

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SAINTE-RADEGONDE

PIECE N° 3

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	12/06/2003	24/07/2013		13/03/2014
MODIFICATION				

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal, en date du

Le Maire,

 <p>ARCHITECTURE & PAYSAGES</p> <p>URBANhymns</p> <p>Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT</p>	<p>MAIRIE de</p> <p>SAINTE-RADEGONDE</p>
--	---

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent un précieux outils dans les mains des collectivités pour encadrer les futurs aménagements et guider les porteurs de projets. Elles permettent ainsi de définir des principes d'aménagement et de définir un esprit auquel l'aménageur ne pourra pas déroger.

Concernant les mesures à prendre en compte dans les futurs aménagements, elles touchent les points essentiels suivants :

1. **Les principes de desserte le plus souvent traversantes ou en boucle** afin de faciliter les liaisons entre les quartiers
2. **La définition d'espaces « structurants »** urbains ou paysagers ayant vocation à agrémenter la qualité du cadre urbain des quartiers
3. **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 à urbaniser
4. **Des principes de densité afin d'orienter la forme urbaine**

Les orientations d'aménagement portent sur plusieurs sites du bourg où l'objectif est avant tout de densifier le tissu urbain et d'optimiser l'espace. Il ne s'agit donc pas de larges extensions mais plutôt de « coutures urbaines ».

Une orientation porte sur le secteur des Groix qui correspond à une large parcelle à la ceinture du bourg de Pont -'Abbé-d'Arnoult.

Pour rappel, l'absence de réseau d'assainissement collectif dans le bourg et la nécessité de gérer les eaux à l'échelle de chaque opération peut limiter les projets en termes de densité . En effet, pour la réalisation d'un système d'assainissement individuel des eaux usées classique ainsi que pour gérer les eaux pluviales à la parcelle, il est recommandé de prévoir une surface de 130m² d'espace libre sur la parcelle.



PLU de Sainte-Radegonde
Orientations d'aménagement et de programmation

Légende

1. Préserver et valoriser le patrimoine du bourg

- Elément d'intérêt patrimonial
- Muret d'intérêt
- Cône de vue remarquable
- Jardins (potagers) à protéger
- Arbre d'intérêt patrimonial
- Plantations à préserver ou planter
- Haie bocagère à planter
- Espace libre de jardin (abris de jardins...)
- Espace vert (public)

2. Maîtriser le développement urbain

- Zone à urbaniser à court terme
- Bande d'implantation privilégiée des constructions principales
- Sens de faitage
- Espace public (référence aux querreux...)

3. Valoriser le cadre de vie

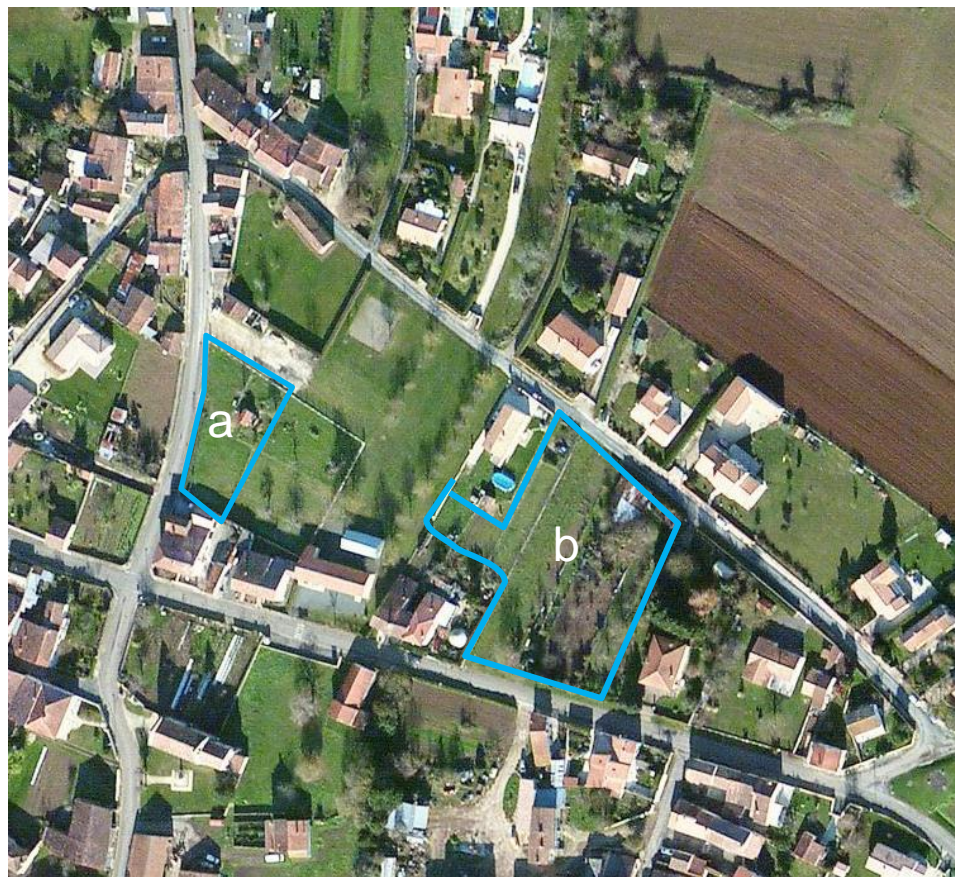
- Projet d'équipement public
- Projet d'équipement
- Projet de requalification de la traverse
- Voie à créer
- Nouvelle connexion au réseau de voirie
- Cheminement doux à conforter ou créer

Contexte

L'îlot central du cœur du bourg présente une urbanisation diffuse avec de larges espaces inexploités à ce jour. Aujourd'hui, la commune y envisage la création de nouveaux équipements comme une aire de jeux pour les enfants, une salle des fêtes ainsi que la requalification de la mairie en logements... Demeure également une frange le long de la rue Saint-Thomas ainsi que quelques terrains en lanière qui présentent du potentiel pour **créer de nouveaux logements et renforcer le potentiel résidentiel du bourg**.

Ces terrains dans le bourg appartiennent à la zone UA.

Contexte (valeurs données à titre indicatif)	
Surface globale	(a=2000m ² b=4440m ²)
Réseaux : - Assainissement - Pluvial (étude hydraulique)	- Assainissement individuel - Rejet direct des EP dans le réseau possible (se référer à l'étude sur la gestion des eaux pluviales du bourg en annexe du rapport de présentation)



Parti d'aménagement

L'aménagement doit respecter les caractéristiques morphologiques du bourg et participer à valoriser l'image de ce dernier. Il s'agit de combler des dents creuses tout en s'insérant harmonieusement au tissu existant. Il convient également d'assurer des aménagements en cohérence avec le secteur central d'équipements à ouvrir vers l'extérieur.

Compte tenu de leur situation en plein cœur du bourg ces terrains sont propices à l'accueil d'habitat locatif et social.

Néanmoins l'une des contraintes principales notamment pour densifier réside dans l'absence de réseau public d'assainissement.

3. Orientations

Forme urbaine – densité

Ces deux secteurs devront comprendre un minimum de 7 constructions d'habitation (2 dans le secteur a et 5 dans le secteur b).

Afin d'avoir une composition urbaine qui renforce la centralité et respecte la morphologie du bourg, **le secteur (a) le long de la rue Saint-Thomas** qui jouxte l'arrière de la mairie et la salle des fêtes sera principalement dédiée à un habitat compact de type maisons mitoyennes ou groupées à l'image des constructions environnantes*. Il conviendra de s'inspirer du style des petites maisons de ville saintongeaises (Des volumes simples, toitures à deux pans et si possible à étage) pour s'intégrer harmonieusement au reste du tissu de la rue. A noter : ce site serait opportun pour une opération d'habitat collectif.

En revanche le secteur (b) plus enclavé et d'une configuration parcellaire plus complexe pourra présenter une structure plus lâche autour d'une placette centrale. Il conviendra de favoriser un sens de faitage tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement (parallèle à la rue de Saintonge ou de la rue des Mesanges) qui privilégie une exposition Nord/Sud des constructions et de générer des alignements le long de ces deux rues.

La taille des parcelles devra être variée et pourra osciller entre 500 et 800m².



* **La maison Saintongeaise des bourgs** qui se caractérise par ses travées régulières, ses ouvertures plus hautes que larges, son implantation à l'alignement de la rue, en continu...

Desserte - voirie et réseaux divers

L'accès au premier secteur (a) se réalisera depuis la rue Saint Thomas. Une nouvelle voie sera créée pour desservir la zone d'équipements sur l'arrière et pourra désenclaver les fonds de jardins (intérêt pour les dispositifs d'assainissement)

Le secteur (b) devra être desservi depuis la rue de Saintonge et il sera connecté à la zone d'équipements via un cheminement doux.

En effet, des liens pour les piétons et les cyclistes avec les équipements alentours (salle des fêtes et mairie) devront être créés et s'identifier clairement. Pour conserver le caractère rural du bourg, ces liaisons ne devront pas faire l'objet de travaux de goudronnage ou de quelconque revêtement imperméable.

Pour la gestion des eaux usées, en l'absence d'assainissement collectif, il conviendra de privilégier des systèmes compacts ou d'assainissement groupé pour limiter autant que possible la taille des parcelles. A défaut, la forme des lots et l'implantation des constructions devront permettre la mise en place de dispositifs d'assainissement autonomes aux normes.



Insertion paysagère – espaces verts

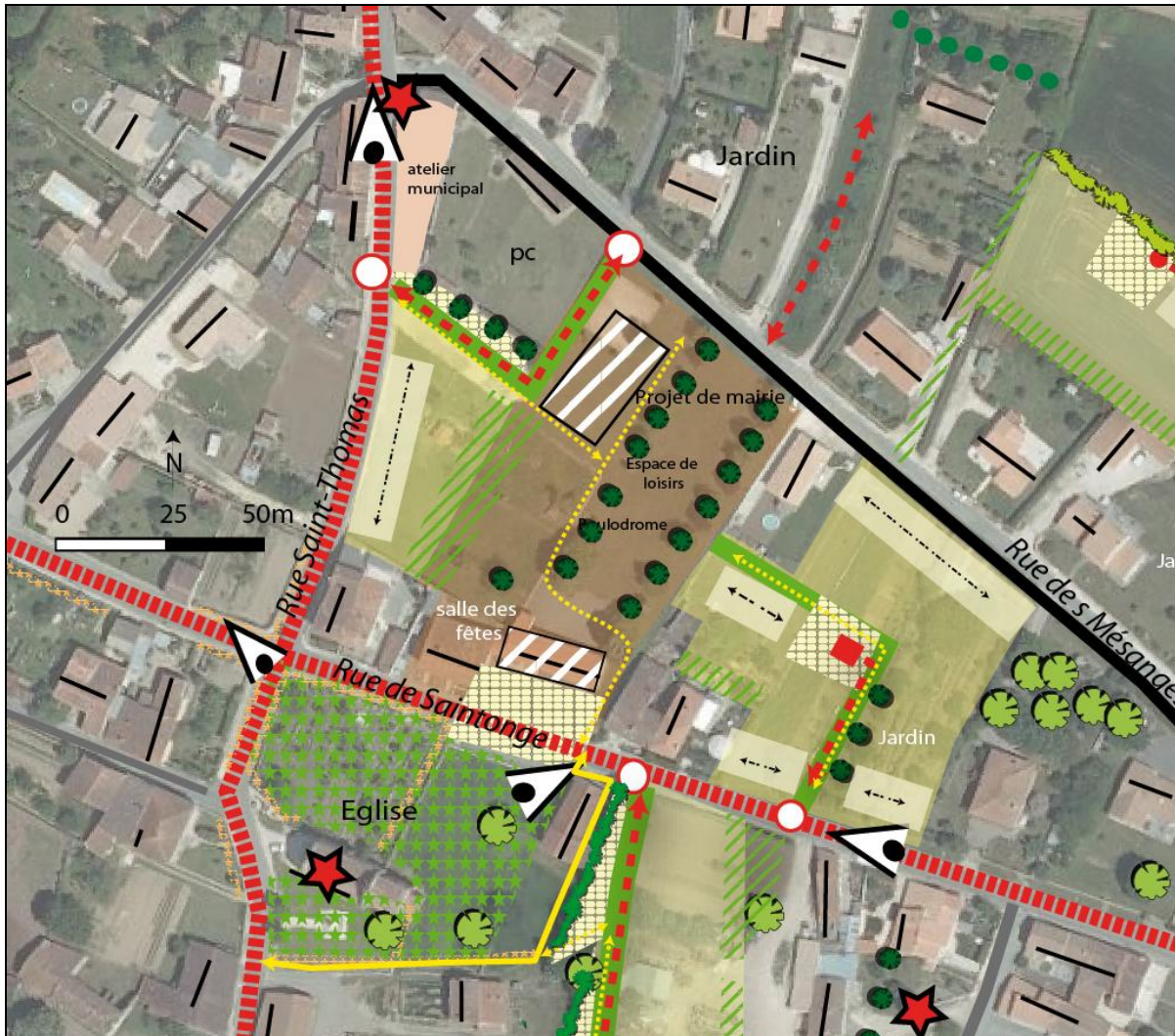
De façon générale, les aménagements à réaliser laisseront **une large place au végétal**, afin de respecter l'identité paysagère de la commune. Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Des surfaces devront être dédiées aux jardins (exemple jardins potagers collectifs) en transition avec la zone d'équipements pour rappeler ceux du cœur ancien du bourg autour de l'église notamment.

Les clôtures au contact du secteur 'd'équipements ne devront pas fermer l'espace. Il sera de rigueur d'aménager des jardins ouverts sur cet espace avec des clôtures végétales ou de petits murets rappelant ceux autour de l'église et ne dépassant pas 1.20m.



Un espace vert structurant au cœur du bourg

4. Schéma d'aménagement



Le tracé des voies et espaces publics est indicatif

PLU de Sainte-Radegonde
Orientations d'aménagement et de programmation

Légende

- 1. Préserver et valoriser le patrimoine du bourg**
 - Elément d'intérêt patrimonial
 - Muret d'intérêt
 - Cône de vue remarquable
 - Jardins (potagers) à protéger
 - Arbre d'intérêt patrimonial
 - Plantations à préserver ou planter
 - Haie bocagère à planter
 - Espace libre de jardin
 - Espace vert (public)
- 2. Maîtriser le développement urbain**
 - Zone à urbaniser à court terme
 - Bande d'implantation privilégiée des constructions principales
 - Sens de faitage
 - Espace public (référence aux querreux...)
- 3. Valoriser le cadre de vie**
 - Projet d'équipement public
 - Projet d'équipement
 - Projet de requalification de la traverse
 - Voie à créer
 - Nouvelle connexion au réseau de voirie
 - Cheminement doux à conforter ou créer

1. Contexte

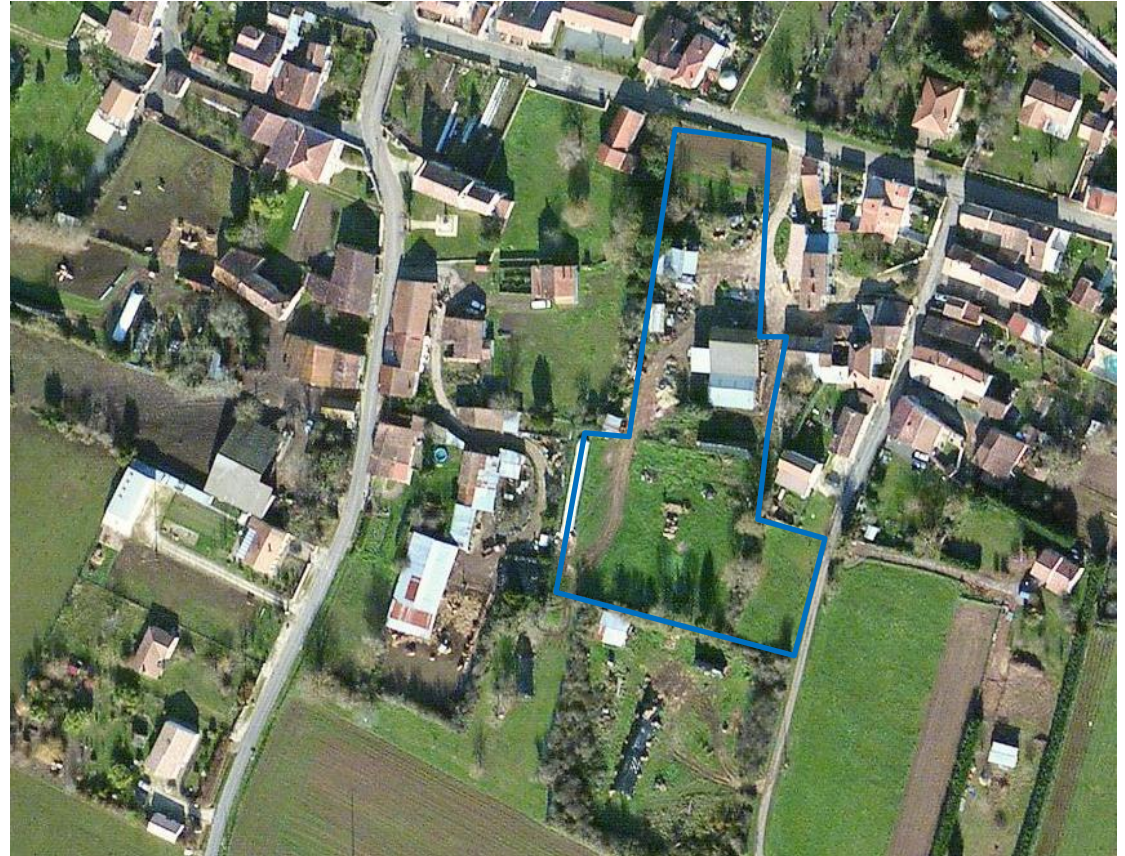
Ce terrain se situe en plein cœur du bourg le long de la rue de Saintonge. Il appartient à un exploitant dont le siège a été délocalisé lors de la révision du PLU ce qui libère une partie du terrain qui n'a plus d'affectation agricole.

Il s'agit d'une zone 1AU dans le zonage.

RECAPITULATIF (valeurs données à titre indicatif)	
Surface globale	9300m ²
Réseaux : - Assainissement - Pluvial (étude hydraulique)	- Individuel - Rejet direct des EP dans le réseau possible – se référer à l'étude sur la gestion des eaux pluviales du bourg en annexe du Rapport de présentation
Potentiel de logements - Individuel	Minimum 10

2. Parti d'aménagement

Il s'agit de conforter la capacité d'accueil résidentiel du bourg et d'optimiser les dents creuses du centre.



3. Orientations

Forme urbaine – densité

La zone à aménager devra comprendre un minimum de 10 constructions d'habitation sur son intégralité ce qui correspond à une densité de l'ordre de 14 constructions à l'hectare (l'absence d'assainissement collectif ainsi que la configuration du terrain risquent de faire obstacle à une densification plus importante).

La composition urbaine s'inspirera **du quartier du Grand Village** qui jouxte la zone à l'Est. Ce quartier ancien compact est organisé autour de petits espaces commun sera d'ailleurs une référence pour l'aménagement de la zone.

Il conviendra de privilégier le sens de faitage tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement, ainsi que les principes d'alignement.

Desserte - voirie et réseaux divers

L'accès se réalisera depuis la rue de Saintonge, il s'agira d'un accès groupé sécurisé. Il convient de proscrire les accès individuels sur la rue de Saintonge. La voie traversante découlera sur la rue du Grand Village. L'impasse ne sera tolérée que temporairement dans l'attente de réaliser l'intégralité de l'aménagement de la zone.

La voirie créée devra pouvoir s'étendre à long terme pour desservir les terrains dans la profondeur.

Une liaison piétonne devra être réalisée avec le cheminement autour de l'église.

Pour la gestion des eaux usées, en l'absence d'assainissement collectif, il conviendra de privilégier des systèmes compacts éventuellement groupés pour limiter autant que possible la taille des parcelles.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

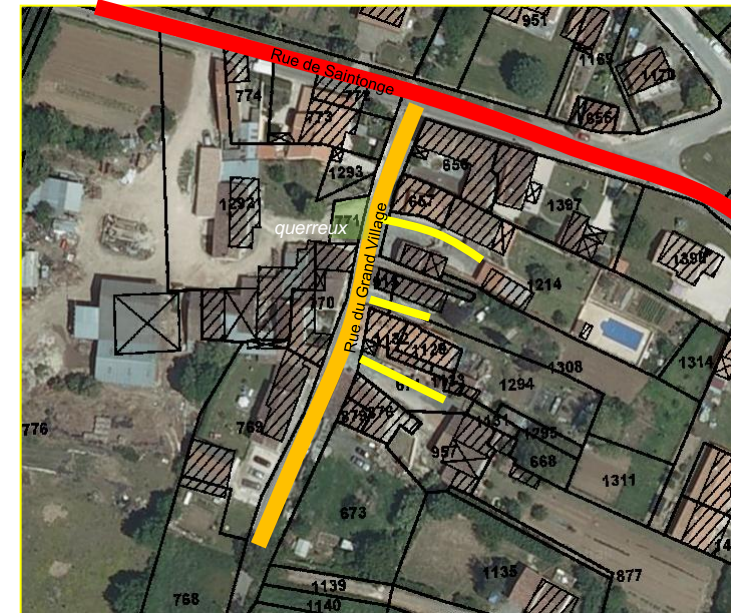
Insertion paysagère – espaces verts

De façon générale, les aménagements à réaliser laisseront **une large place au végétal**, afin de respecter l'identité paysagère de la commune. Les haies au cœur de l'opération devront être maintenues au maximum (elles peuvent servir à délimiter des lots...).

En outre, il est indispensable de conserver la haie en frange ouest des terrains qui génèrent un filtre paysager et limite les co-visibilités avec l'église. Il s'agit de préserver l'écrin vert du Monument.

Enfin, de nouvelles haies épaisses devront être plantées sur les franges Sud Ouest et Sud pour marquer la limite avec la zone agricole.

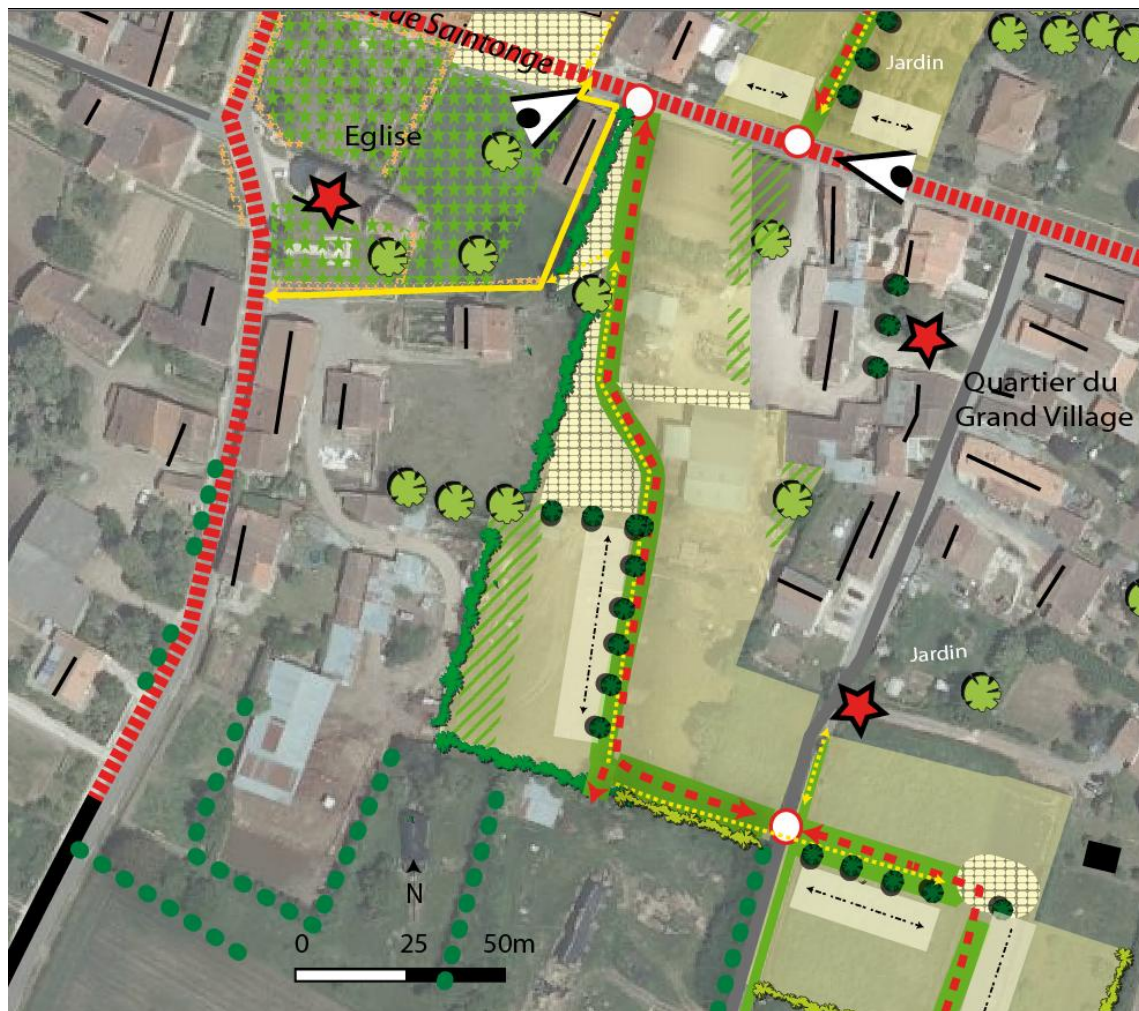
Le quartier du Grand Village



**Les bâtiments sont implantés à l'alignement de la Rue de Saintonge et en peigne (exposition Nord/Sud) sur la rue du Grand village. Ils présentent une cour intérieure, un querreux (Petit espace commun).*

Le tout forme un ensemble compact typique et génère une ambiance très intime et conviviale

4. Schéma d'aménagement



Le tracé des voies et espaces publics est indicatif

PLU de Sainte-Radegonde

Orientations d'aménagement et de programmation

Légende

1. Préserver et valoriser le patrimoine du bourg

- Elément d'intérêt patrimonial
- Muret d'intérêt
- Cône de vue remarquable
- Jardins (potagers) à protéger
- Arbre d'intérêt patrimonial
- Plantations à préserver ou planter
- Haie bocagère à planter
- Espace libre de jardin
- Espace vert (public)

2. Maîtriser le développement urbain

- Zone à urbaniser à court terme
- Bande d'implantation privilégiée des constructions principales
- Sens de faitage
- Espace public (référence aux querreux...)

3. Valoriser le cadre de vie

- Projet d'équipement public
- Projet d'équipement
- Projet de requalification de la traverse
- Voie à créer
- Nouvelle connexion au réseau de voirie
- Cheminement doux à conforter ou créer

1. Contexte

Ce terrain se situe dans le prolongement du quartier du Grand Village à l'extrémité Sud Est du bourg .

Il s'agit d'une zone 1AU dans le zonage qui jouxte la zone précédente.

RECAPITULATIF (valeurs données à titre indicatif)	
Surface globale	5000m ²
Réseaux : - Assainissement - Pluvial (étude hydraulique)	- Individuel - Rejet direct des EP dans le réseau possible
Potentiel de logements - Individuel	Minimum 6

2. Parti d'aménagement

Il s'agit de conforter la capacité d'accueil résidentiel du bourg et d'optimiser les dents creuses du centre.



3. Orientations

Forme urbaine – densité

La zone à aménager devra comprendre un minimum de 6 constructions d'habitation sur son intégralité ce qui correspond à une densité de l'ordre de 14 constructions à l'hectare (l'absence d'assainissement collectif ainsi que la configuration du terrain risquent de faire obstacle à une densification plus importante).

La composition urbaine s'inspirera **du quartier du Grand Village** qui jouxte la zone à l'Est. Ce quartier ancien compact est organisé autour de petits espaces commun sera d'ailleurs une référence pour l'aménagement de la zone.

Il conviendra de privilégier le sens de faitage tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement, ainsi que les principes d'alignement.

Desserte - voirie et réseaux divers

L'accès se réalisera depuis la rue du Grand Village. A terme une extension de la voie de desserte devra être réalisable pour créer une voirie en boucle. Compte tenu de la profondeur du terrain, une placette en impasse sera requise pour réaliser l'aménagement (exigence du SDIS).

Une liaison piétonne devra être réalisée.

Pour la gestion des eaux usées, en l'absence d'assainissement collectif, il conviendra de privilégier des systèmes compacts éventuellement groupés pour limiter autant que possible la taille des parcelles.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

Insertion paysagère – espaces verts

De façon générale, les aménagements à réaliser laisseront **une large place au végétal**, afin de respecter l'identité paysagère de la commune. Les haies environnantes seront préservées et de nouvelles plantées notamment du côté des franges agricoles.

4. Schéma d'aménagement



Le tracé des voies et espaces publics est indicatif

1. Contexte

Ces terrains se situent au contact des extensions pavillonnaires à la périphérie du centre ancien. Le tissu est assez diffus. La difficulté est qu'il s'agit d'une bande de terrain. En revanche, la zone est peu exposée sur le plan paysager depuis les entrées principales du bourg. De plus, elle se situe près du centre bourg.

Le principal obstacle en terme de densification et de forme urbaine relève de la configuration en bande de la zone à urbaniser qui ne permet pas d'optimiser les aménagements à moyen terme notamment la voirie, **l'absence d'assainissement collectif et d'un contact direct avec un espace agricole très ouvert sur le plan paysager.**

Ce terrain est classé en zone 1AU.

RECAPITULATIF (valeurs données à titre indicatif)	
Surface globale	8200m ²
Réseaux : - Assainissement - Pluvial (étude hydraulique)	- Assainissement individuel - Régulation à prévoir : se référer à l'étude relative à la gestion des eaux pluviales du bourg en annexe du rapport de présentation
Potentiel de constructions d'habitation	Minimum 10

2. Parti d'aménagement

Il s'agit de conforter la capacité d'accueil résidentiel du bourg sur le site l'un des secteurs les moins contraints.



3. Orientations

Forme urbaine – densité

La zone à aménager devra comprendre un minimum de 10 logements et présenter une densité de l'ordre de 12 constructions à l'hectare.

Toute banalisation de l'espace est à proscrire c'est-à-dire une succession de pavillons implantés au cœur de parcelles de grande taille. Il conviendra de travailler sur la forme et la typologie urbaine en privilégiant des parcelles en lanière d'une part et des constructions implantées en semi continu avec éventuellement un étage (R+1) d'autre part. La taille des parcelles pourra osciller entre 600 et 800m². (l'absence d'assainissement collectif risque de faire obstacle à une densification plus importante).

Au final, ce secteur devra comprendre un minimum de 10 constructions d'habitation sur son intégralité et pourrait être l'objet d'une opération exemplaire privilégiant un style d'architecture contemporaine et bioclimatique (recherche plus poussée en termes d'économie et gain d'énergie...)

Desserte - voirie et réseaux divers

L'accès se réalisera depuis le chemin rural. Il conviendra d'aménager un carrefour sécurisé. La voie sera de préférence tracée en limite avec les espaces agricoles en limite Nord du terrain d'assiette et accompagnée d'un traitement végétal.

Le nouveau quartier devra être connecté au cœur du bourg via une liaison piétonne traversante connectant le site à la rue des Mésanges.

Pour la gestion des eaux usées, en l'absence d'assainissement collectif, il conviendra de privilégier des systèmes compacts ou groupés pour limiter autant que possible la taille des parcelles.

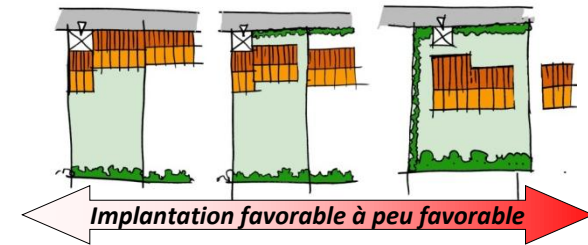
Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone. Les points bas pourront être mobilisés à cet effet, il se situe sur l'entrée de l'opération.

Insertion paysagère – espaces verts

En créant une voie de desserte extérieure accompagnée obligatoirement d'une haie dense de type bocagère, l'insertion paysagère de l'aménagement devrait être facilitée.

De façon générale, les aménagements à réaliser laisseront **une large place au végétal**, afin de respecter l'identité paysagère de la commune.

* L'implantation de la construction à l'alignement permet de disposer au maximum de la surface de la parcelle exposée plein Sud. Les pièces de vie de la construction seront ouvertes sur le jardin et bénéficieront d'apports solaires.

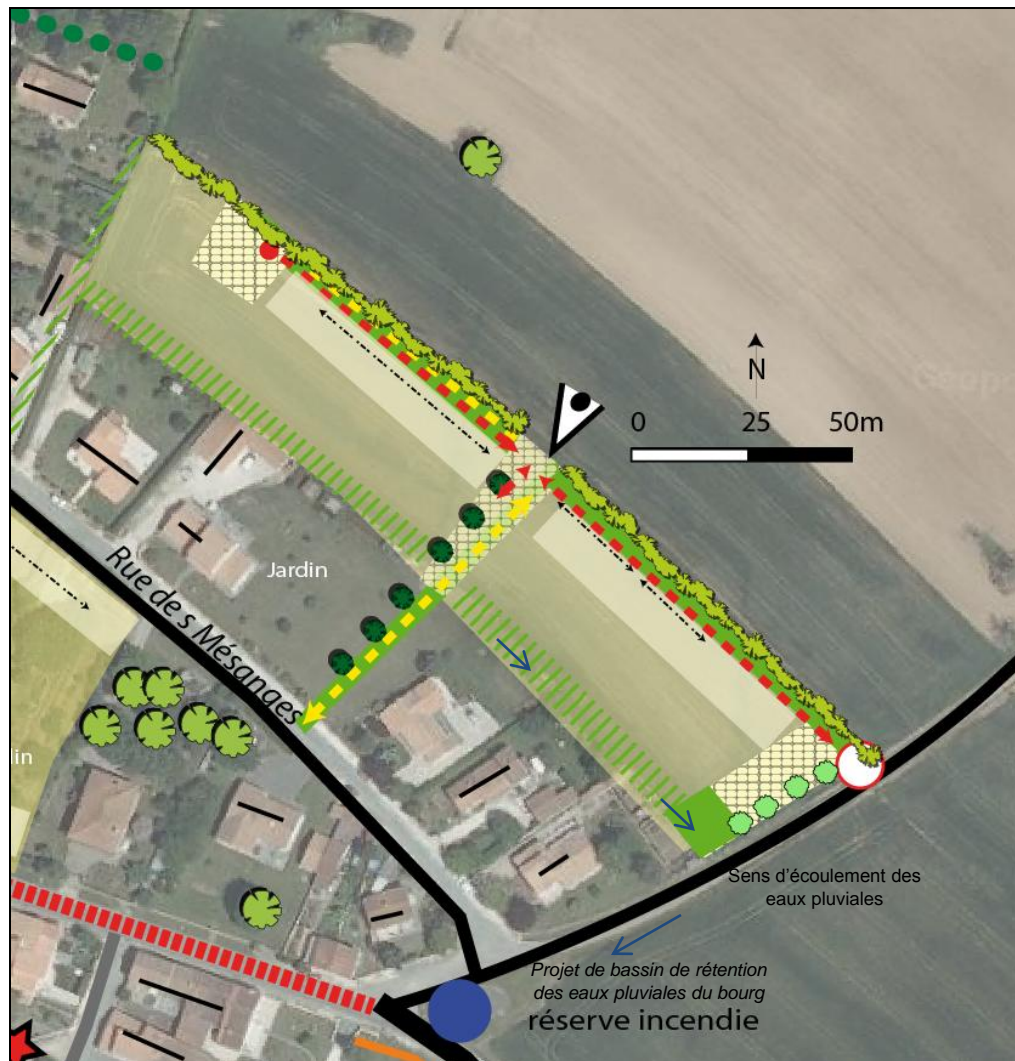


L'architecture contemporaine avec de plus en plus de considérations d'ordre environnemental (énergies renouvelables, matériaux respectueux de l'environnement)



Le terrain joute des champs agricoles ouverts : la gestion de la transition entre espace urbain et espace agricole devra se faire avec attention via de nouvelles plantations notamment

4. Schéma d'aménagement



Le tracé des voies et espaces publics est indicatif

PLU de Sainte-Radegonde

Orientations d'aménagement et de programmation

Légende

1. Préserver et valoriser le patrimoine du bourg

- Élément d'intérêt patrimonial
- Muret d'intérêt
- Cône de vue remarquable
- Jardins (potagers) à protéger
- Arbre d'intérêt patrimonial
- Plantations à préserver ou planter
- Haie bocagère à planter
- Espace libre de jardin
- Espace vert (public)

2. Maîtriser le développement urbain

- Zone à urbaniser à court terme
- Bande d'implantation privilégiée des constructions principales
- Sens de faitage
- Espace public (référence aux querreux...)

3. Valoriser le cadre de vie

- Projet d'équipement public
- Projet d'équipement
- Projet de requalification de la traverse
- Voie à créer
- Nouvelle connexion au réseau de voirie
- Cheminement doux à conforter ou créer

1. Contexte

Ces terrains se situent dans le prolongement du quartier du jardin de la Reine ainsi qu'au contact des extensions pavillonnaires le long de la route de Trizay (RD 117) à la ceinture du bourg de Pont l'Abbé d'Arnoult.

Ce secteur au contact des services et commerces de Pont l'Abbé d'Arnoult est particulièrement attractif sur le plan résidentiel.

Les terrains présentent un léger relief mais sont correctement desservis (ils bénéficient notamment de l'assainissement collectif). Le terrain (sur sa pointe sud) est légèrement impacté par le périmètre de protection de l'église de Pont l'Abbé d'Arnoult classée aux Monuments Historiques.

Une partie des terrains doit être mobilisée pour accueillir une résidence pour les personnes âgées (Projet de longue date qui avait donné lieu à une révision du POS).

Dans le plan de zonage, ce secteur appartient aux zones 1AUc et 1AUs.

RECAPITULATIF (valeurs données à titre indicatif)	
Surface globale	1.5 ha EN ZONE 1AUc + 1.2 ha N ZONE 1AUs
Réseaux : - Assainissement - Pluvial (étude hydraulique)	- Raccordement possible au réseau de collecte de Pont l'Abbé d'Arnoult - Besoin de créer un fossé et Un bassin de rétention sur la portion Sud des terrains préconisé (cf étude hydraulique)
Potentiel minimum de logements - Individuel	- 20 lots en 1AUc (taille moyenne de parcelle de 500m ²) - 20 logements pour personnes âgées en 1AUs

2. Enjeux

Il s'agit d'un secteur que la commune souhaite conforter pour accueillir de nouveaux résidents. La municipalité soutient également l'initiative de créer une résidence pour personnes âgées sur ce site.

L'objectif consiste donc à aménager dans la profondeur un quartier résidentiel mixte avec la possibilité de réaliser une opération à destination de logements pour personnes âgées dont le concept repose sur la sécurité et tranquillité. **Les deux projets devront découler d'une réflexion commune en terme de composition urbaine et paysagère. Il s'agit de garantir un maximum de cohérence entre les deux opérations tant du point de vue fonctionnel que paysager pour créer un quartier de qualité.**

Il convient de porter une attention particulière à la gestion des franges urbaines car il s'agit d'un espace ouvert ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales compte tenu du relief et des constructions en aval.



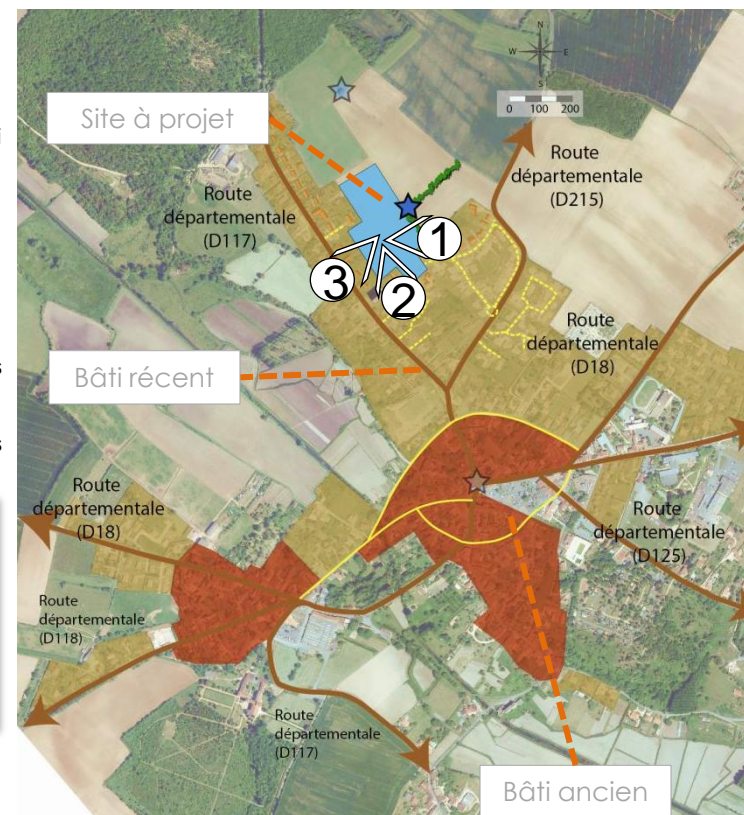
Le projet résidentiel pour personnes âgées : Il s'agit d'un projet de longue date, soutenu par la municipalité qui avait modifié son POS en conséquence. Aujourd'hui, le site a été transféré sur l'Ouest sur un secteur moins impactant du point de vue paysager. Il est porté par un aménageur privé. Il prévoit la vente de petits logements groupés et organisés autour d'espaces communs (salle de loisirs et de sport, piscine, boulodrome) entretenus par un gardien qui jouera également le rôle de jardinier. Le projet ne prévoit pas en revanche ni de services ni de commerces à l'intérieur du site. Ces derniers sont proches (route de Trizay) ce qui implique de créer du lien entre la résidence et le reste du tissu du bourg.

Quelques éléments de Contexte supplémentaires : l'environnement urbain du site

- Le projet est plus proche du centre bourg de la commune de **Pont l'abbé d'Arnoult**, que de celui de **Sainte Radegonde**.
- Le site correspond actuellement à une large parcelle agricole (maïs) ouverte sur le plan paysager.
- Il présente un léger relief (effet de cuvette au plus près des constructions de la frange Sud Ouest).
- L'habitat autour du site à projet est **récent** et de type **pavillonnaire**.
- La rencontre entre le front bâti pavillonnaire actuel et l'espace agricole **s'opère brutalement sans transition..**
- **Le site est une interface entre des terrains agricoles ouverts et une zone urbaine pavillonnaire très minérale et monotone**

ENJEUX :

Les futures opérations devront garantir une insertion optimale des constructions, via la gestion des franges agricoles (espace de jardins, plantations de haies accompagnées éventuellement de cheminements doux), la prise en compte du relief (éviter les constructions hautes sur les points les plus élevés) et varier autant que possible les formes urbaines pour éviter toute banalisation de l'espace (travail sur la forme des parcelles en privilégiant les parcelles en lanterne avec des jardins au sud jouant le rôle de transition et de couture avec l'espace pavillonnaire environnant).



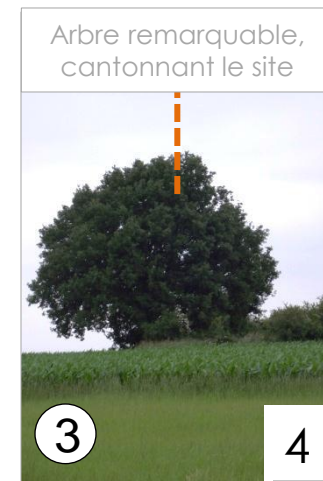
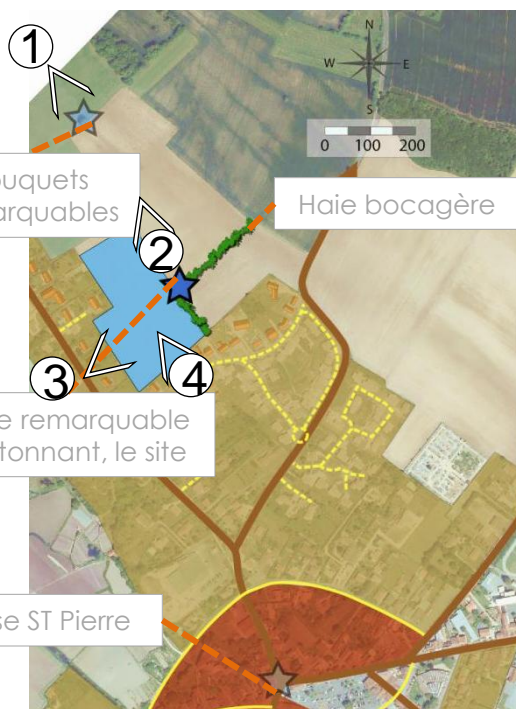
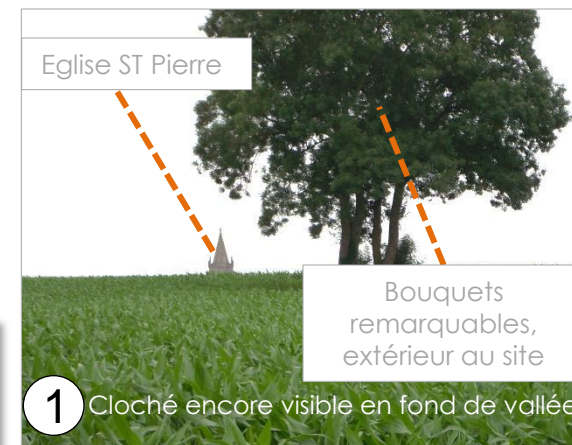
Quelques éléments de contexte supplémentaires :

L'environnement paysager du site

- L'organisation du projet est fonction des **éléments d'accroche** présents sur le site. La présence de **l'église Saint Pierre de Pont l'abbé d'Arnoult** visible depuis l'entrée constitue une de ces accroches. Classé au titre des monuments historiques, **l'église** constitue toutefois un **appel visuel discret**, sa présence à l'arrière des bâtiments et relativement **discrète**.
- La présence de **motif végétal** est à valoriser. Des arbres constituent des **repères** en limites du site. Un sujet est à considérer plus particulièrement, celui qui cantonne le site du projet. Il marque la **jonction** entre les **2 haies bocagères** qui soulignent le parcellaire originel.

ENJEUX :

Une composition qui devrait permettre de créer « un poumon vert » dans le prolongement de l'arbre et des haies environnantes. Il s'agit notamment d'assurer une aération centrale via des espaces libres dans l'environnement de cet axe vert.



Quelques éléments de contexte supplémentaires :

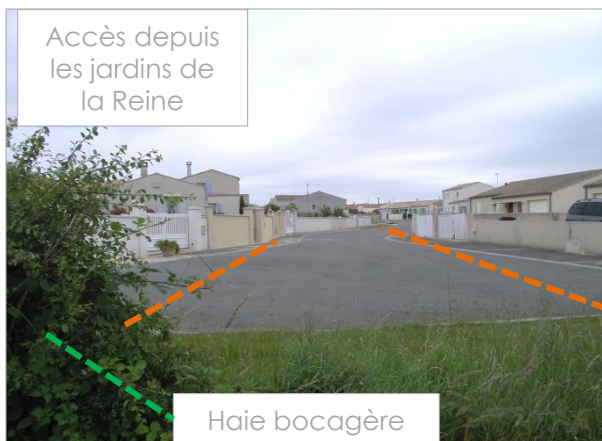
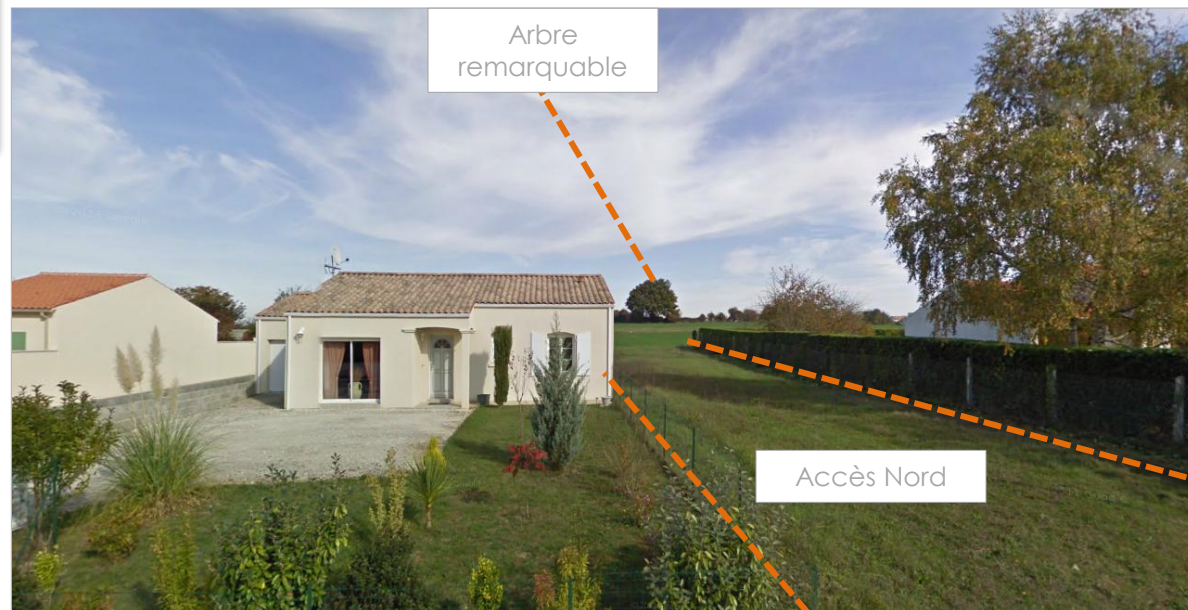
La desserte du site

L'accès au site peut s'opérer par **trois** entrées distinctes :

- Accès du site au niveau du lotissement « Les jardins de la Reine ». L'emprise de la **voie y est trop importante** et aucun élément d'accroche vertical ne permet de guider le regard, seule la **haie bocagère** au nord constitue une accroche.
- La route de Trizay offre deux accès à l'opération. On distingue à travers ces ouvertures **le motif végétal** qui cantonne le projet, il est le seul élément à valoriser.
 - Un accès automobile coté Ouest
 - Un accès plus central mais plus étroit qui présente du potentiel pour une liaison douce.

ENJEUX :

- La **trame viaire structurante** du projet devra permettre de **raccorder le site aux voies existantes dans une logique de voie principale traversante**. Elle devra également permettre de valoriser des **cônes de vue** sur l'**arbre remarquable** qui jouxte le site et qui constitue l'**unique point de repère** sur le secteur.
- Les **liaisons douces** seront particulièrement importantes



3. Orientations

Forme urbaine – densité

1. Le secteur 1AUc (résidentiel classique)

Le secteur 1AUc devrait prendre la forme d'un lotissement et comprendre **un minimum de 20 constructions d'habitation sur son intégralité**.

Dans la zone 1AUc de 1.5ha, il conviendra de diversifier l'offre en logements via notamment la taille des lots. En effet, l'aménagement devra éviter une banalisation de l'espace avec une succession de maisons individuelles implantée en cœur de parcelles uniformes. **Il conviendra de travailler sur la forme urbaine en proposant des logements et des parcelles de taille variée**. Les parcelles devront ainsi osciller entre 400 et 600m² et le programme pourra comprendre du petit collectif.

Compte tenu de l'ampleur de la zone, le programme devra prévoir des logements localifs à hauteur d'un par tranche de 7 logements.

L'aménagement devra privilégier **un habitat compact autour des espaces publics**. Pour rappel, un habitat compact est synonyme de mitoyenneté et éventuellement d'alignement et de hauteur. **C'est un atout en termes d'aménagement** car il permet de créer une *ambiance de rue* ou de place urbaine à l'image des bourgs anciens, **d'économiser** de l'espace pour la collectivité et de l'énergie pour l'usager, ou encore de **réduire les vis-à-vis et d'améliorer l'intimité** (pas d'espace résiduel le long de la maison et inutilité de l'espace coté rue...).

Enfin, la pente devra être respectée afin de garantir une bonne exposition des constructions. En outre, l'implantation des constructions prendra nécessairement en compte l'exposition de ces dernières par rapport à l'ensoleillement. Afin de conserver un maximum de surface de jardin au sud, les constructions s'implanteront de préférence dans la portion Nord de la parcelle (alignement ou léger retrait).

Le secteur au contact de la résidence pour personnes âgées fera l'objet d'une attention particulière en terme d'insertion. Les abords immédiats ne devront pas être bâties pour laisser un espace d'aération intermédiaire.

2. Le projet résidentiel pour personnes âgées, 1AUs

Le secteur 1AUs voué à la résidence pour personnes âgées (co-propriété) devra comprendre **un minimum de 20 constructions d'habitation**. Il s'agira de petits logements fonctionnels adaptés aux besoins des personnes âgées accompagnés d'une salle commune ou de convivialité à disposition des résidents (salle de lecture, salle de sport...). L'opération contiendra également des espaces verts communs, un boulodrome et une piscine.

L'entrée de la résidence devra participer à valoriser le cœur de toute la zone 1AU. Il s'agit de **créer un espace central** assurant la liaison fonctionnelle et visuelle de la résidence et du quartier résidentiel classique. Cette entrée devra également présenter des bâtiments installations pour la collecte des ordures ménagères.

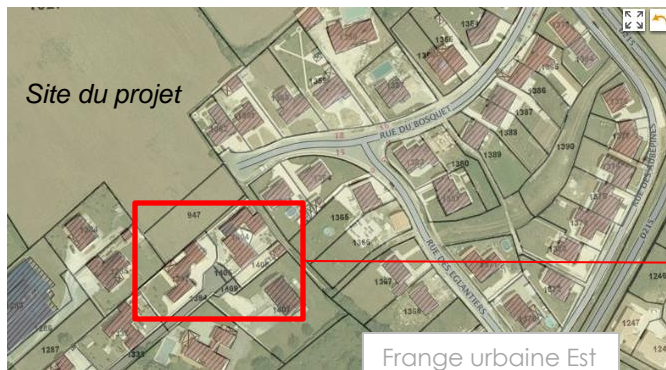
A l'intérieur de la zone, **les espaces communs** devront faire l'objet d'une attention particulière. Ils doivent participer à créer du lien social. **Ils seront donc de préférence au cœur de la résidence.**

Les constructions en elle-même, devront présenter une simplicité de volume et s'insérer au mieux à leur environnement... Elles s'inspireront autant que possible de l'architecture locale ou feront preuve d'une exemplarité en terme de recherche architecturale et environnementale. Dans tous les cas, il convient de travailler la forme urbaine pour éviter toute banalisation de l'espace et une architecture sans lien avec l'environnement Saintongais.

Là encore le relief devra être pris en compte pour l'exposition des constructions. Les exhaussements et affouillements devront être limités.

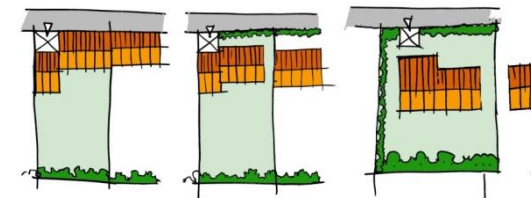
La densité

Le site s'inscrit dans un environnement urbain relativement dense sur sa portion Est dont l'aménagement pourra s'inspirer. Il s'avère important d'insister sur l'implantation des constructions sur leur parcelle.



Habitat compact au sud-est de l'opération

* L'implantation de la construction à l'alignement permet de disposer au maximum de la surface de la parcelle exposée plein Sud. Les pièces de vie de la construction seront ouvertes sur le jardin et bénéficieront d'apports solaires.



Implantation favorable à peu favorable



Desserte - voirie et réseaux divers

L'organisation viaire devra prendre en compte le relief et raccordera la route de Trizay à la rue des Eglantiers dans le quartier du jardin de la Reine. Des extensions de voiries devront être possibles pour desservir les arrières.

L'accès principale se réalisera depuis la route de Trizay. Pour l'accès à la résidence personnes âgées, il convient de **créer un espace central structurant** (accueil, stationnements, aménagements paysagers) assurant une interface cohérente (du point de vue paysager notamment) entre la résidence et le quartier. Les deux opérations ne doivent pas se « tourner le dos ». Cet espace public central sera le support d'une liaison piétonne qui connectera la résidence personnes âgées à la route de Trizay. Une portion s'effectuera en site propre.

Pour la gestion des eaux usées, les constructions seront raccordées au réseau de collecte public mutualisé avec la commune de Pont l'Abbé d'Arnoult dont les capacités sont suffisantes pour porter le projet.

Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales **fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux »** (noues...) afin de limiter les rejets à l'aval de la zone. Il conviendrait de privilégier la réalisation de plusieurs petits dispositifs dans la transversalité (ex : Logique d'aménagement en cascade) pour éviter si possible l'ouvrage de type bassin de rétention. L'étude hydraulique menée à l'occasion du PLU privilégiait d'ailleurs la mise en place d'un bassin sur la partie basse du terrain. Si cette solution était retenue, il conviendrait de valoriser cet aménagement en y créant un espace vert de qualité.

Les stationnements dans les parties communes seront regroupés autant que possible autour de placette ou petits espaces communs pour éviter de démultiplier les stationnements tout le long de la chaussée ou encore les garages en batterie (en ligne).

La noue plantée le long d'une voie



Les cheminements doux

Ils seront au cœur de l'opération compte tenu des enjeux de connexions avec les quartiers environnants notamment avec le projet de logements groupés pour personnes âgées. Trois objectifs devront être atteints dans le cadre de l'aménagement des Groix :

- 1 – **La qualité paysagère** : Ils ont vocation à participer à la plus-value de l'opération en se raccordant à la trame verte (végétale) de cette dernière ou encore en offrant des cônes de vue remarquables
- 2 – **La fonctionnalité** : Les cheminements ont vocation à connecter des espaces stratégiques à l'échelle de l'opération (ex : entrée de la résidence personnes âgées – route de Trizay) et à être associés à la gestion des eaux pluviales (le choix de leur tracé doit être réfléchi en fonction)
- 3 – **La convivialité** : Il s'agit d'espaces communs qui peuvent être des lieux de rencontres et d'échanges



Cheminement le long d'un mûr fleuri



Circulation perméable



Un espace convivial

La voirie

Il convient de hiérarchiser la voirie au cœur de l'opération afin d'en faciliter la lisibilité et la fonctionnalité. Ainsi **la voie structurante** que l'on peut qualifier d'épine dorsale du nouveau quartier assure t'elle en premier lieu **une fonction de circulation et de connexion** du nouveau quartier au reste du tissu urbain. Il ne peut s'agir d'une impasse et elle doit faire l'objet d'une attention particulière en termes de stationnements. Son tracé doit prendre en compte le relief et un mail peut l'accompagner pour guider le regard sur les espaces d'intérêt. Elle peut également être le support pour les liaisons douces. Enfin, compte tenu du relief en présence et des enjeux de gestion des eaux pluviales, cette dernière pourrait s'accompagner d'une noue plantée...

Les voies de desserte interne (voies secondaires) participent quant à elle à la vie locale. **Elles peuvent desservir des espaces communs, placettes autour desquelles les constructions d'habitations et garages s'organiseront.**

Insertion paysagère – espaces verts

De façon générale, les aménagements à réaliser laisseront **une large place au végétal**, afin de respecter l'identité paysagère de la commune. Pour rappel, les espaces verts représenteront 10% minimum de la surface totale de chaque opération. Les haies en présence devront être préservées. Il convient d'ailleurs de porter une attention particulière aux **haies et à l'arbre remarquable aux abords du site. Ces éléments doivent servir à structurer le futur aménagement.**

En outre, dans le projet de résidence personnes âgées, il s'agira d'espaces verts communs. Il n'est ainsi pas prévu de réaliser des lots avec jardins privatifs. Un tel concept devrait permettre de valoriser l'opération autour de larges espaces verts et d'éviter de banaliser l'espace.

Le long des espaces agricoles, une frange sera aménagée via la préservation **ou la plantation d'une haie de type bocagère composées de plusieurs essences locales (cf palette page suivante)**. Dans la résidence réservée aux personnes âgées, la haie le long des espaces agricoles mobilisera une largeur minimale de 5 mètres et pourra être accompagnée d'une clôture de type panneaux rigides de couleurs foncée non opaques.

Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage...) seront également plantés et autant que possible accessibles. Ils pourront ainsi servir de support aux déplacements doux...

Il conviendra d'insister également sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de communiquer sur l'entretien graduelle des jardins en limitant la tonte de certains espaces ce qui participe à créer de la biodiversité et à faciliter l'insertion paysagère des constructions. Il s'agit ainsi de ne pas négliger la nature dans la ville.



Les clôtures

« Apporter un regard attentif au projet de la clôture, c'est préserver une certaine diversité sans tomber dans la cacophonie, préserver une certaine harmonie sans tomber dans la banalisation, concilier les soucis de protection, d'intimité et d'économie avec la qualité de son environnement et celle du paysage urbain en général. » Guide CAUE Maine-et-Loire

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain et rural. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Ainsi si les clôtures extérieures devront permettre d'assurer une transition avec l'espace agricole et pourront ainsi présenter une certaine opacité via une haie (cf paragraphe ci-dessous), les clôtures intérieures, au contact des zones urbanisées notamment celles entre le site du projet résidentiel pour personnes âgées et le futur lotissement devraient offrir davantage de transparence tout en assurant leur rôle sécuritaire.

Il est ainsi proposé **de rythmer les clôtures sur certaines portions avec des murettes surmontées d'une grille** le tout associé à **de la végétation grimpante...** et **d'insister sur la végétalisation des franges.**



Exemple de clôture intéressante sur la commune

Les haies

Pour répondre aux besoins de sécurité de la résidence des personnes âgées, il est proposé de réaliser une « **haie défensive** », composé de végétaux persistants ou épineux (Crataegus monogyna, Rosa canina, Prunus spinosa, Viburnum lantana, Juniperus communis, Pyracantha coccinea).

La haie extérieure peut également s'accompagner d'un fossé assurant la maîtrise et le traitement des eaux pluviales.

Essences autochtones de la haie bocagère :

- **Arbres** : Quercus pedunculata, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Populus alba, Tilia cordata
- **Arbres intermédiaires** : Buxus sempervirens, Carpinus betulus, Coryllus avellana, Pyrus pyraster
- **Arbustes** : Crataegus monogyna, Coirinus mas, Rosa canina, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare

Essences dans la haie au nord du site

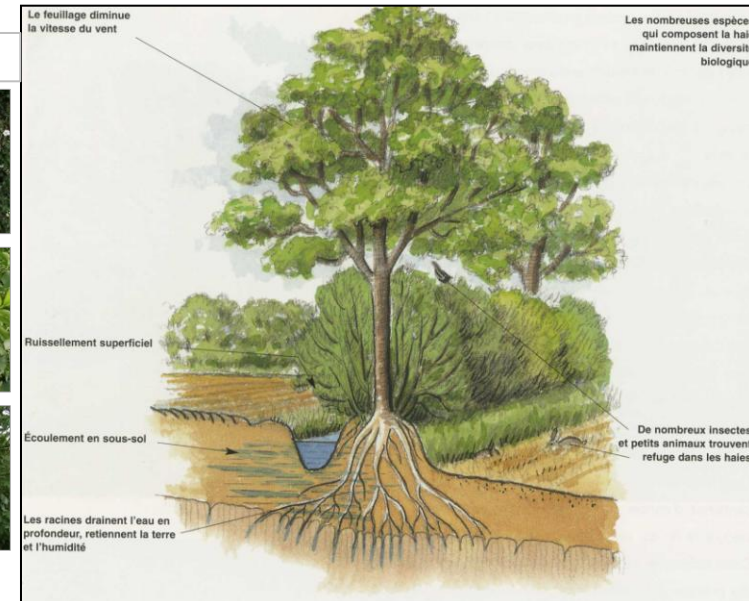
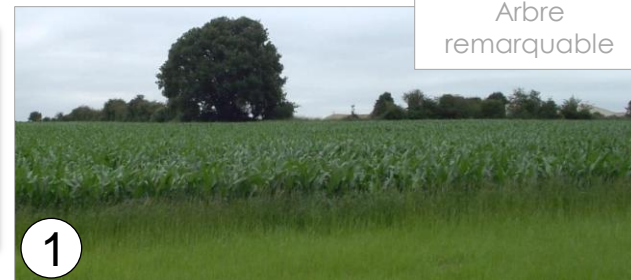


Schéma d'aménagement

L'arbre au nord du site constitue un **élément d'accroche vers l'extérieur** intéressant pour créer une continuité verte et un espace intermédiaire (moins dense) entre le projet résidentiel pour personnes âgées et le lotissement classique.



Le tracé des voies et espaces publics est indicatif

PLU de Sainte-Radegonde

Orientations d'aménagement et de programmation

Légende

1. Garantir l'insertion des projets dans le site

- Cône de vue remarquable
- Arbre d'intérêt patrimonial
- Mail le long des espaces structurants
- Haie bocagère à planter
- Espace libre (jardins en frange)
- Espace vert (public)
- Espace de transition (végétalisé et peu dense)

2. Poursuivre l'objectif de mixité

- Zone à urbaniser à court terme : Projet de lotissement
- Zone à urbaniser à court terme :
Projet résidentiel pour les personnes âgées

3. Valoriser le cadre de vie

- Voie à créer structurante (fonction de circulation)
- Voie à créer secondaire (fonction de desserte interne)
- Nouvelle connexion au réseau de voirie
- Cheminement doux à créer