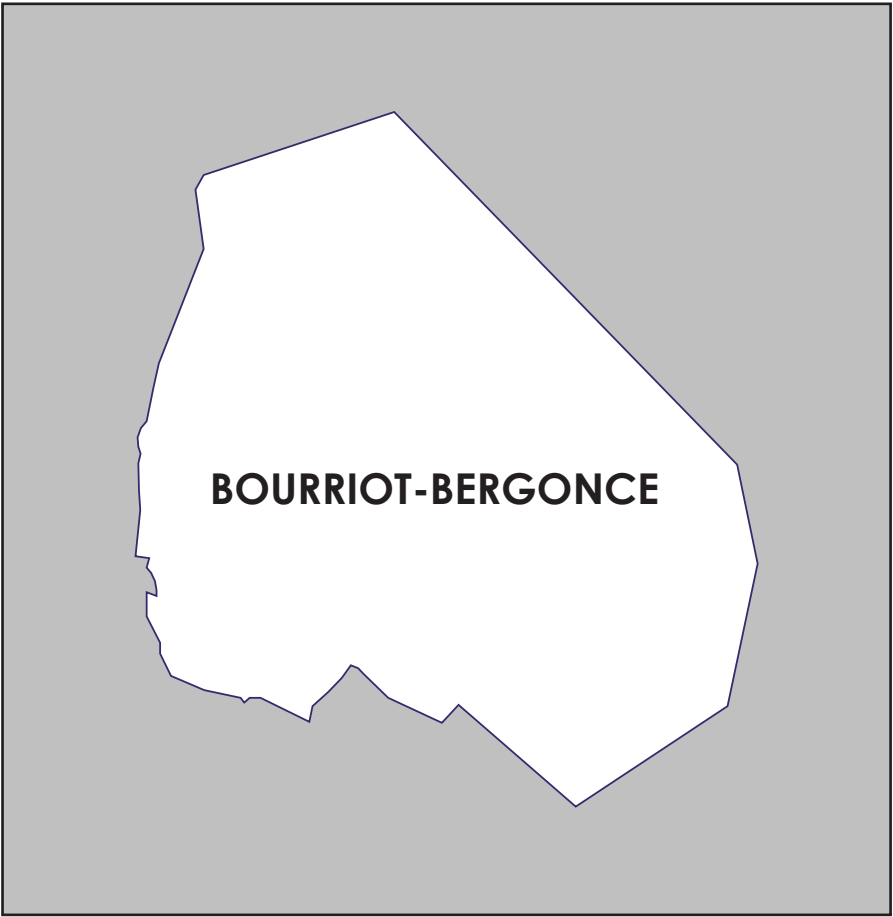


PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du SIVU
du

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du au

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du SIVU
le

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



SOMMAIRE

PREAMBULE	1
------------------	----------

SECTEUR I – QUARTIER DE LA GARE	2
--	----------

1. LOCALISATION	2
2. SCHÉMA D'ORGANISATION	3
2-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	3
2-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS	5
3. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER...	6

SECTEUR II – LE BOURG	7
------------------------------	----------

1. LOCALISATION	7
2. SCHÉMA D'ORGANISATION	8
2-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	8
2-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS	10
3. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER.	11

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-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. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme indique que :

«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. [...]».

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

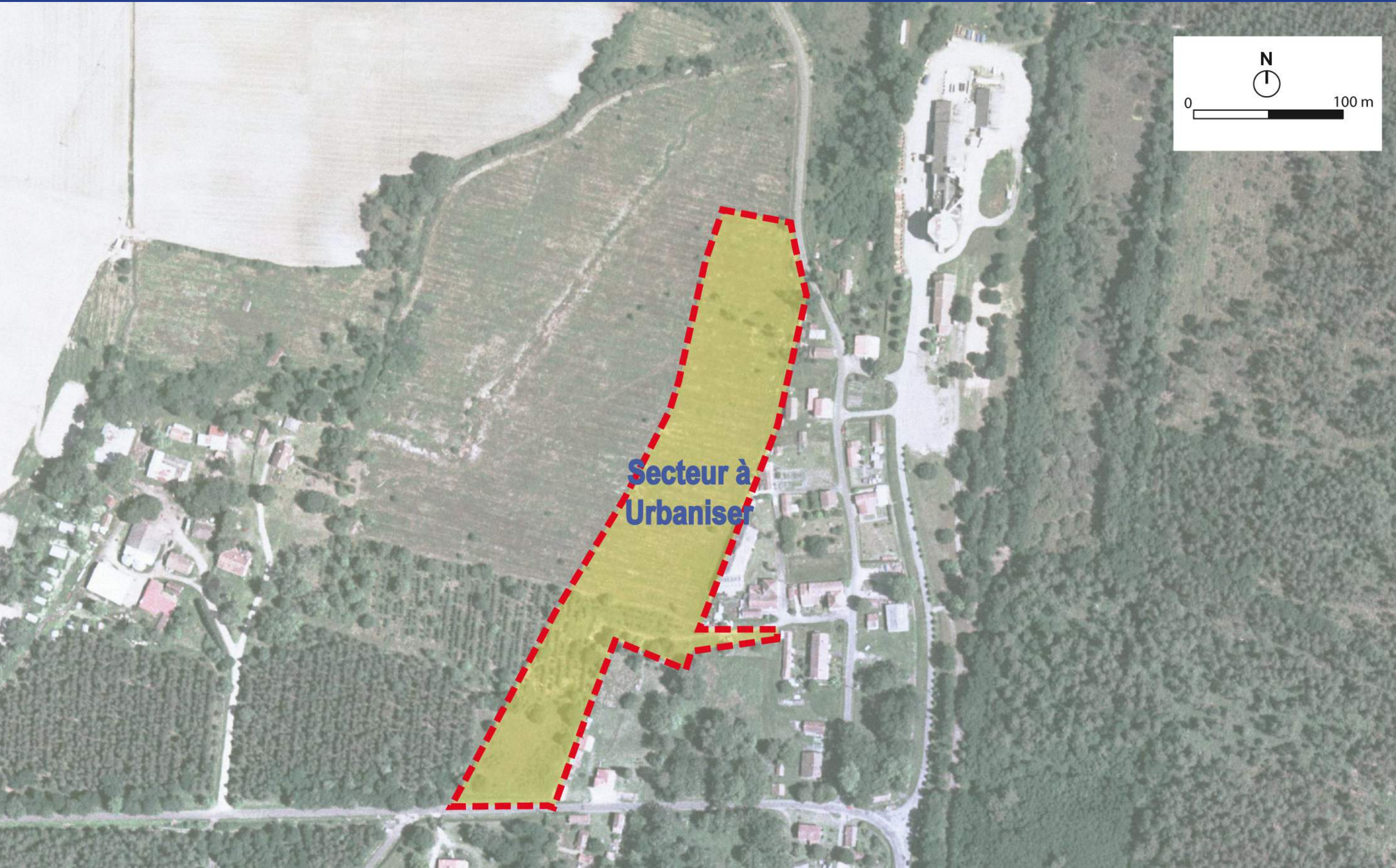
De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

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.

SECTEUR I – QUARTIER DE LA GARE

1. LOCALISATION



SECTEUR I – QUARTIER DE LA GARE

2. SCHÉMA D'ORGANISATION

2-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

⇒ OBJECTIF

Créer une véritable polarité urbaine autour de l'ancienne gare en assurant un développement cohérent des secteurs situés à l'arrière des constructions implantées le long de la RD 379.

Il s'agit par ailleurs de donner la priorité au développement des terrains qui bénéficient de l'assainissement collectif.

Les orientations proposées visent à promouvoir une ambiance forestière aux futures opérations d'aménagement.

⇒ PROGRAMME

3 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat (soit entre 30 et 35 logements) intégrant :

- de l'habitat individuel,
- de l'habitat mitoyen (ordre semi-continu),
- de vastes espaces publics paysagers.

⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une voie de desserte de 5 mètres de large qui sera bordée par de larges accotements enherbés de largeur variable. Ces accotements intégreront une noue (dougue) pour gérer les eaux pluviales. La voie de desserte ménagera la possibilité à long terme d'être prolongée vers l'Ouest, sous forme de voie en attente qui sera traitée en espace vert planté.
- Des cheminements doux seront intégrés aux espaces publics de manière à relier le secteur à urbaniser à la salle communale et à l'ancienne voie ferrée (voie verte).

■ STRUCTURES VÉGÉTALES

- S'appuyer sur la matrice paysagère constituée par les boisements existants pour promouvoir une ambiance forestière dans le cadre des aménagements, à l'image de l'airial.
- Gestion du risque de feu de forêt par le biais d'une bande engazonnée de 12 m accompagnée de feuillus implantés de manière aléatoire pour permettre l'accès et la circulation aux engins de défense incendie.
- Intégration paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel depuis la RD 379 et la RD 24.
- Plantations aléatoires le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à assurer une qualité des espaces publics

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de favoriser l'implantation du bâti, à l'alignement des lots (pour au moins une façade), ce qui permettra de réinterpréter l'imbrication terrains privés/terrains collectifs et optimiser la gestion de l'espace privatif.

Des espaces verts collectifs généreux seront ainsi réalisés à l'intérieur des zones à urbaniser. De même, le découpage des lots ne sera pas uniforme. L'implantation proposée des futures constructions s'appuie sur une orientation Nord-Sud dominantes et une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SECTEUR I – QUARTIER DE LA GARE

SCHEMA D'ORGANISATION



SECTEUR I – QUARTIER DE LA GARE

2. SCHÉMA D'ORGANISATION

2–2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

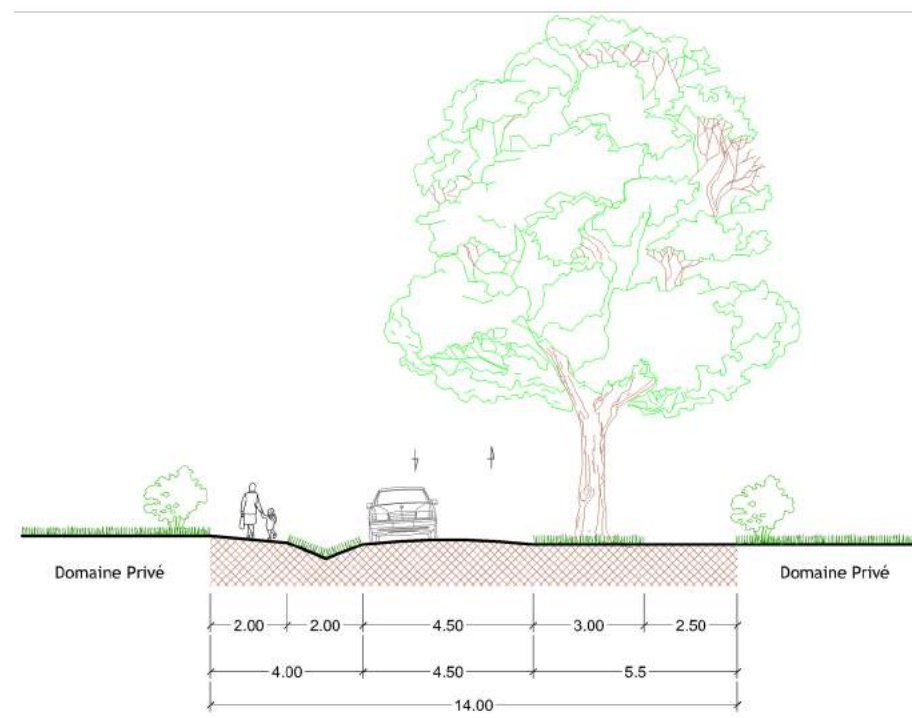
Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie	Création d'une voie de bouclage depuis la RD 379 et les voies existantes d'une emprise minimum de 14 m et respectant les points de passage A, B, C, D, E et F	- Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. - Création d'un réseau de liaisons douces à l'intérieur des emprises publiques paysagères permettant de relier le secteur à urbaniser au quartier de la gare.	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Forme urbaine		L'aménagement du bourg assurera une mixité des formes urbaines grâce à des implantations de constructions diversifiées (semi-continu, discontinu).	Le découpage du parcellaire et l'implantation des constructions sont indicatifs.
Protection / Valorisation paysagère	- Gestion du risque incendie entre le massif forestier et les secteurs à urbaniser à travers la création d'une bande engazonnée ponctuée d'arbres de type feuillus implantés de manière aléatoire pour préserver l'accès aux engins de défense incendie - Maintien d'un vaste espace tampon boisé le long de la RD 24 vers le bourg. - Création d'une bande boisée le long de la RD 379 correspondant à une emprise publique de 10m.	- Arbres/Arbustes à port naturel de type feuillus non combustibles d'essences locales. - Arbres/Arbustes à port naturel d'essences locales.	- Palette végétale : chênes, érables ... - Palette végétale : chênes, pins, érables, noisetiers, aubépine, cornouiller, ... - Palette végétale : chênes, pins, érables ...

SECTEUR I – QUARTIER DE LA GARE

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

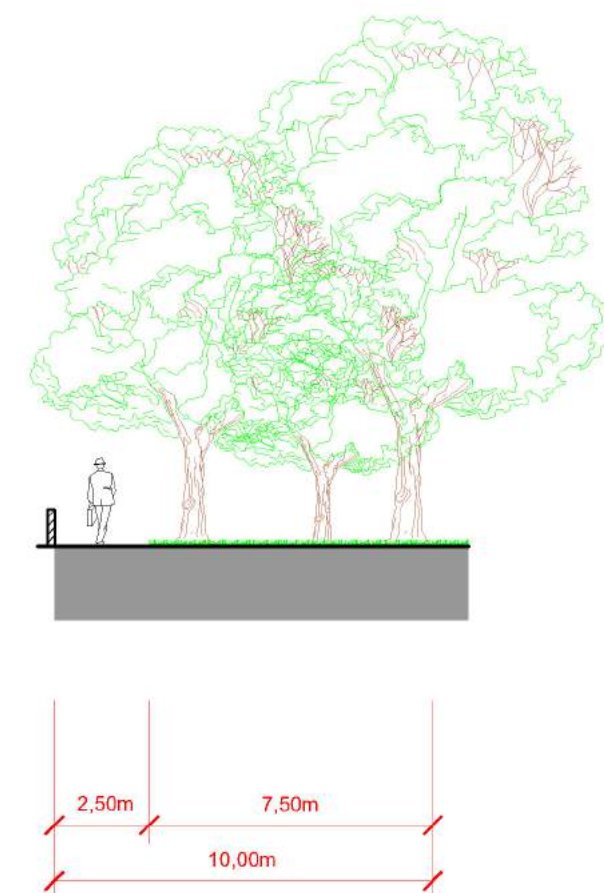
⇒ **PROFIL 1 :** PRINCIPE DE TRAITEMENT DE LA VOIE NOUVELLE

Etat Projeté éch : 1/200^{ème}



⇒ **PROFIL 2 :** PRINCIPE DE TRAITEMENT DE LA BANDE BOISÉE

Etat Projeté éch : 1/200^{ème}



SECTEUR II – LE BOURG

1. LOCALISATION



SECTEUR II – LE BOURG

2. SCHÉMA D'ORGANISATION

2-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

⇒ OBJECTIF

Prévoir le confortement du bourg en favorisant un développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RD 24.

Il s'agit en effet d'assurer un développement concentrique du bourg de manière à favoriser une certaine compacité urbaine et donc de favoriser les modes de déplacements doux.

⇒ PROGRAMME

4 ha de terrain à urbaniser à long terme à vocation d'habitat (soit environ 20 logements) :

- de l'habitat individuel,
- de l'habitat mitoyen (ordre semi-continu),
- de vastes espaces publics paysagers.

⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une voie de desserte de 5 mètres de large qui sera bordée par de larges accotements enherbés de largeur variable. Ces accotements intégreront une noue (dougue) pour gérer les eaux pluviales.
- Des cheminements doux seront intégrés aux espaces publics de manière à relier le secteur au cœur du bourg.

■ STRUCTURES VÉGÉTALES

- Gestion du risque de feu de forêt par le biais d'une bande engazonnée de 12 m accompagnée de feuillus implantés de manière aléatoire pour permettre l'accès et la circulation aux engins de défense incendie.
- Intégration paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel depuis la RD n°24 par le biais d'une « mise à distance » des futures constructions et la création d'une bande engazonnée accompagnée d'arbres et d'arbustes d'essences locale.
- Plantations aléatoires le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à assurer une qualité des espaces publics

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de favoriser l'implantation du bâti, à l'alignement des lots (pour au moins une façade), ce qui permettra de réinterpréter l'imbrication terrains privés/terrains collectifs et optimiser la gestion de l'espace privatif.

De même, le découpage des lots ne sera pas uniforme. L'implantation proposée des futures constructions s'appuie sur une orientation Nord-Sud dominante et une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SECTEUR II – LE BOURG

SCHÉMA D'ORGANISATION



SECTEUR II – LE BOURG

2. SCHÉMA D'ORGANISATION

2–2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie	Création d'une voie de bouclage depuis le chemin rural de Bourriot à la RD 24 d'une emprise minimum de 14 m et respectant les points de passage G et H.	- Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. - Création d'un réseau de liaisons douces à l'intérieur des emprises publiques paysagères permettant de relier l'ensemble des secteurs à urbaniser.	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives
Forme urbaine		L'aménagement du bourg assurera une mixité des formes urbaines grâce à des implantations de constructions diversifiées (semi-continu, discontinu).	Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.
Protection / Valorisation paysagère	- A l'Ouest, gestion du risque incendie entre le massif forestier et les secteurs à urbaniser à travers la création d'une bande engazonnée ponctuée d'arbres de type feuillus implantés de manière aléatoire pour préserver l'accès aux engins de défense incendie - Maintien d'un espace boisé le long du chemin rural sous la forme d'un espace public.	- Arbres/Arbustes à port naturel de type feuillus non combustibles d'essences locales. - Création d'un espace public paysager à l'arrière de la Mairie	Palette végétale : chênes, érables ...

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

⇒ **PROFIL 1 :** **PRINCIPE DE TRAITEMENT DE LA VOIE NOUVELLE**

Etat Projeté éch : 1/200^{ème}

