

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

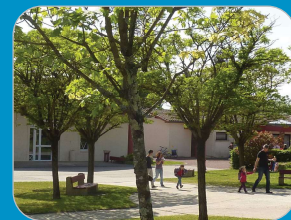
PIÈCE N°4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 02 octobre 2021

Le Maire

Dominique BEC



Orientations d'aménagement et de programmation

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-01	Centre-bourg	1,1 ha	Habitat	20 logements



Repérage à l'échelle de la commune

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-01	Centre-bourg	1.1 ha	Habitat	20 logements

1. ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé sur le coteau principal de la commune au nord de la route départementale 246, le centre-bourg de Vérac s'est développé à partir d'un hameau historique dense et il concentre les équipements, les services et les commerces. Le développement urbain récent de la commune s'est étiré le long des axes principaux atténuant sa lisibilité et son rôle de centralité.





Vue du centre-bourg depuis le versant sud



Vue depuis la RD 246



Place du village



Vue du site depuis la route de Loustesse Nord

Enjeux principaux :

- Créer un nouveau quartier du bourg s'insérant dans un écran boisé existant
- Consolider le système de lisières arborées

2. PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT





Périmètre de l'OAP

Éléments du contexte à valoriser



Alignements d'arbres existants



Haies, lisières ou épaisseurs arborées existantes



Bosquets, boisements existants



Milieux agricoles ou cultivés à préserver

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Carrefour à créer et à sécuriser



Parking existant



Parking à créer

Armature urbaine et paysagère



Espace public minéral à créer / à qualifier



Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Front urbain bâti à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons existants



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer



Alignements d'arbres à créer

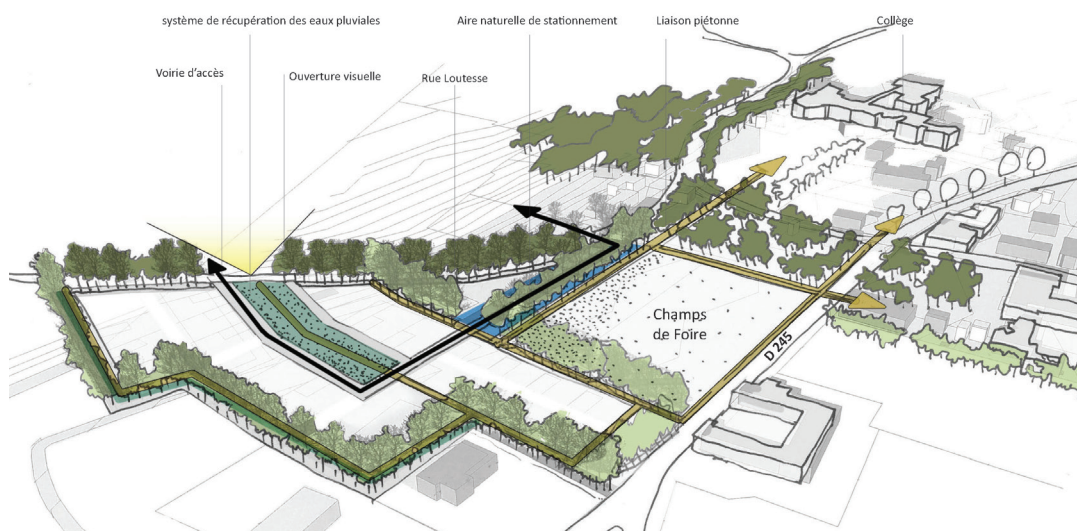


Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer

Description générale du parti d'aménagement

L'objectif est de créer un éco-quartier bénéficiant d'une situation en belvédère à proximité immédiate du centre-bourg. Son intégration paysagère s'appuiera sur l'écrin boisé existant renforcé par un système de lisières à créer. Au sein de l'écoquartier se tisse tout un réseau de cheminement piéton permettant de relier le champs de foire puis le centre-bourg. Pour des questions de sécurité et de lisibilité de l'entrée de bourg, les accès à l'écoquartier ne se font pas sur la RD 246 mais via la rue Loutesse Nord. Ainsi, le coeur du quartier dédié aux piétons peut se tourner vers une situation de belvédère qui est à préserver et à rendre lisible.

AXONOMÉTRIE - UN NOUVEL ÉCOQUARTIER DANS SON ÉCRIN BOISÉ AU CONTACT DU CENTRE BOURG



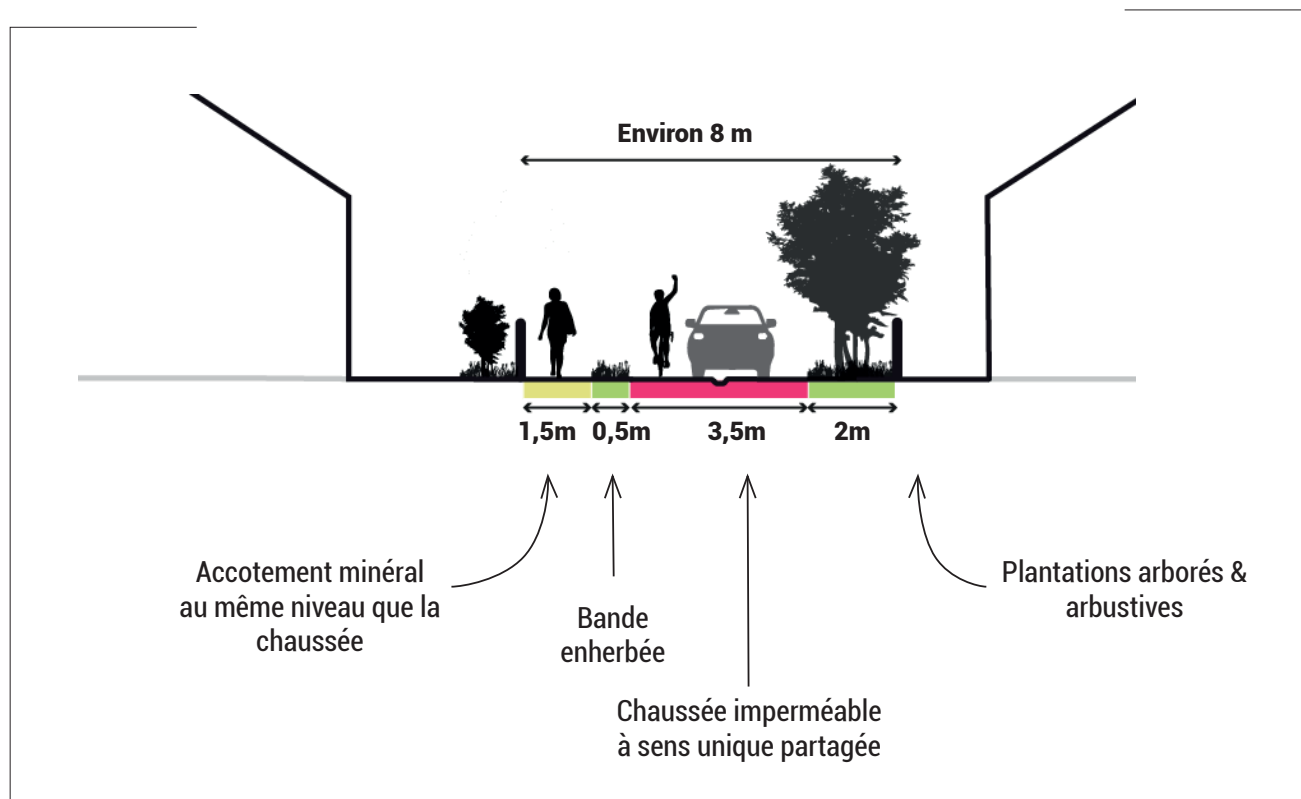
3. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'ambiance urbaine et paysagère recherchée doit s'appuyer sur l'identité rurale de Vêrac (commune viticole et boisée aux portes de Bordeaux et de Libourne), les formes architecturales visées doivent s'inspirer du patrimoine bâti vernaculaire du centre bourg (volumes simples, alignement ou jardinot à l'avant, R+1 ou R+1 + comble, implantation sur une ou deux limites séparatives, rythme des façades), les espaces publics doivent atténuer l'écriture routière au profit des piétons. La végétation doit être conservée et amplifiée (s'appuyer sur l'écrin boisé existant, concevoir des jardins naturels), notamment le long des espaces agricoles et forestiers (limites nord-est et nord-ouest) où les haies et les épaisseurs boisées doivent avoir une largeur minimale de 10 mètres. La qualité environnementale doit être recherchée que ce soit dans la gestion des eaux, dans l'orientation des façades, les sources d'énergie ou le choix des matériaux.

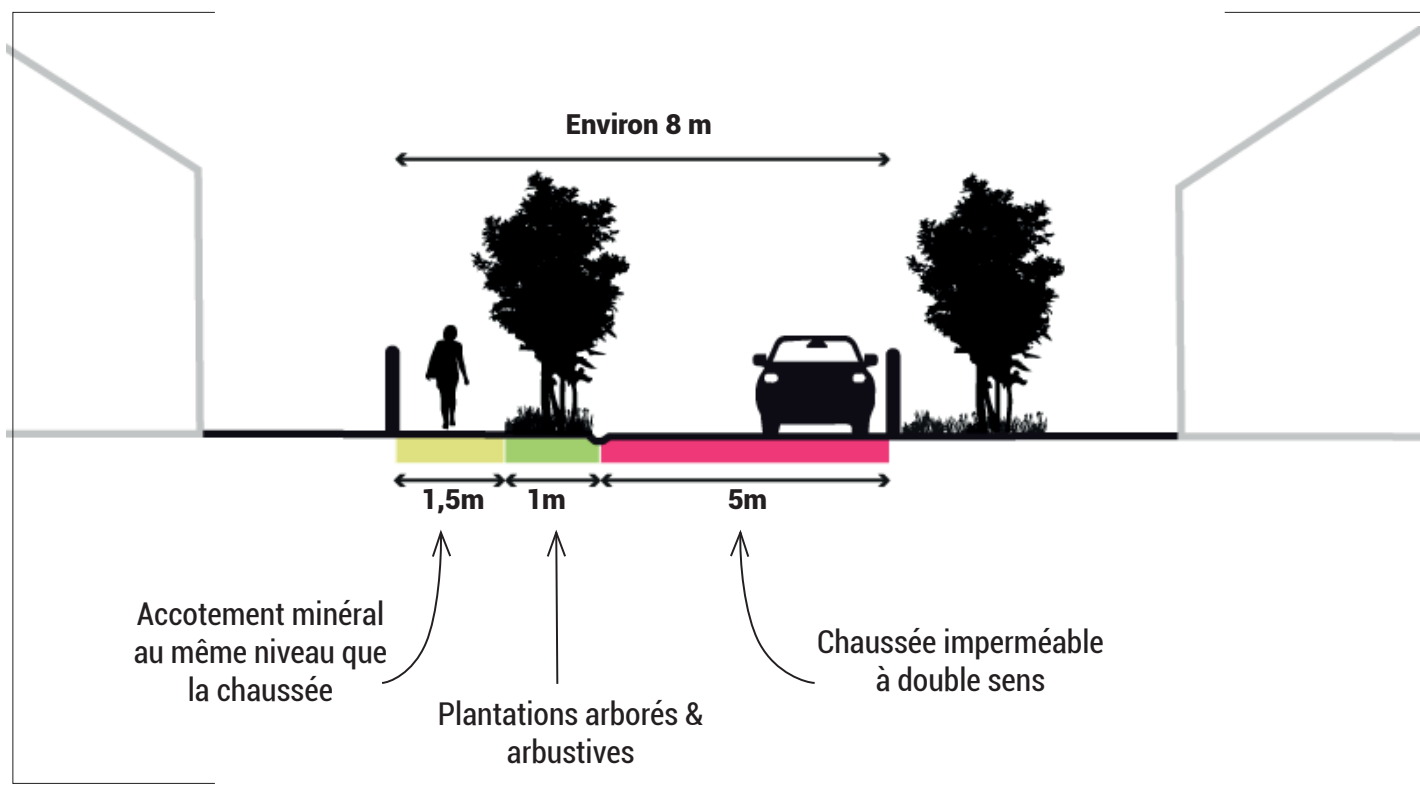
4. LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Les accès à l'écoquartier s'effectuent depuis la rue Loutesse Nord. La sécurisation des accès devra être assurée par des aménagements spécifiques. La voie de desserte principale pourra être en sens unique selon un principe de boucle avec une entrée et une sortie. Une voie en impasse de desserte secondaire desservira le sud de l'opération. La possibilité de retournement sera assurée au sein de la placette. A chacune des entrées de l'éco-quartier, des espaces dédiés à la collecte des ordures ménagères seront aménagés.

- Profil type pour la voie de desserte principale



- Profil type pour la voie de desserte secondaire



5. PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Potentiel et densité prévisionnelle

Le potentiel de logements est estimé entre 15 et 20 logements (densité moyenne estimée à 15 log/ha).

- Programmation urbaine

L'objectif de programmation de l'opération consiste à réaliser un quartier multifonctionnel à dominante d'habitat. La diversité des lots, des types d'occupations et des typologies de logements permettront une mixité sociale au sein de l'éco-quartier.

6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable le long de la RD 246 et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Le schéma de desserte interne devra privilégier la desserte gravitaire des terrains urbanisés dans cette OAP. Des postes de relevage ou de refoulement pourront être nécessaires au sein de la zone pour se raccorder au réseau d'eaux usées.

- Réseau d'eaux pluviales

Au vu de la topographie du site (plateau), la gestion des eaux pluviales se fera par infiltration en plusieurs sites en fonction de la topographie.

7. LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

C'est une opération d'ensemble qui se fait d'un seul tenant.

Le phasage de réalisation de l'opération se fera de la partie Nord vers la partie Sud.