

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

*Département de la Vendée (85)*

**Barbâtre**

## *3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Version Approbation*

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni  
en séance le 21/02/2019*

# CONTENU

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INTRODUCTION</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>Programmation des secteurs stratégiques</b> .....                   | <b>4</b>  |
| <i>Le potentiel de développement de la commune de Barbâtre</i> .....   | 4         |
| <i>Localisation des secteurs d'OAP</i> .....                           | 5         |
| <i>Tableau récapitulatif des surfaces disponibles</i> .....            | 6         |
| <i>Les principes d'urbanisation des OAP</i> .....                      | 7         |
| <b>LES SECTEURS D'OAP</b> .....  | <b>12</b> |
| <i>Le site des Oyats – Renouvellement urbain</i> .....                 | 12        |
| <i>Le site de la Gaudinière – Renouvellement urbain</i> .....          | 16        |
| <i>Le site de la Chapelle – Renouvellement urbain</i> .....            | 20        |
| <i>Le site de l'Ancienne école privé – Renouvellement urbain</i> ..... | 22        |
| <b>LES OAP EN RENOUVELLEMENT AVEC OBJECTIFS DE DENSITE</b> .....       | <b>24</b> |
| <i>OAP Rue de la Poste - Renouvellement urbain</i> .....               | 25        |
| <i>OAP chemin de la Borderie - Renouvellement urbain</i> .....         | 27        |

# INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbâtre sont organisées en 2 parties :

- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune et la réalisation des équipements correspondants ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L51-7-3CU) ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement sur la plupart des zones à urbaniser comprises dans le bourg.

## Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité, mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

## Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L151-6 - L151-3 du code de l'urbanisme (article modifié suite à la loi ALUR promulguée en mars 2014)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...).

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (...), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

# Programmation des secteurs stratégiques

## Le potentiel de développement de la commune de Barbâtre

La carte (page suivante) localise les principaux secteurs envisagés de développement de l'urbanisation sur la commune. Leur urbanisation est susceptible d'être mise en œuvre à plus ou moins long terme. Le potentiel total de ces secteurs est estimé à **environ 100 logements**, permettant de répondre aux besoins sur 10 ans affichés dans le PADD. Pour répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard de la densité des quartiers voisins à chaque zone. Ce calcul reprend également le **gradient de densité** défini dans le PADD (25-30 logements/ha dans le centre bourg / 18-22 logements/ha dans le tissu pavillonnaire urbain / 15 logements/ha sur les autres espaces).

Le tableau ci-contre recense le potentiel de logements réalisables à Barbâtre sur toute la durée de vie du PLU et au-delà. Il permet à la fois de préciser la localisation au sein de la commune de cette urbanisation, de **fixer des échéances à l'urbanisation** par zones et de justifier **l'ouverture à l'urbanisation de ces mêmes zones** au regard des objectifs inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Un inventaire des potentialités a été réalisé et dans un second temps, la mairie les a vérifiées au regard de ses connaissances plus précises du territoire. Afin de s'approcher davantage de la réalité et des phénomènes connus, un classement a permis de référencer chacun des gisements suivant la dureté foncière connue selon différents critères (jardin/potager, multiples propriétaires...). Cette dureté foncière a été classée soit en faible et moyen, correspondant au temps du PLU, soit en fort, donc au-delà des 10 ans du PLU. Pour ces derniers, ils ne sont pas intégrés dans le bilan des disponibilités foncières urbanisables dans le temps du PLU.

**Le potentiel estimé en comblement de « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine de Barbâtre est de l'ordre de 170 logements.** Cette production éventuelle de logements reste contrainte

par les propriétés privées de la majeure partie des terrains. Le PPRL s'impose également au document d'urbanisme, la différence entre la cote de référence et la cote du terrain naturel contraint l'urbanisation de nombreuses parcelles.

## Localisation des secteurs d'OAP

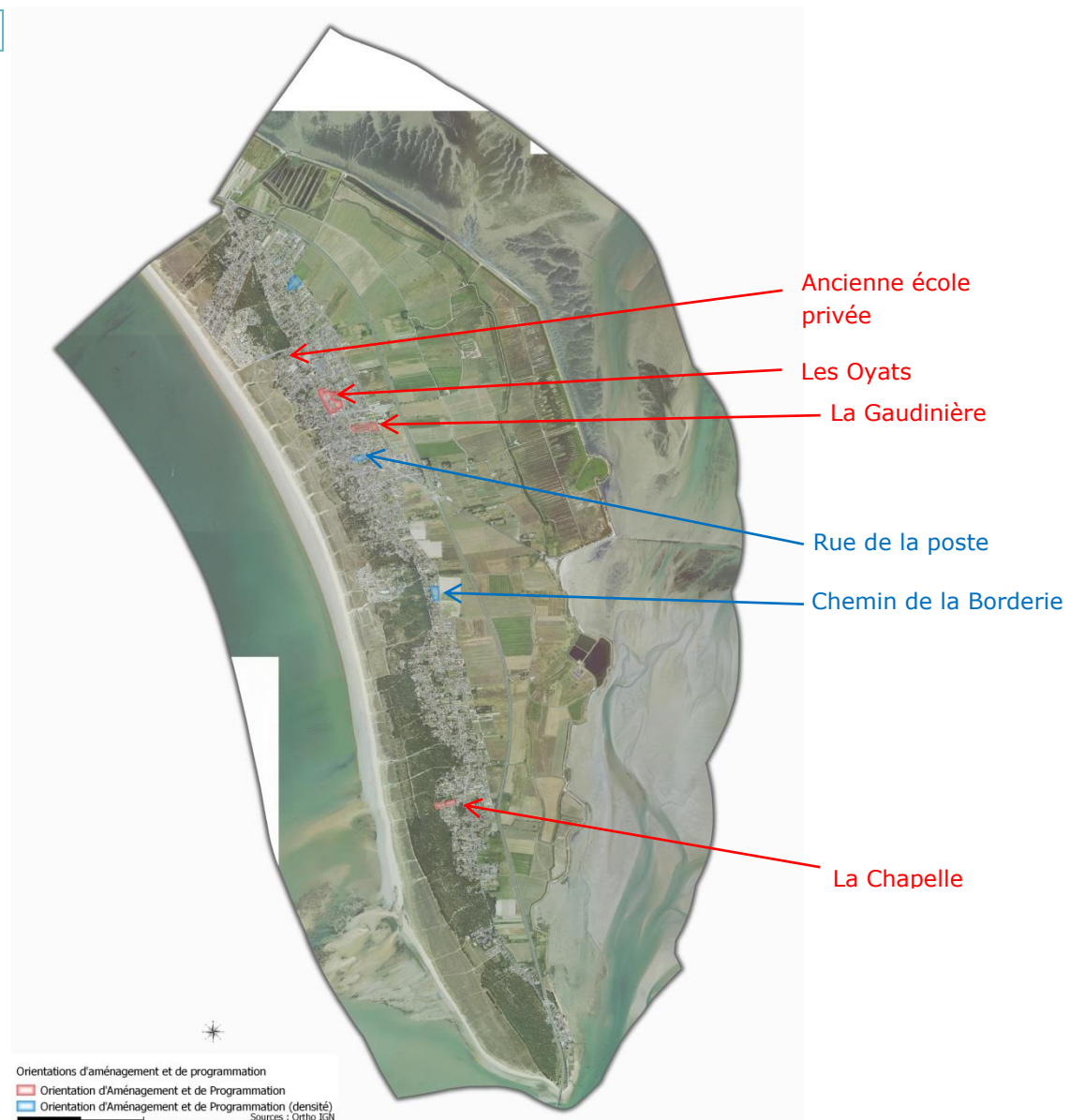
Le PLU totalise 6 OAP à vocation habitat.

Sur ces 6 OAP à vocation habitat, 4 font l'objet d'un schéma détaillé : les Oyats, La Gaudinière et La Chapelle et l'Ancienne école.

2 autres secteurs d'OAP à destination habitat font uniquement l'objet d'une densité imposée.

\_\_\_ OAP avec programmation détaillée

\_\_\_ OAP avec programmation de densité



## Tableau récapitulatif des surfaces disponibles

| Secteurs                                    | Surface totale en ha | Surface constructible en ha | Densité à atteindre (logements/ha) | Nombre de logements total | Logements sociaux et ou accessibles* | Logements groupés |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Sites d'OAP en renouvellement urbain</b> |                      |                             |                                    |                           |                                      |                   |
| Les Oyats                                   | 2                    | 1                           | 30                                 | 30                        | 10                                   | 20                |
| La Gaudinière                               | 1                    | 1                           | 25                                 | 25                        | 7                                    | 12                |
| La Chapelle                                 | 0,55                 | 0,55                        | 22                                 | 12                        | 5                                    | 0                 |
| Ancienne école privé                        | 0,17                 | 0,17                        | 45                                 | 8                         | 0                                    | 8                 |
| Rue de la Poste                             | 0,4                  | 0,4                         | 30                                 | 12                        | 3                                    | /                 |
| Chemin de la Borderie                       | 0,65                 | 0,65                        | 20                                 | 13                        | 4                                    | /                 |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>4.77</b>          | <b>3.77</b>                 | <b>28,6</b>                        | <b>100</b>                | <b>29</b>                            | <b>40</b>         |

*\*Application d'un pourcentage de 20% de logements sociaux ou accessibles sur les opérations de plus de 10 logements conformément au règlement du PLU. A noter que la production de logements sociaux ou accessibles est supérieure à 20% sur le secteur des Oyats et de la Gaudinière.*

**L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS A PROGRAMMER DANS LES OAP EST UN OBJECTIF MINIMAL ESTIME.**

## Les principes d'urbanisation des OAP

Les principes d'aménagement définis dans cette partie sont communs à l'ensemble des secteurs d'OAP du PLU de Barbâtre.

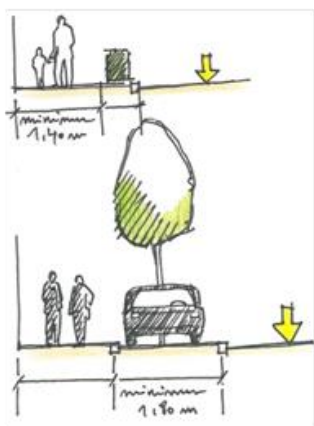
### 1 - Les principes de desserte

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public, en effaçant les limites entre chaussée et trottoirs.

Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

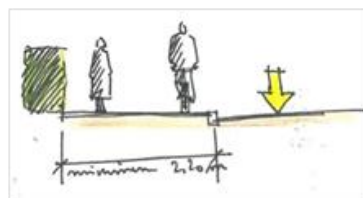
Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :

*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)*

*Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite*



*Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages*

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.

Les aménagements des OAP localisées au centre de la commune devront se saisir du traitement paysager appliqué au centre bourg. Le mobilier urbain devra également faire échos à l'esprit des aménagements déjà portés par la commune.



Photographie du bourg de Barbâtre (Citadia Conseil)

## 2 - Les principes paysagers

La commune de Barbâtre est soucieuse de préserver son cadre de vie privilégié, ainsi, les secteurs d'OAP devront faire l'objet d'une attention particulière quant à l'aménagement paysager de l'espace.

La création de parking s'accompagnera dans la mesure du possible d'un traitement paysager spécifique, permettant le verdissement de l'espace.

Compte tenu des caractéristiques de l'île et des problématiques rencontrées en matière de gestion de l'eau, les surfaces imperméabilisées seront limitées.

Les nouvelles constructions devront s'insérer de manière harmonieuse avec le bâti pré-existant. Les aménagements des secteurs d'OAP s'accompagneront de plantations respectant la palette végétale définie au règlement. Les espèces invasives et non endémiques sont à éviter.

### *Exemple de revêtements perméables*



## 3 - Les principes urbains

Les OAP localisées en centre bourg devront privilégier en leur sein la construction d'habitat favorisant la diversification des formes urbaines. Ces typologies d'habitat ont pour vocation de diversifier l'offre présente et de répondre notamment, aux attentes des jeunes ménages.

L'habitat individuel groupé ou habitat intermédiaire se caractérise par une maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels. Chaque logement possède un accès individualisé (absence de partie commune fermée) et une surface extérieure privée, attenante au logement (rez-de-jardin, patio, terrasse, etc.). Ce type d'opération permet de promouvoir des formes urbaines diversifiées (maison en bande, accolée, superposée, jumelée, etc.), moins consommatrice d'espace et plus efficiente en matière de bioclimatisme.

### *Exemples de réalisation d'habitat groupé et ou intermédiaire*



*Résidence Frassati, Country (77)*



Lotissement communal Hédé-Bazouges (35)



Les dispositions de la loi « Transition énergétique pour la croissance verte » du 18 août 2018 mériteront d'être incluses dans les sites d'OAP. Cette loi prévoit des objectifs à long terme en faveur de la réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, conformément aux dispositions réglementaires, la réalisation d'opération de constructions sur les sites d'OAP devront intégrer des mesures en faveur du recours aux énergies renouvelables individuelles (solaire, aérothermie...).

#### 4 - La prise en compte du PPRL

Les zones soumises à un risque connu, c'est-à-dire les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) sont identifiées au plan de zonage du PLU avec une trame graphique spécifique. Les secteurs d'OAP sont concernés par ce tramage du PPRL, certains sites d'OAP sont en effet, localisés en zone bleue. Ceci induit des dispositions réglementaires spécifiques. L'objet de cet élément réglementaire est bien de permettre l'accueil de nouvelles populations, tout en tenant compte du risque potentiel. Le règlement des zones concernées par la présence d'un zonage bleu ou rouge précise les prérogatives en matière d'occupations du sol en présence de risque.

Les schémas des OAP font figurer le zonage du PPRL. Cet élément permet de mettre en alerte et de spécifier de la nécessité de l'application du principe de précaution dans le cadre de l'aménagement de ces secteurs. Les sites concernés par une trame bleue au PPRL devront respecter les dispositions de construction définies dans le règlement du PPRL.

La volonté de la commune de Barbâtre est de proposer dans les secteurs concernés des logements avec une architecture plus résiliente. Ces nouvelles formes urbaines tiendront davantage compte du milieu dans lequel elles s'insèrent et des éventuelles contraintes et fragilités environnementales du site. Cette prise en compte accrue du risque pourra amener à l'implantation de nouveaux espaces de vie aménagés autour de principes durables : maisons résilientes, limitation des surfaces imperméables, espaces de stockage des eaux pluviales, gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, interdiction d'implantation d'obstacles à l'écoulement.

3 types d'habitat adaptés existent aujourd'hui, les maisons flottantes, les maisons amphibies (non autorisées par le règlement du PPRL) et les maisons résilientes qui répondent à un même objectif : faire face aux risques d'inondation et limiter leur impact. De façon générale, ces

nouvelles formes urbaines favorisent un rez de chaussée plus « libre » et non habitable avec la possibilité d'être inondable (vide sanitaire, espace de jeux, garage...). Ces formes urbaines développées devront être conformes au PPRL. En l'état celui-ci ne permet pas, par exemple, la réalisation de maisons amphibies.

Ce type d'habitat permet à la fois de s'adapter aux contraintes naturelles traduites dans le PPRL et à la fois de répondre aux exigences bioclimatiques attendues avec de nouvelles formes urbaines adaptées. (cf. Noirmoutier habiter avec la mer – CAUE Vendée)

En cas de différence entre la côte de référence et le terrain naturel, les éventuels remblais ou vides sanitaires devront faire l'objet d'un traitement spécifique :

- Le traitement paysager du remblai devra permettre l'intégration harmonieuse de la nouvelle construction avec les entités bâties voisines.
- Les vides sanitaires devront comporter des systèmes de ruptures visuels (teintes différentes, muret, paysagement...).



Crédit illustration : Samir Ellouzi et François Desbois/CAUE85

## 5 - La gestion des eaux pluviales

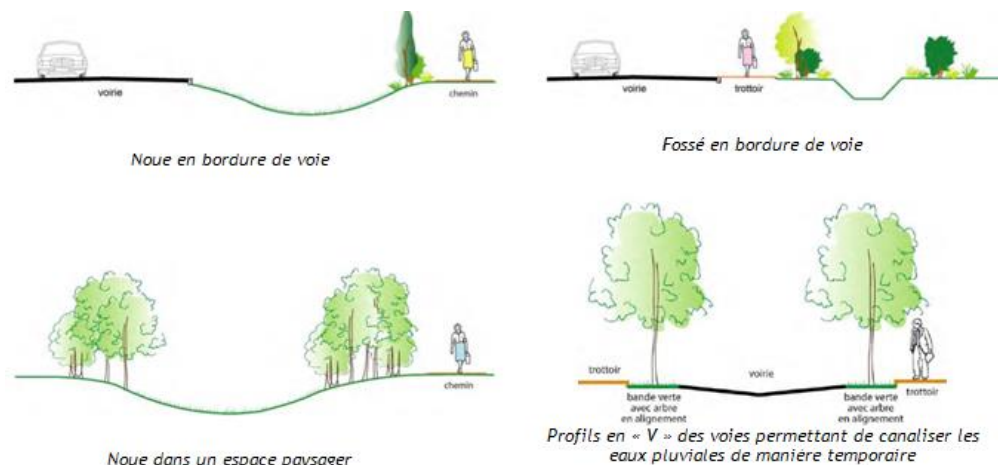
Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial : mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle.

Gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration en priorisant une gestion à la parcelle. Une attention particulière devra être portée à la gestion de ces eaux, en effet, l'écoulement des eaux récupérées ne doit pas avoir d'incidences sur l'estran. Le contexte environnemental de l'île étant un atout indéniable du territoire, les moyens de préservation doivent être mis en œuvre à toutes les échelles.

Les OAP s'inscrivent dans un objectif de limitation de la proportion des surfaces minérales : emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.

Les secteurs d'OAP devront comprendre des aménagements d'espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux (Ex : Jardins partagés des secteurs du Niaisois)

*Exemple d'intégration de la gestion des eaux pluviales en milieu urbain avec des noues et bassins paysagers intégrés*



# LES SECTEURS D'OAP

## Le site des Oyats - Renouveau urbain

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Localisation</b>                 | <b>A proximité immédiate du centre bourg, ce secteur se situe dans un endroit stratégique</b>                             |
| <b>Objectif</b>                     | <b>Profitez de l'emplacement stratégique du site en cœur de ville pour proposer un programme de renouvellement urbain</b> |
| <b>Zonage au POS</b>                | <b>UB</b>   |
| <b>Zonage au PLU</b>                | <b>UA</b>   |
| <b>Zonage PPRL</b>                  | <b>B1 et B0</b>   |
| <b>Surface</b>                      | <b>2 ha</b>   |
| <b>Surface constructible</b>        | <b>1 ha</b>   |
| <b>Nombre de logement potentiel</b> | <b>30 logements</b>   |
| <b>Environnement</b>                | <b>Présence d'habitations, de locaux de services et de commerces</b>  |
| <b>Desserte des réseaux</b>         | <b>Assainissement collectif</b>   |
| <b>Desserte routière</b>            | <b>2 voies principales de desserte de l'îlot</b>  |
| <b>Paysage et patrimoine</b>        | <b>Présence d'arbres fruitiers et de murs en pierre</b>   |

### Principes d'aménagement :

Le but de cette OAP est de venir affirmer la centralité de la commune. Ici, la municipalité de Barbâtre projette une programmation mixte habitat, équipement et commerces. Pour le stationnement des véhicules, le principe de mutualisation sera recherché. Une étude opérationnelle plus approfondie sera chargée de déterminer la vocation exacte de chaque espace ainsi que les bâtiments à réhabiliter. Les nouveaux aménagements devront tenir compte du caractère central du site et s'intégrer dans le tissu urbain existant. Ainsi, les limites séparatives seront traitées avec précautions et la végétalisation du site participera à créer un « entre soi ». L'aménagement du site sera à composer en harmonie avec la trame d'espace public du centre bourg. Des cheminements piétons seront à créer pour rendre le site plus perméable aux déambulations. Les accès présents sont maintenus et ont vocation à être confortés. Une liaison sera à créer entre le chemin de la barre Raguideau et la rue des sapeurs-pompiers. L'aménagement de cette zone peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes visés dans l'OAP (voirie, réseaux...). La programmation des différentes tranches n'a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.



Définir de nouveaux usages



Conserver le bâti de caractère



Conserver les accès piétons



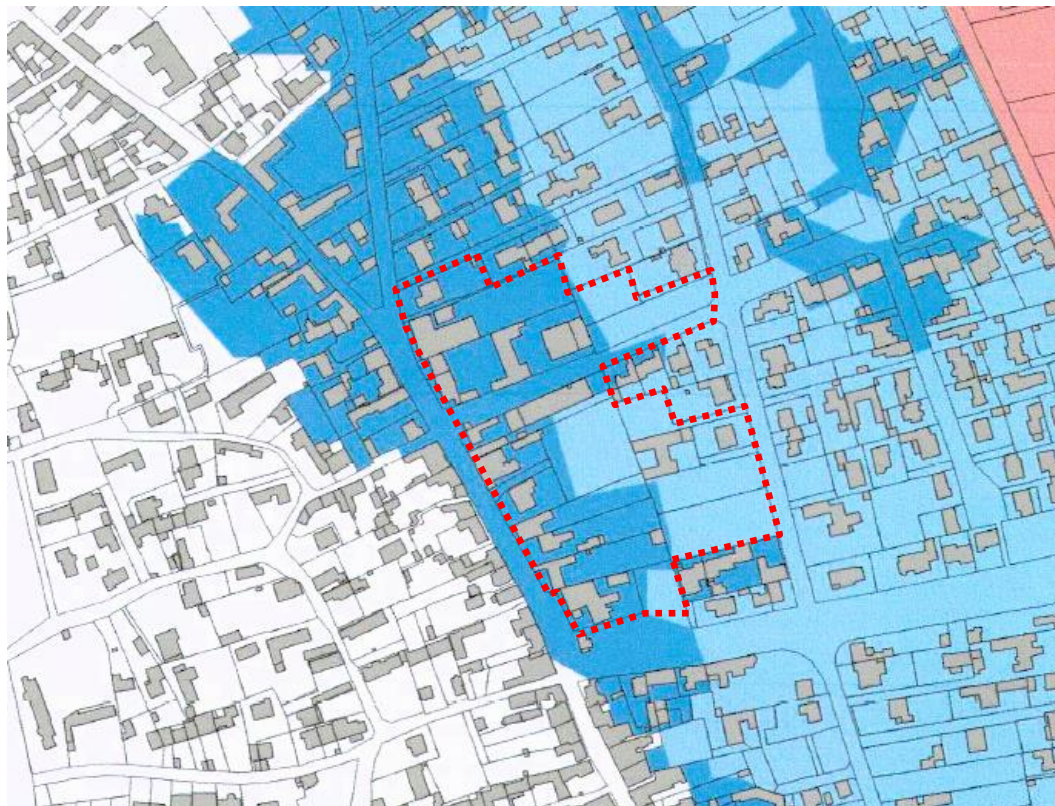
Maintenir la Poste



Préserver une partie de l'offre de stationnement

## La prise en compte du PPRL :

Zonage du PPRL par rapport au périmètre de l'OAP des Oyats



Pour rappel, le règlement des zones bleues (B0 comme B1) du PPRL vise à :

- Admettre l'apport de population nouvelle ;
- Ne pas aggraver la vulnérabilité de la population résidente ;
- Permettre la densification et le renouvellement urbain ;

Le règlement du PPRL autorise les nouvelles constructions qui devront intégrer, dès leur conception, les dispositions constructives liées au scénario de concomitance. Toutes les constructions nouvelles y sont a priori admises, à l'exception des implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques → la présente OAP ne vise pas la réalisation de telles constructions (programmation habitat, commerce, équipements qui ne relèveront pas du caractère sensible ou stratégique au sens du PPRL).

Le secteur des Oyats est concerné par le plan de prévention des risques littoraux. **Ainsi, les règles de constructibilité sur cet espace sont inhérentes aux dispositions réglementaires du PPRL, tant en matière d'occupation du sol que de règles de constructibilité (surélévation). Le règlement de chaque zone précise ces modalités réglementaires.** La densité

proposée sur le site se situe en équilibre entre d'une part la volonté de densifier le centre-bourg et d'autre part la volonté de maintien d'une architecture caractéristique de l'île relativement basse. La densité recherchée, avoisinant les 30 logements / hectare, nécessitera la mise en œuvre de formes urbaines en R+1 minimum. Au regard des différences constatées entre le terrain naturel et la cote prise pour référence par le PPRL, certains projets pourront voir la hauteur prise pour référence par le PLU supérieure d'un mètre au terrain naturel.









Les démolitions – reconstructions éventuelles ne sont autorisées que dès lors que la démolition n'est pas liée à une submersion. En zone bleue, les voies nouvelles sont autorisées sous réserve de réalisation d'une étude hydraulique préalable. La réalisation de réseaux est conditionnée à la non-aggravation de la vulnérabilité des personnes.

La cote du premier plancher habitable devra se situer à un niveau de 3.40 m NGF minimum. Les garages, préaux et annexes pourront être abaissés au niveau de la voie de desserte de manière exceptionnelle, si la topographie le justifie. Il faudra éviter les constructions « fragiles » en cas d'inondation, comme les vérandas.





Des aménagements permettant la mise en œuvre d'une opération urbaine résiliente seront favorisés. A titre illustratif, est annexée l'étude pour un urbanisme résilient réalisée sur le secteur de la Gaudinière.





### Principes urbains

-  Equipements existants et à conserver
-  Projets de construction
-  Projet d'habitat
-  Projet d'habitat ou d'équipement
-  Projet d'installation de commerces ou d'opération d'habitat
-  Espace de stationnement à conserver en partie
-  Bâtiments faisant l'objet d'une volonté de réhabilitation ou de déconstruction
-  Commerces

### Principes de desserte

-  Cheminements piétons à créer
-  Liaison à créer
-  Liaison existante à conforter
-  Accès principaux

### Principes paysagers

-  Végétation à conserver ou à planter
-  Périmètre



## Le site de la Gaudinière – Renouvellement urbain

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Localisation</b>                 | <b>A proximité du centre bourg et des commerces de proximité</b>   |
| <b>Objectif</b>                     | <b>Profiter d'une localisation stratégique pour porter un projet urbain spécifique pouvant attirer de jeunes ménages</b> |
| <b>Zonage au POS</b>                | <b>UCa</b>   |
| <b>Zonage au PLU</b>                | <b>UC</b>  |
| <b>Zonage PPRL</b>                  | <b>B0</b>  |
| <b>Surface</b>                      | <b>1 ha</b>  |
| <b>Surface constructible</b>        | <b>1 ha</b>  |
| <b>Nombre de logement potentiel</b> | <b>25 logements</b>  |
| <b>Environnement</b>                | <b>Surface non bâtie, présence d'habitations en proximité immédiate</b>  |
| <b>Desserte des réseaux</b>         | <b>Assainissement collectif</b>  |
| <b>Desserte routière</b>            | <b>L'îlot est desservi par 3 voies</b>   |
| <b>Paysage et patrimoine</b>        | <b>Pas d'éléments paysagers remarquables sur le site</b>   |



### Principes d'aménagement

Cette OAP est principalement à vocation habitat. Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble permettant un aménagement cohérent et économe en espace.

Ce site situé à proximité du bourg pourra accueillir une densité plus importante et privilégié une diversification des formes urbaines. Dans le cadre du SCoT, la commune de Barbâtre est tenue de construire 10% de logements groupés et ou collectifs, de même que 10% de logements sociaux et ou accessibles, le secteur apparaît approprié à cet exercice. La proximité des commerces et services permet d'envisager l'accueil de jeunes ménages sur ce site. Les parcelles les plus proches du bourg atteindront une densité légèrement plus élevée. Un principe de gradient de densité s'applique sur le site. La création d'une voie de desserte permettra de relier la rue du Marché à l'impasse de la Gaudinière. La création de cette voie est le préalable à toute opération d'aménagement du site. L'opération d'habitat devra se faire dans le souci d'un aménagement paysager de qualité. Les espaces seront plantés et les habitations s'inscriront dans un principe de bio-climatisme.

L'aménagement de cette zone devra se réaliser d'un seul tenant (opération sur l'ensemble du périmètre de l'OAP).





## Prise en compte du PPRL :

Pour rappel, le règlement des zones bleues (B0 comme B1) du PPRL vise à :

- Admettre l'apport de population nouvelle ;
- Ne pas aggraver la vulnérabilité de la population résidente ;
- Permettre la densification et le renouvellement urbain ;

Le règlement du PPRL autorise les nouvelles constructions qui devront intégrer, dès leur conception, les dispositions constructives liées au scénario de concomitance. Toutes les constructions nouvelles y sont a priori admises, à l'exception des implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques → la présente OAP ne vise pas la réalisation de telles constructions (programmation habitat, uniquement).

Le secteur de la Gaudinière est concerné par le plan de prévention des risques littoraux. **Ainsi, les règles de constructibilité sur cet espace sont inhérentes aux dispositions réglementaires du PPRL, tant en matière d'occupation du sol que de règles de constructibilité (surélévation). Le règlement de chaque zone précise ces modalités réglementaires.**

La densité proposée sur le site se situe en équilibre entre d'une part la volonté de densifier le tissu aggloméré de la commune et d'autre part la volonté de maintien d'une architecture caractéristique de l'île relativement basse. La densité recherchée, avoisinant les 25 logements / hectare, nécessitera la mise en œuvre de formes urbaines en R+1 minimum. Il convient de tenir compte de l'éloignement de ce site vis-à-vis de la centralité de la commune ainsi que des différences entre TN et cote de référence. Au regard des différences constatées entre le terrain naturel et la cote prise pour référence par le PPRL, certains projets pourront voir la hauteur prise pour référence par le PLU supérieure d'un mètre au terrain naturel, soit une densification significative par rapport

au tissu urbain avoisinant et au regard du paysage ouvert sur les espaces agricoles, sensibles aux impacts paysagers, (cf prises de vue ci-avant).

En zone bleue, les voies nouvelles sont autorisées sous réserve de réalisation d'une étude hydraulique préalable. La réalisation de réseaux est conditionnée à la non-aggravation de la vulnérabilité des personnes.

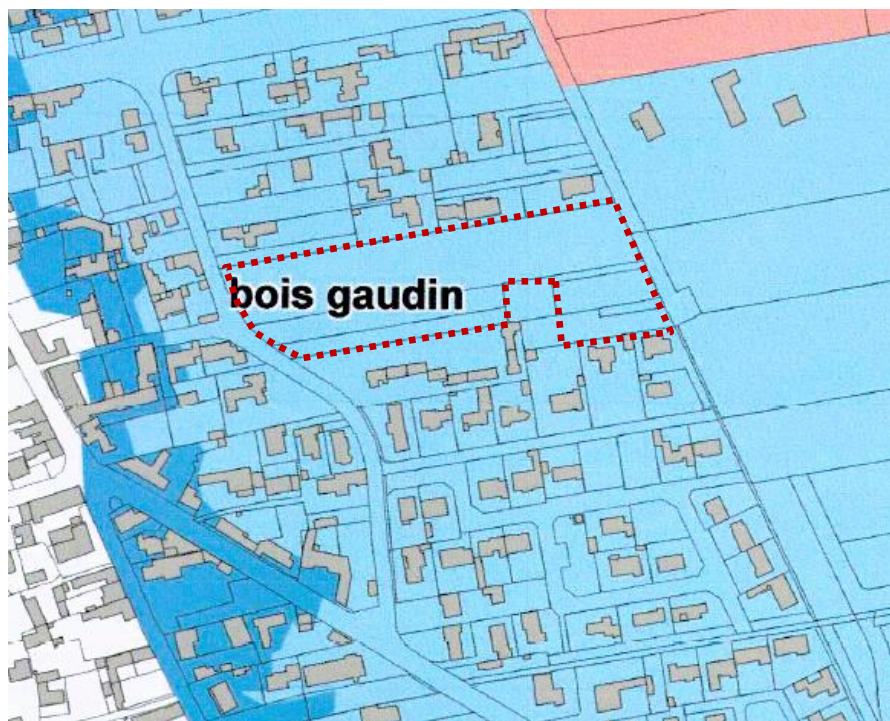
La cote du premier plancher habitable devra se situer à un niveau de 3.40 m NGF minimum. Les garages, préaux et annexes pourront être abaissés au niveau de la voie de desserte de manière exceptionnelle, si la topographie le justifie. Il faudra éviter les constructions « fragiles » en cas d'inondation, comme les vérandas.

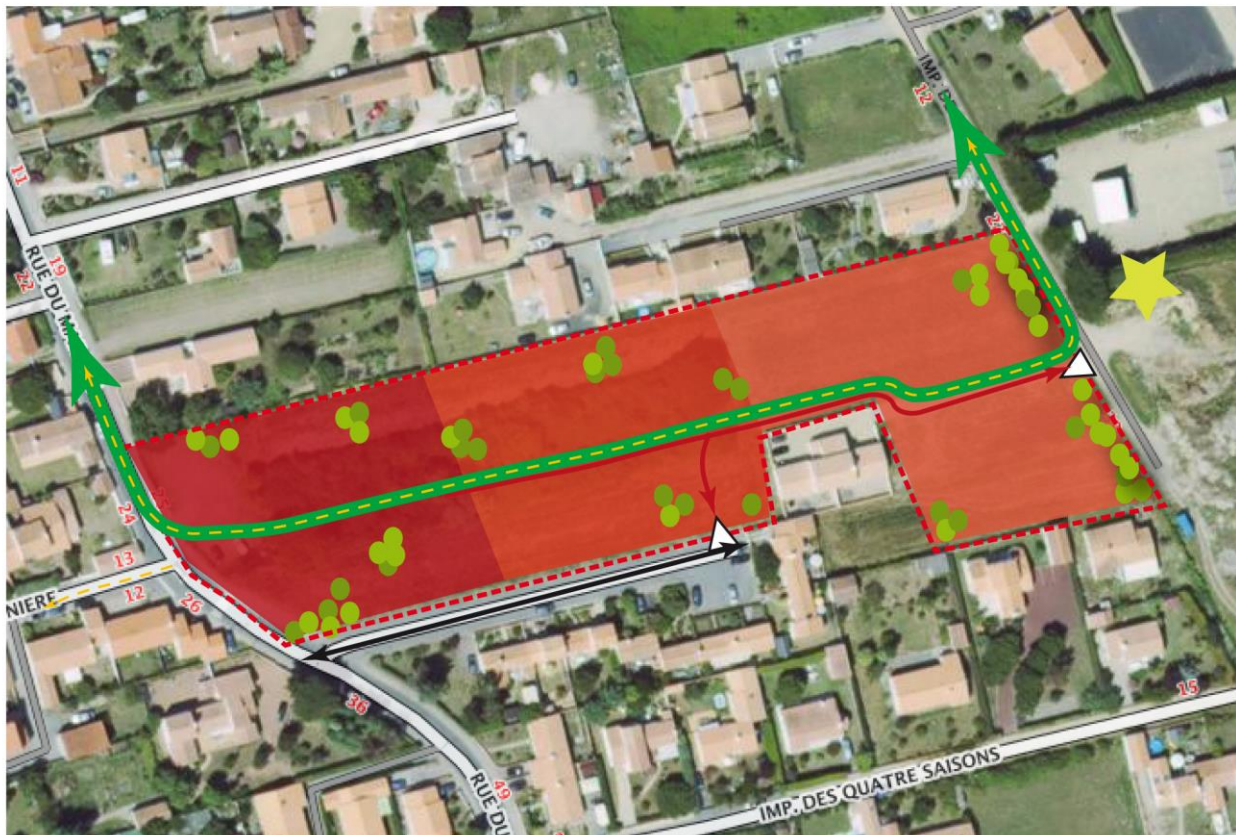
Des aménagements permettant la mise en œuvre d'une opération urbaine résiliente seront favorisés. Ainsi, la liaison douce structurante Est-Ouest pourra être surélevée, de même que les constructions, en vue de répondre aux exigences du PPRL et tenir compte du delta existant entre terrain naturel et cote de référence.

Des espaces d'infiltration de l'eau ou de lutte contre le phénomène submersion pourront être aménagés : frange végétale à l'Est du site, coulée verte en cœur d'opération...

A titre illustratif, est annexée l'étude pour un urbanisme résilient réalisée sur le secteur de la Gaudinière.

Zonage du PPRL par rapport au périmètre de l'OAP de la Gaudinière





### Principes urbains

- Equipements existants et à conserver
- Projets de construction
- Mise en place d'un gradient de densité (notion de diversification des formes urbaines) positionnement à titre indicatif
- Principe de bio-climatisme

### Principes de desserte

- Cheminements piétons à créer, végétalisés et inscrits dans la logique de résilience urbaine
- Liaison à créer
- Liaison existante à conforter
- Accès principaux

### Principes paysagers

- Végétation à conserver ou à planter
- Périmètre



## Le site de la Chapelle – Renouvellement urbain

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Localisation</b>                 | <b>Au sud de la commune à proximité de la dune</b>   |
| <b>Objectif</b>                     | <b>Bâtir une dent creuse avec un cadre environnemental privilégié</b>                              |
| <b>Zonage au POS</b>                | <b>UC</b>  |
| <b>Zonage au PLU</b>                | <b>UC</b>  |
| <b>Zonage PPRL</b>                  | <b>/</b>   |
| <b>Surface</b>                      | <b>0.55 ha</b>   |
| <b>Surface constructible</b>        | <b>0.55 ha</b>   |
| <b>Nombre de logement potentiel</b> | <b>12</b>  |
| <b>Environnement</b>                | <b>Surface non bâtie avec activité de camping en période estivale</b>                              |
| <b>Desserte des réseaux</b>         | <b>Assainissement collectif</b>  |
| <b>Desserte routière</b>            | <b>L'îlot est desservi par une voie principale et une voirie secondaire à renforcer</b>            |
| <b>Paysage et patrimoine</b>        | <b>Présence d'une chapelle à l'est du site, présence d'arbres fruitiers et de murets en pierre</b> |



## d'aménagement

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble permettant un aménagement cohérent et économe en espace.

Une attention sera portée sur la gestion des limites avec le bâti existant.

Concernant la desserte, un accès sera à créer Rue de la chapelle. Un autre est prévu sur le chemin à l'Est du terrain. Il est prévu la mise en place d'une voie partagée à l'intérieur de la surface bâtie. Une liaison douce permettra de connecter la nouvelle entité bâtie au quartier. La mutualisation des stationnements sera privilégiée. Elle se fera à l'entrée sud du secteur de l'OAP et en fonction des possibilités techniques.

Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme. La gestion hydraulique sera assurée par la création de noues paysagères, sauf contraintes techniques. Compte tenu des caractéristiques du site, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Le traitement de la voirie veillera à prendre en compte les spécificités du site en terme de contraintes hydrauliques.

L'aménagement de cette zone peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes visés dans l'OAP (voirie, réseaux...). La programmation des différentes tranches n'a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.

## Principes



NB : secteur situé en dehors du zonage réglementaire du PPRL



### Principes urbains

- Projets de construction
- Projet d'habitat
- Bâtiments faisant l'objet d'une volonté de réhabilitation ou de déconstruction

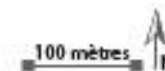
### Principes de desserte

- Liaison à créer
- Liaison existante à conforter
- Accès principaux

### Principes paysagers

- Végétation à conserver ou à planter
- Orientation de la pente à prendre en compte dans la gestion des eaux, des principes paysagers et de l'implantation du bâti

Périmètre



## Le site de l'Ancienne école privée - Renouveau urbain

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Localisation</b>                 | <b>Centre-bourg</b>  |
| <b>Objectif</b>                     | <b>Réhabiliter des bâtiments déjà existant pour en faire de l'habitat, commerces et services</b> |
| <b>Zonage au POS</b>                | <b>UC</b>  |
| <b>Zonage au PLU</b>                | <b>UC</b>  |
| <b>Zonage PPRL</b>                  | <b>/</b>   |
| <b>Surface</b>                      | <b>0.17 ha</b>   |
| <b>Surface constructible</b>        | <b>0.17 ha</b>   |
| <b>Nombre de logement potentiel</b> | <b>8</b>   |
| <b>Environnement</b>                | <b>Surface bâtie avec une ancienne école et une boulangerie</b>                                  |
| <b>Desserte des réseaux</b>         | <b>Assainissement collectif</b>  |
| <b>Desserte routière</b>            | <b>L'îlot est desservi par une voie principale et un chemin piéton</b>                           |
| <b>Paysage et patrimoine</b>        | <b>Présence de l'église au nord-est du site ainsi que du cimetière</b>                           |



## Principes d'aménagement

Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat, des commerces et des services. Il s'agit de réhabiliter les bâtiments déjà présent que son l'école et la boulangerie actuellement inoccupée.

Concernant la desserte, celle-ci se fera directement depuis la rue de l'église. Le cheminement du sentier des écoliers sera à conserver dans le cadre de l'opération.

Les places de stationnement positionné devant les bâtiments seront à conserver.

L'aménagement de cette zone devra se réaliser d'un seul tenant (opération sur l'ensemble du périmètre de l'OAP).



Réhabiliter les bâtiments existant



Réhabiliter les bâtiments existant






Préserver les cheminements piétons




NB : secteur situé en dehors du zonage réglementaire du PPRL



### Principes urbains

-  Bâtiments faisant l'objet d'une volonté de réhabilitation
-  Projet d'installation de commerces ou d'opération d'habitat
-  Espace de stationnement à conserver

### Principes de desserte

-  Cheminements piétons à conforter
-  Accès principaux
-  Périmètre



# LES OAP EN RENOUVELLEMENT AVEC OBJECTIFS DE DENSITE

La commune de Barbâtre a souhaité définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur certaines dents creuses du tissu urbain pour s'assurer de la densité de ces secteurs. Compte tenu du caractère contraint de l'île, la municipalité souhaite définir les conditions propices aux dynamiques de renouvellement urbain et de densification. Ainsi, l'aménagement des dents creuses situées rue de la Poste et Chemin de la Borderie devront répondre à la densité minimale définie dans ce document.

Les densités minimales définies ci-dessous sont relatives à la localisation du site, à son découpage parcellaire et à ses éventuelles difficultés d'aménagement.

Les secteurs désignés font l'objet d'une programmation à long terme. En effet, la maîtrise foncière essentiellement privée de ces terrains rend difficilement estimable la potentielle constructibilité de ces parcelles.

Ces espaces sont également soumis aux dispositions générales réglementant les OAP. Les OAP situées en franges urbaines, devront faire l'objet d'une attention particulière. Les limites de ces parcelles devront faire l'objet d'un traitement paysager.

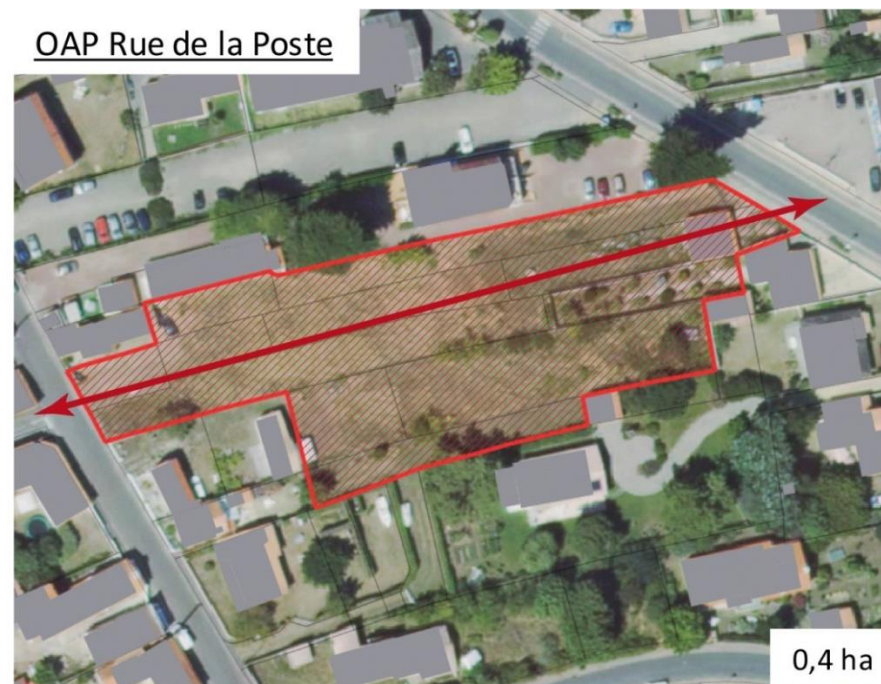


**OAP Rue de la Poste - Renouveau urbain**

L'aménagement de cette zone peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes visés dans l'OAP (voirie, réseaux...). La programmation des différentes tranches n' a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Localisation</b>                 | <b>Au Sud du bourg à l'Est de la commune</b>                       |
| <b>Objectif</b>                     | <b>Permettre le comblement d'une dent creuse</b>                   |
| <b>Zonage au POS</b>                | <b>UC</b>  |
| <b>Zonage au PLU</b>                | <b>UC</b>  |
| <b>Zonage PPRL</b>                  | <b>B1 et B0</b>  |
| <b>Surface</b>                      | <b>0.4 ha</b>  |
| <b>Surface constructible</b>        | <b>0.4 ha</b>  |
| <b>Nombre de logement potentiel</b> | <b>12</b>  |
| <b>Environnement</b>                | <b>Environnement urbain</b>  |
| <b>Desserte des réseaux</b>         | <b>Assainissement collectif</b>                                    |
| <b>Desserte routière</b>            | <b>L'îlot est desservi mais des voies internes restent à créer</b> |
| <b>Paysage et patrimoine</b>        | <b>Proximité du centre bourg</b>                                   |

OAP Rue de la Poste



**30 logements par hectare**

Principe de desserte, liaison douce ou véhicules légers à créer

### Prise en compte du PPRL :

Pour rappel, le règlement des zones bleues (B0 comme B1) du PPRL vise à :

- Admettre l'apport de population nouvelle ;
- Ne pas aggraver la vulnérabilité de la population résidente ;
- Permettre la densification et le renouvellement urbain ;

Le règlement du PPRL autorise les nouvelles constructions qui devront intégrer, dès leur conception, les dispositions constructives liées au scénario de concomitance. Toutes les constructions nouvelles y sont a priori admises, à l'exception des implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques → la présente OAP ne vise pas la réalisation de telles constructions (programmation habitat, uniquement).

Le secteur de la rue de la Poste est concerné par le plan de prévention des risques littoraux. **Ainsi, les règles de constructibilité sur cet espace sont inhérentes aux dispositions réglementaires du PPRL, tant en matière d'occupation du sol que de règles de constructibilité (surélévation). Le règlement de chaque zone précise ces modalités réglementaires.**

La densité proposée sur le site se situe en équilibre entre d'une part la volonté de densifier le tissu aggloméré de la commune et d'autre part la volonté de maintien d'une architecture caractéristique de l'île relativement basse. La densité recherchée, avoisinant les 30 logements / hectare, nécessitera la mise en œuvre de formes urbaines en R+1 minimum. Il convient de tenir compte de l'éloignement de ce site vis-à-vis de la centralité de la commune ainsi que des différences entre TN et cote de référence. Au regard des différences constatées entre le terrain naturel et la cote prise pour référence par le PPRL, certains projets pourront voir la hauteur prise pour référence par le PLU supérieure d'un mètre au terrain naturel.

En zone bleue, les voies nouvelles sont autorisées sous réserve de réalisation d'une étude hydraulique préalable. La réalisation de réseaux est conditionnée à la non-aggravation de la vulnérabilité des personnes.

La cote du premier plancher habitable devra se situer à un niveau de 3.40 m NGF minimum. Les garages, préaux et annexes pourront être abaissés au niveau de la voie de desserte de manière exceptionnelle, si la topographie le justifie. Il faudra éviter les constructions « fragiles » en cas d'inondation, comme les vérandas.

Des aménagements permettant la mise en œuvre d'une opération urbaine résiliente seront favorisés. A titre illustratif, est annexée l'étude pour un urbanisme résilient réalisée sur le secteur de la Gaudinière.

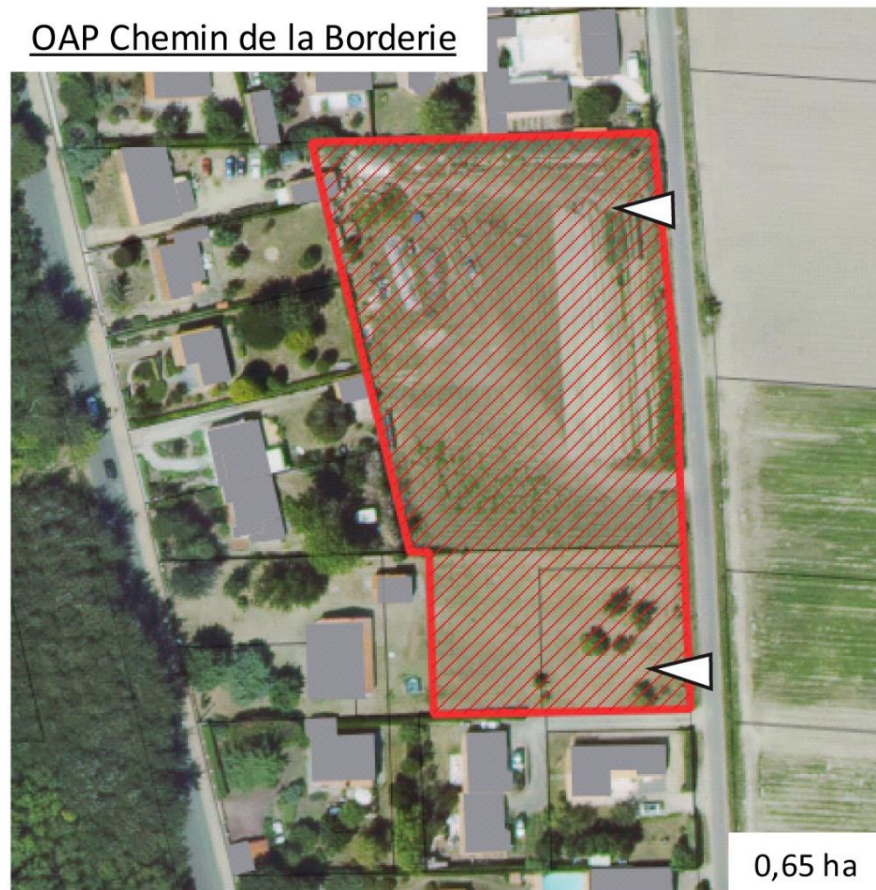


**OAP chemin de la Borderie - Renouvellement urbain**

L'aménagement de cette zone peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes visés dans l'OAP (voirie, réseaux...). La programmation des différentes tranches n' a pas à être définie au prorata de la surface de la tranche vis-à-vis de la surface totale de l'OAP.

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Localisation</b>                 | <b>Au sud du bourg</b>  |
| <b>Objectif</b>                     | <b>Permettre le comblement d'une dent creuse et assurer le traitement qualitatif d'une frange urbaine</b> |
| <b>Zonage au POS</b>                | <b>UCa</b>  |
| <b>Zonage au PLU</b>                | <b>UC</b>   |
| <b>Zonage PPRL</b>                  | <b>B0 - B1</b>  |
| <b>Surface</b>                      | <b>0.65 ha</b>  |
| <b>Surface constructible</b>        | <b>0.65 ha</b>  |
| <b>Nombre de logement potentiel</b> | <b>13</b>   |
| <b>Environnement</b>                | <b>Cette parcelle est actuellement exploitée en maraîchage</b>  |
| <b>Desserte des réseaux</b>         | <b>Assainissement collectif</b>   |
| <b>Desserte routière</b>            | <b>L'îlot est desservi mais des voies internes restent à créer</b>  |
| <b>Paysage et patrimoine</b>        | <b>Frange urbaine</b>   |

OAP Chemin de la Borderie



0,65 ha

20 logements par hectare

▷ Accès principaux

En zone bleue, les voies nouvelles sont autorisées sous réserve de réalisation d'une étude hydraulique préalable. La réalisation de réseaux est conditionnée à la non-aggravation de la vulnérabilité des personnes.



**NB : seul l'accès positionné sur l'OAP est concerné par une zone bleue au PPRL**