

331261054

Michel Soulé
Architecte D.P.L.G.
Urbaniste D.E.S.S.
166 Bld Albert 1er
33800 Bordeaux
tel 05 57 59 18 18
fax 05 57 59 18 17



Atelier D'équipements et d'Aménagement
81, rue de la course
33000 BORDEAUX
tel 05 56 44 60 01
fax 05 56 44 41 39
adema@cegetel.net

CALORIVERT

Catherine Charles
Paysagiste D.P.L.G.
42 bis, rue Pascal Lafargue
33000 BORDEAUX
tel 05 56 50 62 75
fax 05 56 50 62 75



COMMUNE DE
CIVRAC-DE-BLAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 5.1



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :
Le centre-bourg

PLU prescrit
par délibération du
Conseil Municipal le :

30 / 07 / 2004

Projet de PLU arrêté
par délibération du
Conseil Municipal le :

04 / 07 / 2008

Projet de PLU soumis
à enquête publique le :

22 / 11 / 2008

Projet de PLU
approuvé le :

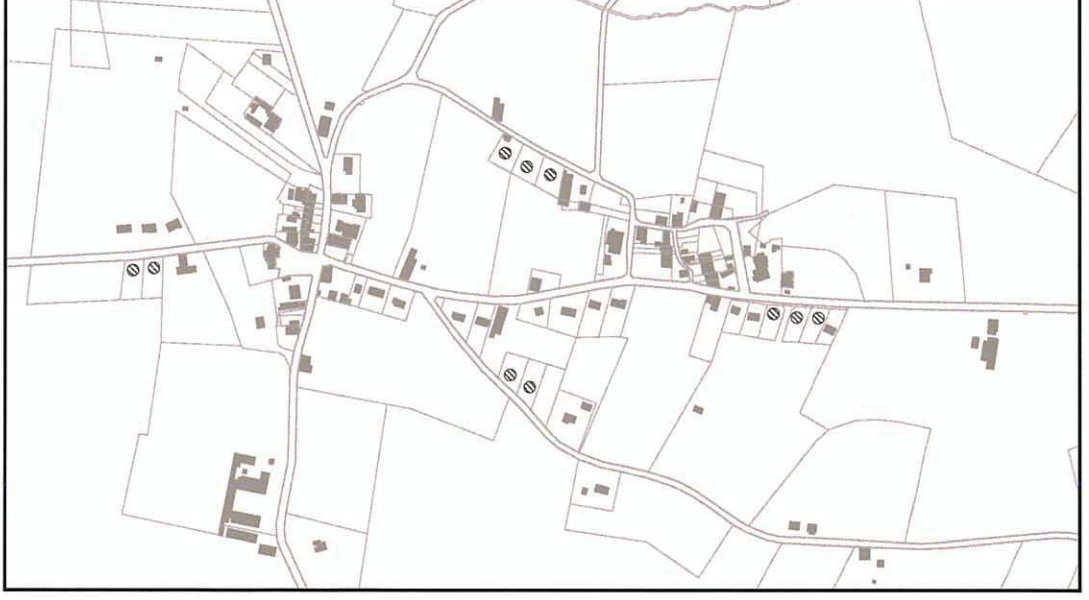
- 2. SEP. 2009 -

Les Orientations d'Aménagement - SOMMAIRE

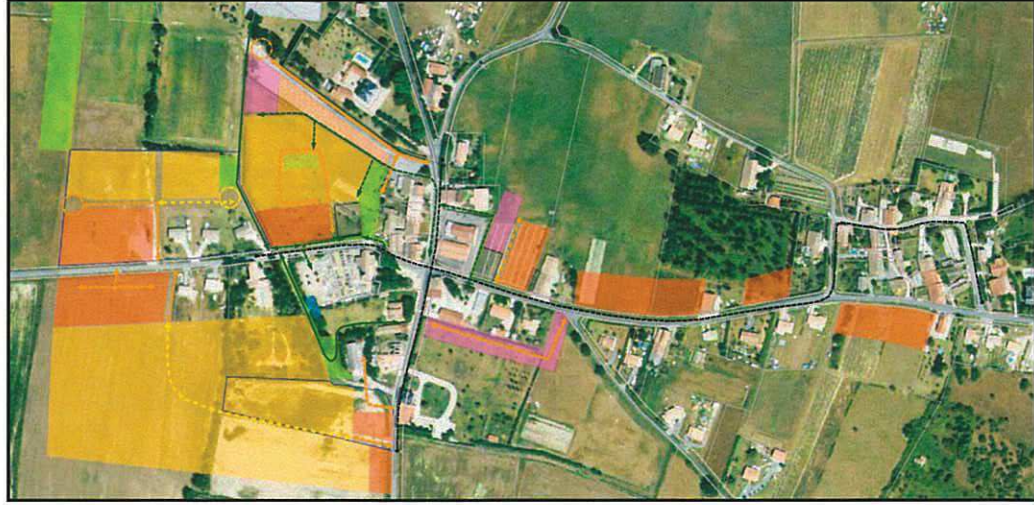
I.1 Situation Actuelle.....	p 3
I.2 Situation Projetée.....	p 4
I.3 Orientations par secteur.....	p 7
I.3.1 - Bourg-Nord.....	p 8
I.3.2 - Bourg-Sud et Sud-Est.....	p 9
I.3.3 - Bourg-Ouest.....	p 10



I.1 Situation Actuelle



I.2 Situation Projetée



Les contraintes liées à l'assainissement collectif conditionnent le développement du centre bourg au plus près du réseau existant, figurant en pointillés noirs sur le schéma ci-contre. De plus, la capacité d'accueil de la station d'épuration limite l'expansion urbaine (une petite vingtaine de branchements encore possibles).

Le développement prioritaire du centre bourg apparaît de couleur rouge sur la carte ci-contre. Il correspond à une urbanisation à court terme, s'appuyant sur le réseau d'assainissement collectif et venant combler les dents creuses et densifier le maillage bâti du bourg. Les constructions y sont autorisées dès lors que les terrains sont équipés.

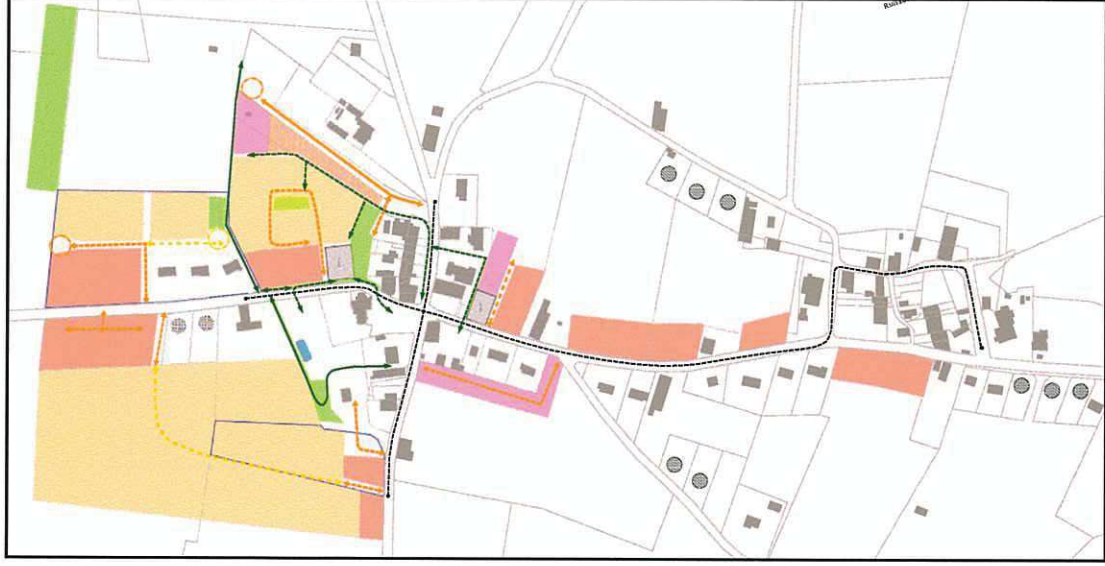
La couleur jaune correspond, quant à elle, au développement à long terme de l'urbanisation. Il s'agit d'une réserve foncière destinée à l'extension urbaine de la commune et à une densification du centre-bourg.

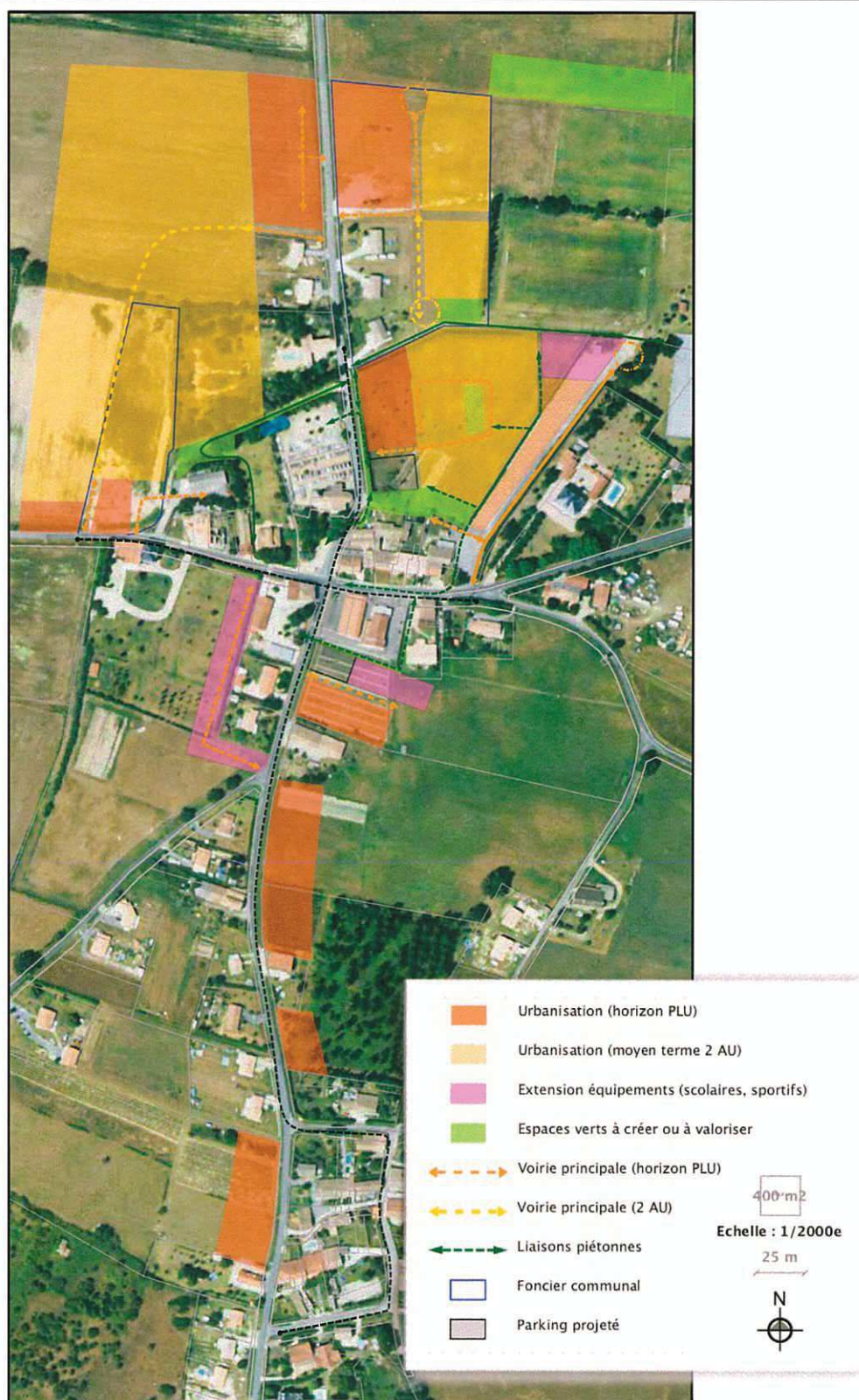
Ce schéma de développement fait aussi figurer :

En violet, les extensions scolaires et sportives, améliorant les conditions d'accueil des habitants.

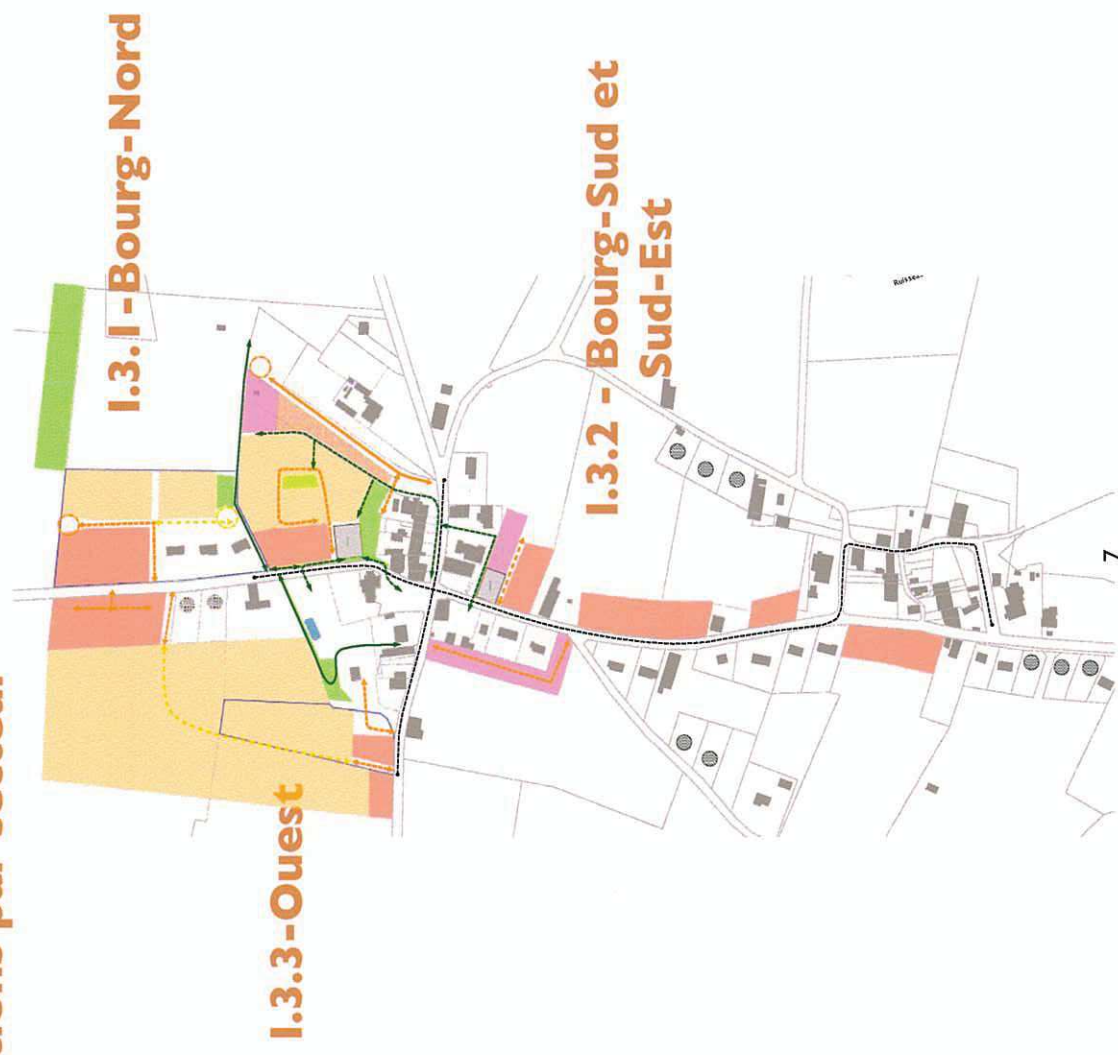
En vert, les espaces verts à créer ou à valoriser, visant l'amélioration du cadre de vie, la mise en valeur du patrimoine du centre bourg et la "respiration fonctionnelle" du stade de football.

Les flèches représentent les liaisons piétonnes (flèches vertes) et les voiries (flèches oranges et jaunes) qui existent et qui sont à créer (en pointillés). Elles permettent la visualisation de la diversité des mobilités, la promotion des cheminements piétons et la mise en œuvre d'un maillage plus riche du centre bourg.





I.3 Orientations par secteur



I.3.1 - Bourg-Nord: Priorité d'urbanisation de la collectivité.

Les activités, le maillage bâti dense ainsi que la proximité des réseaux, facilite le développement de l'urbanisation sur ce secteur et renforce le dynamisme du centre bourg.



- > Limiter les accès sur la voirie départementale menant à St Savin :

Les futures maisons, à l'ouest de la route, partageront un accès commun sur cette voie. **1**

Une voirie interne desservira le lotissement communal à l'Est (3 lots existants, 3 lots à venir). Elle permettra l'extension à terme du lotissement communal (5 lots arrière). **2**

- > développer le secteur en face du cimetière (**3**) :

- réservation d'un accès latéral pour une urbanisation en profondeur souhaitée (urbanisation de second temps liée au développement de l'assainissement collectif)
- création d'un parking (environ 30 places) permettant d'accueillir les véhicules des cérémonies religieuses, mais également, le trafic lié à la pratique des équipements du centre bourg.

- création de cheminements piétonniers en bordure de la RD afin de sécuriser les déplacements en direction du cimetière et de la mairie.

- > Faciliter le fonctionnement des activités du médecin et du restaurant par la création d'un passage à l'arrière des bâtiments (desserte piétonne et routière). **4**

Conditions d'équipements:

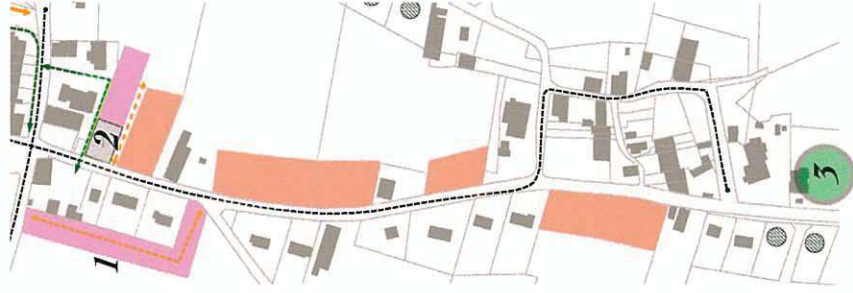
- > Pour la zone 1, le raccordement au réseau d'électricité, d'eau potable et d'assainissement collectif se fera sur le réseau existant situé à proximité immédiate de la zone. La défense incendie de cette zone est correctement assurée.

- > Pour la zone 2, l'ouverture à l'urbanisation ne se fera que lorsque la capacité de la station d'épuration aura été augmentée. Le raccordement au réseau d'électricité et d'eau potable se fera sur le réseau existant situé à proximité immédiate de la zone.

Pour la défense incendie, il conviendra de prévoir l'implantation de ressources en eau incendie permettant aux sapeurs pompiers de disposer de 60m³/h pendant 2 heures à moins de 200 mètres de chaque parcelle.

I.2.2 - Bourg-Sud et Sud-Est : Homogénéisation du bâti et comblement des dents creuses

La présence du réseau d'assainissement et de dents creuses, encourage le développement de l'urbanisation sur ce secteur afin de renforcer l'unité paysagère urbaine.



Urbanisation de ce secteur renforçant la liaison Bourg - Michauds par comblements des dents creuses.

Désenclavement les locaux du groupe scolaire par la création d'un accès arrière (desserte et entretien facilités). 1

Extension du groupe scolaire envisagée en vis-à-vis des bâtiments existants, avec création d'un parking d'environ 20 places répondant aux besoins des enseignants et des activités / manifestations de la salle des fêtes à proximité. Ce parking sera placé à l'avant de la parcelle pour une meilleure accessibilité. L'extension du groupe scolaire se situera à l'arrière de la parcelle. 2

Protection de la valeur architecturale, paysagère et patrimoniale du parc du Château au sud des Michauds. 3

Conditions d'équipements:

> le raccordement au réseau d'électricité, d'eau potable et d'assainissement collectif se fera sur le réseau existant situé à proximité immédiate de la zone.
La défense incendie de cette zone est correctement assurée.

I.3.3 - Bourg-Ouest : Réserve foncière d'urbanisation stratégique

Le terrain communal (cf. contour bleu) ainsi que la proximité du réseau d'assainissement permettent à la commune de mettre en place une stratégie de développement à plus long terme, en vue de densifier et d'unifier le bourg autour de son centre.



Le secteur accueillera le développement futur de la commune en densifiant le centre bourg, comme il est prescrit dans les textes de loi. **1**

Ce secteur (ou nouveau quartier) sera desservi par une voirie interne se connectant aux routes départementales RD 115 et RD 123. Cette desserte unique devra toutefois prendre en compte les contraintes physiques et techniques dans son dessin pour sa connexion avec la RD 135. **2**

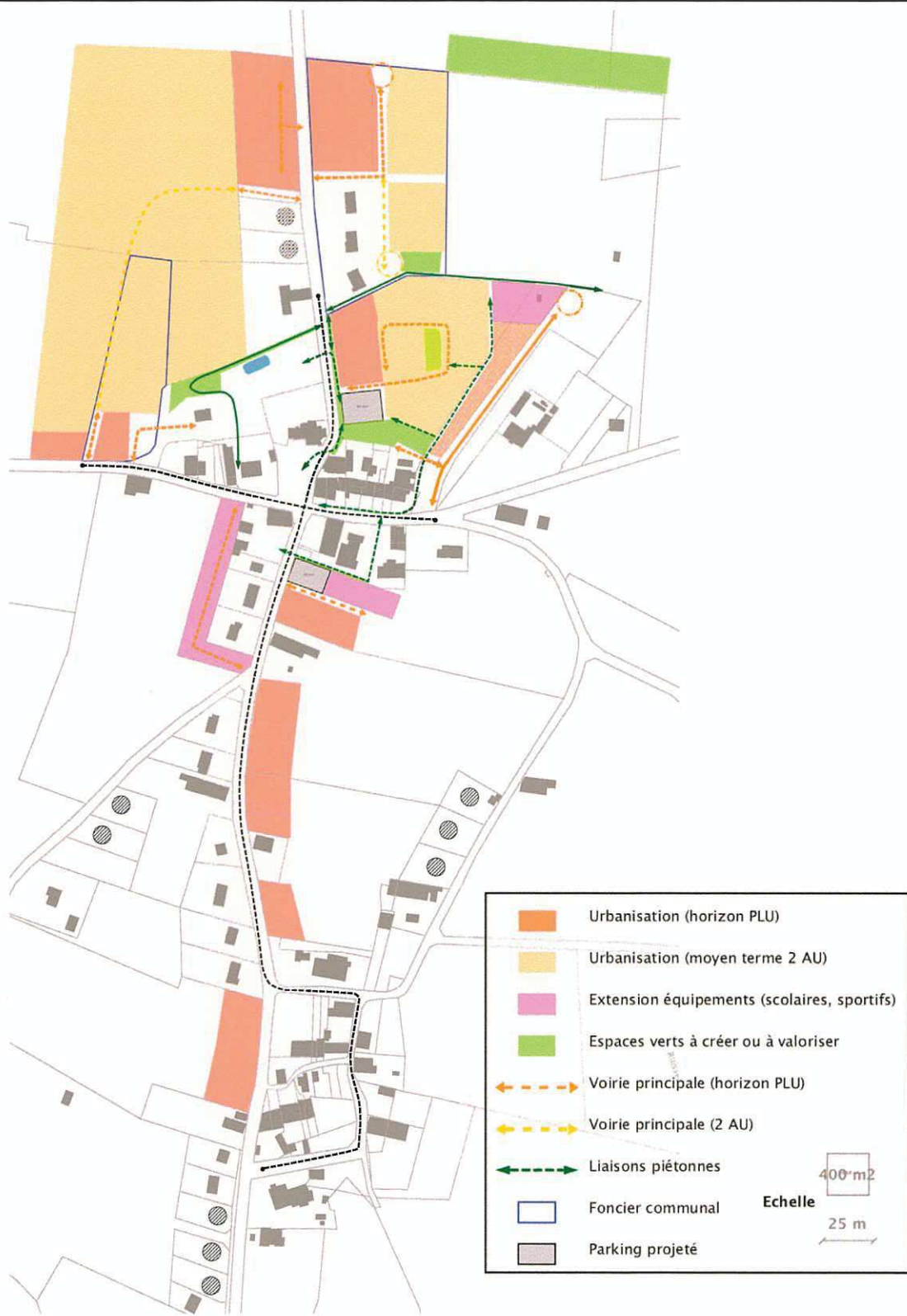
La réservation de l'accès sur la RD 115 doit s'opérer d'emblée, en limite nord de la propriété privée existante. **3**

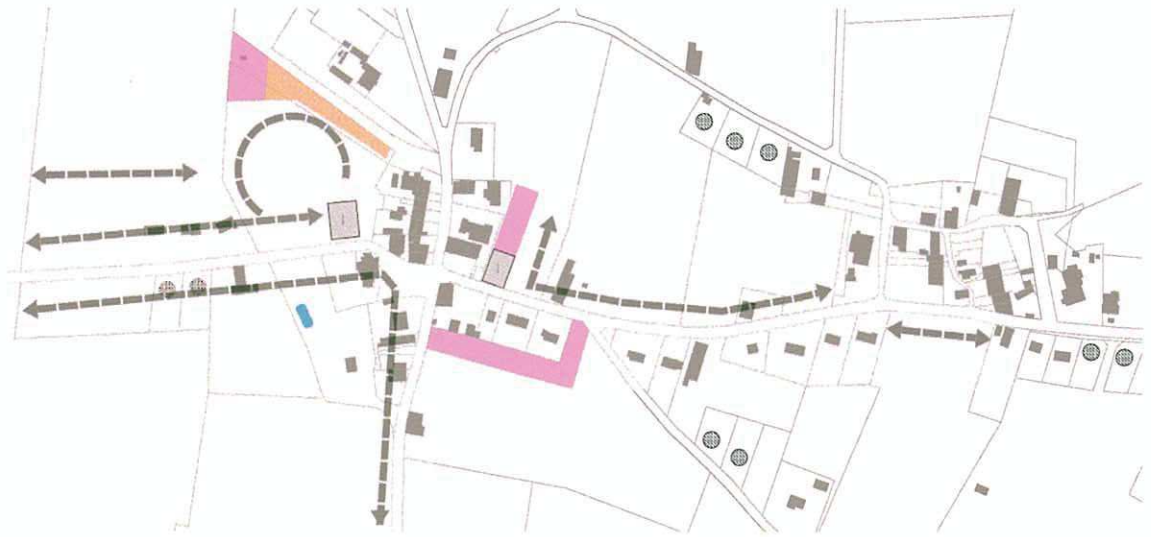
Par ailleurs, l'atelier municipal continuera de bénéficier d'un accès particulier mais dont l'emprise sera corrigée à des fins de sécurisation routière (décalage du tracé existant pour le sortir de la courbe du virage). **4**

Il conviendra de protéger, enfin, dans l'urbanisation de l'ouest du bourg, la valeur paysagère et patrimoniale du parc de la maison bourgeoise. **5**

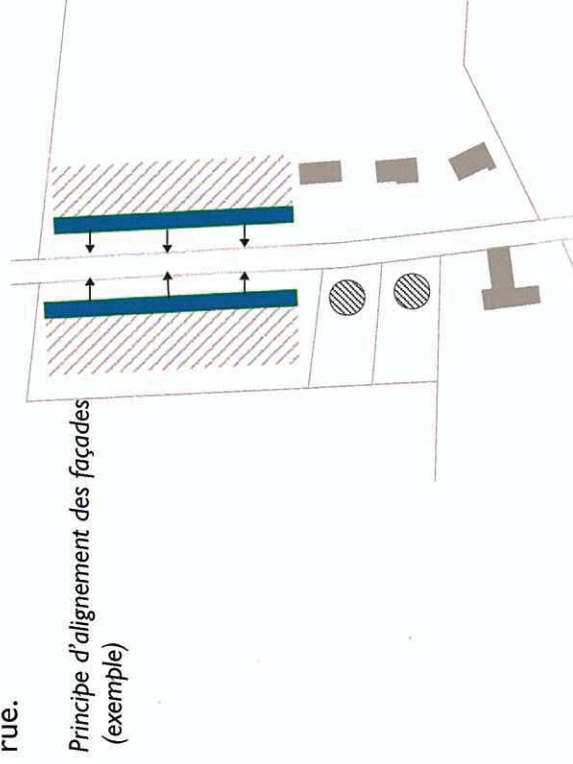
Conditions d'équipements:

- > Pour la zone 2, le raccordement au réseau d'électricité, d'eau potable et d'assainissement collectif se fera sur le réseau existant situé à proximité immédiate de la zone. La défense incendie de cette zone est correctement assurée.
- > Pour la zone 1, l'ouverture à l'urbanisation ne se fera que lorsque la capacité de la station d'épuration aura été augmentée. Le raccordement au réseau d'électricité et d'eau potable se fera sur le réseau existant situé à proximité immédiate de la zone. Pour la défense incendie, il conviendra de prévoir l'implantation de ressources en eau incendie permettant aux sapeurs pompiers de disposer de 60m³/h pendant 2 heures à moins de 200 mètres de chaque parcelle.





Le principe d'aménagement du centre bourg est de créer un véritable front bâti pour une plus forte lisibilité du cœur de la commune. Les façades des constructions devront se faire en alignement sur la rue.



*Principe d'alignement des façades
(exemple)*

La densification doit se faire dans un premier temps de manière linéaire afin de combler les dents creuses. Dans un deuxième temps, une fois que la capacité de la station d'épuration aura augmenté, la densification se fera en profondeur pour donner de l'épaisseur au centre bourg.

Conclusion

Les Orientations d'aménagement, à l'instar du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qu'elles complètent, ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme.

Cependant, elles constituent, avec le PADD, l'esprit du projet communal et servent de clé de voute aux autres pièces du Plan Local d'Urbanisme.

L'esprit qui se dégage des orientations est à garder tout au long de la durée de vie du PLU. Il se retrouve notamment dans les pièces suivantes qui sont, elles, à respecter à la lettre :

- le zonage communal,
- la liste des emplacements réservés,
- le règlement d'urbanisme.



33126/05A

Michel Soulé
Architecte D.P.L.G.
Urbaniste D.E.S.S.
166 Bld Albert 1er
33800 Bordeaux
tel 05 57 59 18 18
fax 05 57 59 18 17



Atelier d'Équipement et d'Aménagement
81, rue de la course
33000 BORDEAUX
tel 05 56 44 60 01
fax 05 56 44 41 39
adema@cegetel.net

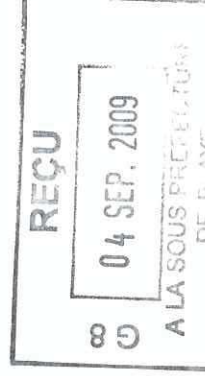
CALORIVERT
Catherine Charles
Paysagiste D.P.L.G.
42 bis, rue Pascal Lafargue
33000 BORDEAUX
tel 05 56 50 62 75
fax 05 56 50 62 75



COMMUNE DE CIVRAC-DE-BLAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 5.2



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

La zone d'activités

PLU prescrit
par délibération du
Conseil Municipal le :
30 / 07 / 2004

Projet de PLU arrêté
par délibération du
Conseil Municipal le :
04 / 07 / 2008

Projet de PLU soumis
à enquête publique le :
22 / 11 / 2008

Projet de PLU
approuvé le :
22 SEP. 2009

Développement d'un zone d'activités à Civrac-de-Blaye

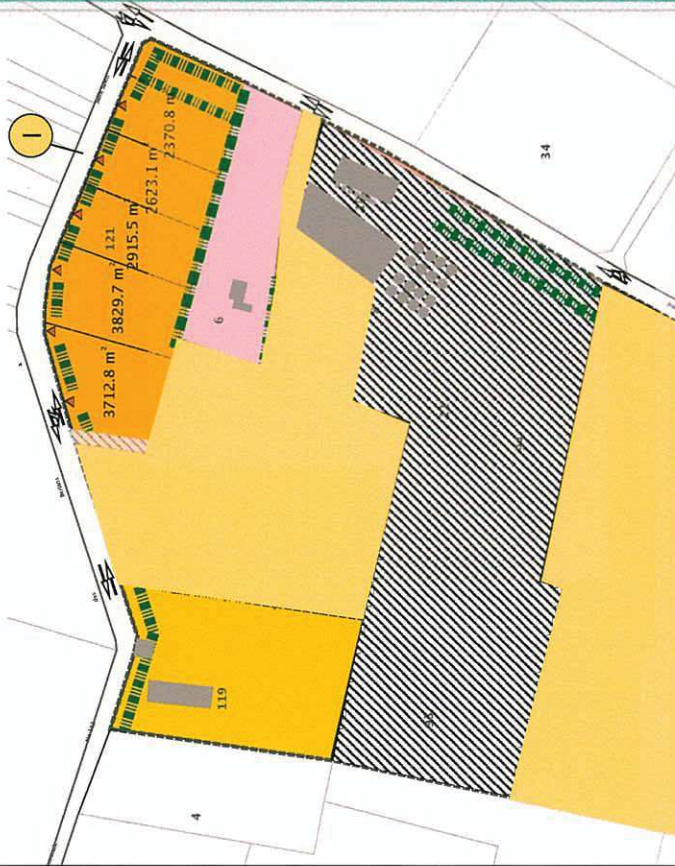
- La réservation stratégique du foncier à vocation d'activités est une anticipation des besoins de la commune et des communes voisines.
- Son développement se fera autour de la cave coopérative et de quelques activités existantes sur le secteur (*cf. photo aérienne en page 3*).
- L'aménagement de la zone d'activités de Civrac-de-Blaye a été pensé sur un temps long et en deux grandes étapes : les horizons 2010 et 2020 (*pages 4, 5 et 6*).
- des règles d'aménagement sont données dans ce projet et intégrées - pour partie - au règlement du PLU (*page 7*)



Le secteur de projet de zone d'activités



Horizon 2010: IMPLANTATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE A CIVRAC-DE-BLAYE



Exemple d'aménagement:

Objectifs:

- S'appuyer sur la Voie Communale
- Distribution des lots le long de celle-ci
- Parcelles à tailles variées
- Organisation des bâtiments réglementée

Principes d'aménagement:

- Largeur des allées :
 - VC: emprise 13m, chaussée 7m.
 - DI: réservation de 10m.
- Sens de circulation:
 - VC: double sens.
- Aménagement paysager le long des voies:
 - RD: 20m.
 - VC: 10m.
- Superficie de la Zone d'Activité proposée: 17 000m², soit 5 lots de 2 400m² à 3 900m².
- Emplacement réservé pour une future Desserte Interne.

Conditions d'équipements:

- La défense incendie devra permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 120m3/h pendant 2 heures à moins de 200 mètres de chaque parcelle.
- Concernant la desserte d'eau, la zone d'activité doit faire l'objet d'une desserte depuis le réseau de diamètre 125 situé RD23, directement sur la parcelle la bordant.

- Le raccordement au réseau d'électricité se fera sur le réseau existant situé à proximité immédiate de la zone.



Avantages

Pas de nouvelle intersection sur la RD 23 :
toute multiplication des points d'accès est source de conflits d'usage et d'insécurité routière.

Voie Communale rendue confortable par la création d'une chaussée plus large, mieux adaptée à la Zone d'Activité.

Pas de création de desserte interne...

... mais Amorce du développement futur de la zone d'activité.

4

Scénario 2010

Voie communale,
coupe de principe:

Avant:



Après:



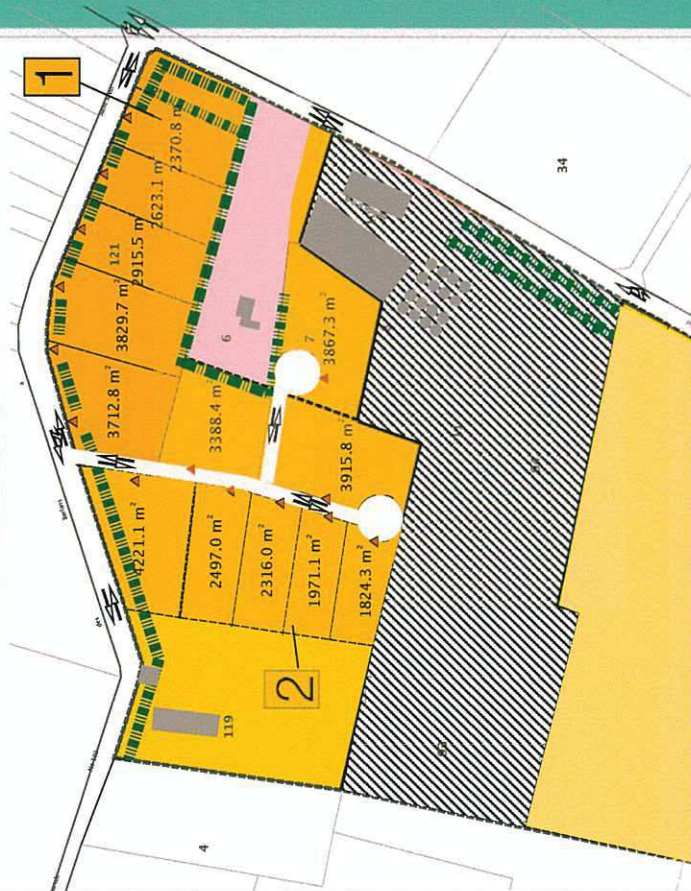
Inconvénients

La multiplication des sorties poids lourds le long de la Voie Communale n°103 peut engendrer des ralentissements et abaisser le confort de cette voie.

Sollicitation plus forte de l'intersection (Voie Communale/Route Départementale) qu'en situation actuelle, donc des ralentissements sont à prévoir également sur la RD 23

Elargissement de la Voie Communale engendrant un surcoût financier.

Horizon 2020: UNE ZONE D'ACTIVITE FORTE ET UNIFIEE A CIVRAC-DE-BLAYE



Exemple d'aménagement

Objectifs:

- Donner une cohérence à la Zone d'Activité
- S'appuyer sur la Voie Communale 103
- Distribution interne des lots
- Plus de parcelles, plus de variétés de tailles
- Organisation des bâtiments suivant la même logique

Principes d'aménagement:

- Largeur des allées :
 - VC: emprise 13m, chaussée 7m.
 - DI: emprise 10m, chaussée 7m.
 - raquette: 30m.
- Sens de circulation:
 - VC: double sens.
 - DI: Double sens.
- Aménagement paysager le long des voies:
 - RD: 20m.
 - VC: 10m.
 - le long de l'habitation: 10m.
- Superficie de la Zone d'Activité proposée: 45 000m², soit 13 lots de 1 820m² à 4 200m².

Conditions d'équipements:

- La défense incendie devra permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 120m³/h pendant 2 heures à moins de 200 mètres de chaque parcelle.
- Concernant la desserte d'eau, la zone d'activité doit faire l'objet d'une desserte depuis le réseau de diamètre 125 situé RD23, directement sur la parcelle la bordant.
- Le raccordement au réseau d'électricité se fera sur le réseau existant situé à proximité immédiate de la zone.



Avantages

Pas de nouvelle intersection sur la RD 23 :
toute multiplication des points d'accès est source de conflits d'usage et d'insécurité routière.

Voie linéaire créée limitée, donc une économie financière avec des lots proposés conséquents

Un aménagement paysager conservé le long de la RD 23, couvrant la périphérie de la Zone d'Activité.



Inconvénients

Tous les flux de la Zone d'Activité convergent sur la Voie Communale 103, ce qui a pour effet:

- de **ralentir la circulation** de la voie communale et de restreindre le confort de celle-ci.
- d'**avoir une intersection** (Voie Communale/Route Départementale) **très fréquentée**, donc des ralentissements aussi présents sur la RD.

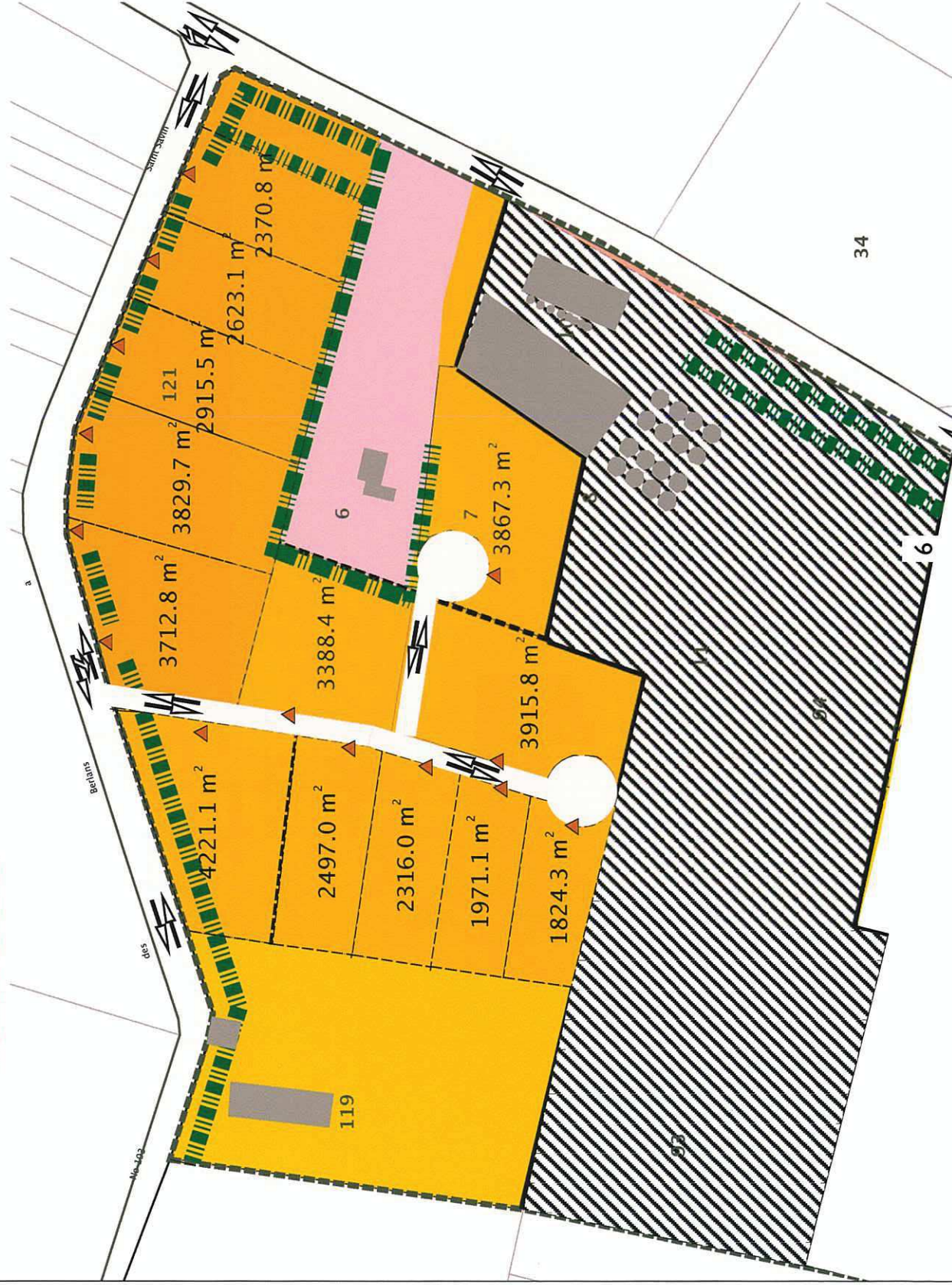
Multiplication des manœuvres de poids lourds, à l'intérieur de la zone, dues à la voirie interne en impasse

Scénario 2020

Typologie des Lots	Taille des lots	Zone 1	Zone 2	Total
Lots de petites tailles	Lots compris entre 2 200 m² et 2 700 m²	2	4	6
Lots de tailles moyennes	Lots compris entre 2 700 m² et 3 500 m²	1	1	2
Lots de grandes tailles	Lots supérieur à 3 500 m²	2	3	5
Total	(lots)	5	8	13
Moyenne	(surface)	3 091 m²	3 005 m²	2 975 m²

A CIVRAC-DE-BLAYE

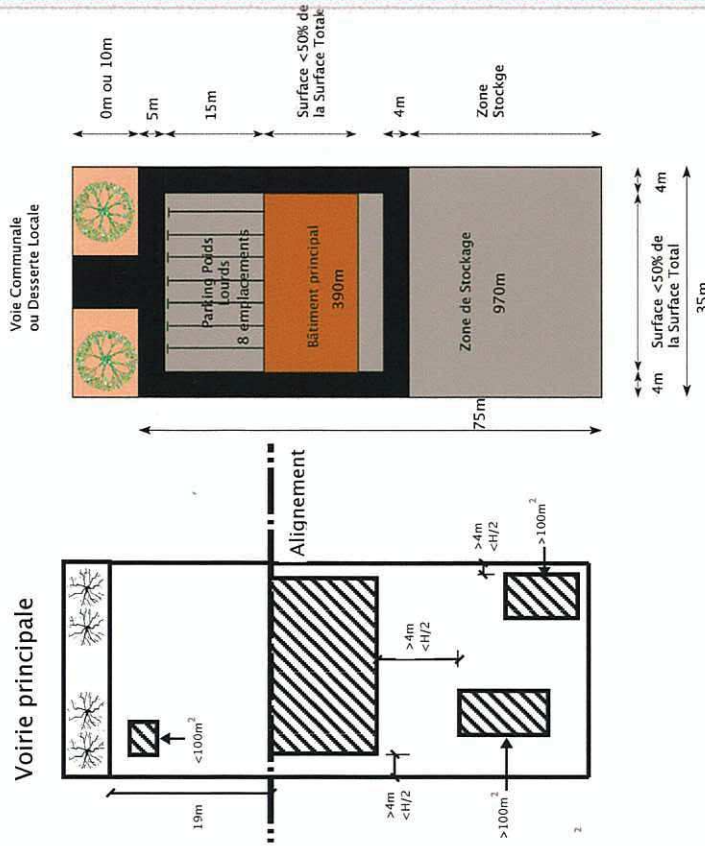
Scénario 2020



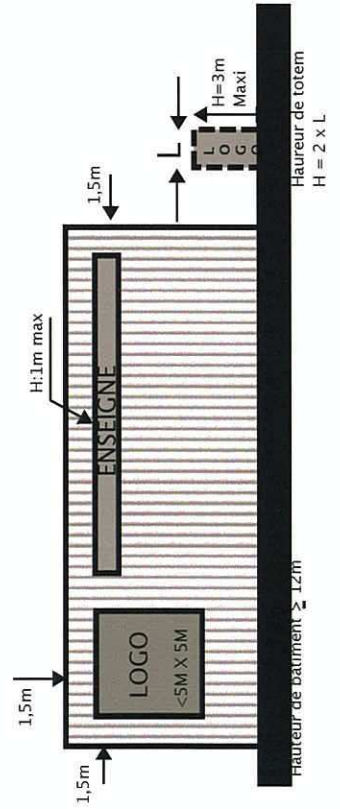
Zoom sur une parcelle

Implantation

Organisation



Enseigne



Règlement:

- **Voie interne au lot:**
 - $> 4\text{m}$ et $< H/2$ (soit 6m maximum) à la **périphérie** des limites séparatives
 - $> 4\text{m}$ et $< H/2$ (soit 6m maximum) **entre les différents bâtiments**
- **Implantation des bâtiments à l'intérieur du lot:**
 - alignement à 20m de la limite de propriété de la voie la plus importante
 - alignement à 20m de l'aménagement paysager si il y en a un
 - tous les bâtiments doivent avoir la **façade orientée vers la principale voie parallèle** à cette voie
 - tous les bâtiments doivent avoir leur **plus grand côté orienté vers la voie principale** si possible
 - **bâtiment secondaire:**
 - $< 100\text{m}^2$: implantation à plus de la moitié de la hauteur du bâtiment le plus proche ($> H/2$)
 - $> 100\text{m}^2$: implantation à plus de la moitié de la hauteur du bâtiment le plus proche ($> H/2$), et situé à l'arrière du bâtiment principal
- **Organisation:**
 - **Parking:**
 - voiture: situé **devant ou derrière** le bâtiment principale
 - poids lourd: devant le bâtiment principale (15 m de long)
 - Zone de stockage à l'arrière du bâtiment principal
- **Gabarit:**
 - Hauteur maximum de 12m ($H < 12\text{m}$), du faitage au sol naturel
 - Somme des surfaces de tous les bâtiments inférieur à 50% de la surface totale de la parcelle ($S < 50\%$)
 - **Façade plane** cotée voirie principale, et libre sur les trois autres cotés
 - Les **façades latérales** seront **perpendiculaire** ou en **retrait** par rapport à la façade principale
 - Si il y a une toiture en pente, la **façade gouttereau** sera orientée vers la voirie principale
- **Couleur:**
 - **Trois couleurs maximum**, dans le même ton ou complémentaire
 - La couleur la plus foncée sera utilisée sur les plus **grandes surfaces**
- **Enseigne:**
 - **Deux enseignes maximum**
 - Les enseignes seront **intégrées** dans le **volume général** du bâtiment
 - **dimension:**
 - enseigne: $H < 1\text{m}$
 - logo: $H < 5\text{m}$, $L < 5\text{m}$
 - Une enseigne est tolérée à l'entrée de la parcelle
 - **dimension:**
 - $H < 3\text{m}$
 - $H = 2\text{xl}$