DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PREIGNAC

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 28/05/2015
Projet de PLU arrêté par D.C.C. du 29/06/2016
Dossier soumis à Enquête publique du 28/11/2016 au 28/12/2016
PLU approuvé par D.C.C. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

3.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES

Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX

BIOTOPE, agence Sud-Ouest
2 boulevard J-J Bosc
33 130 BEGLES

TABLE DES MATIERES

1. SECTEUR DE JEANTON 5

2. SECTEUR DE LAPIN 11

3. SECTEUR DE GARENGUE 17

1. SECTEUR DE JEANTON

A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

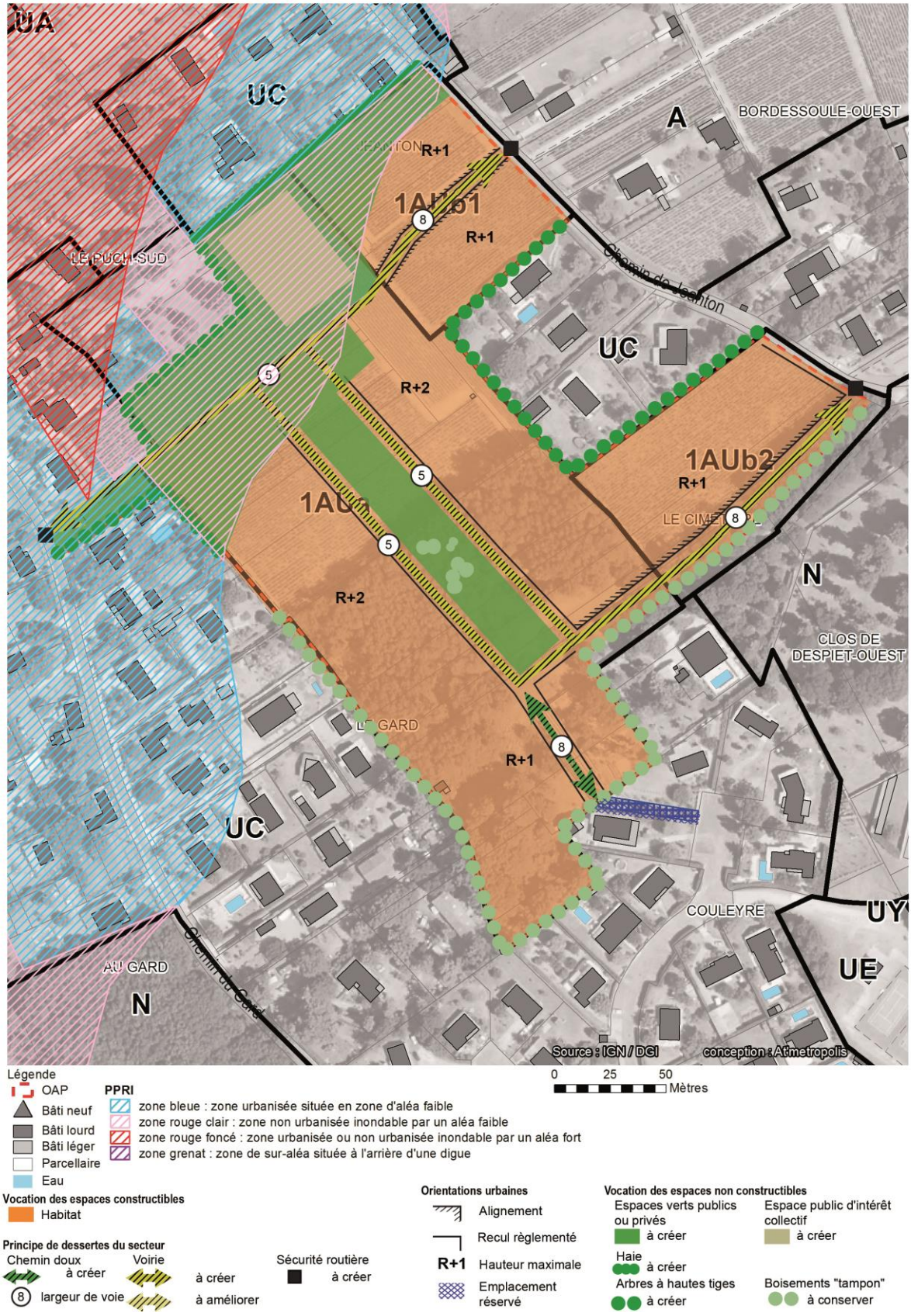
L'aménagement de la zone 1AU de Jeanton s'inscrit dans une démarche de densification et de gestion des anciennes enclaves agricoles.

Le secteur de Jeanton est un îlot qui s'est peu à peu refermé sur lui-même suite à l'urbanisation de ses pourtours et des hameaux voisins. Il est constitué d'un secteur déjà urbanisé au contact du Chemin de Jeanton, et, en son cœur, d'espaces mixtes boisés et viticoles. L'urbanisation du secteur est donc à ce jour peu importante, récente et non structurée par une logique de développement à long terme.

Le secteur présente le double avantage de se situer à proximité de la gare et du Puch d'un côté (via le Chemin du Gard) et du bourg et de ses équipements de l'autre coté (via le Chemin de Jeanton pour relier la Rue de la Liberté), et d'être au sein d'un espace où le développement résidentiel est important (Le Gard, Couleyre, Le Puch). Cependant, le classement d'une partie du secteur en zone inondable (aléa faible) par le PPRi oblige à un aménagement particulier sur les portions nord et ouest.

L'enjeu est alors de densifier le secteur par l'utilisation du potentiel interne en pensant la structuration de l'îlot et sa connexion à son environnement direct (poursuite du réseau viaire et cheminements piétons).
Par conséquent, le secteur de Jeanton offre l'opportunité de créer de nouveaux logements au sein d'un secteur résidentiel bénéficiant de l'assainissement collectif, tout en permettant d'étoffer le tissu urbain et créer une continuité bâtie de l'ensemble du secteur situé au sud-ouest du bourg pour ainsi relier la totalité des opérations effectuées sur cette portion.

B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Le site de Jeanton est divisé règlementairement en plusieurs secteurs. Chacun d'entre-eux doit être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  Ces opérations doivent répondre dans chacun des cas au programme suivant :
  - secteur 1AUa : réaliser un minimum de 40 logements sur une assiette de projet de 40 000 m².
  -secteur 1AUb1 : réaliser un minimum de 10 logements sur une assiette de projet de 7 000 m².
  -secteur 1AUb2 : réaliser un minimum de 8 logements sur une assiette de projet de 6 000 m².

- Les espaces concernés par le secteur rouge clair du PPRi seront une zone mixte accueillant espace vert collectif ouvert pour une partie, et jardins partagés et privés pour une autre partie. Cette zone devra être végétalisée sur les franges (arbres à hautes tiges et haies) pour valoriser son insertion paysagère et faire tampon avec les constructions existantes.

- L'urbanisation en cœur d'îlot devra être structurée par la réalisation d'un réseau viaire interne sans impasse entre le Chemin de Gard et le Chemin de Jeanton. Ce réseau comprendra des voies d'une emprise minimale de 8 mètres sur les entrées situées du côté du Chemin de Jeanton, permettant la circulation dans les deux sens. L'emprise minimale sera de 5 mètres sur l'entrée située du côté du Chemin du Gard permettant une circulation en sens unique. Des cheminements piétons devront être réalisés en parallèle de l'ensemble des voies créées.

- Le secteur de Jeanton devra être connecté aux hameaux voisins par la réalisation d'une voie d'une emprise minimale de 5 mètres en direction de Coudeyre sans impasse à terme à travers la mise en place d'un emplacement réservé permettant de rejoindre le réseau viaire du lotissement voisin.

- Les accès depuis le Chemin de Gard et le Chemin de Jeanton devront faire l'objet d'aménagement relatif à la sécurité routière.

- Dans le cas d'une ouverture par pahse de l'urbanisation de la zone 1AU, le fonctionnement en impasse pourra être autorisé de manière provisoire jusqu'à l'accomplissement complet des opérations d'urbanisation.

- L'accueil d'habitations est la vocation retenue pour l'urbanisation de cette zone.

- L'organisation du bâti proposera des formes urbaines plus compactes afin d'aboutir à une densité qui se traduira par de l'habitat de type groupé implanté en continu :
  - logements collectifs en R+2 en secteur 1AUa
  - maisons en bande en R+1 en secteur 1AUb1 et 1AUb2.

  Le maintien d'un habitat type individuel semi-continu, en R+1 avec jardins privatifs, pourra permettre d'assurer la mixité de type d'habitat et une insertion dans le cadre bâti actuel.

- Le bâti devra s'aligner sur la voirie au niveau des entrées situées à l'est afin de créer la sensation d'entrer dans un quartier d'habitat et générer un ralentissement de la vitesse pour les automobilistes. Le bâti implanté en interne pourra opérer un recul vis-à-vis de la voie, recul qui devra être végétalisé.

- Sur la frange sud, en contact avec les fonds de parcelle des habitations individuelles de Coudeyre, une végétalisation devra être réalisée ou conservée, afin de préserver la continuité de la trame boisée existante et permettre une gestion des espaces d'interfaces.

D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

2. SECTEUR DE LAPIN

A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

L'aménagement de la zone 1AU de Lapin s'inscrit dans un projet de requalification d'une zone urbaine délaissée et dans une démarche de diversification des formes d'habitat sur la commune.

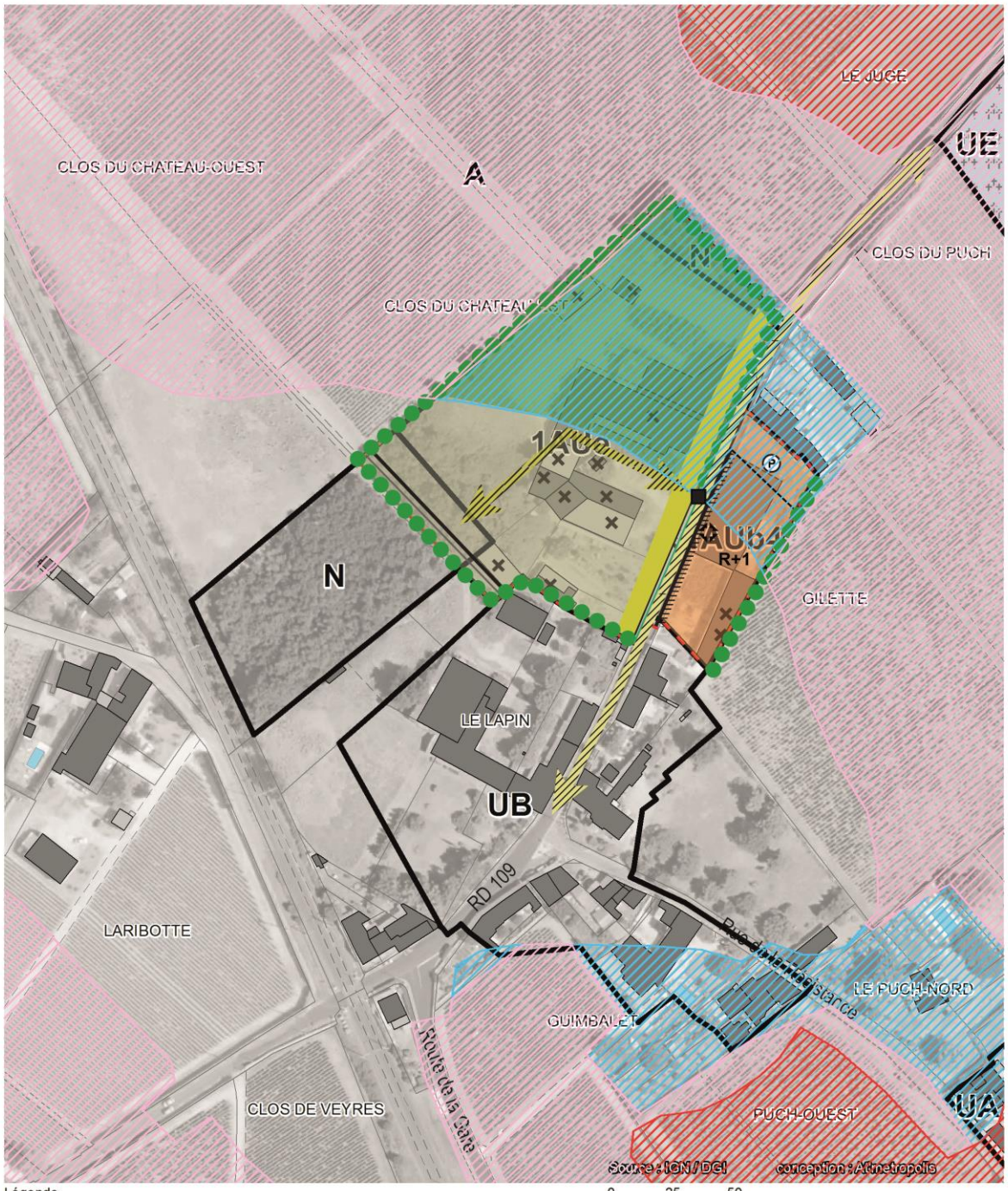
Le secteur de Lapin est une zone en reconversion, suite au départ des activités artisanales qui le constituaient, où l'habitat est présent mais peu développé.

Le secteur, non desservi actuellement par le réseau d'assainissement collectif, présente toutefois l'avantage de se situer à proximité de ce dernier (pouvant être relié par simple extension) et à proximité du bourg au nord (via la RD 109) et du Puch au sud (via le Chemin du Gard), les deux entités constituant des noyaux importants en termes d'habitat et d'équipements publics. Le classement d'une partie du secteur en zone inondable (aléa faible) par le PPRi oblige à un aménagement particulier sur la portion nord.

L'enjeu sur le secteur de Lapin est de permettre sa requalification au regard de son potentiel. Cette requalification permet le passage à une vocation pleinement résidentielle par le biais de l'implantation d'un équipement public devant accueillir des personnes âgées (de type résidence pour personnes âgées) et d'une opération d'habitat individuel. Cette reconversion permet une urbanisation sans consommation d'espace agricole et l'instauration d'une mixité.

Une urbanisation du secteur permet de repenser le tissu urbain et d'amorcer une continuité bâtie. Cependant, la proximité avec la voie ferrée et les vignobles doit inciter à la mise en place de zones « tampon » via le maintien voire la création de boisements en bordure du site.

B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Légende

0 25 50 Mètres

OAP
Bâti neuf
Bâti lourd
Bâti léger
Parcellaire
Eau

PPRI
zone bleue : zone urbanisée située en zone d'aléa faible
zone rouge clair : zone non urbanisée inondable par un aléa faible
zone rouge foncé : zone urbanisée ou non urbanisée inondable par un aléa fort
zone grenat : zone de sur-aléa située à l'arrière d'une digue

Vocation des espaces constructibles
Habitat
Démolition
Stationnement
Patrimonial à préserver (muret)

Principe de dessertes du secteur
Voirie
à créer
trottoirs et cheminements piétons à gérer
Sécurité routière
à créer

Orientations urbaines
Alignement
Recul végétalisé
Recul
R+1 Hauteur

Vocation des espaces non constructibles
Espaces verts
à créer
Espace public support de trottoirs sécurisés
à créer
Arbres à hautes tiges
à créer

C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **En secteur 1AUe**, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une seule opération d'aménagement. Cette opération doit garantir la réalisation d'un équipement de type « résidence pour personnes âgées » d'une surface minimale de 15 000m².

- **En secteur 1AUb4**, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'ensemble de ces opérations doit garantir la réalisation minimum de 6 logements.

- La vocation retenue pour l'urbanisation de cette zone est une vocation résidentielle.

- La partie classée en zone rouge clair du PPRi sera une zone dédiée à espace vert collectif dépendant de la résidence pour personnes âgées mais pouvant être ouvert aux habitations voisines. Cette zone devra être végétalisée sur les franges (arbres à hautes tiges ou haies) pour valoriser son insertion paysagère et faire tampon à la fois avec les parcelles agricoles environnantes et la voie ferrée passant à proximité.

- L'urbanisation en secteur 1AUe se fera en cœur d'îlot desservi par une voie en impasse, permettant le lien avec la RD 109. Un recul végétalisé est nécessaire du côté de cet axe afin de garantir l'insertion paysagère de la résidence. Les franges végétalisées de l'ensemble de cette zone devront faire tampon avec les espaces environnants.

- Le carrefour entre la voie en impasse et la RD 109 devra faire l'objet d'aménagements relatifs à la sécurité routière.

- La RD 109, en raison de l'implantation d'un équipement, sera support d'aménagements particuliers notamment des trottoirs protégés et cheminements doux en parallèle de cet axe.

- En secteur 1AUb4, l'urbanisation se fera à travers l'implantation d'un bâti individuel de type mitoyen en R+1 maximum, et devant s'aligner sur la voirie afin de conserver une continuité bâtie structurante, avec des déports de façade possible. Le muret actuellement présent sur ce secteur pourra être conservé en raison de sa valeur patrimoniale, et servir de support à l'implantation du bâti.

- Sur la frange est, en contact avec les fonds de parcelle de Gilette, une végétalisation devra être réalisée afin de mettre en place d'une zone tampon visant à protéger les espaces privatifs des habitations.

- Compte-tenu de la présence d'une zone bleue du PPRi et du développement du secteur, une zone dédiée au stationnement pourra être implantée à l'est, le long de la RD 109. Ce secteur de stationnement devra permettre la continuité du cheminement doux pour relier l'équipement public en face, et être végétalisé au sud afin de gérer l'interface avec l'espace agricole.

D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

- La zone sera raccordable à l'assainissement collectif après extension du réseau.

3. SECTEUR DE GARENGUE

A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

L'aménagement de la zone 1AU de Garengue s'inscrit dans une démarche visant à achever l'urbanisation du secteur.

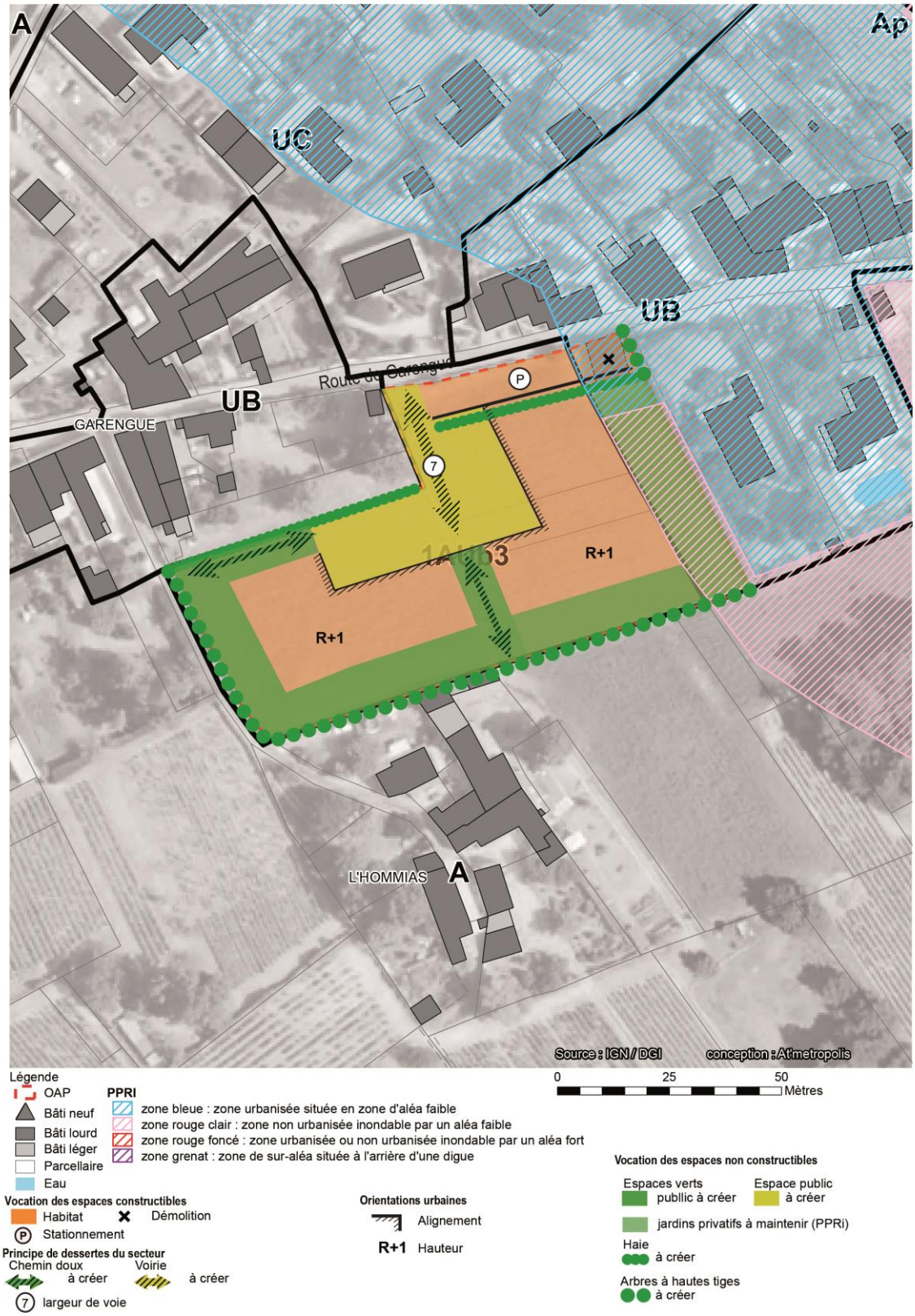
Garengue est un hameau ancien bien constitué, établi orignellement en direction du bourg, de part et d'autres de la trame viaire, et qui a connu ensuite une densification sur la partie nord, au contact des vignobles. La disparition de ceux situés au sud et de l'affaiblissement de la vocation agricole du secteur génèrent un secteur non-urbanisé venant rompre la continuité bâtie.

Le secteur représente alors un espace non négligeable induisant une urbanisation en épaisseur pour créer le continuum du hameau.

L'enjeu de la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur le site est de :

- favoriser la densification interne de ce hameau à travers une urbanisation respectant l'implantation locale de l'habitat (airial)
- faire des contraintes du site un atout de valorisation de l'urbanisation et du cadre de vie, en tenant compte de la proximité avec un corridor écologique et la présence de vignobles dans un environnement proche.

B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'ensemble de ces opérations doit garantir la réalisation minimum de 8 logements.

- L'urbanisation devra être structurée autour d'un espace public central ayant vocation à donner à l'îlot la structure traditionnelle locale (« airial »). Cet espace public, d'une largeur minimale de 30 mètres sur sa portion haute (15 mètres minimum sur sa portion basse), sera desservi par une voie en impasse, d'une emprise minimale de 7 mètres permettant de rejoindre la route de Garengue.

- L'accueil d'habitations est la vocation retenue pour l'urbanisation de cette zone.

- L'organisation du bâti devra favoriser des formes urbaines compactes afin d'aboutir à une urbanisation en adéquation avec la structure de l'airial telle que rencontrée dans la commune, ce qui se traduira par de l'habitat individuel mitoyen ou semi-continu en R+1 avec jardins privatifs donnant sur les franges extérieures.

- La structure en « airial » implique l'implantation du bâti en alignement sur l'emprise de l'espace public avec possibilité de déport de façade.

- Les fonds de parcelles de la zone devront comporter des arbres à hautes tiges ou haies plantées pour maintenir un espace tampon de 10 mètres de profondeur avec les espaces agricoles du sud, et la voirie et l'habitat situés à l'ouest.

- Compte-tenu du rôle que devra jouer l'espace public à la fois pour structurer l'îlot et desservir l'habitat, un secteur de stationnement supplémentaire pourra être implanté au nord, le long de la Route de Garengue. Ce secteur de stationnement devra être végétalisé sur sa portion sud afin de gérer l'interface avec l'habitat situé à proximité.

- Un cheminement doux reliant la voie desservant le hameau de l'Hommias devra être créé afin de permettre aux piétons de bénéficier d'un axe autre que la voie principale. Ce cheminement devra longer un espace vert structurant

D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.