

COMMUNE D'YVRAC

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PROJET DE P.L.U. ARRETE  
par délibération du Conseil Municipal  
Le .....

PROJET DE P.L.U.  
soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
du ..... au .....

PROJET DE P.L.U. APPROUVE  
par délibération du Conseil Municipal  
le .....

Affaire n°14-43e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :  
contact@agencemetaphore.fr





<b>PREAMBULE.....</b>	<b>1</b>
<b>LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT.....</b>	<b>2</b>
<b>1 - COEUR DE BOURG .....</b>	<b>3</b>
PRÉSENTATION DU SECTEUR .....	3
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT .....	5
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT.....	6
SCHEMA D'AMENAGEMENT ZONE AUc – AVENUE DES TABERNOTTES ..	7
SCHEMA D'AMENAGEMENT ZONE AUd – AVENUE DE COURRÈGES.....	8
TRAITEMENT DES VOIES DE DESSERTE INTERNES ET ESPACES DE STATIONNEMENT LE « PARC HABITE ».....	11
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT.....	12
<b>2 - QUARTIER PIN FRANC .....</b>	<b>13</b>
PRÉSENTATION DU SECTEUR .....	13
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT .....	15
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT.....	16
PROFILS - TRAITEMENT DES VOIES .....	17
PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS .....	18
<b>3 - AVENUE DU PERIGORD.....</b>	<b>19</b>
PRÉSENTATION DU SECTEUR .....	20
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT .....	21
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT.....	22
IMAGES DE REFERENCE .....	23
PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS .....	24
<b>4- PALETTE VEGETALE -BANDES PAYSAGERES.....</b>	<b>25</b>
<b>5- ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....</b>	<b>27</b>

# PREAMBULE

Ce document intitulé «Orientations d'Aménagement et de Programmation» présente les dispositions particulières venant préciser les «orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune» dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

Les articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme indiquent que :

## **Article L151-6 Version en vigueur depuis le 25 août 2021**

*Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 219 (V)*

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

## **Article L151-6-1 Version en vigueur depuis le 25 août 2021**

*Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)*

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

## **Article L151-6-2 Version en vigueur depuis le 25 août 2021**

*Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 200*

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

## **Article L151-7 Version en vigueur depuis le 25 août 2021**

*Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 197*

*Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)*

*Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 200*

*Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 243 (V)*

*I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

*III. Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.*

De plus, le Code de l'Urbanisme précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : (zonage, règlement, ...) les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- des dispositions traduites dans le règlement et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- des dispositions soumises à compatibilité tel que l'indique l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- des dispositions indicatives qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.



# 1 - COEUR DE BOURG

## PRÉSENTATION DU SECTEUR



### ⇒ LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Ces 2 zones AU se situent au cœur du bourg, dans la partie la plus ancienne et historique d'YVRAC, où se concentrent la majorité des équipements publics (mairie, écoles, médiathèque, gymnase, salle des fêtes, micro-crèche et le pôle de santé..), encore quelques commerces de proximité (pharmacie, boulangerie, boucherie, primeur, tabac/presse/PMU avenue des Tabernottes) . De forts enjeux pèsent sur ces espaces en termes de confortement de la centralité et des fonctions qui lui sont associées.

### ⇒ CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES

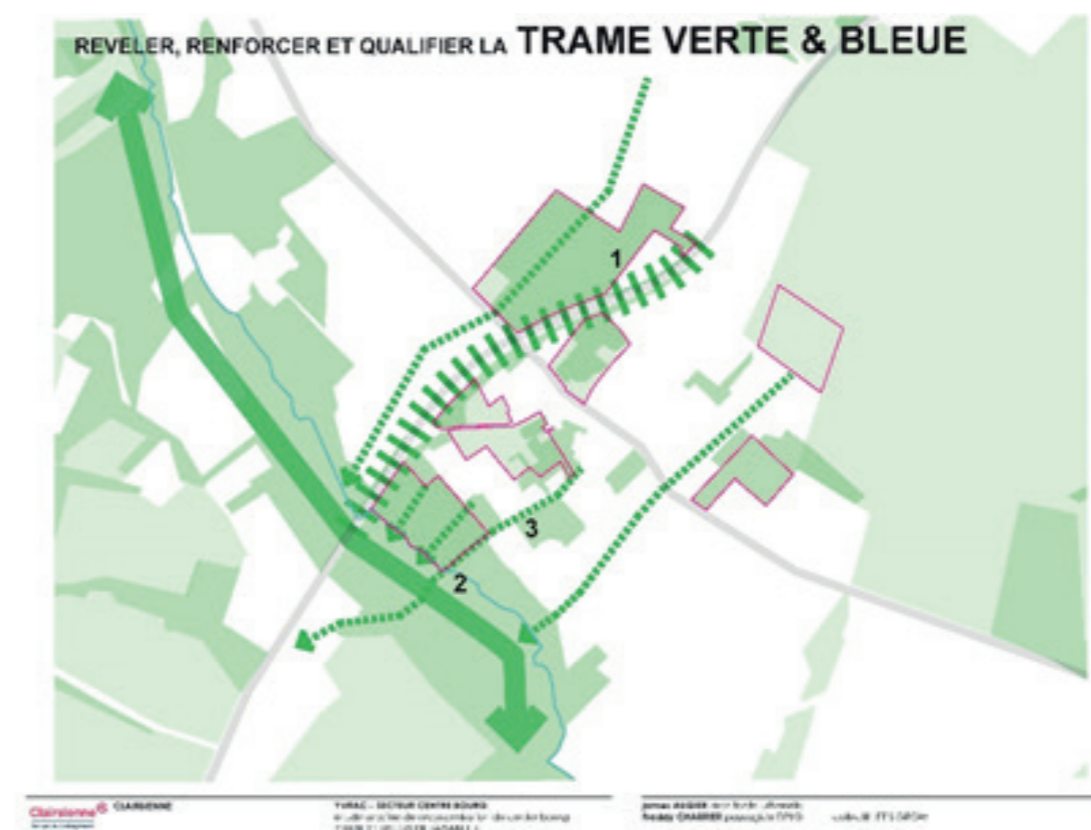
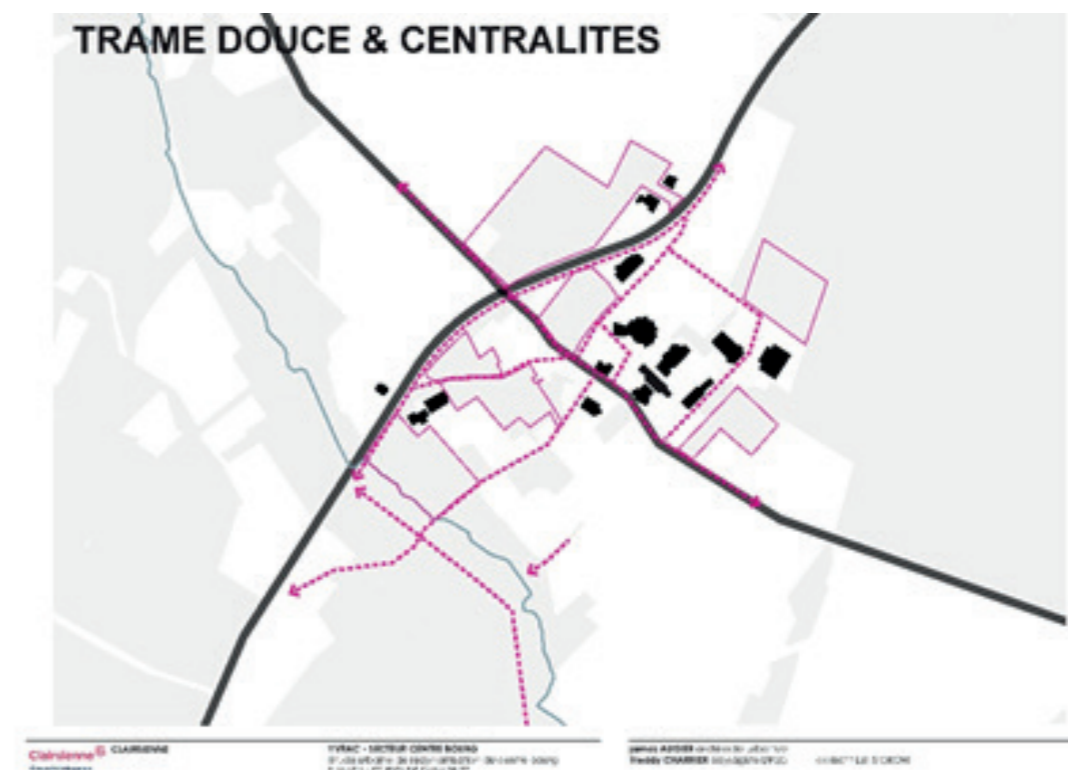
Ces 2 micro-zones s'étendent sur des espaces déjà bâtis mais avec une faible densité et constituent des opportunités de renouvellement par re-densification. Le noyau historique d'Yvrac présente une étendue réduite (un petit îlot aux abords de la place de l'église, en R+1 et en ordre continu), dont le développement s'est opéré sur un mode pavillonnaire peu dense (RDC) sur grandes parcelles, qui pour certaines sont potentiellement en mutation. Compte-tenu du caractère réduit de chacune de ces emprises, les enjeux en termes de fonctionnement urbain sont essentiellement liés à la (re)-constitution de liaisons piétons plutôt que viaires, notamment entre l'avenue des Tabernottes et le chemin de la Cure. Une dimension commerciale est à insérer dans la programmation afin de soutenir la redynamisation commerciale amorcée grâce au périmètre de diversité commerciale introduit dans le PLU.

### ⇒ CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Bien qu'insérés au cœur du bourg, ces 2 îlots revêtent une occupation végétale importante liée à la présence de parcs et jardins, constitutive d'une trame verte à préserver et intégrer dans la programmation urbaine.

### ⇒ GESTION PLUVIALE

Le cœur de bourg s'est développé sur le point culminant en bordure du vallon du ruisseau du Moulin, avec le choix d'implantation de l'église Sainte-Marie ; cette situation implique un positionnement à cheval entre deux bassins-versant pour l'écoulement des eaux pluviales, vers le ruisseau du Moulin pour la partie sud du bourg et pour la partie nord, vers un petit écoulement tributaire du ruisseau du Moulin, qui débute aux lotissements Mirande et Pin Franc et s'écoule le long du lotissement Beauvallon (cf cartographie de synthèse du système pluvial du bourg).



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ⇒ OBJECTIF

- Promouvoir sur ces 2 îlots un programme d'habitat dense ;
- Introduction d'une mixité des formes urbaines par le recours à de l'habitat collectif,
- Mixité sociale : 100 % du programme des logements à des logements sociaux (75% locatif social/25% accession sociale) ;
- Mise en lien des zones avec le reste du bourg et des équipements publics ;
- Principe d'aménagement du « Parc habité » : Prise en compte de la trame boisée résiduelle des parcs et jardins existants, à même de participer à la mise en valeur paysagère du quartier à la gestion pluviale et à la lutte contre les îlots de chaleur dans le cadre de la prise en compte des effets du changement climatique.

### ⇒ PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie : 1,1 ha
- 34 logements en fonction d'une densité moyenne de 30 logements/ha
- 34 logements sociaux en fonction d'un objectif de 100% du programme affecté au logement social (locatif et/ou accession sociale)
- 1 programme de logements pour personnes âgées non-dépendantes,
- Surface commerciale de 100 m<sup>2</sup> en RDC d'un bâtiment, en synergie avec le périmètre de diversité commerciale

zone	superficie	programme		densité Logt/ha
		commerce	logement	
AUc	0,6 ha	1 local de 100 m <sup>2</sup>	20	33
AUd	0,5 ha	-	14	28
Coeur de Bourg	1,1 ha	100 m <sup>2</sup>	34	30

### ⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### ■ CHEMINEMENTS DOUX :

- AUc : maillage entre l'avenue des Tabernottes et le chemin de la Cure.
- AUd : maillage entre l'avenue de Saint-Loubes et la rue de Courrèges, le long de la salle des fêtes

#### ■ TRAITEMENT DES VOIES INTERNES ET ESPACES DE STATIONNEMENT:

- Principe d'aménagement du « parc habité » avec traitement des espaces de stationnement et voies de desserte internes de type allée de parc, pouvant s'inspirer des images de référence en page 13

#### ■ ORGANISATION URBAINE :

- AUc : Habitat regroupé sous formes de bâtiments collectif organisés en petits immeubles de R+1
- AUd : 1 bâtiment d'habitat collectif + 2 logements individuels accolés
- Gradation des formes urbaines entre le tissu pavillonnaire des lotissements environnants (RDC) et de petits immeubles collectifs en R+1 (6 m à l'égout/8,50 m au faitage)

#### ■ MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE :

- Maintien des structures boisées existantes issues des parcs et jardins actuels, identifiés au titre de la loi paysage sur le plan de zonage
- Aménagement de 50 % de la surface du terrain en espace vert collectif planté.
- Traitement des clôtures à l'intérieur des opérations d'aménagement : recours à des dispositifs discrets et non fragmentant l'ambiance de parc.

#### ■ GESTION PLUVIALE

- Les espaces destinés à la mise en valeur paysagère (issus des parcs et jardins actuels) ont également une fonction de régulation pluviale au regard du positionnement des zones en point haut



# 1 - COEUR DE BOURG

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



### ZONE AUc



### HABITER LA PENTE

> PLAN DE COMPOSITION

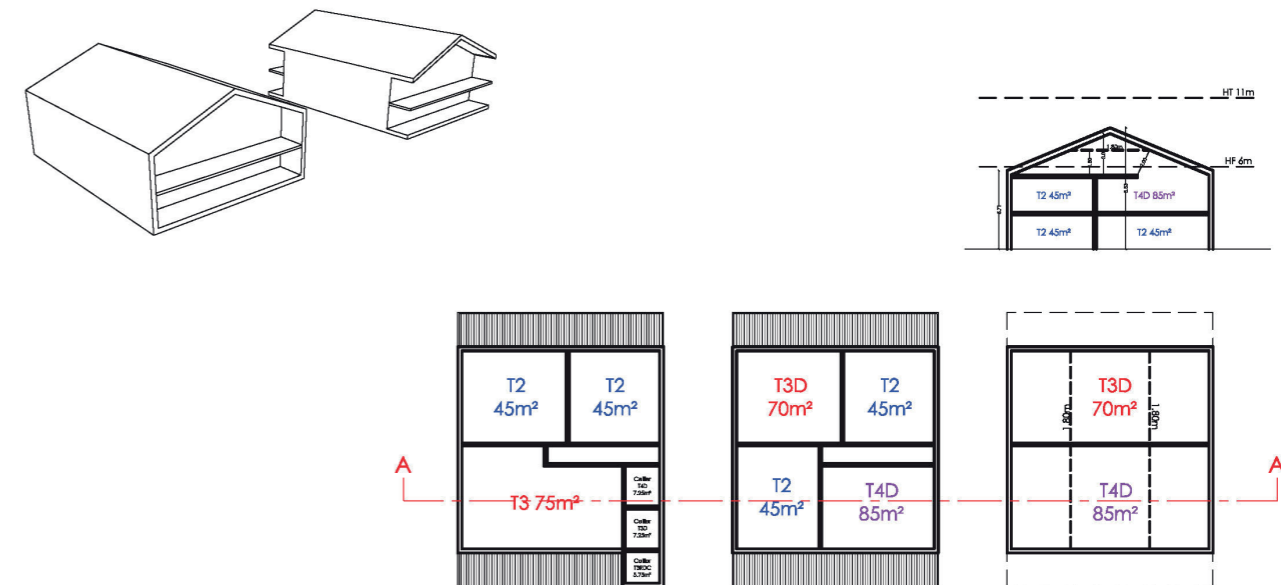


> CROQUIS D'AMBIANCE



La configuration débouchante de la parcelle est l'occasion de connecter le centre bourg et les commerces de proximité par un cheminement piéton. Les nouveaux bâtiments s'installent dans le sens de la pente, et offrent aux logements des vues dégagées sur le paysage. Depuis la rue, une attention particulière est apportée aux perspectives sur horizons boisés. La fragmentation du projet propose des volumes variés, et des vues lointaines sur le paysage.

> TYPOLOGIES DE LOGEMENTS



**Programme**

**1 BATIMENT :**  
Commerce 100m²  
4 logements en R+1

**4 BATIMENTS :**  
16 logements R+1 sur Parking

**Densité Projet :**  
33 logts/ha

# ZONE AUd



## HABITER DES COURS ARBOREES

### > PLAN DE COMPOSITION



#### Programme

2 BATIMENTS :  
14 logements R+1

1 COUR DE STATIONNEMENT

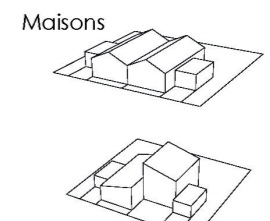
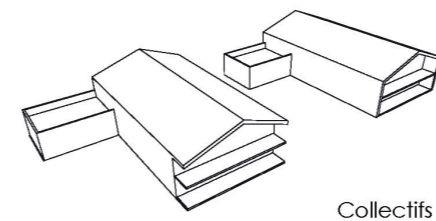
Densité Projet :  
28 logts/ha

### > CROQUIS D'AMBIANCE



Le projet conserve les massifs boisés existants en s'installant en clairière. Un petit collectif et une maison viennent densifier cette parcelle. Le collectif vient animer la façade sur la route départementale.

### > TYPOLOGIES DE LOGEMENTS





## L'HABITAT

- références....  
- typologies ...

## LA CONSTITUTION D'UN VOCABULAIRE URBAIN SUPPORT DE NOUVEAUX PROJETS

### > Habiter dans la pente

BORIS BOUCHET architectes - Beaulieu sur Dordogne - éco lotissement



NOUVEL - Saint James - Bouliac



### > Habiter autour de cours / en coeur d'ilot

BNR architectes - SAINTES - 64 logements



AUGIER GUENIOT - CENON - logements



LEIBAR SEIGNEURIN - Saint Jean de LUZ 64



### > Habiter dans le bourg

HARARI - Chanteloup en Brie - 60 logements



TACT - Mauves sur Loire



### > Habiter dans le parc

HARARI - Cintré



BORIS BOUCHET architectes - Lavaveix les mines - aménagement de centre bourg

HARARI - Chanteloup en Brie - 60 logements



## TRAITEMENT DES VOIES DE DESSERTE INTERNES ET ESPACES DE STATIONNEMENT LE « PARC HABITE »

**ALLEE EN ENROBE CLAIR**



**ALLEE EN STABILISE OU BETON OCRE**



**ALLEE DALLE GAZON**



**ESPACE DE STATIONNEMENT**



## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
<b>Circulation / Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un cheminement doux :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• entre l'avenue des Tabernottes et le chemin de la Cure</li> <li>• entre l'avenue de Saint-Loubès (RD 115) et la rue de Courrèges</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement des voies de desserte interne et espaces de stationnement privilégiant des solutions à faible imperméabilisation des sols (cf images de références page ...)</li> </ul>	
<b>Forme et programmation urbaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat regroupé sous formes de bâtiments collectif organisés en petits immeubles de R+1</li> <li>- L'aménagement de la zone devra comporter une affectation de 100% du programme à des logements sociaux (75% locatif /25 % accession sociale).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AUd : possibilité d'introduire une part d'habitat individuel dans la limite de 2 logements individuels accolés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plan de composition des bâtiments présenté à titre indicatif</li> </ul>
<b>Protection / Valorisation paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adaptation du plan de composition à la trame boisée existante afin de privilégier les sujets les plus intéressants des boisements existants</li> <li>- Aménagement de 50 % de la surface du terrain en espace vert collectif planté</li> <li>- Interdiction des clôtures à l'intérieur des parcs ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement des voies de desserte et espaces de stationnement privilégiant les solutions à faible imperméabilisation des sols, sur la base des images de références en page 13</li> </ul>	
<b>Gestion des eaux pluviales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de 50 % de la surface du terrain en espace vert collectif planté</li> </ul>		

# 2 - QUARTIER PIN FRANC

## PRÉSENTATION DU SECTEUR





### ⇒ LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Cette zone se situe en dans un rayon de 250 m du centre-bourg où se concentrent la majorité des équipements publics (mairie, écoles, médiathèque, gymnase, salle des fêtes, ...), deux nouveaux équipements y ont été par ailleurs implantés récemment, la micro-crèche et le pôle de santé sur une parcelle communale couverte par la zone AU (cf. photo 1). De forts enjeux pèsent donc sur cette zone en termes de confortement de la centralité et de liaisonnement avec le pôle des équipements publics, dont elle participe pleinement.

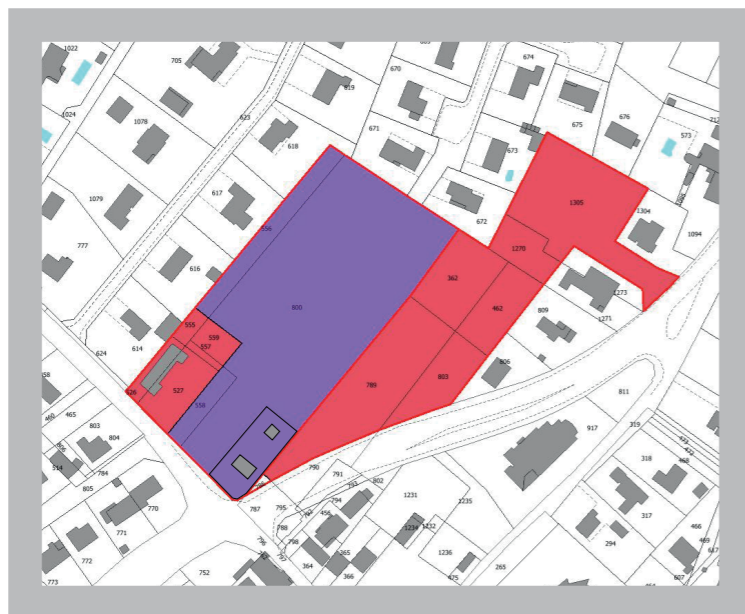
### ⇒ CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES

L'environnement dans lequel s'insère la zone est à dominante pavillonnaire, constitué d'un tissu de lotissements qui se sont accolés les uns aux autres, souvent sans articulation ni lien, les voies de desserte étant souvent en impasse sans maillage les unes avec les autres.

La zone est bordée par l'Avenue de Saint-Loubès, qui revêt à ce niveau de la traverse de bourg, un caractère très routier et de rupture urbaine (photos 1 et 2) ; il pèse sur la zone un enjeu d'articulation avec le tissu bâti environnant (notamment avec le lotissement Mirande) et avec le centre-bourg notamment en termes de liaisons piétonne à sécuriser, qui peut être étendu jusqu'au cimetière.

### ⇒ STRUCTURE FONCIÈRE

La zone est composée de 2 unités foncières, dont une à caractère public composée de parcelles communales le long de la Route de St-Loubès et de la Route de Ste-Eulalie où sont actuellement implantés les ateliers municipaux dont la relocalisation est envisagée.



### ⇒ CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Bien que bordée par une route départementale à l'ambiance très routière et insérée dans un tissu urbanisé, la zone revêt encore une ambiance « champêtre », attachée à la permanence d'une trame boisée résiduelle constituée d'un alignement de vieux chênes sur talus le long du lotissement Mirande et d'un bouquet de grands sujets en point bas de la zone ; ces éléments de paysage peuvent constituer un point d'attache du parti d'aménagement.

### ⇒ GESTION PLUVIALE

Ce secteur se situe en tête de bassin-versant d'un petit écoulement situé en point bas des lotissements Mirande et Pin Franc, qui rejoint le ruisseau du Moulin après avoir longé le lotissement Beauvallon (cf. cartographie de synthèse du système pluvial page ...). Cet émissaire constitue le seul réceptacle naturel des EP du secteur, mais la zone AU à l'étude en est déconnectée par le front bâti des 2 lotissements cités précédemment.

La question des EP n'a pas vraiment fait l'objet d'une prise en compte lors du détachement des 2 lots destinés à la micro-crèche et le pôle de santé, outre une imperméabilisation soutenue des espaces de stationnement, d'accès (cf. photos 1), et attenants aux bâtiments (cf. photo 5), les écoulements de surface se trouvent renvoyés vers le reste de la parcelle communale qui constitue un point bas humide (cf. photo 6).

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ⇒ OBJECTIF

- Articuler et assurer la cohérence d'aménagement entre deux entités foncières, l'une publique (parcelles communales) et l'autre privée (cf. extrait de la structure foncière sur le schéma d'aménagement ci-contre), dont les ouvertures à l'urbanisation ne s'inscrivent pas dans les mêmes échéances.
- Prise en compte de la délocalisation des ateliers municipaux situés en entrée de zone AU, qui pourront à terme muter vers une vocation médicale ou paramédicale.
- Promouvoir une certaine mixité des formes urbaines par le recours à de l'habitat collectif à semi-collectif (maisons de ville, jumelées, ...) dans l'objectif d'une répartition de 70 % maximum individuel / 30 % minimum collectif à semi-collectif, et une mixité sociale en affectant une part du programme des logements à des logements sociaux (locatif et/ou accession sociale).
- Mise en lien de la zone avec le reste du bourg et des équipements publics et mise en sécurité de la traversée au niveau de l'Avenue de Saint-Loubès.
- Prendre en compte les écoulements pluviaux dans le cadre d'une gestion intégrée à même de participer à la mise en valeur paysagère du quartier.

### ⇒ PROGRAMME ET FORME URBAINE

- 1,8 ha de Zone A Urbaniser (1 ha de foncier public).
- Une quarantaine de logements en fonction d'une densité de 25 logements/ha.
- 100 % du programme des logements affecté au logement social (locatif et/ou accession sociale)
- 40 % de l'assiette foncière affecté à l'aménagement de la voirie, des espaces de stationnement, d'un espace public central, à l'aménagement d'espaces de gestion pluviale, de bandes paysagères pouvant participer à la gestion pluviale et d'un parc boisé.
- 60 % de l'assiette foncière affecté à l'aménagement des lots cessibles, soit une densité nette<sup>1</sup> moyenne de 21 logements/ha.
- parcelle des anciens ateliers municipaux (1 600 m<sup>2</sup>) affecté à un programme d'activités économiques à caractère médical ou paramédical.

<sup>1</sup> Densité nette : nombre de logements réalisés sur l'assiette foncière cessible, hors espaces destinés à la voirie et aux espaces verts.

### ⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### ■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES :

- Desserte de la zone par une voie interne respectant les points de passage A et B, mais sans raccordement afin d'éviter les phénomènes de raccourci et d'évitement du carrefour des routes de St-Loubès et de Ste-Eulalie.
- Traitement de la voie de desserte selon le profil A (cf. page suivante).

#### ■ CHEMINEMENTS DOUX ET MISE EN SÉCURITÉ DE LA TRAVERSÉE DE L'AVENUE DE SAINT LOUBÈS :

- Profiter de cette opération pour réaménager les abords de la micro-crèche et du pôle de santé, à la fois en termes de stationnement et de traitement paysager, et mettre en sécurité la traversée de l'Avenue de Saint-Loubès par l'aménagement d'un plateau ralentisseur ; à l'occasion, un cheminement doux pourrait être prolongé jusqu'au cimetière.
- Création d'un cheminement doux interne à l'opération d'aménagement entre les points A, B et B' portés au schéma d'aménagement.

#### ■ ORGANISATION URBAINE :

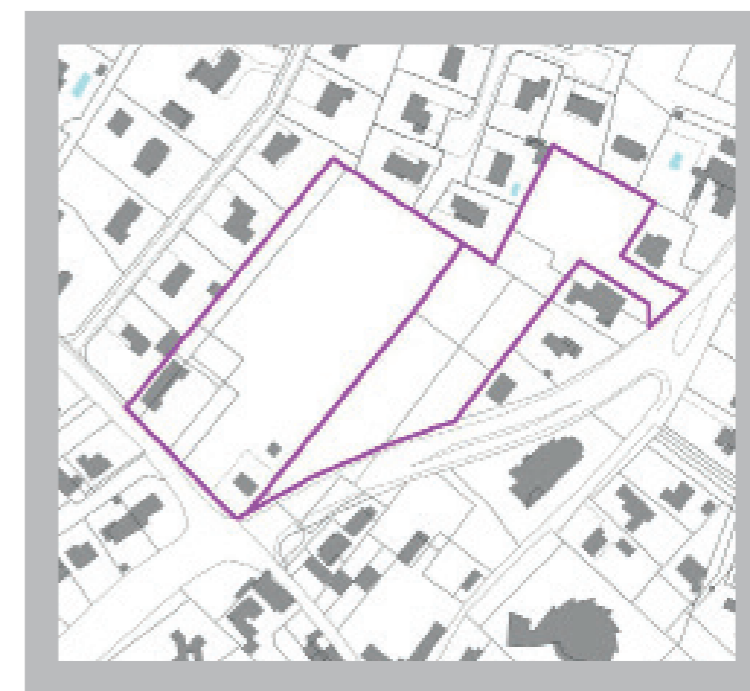
- Gradation des formes urbaines entre le tissu pavillonnaire des lotissements environnants et le bourg avec :
  - 2 macro-lots destinés à du logement collectif sur la partie publique, notamment située à l'arrière de la micro-crèche et du pôle de santé qui ne présente pas une géométrie adaptée à de l'habitat individuel et en outre présente une difficulté de gestion pluviale et par conséquent une approche collective de l'aménagement ;
  - 2 macro-lots destinés à du logement individuel groupé sur la partie médiane ;
  - 1 macro-lot d'habitat individuel sur la partie limitrophe du lotissement Pin Franc ;
  - Possibilité à terme d'intégrer dans l'aménagement la parcelle occupée actuellement par les ateliers municipaux appelés à se relocaliser.
- Possibilité d'un aménagement par tranches successives, à condition de porter sur la totalité du contour porté au schéma de phasage ci-contre.

#### ■ MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE :

- Maintien des structures boisées existantes en partie médiane par l'aménagement d'un parc, pouvant participer par son maintien en espace non imperméabilisé, à la gestion pluviale au regard de son positionnement en partie « basse » du terrain.
- Création d'une bande paysagère plantée de 5 m de large en secteur destiné à l'habitat individuel /individuel groupé et de 10 m de large en secteur destiné à l'habitat collectif, permettant le maintien du talus planté de chênes existant et de ménager un espace « d'intimité » entre les parcelles actuellement bâties et les futures habitations.
- Création d'une bande paysagère de 5 m de large le long de la Route de St-Loubès.
- Palette végétale pour le choix des essences destinées aux bandes paysagères.

#### ■ GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Création de noues sur le macro-lot Nord destiné à l'habitat collectif afin de gérer le ruissellement pluvial qui actuellement se concentre à cet endroit.
- Les espaces destinés à la mise en valeur paysagère comme le parc boisé et les bandes paysagères plantées ont également comme fonctionnalité de participer à la régulation pluviale compte tenu de leur positionnement en point bas des aménagements comme l'indiquent les courbes topographiques reportées sur le schéma d'aménagement ci-contre.



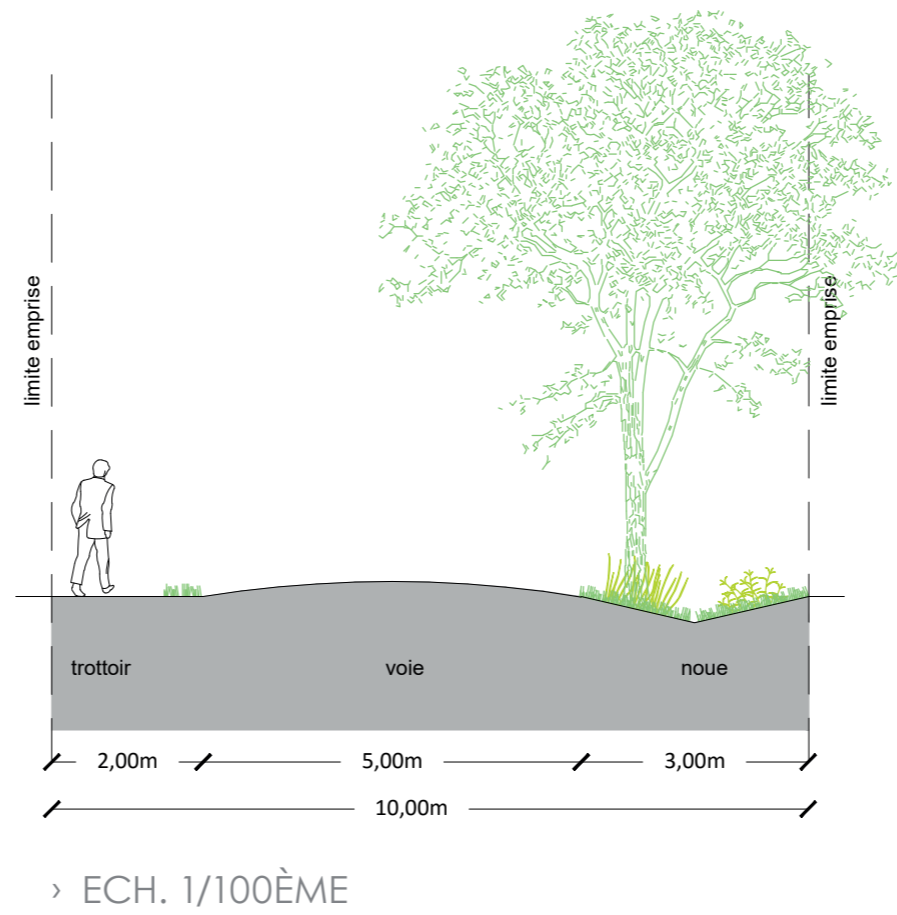
# 2 - QUARTIER PIN FRANC

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## PROFILS - TRAITEMENT DES VOIES

### ⇒ PROFIL A : VOIE DE DESSERTE INTERNE



## PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
<b>Circulation / Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte interne de la zone regroupée en 2 points d'accès A et B portés au plan de zonage ;</li> <li>- Non maillage viaire entre les points d'accès A et B.</li> <li>- Création d'un chemin doux (mixte piéton/cycle) entre les points A, B et B1 portés au schéma d'aménagement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tracé des voies de desserte interne.</li> <li>- Traitement des voies de desserte interne selon le profil A.</li> </ul>	
<b>Forme et programmation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mixité des formes urbaines devant décliner une répartition à l'échelle de toute la zone, de 70 % individuel maximum / 30 % minimum collectif à semi-collectif (maisons de ville, jumelées, ...) ;</li> <li>- Le programme des logements comprendra 100 % de logements sociaux (locatif et/ou accession sociale) en secteur AUa et AUb.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Application du principe de mixité des formes urbaines (habitat individuel/individuel groupé/collectif) à chaque macrolot sur le schéma d'aménagement.</li> <li>- vocation médicale ou paramédicale sur la parcelle des anciens ateliers municipaux indiquée sur le schéma d'aménagement.</li> </ul>	
<b>Protection / Valorisation paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des structures boisées existantes en partie médiane par l'aménagement d'un parc ;</li> <li>- Création d'une bande paysagère plantée de 5 m de large en secteur destiné à l'habitat individuel/individuel groupé et de 10 m de large en secteur destiné à l'habitat collectif.</li> <li>- Création d'une bande paysagère de 5 m de large le long de la Route de St-Loubès.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Palette végétale.</li> </ul>
<b>Gestion des eaux pluviales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement d'ouvrage de régulation des EP dimensionné à 3 l/s/ha.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localisation des ouvrages de régulation portée au schéma d'aménagement.</li> </ul>	

# 3 - AVENUE DU PERIGORD

## PRÉSENTATION DU SECTEUR



### ⇒ LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Cette zone se situe à l'extrême Sud de la commune, au-delà de la RN 89, en limite communale avec Tresses.

### ⇒ CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES

Ce secteur de la commune a connu un développement urbain déconnecté du périmètre central du bourg, davantage en lien avec le quartier du Poteau, où s'est développée de façon ancienne une petite polarité commerciale, qui fonctionne plutôt avec la commune d'Artigues-près-Bordeaux. En 2008/2009, ce quartier a enregistré un développement soutenu par la création d'une opération de 170 logements à la Croix du Flaman.

L'environnement de ce secteur, bien qu'en lisière d'espaces à caractère rural (vastes zones agricoles au Sud de la RD 115 côté Tresses) reste marqué par une ambiance très routière liée au passage de la RD 115<sup>E7</sup> (cf. photo 1), qui constitue un axe secondaire d'accès à l'agglomération en venant de l'Est. Cet axe routier a suscité l'implantation d'activités de service (Holding K qui regroupe BET, entreprises du BTP cf. photo 2, pôle hôtelier Corintel, ...) nécessitant une desserte routière aisée notamment pour des poids-lourds (SO Poids-lourds cf. photo 2, centre de recyclage des déchets, ...) ; l'environnement proche Est et Sud revêt donc un caractère plus économique que résidentiel, contrairement à la partie Nord développée le long de l'Avenue de Plaisance à caractère pavillonnaire. Cette interface habitat/activités économiques à caractère artisanal/industriel constituant déjà une source de conflit d'usage (bruit, sécurité routière, paysage, ...).

En termes de fonctionnement urbain, la zone est desservie uniquement par la RD 115<sup>E7</sup>, qui enregistre un trafic routier relativement soutenu et à vitesse non limitée compte tenu de la séquence hors agglomération.

### ⇒ STRUCTURE FONCIERE

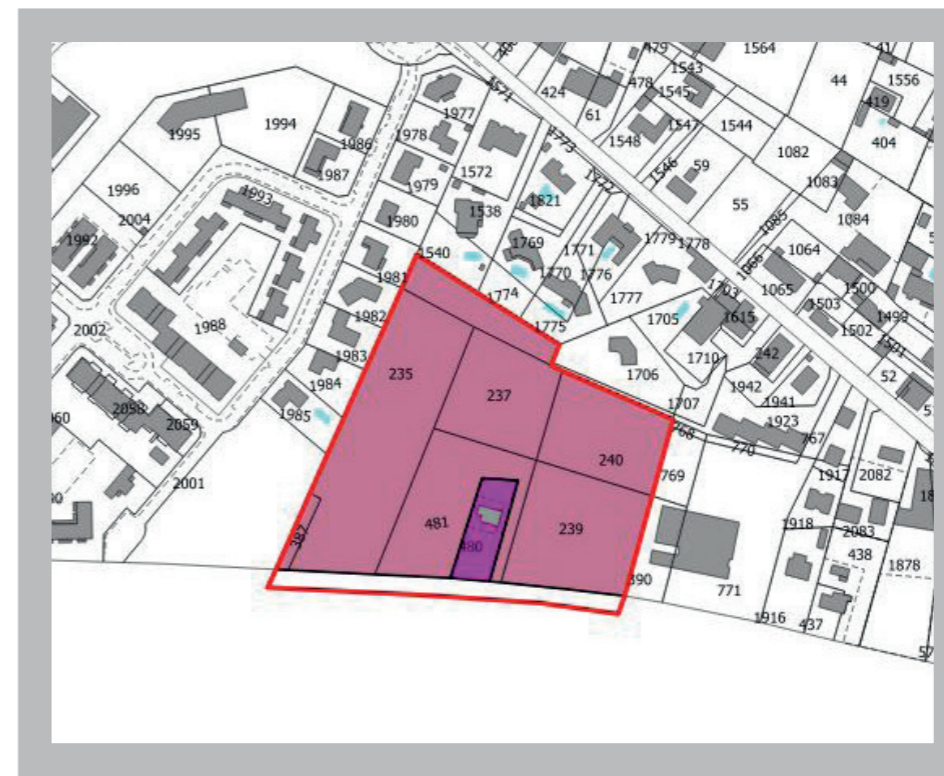
La zone est constituée de 2 unités de propriété, dont une parcelle bâtie à titre d'habitat au milieu de la zone (cf. extrait de la structure foncière sur le schéma ci-contre).

### ⇒ CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

bien que bordée par une route départementale (RD 115<sup>E7</sup>) et un environnement bâti à caractère artisanal, la zone revêt encore une ambiance « champêtre », attachée aux boisements qui l'occupent ; ces boisements sont constitués d'un taillis de jeunes feuillus (noisetier, érable, acacia, bouleau, ...) issus probablement du reboisement naturel d'une ancienne prairie ou parcelle agricole (cf. photos 3 et 4). Cette masse boisée revêt, lors de la traversée de l'Avenue du Périgord, un enjeu de paysage particulier, en requalifiant l'ambiance de cette séquence péri-urbaine dégradée par peu d'attention portée lors des aménagements qui s'y sont opérés. Cette masse boisée participe en outre à la qualité du cadre de vie des quartiers habités environnants (quartier du Flaman à l'Ouest et de l'Avenue de Plaisance à Nord).

### ⇒ GESTION PLUVIALE

Ce secteur bénéficie d'atouts en termes de gestion pluviale, à savoir une topographie relativement plane, la présence d'un bassin de collecte réalisé dans le cadre de l'aménagement du Flaman ; toutefois, une attention est à porter au traitement des espaces connexes aux bâtiments afin d'éviter une imperméabilisation des sols comme cela se constate sur les occupations environnantes (cf. photo 5 espaces extérieurs de Holding K).



# 3 - AVENUE DU PERIGORD

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ⇒ OBJECTIF

- Accompagner l'aménagement à vocation économique (économie résidentielle<sup>1</sup>) du secteur afin d'y promouvoir une certaine qualité paysagère ;
- Assurer des conditions de fonctionnement (accès, desserte, ...) adaptées à une desserte par un axe départemental ;
- Prendre en compte les écoulements pluviaux dans le cadre d'une gestion intégrée.

### ⇒ PROGRAMME

- 2,38 ha de Zone A Urbaniser à vocation de bureau, ou commerce ou hébergement hôtelier, exclusivement ;
- Aménagement de type « Parc immobilier », à savoir composé de petits immeubles R+1 comprenant plusieurs bureaux, dans un environnement paysager préservé (cf. images de référence 1, 2, 3 page suivante)
- Possibilité de créer des volumes bâtis en R+1 de façon à limiter l'emprise au sol des constructions au bénéfice de la préservation du couvert végétal

### ⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### ■ ORGANISATION URBAINE :

- Possibilité d'un aménagement par tranches successives, à condition de porter sur la totalité du contour porté au schéma de phasage ci-contre.

#### ■ DESSERTE, ACCÈS ET TRAITEMENT DES VOIES :

- Desserte interne du macro-lot regroupée en 2 points d'accès porté au schéma d'aménagement page ci-contre, en vis-à-vis de l'accès au pôle hôtelier de Corintel ;
- Traitement sobre de la voie de desserte interne, avec bande de roulement et accotements végétalisés (cf. image de référence 4 page suivante) ;
- Traitement du stationnement en gazon renforcé type « ever-green » (cf. image de référence 5 page suivante).

#### ■ MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE :

- Maintien en périphérie Est, Ouest et Nord, d'une bande paysagère boisée de 5 m de large (soit 0,2 ha) ;
- Maintien le long de la RD 115E7 d'une bande paysagère boisée de 10 m de large (soit 0,18 ha) ;
- Maintien d'une trame boisée intérieure en fonction du plan de composition des bâtiments, en sélectionnant les sujets les plus intéressants des boisements existants.
- Traitement des clôtures : le principe du parc d'immobilier d'entreprise implique la non segmentation de l'espace par l'implantation de clôtures à l'intérieur du parc ; les clôtures périphériques devront faire l'objet d'un traitement discret (clôture grillagée doublée éventuellement d'une haie champêtre).

#### ■ GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols par le maintien de 0,38 ha de bandes paysagères boisées (16 %) qui participent à la régulation hydraulique par ailleurs, et une limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 25 % (soit 5 000 m<sup>2</sup>) ;
- Création de bassins de régulation sur la base d'un débit de fuite de 3 l/s/ha.
- 



<sup>1</sup> Champ économique recouvrant des activités et services mis en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des populations présentes sur la zone (commerces, services financier, immobilier, éducation, action sociale..)



# 3 - AVENUE DU PERIGORD SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



LEGENDE

- Lots cessibles
- Accès
- Voirie existante
- Desserte interne projetée
- Liaisons douces existantes
- Liaisons douces projetées
- Fossés, noues, bassins : gestion intégrée des Eaux Pluviales
- Lisières, bandes paysagères  
Végétation à conforter
- Arbres existants à conserver
- Topographie (courbes de niveau)



## IMAGES DE REFERENCE

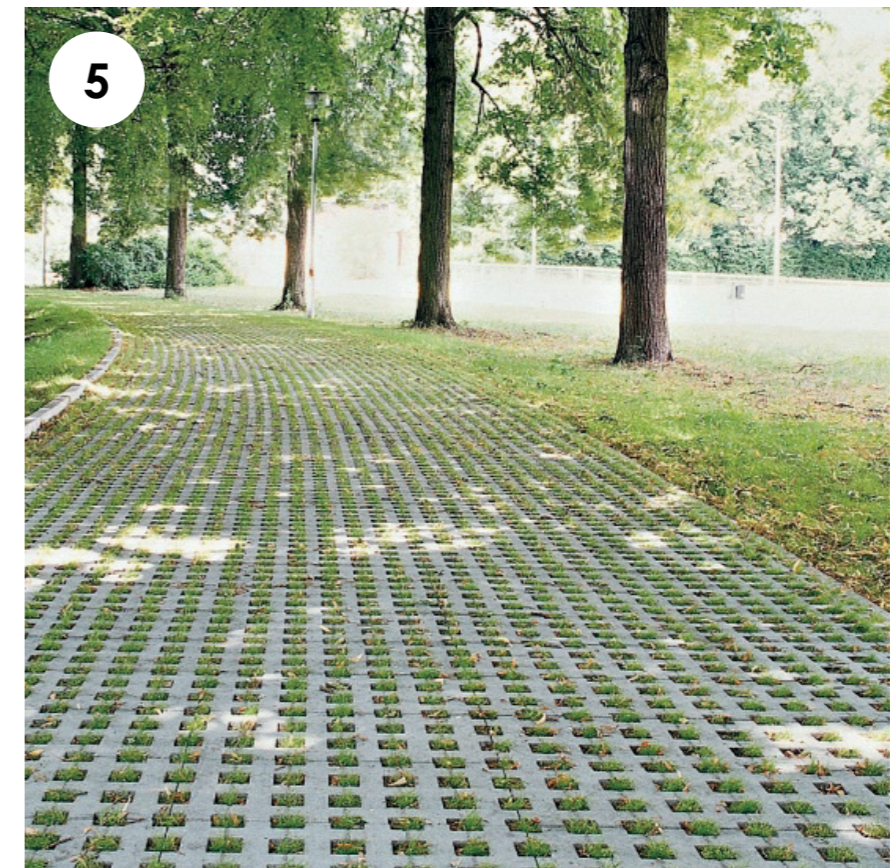
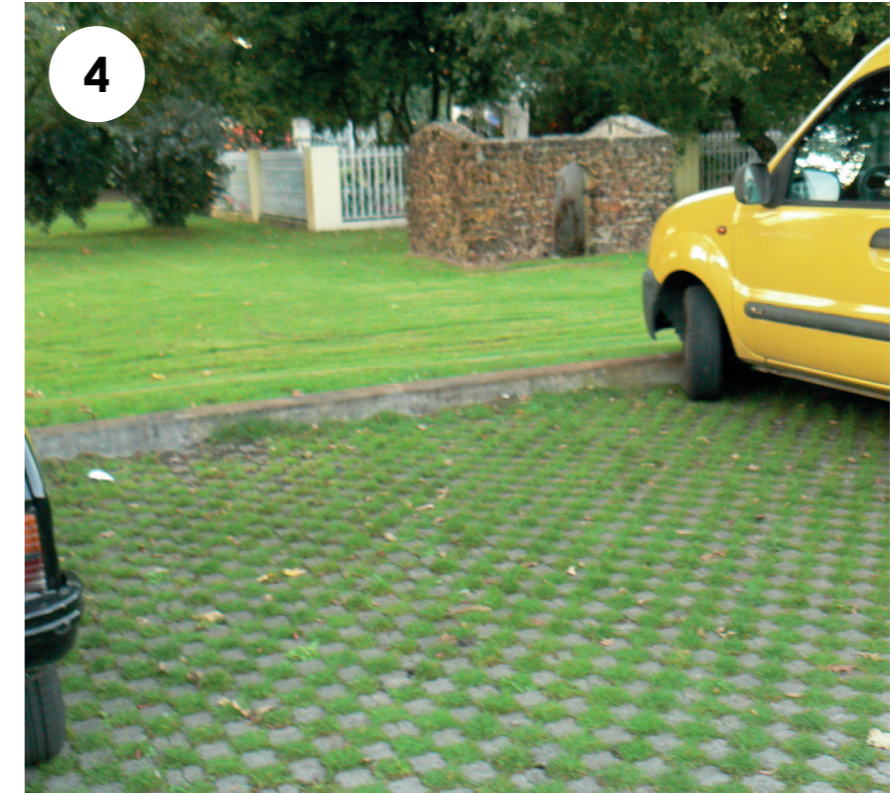


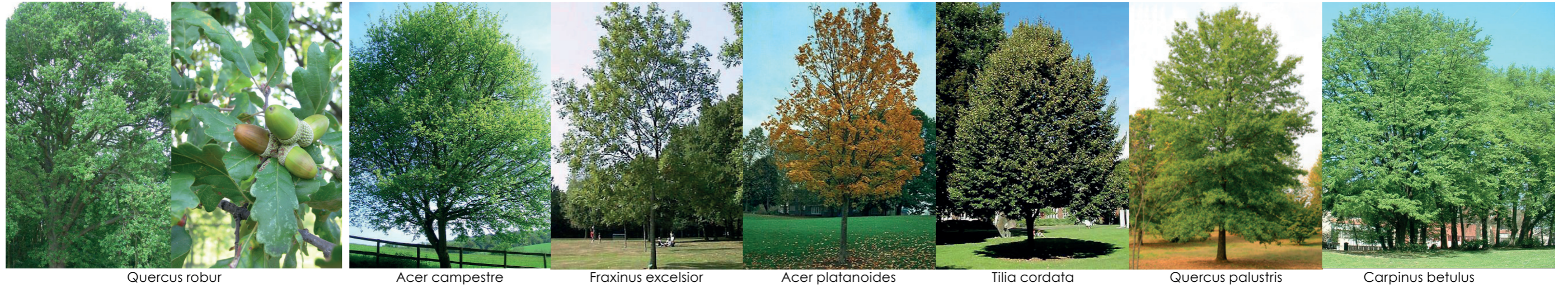
Image de référence "Parc immobilier d'entreprises"  
Source : Projet de requalification du Parc Cadéra à Mérignac

## PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire <i>traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	Dispositions soumises à compatibilité <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	Dispositions indicatives <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
<b>Circulation / Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte interne de la zone regroupée en 2 points d'accès portés au plan de zonage.</li> </ul>		
<b>Forme et programmation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule destination de construction autorisée : les constructions destinées au bureau, au commerce ou à l'hébergement hôtelier ; les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont toutefois autorisées à condition d'être associées à un programme de bureaux, dans une proportion de surface limitée à 50 % de la surface de bureaux ;</li> <li>- Emprise au sol des constructions limitée à 25 % ;</li> <li>- Hauteur des constructions limitée à R+1.</li> </ul>		
<b>Protection / Valorisation paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de bandes paysagères périphériques de 10 m en bordure de la RD 115E7 et de 5 m sur les 3 autres limites latérales ;</li> <li>- Interdiction des clôtures à l'intérieur du parc ; clôtures périphériques : clôture grillagée doublée éventuellement d'une haie champêtre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement de la voie de desserte interne et des espaces de stationnement privilégiant les solutions à faible imperméabilisation des sols ;</li> <li>- Maintien d'une trame boisée intérieure en fonction du plan de composition des bâtiments, en sélectionnant les sujets les plus intéressants des boisements existants.</li> </ul>	
<b>Gestion des eaux pluviales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement d'un ouvrage de régulation des EP dimensionné à 3 l/s/ha.</li> </ul>		

# 4- PALETTE VEGETALE -BANDES PAYSAGERES

ARBRES DE PREMIÈRE ET SECONDE GRANDEUR



Quercus robur

Acer campestre

Fraxinus excelsior

Acer platanoides

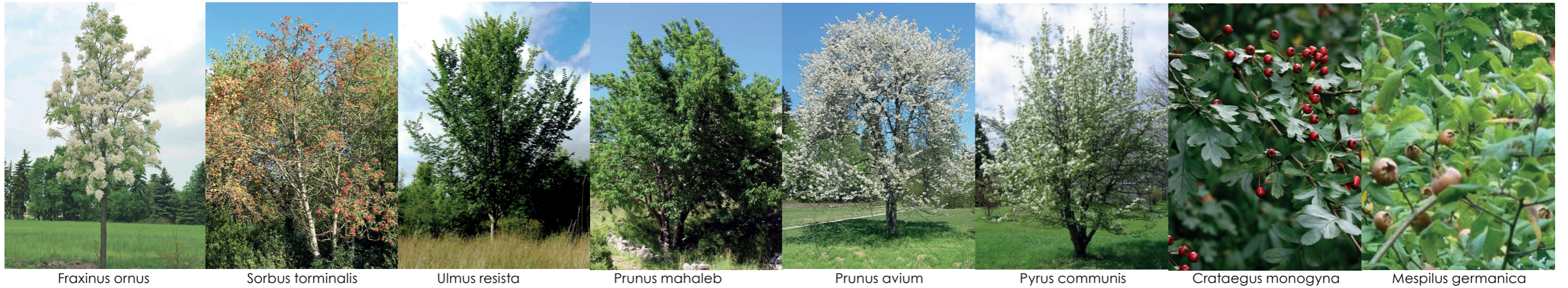
Tilia cordata

Quercus palustris

Carpinus betulus

25

ARBRES DE TROISIÈME GRANDEUR



Fraxinus ornus

Sorbus torminalis

Ulmus resista

Prunus mahaleb

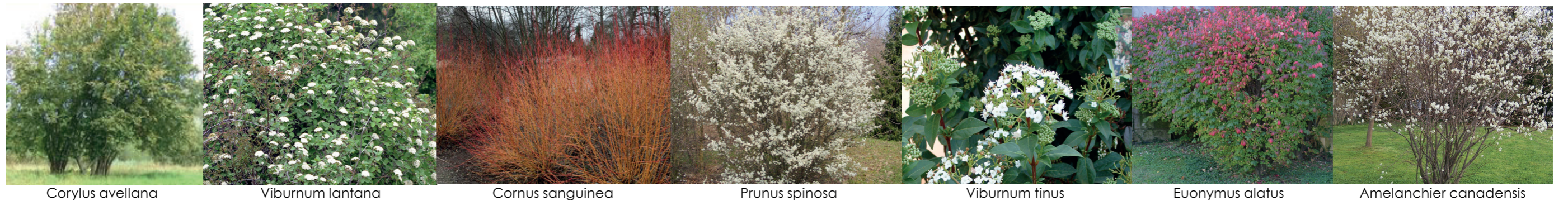
Prunus avium

Pyrus communis

Crataegus monogyna

Mespilus germanica

CÉPÉES, ARBUSTES



Corylus avellana

Viburnum lantana

Cornus sanguinea

Prunus spinosa

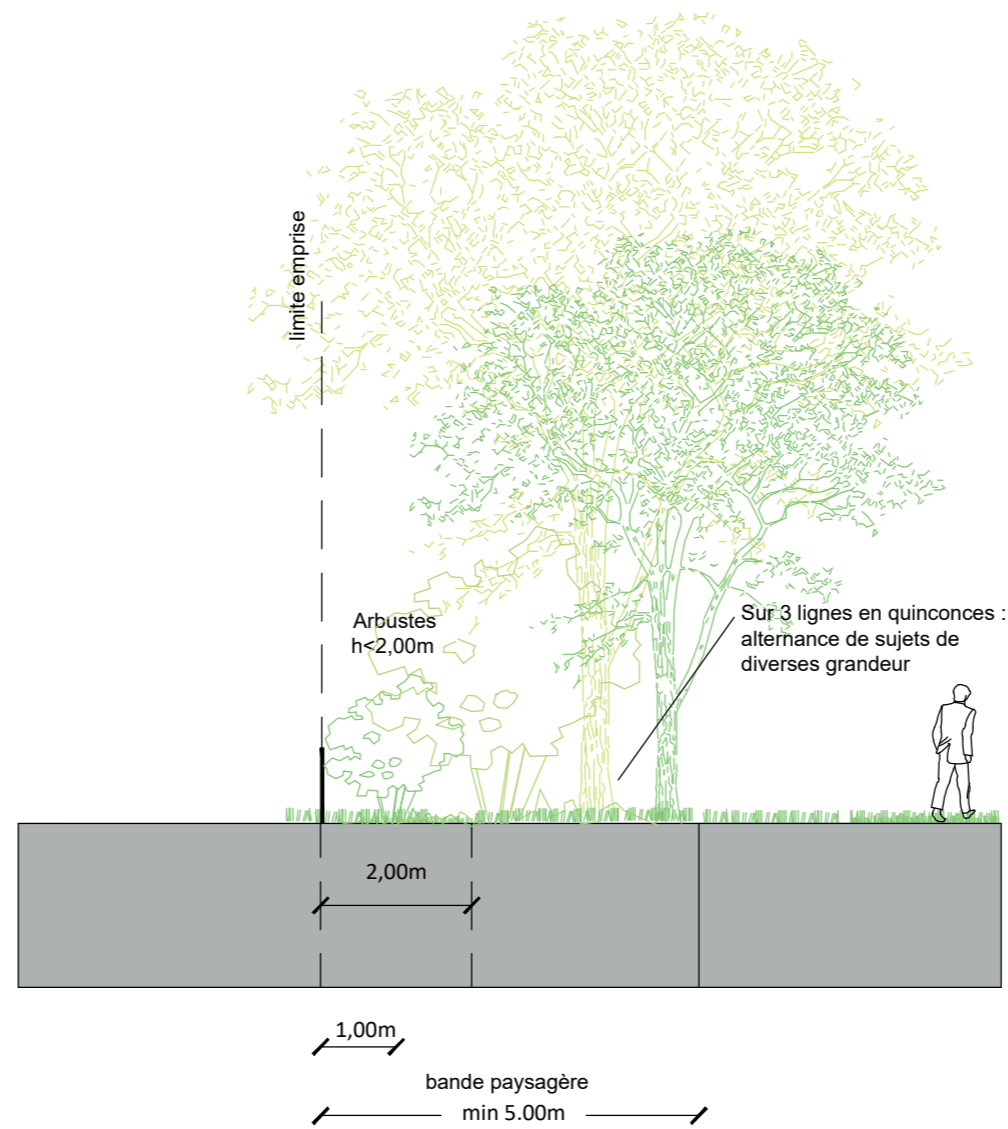
Viburnum tinus

Euonymus alatus

Amelanchier canadensis

# 4- PALETTE VEGETALE -BANDES PAYSAGERES

BANDES PAYSAGERES : COUPE TYPE 1/100E



# 5- ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

## Article L151-6-1 Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation	AUa Pin Franc	AUb Pin Franc	AUd av de Courrèges	AUc Av Tabernottes
Maitrise foncière publique	Oui	non	Non Convention de veille avec l'EPFNA (Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine)	non
Desserte par le réseau collectif d'assainissement	Oui			
Dimensionnement de la desserte par le réseau d'eau potable	Compatible avec l'urbanisation projetée			
Priorité d'ouverture pour répondre aux besoins à court terme	Oui		Non	non
Ordre d'ouverture à l'urbanisation	1	2	3	3

