



# Communauté de Communes de l'Île de Ré PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Orientations d'Aménagement et de Programmation *sectorielles* Pièce 5.1

### **MODIFICATIONS APPORTÉES**

Projet de modification simplifiée n°2 –Mise à disposition– Juillet 2023



## SOMMAIRE

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE .....	page 3
SAINT-CLÉMENT-DES-BALEINES .....	page 4
ARS-EN-RÉ .....	page 12
LOIX .....	page 22
LA COUARDE-SUR-MER .....	page 25
SAINT-MARTIN-DE-RÉ .....	page 34
LE BOIS-PLAGE .....	page 41
LA FLOTTE .....	page 50
SAINTE-MARIE-DE-RÉ .....	page 69

## RAPPEL RÉGLEMENTAIRE (LE CONTENU, LA FORME ET LES EFFETS DES OAP)

### Contenu

L'article R151-6 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent **les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères** des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

### Forme

Les OAP peuvent prendre la forme de principes d'aménagement sous forme graphique (schéma d'intention) et/ou écrites. Conformément à l'article R151-10, **le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables, est délimité dans le règlement graphique du PLUi et dans les pages suivantes du présent document sous la forme d'une trame hachurée en orange**. La lettre correspond au classement par ordre alphabétique et le numéro au classement de la commune. Le règlement écrit fixe parallèlement les conditions d'occupation des sols, dans les secteurs soumis aux OAP.

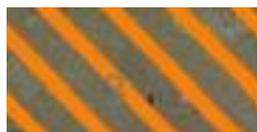
### Effets

**Les OAP sont opposables aux autorisations du sol ou aux opérations d'aménagement, dans une relation de comptabilité.** Les opérations d'urbanisme projetées ne doivent pas remettre en cause les OAP. Elles peuvent ainsi laisser une certaine liberté d'expression aux futurs projets pour tenir compte des contraintes opérationnelles et économiques

### Identification graphique des OAP sectorielles



Dans le plan de zonage du PLUi (règlement graphique)



Dans le présent dossier des OAP (pages suivantes)

### Légende des extraits de zonage de PPRN:

	Zone Re		Zone Ref		Camping en zone naturelle Défendabilité bonne (totale ou partielle)
	Zone Rs1		Zone Rs1f		Parcelles vierges en zone Os
	Zone Rs2		Zone Rs2f		
	Zone Rs3		Zone Rs3f		
	Zone Os		Zone Rfs		
	Zone Bs1		Zone Osf		
	Zone Bs2		Zone Vfs		
	Zone Rf		Zone Bs1f		
	Zone Vf				
	5.00		Cote de référence à court terme (en mNGF) et ses limites d'application		
	5.00		Cote de référence à long terme (en mNGF) et ses limites d'application		

EXTRAIT

LA COUARDE-SUR-MER

## A5 – LE PETIT NOUE

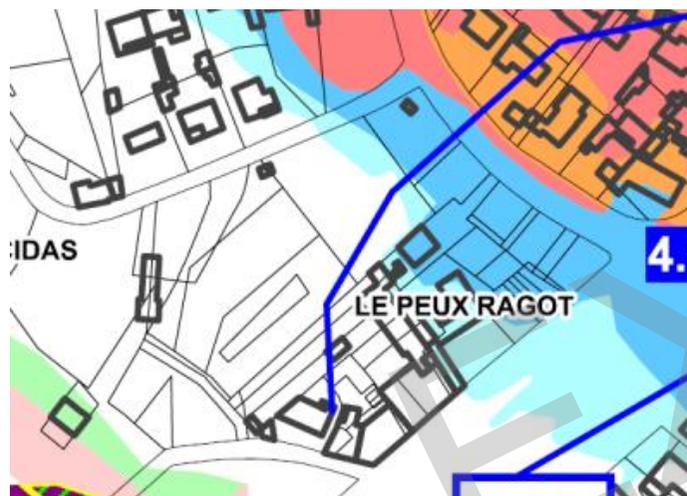
### / DESCRIPTION DU SITE ET DES ENJEUX

#### Description

Le site se trouve dans un secteur très touristique du centre de la Couarde-sur-Mer. Il est desservi par l'esplanade du Peux Ragot et par la rue du Petit Noue, ainsi que par un axe très fréquenté du village, l'avenue de Nouralène.

> Zonage **PLUi: Ua**

> Zonage **PPRN: zone blanche et Bs**



Extrait PPRN



#### Enjeux

- Conforter la lisibilité du front bâti le long des avenues de Nouralène et du Peux Ragot,
- Gérer la transition paysagère avec le camping et le cordon dunaire littoral.

### / ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

#### > Programme

- **Superficie** : 5823 m<sup>2</sup>
- **Affectation**: 100% de logements locatif social (collectifs et individuels groupés) et des espaces publics (placettes, aire de jeux)
- **Nombre de logements** : 21 à 25 unités
- **Programmation/phasage/modalités de mise en œuvre** : en une seule opération d'aménagement d'ensemble

#### > Prescriptions écrites

Constructions en R+1 possibles en veillant à une bonne insertion architecturale et urbaine des constructions.

#### > Prescriptions graphiques

- ↔ Requalification de la rue du Petit Noue en prenant en compte les circulations douces
- ➔ Principe d'accès viaire
- ↔ Principe de perméabilités piétons et cycles à créer en site propre et dans un cadre paysager (voie verte)
- ■ ■ Front urbain à créer et animer (bande d'accroche des logements)

