

SAINT JULIEN L'ARS

REVISION N°2 Approbation PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 2b

Révision n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du **12 Juillet 2005**



ECP Urbanisme
Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Artline
Architecture du paysage

INTRODUCTION	2
LES ZONES D'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	3
I. Le secteur Nord du bourg – Jeune Aaille (A), Bel Air (B), La Sablière (C), Bel Air	3
II. Le Cerisier (K)	4
III. Le secteur Sud Ouest du bourg – Bois Séné (G), Les Allées(F), La Roche (H), Le Parc (D), Les Charmilles (E)	5
IV. Le secteur Est du bourg – Les Cèdres (I)	6
V. Le secteur Est du bourg – Le Paradis (J).....	7
VI. Le secteur de la Vallée (L).....	8
VII. Le secteur de Bois de Gond	9
LES ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES	10
I. La zone artisanale de la croix rouge	10
II. La zone artisanale du broussa	11
LA REALISATION D' ACTIONS PAYSAGERES.....	13
I. La mise en place d'une trame bocagère	13
II. Le renforcement du rôle paysager des boqueteaux.....	17

INTRODUCTION

Le PLU peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent en cohérence avec le PADD prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, et assurer le développement de la commune.

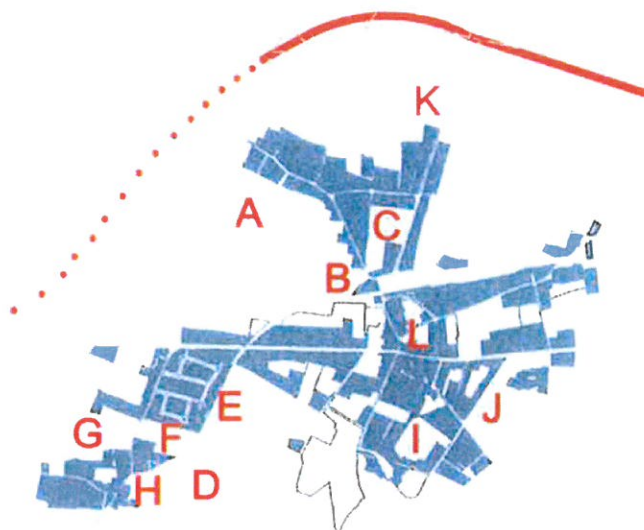
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sol, création de lotissement... doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Pour les zones d'urbanisation future, les travaux de viabilité, voirie et réseaux, sont à la charge des aménageurs y compris :

- les éventuels bassins de rétention (eaux pluviales)
- les chemins piétonniers,
- les plantations et les espaces verts,
- les zones de parking.

LES ZONES D'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



I. LE SECTEUR NORD DU BOURG – JEUNE AVAILLE (A), BEL AIR (B), LA SABLIERE (C), BEL AIR

Les zones à urbaniser « Bel Air », « La Sablière » et « Jeune Availle » se situent à proximité du cœur de bourg et bénéficient d'un paysage environnant de qualité : boqueteau, parc arboré privé, champs de cultures. Il est prévu de maintenir à l'intérieur des zones à urbaniser une qualité paysagère équivalente afin de garantir la qualité du cadre de vie.

Les préconisations d'aménagement s'orientent vers :

1/ une préservation du boisement existant, combinée à une opportunité de traversée piétonne et cycliste.

2/ une priorité réservée aux déplacements doux, moyennant la création de liaisons piétonnes et cyclistes entre les îlots urbains.

3/ des parcelles étendues, non constructibles, qui assurent la fonction de « poumons verts » du secteur. Elles seront impérativement situées en bordure du boisement existant (extension de la trame paysagère) et en bordure de la RD 1 (ouverture visuelle). Ces poumons verts jouent un rôle dans le dispositif de rétention des eaux pluviales à mettre en œuvre impérativement par les aménageurs.

4/ des emprises réservées à la plantation de haies bocagères en vue d'accompagner le réseau des déplacements doux, de masquer des fonds de parcelles, de souligner le tracé de la voirie.

5/ des accès limités à la zone, dont un devra être en sens unique (dans le sens de l'entrée de zone) et ne sera réalisé que lorsque les autres voies de desserte auront été aménagées.

II. LE CERISIER (K)

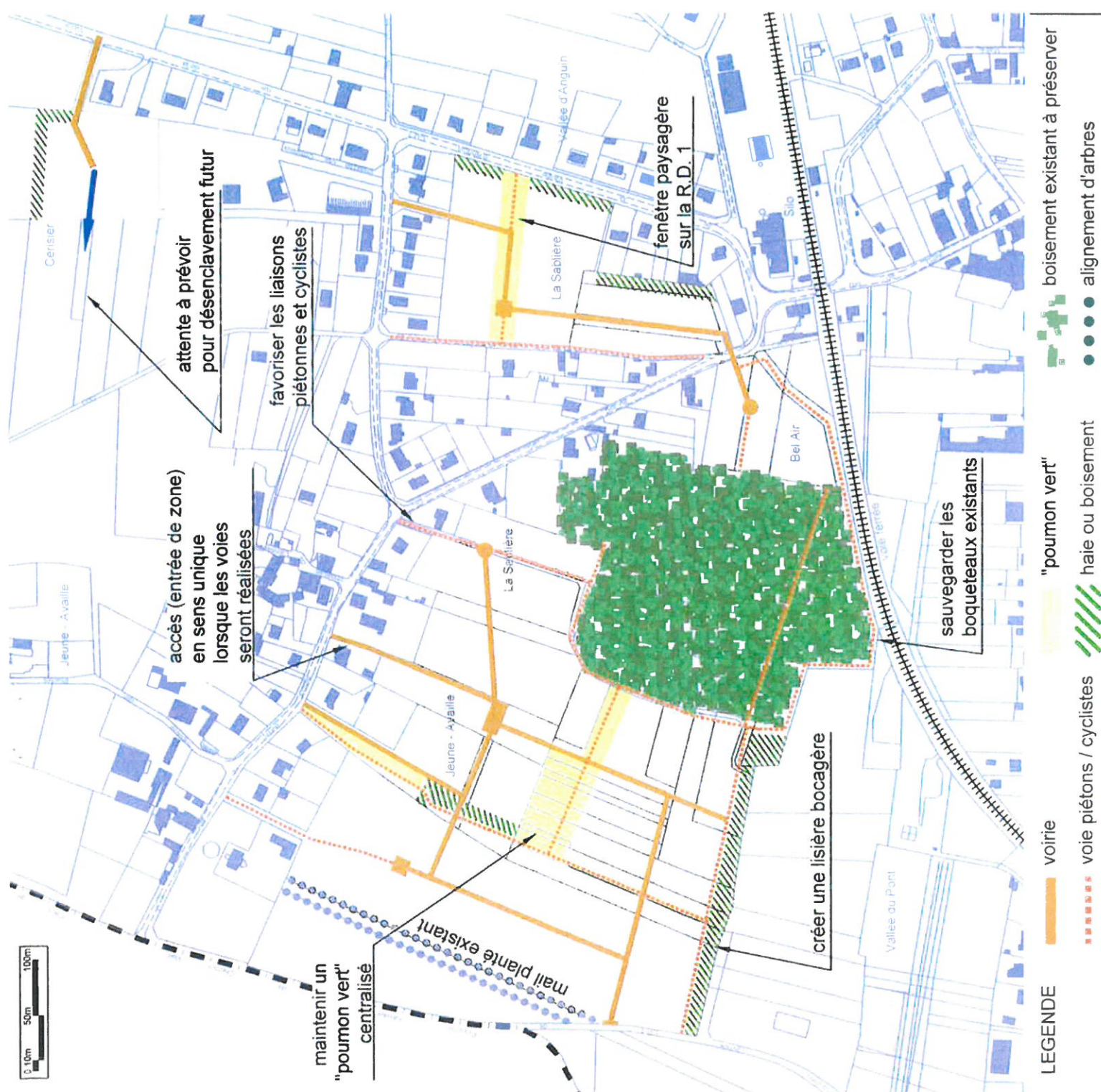
- 1/ un accès sécurisé à la zone des Cerisiers à partir de la route départementale
- 2/ une attente pour désenclaver les terrains en arrière plan de la zone des Cerisiers

Prescriptions d'aménagement

Secteur Nord - Jeune Aville, La Sablière, Bel Air

Secteur du Cerisier

Commune de Saint Julien l'Ars



III. LE SECTEUR SUD OUEST DU BOURG – BOIS SENE (G), LES ALLEES(F), LA ROCHE (H), LE PARC (D), LES CHARMILLES (E)

Les cinq zones à urbaniser s'insèrent entre le hameau ancien « Puygiron » et le quartier historique représenté par le château et l'église. Leur traitement paysager répond à l'enjeu posé : « exploiter les ressources des espaces libres urbains de la commune, sans dénaturer le cadre de vie verdoyant ».

Les préconisations d'aménagement s'orientent vers :

1/ une préservation des éléments structurants du paysage : boqueteau, haie de noisetiers.

2/ une priorité réservée aux déplacements doux, moyennant la création de liaisons piétonnes et vélos entre les îlots urbains.

3/ des parcelles étendues, non constructibles, qui assurent la fonction de « poumons verts » ou de « respirations champêtres » du secteur. Elles seront impérativement situées en bordure de la Route de Nieul l'Espoir (création de séquences rythmées le long de la voie de circulation) et à l'intersection de deux perspectives paysagères, à savoir :

- l'axe créé par le sentier pédestre à travers la zone à urbaniser « Le Parc » (D), et
- l'axe créé par l'alignement de charmes prévu pour relier visuellement les zones « D » et « E » (« Les Charmilles »).

Ces poumons verts jouent un rôle dans le dispositif de rétention des eaux pluviales à mettre en œuvre impérativement par les aménageurs.

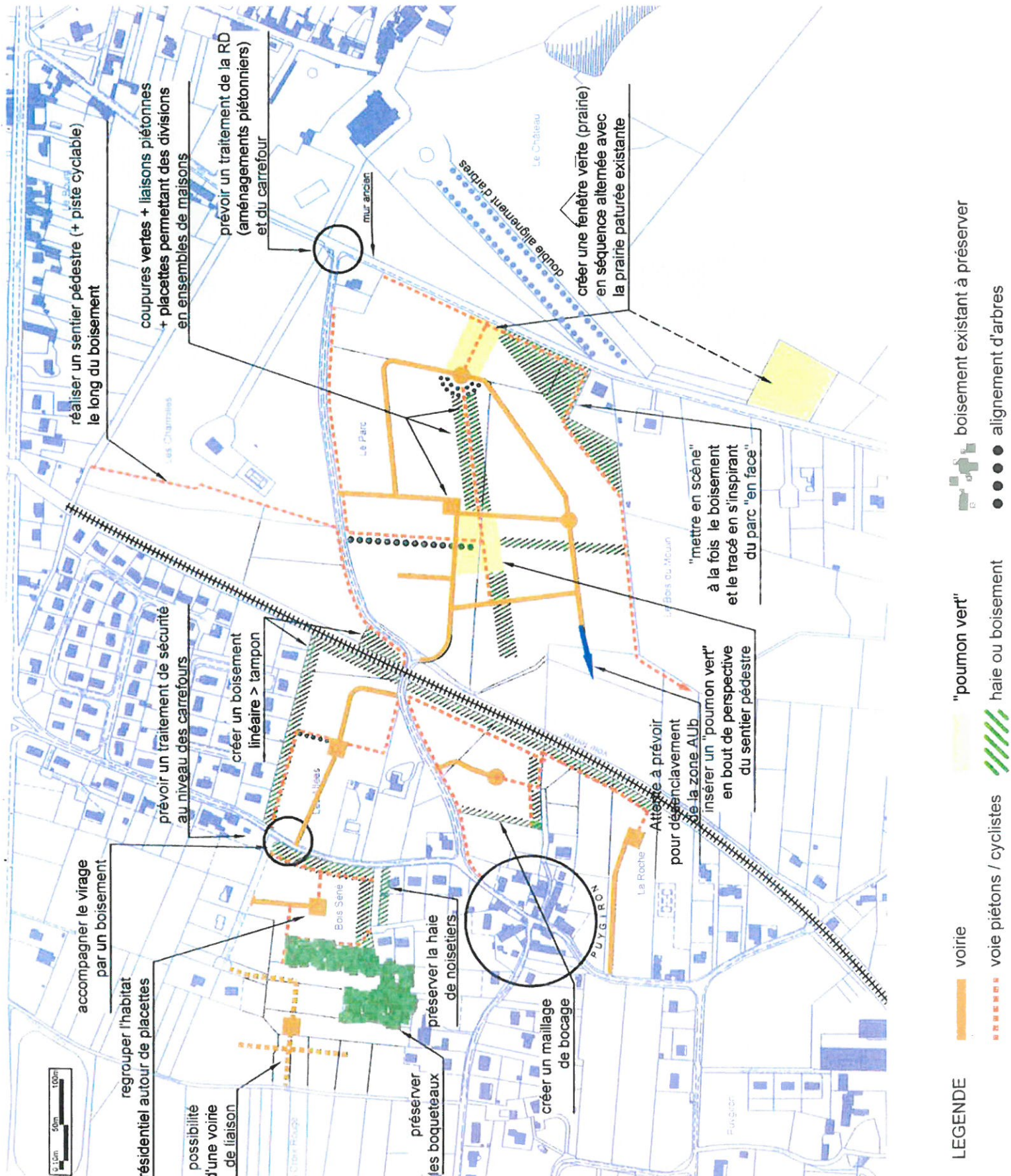
4/ des emprises réservées à la plantation de haies bocagères ou de boisements linéaires en vue d'accompagner le réseau des déplacements doux, de masquer des fonds de parcelles, de végétaliser les abords de la voie ferrée, de créer une trame paysagère forte.

5/ une attente à prévoir à partir de la zone du Parc pour réalisation d'une voie desservant la future zone d'urbanisation à l'Est de La Roche et de la voie ferrée

Prescriptions d'aménagement

Secteur Sud Ouest du Bourg - ,Les Charmilles Bois Séné, La Roche, Les Allées, Le Parc

Commune de Saint Julien l'Ars



IV. LE SECTEUR EST DU BOURG – LES CEDRES (I)

Cette zone à urbaniser préserve une relation forte avec le paysage rural : elle crée une transparence entre le tissu urbain et les terres cultivées.

Les préconisations d'aménagement s'orientent vers :

1/ une voie d'accès, accompagnée de larges accotements enherbés et plantés, et de cheminements piétonniers bilatéraux en site propre.

2/ une parcelle étendue, non constructible, qui assure la fonction de « poumon vert » du secteur. Elle sera impérativement située dans le prolongement de la voie d'accès afin de maintenir l'ouverture visuelle vis-à-vis du paysage rural.

Ces poumons verts jouent un rôle dans le dispositif de rétention des eaux pluviales à mettre en œuvre impérativement par les aménageurs.

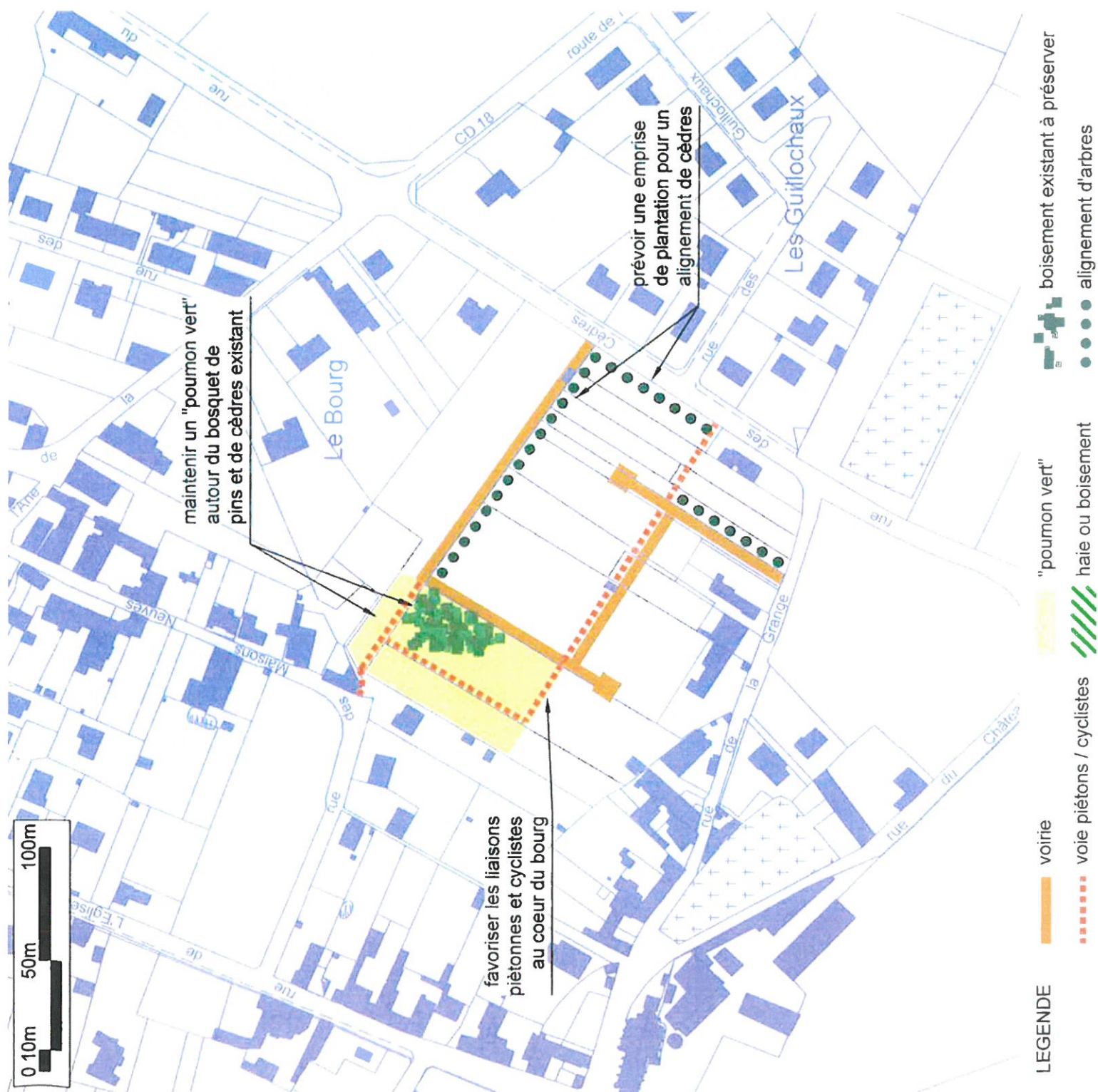
3/ un cheminement piétonnier interne et périphérique (le long de la Route de Terce et de la Route du Paradis) permettant de relier le secteur 'est' du bourg et le secteur des écoles.

4/ une haie bocagère à deux ou trois strates qui constitue la transition entre deux affectations de sol opposées (zone urbaine – zone naturelle).

Prescriptions d'aménagement

Secteur Est du bourg - Les Cèdres

Commune de Saint Julien l'Ars



V. LE SECTEUR EST DU BOURG – LE PARADIS (J)

Cette zone à urbaniser s'intègre dans un tissu urbain existant et par conséquent en adopte les principaux éléments d'identité.

Les préconisations d'aménagement s'orientent vers :

1/ une priorité réservée aux déplacements doux, moyennant la création de liaisons piétonnes et cyclistes entre les îlots urbains.

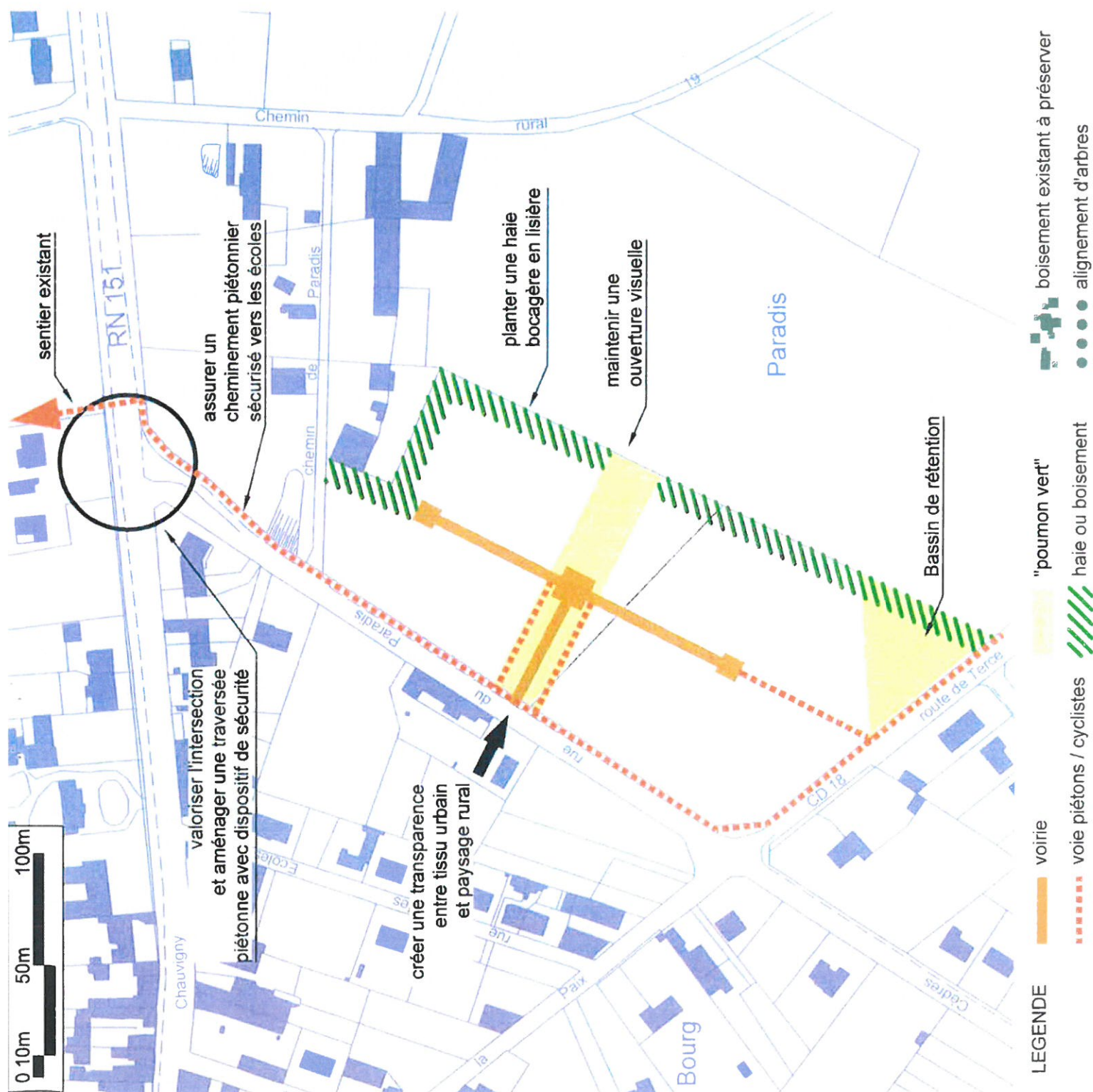
2/ une parcelle étendue, non constructible, qui assure la fonction de « poumon vert » du secteur. Elle sera impérativement située entre la Rue des Maisons Neuves et les futurs terrains à bâtir, permettant de préserver le bosquet de pins et de cèdres, ainsi que de maintenir une « aération » dans le tissu urbain du bourg.

3/ un autre espace non constructible qui assure à la fois la fonction de poumon vert du secteur et de bassin d'orage, situé au Sud de la zone donnant sur la route de Tercé.

4/ une emprise large, réservée pour la plantation de cèdres en alignement.

Prescriptions d'aménagement Secteur Est du bourg - Le Paradis

Commune de Saint Julien l'Ars



VI. LE SECTEUR DE LA VALLEE (L)

Cette zone à urbaniser présente des enjeux d'intégration urbaine dans le cœur de bourg : son aménagement prend en compte des préoccupations de continuité de façades urbaines et de désenclavement d'un îlot.

Les préconisations d'aménagement s'orientent vers :

1/ un accès unique par la rue de Beaulieu et un accès uniquement piétons à partir de la traverse de bourg (rue de Chauvigny).

2/ un cheminement piétonnier traversant permettant de relier la rue de Chauvigny à la rue de Beaulieu

3/ un espace public central (placette), autour duquel s'organisent les constructions

4/ une façade urbaine à reconstituer sur la rue de Chauvigny par une construction ou un mur

5/ le mur de clôture existant à préserver le long de la rue de Beaulieu

6/ un bassin de rétention des eaux pluviales à traiter en espace vert.

Le cheminement piétonnier traversant, l'espace public central, le bassin de rétention des eaux pluviales sont à mettre en œuvre impérativement par les aménageurs.

Prescriptions d'aménagement

Secteur de la Vallée

Commune de Saint Julien l'Ars



VII. LE SECTEUR DE BOIS DE GOND

Cette zone à urbaniser, située dans un creux de relief, ne présente pas d'enjeux d'intégration paysagère mais son aménagement prend en compte des préoccupations de désenclavement d'espaces naturels d'arrière plan.

Les préconisations d'aménagement s'orientent vers :

- 1/ une attente pour désenclaver les terrains en arrière plan de la zone

Prescriptions d'aménagement

Secteur de Bois de Gond

Commune de Saint Julien l'Ars



- LEGENDE
- voirie
 - voie piétons / cyclistes
 - "poumon vert"
 - boisement existant à préserver
 - alignement d'arbres
 - haie ou boisement

LES ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES

I. LA ZONE ARTISANALE DE LA CROIX ROUGE

Ce secteur constitue une opportunité, en terme d'image, pour valoriser l'entrée de ville 'ouest'. Son aménagement exige des actions spécifiques qui vont à l'encontre d'une banalisation du paysage.

Les préconisations d'aménagement s'orientent vers :

1/ une coulée verte située dans l'axe visuel de la branche 'sud' du carrefour giratoire prévu en amont de la déviation. Cette branche constitue la voie de rétablissement entre le rond-point et la route nationale déclassée. Elle devra permettre aux automobilistes, en direction du bourg de Saint-Julien-l'Ars, de bénéficier d'une perspective vers le paysage rural. Cette coulée verte demande quelques plantations de châtaigniers, en complément des deux châtaigniers remarquables, préservés dans le secteur.

2/ un traitement paysager soigné du carrefour giratoire, représentatif d'une entrée de ville. Cet aménagement comprend à la fois l'anneau central et les abords du rond-point.

3/ un soin particulier exigé pour le traitement des façades principales (avant et arrière) des bâtiments de la zone artisanale, ainsi que pour les espaces libres qui les entourent : écran visuel autour des aires de stockage, plantations arborescentes groupées et significatives à l'intérieur et autour des aires de stationnement, répartition des parkings en plusieurs petites unités plutôt qu'en une seule grande entité, réglementation relative aux enseignes commerciales et autres supports de publicité,...

4/ un boisement linéaire, composé d'essences locales (chênes, charmes, pins, érables,...) permettant d'isoler la zone Auah du paysage rural. Le boisement constitue une condition préalable à l'urbanisation de la zone. Cette opération de préverdissement s'effectue sur une emprise de 5,00 m de large, le long de la limite de zonage.

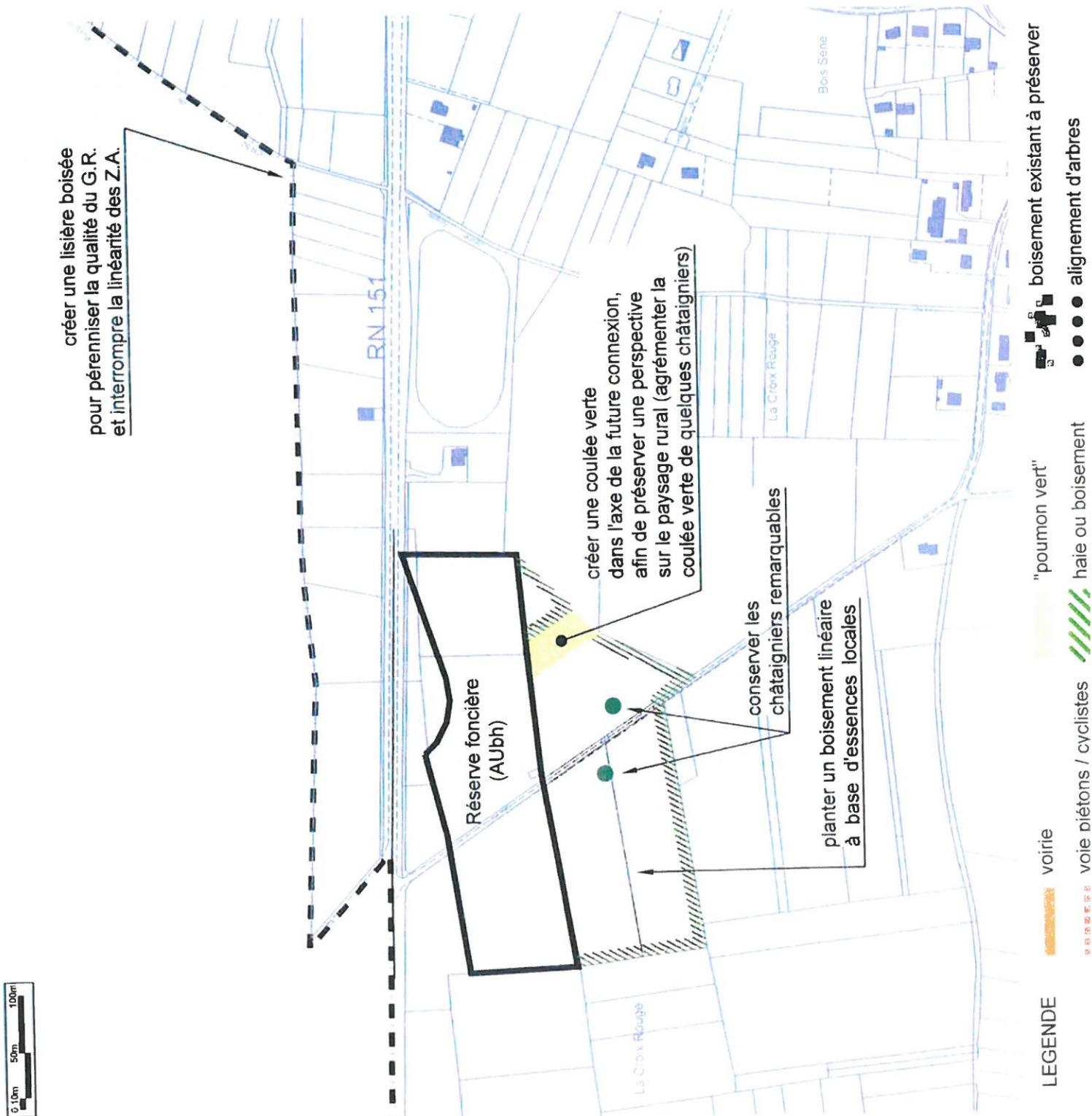
Le secteur d'activités est divisé en 2 pour permettre un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation dépendant de la réalisation de la déviation du bourg de Saint Julien

Immédiatement, (schéma n°1 : Principes d'aménagement avant réalisation de la déviation), l'espace Auah peut s'aménager sans tenir compte de la déviation car éloignée de celle-ci. Son aménagement ne nécessite pas de voies nouvelles de raccordement à la Nationale existante.

A terme (Schéma n°2 : Principes d'aménagement après réalisation de la déviation), quand la déviation aura été réalisée, la globalité de la zone d'activités sera aménagée conformément au schéma n°2. La zone Aubh ne se réalisera qu'après la déviation du bourg de saint Julien. Les principes d'aménagement imposés à la zone Auah sont compatibles et complémentaires des aménagements qui se réaliseront lors de l'ouverture de la zone Aubh.

Prescriptions d'aménagement Secteur de la Croix Rouge avant réalisation de la déviation du bourg de Saint Julien l'Ars

Commune de Saint Julien l'Ars



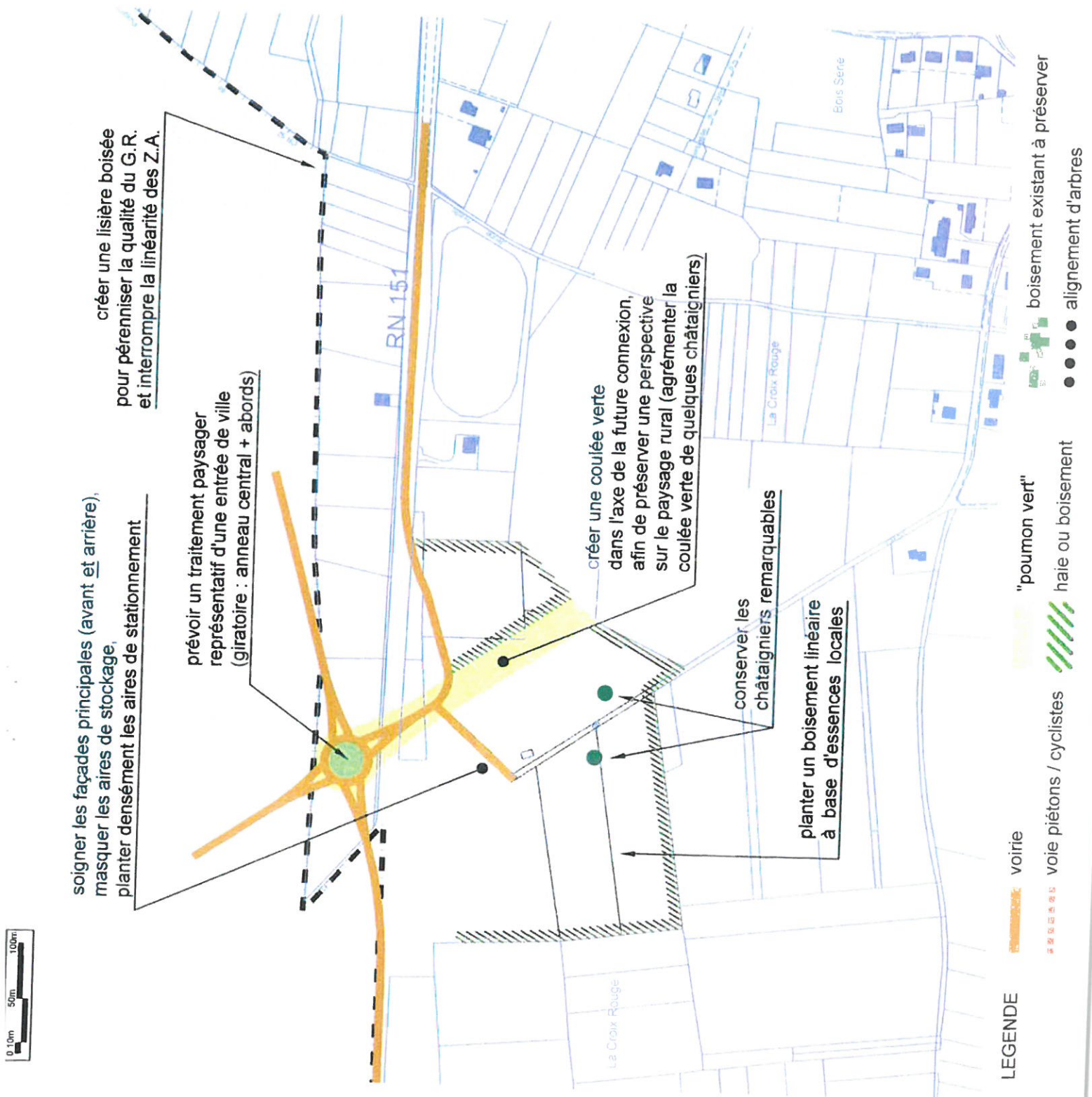
Prescriptions d'aménagement

Secteur de la Croix Rouge

après réalisation de la déviation

du bourg de Saint Julien L'Ars

Commune de Saint Julien l'Ars



II. LA ZONE ARTISANALE DU BROUSSA

La zone à urbaniser constitue le prolongement de l'espace économique récemment réalisé dans le secteur. Son traitement paysager est à l'image des aménagements qualitatifs qui ont été effectués dans la zone artisanale existante.

Les préconisations d'aménagement s'orientent vers :

1/ un accès à la zone qui se fera par la voie communale n°1. La desserte interne sera localisée au Sud de la zone (parallèlement à la N151 et se terminera en impasse par une placette de retournement.

2/ une répartition des parkings en plusieurs petites unités plutôt qu'en une seule grande entité. Les places de parking pourraient être localisées entre la voie d'accès et les bâtiments, mais il est préférable qu'elles soient réparties entre arrière et avant des constructions sur un parking planté. Exceptionnellement, si ces dernières ne suffisaient pas, des stationnements seraient implantés entre les bâtiments et les limites parcellaires sans toutefois aller au delà de l'alignement des façades imposé. Les parkings seront plantés de plusieurs essences d'arbres et de manière aléatoire. Ils ne seront pas alignés et seront regroupés en bosquets afin de laisser visibles les enseignes de magasins depuis la RN151.

3/. Les espaces libres sont également traités avec soin : écran visuel autour des aires de stockage, plantations arborescentes groupées et significatives à l'intérieur et autour des aires de stationnement, réglementation relative aux enseignes commerciales et autres supports de publicité,...

4/ un soin particulier exigé pour le traitement des façades principales orientées vers la route nationale déclassée. Les façades devront présenter une unité d'aspect. Les annexes de stockage devront être incorporées aux bâtiments.

5/ une préservation des deux petits boisements existants compte tenu de la qualité paysagère qui s'en dégage, de la valeur écologique qu'ils représentent et de l'écran visuel qu'ils constituent par rapport au secteur. Les supports de publicité sont interdits dans les boisements préservés, ainsi qu'en lisière.

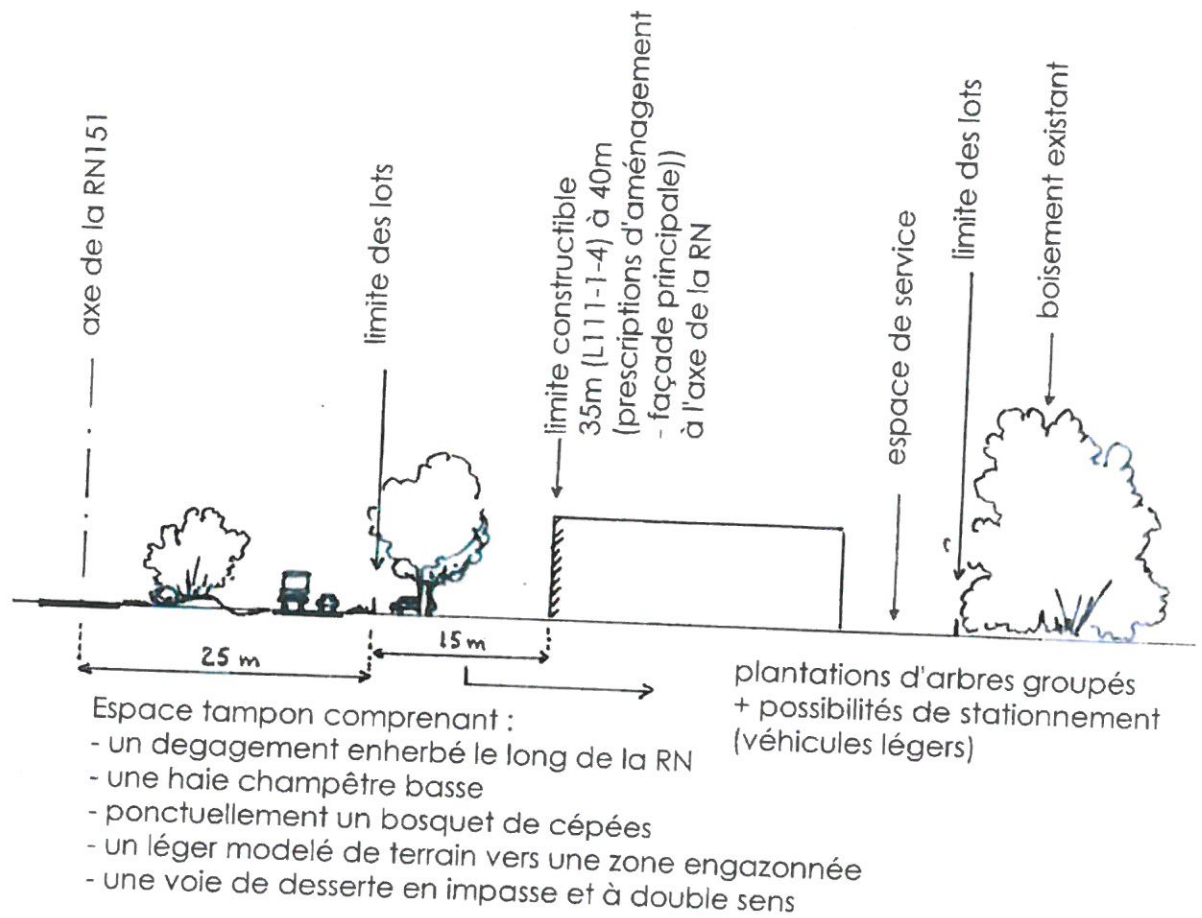
6/ un espace tampon (espace public) particulièrement soigné entre la route nationale déclassée et la zone à urbaniser. Le traitement paysager comprend :

- un dégagement enherbé le long de la voie de circulation (route nationale)
- une haie champêtre basse, composée de diverses essences locales rustiques
- quelques bosquets de cépées, qui accompagnent ponctuellement la haie basse
- un léger modelé de terrain (talus aux pentes douces et irrégulières) et une noue engazonnée le long de la voie de desserte à double sens.

7/ un traitement des limites transversales entre les lots sous forme d'une bande plantée de part et d'autre de la limite d'environ 2.5m chacune

8/ une lisière boisée de part et d'autre du chemin de randonnée, afin de pérenniser la qualité du circuit de « Grande Randonnée ».

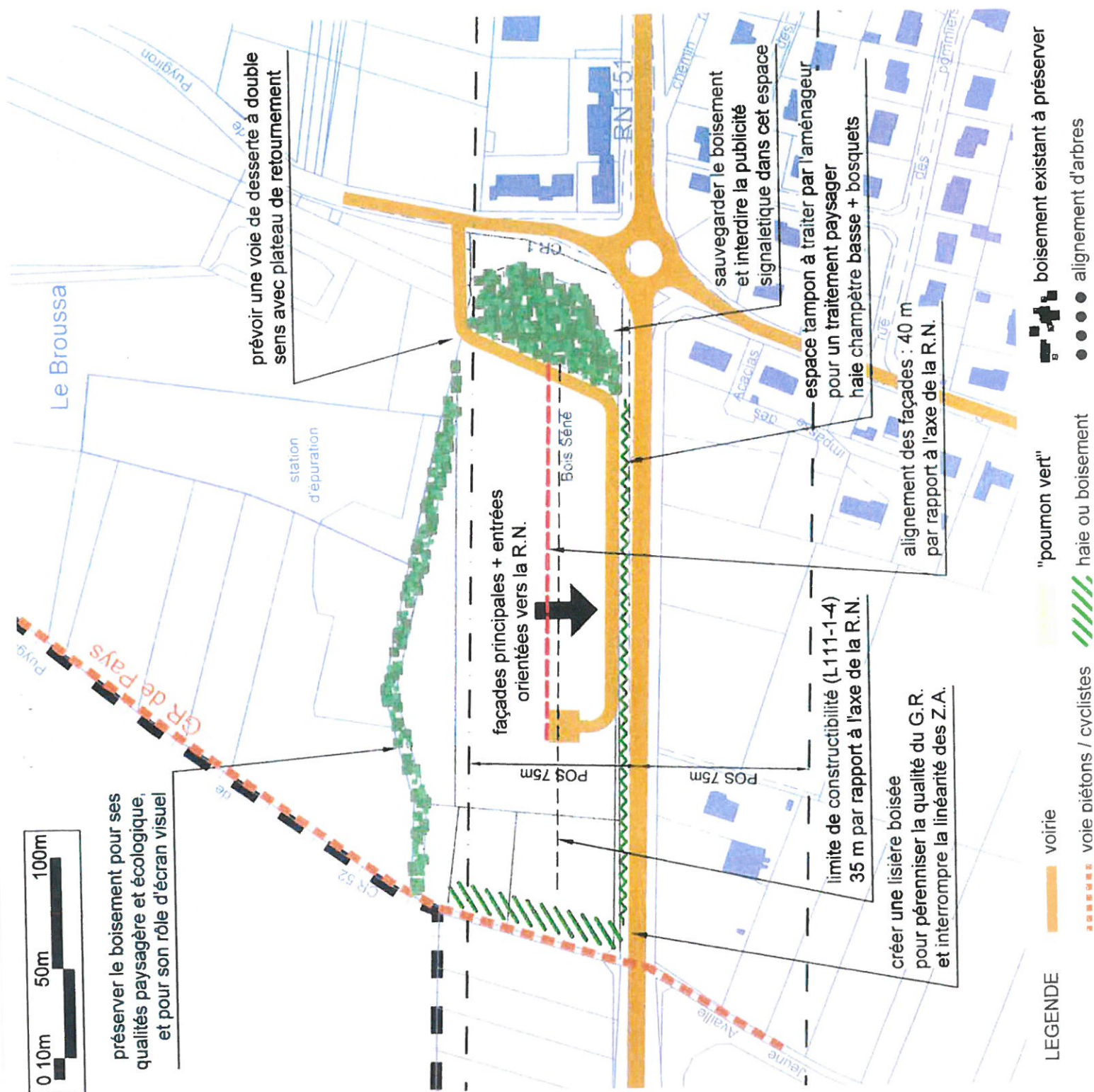
COUPE DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BROUSSA



Prescriptions d'aménagement

Secteur du Broussa

Commune de Saint Julien l'Ars



LA REALISATION D' ACTIONS PAYSAGERES

I. LA MISE EN PLACE D'UNE TRAME BOCAGERE

Cette trame sera basée sur des alignements d'arbres champêtres.

Un alignement est prévu entre le hameau e La Lande et celui de Châteauneuf. L'essence d'identification serait le pommier avec une distance de plantation de 8m entre les sujets. L'aménagement pourrait prendre la forme d'une bande enherbée séparée par un fossé. Pour réaliser cette plantation la commune prévoit de réserver une bande de 5m de large sur la rive droite de la route qui va de La Lande à Châteauneuf.



Un autre alignement de ce type pourrait être créé entre le hameau de Châteauneuf et celui de Bois de Gond, avec comme essence d'identification le merisier. Cet aménagement serait réalisé dans une bande de 5m sur la rive droite de la route qui relie Châteauneuf à Bois de Gond

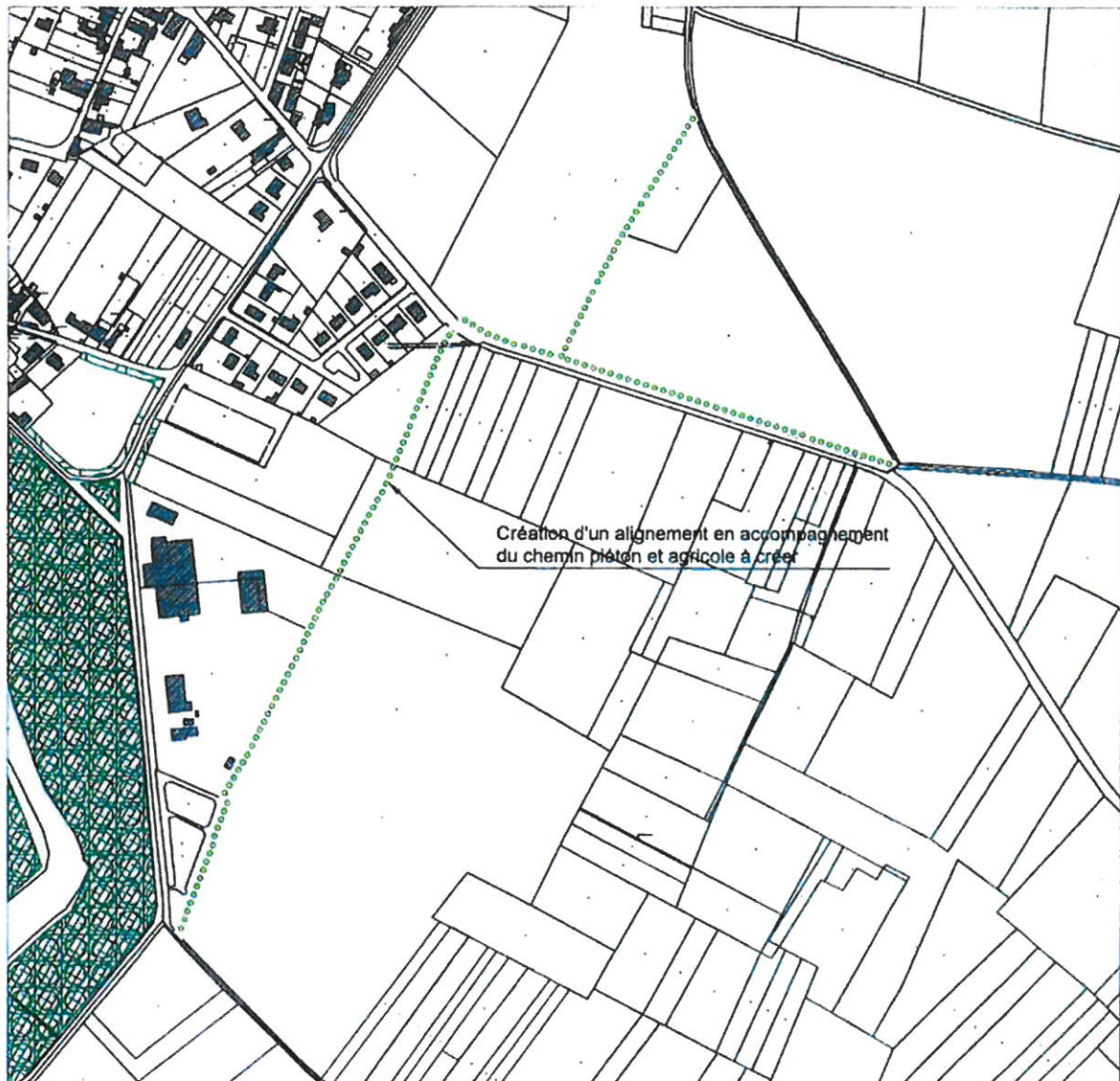


Un alignement est également prévu entre le hameau de Coudavid et l'entrée de bourg Nord de la commune. En plus de renforcer la trame bocagère, il assurera également l'accompagnement du chemin prévu. Cet alignement débouchera en entrée de bourg sur un bosquet de part et d'autre de la route, marquant l'entrée de bourg.

Un boisement est également prévu à proximité de Coudavid pour assurer une continuité entre les boisements existants.



Des alignements d'arbres seront également réalisés en accompagnement du chemin agricole et piétons qui sera réalisé au Sud Est du bourg.



II. LE RENFORCEMENT DU ROLE PAYSAGER DES BOQUETEAUX

Des parcelles seront destinées à être replantées. Ces nouveaux futurs bosquets s'appuieront sur des boqueteaux existants (de chênes et de pins) pour les renforcer. Les plantations qui se réaliseront seront mixtes. Leur but sera de créer une liaison et de masquer en partie le point noir que constitue le château d'eau. Par leur présence, ils rythmeront les abords de la RN151.

