

Plan Local d'Urbanisme



5. Orientation d'aménagement des zones à urbaniser

5.5 - Zones AU de Saint-Benoît

Plan Local d'Urbanisme - Révision - R5

Approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers le 1^{er} avril 2011.

Modification simplifiée MS1-R5 approuvée le 27 septembre 2019



grandpoitiers.fr

Commune de Saint-Benoît - sommaire

<i>Commune de Saint-Benoît - sommaire</i>	2
<i>Zone à urbaniser AUm1 n°01 de la Gibauderie</i>	3
<i>I. Le contexte urbain</i>	3
<i>II. Les caractéristiques du contexte urbain</i>	4
II.A. En matière d’habitat.....	4
II.B. En matière de paysage	4
II.C. En matière de déplacements.....	5
II.D. En matière d’équipements, de commerces et de services	5
<i>III. Le projet urbain et le parti d’aménagement</i>	5
III.A. Mise en place d’une hiérarchie des voies pour bien mailler l’espace.....	5
III.B. La prise en compte de la topographie et de l’hydraulique de la zone	6
III.C. Un traitement du végétal lié à l’hydrologie	6
III.D. Des liens resserrés entre îlots (chemins piétons et cyclistes)	7
III.E. Une offre de logements variée intégrant une proportion de logements sociaux	7
III.F. La possibilité de développer de l’activité proche du lotissement du Pré Médard	7
III.G. Des aménagements plus économes	7
III.H. La possibilité de créer un équipement scolaire bien relié par les modes doux.....	7
<i>Zone à urbaniser AUm1 n°02– Les Chaumes</i>	9
<i>I. Contexte de la zone.</i>	9
<i>II. Principes d’urbanisation.</i>	10
<i>III. Voirie et réseaux divers.</i>	10
III.A. Accès et voirie.....	10
III.B. Réseaux divers :	11
<i>IV. Espaces boisés, espaces verts :</i>	11
<i>V. Equipements publics :</i>	12

Zone à urbaniser AUm1 n°01 de la Gibauderie

La zone AU1.1 de la Gibauderie correspond à l'extension de la ZAC de la Gibauderie d'une superficie totale d'environ 70 ha à cheval sur les communes de Poitiers et Saint-Benoît.

Une première tranche de cette ZAC située dans sa partie Nord (entre le talweg et l'avenue du 11 novembre) et à l'Est (entre la route de Nouaillé et la rue de la Gibauderie) a été réalisée sur la base d'un plan d'aménagement de 1990.

Ce programme a conduit à la réalisation de plusieurs secteurs d'habitat collectif, d'une vaste zone à caractère commercial et administratif complétant l'espace commercial du Grand Large et d'un secteur mixte à caractère hospitalier, paramédical et tertiaire.

I. Le contexte urbain

Le contexte urbain dans lequel doit se développer la 2ème tranche de la ZAC détermine fortement les atouts et contraintes du projet urbain.

Cette extension s'inscrit dans un cadre urbain déjà constitué et se présente en même temps comme la future « limite » de l'urbanisation plus dense du Sud de l'agglomération avec les projets des Lonjoies, de la Sapinière et de la zone de Fontarnaud. Au-delà, le tissu est constitué d'habitat diffus, limité par la vallée du Miosson et de vastes zones naturelles et agricoles.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°01 (août 2008).

II. Les caractéristiques du contexte urbain

Outre la zone d'activités qui s'est développée au Nord, l'environnement immédiat de la zone AUm 1 de la Gibauderie est marqué par :

- ◆ l'inclusion d'une petite zone d'activités tertiaire, le Pré Médard, en cours de développement ;
- ◆ un territoire « en suspens » à l'Ouest, avec la réserve foncière des Lonjoies.

II.A. En matière d'habitat

Les conditions d'organisation et de répartition du logement social sur le territoire de l'agglomération orientent clairement le choix d'un programme d'habitat qui doit réserver un minimum de 20 % de logement social, afin de ne pas aggraver le déficit actuel en rapport avec l'article 55 de la loi SRU.

II.B. En matière de paysage

Le site présente la particularité d'occuper le bassin versant d'une vallée sèche, la Vallée Mouton, ce qui lui confère une morphologie originale. La Vallée Mouton se dirige vers le Nord-Est et traverse la zone à une altitude comprise entre 109 et 113 m. Elle est bordée au Nord et au Sud par des lignes de crête qui culminent à 120 m environ. Une de ces lignes de crête est perpendiculaire à la Vallée. Elle représente le point culminant du secteur avec une altitude supérieure de 125 m.

Les versants Nord et Sud de la vallée ne présentent pas la même configuration.

Le versant Nord est bordé par un coteau qui suit le mouvement général de la vallée.

Au Sud, le mouvement de la topographie est plus complexe. Une ligne de crête, orientée Sud-Est/Nord-Ouest traverse les $\frac{3}{4}$ du site et détermine un axe principal, à l'extrémité duquel se développe la Vallée Mouton.

D'autres lignes de crêtes, plus ou moins marquantes, existent. Elles participent à la diversité des vallonnements que l'on rencontre. Au Sud-Est du site, cette avancée proéminente forme une sorte de plateau qui domine l'ensemble du territoire de la ZAC et au-delà. Les perspectives sont lointaines et l'on devine la dépression de la Vallée Mouton, d'où seule émerge la végétation.

Le talweg principal (perpendiculaire au vallon) partage la zone d'Est en Ouest, avec des pentes de terrain variant entre 8 et 15 %.

De cette topographie, il résulte des atouts et des fragilités paysagères qu'il conviendra de révéler afin de préserver l'identité de ce territoire. En outre, cette morphologie permet d'envisager une gestion des eaux pluviales superficielles.

Le respect de la topographie dans l'élaboration du schéma urbain peut se traduire par une attention portée aux éléments suivants :

- ◆ l'utilisation de la multitude de dépressions ou talweg dans le recueil des eaux pluviales ;
- ◆ l'aménagement du fond de vallon, comme élément de liaison et d'articulation paysagère et fonctionnelle ;
- ◆ le mouvement des courbes de niveau pour une inscription harmonieuse et cohérente des voies de communication et du bâti.

La trame végétale n'est pas très dense. Pourtant on peut identifier des linéaires de haies, arbres

remarquables ou lisières de bosquet qui constituent des éléments de composition de la trame paysagère et posent les bases d'un concept « végétal » dans l'organisation du projet urbain.

II.C. En matière de déplacements

Les liaisons automobiles sont assurées aujourd'hui au Nord, au Sud et à l'Ouest de la zone, et à l'Est par les rues De Gaulle, de Nouaillé et de Gençay. L'accroche au boulevard urbain (avenue du 11 novembre) est réalisée par l'Est et l'Ouest mais aussi à travers la zone du Grand Large.

Les liaisons par transports collectifs sont réalisées par une ligne principale (n° 11) qui borde l'extension de l'Ouest jusqu'au Nord.

Concernant les liaisons douces : une ancienne voie traverse le site d'Ouest en Est et du Nord au Sud.

Le cheminement qui relie le chemin des Groges à la route de Gençay a probablement perdu de son attrait du fait de l'exploitation agricole qui le borde. Cependant certains vestiges de haies, arbres de haut jet et de bâtiments demeurent et composent les prémices d'un aménagement qui pourrait être envisagé pour l'agrément des usagers et la lecture du paysage. Ce chemin franchit la Vallée Mouton, le long du bassin d'orage existant à l'Ouest de la zone.

Dans le cadre de l'organisation urbaine du projet, il sera utile de conserver le linéaire planté et rejoindre ainsi la route de Fontarnaud.

Le chemin qui traverse la ZAC d'Ouest en Est draine toute la Vallée Mouton.

Ces cheminements pourront être conservés pour servir de liaisons piétonnes et cyclistes interquartier.

D'autres liaisons pourront être ébauchées à partir d'éléments existants (venelles périphériques, trottoirs existants en périphérie, ou encore, parcellaire longitudinal à exploiter,...).

II.D. En matière d'équipements, de commerces et de services

La future zone doit se développer dans un environnement urbain déjà largement pourvu en équipements, services et commerces.

Ceci n'exclut pas de conduire une réflexion sur les possibilités d'implantation de commerces de première nécessité et de services, notamment dans la perspective à créer une centralité à la zone.

En outre, il pourrait s'avérer nécessaire de prévoir un nouveau groupe scolaire.

III. Le projet urbain et le parti d'aménagement

Plusieurs principes d'aménagement ont été retenus :

III.A. Mise en place d'une hiérarchie des voies pour bien mailler l'espace

Depuis le carrefour situé au Sud de la route de Nouaillé, une voie structurante traitée en mail planté, assure la desserte principale du nouveau quartier.

D'emprise plus réduite, une seconde voie inter-îlots dont le dessin plus souple épouse une courbe

de niveau en surplomb du talweg, assure la jonction entre la route des Groges et une voie amorcée à partir du centre commercial du Grand Large dans le cadre de la 1ère tranche de la ZAC. Cette voie sera traitée de manière à lui assurer une bonne lecture urbaine.

A l'intersection de ces deux voies, un espace public à la fois minéral et végétal marquera le centre de la composition et le point de rencontre des différents espaces avec une vue sur la coulée verte.

Une troisième voie également à gabarit réduit assurera la desserte des îlots au Sud de la ZAC et reliera la voie structurante à la route des Groges.

A noter que ce réseau suffisamment hiérarchisé, doit permettre d'éviter les risques de « transit » à l'intérieur de la zone.

III.B. La prise en compte de la topographie et de l'hydraulique de la zone

L'ensemble du talweg sera utilisé pour la gestion des eaux pluviales. Les principaux aménagements constitueront l'essentiel de la capacité de rétention des eaux. Le reste sera réparti sur la zone ; cet espace sera considéré comme « un espace vert public inondable ».

Les eaux de pluies seront acheminées, par un réseau de fossés, vers des bassins de rétention et de décantation, puis amenés vers un bassin d'infiltration. Celui-ci, du fait du sous-sol, sera situé au Nord du vallon.

La faible surface filtrante sur le site risque de créer un impact paysager du fait du volume accumulé, pouvant être ponctuellement important.

On peut d'ores et déjà désigner plusieurs pistes d'aménagement pour acheminer doucement les eaux et atténuer le volume des bassins en fond de vallon :

- ◆ des fossés (noues) le long de la voirie, qui seront inscrits dans des accotements enherbés ;
- ◆ des aménagements liés à l'eau dans le talweg secondaire perpendiculaire au vallon ;
- ◆ des petits bassins de rétention intermédiaires liés à des aménagements paysagers et répartis de part et d'autre de l'axe des lignes de crêtes ;
- ◆ des fossés en limite de parcelles, côté espace public ;
- ◆ ...

Les surfaces urbanisées ne devront pas couvrir les zones situées en deçà

Le terrain d'assiette de cette zone étant composé par une vallée dont il est souhaitable de mettre en valeur la qualité paysagère. Chaque implantation de bâtiment devra tenir compte de la vue restante pour les parcelles situées derrière et s'adapter à la configuration topographique afin de s'insérer dans le contexte paysager.

Les terrassements visant à aplanir des surfaces importantes sont à proscrire.

III.C. Un traitement du végétal lié à l'hydrologie

Une étude paysagère menée conjointement à l'étude urbanistique, accompagnera la gestion des eaux pluviales sur la base de dispositifs d'assainissement alternatifs (noues pour écoulement des eaux, bassins de rétention, bassins d'infiltration, etc...).

L'aménagement paysager, le bâti et les techniques de gestion des eaux pluviales, deviennent ainsi complémentaires dans la mise en scène d'un quartier parfaitement intégré à son environnement et composé avec le site et le paysage.

III.D. Des liens resserrés entre îlots (chemins piétons et cyclistes)

Les cheminements piétons et cyclistes sont associés aux voies ou empruntent des circuits nouveaux et permettent notamment de lier des îlots entre eux, et de rendre plus facilement accessible les futurs équipements publics (espaces de promenade dans le talweg, équipements scolaires, ...). Ces cheminements pourront franchir la Vallée Mouton pour offrir des accès plus directs. Des chemins permettront en outre d'offrir des liaisons avec l'extérieur, notamment à l'Est (Pré Médard), au Sud (Fontarnaud) et au Nord (Grand Large).

Les aménagements le long de la route des Groges doivent intégrer les déplacements piétons et cycles et assurer une continuité avec le chemin de la vallée mouton dédié au mode doux, au droit de la rue de Fontarnaud, vers le sud-est de la zone.

III.E. Une offre de logements variée intégrant une proportion de logements sociaux

Le programme pourrait prévoir 350 logements environ.

L'habitat plus dense (maisons groupées, ou maisons village, ou en bande, petits collectifs ou individuels superposés) est réparti sur la zone et son implantation est stratégique :

- ◆ pour marquer une entrée de zone ;
- ◆ pour accompagner et renforcer l'image d'une voie structurante ou très urbaine ;
- ◆ pour façonner le paysage (courbes de niveau).

Ces secteurs sont particulièrement stratégiques dans la mesure où ils participent directement à la perception du futur quartier. Leur traitement urbanistique et architectural jouera un rôle fondamental dans la composition urbaine.

L'architecture des constructions sera particulièrement soignée et l'implantation générale des logements associera harmonieusement espace végétal public et privé et les espaces construits.

Les autres types d'habitat pourront être répartis sur la zone. Cependant, la taille des parcelles restera limitée pour traduire le sentiment d'être en ville et marquer la proximité d'une centralité.

III.F. La possibilité de développer de l'activité proche du lotissement du Pré Médard

Dans le cadre de l'objectif de mixité des fonctions et des formes urbaines, les terrains situés en bordure du lotissement du Pré Médard pourraient être destinés de préférence à des activités compatibles avec le voisinage de l'habitat.

III.G. Des aménagements plus économes

Qu'il s'agisse des techniques hydrauliques, du traitement des voiries et espaces publics, de l'organisation des espaces bâtis, de la programmation des terrains à bâtir, le projet a été conduit avec un souci permanent d'économie sans en sacrifier les objectifs qualitatifs.

III.H. La possibilité de créer un équipement scolaire bien relié par les modes doux

Utiliser d'abord l'école la plus proche sur Saint-Benoît.

Commune de Saint Benoît - Zone à urbaniser AUm 1 n°01 La Gibauderie - Schéma de principes

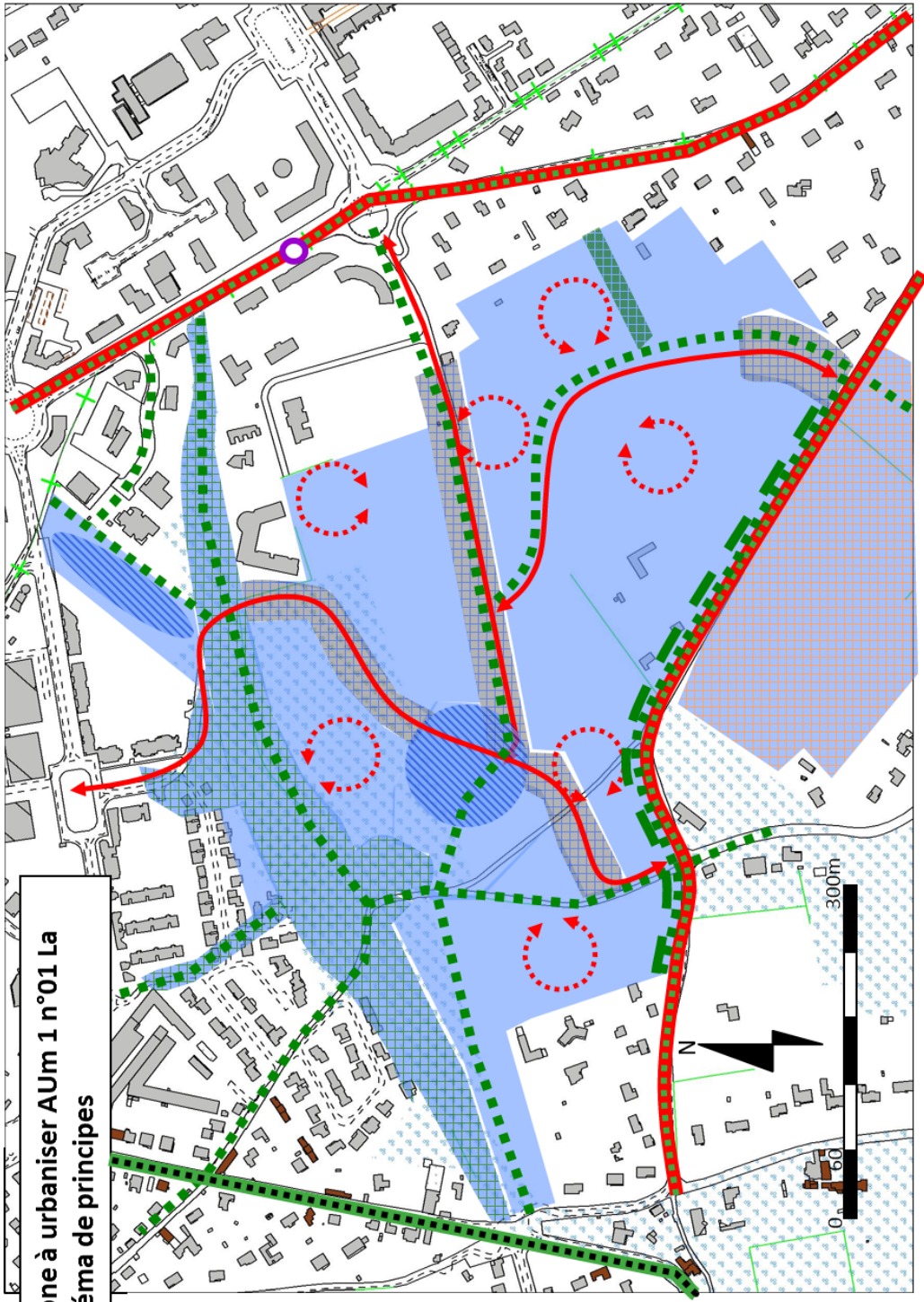
- Zone AUm1
- Zone AUm2
- Centralité et éléments de proximité souhaités
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Zone AUm1 Ville Nature
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Partie à vocation économique en zone AUm
- Parties constructibles sous forme de cité jardin
- Liaison verte écologique à rechercher.

- Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.
- Bâti patrimonial
- Trame verte
- Réseaux de haies

- Liaison d'agglomération
- Boulevard urbain
- Espace urbain circulé
- Axe principal circulé
- Espace de rencontre sur un axe principal circulé

- Franchissement à sécuriser
- Réseau de cheminements modes doux
- Ceinture verte

- Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
- Stations TCSP envisagées ou gare
- Pôles d'échange bus
- Voies ferrées
- Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté



Zone à urbaniser AUm1 n°02– Les Chaumes

I. Contexte de la zone.

Localisée à proximité de la rocade Est, ce secteur est en continuité directe du quartier de la Varenne. Il prend place entre le centre commercial de la Varenne, qu'il devra contribuer à renforcer, et la très ancienne ferme de la Chaume. Son cadre est donc privilégié. Elle est traversée par un talweg qui donne des pentes importantes sur la zone.

L'intégralité de la zone n'est pas constructible puisque ce secteur propose des marges de recul imposées au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier) le long de la rocade Est et que de plus il convient de prendre en compte les nuisances sonores liées à cet axe même au-delà de ces marges de recul.

Le paysage de la zone aura un impact important sur l'ensemble du quartier, notamment depuis la rocade Est. Son traitement paysager devra donc être particulièrement soigné.

Un ancien aqueduc romain traverse la zone, sans que son tracé soit clairement défini. Il devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

La partie ouverte à l'urbanisation est celle en contact direct avec le centre commercial. La partie non ouverte classée en zone AUm2 permettra dans le temps de compléter l'offre en logement sur le secteur.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°02 (août 2008).

II. Principes d'urbanisation.

Cette zone, d'une superficie de près de 3 hectares, a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat et des structures qui permettent de renforcer le pôle de proximité, notamment le long de la rue de la Chaume, du côté du centre commercial. Il pourra accueillir entre 30 et 40 logements. Cependant, la superficie réelle pour l'accueil de constructions d'habitation est de 2 ha environ puisque un hectare est couvert par la loi Barnier et est dédié aux espaces naturels.

Les principes généraux du PADD du PLU guideront la mise en œuvre des futures opérations d'aménagement et de construction, en particulier dans la composition future en matière d'habitat, de logements et pour créer un structure afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes.

La présence de l'habitat à proximité ainsi que de la végétation remarquable existant sur la zone et aux alentours, sera également prise en compte dans les futurs projets. De façon plus générale, les aménagements à réaliser laisseront une large place au végétal, afin de respecter l'identité paysagère de la commune.

L'objectif est d'avoir un traitement urbain particulièrement soigné ici. Le front de voie le long de la rue de la Chaume devra clairement indiquer le caractère urbain de cette zone. Les aménagements le long de la voie et les formes urbaines proposées permettront de clairement marquer la zone. Les formes urbaines ne devront pas être de simples pavillons au milieu de la parcelle. Elles devront être groupées par îlot selon un esprit de hameau reprenant les caractéristiques de l'ancienne ferme voisine. Ces îlots seront séparés les uns des autres par des espaces publics et verts généreux, à l'image du quartier de la Varenne où les espaces publics sont nombreux.

En termes d'architecture, l'esprit des quartiers environnants en matière de gabarit, de hauteur et de matériaux sera repris. Les formes urbaines seront de manière préférentielle un habitat individuel dense, favorisant l'intimité des habitants. L'architecture sera particulièrement soignée et reprendra les éléments traditionnels de l'architecture poitevine, sans s'interdire des ajouts contemporains. Les constructions ne dépasseront un à deux étages. On privilégiera les épannelages variés permettant aux habitations de s'intégrer harmonieusement aux constructions alentours par une continuité d'aspect.

La zone comprendra 20% de logements sociaux répartis sur l'ensemble de la zone.

En matière de paysage, le traitement des franges permettra d'avoir une vue de qualité depuis la rocade Est. Les éléments naturels préexistants seront préservés au maximum, notamment l'arbre remarquable situé au cœur de la zone. Des espaces boisés à créer dans l'espace couvert par la loi Barnier permettront de préserver le secteur des nuisances de la rocade. Une bande d'espaces à paysager où on privilégiera les espaces de détente pour les habitants complètera ces espaces boisés. Les points bas seront les lieux privilégiés de gestion des eaux pluviales.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

- ◆ Les accès à la zone.
 - Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies.

- L'accès principal à ce secteur sera réalisé en un point pour desservir la zone. Il est à envisager depuis la rue des Chaumes, en face du centre commercial. Un autre accès est possible à l'Ouest toujours depuis la rue des Chaumes mais son accès sera interdit en tourne à gauche pour des raisons de sécurité. Une continuité entre ces différents points d'accès doit être maintenue, même si la zone s'urbanise en tranches successives.
 - L'urbanisation de ce secteur doit également permettre de désenclaver en partie les parcelles naturelles situées plus en arrière des fronts bâtis le long de la rue de la Chaume, en continuité de la zone AUm 2.
 - Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes ou à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste.
- ◆ Les aménagements internes
- Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.
 - Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.
 - La prise en compte des déplacements piétons et cyclistes, selon un ou plusieurs axes Nord / Sud et Est / Ouest, est impérative afin de permettre une connexion entre les quartiers de l'Ermitage et de la Varenne, et notamment l'école et le centre commercial. Une possibilité de continuité piétonne sera maintenue au Sud de la zone afin de pouvoir mettre en place un cheminement permettant d'éviter la rue de la Chaume et de lier les différentes parties déjà urbanisées aux pourtours.
 - La mise en place de connexions pour les cheminements avec les secteurs urbanisés limitrophes et les zones d'urbanisation future est également à garantir.

III.B. Réseaux divers :

- ◆ Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.
- ◆ 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 de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagers. Compte tenu de la configuration du talweg qui se poursuit ensuite en traversant des propriétés bâties, une attention particulière devra être portée pour la gestion des événements pluvieux exceptionnels.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Vu les perspectives que l'on a sur la zone depuis la rocade, un traitement paysager des franges de la zone permettra de signaler la présence de ce nouveau quartier.

La zone étant située près de la rocade et présentant des points bas marqués, de nombreux espaces seront dédiés aux espaces naturels et aux lieux de détente des habitants.

La richesse naturelle de la zone sera préservée. Les arbres remarquables seront intégrés au schéma d'aménagement afin de préserver le paysage de haute qualité préexistant.

Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non

consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage,...) seront également plantés et accessibles. Etant donné sa superficie, la zone devra comporter des espaces collectifs de détente, en relation avec les cheminements et le centre commercial proche.

V. Equipements publics :

Sans objet.

