

Département de la Gironde

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
CONVERGENCE GARONNE**

**Plan Local d'Urbanisme
de LANDIRAS**

**Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du

• Le Président,

Bureaux d'études :

CREHAM
202 rue d'Ornano
33.000 Bordeaux
Tél 05.56.44.00.25
contact@creham.com

Atelier BKM
8 place Amédée Larrieu
33.000 Bordeaux
Tel 05.56.24.20.94
contact@atelierbkm.com

SOMMAIRE

pages

A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat	1
B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs	3
C. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser	4

A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat

1. Champ d'application

Les orientations suivantes s'appliquent principalement aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU, qui sont prévues à vocation principale d'habitat (zones 1AU) et éventuellement aux zones limitrophes non ouvertes du PLU.

2. Modalités d'aménagement et d'équipement des sites

Dans chaque site de zone 1AU, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités :

- de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers,
- de réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

3. Objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique

- Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant.

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la topographie naturelle lorsqu'elle présente un profil marqué,
 - les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate,
 - les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
 - les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation,
 - les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).
- En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, **les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.**

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la RT2012.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
 - la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
 - la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
 - la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.
- **Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte** (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs

Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et **intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres, les modes de déplacements doux** (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour assurer la **continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables** dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus.

Ces cheminements et pistes devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite. Les **dimensions minimales indicatives à prendre en compte** sont de :

- 1,50 mètres pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...)
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle),
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles

C. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

L'aménagement des sites présentés ci-après est soumis au respect d'orientations d'aménagement particulières, décrites et illustrées dans les pages suivantes.

Ces orientations indiquent notamment :

- **Les objectifs d'aménagement**

- les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes,
- les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées,
- les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles),
- les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques,
- les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver,

- **Les objectifs programmatiques**

Ces objectifs programmatiques ne sont pas systématiques. Sur les secteurs où ils existent, ils sont précisés sur les orientations d'aménagement du secteur concerné.

Sauf indication contraire, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : **les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations.**

En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

1. Secteur 1AU d'Arose (sud du Bourg)

Eléments de cadrage

L'aménagement du secteur d'Arose, situé au sud du Bourg le long de la RD11, vient s'inscrire dans la continuité directe du bourg, à proximité des équipements.

Ce secteur a connu une urbanisation récente, spontanée ou par le biais d'opération groupée (lotissement) créant des poches d'habitations avec des dessertes principalement en impasse.

L'aménagement du site d'Arose est stratégique afin d'offrir une offre en logements tout en maintenant le caractère paysager qualitatif de ce quartier résidentiel, en facilitant les liaisons interquartier ainsi que les liaisons douces.

Densité prescrite pour les logements : 15 à 20 logements minimum par hectare (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination de logement, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à des usages de constructions autres que les logements).

Schéma d'intentions d'aménagement

- **Espace à vocation d'habitat**

Il s'agit d'aménager un quartier à vocation d'habitat afin de répondre aux besoins en logements sur la commune.

Il s'agit de porter une attention à la composition des espaces à vocation d'habitat, notamment sur la composition paysagère et la forme architecturale afin de préserver un maximum d'espace libre, et le maintien de perméabilités.

Il serait souhaitable de proposer des logements mêlant plusieurs formes urbaines (collectif, semi-collectif, individuel groupé, en R+1 avec une répartition des typologies) afin d'accompagner la densité bâtie et d'accompagner les résidents dans leur parcours résidentiel.

- **Trame verte interne**

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à intégrer la limite bâtie au paysage environnant et à former un espace tampon vis-à-vis des espaces bâtis limitrophes.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- **Espace vert paysager**

La façade sur la RD11 devra faire l'objet d'un traitement particulier, par le biais d'un aménagement en espace vert paysager, afin de revaloriser l'entrée de bourg en complémentarité avec les

aménagements paysager de la salle polyvalente de l'autre côté de la RD11, et d'atténuer l'effet routier.

Ce traitement paysager pourra prendre la forme d'un espace vert en façade de la RD11, en maintenant les arbres fruitiers existants, et en aménageant des cheminements doux en continuité du bourg et du pôle des équipements.

- **Espace vert de proximité**

Il s'agit de créer un espace collectif de proximité. Il sera traité en espace vert et/ou placette. Il devra être ouvert et librement accessible pour tous les usagers piétons et/ou cyclistes.

- **Point d'accès voirie**

Ces points de raccordement des voiries devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers (pour les voies existantes-RD11 et Rue Jérôme Dutrenit, et les voies nouvelles internes des opérations).

- **Voirie de desserte interne**

Ces voiries devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf accès point d'accès voirie).

- **Emprise de désenclavement**

Il s'agit de préserver les emprises nécessaires à la continuité des maillages pour le désenclavement futur des terrains en arrière-plan (classés en zone 2AU). Ceci permettra ainsi de créer un maillage entre Le dimensionnement devra permettre la réalisation de voirie de desserte courante.

Le raccordement des opérations en arrière-plan devra être librement autorisé, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas y être fait d'obstacle de raccordement ou de cession.

Le traitement transitoire pourra être un espace enherbé ou engravé sans toutefois être comptabilisé au titre des espaces verts de l'opération.

- **Liaisons douces**

Il s'agit d'aménager une liaison douce pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos) en direction des équipements scolaires et sportifs présents de part et d'autre de la zone.

2 Secteur 1AU route des Claousets

Eléments de cadrage

L'aménagement du secteur, situé au sud de la route des Claousets, vient s'inscrire au sud du Bourg.

Ce secteur a connu une urbanisation récente, spontanée ou par le biais d'opération groupée (lotissement) créant des poches d'habitations avec des dessertes principalement en impasse.

L'aménagement du site de la route des Claousets est stratégique afin d'offrir une offre en logements tout en maintenant le caractère paysager qualitatif de ce quartier résidentiel, en facilitant les liaisons interquartier futures.

Densité prescrite pour les logements : 13 à 15 logements minimum par hectare (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination de logement, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à des usages de constructions autres que les logements).

Schéma d'intentions d'aménagement

- **Espace à vocation d'habitat**

Il s'agit d'aménager un quartier à vocation d'habitat afin de répondre aux besoins en logements sur la commune.

Il s'agit de porter une attention à la composition des espaces à vocation d'habitat, notamment sur la composition paysagère et la forme architecturale afin de préserver un maximum d'espace libre, et le maintien de perméabilités.

- **Trame verte interne**

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à intégrer la limite bâtie au paysage environnant et à former un espace tampon vis-à-vis des espaces bâtis limitrophes.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- **Point d'accès voirie**

Ce point de raccordement de voirie devra être aménagé de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers depuis la route des Claousets vers la nouvelle voie de desserte interne.

- **Voirie de desserte interne**

Cette voirie devra être aménagée de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elle sera traitée avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elle pourra être complétée par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf accès point d'accès voirie).

- **Emprise de désenclavement**

Il s'agit de préserver les emprises nécessaires à la continuité des maillages pour le désenclavement futur des terrains en arrière-plan. Le dimensionnement devra permettre la réalisation de voirie de desserte courante.

Le raccordement des opérations en arrière-plan devra être librement autorisé, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas y être fait d'obstacle de raccordement ou de cession.

Le traitement transitoire pourra être un espace enherbé ou engravé sans toutefois être comptabilisé au titre des espaces verts de l'opération.

- **Liaisons douces**

Il s'agit d'aménager une liaison douce pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos) en direction de la future zone de loisirs et d'équipements.

3 Secteur 1AU route des Claousets- RD125

Eléments de cadrage

L'aménagement du secteur, situé à l'angle de la route des Claousets et de la RD125, vient s'inscrire au sud-est du Bourg.

Ce secteur a connu une urbanisation récente par le biais d'opération groupée (lotissement) créant des poches d'habitations avec des dessertes principalement en impasse.

L'aménagement du site route des Claousets – RD125 est stratégique afin d'offrir une offre en logements tout en maintenant le caractère paysager qualitatif de ce quartier résidentiel, en facilitant les liaisons interquartier ainsi que les liaisons douces.

Densité prescrite pour les logements : 13 à 15 logements minimum par hectare (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination de logement, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à des usages de constructions autres que les logements).

Schéma d'intentions d'aménagement

- **Espace à vocation d'habitat**

Il s'agit d'aménager un quartier à vocation d'habitat afin de répondre aux besoins en logements sur la commune.

Il s'agit de porter une attention à la composition des espaces à vocation d'habitat, notamment sur la composition paysagère et la forme architecturale afin de préserver un maximum d'espace libre, et le maintien de perméabilités.

- **Trame verte interne**

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à intégrer la limite bâtie au paysage environnant et à former un espace tampon vis-à-vis des espaces bâtis limitrophes.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- **Point d'accès voirie**

Ces points de raccordement de voirie devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers depuis la route des Claousets et depuis la rue du Lotissement La Mouliasse vers la nouvelle voie de desserte interne.

Ces points d'accès ont vocation à permettre la mise en liaison des lotissements limitrophes jusque-là en impasse.

- **Voirie de desserte interne**

Ces voiries devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf accès point d'accès voirie).

- **Emprise de désenclavement**

Il s'agit de préserver les emprises nécessaires à la continuité des maillages pour le désenclavement futur des terrains en arrière-plan. Le dimensionnement devra permettre la réalisation de voirie de desserte courante.

Le raccordement des opérations en arrière-plan devra être librement autorisé, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas y être fait d'obstacle de raccordement ou de cession.

Le traitement transitoire pourra être un espace enherbé ou engravé sans toutefois être comptabilisé au titre des espaces verts de l'opération.

4 Secteur 1AUE route des Claousets

Eléments de cadrage

L'aménagement du secteur d'équipements route des Claousets, vient s'inscrire au sud du Bourg, entre le pôle d'équipement central et les nouveaux quartiers de développement résidentiel.

L'aménagement du site d'équipement de la route des Claousets est stratégique afin d'offrir une offre d'équipements et de logements abordables tout en maintenant le caractère paysager qualitatif de cette coulée verte à vocation d'équipement et de loisirs, supports de cheminements doux.

Schéma d'intentions d'aménagement

- **Espace à vocation d'équipement et d'habitat spécifique**

Il s'agit d'aménager un secteur destiné principalement à l'accueil d'équipements publics, d'intérêt collectif ou d'habitat spécifique.

Il s'agit de porter une attention à la composition des espaces à vocation d'habitat, notamment sur la composition paysagère et la forme architecturale afin de préserver un maximum d'espace libre, et le maintien de perméabilités.

- **Trame verte interne**

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à intégrer la limite bâtie au paysage environnant et à former un espace tampon vis-à-vis des espaces bâtis limitrophes.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- **Point d'accès voirie**

Ce point de raccordement de voirie devra être aménagé de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers depuis la route des Claousets vers la nouvelle voie de desserte interne.

- **Voirie de desserte interne**

Cette voirie devra être aménagée de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elle sera traitée avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elle pourra être complétée par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf accès point d'accès voirie).

- **Liaisons douces**

Il s'agit d'aménager des continuités de liaisons douces favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos) au sein de cette future zone de loisirs et d'équipements et en direction des équipements existants à proximité (salle polyvalente) et des équipements du Bourg.

5 Secteur 1AUC RD11

Eléments de cadrage

L'aménagement du secteur à l'angle de la RD215 et de la RD11, vient s'inscrire au nord de Menon et en entrée sud du Bourg.

L'aménagement de ce site est stratégique afin de permettre l'accueil d'activités tertiaires (commerces, services) n'ayant pas leur place au cœur du Bourg, tout en maintenant le caractère paysager qualitatif du site.

Schéma d'intentions d'aménagement

- **Espace à vocation d'accueil d'activités tertiaires**

Il s'agit d'aménager un site à vocation d'accueil d'activités tertiaires (commerces, services), qui ne trouvent pas leur place au cœur du Bourg.

Il s'agit de porter une attention à la composition paysagère et la forme architecturale, notamment par le biais de l'insertion des activités dans le site avec l'aménagement d'une double façade (sur la RD11 et sur la RD125) dans ce terrain d'angle.

- **Trame verte interne**

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à intégrer la limite bâtie au paysage environnant et à former un espace tampon vis-à-vis des espaces limitrophes.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- **Espace vert paysager**

Les façades sur la RD11 et la RD125 devront faire l'objet d'un traitement particulier, par le biais d'un aménagement en espace vert paysager, afin d'assurer l'insertion paysagère des activités en vis-à-vis des quartiers résidentiel, d'atténuer l'effet routier et de maintenir une façade boisée.

Ce traitement paysager pourra prendre la forme d'un espace vert de façade, en maintenant les boisements existants en façade de la RD11, et en aménageant un rideau boisé en façade de la RD125.

- **Point d'accès voirie**

Ces points de raccordement de voirie devront permettre une entrée depuis la RD11 et une sortie sur la RD125 et devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers.

- **Voirie de desserte interne**

Une voirie de desserte en sens unique devra être aménagée de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elle sera traitée avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elle pourra être complétée par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf accès point d'accès voirie).

