

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CROIGNON

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU			17/11/2011
Modification n°1 du PLU			30/06/2013
Première révision du PLU	01/09/2015		
Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :		Le Maire	



Verdi Conseil
Midi Atlantique
 24, rue Sainte Monique
 33074 Bordeaux
 tél : 05 56 99 60 01
 fax : 09 72 36 63 26

Version Arrêt

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
A - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS.....	3
I. OBJECTIFS D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE	3
II. TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET ESPACES PUBLICS.....	3
III. HABITAT, DENSITE ET FORME URBAINE.....	5
IV. INTEGRATION URBAINE, PAYSAGERE ET TRAITEMENT DES FRANGES.....	5
V. INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE	6
VI. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	6
VII. GESTION DES DECHETS	7
VIII. PHASAGE DES ZONES 1AU.....	7
B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES DES SECTEURS	9
I. 1AUA – LE SECTEUR « BAQUEY »	12
II. 1AUB – LE SECTEUR « PERDRIGAIL »	13
III. 1AUC – LE SECTEUR « LE BOURG - MAIRIE »	14
IV. 1AUE – LE SECTEUR « CHAIGNEAU-NORD »	15
C – ORIENTATIONS GENERALES – CAHIER DE REFERENCES.....	16
I. DEPLACEMENTS.....	16
II. TYPOLOGIES DE BATI	25
III. PALETTES DE VEGETAUX ET DE MATERIAUX	27

PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) représentent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Par suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation » ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

La commune de Croignon a choisi de rédiger des OAP détaillées pour les secteurs devant accueillir des opérations d'ensemble relativement importantes et pour lesquelles le recours à des orientations opposables en termes de compatibilité fait sens :

- ☐ 1AU_A : Secteur « Baquey »
- ☐ 1AU_B : Secteur « Perdrigail »
- ☐ 1AU_C : Secteur « Le Bourg - Mairie »
- ☐ 1AUE : Secteur « Chaigneau-Nord »

Un règlement d'urbanisme applicable aux zones 1AU (couvrant dans son intégralité l'ensemble des sites d'orientations d'aménagement) est défini ce qui permet à l'aménageur de percevoir précisément le cadre réglementaire dans lequel doit s'inscrire l'opération.

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement suivantes s'appliquent à l'ensemble des secteurs géographiques repérés au présent document.

Article L152-1 code de l'urbanisme: « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Elles sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans une relation de **compatibilité**, à l'intérieur des périmètres d'application identifiés aux schémas d'aménagement. Toutefois, par exception au principe ci-dessus, peuvent figurer des principes de voies ou d'aménagement à l'extérieur des périmètres d'application, ceux-ci indiquent la nécessité pour l'opération d'aménagement considérée de réaliser les voies et aménagements en question. Ils sont considérés comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent **l'ensemble des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation** du PLU, zones 1AU_A et 1AU_B pour l'accueil de logements et d'équipements publics, et zone 1AU_C à vocation d'équipements publics, de commerces, d'activités de services, d'hébergements et de bureaux.

Elles se décomposent en deux types d'orientation :

- ☐ Des orientations « **écrites** » ;
- ☐ Des orientations « **graphiques** » qui précisent les principes d'aménagement sur chacun des secteurs.

Dans chaque site de zone 1AU, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré. Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités de :

- ☐ Raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers;
- ☐ Réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que les zones 1AU devront faire l'objet d'une ou plusieurs **opérations d'aménagement** d'ensemble (telle qu'un lotissement, un permis groupé, etc.), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.

Par ailleurs, une OAP « cheminements doux » a été réalisée afin de faire figurer l'ensemble des principes de desserte cyclistes/piétons existants et à créer en relation avec les projets d'aménagement futurs. Elle assure une plus grande lisibilité des choix communaux et des équilibres recherchés dans l'espace et précise les conditions d'aménagement de cheminements doux des secteurs en cohérence avec le PADD. Cette OAP fait également apparaître la même thématique sur Camarsac.

A - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS

Ces orientations écrites concernent l'ensemble de zones 1AU du PLU.

I. OBJECTIFS D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans ces zones doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant. Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- ☐ La topographie naturelle lorsqu'elle présente un profil marqué ;
- ☐ Les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate ;
- ☐ Les perspectives paysagères ou urbaines structurantes ;
- ☐ Les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation ;
- ☐ Les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).

En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.

Les choix d'organisation, et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération, doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la réglementation thermique en vigueur.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- ☐ La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions ;
- ☐ La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions ;
- ☐ La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids ;
- ☐ La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise pour l'habitat collectif.

Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

II. TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT ET ESPACES PUBLICS

Les accès obligatoires et la trame viaire figurant aux schémas doivent être considérés comme le minimum à réaliser. Ils n'interdisent pas la réalisation d'accès ou de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

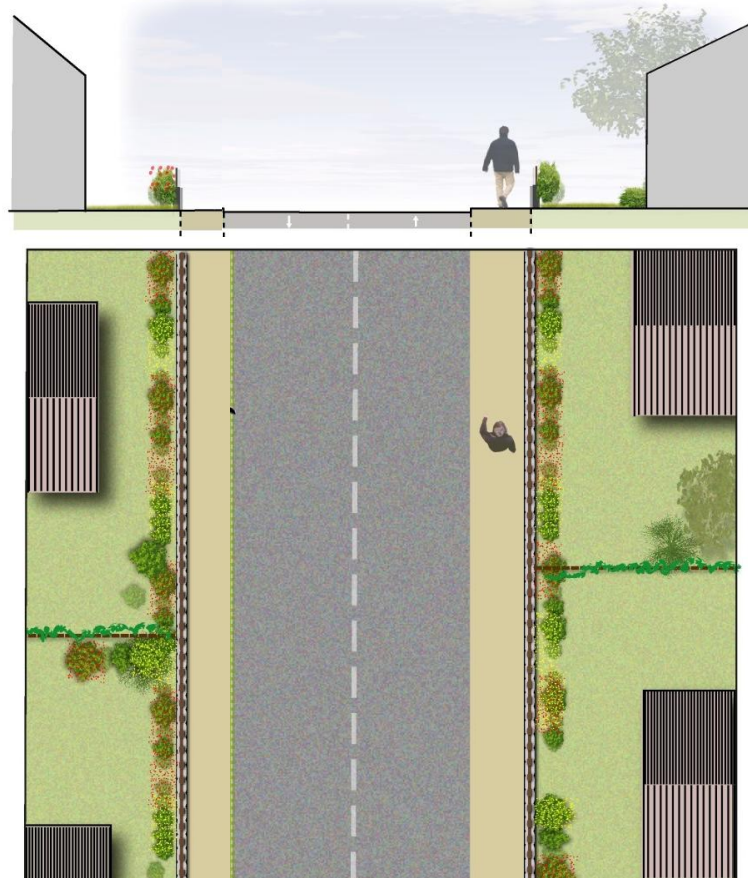
Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivront le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré. La trame viaire projetée, représentée par les principes de voie, sera reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire fera l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorisera l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère en place et veillera à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient être assurées par des haies et des fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des voies de dessertes seront adaptées au volume de logements ou d'équipements à desservir. Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et éviteront d'être en impasse.

Le stationnement des véhicules automobiles au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Des places seront réservées pour les visiteurs à hauteur de 1 place pour 3 lots.

Dans ces zones de développement résidentiel, les opérations d'aménagement et les projets d'implantation devront prévoir des emprises de voirie conformes aux objectifs de liaison et de desserte suivant leur fonction. Un profil de principe illustre le partage souhaitable de l'espace sur ces voies nouvelles, cette coupe ayant une valeur indicative.



Les sites de développement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements doux (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite. Les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :

- ☐ 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...);
- ☐ 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle);
- ☐ 3 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles.

III. HABITAT, DENSITE ET FORME URBAINE

Les opérations nouvelles à vocation résidentielle concourront à satisfaire un objectif minimum de densité bâties (précisé dans les orientations graphiques de chaque secteur). Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase le cas échéant.

Ces secteurs à urbaniser sont au contact direct de secteurs pavillonnaires périphériques existants, on privilégiera dans leur proximité immédiate des formes permettant d'assurer la transition morphologique du bâti entre le futur quartier et l'existant.

L'agencement des constructions les unes par rapport aux autres et la configuration des logements et de leurs abords devront, dans la mesure du possible, préserver l'intimité des jardins ou des terrasses privés (création de fronts bâtis avec jardins à l'arrière, organisation des constructions en quinconce, création de patio ou de cours intérieures, créations de terrasses, ...).

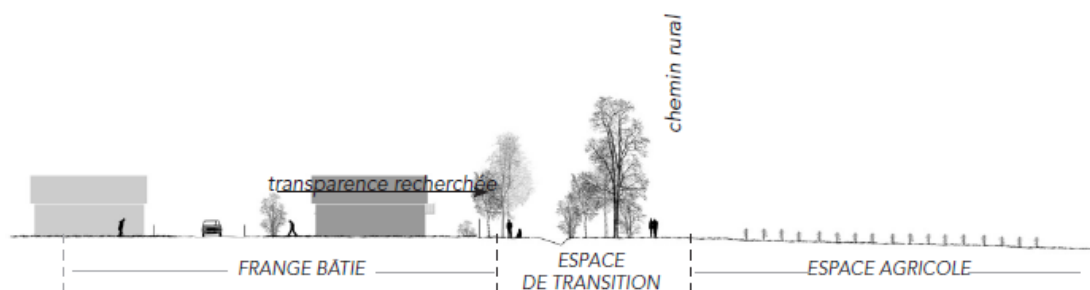
IV. INTEGRATION URBAINE, PAYSAGERE ET TRAITEMENT DES FRANGES

D'une manière générale, la création ou le rétablissement de haies ou de zones boisées entre espaces urbains et viticoles favorisent la qualité paysagère des terroirs viticoles. En outre, ces secteurs contribuent à la préservation de la biodiversité en constituant des espaces refuges, notamment pour les espèces auxiliaires des exploitations agricoles et viticoles. Ils limitent également les effets sur l'environnement de l'utilisation des produits phytosanitaires. Le changement de destination de parcelles et leur ouverture à l'urbanisation, lorsqu'elles sont limitrophes d'autres parcelles agricoles ou viticoles, est susceptible de générer à plus ou moins long terme des conflits d'usages.

Les futures opérations s'inscriront dans un souci de cohérence paysagère et de respect de la trame préexistante. Les limites entre zones d'extension urbaine et espaces agricoles devront faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère mais également pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances liées entre l'urbanisation et l'exploitation des zones agricole (traitement paysager de ces franges, cf. charte paysagère annexée au règlement et schéma ci-dessous).

LISIÈRES URBAINES AU CONTACT DE L'ESPACE AGRICOLE

Illustration du principe de création d'un espace public de transition entre bâti (existant/projeté) et espace agro-viticole.



Structurer et valoriser les lisières au contact de l'espace naturel et agricole (SCoT Agglomération bordelaise)

Cet espace de transition ou tampon sera aménagé la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées.

Enfin, d'une manière générale, une attention particulière devra être portée à la qualité des clôtures qui joueront le rôle de « vitrine » des futurs quartiers à l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Une certaine cohérence de ces clôtures devra être recherchée, et les haies végétales composées d'essences locales seront privilégiées (se référer au règlement écrit).

V. INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE

En général, il sera conseillé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement, et de prévoir des dispositions telles que : la récupération des eaux de pluie, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures.

Les boisements, haies, fossés et autres éléments de trame verte et bleue existants sur les sites d'aménagement futur seront maintenus et préservés autant que possible ou recréés. Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques seront conservées, en étant intégrées aux aménagements projetés.

Le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale (voir annexe du règlement littéral). Il est également conseillé de planter les végétaux en les mélangeant de façon aléatoire.

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'éco-habitat (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, etc.), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu.

VI. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

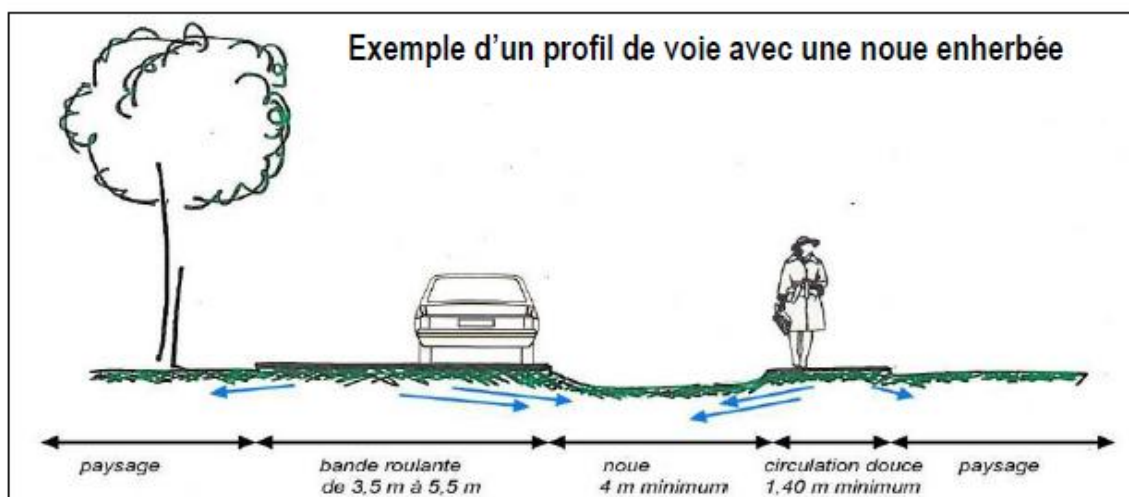
La gestion des eaux de ruissellement par le biais de fossés ou de noues, et de bassins paysagers, permet de conjuguer gestion optimale des ruissellements et apport écologique en participant aux continuités écologiques composant la trame verte et bleue :

- ❑ Sur l'ensemble des projets : inciter à limiter l'imperméabilisation des sols. Proposer, sur les parcelles, pour les espaces de circulation, les terrasses, etc. des **matériaux perméables** pour limiter les flux et permettre l'absorption des eaux de pluie sur la parcelle (se référer au coefficient de biotope par surface) ;
- ❑ Autant que possible, la conception des nouveaux quartiers intégrera un principe de gestion des eaux pluviales par techniques douces et notamment la noue.

La noue peut accompagner le tracé des voies. Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement sont drainées par celle-ci. Cette dernière a plusieurs rôles : elle filtre, absorbe, retient, ralentit et guide l'eau. Cette alternative à la gestion par réseaux enterrés permet une gestion plus respectueuse de l'environnement en réduisant les risques de pollution bactériologique, en offrant de nombreuses possibilités de régulations des flux d'eaux.

Au-delà de la réalisation de tels équipements, l'aménagement devra **conserver les fossés existants** sur zone ou en prolongement. L'aménagement devra respecter et compléter le maillage des fossés existants.

Exemple d'un profil de voie avec une noue enherbée :



VII. GESTION DES DECHETS**Les déchets des ménages**

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- ☐ L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- ☐ Sur toutes les zones, le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers
- ☐ Le respect des exigences du service en charge de la collecte des ordures ménagères.

Les politiques de gestion de déchets évoluent beaucoup suivant les intercommunalités et surtout les pratiques des citoyens. Il est difficile et peu constructif d'être plus précis pour les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation. De plus, chaque mode de gestion doit être accompagné de modalités pour réduire la production de déchets à la source, donnée sur laquelle le PLU a peu d'outils.

Les déchets verts

Il est important de noter l'importance du choix des végétaux de clôture. En effet, les végétaux résineux / persistants de type : thuya, cupressus, laurier palme, etc. produisent des déchets en grande quantité et de faibles qualités pour le compostage. Les feuillus recommandés dans le chapitre précédent ont, en plus de leurs qualités écologiques, l'avantage de produire moins de déchets et de bonne qualité, c'est-à-dire convenant parfaitement pour le compostage.

Ainsi, le choix des végétaux indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement est une donnée très conséquente dans la gestion des déchets.

VIII. PHASAGE DES ZONES 1AU

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines éventuellement en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteur ne précise donc pas d'échéance de réalisation ni le découpage par phase.

Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les orientations d'aménagement pourra se réaliser à court ou moyen terme. La présentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante et exigée car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les sites de projet viennent s'insérer dans la présentation des orientations d'aménagement, objet du présent document. Le croisement des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération. Les dispositions réglementaires contenues dans le PLU sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

Les secteurs 1AU_A, 1AU_B et 1AU_C pourront être réalisés en plusieurs phases dans le temps si nécessaire. Le phasage est soumis à la prise en compte de certaines exigences :

- ☐ L'aménagement de l'ensemble de la zone 1AU devra être présenté dès la première tranche ;
- ☐ Les voies en impasse seront proscrites sauf pour les zones 1AU_B et 1AU_C. Néanmoins, elles pourront être tolérées pour rationaliser l'urbanisation de l'îlot durant une période donnée dans le cadre d'une coordination des aménagements/phasage du secteur considéré. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier ;

- En cas de programmation de logements sociaux, ceux-ci seront réalisés dans les premières phases.

B - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES DES SECTEURS

L'aménagement des sites présentés ci-après est soumis au respect d'orientations d'aménagement particulières, décrites et illustrées dans les pages suivantes. Ces orientations indiquent notamment :

☐ Les objectifs d'aménagement :

- Les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes ;
- Les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées ;
- Les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- Les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques ;
- Les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver.

☐ Les objectifs programmatiques :

- Sauf indication contraire, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations ;
- En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

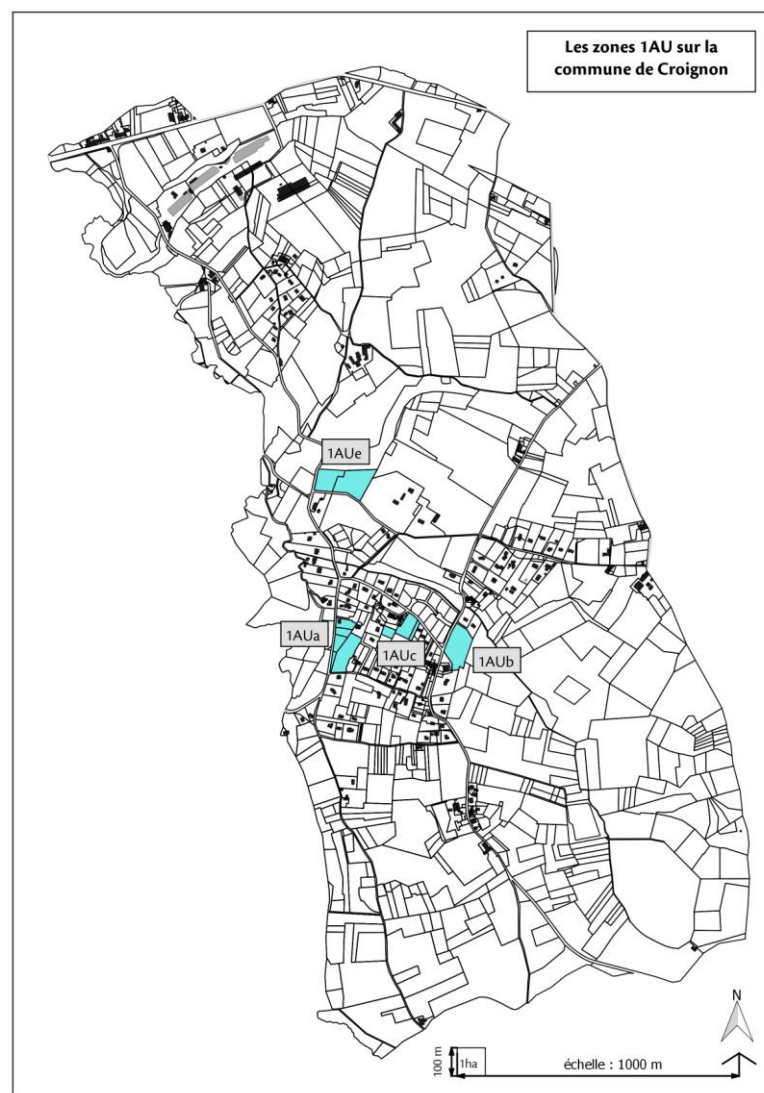


Figure 1 Localisation des sites 1AU

I. 1AUA – LE SECTEUR « BAQUEY »



5 - Equipements

A - Eaux usées

Le site d'étude est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et est directement raccordable au réseau

Maillage interne à réaliser (en gravitaire en priorité)

B - Electricité/Télécoms

Le site d'étude est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension

Maillage interne à réaliser

C - Eau potable et défense incendie

Le site d'étude est raccordable au réseau d'eau potable

Réseau eau potable : maillage interne à réaliser

Défense incendie : A valider avec le SDIS

D - Eaux pluviales

Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager

Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible et une étude de mutualisation du stationnement sera réalisée

E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

F - Accès

La voirie interne sera à double sens sur le chemin de Lartigue et sur le chemin de Baquey.

Un accès piéton sera connecté à l'emplacement réservé à cet effet ainsi que sur le chemin de Lartigue

Département de la GIRONDE
Commune de Croignon
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur 1AUA "Baquey"

1 - Principes d'aménagement

- Périmètre de la zone d'orientation (1,27 ha)
- 20 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnements
- Habitat individuel groupé ou semi-collectif
- Habitat individuel
- Surface de lot libre en cohérence avec les typologies de bâti existant
- 40 % de logements individuels
- 60 % de logements à loyer accessible (50 % accession sociale et 50 % locatif social)
- Densité brute : 13 logements/ha
- Densité nette souhaitée : 21 logements/ha
- Nombre minimum de logements : 17
- Emplacement réservé : cheminement piéton et protection d'une source

2 - Principes de traitement paysager

- Bande paysagère à créer
- Bande paysagère existante à conserver
- Cours d'eau (permanent ou temporaire)
- Espaces boisés classés (EBC)
- Vue à conserver sur la plaine du Gestas

3 - Principes de desserte/accès

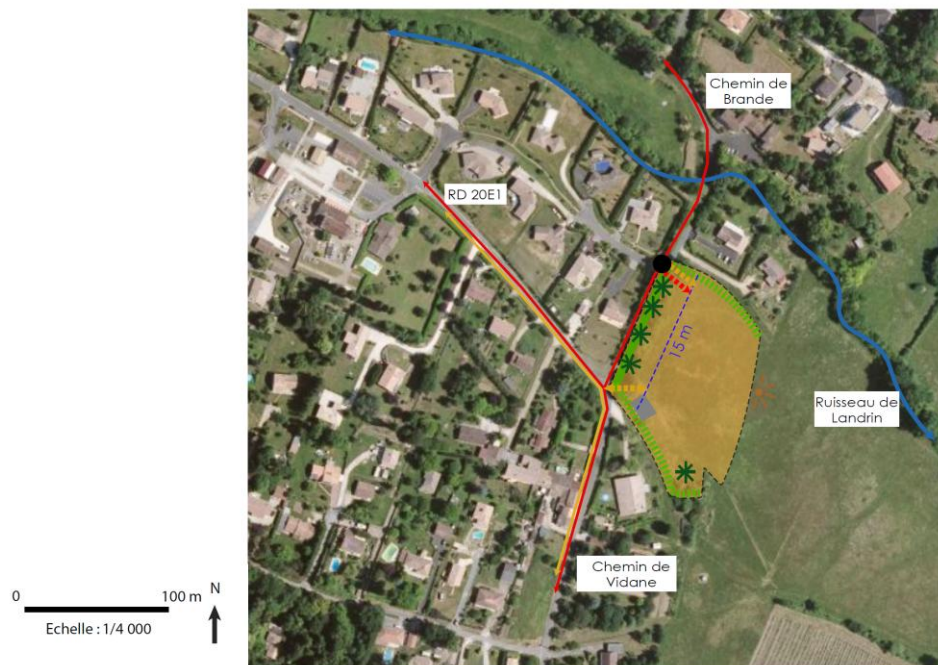
- Carrefour à créer et à sécuriser
- Desserte routière existante
- Desserte routière à créer
- Cheminement doux existant
- Cheminement doux à créer

4 - Principes architecturaux

- R+1 Hauteur maximale pour les logements individuels groupés ou semi-collectifs
- Privilégier le bois pour les constructions
- Imperméabilisation minimale

23/05/2018

II. 1AUB – LE SECTEUR « PERDRIGAIL »



5 - Equipements

A - Eaux usées

Le site d'étude est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et est directement raccordable au réseau

Maillage interne à réaliser (en gravitaire en priorité)

B - Electricité/Télécoms

Le site d'étude est raccordable au réseau électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension

Maillage interne à réaliser

C - Eau potable et défense incendie

Le site d'étude est raccordable au réseau d'eau potable

Réseau eau potable : maillage interne à réaliser

Défense incendie : En attente

D - Eaux pluviales

Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager

Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible

E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

F - Accès

Un seul accès sera réalisé depuis le chemin de Brande.

Un accès piéton sera raccordé au niveau de l'intersection chemin de Brande et chemin de la Vidane

23/05/2018

Département de la GIRONDE
Commune de Croignon
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur 1AUB "Perdrigail"

1 - Principes d'aménagement

- Périmètre de la zone d'orientation (1,03 ha)
20 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnements

■ Equipements scolaires et périscolaires

■ Hangar à à démolir

2 - Principes de traitement paysager

||||| Bande paysagère, à créer

■ Bande paysagère existante à conserver et à renforcer

* Alignement d'arbres / arbre à conserver

☀ Vue à conserver

— Cours d'eau permanent

- - - Recul de 15 m par rapport à la voirie

3 - Principes de desserte/accès

● Carrefour entrée/sortie à sécuriser

↔ Desserte routière existante

↔ Desserte routière à créer

↔ Cheminement doux existant

↔ Cheminement doux à créer

4 - Principes architecturaux

Privilégier le bois pour les constructions
Imperméabilisation minimale

III. 1AUC – LE SECTEUR « LE BOURG - MAIRIE »



5 - Equipements

A - Assainissement

Le site d'étude est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et est directement raccordable au réseau

Maillage interne à réaliser (en gravitaire en priorité)

B - Electricité/Télécoms

Le site d'étude est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension

Maillage interne à réaliser

C - Eau potable et défense incendie

Le site d'étude est raccordable au réseau d'eau potable

Réseau eau potable : maillage interne à réaliser

Défense incendie : A valider avec le SDIS

D - Eaux pluviales

Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager

Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible et une étude de mutualisation des stationnements sera réalisée

E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

F - Accès

La voirie interne sera à double sens depuis la RD 20E1. Un accès piéton sera réalisé sur l'espace jouxtant l'arrière du cimetière

22/05/2018

Département de la GIRONDE
Commune de Croignon
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur 1AUC "Le Bourg - Mairie"

1 - Principes d'aménagement

○ Périmètre de la zone d'orientation (0,53 ha)
20 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnements

■ Commerces, activités de services, hébergements, équipements collectifs et bureaux

■ Emplacement réservé

2 - Principes de traitement paysager

■ Bande paysagère à conserver, à créer et à renforcer

■ Bande paysagère existante à conserver

☀ Vue à conserver

3 - Principes de desserte/accès

● Carrefour / entrée de zone à sécuriser

↔ Desserte routière existante

↔ Desserte routière à créer

→ Cheminement doux existant

→ Cheminement doux à créer

4 - Principes architecturaux

Privilégier le bois pour les constructions

Imperméabilisation minimale

IV. 1AUe – LE SECTEUR « CHAIGNEAU-NORD »



5 - Equipements

A - Eaux usées

Le site d'étude est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et est directement raccordable au réseau

Maillage interne à réaliser (en gravitaire en priorité)

B - Electricité/Télécoms

Le site d'étude est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension

Maillage interne à réaliser

C - Eau potable et défense incendie

Le site d'étude est raccordable au réseau d'eau potable

Réseau eau potable : maillage interne à réaliser

Défense incendie : A valider avec le SDIS

D - Eaux pluviales

Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager

Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible et une étude de mutualisation du stationnement sera réalisée

E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

F - Accès

La voirie interne sera à sens unique en entrée de la RD 20E1 et en sortie sur le chemin de Guilton. Un accès piéton sera réalisé en connection avec le chemin de Guilton

Département de la GIRONDE
Commune de Croignon
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur 1AUe "Chaigneau-Nord"

1 - Principes d'aménagement

○ Périmètre de la zone d'orientation (1,6 ha)

■ Equipements culturels et sportifs

2 - Principes de traitement paysager

||||| Bande paysagère à créer

■ Une bande tampon de 10 m de large minimum sera aménagée sous la forme d'une bande boisée ou arborée

* Alignement d'arbres / arbre à conserver

■ Espaces boisés classés (EBC)

☀ Vue à conserver

3 - Principes de desserte/accès

● Carrefour / entrée/sortie de zone à sécuriser

↔ Desserte routière existante

↔ Desserte routière à créer

→ Cheminement doux existant

→ Cheminement doux à créer

4 - Principes architecturaux

Privilégier le bois pour les constructions

Imperméabilisation minimale

23/05/18

C – ORIENTATIONS GENERALES – CAHIER DE REFERENCES

I. DEPLACEMENTS

Cheminements piéton

Le dimensionnement général des trottoirs veillera à intégrer systématiquement le déplacement des PMR (dévers, pente, largeur, palier de repos, etc.) et les dispositifs nécessaires (bandes d'éveil à la vigilance) seront intégrés le mieux possibles aux aménagements. La largeur minimale trottoir PMR sera égale à 1,40 m, pouvant être réduite à 1,20 m au droit d'un obstacle. Entre un mur de façade et un obstacle, la largeur doit être de 1,40 m minimum.

Si des mobiliers urbains (candélabres, corbeilles, potelets, ...) sont prévus sur le trottoir alors la largeur sera de 1,80 m (minimum 1,60 m) pour être certain de respecter la largeur PMR. Les ressauts de bordures sont au maximum égaux à 2 cm pour un cheminement PMR. Le dévers est limité à 2 % pour un cheminement PMR.

La pente longitudinale est limitée à 5 % avec un palier de repos tous les 10 m si la pente dépasse 4 %. La pente est également limitée à 8 % sur 2 m et à 12 % sur 50 cm. La largeur minimale de traversée piétonne sera égale à 2,50 m. La largeur minimale de l'abaissé de trottoir (ressaut 2 cm) est de 1,20 m.



Clous podotactiles



Dalle podotactile

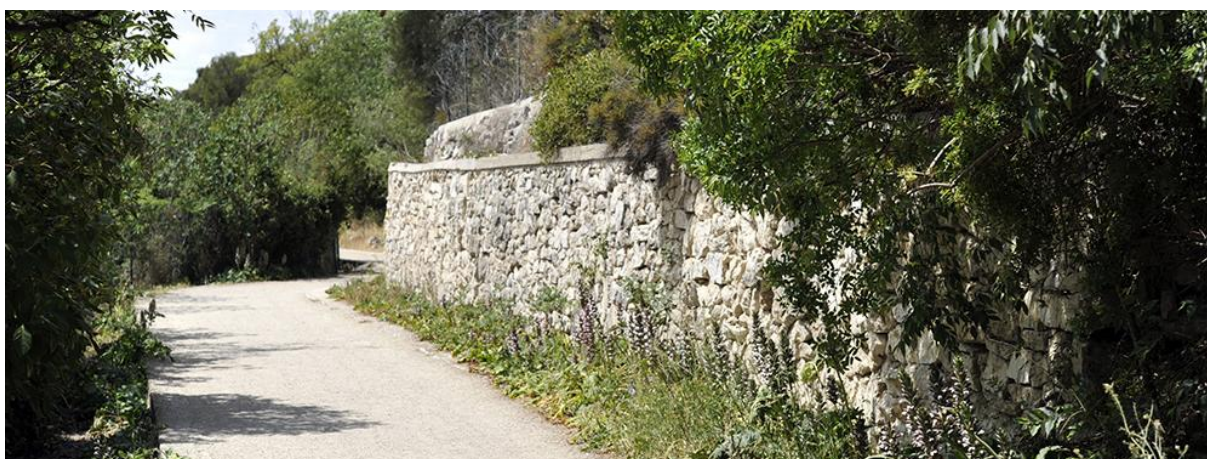
Chaussées

Pour une chaussée à sens unique, prévoir une largeur de 3,00 m si stationnement longitudinal et passage ramassage ordures ménagères.

Pour une chaussée à double sens, prévoir une largeur de 5,50 m si passage PL et 5,00 m si absence de PL.



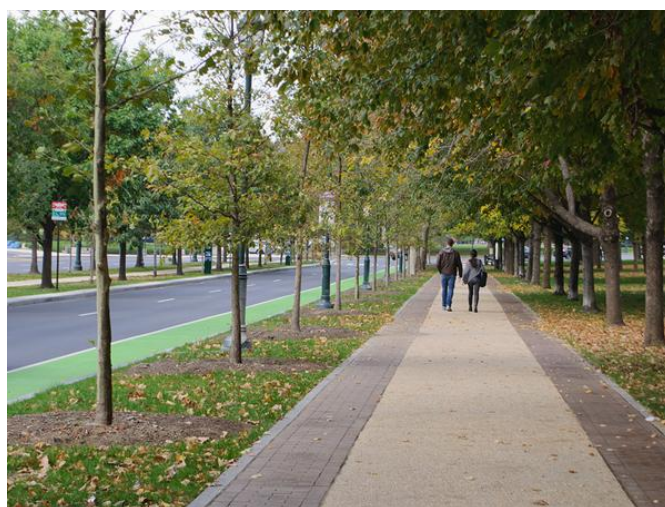
Exemple de terre-plein séparatif planté



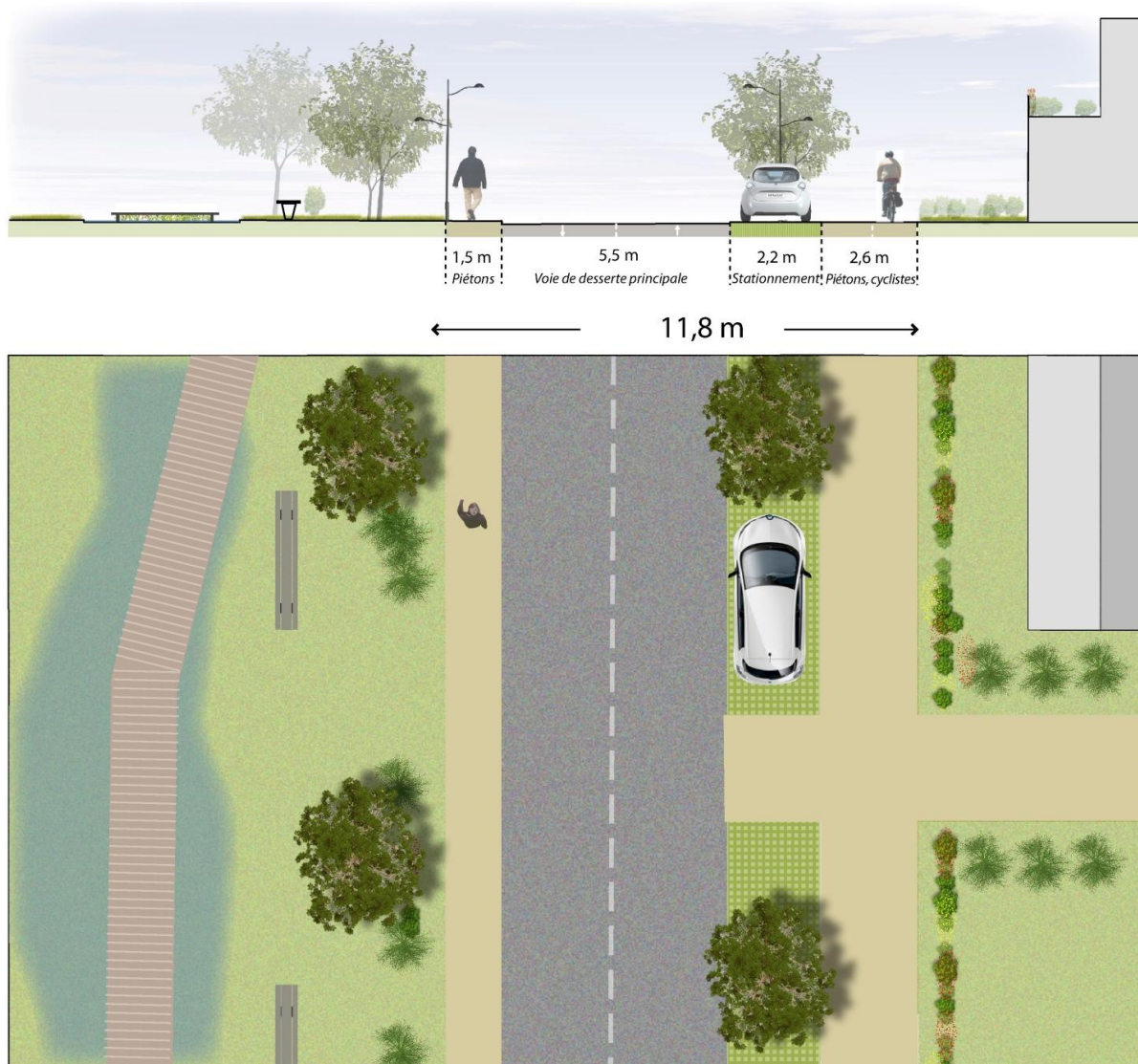
Exemple de voie aménagée avec végétalisation en pied de muret



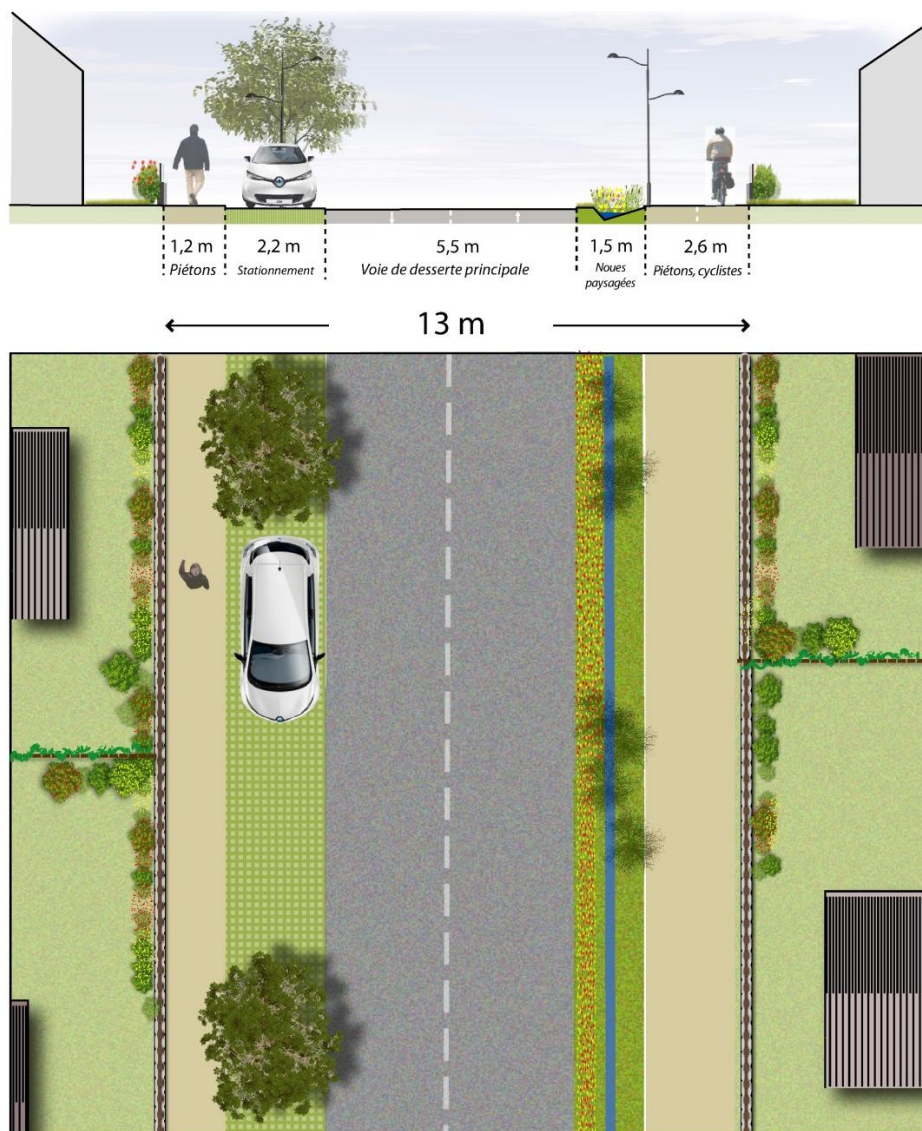
Ambiance rue jardinée avec potelets séparatifs, accotements piétons en stabilisé et bande engazonnée en creux formant noue



Allée piétonne plantée



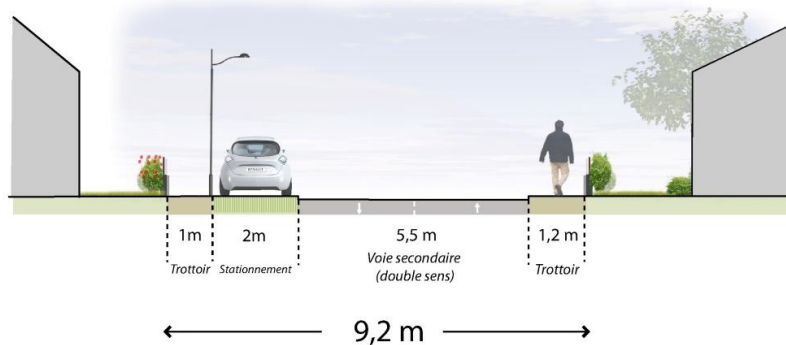
Exemple de gabarit en abord d'espace vert



Exemple de gabarit en zone bâtie des deux côtés



Exemple de structuration de la voirie



Exemple de desserte sans accotement paysager



Cheminement doux en dédoublement de la voie de circulation avec séparatif paysager intégrant gestion des eaux pluviales



Cheminement doux distinct de la voirie auto, intégré dans un aménagement paysager

La noue crée un dispositif paysager parfaitement intégrée à l'espace, dont la largeur permet de développer parfois un véritable jardin pluvial.



Noue intégrée aux cheminements

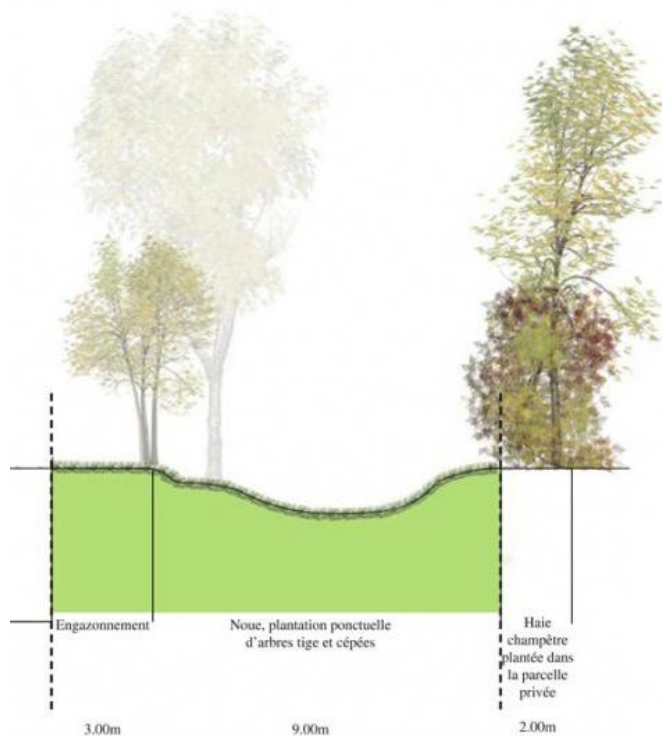


Noue séparative

Support d'une trame hydraulique, les noues et fossés permettent de s'intégrer au relief du site, de constituer des respirations et des perméabilités des structures viaires tout en intégrant la notion technique de récupération et de phytoremediation. En tête de réseau, on peut trouver un bassin de rétention.



Noue en abord de parc



Coupe de principe de la noue (profondeur / accotement)



Jardin pluvial



Bassin paysager

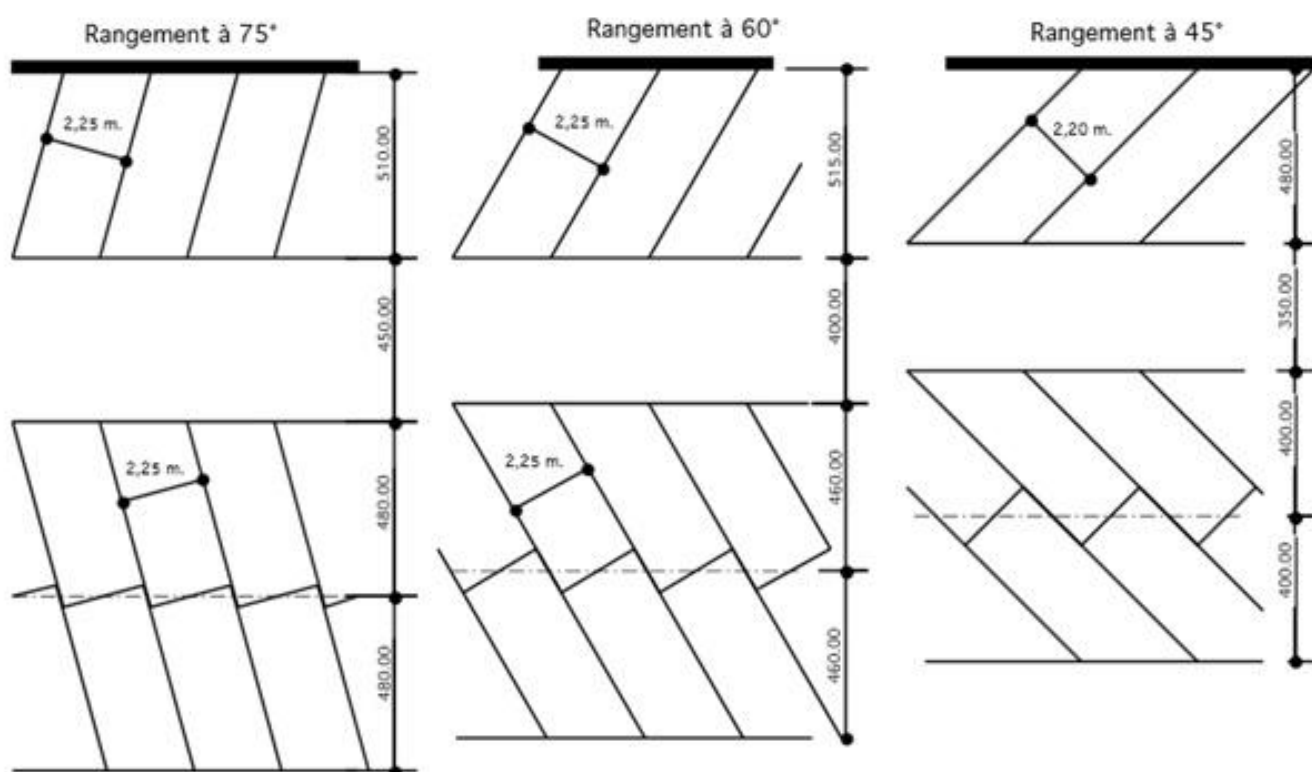
Stationnements

La longueur d'une place de stationnement est de 5 m minimum quel que soit sa disposition. La largeur du stationnement longitudinal est égale à 2 m. La largeur du stationnement en bataille ou en épi est égale à 2,50 m. Le stationnement en bataille (à 90°) assure une meilleure capacité de stationnement à surface équivalente.

La voie de circulation doit avoir une largeur minimale de :

- 5 m pour du stationnement en bataille ;
- 4 m pour du stationnement en épi à 60° ;
- 3 m pour du stationnement en épi à 45°.

La largeur minimale d'un stationnement PMR est de 3,30 m. Un aménagement PMR doit permettre d'amener le PMR de la place de stationnement jusqu'au cheminement piéton.



Allée centrale aménagée

Le parking est un espace souvent très minéralisé. Aujourd'hui, il peut être facilement intégré à l'espace, par des principes de végétalisation qui contrastent avec l'aspect minéral. En matière de phytoépuration, la végétation contribue à assainir l'air et à capter certains polluants. Le détail apporté à cet espace permet d'y trouver une échelle plus piétonne, en intégrant des espaces de circulations douces distincts ; le végétal là encore guide le piéton.

Aujourd'hui, les technologies de revêtements permettent d'avoir des chaussées drainantes ou poreuses, limitant l'imperméabilisation de l'espace.

Enfin l'énergie et la ressource solaire peuvent être des questions centrales en matière d'aménagement. Ainsi, certains dispositifs ont été mis en place pour favoriser les emplacements de voitures électriques et parallèlement un rechargement du dispositif d'alimentation par captage de l'énergie solaire.



Parking paysager : voie et emplacements en stabilisé avec plantations, bordure béton



Parking paysager : voie en béton bitumineux clair et emplacements en stabilisé avec plantations, bordure en traverses de chemin de fer



Parking paysager principe evergreen avec engazonnement



Parking paysager en béton bitumineux avec aménagement paysagers et traversées piétonnes marquées + jardin pluvial



Parking extérieur simple avec borne et marquage peinture



Parking extérieur avec marquage au sol soutenu



Signalétique soignée en centre-ville



Toiture solaire pour recharge des bornes

La qualité de l'aménagement de bourg tient dans l'approche et le traitement des transitions et interfaces.



Rue avec stationnement longitudinal, travail soigné des bordures, revêtements, caniveaux, plantations



Accotement avec mise en valeur de l'architecture, bordure, unité d'aménagement (pieds de façade)

II. TYPOLOGIES DE BATI

L'ensemble des typologies doivent permettre de trouver une cohésion et une programmation équilibrée et cohérente.

La mixité se décline, aussi bien d'un point de vue économique que social ou intergénérationnelle. Le programme doit être adapté à la commune. Les exemples suivants regroupent des typologies de R+1 avec une densité variable.



R+1 avec toiture



R+1 avec bardage bois toiture plate



Alternance RDC et R+1 et annexe garage



R+1 Ordre discontinu, densité élevée, petits jardins



Petits collectifs



Lots libres + quartier HQE

III. PALETTES DE VEGETAUX ET DE MATERIAUX

VEGETAUX

ARBRES

Les essences proposées sont rustiques et champêtres et emprunte le langage boisé local.

Erables, plusieurs espèces. Les érables sont des essences très rustiques. Leur feuillage découpé, parfois très lacinié présente un intérêt automnal remarquable. Les samares colorées et originales, le bourgeonnement coloré et l'intérêt de l'écorce de certaines espèces font des érables une essence adaptée pour la commune de Paillet. Le port naturel, très ramifié, sera recherché dans les sujets.



Erable trilobé



Erable griseum



Erable henryi



Erable champêtre



Erable champêtre en automne



Fruit

Bouleaux, bouleau blanc commun. Il présente un port élancé avec des rameaux grêles assez sombres et une ramure très ramifiée avec un feuillage très léger. Très intéressant en automne par sa coloration jaune d'or. Il apporte de la légèreté et de la fraîcheur à l'espace. Il présente un feuillage vert tendre très lumineux, et une écorce blanche. Il permet des contrastes intéressants dans les masses feuillues. Certaines espèces présentent une desquamation de l'écorce.



Bouleau blanc plantation dense



Bouleau à papier



Bouleau ermanii

Sorbiers, Charmes, Ormes et Noyers complète également ce cortège végétal. Cette palette présente l'intérêt d'arbres feuillus, parfois marcescents, résistants aux maladies et au gelées et adaptées au milieu Béarnais.



Orme des bois



Sorbier feuillage



Sorbier fruit



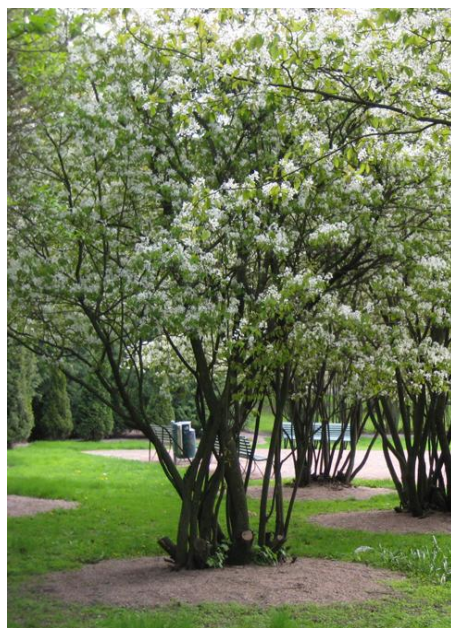
Noyer regia + fruit

Noyer noir + fruit

Merisier printemps automne

ARBUSTES

La palette végétale se complète d'essences d'arbustes, avec des plantes fleuries, odorantes, qui restent d'un cortège de jardin commun.



Amélanchier



Cornouiller



Lilas



Spirée



Viorne



Seringat



Cornouiller



Cornouiller rameaux



Saule

Les plantes présentent un intérêt de feuillage, de floraison, de ramure ou d'écorce colorée, de fruit... et représente un intérêt écologique notable.

STRATE HERBACÉE

Sur les terre-pleins séparatifs, on peut envisager une strate plus colorée avec des prairies fleuries. Elle complète l'aspect bucolique et jardinée de la promenade. Elle est constituée de vivaces, annuelles, et de graminées. Dans les bandes paysagères, ce sont les fougères qui compléteront l'aspect sous-bois.



Prairie fleurie



Fougère aigle

REVETEMENTS - ROUTIER

Le béton bitumineux pourra être utilisé dans les chaussées des aménagements, à l'exception de plateaux traversants, qui sécurisent les déplacements piétons. Les accotements ou le centre de la voie pourront être traités par un travail plus soigné du calespinage avec des matériaux plus nobles, avec des caniveaux/bordure en pierre par exemple (paves, moellons, dallages).



Exemple d'enrobé noir classique et trottoir surélevé en béton désactivé



Exemple d'enrobé grenaillé clair et trottoir à niveau en béton désactivé



Exemple de bordure en béton



Exemple de bordure en pierre naturelle

REVETEMENTS - PIETONS

Le béton désactivé convient bien au revêtement urbain ou aux abords des espaces publics ou bâtiments administratifs. Le béton désactivé permet aussi de marquer les places de stationnement de manière discrète.



Exemple de sol en béton désactivé avec joint de dilatation en pavé

Le stabilisé est utilisé pour les grandes surfaces à recouvrir ou bien, là où la déambulation est plus fréquente.

La teinte la plus clair / beige sera recherchée pour l'aménagement



Teinte ocre du concassage

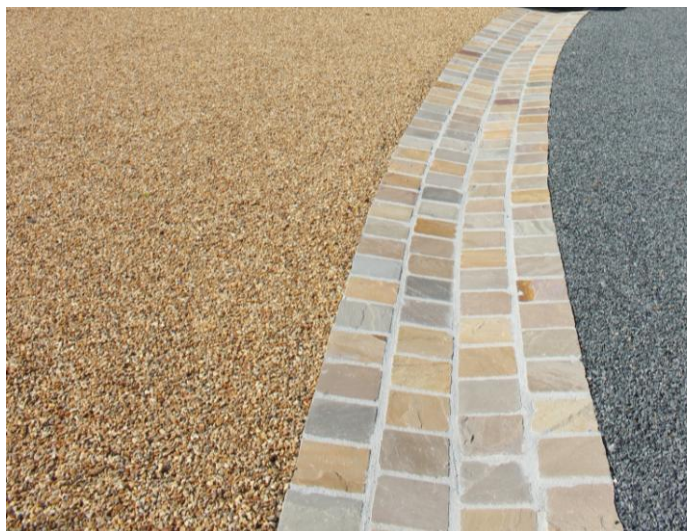


Teinte ocre clair du concassage



Teinte calcaire clair

Les pavés souligneront les caniveaux, les stationnements, les plateaux traversants



Caniveau pavé avec stabilisé



Caniveau avec pavés / dalle

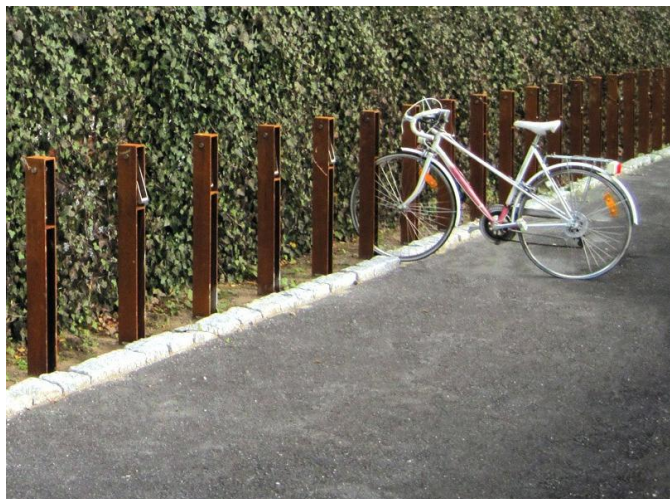
Enfin, avec les dallages on peut obtenir des joints de transition intéressants.



Dallage-joint-gazon pour des revêtements de transition du minéral au végétal

MOBILIER URBAIN

Exemple de mobilier à intégrer dans les espaces de transitions parking/piétons/cycle dans les espaces publics.



Parcs à vélos

Le mobilier c'est aussi les éléments d'assise. Les poubelles (de tri) peuvent s'intégrer et s'harmoniser à l'ensemble du parti d'aménagement (bois, métal, pierre...)



Banc métal et bois sans dossier de longueur 3 m.

Banc bois



Banc bois et métal

Banc bois et métal



Poubelle unique bois + tri



Poubelles séparées tri en bois et métal

CLOTURES ET BARRIERES

La clôture naturelle en bois est privilégiée. La ganivelle en lattes de châtaignier est souhaitée. Le bois y est traité en section étroite pour limiter les cassures.

L'essence est employée localement dès l'époque romaine pour les besoins en échelas, douelles, feuillards, liés à la viticulture. L'extension du châtaignier se fait au Moyen-âge suivant celle de la vigne. Le bois est également utilisé pour les bardeaux de toits, les planches de combles des édifices. Le châtaignier est utilisé pour la réalisation de mobilier.

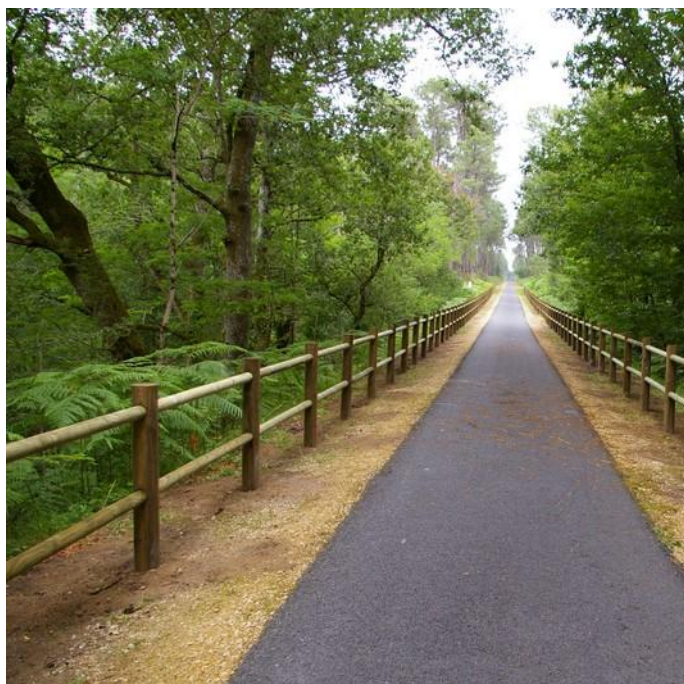
Le bois de châtaignier est aussi dur (2.9) que celui du chêne (2.5 à 3.5) avec une plus grande régularité. Le bois de châtaignier résiste aussi bien au cisaillement, à la compression et à la flexion que celui du chêne. Le bois de châtaignier est donc un aussi bon bois d'œuvre que le chêne. La densité du châtaignier est de 600 Kg/m³, celle du chêne de 700 kg/m³.



Clôture de ganivelle



Le châtaignier est également utilisé pour l'entourage et la protection des arbres ou pour la création de tuteurs.



Barrière bois double lisse



Clôture type ganivelle en bois



Clôture jardin en acier corten



Clôture métallique



Mur métallique en acier corten

POTELETS

Les potelets de bois sont des éléments tout à fait adaptés pour séparer significativement les usages en s'intégrant au paysage.



Potelets bois séparatif

OBSERVATOIRE DU PAYSAGE

Le vaste espace en contre bas de la mairie et de l'école pourrait servir de parc de promenade, permettant ainsi de s'articuler avec les cheminements de la mairie et de la future école.

L'espace actuel permet de disposer d'une vue et d'un panorama privilégié sur le paysage proche et lointain. Un belvédère ou une plateforme pourrait être envisagé pour profiter de la qualité du paysage des coteaux viticoles et de la palus qui s'ouvre sur la Garonne.



Plateforme



Le Bourgailh à Bordeaux, belvédère

ECLAIRAGE

L'éclairage en milieu bâti ou naturel, contribue à pérenniser les aménagements proposés lors de manifestations nocturnes qui peuvent se dérouler à Paillet : rencontres sportives à la salle de sport, animations, fête foraine

Sur les partis architecturaux sollicités, l'éclairage pourra mettre en valeur certaines façades soignées de la commune.

L'éclairage peut également contribuer à souligner le végétal.



Eclairage sur végétal ou masses végétales



Intégration des mats dans la promenade

TUTEURAGE

Le tuteurage est nécessaire au maintien et au développement du végétal, il peut être de différente nature, corset en métal, poteau de bois, simple double ou plus... selon le choix il contribue à apporter un parti d'aménagement à l'espace.



Tuteurage laqué de rouge, surdimensionné pour un effet
« mikado »



Tuteurage en bois, à l'ancienne, en tripode assurant le maintien
du végétal avec un aspect rustique intéressant

AUTRE EQUIPEMENTS

Sur l'aménagement d'autres éléments peuvent équiper la programmation. Ils peuvent participer à l'espace, constituer des éléments d'animation ou de transition.



Jardins collectifs en pieds de collectif



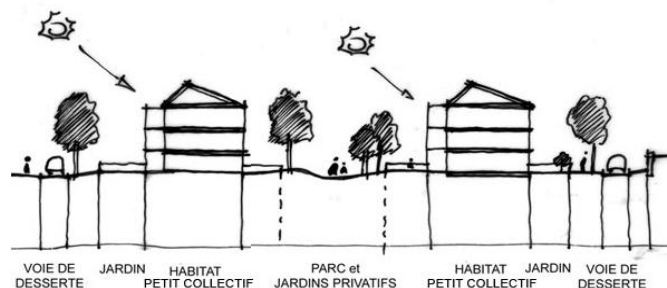
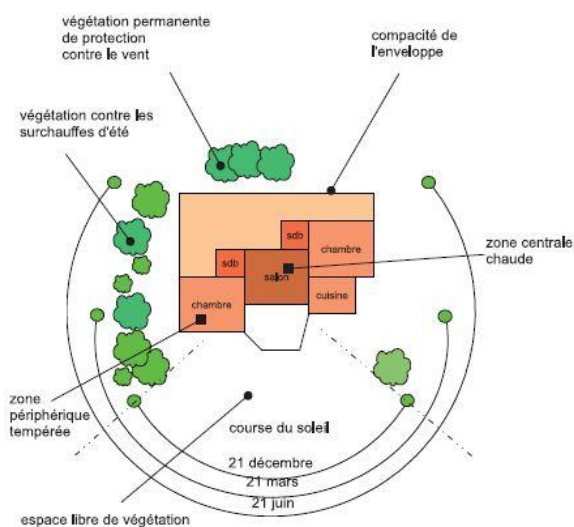
Jardins collectifs en pieds de lotissement

RECOMMANDATIONS TOITURE DE BATIMENT

Enfin, en matière de performance énergétique les toitures terrasses ou végétalisées sont possible dans chaque zone.



Toiture végétalisée



La performance énergétique peut guider le projet

PRECONISATIONS BARDAGE

Les principes des murs doivent suivre les prescriptions réglementaires de l'article 11 du PLU. Un bardage bois pourra recouvrir les panneaux fixes



Bardage horizontal régulier



Bardage vertical



Bardage horizontal irrégulier

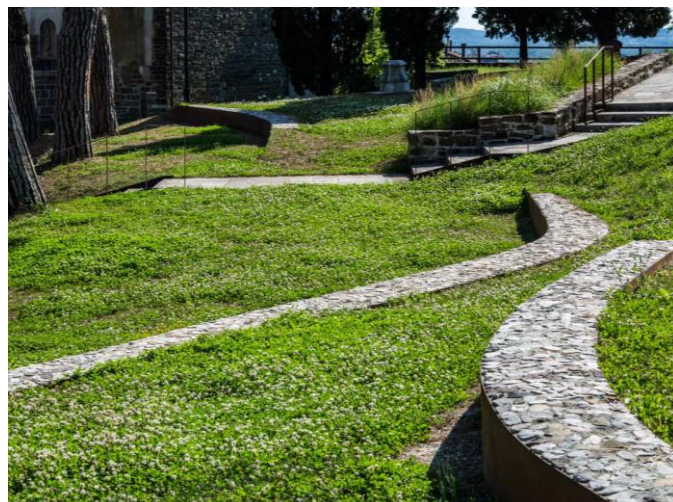
L'essence est à déterminer. Une préférence souhaitée sur des bois locaux feuillus.

S'INTEGRER DANS LA PENTE

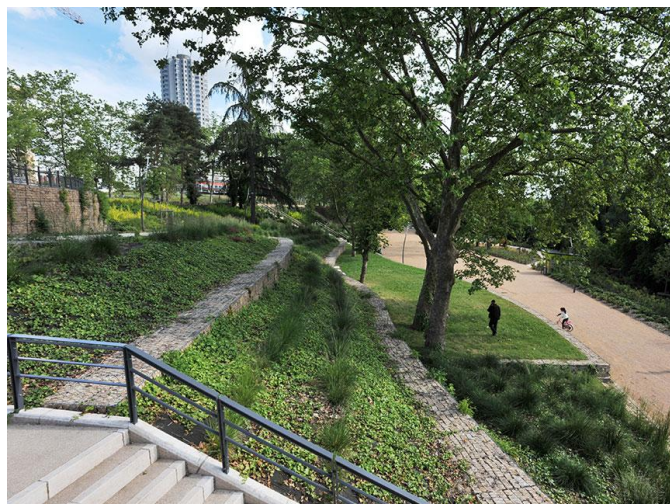
Enfin en matière d'intégration du projet dans l'environnement, la prise en compte de la topographie est importante. On peut ainsi gérer les déplacements, intégrer du mobilier, offrir des points de vue, tout en gardant un aspect d'amphithéâtre de verdure.



Banquette minérale ouverte sur le paysage



Banc de pierre soulignant le relief



Banquettes/terrasses végétales



Escalier paysager