

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE



Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 10/02/2009
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 30/05/2012
Dossier soumis à Enquête publique du 19/09/2012 au 19/10/2012
PLU approuvé par D.C.M. du 30/01/2013

PLAN LOCAL d'URBANISME

3.0

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

LE MAIRE Céline, architecte dplg
5 chemin de Pascot
33 360 LATRESNE

HYDULPHE Frédérique, architecte dplg (†)

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



Céline Lemaire
architecte dplg ■ ■ ■ ■ ■
urbaniste dess



Modification n°8 du PLU approuvé par
délibération du 18 décembre 2024



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 Troquereau sur l'Isle. 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 du cœur d'îlot à l'Est de la RD 21.
- Raccrocher les deux franges du village de Troquereau, de part et d'autre de la RD 21.
- Sécuriser les usages autour de la RD 21, en aménageant des traversées par séquences.
- Développer un pôle d'équipement et de place publique clairement identifiable et structurant le cœur de village.
- Accompagner l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs 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 à la fois dans les zones à vocation d'habitation et dans la zone à vocation d'équipements.
- Créer des liaisons alternatives à l'usage de l'automobile internes au village.
- Accompagner l'ouverture de nouveaux axes de desserte par des trames arborées et végétalisées dans un souci de meilleure intégration de l'urbanisation
- Créer des bandes tampons en bordure de la RD 10 pour préserver les habitations des nuisances qu'elle peut 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 : création d'emplacements réservés afin d'améliorer la visibilité et la sécurité.

- Création d'une 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) et infiltration des eaux pluviales dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.

- L'organisation de la future zone à urbaniser à vocation d'équipement à l'Est de l'Ecole 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.

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

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.

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

- 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.
- La zone est desservie par le réseau d'électricité.
- La zone ne sera pas raccordable 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 internes à créer.

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.

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 ou du village de Troquereau.

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 ou recul de 5 mètres, implantation à 0 ou 3 m minimum des limites séparatives.

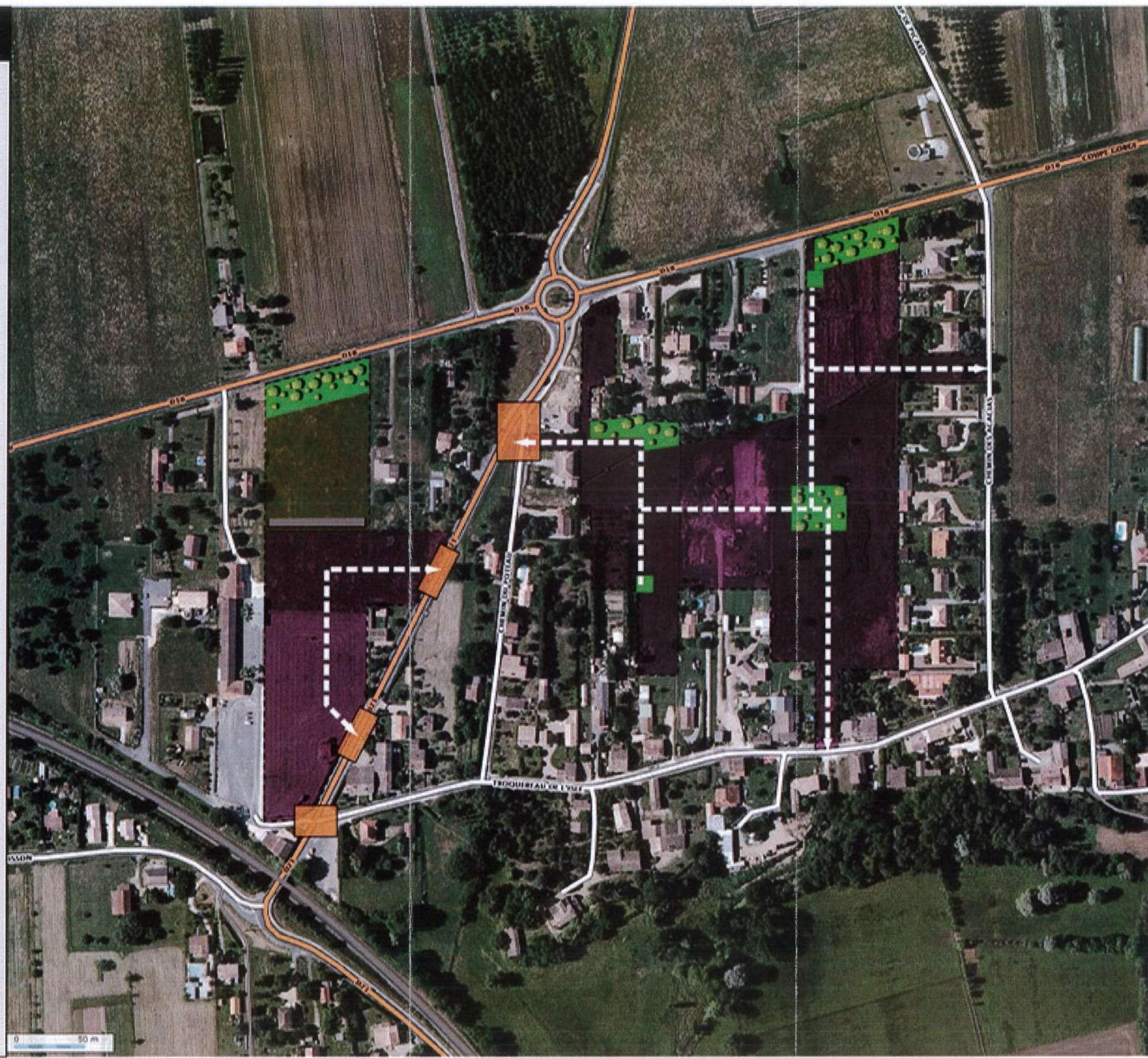
ZONE 2AU :

- cette zone est non réglementée car non ouverte à l'urbanisation, néanmoins, par souci de structuration du cœur de village de Troquereau, 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 créer en zone 1AUe.

TROQUEREAU SUR L'ISLE

Orientations d'Aménagement et de Programmation

-  Zones urbanisables à court terme, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
-  Zones urbanisables à long terme, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
-  Voies structurantes et de desserte interne au quartier à réaliser
-  Aménagements à réaliser pour sécuriser la traversée du village et les différents usagers au niveau de certains carrefours
-  Espaces publics paysagers à réaliser, sous forme de "square" structurant ou de bandes tampons le long de la RD 10.
-  Implantation des constructions en alignement des espaces publics à créer obligatoire.





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 économiques d'Eygretreau 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 :

- Zones 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2 : à vocation d'activité à court terme

1- OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée et structurante d'une zone d'activités longeant la rocade, en entrée de ville depuis le futur accès venant de l'autoroute A89.
- Mailler l'organisation viaire de cette zone d'activités en s'appuyant sur la rocade comme réseau primaire et en particulier la voie communale 36 comme réseau secondaire.
- 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 de Lauvirat 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. Ces lisières devront s'implanter sur une largeur de 25 à 30m. En limite avec les parcelles d'habitat, le traitement paysager des lisières intégrera la plantation de haies végétales, de merlons et de murs anti-bruit.
- 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 : la deuxième tranche des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif est prévue pour la fin de l'année 2011.
- 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.

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 au sein du secteur 1AUxy et 1AUxy1 :

- Activités artisanales, commerciales, de bureaux et industrielles
- Hébergement hôtelier

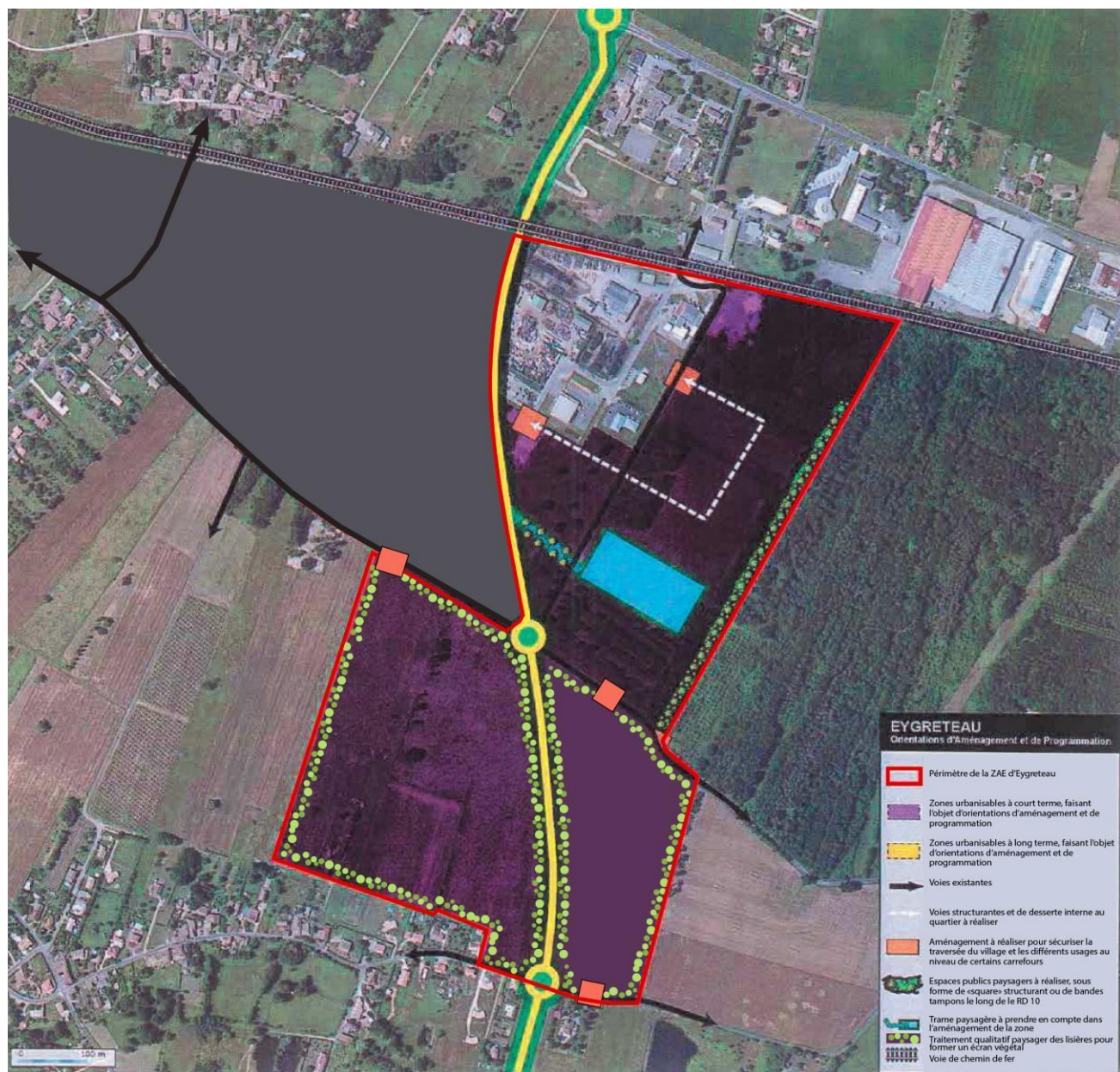
- Entrepôts

Vocation au sein du secteur 1AUxy2 :

- Activités artisanales, de bureaux et industrielles
- Hébergement hôtelier
- Entrepôts

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, la nécessité d'organiser l'urbanisation d'entrée de ville de Palard a été mise en évidence. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement afin qu'elle contribue à clarifier l'entrée de ville et globalement à en valoriser l'image.

Il s'agit de permettre l'organisation urbaine du secteur pour une vocation d'activités économiques : commerce, artisanat, bureaux. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner la vocation de la zone :

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

1- OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée et structurante d'une zone d'activités traversée par RD 674 et longeant la voie ferrée.
- Mailler le territoire en raccrochant les nouvelles voies de desserte de la zone en un seul carrefour sur la RD 674. Un accès supplémentaire à la zone pourrait néanmoins être envisagé plus au sud à proximité du rond-point.
- Créer des bandes tampons en bordure de la zone pour préserver les habitations et les espaces agricoles des conflits d'usage qu'elle pourrait occasionner, mais aussi pour préserver la zone des nuisances qui peuvent être liées à la voie ferrée.

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 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'activités doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de qualité :

Création de stationnements.

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 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.
- La zone est desservie par le réseau d'électricité.
- La zone ne sera pas raccordable à l'assainissement collectif.
- Sécurisation des différents carrefours d'accès à la zone.
- 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.

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 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

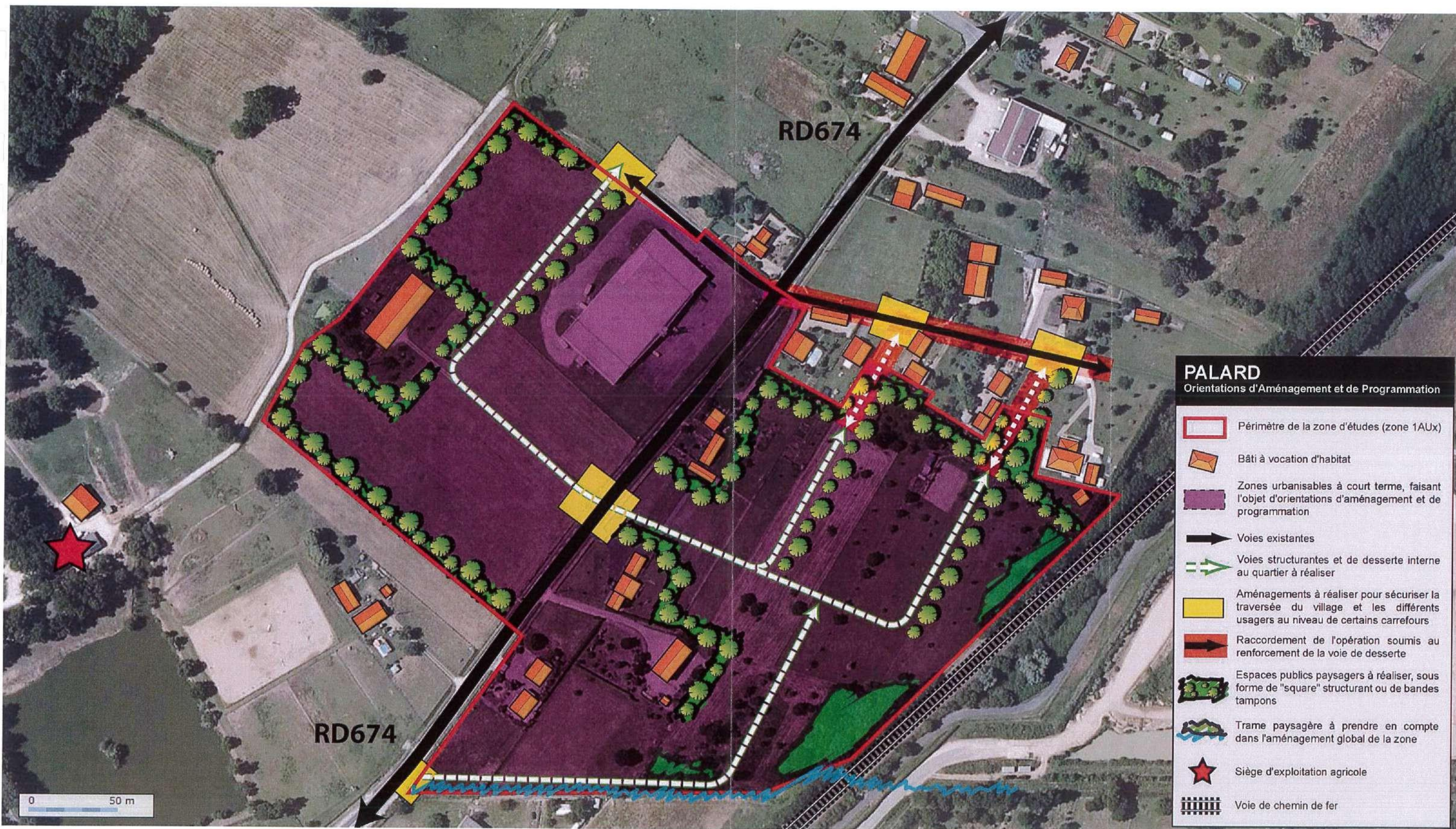
Vocation :

- activités artisanales, commerciales de bureaux
- hébergements hôteliers

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, la nécessité d'organiser et de structurer l'urbanisation de l'îlot du Champ de Bataille a été mise en évidence. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement afin qu'elle contribue à clarifier les fonctions multiples qui seront dévolues à ce site.

Il s'agit de permettre l'organisation urbaine du secteur pour une vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, en lien avec la plaine des sports déjà présente sur le site. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner la vocation de la zone :

- Zone 1AUe : à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif à court terme

3- OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée et structurante d'une zone d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, en continuité avec la plaine des sports.
- Mailler le site et contribuer à l'émergence d'une voie structurante sur la frange Ouest qui contribuera à desservir la zone 2AU dans le futur.

4- 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 structurant la zone et en déterminant l'urbanisation suivant les principes suivants :

Accompagnement paysager avec deux formes paysagères possible :

- 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.

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'équipements doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de qualité :

Création de stationnements.

b. 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 raccordable à l'assainissement collectif.
- Sécurisation des différents carrefours d'accès à la zone.
- 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.

c. Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement

Au niveau de la parcelle :

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

- végétalisation des espaces libres,
- 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
- 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 ($Q \leq 3\text{l/s/ha}$).

d. Principales affectations à conforter ou à créer

- Création d'une nouvelle zone à vocation d'équipements.

e. Occupation des sols

Vocation :

- équipements publics et/ou d'intérêt collectif


f. Voirie et accès

Les voies en impasses sont à éviter. 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.




CHAMP DE BATAILLE

Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Zones urbanisables à court terme, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

 Principe d'accès

 Aménagements à réaliser pour sécuriser les accès à la zone et à la traversée de l'ilot





A l'issue de la phase diagnostic et de la construction du projet communal, la nécessité d'organiser et de structurer l'urbanisation de l'entrée de ville est, via la RD10, a été mise en évidence. Néanmoins, cette urbanisation future doit être accompagnée réglementairement afin qu'elle contribue à clarifier les fonctions multiples qui seront dévolues à ce site. Ce site a particulièrement évolué ces derniers mois avec la finalisation du bouclage de la rocade est de Coutras.

Il s'agit de permettre l'organisation du secteur pour une vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, dans un site où la vocation résidentielle est difficile à maintenir compte tenu des nuisances engendrées par la RD10 et la rocade. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner la vocation de la zone :

- Zone 1AUe : à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif à court terme

1- OBJECTIFS

- Permettre une urbanisation structurée et structurante d'une zone d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Limiter l'impact de la rocade, par la mise en place d'un mail planté venant limiter les nuisances visuelles et sonores de cet axe.

2- PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

a. Traitement des espaces publics

- Aménagement de l'accès créé sur la RD10 afin d'améliorer la visibilité et la sécurité.
- 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 qualité :
Création de stationnements.
- Une possibilité d'accès sur l'arrière de l'îlot doit être maintenu dans l'hypothèse d'un développement future de la zone ou dans l'hypothèse de la volonté de reconnecter les quartiers d'habitation plus à l'ouest

b. 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 raccordable à l'assainissement collectif.
- Sécurisation d'un carrefour d'accès à la zone.
- 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 d'une nouvelle voie de desserte.

c. Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement

Au niveau de la parcelle :

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

- végétalisation des espaces libres,
- 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
- traitement des eaux de voirie à l'échelle de la zone

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 ($Q \leq 3\text{l/s/ha}$).

d. Principales affectations à conforter ou à créer

- Création d'une nouvelle zone à vocation d'équipements.

e. Occupation des sols

Vocation :

- équipements publics et/ou d'intérêt collectif






f. Voirie et accès

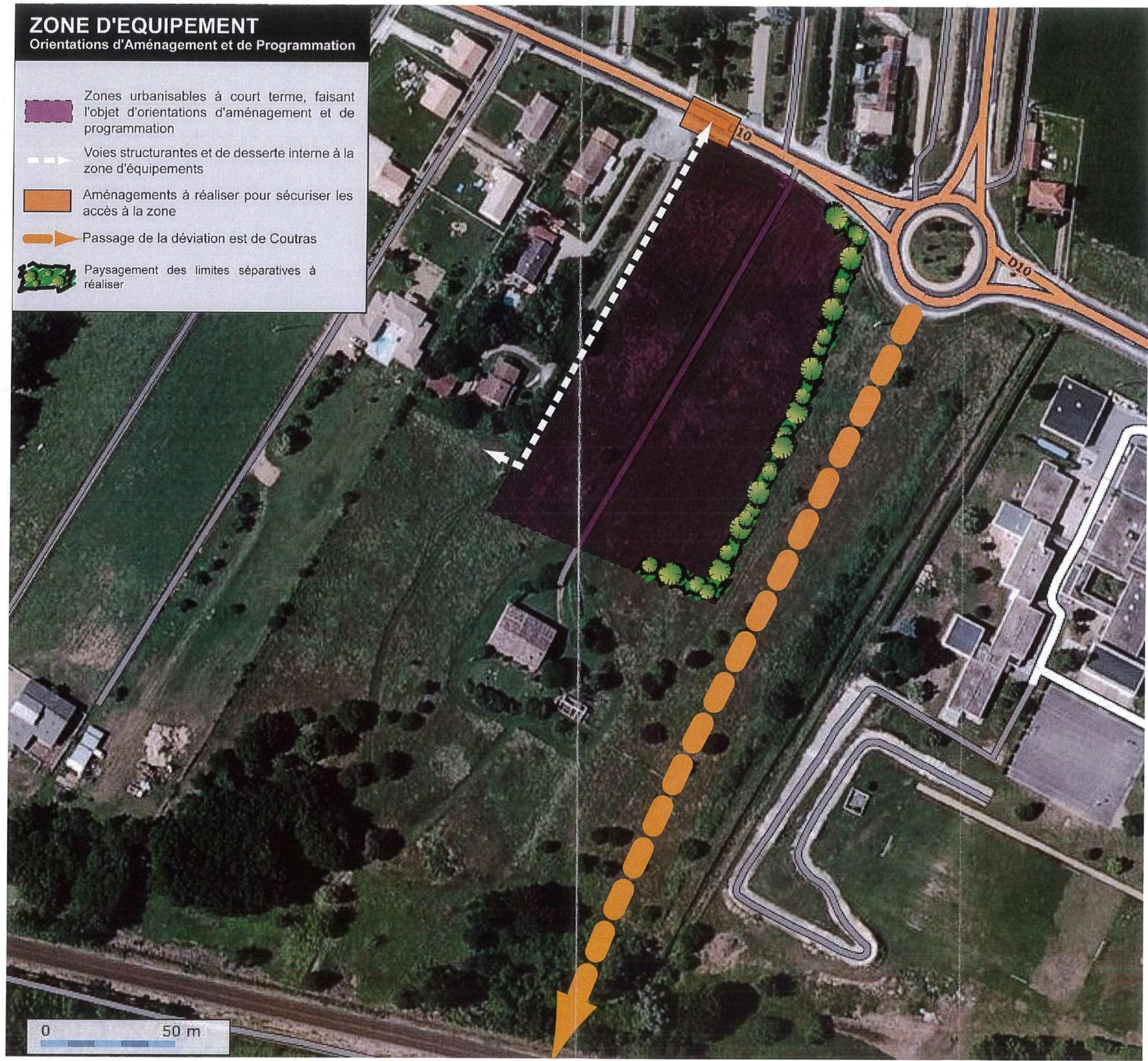
Les voies en impasses sont à éviter. Des systèmes de bouclage sont prescrits. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

A court terme cet objectif peut être difficile à atteindre. C'est pourquoi, la possibilité d'un accès sur l'arrière de l'îlot doit être préservée.

ZONE D'EQUIPEMENT

Orientations d'Aménagement et de Programmation

-  Zones urbanisables à court terme, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
-  Voies structurantes et de desserte interne à la zone d'équipements
-  Aménagements à réaliser pour sécuriser les accès à la zone
-  Passage de la déviation est de Coutras
-  Paysagement des limites séparatives à réaliser



0 50 m



A l'issue de la phase diagnostic et de la construction du projet communal, la nécessité de programmer une aire d'accueil des gens du voyage a été actée. Le positionnement du site a été validé mais doit faire l'objet de quelques orientations afin d'en assurer la pleine intégration.

Il s'agit de permettre l'organisation urbaine du secteur pour une vocation d'aire d'accueil des gens du voyage. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation vient apporter des compléments permettant d'accompagner la vocation de la zone :

- Zone 1AUgv : à vocation d'accueil d'une aire d'accueil des gens du voyage.

3- OBJECTIFS

- Permettre une intégration paysagère des futurs équipements dédiés à ce secteur.
- Créer un accès sécurisé sur la RD 21.

4- PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

a. Traitement des espaces publics

- Aménagement d'une voie existante pour permettre une sécurisation des entrées et sorties sur le secteur.
- Accompagnement paysager des limites séparatives du secteur.

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 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*, *oleagnus*, 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 ne sera pas raccordable à l'assainissement collectif.
- Sécurisation d'un carrefour d'accès à la zone.

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'aire d'accueil des gens du voyage.

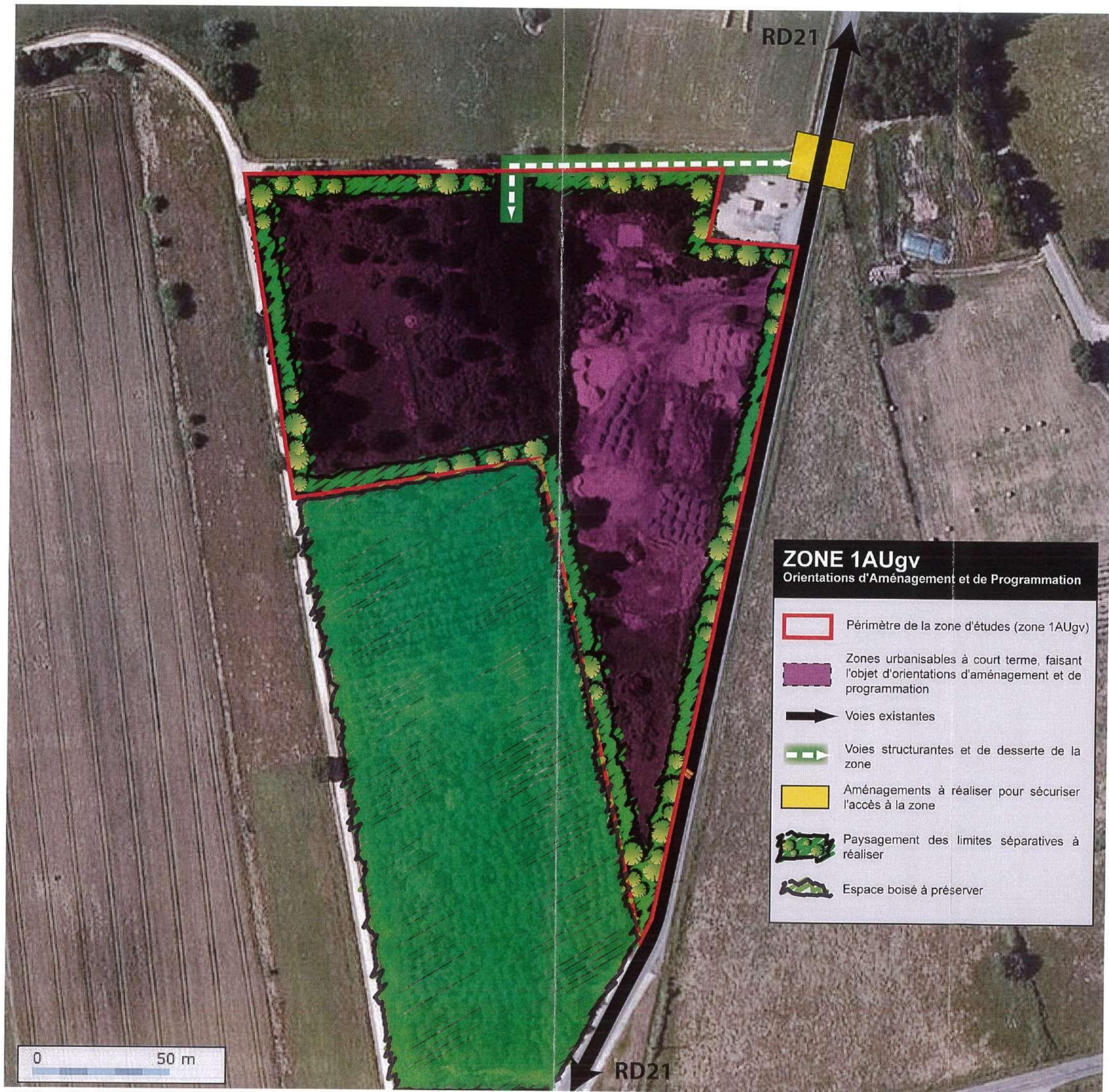
f. Occupation des sols

Vocation :

- aire d'accueil des gens du voyage

g. Voirie et accès

Compte tenu de la nature de la zone et de sa vocation, aucune prescription particulière n'est donnée.



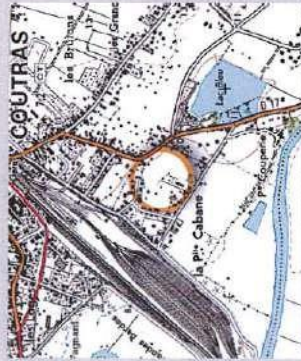


Modification n°2 du PLU, Commune de COUTRAS Orientation d'Aménagement et de Programmation

"Pièces complémentaires vues pour être annexées à la
délibération du Conseil Municipal du 10/03/2016
approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de Coutras"
Le Maire,
Jérôme COSNARD

"LA FONT DES JODEAUX"

Situation générale :



Classement : 1AU (3,9 ha)

Principes à mettre en oeuvre :

- 1 - Mise en oeuvre de cheminements doux vers les espaces naturels et agricoles situés au sud de la zone,
- 2 - Maintien d'un minimal de 15% de l'unité foncière du projet en surface libre non bâtie, aménagée en espaces verts
- 3 - Proposition d'opérations favorisant la diversité des formes d'habitat (diversité des tailles des parcelles, des types de logements (maison de ville, maison en bande, habitat intermédiaire, petits collectifs individualisés).

- Densité minimale : 20 logements / ha.



8

**Champ de bataille -
Habitat**

Objectifs

- Répondre à une demande croissante en logements sur la commune et répondre à l'objectif de production de logements sociaux.
- La commune fait l'objet d'un arrêté de carence et doit produire plus de 530 logements sociaux pour atteindre les 25% de logements sociaux dans le parc de résidence principales.
- Au vu de la complexité de sortir des opérations dans le tissu existant, la commune a ciblé ce site pour créer du logement (possibilité d'envisager, si cela est pertinent, des équipements et des services répondant aux besoins des logements).
- Cette OAP vise à répondre aux objectifs fixés dans le contrat de mixité sociale signé pour la période 2023 – 2025.

Principes généraux d'aménagement de l'espace

- Traitement des espaces publics
 - o Création de point d'accès par le Nord et le Sud du secteur de projet par une voie primaire.
 - o Création d'une voie transversale, en attente, pour désenclaver les secteurs Nord et Sud.
 - o L'organisation de la zone doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagement permettant d'assurer une bonne qualité du cadre de vie :
 - o Des ouvertures et perspectives ainsi que des aménagements permettant d'apprécier le bassin seront appréciés.
 - o Des revêtements perméables, drainants, ...
 - o Implantation de massifs larges mixte arbres, arbustes, vivaces
 - o Aires de jeux, assises, mobilier urbain, ...
- Traitement des espaces plantés

Le projet devra bénéficier d'espaces plantés :

- o Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et secteurs naturels et/ou agricoles
- o 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'essence 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.
- Équipements particuliers existants ou à créer
 - o La zone est desservie par le réseau d'adduction en eau potable
 - o La zone est desservie par le réseau d'électricité

- La rue Buisson de Joyeuse est desservie par le réseau des EU. Par conséquent, le projet sera raccordé au réseau public
- Sécurisation des accès à la zone
- Création d'espaces publics verts
- Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement

Au niveau de la parcelle :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols : végétalisation des espaces privés, utilisation de revêtement 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
- Principales affections à conforter ou à créer
 - Création d'une nouvelle zone à vocation résidentielle (logements et services associés)
 - Intégrer des principes de densité et de typologie de l'habitat
 - Le projet devra permettre la création de 70% de logements sociaux (locatif et accession sociale)
- Occupation des sols

Vocation :

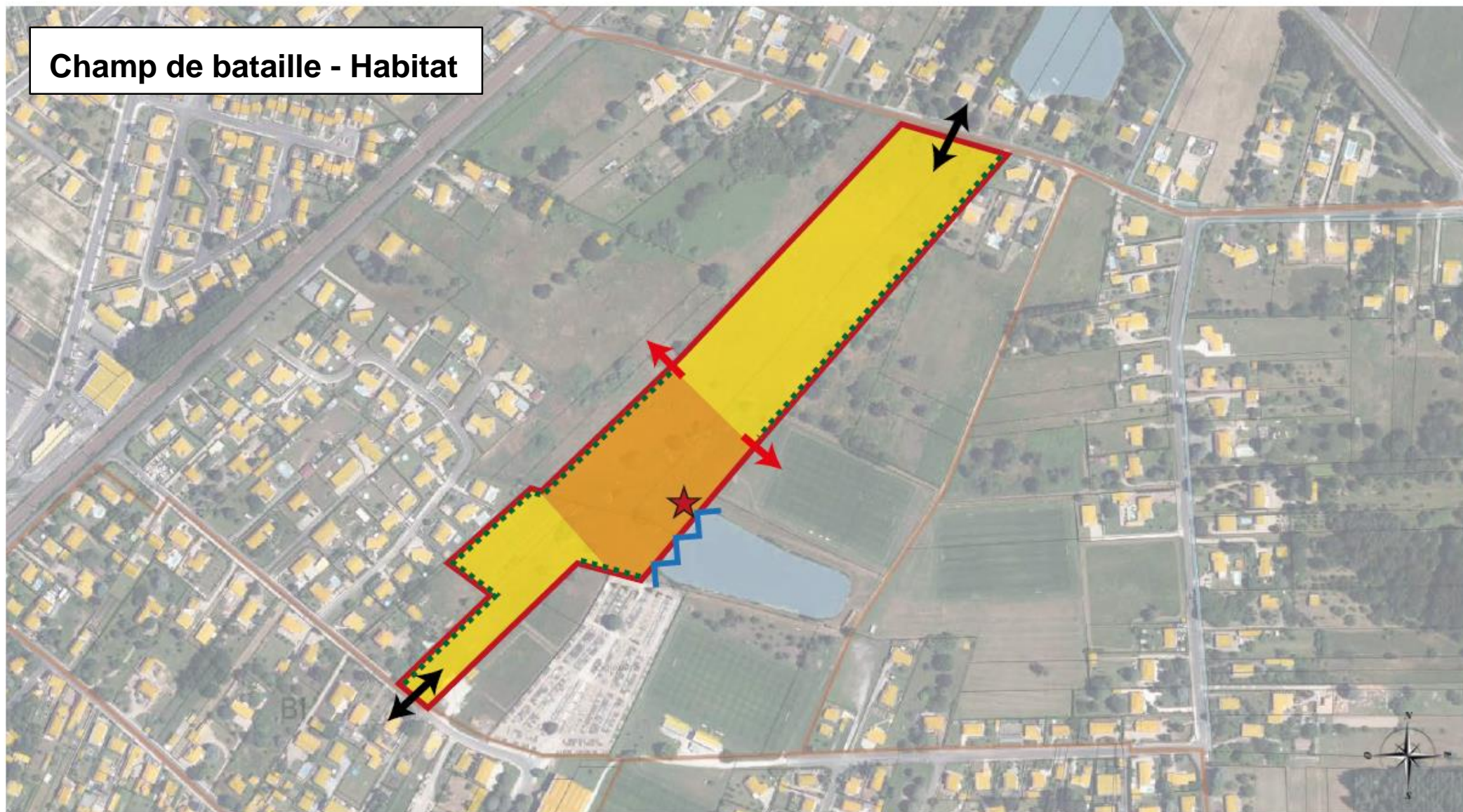
- Habitation,
- Artisanat, service et activités commerciales (dans une limite de 100m²), ainsi que des équipements sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la vitalité et à la diversité du commerce de centre-ville et de proximité.









- Voirie et accès

Les voies en impasses sont à éviter. Des systèmes de bouclages sont prescrits, comme indiqué dans le schéma de principe, pour rationaliser l'urbanisation du cœur

d'îlot. L'important est qu'à termes, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

Champ de bataille - Habitat



- | | | |
|--|--|---|
|  Périmètre de la zone d'étude |  Points d'accès à la zone d'étude |  Centralité (placette) à créer |
|  Bâti à vocation d'habitat hauteur R+1+c (sablère 7 m) |  Accès en attente pour désenclaver les secteurs Nord et Sud |  Ouverture sur lac à préserver |
|  Bâti à vocation d'habitat hauteur R+2+c (sablère 10 m) |  Écran paysager | |

