

COMMUNE DE CREON 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. LOCALISATION4

2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE COUCHAT.....5

2-1. PRINCIPES GENERAUX 5

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

2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE COUCHAT6

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.



2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE COUCHAT

2-1. PRINCIPES GENERAUX

⇒ Objectif

Renforcer l'attractivité du bourg en prévoyant le développement en épaisseur des terrains situés à l'Est du nouveau lotissement.

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 déplacement doux.

⇒ Programme

3,6 ha de terrains à urbaniser à vocation d'habitat (entre 25 et 35 logements) intégrant de l'habitat individuel et de l'habitat groupé de type maison en bande.

⇒ Parti d'aménagement

CIRCULATION :

- Assurer la desserte du secteur en créant une nouvelle voie de bouclage dans le prolongement de celle du nouveau lotissement jusqu'à la VC n°4.
- Renforcer les relations piétonnes vers le bourg en prévoyant des cheminements doux à travers des espaces collectifs paysagers.

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.
- Des cheminements doux seront intégrés dans l'emprise des voies et complétés de manière à constituer un réseau convergeant vers le coeur du bourg.

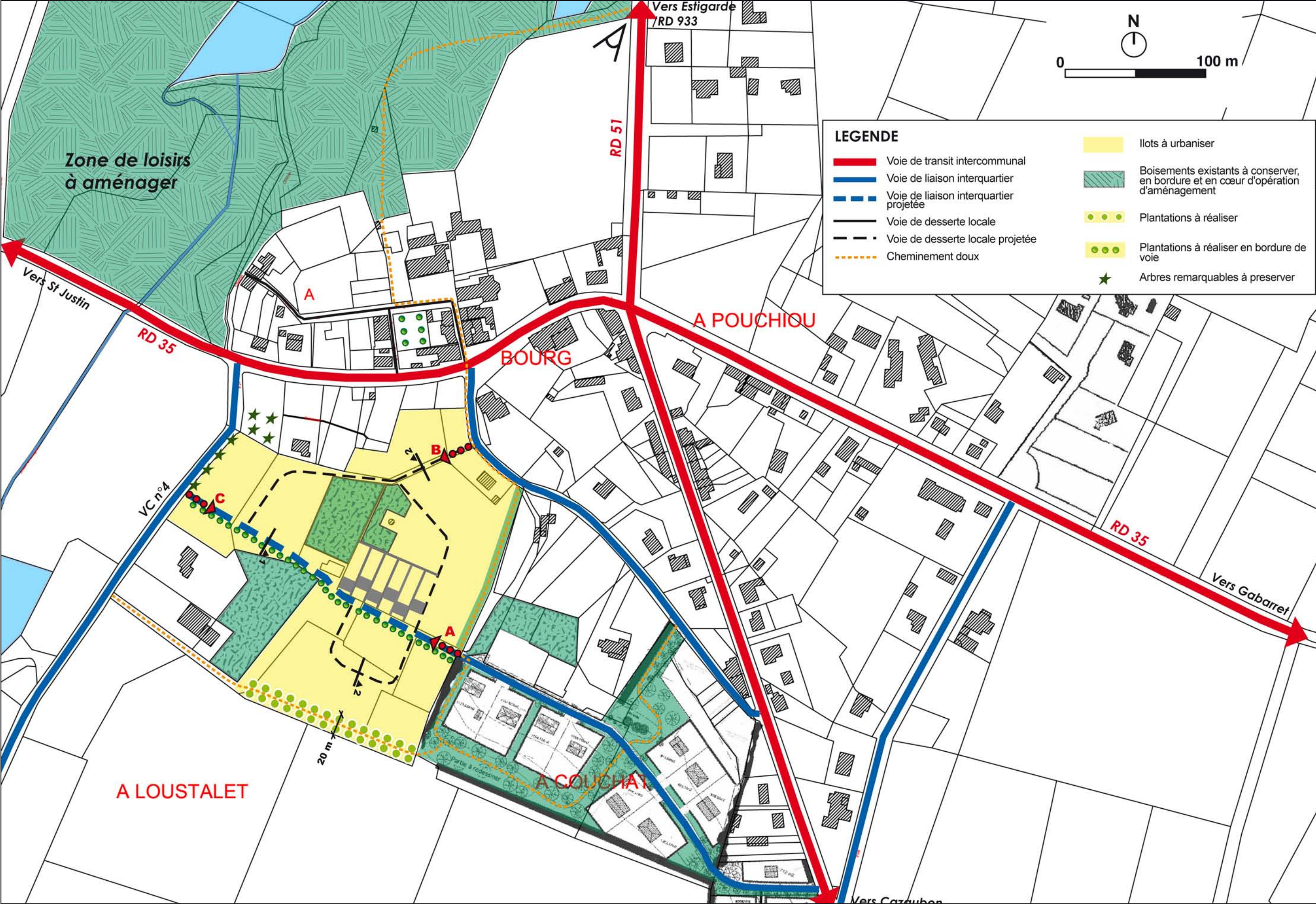
STRUCTURES VEGETALES :

- Intégration paysagère des futures constructions par le biais d'une bande boisée à créer permettant d'assurer une limite qualitative entre le secteur de Couchat et la campagne environnante.
- Préservation des boisements existants au coeur de l'opération 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

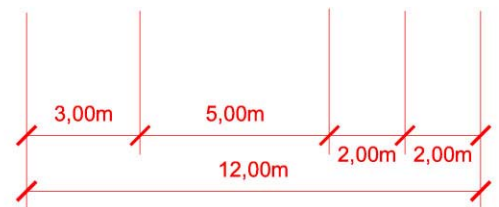
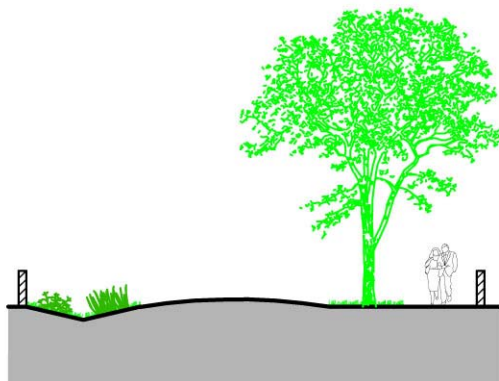
Thématiques	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTÈRE OBLIGATOIRE traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES À COMPATIBILITÉ dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie primaire de bouclage entre la voie du nouveau lotissement et la VC n°4 d'une emprise minimum de 12 m et respectant les points de passage A et C. • Création d'une voie secondaire entre la nouvelle voie primaire et la VC n°15 d'une emprise minimum de 10 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.	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Forme urbaine	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 15 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.	• L'aménagement du secteur assurera une mixité des formes urbaines grâce à une implantation des constructions en ordre continu, semi-continu et discontinu.	• 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. • Maintien des boisements existants en coeur d'opération. • Création d'une bande boisée correspondant à une emprise collective minimum de 20 m et intégrant en cheminement doux.	• Arbres-tiges à port naturel d'essences locales. • Arbres de haute tige à port naturel d'essences locales.	• Palette végétale : chêne, tilleul, érable, ... • Palette végétale : chêne, érable, noisetier, aubépine, cornouiller, ...

2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE COUCHAT



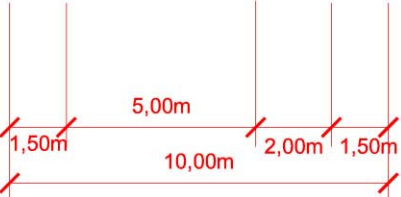
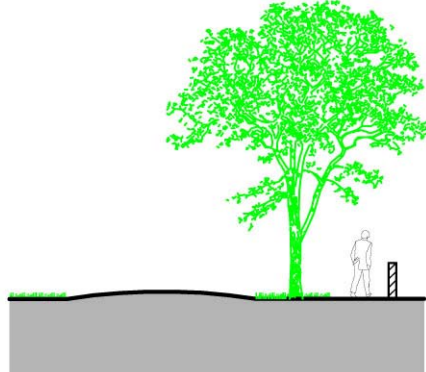
3. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER

⇒ **Profil 1 :**
principe de traitement des voies nouvelles structurantes



Etat Projeté éch : 1/200

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



Etat Projeté éch : 1/200



vue sur la zone 1AU de Couchat



boisements à protéger au coeur de Couchat