



COMMUNE DE TONNEINS

Département du Lot-et-Garonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et Programmation

Approbation de la révision du PLU
le 13 février 2020

Approbation de la modification n°1
du PLU le 18 mars 2021

Approbation de la modification n°2
du PLU le 8 septembre 2021

MODIFICATION N°3

- arrêté du maire du 19 avril 2022 :
lancement de la procédure de
modification n°3 du PLU

- délibération du conseil municipal
du 27 juin 2022 : définition des
modalités de la mise à disposition
du dossier au public

- délibération du conseil municipal
du 16 novembre 2022 : approbation
de la modification n°3 du PLU

Mairie de Tonneins
Place Zoppola
47 400 TONNEINS

05 53 79 83 00

www.mairie-tonneins.fr

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES.....	7
Desserte en voirie	7
Composition urbaine	11
Forme urbaine	13
Composition paysagère	14
Environnement comme principe de conception	18
Modalités d'ouvertures à l'urbanisation	19

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	21
Localisation des OAP	22
OAP Rue de la Péliissière (secteurs 1a, 1b, 1c, 1d)	23
OAP Rue Tarride (secteur 2)	26
OAP Rue B. Peyron (secteur 3)	29
OAP zone 2AUX (secteur 4)	32
OAP Zone 1AUEa (secteur 5)	33
OAP Zone UCa (secteur 6)	34
OAP sur parcelles de plus de 5000 m ²	36
OAP déplacements doux (secteur 7)	32

PRÉAMBULE

MOBILISATION DE L'OUTIL DE L'OAP SUR LE TERRITOIRE

La commune vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE DE L'OAP

L'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

" Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. "

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les éléments décrits ci-dessous sont des préconisations à prendre en compte lors de la réalisation des aménagements prévus dans les secteurs d'OAP.

DESSERTE EN VOIRIE

Voirie, stationnement et cheminements doux

Les nouvelles voies prévues dans les aménagements des secteurs en OAP seront différenciées selon leurs usages et donc selon l'intensité envisagée des flux. Ces caractéristiques permettent de distinguer deux types de voiries :

- les voiries structurantes
- les voiries de desserte interne.

Afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira d'adapter le gabarit des voiries de façon à créer des espaces sécurisés dédiés à cet usage.

Voie structurante

La voie structurante participe à la structuration viaire communale. Elle est le support principal des flux véhiculés du quartier et du secteur. Le profil de la voie structurante intègre des aménagements piétons de part et d'autre de la chaussée et s'accompagne d'un traitement paysager (alignement d'arbres, ponctuations végétales sous forme de bouquets d'arbres ou massifs, etc.).

Dans tous les cas la composition multistrate (comprenant une strate herbacée, arbustive et arborée) sera privilégiée.

Des stationnements peuvent être intégrés en bordure de chaussée. Dans ce cas ils seront interrompus de masses végétales.



Exemple de voie structurante avec cheminement doux et stationnements végétalisés

Voie desserte interne

La voie de desserte a pour principe de compléter la trame viaire communale. Elle fait partie du réseau de voies secondaires. Cette voie peut constituer la voie principale du projet ou desservir une partie de l'opération.

L'emprise dédiée à la voie doit être adaptée à la fréquentation du secteur. Suivant le principe de circulation proposé, elle pourra être à double sens ou sens unique.

Dans tous les cas, un cheminement piéton sera aménagé pour garantir la continuité piétonne au sein du secteur. La voie et le cheminement piéton s'accompagneront de végétation, sous différentes formes, garantissant certaines qualités d'ambiances.

La voie de desserte pourra prendre également la forme d'une voie partagée. Ce profil est adapté pour une vie de quartier résidentiel, il met l'accent sur la qualité de vie. Les différents modes de déplacement sont traités de manière simultanée en privilégiant l'animation piétonne, tout en répondant à la demande de stationnement et en participant au renforcement de la présence de la nature en milieu urbanisé.

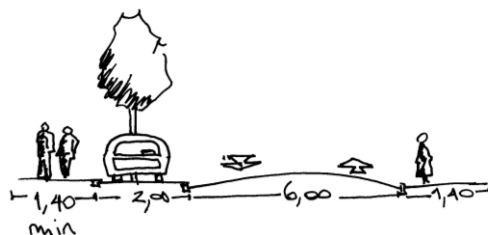


Illustration de principe pour une voie à double sens

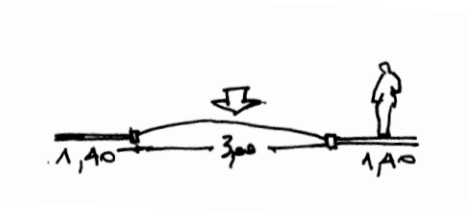


Illustration de principe pour une voie à sens unique



Exemple de voie partagée

Cheminements doux

Afin de promouvoir les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira de favoriser l'aménagement des parcours continus, espaces exclusivement réservés aux modes doux qui devront être clairement identifiés dans la trame urbaine. Ces espaces nécessitent d'être ouverts au public afin de participer à la trame douce urbaine.

Ces liaisons douces à créer doivent être suffisamment dimensionnées pour leur usage à venir. Les cheminements doux peuvent être soit des liaisons douces qui participent au maillage urbain (il sera privilégié une largeur de l'ordre de 3 mètres hors aménagement paysager), soit des continuités douces correspondant à un gabarit de type trottoir (de l'ordre de 1,50 mètre minimum hors aménagement paysager).

Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

Différents types d'aménagement sont possibles pour identifier ces espaces et les rendre plus agréables aux usagers grâce à des accompagnements paysagers (arbres isolés, arbres en bouquet, arbustes, etc.) et/ou à l'utilisation du mobilier urbain.

En cas de traversée par une voie véhiculée, des dispositifs de sécurité seront nécessaires.



Exemple de cheminement doux associé aux voies

Aires de stationnement

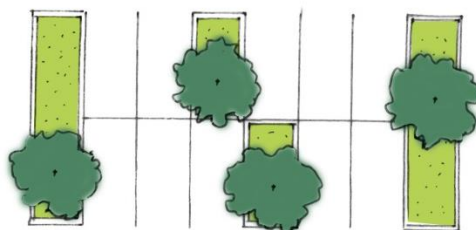
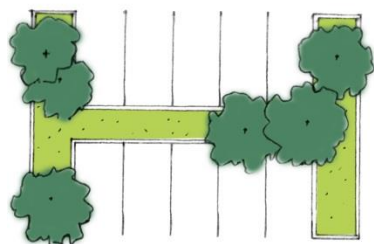
Les stationnements devront être intégrés dans l'emprise de l'opération.

Le principe de stationnement mutualisé est favorisé pour toute opération et particulièrement dans le cadre d'opération mixte (habitat, commerces/équipement public). Le principe développé est l'organisation des stationnements par poches directement connectées aux voies de desserte et reliées aux habitations par des venelles.

Chaque poche ou espace de stationnement sera végétalisé en privilégiant les compositions multistrates. Un accompagnement paysager sera également nécessaire le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives.

Les aires de stationnement doivent pouvoir s'intégrer de manière harmonieuse avec le maillage d'espaces publics et communs. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante et qu'ils soient accompagnés d'aménagements paysagers. Ils seront végétalisés et arborés et développeront plusieurs strates végétales.

Les arbres seront implantés sur des surfaces de pleine terre, végétalisées, confortables (de l'ordre d'environ 2 mètres minimum).



Principes de végétalisation des stationnements

L'usage de matériaux perméables sera privilégié. Les matériaux devront être compatibles avec l'usage et la fréquentation.



Bandes enherbées et stationnement avec système alvéolaire

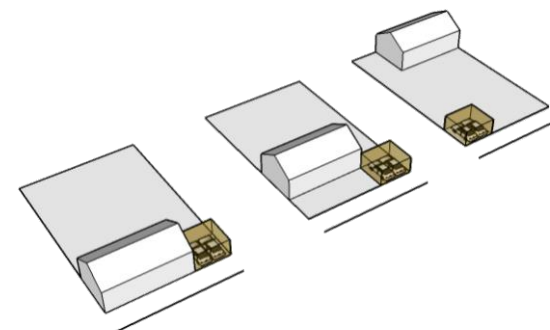


Stabilisé



Système alvéolaire & graviers

Lorsque des garages sont créés, ils devront être conçus de manière à constituer, par leur lien direct avec la rue, un élément d'animation et de composition de celle-ci. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.



COMPOSITION URBAINE

Optimisation du foncier garantissant l'évolutivité

L'implantation doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Bien réfléchie, elle peut :

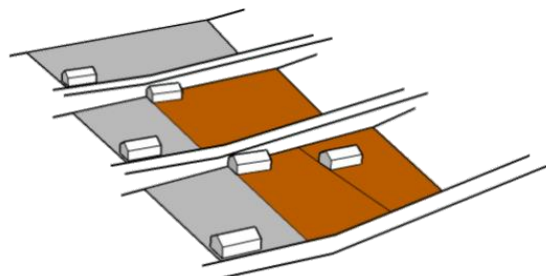
- Contribuer à améliorer les performances énergétiques et lumineuses des logements.
- Économiser l'espace tout en dispensant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Éviter la banalisation des paysages.
- Améliorer la qualité de vie des habitants et l'évolution de leurs besoins.

Pour prendre en compte en permanence l'évolutivité de la parcelle, l'implantation du bâti doit permettre d'optimiser l'espace potentiel à bâtir et d'éviter de créer des espaces inutilisables. Le bâti devra donc être favorisé au plus proche des limites parcellaires (selon les conditions de prospects définis au règlement). Il est également important de penser le recul par sa fonction présente ou future (stationnement, terrasse, jardin de devant, passage pour desservir l'arrière de la parcelle, etc.).

Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire de l'ombre. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.

Afin d'inciter la réflexion sur l'évolution de la parcelle, des objectifs de densité sont proposés pour chaque secteur.

Plus qu'une règle, il s'agit de proposer une base de réflexion, tout en restant au cas par cas flexible et cohérent avec l'évolution globale du secteur. Il s'agit d'une incitation à rationaliser du foncier.



Évolution d'une parcelle bâtie

Orientation climatique comme principe d'implantation

L'analyse des formes urbaines traditionnelles permet de mettre en évidence que généralement, la façade principale de l'habitation s'oriente au Sud ou au Sud-Est. Cette forme d'implantation procède d'une recherche de l'ensoleillement optimum pour le logement. Le bâtiment s'ouvre au Sud, Sud-Est afin de bénéficier d'un maximum d'apports solaires passifs en hiver. Quant à la façade Nord, elle comporte peu d'ouvertures pour limiter les déperditions de chaleur en hiver. La compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

L'implantation en fonction de l'orientation solaire est moins systématique que dans le centre où les voies et les places commandent l'implantation des bâtiments qui se mettent en scène par rapport à l'espace public.

L'orientation au Sud est privilégiée. Les bâtiments sont alors calés sur la lisière au Nord, sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser les parcelles, en offrant un maximum d'espace extérieur.

Espaces diversifiés multifonctionnels (espace paysager, aires de jeux, de liaison)

Dans le cadre d'opérations denses, la création d'espaces de vie collectifs est importante afin de favoriser la vie de quartier.

Ces espaces peuvent prendre des formes diverses : aire de jeux pour enfants, espace de détente en appui d'un mail piéton, jardins partagés, placette, etc.

Les espaces libres plantés devront accueillir des aires de jeux et de loisirs. Dans ces espaces, la plantation d'arbres et d'ensemble végétaux sera renforcée.

Ces espaces seront aménagés soit au cœur des secteurs, en accroche avec un quartier existant, en continuité d'un espace existant, sur un espace déjà collectif, mais peu qualitatif. Il sera évité la réalisation d'espaces communs sur des espaces résiduels, ceux-ci ne seront pas utilisés. Le dimensionnement de ces espaces doit être adapté à l'usage qui lui est destiné.

Afin que les ensembles de constructions nouvelles constituent de véritables quartiers qui participent pleinement à la vie du village, il est important de créer des liaisons entre les espaces publics existants et de favoriser les espaces communs de qualité aux abords des constructions. La poursuite ou la création de ce maillage permettra de soutenir l'appropriation collective des espaces extérieurs et favoriser la vie de quartier.



Principes d'espace collectif ou d'espace public

Ambiances

La composition volumétrique doit permettre de donner du rythme pour une bonne insertion dans le tissu urbain. Pour les typologies d'habitat groupé, superposé, le rythme donné par les façades en alternant le plein (bâti) et le vide (jardin, espace commun) est une manière de construire une silhouette d'un morceau de bourg.

Pour la typologie habitat collectif, il sera favorisé une volumétrie non monolithique. Pour cela, différents dispositifs peuvent être mis en œuvre : variation des hauteurs avec un dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade par exemple.

Dans le cas d'une opération groupée, le traitement différencié des façades est privilégié. L'utilisation de couleurs et matériaux variés devra être cohérente avec la volumétrie générale. Les dispositifs tels que casquette, brise-soleil, balcons permettent d'animer la façade.

FORME URBAINE

La réussite d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat est la résultante d'une bonne intégration avec le tissu urbain avoisinant, autant le maillage de déplacements (viaires et doux), que les formes urbaines jouent un rôle décisif dans cette intégration. La densité des constructions présentes sur le secteur suppose la réalisation de formes urbaines cohérentes avec l'entourage.

Exemple de densité faible

L'habitat individuel isolé correspond à la typologie "maison" avec jardin. Il est réalisé de manière indépendante sur une parcelle. Dans ce cas, il sera évité l'implantation au centre de la parcelle.

Des densités inférieures à 15 logements par hectares applicables uniquement dans la zone UCa.

Exemple de densité moyenne

Habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé regroupe :

- l'habitat individuel continu correspondant aux ensembles de maisons de ville en bande mitoyennes et quasiment continues par rapport à l'espace public et
- l'habitat individuel discontinu définissant des maisons implantées plus librement.

Les implantations en limite de propriété et les mitoyennetés seront privilégiées afin d'économiser le foncier et d'anticiper les mutations futures.

Habitat de type superposé

La mise en œuvre de logements de type maison superposée permet une densité plus importante tout en conservant les fonctions liées aux maisons individuelles. Le principe est la superposition de ces fonctions : entrée individualisée, espace extérieur par logement, etc. Cette typologie permet de varier la taille des logements.

Cette forme doit s'inscrire dans une ambiance de quartier, et être accompagnée d'aménagements d'espaces communs et/ou publics.

Une densité de 20 à 30 logements par hectares est applicable dans la zone AU, UB et UBa.

Exemple de densité élevée

Habitat collectif

L'habitat collectif regroupe tout type d'immeubles accueillant plusieurs logements. Les formes urbaines proposées devront ménager des variations dans les volumes ainsi que des percées visuelles. La double orientation est privilégiée.

Habitat regroupé en plot

L'habitat en plot regroupe 4 logements dont l'entrée est individuelle et chaque logement possède son espace extérieur. Le plot permet d'optimiser le foncier tout en préservant l'intimité de chacun. Les logements sont par ailleurs mono-orientés, il est de ce fait nécessaire de rechercher l'implantation optimale pour obtenir la meilleure orientation. Le stationnement est mutualisé sur la parcelle pour offrir un espace extérieur confortable.

Une densité de 80 à 100 logements par hectares est applicable dans la zone UA.

COMPOSITION PAYSAGÈRE

Inscription dans le contexte paysager

Les caractéristiques du site telles que la topographie, le parcours de l'eau, la présence de végétation ou de motifs paysagers, les vues permises, etc. sont autant d'éléments à considérer pour concevoir l'opération afin d'inscrire l'opération dans son contexte et de maintenir les qualités intrinsèques du site.

Trame végétale et naturelle

La végétation en place sera préservée autant que possible. Elle participera ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération et assurera son insertion dans le site. En s'appuyant sur les arbres existants, le projet dévoilera une structure végétale déjà bien constituée et lisible dès sa livraison. Le projet tirera parti de la végétation existante : espace commun organisé autour d'un arbre, etc. La préservation des arbres nécessite une mise à distance des bâtiments. Il est préconisé que cette dernière soit au moins égale à la dimension du houppier de l'arbre (le houppier est la partie de l'arbre constituée du feuillage et de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc).

La plantation de végétation s'inscrira en prolongement de l'existant sur site ou à proximité, et utilisera les motifs paysagers en présence (haie champêtre arborée, haie champêtre arbustive parfois taillée, arbres isolés, alignement d'arbres, etc.). La création de haies devra être diversifiée : multi-espèces, multi-strates.

Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique local.

Zones humides

Les zones humides présentent sur les secteurs devront être préservées.

**Inspiration des motifs paysagers existants
pour composer les espaces, structures
paysagères et limites des nouvelles
opérations**

La végétation participe largement au confort des habitants. Les arbres à feuillage caduc sont des alliés indispensables pour le confort. Ils protègent de la chaleur l'été et laissent passer les rayons du soleil en hiver.

Topographie

Pour que le projet s'insère dans son contexte paysager, on veillera à implanter le projet dans le sens de la topographie existante. L'implantation du bâti et des voies suivront tant que possible les courbes de niveau.

Éléments de mémoire

Les éléments de mémoire ou motifs paysagers du site (murs anciens, vergers, parcellaire, etc.) sont constitutifs de l'identité du site et témoignent de son histoire. Ils seront préservés et valorisés autant que possible à travers le projet, afin de l'ancrer dans le territoire vécu et d'animer les mémoires collectives ou individuelles.

Perceptions

Les ouvertures visuelles sur le grand paysage ou les vues vers des éléments bâtis patrimoniaux (église, patrimoine bâti, front bâti ancien, etc.) seront maintenues autant que possible et mises en scène à travers le maintien d'espaces ouverts (recul du bâti pour maintenir un axe de perception), l'aménagement de circulations douces ou de lieux communs dégagant la vue...

Structuration paysagère du secteur

L'aménagement paysager du secteur ne doit pas se résumer à l'aménagement des espaces résiduels. La qualité paysagère de l'opération passe par sa composition et sa structuration paysagère. Le projet d'ensemble s'appuiera sur les structures paysagères existantes (végétation, présence d'eau, patrimoine bâti, etc.) ou développera une structuration du site via la végétalisation des voies d'accès, des circulations douces, des stationnements, des espaces communs ou publics (lieux de rencontre, de détente, etc.), afin de composer les qualités d'ambiances du secteur.

Le maillage des espaces publics ou communs peut constituer une trame paysagère structurante qui contribue autant à servir des enjeux environnementaux (continuité de la trame verte et bleue), qu'à développer des lieux attractifs pour le cheminement quotidien, la détente ou le loisir.

Les éléments techniques, tels que les ouvrages d'assainissement, s'ils sont nécessaires, peuvent être intégrés aux aménagements paysagers et participer ainsi à la structuration paysagère de l'opération. Ils privilégieront des solutions douces intégrées au projet paysager et développant la biodiversité.

Qualité des franges

Franges avec l'espace agricole ou naturel

Le traitement de l'interface entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel, doit permettre de qualifier la perception du bâti depuis cet espace, et inversement de maintenir un accès visuel et physique de l'espace bâti vers l'espace ouvert. Le traitement de la frange entre bâti et non bâti doit être considéré dans l'épaisseur, comme une bande de largeur variable, afin d'assurer la transition entre deux espaces, de façon non rigide.

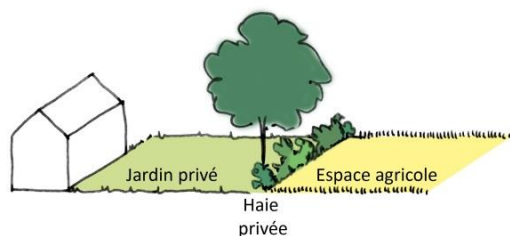
Cet espace de transition pourra être conçu comme un aménagement "technique" paysagé (noue, voie de desserte) soit comme un espace d'agrément, écologique, voire ludique, pouvant accueillir des usages multiples (aire de jeux, espace de détente, verger collectif, jardins partagés, espace sportif, etc.).

Dans le cadre de l'implantation des constructions, il est demandé de favoriser :

- Une mise à distance des constructions vis-à-vis de la frange agricole : une bande végétalisée de pleine terre de l'ordre de 6 mètres minimum comme espace de transition. Les plantations généreuses en lisière sont préconisées (essences adaptées à l'aménagement choisi et au contexte local). Une clôture végétale de faible hauteur ménageant une épaisseur permettant la mise à distance de l'espace privé sera favorisée.
- Un aménagement de l'espace privé : permet de préserver l'intimité en aménageant un jardin constituant ainsi un intermédiaire entre le logement et le grand paysage. Il est recommandé d'aménager les terrasses et abris légers en appui du logement pour permettre un espace de jardin végétalisé.

Franges avec un autre espace bâti

Il importe d'inscrire la nouvelle opération en lien avec les espaces bâtis limitrophes. Ce lien passe par la continuité du réseau viaire et des circulations douces, mais également par le ménagement d'une transition qui peut prendre ou cumuler plusieurs formes : gradation des gabarits bâtis, création de lieux communs qui peut également profiter aux quartiers limitrophes en termes d'images comme d'usages, implantation de jardins en continuité, etc.



Traitement des limites privées/publiques

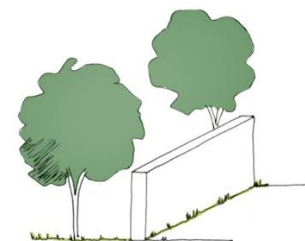
Le dialogue entre espaces publics ou communs et bâtis se joue pour beaucoup à travers les limites, telles que les murets, les clôtures, le végétal, qui viennent définir l'espace, le qualifier et structurer le cadre de vie. Les limites offrent des repères pour l'usager, du confort pour l'habitant et une nécessaire préservation de la sphère privative.

Les limites de type mur ou mur bahut seront préférentiellement accompagnées de végétation, en pied de mur côté espace public et/ou de végétation arbustive ou grimpante côté espace privé, qui participe à la perception depuis la rue. Cette végétalisation, très présente dans les centres anciens ou hameaux, contribue au caractère rural des lieux.

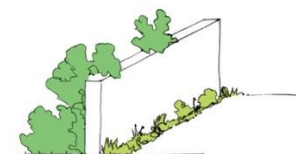
Les limites végétales de type haie associeront différentes essences locales avec une dominante d'essences caduques. Le port libre (non taillé) de la végétation sera privilégié ainsi que le caractère discontinu des haies ménageant quelques transparences ou diversités de perceptions.

Limites végétales

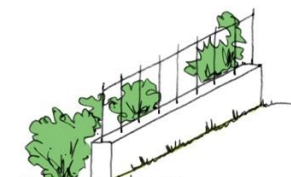
En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures, le cas échéant, seront les plus transparentes possibles (grillage à mouton, ganivelle, etc.) et se fondront dans l'espace qu'elles jouxtent par l'utilisation des motifs végétaux existants (bosquets, haie vive diversifiée, discontinue et non taillée, etc.).



Plantation d'arbres côté privé, au plus proche de la rue



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté public



Plantation arbustive et grimpante côté privé perceptible à travers la grille



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté public

ENVIRONNEMENT COMME PRINCIPE DE CONCEPTION

Constructions économes d'énergie fossile

L'une des principales causes de déperdition thermique d'une construction est la relation entre le différentiel de température entre l'intérieur et l'extérieur. À volume équivalent, les déperditions seront d'autant plus élevées que l'enveloppe du bâtiment sera importante. De ce fait, la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

Prendre en compte la biodiversité en place

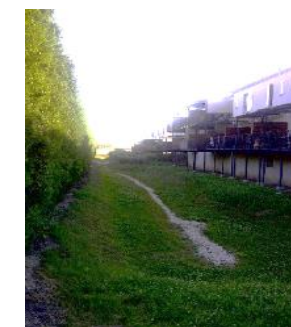
La végétation en place sera préservée autant que possible. La création de haie ou linéaire devra être diversifiée : multi-espèces, multi-strates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique.

Pour les secteurs incluant un corridor écologique, il est important d'éviter de réaliser les travaux en période de nidification, reproduction correspondant aux périodes printanières et estivales.

Anticiper la gestion des eaux pluviales

La gestion de l'assainissement des eaux pluviales est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privatives vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces libres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mis en place de type noue, revêtement perméable pour espaces piétons par exemple.

L'utilisation du bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et optimise le foncier.



Exemples d'aménagements hydrauliques

ÉLÉMENTS A PRENDRE EN COMPTE LORS DES TRAVAUX D'AMENAGEMENTS

L'aménagement numérique

Lors des aménagements de VRD, des fourreaux devront être prévus, permettant d'anticiper l'arrivée de la fibre numérique.

MODALITÉS D'OUVERTURES À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter un ensemble cohérent de terrains.

Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LOCALISATION DES OAP



OAP RUE PELISSIERE (SECTEURS 1a, 1b, 1c, 1d)

Localisation et contexte

Il s'agit d'une OAP multisites localisée à l'Est de la commune. Elle comprend quatre secteurs, reliés par un système viaire existant. L'OAP porte sur 4 zones 2AU.

Les secteurs constituent de vastes espaces interstitiels situés dans le tissu urbain périphérique de la ville.

L'ensemble des infrastructures et des réseaux desservent la zone.

Le réseau de collecte des eaux pluviales en avant des secteurs n'est pas suffisant pour permettre l'ouverture de ces zones immédiatement.

Le réseau viaire du secteur est insuffisant pour permettre une augmentation du trafic. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à une amélioration du réseau viaire.

Trame viaire, stationnement, modes doux

Site 1a

Le site est accessible par la rue Paul Berato au Nord-Ouest. L'aménagement prévoit de créer une voirie interne de desserte en lien avec cette rue. Une liaison viaire vers le site 1b sera également prévue en mobilisant une voie privée existante notamment.

Site 1b

Le site est accessible par la rue Jean Caubet et le chemin de Cantaud. L'aménagement prévoit de créer une voirie interne en lien avec ces 2 rues. Une liaison viaire vers le site 1a sera également prévue. Le lien avec le site 1c sera recherché au travers de la création d'une voie piétonne et cyclable.

Site 1c

Le site est accessible par la rue de la Pélissière.

Site 1d

Le site est accessible par la rue de la Pélissière et connecté au lotissement accessible par la rue Cigarières. L'aménagement prévoit de créer une voirie interne de desserte reliant ces deux rues. Le lien avec le site 1 b sera recherché au travers de la création d'une voie piétonne et cyclable.



LOTISSEMENT EN COURS DE RÉALISATION AU SUD DU SECTEUR 1D

Pour l'ensemble des secteurs

Le raccordement avec le réseau viaire existant devra systématiquement être recherché.

Le stationnement devra être organisé de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés notamment.

Les espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple devront être programmés afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et afin de permettre un rythme du tissu urbain qualitatif.

L'ensemble des nouvelles voies devra être compatible avec les programmes communaux en matière d'accessibilité.

Les haies seront à protéger autant que possible.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les 4 secteurs sont réservés à l'accueil de nouveaux logements et devront respecter des densités allant de 15 log/ha à 20 log/ha. Pour obtenir une telle productivité, les programmes veilleront à proposer une diversité de logements notamment en matière de forme urbaine (logements individuels groupés, logements collectifs, logements intermédiaires).

Les programmes devront permettre de réaliser un parc de logement plus diversifié (logement locatif, logement social, etc.).

Les formes urbaines les plus denses (logements collectifs par exemple) seront implantées autour des espaces collectifs ou publics afin de permettre une structuration du paysage urbain et une bonne gestion des covisibilités entre les bâtiments.

Le maillage du réseau dédié aux déplacements doux devra permettre de créer des espaces supports de lien social favorables aux usages piétons et vélos.

L'implantation des constructions devra favoriser la constitution d'un paysage urbain cadrant la rue afin de créer une véritable ambiance urbaine.

Les haies seront à protéger autant que possible.

L'implantation des voiries devra permettre de desservir les fonds de parcelles des habitations environnantes afin de créer des conditions favorables à une potentielle densification du tissu urbain.



EXEMPLE D'IMPLANTATION POSSIBLE

SURFACE	1a = 0,9 ha ; 1b = 3,1 ha ; 1c = 1,8 ha ; 1d = 1,4 ha
DENSITÉ	Entre 15 logements par hectare et 20 logements par hectare
PROGRAMME	Environ 75 logements individuels et 30 logements collectifs Environ 30 logements sociaux 3 espaces communs de type placette. Plusieurs liaisons piétonnes entre les OAP



Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le secteur est réservé à l'accueil de nouveaux logements et respectera une densité de 20 à 30 log/ha. Pour obtenir une telle productivité, le programme veillera à proposer une diversité de logements notamment en matière de forme urbaine (logements individuels groupés, logements collectifs, logements intermédiaires).

Le programme devra permettre de réaliser un parc de logement plus diversifié (logement locatif, logement social, etc.).

Les formes urbaines les plus denses (logements collectifs par exemple) seront implantées autour des espaces collectifs ou publics afin de permettre une structuration du paysage urbain et une bonne gestion des covisibilités entre les bâtiments.

Le maillage du réseau dédié aux déplacements doux devra permettre de créer des espaces supports de lien social favorables aux usages piétons et vélos.

L'implantation des constructions devra favoriser la constitution d'un paysage urbain cadrant la rue afin de créer une véritable ambiance urbaine.

L'implantation des voiries devra permettre de desservir les fonds de parcelles des habitations environnantes afin de créer des conditions favorables à une potentielle densification du tissu urbain.

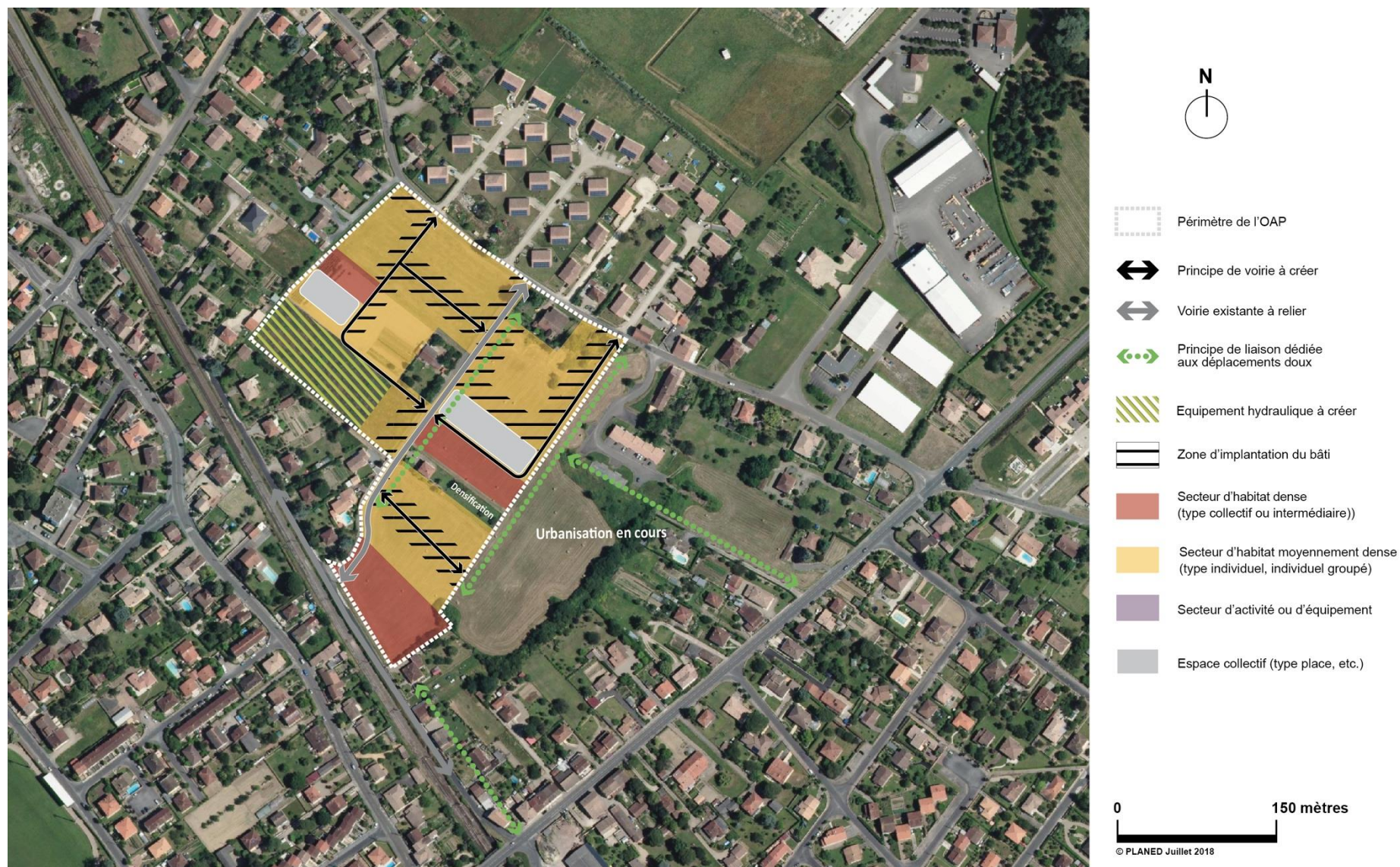
Les haies seront à protéger autant que possible.

Les fossés humides devront être maintenus.



EXEMPLE D'IMPLANTATION POSSIBLE

SURFACE	4,9 hectares
DENSITÉ	Entre 20 logements par hectare et 30 logements par hectare
PROGRAMME	Environ 100 logements au total dont 40 logements collectifs 40 logements sociaux 1 équipement hydraulique de type bassin de rétention Espaces communs de type placette en lien avec les logements denses



OAP RUE B. PEYRON (SECTEUR 3)

Localisation

La zone se localise en contact avec l'entreprise Righini, une maison de retraite et l'ADAPEI.

L'enjeu pour cette zone est de proposer un programme mixte (habitat et activités) qui articulera la diversité du tissu urbain du contexte immédiat. Des articulations au travers d'espaces collectifs pourront être proposées.

Le secteur n'est pas affecté par le PPRT situé à l'Ouest.

Cette zone se présente en extension du tissu urbain existant. L'aménagement de la zone devra prendre en compte les besoins de traitement qualitatif des franges urbaines constituant la lisière avec l'espace agricole.

Trame viaire, stationnement, modes doux

Le site de l'OAP est desservi en son centre par l'avenue Blanche Peyron.

Le raccordement avec le réseau viaire existant devra être recherché.

Le stationnement devra être organisé de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés notamment.

Les espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple devront être programmés afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et afin de permettre un rythme du tissu urbain qualitatif. L'ensemble des nouvelles voies devra être compatible avec les programmes communaux en matière d'accessibilité.

Le maillage de liaisons douces devra être relié au tissu urbain environnant.

Des liaisons douces entre l'EHPAD, l'ADAPEI et les espaces publics de la zone sont prévues. Un lien avec le cœur de ville situé à proximité est proposé.

Autres équipements

Le programme d'aménagement devra comporter un équipement hydraulique adapté au besoin de la zone.

Les voiries devront être positionnées de manière à se superposer avec la servitude de la canalisation de gaz.

Traitement des lisières

Un soin particulier sera porté aux lisières afin de créer des espaces tampons entre zones urbaines et agricoles.

Des zones tampons devront être créées entre les secteurs d'habitat et les secteurs d'activités. Des espaces paysagers sont imposés dans les secteurs d'urbanisation futures afin de ménager un recul suffisant entre les espaces à vocation d'activités et à vocation résidentielle.

Les activités implantées devront présenter une compatibilité avec la vocation résidentielle des environs.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le secteur Nord est réservé à l'accueil de nouveaux logements et respectera une densité de 20 à 30 log/ha. Pour obtenir une telle productivité, le programme veillera à proposer une diversité de logements notamment en matière de forme urbaine (logements individuels groupés, logements collectifs, logements intermédiaires).

Le secteur au Sud de la rue Blanche Peyron sera dédié aux activités.

Le programme devra permettre de réaliser un parc de logement plus diversifié (logement locatif, logement social, etc.). Les formes urbaines les plus denses (logements collectifs par exemple) seront implantées autour des espaces collectifs ou publics afin de permettre une structuration du paysage urbain et une bonne gestion des covisibilités entre les bâtiments.

Le maillage du réseau dédié aux déplacements doux devra permettre de créer des espaces supports de lien social favorables aux usages piétons et vélos. L'implantation des constructions devra favoriser la constitution d'un paysage urbain cadrant les rues afin de créer une véritable ambiance urbaine. L'implantation des bâtiments, au nord devra permettre la création d'un espace tampon entre la zone AU et la zone A.

Les haies et fossés humides seront à protéger autant que possible.



EXEMPLE D'IMPLANTATION POSSIBLE

SURFACE	7,2 ha dont 4,5 ha réservé aux logements
DENSITÉ	Entre 20 logements par hectare et 30 logements par hectare
PROGRAMME	Environ 60 logements individuels et 40 logements collectifs. Environ 30 logements sociaux Environ 2 hectares de surface dédiée aux activités 1 équipement hydraulique de type bassin de rétention 1 espace commun de type placette en lien avec les logements collectifs et le cœur de ville



OAP ZONE 2AUX (SECTEUR 4)

Localisation

La zone au Nord de la commune, au lieu-dit La Tulle.

La parcelle est insérée dans un contexte agricole.

L'enjeu pour cette zone est de proposer un projet de production d'énergie renouvelable. La création d'une usine de méthanisation est programmée.

Le secteur n'est pas affecté par des contraintes liées à un risque. Une ligne électrique traverse la zone en bordure Est.

Cette zone présente des atouts de localisation et de desserte propice à l'émergence du projet.

Trame viaire

Le site de l'OAP est desservi par le rond-point de La Tulle qui articule la RD 120 et la RD 101.

L'ensemble des stationnements seront prévus sur la parcelle. Les accès se feront hors de la RD 120.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les constructions devront comporter un aspect qui permettra une bonne intégration dans le paysage. Les lisières de la zone comporteront des traitements végétalisés d'accompagnement.

Il sera recherché le plus grand éloignement possible par rapport aux habitations environnantes.

Les fossés humides devront être maintenus.



OAP ZONE 1AUEa (SECTEUR 5)

Localisation

La zone se localise à l'Est de la ville, au lieu-dit Ruisseau Cailloux. La parcelle est insérée dans un contexte naturel et agricole.

L'enjeu pour cette zone est de proposer un programme d'équipement d'intérêt collectif et d'installations d'intérêt collectif.

Le secteur n'est pas affecté par des contraintes liées à un risque ou une servitude d'utilité publique.

Cette zone présente des atouts de localisation et de desserte propice à l'émergence d'équipements. Le terrain est communal.

Trame viaire

Le site de l'OAP est desservi par la rue de la Tronce qui rejoint le centre de loisirs de Bugassat.

L'ensemble des stationnements seront prévus sur la parcelle. Les accès se feront hors de la rue de la Tronce.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les constructions devront comporter un aspect qui permettra une bonne intégration dans le paysage. Les lisières de la zone comporteront des traitements végétalisés d'accompagnement.

Les haies seront à protéger autant que possible.

Les fossés humides devront être maintenus.



OAP ZONE UCa DE BEAUPUY (SECTEUR 6)

Localisation

La zone se localise au Nord de la ville. Elle comporte de vastes interstices qui font l'objet d'OAP spécifiques. La zone UCa compose le contexte de ces espaces qui accueillent des programmes d'ensemble.

Programme

L'enjeu pour cette zone est d'encadrer l'urbanisation en accord avec les contraintes locales (assainissement individuel, voirie de gabarit réduit, gestion des eaux pluies).

Cette zone présente des parcelles libres qui pourront être mobilisées. La zone UCa accueillera 25 constructions supplémentaires au maximum.

Contrainte

Les problématiques de gestion des eaux pluviales devront être prises en compte dans toute opération d'aménagement afin de ne pas aggraver les dysfonctionnements existants.

Trame viaire, stationnement, modes doux

Le site de l'OAP est desservi par un maillage viaire qui ne permet pas une augmentation du trafic ni des aménagements dédiés aux déplacements doux.

Le raccordement avec le réseau viaire existant devra être recherché.

Le stationnement devra être organisé de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés notamment.

L'ensemble des nouvelles voies devra être compatible avec les programmes communaux en matière d'accessibilité.

Le maillage de liaisons douces devra être relié au tissu urbain environnant et en direction du cœur de ville.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les haies seront à protéger autant que possible.
Les fossés humides devront être maintenus.

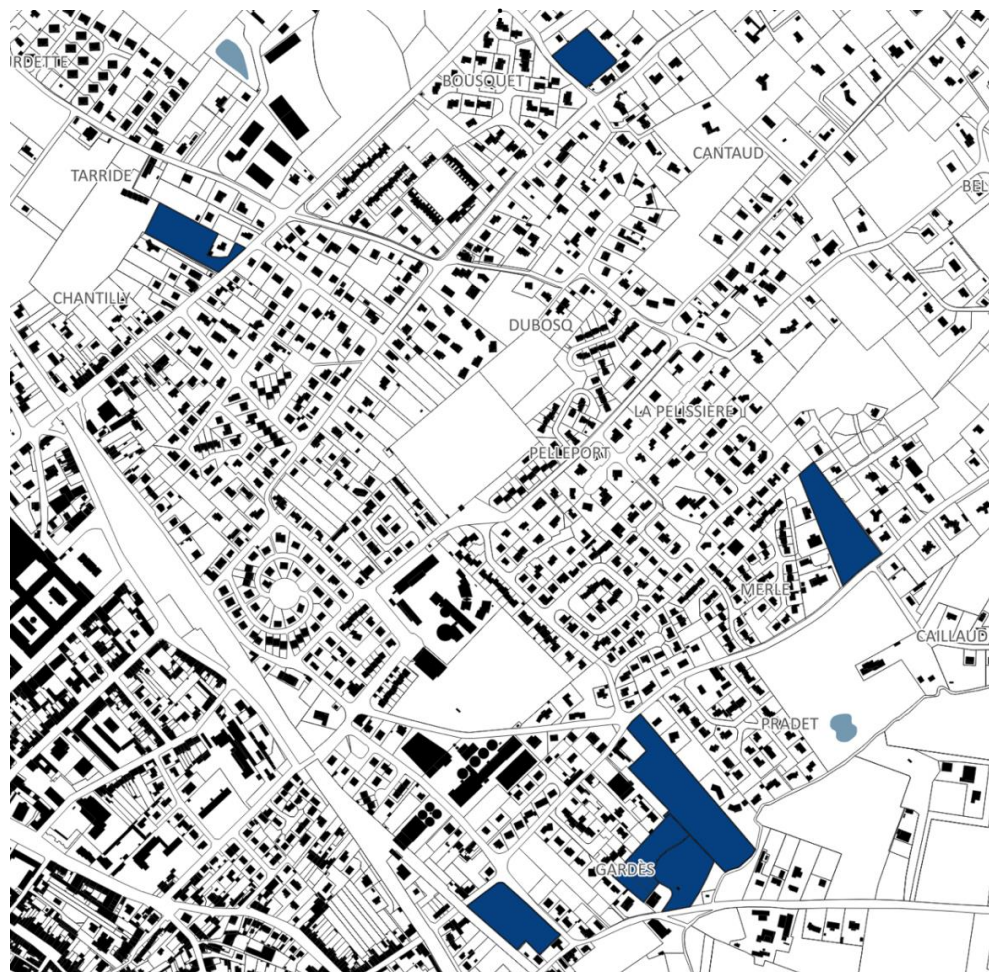


OAP DES PARCELLES DE PLUS 5000 M²

Les principes généraux s'appliquent à toutes parcelles dont la surface est supérieure à 5000 m². Les principes suivants s'appliquent également :

- Organiser l'aménagement sous forme de projet d'ensemble,
- Assurer une densité de 15 à 20 logements / ha. Possibilité d'augmenter la densité à 43 logements/ha sous condition que les logements supplémentaires créés soient des logements sociaux,
- proposer un programme mixte en typologie d'habitat et en taille de logements,
- créer des articulations au travers d'espaces collectifs ou publics de type placettes, etc.
- prendre en compte les besoins de traitement qualitatif des franges urbaines constituant la lisière avec l'espace agricole,
- raccorder le réseau viaire existant,
- organiser le stationnement de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés,
- programmer des espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et afin de permettre un rythme du tissu urbain qualitatif,
- assurer aux nouvelles voies la compatibilité avec les programmes communaux en matière d'accessibilité,

- créer un maillage de liaisons douces relié au tissu urbain environnant,
- prévoir les équipements hydrauliques adaptés au besoin de la zone.



LOCALISATION DES PARCELLES OBJET DE L'OAP

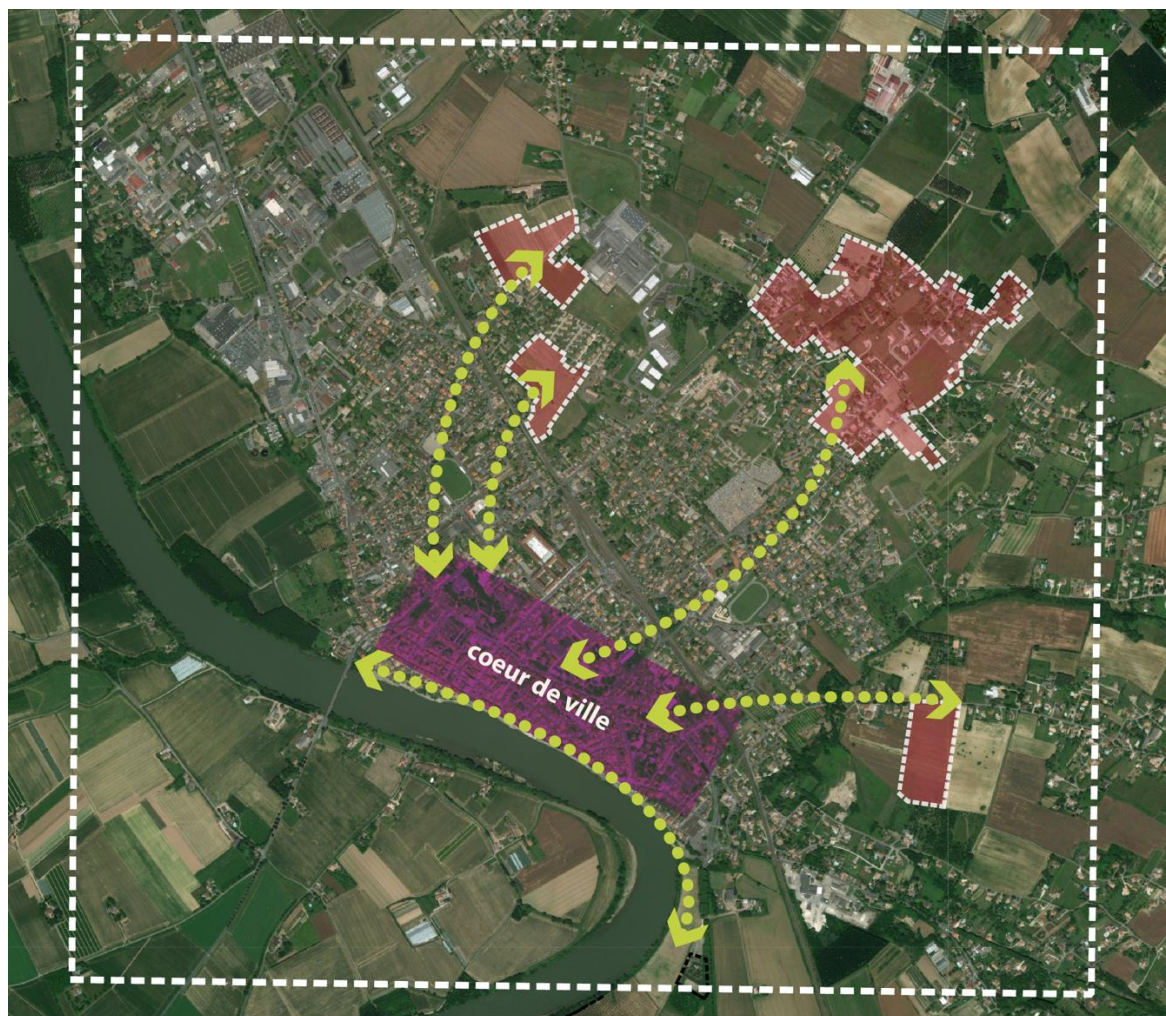
OAP DÉPLACEMENTS DOUX (SECTEUR 7)

L'orientation porte sur l'ensemble du centre urbain de Tonneins.

Les aménagements de voiries devront permettre de réaliser un maillage viaire dédié aux déplacements doux cohérents et desservant les principaux lieux de vies et services de la ville.

Les aménagements seront de types variables en fonction des possibilités techniques que présentent les rues concernées (zones de rencontre, aménagements cyclables, etc.).

Les opérations d'ensembles devront prévoir des liaisons en faveur des déplacements doux vers le cœur de ville afin de permettre une meilleure fréquentation du centre-ville.



Le Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) de **Tonneins**, figurant en annexe du PLU, donne des prescriptions sur l'aménagement des cheminements piétons, des espaces publics et des voiries qu'il est impératif de prendre en compte :



Les cheminements

Les cheminements accessibles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- une bonne signalisation en particulier à destination des malvoyants pour cela il doit présenter des éléments de contraste et être détectable à la canne (les entrées et sorties de parkings pourront être signalées par des revêtements de couleurs contrastées par exemple),
- un sol non meuble et non glissant c'est à dire carrossable, non réfléchissant, et sans obstacle,
- les trous et fentes doivent être inférieurs à 2 centimètres,
- un bon éclairage le long du parcours et au niveau des passages piétons,
- une bonne répartition du mobilier urbain de type banc permettant le fractionnement d'un itinéraire par les usagers se fatiguant rapidement.

De manière générale, une veille sera faite afin de vérifier que les revêtements ne présentent pas de trous trop importants qui constitueraient des obstacles aux déplacements.

Les zones de rencontre

Il s'agit d'une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans la zone de rencontre, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée et bénéficient de la priorité sur les véhicules, qui ne pourront pas stationner. La vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation (panneaux B52 en entrée et B53 en sortie) et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable. Le stationnement est autorisé uniquement sur les emplacements aménagés.

La zone doit présenter une forte connotation piétonne.

La vie sur l'espace public doit y être développée de manière prépondérante.

L'aménagement doit rendre effectif le caractère partagé et induire la réduction de la vitesse à respecter et un nouveau comportement des différents usagers.

Les aménagements cyclables sont à éviter et pour les doubles-sens cyclables il est préférable de privilégier les pictogrammes plutôt qu'une voie dédiée donnant la fausse impression d'une priorité des cyclistes sur les piétons.

Il est conseillé de ne pas réaliser de passage piéton ou de les supprimer et de préférer des éléments de guidage qui rende perceptible la différence entre bande de roulement partagée et espace dédié aux piétons : ressaut, contraste tactile, bande d'éveil de vigilance.

La bande de roulement sera réalisée de préférence en matériaux se distinguant du bitume noir classique pour améliorer la lisibilité pour les véhicules. Elle ne devra pas être surdimensionnée.

La mise en œuvre d'une zone 30

C'est une section ou ensemble de sections de voies constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, la vitesse des véhicules est limitée à 30 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable.

- Une zone 30 n'est pas adaptée hors zone agglomérée.
- L'aménagement doit rendre effectif et induire la réduction de la vitesse.
- Les aménagements peuvent s'accompagner de marquages aux sols.
- La bande de roulement ne devra pas être surdimensionnée.
- La zone dédiée aux vélos doit être bien marquée.