

SAUVETERRE DE GUYENNE



PLU approuvé par D.C.M. du 27 mai 2013
1ère Modification du PLU approuvée par D.C.M. du 12 octobre 2015
2ème Modification du PLU approuvée par D.C.M. du 3 mars 2020

PLAN LOCAL d'URBANISME

3. Orientations d'aménagement et de programmation

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX

Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX

GLOBAL Environnement Ingénierie
Rue Sainte Monique
33 000 BORDEAUX

ATIS, conseil
Z.A. La Gardette – rue du Courant
33 310 LORMONT



A l'issue de la phase diagnostic et de la construction du projet communal, il ressort la nécessité de pérenniser les potentialités d'urbanisation à l'intérieur du chemin de ronde de la bastide. Cet espace est l'un des derniers jardins non encore construit de la ville de Sauveterre. La municipalité maîtrise le foncier. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement afin qu'elle contribue à structurer la ville.

Il s'agit de permettre l'organisation urbaine du secteur. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner les vocations de cette zone urbaine.

1- OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée et structurante du cœur d'îlot à l'intérieur des limites de la bastide.
 - Raccorder les rues René Cassin et Saubotte par la création d'une nouvelle rue.
 - Sécuriser les usages sur cette nouvelle rue.
 - Accompagner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par une rationalisation de la desserte et des réseaux et par l'implantation de nouveaux équipements répondant aux attentes et aux besoins de la population présente et future.
 - Aménager des espaces publics paysagers afin de fédérer les différentes entités bâties dans les zones à vocation d'habitation.
 - Créer des liaisons alternatives à l'usage de l'automobile internes à la bastide.
 - Créer des bandes tampons en bordure du chemin de Ronde (boulevard circulaire autour de la bastide) pour préserver les habitations des nuisances qu'elle peut occasionner.
-
- Structurer et densifier le quartier par la création de nouveaux îlots d'habitat
 - Accompagner l'ouverture de mesures permettant une intégration des constructions futures au site.
 - Créer des liaisons "douces" reliant la place centrale de la bastide, les commerces, les quartiers périphériques, la zone commerciale le long de la RD670 et les équipements tels que le collège.

2- PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

a. Traitement des espaces publics

- Création d'une nouvelle rue, d'une véritable voie de desserte locale suivant les principes suivants :

Créer des voies de desserte avec séparation des différents types de circulation.

Accompagnement paysager.

Aménagement d'espaces publics communs (espace central ou en surlargeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.

- Requalification des voies existantes pour permettre une absorption accrue des flux et des usages de circulation

Une attention particulière est à porter sur l'aménagement des accès créés : création d'emplacements réservés afin d'améliorer la visibilité et la sécurité.

- L'organisation de la future zone à urbaniser à vocation d'habitat doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de vie de qualité :

Création d'une place publique.

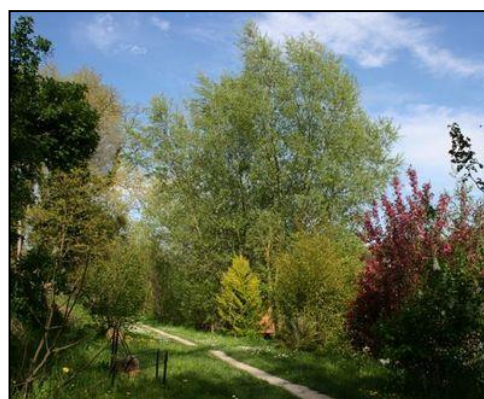
Création des stationnements : la gestion du stationnement doit se faire à la parcelle ou au lot.

Création d'une voie piétonne structurant la zone, qui permettra de relier la place de la République (place centrale de la bastide) à la zone commerciale et au collège.

b. Traitement des espaces plantés

En parallèle des travaux de viabilisation VRD, un préverdissement du quartier devra être envisagé, afin de livrer des lots pré-plantés avec obligation de respecter d'un minimum de surface de l'opération en espace vert :

- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et le chemin de Ronde (tampon végétal).
- Création de deux formes paysagères possibles :
 - une forme arborée en alignement et en rapport avec l'identité viticole (essences de verger à développement moyen (cerisiers, poiriers, *prunus*, pommiers... ornementaux ou productifs),
 - une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureau ...) ou ornementales (viorne, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes.



c. Equipements particuliers existants ou à créer

- La zone est desservie par le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- La zone est desservie par le réseau d'électricité : nécessité de vérification dans la phase opérationnelle de la question du renforcement de la ligne ou l'augmentation de puissance du transformateur ne peuvent être envisagés qu'au regard des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone (chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- La zone sera raccordée au réseau séparatif d'assainissement.
- Sécurisation des différents carrefours d'accès aux zones urbaines de la bastide.
- Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilités pour les personnes handicapées.
- Intégration de nouvelles voies de desserte internes à créer.
- Assurer la défense incendie

d. Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement**Au niveau de la parcelle :**

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

- végétalisation des espaces privatifs,
- utilisation de revêtements poreux.

Traitement des eaux de toiture à l'échelon de la parcelle :

- imposition de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.

Diminuer la production des eaux de ruissellement :

Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage.

- limiter les surfaces imperméables,
- utiliser des revêtements poreux,
- végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés,
- traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier,
- décentralisation des systèmes de traitement.

Ralentir le transit des eaux de ruissellement :

Objectif : allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement depuis leur lieu de production jusqu'à l'exutoire final

- créer des ensembles de haies et de fossés,
- allonger le cheminement de l'eau,
- intercaler des bassins tampons,
- retarder l'écoulement par percolation,
- intercaler des systèmes tampons à la source.

Objectif à atteindre pour les opérations d'ensemble : en aval de la zone d'urbanisation future, le débit d'eau rejeté dans le milieu ne doit pas être supérieur à 3 litres par seconde à l'hectare ($Q \leq 3l/s/ha$).

e. Principales affectations à conforter ou à créer

- Création d'une nouvelle zone à vocation résidentielle
- Intégrer des principes de densité et de typologie de l'habitat de la manière suivante selon l'orientation du terrain et sa topographie.
- Implanter les constructions à l'alignement de la nouvelle rue et des espaces publics à créer.

f. Occupation des sols

Vocation :

- habitation,

- constructions à usage d'annexes,
- équipements publics ou d'intérêt collectif.

g. Voirie et accès

Les voies en impasses sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier et de la bastide.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

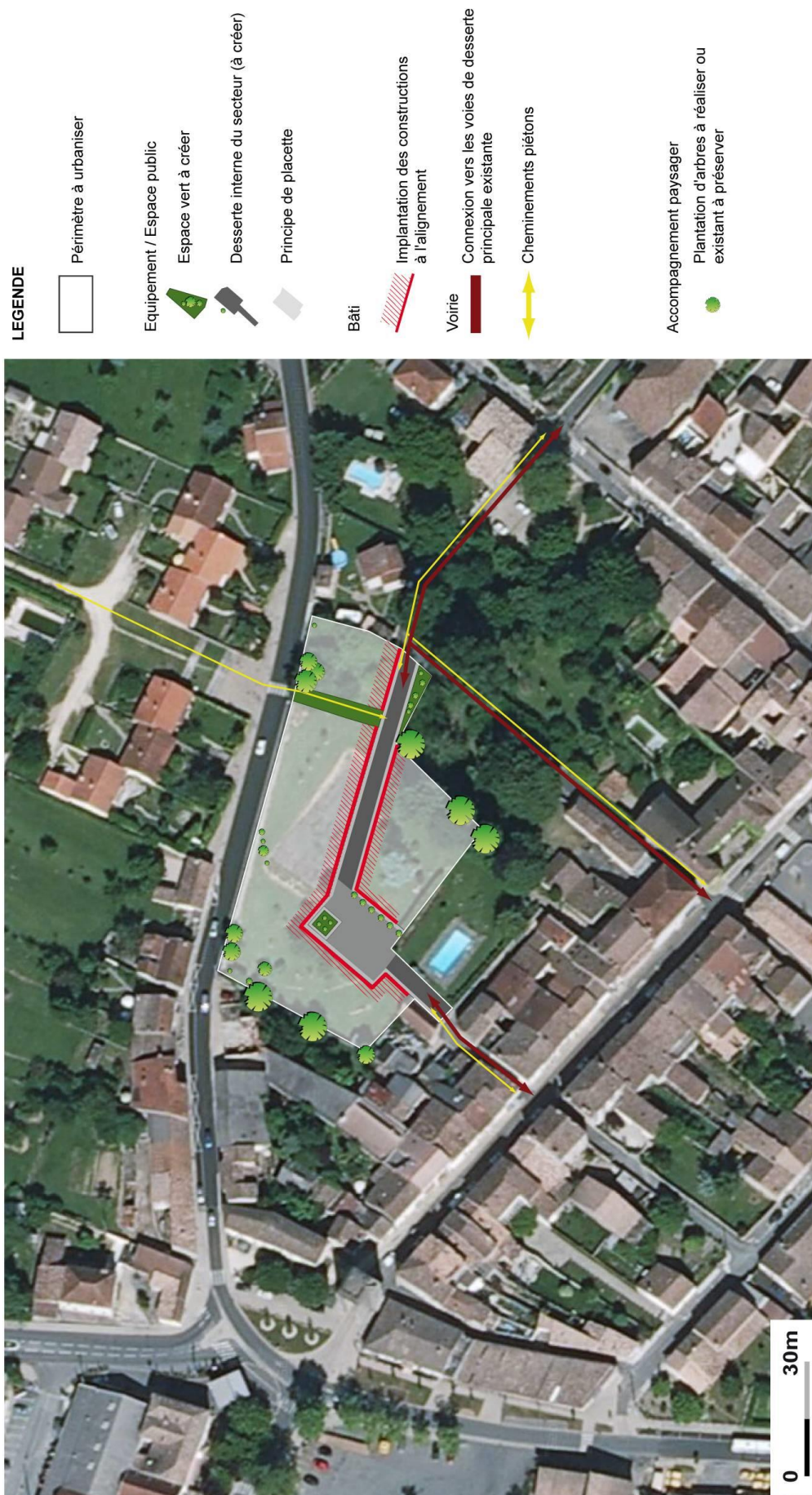
h. Forme urbaine

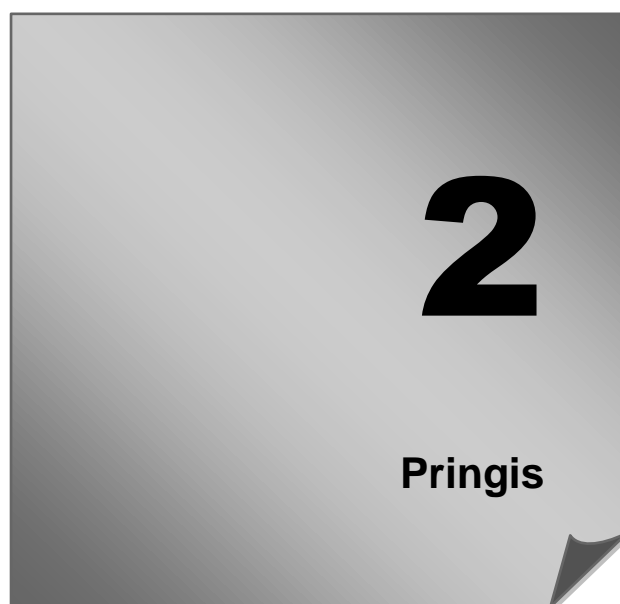
Taille parcelle : néant

Implantation :

ZONE UB EN CŒUR D'ÎLOT :

- alignement des constructions le long des voies publiques et espaces ouverts à la circulation du public.
- implantation des constructions en limites séparatives ou sur une des limites séparatives.
- continuité de façade sur rue afin d'assurer la cohérence du tissu urbain de la bastide : les entrées de garages doivent être traitées afin de marquer la continuité (portails, portes cochères, murs, ...)
- les stationnements doivent être gérés en fonction des besoins sur la parcelle.





A l'issue de la phase diagnostic et de la construction du projet communal, la nécessité de pérenniser les potentialités d'urbanisation à vocation d'activités artisanales et commerciales de Pringis a été mise en évidence. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement.

Il s'agit de permettre l'organisation de cette zone d'activité sur le long terme. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner les vocations des différentes zones :

- Zone 1AUx : à vocation d'activité à court terme

1- OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée et structurante d'une zone d'activités longeant la RD670, en entrée nord de ville.
- Mailler l'organisation viaire de cette zone d'activités en s'appuyant sur la RD670 et la RD 671 comme réseau primaire et en particulier la voie communale XX comme réseau secondaire.
- Identifier et hiérarchiser la structure urbaine de ce quartier d'activités.
- Sécuriser les accès à ce nouveau quartier d'activités.
- Matérialiser un espace public aménagé et convivial en articulation avec l'axe principal de la RD670
- Accompagner l'ouverture à l'urbanisation par l'implantation de commerces et de nouvelles entreprises répondant aux besoins d'emploi de proximité de la population présente et future.
- Accompagner l'ouverture de nouveaux axes de desserte par des trames arborées et végétalisées dans un souci de meilleure intégration des activités économiques et des espaces dédiés à leur fonctionnement.
- Créer des bandes tampons en bordure de la zone pour préserver les espaces agricoles et la zone habitée de Pringis des conflits d'usage qu'elle pourrait occasionner.

2- PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

a. Traitement des espaces publics

- Requalification des voies existantes pour permettre une absorption accrue des flux et des usages de circulation.

Une attention particulière est à porter sur l'aménagement des accès créés entre voies de dessertes principales et secondaires afin d'améliorer la visibilité et la sécurité.

- Création d'une voies structurant la zone selon les principes suivants :
Créer des voies de desserte avec séparation des différents types de circulation.
Accompagnement paysager.
Aménagement d'espaces publics communs (espace central ou en surlargeur) et infiltration des eaux pluviales dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.

- L'organisation de la future zone à urbaniser à vocation d'activités doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de qualité :
Création de stationnements.
Création d'une trame paysagère permettant de recueillir et d'évacuer les eaux de pluies.

b. Traitement des espaces plantés

En parallèle des travaux de viabilisation, une trame paysagère doit être mise en place afin d'intégrer les futurs espaces urbanisés.

- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et secteurs habités, naturels et/ou agricoles.
- Création d'une identité paysagère du site, par exemple :

- une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureau ...) ou ornementales (viorne, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes.

c. Equipements particuliers existants ou à créer

- La zone est desservie par le réseau d'adduction en eau potable.
- La zone est desservie par le réseau d'électricité.
- La zone sera raccordée à l'assainissement collectif.
- Sécurisation des différents carrefours d'accès aux zones urbanisables.
- Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilités pour les personnes handicapées.
- Intégration de nouvelles voies de desserte.
- Améliorer la défense incendie de ce secteur : mise en place d'un emplacement réservé afin d'implanter un système complémentaire de défense incendie.

d. Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement

Au niveau de la parcelle :

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

- végétalisation des espaces privatifs,
- utilisation de revêtements poreux,

Traitement des eaux de toiture à l'échelon de la parcelle :

- imposition de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.

Diminuer la production des eaux de ruissellement :

Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage.

- limiter les surfaces imperméables,
- utiliser des revêtements poreux,
- végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés,
- traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier,

Ralentir le transit des eaux de ruissellement :

Objectif : allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement depuis leur lieu de production jusqu'à l'exutoire final

- créer des ensembles de haies et de fossés
- allonger le cheminement de l'eau,
- intercaler des bassins tampons,
- retarder l'écoulement par percolation,
- intercaler des systèmes tampons à la source.

Objectif à atteindre pour les opérations d'ensemble : en aval de la zone d'urbanisation future, le débit d'eau rejeté dans le milieu ne doit pas être supérieur à 3 litres par seconde à l'hectare ($Q \leq 3\text{l/s/ha}$).

e. Principales affectations à conforter ou à créer

- Création d'une nouvelle zone mixte à vocation de commerces et à vocation d'activités.
- Intégrer des principes de densité et de typologie des constructions de la manière suivante selon l'orientation et à la topographie du terrain.

f. Occupation des sols

Vocation :

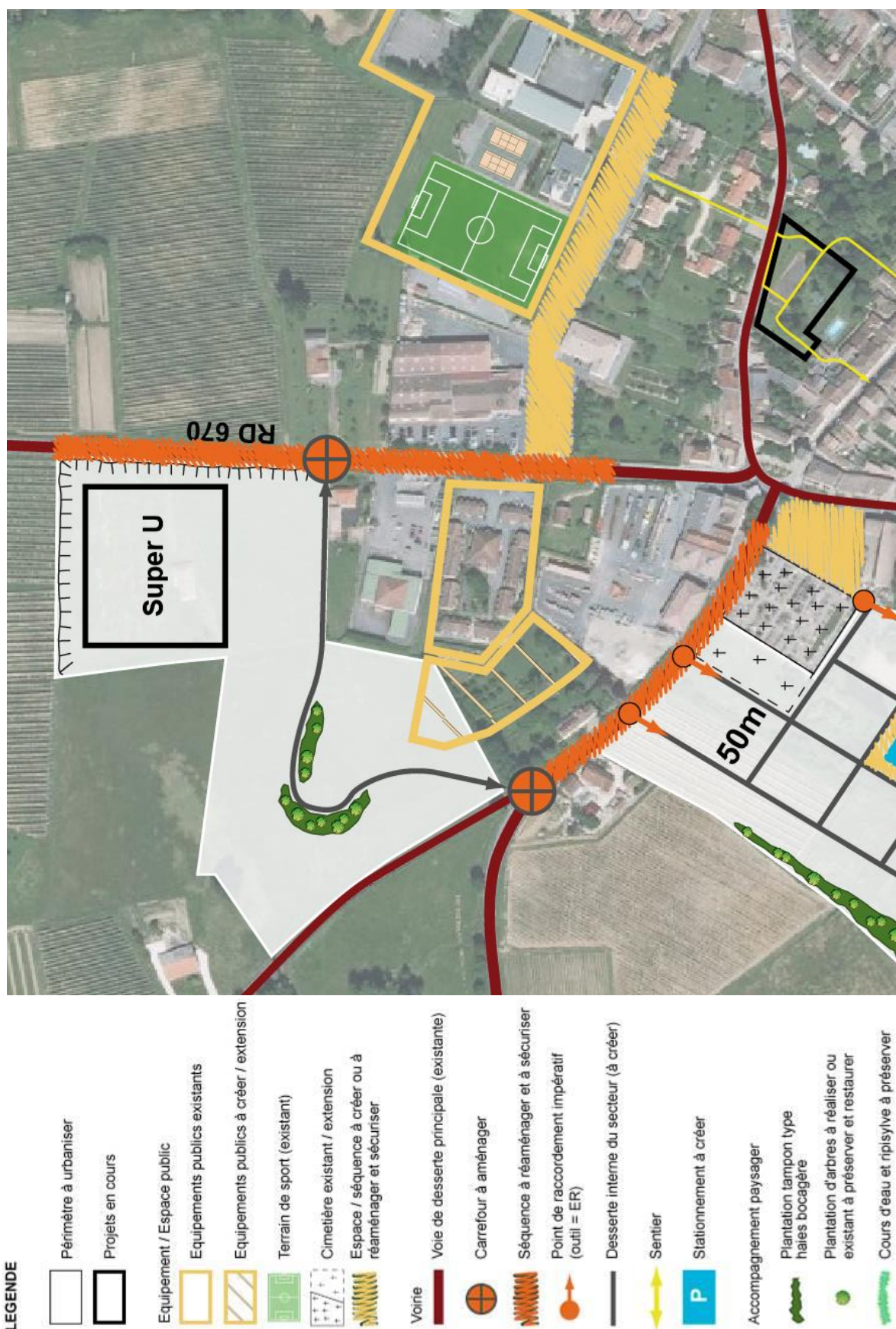
- activités artisanales, de commerces, de bureaux
- hébergement hôtelier

g. Voirie et accès

Un seul accès sera créé sur la RD670 au niveau de la limite entre la zone d'activités existante et la zone 1AUx.

L'intersection entre le RD670 et la voie de desserte de la future zone d'activité devra être aménagée de façon à sécuriser le flux de véhicules générés par la nouvelle zone commerciale.

Les voies en impasses sont proscrites. Des systèmes de bouclage sont prescrits, comme indiqué dans le schéma de principe, pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.



Modification et complément de l'OAP n°2 de Pringis du PLU actuel.

1.1.1. Présentation du site

Cette OAP vient compléter l'OAP n°2 de « Pringis » (qui a pour objet de développer une zone d'activités en deux phases).

Cette OAP constitue une extension urbaine à l'ouest de la Bastide de Sauveterre de Guyenne, dans la continuité de l'enveloppe urbaine, le long de la RD671. Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle des logements sont autorisés dans la continuité de la RPA de Pringis.

Le site de Pringis doit permettre la réalisation d'une opération se composant

- d'une résidence intergénérationnelle de 36 logements,
- de 6 logements sociaux,
- et de 5 logements T4.

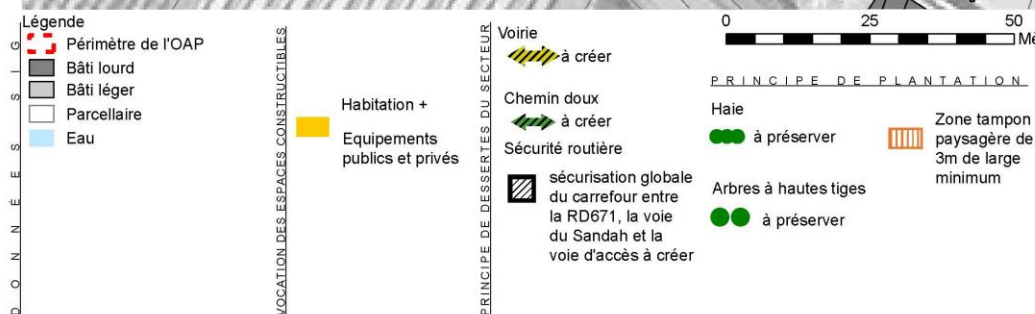
Le site est accessible depuis la RD671 à l'ouest qui permettra de le desservir facilement par les transports en commun. De plus, un autre accès depuis la RD670 est possible mais ne sera qu'une desserte secondaire piétonne et cyclable permettant de sécuriser les déplacements doux depuis les zones urbaines de Sauveterre et en évitant le bord de la RD671.

Le site est constitué d'un jardin. Dans la PLU approuvé, le site était classé en zone d'équipement. La modification n°2 permet de transformer cette zone urbaine à vocation d'équipement (UE) en zone à vocation d'habitat pour favoriser la réalisation de l'opération en continuité de la RPA de Pringis.

Situé à proximité de la bastide et des équipements publics, des commerces et des services, le site est inclus dans l'enveloppe urbaine de la bastide, à l'interface entre le tissu urbain sur ses franges Nord, Est et Sud, mais également des espaces agricoles à l'ouest.

L'objectif de l'OAP est donc d'optimiser l'utilisation de cet espace résiduel non bâti pour la construction de cette opération de logements afin de ne pas étendre la zone constructible sur des espaces agricoles et préserver les espaces agricoles naturels et forestiers.

1.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



1.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est de réaliser une opération de logements
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est d'environ 4600 m², c'est-à-dire d'intégralité de la surface des terrains sur lesquels l'opération de résidence intergénérationnelle et de logements se développent (terrains AW175 et AW173).
- Sur l'ensemble du site, seront privilégiées les hauteurs en R+2, au maximum.
- Le schéma de voirie peut présenter une hiérarchie des voiries de desserte du site.
- La desserte interne du site sera réalisée en s'appuyant sur un système en impasse depuis la RD671, permettant d'assurer d'une part une circulation privée en double sens et d'autre part une circulation piétonne sur un espace partagé.
- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampon, des espaces verts pouvant accueillir des équipements, des installations ou encore des espaces verts naturalistes.
- Les espaces verts à créer pourront accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures, ..., mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention.
- Sur l'ensemble du site, l'interface avec la zone agricole de 3m minimum doit être maintenue en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et planté afin d'éviter le contact direct avec la zone agricole. La haie de bourrage existante et épaisse (alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges) en limite avec la zone agricole doit être préservée.
- Un cheminement doux piéton et cyclable doit être aménagé depuis la RD 670, constituant un accès secondaire au site et aux futurs logements afin de sécuriser les déplacements des personnes et d'éviter les déplacements piétons le long de la RD671.

1.1.4. Programmation et condition d'équipement

- La sécurisation globale du carrefour entre l'emprise publique à créer desservant le site et l'accès depuis la RD671, en intégrant la voie du « Sandah » et un éventuel aménagement le long de la route départementale.
- Le pétitionnaire devra produire une étude de sécurité spécifique intégrant les contraintes de visibilité et de sécurité.
- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra assurer la défense incendie interne à la zone.
- L'ensemble des opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site.
- Cette zone est soumise à l'aléa fort retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans cette orientation d'aménagement et de programmation, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

3

Lafon de Médouc

A l'issue de la phase diagnostic et de la construction du projet communal, la nécessité d'ouvrir de nouvelles potentialités d'urbanisation à vocation d'activités économiques en complément de la zone d'activités de Gabachot a été mise en évidence. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement.

Il s'agit de permettre l'organisation de cette zone d'activité sur le long terme. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner les vocations des différentes zones :

- Zone 1AUy : à vocation d'activité à court terme

1- OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée et structurante d'une zone d'activités longeant la RD671, en complément de la zone d'activités de Gabachot.
- Mailler l'organisation viaire de cette zone d'activités en s'appuyant sur la RD671 comme réseau primaire.
- Accompagner l'ouverture à l'urbanisation par l'implantation de nouvelles entreprises répondant aux besoins d'emploi de proximité de la population présente et future.
- Accompagner l'ouverture de nouveaux axes de desserte par des trames arborées et végétalisées dans un souci de meilleure intégration des activités économiques et des espaces dédiés à leur fonctionnement.
- Créer des bandes tampons en bordure de la zone pour préserver les espaces agricoles et la zone habitée en limite ouest de la Fon de Médouc des conflits d'usage qu'elle pourrait occasionner.

2- PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

a. Traitement des espaces publics

- Requalification des voies existantes pour permettre une absorption accrue des flux et des usages de circulation.

Une attention particulière est à porter sur l'aménagement des accès créés entre voies de dessertes principales et secondaires afin d'améliorer la visibilité et la sécurité.

- Création d'une voies structurant la zone selon les principes suivants :
Créer des voies de desserte avec séparation des différents types de circulation.
Accompagnement paysager.

Aménagement d'espaces publics communs (espace central ou en surlargeur) et infiltration des eaux pluviales dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.

- L'organisation de la future zone à urbaniser à vocation d'activités doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de qualité :

Création de stationnements.

Création d'une trame paysagère permettant de recueillir et d'évacuer les eaux de pluies (noues par exemples).

b. Traitement des espaces plantés

En parallèle des travaux de viabilisation, une trame paysagère doit être mise en place afin d'intégrer les futurs espaces urbanisés.

- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et secteurs habités, naturels et/ou agricoles.
- Création d'une identité paysagère du site, par exemple :
 - une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureau ...) ou ornementales (viorne, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une

diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes.

c. Equipements particuliers existants ou à créer

- La zone est desservie par le réseau d'adduction en eau potable cependant un renforcement de la canalisation de 160 de diamètre depuis le carrefour de Gabachot le long de la RD671. La desserte interne sera assuré par le maître d'ouvrage (communauté de communes du Sauveterrois)
- La zone est desservie par le réseau d'électricité : cependant le renforcement du réseau est nécessaire depuis la zone de Gabachot (ligne haute tension et transformateur à créer).
- La zone ne sera pas raccordée au réseau d'assainissement collectif : l'assainissement sera de type individuel.
- Sécurisation des différents carrefours d'accès aux zones urbanisables : un seul accès à la zone depuis la RD671.
- Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilités pour les personnes handicapées.
- Intégration de nouvelles voies de desserte.
- La zone est desservie par le réseau de communications électroniques (fibre optique).
- Développer la défense incendie : implantation de 2 poteaux d'incendie et d'une bâche de 120m3.

d. Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement

Au niveau de la parcelle :

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

- végétalisation des espaces privatifs,
- utilisation de revêtements poreux,

Traitement des eaux de toiture à l'échelon de la parcelle :

- imposition de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.

Diminuer la production des eaux de ruissellement :

Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage.

- limiter les surfaces imperméables,
- utiliser des revêtements poreux,
- végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés,
- traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier,

Ralentir le transit des eaux de ruissellement :

Objectif : allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement depuis leur lieu de production jusqu'à l'exutoire final

- créer des ensembles de haies et de fossés
- allonger le cheminement de l'eau,
- intercaler des bassins tampons,
- retarder l'écoulement par percolation,
- intercaler des systèmes tampons à la source.

Objectif à atteindre pour les opérations d'ensemble : en aval de la zone d'urbanisation future, le débit d'eau rejeté dans le milieu ne doit pas être supérieur à 3 litres par seconde à l'hectare ($Q \leq 3\text{l/s/ha}$).

e. Principales affectations à conforter ou à créer

- Création d'une nouvelle zone à vocation d'activités.
- Intégrer des principes de densité et de typologie de l'habitat de la manière suivante selon l'orientation du terrain.

f. Occupation des sols

Vocation :

- activités artisanales, de bureaux et industrielles
- hébergement hôtelier

g. Voirie et accès

Les voies en impasses sont proscrites. Des systèmes de bouclage sont prescrits, comme indiqué dans le schéma de principe, pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.





A l'issue de la phase diagnostic et de la construction du projet communal, il ressort la nécessité de pérenniser les potentialités d'urbanisation du quartier de Castagnet dans la continuité de la bastide. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement afin qu'elle contribue à structurer la ville.

Il s'agit de permettre l'organisation urbaine du secteur. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner les vocations des différentes zones :

- Zone 1AU : à vocation d'habitat à court terme
- Zone 2AU : à vocation d'habitat à long terme.

1- OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée et structurante d'un grand îlot le long de la RD 671, en entrée ouest de ville.
- Raccrocher les deux franges de part et d'autre du chemin de Ronde.
- Mailler l'organisation viaire de cette zone à vocation d'habitat en s'appuyant sur la RD671 et le chemin de Ronde comme réseau primaire.
- Sécuriser les usages autour de la RD 671 et du Chemin de Ronde, en aménageant des traversées par séquences.
- Identifier et hiérarchiser la structure urbaine de ce quartier résidentiel en s'appuyant sur le tracé des rues de la bastide (plan quadrillé orienté nord-sud et Est-Ouest).
- Sécuriser les accès à ce nouveau quartier d'habitation
- Développer une place publique clairement identifiable et structurant le cœur de quartier.
- Matérialiser un espace public aménagé et convivial.
- Accompagner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par une rationalisation de la desserte et des réseaux et par l'implantation de nouveaux équipements répondant aux attentes et aux besoins de la population présente et future.
- Aménager des espaces publics paysagers afin de fédérer les différentes entités bâties dans les zones à vocation d'habitation.
- Créer des liaisons alternatives à l'usage de l'automobile internes vers la bastide.
- Structurer et densifier le quartier par la création de nouveaux îlots d'habitat
- Accompagner l'ouverture de mesures permettant une intégration des constructions futures au site.
- Créer des bandes tampons en bordure de la zone pour préserver les espaces agricoles et la zone habitée de Castagnet des conflits d'usage qu'elle pourrait occasionner.

2- PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

a. Traitement des espaces publics

- Requalification des voies existantes pour permettre une absorption accrue des flux et des usages de circulation
Une attention particulière est à porter sur l'aménagement des accès créés entre voies existantes et voies nouvelles afin d'améliorer la visibilité et la sécurité.

- Création des voies primaires et de voies de desserte locale structurant la zone et en déterminant l'urbanisation suivant les principes suivants :

Accompagnement paysager.

Aménagement d'espaces publics communs (espace central ou en surlargeur) et infiltration des eaux pluviales dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.

- L'organisation de la future zone à urbaniser à vocation d'habitat doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de vie de qualité :

Création d'une place publique.

Création de stationnements : la gestion du stationnement ne doit pas se faire à la parcelle ou au lot mais par regroupement du stationnement nécessaire à la satisfaction des besoins par poche.

Création d'une voie structurant la zone, qui permettra ultérieurement l'urbanisation de la zone 2AU située sur la frange Sud.

- Maintien d'un espace vert et d'un espace tampon non construit entre les zones aménagées et construites et la zone Natura 2000

b. Traitement des espaces plantés

En parallèle des travaux de viabilisation, une trame paysagère doit être mise en place afin d'intégrer les futurs espaces urbanisés.

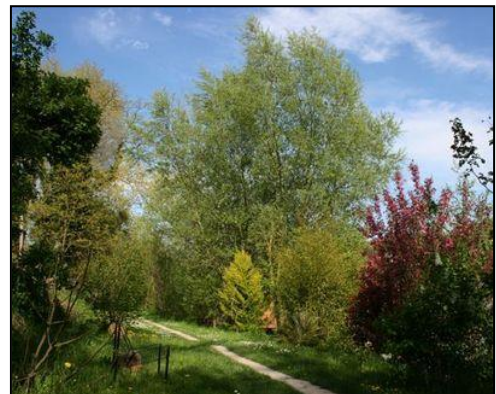
- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et secteurs naturels et/ou agricoles

- Création d'une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureau ...) ou ornementales (viorne, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes.

- Maintien des haies denses permettant de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage notamment dans la perception de celui-ci depuis la RD671 sur la bastide.

- Création de bassin de rétention des eaux pluviales afin d'éviter un rejet des eaux pluviales directement dans le milieu naturel

- Préservation des espaces naturels situés en périphérie de la zone et principalement le périmètre Natura 2000 (Ruisseau des Tanneries).





c. Equipements particuliers existants ou à créer

- La zone est desservie par le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- La zone est desservie par le réseau d'électricité : nécessité de vérification dans la phase opérationnelle de la question du renforcement de la ligne ou l'augmentation de puissance du transformateur ne peuvent être envisagés qu'au regard des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone (chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- La zone ne sera pas raccordable à l'assainissement collectif.
- Sécurisation des différents carrefours d'accès aux zones urbaines de la bastide.
- Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilités pour les personnes handicapées.
- Intégration de nouvelles voies de desserte internes à créer.
- Assurer la défense incendie
- Permettre l'extension du cimetière et la création d'un espace public et de stationnement en accompagnement de l'extension du cimetière.

d. Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement

Au niveau de la parcelle :

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

- végétalisation des espaces privatifs,
- utilisation de revêtements poreux,

Traitement des eaux de toiture à l'échelon de la parcelle :

- imposition de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.

Diminuer la production des eaux de ruissellement :

Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage.

- limiter les surfaces imperméables,
- utiliser des revêtements poreux,
- végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés
- traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier

Ralentir le transit des eaux de ruissellement :

Objectif : allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement depuis leur lieu de production jusqu'à l'exutoire final

- créer des ensembles de haies et de fossés,
- allonger le cheminement de l'eau,
- intercaler des bassins tampons,
- retarder l'écoulement par percolation,
- intercaler des systèmes tampons à la source.

Objectif à atteindre pour les opérations d'ensemble : en aval de la zone d'urbanisation future, le débit d'eau rejeté dans le milieu ne doit pas être supérieur à 3 litres par seconde à l'hectare ($Q \leq 3\text{l/s/ha}$).

e. Principales affectations à conforter ou à créer

- Création d'une nouvelle zone à vocation résidentielle
- Intégrer des principes de densité et de typologie de l'habitat de la manière suivante selon l'orientation du terrain.

f. Occupation des sols

Vocation :

- habitation,
- constructions à usage d'annexes,
- équipements publics ou d'intérêt collectif.

g. Voirie et accès

Les voies en impasses sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier et de la bastide.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

h. Forme urbaine

Taille parcelle : la zone ne pourra pas être raccordée à l'assainissement collectif à court terme, selon le schéma directeur d'assainissement.

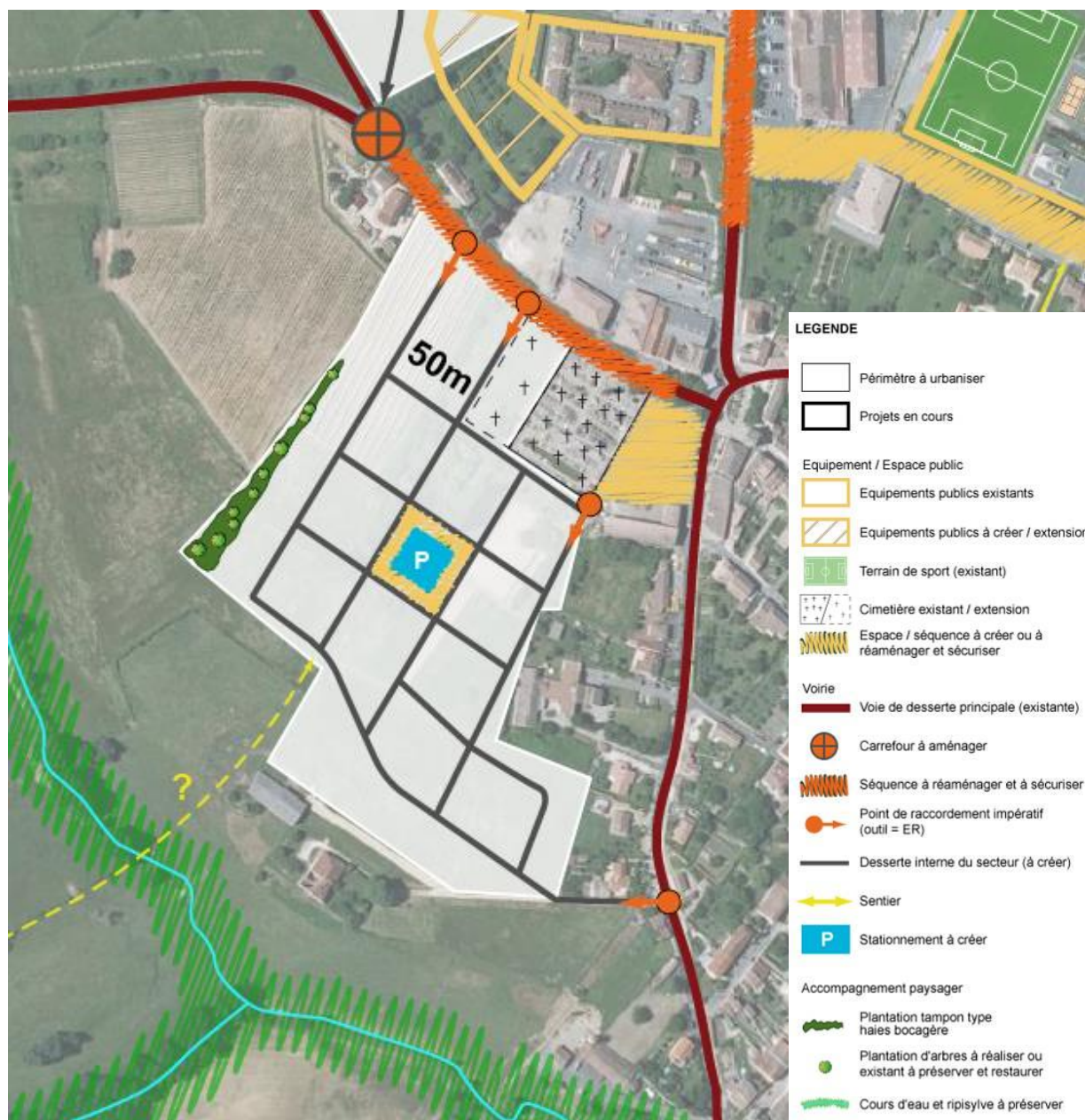
Implantation :

ZONE 1AU EN CŒUR D'ÎLOT :

- alignement,
- implantation sur au moins une des limites séparatives.

ZONE 2AU :

- cette zone est non réglementée car non ouverte à l'urbanisation, néanmoins, par souci de structuration du cœur de village de Castagnier, L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique la nécessité d'avoir un alignement des façades au Sud de la zone, afin de conforter l'espace public qui sera créé en zone 1AU.



5

**A Bonard- Les Granges-
La Jusseline**

A l'issue de la phase diagnostic et de la construction du projet communal, il ressort la nécessité de pérenniser les potentialités d'urbanisation des secteurs de Bonard, Les Granges et la Jusseline. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement afin qu'elle contribue à structurer le village.

Il s'agit de permettre l'organisation urbaine du secteur. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner les vocations des différentes zones :

- Zone 1AU : à vocation d'habitat à court terme
- Zone 1AUe : à vocation d'équipement public à court terme
- Zone 2AU : à vocation d'habitat à long terme.

1. OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée et structurante des plusieurs îlots entre la RD672 et la RD670 entre Saint Romain et la Bastide de Sauveterre, en entrée est de ville.
- Raccrocher ces franges à la zone urbaine de la bastide.
- Mailler l'organisation viaire de cette zone à vocation d'habitat en s'appuyant sur les routes départementales, les voies communales et le chemin de Ronde comme réseau primaire.
- Sécuriser les usages autour des routes départementales et du Chemin de Ronde, en aménageant des traversées par séquences.
- Identifier et hiérarchiser la structure urbaine de ces quartiers résidentiels.
- Sécuriser les accès à ce nouveau quartier d'habitation
- Matérialiser un espace public aménagé et convivial.
- Accompagner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par une rationalisation de la desserte et des réseaux et par l'implantation de nouveaux équipements répondant aux attentes et aux besoins de la population présente et future.
- Aménager des espaces publics paysagers afin de fédérer les différentes entités bâties dans les zones à vocation d'habitation.
- Créer des liaisons alternatives à l'usage de l'automobile internes vers la bastide.
- Faciliter l'accès aux équipements existants à Bonard sans avoir à utiliser les modes de déplacements motorisés.
- Structurer et densifier le quartier par la création de nouveaux îlots d'habitat et d'équipements.
- Accompagner l'ouverture de mesures permettant une intégration des constructions futures au site.
- Créer des bandes tampons en bordure de la zone pour préserver les espaces agricoles et la zone habitée des conflits d'usage qu'elle pourrait occasionner.

2. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

a. Traitement des espaces publics

- Requalification des voies existantes pour permettre une absorption accrue des flux et des usages de circulation
Une attention particulière est à porter sur l'aménagement des accès créés entre voies existantes et voies nouvelles afin d'améliorer la visibilité et la sécurité.

- Création des voies primaires et de voies de desserte locale structurant les zones et en déterminant l'urbanisation suivant les principes suivants :
Accompagnement paysager.
Aménagement d'espaces publics communs (espace central ou en surlargeur) et infiltration des eaux pluviales dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.

- L'organisation de la future zone à urbaniser à vocation d'habitat doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de vie de qualité :

Création de stationnements : la gestion du stationnement ne doit pas se faire à la parcelle ou au lot mais par regroupement du stationnement nécessaire à la satisfaction des besoins par poche.

Création d'une voie structurant la zone, qui permettra ultérieurement l'urbanisation de la zone 2AU située sur la frange Sud et Est.

- Maintien d'un espace vert et d'un espace tampon non construit entre les zones aménagées et construites et la zone Natura 2000

- L'organisation de la future zone à urbaniser à vocation d'équipements doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de vie de qualité :

Interdiction de circulation aux automobiles dans le secteur hormis pour la défense incendie et le déplacement des personnes à mobilité réduite.

Création d'une voie piétonne et cyclable structurant la zone, reliant le quartier d'habitat à l'Est aux équipements existants à Bonard.

Création de stationnements périphériques : la gestion du stationnement ne doit pas se faire à la parcelle ou au lot mais par regroupement du stationnement nécessaire à la satisfaction des besoins par poche.

b. Traitement des espaces plantés

En parallèle des travaux de viabilisation, une trame paysagère doit être mise en place afin d'intégrer les futurs espaces urbanisés.

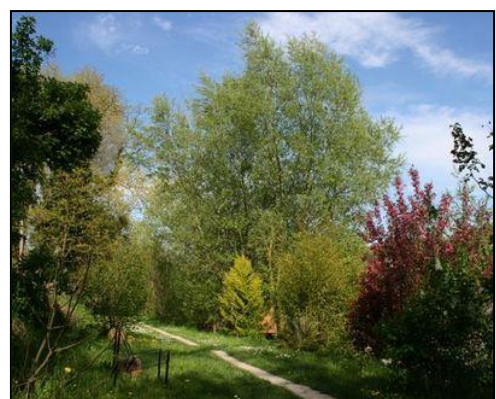
- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et secteurs naturels et/ou agricoles

- Création d'une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureau ...) ou ornementales (viorne, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes.

- Maintien des haies denses permettant de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage notamment dans la perception de celui-ci depuis la RD671 sur la bastide.

- Création de bassin de rétention des eaux pluviales afin d'éviter un rejet des eaux pluviales directement dans le milieu naturel

- Préservation des espaces naturels situés en périphérie de la zone et principalement le périmètre Natura 2000 (la Vignague).





c. Equipements particuliers existants ou à créer

- La zone est desservie par le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- La zone est desservie par le réseau d'électricité : nécessité de vérification dans la phase opérationnelle de la question du renforcement de la ligne ou l'augmentation de puissance du transformateur ne peuvent être envisagés qu'au regard des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone (chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- La zone sera raccordable à l'assainissement collectif.
- Sécurisation des différents carrefours d'accès sur les départementales.
- Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilités pour les personnes handicapées.
- Intégration de nouvelles voies de desserte internes à créer.
- Assurer la défense incendie

d. Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement

Au niveau de la parcelle :

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

- végétalisation des espaces privatifs,
- utilisation de revêtements poreux,

Traitement des eaux de toiture à l'échelon de la parcelle :

- imposition de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.

Diminuer la production des eaux de ruissellement :

Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage.

- limiter les surfaces imperméables,
- utiliser des revêtements poreux,

- végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés
- traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier

Ralentir le transit des eaux de ruissellement :

Objectif : allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement depuis leur lieu de production jusqu'à l'exutoire final

- créer des ensembles de haies et de fossés,
- allonger le cheminement de l'eau,
- intercaler des bassins tampons,
- retarder l'écoulement par percolation,
- intercaler des systèmes tampons à la source.

Objectif à atteindre pour les opérations d'ensemble : en aval de la zone d'urbanisation future, le débit d'eau rejeté dans le milieu ne doit pas être supérieur à 3 litres par seconde à l'hectare ($Q \leq 3\text{l/s/ha}$).

e. Principales affectations à conforter ou à créer

- Création d'une nouvelle zone à vocation résidentielle
- Intégrer des principes de densité et de typologie de l'habitat de la manière suivante selon l'orientation du terrain.

f. Occupation des sols

Vocation :

- habitation,
- constructions à usage d'annexes,
- équipements sportifs publics ou d'intérêt collectif.

g. Voirie et accès

Les voies en impasses sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier et de la bastide.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

h. Forme urbaine

Taille parcelle : la zone ne pourra pas être raccordée à l'assainissement collectif à court terme, selon le schéma directeur d'assainissement.

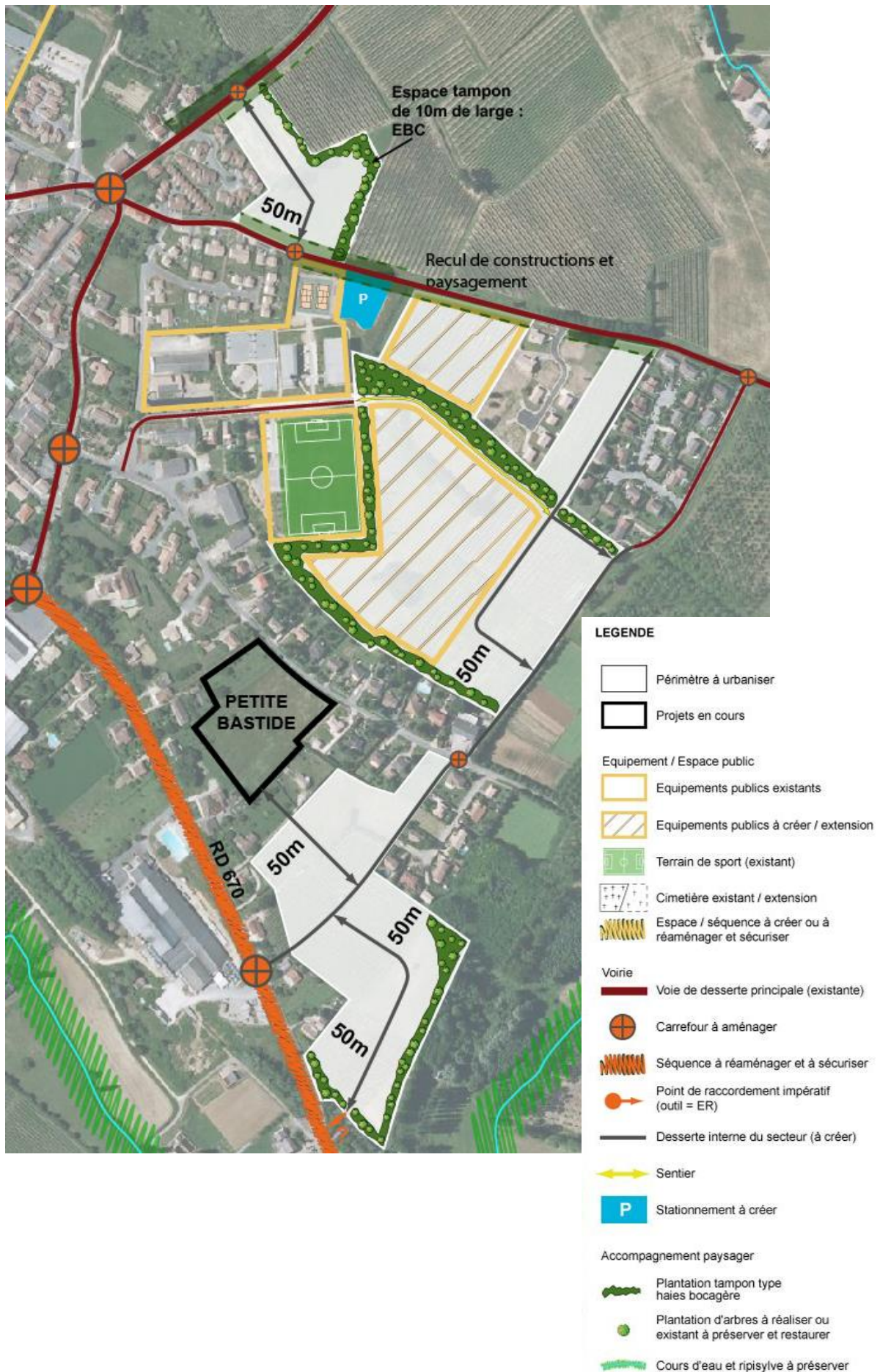
Implantation :

ZONE 1AU EN CŒUR D'ÎLOT :

- implantation à l'alignement ou selon un recul de 5 mètres
- implantation soit sur les limites séparatives, soit sur au moins une limite séparative, soit à 3 m minimum des limites séparatives.

ZONE 2AU :

- cette zone est non réglementée car non ouverte à l'urbanisation, néanmoins, par souci de structuration du cœur de village de la Jusseline, L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique la nécessité d'avoir un alignement des façades au Sud de la zone, afin de conforter l'espace public qui sera créé en zone 1AU.





A l'issue de la phase diagnostic et de la construction du projet communal, il ressort la nécessité de pérenniser les potentialités d'urbanisation de Saint Romain de Vignague. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement afin qu'elle contribue à structurer le village.

Il s'agit de permettre l'organisation urbaine du secteur. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner les vocations des différentes zones :

- Zone 1AU : à vocation d'habitat à court terme

1. OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée et structurante de ce cœur d'îlot entre la RD230 et les voies communes n° 6 et n°7.
- Raccrocher cet arrière d'îlot à la zone urbaine de Saint Romain.
- Mailler l'organisation viaire de cette zone à vocation d'habitat en s'appuyant sur la route départementale, les voies communales en utilisant l'ancien emplacement de la voie ferrée.
- Sécuriser les usages autour de la route départementale.
- Identifier et hiérarchiser la structure urbaine de ce quartier résidentiel.
- Sécuriser les accès à ce nouveau quartier d'habitation
- Matérialiser un espace public aménagé et convivial.
- Accompagner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par une rationalisation de la desserte et des réseaux et par l'implantation de nouveaux équipements répondant aux attentes et aux besoins de la population présente et future.
- Aménager des espaces publics paysagers afin de fédérer les différentes entités bâties dans les zones à vocation d'habitation.
- Créer des liaisons alternatives à l'usage de l'automobile internes vers la bastide.
- Faciliter l'accès aux équipements existants sans avoir à utiliser les modes de déplacements motorisés (circuit vélo-route du Conseil Général de la Gironde).
- Structurer et densifier le quartier par la création de ce nouvel îlot d'habitat.
- Accompagner l'ouverture de mesures permettant une intégration des constructions futures au site.
- Créer des bandes tampons en bordure de la zone pour préserver les espaces agricoles et naturels et la zone habitée des conflits d'usage qu'elle pourrait occasionner.

2. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

a. Traitement des espaces publics

- Requalification des voies existantes pour permettre une absorption accrue des flux et des usages de circulation
Une attention particulière est à porter sur l'aménagement des accès créés entre voies existantes et voies nouvelles afin d'améliorer la visibilité et la sécurité.

- Création d'une voie primaire et de desserte locale structurant la zone et en déterminant l'urbanisation suivant les principes suivants :

Accompagnement paysager.

Aménagement d'espaces publics communs (espace central ou en surlargeur) et infiltration des eaux pluviales dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.

- L'organisation de la future zone à urbaniser à vocation d'habitat doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de vie de qualité :

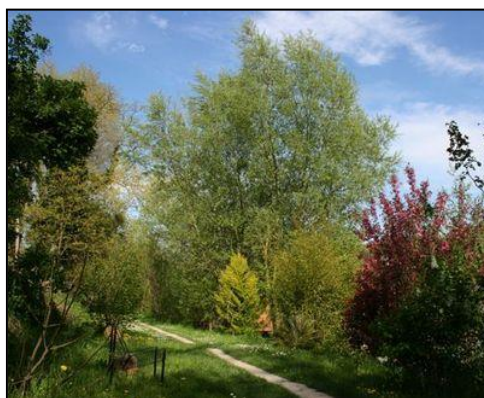
Création de stationnements.

- Maintien d'un espace vert et d'un espace tampon non construit entre les zones aménagées et construites et la zone Natura 2000

b. Traitement des espaces plantés

En parallèle des travaux de viabilisation, une trame paysagère doit être mise en place afin d'intégrer les futurs espaces urbanisés.

- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et secteurs naturels et/ou agricoles
- Création d'une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureau ...) ou ornementales (viorne, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes.
- Maintien des haies denses permettant de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage notamment dans la perception de celui-ci depuis la RD671 sur la bastide.
- Création de bassin de rétention des eaux pluviales afin d'éviter un rejet des eaux pluviales directement dans le milieu naturel
- Préservation des espaces naturels situés en périphérie de la zone et principalement le périmètre Natura 2000.



c. Equipements particuliers existants ou à créer

- La zone est desservie par le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- La zone est desservie par le réseau d'électricité : nécessité de vérification dans la phase opérationnelle de la question du renforcement de la ligne ou l'augmentation de puissance du transformateur ne peuvent être envisagés qu'au regard des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone (chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- La zone est raccordable à l'assainissement collectif.
- Sécurisation des différents carrefours d'accès sur la départementale.
- Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des équipements aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons) et intégrant les normes d'accessibilités pour les personnes handicapées.
- Intégration de nouvelles voies de desserte internes à créer.
- Assurer la défense incendie

d. Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement

Au niveau de la parcelle :

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

- végétalisation des espaces privatifs,
- utilisation de revêtements poreux,

Traitement des eaux de toiture à l'échelon de la parcelle :

- imposition de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.

Diminuer la production des eaux de ruissellement :

Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage.

- limiter les surfaces imperméables,
- utiliser des revêtements poreux,
- végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés
- traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier

Ralentir le transit des eaux de ruissellement :

Objectif : allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement depuis leur lieu de production jusqu'à l'exutoire final

- créer des ensembles de haies et de fossés,
- allonger le cheminement de l'eau,
- intercaler des bassins tampons,
- retarder l'écoulement par percolation,
- intercaler des systèmes tampons à la source.

Objectif à atteindre pour les opérations d'ensemble : en aval de la zone d'urbanisation future, le débit d'eau rejeté dans le milieu ne doit pas être supérieur à 3 litres par seconde à l'hectare ($Q \leq 3l/s/ha$).

e. Principales affectations à conforter ou à créer

- Création d'une nouvelle zone à vocation résidentielle
- Intégrer des principes de densité et de typologie de l'habitat de la manière suivante selon l'orientation du terrain.

f. Occupation des sols

Vocation :

- habitation,
- constructions à usage d'annexes,

g. Voirie et accès

Les voies en impasses sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier et de la bastide.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

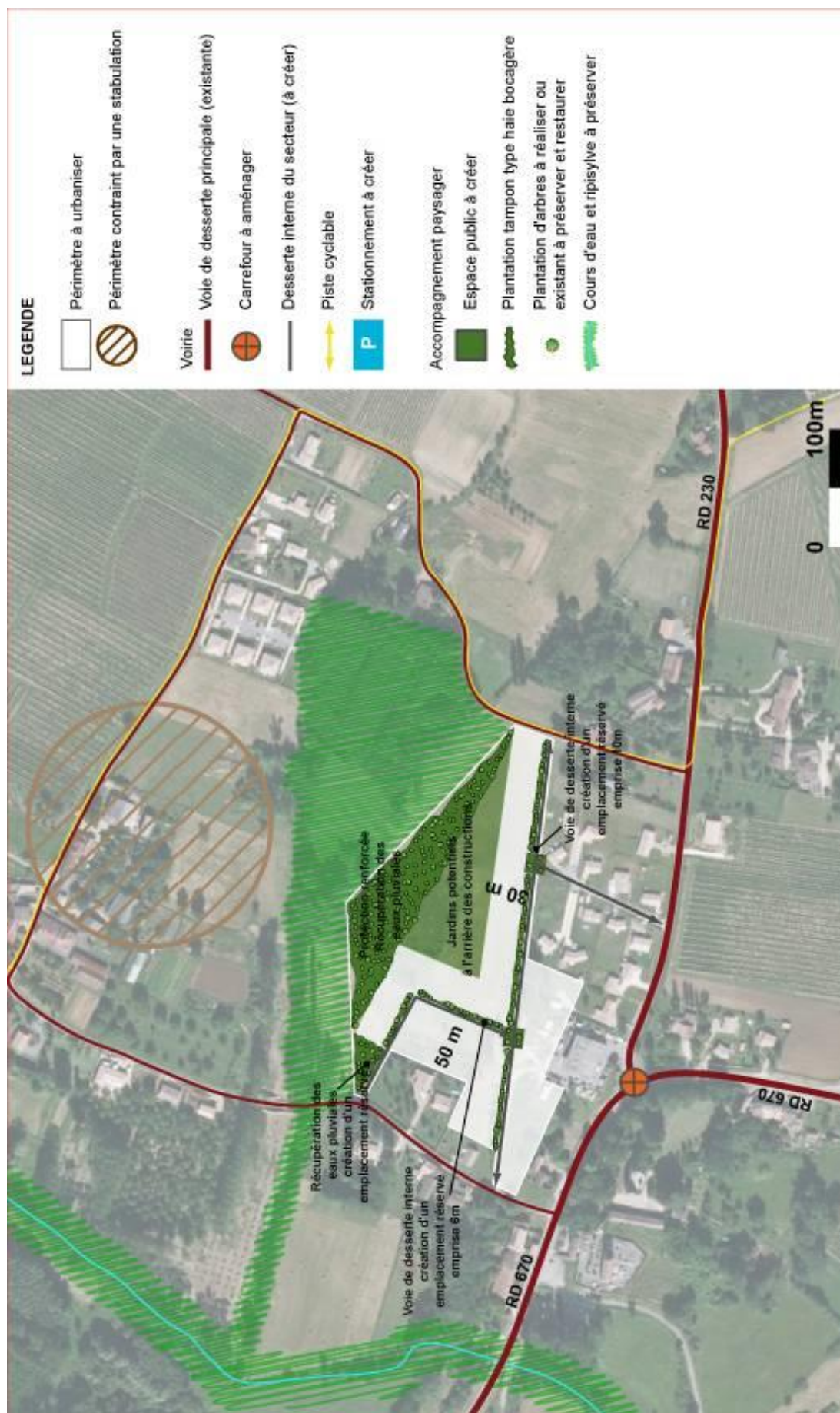
h. Forme urbaine

Taille parcelle : la zone ne pourra pas être raccordée à l'assainissement collectif à court terme, selon le schéma directeur d'assainissement.

Implantation :

ZONE 1AU EN CŒUR D'ÎLOT :

- implantation à l'alignement ou selon un recul de 5 mètres
- implantation soit sur les limites séparatives, soit sur au moins une limite séparative, soit à 3 m minimum des limites séparatives.





Il s'agit de permettre l'organisation urbaine du secteur. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner la vocation de cette zone UB.

1- OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée de cet îlot au milieu des vignes.
- Accompagner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par une rationalisation de la desserte et des réseaux et par l'implantation de nouveaux équipements répondant aux attentes et aux besoins de la population présente et future.
- Aménager des espaces publics paysagers afin de fédérer les différentes entités bâties dans les zones à vocation d'habitation.
- Accompagner l'ouverture de mesures permettant une intégration des constructions futures au site.
- Créer des bandes tampons en bordure de la zone pour préserver les espaces agricoles et la zone habitée des conflits d'usage qu'elle pourrait occasionner.
- Limiter les incidences sur le site Natura 2000.

2- PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

a. Traitement des espaces publics

- Création d'une nouvelle rue, d'une véritable voie de desserte locale suivant les principes suivants :

Créer des voies de desserte interne à ce secteur.

Accompagnement paysager.

Aménagement et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces de circulation publique dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.

- L'organisation de la future zone à urbaniser à vocation d'habitat doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de vie de qualité

b. Traitement des espaces plantés

En parallèle des travaux de viabilisation VRD, un préverdissement du quartier devra être envisagé, afin de livrer des lots pré-plantés avec obligation de respecter 20% de la surface de l'opération en espace vert commun :

- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et le chemin de Ronde (tampon végétal).
- Création de deux formes paysagères possibles :
 - une forme arborée en alignement et en rapport avec l'identité viticole (essences de verger à développement moyen (cerisiers, poiriers, *prunus*, pommiers... ornementaux ou productifs),
 - une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureau ...) ou ornementales (viorne, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes.
- Préservation de la lisière boisée au sud du secteur en limite entre les vignes et les prairies dans la vallée de la Vignague (classement en espace boisés classés : EBC).



c. Equipements particuliers existants ou à créer

- La zone est desservie par le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- La zone est desservie par le réseau d'électricité.
- La zone ne sera pas raccordable à l'assainissement collectif. L'assainissement sera autonome **cependant, afin de limiter les incidences de tout rejet dans la Vignangue, l'opérateur devra regrouper l'assainissement des constructions de ce secteur en un seul système d'assainissement adapté à la nature du sol.**
- Sécurisation des différents carrefours d'accès sur la RD 139.
- Assurer la défense incendie

d. Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement

Au niveau de la parcelle :

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

- végétalisation des espaces privatifs,
- utilisation de revêtements poreux.

Traitement des eaux de toiture à l'échelon de la parcelle :

- imposition de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.

Diminuer la production des eaux de ruissellement :

Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage.

- limiter les surfaces imperméables,
- utiliser des revêtements poreux,
- végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés,
- traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier,
- décentralisation des systèmes de traitement.

Ralentir le transit des eaux de ruissellement :

Objectif : allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement depuis leur lieu de production jusqu'à l'exutoire final

- créer des ensembles de haies et de fossés,
- allonger le cheminement de l'eau,
- intercaler des bassins tampons,
- retarder l'écoulement par percolation,
- intercaler des systèmes tampons à la source.

Objectif à atteindre pour les opérations d'ensemble : en aval de la zone d'urbanisation future, le débit d'eau rejeté dans le milieu ne doit pas être supérieur à 3 litres par seconde à l'hectare ($Q \leq 3\text{l/s/ha}$).

e. Principales affectations à conforter ou à créer

- Création d'une nouvelle zone à vocation résidentielle
- Intégrer des principes de densité et de typologie de l'habitat de la manière suivante selon l'orientation du terrain et sa topographie.

f. Occupation des sols

Vocation :

- habitation,
- constructions à usage d'annexes,

g. Voirie et accès

Les voies en impasses sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier et de la bastide.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

h. Forme urbaine

Taille parcelle : cf. schéma d'assainissement

Implantation :

- alignement des constructions le long des voies publiques et espaces ouverts à la circulation du public ou recul minimum de 5 mètres.

- implantation des constructions sur un moins l'une des limites séparatives ou à 3 m des limites séparatives.

