

COMMUNE DE PONT L'ABBE D'ARNOULT
(Charente-Maritime)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce II



Septembre 2003

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	PUBLIE	APPROUVE
Elaboration				
Modification n°1				
Modification n°2				
Modification n°3				
Révision				

SOMMAIRE

❖ PREAMBULE	2
❖ FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	4
<u>PRINCIPE GENERAL</u>	4
<u>PRINCIPES D'ACTIONS RETENUS</u>	
La fonction de commerce et de service	5
La fonction artisanale et industrielle	6
La fonction touristique.....	7
❖ AMELIORER LE CADRE DE VIE.....	13
<u>PRINCIPE GENERAL</u>	13
<u>PRINCIPES D'ACTIONS RETENUS</u>	
La circulation automobile en centre ville	14
Le devenir de l'îlet du Prieuré.....	18
Les arrivées à Pont l'Abbé	24
❖ RENFORCER LA COHERENCE DU TISSU URBAIN EN AMELIORANT SA CAPACITE D'ACCUEIL	31
<u>PRINCIPE GENERAL</u>	31
<u>PRINCIPES D'ACTIONS RETENUS</u>	
La rue de Claire Pertus et le Chemin des Prévautés	32
La rive gauche de l'Arnoult	35
Le coteau de la Maladrie	36
Les villages : Paluau, St Michel, La Séguinière	41
❖ PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE HYDRAULIQUE	44
<u>PRINCIPE GENERAL</u>	44
<u>PRINCIPES D'ACTIONS RETENUS</u>	44

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (P.A.D.D.) est élaboré à l'issue de l'Analyse de l'Etat Initial et de la définition d'un diagnostic tant urbanistique qu'environnemental.

Il exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Il comprend deux parties :

Les **orientations générales d'urbanisme et d'aménagement**, partie obligatoire, qui concernent l'organisation du territoire communal. Le Conseil Municipal détermine cette politique, à condition toutefois de respecter les principes légaux qui s'imposent à tous et qui sont précisés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, et de prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal, en particulier dans le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.).

Ainsi, la commune a donc été amenée, dans la définition des orientations générales pour son aménagement et son développement, à **examiner**, en fonction de la spécificité du territoire communal, les différents champs de son projet. Cette réflexion a permis de mettre en perspective :

- Les composantes et les particularités tant géographiques que sociales et économiques de la commune, ainsi que ses potentialités culturelles ou patrimoniales ;
- Les projets ou politiques sectoriels et territoriaux établis à une échelle supra communale ;
- Les choix stratégiques des élus.

et **de définir** les priorités d'action :

- Favoriser le développement économique et permettre le développement de la fonction touristique ;
- Prendre en compte le cadre de vie, notamment au niveau du traitement paysager de certains espaces ;
- Renforcer la cohérence du tissu urbain en améliorant sa capacité d'accueil ;
- Prendre en compte le risque hydraulique ;

Ces priorités d'action sont illustrées et explicitées au moyen de schémas.

➤ La portée juridique des orientations générales

Les orientations générales du P.A.D.D. du P.L.U. sont opposables "[...] à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan".

Elles s'imposent, notamment à la commune elle-même, dans des termes de compatibilité, c'est à dire que les actions et opérations engagées ne doivent pas être contraires à ces orientations et doivent contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

De par leur valeur réglementaire les orientations générales constituent un cadre de référence pour interpréter, s'il en est besoin, les autres documents du P.L.U., garantissant ainsi la cohérence de l'action municipale en matière de politiques urbaines.

Les orientations et les prescriptions spécifiques, partie facultative, concernent des espaces ou quartiers, ou des actions publiques, etc.

Le niveau de définition et de précision dépend de la volonté d'engagement de la commune et de l'état d'avancement des projets, actions ou opérations d'aménagement envisagés.

➤ Un contenu encadré :

Cette partie du P.A.D.D. est l'expression territorialisée des politiques publiques urbaines de la commune. Elle doit être complétée par des dispositions réglementaires appropriées portées au règlement du P.L.U.. Le Code de l'Urbanisme définit avec précision, à l'article R.123-3, ce que peut comporter cette partie du P.A.D.D. :

- 1 - Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.
- 2 - Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles.
- 3 - Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer.
- 4 - Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.
- 5 - Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4.
- 6 - Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Cette liste est exhaustive. La partie facultative du P.A.D.D. ne peut porter sur d'autres sujets que ceux énumérés ci-dessus. D'autre part, la partie facultative du P.A.D.D. doit être en cohérence avec les orientations générales énoncées dans la partie obligatoire et doit être compatibles avec ces dernières. Faute de quoi, le document serait entaché d'incohérence interne et, par suite, illégal.

➤ La portée juridique de la partie facultative du P.A.D.D. :

De même que les orientations générales relatives à l'organisation générale de la commune, les orientations et les prescriptions particulières de la partie facultative sont opposables "[...] à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations déterminées dans le plan".

Lorsque le P.A.D.D. se limite à définir des orientations, celles-ci s'imposent aux travaux, actions et opérations dans une relation de compatibilité ; c'est à dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Lorsque le P.A.D.D. énonce des prescriptions plus précises, celles-ci s'imposent alors aux travaux, dans une relation de stricte conformité.

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

PRINCIPE GENERAL :

Il existe un réel potentiel économique qui se développe parallèlement à la croissance démographique. Il est nécessaire de conforter ce potentiel, de le diversifier et de l'orienter afin de garantir le développement harmonieux de PONT L'ABBE D'ARNOULT.

Il importe de favoriser la fonction commerciale et de service, de permettre l'implantation d'entreprises artisanales et industrielles et de valoriser le potentiel touristique.

PRINCIPES D'ACTIONS RETENUS :

La fonction de commerce et de services..... 5

La fonction artisanale et industrielle 6

La fonction touristique..... 7

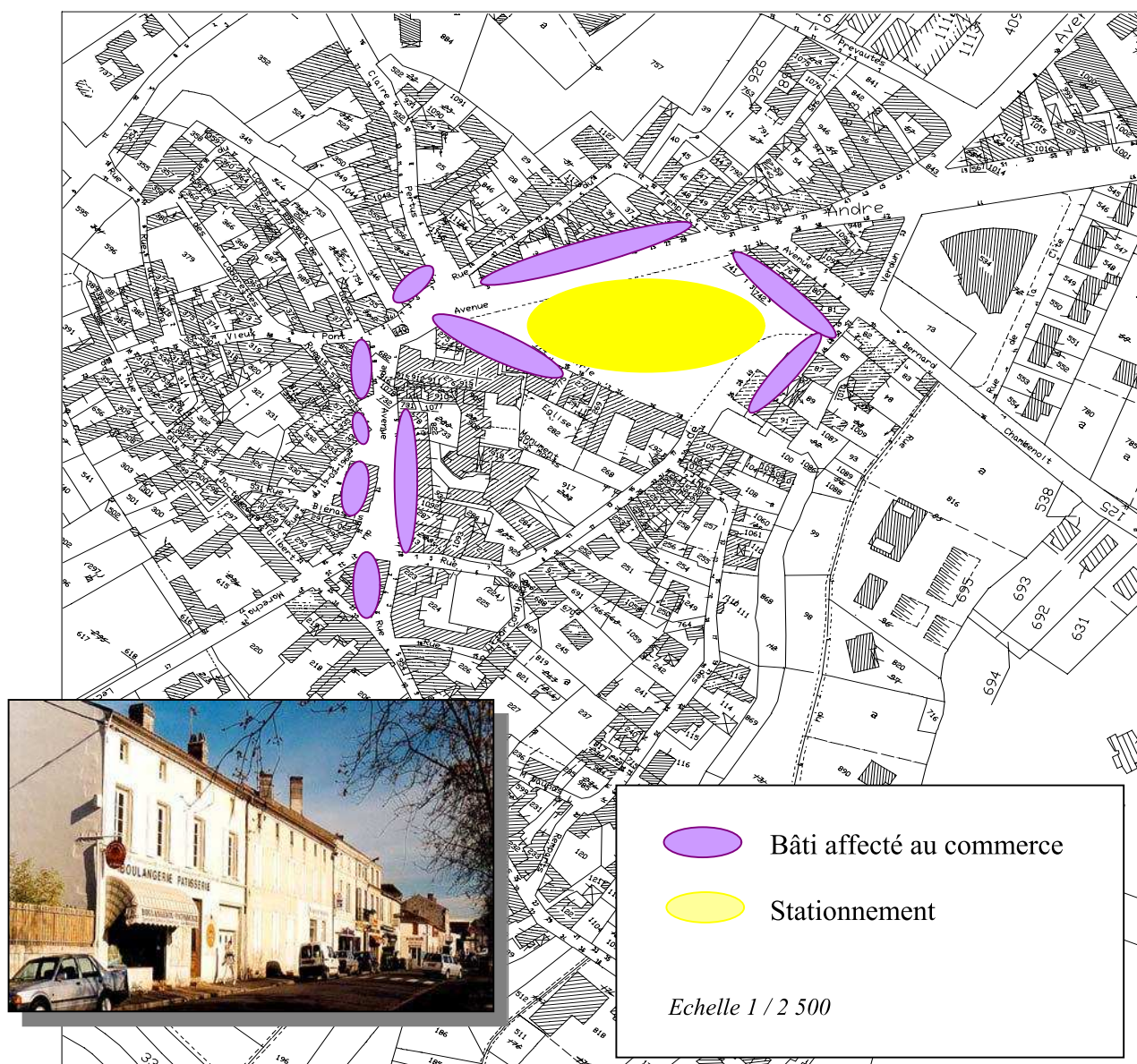
- La Poterne 7
- Aire de Pique Nique de l'Arnoult..... 9
- Extension du terrain de camping..... 10
- Parcours Nature..... 11
- Parcours Patrimonial 12

LA FONCTION DE COMMERCE ET DE SERVICE

Le centre ville est l'espace privilégié pour le développement de cette fonction. Les services y sont présents ainsi que la plupart des commerces individuels. Deux surfaces commerciales de moyenne importance sont également en place, l'une au cœur du bourg, l'autre aux abords immédiats. Le stationnement automobile, relativement aisé, favorise ce secteur d'activités.

Le développement démographique induit une réelle évolution de ce tissu commercial qui au fil du temps se diversifie. L'extension des surfaces commerciales sous enseigne est envisagée.

Le maintien de la diversité des fonctions du centre ville est une nécessité pour le devenir de PONT L'ABBE. La mixité des usages des sols définie pour les zones U et Up est une réponse à cette préoccupation. Le maintien de la qualité du cadre architectural et urbain est aussi un enjeu majeur. C'est une contrainte et un gage de réussite.



LA FONCTION ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

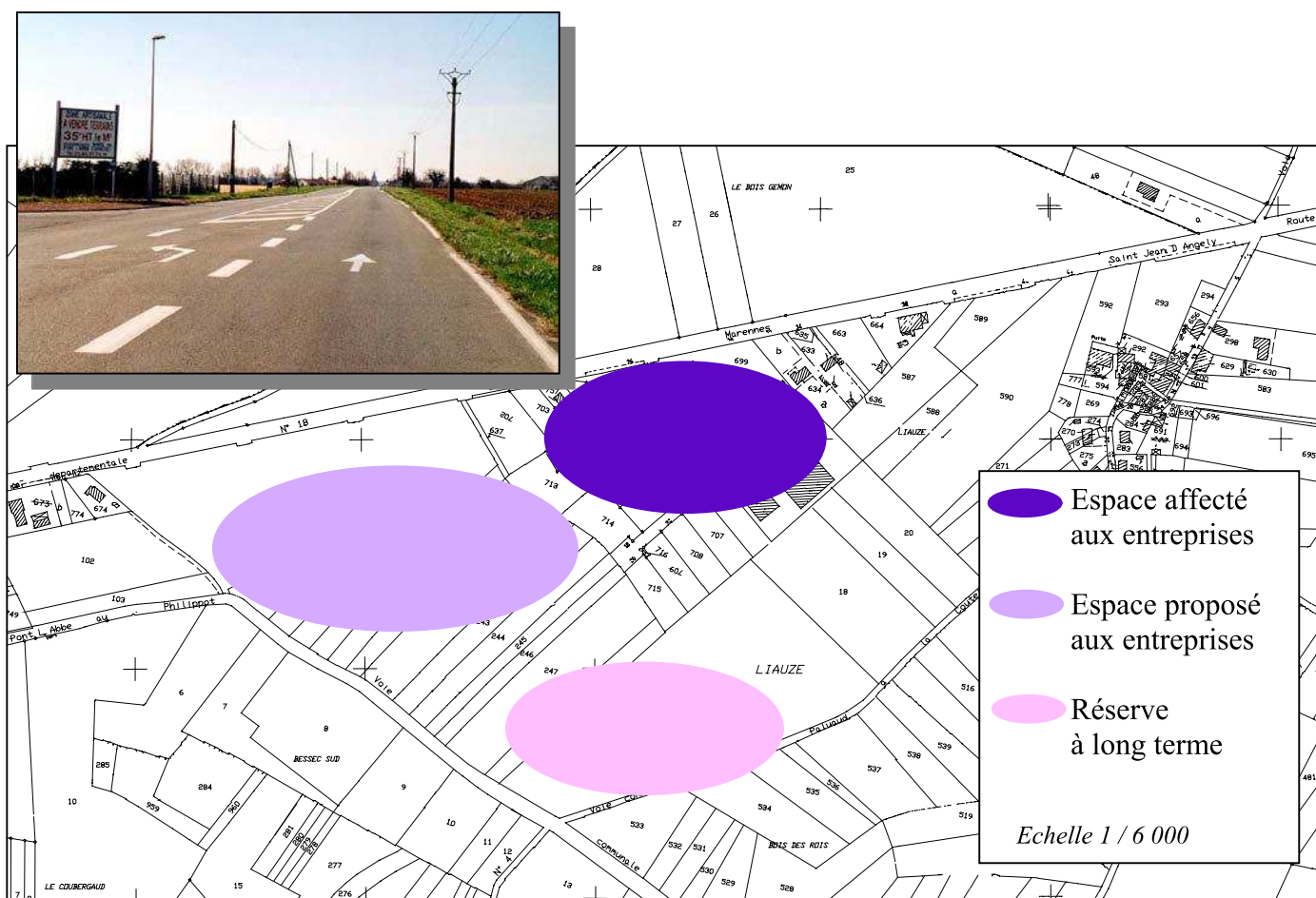
Le diagnostic a mis en évidence que les entreprises de production artisanales et industrielles, indépendantes de l'aire de chalandise locale sont assez rares à PONT L'ABBE. Il est donc apparu utile de tenter d'accueillir ce type d'entreprises compte tenu de la bonne localisation de la ville à l'échelle micro régionale et de son propre potentiel.

Un zonage spécifique pour accueillir des entreprises qui ont besoin de place et qui peuvent présenter certaines gênes est donc défini.

La réalisation de la zone d'activités de LIAUZE dans le cadre de la communauté de communes est une réponse à cette volonté. C'est un site déjà dédié à cet usage, il est bien localisé depuis la RN137. Un projet de qualité devra intégrer des préoccupations paysagères pour ne pas dégrader l'arrivée à Pont l'Abbé, assurer la sécurité routière et lier correctement ce secteur au centre ville.

Un autre secteur d'accueil d'entreprises est envisageable à long terme à la Chaume, à proximité de l'entreprise de mécanique.

Ces projets induisent des aménagements d'entrée d'agglomération pour sécuriser les arrivées à PONT L'ABBE. Des emplacements réservés sont arrêtés en ce sens.



LA FONCTION TOURISTIQUE

Elle est actuellement peu valorisée mais représente un réel potentiel de développement du fait de la richesse patrimoniale de la commune sur le plan architectural et paysager.

Sa mise en valeur doit être conçue dans le cadre du développement touristique de "l'arrière pays" de la Charente-Maritime en réponse à la saturation des espaces côtiers.

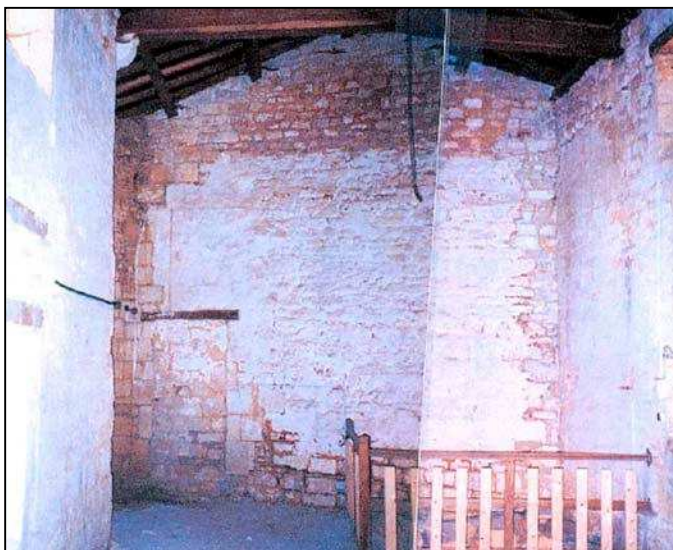
Les actions de valorisation du centre ancien évoquées ci-après s'intègrent dans cette perspective (Îlot du Prieuré, Avenue du Maréchal Leclerc). Des actions plus ciblées sont également définies (aménagement de la Poterne, aire de pique-nique aux abords de l'Arnoult, parcours patrimoine bâti et patrimoine naturel, appuyés sur une signalétique, extension du terrain de camping...).

Ces projets induisent la mise en œuvre d'outils spécifiques sur le plan opérationnel notamment la réduction de la surface d'un espace boisé classé pour l'extension du camping.

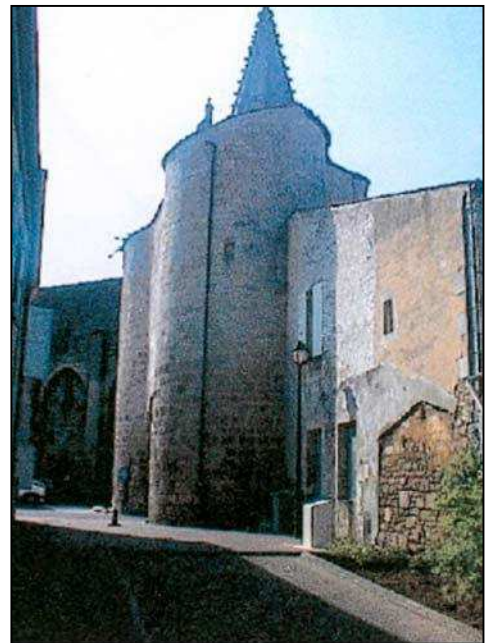
■ LA POTERNE :

Etat des lieux :

La Poterne est formée de deux tours qui desservent un même étage. Actuellement un seul escalier à vis assure cette fonction car l'autre s'est écroulé. L'étroit boyau est précédé d'une salle étroite dont les ouvertures ont été rebouchées.



L'étage de la poterne présente un volume haut recouvert d'une charpente qui a été restaurée il y a environ une dizaine

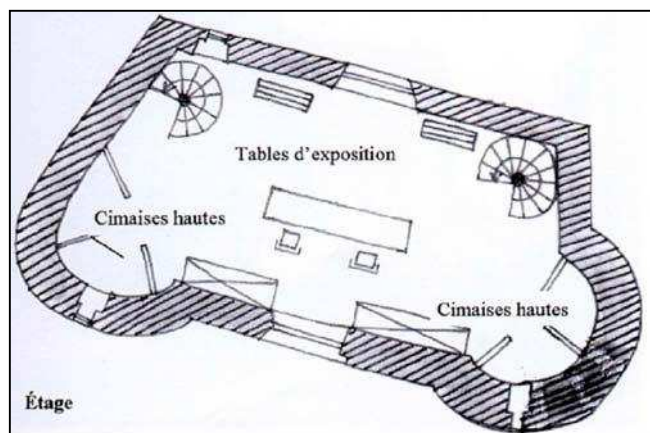


Une percée dans la tour nord sécurisait l'accès à l'édifice.

Proposition d'aménagement ; un espace d'accueil et d'exposition :



Remontage de l'escalier et installation de sanitaires dans la tour sud. Création d'un accès donnant sur les douves et installation d'un accueil dans la tour nord.



*Installation de panneaux d'exposition (horizontaux et verticaux).
Traitement des murs à la chaux et isolation thermique du plafond.*

AUDINET ARCHITECTURE mars, avril 2002

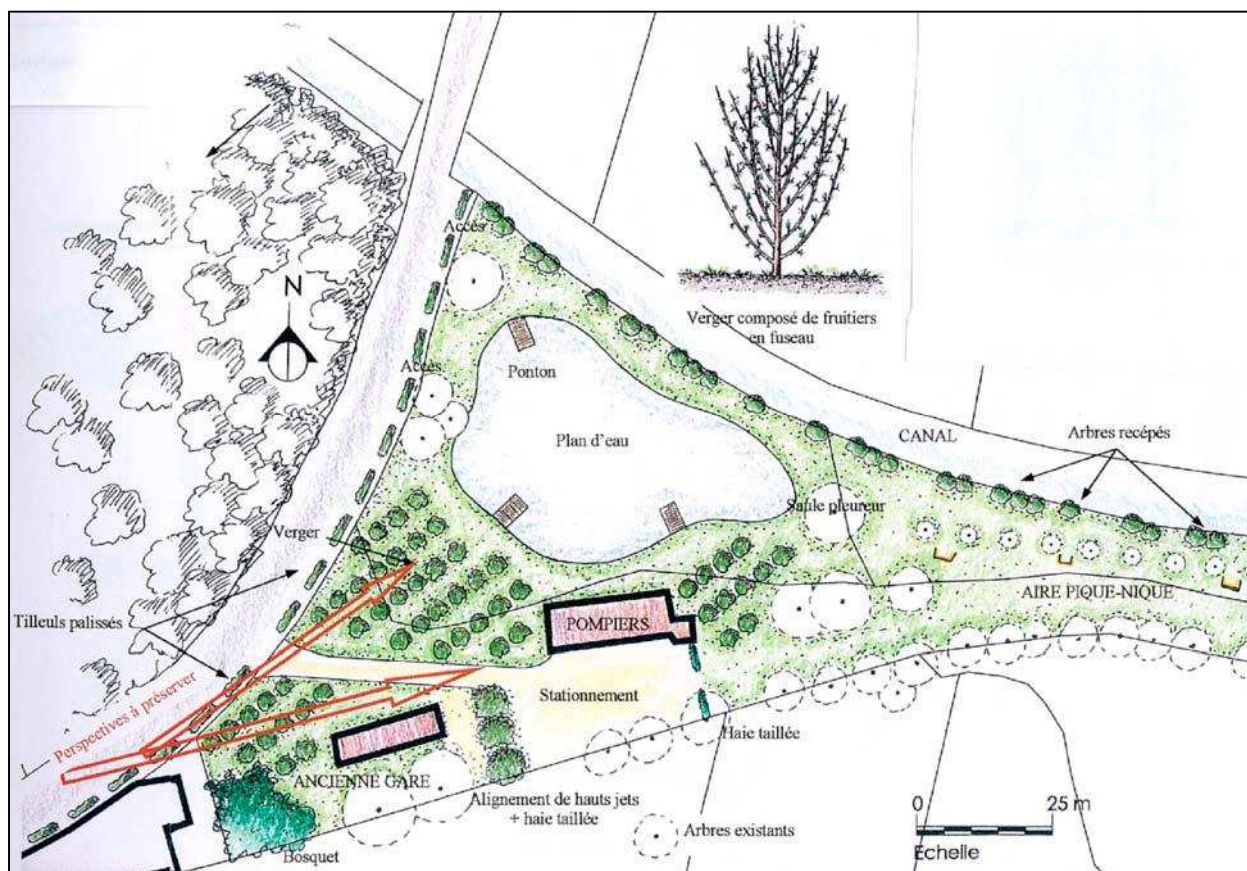
■ AIRE DE PIQUE-NIQUE DE L'ARNOULT:



Ambiance de verger qu'il serait intéressant de préserver dans l'aménagement futur des parcelles contiguës.



Le premier accès de l'avenue du Maréchal Leclerc au canal se fait par un escalier de pierre pris dans l'appareillage du pont.



AUDINET ARCHITECTURE mars, avril 2002

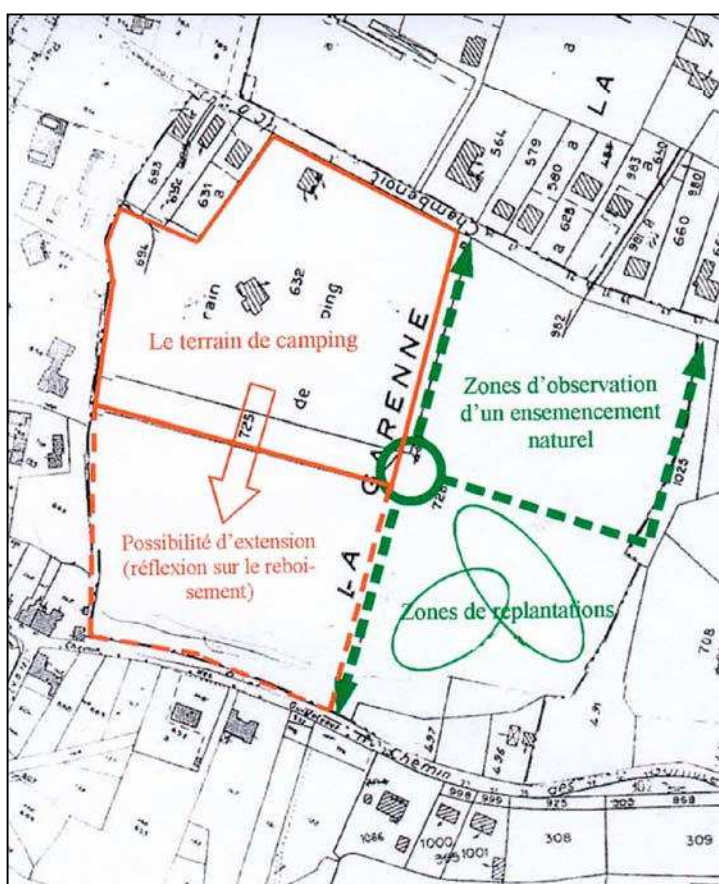
■ EXTENSION DU TERRAIN DE CAMPING :



Ancienne allée dégarnie par la tempête de 1999.

Le terrain de camping de Pont l'Abbé d'Arnoult se situe en limite du Bois de La Garenne. Ce bois classé au P.O.S. initial a été lourdement endommagé lors de la tempête de 1999. Depuis, la commune en est propriétaire. Les travaux de nettoyage sont achevés.

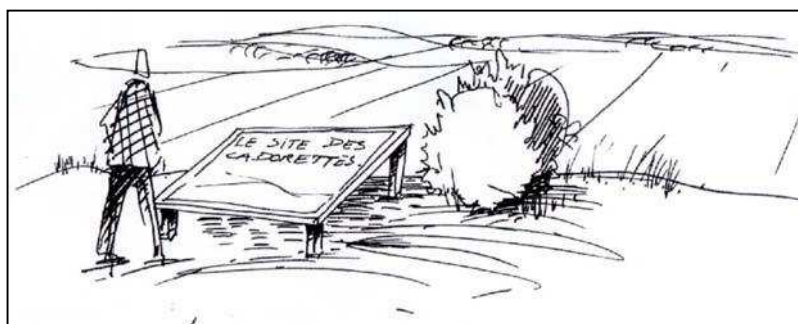
Le projet d'extension du terrain de camping nécessite de réduire la surface de bois protégé au titre des Espaces Boisés Classés pour y construire un équipement. L'existence du bois n'est pas remise en cause. Concrètement, il sera même amélioré, replanté. L'objectif est la création d'un parc urbain.



AUDINET ARCHITECTURE mars, avril 2002

■ PARCOURS NATURE :

Le site des Cadorettes présente une paroi rocheuse des plus étonnante. Il est possible de la visiter en suivant le GR 4. Bien que sa morphologie soit très expressive, aucune indication sur le terrain ne vient soutenir le phénomène de cette curiosité géologique.



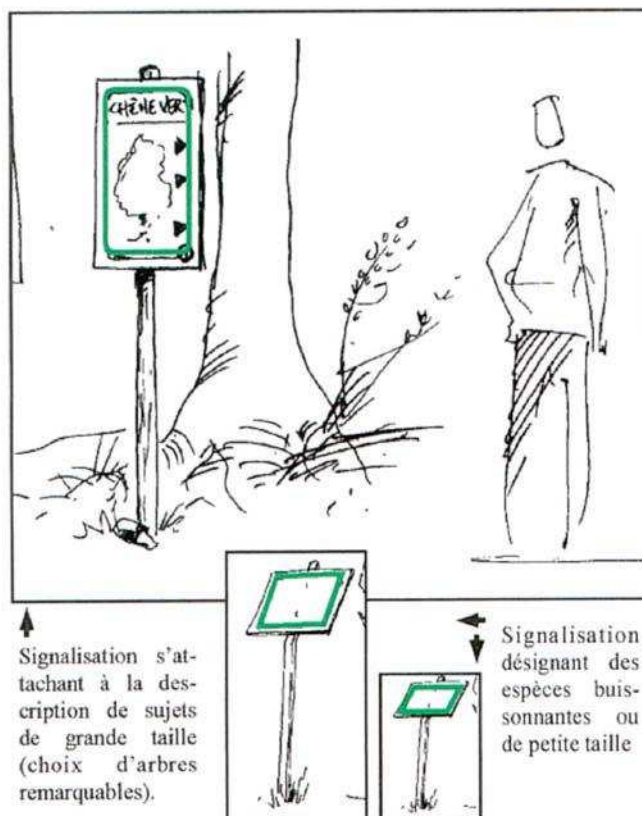
Un panneau de type table d'orientation, pourrait être installé à l'entrée du site. Placé en pied de plateau, celui-ci bénéficierait d'un point de vue intéressant sur le fond de la vallée.

Le bois de la Garenne constitue un espace écologique d'intérêt pour la commune. Celui-ci peut devenir le support didactique par la mise en place stratégique d'une signalétique. Suite à la tempête de l'hiver 1999, le mode de gestion de ce bois est une donnée primordiale dans laquelle peuvent être concilier développement touristique et renouvellement d'un patrimoine naturel.

Surface mise à nue par la tempête



Molènes et euphorbes



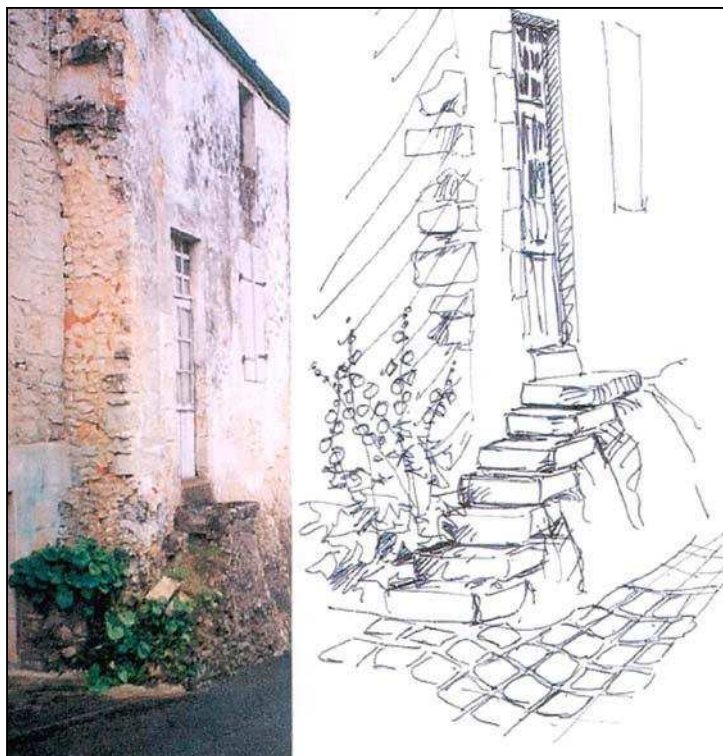
AUDINET ARCHITECTURE mars, avril 2002

■ PARCOURS PATRIMONIAL :

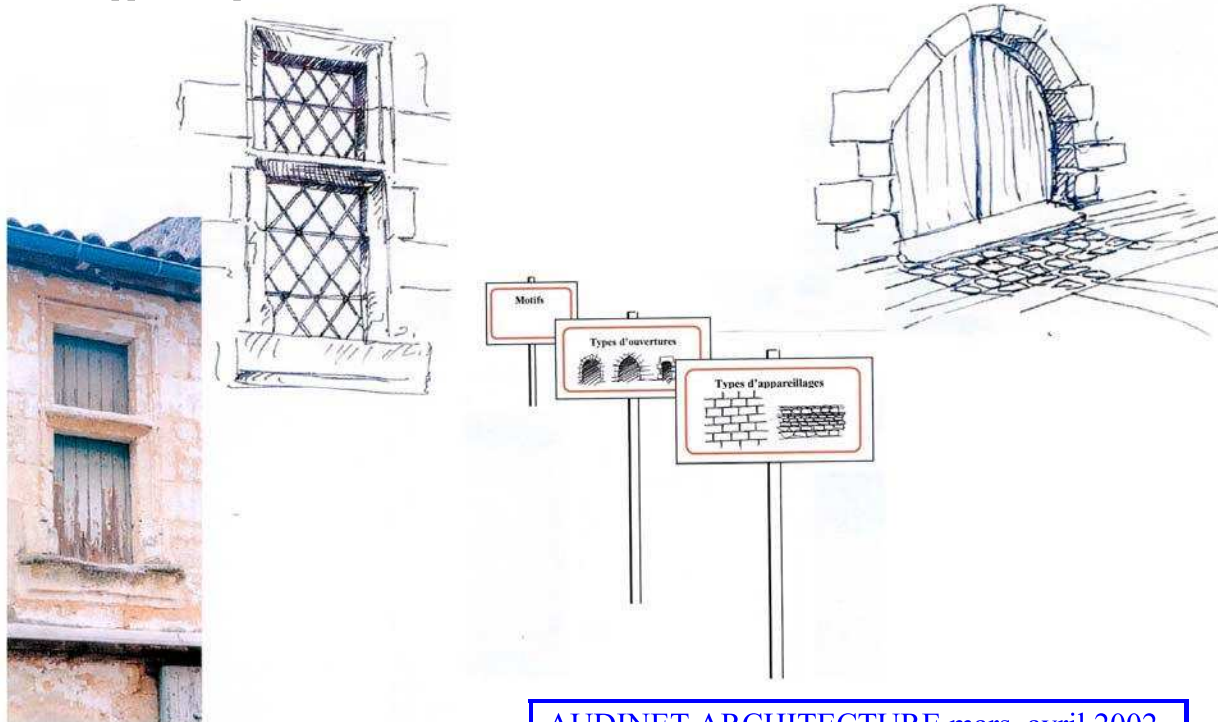
Le patrimoine architectural du bourg peut être mis en valeur par une signalétique qui viendrait définir les époques ou les styles de certains détails inscrits dans les murs de PONT L'ABBE D'ARNOULT.

Ces indications présentées sur place pourraient être les répondants d'une plaquette disponible en mairie ou dans un point information pour présenter le parcours patrimoine.

C'est par un principe ludique que la découverte de ce patrimoine pourrait s'opérer (questions, jeu de piste ou de reconstitution historique suivant les proportions d'ouverture ou les matériaux de construction...).



La mise en valeur de ces éléments d'architecture est aussi envisageable par une sensibilisation des propriétaires pour qu'ils restaurent leur bâtisse en respectant les traces du passé, en les faisant réapparaître parfois.



AUDINET ARCHITECTURE mars, avril 2002

AMELIORER LE CADRE DE VIE

PRINCIPE GENERAL :

Après l'emploi et le logement, le cadre de vie est un enjeu majeur pour le développement de toute commune. Ce principe se vérifie à Pont l'Abbé. Des actions pertinentes sur le cadre de vie seront favorables au développement économique.

PRINCIPES D' ACTIONS RETENUS :

La circulation automobile en centre ville	14
- L'avenue du Maréchal Leclerc	14
Le devenir de l'îlot du Prieuré.....	18
- Bilan de la situation.....	18
- Esquisses de projets.....	20
- Les outils à mettre en place.....	22
Les arrivées à Pont l'Abbé	24
- Entrée depuis St Porchaire	24
- Entrée depuis Champagne-Marennes.....	27
- Entrée depuis Trizay	29

LA CIRCULATION AUTOMOBILE EN CENTRE VILLE

■ L'AVENUE DU MARECHAL LECLERC :

L'avenue du Maréchal Leclerc est le lieu de passage obligé de tous les véhicules en transit (voitures légères mais également poids lourds et convois) entre la RN 137 (Saintes - Rochefort) et la côte (Marennes - Ile d'Oléron). C'est également un lieu de stationnement pour accéder aux commerces riverains.

Chaque jour, ce sont 3.600 véhicules dont 7 % de poids lourds qui traversent Pont l'Abbé. Ce trafic favorise la fonction commerciale mais la trop forte présence automobile risque de pénaliser la vie du centre ville, notamment l'été (la moyenne journalière d'été est de 4.800 véhicules jour).

Cette avenue constitue le cœur de la cité historique. On y trouve les principales richesses architecturales ; la porte, le prieuré, l'église et les halles. De nombreux commerces sont installés au rez-de-chaussée des immeubles. L'activité commerciale envahit l'espace urbain les jours de marché.

Cet espace de grand intérêt patrimonial et commercial est en fait dédié à la voiture. La circulation piétonne y est désagréable et même dangereuse. Cette situation est pénalisante pour Pont l'Abbé.

Il est nécessaire d'apporter une réponse équilibrée à cette question. Il faut réduire l'impact de la circulation automobile sans l'éliminer.

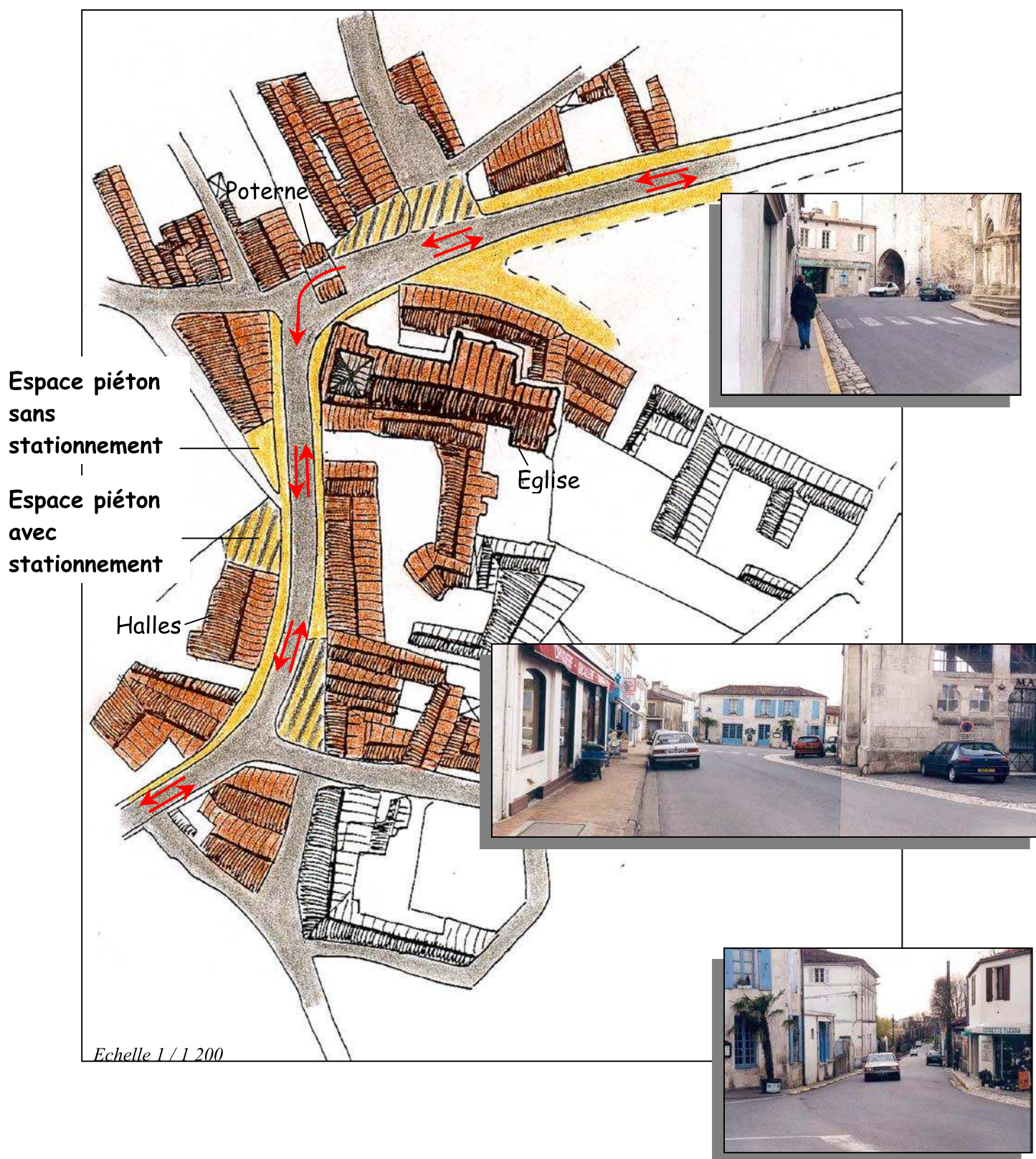
Des idées ont été émises et illustrées :

- Maintenir les deux sens de circulation et enlever tout stationnement en partie haute de l'avenue pour aménager des espaces piétons plus vastes.
- Mettre en place une circulation à sens alterné sur la partie centrale de l'avenue.
- Mettre en place une circulation à sens unique entre l'avenue du Maréchal Leclerc (sens descendant) et la rue de Verdun (sens montant).

Ces solutions contrastées nécessitent des approches techniques assez fines (comptages, simulations) pour valider des choix avant d'engager des travaux.

Les interventions éventuelles concernent le domaine public de compétence communale ou départementale et a priori, ne nécessitent pas la mise en œuvre d'outils spécifiques au Plan Local d'Urbanisme mais la volonté d'action est clairement définie.

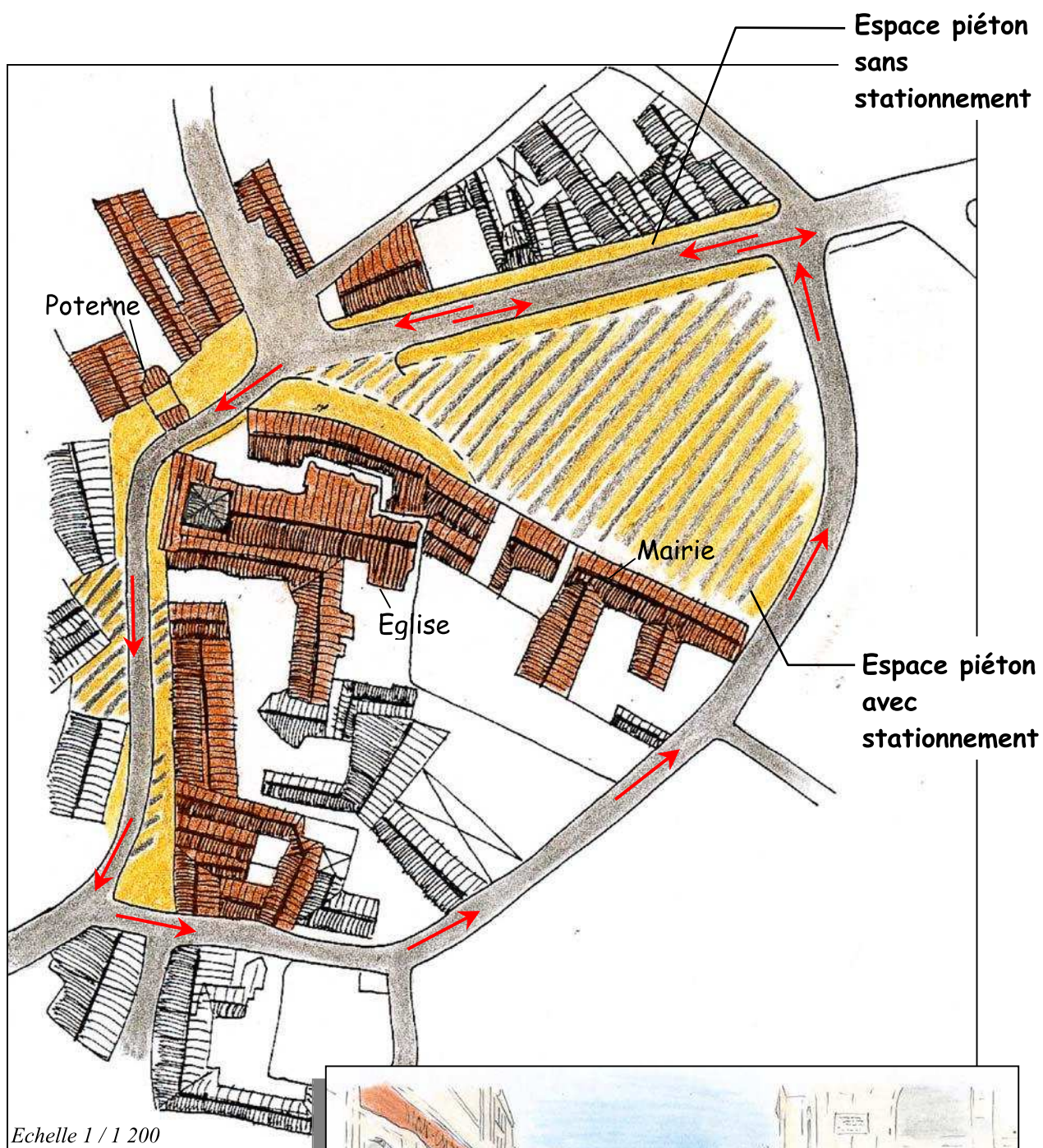
Esquisse 1 : Maintien des deux sens de circulation et réduction de stationnement :



Esquisse 2 : Mise en place d'une circulation à sens alterné avec zone d'attente :



Esquisse 3 : Création de sens unique entre l'avenue du Maréchal Leclerc et la rue de Verdun :



LE DEVENIR DE L'ILOT DU PRIEURÉ

■ BILAN DE LA SITUATION :

Entre la place du Général de Gaulles et l'avenue du Maréchal Leclerc, cet îlot est au cœur de la cité. Il se compose des principales richesses architecturales ; l'église, le prieuré. Depuis la place du Général de Gaulle, le bâtiment de la mairie amorce un front bâti du XIX^{ème}, également de très grande qualité, appuyé sur la silhouette de l'église. Au centre de cet îlot a été implanté le Monument aux Morts.

Dans cet îlot de nombreuses constructions sont en mauvais état et même délabrées. Le prieuré lui-même risque de souffrir de réels dommages en l'absence de travaux de rénovation. L'espace mitoyen, entre le prieuré et les maisons qui bordent l'avenue du Maréchal Leclerc (arrière de commerces), est également dans un état d'abandon manifeste.

Les enjeux patrimoniaux sont réels et il est d'intérêt public de tenter d'entretenir, de rénover et de requalifier cet îlot.



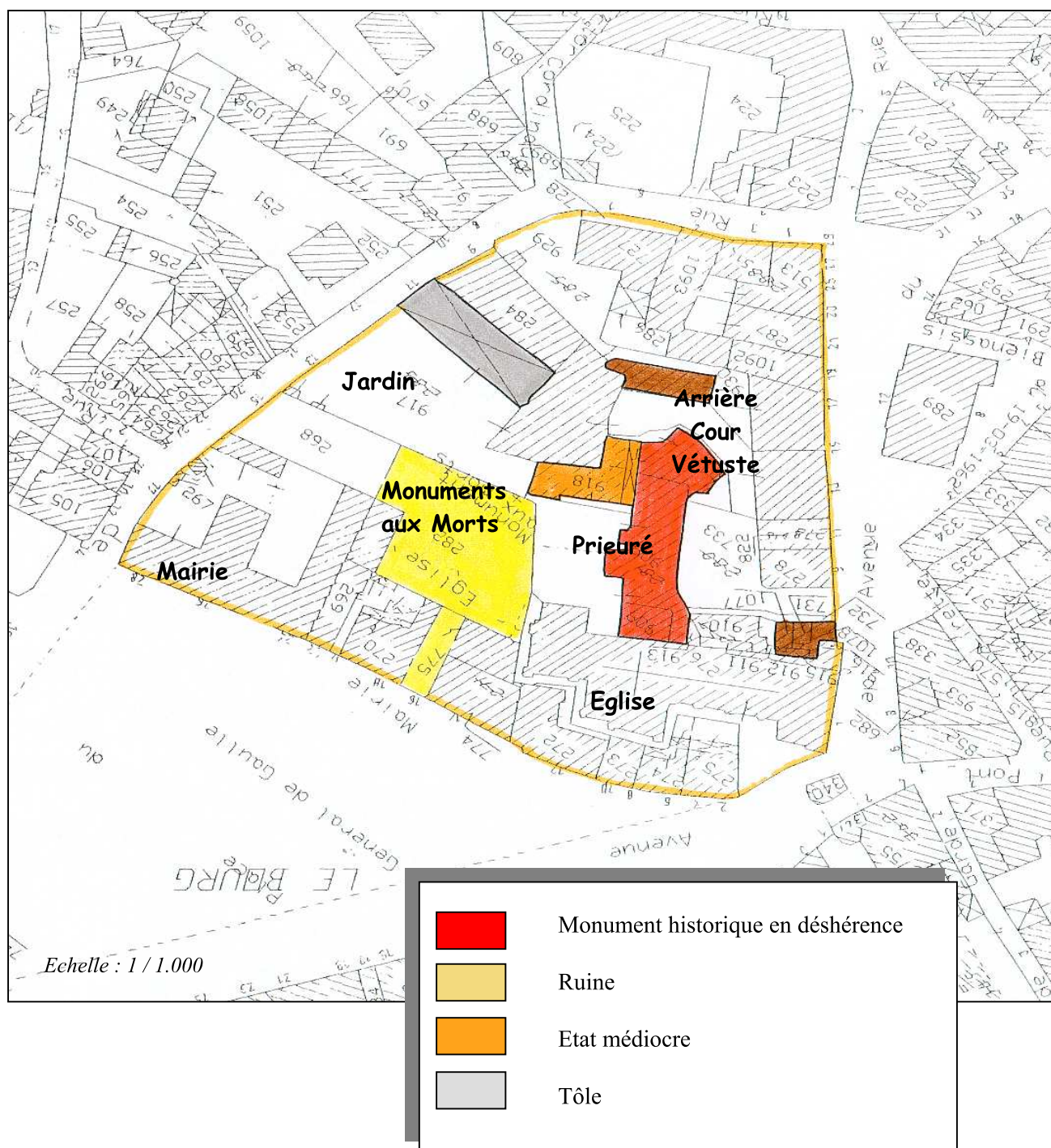
Depuis l'intérieur de l'îlot, la ruelle du prieuré.



Accès à l'îlot du prieuré depuis l'avenue du Maréchal Leclerc.



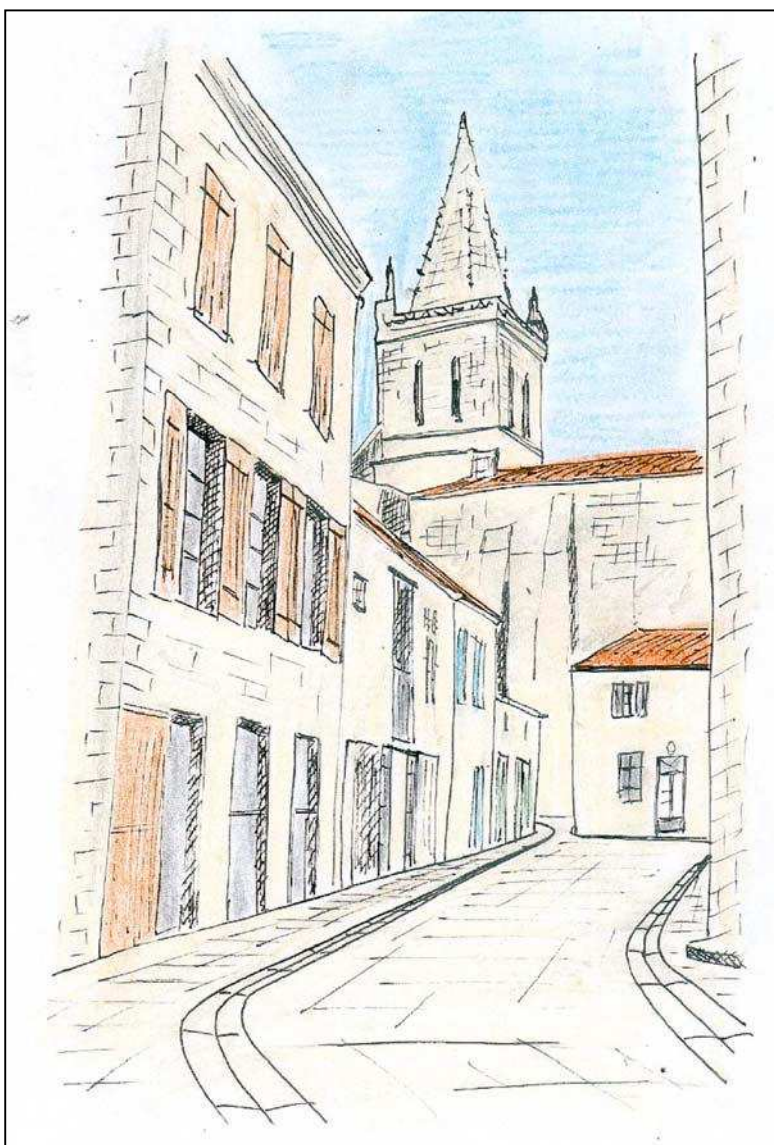
Bâtiments dégradés au sein de l'îlot.

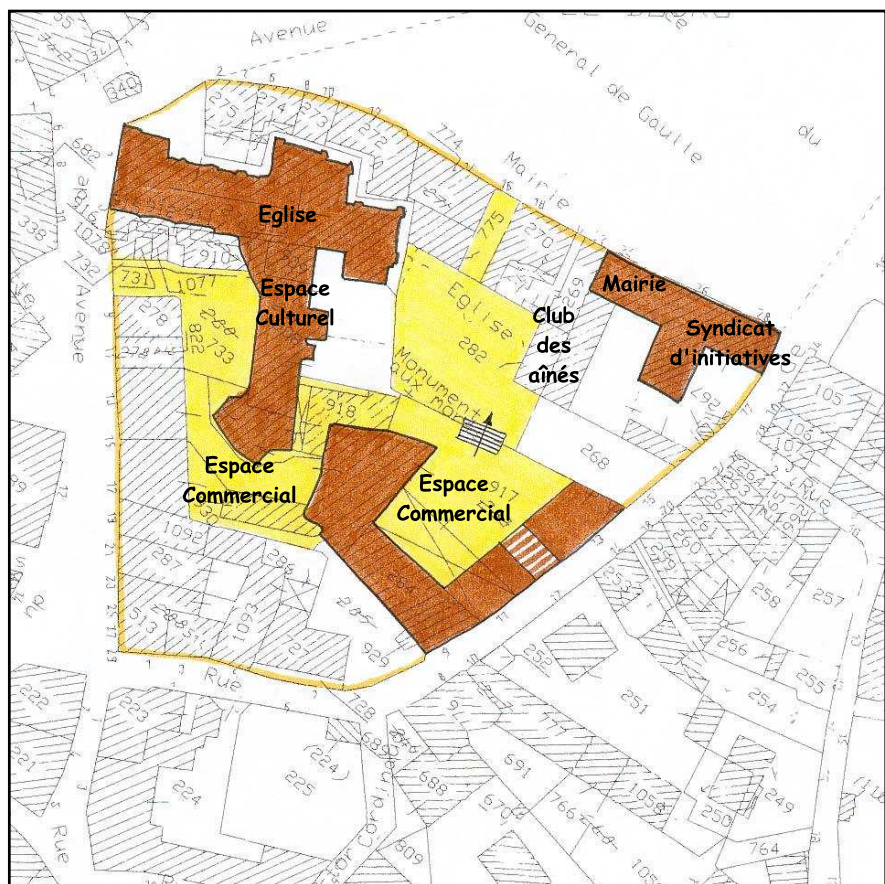


■ ESQUISSES DE PROJETS :

Il est nécessaire de mettre en place des moyens à la fois juridiques et financiers pour permettre la rénovation de cet îlot et préserver sa richesse urbanistique et architecturale.

Les réflexions conduites au sein du Plan Local d'Urbanisme et du plan de références ont permis de dresser les esquisses d'un projet d'aménagement. Les deux schémas de principes ci-après les illustrent. Cet espace doit être un élément constitutif du centre bourg de Pont l'Abbé. La fonction commerciale doit s'y maintenir, voir se développer. Des fonctions culturelles peuvent être envisagées. Des espaces de stationnement peuvent s'avérer utiles. Ces esquisses ne donnent que des principes d'action, des indications sur le devenir souhaité de cet espace sans constituer un projet précisément défini et appuyé sur un prévisionnel de financement.





AUDINET ARCHITECTURE mars, avril 2002

■ **LES OUTILS A METTRE EN ŒUVRE :**

L'intérêt et la nécessité de ne pas laisser ce patrimoine en déshérence ont conduit l'équipe municipale à mettre en place des outils d'intervention dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le droit de préemption urbain :

Il était déjà institué au Plan d'Occupation des Sols. Il est maintenu sur l'ensemble des zones urbaines de Pont l'Abbé. Il consiste en un droit de préférence lors de toute aliénation à titre onéreux du terrain bâti ou non, à l'exception des cessions effectuées dans le cadre d'un redressement judiciaire.

La servitude pour réalisation d'un projet urbain :

C'est une possibilité nouvelle prévue à l'article 4 de la loi SRU du 13 décembre 2000 qui modifie l'article L 123.2 du code de l'urbanisme. Cette servitude consiste à interdire sur le périmètre désigné (îlot du prieuré) toute construction ou installation. Seuls les travaux de strict entretien et d'adaptation du bâti existant sont autorisés. Cette servitude est instituée pour une durée de cinq ans à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Cette volonté se traduit concrètement au P.L.U.

Au zonage :

Un **secteur Usu** est défini. Il correspond à des espaces de projet au titre de l'article L.300.1 du Code de l'Urbanisme.

Une servitude urbaine est instituée au titre de l'article L.123.2 alinéa a du Code de l'Urbanisme.

Au règlement, dans ce secteur Usu sont seulement autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée (inférieure à 15 m² une seule fois) des constructions existantes ;
- toute construction à usage d'habitation, de commerce, de service et d'artisanat sous réserve qu'elle soit définie dans le projet urbain arrêté par la commune.

Le périmètre de restauration immobilière :

Cette procédure d'aménagement a été évoquée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme mais non retenue sur le plan opérationnel. Elle pourra être mobilisée ultérieurement pour garantir le devenir de l'immeuble du prieuré.

Description de la procédure :

La création d'un PRI est réalisée en trois phases :

- *délimitation du périmètre*
- *déclaration d'utilité publique des travaux*
- *enquête parcellaire*

Délimitation du périmètre :

Elle relève de la collectivité locale ayant compétence en matière d'urbanisme. Dans le cas contraire, elle relève du préfet, et de même lorsque le ou les immeubles sont situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national.

Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :

Le dossier est constitué conformément à l'article R.11-3-1 du code de l'expropriation par l'autorité bénéficiaire de la DUP. Il précise, pour chaque bâtiment inclus dans le périmètre de la future DUP, le programme des travaux à réaliser et fixe leur délai de réalisation.

Enquête parcellaire :

C'est dans le cadre de l'enquête parcellaire que les travaux à engager sur les immeubles sont, si nécessaire, notifiés individuellement aux propriétaires par l'autorité compétente qui a délimité le PRI et approuvé le programme des travaux.

La mise en place de cette procédure contraignante pour les propriétaires des immeubles crée le droit de délaissement . Vente du bien à l'autorité qui a institué le PRI. La mise en place de baux emphytéotique ou à réhabilitation peut aussi constituer une réponse à l'obligation de réaliser les travaux.

La qualité paysagère des entrées de ville révèle souvent le soin apporté à la gestion du territoire. En retour, elle induit des a priori quant à la qualité des espaces de vie que l'on trouvera et même des services. Pour Pont l'Abbé entre la côte et l'autoroute A10, cet enjeu est majeur.

■ ENTREE DE PONT L'ABBE DEPUIS ST PORCHAIRE :

L'arrivée à Pont l'Abbé depuis la RN 137 offre des perspectives paysagères ordinaires. La RD 18 traverse des espaces agricoles ouverts. Au loin, des bosquets limitent quelque peu le champ visuel.

Le cheminement routier est jalonné par les poteaux électriques et téléphoniques. Depuis le village de Liauze jusqu'au lieu-dit Bec Sec, sur la gauche, l'urbanisation pavillonnaire est très marquée. Elle s'oppose aux espaces encore agricoles à droite. Le caractère urbain du cheminement n'est pas net. La transition, entre espace rural / routier et le centre ville, est brutale à Bec Sec. Les problèmes de sécurité routière sont réels.

La réflexion conduite sur ce site permet de proposer diverses actions.



Actions paysagères :

- Maintien de la vocation agricole des espaces situés au Nord de la RD 18 ;
- Construction d'une perspective paysagère le long de l'axe routier en créant un alignement d'arbres de haute venue (tilleuls, frênes, ...) de chaque côté de la RD.

Actions pour la sécurité routière :

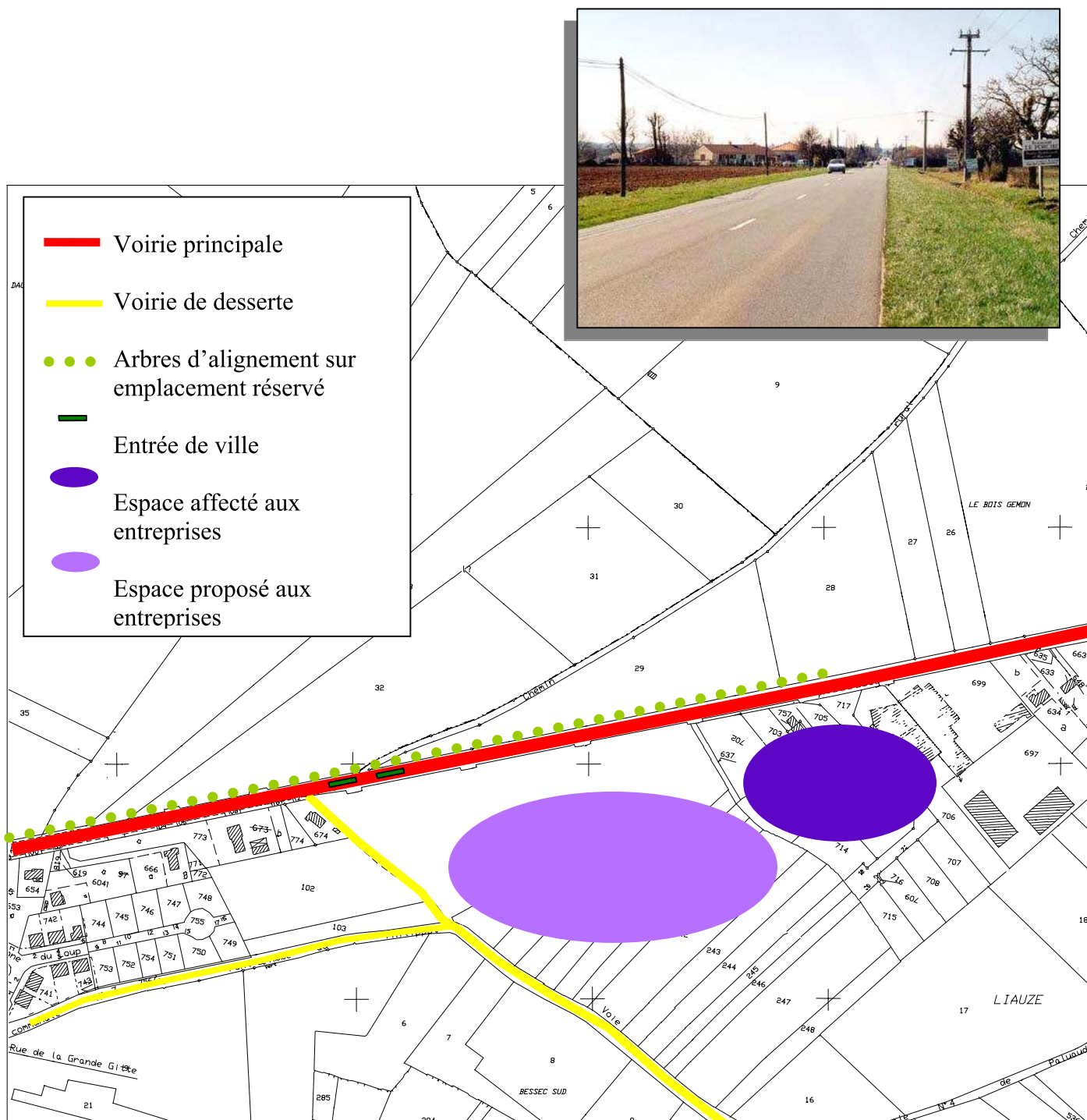
Il est nécessaire de modifier les caractéristiques routières et d'imposer un cheminement urbain :

- Marquer l'entrée de la ville par un aménagement de la RD 18 au niveau de la zone d'activité de Liauze ;
- Marquer tous les croisements de route qui existent entre cette entrée de ville et Bec Sec ;
- Modifier progressivement les bas-côtés : effacement des réseaux, cheminements piétons et cyclistes spécifiques, éclairage.



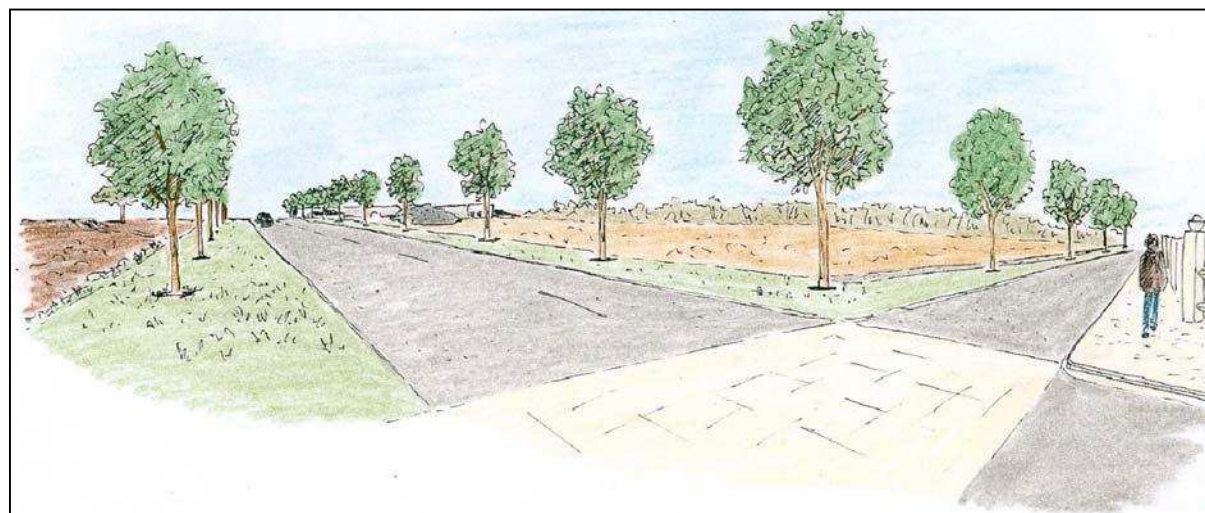
Entrée de Pont l'Abbé depuis St-Porchaire :

Depuis St Savinien, le long de la RD18, un emplacement réservé permettra de maîtriser du foncier pour planter des arbres de haute venue sur environ 700 ml (au Nord de la RD18).





RD 18 vers Pont l'Abbé



RD 18 vers St Porchaire

Le souhait d'avancer dans cette direction a conduit le conseil municipal à mettre en place des emplacements réservés qui à terme donneront à la commune la maîtrise du foncier pour réaliser ces projets.

■ ENTREE DE PONT L'ABBE DEPUIS CHAMPAGNE - MARENNES :

Depuis Marennes, l'arrivée à Pont l'Abbé est marquée par l'église et le prieuré qui dominant le paysage. La limite nette entre l'espace agricole et l'espace urbain favorise la lecture paysagère et donne un intérêt à la perspective.

L'enjeu est de préserver cette perspective qui donne une image positive de la ville.



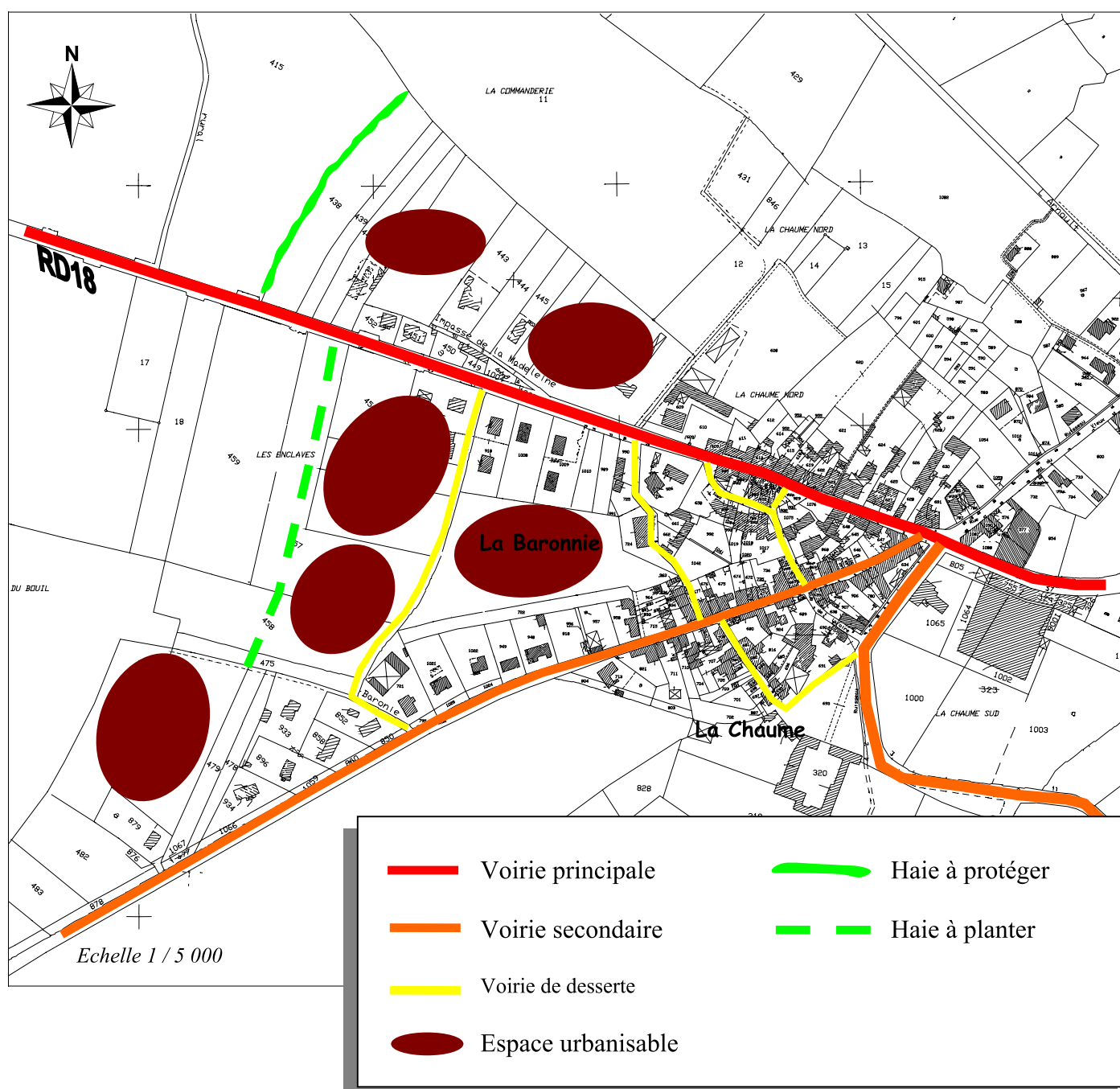
La réflexion conduite sur ce site aboutit à différentes préconisations :

- Les choix d'urbanisation, à court et moyen terme, qui sont faits pour ce site intègrent cette question en ne permettant pas les constructions le long de la route ;
- Les possibilités de construire qui sont offertes au cœur des îlots doivent être accompagnées d'actions paysagères de pré verdissement dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- Des protections paysagères sont mises en place. La haie qui marque la limite de l'urbanisation est protégée. Des réservations foncières sont faites pour créer de nouvelles plantations ;

Depuis Champagne :

Au Nord de la RD18, la haie de 200 ml encore en place est protégée au titre des Espaces Boisés classés. Un emplacement réservé est également mis en place pour que la commune en devienne à terme propriétaire.

Au Sud de la RD18, un emplacement réservé de 275 ml est également mis en place pour créer une nouvelle haie et créer un écran végétal préalable à l'urbanisation du secteur.



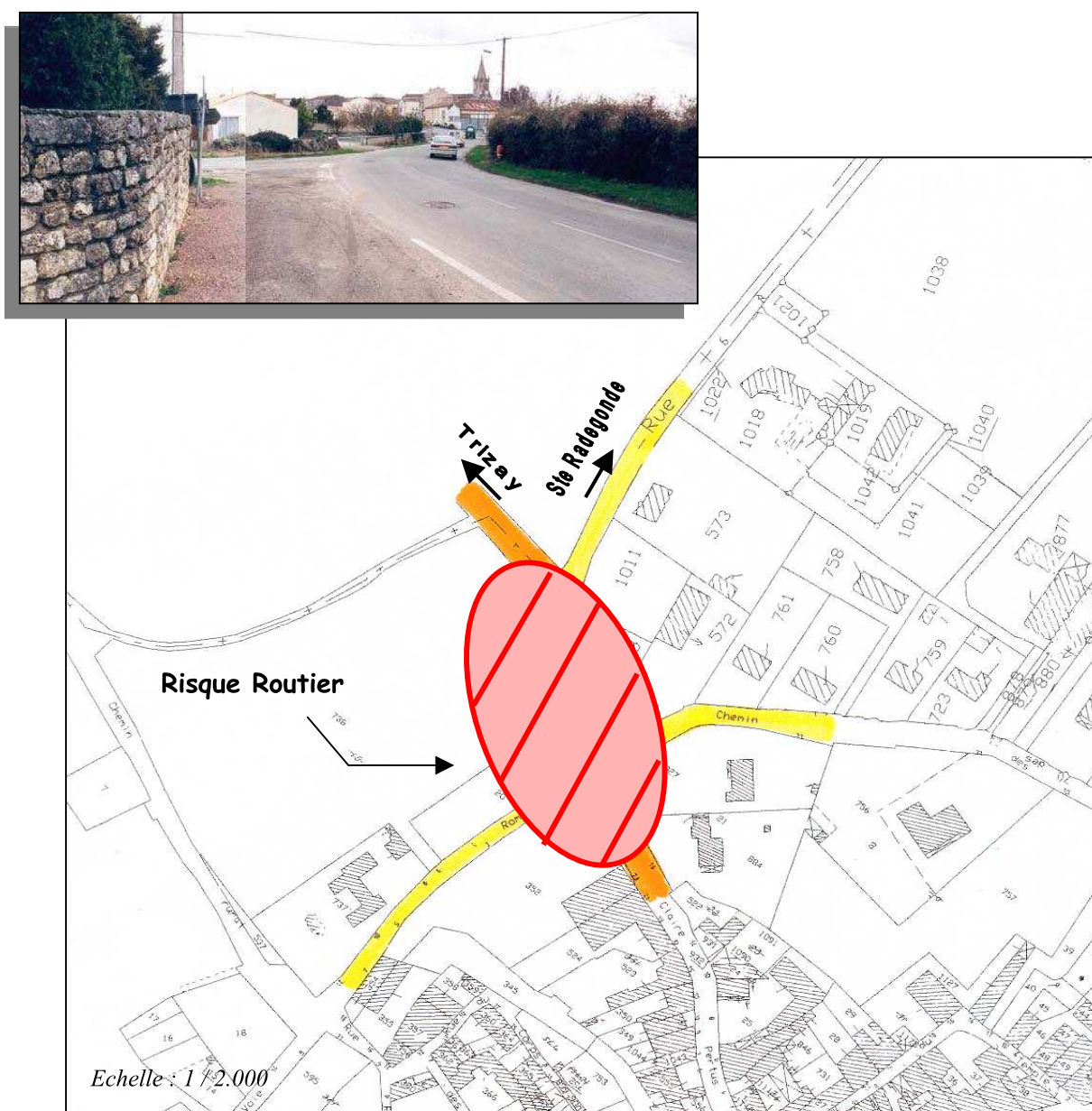
■ ENTREE DE PONT L'ABBE DEPUIS TRIZAY :

Depuis Trizay, on accède à Pont l'Abbé par la RD 117, sur laquelle se greffe la RD 225 depuis Ste Radegonde. Deux voies communales convergent également sur ce site qui présente des risques routiers importants. Les conditions de visibilité ne sont pas bonnes du fait du tracé des routes et du contexte urbain. Le manque de netteté du profil routier contribue également à cette situation.

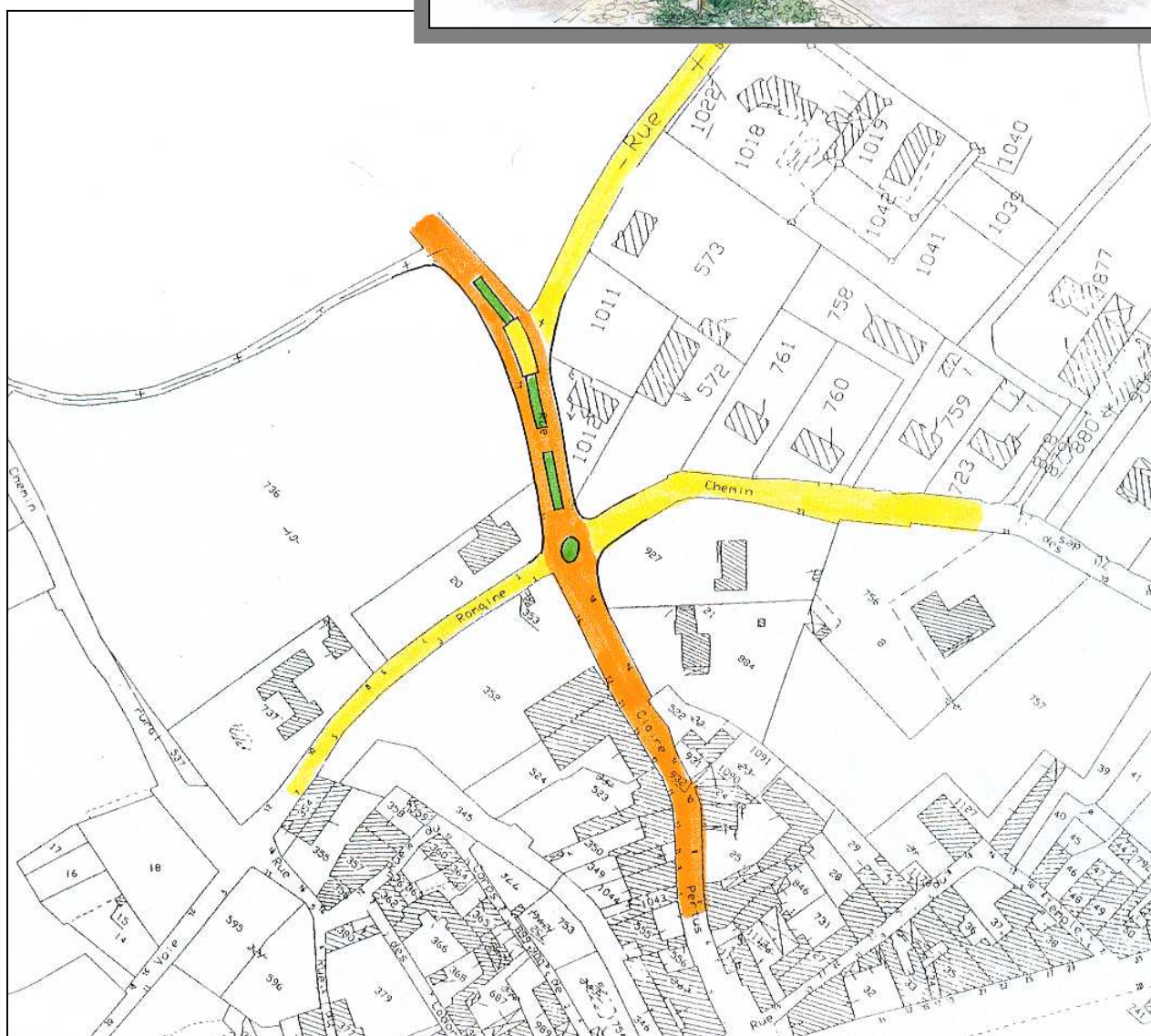
L'aménagement de ce carrefour est une nécessité sur le plan routier. Une approche paysagère spécifique doit également être réalisée pour traiter cette entrée de ville. La maîtrise foncière des abords de ce carrefour doit également être acquise.

Des emplacements réservés sont définis au Plan Local d'Urbanisme dans cet objectif.

Les esquisses qui suivent illustrent une action possible.



Aménagement du carrefour de Pont l'Abbé à Trizay :



RENFORCER LA COHERENCE DU TISSU URBAIN EN AMELIORANT SA CAPACITE D'ACCUEIL

PRINCIPE GENERAL :

De 1982 à 1999, la population du secteur de Pont l'Abbé a augmenté de 21 % ; cette tendance semble se prolonger. Les capacités d'accueil créées lors de l'élaboration du P.O.S. en 1994 sont saturées.

Ce potentiel de développement est un atout pour la ville. Il importe que le parti urbain qui sera mis en place le conforte. La qualité des conditions de vie qui sont offertes aux nouveaux arrivants est un élément essentiel pour que cette évolution positive perdure.

Développer le potentiel d'accueil en habitat en maintenant la diversité des usages de l'espace et en renforçant la cohérence du tissu urbain est une démarche qui doit être appliquée à l'ensemble du territoire communal. A partir de quelques sites très contrastés, il est possible de l'explicitier.

La diversité des conditions d'habitat est intégrée aux dispositions concrètes du P.L.U.

La zone U correspond à un habitat dense avec un front bâti de chaque côté des rues.

Un emplacement réservé (n°4), rue Claire Pertus, est destiné à un habitat social en centre ville, à proximité des services.

Un autre emplacement réservé (n°5), dans le prolongement de la rue du Temple, vise à intégrer la trame viaire en place.

Les esquisses d'implantation d'immeubles proposés au PADD permettront de guider la réflexion pour l'aménagement de ces sites.

La zone Up offre un potentiel d'accueil conséquent pour de l'habitat pavillonnaire.

Enfin, la zone AUah permet des extensions de l'urbanisation aux abords immédiats de la ville, à la Chaume, à l'Ouest, à la Maladrie, à l'Est mais aussi dans les villages de St Michel et la Séguinière

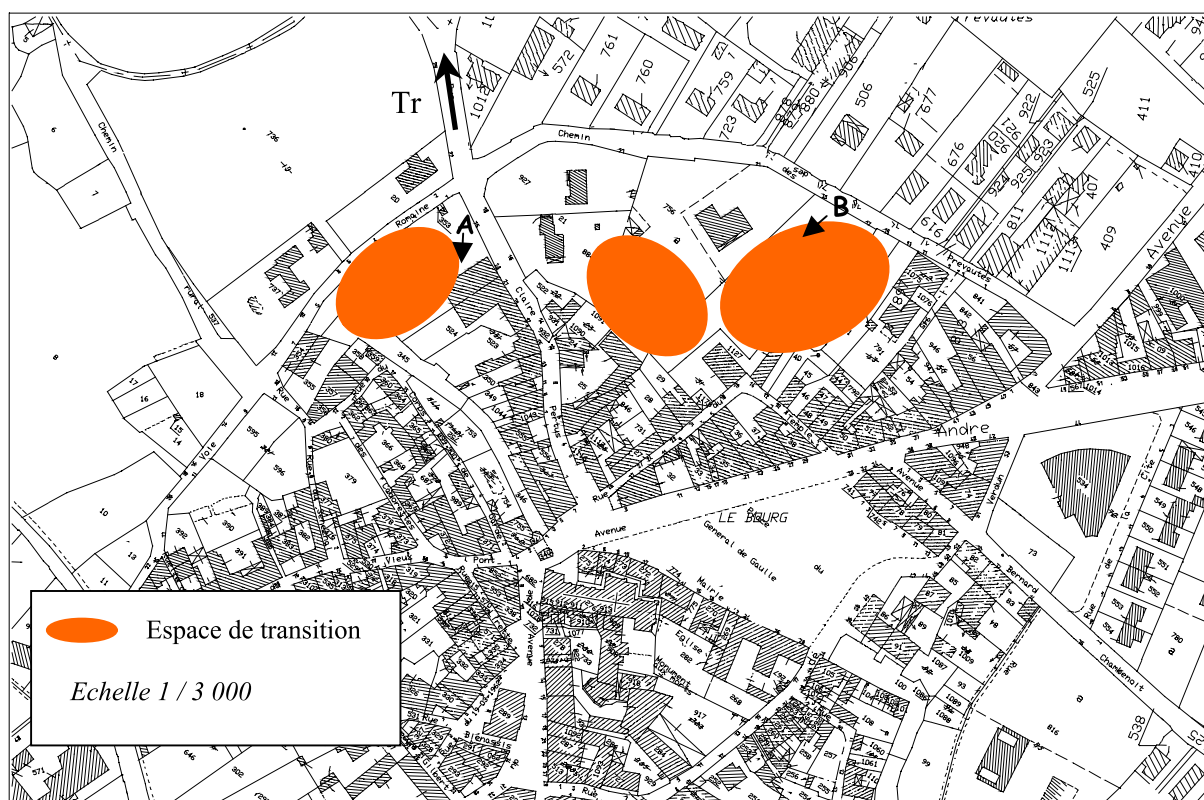
PRINCIPES D'ACTIONS RETENUS :

Rue de Claire Pertus et Chemin des Prévautés	32
- Rue Claire Pertus.....	33
- Chemin des Prévautés	34
Rive Gauche de l'Arnoult.....	35
Coteau de la Maladrie	36
- Principes d'organisation envisagés.....	37
- Valorisation du potentiel ludique	40
Les villages : Paluaud, St Michel, la Séguinière.....	41
- Constat	41
- Principes d'aménagement	41

LA RUE DE CLAIRE PERTUS ET LE CHEMIN DES PREVAUTES

Sur la base d'un noyau historique au bâti très dense, Pont l'Abbé s'est développé dans toutes les directions. Il existe un certain nombre d'espaces de transition entre la partie ancienne et la partie récente (milieu du XX^{ème}) qui sont peu densément construits.

Un habitat réellement urbain, immeubles de plusieurs niveaux constituant des façades sur rue, peut y être créé. Les initiatives publiques ou privées sur la base de programmes résidentiels mais également sociaux y sont possibles. La proximité des services est un atout majeur.



■ RUE DE CLAIRE PERTUS :



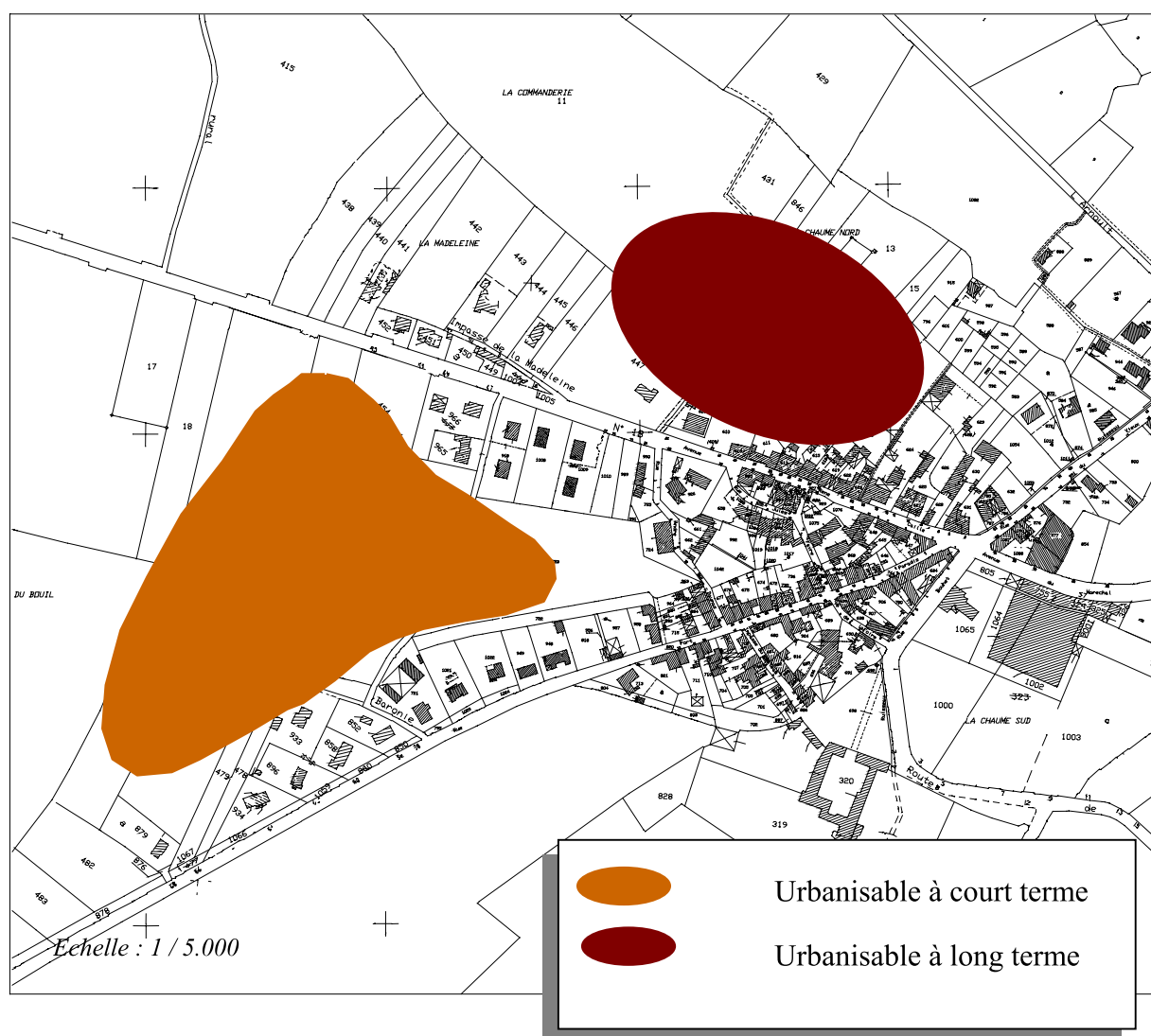
■ CHEMIN DES PREVAUTES :



LA RIVE GAUCHE DE L'ARNOULT

Historiquement, à l'exception du site de la Chaume marqué par son usage religieux, cette partie de Pont l'Abbé d'Arnoult est peu développée. Les évolutions les plus récentes ont peu modifié cet état.

Il existe un potentiel de développement dans les espaces laissés disponibles entre les routes. Des dessertes routières doivent y être envisagées.

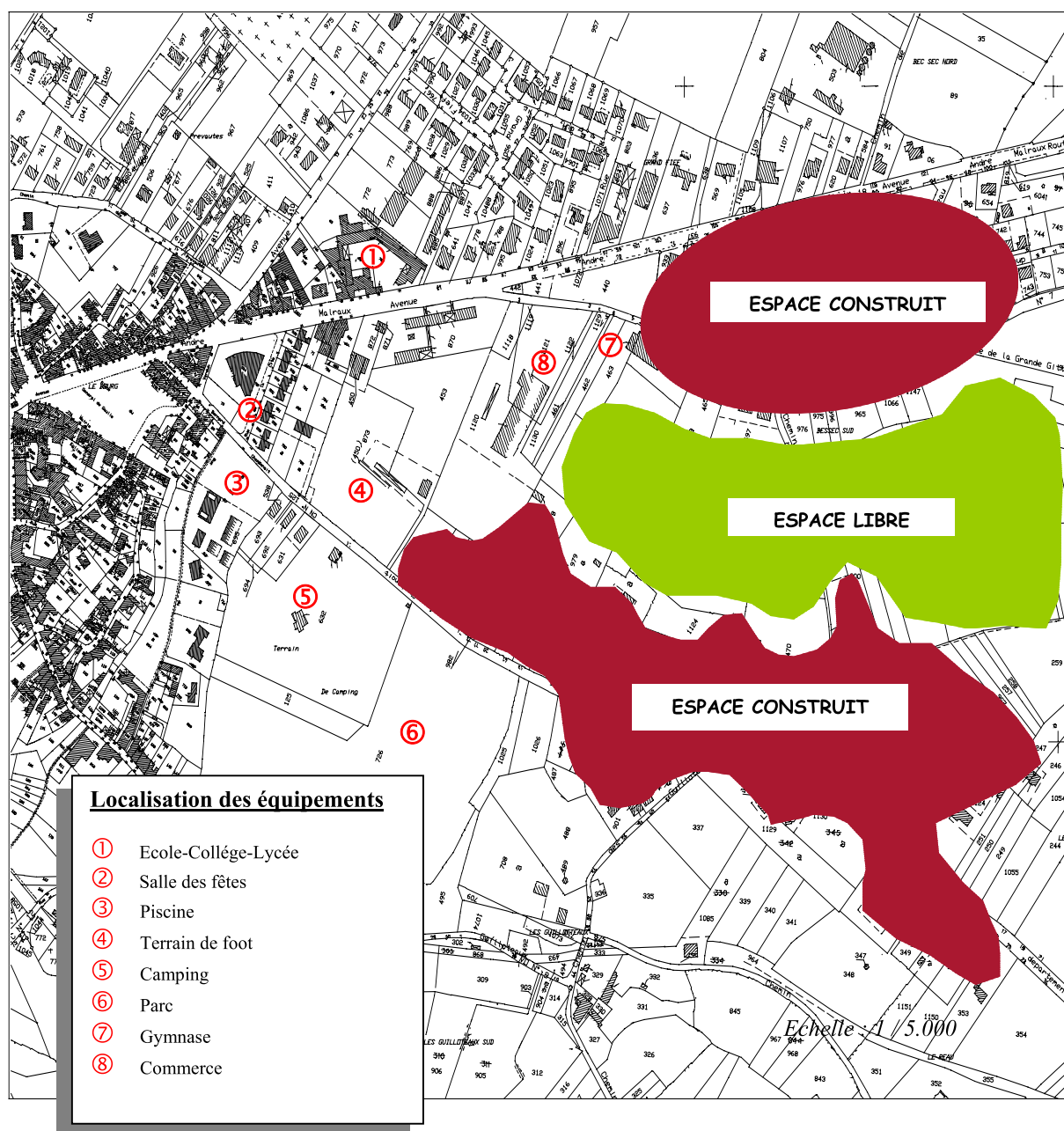


LE COTEAU DE LA MALADRIE

Le tissu urbain, qui s'est créé à l'Est de Pont l'Abbé ces dernières dizaines d'années, manque de cohérence. Le bâti est implanté au hasard des opportunités foncières, le long des routes. Il n'existe que peu de lien entre les quartiers. Les principaux équipements structurants sont mal reliés entre eux.

Ce quartier offre beaucoup de possibilités d'évolution. Il est possible de bien articuler les fonctions d'habitat, de services et de loisirs et de constituer un tissu urbain accueillant.

Il est nécessaire de mettre en place un réseau de voiries assez dense qui maille le territoire et permette les déplacements automobiles mais également piétons et cyclistes. Du fait des surfaces disponibles, le potentiel en habitat est important ; habitat individuel mais aussi collectif en accession et locatif. La proximité des écoles et des services renforce l'intérêt de ce site pour la fonction habitat.



■ PRINCIPES D'ORGANISATION ENVISAGES :

En décembre 2001, le CAUE de la Charente-Maritime est intervenu sur ce site pour proposer une distribution de l'espace qui intègre les différents enjeux.

TRAME VIAIRE

- pas d'accès direct sur le chemin de Bessec afin de conserver son emprise actuelle avec accotement en herbe (charme de cette petite route) ; éviter les accès directs aux parcelles depuis cette route étroite pour des questions de sécurité liées à la topographie du terrain, de même limiter les sorties des voies ; concevoir une voirie simple et peu coûteuse ; ouvrir un maximum de parcelles sur une voie unique

- appuyer la desserte du quartier sur les limites du foncier ; acter une servitude de passage entre les deux unités foncières de façon à ne pas geler la parcelle arrière (acte notarié) →

PAYSAGE

- nettoyage de la végétation sur le parcelaire du passage d'eau, prévoir un passage piétonnier à l'extrémité du ruisseau

- appuyer une coulée verte en fond de talweg et la lier avec la zone de loisirs, 15 m de largeur compris le ruisseau ; nettoyer la haie existante et la régénérer (10% d'espaces verts exigés dans le POS)

- prévoir des cheminements piétons et poches vertes de façon à mettre en valeur le quartier sur le caractère paysager de la zone :

- liaison piétonne transversale entre les trois tranches du projet de lotissement
- mailler les trois tranches par un système de haies bocagères, pour éviter la grande pièce, concevoir le quartier en une succession d'alvéoles paysagées
- conserver l'esprit du clos en confortant les haies existantes

ARCHITECTURE ET CLOTURES

- dans le règlement, imposer un système de clôture, souvent plus important que l'architecture en elle-même, c'est ce qui donne la cohésion d'ensemble ; ici privilégier les clôtures végétales, obligatoires en limite parcelaire et recommandées en limite du domaine public

- respecter l'orientation nord-sud des maisons dominant l'environnement proche

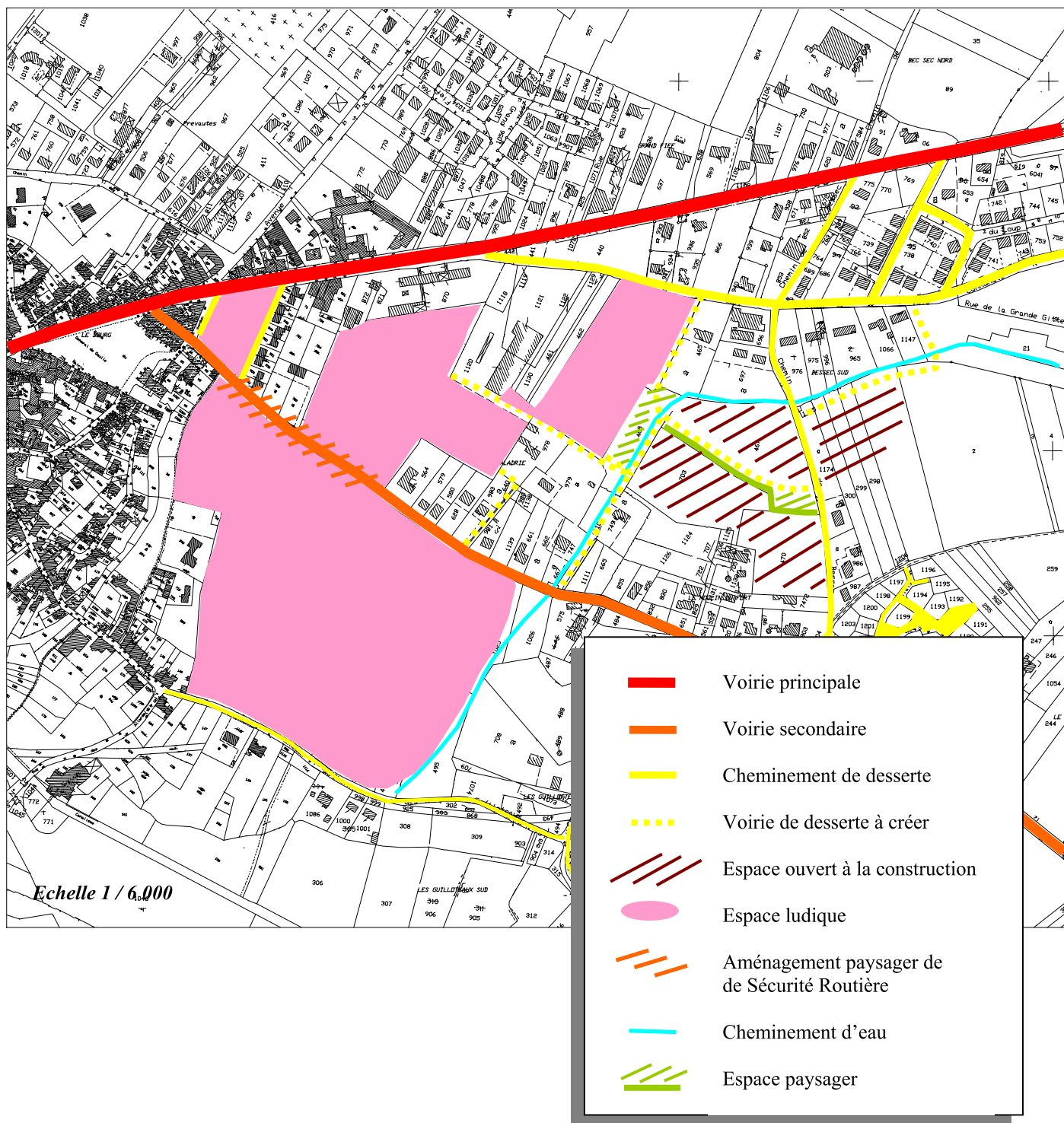
- dans la pente, préférer des orientations de maisons est-ouest, le faîtage principal parallèle à la pente afin d'éviter les talus et décaissement

- prendre des précautions quant aux remblais déblais, éviter les, afin de ne pas créer de mouvements trop artificiels, coller au terrain naturel ; attention aux maisons avec sous-sol, les parcelles ne sont pas assez grandes pour atténuer les pentes par rapport aux limites de mitoyenneté



Indépendant de cette première démarche dans le cadre du P.L.U., une autre approche a été réalisée. La proposition d'organisation de quartier est similaire. Le lien entre les différents quartiers est proposé avec des voiries légères mais accessibles aux automobiles à travers des espaces paysagers. Autre différence ; les abords du ruisseau sont attribués aux propriétaires des parcelles et ne constituent pas un espace public.

Lors de la phase opérationnelle, il reviendra au concepteur de guider le Conseil Municipal, notamment sur la densité du bâti à mettre en place.



Bonne gestion du potentiel constructible :

Le potentiel constructible du quartier est conséquent. Il sera optimisé si le parcellaire est bien desservi et si les programmes envisagés proposent un habitat assez dense à travers des opérations groupées.



■ VALORISATION DU POTENTIEL LUDIQUE :

La majeure partie des équipements de loisir est concentrée dans ce quartier. Il est important de mieux les relier entre eux, de créer des chemins piétons et de les rénover.



Aménager les conditions de traverse de cet axe pour confirmer sa fonction piétonne et le caractère ludique du lieu.

Aménager des cheminements dans un parc restauré (parcours santé, parcours botanique).



Piscine et terrain de foot des équipements sportifs qu'il faut rénover et ouvrir sur la ville pour valoriser son potentiel ludique et touristique.



LES VILLAGES : PALAUD, ST-MICHEL, LA SEGUINIÈRE

■ CONSTAT :

Ce sont d'anciens villages agricoles. L'habitat pavillonnaire s'est développé tout autour et a investi peu à peu l'ensemble du coteau.

Cette évolution a été limitée par le P.O.S. mais concrètement l'espace rural est "mité", la qualité paysagère est réduite. C'est un tissu urbain peu cohérent qui s'est constitué au hasard des opportunités foncières. Les coûts de création et de fonctionnement sont importants du fait même de la dispersion.



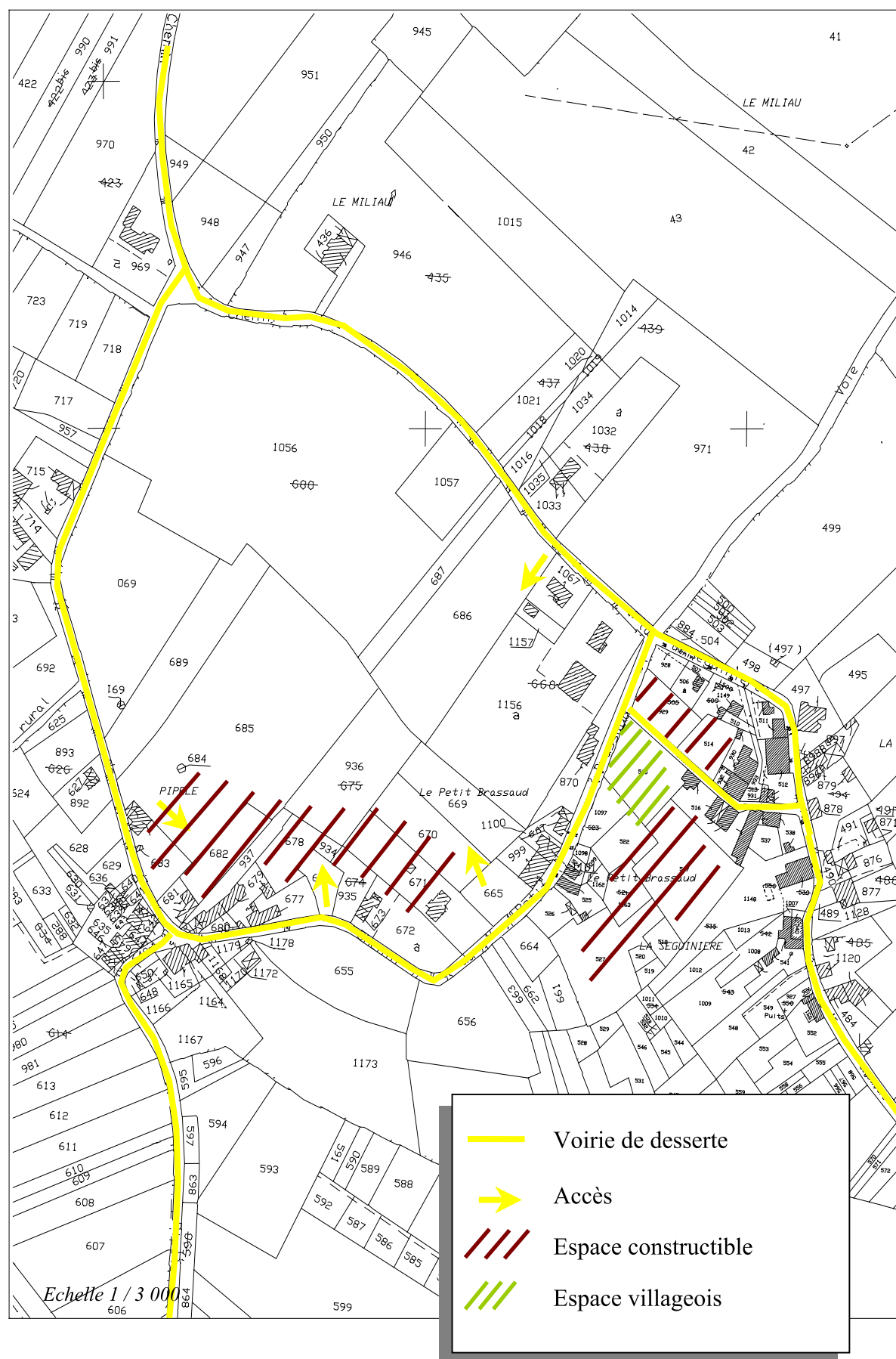
■ PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

La réflexion conduite au sein du P.A.D.D. a permis d'arrêter des choix de développement. Deux villages, Saint Michel et La Séguinière, les îlots bâtis les plus importants, pourront à terme se développer.

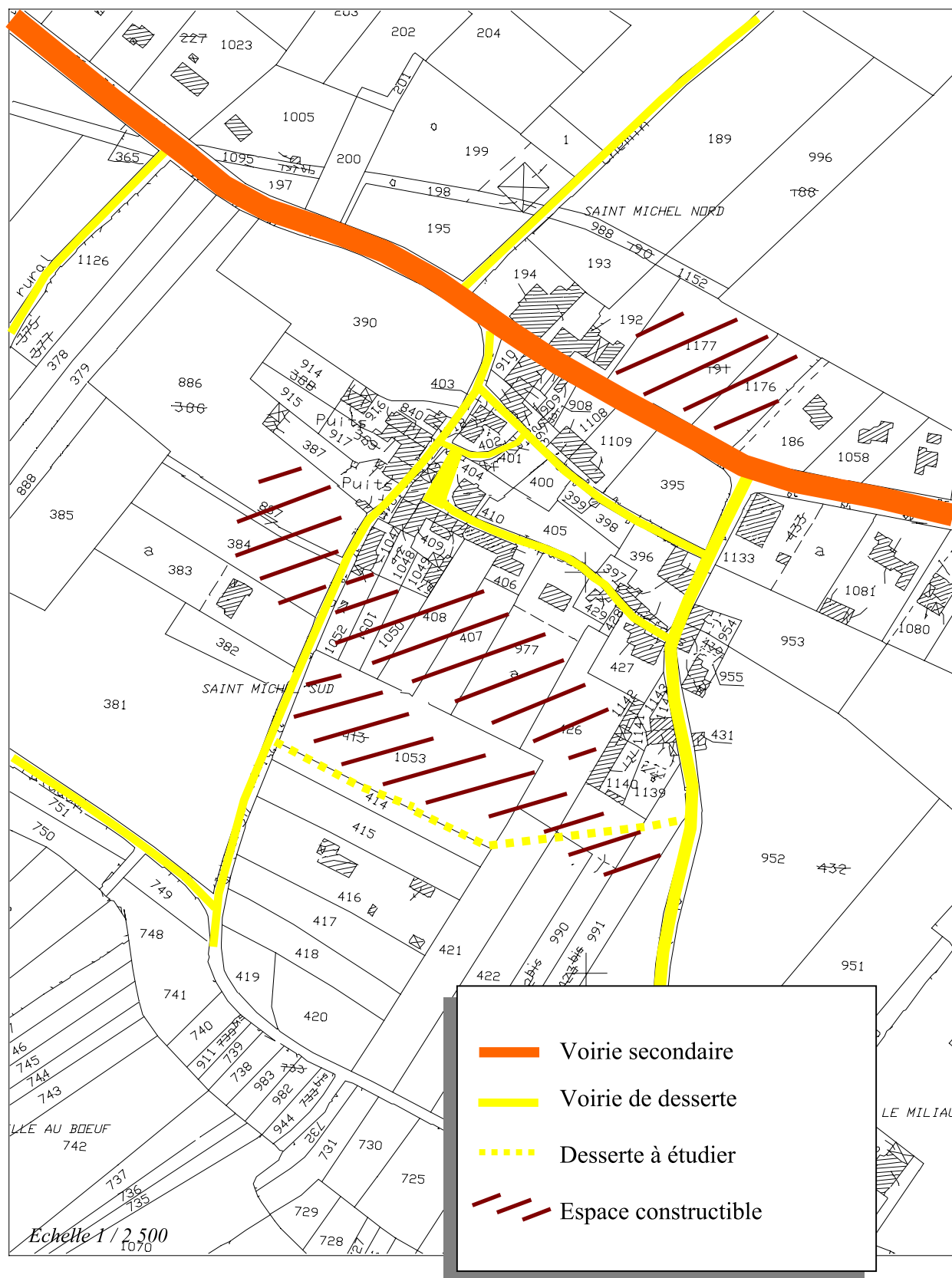
Ce sont des opérations d'ensemble qui sont envisagées. Elles nécessitent la création de voiries qui complètent le réseau initial. Des espaces publics villageois sont à concevoir et à animer.

Partout ailleurs les constructions nouvelles ne sont pas autorisées à l'exception des constructions annexes (garages, piscines,...). Le village de Paluud n'est pas appelé à se développer en surface mais de nouvelles constructions y sont possibles dans les interstices laissés libres.

Village de La Séguinière :



Village de Saint Michel :



PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE HYDRAULIQUE

PRINCIPE GENERAL :

De façon concrète et en référence à la loi sur l'eau, deux principes sont arrêtés :

- Sur le plan environnemental, laisser le libre écoulement des eaux de ruissellement en le régulant si possible ;
- Sur le plan de l'urbanisme, ne pas créer de nouveaux risques inondation en laissant s'édifier des constructions sur des sites dangereux.

PRINCIPES D'ACTIONS RETENUS :

- La définition du zonage intègre le risque inondation et écoulement des eaux dans le talweg où les enjeux sont les plus forts.
- La maîtrise du foncier sur certains sites est à terme rendue possible (emplacements réservés) afin de permettre la mise en plan d'espaces de régularisation et de transit des eaux de ruissellement.



ECHELLE APPROXIMATIVE : 1 / 25.000

 Espace classé naturel inondable au zonage

 Emplacement réservé pour garantir le libre écoulement des eaux