

COMMUNE DE PERISSAC

Plan Local d'Urbanisme



2.b - Orientations d'Aménagement

C.E.R.C.E.A.U. - mandataire

Cabinet d'Etudes Richard Conseils Expertises Aménagement Urbanisme
21 Quai du Général d'Amade - BP 26 - 33 502 - LIBOURNE CEDEX
Tel : 05 57 25 22 22 / Fax : 05 57 51 42 00 / Mail : cerceau.sarl@wanadoo.fr

G.E.R.E.A.

Aménagement d'infrastructures publiques et industrielles - Aménagement du territoire,
Evaluation des milieux et ressources naturels
Technopole Bordeaux-Montesquieu - 1 Allée Jean Rostan - 33650 - Martillac
Tel: 05 56 64 82 23 / Fax: 05 56 64 83 09 / Mail: gerea@site-montesquieu.com

MARSAC-BERNEDE

Hydrogéologie Environnement Hydraulique
Le Bourg - 24230 - Saint Vivien
Tel/fax : 05.53.73.23.04 / Portable : 06-70-33-96-36



Date d'arrêté du P.L.U.
27 juillet 2007

Date d'approbation du P.L.U.
30 JUIN 2008

2.b - Orientations d'Aménagement.

Quelles visions pour l'urbanisation nouvelle de Périssac?

Les orientations d'aménagement permettent d'approfondir la démarche voulue dans le projet d'aménagement et de développement durable. Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (Article L123-1 du code de l'Urbanisme)

Ainsi, 3 orientations d'aménagement guident le développement de Périssac:

- **Organiser l'extension Ouest du bourg...**

Pour affirmer une urbanisation de centre bourg, hiérarchiser les espaces, définir les nouveaux axes de circulation, et marquer l'entrée de ville à l'ouest.

- **Organiser l'entrée de ville Est du Bourg...**

Pour marquer l'entrée de ville à l'Est, sécuriser l'arrivée en zone urbanisée, accueillir une urbanisation nouvelle en bord de voie.

- **Organiser l'urbanisation du coeur de Jean Roux...**

Pour garantir le maintien de l'image du quartier, organiser la circulation en coeur de hameau, et hiérarchiser les espaces.

Orientation d'Aménagement n°1 : Organiser l'extension Ouest du bourg...

L'extension Ouest du Bourg de Périssac est l'espace privilégié pour l'accueil de constructions nouvelles à usage d'habitation sur le territoire communal.

L'objectif de cette zone est de créer un nouvel ensemble de logements de densité comparable à celle du centre bourg. Ainsi 2 secteurs de typologies urbaines différentes sont distingués dans l'orientation d'aménagement.

- Dans la partie sud de la zone, en contact direct avec la RD10, les constructions en ordre semi continu sont à privilégier. De même, elles seront en alignement parallèle par rapport à la voie et respecteront les conditions de retrait prévu par le règlement.
- Dans la partie nord de la zone, les constructions respectent un ordre plus lâche et sont construites en discontinuité.

Ainsi, la décroissance de la densité est respectée sur la zone A Urbaniser à l'image de celle observée dans le reste du centre bourg.

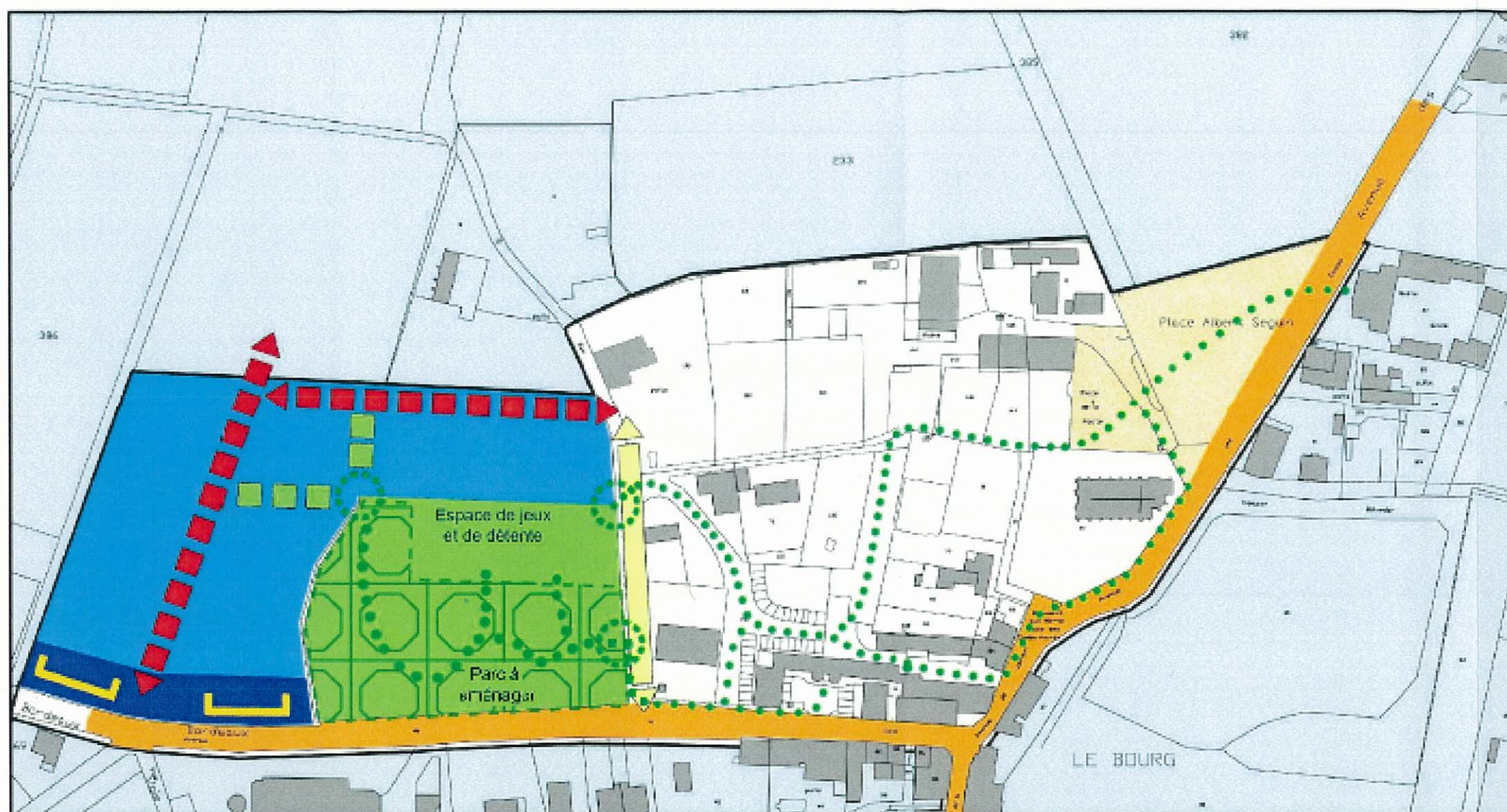
L'effet de densité en abord de la RD10 doit permettre d'affirmer l'entrée du bourg de Périssac.

L'aménagement de la voirie dans ce secteur doit faciliter en parallèle des circulations automobiles, les circulations douces de type piéton ou cyclable. Elles seront protégées par des aménagements d'espaces verts. La continuité des voies de circulation est indispensable (les systèmes en impasses ne seront pas encouragés). Au Nord du secteur, l'aménagement de la voirie doit permettre la connexion à long terme d'une nouvelle zone d'urbanisation.

Conformément au règlement, le stationnement est géré sur chaque parcelle constructible et reste à la charge du constructeur, cependant, afin de garantir le stationnement des visiteurs, l'opérateur devra prévoir en plus sur la voie 1 place de stationnement pour 2 logements bâtis.

L'intégration architecturale et le respect de la forme locale sont indispensables notamment en bordure de la RD10 afin de garantir la continuité du bâti le long de cet axe

La zone AU sera aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble en une ou plusieurs phases. Concernant les équipements l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une amélioration de la défense incendie.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Secteur du centre bourg

LEGENDE

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Périmètre extérieur à l'orientation d'aménagement | | Place à restructurer |
| | Voie structurante du bourg à réaménager | | Aire de jeux et de détente
Parc classé en E.B.C. à aménager |
| | Réseau viaire existant | | Point d'entrée sur l'espace vert |
| | Principe de liaison : voies nouvelles à créer | | Axe d'ouverture sur l'espace vert |
| | Zone de forte densité : bâti en ordre semi-continu | | Principe de liaisons douces de proximité |
| | Zone de moyenne densité : bâti en ordre discontinu | | Alignement des constructions nouvelles entre elles et sur la rue (semi-continu) |



0m 20m 40m 60m 80m 100m

Orientation d'Aménagement n°2 : Organiser l'entrée de ville Est du Bourg...

Marquer l'entrée de ville est un geste fort en matière d'urbanisme. Elle permet d'identifier le cœur du village. L'impact visuel doit être fort pour le passant, tant piéton, que cycliste ou même automobiliste. En entrant dans la zone agglomérée, les usages changent et doivent changer.

La cible principale dans cette affirmation est l'automobiliste: en effet marquer l'entrée de ville doit l'inciter à adopter une conduite plus douce et plus adaptée avec les usages d'un bourg aggloméré. Mais cela contribue aussi à marquer un changement de paysage et d'architecture.

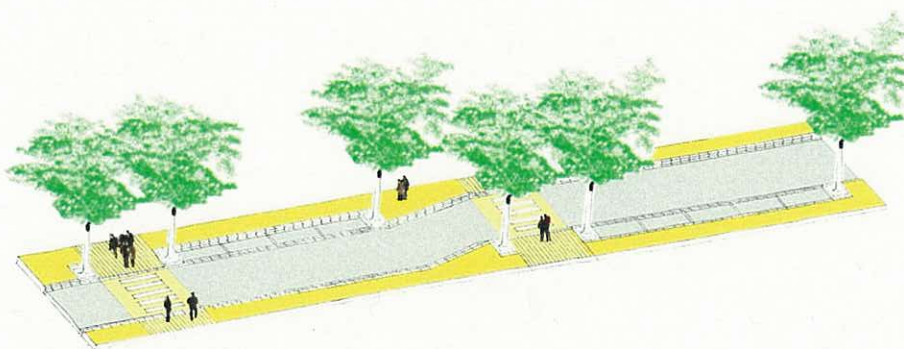
La première étape de l'entrée de bourg de Périssac est le maintien, la conservation et l'entretien de l'alignement de marronniers. Ils permettent de refermer le paysage et d'affirmer un seuil d'entrée.

D'autre part la création d'un aménagement sur la voie forçant le ralentissement des automobilistes doit permettre là encore l'affirmation d'un seuil et créer une rupture dans les usages.

Le long de la RD10, il est préconisé de construire en respectant un alignement par rapport à la voie. Toutefois, les constructions seront en retrait par rapport à la voie afin de sécuriser les sorties de bâtiments et ce conformément aux règles fixées par le règlement de la zone.

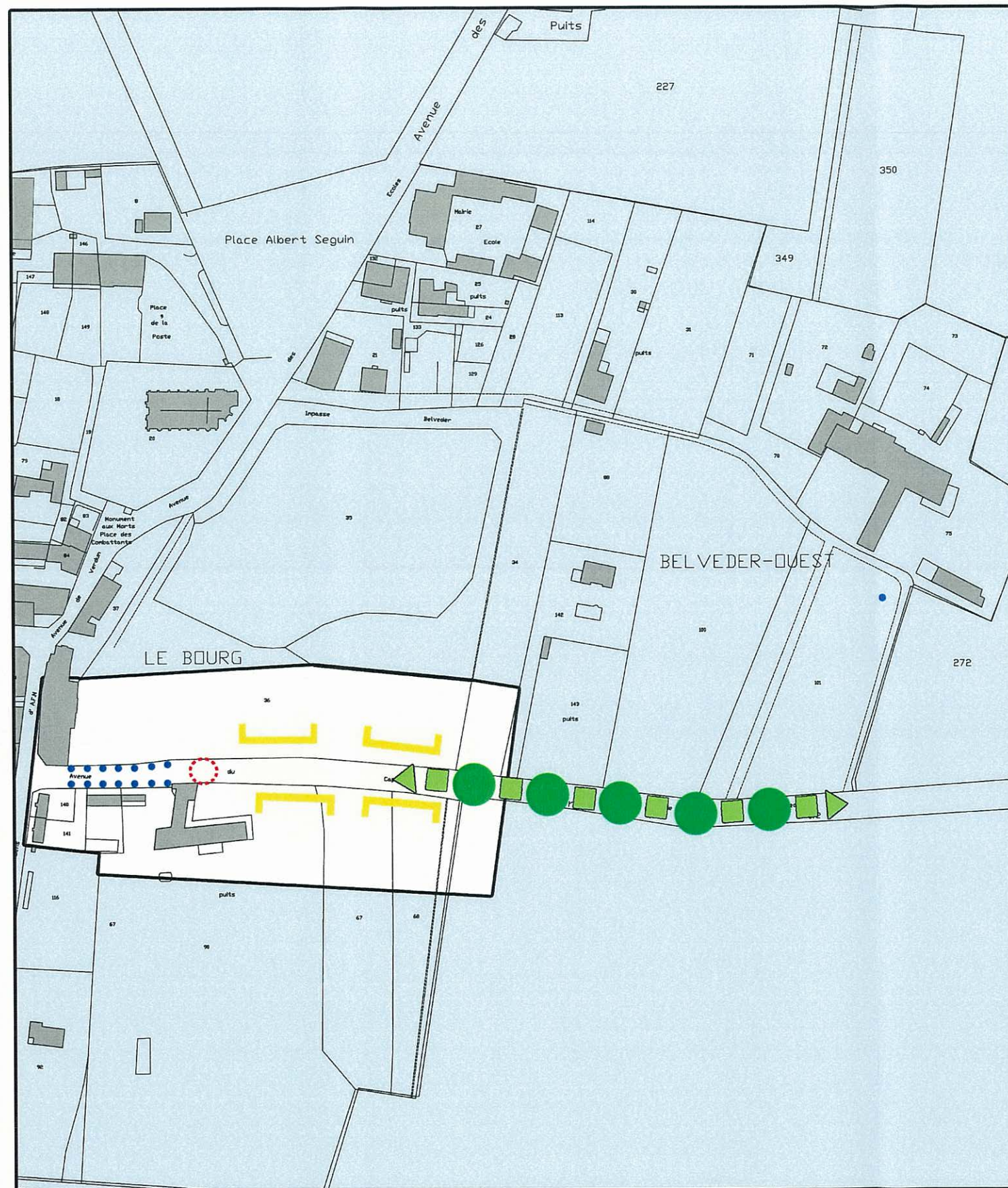
Le stationnement induit par la construction d'habitation doit être géré de manière privative, soit inclus dans le bâtiment, soit en arrière de parcelle et ce conformément au règlement de la zone. Toutefois, l'opérateur devra anticiper la question du stationnement visiteur et le prendre en considération en implantant 1 place visiteur pour 2 logements.

Le stationnement sur rue comme le préconise le profil ci-dessous est à vocation publique. Il doit permettre la desserte des commerces et services de proximité.



Principe de gestion du stationnement public.

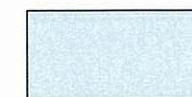
L'intégration architecturale et le respect de la forme locale sont indispensables notamment en bordure de la RD10 afin de garantir la continuité du bâti le long de cet axe. La mairie se réserve le droit d'exiger un parement en pierre calcaire de type girondine pour garantir cette continuité architecturale.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Secteur Entrée de Bourg Est

LEGENDE



Périmètre extérieur à l'orientation d'aménagement



Aménagement et sécurisation de la voie pour affirmer l'entrée du bourg : zone 30



Alignement des constructions nouvelles entre elles et en parallèle de la voie avec retrait



Conserver, mettre en valeur l'alignement d'arbres le long de la voie



Gestion du stationnement public de proximité en bord de voie



0m 20m 40m 60m 80m 100m

Orientation d'Aménagement n°3 : Organiser l'urbanisation du coeur de Jean Roux...

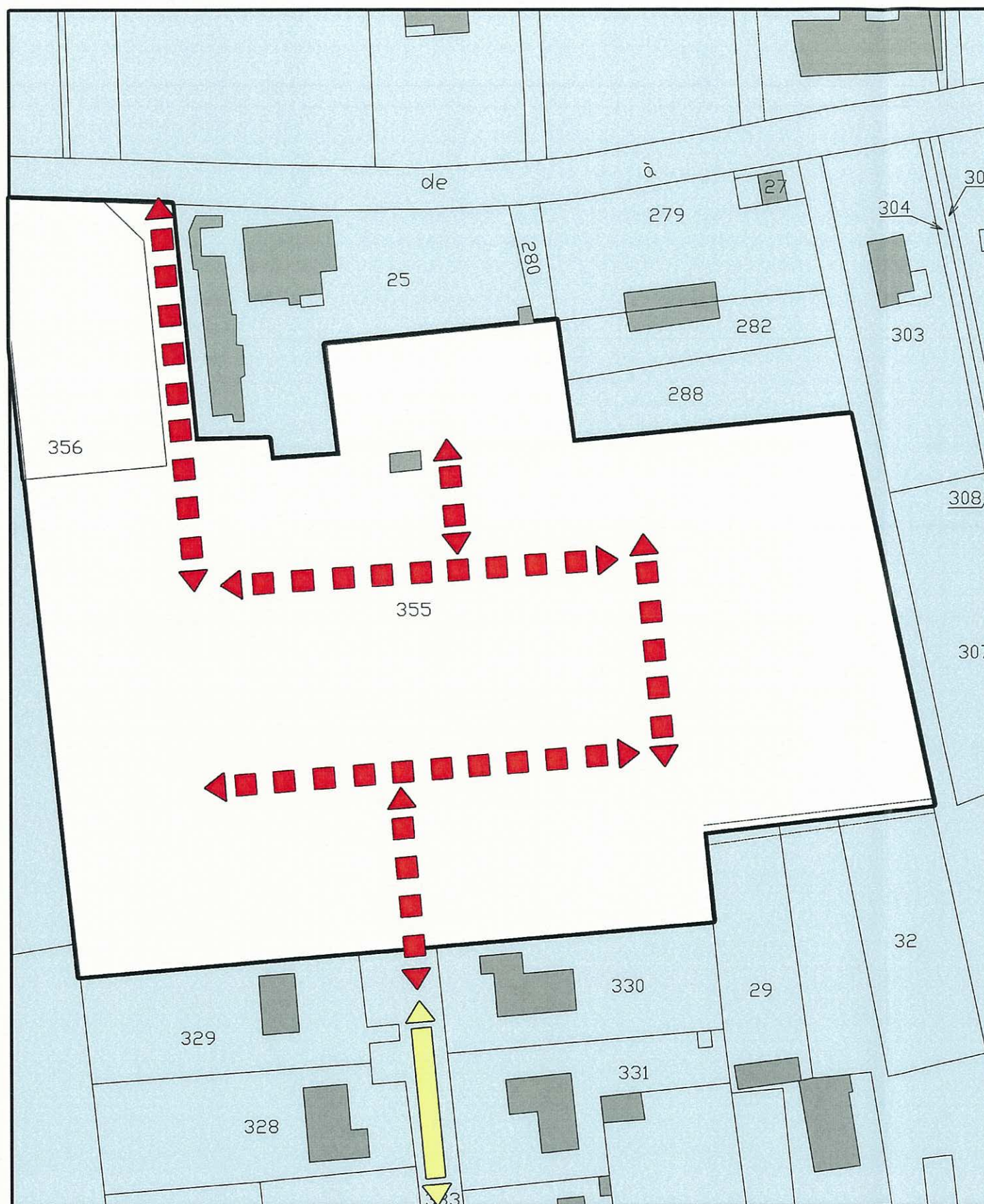
L'urbanisation du coeur de Jean Roux doit avant tout respecter la typologie générale du hameau. L'esprit de pavillonnaire est à conserver sur l'ensemble du secteur concerné.

Le principe de liaison et de continuité entre les deux côtés du hameau est indispensable sans pour autant transformer le coeur du hameau en giratoire. De plus le cheminement indirect (en contour) doit permettre la maîtrise d'une circulation lente afin d'assurer la sécurité du hameau.

L'implantation d'espaces verts en commun n'est pas prévue dans le cadre de cette orientation. En effet, le cadre rural et le paysage environnant ne justifient pas l'implantation d'un espace vert. Chaque lot à bâtir ayant une surface de terrain suffisamment grande, les espaces privatifs seront générateur d'espaces verts.

Le stationnement privatif doit être géré avec chaque logement et sur chaque parcelle conformément au règlement de la zone soit 2 places par logement. Toutefois, l'opérateur devra anticiper la question du stationnement visiteur et le prendre en considération lors de la création de la voie de circulation en implantant 1 place visiteur pour 2 logements.

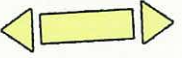
L'urbanisation de la zone AU se réalisera dans le cadre d'une opération d'ensemble en une phase.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Secteur de Jean Roux

LEGENDE

-  Périimètre extérieur à l'orientation d'aménagement
-  Réseau viaire existant
-  Voie à créer

