

COMMUNE DE BERNOS-BEAULAC

2^{ÈME} MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Mise à disposition du public
du **15/11/2017** au **15/12/2017**

Approbation par délibération du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
du **12/07/2018**

Architectes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Urbanistes D.E.S.S.

Tél : 05 56 29 10 70

Paysagistes D.P.L.G.

Email :
contact@agencemetaphore.fr

Affaire n°16-21e



SOMMAIRE

PREAMBULE.....1

LOCALISATION DES ZONES FAISANT L'OBJET D'UN OAP2

1- QUARTIER NORD DES ÉCOLES3

2- QUARTIER DE LA FONDERIE5

 PRESENTATION DU SECTEUR 5

 PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT 7

 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT 8

PREAMBULE

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

Les articles L. 151-6 et 151-7 du Code de l'Urbanisme indiquent que :

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

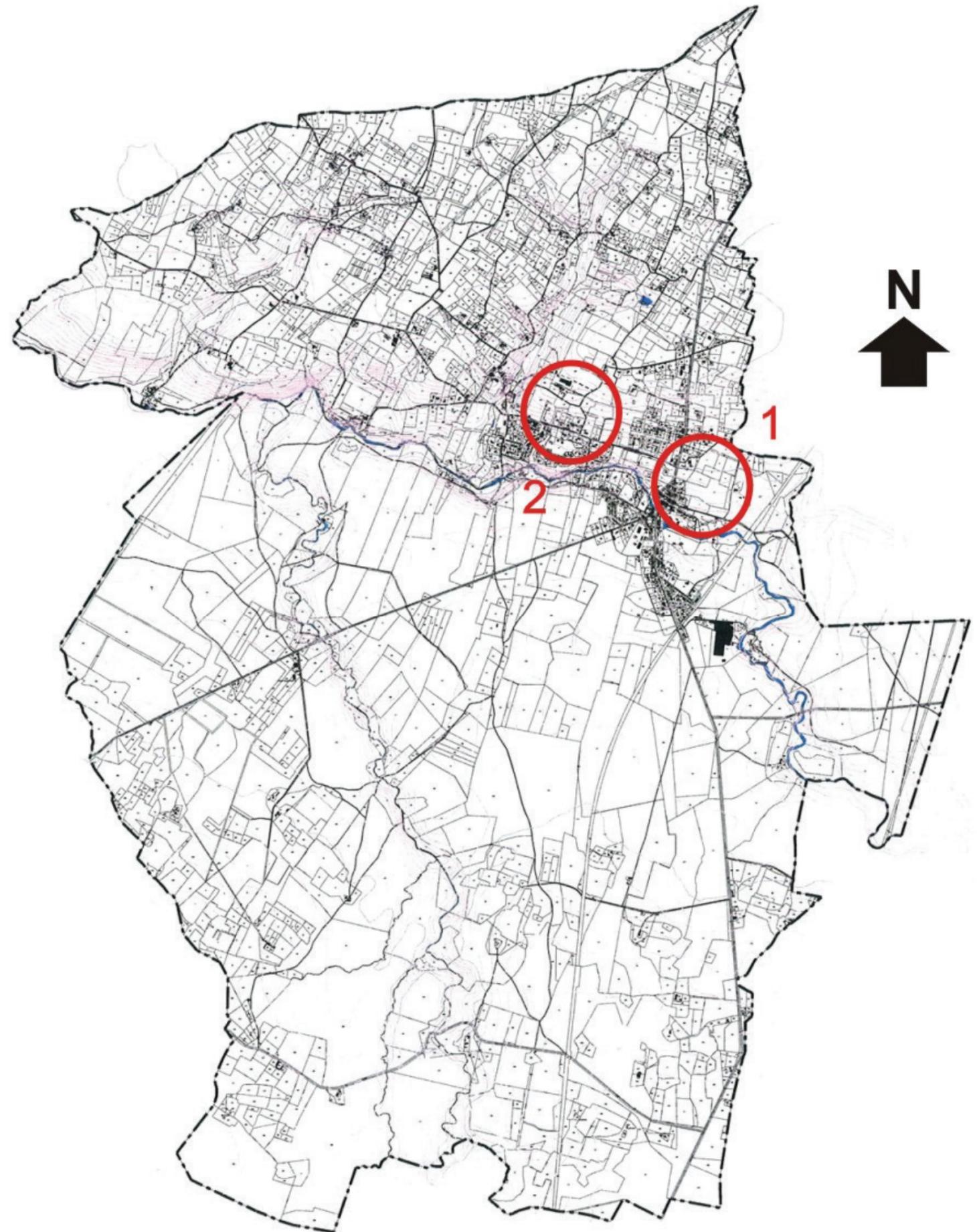
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

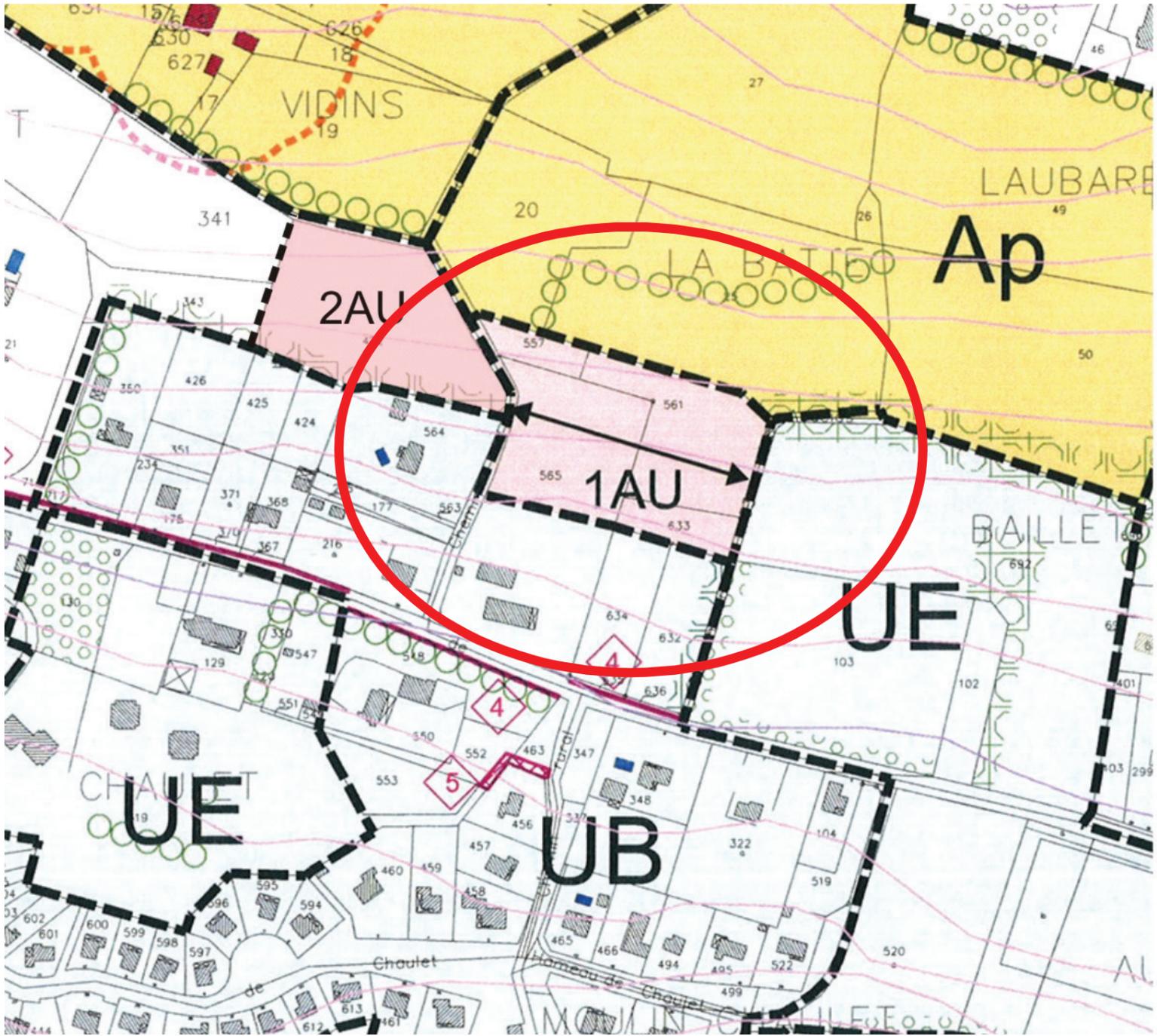
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36."

De plus, le Code de l'Urbanisme précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

LOCALISATION DES ZONES FAISANT L'OBJET D'UN OAP



1- QUARTIER NORD DES ÉCOLES



Surface 1AU : 1ha20

1- QUARTIER NORD DES ÉCOLES

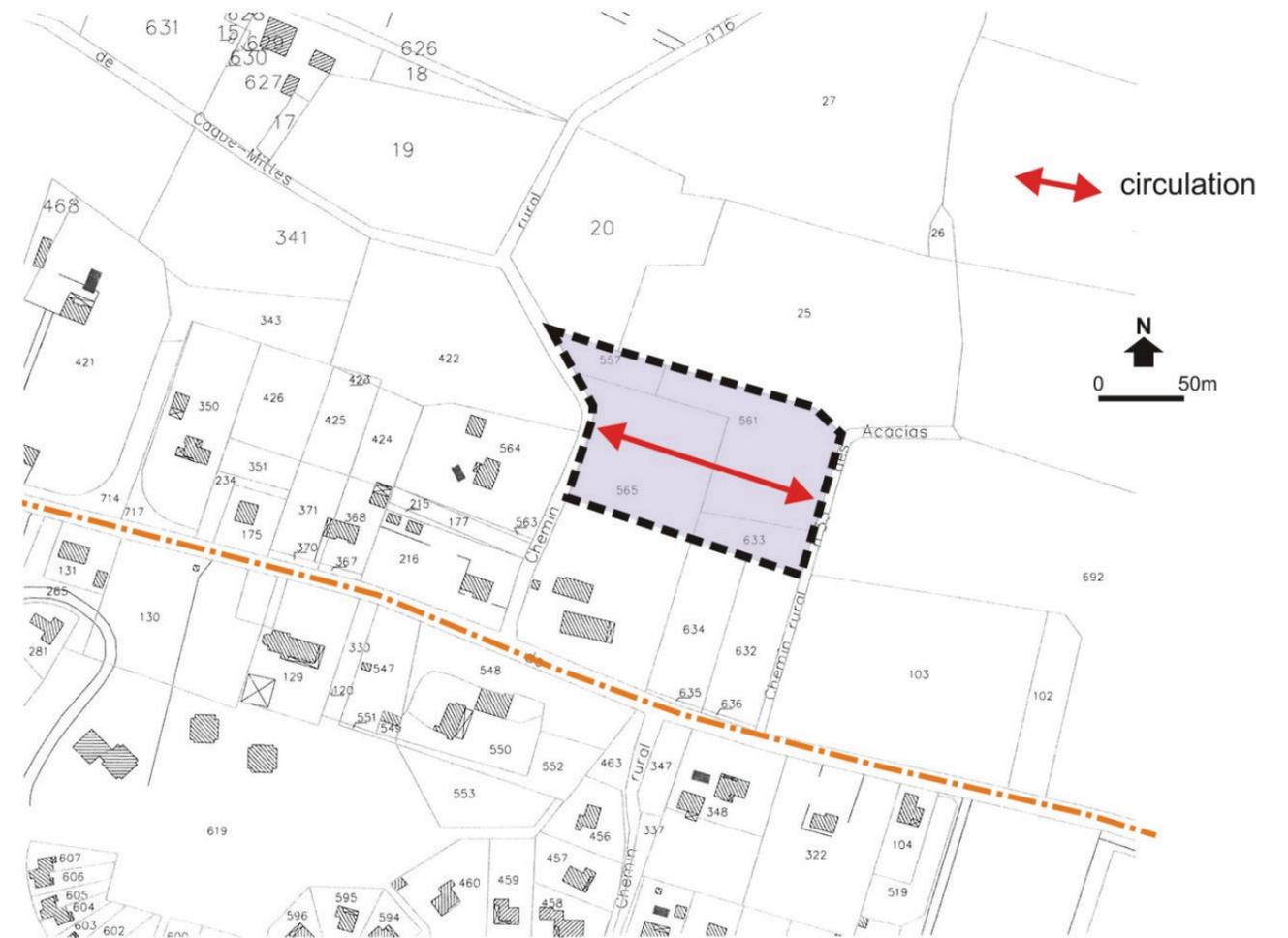
Situé au Nord des écoles ce secteur se trouve a proximité de maisons individuelles existantes.

Eu égard à sa situation, ce terrain fait l'objet d'une orientation visant à qualifier de façon plus précise son devenir.

Il s'agit en effet d'utiliser le potentiel que représente la situation de cette zone en limite avec la zone agricole et la zone naturelle, d'éviter un gaspillage du foncier qui pourrait résulter d'une urbanisation individuelle non contrôlée, de permettre d'assurer une liaison avec le quartier par la mise en place d'une voirie automobile interne reliant les chemins existants.

La commune affiche préférentiellement une urbanisation par des maisons qui se situeraient de part et d'autre de la voie de liaison de manière à respecter la typologie du quartier.

Au plan environnemental, l'orientation des terrains permet de susciter une réflexion en terme d'utilisation des énergies renouvelables compte tenu de l'orientation de la parcelle qui surplombe la zone urbanisée.



2- QUARTIER DE LA FONDERIE

PRESENTATION DU SECTEUR

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Cette zone se situe en dans un rayon de 250 m du cœur du bourg historique de Beaulac, deuxième polarité structurante de la commune, où se concentrent une partie des services, commerces et équipements publics.

De forts enjeux pèsent donc sur cette zone en termes de confortement de la centralité ; à ce titre la commune a recouru aux conseils du CAUE 33 pour dresser les principes directeurs à l'aménagement de cette zone.

L'OAP présentée ci-après reprend en grande partie ces recommandations.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES

La zone de développement projetée est constitutive d'une 1^{ère} couronne d'urbanisation du bourg, à l'arrière d'un 1^{er} front bâti à caractère pavillonnaire qui s'est développé de façon récente le long de la rue de la Poste (cf photo 1), à l'occasion entre autre d'une petite opération de maisons de ville accolées par le garage.

La zone est également riveraine du quartier historique de la Fonderie, où demeurent encore les anciens bâtiments (cf. photo 2) qui font l'objet d'un projet de restauration pour 6 logements individuels (cf. photo 3) par le bailleur social Gironde Habitat.

Ce projet viendra conforter la centralité et le renouveau de ce quartier.

La zone est longée à l'Ouest par la route de Bordeaux, route nationale classée en Itinéraire à Grand Gabarit (IGG) sur laquelle tout débouché paraît peu opportun et au sud par le chemin de Martinet (cf. photos 4 et 5) voie communale d'emprise modeste appelant une requalification fonctionnelle et paysagère au regard des nouveaux usages engendrés par les projets à ses abords. La zone est également accessible depuis la rue de la Poste par un petit accès (cf. photo 6) qui fait l'objet d'un emplacement réservé n°16 dans le PLU.

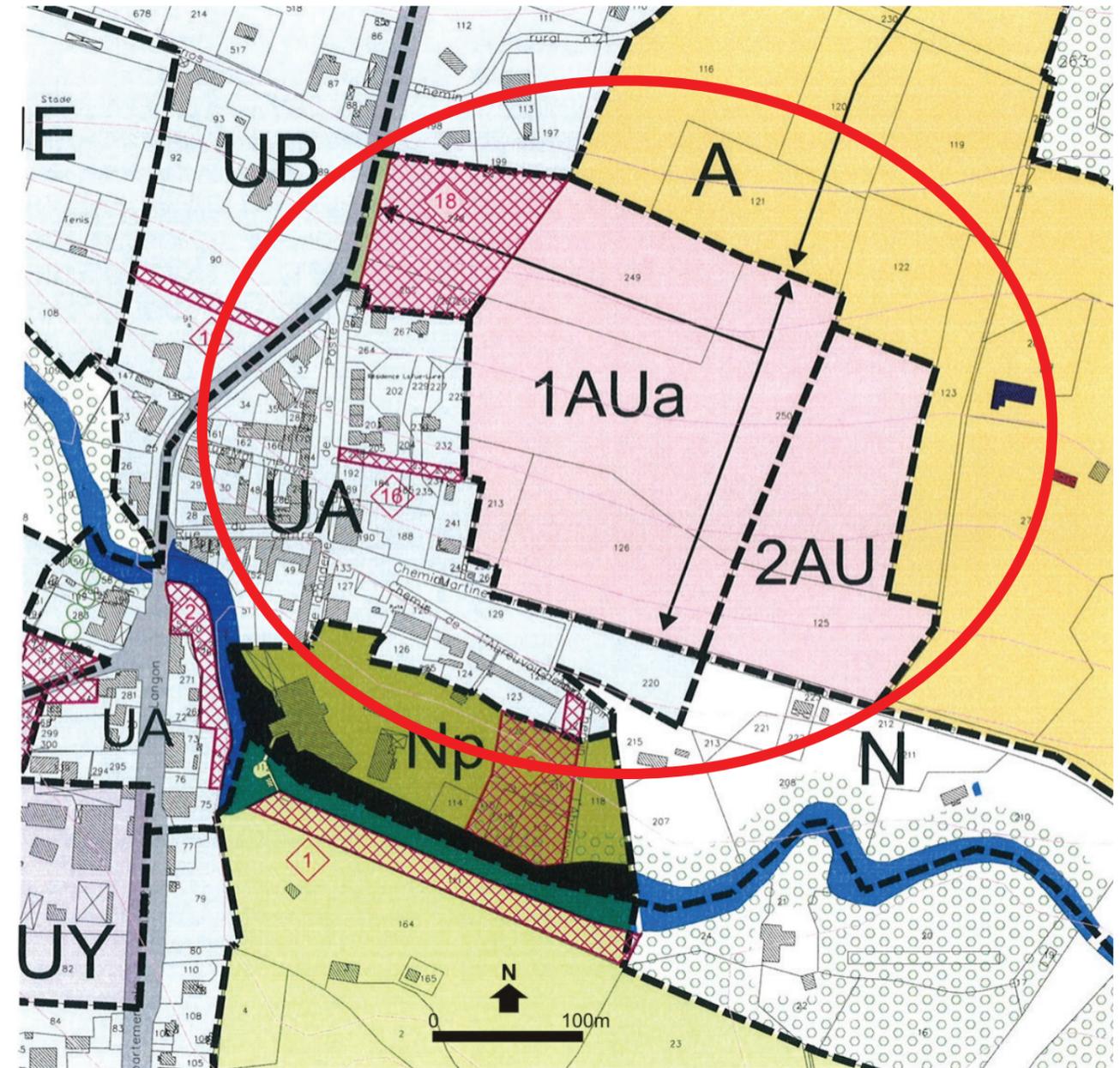
Il pèse sur cette zone un enjeu de maillage avec le reste du bourg et notamment de liaison douce piétonne au regard de sa grande proximité (rayon de 250 m).

CARACTERISTIQUES PHYSIQUE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

La zone se développe sur le replat du coteau qui surplombe la vallée du Ciron, le relevé topographique indique une zone centrale avec une légère déclivité vers le sud à prendre en compte en termes d'aménagement (implantation des voies parallèles aux courbes de niveaux dans la mesure du possible afin de limiter les terrassements, faciliter la récupération des EP, ...).

La zone revêt une ambiance « champêtre » attachée à la présence des prairies qui occupent la majorité de son étendue (cf. photo 7) ; la zone accueille en partie basse des prairies revêtant un caractère humide qui a été confirmé dans le cadre du SAGE CIRON.

Ces éléments de paysage et d'habitat naturel peuvent constituer un point d'attache du parti d'aménagement et accompagner la prise en compte du système hydraulique propre au secteur, notamment en termes de gestion douce des eaux pluviales.



Surface 1AUa : 6ha20
Surface 2AU : 2ha30

2- QUARTIER DE LA FONDERIE

PRESENTATION DU SECTEUR



2- QUARTIER DE LA FONDERIE

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

⇒ OBJECTIF

- Articuler et assurer la cohérence d'organisation et de desserte des zones 1AUa et 2AU avec leur contexte, dans le cadre de plusieurs tranches d'aménagement ;
- Mise en lien de la zone avec le reste du bourg et des équipements publics dans le cadre d'un maillage de liaisons piétonnes ;
- Prendre en compte la présence d'une zone humide dans le cadre d'une gestion intégrée au sein d'un espace collectif (voire public compte tenu de la maîtrise foncière communale) à même de participer à la mise en valeur environnementale, paysagère et récréative du quartier ;
- Promouvoir une certaine mixité des formes urbaines par le recours à de l'habitat collectif à semi-collectif (maisons de ville, jumelées, ...) associé à de l'habitat individuel.

⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT (cf. schéma page ci-contre)

■ ÉLÉMENTS DE STRUCTURATION :

L'analyse morpho-paysagère du site identifie des éléments de structuration qui déterminent les principes d'insertion du projet dans son environnement, à savoir :

- La préservation d'une zone humide en partie basse qui se développe dans un axe Ouest/Sud-Est ; cette zone humide préservée participera à une gestion douce et intégrée des eaux pluviales en constituant au cœur du futur quartier un espace de réceptacle. Cet espace pourra être le support de cheminements piétons ainsi que d'un espace récréatif ;
- Un accès à la zone par le Sud-Est, reporté au-delà de la zone humide ;
- Promouvoir une organisation des voiries de desserte parallèlement aux courbes de niveau, dans la mesure du possible, afin de limiter l'impact sur la topographie.

■ CHEMINEMENTS DOUX :

Il est proposé un maillage de cheminements piétons :

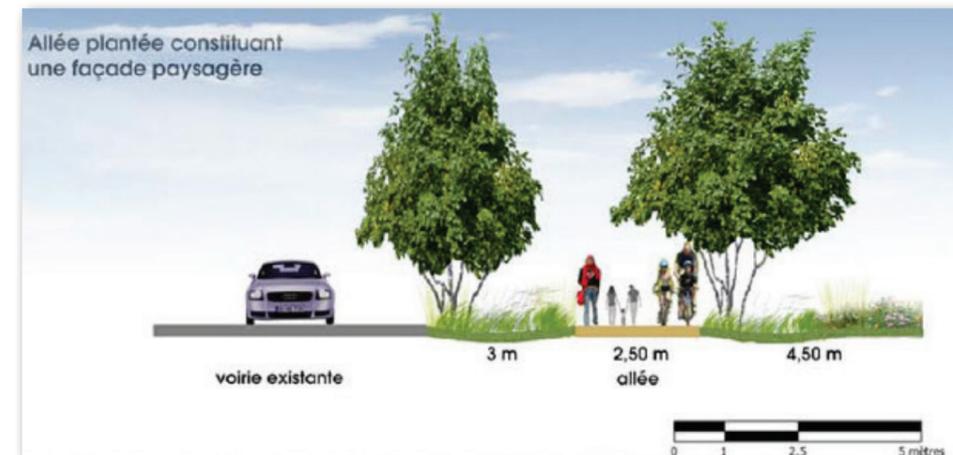
- Est-Ouest le long du Chemin de Martinet, comme indiqué sur la coupe ci-contre, et le long de la zone humide depuis la rue de la Poste via l'ER n°16 ;
- Nord-Sud entre le Chemin de Martinet et le Chemin de Luret.

■ CIRCULATION ET DESSERTE

- Création d'une voie de desserte Nord/Sud, connectée au Chemin de Martinet, selon le point d'accès indiqué au Schéma d'Aménagement ci-contre.

■ MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE :

- Création d'une lisière arbustive paysagère le long du chemin de Martinet (cf. coupe CAUE ci-dessous) ;



source : CAUE 33

- Création d'une bande paysagère plantée de 8 m de large en périphérie de l'opération d'aménagement destinée à gérer la transition avec l'environnement rural (intégration visuelle des constructions neuves, reconstitution de la limite d'enveloppe du village, ...) et accompagner le voisinage bâti en façade avec la route nationale (bruit, pollution, poussières, ...), espace servant également de circulation douce et d'accès arrière aux lots.
- Accompagnement des bords de voirie par une bande végétalisée d'au moins 5 m de part et d'autre de la voie.

⇒ PROGRAMME ET FORME URBAINE

■ ORGANISATION URBAINE :

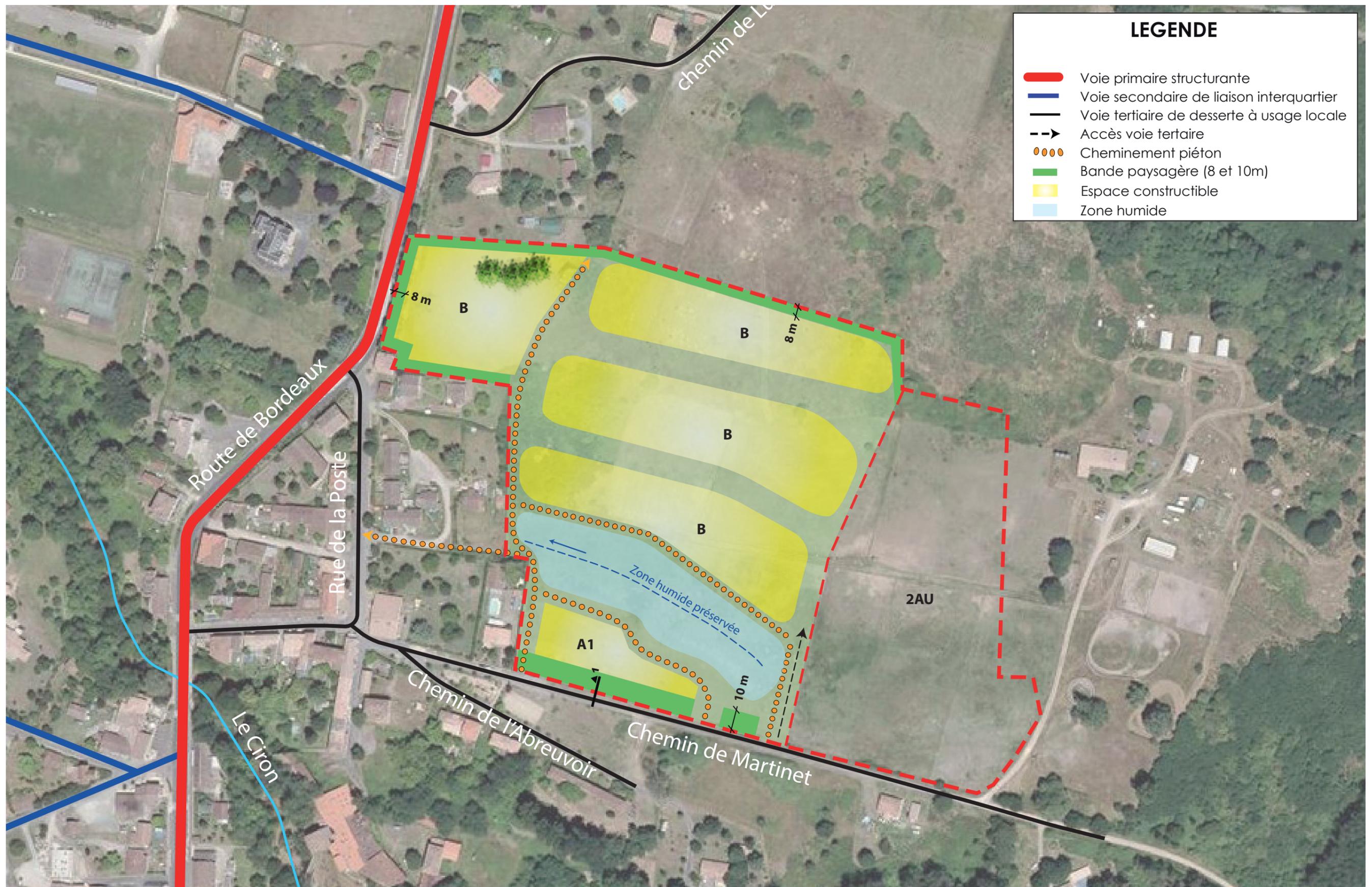
Gradation des formes urbaines entre le bourg et ses extensions pavillonnaires et la couronne rurale environnante avec :

- Sur les îlots situés au plus proche du bourg (A), le long du Chemin de Martinet et en partie centrale, de l'habitat d'une densité « villageoise », à savoir du collectif ou de l'individuel dense, de type maisons de ville (accolées par le garage par exemple) ;
- Sur les îlots latéraux et périphériques, en limite avec un environnement plus rural (B), de l'habitat individuel à individuel groupé.
- La composition urbaine anticipera une possibilité de densification progressive.

■ TRANCHES D'AMÉNAGEMENT

Possibilité de conduire l'aménagement de la zone en plusieurs tranches d'opération, le secteur A1 relativement déconnecté du reste de la zone et ne requérant pas de préalable en termes de VRD, fera l'objet d'une 1ère tranche.

2- QUARTIER DE LA FONDERIE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



LEGENDE

- Voie primaire structurante
- Voie secondaire de liaison interquartier
- Voie tertiaire de desserte à usage locale
- -> Accès voie tertiaire
- Cheminement piéton
- Bande paysagère (8 et 10m)
- Espace constructible
- Zone humide