - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / SCHEMAS D'ORGANISATION ET VOLET PROGRAMMATION.....	5
B - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS – ESPACES PARTAGES AU CŒUR DES OPERATIONS ET DES PROJETS PRECONISATIONS.....	31
C - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A LA TRAME VIAIRE ET A LA DESSERTE DES OPERATIONS.....	35
D - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES AU PARCELLAIRE ET A LA DENSIFICATION DES QUARTIERS RESIDENTIELS BATIS.....	37

A - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / SCHEMAS D'ORGANISATION ET VOLET PROGRAMMATION

Les capacités en logements sont indiquées à titre indicatif sur les schémas d'aménagement des secteurs UBp et UCp. Elles correspondent à une capacité moyenne d'accueil en logements.

Les taux minimum de logements locatifs sociaux imposés sont indiqués à titre informatif : voir plan de zonage réglementaire, qui comporte la liste des servitudes « L » (application de l'article L.151-15 du CU), opposable.

AVENUE DES TILLEULS

Objectif :

- ✓ **Créer un développement du bourg en continuité du bourg et du pôle scolaire, en préservant la qualité paysagère de l'avenue (alignement d'arbres).**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ENJEUX – PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation des espaces proches du centre bourg, sous la forme d'une opération groupée avec voies d'accès et de desserte « en bouclage »
- Ne pas multiplier les « raquettes » et proscrire les découpages de lots en « drapeaux »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces de jardins et espaces libres au sud et à l'ouest, en bordure des habitations existantes
- Privilégier les orientations nord-sud (ensoleillement et économies d'énergie)
- Conserver l'alignement d'arbres le long de l'avenue des Tilleuls

LIAISONS DOUCES

- Intégrer des liaisons douces en particulier vers le sud (centre bourg, mairie, école, plage...)

HABITAT ET FORMES URBAINES

- Assurer une diversité de logements individuels ou individuels groupés et petits collectifs
- Assurer une mixité de l'habitat
Pour information : intégration de 65 % minimum de logements locatifs sociaux (application du plan réglementaire : taux minimal de production de logements locatifs sociaux en application de l'article L.151- 15 du CU)
- Insérer les collectifs au cœur de l'opération

ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

GESTION DU PLUVIAL

- Gestion à la parcelle
- Possibilité d'un ouvrage mutualisé

VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Avenue des Tilleuls



CAPACITE LOGEMENTS
35 logements environ

Part minimale de logements
locatifs sociaux imposés : 65 %

Principes d'aménagement

- Accès
- Desserte
- Desserte avec retournement
- Liaison douce
- Emprise globale indicatrice des constructions
- Front bâti structuré (avec jardins sur rue)
- Espace vert commun
- Renforcement alignement d'arbres Av. des Tilleuls
- Plantations en alignement le long de la voie
- Trames de jardins privatifs
- Espace commun/ parking paysager

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-1ere serie-MODIF 1 PLU-2023-07-18

LES PERRASSES – AVENUE TOURTET

Objectif :

- ✓ **Créer un développement du bourg en continuité du bourg et des quartiers résidentiels, en optimisant l'urbanisation et en articulant l'opération aux quartiers riverains**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VOLET AMENAGEMENT

ENJEUX – PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation des espaces proches du centre bourg, sous la forme d'une opération groupée avec voies d'accès et de desserte « en bouclage », raccordées au réseau viaire existant
- favoriser un principe de desserte en sens unique (mouvements entrants via la Route Départementale n° 730 et mouvements sortants via la voie communale)
- Ne pas multiplier les « raquettes » et proscrire les découpages de lots en « drapeaux »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces de jardins et espaces libres au sud et à l'ouest, en bordure des habitations existantes
- Privilégier les orientations nord-sud (ensoleillement et économies d'énergie)
- Conserver l'alignement d'arbres le long de l'avenue Tourtet

LIAISONS DOUCES

- Intégrer des liaisons douces

HABITAT ET FORMES URBAINES

- Assurer une diversité de logements individuels ou individuels groupés et petits collectifs
- Assurer une mixité de l'habitat
Pour information : intégration de 65 % minimum de logements locatifs sociaux (application du plan réglementaire : taux minimal de production de logements locatifs sociaux en application de l'article L.151-15 du CU)

ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

GESTION DU PLUVIAL

- Gestion à la parcelle
- Possibilité d'un ouvrage mutualisé

VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à sens unique	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau

LES PERRASSES – AVENUE TOURTET

SCHEMA D'AMENAGEMENT










Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Les Perrasses - Avenue Tourtet



CAPACITE LOGEMENTS
55 logements environ

Part minimale de logements
locatifs sociaux imposés : 65
%

Principes d'aménagement

-  Accès
-  Desserte
-  Liaison douce
-  Emprise globale indicatrice des constructions et stationnements
-  Front bâti structuré (avec jardins sur rue)
-  Espace vert commun structurant
-  Plantations le long de la voie
-  Trames de jardins privés
-  Parking visiteurs

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

LE PIGEONNIER – COMMANDANT LAVIGNE

Objectif :

- ✓ **Organiser l'urbanisation sur un espace résiduel « en profondeur », en continuité du bourg et stopper l'enclavement de terrains en cours d'îlots**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VOLET AMENAGEMENT

ENJEUX – PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation des espaces proches du centre bourg, sous la forme d'une opération groupée
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces de jardins et espaces libres au sud et à l'ouest, en bordure des habitations existantes

HABITAT ET FORMES URBAINES

- = Assurer une diversité de logements
- Assurer une mixité de l'habitat

Pour information : intégration de 65 % minimum de logements locatifs sociaux (application du plan réglementaire : taux minimal de production de logements locatifs sociaux en application de l'article L.151-15 du CU)

ESPACES PUBLICS

- Structurer l(es) espace(s) partagé(s) (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

GESTION DU PLUVIAL

- Gestion à la parcelle
- Possibilité d'un ouvrage mutualisé

VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens	Dispositif d'incendie existant	Raccordement possible sur le réseau

LE PIGEONNIER – COMMANDANT LAVIGNE

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Le Pigeonnier - Commandant Lavigne



Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

Objectif :

- ✓ *Permettre un développement du centre-ville en continuité directe du centre ancien, de la mairie et du pôle scolaire, en préservant des espaces verts et boisés requalifiés, ouverts au public, avec une opération d'ensemble, de petits collectifs avec un velum progressif (hauteur décroissante du nord urbain vers le sud littoral)*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VOLET AMENAGEMENT

ENJEUX – PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation des espaces proches du centre bourg, sous la forme d'une opération groupée avec voies d'accès et de desserte « en bouclage »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en préservant le site proche du rivage : conservation d'espaces boisés et espaces libres au sein de l'opération, requalification du boisement dégradé le long de l'avenue à l'est

LIAISONS DOUCES

- Intégrer des liaisons douces en particulier (vers le centre bourg et ses commerces à l'ouest, vers la mairie et l'école au nord, vers la plage au sud...)

HABITAT ET FORMES URBAINES

- Habitat collectif
- Assurer une mixité de l'habitat
Pour information : intégration de 25 % minimum de logements locatifs sociaux (application du plan réglementaire : taux minimal de production de logements locatifs sociaux en application de l'article L.151-15 du CU)
- Vélum progressif à respecter : hauteur décroissante du nord « urbain » (centre bourg) vers le sud « littoral » (villas)

ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire
- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot et avec le centre-ville.

GESTION DU PLUVIAL

- Possibilité d'un ouvrage mutualisé

VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à sens unique	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Bois Mocqueris



CAPACITE LOGEMENTS
environ 40 logements
Part de logements locatifs
sociaux imposés : 25 %

-  Principes d'accès (sens unique)
-  Principe de desserte
-  Placettes (retournement, stationnement...)
-  Liaisons douces potentielles
-  R+2
-  R+1
-  Espace vert commun structurant : espace vert public (actuel boisement)
-  Espaces de jardins - espaces tampons

Références : St Georges de Didonne/MODIF1 PLU -2021/STGDD-OAP-1ERE SERIE-MODIF 1 PLU-2021-06-22.cdr

Objectif :

- ✓ Envisager la mutation du supermarché vers une opération mixte d'habitat et de services-commerce en entrée de ville

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**VOLET AMENAGEMENT****ENJEUX – PRINCIPES**

- Optimiser l'urbanisation de l'îlot sous la forme d'une opération groupée et « compacte » (petit collectif)
- Accès mutualisé avec accès parking du supermarché
- Planter le long de la rue (au sud)
- Espaces verts ou jardins privatifs « sud »

LIAISONS DOUCES

- Intégrer des liaisons douces

HABITAT ET FORMES URBAINES

- Privilégier un habitat collectif et mixte
Pour information : intégration de 30 % minimum de logements locatifs sociaux (application du plan réglementaire : taux minimal de production de logements locatifs sociaux en application de l'article L.151-15 du CU)

ESPACES PUBLICS

- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

GESTION DU PLUVIAL

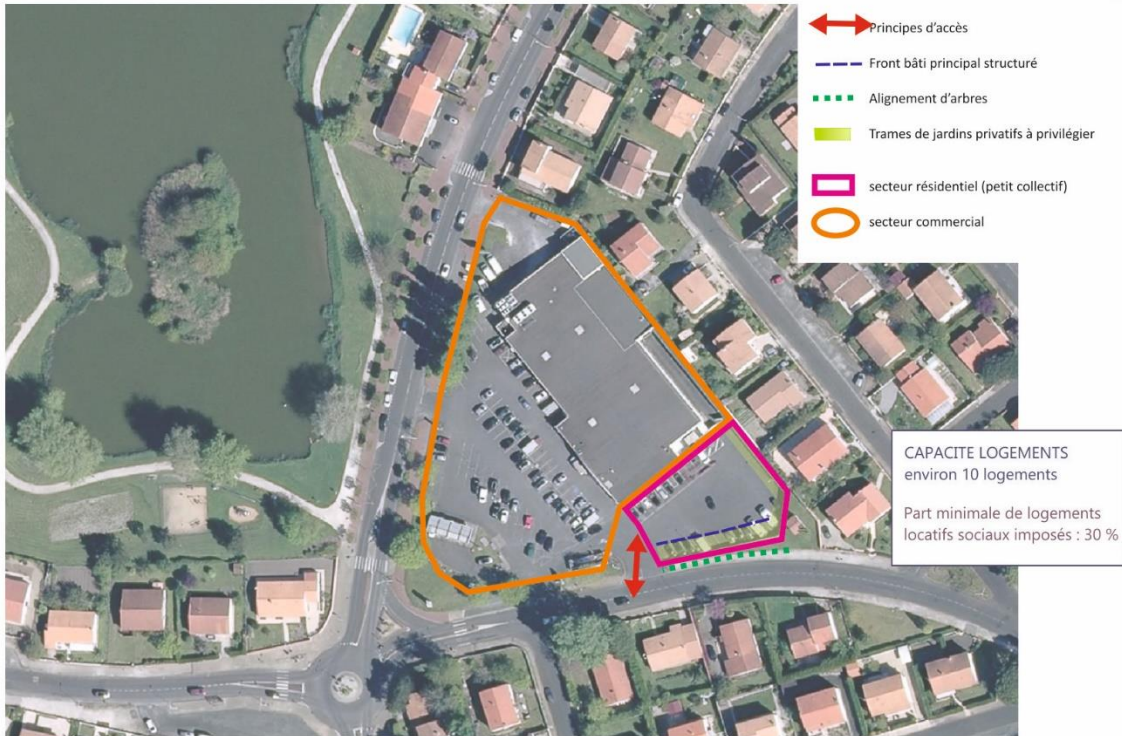
- Gestion à la parcelle
- Possibilité d'un ouvrage mutualisé

VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens ou unique	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Enliac



Références : St Georges de Didonne/MODIF1 PLU -2021/ETUDES/OAP COREL DRAW/STGDD-OAP-2eme SERIE-MODIF 1 PLU-2023-07-18.cdr

Objectif :

- ✓ **Créer un développement organisé et qualitatif du bourg de Didonne avec un programme de logements locatifs sociaux (100 %)**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VOLET AMENAGEMENT

ENJEUX – PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation des espaces proches du bourg de Didonne, sous la forme d'une opération groupée et organisée avec voies d'accès et de desserte « en bouclage »
- Ne pas multiplier les « raquettes » et proscrire les découpages de lots en « drapeaux »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces de jardins et espaces libres en bordure des habitations existantes et en constituant un cœur d'îlot « verts » (en jardin)

LIAISONS DOUCES

- Intégrer des liaisons douces

HABITAT ET FORMES URBAINES

- Assurer une diversité de logements au sein de l'opération

ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en connection avec les quartiers voisins

GESTION DU PLUVIAL

- Gestion à la parcelle
- Possibilité d'un ouvrage mutualisé

VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif	Voiries internes à créer.	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Didonne Sud



CAPACITE LOGEMENTS
environ 35 logements
Part de logements locatifs
sociaux imposés : 100 %

- Principes d'accès
- Principe de desserte
- Liaison douce
- Front bâti structuré

Références : St Georges de Didonne/MODIF1 PLU -2021/ETUDES/OAP COREL DRAW/STGDD-OAP-2eme SERIE-MODIF 1 PLU-2023-07-18.cdr

Objectif :

- ✓ **Créer un développement organisé et qualitatif du bourg en continuité de Didonne.**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VOLET AMENAGEMENT

ENJEUX – PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation des espaces proches du bourg de Didonne, sous la forme d'une opération groupée avec voies d'accès et de desserte « en bouclage »
- Favoriser un principe de desserte en sens unique (mouvements entrants via la Route Départementale n° 730)
- Ne pas multiplier les « raquettes » et proscrire les découpages de lots en « drapeaux »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces de jardins et espaces libres, en bordure des habitations existantes
- Privilégier les orientations nord-sud (ensoleillement et économies d'énergie)

LIAISONS DOUCES

- Intégrer des liaisons douces en particulier vers les bourgs et la future ZA commerciale de Margite

HABITAT ET FORMES URBAINES

- Assurer une diversité de logements
- Assurer une mixité de l'habitat

Pour information : intégration de 65 % minimum de logements locatifs sociaux (application du plan réglementaire : taux minimal de production de logements locatifs sociaux en application de l'article L.151-15 du CU)

ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

GESTION DU PLUVIAL

- Gestion à la parcelle
- Possibilité d'un ouvrage mutualisé

VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à sens unique	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Didonne Nord



CAPACITÉ LOGEMENTS
32 logements environ
Part minimale de logements
locatifs sociaux imposés : 65 %

Principes d'aménagement

-  Accès
-  Desserte
-  Liaison douce
-  Emprise globale des constructions
-  Espace vert commun structurant
-  Trame de jardins privatifs ou coeur d'îlot
-  Orientations du parcellaire à dominante nord-sud
-  Espace de stationnement

Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

Objectif :

- ✓ *Créer un développement du bourg en continuité des quartiers résidentiels, sous la forme d'une opération groupée et organisée 100 % sociale (logements locatifs sociaux)*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VOLET AMENAGEMENT

ENJEUX – PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation des espaces agglomérés, sous la forme d'une opération groupée
- Proscrire les découpages de lots en « drapeaux »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces de jardins et espaces libres au nord, au sud et à l'est, en bordure des habitations existantes
- Privilégier les orientations nord-sud (ensoleillement et économies d'énergie)

LIAISONS DOUCES

- Intégrer des liaisons douces vers les bourgs et vers la future ZA commerciale de Margite

HABITAT ET FORMES URBAINES

- Privilégier les logements individuels groupés et petits collectifs
- Assurer une mixité de l'habitat avec l'intégration de 100 % de logements locatifs sociaux

ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos.

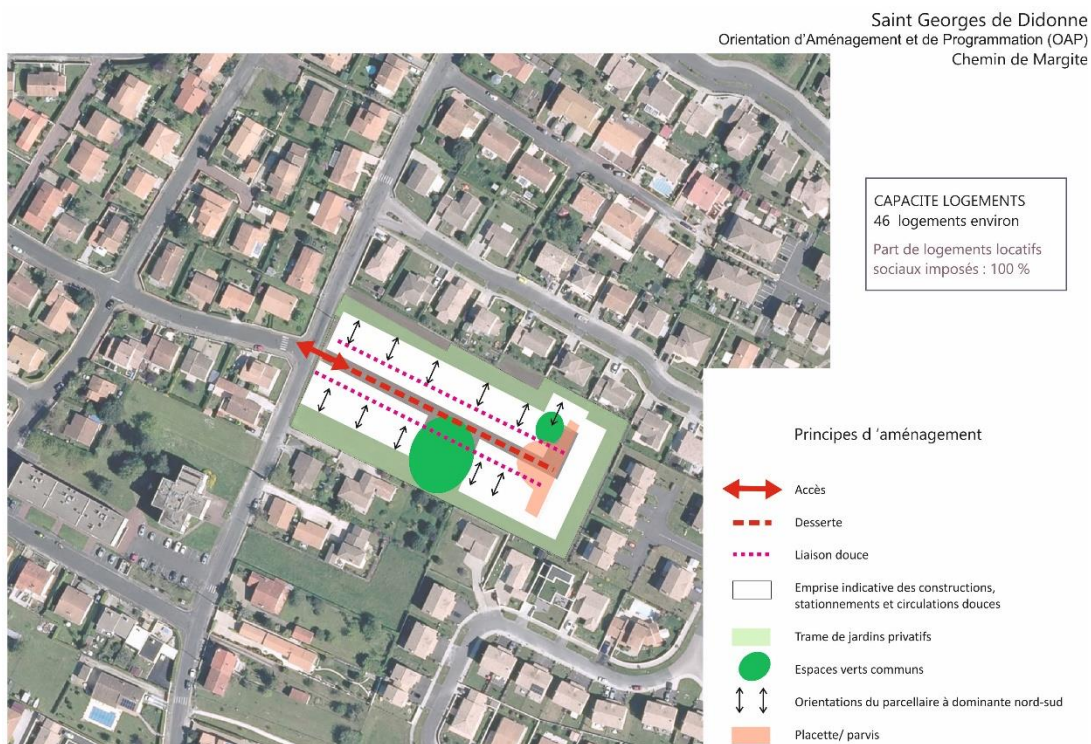
GESTION DU PLUVIAL

- Gestion à la parcelle
- Possibilité d'un ouvrage mutualisé

VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP-MODIF 1 PLU-2021-06-22

Objectif :

- ✓ **Créer un développement du bourg en continuité des quartiers résidentiels, sous la forme d'une opération groupée et organisée, en articulation avec la ZAC de Margite au nord**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VOLET AMENAGEMENT

ENJEUX – PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation des espaces agglomérés, sous la forme d'une opération groupée avec voies d'accès et de desserte « en bouclage »
- Ne pas multiplier les « raquettes » et proscrire les découpages de lots en « drapeaux »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces verts communs qualitatifs
- Privilégier les orientations nord-sud (ensoleillement et économies d'énergie)

LIAISONS DOUCES

- Intégrer des liaisons douces vers la future ZA commerciale de Margite

HABITAT ET FORMES URBAINES

- Assurer une diversité de logements individuels ou individuels groupés
- Assurer une mixité de l'habitat
Pour information : intégration de 30 % minimum de logements locatifs sociaux (application du plan réglementaire : taux minimal de production de logements locatifs sociaux en application de l'article L.151-15 du CU)
- Imposer des fronts bâtis structurés sur les voies principales

ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos.

GESTION DU PLUVIAL

- Gestion à la parcelle
- Possibilité d'un ouvrage mutualisé

VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau








SCHEMA D'AMENAGEMENT

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Jean Jaurès



CAPACITE LOGEMENTS
16 logements

Part minimale de logements
locatifs sociaux imposés : 30
%

-  Principe d'accès
-  Principe de desserte
-  Place, placette / stationnement
-  Liaison douce
-  Front bâti structuré
-  Orientation du parcellaire à privilégier
-  Espace vert commun structurant + stationnement

Références : St Georges de Didonne/MODIF1.PLU -2021/STGDD-OAP-1ERE SERIE-MODIF 1.PLU-2021-06-22.cdr

Objectif :

- ✓ **Créer un quartier résidentiel de logements mixtes, organisé et qualitatif en articulation entre les quartiers d'habitat et la future zone d'activités commerciales**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**VOLET AMENAGEMENT****ENJEUX – PRINCIPES**

- Optimiser l'urbanisation des espaces proches du centre bourg, sous la forme d'une opération groupée avec voies d'accès et de desserte « en bouclage »
- Réaliser l'accès à l'opération par le chemin de Margite
- Ne pas multiplier les « raquettes » et proscrire les découpages de lots en « drapeaux »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces de jardins et espaces libres au sud et à l'ouest, en bordure des habitations existantes
- Privilégier les orientations nord-sud (ensoleillement et économies d'énergie)
- Conserver l'alignement d'arbres le long de l'avenue des Tilleuls

LIAISONS DOUCES

- Intégrer des liaisons douces en particulier vers le sud (centre bourg, mairie, école, plage...)

HABITAT ET FORMES URBAINES

- Assurer une diversité de logements individuels ou individuels groupés et petits collectifs
- Assurer une mixité de l'habitat
Pour information : intégration de 50 % minimum de logements locatifs sociaux (application du plan réglementaire : taux minimal de production de logements locatifs sociaux en application de l'article L.151-15 du CU)
- Insérer les collectifs au nord de l'opération en bordure de la future ZA et privilégier les logements individuels en franges sud de l'opération

ESPACES PUBLICS

- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

GESTION DU PLUVIAL

- Gestion à la parcelle
- Possibilité d'un ouvrage mutualisé

VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif à programmer gestion du pluvial sur points bas abords RD 25	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens Zone 30 à prévoir	Dispositif d'incendie à programmer	Raccordement possible sur le réseau

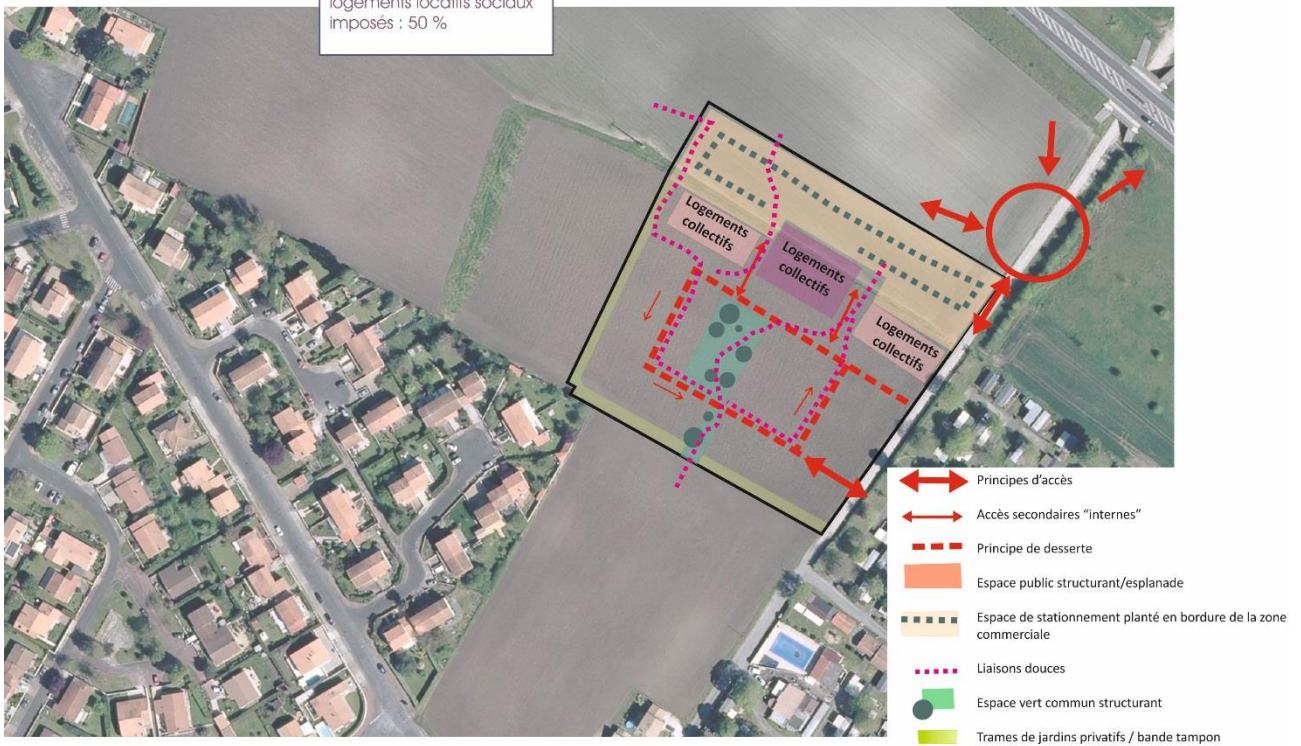
SCHEMA D'AMENAGEMENT

rappel : application de la loi Littoral et de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme

CAPACITE LOGEMENTS
environ 65 à 85 logements

Part minimale de
logements locatifs sociaux
imposés : 50 %

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Margite



Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

Objectif :

- ✓ **Créer un quartier résidentiel en continuité de l'agglomération en préservant des espaces tampons paysager le long de la RD 25**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VOLET AMENAGEMENT

ENJEUX – PRINCIPES

- Optimiser l'urbanisation en continuité directe des espaces agglomérés, sous la forme d'une opération groupée et organisée, avec voies d'accès et de desserte « en bouclage » et maillage viaire hiérarchisé
- Créer un réseau viaire hiérarchisé avec une voirie primaire structurante assurant un bouclage depuis les rues existantes, un accès depuis l'avenue des Agrières, un accès depuis la rue des Pierros, et deux accès depuis la rue des Moulins. De plus tout un réseau de voies secondaires sera mis en place afin d'irriguer les différents îlots. Ces voies secondaires seront soit en sens unique, soit en double sens.
- Ne pas multiplier les « raquettes » et proscrire les découpages de lots en « drapeaux »
- Assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en conservant des espaces verts structurants, espaces « tampons » le long de la RD25
- Privilégier les orientations nord-sud (ensoleillement et économies d'énergie)
- Au nord, prévoir un espace « tampon » paysager permettant à la fois de gérer les eaux de pluie (bassin paysager) et d'offrir aux habitants des espaces d'agrément et de jardins familiaux
- Initier un traitement des franges et des lisières avec le tissu urbain environnant par des espaces de respiration, des cheminements ou l'implantation de haies vives ou bocagères (en préverdissement par exemple).

LIAISONS DOUCES

- Intégrer des liaisons douces vers les autres quartiers et vers la future ZA commerciale de Margite à l'ouest

HABITAT ET FORMES URBAINES

- Assurer une diversité de logements individuels ou individuels groupés et petits collectifs
 - Assurer une mixité de l'habitat
- Pour information : intégration de 30 % minimum de logements locatifs sociaux (application du plan réglementaire : taux minimal de production de logements locatifs sociaux en application de l'article L.151- 15 du CU)*

ESPACES PUBLICS

- Organiser la vie du quartier autour de placette conviviales de type « querreux »
- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

GESTION DU PLUVIAL

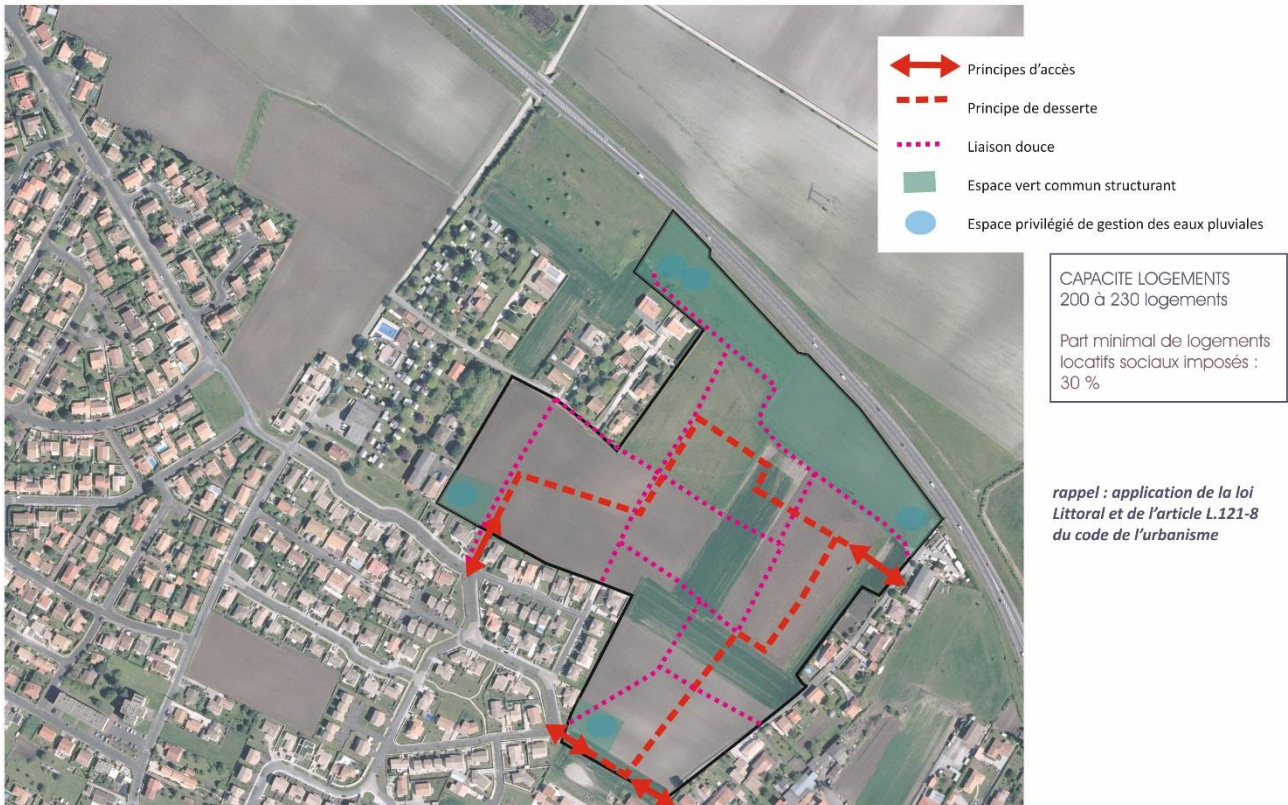
- Prévoir une gestion des eaux pluviales sur le site, selon la topographie et selon des principes de noues paysagères, le long des voies structurantes, et de bassins paysagers

VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à programmer en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif à programmer gestion du pluvial sur points bas abords RD 25	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens Zone 30 à prévoir	Dispositif d'incendie à programmer	Raccordement possible sur le réseau

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Les Moulins



Références : St Georges de Didonne/OAP/STGDD-OAP.cdr/CJ/04-2018

Objectifs :

- ✓ **Créer une zone d'activités commerciales qualitative en continuité des quartiers agglomérés, le long de la RD 25**

- valoriser et qualifier une situation vitrine sur la RD25 et créer une entrée de ville par un parti-pris urbanistique et architectural ambitieux et adapté à l'échelle du lieu ;
- concevoir un parti-pris d'aménagement tenant compte de la topographie, préservant les vues sur le grand paysage des marais et respectant l'identité, l'échelle et l'ambiance du lieu ;
- améliorer l'accessibilité en désenclavant ce secteur, en le raccordant au fonctionnement des quartiers périphériques et en proposant des liaisons interquartiers, des déplacements doux ;
- - créer un pôle économique en entrée de ville, en lien et en complémentarité avec le parc d'activités existant, pour conforter l'activité économique, artisanale et commerciale de proximité et l'emploi local ;
- respecter les orientations en termes de programmation commerciale du SCOT.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

VOLET AMENAGEMENT

ENJEUX – PRINCIPES

Un **plan de circulation** permettant d'accéder au futur pôle commercial depuis la rocade via le demi-échangeur à créer, un accès depuis la zone de la Raboine et un accès possible depuis le chemin de Margite réaménagé.

Secteur à vocation commerciale sous la forme d'un « Retail Park » :

- Retail park : Expression anglo-saxonne utilisée pour désigner un **centre commercial à ciel ouvert doté d'un parking commun** à l'ensemble des points de vente.
- Un retail park est généralement conçu et développé comme une petite « ville commerciale » devant s'intégrer au mieux dans l'environnement.
- Le soin apporté à une **architecture unique, aux espaces verts ainsi qu'aux voies de circulation**, de même que la variété des commerces présents, doivent contribuer au ré enchantement de l'acte d'achat chez le chaland.

Reconstruire le paysage : recréer une ligne boisée entre les forêts littorales de l'Ouest et celles de l'Est de l'agglomération, aménager les abords de la RD 25 en "ligne de crête" végétalisée, aménager au Nord une zone paysagée au caractère marécageux (bassin de gestion des eaux de pluie), traitement paysager des franges avec les quartiers résidentiels, parkings paysagés, etc

LIAISONS DOUCES

- Intégrer des liaisons douces en particulier vers le sud (centre bourg, mairie, école, plage..)

FORMES URBAINES – ESPACES COMMUNS

Une **composition d'ensemble fonctionnelle** : volumes bâtis implantés en partie haute et reliés par un mail extérieur, stationnements en terrasses, "cabanes" de moindres dimensions en partie basse, etc.

Illustration indicative



Illustration indicative



- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir
- Promouvoir le regroupement / la mutualisation des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

GESTION DU PLUVIAL

- ouvrages mutualisés le long de la RD 25

Illustration INDICATIVE extraite de l'étude d'aménagement de la ZAC de Margite









VOLET PROGRAMMATION

EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	VOIRIE	INCENDIE	ÉLECTRICITÉ
réseau à poursuivre en continuité du réseau d'existant	raccordement au réseau d'assainissement collectif à programmer gestion du pluvial sur points bas abords RD 25	Voiries internes à créer. L'emprise devra permettre la circulation à double sens	Dispositif d'incendie à compléter	Raccordement possible sur le réseau

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Saint Georges de Didonne
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Margite
Zone commerciale



-  Principes d'accès
-  Principe de desserte
-  Espaces verts tampons et en bordure de RD 25
Bosquets, groupes et alignements d'arbres
-  Espace de stationnement planté
-  Espace privilégié de gestion des eaux pluviales
-  Ligne HT

*rappel : application de la loi Littoral et
de l'article L.121-8 du code de
l'urbanisme*

B - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
RELATIVES AUX ESPACES COMMUNS – ESPACES PARTAGES AU CŒUR DES
OPERATIONS ET DES PROJETS PRECONISATIONS

ESPACES PARTAGÉS au COEUR DE L'OPERATION, DU PROJET

L'espace partagé est défini par un front bâti proportionné à ses dimensions.

ESPACES VERTS COMMUNS – ESPACES PARTAGES

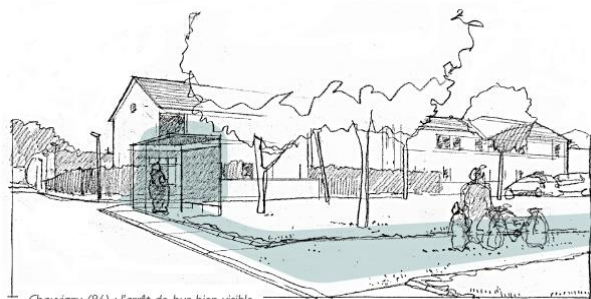
PRECONISATIONS

- Eviter le fractionnement qui rend les espaces difficiles à caractériser, à rendre lisibles, à entretenir, rechercher la continuité des différents espaces, internes comme externes à l'opération, et veiller à leur mise en relation : lisibilité, entretien facilité, agrément.
- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viarie et avant toute division en lots à bâtir > priorité donnée à ces espaces favorisant la lisibilité et la valeur d'usage.
- Réfléchir à l'appropriation des espaces partagés par différents types d'usagers du quartier / de la commune pour favoriser le «vivre ensemble»
- Promouvoir une densité raisonnée à laquelle répondent des espaces partagés de qualité.
- Eviter l'enclavement : préférer les situations visibles depuis les voies, ou avec de nombreux accès : lisibilité, agrément.
- Positionner les espaces verts, espaces communs en franges agricoles, pour « ouvrir » les quartiers vers les espaces naturels, agricoles
- Utiliser les espaces « tampons » (distance par rapport à une construction agricole, la station de lagunage...) pour les aménagements d'espaces verts, de parkings plantés, publics
- Promouvoir le regroupement des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.

EXEMPLES



Saint-Georges Les Baillargeaux (86) : opération composée autour d'un espace partagé central.



Chauvigny (86) : l'arrêt de bus bien visible et agréablement combiné avec l'espace partagé et les cheminements piétons encourage l'utilisation des transports en communs.



Gençay (86) : placette circulaire en herbe et plantée d'arbres autour de laquelle est organisé un bâti régulier de maisons R+1 séparées par les garages.

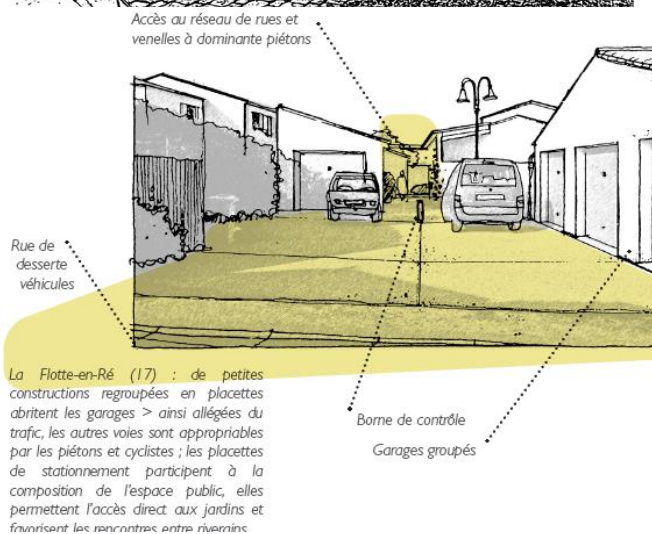
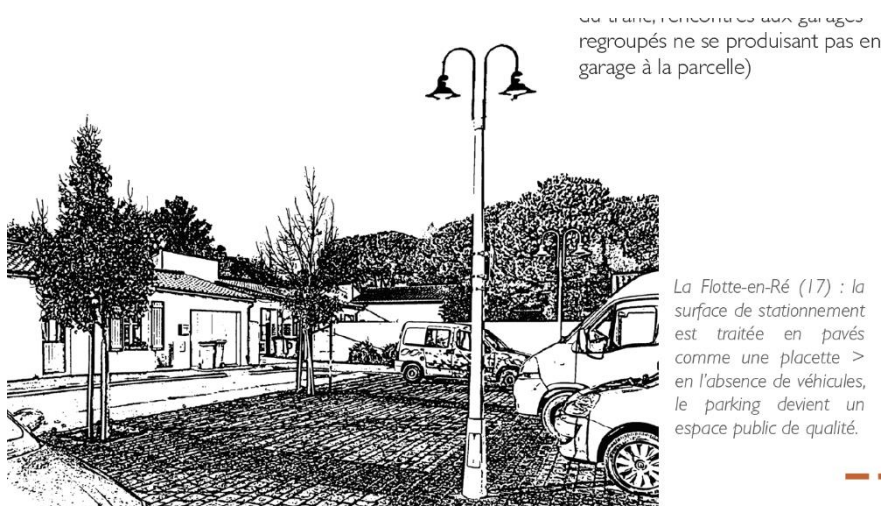
Source : *Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes*
Méthode de projet Février 2013 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes / ALAP

ESPACES DE STATIONNEMENT

PRECONISATIONS

- A l'intérieur de l'opération, **réduire les surfaces dédiées aux véhicules** (voirie, parking) au profit d'autres usages.
- **Combiner stationnement et aménagement paysager** : par ex. noues de récupération des eaux pluviales, haies séparatives, arbres de hautes tiges en bosquets, surfaces enherbées, etc.
- Veiller à la qualité du sol des espaces de stationnement > en l'absence de véhicules, l'espace libéré redevient appropriable par les piétons s'il n'est pas routier.
- **favoriser les aménagements simples facilitant l'entretien qui doit être anticipé**, et l'intégration = trottoirs en stabilisé, ou enherbés sans bordure béton, stationnements enherbés ou mixtes, places non matérialisées
- **Concentrer les garages et stationnements en ensembles accessibles de plusieurs logements, regrouper le stationnement en créant des petites poches de stationnement dans les espaces communs** à la fois pour :
 - > réduire les surfaces de voiries
 - > libérer du trafic véhicules permanent un espace de circulation qui peut ainsi être rendu aux piétons, cyclistes, jeux d'enfants
 - > favoriser la sociabilité (appropriation de la voie libérée du trafic, rencontres aux garages regroupés ne se produisant pas en garage à la parcelle)
- Emplacement des garages : implanter les garages au plus près de la voirie

EXEMPLES



Sources : GHECO urbanistes et Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Étude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes Méthode de projet Février 2013 - Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Poitou-Charentes / ALAP

C - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
RELATIVES A LA TRAME VIAIRE ET A LA DESSERTE DES OPERATIONS

PRECONISATIONS

- **Privilégier le réseau de voies existant** ou potentiel (chemins) comme structurante du projet ;
- **inscrire le réseau de voies en relation avec le site** (en épousant les courbes de niveau, en suivant des principes existants dans les quartiers ou centre-bourg environnants, en contournant des arbres ou des masses boisées...). Infléchir les tracés pour tenir compte des particularités du site, éviter les voies complètement rectilignes.
- **réduire l'emprise des voiries** : minimiser la surface dédiée à la voiture et rechercher un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons, au stationnement, aux plantations, etc.
- **hiérarchiser les voies** et réaliser un traitement différent leur type
- **éviter les systèmes de voies en impasse**, en raquette, clos sur eux-mêmes
- **Prévoir un prolongement possible de la voirie** : créer des emplacements réservés qui pourront être mobilisés lors d'une extension de l'opération
- **Prévoir des liaisons douces** au sein de l'opération et entre l'opération et le bourg (équipements, services commerces...)

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

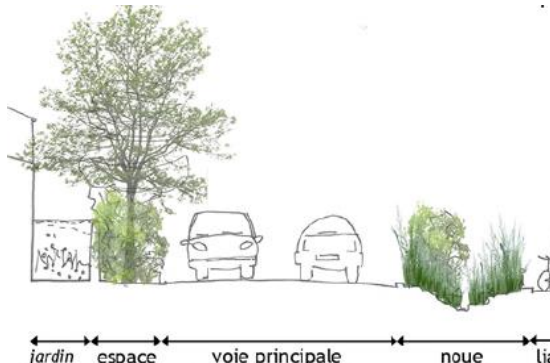
Le partage de la voirie se fait par la cohabitation entre les piétons et les véhicules à faible vitesse au centre de la rue. Dès que la largeur de la rue le permet, il est important de garder un espace continu réservé aux piétons

. Le piéton est prioritaire par rapport à presque tous les véhicules. Il n'est pas cantonné à circuler sur le trottoir d'une rue plus classique. Cette priorité piétonne s'applique aussi bien vis-à-vis des vélos que des cyclomoteurs, motos, automobiles, véhicules de livraisons ou bus.

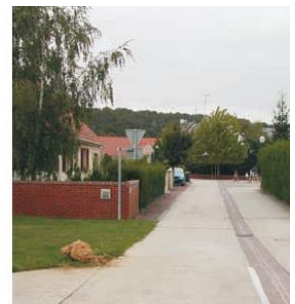
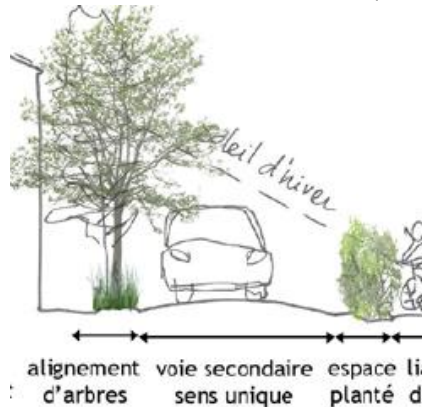
. L'aménagement doit traduire le souci de **placer le piéton au centre de l'attention, de lui donner la priorité et d'assurer au mieux son confort.** Pour assurer la sérénité du déplacement des piétons on veillera à dégager, à l'exception des rues trop étroites, des espaces continus affectés aux piétons.

EXEMPLES

EXEMPLE DE VOIRIE A DOUBLE SENS



EXEMPLE DE VOIRIE A SENS UNIQUE



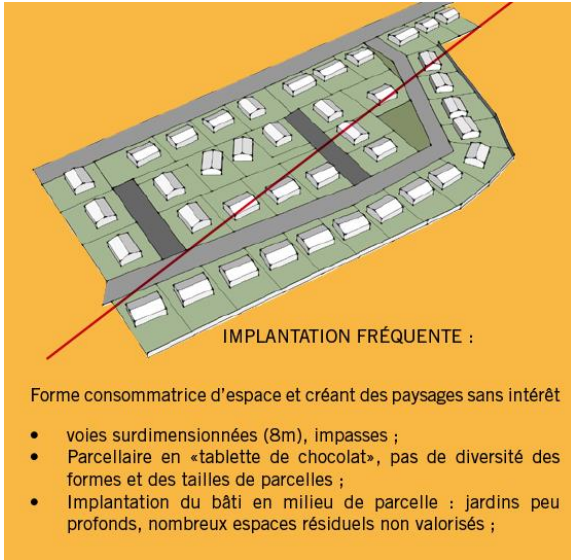
Rue de lotissement
Photo CAUE Eure-et-Loir, Patrick

D - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
RELATIVES AU PARCELLAIRE ET A LA DENSIFICATION DES QUARTIERS
RESIDENTIELS BATIS

PRECONISATIONS

- **Diversifier le parcellaire** : proposer les tailles et des formes de parcelles différentes
- **Privilégier les parcelles de faible largeur** pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- **Privilégier un parcellaire Nord-Sud** lorsque cela est possible (avec le jardin au sud), en s'adaptant toutefois au site et à ses caractéristiques.

CONTRE EXEMPLE



EXEMPLE



Ensoleillement :
Les gabarits, les reculs, l'utilisation de la pente et les orientations de parcelles doivent contribuer à permettre une façade sud et un jardin ensoleillé

IMPLANTATION À VALORISER :

Forme plus dense, meilleure utilisation de l'espace et du jardin

- voirie traversante, de faible largeur (3,5 - 4m), limitée à l'espace roulé
- parcellaire diversifié
- parcelles en lanières privilégiées, mitoyenneté : jardins conséquents, en partie ensoleillés, pas d'espaces résiduels non utilisables.

GHECO URBANISTES 2012

