Fouras-les-Bains

L'Esprit Presqu'île

Département de la Charente-Maritime

Commune de Fouras

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 02/12/2021

Le Maire Daniel COIRIER

id de ville urbanisme

49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Les OAP visent à donner une vision d'ensemble de l'évolution attendue des secteurs de projets. Elles énoncent des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement dans lequel ils s'insèrent. La plupart de ces futurs quartiers devront être conçus et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble.

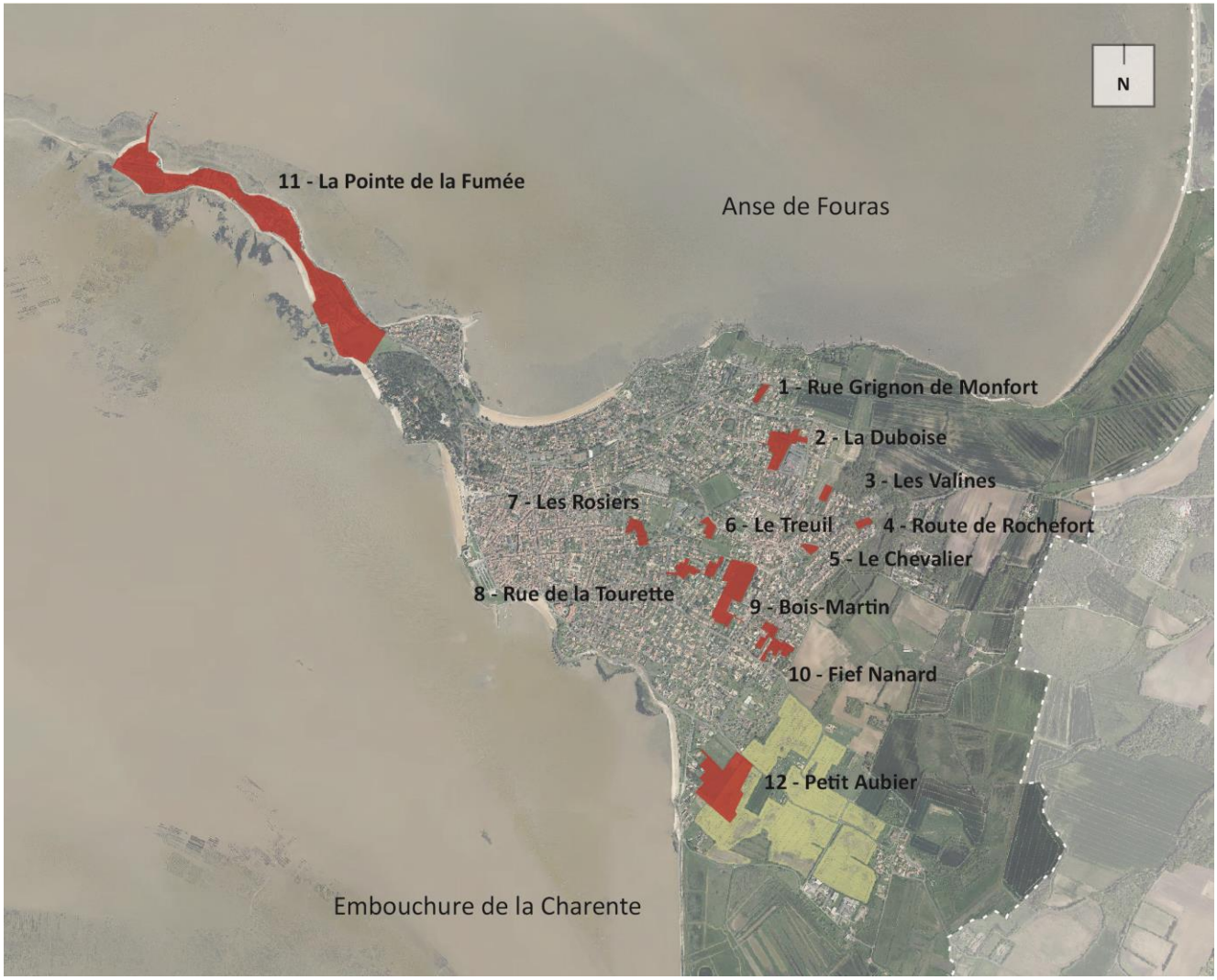
À travers le présent document, la commune de Fouras affiche la volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion et le programme de ses futurs quartiers en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité) et des modalités d'équipements des terrains concernés, en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

Les secteurs de la commune soumis à OAP

Dans une démarche de cohérence urbaine, de maîtrise de son évolution et de respect de la Loi Littoral, la commune de Fouras a privilégié un développement urbain à l'intérieur ou en lisière de son enveloppe bâtie actuelle. De plus, en marge des secteurs de développement identifiés, la commune a veillé à encadrer l'aménagement d'emprises encore libres, à l'intérieur de la ville, et bien qu'elles soient de faibles dimensions : portions de rue, cœurs d'îlots. Ainsi, que ce soit en termes de consommation d'espace, de cohésion urbaine, ou d'insertion paysagère, le potentiel des ensembles disponibles de la ville est pleinement mis à profit.

Douze secteurs sont identifiés comme stratégiques pour le développement et l'aménagement de la commune. Ils font donc l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrant les conditions d'urbanisation et / ou de valorisation de chacun d'entre eux. Du nord au sud, les secteurs concernés sont les suivants :

1. Le secteur de la Rue Grignon de Montfort, qui accompagne l'urbanisation d'une emprise libre en entrée nord de la ville.
2. Le secteur de La Duboise, qui permet l'aménagement d'un vaste cœur d'îlot.
3. Le secteur des Valines, qui clôt une opération d'urbanisation en cours de réalisation.
4. Le secteur de la Route de Rochefort, qui accompagne l'urbanisation en entrée-est de la ville.
5. Le secteur du Chevalier, qui organise l'urbanisation d'une emprise libre, située entre un quartier ancien et des développements plus récents.
6. Le secteur du Treuil, qui se développe sur des terrains situés en cœur d'agglomération et demeurés jardins jusqu'à présent.
7. Le secteur des Rosiers, qui se profile lui aussi en cœur d'agglomération, près de divers équipements et d'un boisement.
8. Le secteur de la Rue de la Tourette, qui se profile dans les parties encore libres d'un cœur d'îlot, en cœur d'agglomération.
9. Le secteur de Bois-Martin, qui constitue la plus vaste opportunité de développement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle.
10. Le secteur du Fief Nanard, qui ambitionne de tirer parti d'emprises encore libres au sein d'un cœur d'îlot situé en frange est de l'agglomération.
11. Le secteur de la Pointe de la Fumée, qui vise une requalification de la pointe de la presqu'île.
12. Le secteur du Petit Aubier, qui permet la relocalisation du camping de l'Espérance et de l'ancien camping de la Fumée.



LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur		Superficie indicative	Vocation dominante	Densité minimale	*Seuil minimal Logements Locatifs Sociaux (LLS)*	Nombre minimum logements	*Nombre minimum logements locatifs sociaux*	Page
1. Secteur de la Rue Grignon de Montfort		**0,30 ha**	**Habitat**	45 log/ha	*14 LLS*	**14**	*14*	**5**
2. Secteur de la Duboise		**1,91 ha**	**Habitat**	30 log/ha	*40 %*	**57**	*23*	**8**
3. Secteur des Valines		**0,33 ha**	**Habitat**	30 log/ha	*50 %*	**10**	*5*	**11**
4. Secteur de la Route de Rochefort		**0,29 ha**	**Habitat**	30 log/ha	*9 LLS*	**9**	*9*	**14**
5. Secteur du Chevalier		**0,31 ha**	**Habitat**	30 log/ha	*30 %*	**10**	*3*	**17**
6. Secteur du Treuil		**0,52 ha**	**Habitat**	40 log/ha	*50 %*	**21**	*11*	**20**
7. Secteur des Rosiers	*Partie nord*	**0,23 ha**	**Habitat**	40 log/ha	*100 %*	**10**	*10*	**23**
	Partie sud	**0,36 ha**	**Habitat**	30 log/ha	*0 %*	**11**	*0*	
8. Secteur de la Rue de la Tourette	*Partie ouest*	**0,68 ha**	**Habitat**	35 log/ha	*40 %*	**24**	*10*	**26**
	Partie est	**0,48 ha**	**Habitat**	35 log/ha	*50 %*	**17**	*9*	
9. Secteur du Bois-Martin	*Partie nord*	**2,34 ha**	**Habitat**	40 log/ha	*80 %*	**94**	*76*	**29**
	Partie sud	**1,10 ha**	**Habitat**	35 log/ha	*40 %*	**39**	*16*	
10. Secteur du Fief Nanard		**1,36 ha**	**Habitat**	30 log/ha	*30 %*	**41**	*13*	**32**
11. Secteur de la Pointe de la Fumée		**20,91 ha**	**Valorisation du site**	-	-	-	-	**35**
12. Secteur du Petit Aubier		**5,4 ha**	**Hébergement touristique** (camping)	-	-	-	-	**38**

1. LE SECTEUR DE LA RUE GRIGNON DE MONTFORT

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

La Rue Grignon de Montfort est située au nord-est de Fouras, entre le rivage et la RD 937c, qui constitue la pénétrante nord de la ville. Le secteur couvert par une OAP est localisé au sud de la Rue Grignon de Montfort, non loin des limites de la ville. L'urbanisation des pourtours de la voie est relativement récente (seconde moitié du XX^{ème} siècle / début du XXI^{ème} siècle) et composée d'habitats individuels et d'opérations d'ensembles de diverses densités et formes urbaines.

Le secteur de la Rue Grignon de Montfort accueille quelques chênes et présente un enjeu environnemental modéré. Il comptabilise 3000 m² et jouxte une opération de Logements Locatifs Sociaux récemment portée par la commune (non comptabilisée dans la superficie du secteur).

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

Comme expliqué en introduction de ce document, en marge des plus grandes opérations d'aménagement, l'un des objectifs de la commune est de tirer parti des quelques emprises encore libres au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. Le but est de ne pas « sous-employer » les secteurs en termes de densité et d'assurer la cohérence urbaine et paysagère des futures opérations (fonctionnement, formes urbaines, aspect). L'encadrement de l'urbanisation du présent secteur s'inscrit dans cette démarche. Il limite le nombre d'accès sur la Rue Grignon de Montfort et garantit une densité minimale.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

2.1. Les orientations générales d'aménagement

La configuration du secteur, étiré vers le cœur d'îlot, appelle une organisation spatiale simple. Le secteur est desservi dans sa longueur par une voie, dont l'accès se situe sur la Rue Grignon de Montfort. La nouvelle voie accueille à son extrémité un espace de retournement. La densité minimale du secteur est de 45 logements à l'hectare.

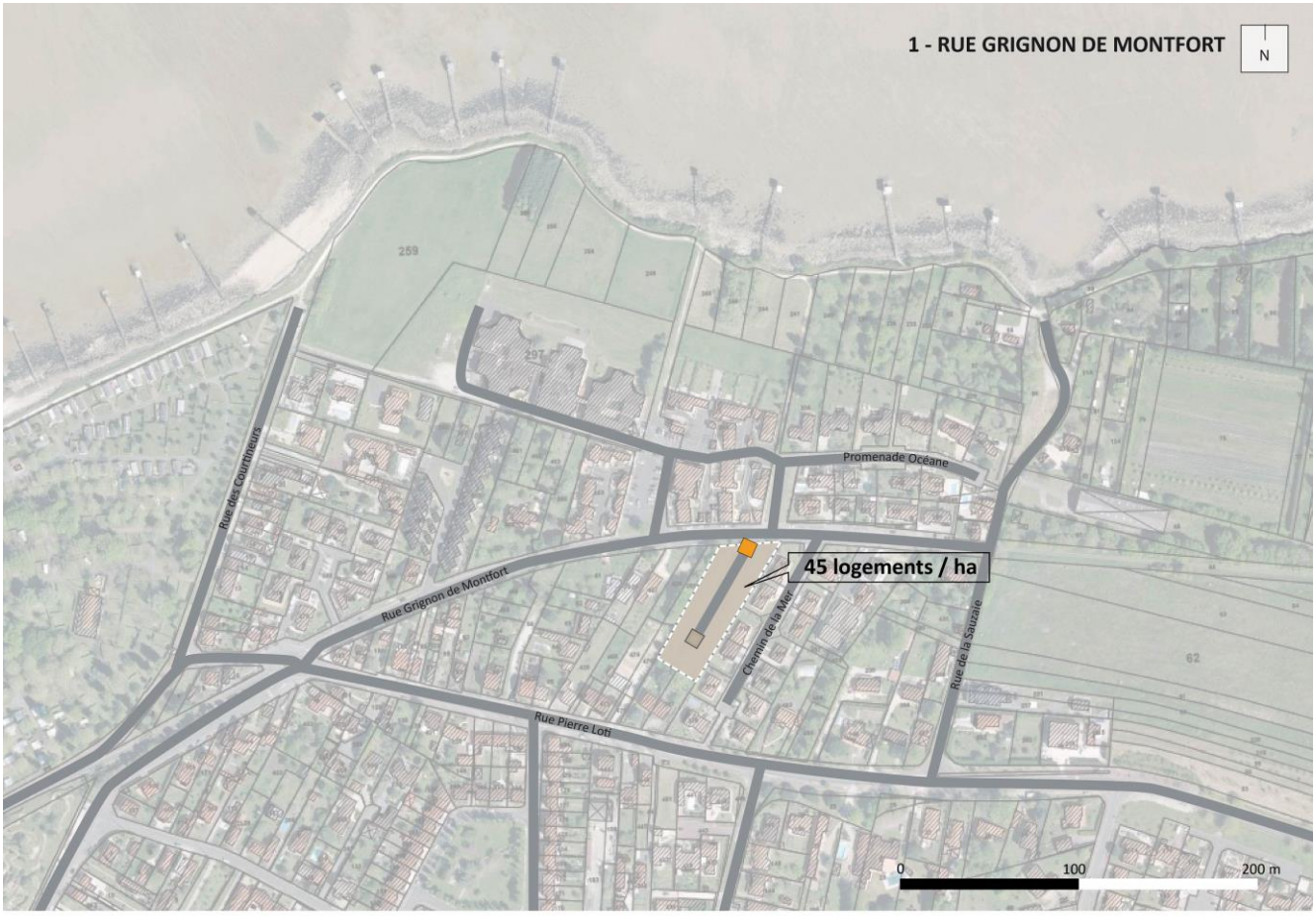
2.2. Orientations programmatiques en termes de logements

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale imposée laisse supposer la création d'habitats individuels purs, d'habitats individuels accolés ou de petits collectifs. Un minimum de 14 logements locatifs sociaux est attendu sur le secteur. Cette offre sociale peut être renforcée, ou complétée par des logements non sociaux.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

4. Schéma d'intentions



DONNÉES INDICATIVES

- Emprise constructible
- Voirie principale à aménager
- Espace de retournement à aménager

DONNÉES PRESCRIPTIVES

- Accès obligatoire à aménager

2. LE SECTEUR DE LA DUBOISE

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

Le secteur de La Duboise prend place au cœur d'un îlot situé au nord-est de l'agglomération de Fouras. Il est bordé au nord par la RD 937c / Rue Pierre Loti, soit la pénétrante nord de Fouras, à l'est, par la Rue Dieu Me Garde, au sud, par la Rue du Rompi, assez étroite, et à l'ouest par la Rue Jean Bouin. Le pourtour de l'îlot est majoritairement occupé par des habitations individuelles, de type pavillonnaire, dont la densité est plus marquée au sud-ouest, vers le secteur ancien de la Faye du Bois. Son angle sud-est accueille quant à lui le supermarché Super U.

Le secteur de La Duboise couvre aujourd'hui des jardins privés, plus ou moins arborés, ainsi que trois habitations. Celles-ci sont situées en pourtour de secteur (parcelles acquises par l'Etablissement Public Foncier), et sont appelées à être démolies. Le centre du secteur accueille un ensemble d'arbres de moyenne et de haute tiges. La superficie du secteur est de 1,91 ha.

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

Le cœur d'îlot de La Duboise constitue une opportunité d'urbanisation assez conséquente à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de Fouras. L'objectif est de créer une opération aussi connectée que possible au quartier alentour, de préserver l'intimité des habitations existantes et de protéger certaines des caractéristiques actuelles du site, et notamment les grands arbres qui occupent aujourd'hui le centre du secteur.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

2.1. Les orientations générales d'aménagement

La desserte de la zone est assurée par deux connexions viaires - l'une à l'est, depuis la Rue Dieu me Garde, l'autre au sud, depuis la Rue du Rompi -, et une connexion douce, à l'ouest, depuis la Rue Jean Moulin. Ces voies se rejoignent au centre de la zone en créant un îlot central. La voirie qui entoure l'îlot permet de desservir la zone en profondeur et de ménager un espace public paysagé. Celui-ci a à la fois pour objectif de proposer un futur lieu de rencontre pour les habitants et de préserver une partie des grands arbres aujourd'hui existants.

La voie tracée depuis la Rue du Rompi vers l'îlot central dispose d'un gabarit suffisant pour créer un espace tampon avec le Super U (axe de livraison en bordure ouest du site). Elle est agrémentée d'une bande paysagée. Le profil global de la voie (chaussée et aménagements latéraux) ne peut être inférieur à 15 m.

La densité minimale imposée au secteur est de 30 logements à l'hectare. L'objectif est que les futures constructions s'implantent assez près des voies afin de ménager des espaces de respiration / jardins en direction des habitations du pourtour de l'îlot déjà existantes.

2.2. Orientations programmatiques en termes de logements

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale imposée laisse supposer la création d'habitats individuels purs, d'habitats individuels accolés ou de petits collectifs. L'opération devra comporter un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements à l'échelle de chaque sous-secteur et du secteur tout entier. En cas de partition de l'aménagement, chaque opération doit ainsi :

- respecter la densité minimale et la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposées à son sous-secteur ;
- préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier, notamment en termes d'implantation du bâti, de voirie et de traitement paysager ;
- calibrer les réseaux afin de ne pas induire de surcoût pour l'aménagement du reste du secteur.

4. Schéma d'intentions

DONNÉES INDICATIVES

- Emprise constructible
- Espaces paysagers communs à aménager
- Voirie principale à aménager
- Liaison piétonne / cyclable à créer

DONNÉES PRESCRIPTIVES

- Accès obligatoire à aménager

3. LE SECTEUR DES VALINES

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

Le secteur des Valines se profile en entrée nord-est de Fouras et forme le reliquat d'une opération d'urbanisation en cours de finalisation, composée majoritairement d'habitations pavillonnaires. Le secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation couvre 3300 m². Il est constitué de fourrés de frênes humides. Il est bordé à l'est par un lotissement, au sud par une habitation pavillonnaire, à l'ouest et au nord par la récente opération des Valines.

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

Le secteur des Valines parachève une opération d'urbanisation et ses grands principes s'inscrivent en continuité des aménagements en cours de réalisation. La superficie restreinte du secteur et sa localisation en extrémité du quartier des Valines posent des pré-requis simples de préservation de l'intimité des constructions environnantes et de connexion douce avec l'urbanisation attenante.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

2.1. Les orientations générales d'aménagement

La desserte du secteur est assurée par un accès en frange ouest, en prolongement d'une voie réservée au sein des récentes réalisations du quartier. Une connexion douce doit être aménagée en franges sud et est du secteur. Elle doit permettre de relier l'actuel quartier des Valines au lotissement Piboleau, situé à l'est et fonctionnant aujourd'hui en impasse. En raison des multiples possibilités d'urbanisation existantes (réalisation de logements collectifs, de logements individuels accolé, etc.), le fonctionnement interne du secteur n'est pas spécifiquement détaillé.

En termes d'implantation du bâti, des espaces de respiration doivent être maintenus sur les pourtours du secteur afin de préserver l'intimité des jardins d'habitation alentour.

Compte-tenu du positionnement du secteur en périphérie d'agglomération, et du maintien souhaité de la perméabilité du sol, une densité modérément importante y est souhaitée. Son seuil minimal est fixé à 30 logements à l'hectare.

2.2. Orientations programmatiques en termes de logements

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale imposée permet la réalisation de différentes formes urbaines : habitat individuel pur, d'habitat individuel accolé ou petit collectif. L'opération devra comporter un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

4. Schéma d'intentions

DONNÉES INDICATIVES

- Emprise constructible destinée à l'habitat individuel, groupé ou aux logements collectifs
- Liaisons piétonnes / cyclables à créer

DONNÉES PRESCRIPTIVES

- Lisière du boisement à traiter sur 5m d'épaisseur au minimum
- Accès obligatoire à aménager

4. LE SECTEUR DE LA ROUTE DE ROCHEFORT

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

Le secteur de la Route de Rochefort marque l'entrée est de Fouras. Il constitue aujourd'hui un jardin entretenu, bordé de grands arbres le long de la Route de Rochefort et d'un liseré boisé en limite extérieure, vers l'est. Le secteur de la Route de Rochefort constitue un reliquat non bâti en extrémité d'un îlot pavillonnaire délimité à l'ouest par la Rue du Champ des Chevaux et au sud par la Rue de l'Aubonnière. Il couvre 2854 m².

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

Le secteur de la Route de Rochefort forme une des poches encore libres au sein de l'enveloppe urbaine actuelle dont la commune souhaite encadrer l'urbanisation. L'objectif est d'y garantir une densité minimale et d'assurer un aménagement qualitatif en entrée de ville.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

2.1. Les orientations générales d'aménagement

Les alignements boisés qui bordent le secteur marquent qualitativement l'entrée de ville actuelle : ils forment une « porte végétale » le long de la Route de Rochefort et assurent, en frange est, la discrétion des futures constructions. Il importe donc de les protéger. De plus, pour marquer la limite de l'urbanisation et présenter une façade qualitative en entrée de ville, le faîtage de la construction ou de la partie de construction située le plus à l'est, vers l'extérieur de la ville, devra être perpendiculaire à la Route de Rochefort.

Compte-tenu du positionnement du secteur en périphérie d'agglomération, une densité modérément importante y est souhaitée. Son seuil minimal est fixé à 30 logements à l'hectare.

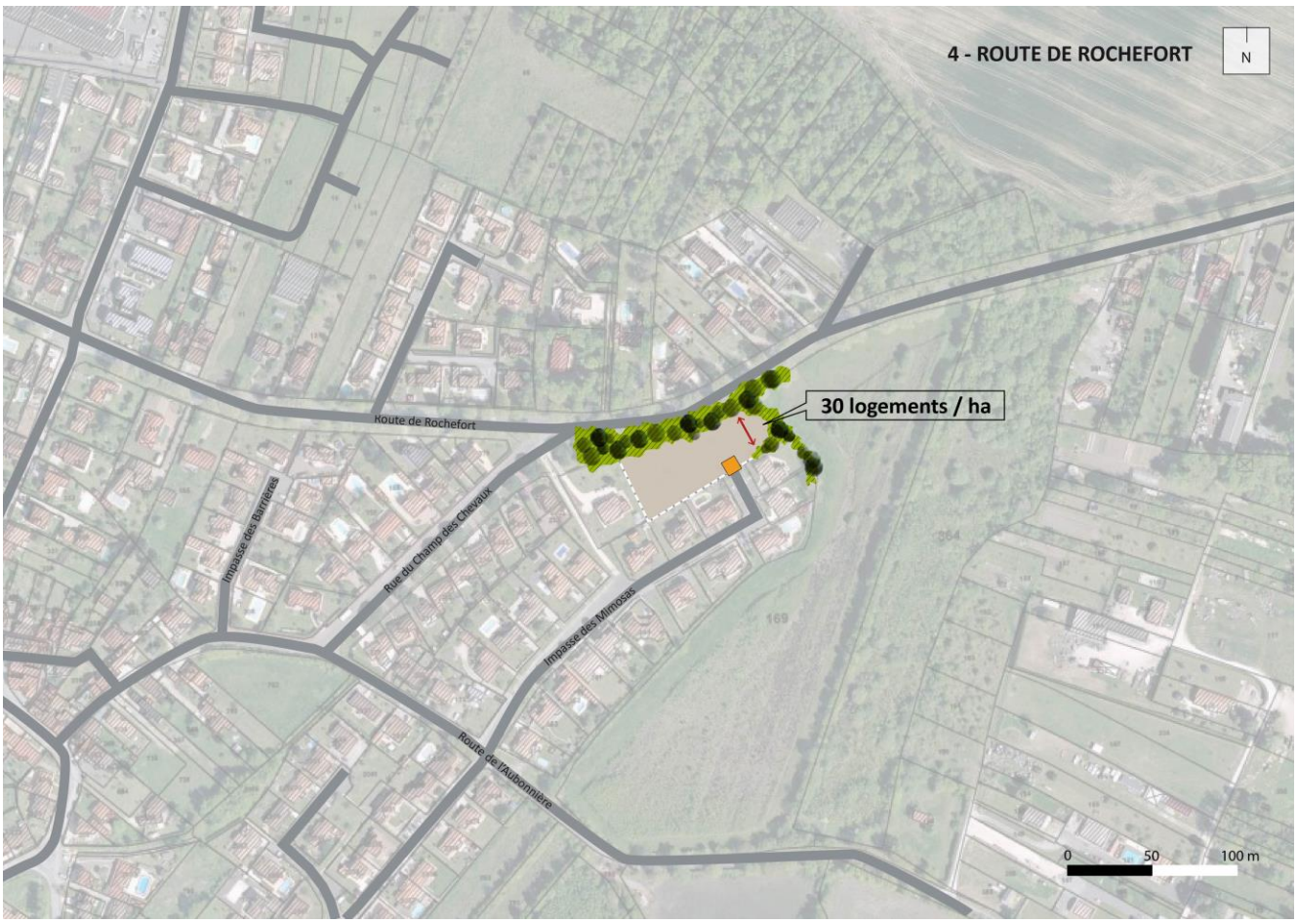
2.2. Orientations programmatiques en termes de logements

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale imposée permet la réalisation de différentes formes urbaines : habitat individuel pur, d'habitat individuel accolé ou petit collectif. Un minimum de 9 logements locatifs sociaux est attendu sur le secteur. Cette offre sociale peut être renforcée, ou complétée par des logements non sociaux.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

4. Schéma d'intentions



DONNÉES INDICATIVES

- Emprise constructible
- Boisement existant à préserver

DONNÉES PRESCRIPTIVES

- Accès obligatoire à aménager
- Sens du faîtage à respecter

5. LE SECTEUR DU CHEVALIER

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

Le secteur du Chevalier se situe à l'est de la ville, non loin du quartier ancien du Chevalier. Ce dernier est marqué par un habitat dense, parfois à étage. Il a été complété par une opération de logements, elle-aussi assez dense, au sud. Le secteur du Chevalier prend place dans la courbe formée par la Rue de l'Aubonnière. Sa configuration en « triangle » ouvre au sud sur un cheminement, partiellement boisé, qui aboutit à la Rue de l'Olivière. Il couvre 3068 m².

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

Le secteur du Chevalier constitue une des poches encore libres au sein de l'enveloppe urbaine actuelle dont la commune souhaite encadrer l'urbanisation. L'objectif est d'y garantir une densité minimale tout en assurant la sécurité des futurs habitants et usagers par rapport à la Rue de l'Aubonnière, qui se profile en courbe à hauteur du secteur.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

2.1. Les orientations générales d'aménagement

La configuration particulière du secteur constitue une contrainte assez forte en termes d'aménagement. Plusieurs options d'urbanisation sont envisageables, mais aucune ne semble à privilégier. Il est donc décidé de limiter les principes d'aménagement à la création d'une voirie de desserte - qui ouvrira sur le cheminement situé au sud du secteur et permettra de desservir un terrain aujourd'hui enclavé -, et, pour des raisons de sécurité, au respect d'un retrait de 5 mètres par rapport à la voie de l'Aubonnière.

Compte-tenu une fois encore de configuration particulière du secteur, une densité modérément importante y est souhaitée. Son seuil minimal est fixé à 30 logements à l'hectare.

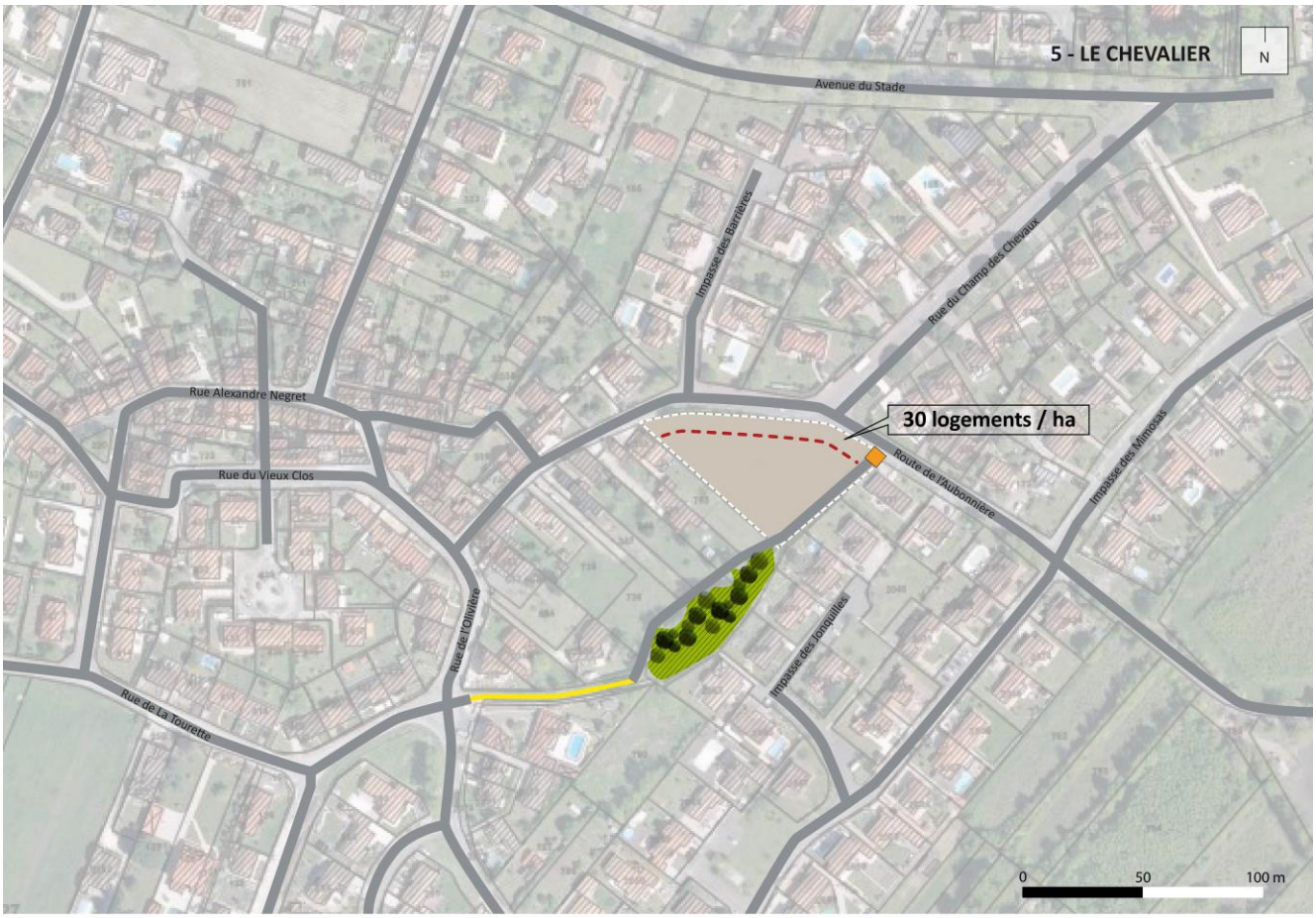
2.2. Orientations programmatiques en termes de logements

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale imposée permet la réalisation de différentes formes urbaines : habitat individuel pur, d'habitat individuel accolé ou petit collectif. L'opération devra comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

4. Schéma d'intentions



DONNÉES INDICATIVES

- Emprise constructible
- Boisement existant à préserver
- Voirie principale à aménager
- Liaison piétonne /cyclable existante

DONNÉES PRESCRIPTIVES

- Accès obligatoire à aménager
- Recul des constructions de 5 mètres par rapport à la Route de l'Aubonnière

6. LE SECTEUR DU TREUIL

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

Le secteur du Treuil se positionne en bordure est du centre-ville, le long de l'Avenue du Stade (prolongement de la Route de Rochefort), qui constitue la pénétrante centrale de Fouras. Il est en outre localisé non loin d'un ensemble d'équipements : école maternelle, salles, terrains et structures sportives notamment.

Le secteur du Treuil prend plus précisément place à l'angle sud du rond-point qui marque la transition entre l'Avenue du Stade, au nord-est - qui mène vers la périphérie et est bordée par un habitat pavillonnaire modérément dense -, et l'Avenue du Treuil Bissac, au sud-ouest - qui conduit au centre-ville dense et est accompagnée de formes urbaines plus variées -. Le secteur du Treuil est aujourd'hui couvert par une vaste pelouse (jardin d'une habitation), ponctuée de quelques arbres de moyenne tige. Il se perçoit donc comme « un vide ». Pour autant, son positionnement à l'interface de paysages urbains différenciés, le long d'un axe majeur de Fouras, pousse à le percevoir comme une potentielle « porte urbaine » vers le centre.

Les pourtours immédiats du site sont occupés par l'espace Gazin (structure sportive), de l'autre côté de l'Avenue du Treuil-Bussac, et par le jardin protégé d'une belle demeure - dite de « La Tourette » -, au sud. Le secteur couvre 5220 m².

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

Le secteur du Treuil apparaît idéalement situé par rapport à un ensemble d'équipements et au centre-ville. L'objectif est d'y réaliser un aménagement assez simple qui permette d'optimiser l'utilisation du secteur en termes de densité, et de marquer la séquence d'arrivée sur le centre-ville.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

2.1. Les orientations générales d'aménagement

Le secteur est desservi par une voie tracée depuis la Rue de Chevalier, moins empruntée que l'Avenue du Treuil-Bussac. Elle se termine en impasse et doit accueillir à son extrémité une aire de retournement, ainsi que quelques places de stationnement. Cet espace est appelé à être paysagé.

Le long de l'Avenue, afin de marquer l'entrée dans le tissu urbain plus dense qui entoure le centre-ville, une construction à étage, allongée et parallèle à la voie, répond au bâtiment ancien, et à étage également, de l'espace Gazin.

Le secteur est situé non loin du centre-ville, et une densité relativement conséquente y est attendue. Son seuil minimal est fixé à 40 logements à l'hectare.

2.2. Orientations programmatiques en termes de logements

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La prise en considération simultanée du coefficient minimal de densité et de la superficie des emprises constructibles permet de réaliser différentes formes urbaines - incluant l'habitat individuel -, mais laisse plutôt supposer la création d'habitats individuels accolés ou de petits collectifs. L'opération devra comporter un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

4. Schéma d'intentions

DONNÉES INDICATIVES

- Emprise constructible
- Voirie principale à aménager
- Espace de retournement et aire de stationnement à aménager

DONNÉES PRESCRIPTIVES

- Accès obligatoire à aménager
- Orientation du faîtage parallèle à l'Avenue du Treuil-Bussac
- Construction «allongée» à réaliser près de la voie, hauteur R+1

7. LE SECTEUR DES ROSIERS

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

Le secteur des Rosiers bénéficie des mêmes atouts géographiques que le secteur du Treuil. Plus proche encore du centre-ville que ne l'est ce dernier, le secteur des Rosiers se tient lui aussi à proximité de l'école maternelle, de divers salles, terrains et structures sportives -, ainsi que de la gendarmerie, du cimetière et de la Tour des Rosiers, un édifice ancien.

Le secteur des Rosiers est composé de deux sous-secteurs, articulés entre eux par un boisement protégé.

Au nord-ouest, le long de la Rue Paul Béhu, un terrain apparaît dégagé entre un bâtiment technique et une antenne de téléphonie mobile d'une part, et la frange ouest du boisement d'autre part. Ce terrain constitue le sous-secteur nord et compte 2300 m². Il est bordé au nord par le quartier des Rosiers, qui accueille du logement social, à l'ouest par de l'habitat relativement dense, la gendarmerie et la Tour des Rosiers, au sud par de l'habitat.

Au sud-est, se tient un vaste jardin accolé à une villa du début du siècle dernier. Il couvre 3600 m² et forme le sous-secteur sud. Le jardin borde la Rue Aristide Briand et prend place au sein d'une séquence d'arrivée sur le centre-ville, composée de constructions d'époques et de formes urbaines variées, et relativement denses. A l'exception d'un parc arboré qui lui fait face, le sous-secteur sud est entouré d'habitations.

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

Bien que très proches l'un de l'autre, les deux sous-secteurs prennent part à des compositions urbaines différentes.

Le sous-secteur nord fait face à un vaste espace dégagé, formé par les espaces extérieurs de la gendarmerie, les pourtours de la Tour des Rosiers et la place-avant du quartier des Rosiers. Séparés les uns des autres par des voies, ces espaces libres apparaissent aujourd'hui comme autant d'entités différenciées les unes des autres, aux fonctionnalités diverses, voire peu définies. Or, aménagées comme un ensemble, elles pourraient constituer une véritable place, un espace public référent à l'échelle du quartier. Dans cet objectif, et compte-tenu de sa configuration, le sous-secteur nord pourrait accueillir un front bâti assez dense qui ceinturerait le futur espace

public. La densité s'avèrerait par ailleurs adéquate à proximité de l'espace extérieur de qualité offert par le boisement protégé, situé à la charnière des deux sous-secteurs.

Le sous-secteur sud prend place au sein de la séquence d'arrivée sur le centre-ville. Ce fragment d'urbanisation a une fonction à l'échelle de Fouras : il forme une transition entre les tissus dilatés de la périphérie et ceux, plus denses, du centre-ville. Le visage que le sous-secteur nord présente le long de la Rue Aristide Briand ne doit donc pas perturber la perception et la fonction de la séquence d'arrivée sur le centre-ville. Outre cet objectif, le sous-secteur nord doit permettre une urbanisation en cœur d'îlot, vers le boisement protégé.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

2.1. Les orientations générales d'aménagement

Le sous-secteur nord est desservi par la Rue Paul Béhu à hauteur de son angle sud-ouest et longé au nord par le Passage du Château d'Eau qui mène à l'école maternelle et aux équipements sportifs. Son aménagement n'est pas précisément défini, mais il sera largement conditionné par la densité minimale qui lui est appliquée - 40 logements à l'hectare -, qui laisse supposer la formation d'un ensemble bâti assez dense, étiré selon la même logique que le sous-secteur lui-même.

Le sous-secteur sud est structuré par une voie médiane qui ouvre sur le boisement protégé situé à l'interface des deux sous-secteurs. Cette voie s'achève pour le moment par un espace de retournement. Ce dernier pourra à terme, si l'urbanisation des terrains situés au nord-est du sous-secteur, le long du Passage du Château d'Eau, est un jour envisagée, devenir un espace public. Le long de la Rue Aristide Briand, afin de favoriser l'inscription du sous-secteur dans l'ensemble bâti alentour qui comporte un ensemble d'habitations jumelées à étage, deux blocs d'habitations de ce type seront créés, et positionnés de part et d'autre de la future voie. A l'arrière de ce front de rue, des habitations plus libres pourront être réalisées, la densité minimale du secteur étant fixée à 30 logements à l'hectare.

2.2. Orientations programmatiques en termes de logements

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. Dans le sous-secteur nord, la densité minimale imposée laisse supposer la création d'habitats individuels accolés ou de petits collectifs. Les logements qui y sont projetés seront exclusivement des logements locatifs sociaux. Dans le sous-secteur sud, à l'exception des constructions implantées le long de la Rue Aristide Briand qui devront être groupées par deux et comporter un étage, la densité minimale imposée laisse supposer la création d'habitats individuels accolés ou de petits collectifs.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation de deux opérations d'ensemble (publiques ou privées), l'une valant aménagement du sous-secteur nord et l'autre valant aménagement de l'ensemble du sous-secteur sud.

4. Schéma d'intentions

DONNÉES INDICATIVES

- Emprise constructible
- Voirie principale à aménager
- Boisement existant à préserver
- Espace de retournement à aménager
- Liaison piétonne /cyclable existante

DONNÉES PRESCRIPTIVES

- Accès obligatoire à aménager
- Orientation du faîtage parallèle à la Rue Aristide Briand
- Constructions jumelées en R+1 à créer

8. LE SECTEUR DE LA RUE DE LA TOURETTE

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

Le secteur de la Rue de la Tourette se situe à l'est du centre de Fouras, à proximité de la zone d'extension du Bois-Martin. Il est composé de deux sous-secteurs qui permettent une densification de cœurs d'îlots.

Le premier sous-secteur, à l'ouest, se dessine entre l'Allée Gauvain, qui se termine aujourd'hui en impasse, et la Rue Rigault de Genouilly. Il est raccordé à l'allée Gauvain par une parcelle non bâtie, et à la Rue Rigault de Genouilly par une parcelle comprenant un bâtiment appelé à être démoli. Le cœur d'îlot est pour sa part composé de deux parcelles non bâties, dont l'une est boisée, et de fonds de jardins. Le sous-secteur prend place au milieu d'un ensemble pavillonnaire moyennement dense. Il couvre 6780 m².

Le second sous-secteur, à l'est, se profile au contact d'une opération de logements en R+2 (Résidence Angelica) directement raccordée à la Rue de la Tourette, et de diverses habitations, majoritairement pavillonnaires. Il occupe des parcelles non bâties, partiellement arborées, et des fonds de jardin. Il représente 4800 m².

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

Comme expliqué en introduction de ce document, en marge des plus grandes opérations d'aménagement, l'un des objectifs de la commune est de tirer parti des quelques emprises encore libres au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. Le but est de ne pas « sous-employer » les secteurs en termes de densité et d'assurer la cohérence urbaine et paysagère des futures opérations (fonctionnement, formes urbaines, aspect). L'encadrement de l'urbanisation du présent secteur s'inscrit dans cette démarche. Il vise une bonne connexion des opérations à l'urbanisation existante, le maintien d'une intimité pour les espaces bâtis alentour et une organisation rationnelle, capable de tirer le meilleur parti de chacun des deux sites en termes de densité recherchée.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

2.1. Les orientations générales d'aménagement

Le sous-secteur ouest connecte l'Allée Gauvain à la Rue Rigault de Genouilly. Une voirie en coudée est projetée entre ces deux voies. Sa première portion, étirée selon un axe nord-sud permet de desservir le cœur d'îlot en profondeur. La configuration du secteur résultant de l'addition d'emprises foncières distinctes, l'ensemble apparaît très découpé et un appendice se déploie vers l'est. Ce dernier est desservi par une voie secondaire, dont le traitement paysager est souhaité.

En termes d'implantation du bâti, afin de respecter le paysage urbain de l'Allée Gauvain, la construction située sur son long devra respecter le même retrait par rapport à la voie que les habitations adjacentes. De plus, afin de préserver l'intimité des jardins privés alentour, des espaces tampons doivent être ménagés en pourtour de sous-secteur. Dans le même objectif, il est souhaité que la densité soit plus marquée en cœur de sous-secteur que sur ses pourtours.

Le sous-secteur est permet de connecter l'Allée Gauvain à la Rue Eugène Blanchard, qui ouvrira elle-même sur la future zone du Bois-Martin. Une voie en coudée est projetée entre ces deux voies, elle permet de desservir le sud du sous-secteur. Le nord du sous-secteur est pour sa part desservi par la Rue de la Tourette, soit directement, soit, idéalement, en utilisant la voie de desserte déjà existante sur l'opération de logements en R+2 attenante (Résidence Angélica).

En termes d'implantation du bâti, afin de respecter le paysage urbain de la Rue de la Tourette et de créer un ensemble cohérent avec les logements en R+2 situés en frange est du sous-secteur, la construction située le long de la Rue de la Tourette devra respecter le même retrait par rapport à la voie que les logements sociaux. Afin de préserver l'intimité des jardins privés alentour, des espaces tampons doivent être ménagés en pourtour de sous-secteur.

En considération des formes urbaines environnantes, une densité modérément importante est souhaitée sur l'ensemble du secteur. Son seuil minimal est fixé à 35 logements à l'hectare.

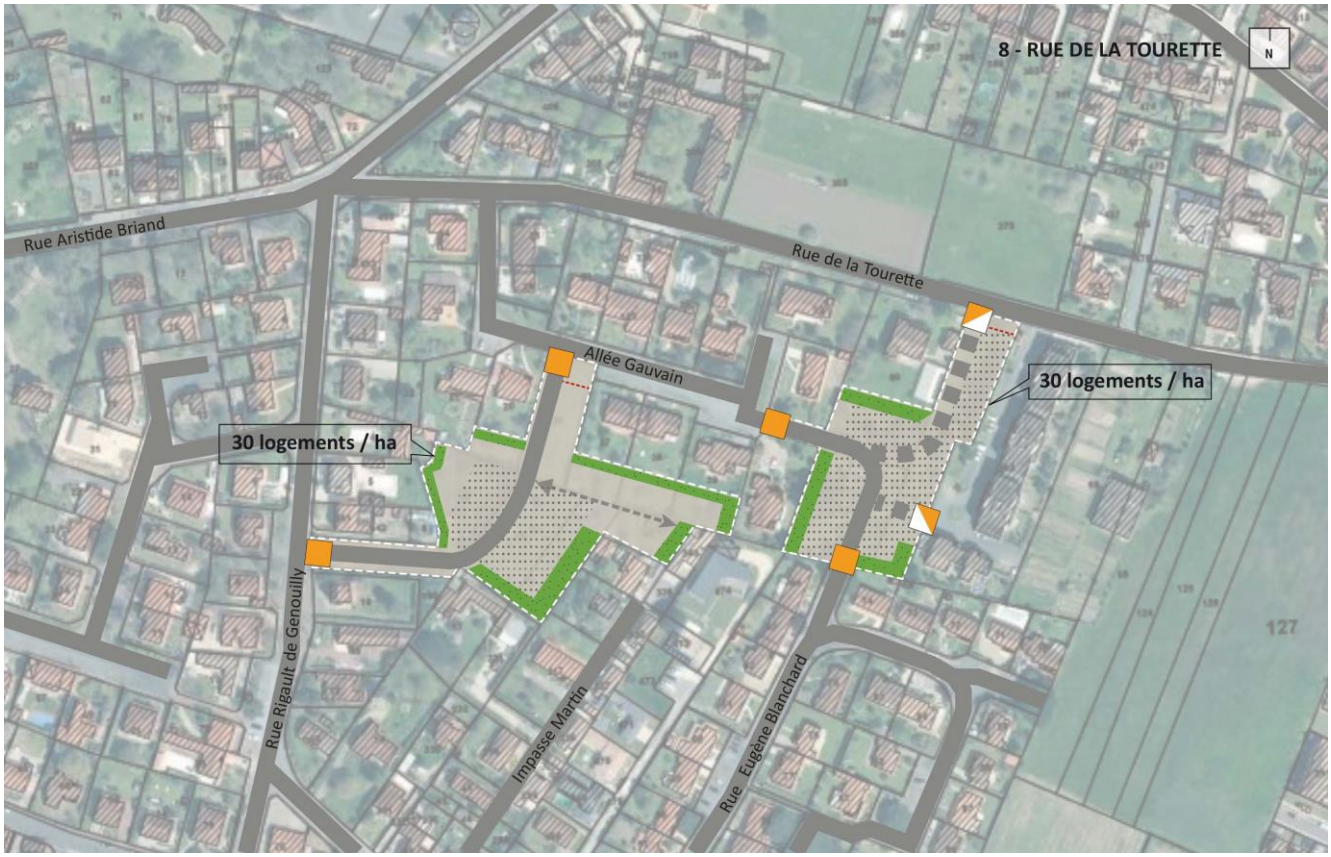
2.2. Orientations programmatiques en termes de logements

Le secteur de la Rue de la Tourette est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale imposée laisse supposer la création d'habitats individuels purs, d'habitats individuels accolés ou de petits collectifs. L'opération devra comporter un minimum de 40% de logements locatifs sociaux dans le sous-secteur ouest et de 50 % dans le sous-secteur est.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation de deux opérations d'ensemble (publiques ou privées), l'une valant aménagement du sous-secteur ouest et l'autre valant aménagement du sous-secteur est.

4. Schéma d'intentions



DONNÉES INDICATIVES

- Emprise constructible
- Voirie principale à aménager
- Voirie principale à aménager au choix
- Espace public à aménager
- Secteurs de densité à privilégier
- Fonds de jardins paysager à maintenir

DONNÉES PRESCRIPTIVES

- Accès obligatoire à aménager
- Accès à aménager au choix
- Recul des constructions à observer

9. LE SECTEUR DE BOIS-MARTIN

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

Le secteur de Bois-Martin s'étend majoritairement sur des espaces agricoles (prairies mésophiles fauchées) et englobe également des jardins sur sa partie sud. Il constitue la plus vaste opportunité de développement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle. Le secteur est entouré de constructions ou opérations majoritairement récentes (des dernières décennies du XX^{ème} siècle à nos jours), aux densités variables. Ainsi :

- les façades ouest et sud sont occupées par un tissu majoritairement pavillonnaire,
- la frange nord accueille pour partie de l'habitat pavillonnaire et pour partie une opération de logements accolés plus dense, conçue en lien avec le quartier historique de Chevalier situé plus au nord,
- la façade est du site est investie par des opérations de logements relativement denses, incluant des habitations accolées en bande, à étage.

Il est à noter que diverses opérations entourant le secteur de Bois-Martin ont été conçues pour s'y prolonger (présence de voies en attente autour du site).

Le site de développement couvre 3, 44 hectares. Il est composé de deux sous-secteurs :

- le sous-secteur nord, le plus vaste des deux, englobe toutes les parcelles longitudinales étirées vers le sud depuis la Rue de la Tourette. Il compte 2,34 hectares.
- le sous-secteur sud, plus ténu, se profile au cœur d'un ensemble pavillonnaire et comprend environ 1,1 hectare.

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

Le secteur de Bois-Martin constitue en quelque sorte « la dernière pièce du puzzle » d'un ensemble urbanisé. Sa configuration simple (d'un seul tenant, de forme régulière et bénéficiant d'un sol plan) et les multiples voies en attente qui le bordent invitent à la création d'un maillage viaire, permettant de connecter les divers quartiers alentour entre eux. Ce principe d'aménagement apparaît assez évident à réaliser dans le sous-secteur nord, et un peu moins dans le sous-secteur sud, compte-tenu du caractère moins organisé et plus enclavé de l'urbanisation environnante.

En tant qu'ultime secteur à urbaniser à l'échelle de son quartier, le secteur de Bois-Martin peut espérer apporter à son environnement certains avantages qui pourraient sembler faire défaut jusqu'à présent. La création d'un vaste espace vert en son sein est de fait souhaitée.

La configuration du site, ses dimensions, ainsi que son emplacement constituent enfin une opportunité de diversification de l'offre de logements fourasine, incluant des formes urbaines variées et une certaine densité.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

2.1. Les orientations générales d'aménagement

L'objectif de maillage viaire à l'échelle du quartier se traduit par la création d'une trame de desserte interne régulière, qui suit l'orientation nord-est / sud-ouest du secteur, et qui vient se connecter :

- au nord :
  - à la Rue du Vieux Four,
  - à la Rue de la Tourette, soit directement, soit par le biais de la voie de desserte déjà existante sur l'opération de logements en R+2 attenante (Résidence Angélica),
- à l'ouest, à la Rue Georges Bizet,
- à l'est, à la Rue Jean Mermoz, par le biais de la voie desservant la récente opération de logements et par le biais d'une voie aujourd'hui privée,

La volonté de créer une trame de desserte qui promeut les connexions inter-quartiers induit le respect d'un principe de continuité entre les voies : les impasses ne sont pas autorisées.

En complément de cette trame viaire, trois liaisons douces sont souhaitées :

- la première pénètre le secteur depuis le nord, après avoir suivi la Rue de Chevalier et la Rue du Vieux Four,
- la deuxième traverse le site d'est en ouest, après avoir emprunté le Quartier du Verger et franchi la Rue Jean Mermoz. Elle aboutit à une opération de logements récente, assez dense, située en bordure nord-ouest du secteur, le long de la Rue de la Tourette,
- la troisième pénètre le sous-secteur sud à l'est, depuis la Rue Jean Mermoz, et rejoint le sous-secteur nord.

Outre la trame de desserte interne, le secteur est structuré par la présence d'un espace public dans le sous-secteur nord, qui ouvre sur la Rue de la Tourette. Celui-ci bénéficie d'un traitement paysager qualitatif et forme un espace de respiration accessible aux futurs habitants du secteur, comme aux habitants du quartier élargi. Cet espace public est desservi par les deux liaisons douces envisagées dans le sous-secteur nord.

Compte-tenu du type de volumétries bâties en présence autour du secteur d'une part (logements en R+1 et accolés notamment), et des facilités d'aménagement et de desserte qui le caractérisent d'autre part, une densité minimale de 40 logements / hectare est projetée dans le sous-secteur nord et une densité minimale de 35 logements / hectare est demandée dans le sous-secteur sud.

2.2. Orientations programmatiques en termes de logements

Le secteur de Bois-Martin est destiné à accueillir principalement des logements, dont une résidence sociale pour séniors dans le sous-secteur nord.

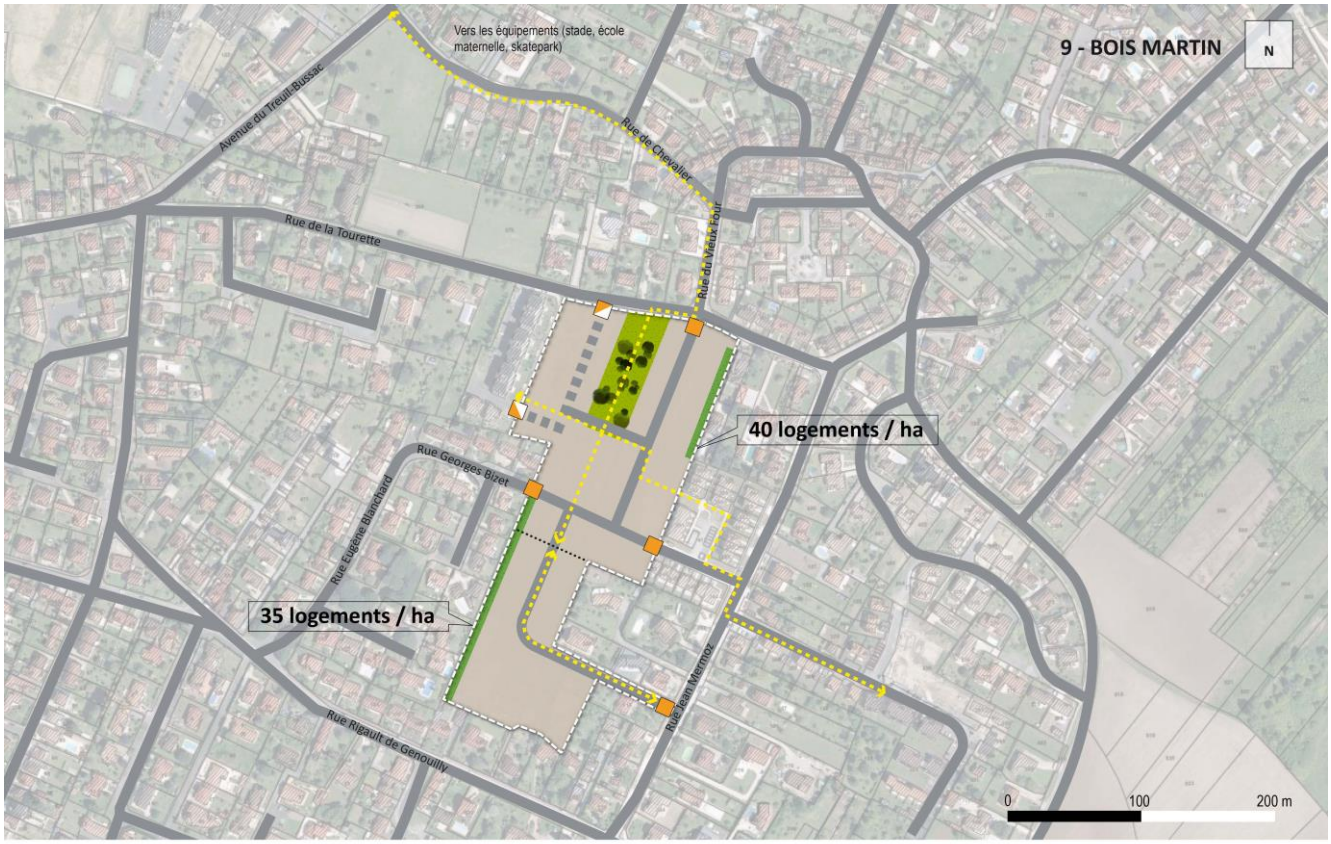
A l'échelle du secteur tout entier, la densité minimale imposée laisse supposer la création d'habitats individuels purs, d'habitats individuels accolés ou de petits collectifs. Le sous-secteur nord devra comporter un minimum de 80% de logements locatifs sociaux, le sous-secteur sud un minimum de 40% de logements locatifs sociaux.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements à l'échelle de chaque sous-secteur et du secteur tout entier. En cas de partition de l'aménagement, chaque opération doit ainsi :

- respecter la densité minimale et la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposées à son sous-secteur ;
- préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier, notamment en termes d'implantation du bâti, de voirie et de traitement paysager ;
- calibrer les réseaux afin de ne pas induire de surcoût pour l'aménagement du reste du secteur.

4. Schéma d'intentions



DONNÉES INDICATIVES

- Emprise constructible
- Voirie principale à aménager
- Voirie principale à aménager au choix
- Espaces paysagers communs à aménager
- Secteurs de densité à privilégier
- Fonds de jardins paysager à maintenir
- Liaison piétonne / cyclable à créer
- Limite de sous-secteur

DONNÉES PRESCRIPTIVES

- Accès obligatoire à aménager
- Accès à aménager, au choix

10. LE FIEF NANARD

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

Le secteur du Fief Nanard se situe en limite est de Fouras, dans la frange d'urbanisation qui jouxte les espaces naturels.

Le secteur prend place au cœur d'un îlot bordé au nord et à l'est par le Chemin de la Vache, au sud par la Rue Rigault de Genouilly et à l'ouest par la Rue Jean Mermoz. Cet îlot est fractionné en son centre par la Rue du Verger, d'orientation est / ouest. Cette voie tend à créer un sous-îlot nord et un sous-îlot sud auquel appartient le présent secteur d'OAP. Le sous-îlot sud est majoritairement bordé par de l'habitat pavillonnaire et accueille quelques petits collectifs à étage sur sa frange nord.

Le secteur du Fief Nanard est composé des emprises encore libres du sous-îlot sud : parcelles plus ou moins arborées et fonds de jardins. L'ensemble présente un périmètre complexe, en raison des opérations d'urbanisation individuelles - essentiellement des divisions parcellaires -, qui ont récemment modifié le cœur d'îlot. Il est composé de trois sous-secteurs : nord, est et ouest. Le secteur du Fief Nanard représente 1,36 ha.

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

L'urbanisation du secteur du Fief Nanard permet de tirer parti des possibilités de construction encore existantes à l'intérieur des tissus constitués de la ville. La formalisation de l'OAP a ainsi pour objectif d'organiser le développement du secteur afin d'assurer une meilleure cohérence des opérations et une plus grande densité que celles observées dans le cadre des opérations individuelles qui ont commencé à modifier le cœur d'îlot. Outre ces objectifs, la connexion du cœur d'îlot aux espaces environnants et le maintien d'une intimité pour les espaces bâtis alentour sont recherchés.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

2.1. Les orientations générales d'aménagement

Compte-tenu du périmètre complexe du secteur, l'instauration de connexions viaires traversant l'îlot n'est pas totalement permise. La desserte du secteur est assurée par 3 accès. Le premier est situé à l'est du secteur, sur le Chemin de la Vache. Une voirie y est projetée vers l'ouest et se connecte au deuxième accès situé en extrémité de la Rue du Verger. Elle permet de desservir le sous-secteur est. Elle se prolonge ensuite toujours vers l'ouest et permet de desservir les sous-secteur nord et ouest, qui fonctionnent en impasse. Au sud, un accès est projeté depuis la Rue Rigault de Genouilly. Il rejoint le sous-secteur est et permet de desservir la parcelle laniérée prenant appui sur cette voie.

Une liaison piétonne est projetée d'est en ouest, du Chemin de la Vache à l'interface entre les sous-secteurs nord et ouest.

Au cœur du site, l'aménagement d'un espace public paysagé est souhaité. Il permet de renforcer la cohésion entre les différents sous-secteurs et offre en outre un lieu de sociabilité aux habitants du quartier. Il peut également accueillir des équipements (par exemple des jeux d'enfants), la frange est de Fouras comptant peu d'espaces publics à ce jour.

En termes d'implantation du bâti, des espaces de respiration doivent être maintenus sur divers pourtours du secteur afin de préserver l'intimité des jardins d'habitation alentour. De plus, le long de la parcelle laniérée connectée à la Rue Rigault de Genouilly (sous-secteur est), des dégagements visuels sont souhaités. Ils sont positionnés en continuité des cours qui séparent les maisons individuelles situées sur la parcelle attenante à l'ouest. Ils doivent permettre de maintenir l'ensoleillement de ces dernières.

En considération des formes urbaines environnantes, une densité modérément importante est souhaitée sur l'ensemble du secteur. Son seuil minimal est fixé à 30 logements à l'hectare.

2.2. Orientations programmatiques en termes de logements

Le secteur du Fief Nanard est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale imposée laisse supposer la création d'habitats individuels purs, d'habitats individuels accolés ou de petits collectifs. Pour des raisons de faisabilité, les formes urbaines les plus denses sont attendues dans les parties du secteur fonctionnant en impasse. L'opération devra comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements à l'échelle de chaque sous-secteur et du secteur tout entier. En cas de partition de l'aménagement, chaque opération doit ainsi :

- respecter la densité minimale et la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposées à son sous-secteur ;
- préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier, notamment en termes d'implantation du bâti, de voirie et de traitement paysager ;
- calibrer les réseaux afin de ne pas induire de surcoût pour l'aménagement du reste du secteur.

4. Schéma d'intentions

DONNÉES INDICATIVES

- Emprise constructible
- Voirie principale à aménager
- Espace public à aménager
- Secteurs de densité à privilégier
- Fonds de jardins paysager à maintenir
- Liaison piétonne / cyclable à créer
- Dégagement visuel à préserver

DONNÉES PRESCRIPTIVES

- Accès obligatoire à aménager

11. LA POINTE DE LA FUMEE

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

Le site emblématique de la Pointe de la Fumée s'étire sur environ 2 km, de la prairie du Casino, au sud-est, à l'embarcadère pour l'île d'Aix, au nord-ouest. Sa configuration atypique, en bande de terre étroite s'avançant dans la mer, lui confère un caractère exceptionnel en termes de paysage. La presqu'île a été partiellement artificialisée et présente aujourd'hui diverses fonctions : elle constitue à la fois un pôle ostréicole majeur sur la commune, un secteur d'habitat et un axe touristique notoire - qui accueille services et commerces -, notamment compte-tenu de la présence de l'embarcadère pour l'île d'Aix. Le site a été frappé par la submersion marine et la destruction de plusieurs bâtiments lors de la tempête Xynthia en 1999.

Les singularités intrinsèques du site (configuration paysagère d'exception), l'articulation des différents usages qui en sont faits (ostréiculture / habitat / tourisme / services / commerces), les modifications avérées et à venir engendrées par la tempête Xynthia, ainsi que la prise en compte des prescriptions du PPRN « submersion marine, recul du trait de côte » et de la Loi Littoral motivent la requalification urbaine et paysagère de la Pointe de la Fumée.

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

Suite à la tempête Xynthia, l'Etat a procédé à l'acquisition de plusieurs terrains pour démolition de l'existant. Les effets cumulés du PPRN et de la Loi Littoral limitent la construction de nouveaux bâtiments, hormis pour les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau et les installations, ouvrages et constructions nécessaires à la sécurité civile.

Les enjeux globaux identifiés sur la Pointe de la Fumée visent :

- une renaturation partielle du site et un amoindrissement des risques en présence,
- une articulation sereine des différentes fonctions de la presqu'île : activité ostréicole, habitat, pratique et desserte touristique, services et commerces,
- une fluidification et un apaisement des flux, motorisés ou non,
- une valorisation paysagère du site, mettant en valeur ses qualités intrinsèques et renforçant son attractivité.
- une amélioration de l'accueil du visiteur.
- la desserte du port départemental.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

PAYSAGE

- Développer une approche sensible et naturelle du site.
- Valoriser les paysages de la presqu'île et les vues sur la mer.
- Appuyer le retour de la nature dans la presqu'île : envisager, selon les cas de figure, une renaturation passive, une renaturation active ou un aménagement paysager des emprises libres ou déconstruites.
- Privilégier, autant que possible, la restitution à l'état perméable des sols.
- Promouvoir le développement d'une végétation autochtone.
- Développer la vocation de belvédère de la presqu'île.
- Donner à voir et mettre en valeur les différentes identités de la Pointe : identités ostréicole, portuaire, balnéaire, naturelle.
- Affirmer la séquence d'entrée dans la presqu'île à hauteur de la Redoute de l'Aiguille.
- Valoriser le Fort de l'Aiguille, dégager et qualifier ses abords.
- Matérialiser des seuils en lien avec les différentes séquences et atmosphères.
- Mettre l'accent sur le paysage et la découverte : Qualifier les espaces publics et proposer des aménagements en lien avec les caractéristiques naturelles du lieu.
- Employer des matériaux pérennes, respectueux de l'environnement et de l'identité de la presqu'île.
- Mettre en œuvre un aménagement cohérent à l'échelle du site dans sa globalité.

STATIONNEMENT

- Reconsidérer l'accès au site et réorganiser l'offre en stationnement.
- Repenser les surfaces de stationnement existantes, renforcer la perméabilité des sols.
- Aménager des aires paysagées au sein desquelles le stationnement est admis.

FLUX ET DEPLACEMENTS

- Aménager un axe privilégié de découverte et de desserte du site, intégrant les modes doux de déplacement.
- Ne pas accroître les surfaces imperméabilisées à l'échelle de la presqu'île.
- Développer l'accès et la desserte de la presqu'île en modes de déplacements alternatifs.
- Connecter par des liaisons piétonnes et cyclables les sites importants de la presqu'île : site naturel, Fort de l'Aiguille, jardins, belvédères, équipements, commerces et restaurants, etc.
- Assurer une continuité de la pratique douce de la presqu'île.
- Reconfigurer et hiérarchiser les flux piétons / cycles / véhicules motorisés.
- Requalifier les voies routières, atténuer leur vocabulaire « routier ».

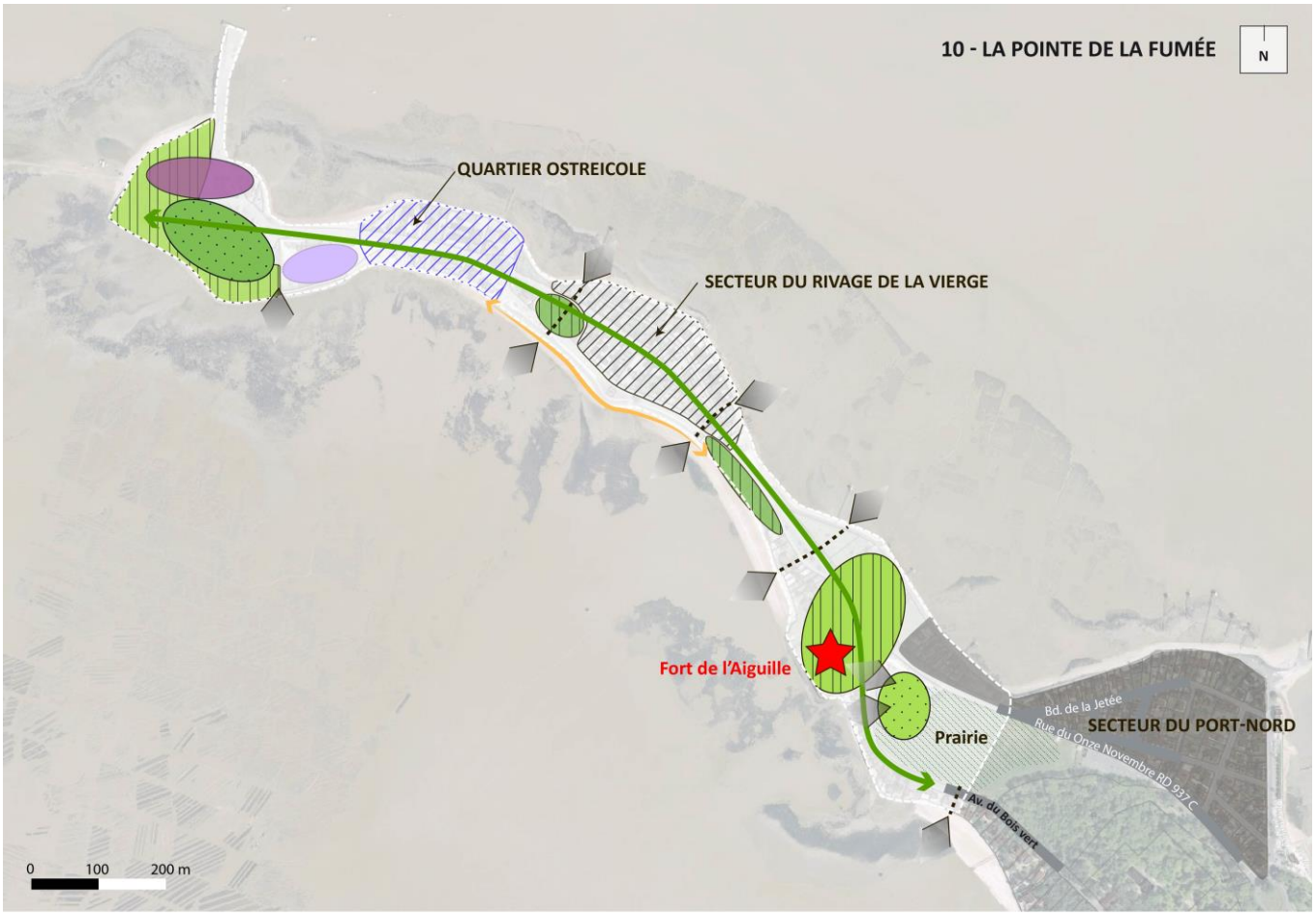
PROGRAMMATION

- Identifier, clarifier et simplifier les différents usages à l'échelle de la presqu'île : articuler ou séparer ces usages selon les cas de figure, permettre leur cohabitation sereine.
- Aménager une aire de carénage.
- Aménager une aire de stockage et de stationnement réservée aux activités ostréicoles.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure permettant d'assurer la cohérence des aménagements à l'échelle de la Pointe de la Fumée dans sa globalité.

4. Schéma d'intentions



ÉTAT DES LIEUX ACTUEL (données indicatives, évolutions possibles)

- Quartier ostréicole
- Secteur de stockage ostréicole
- Secteur du Rivage de la Vierge (secteur accueillant de l'habitat et des activités ostréicoles)
- Secteur du Port -Nord (secteur d'habitat)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Bords de côte ou secteurs à renaturer
- Secteur à mettre en valeur grâce à un traitement paysager
- Espaces et activités liés au port
- Espace paysager accueillant du stationnement
- Parcours qualitatifs et paysagers pour tous les modes (véhicules motorisés, cycles, piétons, etc...) à valoriser
- Principes de connexions douces à mettre en place (nombre et emplacements non figés)
- Patrimoine à valoriser
- Rivage à valoriser
- Perspectives à mettre en valeur (nombre et emplacements non figés)

12. LE PETIT AUBIER

1. Contexte et objectifs de l'OAP

1.1. Situation et contexte du site

Le secteur du Petit-Aubier se situe en fange sud-est de l'agglomération de Fouras et couvre 5,4 hectares. Il se profile en continuité de la future station d'épuration intercommunale, qui se tiendra sur son angle nord-ouest. Le site est composé de jardins et terres agricoles, incluant des habitats diversifiés, mais ne présentant pas d'enjeu environnemental spécifique. Compte-tenu de l'application de la Loi Littoral, qui identifie le camping au sein des espaces proches du rivage, le site ne peut supporter qu'une extension limitée de l'urbanisation.

1.2. Principes visés par l'OAP et vocation future de la zone

Le secteur est destiné à l'accueil du futur camping municipal. Ce dernier fait suite à la délocalisation du camping de l'Espérance et la fermeture de l'ancien camping de la Fumée. Les aménagements devront répondre à des exigences de qualité environnementale et paysagère - tant au regard de la qualité du lieu, que de son positionnement au sein des Espaces Proches du Rivage -, et permettre une mixité des types d'hébergement.

2. Principes d'aménagement et de valorisation du site

2.1. Les orientations générales d'aménagement

Le projet d'accueil touristique vise une diversité des types d'hébergement proposés : hébergement léger, bungalows et camping-cars. Afin de s'inscrire dans la logique urbaine de Fouras, mais aussi de respecter les principes inhérents à la Loi Littoral et les risques environnementaux identifiés (submersion marine au sud de la zone), le bâtiment d'accueil du camping sera situé dans la partie nord du secteur, en prolongement de l'urbanisation en place et à venir (future station d'épuration). Plus globalement, l'ensemble des équipements et des aires d'accueil des bungalows, caravanes et camping-cars sera situé dans la partie nord du camping, au sein d'un secteur délimité.

En marge de cette sectorisation des usages, les limites du secteur doivent être accompagnées d'espaces de transition. Ces derniers sont composés :

- au nord-ouest, de bosquets et haies bocagères entre le futur camping et la future STEP,
- à l'ouest, de haies libres composées d'essences locales, valorisant les limites du camping et distanciant les habitations existantes des futures installations touristiques,

- à l'est, de franges paysagées, incluant des arbres de moyenne tige et composées de plantations d'essences et de tailles variées (afin d'éviter un effet opaque, « rempart »). Ces franges paysagées sont destinées à favoriser l'insertion paysagère du site depuis les espaces agricoles.

Enfin, l'aménagement de deux liaisons piétonnes, permettant des accès piétons à la mer depuis la rue de l'Espérance, est souhaité.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

4. Schéma d'intentions

DONNÉES INDICATIVES

- Espace enherbé à planter
- Bâtiment d'accueil du camping à prévoir
- Emplacement pour bungalows à prévoir
- Aire d'accueil camping-cars à prévoir
- Emplacement pour hébergement touristique léger (tentes) à prévoir
- Emplacement mixte (caravanes, bungalows ou camping-cars) à prévoir
- Liaisons piétonnes/cyclables à aménager

DONNÉES PRESCRIPTIVES

- Accès obligatoire à aménager
- Haies libres à planter
- Ecran végétal à prévoir
- Aire d'accueil d'équipements