



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

<b>- ELABORATION :</b>			
	Prescrite :	<i>28 Octobre 1971</i>	
	Publiée :	<i>5 Juillet 1978</i>	
	Approuvée :	<i>31 Janvier 1980</i>	
	Prescrite :	Arrêtée :	Approuvée :
<b>- REVISION</b>	20 septembre 1988	<i>14 mai 1991</i>	<i>7 octobre 1991</i>
<b>- REVISION</b>	23 décembre 1996	<i>25 avril 2002</i>	<i>3 octobre 2002</i>
<b>- REVISION SIMPLIFIEE n°1</b>	24 août 2006		23 novembre 2006
<b>- REVISION SIMPLIFIEE n°2</b>	24 août 2006		15 février 2007
<b>- MODIFICATION:</b>			
	Approbation :	<i>11 Septembre 1996</i>	
	Approbation :	<i>24 Juin 2004</i>	
	Approbation :	<i>17 Novembre 2005</i>	

Approbation 10 Septembre 2008

**Mairie de SAUJON**

**Place Denfert Rochereau - 17600 SAUJON ☎ : 05.46.02.80.07**



# COMMUNE DE SAUJON

## *PLAN LOCAL D'URBANISME*

### **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

#### SOMMAIRE

<b>PRINCIPE GENERAL</b>	<b>Page 1</b>
<b><u>I – CENTRE VILLE ET CENTRE DE QUARTIER</u></b>	<b>Page 2</b>
<b>SECTEURS A PROMOUVOIR OU A DEVELOPPER</b>	<b>Page 3</b>
a) Quartier de la Route de la Tremblade	
b) La Pointe	
c) Zone artisanale et commerciale de la Croix du Bourdon	
d) Route du Gua	
e) Zone de la Lande	
<b><u>II – REHABILITATION – INTEGRATION D'ILOT</u></b>	<b>Page 5</b>
<b>LE CENTRE ANCIEN : UNE IMAGE A AMELIORER</b>	
<b><u>PORT DE RIBEROU</u></b>	
<b><u>CARREFOUR DE LA CROIX (MAIRIE)</u></b>	
<b><u>AMELIORATION OU REHABILITATION DES ILOTS</u></b>	
<b><u>III – CIRCULATION</u></b>	<b>Page 10</b>
a) Rues	
b) Voies piétonnes et cyclables	
<b><u>IV – LOI BARNIER</u></b>	
<b><u>AMENAGEMENT DES ENTREES DE VILLE</u></b>	<b>Page 12</b>
<b><u>V – PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES</u></b>	<b>Page 13</b>

# COMMUNE DE SAUJON

## *PLAN LOCAL D'URBANISME*

### **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

#### PRINCIPE GENERAL

L'orientation principale du projet d'aménagement et de développement durable se dirige vers l'élément constamment présent lorsque l'on décline les aménagements sur la Commune, qu'ils soient à vocation touristique, sportive ou environnementale, pour le cadre de vie, l'habitation, la voirie, les activités, à savoir :

#### **L'EAU**

L'eau a été, est et demeure une préoccupation majeure dans l'organisation communale au sens le plus large.

Elle peut être à la fois un vecteur d'aménagement (zone de la Lande) et d'inquiétudes (inondations), pôle touristique (RIBEROU) et développement économique (thermalisme). Elle constitue un paramètre important dans l'image de marque de la Commune pour contribuer à son développement.

La ville de SAUJON s'est construite sur l'eau et par l'eau. La ville s'est développée sur le marais pour constituer un véritable carrefour entre l'espace marin et l'espace fluvial. L'héritage des générations passées lui a donné son identité, la ville s'est enrichie au cours des siècles de spécificités qu'il lui faut aujourd'hui affirmer, découvrir ou redécouvrir. Elle doit lier l'ensemble, contraintes et atouts, dans un projet cohérent et global au niveau communal. Ce projet doit intégrer une perception visuelle et prospective, c'est-à-dire multidimensionnelle et temporelle.

## **I – CENTRE VILLE ET CENTRE DE QUARTIER**

La Ville de SAUJON s'est développée autour de deux noyaux principaux :

- le Port de RIBEROU
- La rue Carnot, la Place de Gaulle.

Ces deux entités entretiennent un rapport étroit à l'eau par la Seudre qui les relie et qui doit fédérer une continuité d'espace de qualité. La Seudre représente le support de liaison à l'échelle de la ville.

Ces deux centres de quartiers historiques doivent intégrer la préservation du bâti traditionnel et la nécessité de s'ouvrir au public pour la mise en place de structures d'accueil (commerces, stationnements, circulations en liaisons).

Le traitement des espaces publics devra permettre un équilibre entre la nécessité de desserte commerciale et de stationnement des véhicules, ainsi que la découverte des édifices (Eglise, façades des Thermes, « Château »...).

Le trait d'union entre ces deux quartiers (bords de Seudre) devra se poursuivre pour y intégrer l'espace thermal.

Tout aménagement devra prévoir le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, afin de libérer des espaces de circulation.

Autour de ces deux pôles primaires, plusieurs quartiers se sont développés, notamment lors des 20 dernières années, qu'ils soient à vocation d'habitat ou d'activités.

L'habitat s'est développé par la création de lotissements à caractère résidentiel ou même social, et qui se complètent aujourd'hui d'activités artisanales ou commerciales. L'aménagement de nouvelles opérations devra permettre de poursuivre cette implantation d'activités.

C'est le cas notamment des secteurs autour des Routes de Rochefort, de la Tremblade et du Chay, dont la composante principale d'habitations, sociales ou résidentielles, ne doit pas obérer l'implantation d'activités commerciales ou artisanales.

Le secteur des lotissements : « Les Grillons » et « Les Erables », opérations uniquement résidentielles, a vu récemment l'émergence de zones de loisirs qui pourront être poursuivies le long de la Route Départementale N°1, et de zones commerciales.

L'objectif de développement des quartiers (Route de la Tremblade, La Pointe, Toulifaut, Route de Saintes) vise l'implantation, à l'identique, d'espaces commerciaux à proximité des zones résidentielles existantes.

Les secteurs correspondants sont reportés sur le plan joint, le PLU y affectera un zonage AU en liaison avec le zonage U représentant le tissu actuel.

### SECTEURS A PROMOUVOIR OU A DEVELOPPER

#### a) Quartier de l'Hôpital

La Route de la Tremblade est bordée, depuis la déviation de la RN 150, par de nombreux lotissements successifs. Un projet d'habitat résidentiel et social est en cours. Il devrait s'adjoindre d'un espace commercial.

#### b) La Pointe

A la sortie de SAUJON vers MEDIS, en prévision de la poursuite de l'itinéraire RN 150 vers ROYAN, et pour prolonger l'aménagement à vocation commerciale amorcé sur la commune de MEDIS, ce secteur sera de préférence réservé à l'implantation d'activités.

#### c) Zone artisanale et commerciale de la Croix du Bourdon

Ce secteur doit permettre l'extension de la zone actuelle pour recevoir l'implantation d'activités nouvelles en liaison avec les structures existantes. Il sera également orienté de préférence vers les activités artisanales ou commerciales.

#### d) Route du Gua

Le développement des activités amorcé Rue de L'ilatte sera poursuivi le long de la RD 1. Un aménagement routier marquant

l'entrée de la ville sera bientôt indispensable au carrefour des lotissements « Les Grillons » et « Les Erables ».

e) Zone de la Lande

Il apparaît indispensable de lier à la zone d'activités sportives et ludiques de la Lande une capacité d'accueil et d'hébergements en liaison directe avec elle.

La zone de camping actuelle doit être développée pour répondre aux besoins directs d'accueil de ce secteur en période touristique, mais aussi en appoint d'hébergements de court ou moyen séjour tout au long de l'année, notamment pour l'activité thermale.

L'aménagement devra s'orienter vers une structure de qualité (type bungalows, chalets ou Habitations Légères de Loisirs ) de moyenne ou haut de gamme.

La volonté forte de la Commune en fait une question hautement prioritaire, afin de pouvoir utiliser tout le potentiel des infrastructures existantes et des aménagements déjà réalisés.

## II – REHABILITATION – INTEGRATION D’ILOT

Autour du centre ancien constitué de la rue Carnot et de la Place de Gaulle, plusieurs sites présentant un intérêt certain doivent être présents dans la recherche d’orientation d’aménagements :

- Le centre Thermal,
- Le « Château » et la Place Richelieu,
- La rue du Lavoir,
- La Place Jean Jaurès et l’espace commercial « CASINO ».

Aujourd’hui trop isolé, le centre thermal, activité directement liée à l’eau, doit s’ouvrir sur la cité par des perspectives non seulement visuelles mais aussi par des circulations :

- Intégration dans le site de l’appendice sud de l’Eglise ?,
- Mise en place d’emplacements réservés pour dégager l’entrée du Parc thermal,
- Aménagement ponctuel de la circulation devant l’entrée du parc Thermal,
- Liaison du parc vers la rue du lavoir.

### LE CENTRE ANCIEN : UNE IMAGE A AMELIORER

Le centre ancien s’est constitué autour de la Place Charles de Gaulle et de la rue Carnot ouverte sur la Seudre à travers un espace urbain de type « quai » :

Les espaces publics du centre ancien sont différemment traités :

- La rue Carnot a été aménagée en une rue semi-piétonne.
- La place Charles de Gaulle (Place de l’Eglise), sur laquelle s’ouvre la façade des thermes, l’office de tourisme et plusieurs bars restaurants accueille un parking.
- Le quai en bord de Seudre, prolongé par des promenades à l’échelle de la ville, a été aménagé sur une partie seulement. La rue du Lavoir est encombrée par les voitures qui font écran par rapport à la perception du fleuve.



La structure urbaine d'origine (axe Carnot) s'est épaissie générant des espaces peu constitués et ayant une faible qualité urbaine aujourd'hui :

- Les rues Eugène Mousnier et Pierre de Campet ont un environnement peu valorisant constitué d'arrière de parcelles, d'un tissu urbain mixte composé d'habitat, de garages, de friches. Leur traitement à usage essentiellement routier renforce ces perceptions peu qualifiantes. L'accès à l'établissement thermal s'effectue par la rue Eugène Mousnier.
- La Place Richelieu est un espace peu structuré, à usage de parking, qui s'ouvre sur des quartiers d'habitat résidentiel et sur le secteur des équipements scolaires.

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait lorsque la configuration des parcelles ne le permettra pas. Dans ce cas, la continuité de l'alignement devra être assurée par un mur de façade réalisé dans le même temps. Les premiers niveaux habitables devront respecter les côtes de non-inondabilité (rez-de-chaussée surélevé ou à niveau, à vocation de garages ou pièces annexes).

Le patrimoine existant constitue un support pour mettre en œuvre une politique de valorisation. Ce potentiel est peu mis en valeur, voir déqualifié par des traitements peu respectueux de la qualité de ces bâtiments :

- L'Eglise sur la Place Charles de Gaulle (environnement de parking, construction accolée) doit être remise en scène, dans le cadre d'une revalorisation globale de la place.
- La façade 19<sup>ème</sup> des Thermes a été abimée avec la reconstruction du bâtiment.
- Le « Château », dont il ne reste qu'une partie, mériterait d'être mieux mis en scène : ouverture du Parc sur la rue Pierre de Campet, réhabilitation du bâtiment à vocation culturelle et touristique.

Bien qu'à proximité immédiate de la ville et du centre ancien, le secteur des Thermes est un espace isolé, avec des usages qui sont à l'écart du reste de la ville et un manque de lisibilité et de qualité de ces principaux accès.

Cette mise à l'écart est d'autant plus dommageable en terme d'image et de rapport au reste de la ville, que l'espace des Thermes est un lieu agréable et recèle des potentiels : les deux parcs thermaux (parc des

Chalets, Parc des Puits Doux) qui entretiennent un rapport direct avec la campagne ; les restes d'une architecture thermale de qualité, témoin d'une époque.

Ce rapprochement et cette ouverture de la première activité communale vers le centre ville aura deux impacts :

- inciter à la découverte de l'activité thermale et du parc depuis l'extérieur (mise en valeur des villas du Parc),
- mettre l'activité thermale en liaison plus étroite avec les commerces du centre ville d'abord, puis le port ensuite.
- Relier l'espace thermal à l'espace maritime par l'espace fluvial, la rue du Lavoir apparaît comme le maillon indispensable de transition (continuité du circuit de l'eau).

La place Richelieu et le « Château » représentent la symétrie de l'espace thermal par rapport aux trois axes principaux de SAUJON (rue Pierre de Campet, rue Carnot, rue Eugène Mousnier).

Il paraît important de rattacher cet ensemble à la Seudre, ossature transversale de la ville, par une liaison entre le groupe scolaire et la zone d'habitat.

## PORT DE RIBEROU

Le Port de RIBEROU qui a connu un déclin au 19<sup>ème</sup> siècle avec la réalisation de la gare et les changements de mode de transport, connaît aujourd'hui un renouveau lié au caractère paysager du lieu et à l'implantation d'équipements touristiques.

Le traitement de cet espace est aujourd'hui en décalage en terme d'image par rapport à la vocation de ce site et sa qualité spatiale avec :

- des espaces publics où l'usage de la voiture est prédominant ;
- un bâti d'état très moyen, composé de maisons modestes, mais composant un ensemble urbain qui mériterait d'être requalifié en parallèle au traitement de l'espace public.

Pôle prioritaire de la ville par rapport à son ouverture vers l'espace marin et vers l'espace ludique de la zone de la lande, sa vocation touristique doit être renforcée en facilitant la découverte tranquille du site, en limitant l'accès des véhicules, tout en offrant un stationnement à proximité immédiate.

La liaison piétonne et cycliste avec le centre-ville est une priorité.

### CARREFOUR DE LA CROIX (MAIRIE)

L'aboutissement de la rue Carnot vers le sud de la ville et la gare représente une zone privilégiée de transition entre l'espace piéton dominant d'une part (rue Carnot) et l'espace de circulation (Av. Gambetta) d'autre part. La transition doit s'effectuer progressivement et intégrer ainsi la mairie au cœur de la ville.

L'aménagement devra passer par le dégagement d'espaces de stationnement à la porte de l'espace piéton.

### AMELIORATION OU REHABILITATION DES ILOTS

Les façades anciennes devront être préservées. Le permis de démolir sera instauré sur l'ensemble de la commune afin de pouvoir procéder à une surveillance plus étroite des bâtiments anciens.

La continuité du tissu bâti devra être assurée dans le centre-ville (implantation des constructions à l'alignement ou continuité des façades : absence de vide, lisibilité de la rue).

Un soin particulier sera apporté à l'architecture commerciale dans une orientation résolument moderne, par l'emploi de matériaux homogènes, d'une signalétique normalisée dans le respect des spécificités propres aux diverses activités. Un règlement particulier précisera les dispositions architecturales, l'insertion dans le site, la répartition des zones de vente et d'approvisionnement, par rapport aux voies et à la perception visuelle des visiteurs.

La zone de la Lande recevra une attention particulière. Une forte priorité sera donnée à la poursuite de l'aménagement du camping qui pourra s'orienter vers un village type chalets, bungalows ou autre Habitations Légères de Loisirs.

### ZONES INONDABLES

Toutes les zones présentant un risque d'inondation, conformément à l'étude SOGREAH de décembre 2000, doivent faire l'objet d'une conservation en espaces naturels et permettre ainsi la conservation du lit majeur et des bassins d'extension de La Seudre.

Néanmoins, il faut constater qu'un nombre important d'infrastructures existe dans des zones pouvant être menacées.

Il apparaît nécessaire de préserver et de poursuivre les activités liées à ces infrastructures, tout en préservant les biens et les personnes.

Plusieurs secteurs sont concernés :

- Le centre-ville.
- La Justice.
- Les Vergnes.
- La Lande.
- Les abords du Berthus.

Les dispositions de l'étude SOGREAH seront retenues, à savoir :

- Une adaptation au sol par remblai partiel limité à la construction et majoré d'un espace périphérique de 3m (cas général).
- La mise hors cote des niveaux habitables (rez-de-chaussée surélevé en centre-ville et partie urbanisée), et/ou utilisation des niveaux bas pour les pièces annexes (garages, vérandas...).
- Extension des constructions existantes très limitée en emprise avec une préférence pour l'élévation.

### III – CIRCULATION

L'approche de la circulation dans la ville et aux abords doit être orientée vers l'ensemble des utilisateurs : piétons, cyclistes, automobilistes, transports de marchandises.

Le réseau actuel doit être amélioré, afin que chaque utilisateur puisse se positionner et parvenir à une perception de l'espace qui satisfasse son activité.

De même, les différents utilisateurs : enfants, adultes, retraités, actifs doivent pouvoir identifier l'organisation logique de leurs propres déplacements.

Cette organisation pourra être différente, même si les destinations finales se rejoignent.

Le souci sécuritaire devra naturellement être présent dans toutes démarches de circulation.

Les sens-unique pourront être développés afin de ménager des espaces pour les autres utilisateurs, principalement en zones étroites.

#### a) Rues

Le traitement des rues sera homogène et adapté aux circulations qu'elles supportent, on s'attachera à définir les utilisateurs privilégiés.

Les aménagements devront tenir compte d'une continuité de traitement des sols et des ouvrages. On pourra utilement privilégier les sols poreux dans l'approche de la gestion des eaux pluviales.

Plusieurs voies nouvelles envisagées doivent permettre d'assurer la continuité d'itinéraires (liaison du Bertus : rue de la Courée ; de Toulifaut : chemin de l'Artimon ; de la Justice).

Il apparaît également indispensable, notamment par rapport à l'aménagement du carrefour de la Croix (Mairie), de prévoir un itinéraire de transit, afin de soulager le centre-ville des liaisons entre la Route Départementale N°117 (COZES-BORDEAUX) et les Routes Départementales 14 (LA TREMBLADE-PRESQU'ILE D'ARVERT) et 1 (MARENNES-ROCHEFORT-ILE D'OLERON).

Le principe d'itinéraire est reporté sur le document graphique.

A ce stade, le tracé définitif ne saurait être plus précis. Néanmoins, cette liaison constituera une priorité à l'horizon 2010.

L'ensemble de ces voies nouvelles pourra intégrer les circulations secondaires (piétonnes et/ou cyclistes) et un traitement paysager en conformité avec l'identité de la ville (plantation d'alignement).

#### b) Voies piétonnes et cyclables

Une amorce de schéma communal des circulations piétonnes et cyclistes a été initiée depuis quelques années (zone de la lande, taillée verte, franchissement RN 150). Il doit être poursuivi et renforcé, afin de permettre le rattachement des quartiers périphériques vers le centre-ville et les centres d'intérêt (Zone de la Lande, groupe scolaire, salle des fêtes, bibliothèque, marché, espaces commerciaux, thermalisme).

Ces itinéraires doivent permettre d'aller à la découverte de quartiers méconnus ou refermés sur eux-mêmes par l'absence de continuité d'itinéraires à ce jour (thermalisme, rue de la Courée, la Justice, La Grange...).

Ils doivent permettre :

- La traversée de la commune en confrontant l'utilisateur d'abord aux espaces naturels ou agricoles, au tissu bâti résidentiel puis dense, pour retrouver à nouveau les espaces naturels.
- La découverte et la perception de la faune, de la flore et de l'espace aquatique pour rappeler l'omniprésence de l'eau. L'atout touristique de ces cheminements pourra être souligné à l'aide d'une signalétique discrète explicitant les divers environnements rencontrés.

Le projet de principe d'itinéraire est reporté au plan joint. Il constitue une intention qui ne saurait être figée. Il pourra être adapté pour tenir compte de paramètres particuliers et d'adaptations rendues nécessaires par la configuration des lieux.

#### **IV – LOI BARNIER – AMENAGEMENTS DES ENTREES DE VILLE**

L'analyse et la lecture du tissu bâti existant, qu'il soit résidentiel ou commercial, témoigne du passage des axes principaux au sein de la ville.

Deux axes sont concernés par les dispositions de la Loi BARNIER :

- La Route de la Tremblade (RD 14) : classée à grande circulation ;
- La déviation de la ville (RN 150) : prochainement classée voie express.

Sur chacun de ces deux axes principaux, la perception du tissu bâti est immédiate et marque l'entrée et la traversée de la ville.

Il apparaît important de poursuivre l'aménagement de la ville en intégrant ces deux axes comme des éléments indissociables du reste de la ville. A ce titre, l'implantation possible des constructions à partir de 35m de l'axe de ces voies en permettra une perception plus citadine, plus urbaine que ne le ferait un recul plus important.

Le principe majeur est que la ville doit s'appropriier ces espaces-routes pour qu'elle perde leur seul intérêt de déplacement rapide en attirant l'œil vers l'habitat ou l'activité de proximité.

Un traitement architectural particulier, notamment en matière commerciale sur les façades et signalétique, renforcera l'idée d'entrée de ville (route de la Tremblade, Zone de la Pointe, Zone de la Croix du Bourdon).

Sur le développement de la Zone des Sauzes, un recul plus conséquent (75m) devrait entraîner le recentrage des activités vers l'intérieur du secteur, plutôt que de rechercher l'effet vitrine en bordure immédiate de la RN 150. La recherche d'une desserte cohérente avec le projet de demi-échangeur et de la voie de transit marchandises sera prédominante.

## V – PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

Le site de SAUJON est implanté à l'articulation de deux territoires :

- à l'ouest, celui de l'estuaire de la Seudre, zone de marais d'un grand intérêt écologique et paysager. Cet espace est en rapport direct avec la ville au niveau du port de RIBEROU, ouvert sur la Seudre à travers un paysage où la perception de l'eau est omniprésente.
- à l'est : un espace à vocation plus rurale, avec un paysage de bocage (cheminements bordés d'alignements végétaux, canaux d'irrigation) qui jouxte et se trouve en rapport direct avec l'espace thermal de la ville.

Ces paysages environnants induisent des ambiances paysagères fortes qui font partie de l'identité de la ville, avec notamment la présence d'éléments tels que les canaux et leur végétation, toujours perceptibles malgré un effacement progressif avec le développement de l'urbanisation.

Par ailleurs, SAUJON bénéficie de la proximité d'espaces naturels « maritimes », support d'activité touristique par l'estuaire de la Seudre et les marais : un milieu naturel support de promenades (piétons, vélos). Ce site peut être découvert depuis SAUJON avec le train touristique SAUJON/LA TREMBLADE.

Au 19<sup>ème</sup> siècle, la ville s'est développée sur la rive gauche (avec l'implantation de la gare) sous forme d'un tissu pavillonnaire structuré par des avenues plantées. Ces alignements végétaux ont aujourd'hui tendance à disparaître et sont mal mis en valeur.

Une politique de requalification de cette structure végétale, outre la valorisation de ces avenues, permettrait de renforcer l'image de la ville 19<sup>ème</sup> s. et par là même celle de la ville thermale (Avenue Gambetta, Taillée Verte, rue du Docteur Faneuil, ancienne RN 150, rue Richelieu...).

On s'attachera à la reprise des plantations d'alignements, notamment dans les aménagements de voirie ou de circulation piétonnes et/ou cyclistes.



Les travaux engagés sur la zone de la Lande, notamment sur les rives de la Seudre (Taillée Verte), ont entamé cette démarche qu'il faudra poursuivre.

Les alignements existants seront répertoriés et protégés ou remplacés. Plusieurs éléments caractéristiques (haies, arbres isolés) de la perception paysagère devront être protégés, voire marqués d'une signalisation, afin d'assurer leur pérennité.

Le rattachement en espaces boisés classés des nombreuses haies bocagères préservera l'identité de marais et la perception de l'eau au sein de la ville.

Les espaces naturels, bassin d'extension des crues, seront préservés de toute urbanisation supplémentaire. On s'attachera néanmoins à protéger et à sauvegarder les activités ou constructions existants sur ces sites.

