

Altereo - Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26 chemin de Fondreyre
31 200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50
E-mail : toulouse@altereo.fr

VILLE DE ROYAN



PLU DE ROYAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
(17)

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

P.L.U. DE LA COMMUNE DE ROYAN PIECE 0 : PIECES ADMINISTRATIVES	
ARRETE LE	APPROUVE LE
10 décembre 2019	03 juin 2021
Signature et cachet de la Mairie Vu pour être annexé à la délibération du 3 juin 2021 Le Maire Patrick MARENGO	



Altereo
Délégation urbanisme Sud-Ouest
26 Chemin de Fondéyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
e-mail : toulouse@altereo.fr

PLU DE ROYAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME (17)

VILLE DE ROYAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ORIENTATIONS GENERALES

▪ Objectifs d'intégration au contexte urbain et paysager

Dans leur conception et leur aspect architectural, les opérations doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- La topographie naturelle,
- le maillage viaire et de cheminements doux environnant, existant ou à créer, avec lequel elles doivent veiller à s'articuler, sauf impossibilité foncière ou technique,
- les réseaux de transports collectifs, en s'assurant des facilités d'accès piétons et cycles aux arrêts existants ou prévus à proximité (moins de 300 mètres),
- les structures arborées ou arbustives notables existantes sur le terrain ou en limite immédiate, qu'il convient de préserver et d'intégrer dans le projet d'aménagement,
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes.

▪ Prise en compte des énergies renouvelables

Les opérations doivent prendre en compte les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique dans leurs plans de composition, leurs plans masse et/ou leurs choix de plantations.

Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...) ainsi que la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts).

Le développement des énergies renouvelables à vocation d'autonomie énergétique (l'énergie produite étant utilisée pour les besoins du logement ou de l'activité) est privilégié.

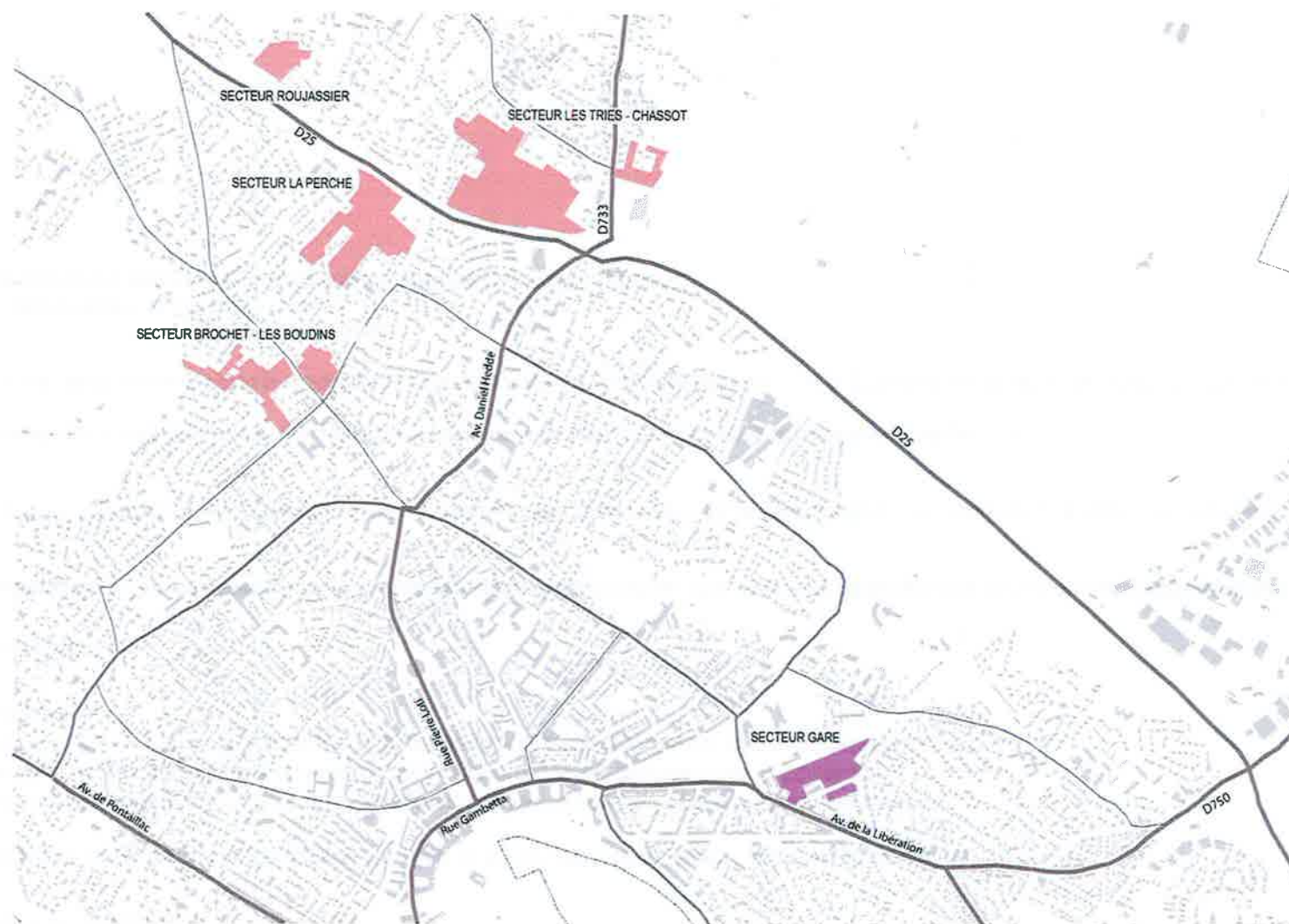
Toute installation devra être architecturalement intégrée. Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques peuvent être placés sur le toit (intégrés au bâti ou en surimposition), en privilégiant les façades sud-est, sud et sud-ouest :

- dans le cas de toiture à pans, intégrés en grande partie dans le plan du pan concerné,
- dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leur perception depuis l'espace public de proximité.

LE PERIMETRE D'APPLICATION DES OAP

Afin de promouvoir un aménagement équilibré et harmonieux des secteurs d'urbanisation futures, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été formulées sur le territoire.

Ces secteurs visent la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation, mais également la réalisation de nouveaux équipements et l'accueil de nouvelles activités économiques afin de répondre aux besoins identifiés pour les dix années à venir.



SECTEUR LES TRIES – CHASSOT



	Habitat de moyenne densité		Arbres à conserver		Carrefour à aménager
	Habitat de forte densité		Voirie à créer		Carrefour piéton à sécuriser
	Espace vert		Placette de retournement		Cheminements doux
	Jardins partagés		Espace commun de proximité		Arrêts de bus existants
	Traitement des lisières				
	Principes de plantation				

Orientation de programmation :

Surface totale : 8,42 ha

Densité prévisionnelle : 25 à 50 logts / ha

Programmation urbaine : 303 logements dont 60% de social

Vocation du secteur :

Ce secteur d'urbanisation multi site a vocation à accueillir une offre en logements diversifiée. La production de logements envisagée doit notamment répondre aux besoins en logements sociaux. Différents niveaux de densité sont envisagés de façon à permettre une mixité de typologie d'habitat.

Voirie et espaces publics :

■ Accès et desserte

Site ouest : Une voie de desserte principale viendra structurer le secteur et se raccorder aux voiries existantes de façon à mailler les quartiers pavillonnaires existants.

Site est : L'accès au secteur se fera depuis l'Avenue de Rochefort (RD733) par une voie de desserte qui se connectera à la rue des Vanneaux au nord de l'opération.

Les arrêts de bus existants sont matérialisés sur le schéma afin de souligner la présence d'une desserte en transports en commun à proximité de ces nouveaux quartiers de développement.

Insertion paysagère et urbaine

■ Implantation du bâti :

Site ouest : Les constructions devront être implantées de manière à marquer le bord de la rocade en y privilégiant la réalisation de logements collectifs allant jusqu'à la hauteur de R+3, tandis que des formes urbaines intermédiaires (R+1 et R+2) sont préconisées aux abords de constructions pavillonnaires (habitat individuel ou groupé).

Site est : Les hauteurs des constructions s'harmoniseront avec les hauteurs existantes en R+1.

Ainsi une hauteur maximale de R+3 est fixée.

■ Trame verte interne :

Site ouest : Une coulée verte centrale traversant le site du nord au sud marquera la transition entre les gradients de densité et pourra être le support de liaisons douces. D'autres cheminements doux traversent le site et se raccrochent aux voies existantes de façon à permettre des déplacements sécurisés.

Des espaces paysagers permettront d'agrémenter le quartier tout en réduisant les phénomènes d'îlot de chaleur urbaine. L'emprise au sol préconisée dans le règlement (40%) permet de garantir le maintien d'espaces libres non bâtis. Ces espaces verts privatifs ou collectifs permettront d'assurer une bonne intégration des futurs logements. De plus, l'aménagement de jardins potagers à proximité des logements collectifs donnera l'opportunité aux habitants de pouvoir cultiver la terre, tout en offrant un cadre propice de détente et de loisirs. Ceux-ci pourront participer à la création de liens sociaux entre les habitants, à l'animation du quartier et la trame verte de la ville.

Site est : Des espaces paysagers plantés assureront le maintien du cadre de vie paysager du quartier au nord de l'opération et seront le support de la voie de desserte depuis l'Avenue de Rochefort.

SECTEUR LA PERCHE



	Habitat de moyenne densité		Carrefour à aménager
	Habitat de forte densité		Carrefour piéton à sécuriser
	Bâtiments mixtes		Cheminements doux
	Gradient de densité		Voirie à créer
	Espace vert		Placette de retournement
	Traitement des lisières		Mesure conservatoire d'emprise pour élargissement de voie
	Principes de plantation		Arrêts de bus existants

Orientation de programmation :

Surface : 4,95 ha

Densité prévisionnelle : 35 à 50 logts / ha

Programmation urbaine : 200 logements dont 60% de social

Vocation du secteur :

Ce secteur accueillera principalement de l'habitat. Le développement de l'urbanisation sur ce secteur permettra notamment de répondre aux besoins en logements sociaux sur les dix prochaines années.

Voirie et espaces publics :

■ Accès et desserte

Site 1 : Les voies de desserte principales viendront structurer le site et se raccorder dans la mesure du possible aux voiries existantes (Rue des Renards, Av. du Maine Arnaud et Av. du Maine Geoffroy) de façon à mailler les quartiers pavillonnaires existants.

Site 2 : Le point d'accès au site se fera à partir de l'allée des Genettes desservie depuis la Rue des Renards et permettra de désenclaver les terrains en arrière-plan.

Les arrêts de bus existants sont matérialisés sur le schéma afin de souligner la présence d'une desserte en transports en commun à proximité de ce secteur.

Insertion paysagère et urbaine

■ Implantation du bâti :

Le parti d'aménagement décliné sur le site cherchera à intégrer les nouveaux logements au sein du contexte urbain environnant, entre immeubles collectifs et lotissements. Différents niveaux de densité sont envisagés de façon à permettre une mixité de typologie d'habitat. Une densité plus importante est ainsi déterminée sur les espaces bordant la rocade en y privilégiant la réalisation de logements collectifs. Un habitat de moyenne densité est préconisé aux abords des constructions individuelles de type pavillonnaire.

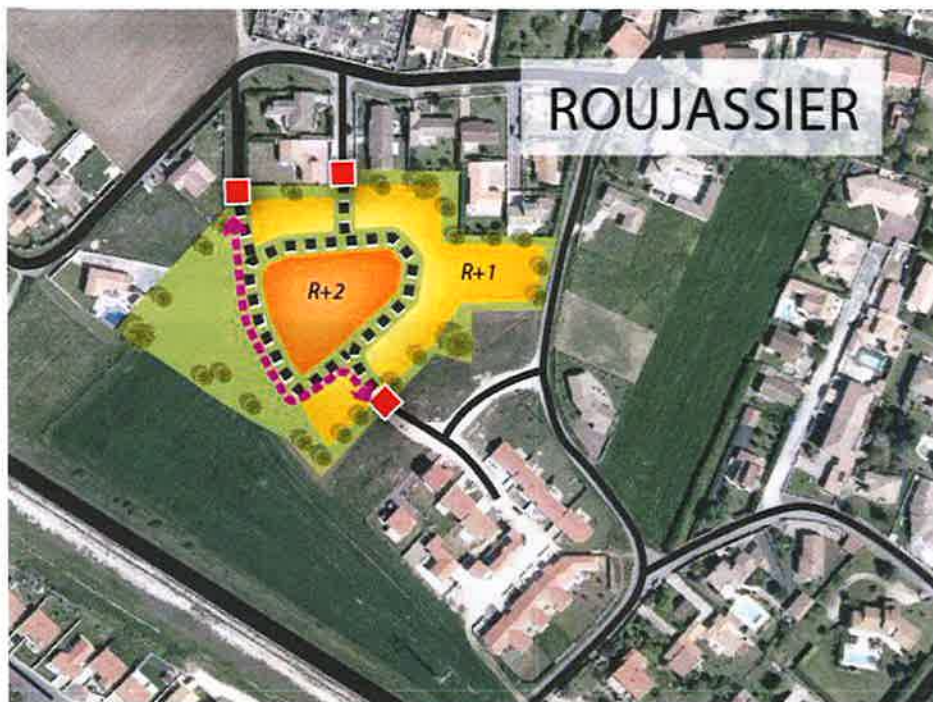
La hauteur maximale est fixée à R+3 pour l'ensemble des sites. Une dégressivité des hauteurs sera appliquée à proximité des zones occupées par des habitations individuelles situées avenue Marie Arnaud ainsi qu'à proximité de la rocade.

■ Trame verte interne :

Des espaces centraux pourront être traités en espaces à vocation mixte et espaces verts afin de créer une dynamique de quartier et d'agrémenter le quartier tout en réduisant les phénomènes d'îlot de chaleur urbaine.

L'emprise au sol préconisée dans le règlement (40%) permet de garantir le maintien d'espaces libres. Ces espaces verts privatifs ou collectifs permettront d'assurer une bonne intégration des futurs logements.

SECTEUR ROUJASSIER



- | | | | |
|---|----------------------------|---|----------------------|
|  | Habitat de moyenne densité |  | Voirie à créer |
|  | Habitat de forte densité |  | Carrefour à aménager |
|  | Traitement des lisières |  | Cheminements doux |
|  | Principes de plantation | | |

Vocation du secteur :

Ce secteur situé au sein d'un quartier résidentiel permettra de relier une opération de logements mitoyens et un espace pavillonnaire.

Les logements proposés devront répondre au principe de mixité sociale.

Voirie et espaces publics :

- Accès et desserte

La desserte de l'opération sera réalisée par le prolongement de voies existantes depuis les espaces résidentiels grâce à l'aménagement de connexions permettant de mailler le quartier.

Insertion paysagère et urbaine

- Implantation du bâti :

La composition urbaine devra prévoir une densité plus importante en cœur d'îlot (R+2). Les constructions aux abords du site respecteront les hauteurs des constructions existantes alentour (R+1).

- Trame verte interne :

Des espaces paysagers permettront de créer un espace tampon entre les constructions existantes et les nouvelles constructions. Un vaste espace naturel au sud du site permet un recul des constructions par rapport à la RD25. Il sera le support de cheminements doux traversant le site.

Orientation de programmation :

Surface : 1,28 ha

Densité prévisionnelle : 50 logts / ha

Nombre de logements : 55 logements dont 60% de social



Orientation de programmation :

	Superficie (en ha)	Densité prévisionnelle à l'ha	Nombre de logements	Part de logements sociaux
Site 1	1,26	50	63	60%
Site 2	1,24	100	124	60%
Site 3	0,67	100	67	60%

Vocation du secteur :

Ces trois sites, dont deux en renouvellement urbain, sont identifiés pour accueillir des constructions à destination d'habitat. Différents niveaux de densité sont envisagés de façon à permettre une mixité de typologie d'habitat.

Voirie et espaces publics :

■ Accès et desserte

Site 1 : Les points d'accès se feront à partir de l'accès existant en continuité de la Rue des Linottes, où une emprise a été maintenue, et à partir de l'Avenue du Maine Arnaud. Aucun accès n'est autorisé sur l'Avenue Charles Regazzoni.

Sites 2 et 3: Les points d'accès se feront depuis l'Avenue Charles Regazzoni, la rue Georges Bizet et la Rue des Pibales.

Les arrêts de bus existants sont matérialisés sur le schéma afin de souligner la présence d'une desserte en transports en commun à proximité de ces nouveaux quartiers de développement.

Insertion paysagère et urbaine

■ Implantation du bâti :

Site 1 : Les constructions devront être implantées de manière à marquer un front urbain structuré le long de l'Avenue, en léger recul par rapport à la voie.

Les hauteurs des constructions pour les sites 1 et 2 devront respecter un principe d'épannelage de façon à privilégier :

- site 1 : des bâtiments en R+1 à proximité des habitations existantes et des hauteurs plus importantes à mesure que l'on s'approche de l'Avenue Charles Regazzoni
- site 2 : des constructions en R+1 et R+2 sur les points hauts et à proximité des constructions existantes
- La hauteur maximale est fixée à R+3 pour l'ensemble des sites.

■ Trame verte interne :

Il s'agit de conserver l'essentiel des plantations existantes et de traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à former un espace tampon avec les habitations limitrophes.

Une attention particulière sera portée aux espaces bordant l'Avenue Charles Regazzoni. Ces lisières traitées en espaces paysagers permettront de ménager un recul des constructions vis-à-vis de la voie et participeront à la requalification du carrefour.

■ Valorisation des espaces publics :

Le carrefour entre le Boulevard de la Perche et l'Avenue Charles Regazzoni devra être réaménagé.

SECTEUR LA GARE

ROYAN - Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur Gare



- | | |
|---|--|
| Activités tertiaires et aménagements associés (siège CARA, maison des entreprises, ...) | Traitement des lisières (emprise indicative) |
| Desserte à partir des voies existantes | Espace vert de proximité à aménager (emprise indicative) |
| Voie de desserte à aménager (localisation indicative) | Espaces publics à valoriser (emprise indicative) |
| Front urbain structuré le long de la rue (localisation indicative) | Perspective visuelle à préserver |
| Cheminements doux (localisation indicative) | Arrêts de bus existants |
| Parking (localisation indicative) | |

Vocation du secteur :

Ce site aura pour vocation d'accueillir un pôle tertiaire (siège de la Communauté d'Agglomération, hôtel d'entreprises,...) réparti sur trois îlots.

Voirie et espaces publics :

- Accès et desserte
 - Ilots 1 et 2 : des accès directs sont autorisés depuis les voies existantes :
 - Boulevard Franck Lamy, accessible à double sens,
 - Rue de l'électricité, accessible en sens unique depuis l'Avenue Maryse Bastié
 - Ilot 3 : une voie de desserte devra être aménagée depuis l'Avenue Maryse Bastié.
- Stationnement : Une aire de stationnement devra être implantée en arrière-plan de façon à assurer le stationnement des véhicules selon les besoins des activités en place.

▪ Cheminements doux

Des liaisons douces devront être aménagées de façon à faciliter les déplacements de proximité des piétons en direction des équipements présents à proximité (gare, équipements sportifs et culturels) et assurer une perméabilité du site.

Insertion urbaine et paysagère :

- Implantation du bâti le long de la Rue de l'électricité :

Il s'agit d'implanter les constructions de façon à marquer un **front urbain** structuré le long de la voie. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en léger recul par rapport à la voie, tout en respectant l'objectif recherché. Les hauteurs indiquées sur le schéma expriment un maximum. Un épannelage des hauteurs devra être mis en place en fonction des bâtiments concernés et de leur localisation afin de tenir compte du tissu bâti environnant.

▪ Traitement des lisières :

Il s'agit de traiter en espace vert planté les franges des sites de façon à former un espace tampon avec les espaces résidentiels limitrophes. Dans le cas d'un recul du front bâti, une vitrine paysagère pourra être envisagée le long de la voie, en veillant à maintenir des transparences visuelles vers les façades des équipements (privilégier une végétation basse, petits espaces plantés,...).

▪ Espace vert de proximité :

Il s'agit d'aménager un espace vert collectif en cœur d'îlot. Il pourra être accessible à tous les usagers (piétons et/ou cyclistes), aussi bien depuis la gare que depuis les différentes voies de desserte à travers le maintien de traversées piétonnes.

▪ Valorisation des espaces publics :

L'aménagement du carrefour entre le Boulevard Franck Lamy et la Rue de l'électricité doit permettre de créer un parvis paysager en préservant une ouverture visuelle en direction des futurs équipements depuis le Boulevard Franck Lamy.

