SAUMOS

Pleine nature

Plan Local d'Urbanisme



3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 16 juillet 2025

PLU approuvé en conseil municipal le

Cabinet NOËL- COURTEY
Urbanistes conseil

GÉRÉA
ingénieurs écologues

SOMMAIRE

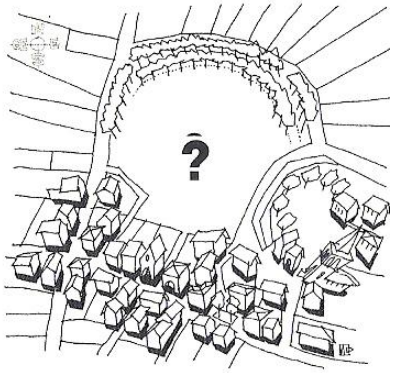
LES PRINCIPES GENERAUX ____ **4**

LES ZONES CONCERNEES PAR UNE OAP ____ **9**
Zone 1AU de la Gare (Est) – 0,9 ha ____ 9
Zone 1AU A Mounitche (Sud) – 1,35 ha ____ 11

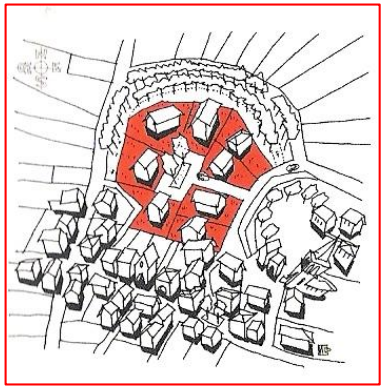
LES PRINCIPES GENERAUX

Le parti d'aménagement retenu devra :

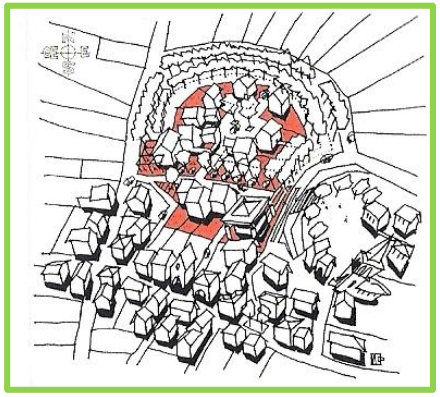
➲ Eviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain existant.



Organiser l'opération à partir des éléments significatifs du site (topographie, végétation) et du contexte bâti



Eviter les solutions de facilité : maisons au centre des parcelles, voies en raquette sans aucune connexion au tissu urbain environnant, …



Intégrer le projet au bourg : variété des parcelles, voies connectées au bourg

➲ Proposer un aménagement de bonne qualité paysagère, intégrant les questions de développement durable

- Prendre en compte et maintenir les caractéristiques paysagères locales et les enjeux de préservation de ces spécificités **(trame arborée existante, boisement existant,** fossés, points de vue remarquables…)
- Utiliser une **palette** de végétaux d'essences locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.
- Prendre en compte et réutiliser les savoir-faire et ressources locales en matière de constructions traditionnelles et/ou contemporaines.

➲ Les interfaces avec les espaces forestiers

- Assurer les conditions de sécurité de protection contre les incendies.

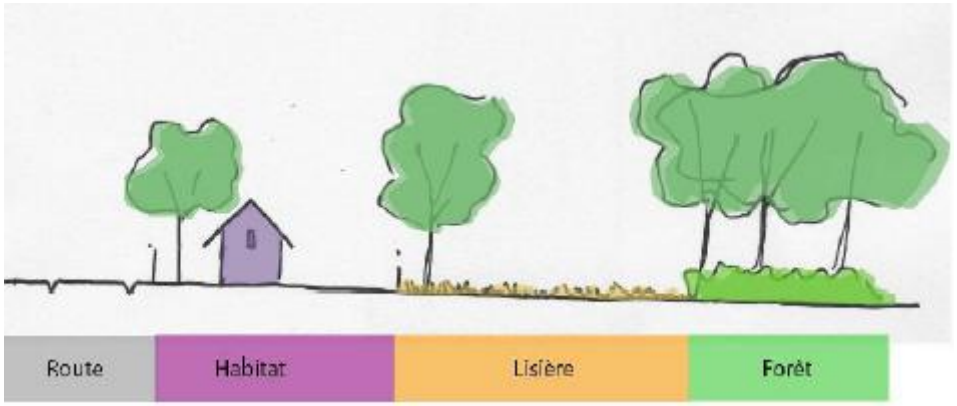


Source : Charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers

- **Préconiser un espace tampon « lisière » non bâti et débroussaillé entre l'habitat et la forêt.**

En limite des espaces naturels forestiers, l'emprise non construite devra permettre de gérer les risques d'incendie en aménageant espace assurant le rôle de pare-feu conformément au règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.

Le débroussaillement aux abords des lisières urbaines devra être d'une profondeur minimum de 50 m (qui pourra être portée jusqu'à 100 m).



Source : Charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers

- **Les interfaces forêt/urbanisation font l'objet au PLU (zonage et règlement) de la définition de bandes d'interface et de passage pour la DFCI au titre de l'art. R.151-31 du code de l'urbanisme**), qui concernent *« Les secteurs où ... l'existence de risques naturels, ... justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».*

  La bande d'interface devra être maintenue en état débroussaillé afin de répondre aux obligations légales de débroussaillement.
  La largeur de la bande d'interface est fixée à 30 m (excepté pour les lotissements existants, pour lesquels l'aménagement tel qu'exigé aux OAP des zones AU, avait fixé une largeur de bande à 10 m).

➲ Permettre des profils de voiries variés et des usages mixtes

- **Dimensionner les chaussées au plus juste.**

Les chaussées sont souvent dimensionnées par défaut à 6 m de large. En fonction du type de fréquentation de la voie, cette largeur peut être réduite.

Une voie partagée à double sens peut ainsi être réduite à 4,5 m de large (lorsque la voie se réduit à la chaussée), une voie à sens unique à 3,5 m. En prenant cependant à chaque fois la précaution de disposer des emprises nécessaires pour les accès voiture aux lots (une partie des emprises nécessaires peut alors être reportée sur l'emprise privative).

Des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie.
A noter que ce travail de juste dimensionnement de la largeur des chaussées contribue également à limiter la vitesse des véhicules.

La voie partagée limite ainsi le caractère de voirie (revêtement clairs, trottoirs larges, plateaux piétons, pistes cyclables etc.) et favorise les modes doux.

- **Réduire autant que possible les linéaires de voies automobiles**.

- **Autoriser les impasses, les courées…**

Le fait de ne desservir qu'un petit nombre de logements par un espace public en facilite l'appropriation. Moins de voitures y circulent, les habitants s'y retrouvent plus facilement pour discuter devant le point de regroupement des boites aux lettres, les enfants peuvent plus facilement y trouver un espace de jeu (marelle, ballon …)

Voie partagée, sans issue, qui se termine en espace public

Les dispositifs permettant de créer de petites unités de voisinage sont les impasses (souvent appréciées pour leur tranquillité), les courées (petite placette en accroche latérale sur une voie).
Reste, pour les impasses notamment, à respecter les contraintes d'accessibilité des SDIS.



Source : Quelles caractéristiques pour les voies et les accès – DREAL Poitou-Charentes

➲ La gestion des eaux pluviales

- **Réduire l'imperméabilisation des sols**, notamment la minéralisation des espaces publics (ex : aires de stationnements, places et placettes) et des parcelles privées.

/ utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé,

/ création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.

Source : Fiche CAUE 33 _ la gestion des eaux pluviales



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

- **Assurer une gestion des eaux pluviales,** appuyée sur le relief et microrelief du lieu, qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, bassin de rétention des eaux pluviales avec berges naturelles et plantées et topographie douce, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles…)

/ fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,

/ aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.

Source : Fiche CAUE 33 _ la gestion des eaux pluviales



noue enherbée



parking et noue plantée



voirie et fossés latéraux

Favoriser la réutilisation des eaux de pluie : Des dispositions techniques permettant la récupération des eaux de toitures sont préconisées pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

LES ZONES CONCERNEES PAR UNE OAP

Zone 1AU de la Gare (Est) – 0,9 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

→ La zone 1AU est située dans le prolongement Est du bourg

→ Laissée en libre évolution, elle est occupée par une prairie, un prébois et un reliquat de bois de feuillus au Sud

→ La zone ne présente pas de dénivelé

→Une investigation zone humide a révélé au Sud, Sud-Est des sols caractéristiques de zone humide ainsi qu'une lande fraîche à humide à Molinie bleue.

Accès et réseaux

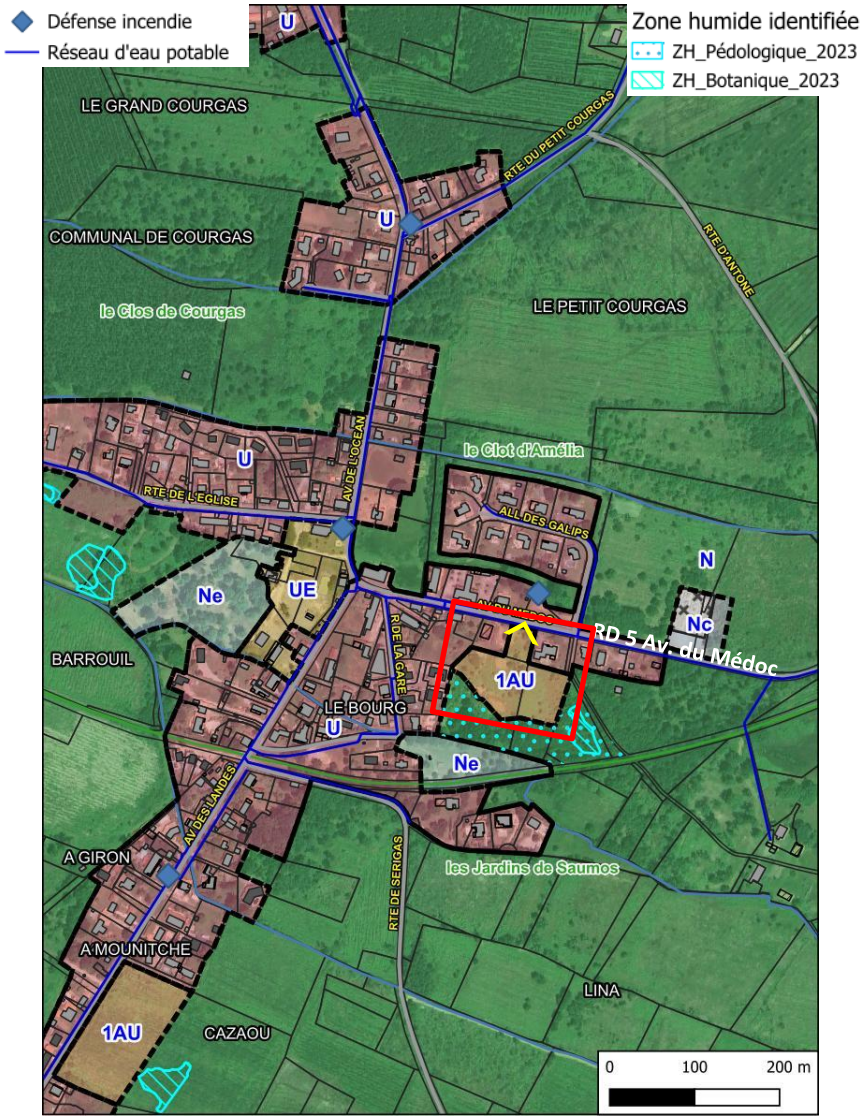
-> La zone est accessible depuis la RD 5- avenue du Médoc au Nord.
(il n'y a plus de possibilité d'accès depuis la route de la Gare à l'Ouest).

-> Réseaux :
- le réseau AEP est présent le long de la RD 5 et de la route de la Gare
- La zone est en secteur d'assainissement non collectif

-> Une bache incendie est implantée à proximité de la RD 5 à moins de 30 mètres de la zone.



Vue de la zone depuis l'av. du Médoc



Localisation de la zone 1AU dans le secteur du bourg avec le zonage du PLU et le réseau d'eau potable et les DFCI

Principes d'aménagement

Phasage

- La zone pourra être urbanisée en 2 phases distinctes

Desserte

- Créer des voies de desserte depuis l'avenue du Médoc au Nord.
- Si la zone est aménagée en une seule opération, les 2 voies de desserte devront être connectées.
- Permettre un accès piéton sécurisé vers les espaces publics environnants

Gestion des interfaces – risque incendie (cf. principes généraux)

- Une bande de protection incendie non bâtie de 30 mètres de large, permettant le passage des véhicules du SDIS, sera mise en place en lisière sud-est.

Cette interface forêt/urbanisation, qui répond aux exigences de l'art. R.151-31 du code de l'urbanisme, **est matérialisée au plan de zonage et définie au règlement** d'urbanisme (voir rappel principes généraux de l'OAP, page 6).

- La zone humide présente au Sud-est de la zone sera préservée.
- Les arbres isolés existants situés en partie Sud de la zone 1AU seront maintenus (hormis nécessité liée à la protection incendie).
- Les interfaces avec les habitations existantes seront étudiées de façon à ne générer aucun vis-à-vis.

Réseaux

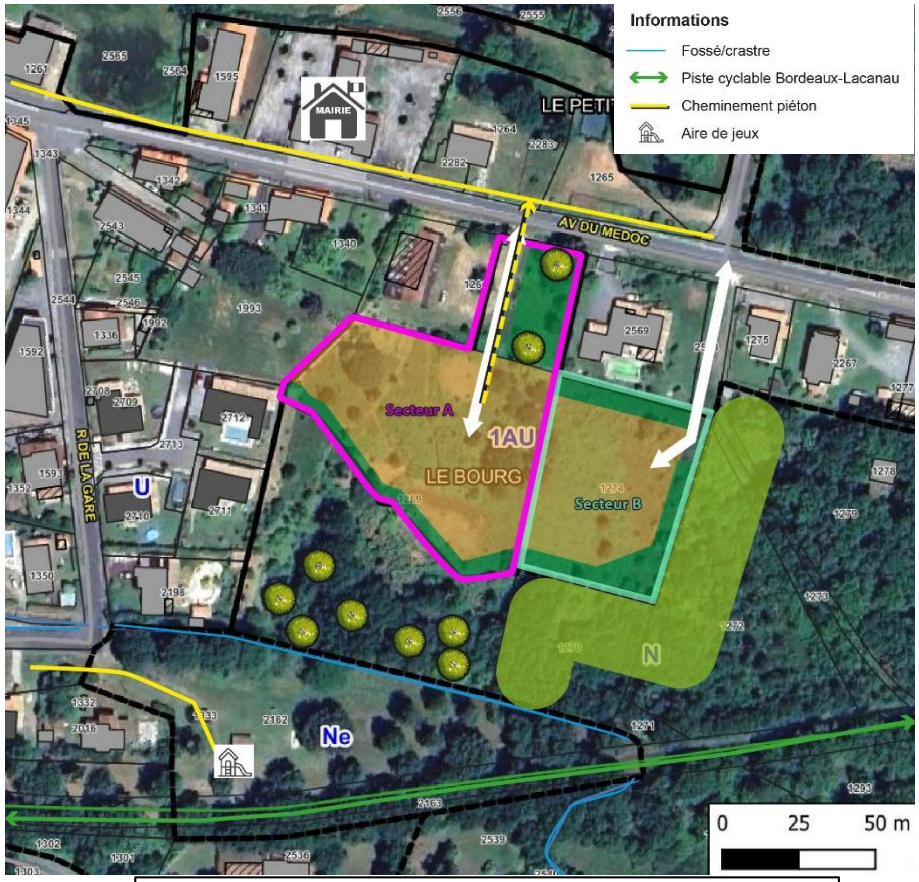
- Le fossé au Sud sera préservé
- Une étude des sols sera faite et la filière d'assainissement non collectif sera validée par le SPANC

Programmation

- **Typologie : habitat individuel ou individuel groupé**
- **Objectif de densité : 14 à 15 logements/ ha**

La surface constructible de la zone (hors VRD et espaces verts) est d'environ 6000 m²

- **Ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme**



Orientations

- Secteur A / Secteur B — Possibilité d'aménager la zone en 2 phases
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Voies de desserte à créer
- Permettre un accès piéton aux espaces publics
- Créer une interface de protection
- Espaces non imperméabilisés de jardins ou d'espaces verts
- Arbres existants à préserver
- Préserver les crastes et fossés existants

Zone 1AU A Mounitche (Sud) – 1,35 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

→ La zone 1AU est située dans une vaste dent creuse au Sud de l'enveloppe urbaine du bourg.

→ Elle est occupée par des repousses d'ourlets à Fougère aigle.

La pinède d'âge moyen qui la recouvrait a entièrement disparu suite aux incendies de septembre 2022.

→ La zone ne présente pas de dénivelé

→ En raison de fortes remontées de nappe constatées post-incendie, une vigilance particulière devra être de mise afin de surélever le bâti et utiliser des matériaux perméables

→ Une investigation zone humide a révélé la présence d'une lande fraîche à Molinie bleue dans la partie sud-est (hors zone 1AU).

Accès et réseaux

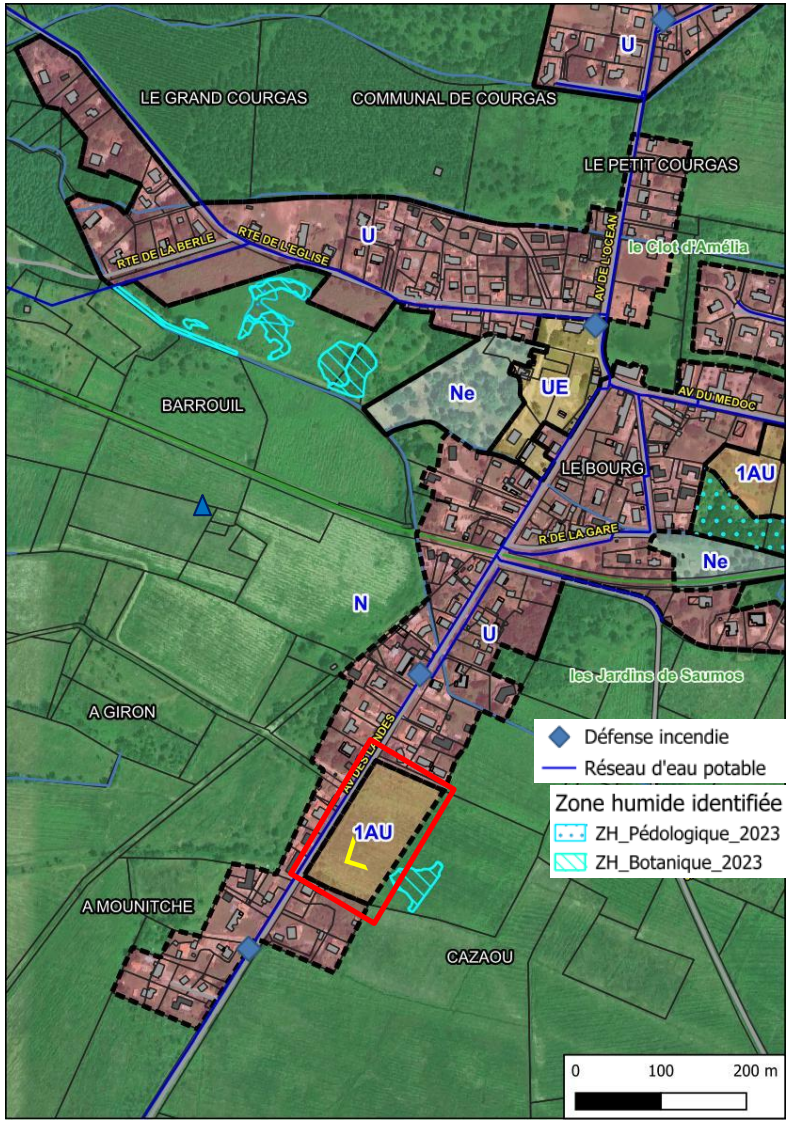
-> La zone est accessible depuis la RD 5 - avenue des Landes à l'Ouest.

-> Réseaux :
- le réseau AEP est présent le long de cette même voie.
- La zone est en secteur d'assainissement non collectif

-> Deux bornes incendie sont présentes sur la RD 5 à environ 100 mètres de la zone.



Vue sur la partie centrale du site (prise de vue effectuée en mai 2023)



Localisation de la zone 1AU au Sud du bourg avec le zonage du PLU et le réseau d'eau potable et les DFCI

Principes d'aménagement

Risque de remontées de nappe

- Prévoir une surélévation des planchers en rez-de-chaussée et interdire les sous-sols

Desserte

- Créer une voie de desserte principale continue

Cette voirie sera partagée entre les usages voiture, vélo et piéton.

- Un accès sera créé vers la bande de protection incendie.

Gestion des interfaces – risque incendie (cf. principes généraux)

- Une bande de protection incendie non bâtie d'au moins 30 mètres de large, permettant le passage des véhicules du SDIS, sera mise en place en lisière sud-est. Elle **est matérialisée au plan de zonage et définie au règlement** d'urbanisme (cf. rappel principes généraux de l'OAP, page 6). La zone humide identifiée sur une petite portion à l'Est de la zone 1AU sera préservée.
- Au sein de la zone 1AU, au contact de la lisière créée, ne seront autorisées que des espaces de jardins (ou d'espaces verts) sur une largeur d'au moins 10 mètres.

Gestion des eaux pluviales et usées

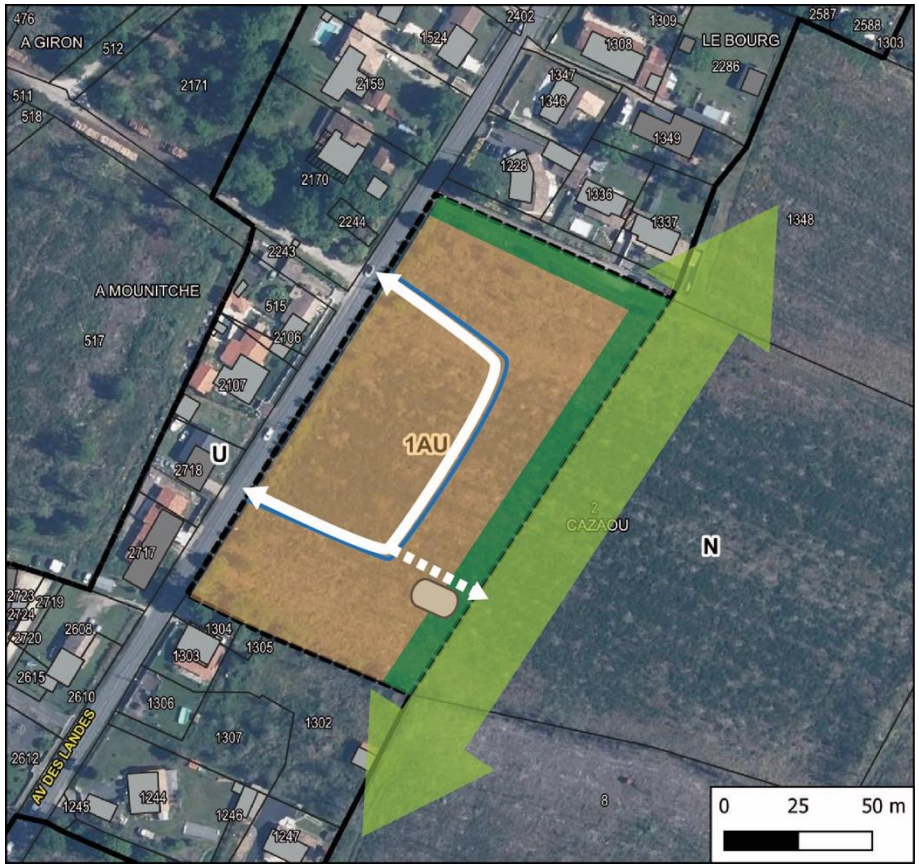
- Réduire au maximum l'imperméabilisation de la zone et privilégier une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Assurer une gestion des eaux pluviales qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles…).
- Une micro-station d'épuration sera installée à l'échelle du projet.

Programmation

- **Typologie : habitat individuel ou individuel groupé**
- **Objectif de densité : 14 à 15 logements/ ha**

La surface constructible de la zone (hors VRD) est d'environ 1 ha.

- **Ouverture à l'urbanisation à court terme** (dans les 5 ans suivant l'approbation du PLU).



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Voie de desserte à créer
- Créer une interface de protection
- Préserver un accès vers la bande protection
- Espaces de jardins ou d'espaces verts
- Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer
- Micro-station d'épuration (emplacement indicatif)