

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **THURAGEAU**

PIECE N° 3

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
ELABORATION	20/06/2008	20/05/2011		
MODIFICATION				
REVISION				

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal,

Le Maire,



Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT
tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12
uh@wanadoo.fr





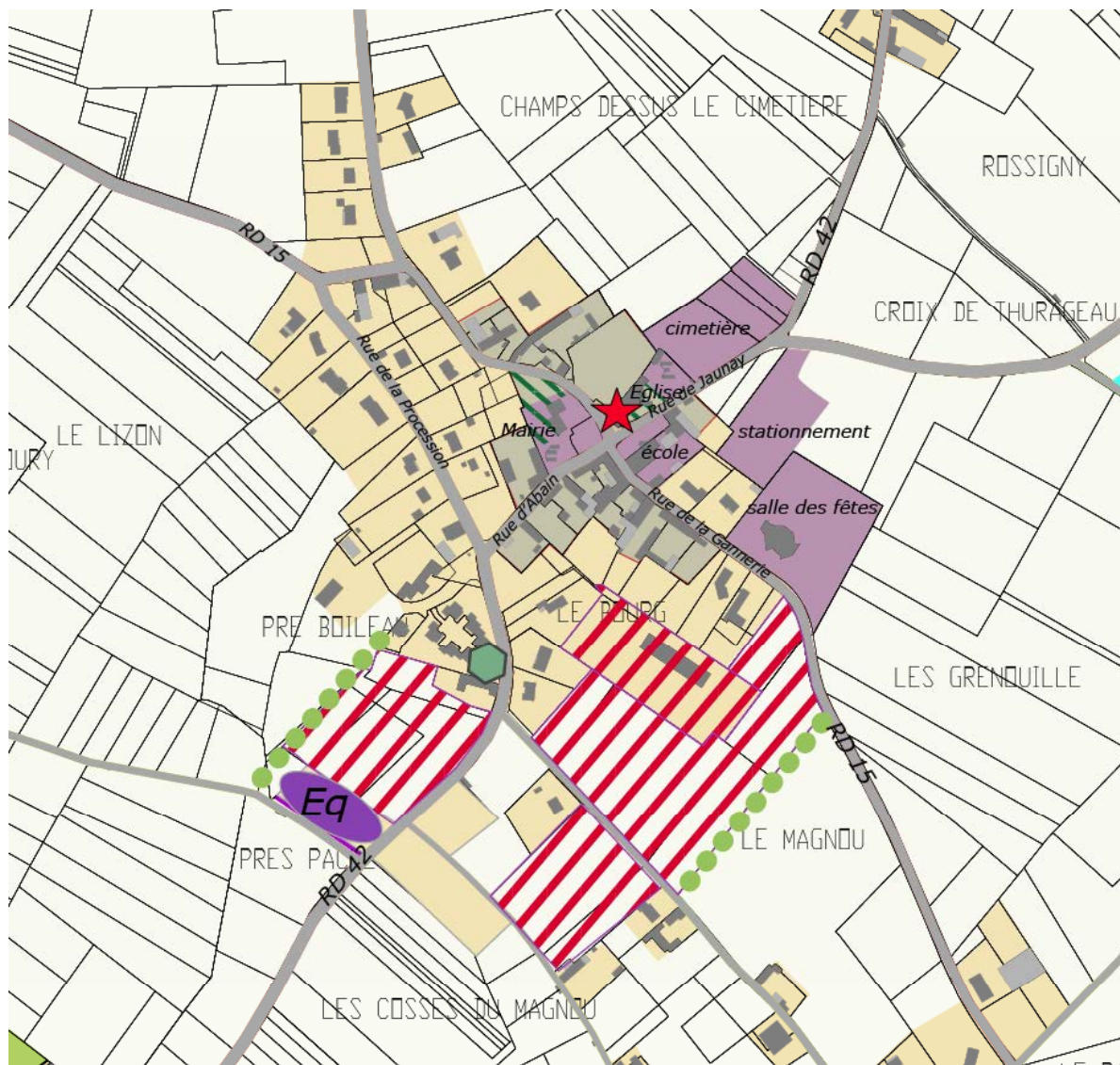
Concernant les mesures à prendre en compte dans les futurs aménagements, elles touchent les points essentiels suivants :

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 »** 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 d'alignement des futures constructions** par rapport aux voies et à certains espaces publics visant à **créer de véritables rues**

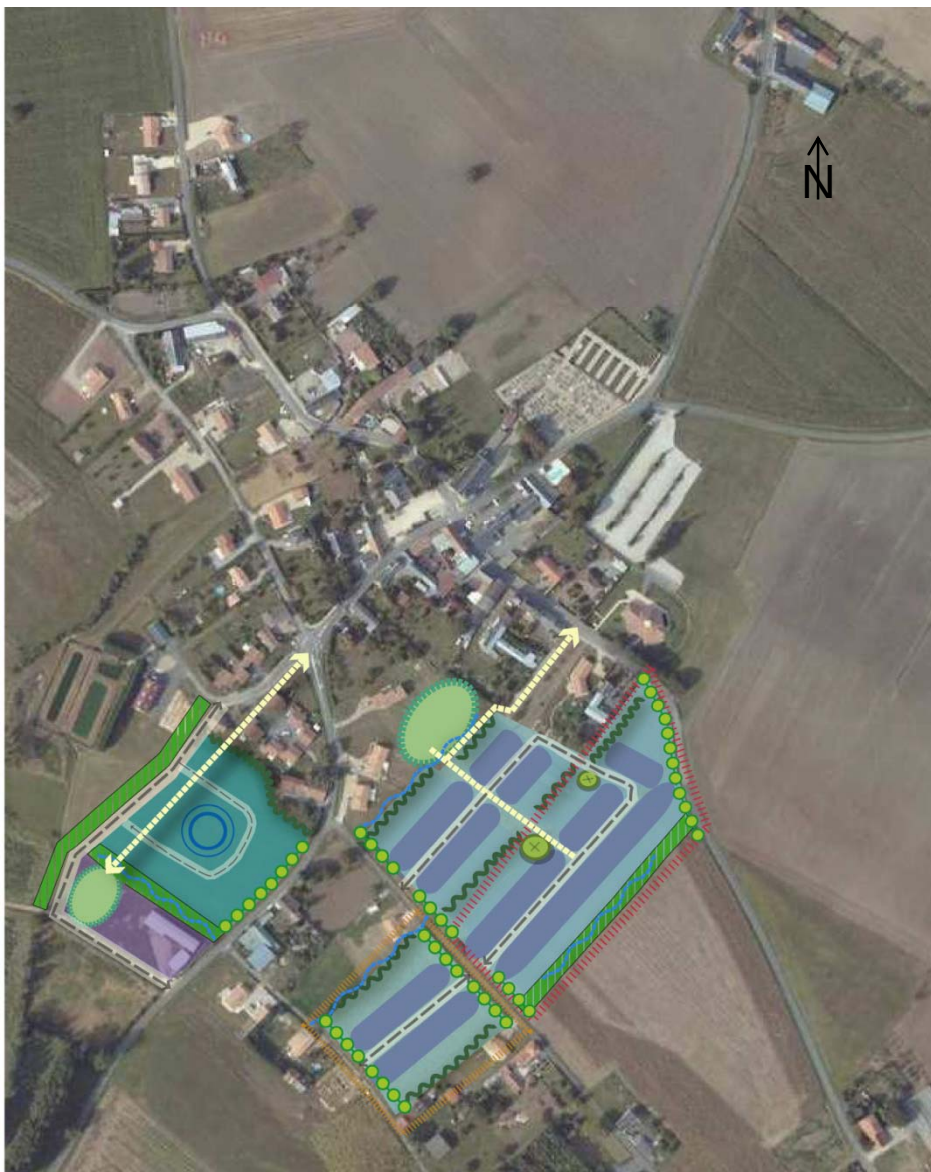


Elles se situent toutes dans le bourg de Thurageau.

-  Equipements
-  Eglise
-  Futur équipement
-  Zone à urbaniser



Présentation des zones de développement



Les orientations d'aménagement concernent deux secteurs de développement en contact avec le tissu existant du bourg. Elles permettent la maîtrise de son développement concentré sur l'entrée sud.

Orientations d'aménagement :

Secteurs de développement :

Secteurs de développement à court terme

 Moyennement dense

 Plus dense

 Secteurs de développement à long terme

 Secteurs de développement à très long terme

 Opération spécifique (création de locatifs)

Desserte et organisation urbaine :

 Desserte principale à créer

 Desserte secondaire à créer

 Liaison piétonne à créer

 Implantation à l'alignement de l'espace public à créer

 Espace vert à créer

Mesures d'intégration paysagère :

 Franges de contact à créer (haies épaisses)

 Plantations d'alignement à créer

 Traitement paysager des contacts entre existant et nouvelles constructions (haie bocagère à planter)

 Arbres existants à conserver et protéger

 Traitement de la stagnation des eaux de ruissellement (noues paysagères plantées)

Situation initiale

→ Le secteur à aménager se positionne dans le contact sud ouest du bourg

→ Il se déploie entre le tissu existant et un bâtiment que la commune souhaite maîtriser pour en faire un équipement public (pôle sportif et associatif)

→ Le secteur longe la route RD42 qui traverse le bourg et présente une certaine dangerosité.

→ Les zones à aménager concernent des terres agricoles.

→ La commune souhaite travailler avec un bailleur social sur une partie de ce secteur, en continuité des logements sociaux existants

RECAPITULATIF (valeurs données à titre indicatif)	
Superficie totale à aménager	1.25 ha
Taille des parcelles	Entre 300m ² et 600m ²
Superficie des espaces publics	15 à 30%
Nombre de lots constructibles	20



Orientations d'aménagement :

Secteurs de développement :

Secteurs de développement à court terme

Moyennement dense

Plus dense

Secteurs de développement à long terme

Secteurs de développement à très long terme

Opération spécifique (création de locatifs)

Desserte et organisation urbaine :

Desserte principale à créer

Desserte secondaire à créer

Liaison piétonne à créer

Implantation à l'alignement de l'espace public à créer

Espace vert à créer

Mesures d'intégration paysagère :

Franges de contact à créer (haies épaisses)

Plantations d'alignement à créer

Traitement paysager des contacts entre existant et nouvelles constructions (haie bocagère à planter)

Arbres existants à conserver et protéger

Traitement de la stagnation des eaux de ruissellement (noues paysagères plantées)

Objectifs d'aménagement

- Le futur aménagement aura vocation à permettre l'extension de l'urbanisation du bourg destinée à l'accueil principal d'habitat.
- Il s'agit de créer un quartier proposant une mixité de logements connectés au tissu urbain existant et permettant d'optimiser un espace proche du centre et ses équipements.
- Le site à projet présente la spécificité d'être en partie dédié à la construction de logement social

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	• Connecter les futurs quartiers sur la RD 42. • Interdire les sorties individuelles sur la RD (ART 1AU3)	• Créer des cheminements piétons nécessaires à la mise en relation du quartier, du centre bourg et du futur équipement • Créer une voie de desserte principale à double sens sur l'arrière de la zone • Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.
FORME URBAINE	• Implanter les constructions en limite ou en retrait de 5m minimum de l'alignement actuel ou projeté ...(ART 1AU6)	• Proposer des espaces publics structurants à l'intérieur des opérations (placettes, espaces verts) favorables à la qualité des futurs quartiers. • Favoriser une certaine densité bâtie et les implantations en alignement des rues • Articuler les bâtiments entre eux, de façon à limiter les ombres portées .	• Le positionnement et la taille de ces espaces publics sont évolutifs et s'adapteront au projet d'aménagement dans son ensemble. • L'implantation des constructions prendra en compte les caractéristiques d'ensoleillement du site.
INSERTION PAYSAGERE	• Prévoir un minimum de 15% d'espaces verts (ART 1AU13). • Aménager une bande paysagère vers l'arrière (station d'épuration) : espace à planter dans le plan de zonage	• Mettre en place une frange arborée le long de la RD. • Créer un alignement sur fossé pour séparé le quartier de la RD42 • Créer un espace vert structurant	• Palette végétale pour les franges : utilisation d'essences locales. • Limiter les canalisations enterrées de récupération des eaux de pluie et préférer la mise en place de noues filtrantes (larges fossés enherbés).

Situation initiale

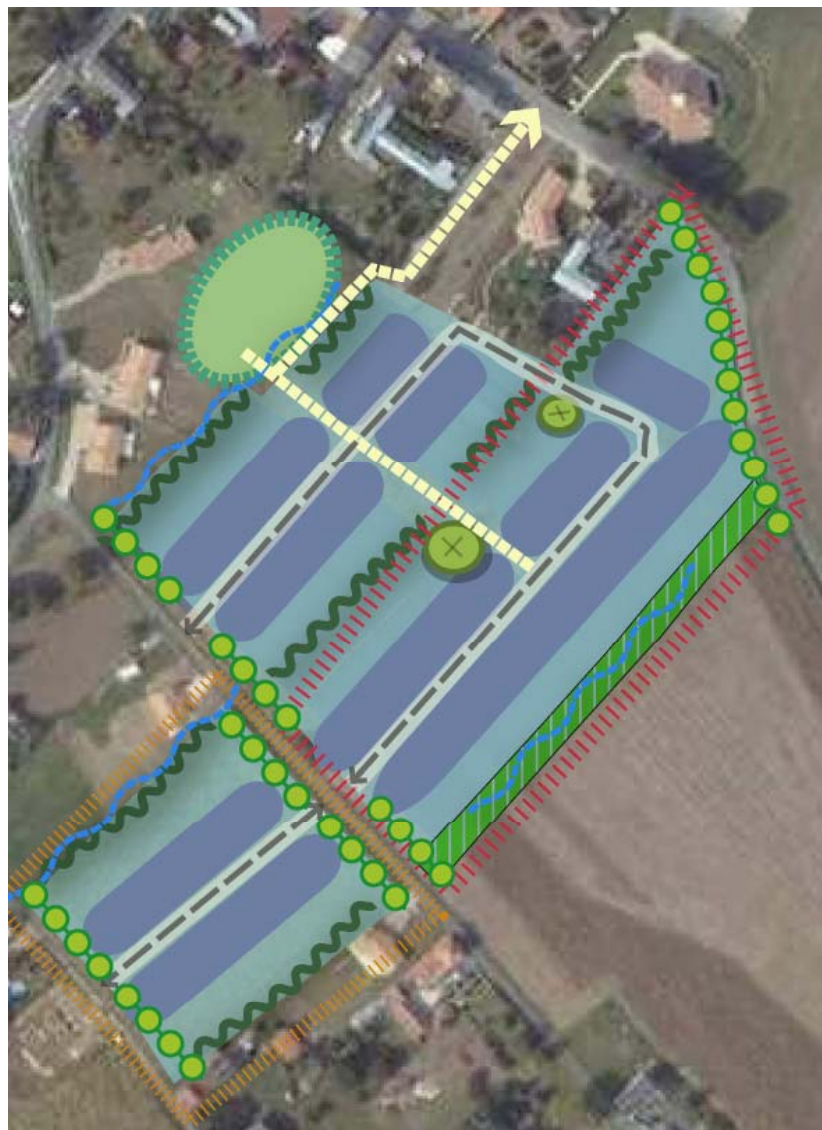
→ Le secteur à aménager se positionne dans la continuité de l'existant, au sud du bourg.

→ Il se déploie en arrière plan de la RD42, entre des voies secondaires d'accès au bourg.

→ Le secteur se prolonge logiquement vers le sud dans le long terme et le très long terme

→ Les zones à aménager concernent des terres agricole.

RECAPITULATIF (valeurs données à titre indicatif)	
Superficie totale à aménager	2.40 ha + 1.6 ha à long terme
Taille des parcelles	Entre 700m ² et 1000m ²
Superficie des espaces publics	15 à 25 %
Nombre de lots constructibles	20 à 25 à court terme



Orientations d'aménagement :

Secteurs de développement :

Secteurs de développement à court terme

Moyennement dense

Plus dense

Secteurs de développement à long terme

Secteurs de développement à très long terme

Opération spécifique (création de locaux)

Desserte et organisation urbaine :

← → Desserte principale à créer

← → Desserte secondaire à créer

→ Liaison piétonne à créer

■ Implantation à l'alignement de l'espace public à créer

● Espace vert à créer

Mesures d'intégration paysagère :

■ Franges de contact à créer (haies épaisses)

● Plantations d'alignement à créer

~ Traitement paysager des contacts entre existant et nouvelles constructions (haie bocagère à planter)

● Arbres existants à conserver et protéger

~ Traitement de la stagnation des eaux de ruissellement (noues paysagères plantées)

Objectifs d'aménagement

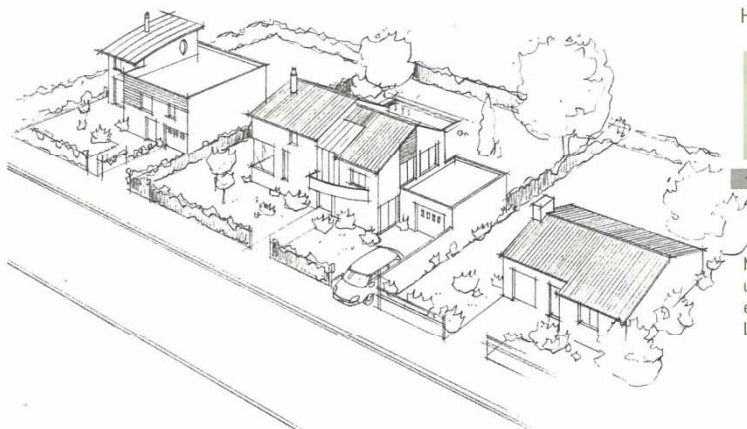
- Le futur aménagement aura vocation à permettre l'extension de l'urbanisation du bourg destinée à l'accueil principal d'habitat.
 → Il s'agit de recoudre le tissu entre le bourg et le Magnou et de profiter de la présence de voiries sur un espace proche du centre et de ses équipements.

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	- Garantir des connexions sécurisées au réseau de voirie existant (ART3) - Prévoir des possibilités d'extension à long terme (zones 2AU)	- Créer des cheminements piétons nécessaires à la mise du quartier au bourg, si possible séparé des flux automobiles - Créer des voies de dessertes traversantes ou en boucle	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Ces principes doivent permettre à terme une mise en continuité du bourg et des différentes zones d'extension.
FORME URBAINE	Implanter les constructions en limite ou en retrait de 5m minimum de l'alignement actuel ou projeté ...(ART 1AU6)	- Proposer des espaces publics structurants à l'intérieur des opérations (placettes, espaces verts) favorables à la qualité des futurs quartiers. - Mettre en œuvre une variation des densités urbaines (formes et tailles de parcelles constructibles) - Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle - Privilégier des orientations lorsque celles-ci ne remettent pas en cause l'organisation urbaine et la morphologie du site Nord-Sud ou Est-Ouest - Articuler les bâtiments entre eux, de façon à limiter les ombres portées.	- Le positionnement et la taille de ces espaces publics sont évolutifs et s'adapteront au projet d'aménagement dans son ensemble. - L'implantation des constructions prendra en compte les caractéristiques d'ensoleillement du site.
INSERTION PAYSAGERE	- Protéger les arbres en présence - L'aménagement comprendra au minimum 15% d'espaces verts (ART13) - Aménager un espace vert sur les terrains les plus humides qui serviront à la récupération des eaux de pluies (espaces à planter)	- Mettre en place des franges arborées le long des principales voies de circulation. - Aménager des fossés ou des noues qui pourront servir de support pour les déplacements doux.	- Palette végétale pour les franges : utilisation d'essences locales. - Limiter les canalisations enterrées de récupération des eaux de pluie et préférer la mise en place de noues filtrantes (larges fossés enherbés).

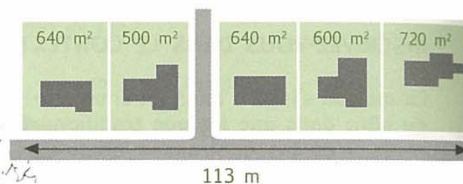
Quelques recommandations d'aménagement

La mitoyenneté et l'implantation en limite de parcelle :

- contribuent à créer une *ambiance de rue* ou de place urbaine,
- favorisent la **qualité du paysage rural**
- sont **source d'économie** d'espace pour la collectivité et d'énergie pour l'utilisateur
- **réduisent les vis-à-vis, améliorent l'intimité** (pas d'espace résiduel le long de la maison et inutilité de l'espace coté rue...).



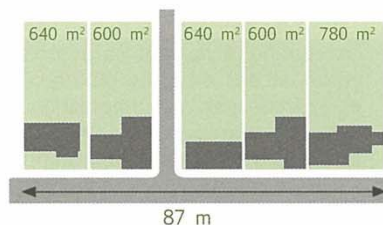
HYPOTHÈSE 1: DÉFAVORABLE



Maisons implantées au centre des parcelles, provoquant un morcellement et une absence de fonctions précises des espaces extérieurs. Les espaces latéraux sont inutilisables. L'espace côté rue est dénué d'intimité.



HYPOTHÈSE 2: FAVORABLE

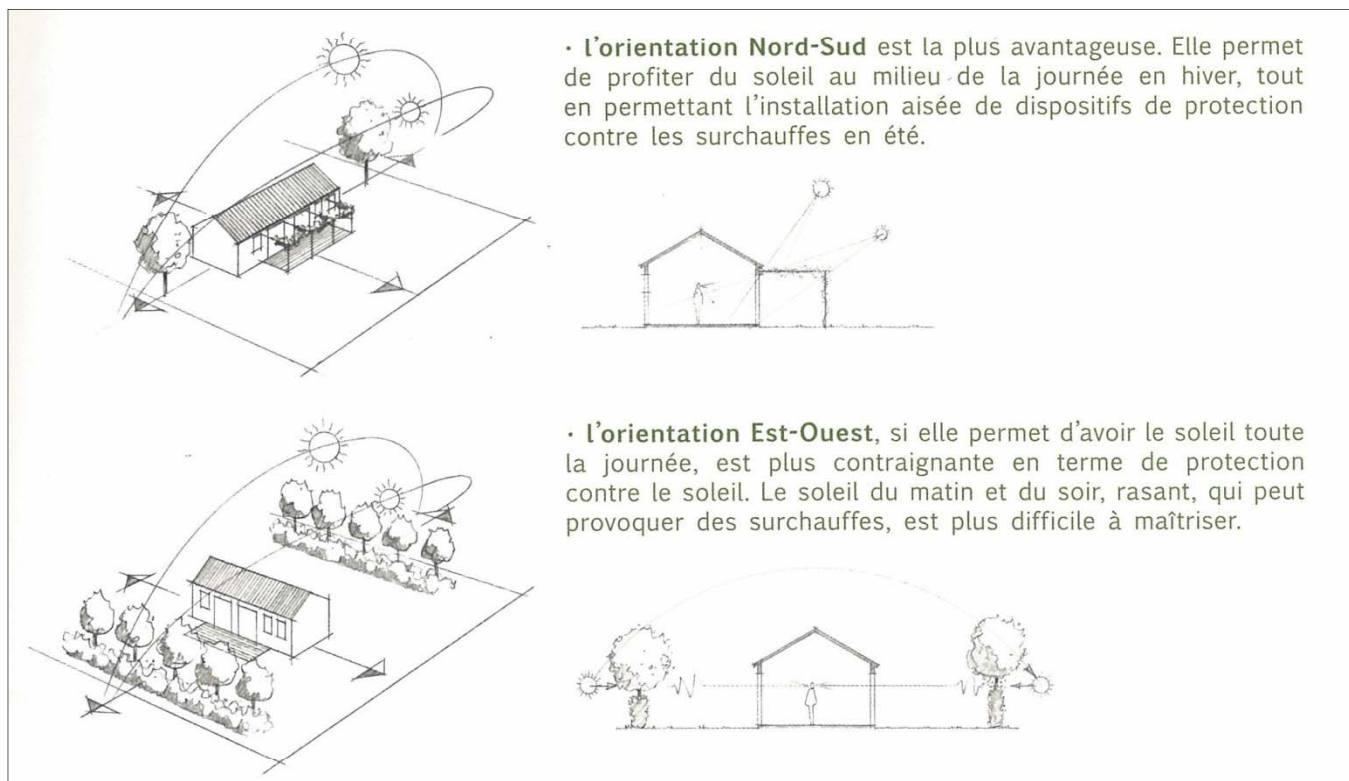


Maisons implantées en mitoyenneté et à l'alignement de la rue: on obtient un effet de rue et des jardins à l'intimité préservée. La surface de loisirs d'un seul tenant autorise une grande variété d'usages.

Quelques recommandations d'aménagement

L'implantation des maisons doit se faire en fonction de contraintes de natures différentes :

- Pratiques (accès, intimité, gain de place)
- Réglementaire
- Naturelle (topographie, vent dominant, orientation et ensoleillement)



Extrait de « bien construire » conseils pratiques du CAUE de Vendée

Les aménagements devront impérativement s'accompagner d'un traitement paysager respectueux de l'environnement et des caractéristiques locales.

Les **espaces verts collectifs doivent être perçus comme des espaces structurants** en terme d'aménagement et non résiduels comme dans beaucoup d'opérations de lotissement. Ils permettent également d'intégrer les nouvelles constructions dans un cadre paysager en phase avec le paysage de la commune. Pour précision, les espaces verts collectifs ne comprennent pas les aires de stationnement, ni la voirie.

Le choix des essences doit être adapté au sol et au climat.

Document fourni par la DDAF Vienne

Il est recommandé de s'inspirer des essences poussant naturellement dans les haies et bois situés à proximité du projet

*** Strate arborée :**

en zone à caractère nature I :

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), frêne commun (haie), chêne pubescent (sol filtrant), chêne vert (sol superficiel), noyer commun, amandier (haies - sol superficiel), érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté et non hydromorphe),...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble et grisard), saules autochtones, ...

en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, érable sycomore (sol profond), micocoulier, ginkgo biloba ...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Remarque : les essences suivantes sont également utilisables mais en marge de leur aire de répartition naturelle (pluviométrie insuffisante, à réserver aux sols équilibrés très bien alimentés en eau) : bouleau verruqueux, sorbier des oiseleurs,...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin maritime (l'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local).

*** strate arbustive :**

en zone à caractère nature I :

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

en zone plus urbaine :

les mêmes + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.

- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...