

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

# ILLATS

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**DOSSIER ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU  
CONSEIL MUNICIPAL DU 14/12/2011**

**DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE  
DU 23/03/2012 AU 23/04/2012**

**DOSSIER APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU  
20/06/2012**

**1. RAPPORT DE PRÉSENTATION**

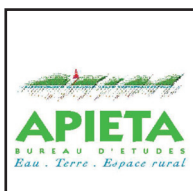
**2. P.A.D.D.**

**3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

**4. RÉGLEMENT**

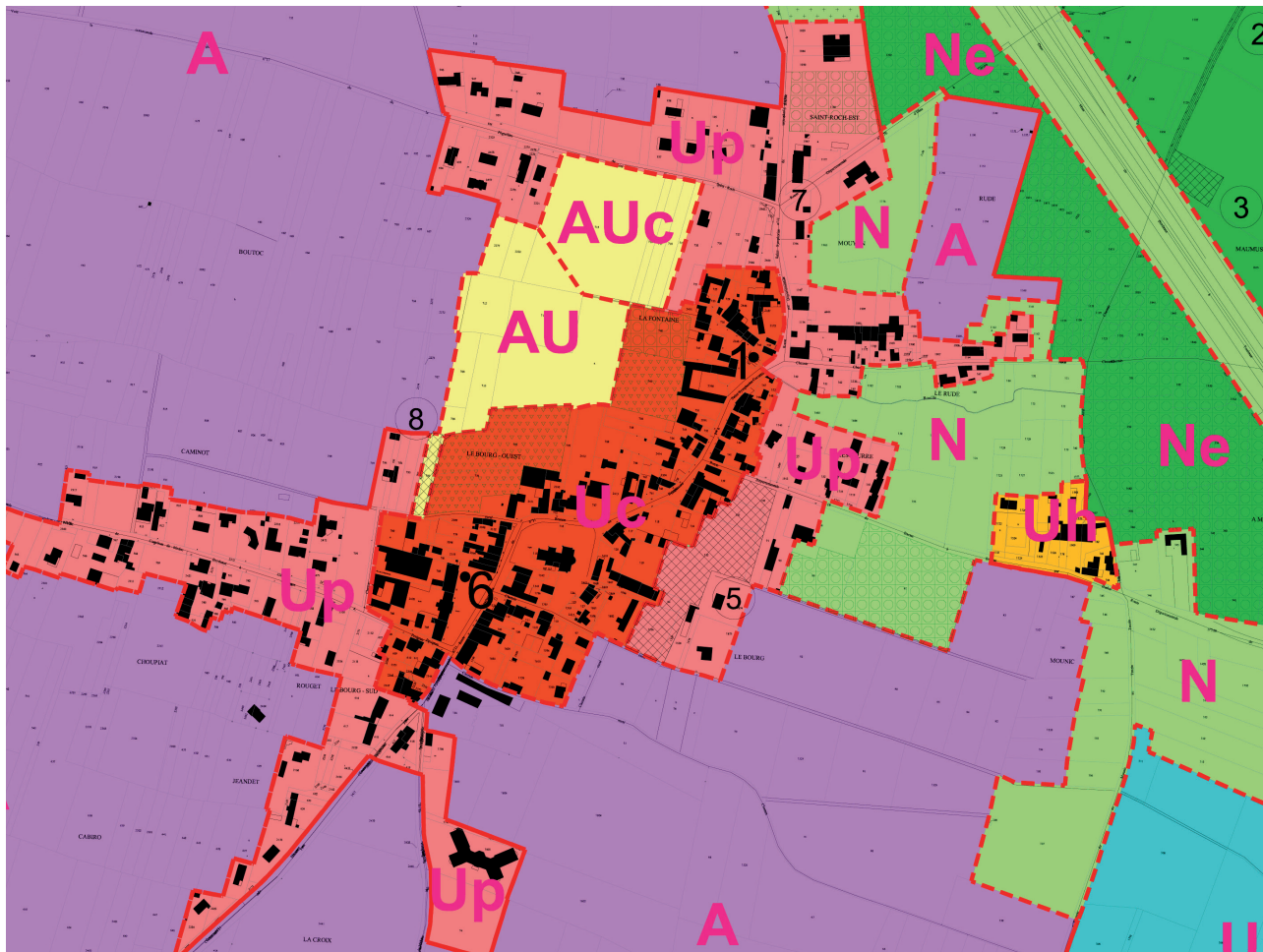
**5. PLAN DE ZONAGE ET DES RÉSERVATIONS**

**6. ANNEXES**



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



Les orientations d'aménagement et de programmation concernent la zone AU dite du bourg

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



# SECTEUR DU BOURG



## 1.1. PRINCIPE GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT

Il est d'organiser une zone d'urbanisation future à proximité immédiate du bourg.

## 1.2. PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'organisation de la zone doit conduire à la création d'un nouveau quartier en connection avec le centre bourg au moyen de liaisons douces et d'une voirie routière en sens unique.

Ce quartier doit être organisé autour d'un espace public central végétalisé piéton autour duquel seront implantées les constructions.

Une mixité des usages est imposée dans la zone alliant habitat, commerces et services.

La circulation routière et les stationnements devront être prévus en périphérie de la zone.

## 1.3. MODALITÉ D'OUVERTURE À L'URBANISATION

La zone devra s'ouvrir en trois tranches successives suivant la chronologie figurant à la rubrique phasage de l'opération. A compter du démarrage de l'opération, chacune d'entre elles ne pourra se débloquer que tous les 5 ans.



## Caractéristiques de la zone

Localisation	Au contact direct du bourg
Superficie	3 ha 84
Topographie	Terrain en pente Est - Ouest avec talweg en bas fond
Type d'occupation du sol	Parcelles en AOC Grave en nature de friche
Maîtrise foncière	Publique (commune) en cours
Réseaux	Présence de l'ensemble des réseaux en deux points de la zone.

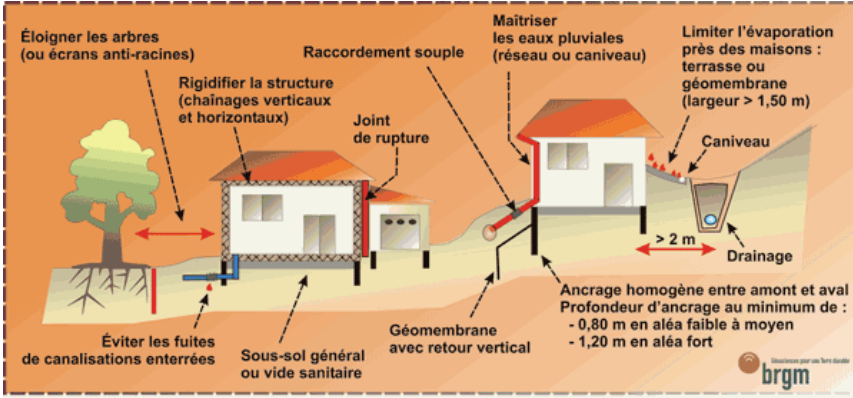
## Orientations d'aménagement

### Usages de la zone et densité

Superficie de plancher	8000 m <sup>2</sup> minimum
Capacité en logements	80 logements minimum
Autres usages	4 emplacements minimum à usage commercial ou de service en rez de chaussée
Mixité sociale	Création de 30 % de logements locatifs
Taille des logements	minimum 15 T1 et 10 T2
Type de logement	individuel et collectif
Hauteur des constructions	Secteur individuel et collectif : RDC et R+1 Secteur collectif : R+1 et R+2

### Implantation et caractéristiques des constructions

Construction principale	<p>Les constructions répondront aux normes HQE et adopteront une démarche d'éco-construction (BBC, BEPOS, ...).</p> <p>Les constructions principales devront être implantées à l'alignement de l'espace public central suivant une profondeur maximale de 15 m.</p> <p>L'implantation des commerces et services sera prévue à proximité des accès de sécurité.</p> <p>L'alignement des façades recherchera une exposition privilégiée vers le sud, ce qui provoquera une rupture de l'ordonnancement perceptible depuis l'espace public central.</p> <p>En secteur collectif Ac, elles devront être constituées de petits immeubles collectifs pouvant supporter des toitures végétalisées.</p> <p>Les percements visibles depuis l'espace public central devront avoir une hauteur devant correspondre à 2 unités de leur largeur. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvertures destinées à une construction à usage commercial ou de service.</p>
-------------------------	---

<p>Prise en compte du risque retrait et gonflement d'argile</p>	<p>La zone AU est concernée par un aléa moyen. La mise en oeuvre des mesures préventives telles que présentées dans le schéma ci-dessous est préconisée.</p> 
<p>Annexe</p>	<p>Les annexes non intégrées à la construction principale sont interdites. Seules les piscines séparées de la construction principale sont autorisées.</p>
<p><b>Accès et desserte</b></p>	
<p>Eau - Electricité Assainissement</p>	<p>La viabilisation de la zone se fera à partir des deux points Nord et Sud offrant des potentialités de raccordement aux différents réseaux publics. Les raccordements et les réseaux seront à la charge des titulaires des opérations d'aménagement. La zone est actuellement dépourvue de toute défense incendie. Il conviendra de prévoir l'implantation de points d'eau incendie en préalable à toutes constructions.</p>
<p>Voirie</p>	<p>La voirie sera rejetée en périphérie extérieure de la zone d'habitat. Elle aura une largeur maximale de 4 m constitutive d'un sens unique. L'accès routier depuis le bourg sera dans le sens entrant dans la zone. La chaussée sera constituée d'un matériau perméable.</p>
<p>Accès à la zone</p>	<p>Il s'organisera depuis la RD 109<sup>E3</sup> suivant deux carrefours, l'un permettant l'entrée des véhicules, le second la sortie. Depuis le bourg, il sera créé un accès au droit de l'emplacement réservé n°8 Dans l'attente de la réalisation finale de la zone, l'accès se fera momentanément suivant une entrée par la rue des écoles au Sud et une sortie sur la RD 109<sup>E3</sup> au Nord. Un accès piéton sera organisé en lien avec la propriété communale derrière la salle des fêtes et devra relier le centre bourg. Un second accès piéton et cycle sera organisé en parallèle et à l'extérieur de la voirie reliant le centre bourg. Des percées seront possibles vers les espaces agricoles avoisinants.</p>

Stationnement	Le stationnement sera organisé hors des lots privatifs. Des garages fermés et individuels, à raison de 1 par logement, seront construits par groupe de 6 à intervalle selon l'implantation du bâti, Des stationnements compléteront ce dispositif sur la base de 1 par logement auxquels seront adjoints des places «visiteur» sur la base 1 pour 4 logements ainsi que des emplacements spécifiques pour les commerces et services sur la base de 2 par tranches de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Ces places seront prévues sur surfaces enherbées à l'extérieur de la voirie de desserte et préférentiellement au droit des accès de sécurité.
Cheminements doux	Il sera prévu des cheminements doux permettant d'assurer, depuis l'ensemble de la zone et des espaces urbains périphériques, le rattachement des deux points d'accès piétons décrits plus avant. Ces derniers auront une largeur de 2 m minimum et seront adaptés aux piétons et cyclistes et inscrits sur un cheminement perméable stabilisé.
Accès aux parcelles	L'accès aux parcelles se fera depuis la voirie publique en fond de parcelle et par le bâti depuis l'espace public central.
Accès de sécurité	L'accès des véhicules à l'espace public central est interdit. Il conviendra de prévoir des accès pour les véhicules de secours ainsi que pour ceux ayant à intervenir sur cet espace. A cet effet, 5 points d'accès devront être prévus.

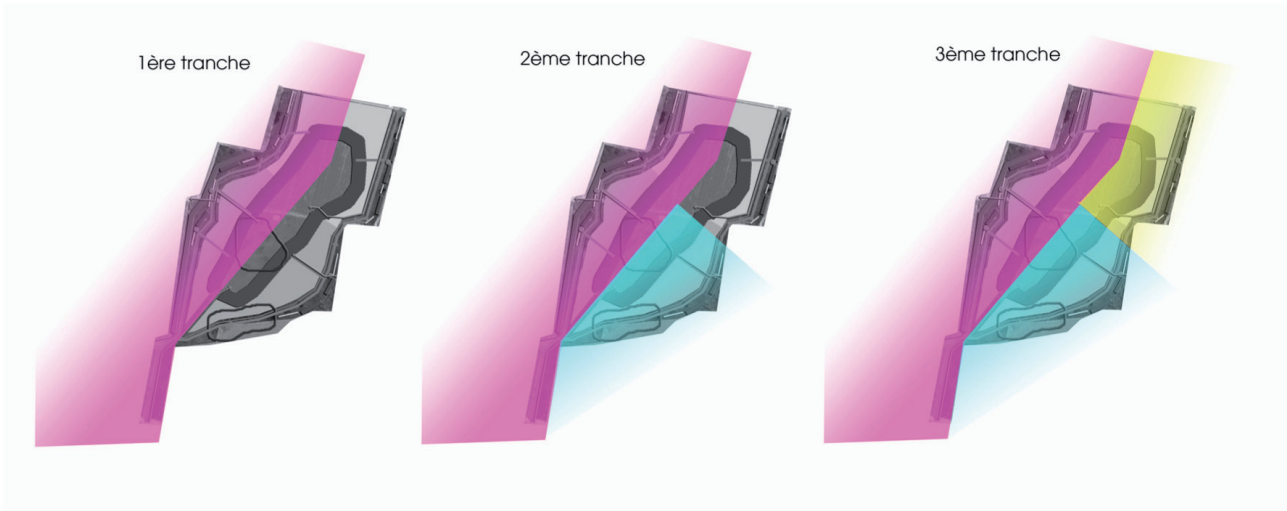


## Espaces publics et traitement des abords

Espace public central	<p>Elément principal de l'aménagement de la zone, cet espace devra permettre les cheminements piétons, constituer l'élément moteur du lien social du quartier et assurer la cohésion paysagère de l'ensemble. Il sera constitué d'une part essentielle (30 % minimum) d'espaces verts plantés (arbuste, arbres de hautes tiges d'essences locales et surfaces enherbées.</p> <p>Ces plantations devront utilement participer à l'intimité des espaces privés.</p> <p>Les cheminements seront organisés sur des structures stabilisées perméables et antidérapantes utilisables en tout temps.</p> <p>Des éléments d'accompagnements (éclairage publics, bancs, jeux pour enfants,...) participeront à l'organisation et à l'identité de cet espace.</p>
Espace tampon	<p>Un espace tampon de 10 m de largeur devra être mis en oeuvre au contact de la zone agricole. Il devra être végétalisé de manière à constituer un écran susceptible de limiter la propagation des différents produits utilisés par l'agriculture.</p> <p>Cet espace pourra comporter des lieux de repos et supporter un cheminement doux.</p>
Collecte des ordures ménagères	<p>Afin de minimiser les nuisances sonores liées au ramassage des ordures ménagères mais également participer à la qualité paysagère du site, 5 points de rassemblement des containers individuels seront prévus.</p>
Gestion des eaux de surface	<p>La gestion des eaux de surface sera effectuée au moyen de système aérien (noues par exemple) et devra prendre en compte, outre les eaux liées à l'imperméabilisation de la zone, celles liées à la présence d'un axe préférentiel d'écoulement des eaux.</p>
Autres espaces libres	<p>L'ensemble des espaces libres autres que privés devra bénéficier d'un traitement végétal adapté assurant la continuité de l'espace public central.</p> <p>L'espace public séparant les aires de stationnement des parcelles privées devra bénéficier d'une plantation à même d'assurer l'intimité des lieux privés</p>
Espèces végétales utilisables (espaces collectifs)	<p>Strates arborées : chêne pédonculé, châtaignier, robinier, pin sylvestre, frêne commun, noisetier commun, noyer, aulne glutineux, alisier terminal, aubépine monogyne, érable champêtre, prunelier, néflier.</p> <p>Strate arbustive : camérisier à balais, cognassier, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, églantier, fusain d'Europe, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier</p> <p>Noues et bords de noues : Tilia platyphyllos, Tilia cordata, Liriodendron tulipifera, Fraxinus excelsior, Fraxinus ornus.</p>

Clôtures	<p>Afin d'assurer l'intimité des espaces privatifs, les clôtures seront composées d'un mur plein en continuité des murs latéraux de la construction principale et ce sur une longueur de 4 m. Dans le cas de création de clôtures, ces dernières correspondront à un grillage métallique doublé de part et d'autre d'une haie végétale composée d'arbustes mixtes correspondant à des essences locales.</p> <p>La hauteur de cette composition sera de 1,80 m maximum.</p>
----------	--

**Phasage de l'opération**



Nombre de logements à édifier par tranche	<p>Chaque tranche de l'opération ne pourra comporter qu'un tiers des logements prévu sur la zone, soit 27 logements à réaliser tous les 5 ans et devra satisfaire à l'obligation de 30 % de logement locatif et comporter 1/3 des logements obligé de type T1 et T2.</p> <p>A l'issue de la finalisation des 3 tranches composant l'opération, une densification des espaces bâtis sera possible.</p>
---	---

# SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

