

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **SAINT-JULIEN-DE-L'ESCAP**

PIECE N° 4.0

LE DOCUMENT
D'ORIENTATIONS ET
D'AMENAGEMENT

PROJET DE PLU ARRETE PAR
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL :
26 janvier 2006

PROJET DE PLU APPROUVE PAR
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL :
11 mai 2007

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT

ARCHITECTURE & PAYSAGES

URBANhymns

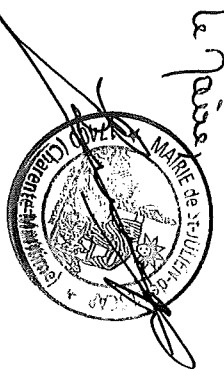
Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT
tel : 05 46 91 46 05 - fax : 0546914112
h.audinet@t3a.com

Pays des

VALS DE SAINTONGE

6, avenue Pasteur - 17413 St Jean d'Angély
tel : 05 46 33 24 77 - fax 05 46 33 29 32
info@valsdesaintonge.org

Document Document



Préambule	3
------------------------	---

Les orientations d'aménagement	4
---	---

les secteurs de développement résidentiel

Zoom 1 : « secteur des Pierrières »	5
Zoom 2 : « secteur de la Vacherie »	7
Zoom 3 : « face à la mairie »	9
Zoom 4 : « secteur des grandes Versennes »	11

Récapitulatif des capacités d'accueil	13
--	----

les projets de développement liés à l'activité commerciale du centre bourg

Zoom 5 : Le projet d'implantation de commerces	14
Zoom 6 : Aménagement du centre-bourg	15

les projets de mise en valeur des entrées

Zoom 7 : Aménagement de l'entrée Est	16
Zoom 8 : le futur secteur voué à l'accueil d'activités	17



PREAMBULE

Pays des

VALS DE SAINTONGE

Le Document d'Orientation et d'Aménagement a pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des zones d'urbanisation future de la commune de Saint-Julien de l'Escap, correspondant aux zones AU, AUD et AUX affichées au plan de zonage. Ces orientations portent aussi sur des secteurs identitaires spécifiques que sont les entrées de la ville par les D.950 et D.939.

Le bourg ceinturé du Sud au Nord par les vallées de la Nie et de la Boutonne, s'est développé vers l'Est par une accumulation d'ensembles pavillonnaires laissant un certain nombre de « dents creuses » qui deviennent constructibles par le présent PLU. C'est par conséquent sur ces secteurs que se concentrent les orientations d'aménagement.

Concernant le développement de l'habitat et des activités économiques :

Les aménagements de ces secteurs destinés à l'urbanisation devront être conçus et réalisés sous la forme d'opérations d'ensembles et doivent prendre en compte l'environnement plus ou moins proche dans lequel ils s'insèrent.

A travers le présent document, la commune de Saint-Julien de l'Escap affiche la volonté de maîtriser la forme urbaine et l'organisation de ses futurs quartiers **en imposant des principes d'aménagement** aux futurs aménageurs (publics ou privés).

Concernant les mesures s'imposant aux futurs aménagements, elles concernent les points essentiels suivants :

- les principes de dessertes le plus souvent traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers,
- la réservation d'espaces « structurants » devant faciliter le fonctionnement urbain, favoriser la qualité urbaine et proposer des espaces publics,
- des principes d'implantation des constructions par rapport aux voies et futurs espaces publics,
- la réservation de franges vertes et la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles urbains.



I- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (centre bourg)

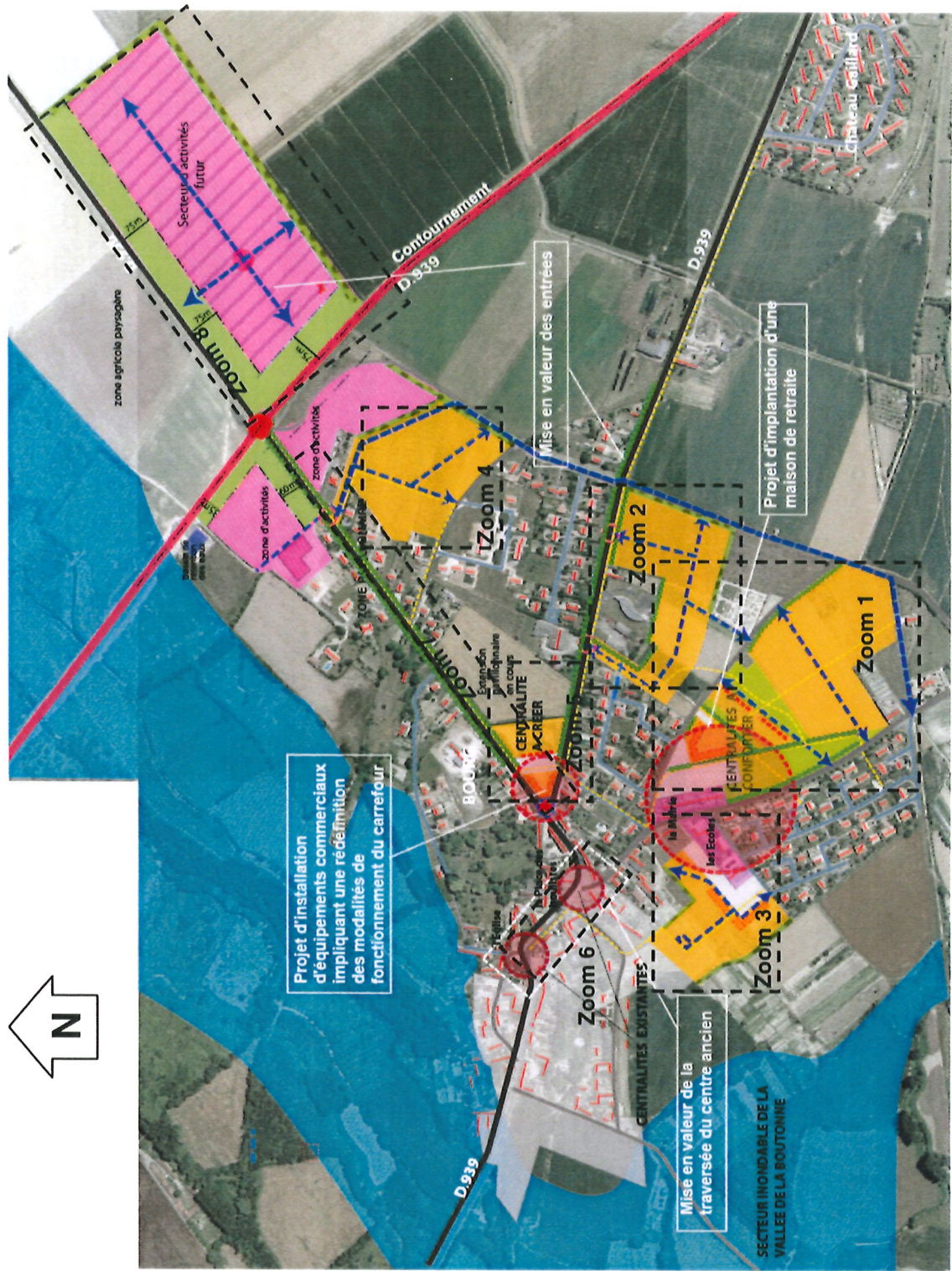
Pays des
VALS DE SAINTONGE

ETAT EXISTANT

- SECTEUR INONDABLE
- EMPRISE URBAINE
- SENS DE FAITAGE
- ZONE D'ACTIVITE
- VOIES PRIMAIRES
- VOIES SECONDAIRES

ETAT PROJETE

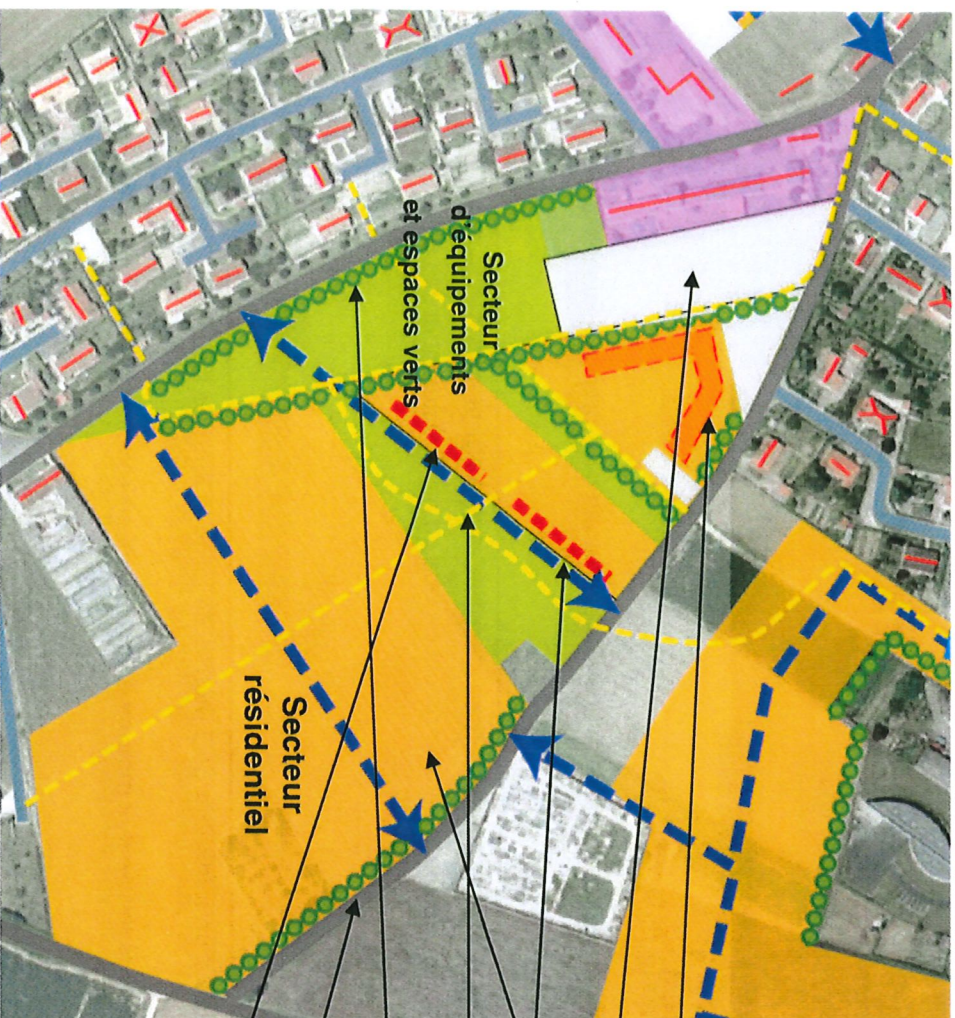
- CENTRALITES A RENFORCER
- SECTEUR D'EXTENSION DE L'HABITAT
- SECTEUR D'EXTENSION RESERVE AUX ACTIVITES
- LIGNE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE (L 111-1-4)
- VOIES A CRE
- SENTIER PIETON A CREER OU A RENFORCER
- CONNEXION A CREER SUR LES VOIES DEPARTEMENTALES
- PLANTATIONS A RENFORCER OU A CREER
- ESPACE VERT
- PLANTATION DE TAILLIS DE FEUILLUS (EFFET FILTRE OU ECRAN)



les projets de développement résidentiel : secteur des « Pierrières »

Principe d'aménagement et d'organisation urbaine

Le schéma ci dessous et les notes écrites ont valeur de recommandation



Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

Superficie de la zone AU (en hectares)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts, espaces publics et équipements	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles
6.20	3.0	30 à 45	500 à 1000

Projet de maison de retraite

Aménager un espace public structurant (place à la française entre le projet de résidence et la mairie)

Créer des voies de dessertes traversantes

Créer des cheminements piétons permettant des liaisons entre équipements et secteurs résidentiels

Aménager une frange paysagère le long de la D.228

Aménager une frange paysagère le long de la voie communale en limite de secteur

Principe d'implantation à l'alignement de la rue

« les Pierrières » Les caractères gras sont opposables. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur de recommandation	
<i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i>	- Créer des voies traversantes du Nord au Sud : - permettant une mise en relation avec les autres quartiers du bourg - permettant une desserte interne de la zone, - assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Assurer des connexions des voies de desserte avec : - la D. 228 côté Sud-Ouest, - la voie communale au Nord-Est. - Aménager un cheminement piéton entre le Nord et le Sud de la zone afin d'assurer des liaisons entre les secteurs résidentiels et les équipements.
<i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i>	- Proposer un espace urbain « structurant » faisant office d'espace public sur le côté Est de la Mairie. - Favoriser les alignements et les continuités bâties autour de cet espace urbain structurant et des voies internes dans un souci de densité et de cohérence avec le reste du tissu urbain. - Proposer différentes tailles de parcelles afin d'assurer la mixité - Dans le secteur résidentiel, répartir les aires de stationnement collectif - L'aménagement d'une potentielle aire de collecte des ordures ménagères sera étudié avec les autorités compétentes en la matière.
<i>Maîtriser l'impact paysager</i>	- Aménager une frange paysagère d'un minimum de 5 mètres de large le long de la D.228. - Créer une voie verte transversale réservée aux piétons et constituant un espace tampon entre la future maison de retraite et le secteur résidentiel.

les projets de développement résidentiel : secteur de la Vacherie

Principe d'aménagement et d'organisation urbaine

Le schéma ci dessous et les notes écrites ont valeur de recommandation



**Les capacités d'accueil estimées
(valeur indicative)**

Superficie de l'espace à loir hors espaces verts et espaces publics (15 à 20%)	3.1	25 à 35	800 à 1000
Superficie de la zone AU (en hectares)	3.90		

Aménager une frange paysagère le long de la D.939

Sécuriser les connexions avec la D.939

Aménager une frange paysagère en limite de parcelle de l'entreprise

Créer des voies de dessertes traversantes

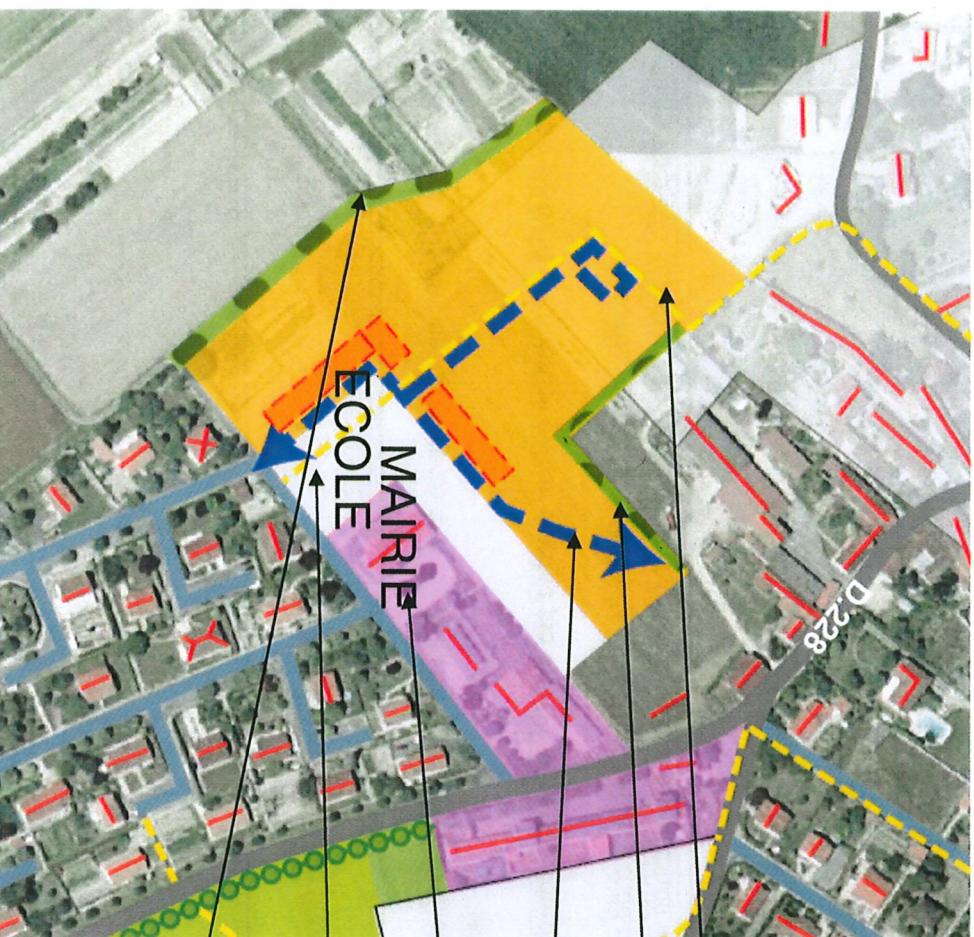
Créer des cheminements piétons permettant des liaisons entre les secteurs résidentiels

« La vacherie » Les caractères gras sont opposables. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur de recommandation	
<i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i>	- Créer des voies traversantes du Nord au Sud : - permettant une mise en relation avec le secteur A. - permettant une desserte interne de la zone, - assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Assurer des connexions sécurisées des voies de desserte interne avec : - la D. 939 côté Nord, - la voie communale en limite Sud de zone. - Aménager un cheminement piéton entre le Nord et le Sud de la zone afin d'assurer des liaisons entre les secteurs résidentiels et les équipements.
<i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i>	- Favoriser la création d'un espace urbain « structurant » sur la limite Sud. Le positionnement de celui-ci est évolutif et peut être déplacé afin de l'adapter à un projet cohérent. - Favoriser les alignements et les continuités bâties autour de cet espace urbain structurant. - Répartir les aires de stationnement collectif L'aménagement d'une potentielle aire de collecte des ordures ménagères sera étudié avec les autorités compétentes en la matière.
<i>Maîtriser l'impact paysager</i>	- Aménager une frange paysagère le long de la parcelle recevant une entreprise côté Nord ainsi qu'au contact avec les espaces agricoles.

les projets de développement résidentiel : face à la Mairie

Principe d'aménagement et d'organisation urbaine

Le schéma ci dessous et les notes écrites ont valeur de recommandation



Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

Superficie de la zone AU (en hectares)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (20 à 25%)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles
2.40	2.0	15 à 20	600 à 800

Créer des cheminements piétons permettant de rejoindre le centre bourg

Espace vert tampon vers l'extérieur

Créer des voies de dessertes traversantes

Réserver un espace de transition entre les écoles et les futures constructions

Souhaiter des alignements et les continuités bâties autour de cet espace « structurant »

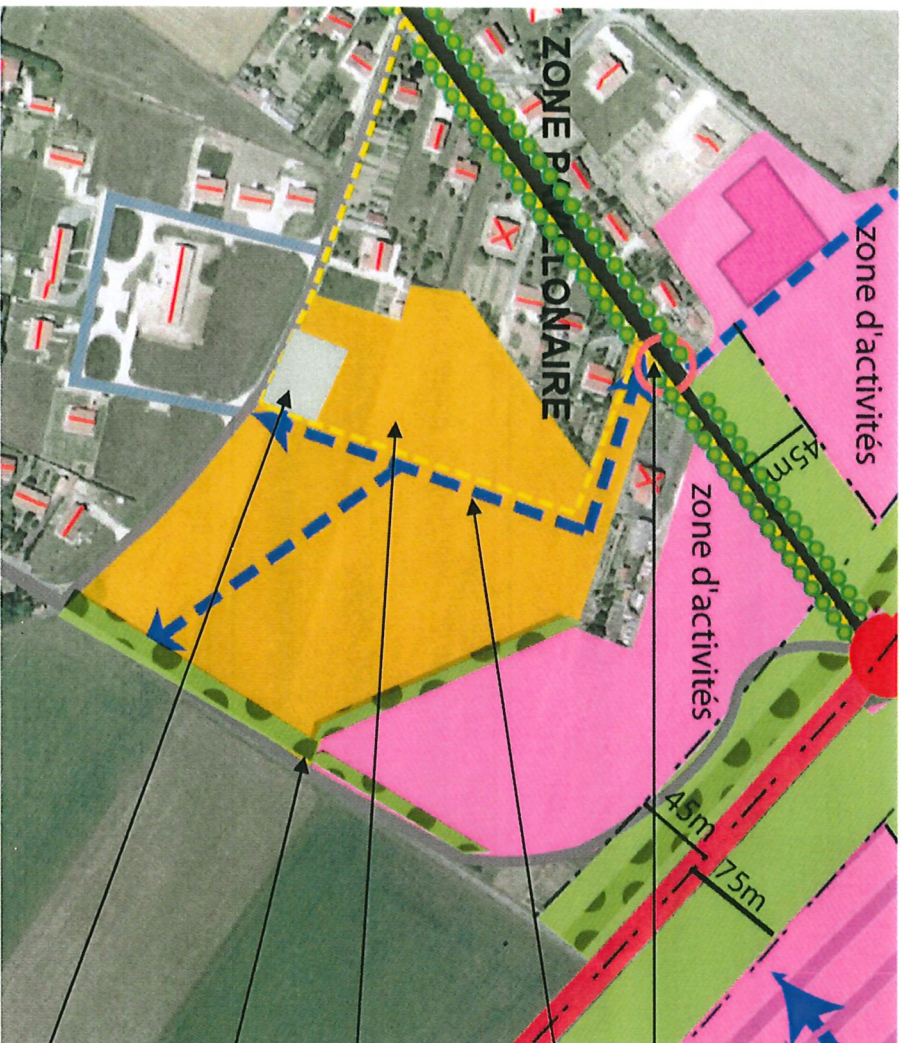
Plantations au contact des espaces agricoles

« face à la mairie... » Les caractères gras sont opposables. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur de recommandation	
<i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i>	- Créer des voies traversantes du Nord au Sud : - permettant une liaison entre le centre bourg et le lotissement au Sud-Est. - permettant une desserte interne de la zone, - assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Aménager un cheminement piéton entre le Nord et le Sud de la zone afin d'assurer des liaisons entre le centre bourg et les secteurs résidentiels.
<i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i>	- Favoriser la création d'un espace urbain « structurant » autour des écoles susceptible de permettre des extensions. Le positionnement de celui-ci est évolutif et peut être déplacé afin de l'adapter à un projet cohérent. - Favoriser les alignements et les continuités bâties autour de cet espace urbain structurant pour lui octroyer un caractère urbain. - Répartir les aires de stationnement collectif L'aménagement d'une potentielle aire de collecte des ordures ménagères sera étudié avec les autorités compétentes en la matière.
<i>Maîtriser l'impact paysager</i>	- Aménager des franges paysagères le long des parcelles agricoles.

les projets de développement résidentiel : les grandes Versennes

Principe d'aménagement et d'organisation urbaine

Le schéma ci dessous et les notes écrites ont valeur de recommandation



Les capacités d'accueil estimées (valeur indicative)

Superficie de la zone AU (en hectares)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (15 à 20%)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles
3.0	2.40	15 à 20	700 à 1 000

Assurer la continuité du réseau viaire avec des connexions sur la RD.950 au Nord et sur la voie communale desservant le lotissement côté Sud

Créer des voies de dessertes transversantes

Créer des cheminements piétons Nord-Sud permettant des liaisons entre les quartiers

Aménager des franges paysagères sur les limite Est du côté de la zone d'activités (type haie) et du côté des espaces agricoles

Favoriser la mise en place d'un espace urbain structurant sur la limite Sud de la zone

« Les grandes versennes » Les caractères gras sont opposables. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur de recommandation	
<i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur :</i>	- Créer des voies traversantes du Nord au Sud : - permettant des liaisons entre les quartiers, - permettant une desserte interne de la zone, - assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Assurer des connexions sécurisées des voies de desserte interne avec : - la RD. 950 côté Nord-Ouest, - la voie communale en limite Sud de zone. - Aménager un cheminement piéton entre le Nord et le Sud de la zone afin d'assurer des liaisons entre les secteurs résidentiels.
<i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i>	- Favoriser la création d'un espace urbain « structurant » sur la limite Sud. Le positionnement de celui-ci est évolutif et peut être déplacé afin de l'adapter à un projet cohérent. - Favoriser les alignements et les continuités bâties autour de cet espace urbain structurant. - Répartir les aires de stationnement collectif L'aménagement d'une potentielle aire de collecte des ordures ménagères sera étudié avec les autorités compétentes en la matière.
<i>Maîtriser l'impact paysager</i>	- Aménager des franges paysagères sur les limite Est de la zone, sur les limites les plus exposées.

Estimation réalisée sur les 4 secteurs à vocation résidentielle

	Superficie de la zone AU (en hectares)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts espaces publics et équipements	Nombre de lots estimé	Taille des parcelles en m²
Zoom 1	6.20	3.00	30 à 40	500 à 1000
Zoom 2	3.90	3.10	25 à 35	800 à 1000
Zoom 3	2.40	2.00	20 à 25	600 à 800
Zoom 4	3.0	2.40	25 à 30	700 à 1000
TOTAL	15.50	10.50	100 à 130	500 à 1000

Estimation de l'évolution démographique

Au total, sans rétention foncière, la commune pourrait accueillir en zone AU, entre 100 et 130 nouvelles constructions d'ici 10 ans.

En appliquant un coefficient de **rétention foncière des 2/3**, entre 35 et 85 constructions environ seraient possibles sur les zones AU.

Ainsi, sur la base d'un rythme de constructions de 7 logements par an (rythme actuel), la commune pourrait compter 160 habitants de plus d'ici 10 ans et dépasser le seuil des 1000 habitants.

Estimation calculée sur la base d'une taille moyenne des ménages dans la commune de 2,4 personnes (recensement INSEE 1999).

les projets de développement liés à l'activité commerciale du centre bourg

Les capacités d'accueil estimées

Principe d'aménagement et d'organisation urbaine

Le schéma ci dessous et les notes écrites ont valeur de recommandation

(valeur indicative)

Superficie de la zone AU (en hectares)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et espaces publics (25 à 30%)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles
0.80	/	/	/

Frange paysagère le long de la N.950

Mise en place d'un carrefour giratoire (objectif d'amélioration de la sécurité)

Favoriser les alignements et les continuités bâtie aux abords des espaces publics et de la rue

Projet de commerces et logements : mixité des opérations

Créer des cheminements piétons permettant un rattachement avec les quartiers

Mise en place de deux carrefours giratoires dont le principal serait plus au Nord.

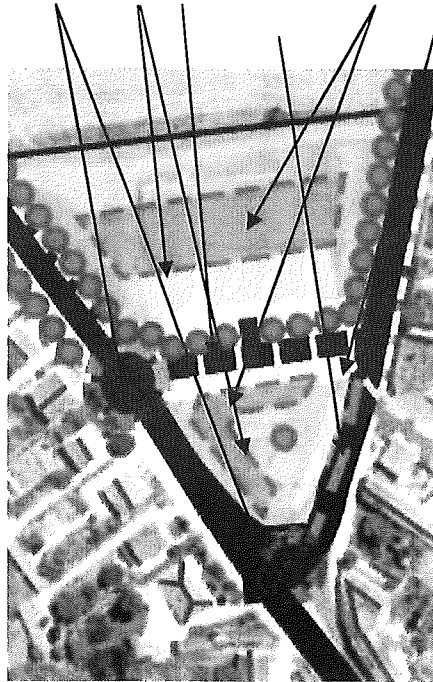
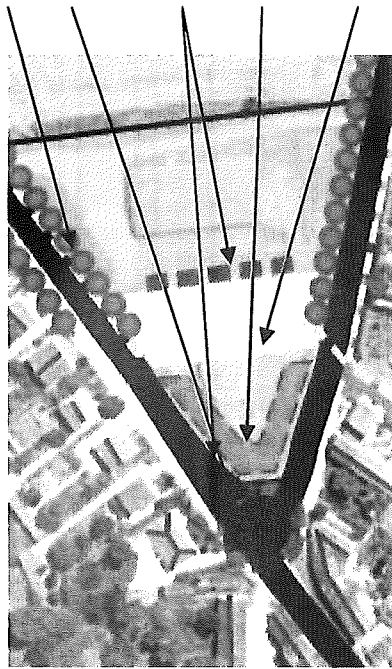
Création de deux îlots

Nouvelle Voie à créer

Portion de voie transformée en voie de desserte secondaire

Projet de commerces et logements : mixité des opérations

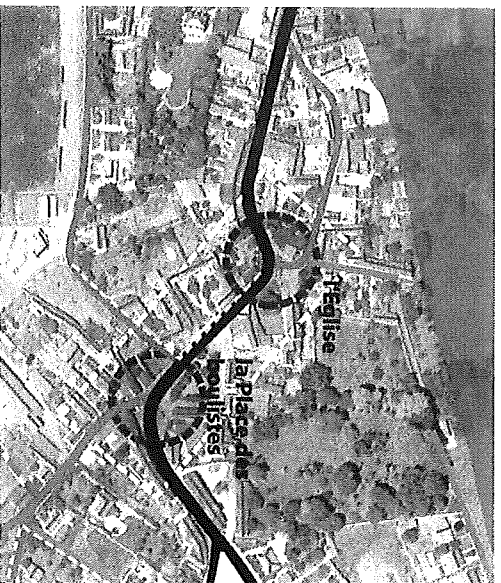
Créer des cheminements piétons permettant un rattachement avec les quartiers



les projets de développement liés à l'activité commerciale du centre bourg : Aménagement du centre bourg

Principe d'aménagement et d'organisation urbaine

Le schéma ci dessous et les notes écrites ont valeur de recommandation

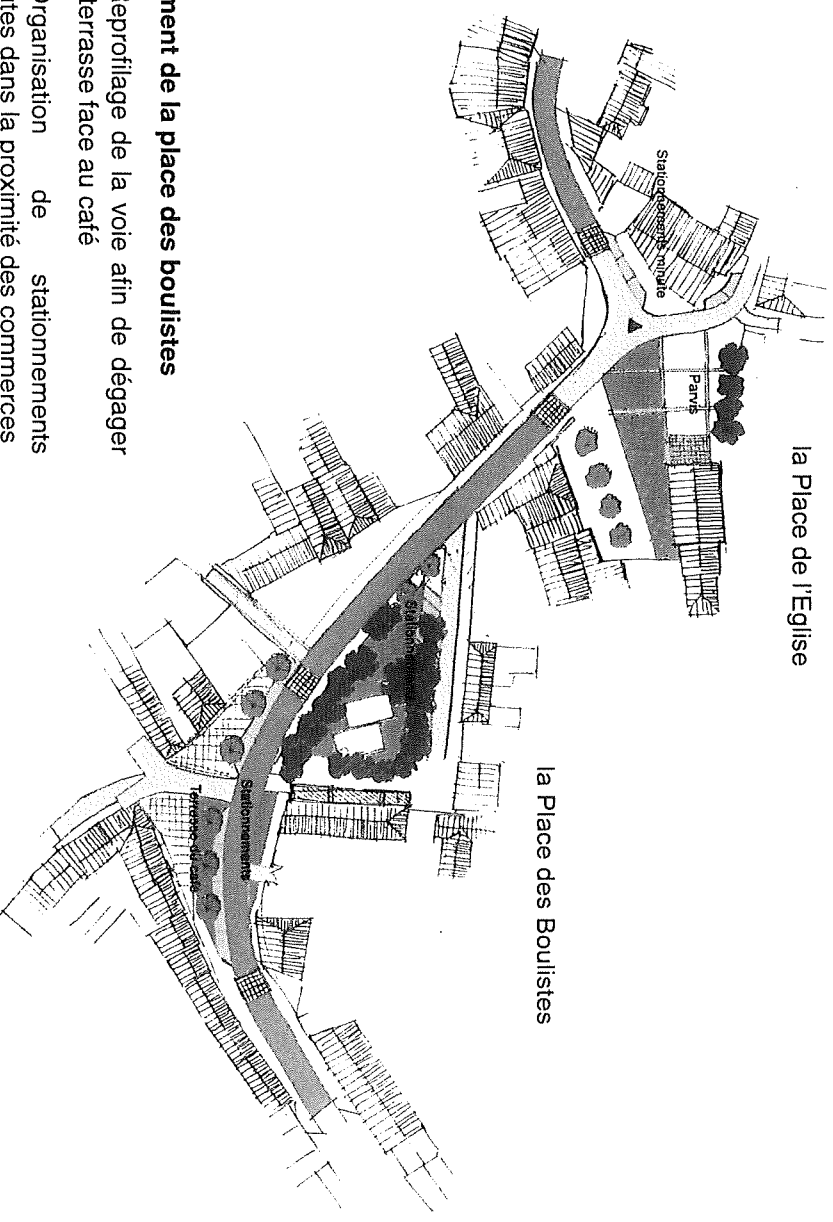


Aménagement de la place de l'église

- Création d'un parvis et d'un large espace piéton
- Création de stationnements en retrait de l'église et de stationnements minutes dans la proximité de la boulangerie. Pas de stationnement au sud de l'Eglise
- Aménagement de traversées piétonnes

Aménagement de la place des boulistes

- Reprofilage de la voie afin de dégager une terrasse face au café
- Organisation de stationnements minutes dans la proximité des commerces
- Accompagnement paysager et élargissement des espaces piétons affirmant l'identité du cœur de village



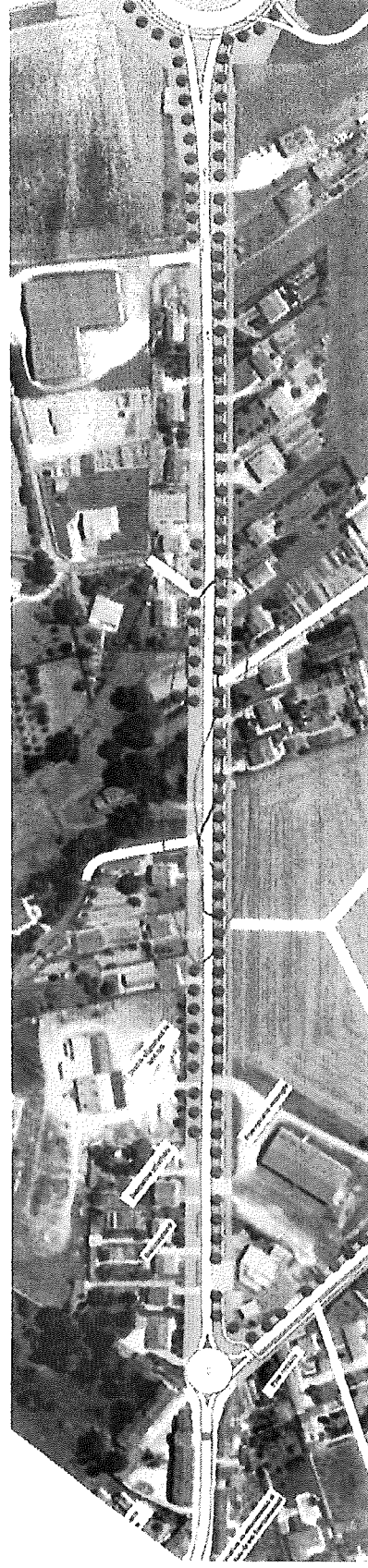
le projet de mise en valeur des entrées : entrée Est

Principe d'aménagement et d'organisation

Le schéma ci dessous et les notes écrites ont valeur de recommandation

Il définit les objectifs d'aménagement que la commune s'est fixée afin de voir évoluer la mise en valeur des ses entrées. Ils concernent plus particulièrement l'axe de la D.950 qui se déploie sur 500 mètres linéaire :

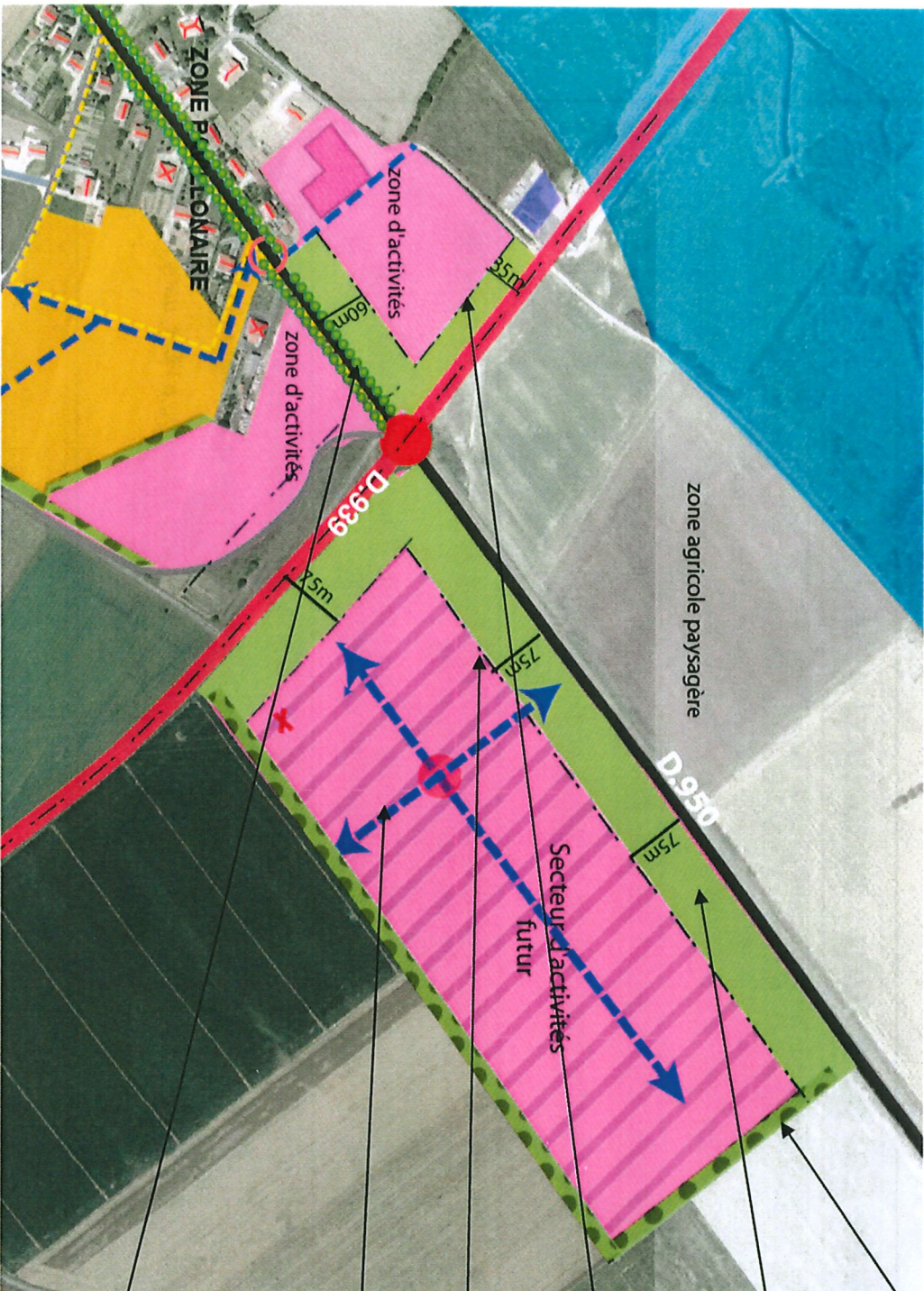
- **Une dimension esthétique** : La plantation d'alignement d'arbres de haut-jet le long de la voie doit permettre une meilleure intégration des constructions et des volumes d'activités en place de part et d'autre de la voie. C'est aussi un « couronnement » de cette entrée qui est visé par la réalisation de plantation afin de renforcer le caractère structurant de cet axe.
- **Une dimension sécuritaire** : Des plantations plus légères de haies taillées seront installées le long de la voie afin d'en une voie sécurisée réservée aux piétons. C'est aussi l'occasion d'intervenir sur la réduction du champ visuel de l'automobiliste (resserrement de l'emprise visuelle de la voie) et favoriser ainsi leur ralentissement en augmentant leur attention. Il conviendra de renforcer la place des modes de déplacements doux par la création de liaisons piétonnes et de pistes cyclables. Des rétrécissements pourront aussi être envisagés par la réalisation de chicanes réservant des places le stationnement.



le projet de mise en valeur des entrées et l'accueil futur d'activités : entrée Est

Principe d'aménagement et d'organisation urbaine

Le schéma ci dessous et les notes écrites ont valeur de recommandation



Haies Bocagères servant d'écran végétal et marquant une coupure franche entre les espaces agricoles ouverts et l'espace urbanisé

Traitement paysager et recul d'implantation de 75 mètres des bâtiments.

Retrait minimum des constructions de 35m à partir de l'axe de la RD 939 (cf modification du POS).

Amenagements internes pour la circulation des poids lourds (rond points, placettes...)

Dessertes internes transversales avec possibilité d'extension sur l'arrière

Plantation d'arbres à l'alignement de la rue (Mail d'entrée)

Cadre d'application de l'article L 111-1-4 du code de l'Urbanisme : Annexe 1 du rapport de présentation	
Entrée Est du bourg : secteur d'activités futur	
La sécurité	- Limiter les connexions sur les principaux axes de circulation : Pas de nouvelles voies d'accès sur la déviation, une sortie unique sur la RD 950. La desserte de la zone s'effectuera sur la RD.950 à une distance minimale du carrefour giratoire permettant de garantir une meilleure visibilité et sécurité -Traiter les abords des voies dans le souci d'alerter l'automobiliste de son entrée dans un secteur urbanisé.
Les nuisances	- Limiter les nuisances sonores grâce à une diminution de la vitesse, le retrait des constructions et la plantation de filtres végétaux. - La présence de nouvelles entreprises sur ce secteur ne générera pas un nouveau trafic de poids lourds dans le bourg.
Le projet architectural et urbain	- Retrait obligatoire des constructions de 75m minimum depuis l'axe de la déviation et de la RD.950 - Créer deux voies de dessertes internes traversantes structurantes - Prévoir des possibilités de continuité du réseau viaire au Sud. - Prévoir des aménagements pour la circulation des poids lourds sur le site (ronds points, placettes...) - Respecter des règles d'homogénéité sur l'aspect extérieur des bâtiments.
Le projet paysager	- Traiter des franges aux abords de la déviation et de la RD.950 et du rond point avec la RD 939 par le biais de la plantation de haies, arbres et pelouses. - Aménager une frange paysagère dans la limite des 75 m le long des RD 950 et 939 dans le but de créer un écran ou un filtre végétal permettant d'atténuer l'effet de vitrine sur la zone - Aménager une frange paysagère de 10 mètres en bordure des parcelles agricoles à l'Est, dans le but de créer un écran végétal et une coupure franche entre zones urbanisée et zone agricole - Conserver et entretenir 25% d'espaces verts