

COMMUNE DE
SAINT-BRIS-DES-BOIS
 (CHARENTE-MARITIME)

REVISION DU P.L.U.

Orientations d'aménagement et de programmation

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 23 / 07 / 2004	Le 30 / 11 / 2010	Le 21 / 02 / 2011	Le
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification	Le	Le	Le	Le

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour

Le Maire

Etudié par :

F. DOUTREUWE
Architecte – Urbaniste
10, rue Pont des Monards
17100 SAINTES

L. BARRAUD
Géomètre - Expert
1, rue Bichat
17100 SAINTES

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
<i>Secteur I : LA LOITRIE</i>	5
<i>Secteur II : AUX CHAILS</i>	10
<i>Secteur III : CHEZ CORSIN</i>	13

PREAMBULE

Article L123-1

Les Plans locaux d'urbanisme :

« peuvent, en outre, comporter des **orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable**, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain
- et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Article R123-6

« Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les **orientations d'aménagement** et le règlement **définissent les conditions d'aménagement** et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. »

=> Trois zones à urbaniser sont prévues sur la commune :

- **La Loitrie**
- **Les Chails**
- **Chez Corsin**

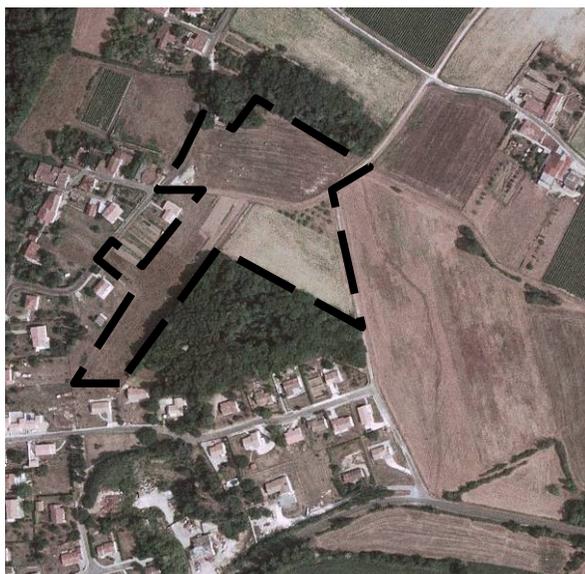
Ces secteurs, seront aménagés selon les principes énoncés dans les pages ci-après.

PLAN DE REPERAGE

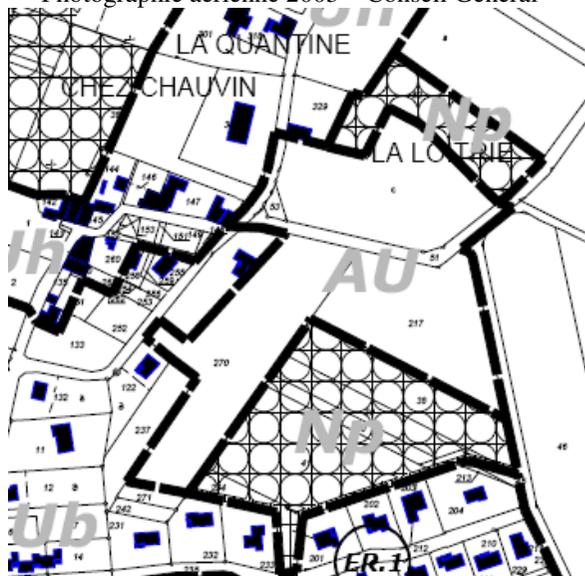


Secteur I : LA LOITRIE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : LA LOITRIE

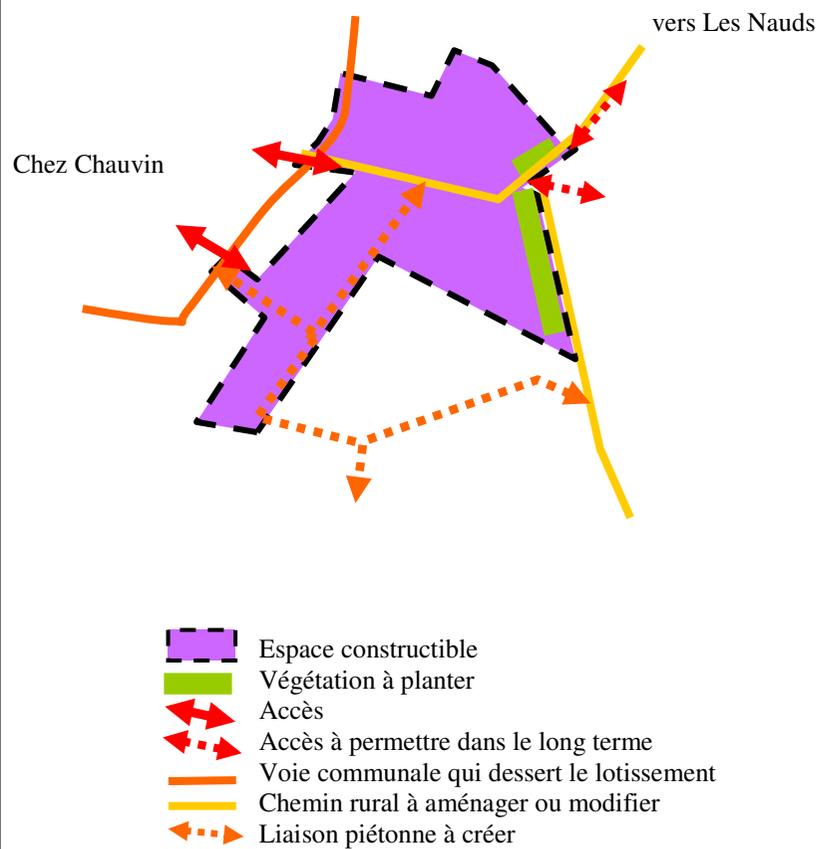


Photographie aérienne 2003 – Conseil Général



Extrait du zonage

Schéma d'orientation La Loitrie



- **Etat actuel :**

Le secteur se situe en **prolongement du lotissement du Fief des Groies** et du village de **chez Chauvin**, au nord-est du bourg.

Il est délimité au nord et sud par **deux espaces boisés à conserver** (E.B.C.)

A l'est, une coupure d'urbanisation est préservée avec chez Les Nauds, écart où une activité agricole est présente.

Le terrain est légèrement en pente.

La future zone à ouvrir à l'urbanisation est en partie **cultivée**. **Aucune construction** n'y est édiflée. Par contre, elle est parcourue par des **chemins ruraux**.

Le secteur s'étend sur **un peu plus de 2,7 hectares**. Il se compose essentiellement de trois parcelles.



Vue depuis la voie communale au niveau de chez Chauvin



Vue depuis le Fief des Groies

- **Etat projeté :**

Il s'agit de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone de manière à ce que ce nouveau quartier soit greffé au noyau urbain et non simplement accolé.

Plusieurs principes devront être mis en œuvre dans la composition de la zone :

- **Opter pour une morphologie d'accompagnement**, afin de favoriser l'insertion paysagère des futures constructions et de préserver et mettre en valeur le caractère rural de Saint-Bris-des-Bois.
- **Favoriser les liens** entre le nouveau quartier et les équipements et services publics, entre le nouveau quartier et le noyau urbain existant et entre le nouveau quartier et les espaces de détente et loisirs : prévoir des liaisons douces.
- **Prendre en compte le site et l'environnement** dans l'aménagement futur de la zone
- Permettre une **mixité sociale et fonctionnelle**.

Le parcellaire devra être de **taille diversifiée** pour garantir une mixité et devra permettre :

- d'orienter au maximum les façades au sud,
- une implantation des constructions qui garantit un ensoleillement maximum de chacun,
- une implantation des constructions qui garantit une certaine intimité à chacun.

L'accès du secteur se fera par **2 ou 3 endroits** :

- à l'ouest, deux accès peuvent être créés sur la voie communale au niveau de chez Chauvin.
- Un troisième accès pourra éventuellement être créé afin de rattraper la route de chez les Nauds.

La voirie devra être aménagée et complétée de manière à desservir toutes les parcelles et division en lots de la zone constructible. Un bouclage est à préférer à une raquette de retournement. La voirie devra être **hiérarchisée** avec une voirie principale avec trottoir et 8 mètres minimum de large. Une attention particulière devra être portée de manière à ce que les engins agricoles puissent toujours accéder aux parcelles cultivées situées à l'est.

La voirie et l'aménagement du secteur devra permettre une extension future de l'urbanisation (à long terme) vers l'est.

Une (ou des) **liaison(s) piétonne(s) est à créée à l'intérieur** du secteur résidentiel. Elle devra être en cohérence avec la **liaison piétonne** envisagée avec les autres lotissements et en direction du bourg. Ces liaisons devront être **des raccourcis sécurisés**.

La prise en compte de l'environnement, des paysages et du caractère rural passera par :

- la **conservation d'espaces de respiration** à l'intérieur de la zone à urbaniser (sous forme d'espace vert, de place...),

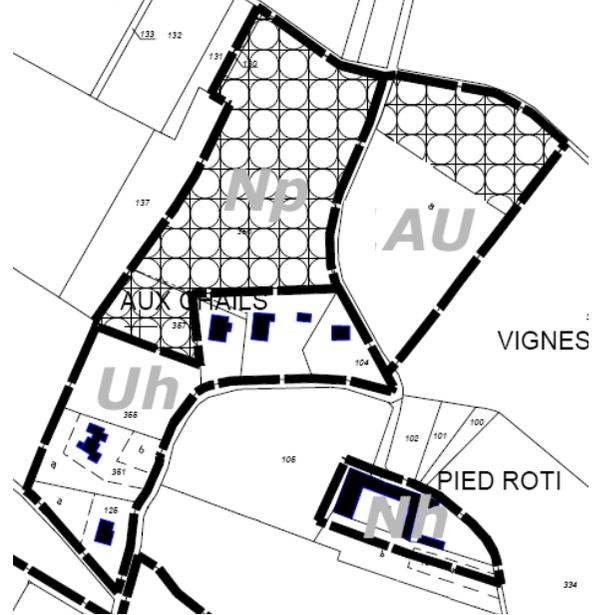
- un **traitement végétal des espaces communs et zones de stationnement** essentiellement composé d'essences locales,
- un **traitement des espaces urbains simples et en harmonie avec l'environnement naturel** (les aménagements de trottoirs bitumés de chaque côtés de la voirie devra être évité avec une utilisation minimale des revêtements imperméables...)
- **à l'est, une haie, végétation basse, pourra être plantée afin d'intégrer les futures constructions dans le paysage tout en constituant une zone tampon entre habitat et l'espace agricole et en laissant une vue ouverte sur le paysage.** Cela permettra également de favoriser les déplacements de la faune entre le Bois de la Loitrie et celui du Fief des Groies.

Secteur II : AUX CHAILS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : AUX CHAILS

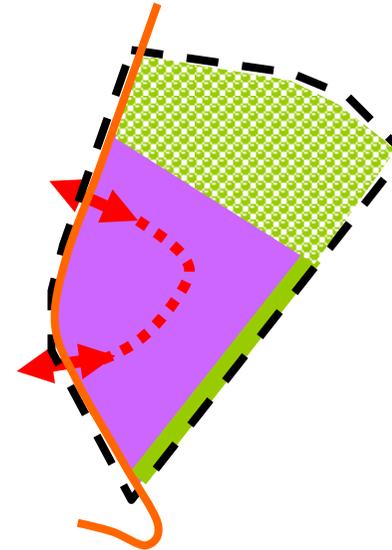


Photographie aérienne 2003 – Conseil Général



Extrait du zonage

Schéma d'orientation Aux Chails



-  Délimitation zone AU
-  Espace constructible
-  Voie communale
-  Accès et voirie de desserte à créer
-  Espace boisé classé à créer
-  Plantation d'espèces locales

- **Etat actuel :**

Le secteur se situe sur un plateau légèrement en pente, au nord du hameau de Pied-Roti, en prolongement d'une extension urbaine récente et à l'est d'un espace boisé.

C'est une **friche entretenue** (tonte régulière) **mais qui n'est plus cultivée depuis plusieurs années**. Elle se rattache à une ancienne propriété agricole, démantelée suite à la cessation de cette activité. Aucune construction n'y est présente.

Une voie communale longe l'ouest du secteur.

La zone s'étend sur **1,7 ha**.

- **Etat projeté :**

L'accès se fera prioritairement par la **voie communale située à l'ouest** de la parcelle. Un bouclage est à préférer à une raquette de retournement. Il devra desservir tous les lots.

Le parcellaire devra être de **taille diversifiée** pour garantir une mixité et devra permettre :

- d'orienter au maximum les façades au sud,
- une implantation des constructions qui garantit un ensoleillement maximum de chacun,
- une implantation des constructions qui garantit une certaine intimité à chacun.

La prise en compte de l'environnement, des paysages et du caractère rural passera par :

- la **conservation d'espaces de respiration** à l'intérieur de la zone à urbaniser (sous forme d'espace vert, ...),
- un **traitement végétal des espaces communs et zones de stationnement** essentiellement composé d'essences locales,
- un **traitement des espaces urbains simples et en harmonie avec l'environnement naturel** (les aménagements de trottoirs bitumés de chaque côtés de la voirie devra être évité avec une utilisation minimale des revêtements imperméables...)
- La **création au nord d'un espace boisé** en continuité de celui existant.
- Un **traitement paysagé à l'est** (de type végétation basse) permettra d'intégrer harmonieusement les futures constructions dans le paysage mais également de ne pas avoir une vue directe sur l'installation future de panneaux photovoltaïques, tout en gardant une vue intéressante sur l'espace largement ouvert.

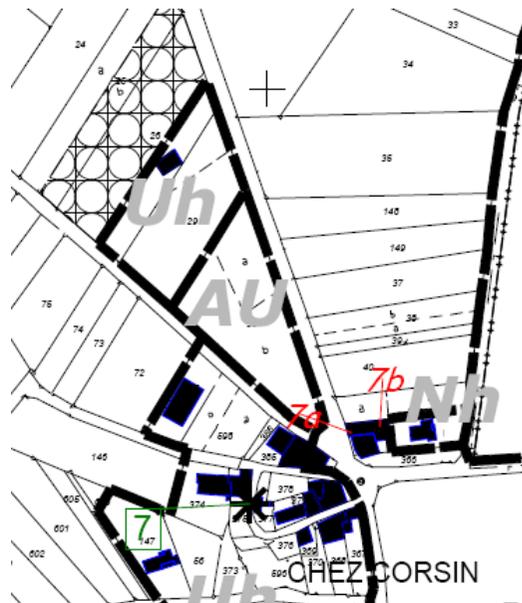
En prenant en compte la création d'un espace boisé, il restera environ **1,1 ha libre à la construction**.

Secteur III : CHEZ CORSIN

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : CHEZ CORSIN

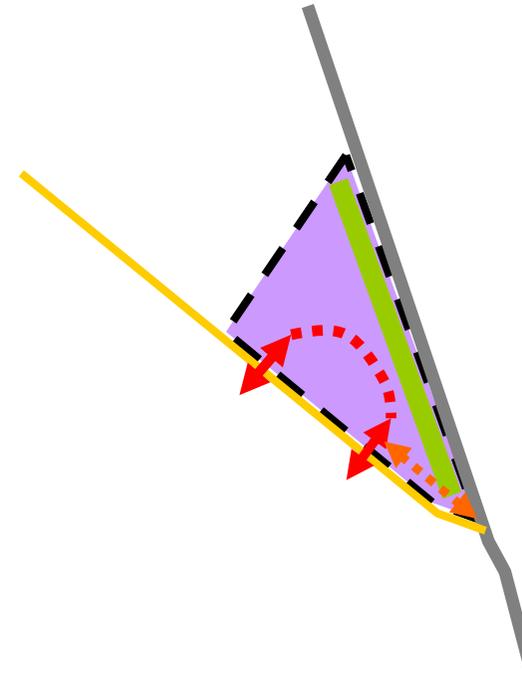


Photographie aérienne 2003 – Conseil Général



Extrait du zonage

Schéma d'orientation Chez Corsin



-  Espace constructible
-  Route départementale
-  Chemin communal
-  Accès et voirie de desserte à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Haies végétale d'espèces locales à planter

- **Etat actuel :**

Le secteur se situe sur un plateau, au nord de chez Corsin, entre le noyau urbain ancien et un pavillon plus récent.

Ce secteur est longé à l'ouest par une route départementale et à l'est par un chemin rural.

C'est un espace **en grande partie planté en vigne.**

Il s'étend sur 1 seule parcelle de 5500m².

- **Etat projeté :**

Il s'agit de permettre l'extension du village de chez Corsin. L'aménagement de la zone doit créer un secteur tourné vers le chemin rural et non la route départementale afin d'offrir un cadre de vie plus agréable.

L'accès se fera par le chemin **rural qui pourra être réaménagé en fonction du trafic futur.** Un bouclage est à préférer à une raquette de retournement. Il devra desservir tous les lots. Un cheminement piéton doit permettre de relier cette zone au village en toute sécurité.

Le parcellaire devra être de **taille diversifiée** pour garantir une mixité et devra permettre :

- d'orienter au maximum les façades au sud,
- une implantation des constructions qui garantit un ensoleillement maximum de chacun,
- une implantation des constructions qui garantit une certaine intimité à chacun.

La prise en compte de l'environnement, des paysages et du caractère rural passera par :

- la **conservation d'espaces de respiration** à l'intérieur de la zone à urbaniser (sous forme d'espace vert, ...),
- un **traitement végétal des espaces communs et zones de stationnement** essentiellement composé d'essences locales,
- un **traitement des espaces urbains simples et en harmonie avec l'environnement naturel** (les aménagements de trottoirs bitumés de chaque côtés de la voirie devra être évité avec une utilisation minimale des revêtements imperméables...)
- Des **plantations le long de la route départementale d'espèces locales** (de type haie basse ou alignement d'arbre sur tige...) Il s'agit d'apporter une certaine harmonie et de marquer l'entrée dans la zone urbaine.