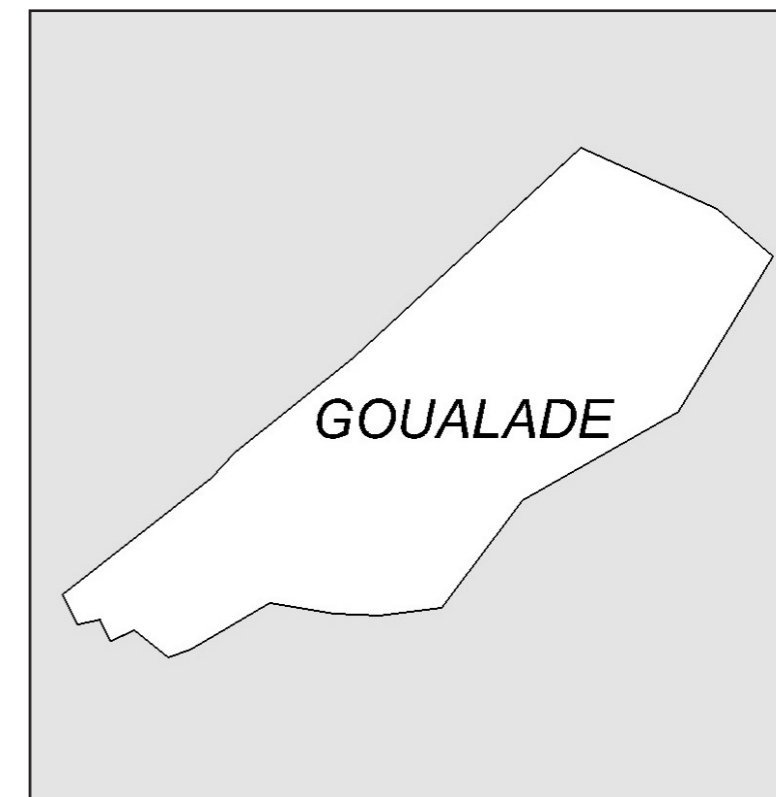


COMMUNE DE GOUALADE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
du21/06/2011.....

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du ...9/05/2012..... au ... 13/06/2012.....

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le ... 23/10/2012.....

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
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
mtp@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-25e

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
1. LOCALISATION.....	2
PHOTOS À VOL D'OISEAU	3
2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG.....	4
2-1. PRINCIPES GENERAUX	4
2-2. PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	4
3. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG	5

Ce document intitulé «Orientations d'Aménagement» 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-ville ou centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme indique que «ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

De plus, il 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.





2-1. PRINCIPES GENERAUX

Cf. schéma page 5.

⇒ Objectifs

Conforter le centre-bourg vers Brana en recherchant :

- une continuité des liaisons au sein du périmètre à aménager, afin d'éviter un plan de composition en impasse ;
- une ouverture du pôle mairie / salle des fêtes sur le futur quartier, afin de lui redonner une fonction d'espace public structurant et porteur d'usages,
- la préservation des structures paysagères existantes.

⇒ Programme

- zone 1AU : 4,5 ha (dont 3,2 ha en 1AUa - lotissement communal)

⇒ Principes d'aménagement

PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT :

- Création d'une voie de desserte reliant la RD10E14 et la VC n° 2.
- Création d'une voie de desserte reliant les arrières de la mairie / salle des fêtes et la RD10E14 après les anciennes écoles dans la perspective de la desserte d'une future tranche d'aménagement.

PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT :

- Diversité des tailles de parcelles entre le secteur 1AUa où l'article 5 n'est pas réglementé et la zone 1AU où la taille minimale est fixée à 1 500 m2.

PRINCIPES DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE :

- Protection du bois de Brana, du bosquet de chêne situé à l'entrée du 1er lotissement communal, et du bosquet en bordure de la RD10E14.
- Protection des structures de haies développées en limites parcellaires afin de composer une limite naturelle à l'opération d'aménagement ainsi que des espaces de respiration au sein de l'opération, pouvant entrer dans le calcul des espaces collectifs.
- Recréation d'un alignement d'arbres de haute tige (platane, marronnier, tilleul, ...) en bordure de la VC n° 2 à l'image de celui qui existe RD10E14 (cf. planche photos, page 3).

2-2. PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

Thématiques	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTÈRE OBLIGATOIRE traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES À COMPATIBILITÉ dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Fonctionnement :		<ul style="list-style-type: none"> • Accès à la zone 1AU et 1AUa, regroupés en deux points depuis la RD10E14 et la VC n° 2 figurant au schéma, page suivante. • Desserte des lots par une voie interne à l'opération et non depuis les voies périphériques que sont la RD10E14 et la VC n° 2 	<ul style="list-style-type: none"> • Tracé de la voie à l'intérieur de la zone. • Parcellaire et bâti.
Forme et planification urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • Le programme des logements en secteur 1AUa devra comporter au minimum 10 % de logements conventionnés (locatif ou en accession aidée). 	<ul style="list-style-type: none"> • Les formes urbaines associeront de l'habitat individuel pavillonnaire, de l'habitat individuel en ordre continu («maisons accolées»), ... 	
Mise en valeur paysagère :	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une bande paysagère de 10 mètres de large en bordure de la VC n° 2, composée d'un espace engazonné et d'un alignement d'arbres de haute tige (platane, marronnier, tilleul, ...). • Protection des boisements pré-existants. • Création d'une bande paysagère de 5 m de large en bordure de la RD10E14 composée d'une haie arbustive. 		

3. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG

