

COMMUNE DE BETBEZER D'ARMAGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



ELABORATION DU PLU

PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
le 08/12/2010

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 16/05/2011 au 17/06/2011

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le 20/03/2012

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
mtph@agencemetaphore.fr



Affaire n°06-34e

SOMMAIRE

PREAMBULE.....3

1. VUE AERIENNE SUR LE SECTEUR DU BOURG-NORD4

2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU BOURG-NORD.....5

2-1. PRINCIPES GENERAUX 5

2-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS..... 5

3. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER.....7

Ce document intitulé «Orientations d'Aménagement» présente les dispositions particulières venant préciser les «orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune» dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme indique que «ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- des dispositions traduites dans le règlement et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- des dispositions soumises à compatibilité tel que l'indique l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- des dispositions indicatives qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

1. VUE AERIENNE SUR LE SECTEUR DU BOURG-NORD



2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU BOURG-NORD

2-1. PRINCIPES GENERAUX

⇒ Objectif

- Assurer le développement urbain en épaisseur du bourg en investissant les terrains situés au Nord-Est de celui-ci.
- Maintenir les points de vues remarquables sur les vignes du château de Julliac.
- Assurer un fonctionnement cohérent du développement urbain en favorisant les principes de bouclages et les liaisons piétonnes vers le bourg.

⇒ Programme

3 ha de terrains à urbaniser à vocation d'habitat, soit entre 16 et 23 logements.

⇒ Parti d'aménagement

CIRCULATION :

- Assurer la desserte du secteur en créant un bouclage entre la RD 11 et la VC n°2.
- Assurer une bonne hiérarchisation du réseau de voies nouvelles.
- Favoriser les modes de déplacement doux en créant un cheminement piéton le long du chemin situé au Sud du cimetière.

TRAITEMENT DES VOIES :

- Des plantations d'alignement d'arbres d'essences locales seront intégrées dans l'emprise des voies.
- Des noues seront intégrées dans les accotements de manière à gérer l'évacuation des eaux de pluie et conférer une ambiance rurale aux aménagements.

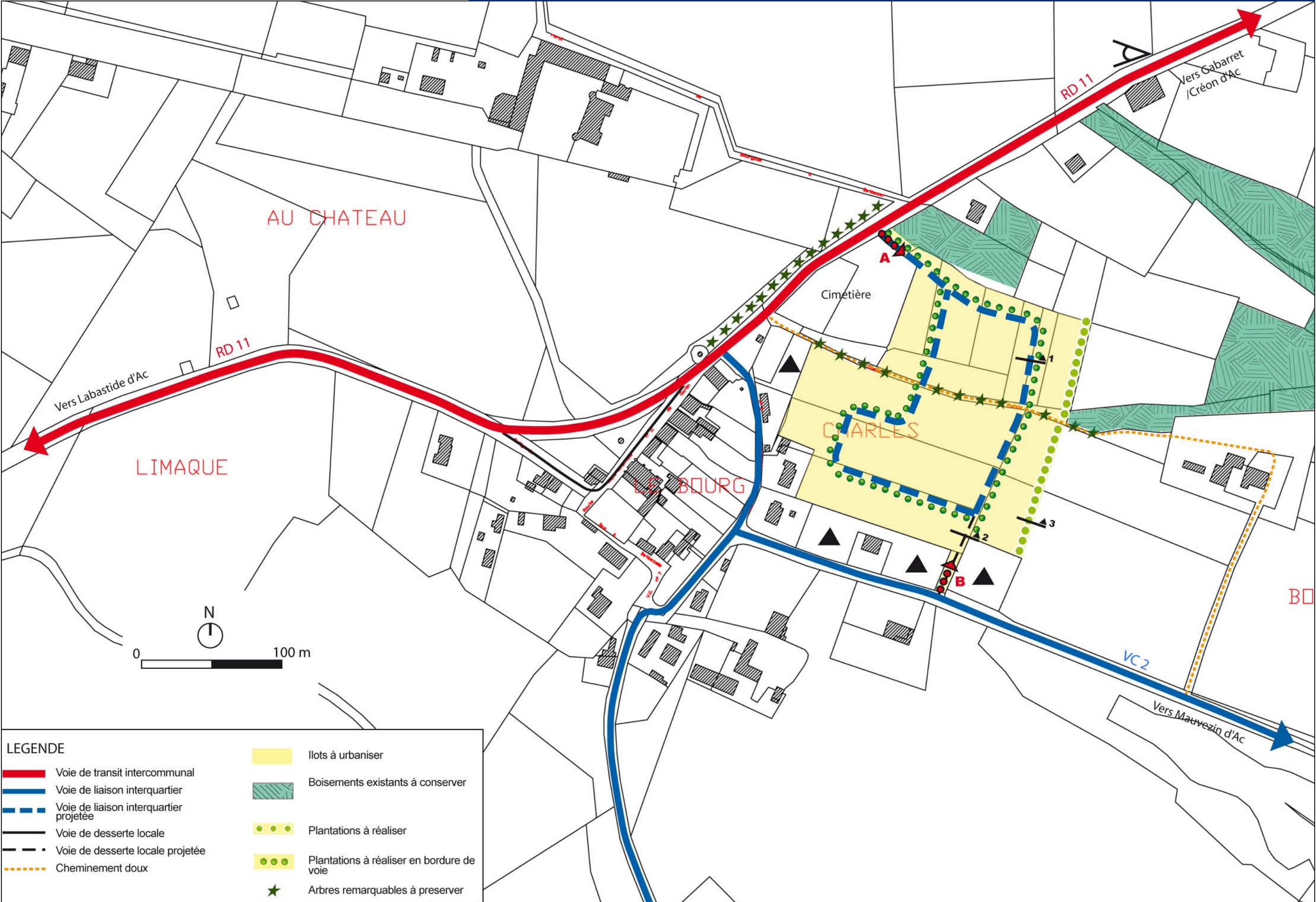
STRUCTURES VEGETALES :

- Intégration paysagère des futures constructions par le biais d'une bande boisée à créer permettant d'assurer une limite qualitative entre le secteur de développement urbain et la campagne environnante.
- Conforter les boisements existants situés en fond de talweg le long du chemin de manière à créer un espace paysager collectif.
- Plantation d'alignements le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à assurer une qualité des espaces publics.

2-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

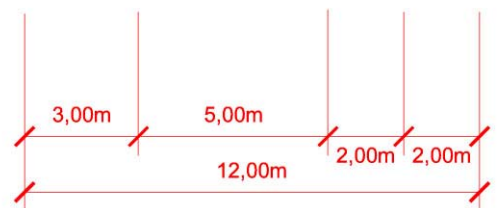
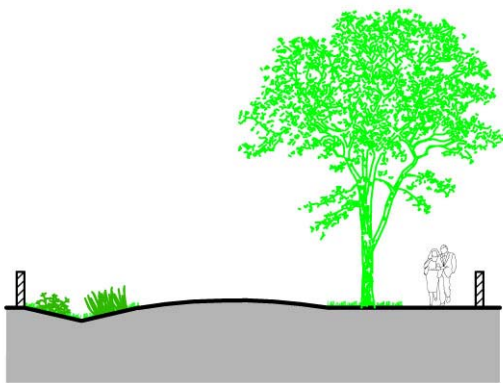
Thématiques	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTÈRE OBLIGATOIRE traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES À COMPATIBILITÉ dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie primaire de desserte depuis la RD 11 d'une emprise minimum de 12 m et respectant le point de passage A. • Création d'une voie tertiaire de bouclage entre la VC n°2 et la voie nouvelle primaire d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage C.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. • Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2. • Aménager une liaison douce sur le chemin bordé d'arbres remarquables situé au Sud du cimetière.	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Forme urbaine			• Le découpage du parcellaire respectera la trame parcellaire traditionnelle et diversifiée du centre-bourg.
Protection / Valorisation paysagère :	• Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans les profils 1 et 2. • Création d'une bande boisée correspondant à une emprise collective minimum de 10 m le long de la limite Est du secteur.	• Arbres-tiges à port naturel d'essences locales • Arbres de haute tige et arbustes à port naturel d'essences locales. • Confortement des boisements situés en fond de talweg le long du chemin existant au Sud du cimetière.	• Palette végétale : chêne, tilleul, érable, ... • Palette végétale : chêne, érable, noisetier, aubépine, cornouiller, ...

2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU BOURG-NORD



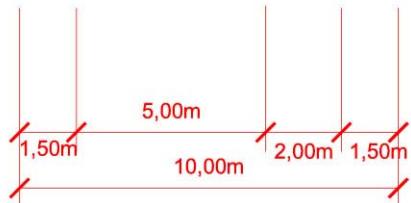
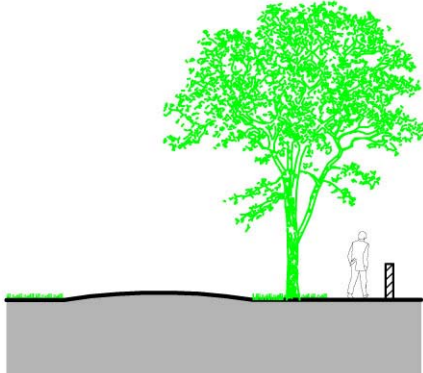
3. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER

⇒ **Profil 1 :**
principe de traitement de la voie nouvelle structurante



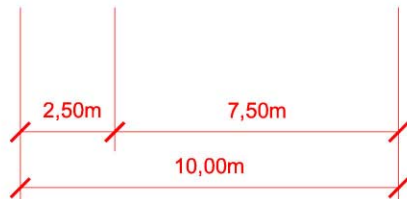
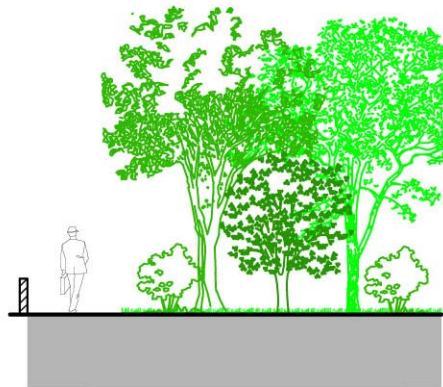
Etat Projeté éch : 1/200

⇒ **Profil 2 :**
principe de traitement des voies nouvelles secondaires



Etat Projeté éch : 1/200

⇒ **Profil 3 :**
principe de traitement de la bande boisée à créer



Etat Projeté éch : 1/200



accès à la zone 1AU depuis la VC n°2



vue sur la zone 1AU



vue sur la zone 1AU depuis l'entrée au Nord du cimetière