

INTRODUCTION

VISION LOCALE DES PRINCIPES NATIONAUX D'URBANISME

Document de travail

Sauveterre de Guyenne



METROPOLIS, urbanisme / CHARLOT, paysagiste / ATIS Conseil, économie / GLOBAL Environnement, environnement

« gérer le sol de façon économe »

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« **3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Article L121-1 du code de l'urbanisme

« Afin (...) de **gérer le sol de façon économe**, (...) les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L110 Code urbanisme

Pourquoi une gestion économe de l'espace ?

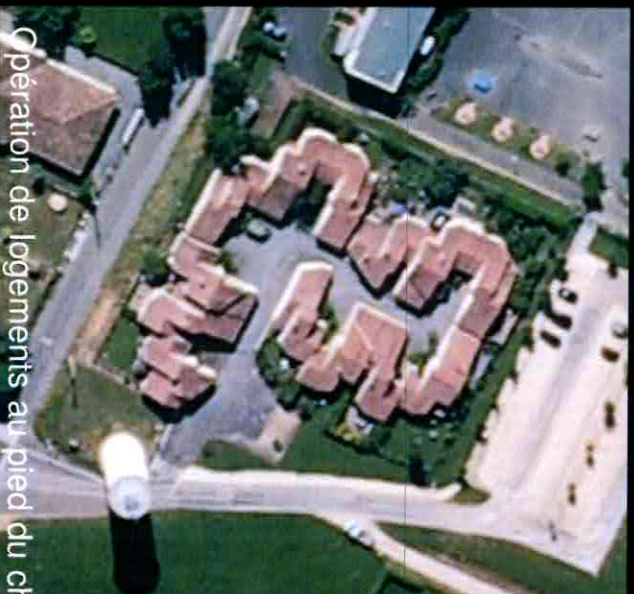
Développement urbain maîtrisé et rationalisation des réseaux



Quelle projet et quelle gestion pour les îlots agricoles ou jardinés périphériques de la bastide ?

Qu'est ce que la densité ?

Une notion relative



Opération de logements au pied du château d'eau



Opération de logements le long de la RD 672, au nord-est de la bastide)

à ne pas confondre avec une typologie architecturale

Qu'est ce que la densité ?

Une notion relative



Opération de logements face à la gendarmerie

Opération Cirsienne

à ne pas confondre avec une typologie architecturale

Qu'est ce que la densité ?

Comparaison de la bastide.....



Opération pavillonnaire

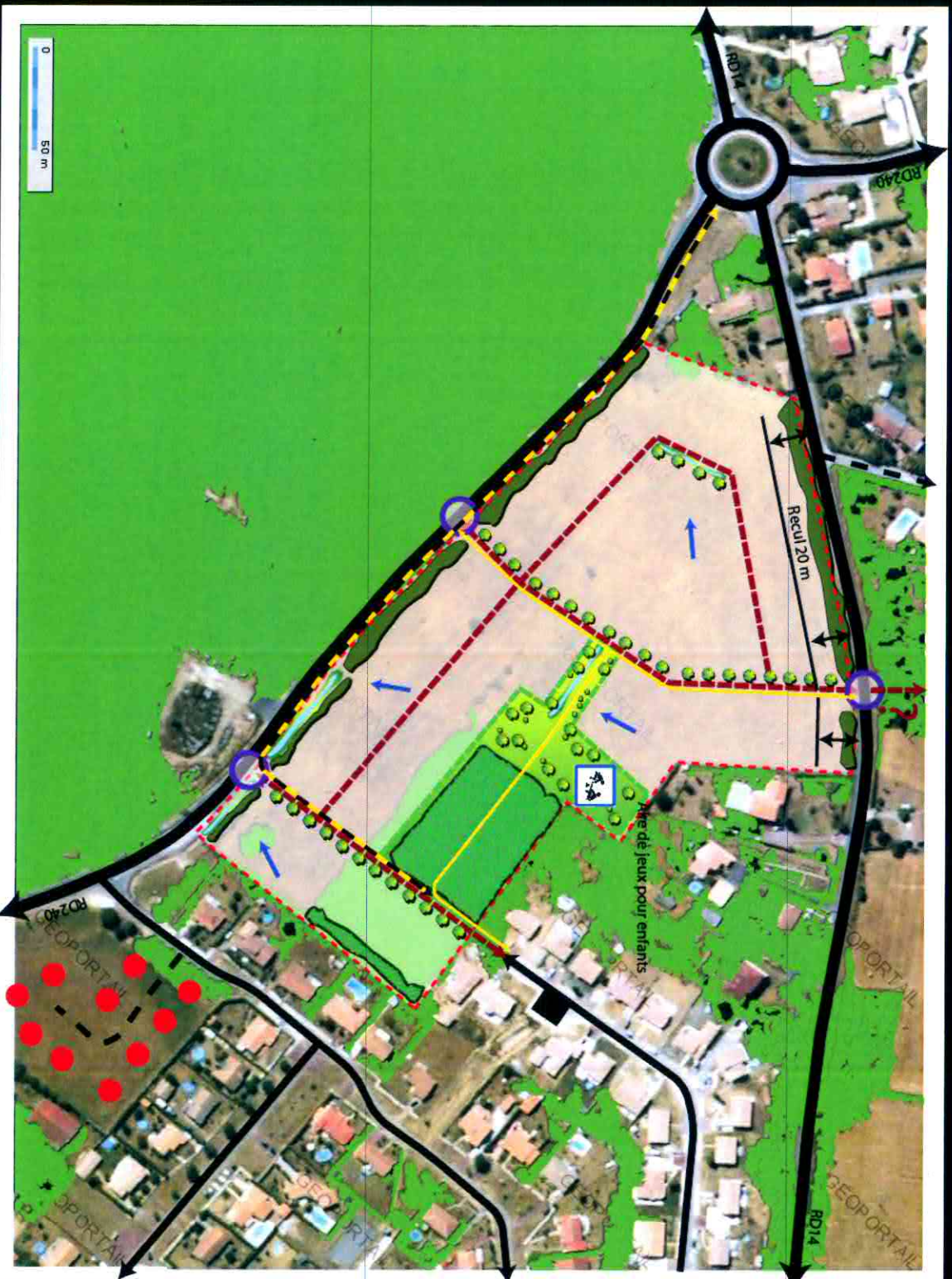


Opération semi-collective



.... et d'opérations décentralées (St Romain de Vignague – Perricon - Bouey)

Les orientations d'aménagement, outils au service de la qualité urbaine du projet





Légendes	
	Périmètre du secteur d'étude
	Boisements à préserver
	Route départementale
	Voie communale
	Voies privées, voies sans issues et chemins de terre
	Carrefours à sécuriser
	Desserte intérieure du secteur
	Écoulement naturel des eaux de ruissellement
	Bassin d'étallement
	Plantation tampon type haies bocagères (cf. coupe)
	Plantation d'arbres en alignement
	Renforcement de voie à prévoir
	Cheminement piéton à prévoir
	Cheminements doux / piste cyclable à requalifier ou à créer
	Nouvelles constructions
	Zone naturelle
	Noue à créer
	Aire de jeux pour enfants

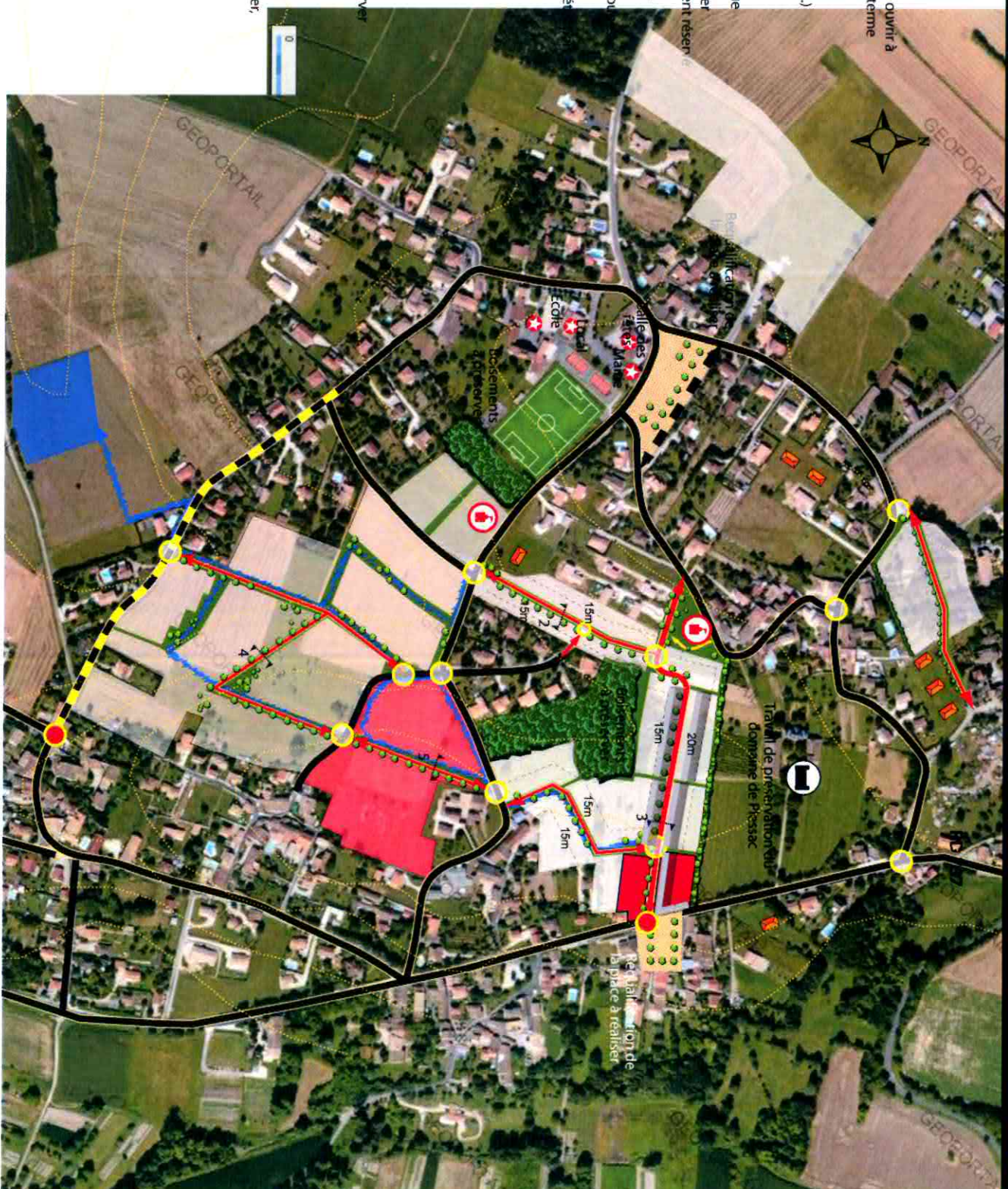
Les orientations d'aménagement, outils au service de la qualité urbaine du projet

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Secteur du centre Bourg

Légende

-  Périmètre des zones résidentielles à ouvrir à l'urbanisation à plus ou moins long terme
-  Equipement public existant
-  Equipement public à créer (crèche,...)
-  Voies de desserte
-  Voies existantes à réaménager en rue
-  Carrefour existant à traiter, à sécuriser avec mise en place d'un emplacement résen
-  Carrefours ou séquences à sécuriser
-  Desserte intérieure du secteur (Cf. cou
-  Ecoulement naturel des eaux de ruissellement : noues, bssins de rét
-  Plantation tampon type haies bocagère (cf. coupe)
-  Plantation d'arbres
-  Espaces verts collectifs
-  Cheminement piéton à prévoir
-  Principaux boisements à préserver
-  Ensemble bâti remarquable à préserver
-  secteurs d'implantation de com-merces
-  Espaces publics à aménager, sécuriser, végétaliser





Simulation 1 - Lotissement standard

Application du POS sans autre réflexion

Le règlement impose :

- une implantation du bâti en retrait de 5 mètres par rapport à la rue et de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
- un COS de 0,3 pour des parcelles d'une superficie minimale de 600 m².

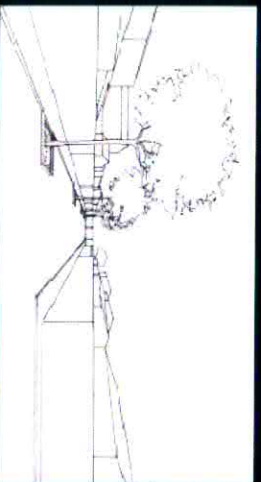
Bilan

- 23 parcelles d'une superficie moyenne de 600 m², desservies par une voie de desserte en boucle d'une emprise de 8 mètres.
 - typologie de logement : maisons individuelles isolées
- soit :

23 logements

d.r.b. = 12 logements/ha

Proportion d'espace public environ 17%



Simulation 2 - Evolution du lotissement

Avec modifications réglementaires

- jumelage des constructions par les garages
- alignements sur rue imposés
- une place de stationnement extérieure sur chaque lot
- création d'une liaison automobile et piétonne transversale, associée à des placettes structurées
- accès au centre ancien aménagé.

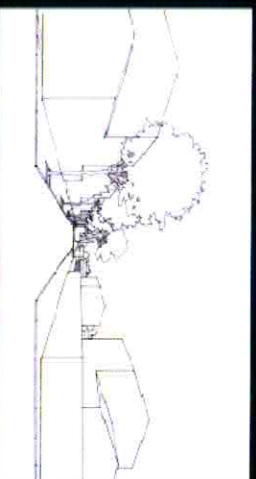
Bilan

- 23 parcelles de superficies variables - de 450 m² à 550 m².
 - typologie de logement : maisons individuelles isolées ou jumelées par le garage
- soit :

23 logements

d.r.b. = 12 logements/ha

Proportion d'espace public = environ 30%



Simulation 3 - Une opération d'habitat intermédiaire

Avec modifications réglementaires et maîtrise foncière

- alternative aux 23 maisons présentées en lotissement
- opération de 23/24 habitats individuels en bande - type maisons de village sur des petites parcelles - économe en foncier
- programme d'espaces publics, associé aux logements.

Bilan

- 24 parcelles en moyenne de 220 m²
 - typologie des logements : 13 maisons en bande et 11 logements intermédiaires
- soit :

24 logements et une réserve foncière

d'environ 5 400 m²

d.r.b. = 30 logements/ha

Proportion d'espace public = environ 40%



RÉPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS RÉSIDENTES ET FUTURES

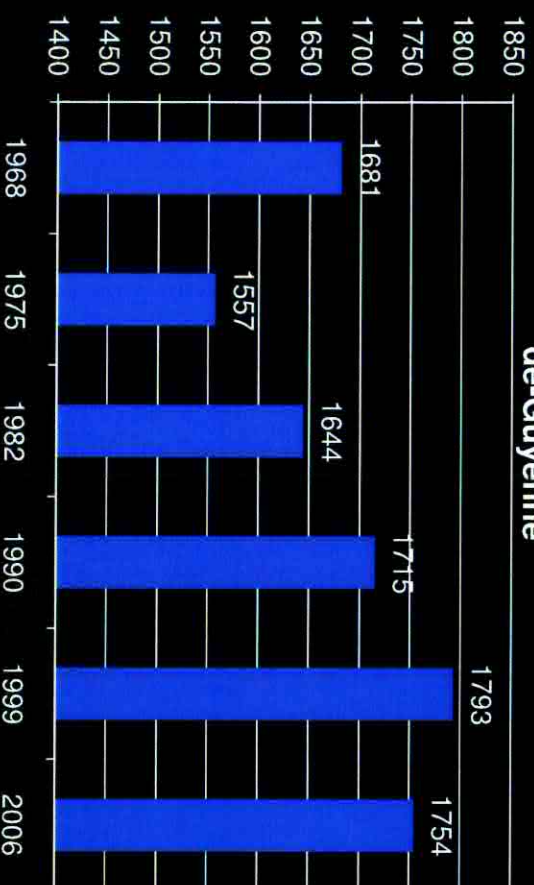
Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes** pour la satisfaction, sans discrimination, des **besoins présents et futurs** en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux. »

Article L121-1 du code de l'urbanisme

Evaluer quantitativement les besoins en termes de logement

Evolution de la population à Sauveterre-de-Guyenne



Développement démographique :

Différentes hypothèses d'évolution :

- Maintien de la population
- Croissance démographique qui correspondrait à la sauvegarde des équipements
- Croissance démographique qui correspondrait à un pourcentage maximum d'augmentation de la population

Evolution de nombre de logements autorisés :

« capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs »

Art L121-1 du code de l'urbanisme

Mixité en termes d'habitat, d'activité, de commerce et de service :

« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

(...) 2°) la **diversité** des fonctions urbaines et la **mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (...) »

Art L121-1 du code de l'urbanisme

