



COMMUNE de **COUX-ET-BIGAROQUE**



PLAN LOCAL D'URBANISME

3- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté par délibération du Conseil municipal du 9 avril 2015

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du

Mai 2016



Cabinet NOËL
Urbanistes conseil



Cabinet NOËL, urbanistes
20 Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX
Tél : 05 56 48 28 55
E-mail : noel.urbaniste@gmail.com

Philippe MOREL - GERE
12 Allée François Magendie - 33 650 MARTILLAC
Tél : 05 56 64 82 23 - Fax : 05 56 64 49 25
E-mail : contact@gerea.fr

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L123-1-4

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

- **Elles peuvent** comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

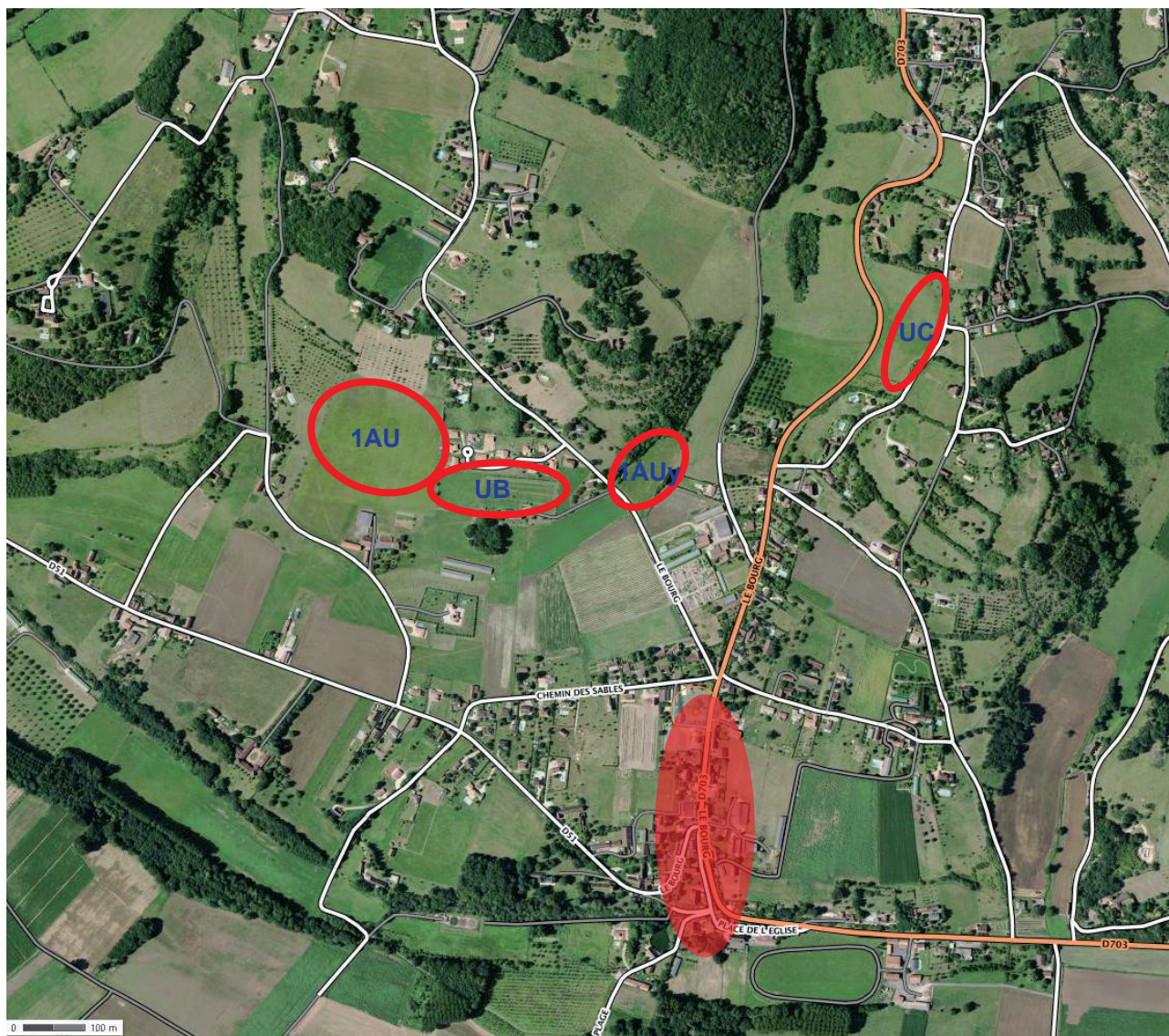
- **Elles peuvent** porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

LES SECTEURS DE LA COMMUNE CONCERNES PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Sur la commune du Coux-et-Bigaroque, les orientations d'aménagement concernent la zone à urbaniser de la Croix de Cazenac, la zone UB (parcelles n°2487 et 2488), la zone à urbaniser à vocation d'activité 1AUy et la zone UC de la Combe (parcelles n°2486, 2485 et 801).

Les orientations d'aménagement portent principalement sur l'intégration paysagère des constructions et les accès.



-  Rue principale du centre bourg regroupant les principaux services, administrations et commerces de la commune.
-  Secteurs d'urbanisation concernés par des Orientations d'aménagement

PRINCIPES GENERAUX

Les projets de constructions devront se référer et respecter les grands principes issus :

- du **Cahier de Recommandations architecturales et paysagères de la Vallée de la Dordogne**, réalisé par le CAUE Dordogne (disponible en annexe du règlement de PLU)
- du **Cahier d'orientations de gestion des sites classés et inscrits de la vallée de la Vézère**.
Ce dernier ne concerne pas directement le territoire communal (la vallée de la Vézère est juste au Nord de la commune) mais peut, sur de nombreux aspects, s'y appliquer.
Les principes ci-après sont issus de ce document.

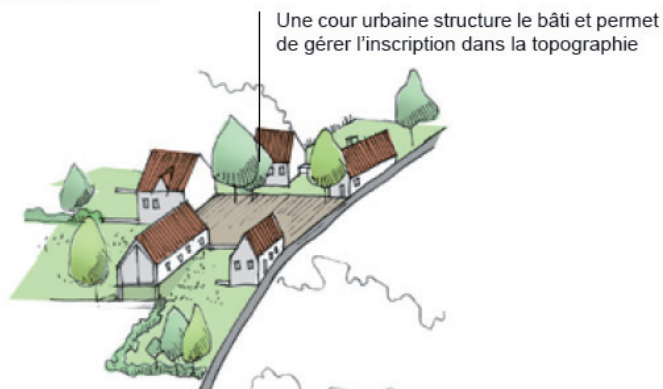
Les aménagements devront prendre en compte cinq critères d'évaluation :

- **la perception proche et lointaine de la construction,**
- **son inscription dans le relief,**
- **l'attention portée aux limites de la parcelle (emprise foncière),**
- **la volumétrie, les proportions du bâti et l'organisation d'ensemble,**
- **le choix des matériaux, des couleurs et de la végétation.**

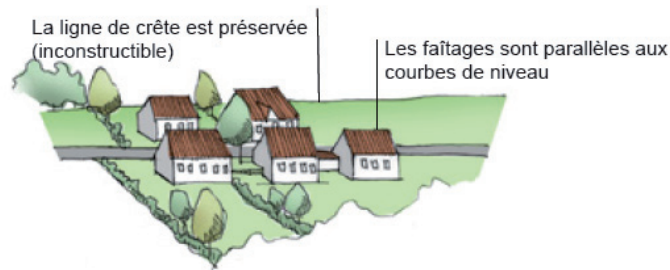
Ces critères se déclinent à partir des éléments suivant :

- Le **choix du site d'implantation** (dans la continuité d'une partie actuellement urbanisée, en appui de structures paysagères existantes, dans des situations de « recyclage foncier » ...)
- une **analyse des qualités paysagères** du site choisi et la définition des objectifs de préservation (lisière, boisement existant, arbre isolé, fossés, murets ...)
- les **possibilités d'adaptation au sol en place tant pour la construction que pour la desserte**, limiter les travaux de terrassement, proposer une gestion des dénivelés par la construction de murs ou murets en pierre...
- la **gestion des eaux pluviales** aériennes peut participer à l'identité du lieu (bassin d'orage ouvert au public moyennant des aménagements de sécurité tel que des risbermes, réalisation de noues d'infiltration ou fossés, soins apportés aux ouvrages hydrauliques visibles ...)
- les **moyens de desserte** de l'urbanisation future doivent être posés comme une exigence de création d'espace public : chemin, rue, place, cour, passage...
- le **découpage parcellaire** en fonction de l'existant et des objectifs de densité :
 - limiter la consommation d'espace en proposant des implantations bâties moins diffuses,
 - proposer une diversité de parcelles en termes de surface et de dispositions des terrains, proposer des terrains plus longs que larges pour réduire l'impact des voies),
 - un découpage parcellaire avec des **tailles de jardins différents** pour répondre aux besoins du plus grand nombre et à une forme de diversité parcellaire,
- **composer l'implantation des bâtiments** dans leur globalité y compris les annexes,
- prendre en compte les **savoir-faire et ressources locales** en matière de constructions traditionnelles et ou contemporaines,

3 Implantation dans la pente



4 Organisation parallèle aux courbes de niveau



Cas de figure d'un lotissement inséré dans des logiques urbaines et de site



- Insertion dans un système de haies bocagères et de fossés,
- Variation des limites parcellaires : haie, muret, clôture...,
- Diversité parcellaire et des surfaces de jardins,
- Compacité du parcellaire loti,
- Maillage des voies de desserte par l'arrière,
- Organisation du bâti autour d'espaces publics.

La représentation graphique des orientations est indicative et schématique.

En ce qui concerne l'implantation des voiries, des variantes pourront être envisagées, dans le cas où les études approfondies révèlent des contraintes techniques nécessitant une adaptation de la composition proposée par les orientations d'aménagement.

Zone 1AU de la Croix de Cazenac et zone UB de la Brunie

Situation

La zone se situe au Nord-ouest du centre-bourg, au Sud du secteur bâti de la Brunie. Elle bénéficie de la proximité du centre-bourg, de ses équipements et services (1 km). La zone présente une pente douce Nord/ Sud formant un plateau visible depuis la plaine inondable et la RD 51 (photo ci-dessous).



Caractéristiques des secteurs constructibles

Occupation du sol : Les parcelles sont occupées par une ancienne prairie enfrichée.

Réseaux eau potable : la zone est encadrée par le réseau (VC n°1 au Nord, n°18 au Sud et à l'Ouest, et voie d'accès au lotissement à l'Est).

Assainissement : la zone se situe à l'intérieur du zonage d'assainissement collectif et le réseau dessert le lotissement à l'Est en provenance du centre-bourg par le Sud.

Bornes incendie : Une borne est implantée sur VC n°1 à l'extrémité sud-est de la zone UB.

Servitudes d'utilité publique : La zone n'est pas concernée par des SUP.

Fiche technique

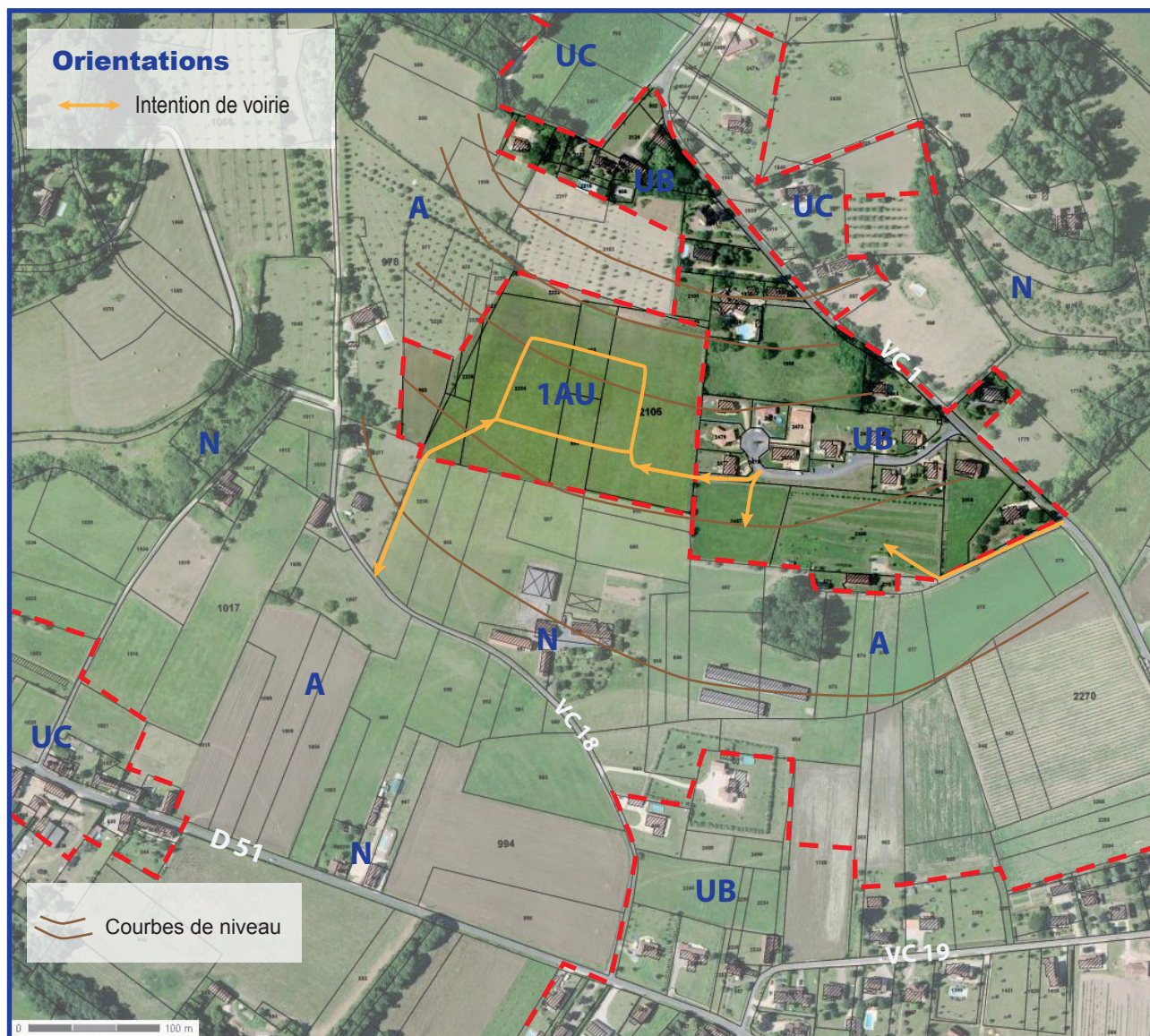
Type de constructions: individuel - Densité : 7 logements par hectare

Zone 1AU :

Superficie totale: 3 ha - Superficie constructible : 2,25 ha (-25% de VRD et d'espaces publics)

Zone UB (parcelles n°2487 et 2488) :

Superficie totale: 1,2 ha - Superficie constructible : 0,9 ha (-25% de VRD et d'espaces publics)



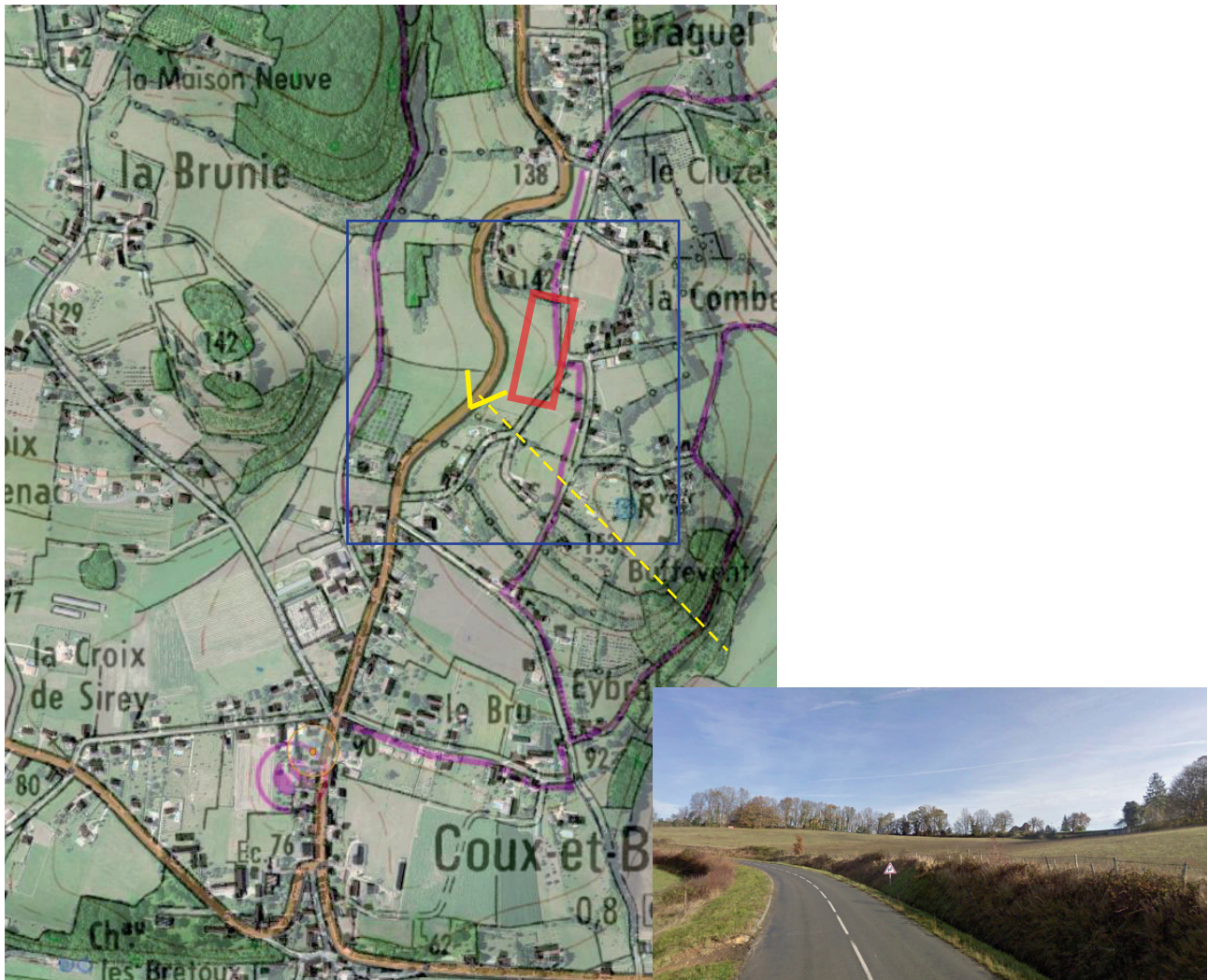
Parti d'aménagement

- Créer des nouveaux quartiers d'habitats sous forme organisée (lotissement).
- Créer un réseau de voies partagées entre l'automobile et les circulations douces, qui dessert un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- Prescrire une implantation paysagère des constructions, respectueuses des préconisations rappelées dans les principes généraux :
 - > Limiter les travaux de terrassement et interdire la construction de talus
 - > Veiller à respecter les points de vue à partir des constructions
 - > Eviter les vis-à-vis et la covisibilité en plantant des haies arbustives, des haies basses et/ou des arbres isolés.

Zone UC de la Combe (parcelles n° 2486, 2485 et 801)

Situation

La zone se situe au Nord du centre-bourg le long de la RD 703, au Sud du secteur bâti de Braguel. La zone présente une pente Est/ Ouest formant un ensemble visible depuis la RD 703 (photo ci-dessous).



Caractéristiques

Occupation du sol : Les parcelles sont occupées par de la prairie entretenue.

Réseaux : la zone est desservie par le réseau d'eau potable à l'Est (VC 419)

Elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

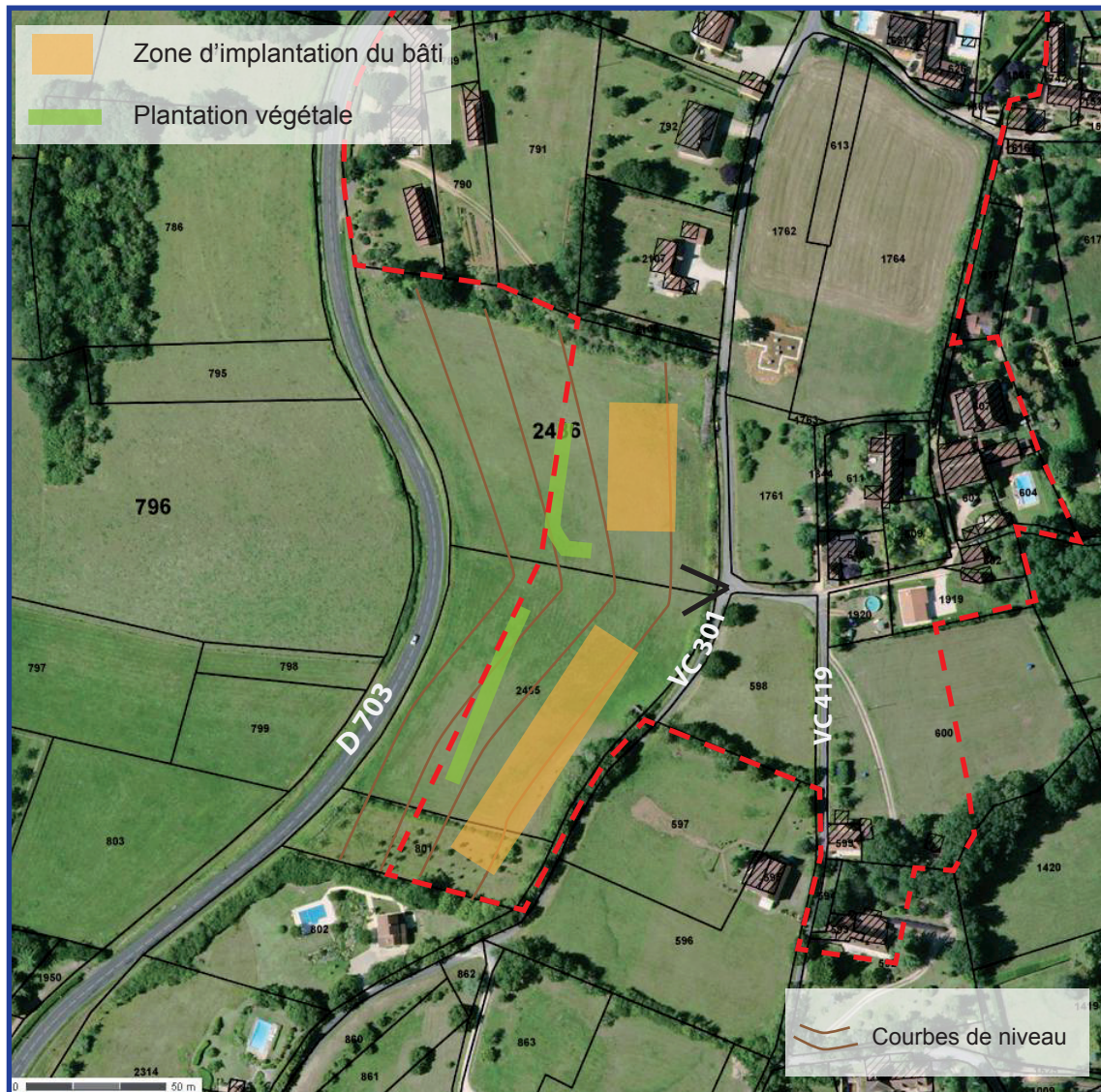
Bornes incendies : Une borne est présente sur la RD 703, à 250 m au Sud de la zone.

Servitudes : La zone n'est pas concernée par des servitudes.

Fiche technique

Superficie totale: 1,2 ha - Superficie constructible : 1 ha (-25% de VRD et d'espaces publics)

Type de constructions: individuel



Parti d'aménagement

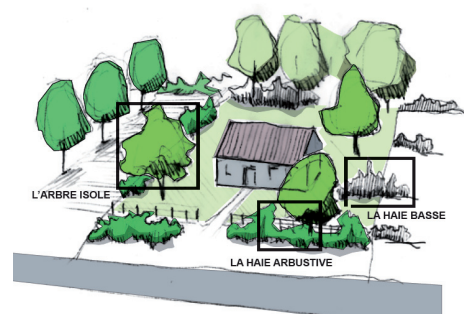
- Aucun accès sur la RD 703 n'est autorisé.
- La limite de la zone UC a été déplacée vers l'Est pour les parcelles n° 2485, 2486 et 801 afin d'éviter que des constructions ne viennent s'implanter en bordure de la RD 703.
- Préserver des points de vue depuis la VC 301 en direction de l'Ouest.
- L'implantation du bâti doit respecter le relief (pente Est-Ouest) et prendre en compte la covisibilité depuis la RD 703.
- Des haies végétales d'essences locales (voir palette végétale) doivent être plantées côté D 703 afin de créer des écrans naturels entre la route et le bâti.
- A contrario, le long de la VC 301, aucune barrière végétale haute ne doit obstruer les points de vue.

Illustrations

Privilégier les haies basses en ligne de crête pour préserver les points de vue.



Et préférer les haies arbustives et quelques arbres isolés entre les habitations et la RD 703 afin de conserver les points de vue depuis les constructions mais les masquer depuis la route.



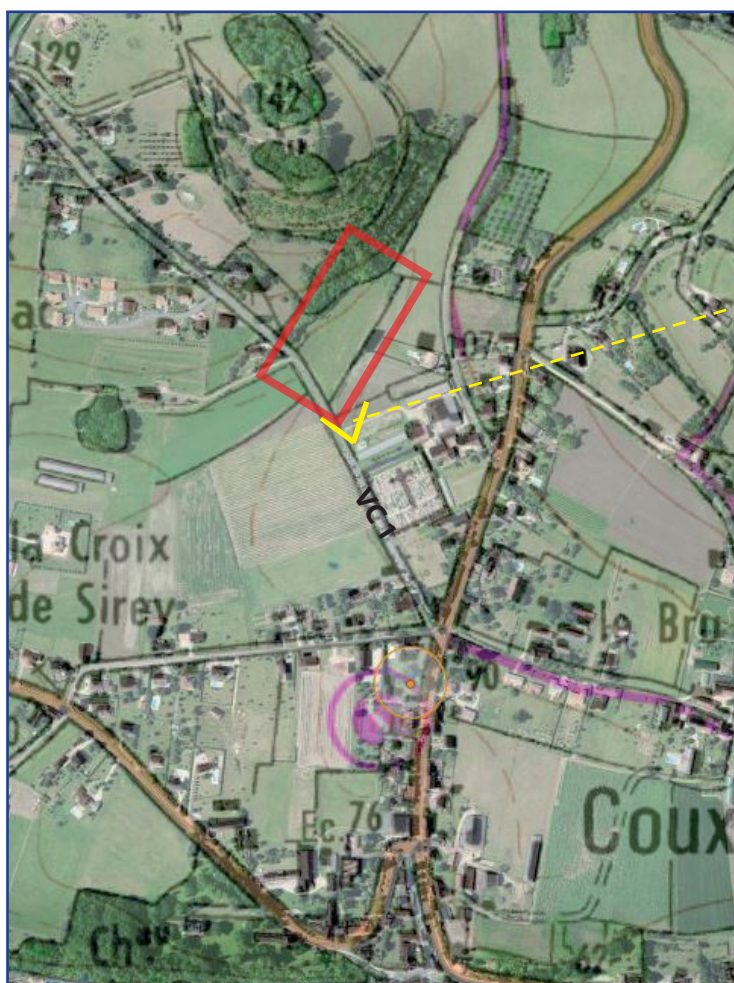
Zone 1AUy

Situation

La zone se localise au Nord du centre-bourg, entre la Brunie et le cimetière.

Elle bénéficie de la proximité du centre-bourg, de ses équipements et services (500 mètres).

La zone se situe au pied d'un petit coteau boisé dans l'espace agricole. A noter la présence au Sud de la zone d'une exploitation agricole en activité.



Caractéristiques des secteurs constructibles

Occupation du sol : Les parcelles sont occupées par une ancienne prairie enfrichée.

Réseaux eau potable : la zone est desservie par le réseau au niveau de la VC n°1.

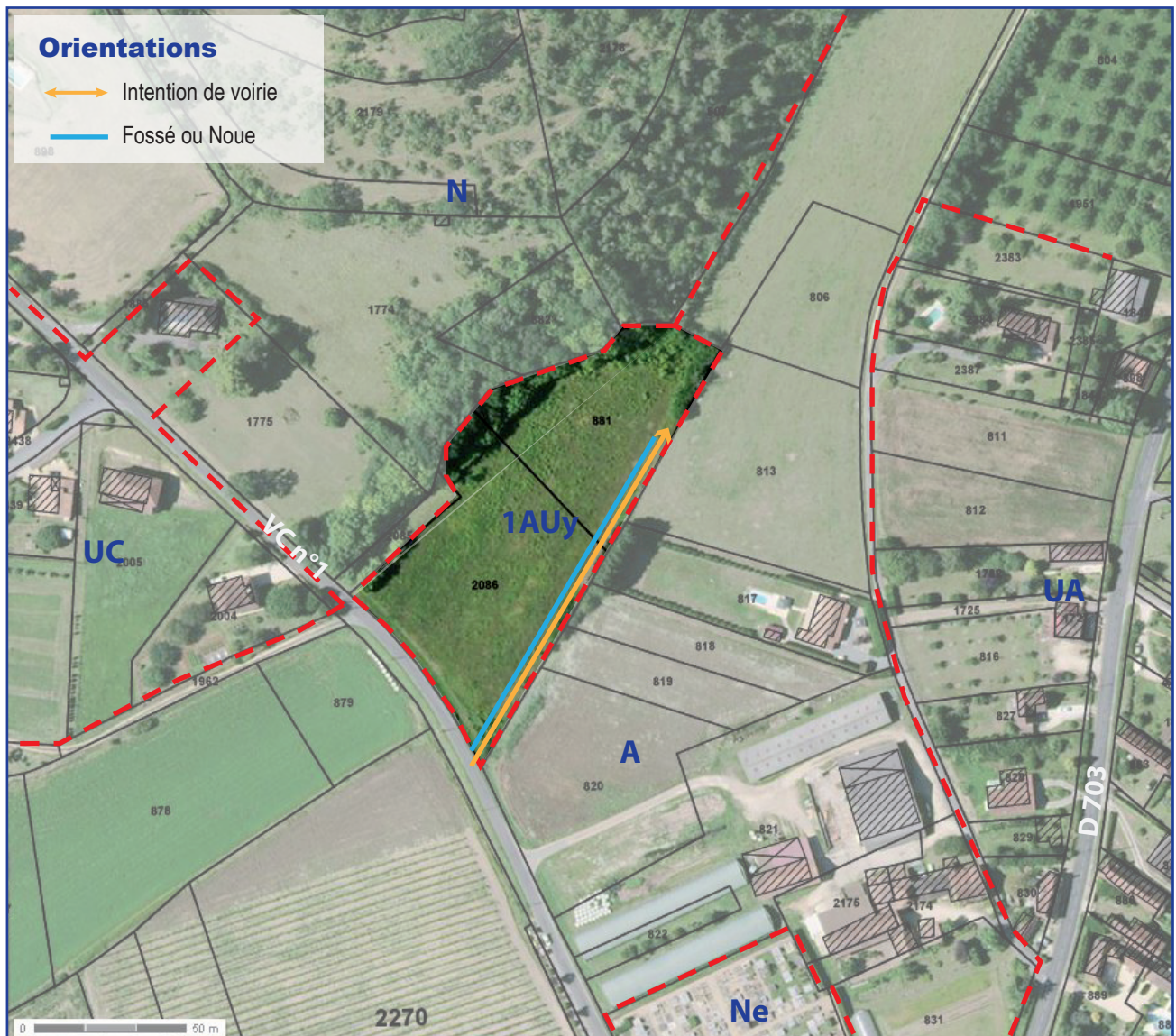
Assainissement : la zone se situe en partie (parcelle 2086) à l'intérieur du zonage d'assainissement collectif. Le réseau est présent à proximité (moins de 100 mètres).

Bornes incendie : Une borne est implantée sur VC n°1 en limite ouest de la zone.

Servitudes d'utilité publique : La zone n'est pas concernée par des SUP.

Fiche technique

Type de constructions: bâtiments d'activité



Parti d'aménagement

- Créer un petit secteur à proximité du bourg réservé aux activités artisanales.
- Desservir les deux parcelles par la même voie d'accès, en limite Sud-est de la zone.
- En parallèle à la voie d'accès, réaliser un fossé ou une noue qui réceptionne l'eau pluviale (partie la plus basse de la zone).
- Les stationnements seront non imperméabilisés et paysagés.
- Les constructions devront être implantées dans le respect du périmètre de protection lié aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Harmoniser les constructions entre elles et avec leur environnement (teintes, matériaux).
- Se référer plus généralement à la fiche C6 du cahier de recommandation architectural du CAUE présent en annexe du règlement de PLU.