



REÇU LE
28 NOV. 2015
MAIRIE DE SAINT-AGNANT

CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Destinataire :

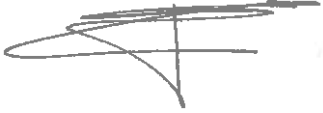
Madame Michèle BAZIN
Maire de Saint Agnant
76 Avenue Charles de Gaulle

17620 SAINT AGNANT

N° : 129/2015-CPIAB

La Rochelle, le 27 Novembre 2015

B O R D E R E A U D ' E N V O I

Désignation des pièces	Nombre	Observations
<p>Madame le Maire,</p> <p>En date du 9 septembre dernier, vous nous avez transmis, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU de votre commune afin de connaître notre avis.</p> <p>Le CAUE émet un avis favorable sur cette révision du PLU. Toutefois, nous tenons à vous faire part d'un certain nombre d'observations qui pourront nourrir vos dernières réflexions avant son approbation.</p> <p>Nous restons à votre disposition si vous souhaitez échanger avec nous sur ces sujets.</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.</p> <p style="text-align: center;">Claire PEYRON Architecte Conseiller</p> 		<p>pour information <input type="checkbox"/></p> <p>pour signature <input type="checkbox"/></p> <p>pour transmission <input type="checkbox"/></p> <p>pour suite à donner <input type="checkbox"/></p> <p>pour avis <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>en retour <input type="checkbox"/></p>



FICHE DE CONSEIL

Date : 26 novembre 2015

Lieu : St Agnant

Objet : Révision du PLU - avis PPA

Architecte conseiller : Claire PEYRON

Madame le Maire,

En date du 9 septembre 2015, vous nous avez transmis, conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune afin de connaître notre avis.

Le CAUE 17 émet un avis favorable sur cette révision du PLU.

Toutefois, nous tenions à vous faire part d'un certain nombre d'observations qui pourront nourrir vos dernières réflexions avant son approbation.

PATRIMOINE BATI

- Dans le rapport de présentation et les servitudes, il n'est rien précisé sur le type de protections qui s'impose par rapport aux monuments historiques situés sur la commune et les communes voisines.

- La synthèse «Patrimoine bâti» (p113 du rapport de présentation) pointe un certain nombre d'enjeux pour ne pas dénaturer les tissus anciens. «Les formes urbaines (implantation de la construction sur la parcelle) et les architectures rendues possibles par les règles du document d'urbanisme actuel marquent et peuvent continuer à dénaturer les tissus anciens.»

Et, dans le PADD, un des axes est de «Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales patrimoniales»

Au niveau des noyaux anciens des hameaux et du bourg ancien, les éléments repérés au L123.1.5-7 sont insuffisants pour préserver l'ambiance des lieux et accompagner les restaurations du bâti à venir >>>> Approfondir ce travail.

De plus, bien qu'on soit en périmètre MH, un travail beaucoup plus poussé, avec le L123.1.5-7 sur le noyau ancien du hameau de Monternieuf (trame jardin, protection d'éléments bâtis, puits et murs/murets) permettrait de préserver ce site remarquable dès le rond-point et d'éviter de le dénaturer par des constructions neuves aux abords. D'autre part, le fond de plan sur ce hameau n'est pas à jour (l'extension contemporaine ne figure pas).

Le règlement de la trame jardin (L123.1.5-7) est à notre sens trop permissif au niveau de la constructibilité et de l'aspect des constructions.

PLAN DE ZONAGE

Absence de légende et de règlement concernant la trame «points rouges» (Ex. Monternieuf, abords de la D733, Bel-Air, ...)



Ex Monternieuf
secteur sur lequel le L123.1.5-7 pourrait être plus fortement appliqué



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Nombreuses erreurs de frappe dans ce document

Il est regrettable qu'à l'échelle du bourg la création d'un cheminement doux structurant à travers ces futures opérations (Secteur Ancienne coopérative agricole, cimetière, Secteur Eglise) pour relier écoles/collège/gymnase/mairie/église/etc ... n'est pas été affirmée dans ce PLU.

Orientations générales à l'ensemble des secteurs de projet

Dans ces OG, la qualité et l'intégration paysagère qui sont attendues dans le traitement des espaces publics et les franges urbaines ne sont pas assez mis en avant :

- privilégier les stationnements non perméables et réversibles ;
- privilégier le traitement des eaux pluviales par des techniques alternatives (noues, bassins...) sauf si des contraintes techniques fortes justifient un traitement classique et enterré. Ces aménagements seront paysagers.
- Développer ce qu'est une frange paysagère ? Le traitement de celle-ci ne peut se limiter à une haie.

Observations valables pour toutes les OAP

Les OAP sont le support de discussion avec les aménageurs sur les exigences de la commune en terme de forme urbaine et de qualité paysagère attendues sur ces secteurs. Celles-ci pourraient être préciser, compléter, affiner.

Beaucoup d'informations sur un même schéma ! Pour chacune des OAP, pour une meilleure compréhension, il serait peut-être préférable d'avoir d'un côté l'orientation d'aménagement et de l'autre la simulation d'aménagement. Ces éléments doivent être présentés sur l'ensemble du secteur de l'OAP (AU et UC), et non partiellement. La simulation d'aménagement est un très bon outil pour traduire la forme urbaine recherchée, les hauteurs et les potentialités en terme de nombre de logements par sous-secteur.

Pour une meilleure compréhension, faire figurer les «bâtiments destinés à être réhabilités, rénovés ou détruits» sous forme d'un rectangle en pointillé sans fond.

> OAP Ancienne coopérative agricole

Toujours beaucoup d'interrogations de notre part sur la faisabilité économique et urbaine sur les secteurs Entité Nord et Partie Est avec la présence de l'ancienne coopérative agricole, d'entrepôts et d'une aire de stationnement. Pour un aménageur, trop d'inconnus pour se lancer dans une opération d'aménagement : linéaire important de voirie pour peu de lots desservis ; le coût de la démolition ou de la rénovation de la coopérative et des entrepôts ; le dimensionnement, la localisation, la qualité paysagère et le financement commune/privé de cette aire de stationnement.

D'autre part, dans cette OAP, pourquoi avoir dissocié les secteurs «Entité Nord» et «Partie Est»? Le fonctionnement urbain de ces 2 secteurs en terme de circulation et d'aménagement devra être clarifié.

> OAP Eglise

Compléter l'orientation spécifique avec le cône de vue sur l'église qu'il est intéressant de préserver ; Sur la route des fontaines, il existe un fossé > sauf impossibilité technique le conserver dans le futur aménagement

La voie structurante dessert peu de lots et sera donc coûteuse. Trouve-t-elle réellement sa justification dans le plan de circulation du bourg ?

En plus d'un traitement qualitatif de la frange paysagère, une bande de jardins privés ou espaces publics pourrait venir s'y adosser afin d'étoffer cette frange et de garder une belle perspective arborée et rurale depuis le chemin des anciens haras en venant de la rue du collège.



Ex Simulation d'aménagement



> OAP Bois château

Absence d'OAP sur la «Partie Nord» : Dans le cadre de l'OAP, un schéma d'ensemble sur les deux sous-secteurs est attendu pour obtenir un aménagement cohérent et qualitatif sur ce secteur. Dans un secteur comme celui-ci, le projet d'aménagement pourrait se construire autour d'une trame bocagère affirmée. Quelques points restent à traiter dans cette OAP :

- travailler la frange paysagère avec l'espace agricole et localiser les arbres à conserver ;
- indiquer la ligne moyenne tension qui traverse la parcelle et les contraintes qui en découlent en terme d'urbanisation ;
- maintenir la haie bocagère existante - point de transition entre les 2 sous-secteurs.

> OAP Pas des vaches

Cette OAP doit être précisée : accès, liaison avec l'EHPAD, forme urbaine, hauteur, cheminement doux, fossés à préserver, arbres existants ...

L'ensemble de ce secteur (espace public et secteur constructible) ouvrant directement sur le marais de Brouage, les mesures de gestion des eaux pluviales et d'insertion paysagère méritent d'être développées dans l'OAP. La gestion des eaux pluviales devra entre autre s'appuyer sur les fossés existants sur ce secteur.

> OAP Ancien SPAR

Hyp. A et B : Accompagner le cheminement Nord-Ouest d'une trame paysagère (haie bocagère) pour construire ce quartier

Hypothèse A : pour les stationnements - aire de jeux (City stade, Skate park), réutiliser l'aire de stationnement existant pour limiter les coûts et l'imperméabilisation des sols

Hypothèse B : compléter l'OAP ; quelle simulation d'aménagement?

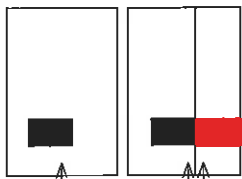
> OAP Zone d'activité

Préciser comment va se faire la desserte de ce secteur (OA et simulation d'aménagement);

Créer une transition végétale sous forme d'une bande non constructible le long de l'EBC pour filtrer les eaux pluviales de ruissellement venant des sols imperméabilisés (plateaux de manutention, bâtiments).

Une hauteur de 11m pour les constructions paraît excessive pour une urbanisation en 2e rideau (épannelage)

Ex. division parcellaire



Avant

Après

REGLEMENT

Abris de jardin (pour toutes les zones)

Pour des jardins situés en frange d'urbanisation ouvrant sur des espaces naturels (N ou A) et les jardins protégés au L123.1.5-7, il est préférable d'orienter les porteurs de projet vers des constructions en bois naturel pour une meilleure intégration paysagère.

Architecture contemporaine (pour toutes les zones)

Le paragraphe sur l'architecture contemporaine a disparu. C'est dommage !

Elle pourrait être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale dans son environnement proche et lointain, avec une attention toute particulière dans les zones UA et UH où le bâti ancien est fort présent. Sur ces 2 zones, on pourrait autoriser l'extension avec une toiture-terrasse à condition qu'elle soit non visible du domaine public.

Hauteur des constructions (pour les zones UA, UB, UC, UH, 1AU)

La définition de la hauteur est rédigée de telle façon qu'elle est calculée du sol naturel initial jusqu'au point le plus haut de la construction. Alors que la hauteur maximale des constructions est donnée à l'égoût du toit. Cela ne porte-t-il pas à confusion ?



REGLEMENT (Suite)

UH6 Afin de renforcer la forme urbaine des hameaux, il serait préférable de reprendre les règles de la zone UA6.

UB7 Dans une logique de densification, il serait intéressant d'obliger l'implantation des nouvelles constructions sur au moins une des limites séparatives, et ainsi ne pas interdire l'implantation de limite séparative à limite séparative. Cette règle permettrait ainsi de proposer une autre alternative au division parcellaire en drapeau (cf ex ci-joint)

UG11 Clôtures : Il est autorisé «des dispositifs à claire voie, éventuellement avec un mur bahut en parpaings enduits sur les deux faces ou en pierres d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.» Ce dessin de clôture ne nous semble pas adapté dans un site aéroportuaire.

1AU 1/2

- Rajouter dans la liste des occupations et utilisations interdites les constructions nouvelles destinées à l'habitation si elles ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble visées à l'article 1AU 2.
- Les constructions destinées à l'artisanat seraient mieux installées dans la zone UX qu'au milieu des habitations. Cela va dans le sens du PADD qui indique le souhait de la commune de «localiser les activités nuisantes en périphérie des zones à vocation d'habitat». (Axe 4)

1AU 11.2 Le règlement relatif à la rénovation et l'aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat a-t-il raison d'exister dans cette zone ?

Nous restons à votre disposition si vous souhaitez échanger avec nous sur ces sujets.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

La Rochelle, 26 novembre 2015

Claire PEYRON
Architecte conseil CAUE17