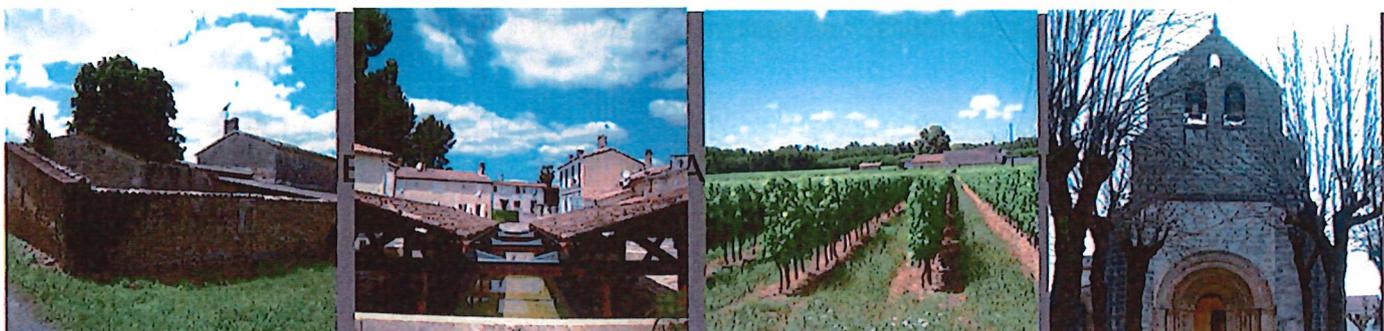


Département de la Gironde
Commune d'ILLATS (33720)

PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier de modification simplifiée n°1

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

Sommaire

1. DESCRIPTION DU SITE.....	3
2. ENJEUX ET OBJECTIFS.....	3
3. SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	4
4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMENAGEMENT.....	5
VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PREVISIONNELLE.....	5
PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESERTE ET DE FONCTIONNEMENT.....	5
PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE.....	6
PRINCIPES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DE REDUCTION DES NUISANCES.....	7

1. Description du site

Le bourg d'Illats s'est historiquement développé le long de la RD11, épine dorsale de la commune, qui supporte aujourd'hui un important trafic de transit, notamment lié au passage des poids-lourds en direction de Landiras. Au cours des dernières décennies, le bourg s'est étiré du Nord au Sud, au travers de plusieurs zones d'extensions urbaines, formant une sorte de « croissant urbain », au centre duquel se situe le secteur de projet.

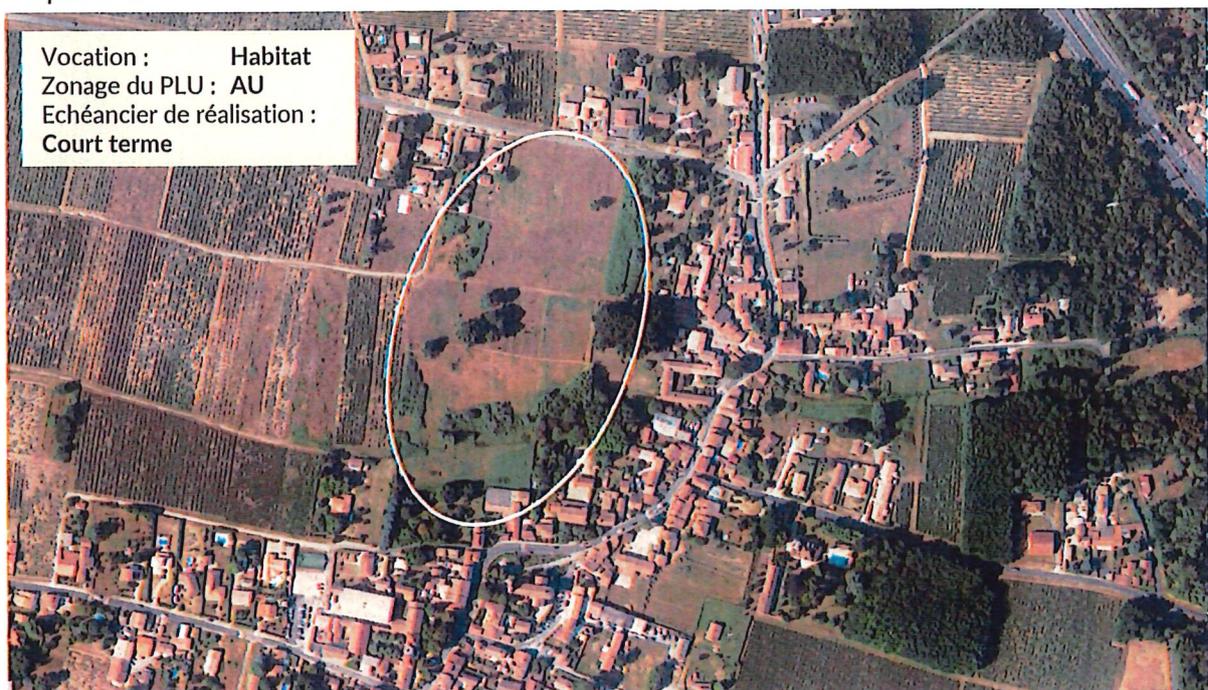
Celui-ci se trouve dès lors en continuité immédiate avec l'ensemble des principaux équipements publics et commerces de la commune. Il est bordé sur ses limites Ouest par des parcelles de vignes en exploitation. Faiblement arboré, le site présente toutefois quelques bosquets et boisements dispersés, qui méritent d'être préservés au regard de leurs qualités et intérêts paysagers.

Le secteur de projet couvre une superficie de près de 4 hectares. Principalement formé de milieux ouverts, composés de prairies de fauche et de pelouses fauchées, il offre un relief peu marqué mais néanmoins matérialisé par une déclivité de 5 mètres entre le Nord et le Sud du secteur, guidant ainsi le « chemin de l'eau » depuis le point haut du site à environ 30 mètres, vers son point bas situé à 24 mètres.

L'ensemble des réseaux sont présents à proximité immédiate du site : au Nord d'une part, au droit de la RD109^{E3} qui borde la zone AU, et d'autre part au Sud, le long du chemin communal qui prolonge la D11 en direction de l'école.

2. Enjeux et objectifs

- Compléter l'offre en logements à destination des jeunes ménages et des familles, dans une logique de densification du centre-bourg.
- Améliorer l'animation du village, en lien avec son développement, dans le respect des éléments paysagers, patrimoniaux et de la qualité environnementale du site.
- Développer un réseau maillé de cheminements doux, permettant d'articuler le nouveau quartier au cœur du bourg.
- Traiter la nouvelle frange urbaine Ouest, en définissant des limites claires et arborées avec le vignoble existant.
- Sécuriser et aménager la traversée de la RD109^{E3} pour faciliter la connexion au nouveau quartier.



3. Schéma d'aménagement



- Accès à créer
- Création d'un carrefour sécurisé
- ➔ Voie de desserte principale à créer (à double sens)
- ➔ Principe de voie secondaire à créer
- ➔ Création de cheminements doux transversants
- ➔ Création de noues paysagères permettant l'écoulement et l'infiltration des eaux de pluie
- ┌└ Favoriser des implantations bâties en recul de la rue en cohérence avec l'environnement bâti
- Travailler la qualité du rapport à l'espace public à l'appui de la création d'une haie basse
- △ Cônes de vue sur l'église à préserver
- Espace tampon à créer et à planter en limite de l'espace agricole (largeur minimale de 20 mètres, 10 mètres si traitement végétalisé dense)
- Ecran végétal et paysager à créer à l'interface des quartiers existants
- Arbres existants à conserver
- Espace public central à créer (minimum 5% de la surface globale de l'opération)
- Espace paysager et lieu de promenade à créer
- 1 Secteur préférentiel d'implantation des logements collectifs
- ➔ Sens du faitage obligatoire à respecter

4. Principes et conditions d'aménagement

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PREVISIONNELLE

Vocation principale

- Le site de projet est classé en zone AU du PLU, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Programmation et Typologie des logements

- L'ensemble de la zone recevra entre 75 et 85 logements au maximum, répartis prioritairement en logements de type T2 et T3 (50% minimum). La diversité des logements proposés sera conçue pour répondre à la création d'une offre locative ainsi qu'en primo-accession, à destination notamment des jeunes ménages et des familles.
- La répartition des logements devra comprendre à minima 1/3 de maisons individuelles, 1/3 d'habitat groupé réalisé sous forme de maisons mitoyennes accolées ou semi-accolées et 1/3 de logements collectifs.

Mode de mise en œuvre opérationnelle

- L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone.
- Le développement du secteur est conditionné à la desserte par les réseaux d'électricité et d'eau (AEP, eaux usées et défense incendie) permettant de desservir l'ensemble de la future opération). Les travaux nécessaires à la desserte du projet seront à la charge de l'opérateur.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITE, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT

Accès

- L'accès au secteur sera assuré par une seule entrée/sortie sur la RD109^{E3}. L'accès devra être aménagé sous la forme d'un carrefour sécurisé, de sorte à réguler les flux liés à la nouvelle opération.

Principe de desserte

- La voie de desserte principale de l'opération privilégiera une circulation à double sens. Elle sera complétée par une voie de circulation interne au nouveau quartier.
- Les voies projetées en desserte interne sont destinées à être publiques et recevront l'ensemble des réseaux nécessaires aux futures constructions (canalisations souterraines pour AEP, eaux usées et électricité notamment). Une homogénéisation du traitement des accès depuis ces voies sera recherchée notamment par l'implantation de clôtures identiques sur l'ensemble du parcours, pour une meilleure lisibilité.
- Le profil de principe des voies devra permettre d'assurer le partage des usages et comprendre, outre la chaussée permettant des accès sécurisés à chaque construction et immeuble, au moins un trottoir d'un côté de la voie.

Gestion du stationnement

- Les aires de stationnement seront aménagées au sein des espaces privés, en garantissant une bonne insertion paysagère depuis les voies d'accès.
- Des aires dites « collectives » pourront être aménagées pour regrouper les parkings visiteurs. Ces places seront prévues à l'extérieur des voies de desserte, sur surfaces enherbées ou en stabilisé, permettant d'assurer la perméabilité des sols.

Modes de déplacements doux

- Un réseau de circulations douces devra être aménagé de sorte à assurer des continuités piétonnes Nord / Sud et Est / Ouest, permettant d'accéder à l'école et à l'Eglise (respectivement situées en partie Sud-Ouest et Sud-Est de l'opération) et au cœur du centre-bourg (situé à l'Est). Le maillage de cheminements devra également permettre la liaison entre le nouveau quartier et le cœur du bourg, via les éléments patrimoniaux situés à proximité (avoir notamment).

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Composition parcellaire

- Il convient d'adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain, de sorte à :
 - préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux,
 - favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables ;
 - respecter le profil du terrain naturel en limitant au maximum les mouvements de terrain : le principe étant d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse ;
 - maintenir les cônes de vue sur l'Eglise, depuis l'entrée Nord du site au droit de la RD109^{E3} et depuis l'espace public central.

Principes de traitement des espaces publics structurants

- Un espace public central (A), tel que figuré à l'OAP, sera aménagé au cœur de l'opération de sorte à créer un espace de respiration au sein du nouveau quartier. Cet espace public à créer en accroche des arbres existants à conserver représentera 5 % de la superficie globale de l'opération. Il comportera au minimum 50% d'espaces plantés (arbustes et arbres à hautes tiges d'essences locales). Ces plantations participeront utilement à l'intimité des espaces privatifs. Des éléments de mobilier urbain d'accompagnement participeront à l'organisation et à la qualité des lieux (éclairage public, bancs et jeux pour enfants, fontaine, etc.).
- Un large espace paysager (B) tel que figuré à l'OAP, conçu comme un espace de nature et un lieu de promenade, sera aménagé en point bas au Sud de l'opération, à la jonction des noues paysagères organisant le chemin de l'eau selon un axe Nord /Sud, et permettant de collecter les eaux de pluie.

Qualités architecturales et formes urbaines

- La partie Nord du site présentera une densité supérieure à celle proposée en cœur d'opération. L'urbanisation sous forme de petits collectifs (R+1 + attique) est à privilégier dans ce secteur. L'implantation des constructions devra respecter le sens des faitages indiquée à l'OAP.
- En cœur d'opération, autour de l'espace public central (A), les constructions s'organiseront préférentiellement en mitoyenneté ou semi-mitoyenneté et à l'alignement de la voie.

- A l'échelle de l'ensemble de la zone, les constructions devront présenter une similitude avec la typologie des constructions existantes dans le bourg (R+1 maximum, ton pierre naturelle pour les façades, toits à doubles pentes et revêtement tuiles canal, implantation en semi continuité notamment).
- L'opération sera conçue et aménagée de sorte à assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine végétal existant ainsi que la création d'un réseau de cheminements doux traversants.

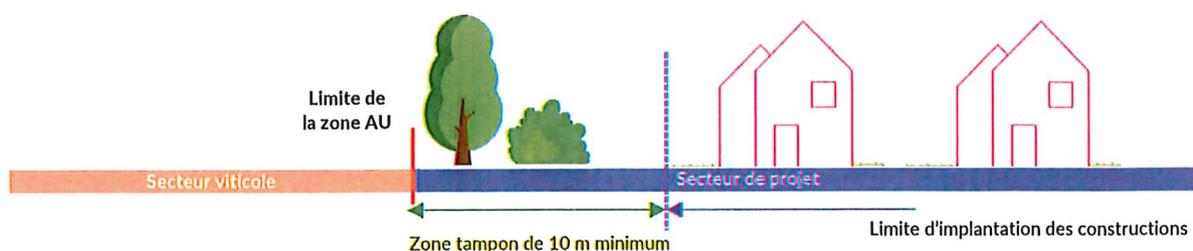
Principes de traitement paysager

- Les arbres emblématiques existants seront préservés et guideront l'implantation du bâti autant que le traitement des espaces publics dans la composition d'ensemble de l'opération.
- Il conviendra de planter largement les espaces publics, y compris les espaces extérieurs communs pour réduire l'impact visuel.
- Le traitement des voiries internes nécessitera des plantations d'alignement (sur un côté au moins des voies) afin d'intégrer le végétal sur les espaces publics et assurer une transition harmonieuse avec les constructions situées en retrait.
- L'espace paysager (B) à créer au sud de l'opération, à l'articulation et la jonction des noues paysagères devra être conçu pour former un espace de promenade qualitatif au sein du nouveau quartier, et créant un point de liaison vers les équipements publics existants au sud et ultérieurement vers le centre-bourg à l'Est.
- A l'interface des constructions existantes bordant immédiatement l'opération, un traitement végétal et paysager devra venir améliorer l'intégration dans le site des futurs bâtiments et préserver la perception du site depuis les quartiers préexistants.
- Les cheminements doux seront aménagés en surfaces stabilisées perméables et antidérapantes.

PRINCIPES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DE REDUCTION DES NUISANCES

Qualité environnementale

- Afin de garantir une bonne insertion urbaine, une lisière paysagère écologique et entretenue devra être créée en limite Ouest de l'opération, de sorte à jouer un rôle de zone tampon avec les espaces viticoles existants. Conformément aux dispositions du SCOT Sud Gironde, sa largeur devra être de **20 mètres minimum** ou **10 mètres** si elle fait l'objet d'un **traitement végétalisé dense**. Elle pourra être publique afin d'assurer dans le temps le correct entretien des lieux et pourra être le support à un cheminement doux.



- Afin de limiter les conséquences de l'imperméabilisation projetée et des entités agricoles à proximité, il importera de favoriser un traitement végétal de l'ensemble des espaces publics et de limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles. Au-delà d'un intérêt paysager, il s'agit également de gérer efficacement les eaux pluviales.
- L'imperméabilisation projetée sera compensée par la création de dispositifs à ciel ouvert favorisant l'infiltration (noues paysagères, fossés, revêtements perméables pour les espaces publics, les cheminements, les aires de stationnement, etc.).

Réduction des nuisances

- Des aménagements routiers seront prévus sur la RD109^{E3} pour réduire les nuisances liées au trafic routier nouveau générées par le projet et assurer la sécurité de l'accès à la nouvelle opération.
- Afin de minimiser les nuisances sonores liées au ramassage des ordures ménagères mais également veiller à l'intégration paysagère des points de collecte, plusieurs emplacements seront aménagés pour permettre le rassemblement des containers individuels.

Risque retrait-gonflement des argiles

- Afin de prendre en compte le risque concerné (aléa moyen), les constructions dans la zone devront mettre en œuvre les mesures préventives préconisées par le BRGM, selon le schéma ci-dessous :

