

COMMUNE DE SAINT-VIVIEN-DE-BLAYE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PIECE 3

Adopté le 13 février 2013
Approuvé le 18 mars 2015

Dossier exécuté le :

Ne peut être annexé à la délibération du 18 mars 2015



Sommaire

1. OBJECTIFS ET APPLICATIONS	4
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
2.1. Orientations d'aménagement.....	4
2.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur	4
2.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire	4
2.1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage	5
2.2. Programmation de l'aménagement	5
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE SUR LE SECTEUR DE « POCHE »	7
Secteur 2AUa de « Poche » Ouest	8
Secteur 2AUa de « Poche » Est.....	10
4. SYNTHESE	12

1. Objectifs et applications

Conformément à l'article L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme, et 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 :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1. Orientations d'aménagement

2.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

2.1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Les OAP précisent la typologie du bâti pour permettre une transition urbaine avec l'existant tout en permettant de répondre au besoin en logements sur la durée de vie du PLU tout en mettant en œuvre une politique de réduction de la consommation d'espace.

2.1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'objectif minimum de 10 logements à l'hectare. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle et commerciale compatible avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité des formes du bâti.

2.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

2.1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

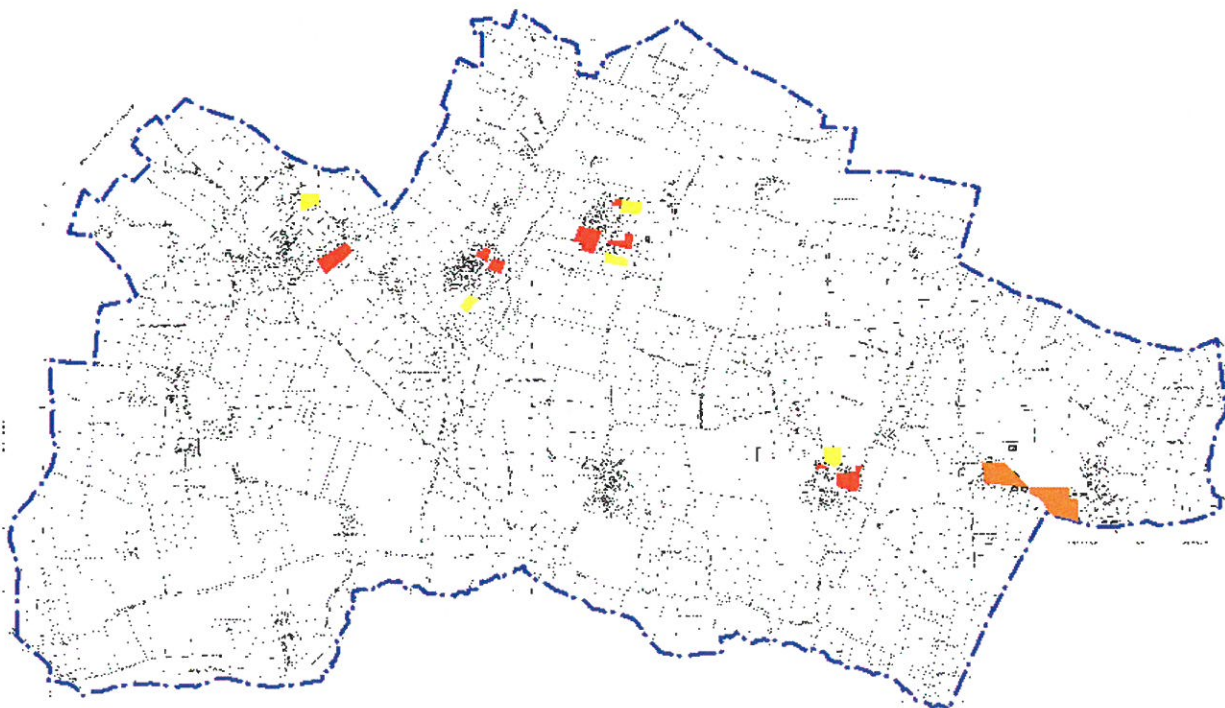
La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès notamment) sont respectés.

2.1.2.2. Cheminements doux

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront fortement végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le projet d'aménagement favorisera l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention, revêtement perméable, etc.).



Le PLU prévoit :

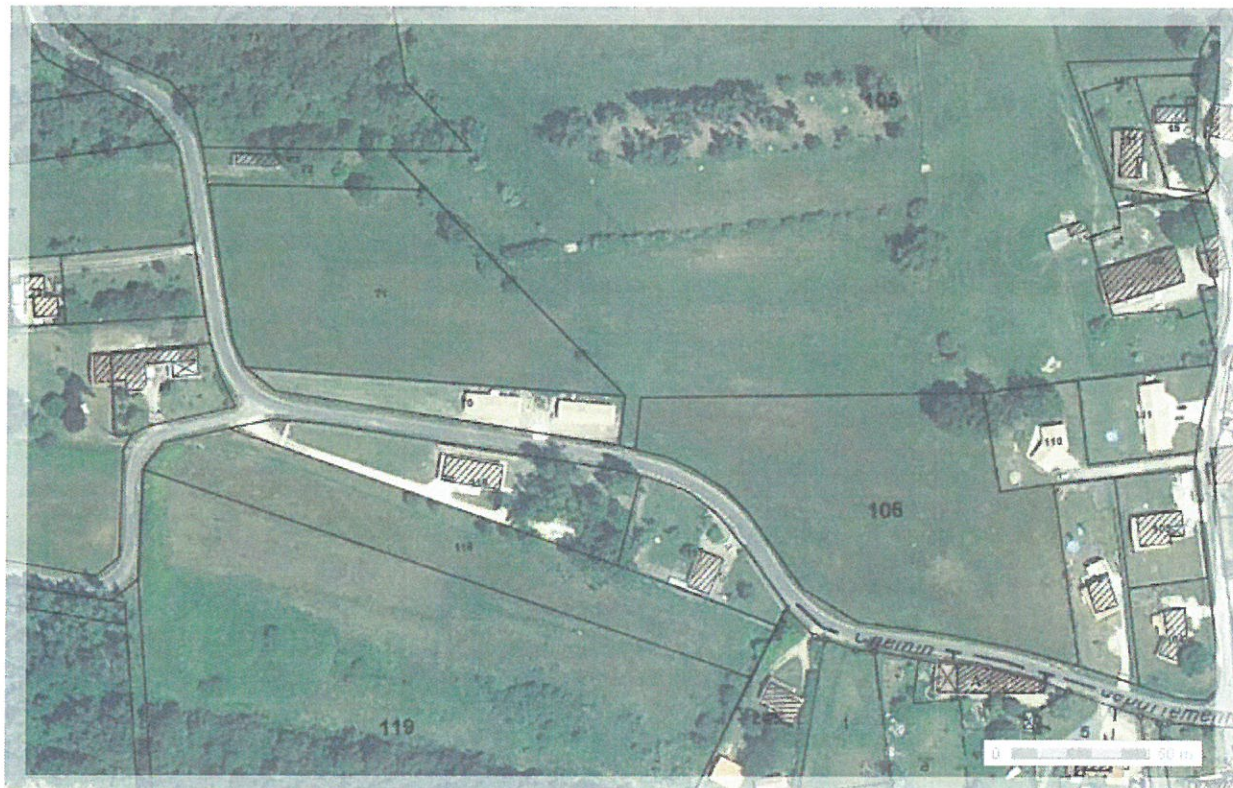
- L'urbanisation à court terme au travers des espaces libres en zone urbaine, soit, 2 ha
- L'urbanisation à moyen terme est prévue au travers de 2 secteurs avec un aménagement d'ensemble sur « Poche », soit 1,7ha
- L'urbanisation à long terme au travers de 5 secteurs en continuité des espaces urbains existants, soit 1,5ha

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à dominante habitat d'environ 3ha pour permettre l'accueil d'une trentaine de logements. Le projet prévoit la mise en œuvre d'une densité de 10 logements par hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement. Sur les 10 dernières années, l'urbanisation a consommé 3,2ha pour permettre la réalisation de 20 constructions neuves, soit une densité moyenne de 6 logements/ha.

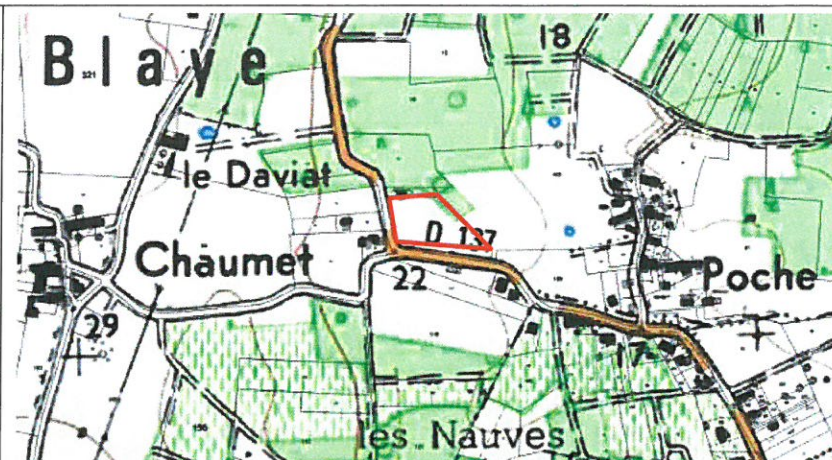
La commune participe à la réduction de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier en prévoyant une densité plus importante dans les opérations d'urbanisation future.

3. Orientations d'Aménagement spécifiques aux secteurs d'aménagement d'ensemble sur le secteur de « Poche »

Les secteurs d'urbanisation à long terme prévus sur le secteur de « Poche » sont concernés par les orientations d'aménagement et de programmation présentées ci-après.



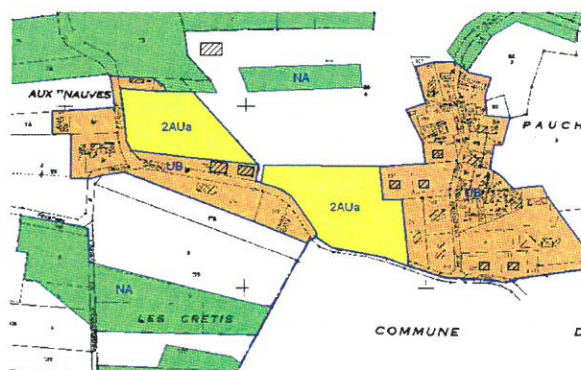
Secteur 2AUa de « Poche » Ouest



CONTEXTE

Secteur actuellement à vocation agricole, sans vigne et non compris dans le périmètre AOC.

Ce secteur se situe en continuité de l'urbanisation récente de « Poche ». Deux nouvelles constructions récentes, dont une troisième en projet, bordent la limite Sud de ce secteur d'aménagement d'ensemble. La topographie peu marquée constitue une caractéristique favorable pour l'urbanisation de ce secteur. Poche est le secteur urbanisé de la commune le mieux protégé pour le risque incendie. Un projet de réalisation d'assainissement collectif que la commune de Pugnac au Sud permettrait le raccordement de Poche, notamment de ce secteur d'urbanisation future.



Caractéristiques physiques et environnementales

- Zone d'implantation avec dénivelé d'environ 5 mètres (entre 20 et 25 mètres d'altitude)
- Point haut sur la limite Ouest

Caractéristiques urbaines

- Sud du secteur composé de constructions récentes à dominante habitat (maisons individuelles non mitoyennes)
- Ouest du secteur caractérisé par deux constructions existantes (maisons individuelles non mitoyennes)
- Nord du secteur composé de boisements et d'une habitation existante
- Est du secteur caractérisé par un espace agricole : prairie.

Desserte par les réseaux

- Réseau d'eau potable à renforcer
- Réseau d'assainissement collectif en projet (station d'épuration de Pugnac)

Programmation de l'aménagement

moyen terme

Surface concernée par les orientations

0,8 hectare

Estimation du potentiel constructible

minimum 8 logements

Vue depuis l'Ouest



Vue depuis le Sud



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Organisation générale au travers de maisons individuelles mitoyennes ou non.
- Densité moyenne de l'opération = 10 lgt/ha minimum
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire (privilégier l'exposition des façades principales au Sud), l'aménagement des stationnements
- Emprise au sol des constructions : environ 200 m²
- Forme et le volume du bâti en cohérence avec le bâti existant à proximité, pour assurer l'intégration de l'opération dans le milieu

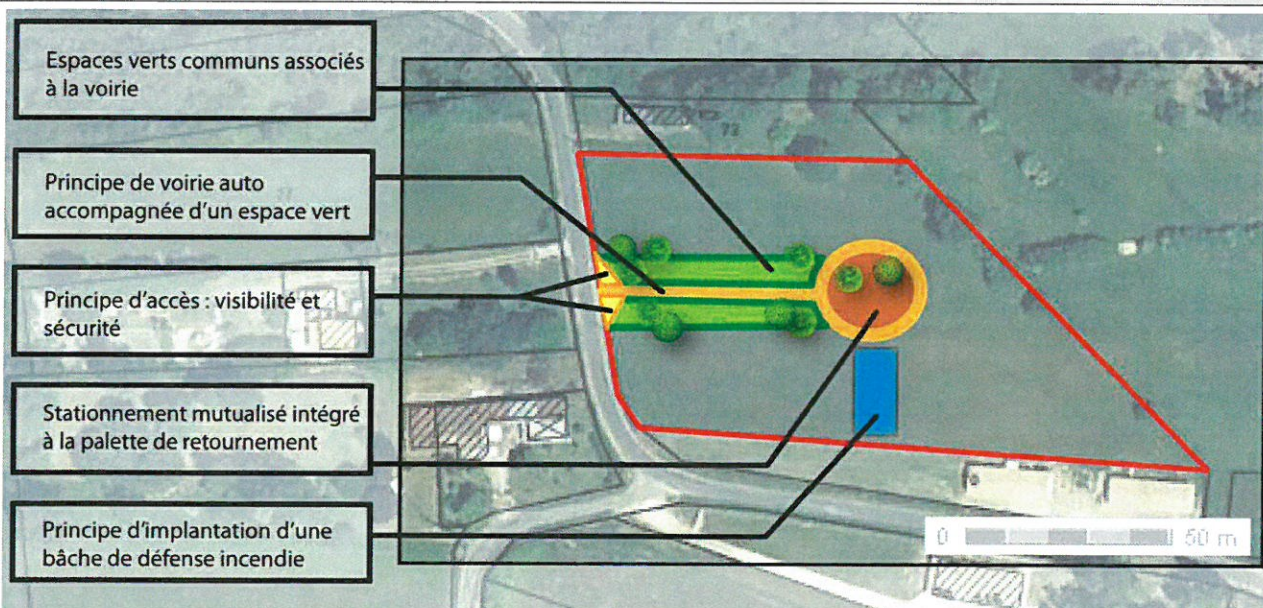
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Un accès sur la RD737 est autorisé. Il sera dimensionné aux besoins de l'opération sera accompagné d'une « coulée verte » végétalisée sous la forme d'un espace commun
- Principe d'accès assurant la visibilité pour renforcer la sécurité des usagers

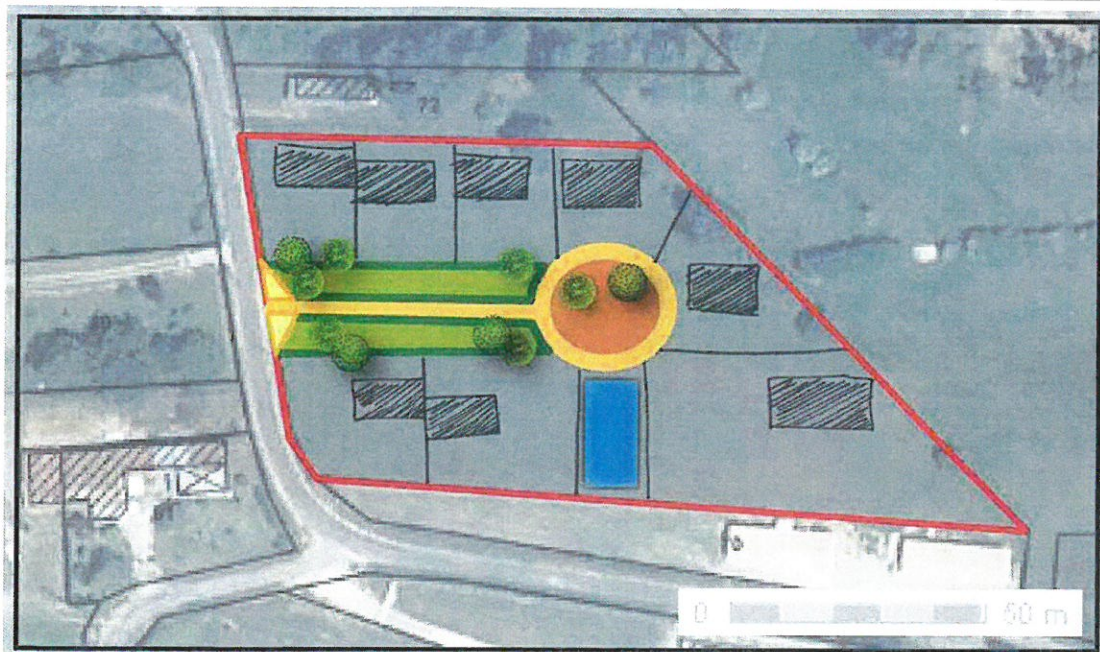
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Création d'un espace commun végétalisé le long de la voie de desserte
- Aires de stationnement intégrées à la palette de retournement à l'extrémité de la voie de desserte.
- Façades principales orientées vers le Sud
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : dalles engazonnées)

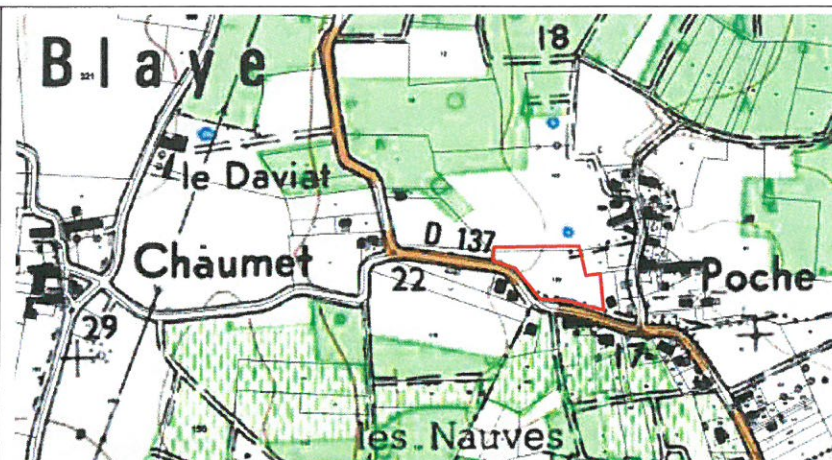
PRINCIPES D'AMENAGEMENT (REGLEMENTAIRE)



EXEMPLE D'AMENAGEMENT (NON REGLEMENTAIRE)



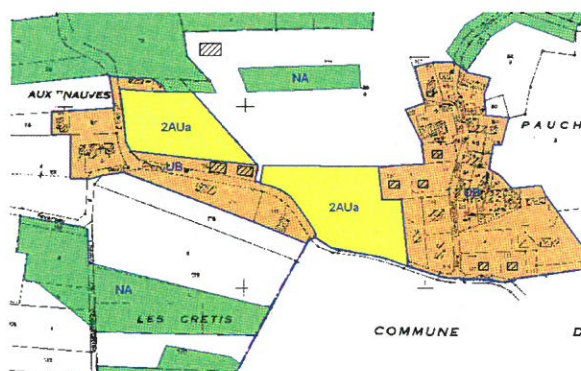
Secteur 2AUa de « Poche » Est



CONTEXTE

Secteur actuellement à vocation agricole, sans vigne et non compris dans le périmètre AOC.

Ce secteur se situe en continuité de l'urbanisation récente de « Poche ». Deux nouvelles constructions récentes, dont une troisième en projet, bordent la limite Sud de ce secteur d'aménagement d'ensemble. La topographie peu marquée constitue une caractéristique favorable pour l'urbanisation de ce secteur. Poche est le secteur urbanisé de la commune le mieux protégé pour le risque incendie. Un projet de réalisation d'assainissement collectif que la commune de Pugnac au Sud permettrait le raccordement de Poche, notamment de ce secteur d'urbanisation future.



Caractéristiques physiques et environnementales

- Zone d'implantation avec dénivelé d'environ 5 mètres (entre 15 et 20 mètres d'altitude)
- Point haut sur la limite Ouest

Caractéristiques urbaines

- Sud du secteur composé de constructions récentes à dominante habitat (maisons individuelles non mitoyennes)
- Ouest du secteur caractérisé par deux constructions existantes (maisons individuelles non mitoyennes)
- Nord du secteur composé de boisements et d'une habitation existante
- Est du secteur caractérisé par un espace agricole : prairie

Desserte par les réseaux

- Réseau d'eau potable à renforcer
- Réseau d'assainissement collectif en projet (station d'épuration de Pugnac)

Programmation de l'aménagement

moyen terme

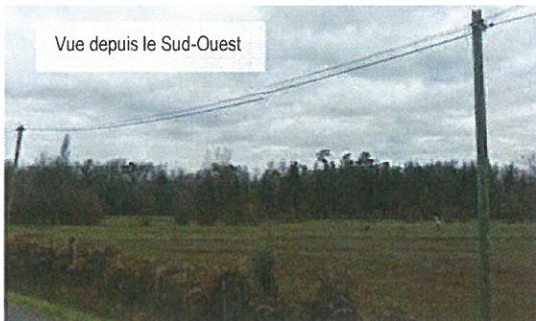
Surface concernée par les orientations

1 hectare

Estimation du potentiel constructible

minimum 10 logements

Vue depuis le Sud-Ouest



Vue depuis le Sud-Est



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Organisation générale au travers de maisons individuelles mitoyennes ou non.
- Densité moyenne de l'opération = 10 lg/ha minimum
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire (privilégier l'exposition des façades principales au Sud), l'aménagement des stationnements
- Emprise au sol des constructions : environ 200 m²
- Forme et le volume du bâti en cohérence avec le bâti existant à proximité, pour assurer l'intégration de l'opération dans le milieu

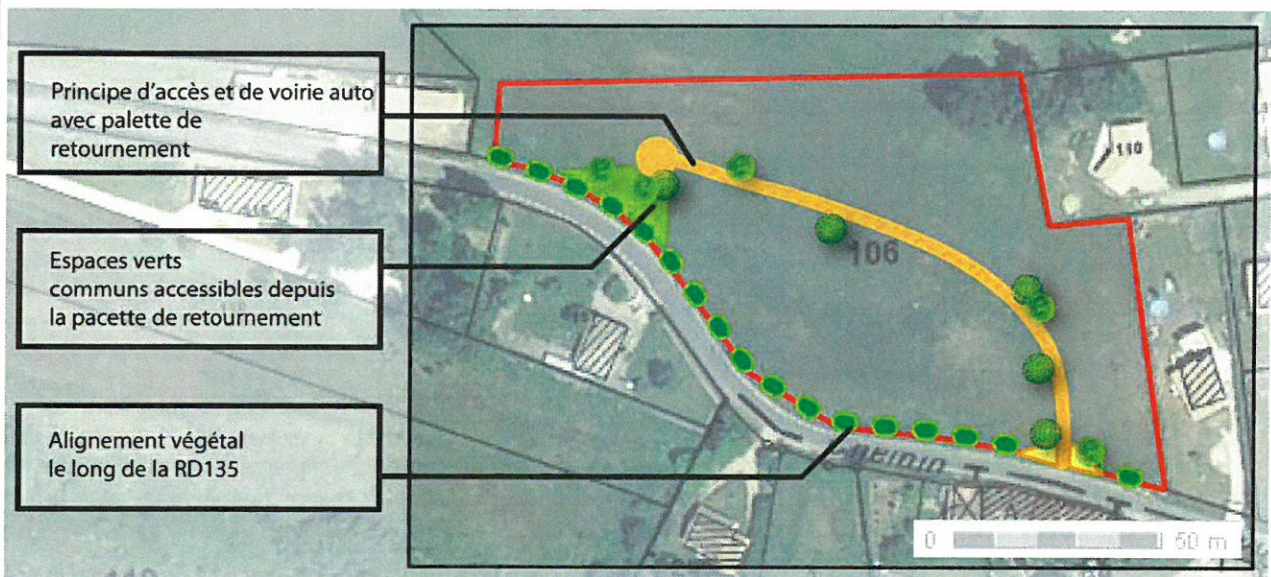
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Un accès sur la RD737 est autorisé. Il sera dimensionné aux besoins de l'opération sera accompagné d'une « coulée verte » végétalisée sous la forme d'un espace commun

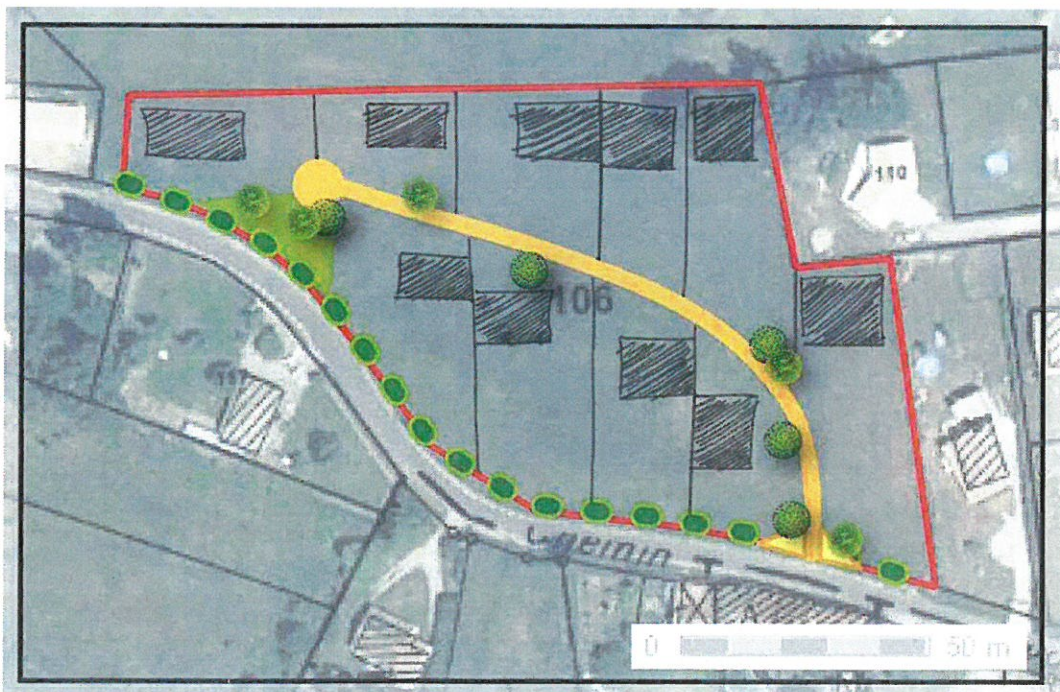
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Création d'un espace commun végétalisé à l'extrémité de la voie de desserte
- Façades principales orientées vers le Sud
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : dalles engazonnées)

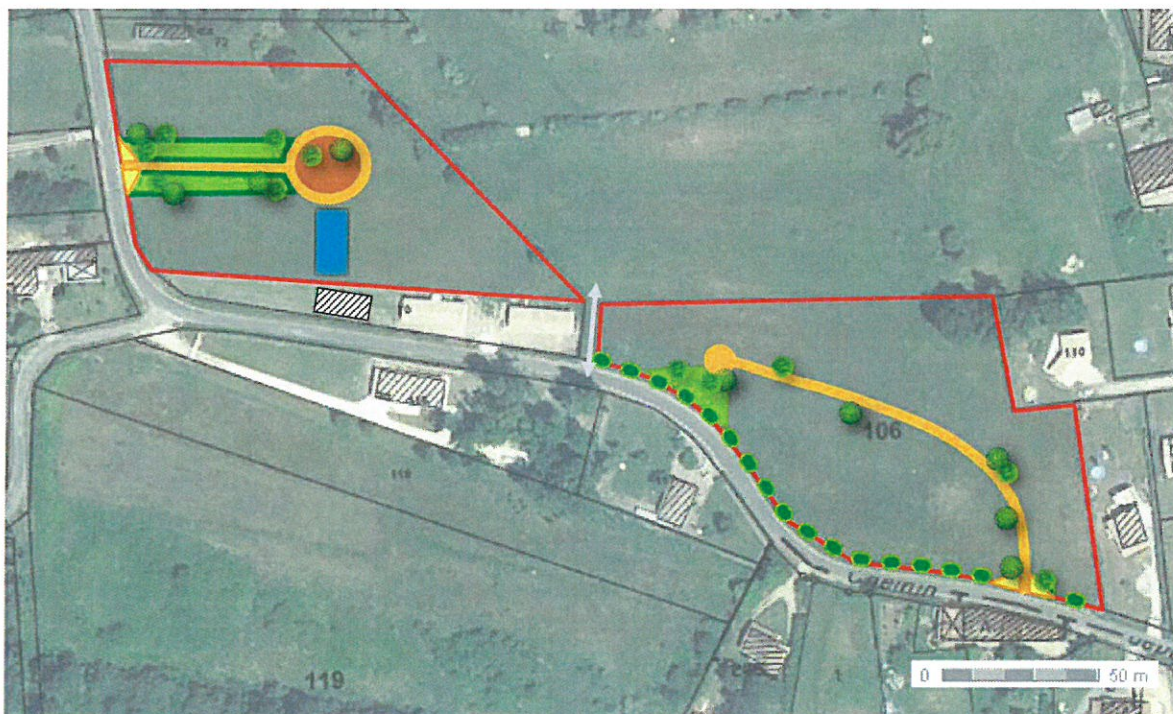
PRINCIPES D'AMENAGEMENT (REGLEMENTAIRE)



EXEMPLE D'AMENAGEMENT (NON REGLEMENTAIRE)



4. Synthèse

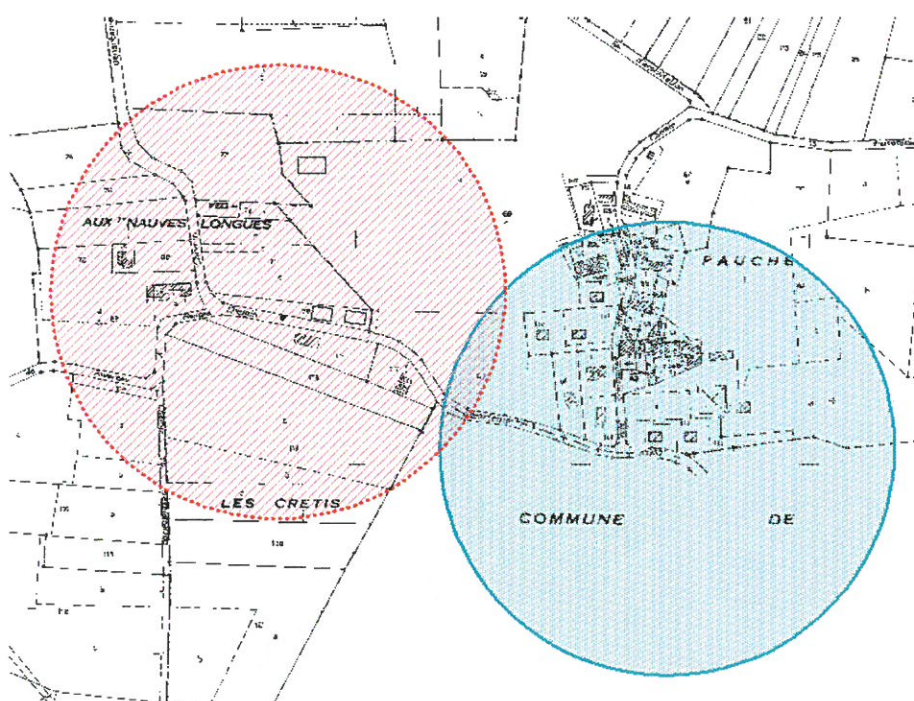


Permis de construire accordé

Accès à la parcelle agricole devant être conservé

Renforcement de la défense incendie sur le secteur de Poche

La volonté communale est d'assurer la protection des biens et des personnes face aux risques, notamment face au risque incendie. L'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur Ouest de « Poche » prévoit l'implantation d'une bâche incendie. Cet aménagement assure la protection d'une vingtaine de logements (existants et futurs). La localisation de la bâche permet d'assurer la protection de logements existants et des logements à venir sur la zone « 2AUa Ouest » et la moitié ouest de la zone « 2AUa Est » (l'autre moitié étant protégé par un poteau incendie existant).



Périmètre de protection face au risque incendie autour de la bâche prévue dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone « 2AUa Ouest »

Périmètre de protection face au risque incendie autour du poteau existant sur Poche.