

COMMUNE DE GRIGNOLS

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
Le.....**26 Juin 2012**.....

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du **10/12/2012** au **9/01/2013**

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le **26 Mars 2013**

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 :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-25e

SOMMAIRE

PREAMBULE.....1

1. PHOTO AÉRIENNE DU CENTRE-VILLE2

2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE.....3

2-1. PRINCIPES GENERAUX 3

2-2. PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS..... 3

3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE4

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.

1. PHOTO AÉRIENNE DU CENTRE-VILLE



2-1. PRINCIPES GENERAUX

Cf. schéma page suivante.

- ⇒ **Objectifs**
- Permettre et organiser le développement des espaces interstitiels situés dans un périmètre de proximité (500 m) vis-à-vis du centre-ville, qui se sont progressivement enclavés au sein du tissu urbanisé ;
 - Recomposer un maillage radio-concentrique à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces, en veillant à la continuité des déplacements interquartier ;
 - Promouvoir une mixité des formes urbaines (habitat individuel, habitat en ordre continu, habitat collectif, ...) et une mixité des statuts d'habitat (accession libre, aidée, locatif public conventionné, ...).
 - Permettre un développement économique déconnecté du tissu urbain constitué afin de ne pas reconduire les conflits d'usage qui s'opèrent aux abords du pôle d'activité des scieries Route de Bazas.
- ⇒ **Principes d'aménagement**
- CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS :
- Créer une liaison interquartier entre la Rue du Château et la VC n°2 permettant de désenclaver le secteur de Mercade, tout en prenant en compte la servitude liée au passage d'une canalisation de gaz et l'unité foncière de la Maison de Retraite et la MAS qui disposent chacune d'un parc au Nord de leur emprise bâtie.
 - Créer une voie structurante Nord/Sud et Est/Ouest sur la zone de Flaujacq permettant de mettre en lien la Route de Casteljalous et la Route de Flaujacq.
 - Créer une voie de desserte et de désenclavement de la zone des jardins constituée d'arrière de jardins, à l'appui d'une voie publique projetée par la commune dans le cadre de l'ER n°8 et 9, et d'un élargissement du Chemin des Jardins (ER n°7).
- ⇒ **Principes de mise en valeur paysagère**
- Préservation des boisements qui se développent en écrin autour du centre-ville (bois du Sabla, bois de Flaujacq, bois de Chaouchic, ...) et qui peuvent constituer des espaces tampon entre les espaces bâtis (bois de Hilleton).
 - Création d'espaces paysagers destinés à accompagner visuellement le développement urbain, notamment en bordure de la RD 655 (zone AUX de Mutin-Est).

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 :	FLAUJACQ : • Création d'une voie primaire Nord/Sud reliant la Route de Flaujacq et la Route de Casteljalous aux points A1 et A2. • Création d'une voie primaire Est/Ouest reliant la voie citée précédemment et la Route de Flaujacq au point A3.	FLAUJACQ : • Création d'une voie secondaire reliant le jardin public et la Rue de Mutin (VC n°6) au point A4. MUTIN-EST: • Création d'un accès regroupé à la zone AUX afin d'éviter les accès individuels sur la RD 655. • Création d'une branche en attente vers l'Est dans l'hypothèse d'une seconde tranche d'opération.	MERCADE : • Possibilité de créer une voie de desserte interne à la zone AU.
Forme et planification urbaines	• Le programme des logements des zones 1AU de Flaujacq et Mercade devront comporter au minimum 15 % de logements locatifs sociaux.	• Les formes urbaines associeront de l'habitat individuel, de l'habitat en ordre continu («maisons accolées»), et de l'habitat collectif.	
Mise en valeur paysagère :	MUTIN-EST : • Création d'une bande boisée de 25 m le long de la RD 655 et en limite Est d'opération ; de 15 m en limite Est. • Création d'un Espace Boisé Classé (EBC) de 100 m sur le bois de Hilleton en limite Nord d'opération. FLAUJACQ : • Protection d'une haie champêtre développée en bordure de la Route de Flaujacq à la hauteur du lavoir.		

3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

