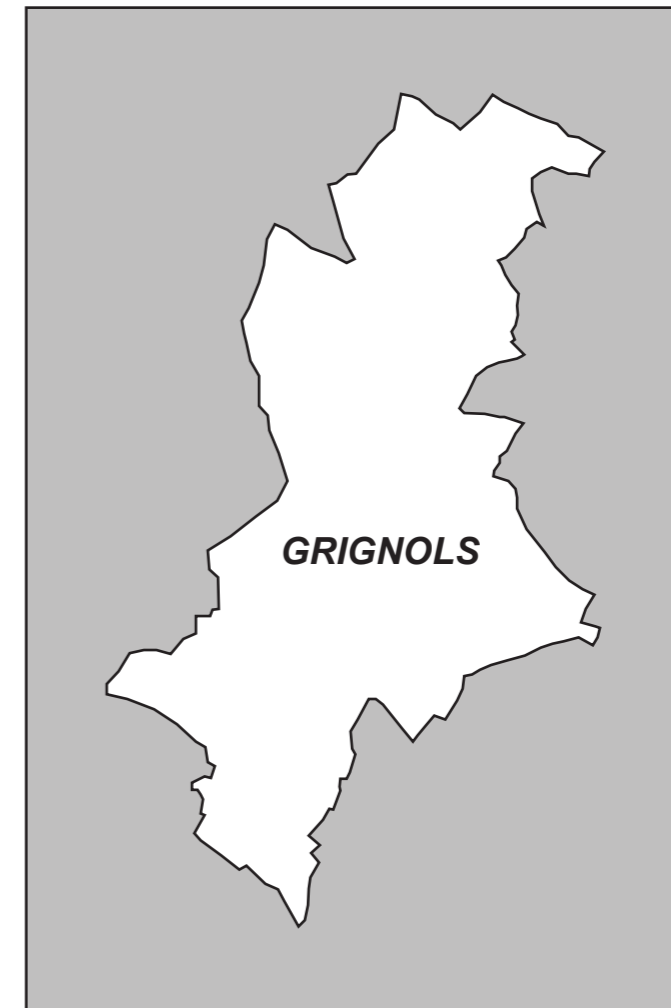


COMMUNE DE GRIGNOLS

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

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Mise à disposition du public
du **20 Mars 2018** au **20 Avril 2018**

Approbation par délibération du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
du **12 Juillet 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°17-15e



SOMMAIRE

PREAMBULE

1. PHOTO AÉRIENNE DU CENTRE-VILLE.....	1
2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE.....	2
2-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	2
2-2. PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	2
3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE	3
4. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE DES JARDINS.....	4
4-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	4
4-2. PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	4
5. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE DES JARDINS.....	5

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.

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 GÉNÉRAUX

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 Casteljaloux 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).

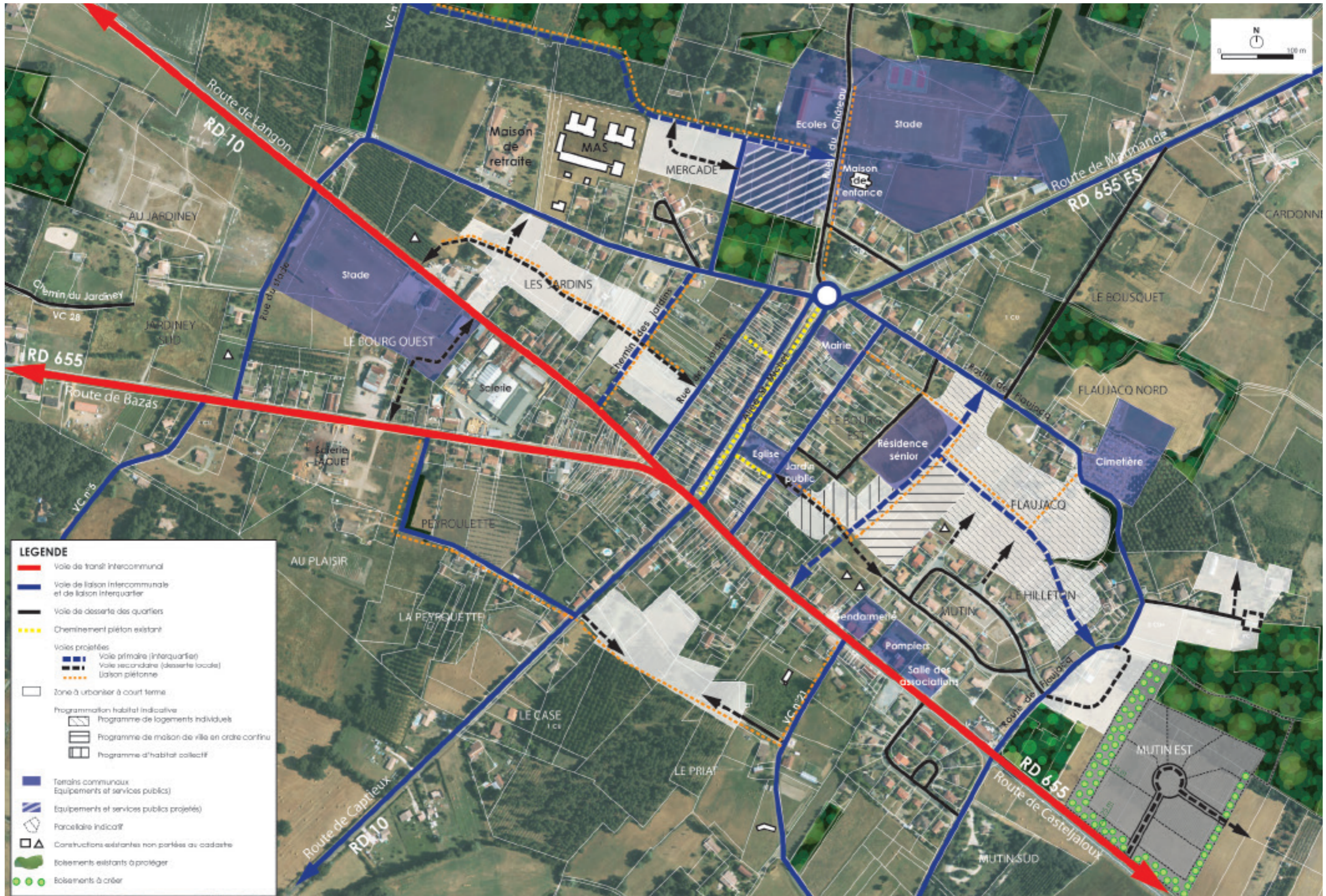
⇒ Principes de mise en valeur paysagère

- Préservation des boisements qui se développent en écran 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 :	<p>FLAUJACQ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une voie primaire Nord/Sud reliant la Route de Flaujacq et la Route de Casteljaloux 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. 	<p>FLAUJACQ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une voie secondaire reliant le jardin public et la Rue de Mutin (VC n°6) au point A4. <p>MUTIN-EST:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>MERCADE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de créer une voie de desserte interne à la zone AU.
Forme et planification urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • Le programme des logements des zones 1AU de Flaujacq et Mercade devront comporter au minimum 15 % de logements locatifs sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 :	<p>MUTIN-EST :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>FLAUJACQ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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



4-1. PRINCIPES GENERAUX

Cf. schéma page suivante.

⇒ Désenclaver le coeur d'îlot :

La zone des Jardins, comme l'indique son nom, correspond à un ensemble de terrains situés en fond de jardins, parfois déjà bâtis côté rue, fréquemment utilisés en potager, mais aussi souvent en friche. L'enclavement de ces terrains ne permettant pas d'assurer leur constructibilité dans de bonnes conditions de desserte, la collectivité s'engage dans le cadre des emplacements réservés n°8 et n°9 à réaliser une voie de desserte interne.

Le débouché sur les RD 10 et RD 655 E3 de ces deux aménagements feront l'objet d'une sécurisation et d'une demande auprès du Centre Routier Départemental du Sud Gironde.

Cette desserte intérieure du coeur d'îlot permettra de rendre constructibles les fonds de jardins actuellement inaccessibles et en friche, mais qui bénéficient d'une localisation centrale par rapport au coeur de village.



⇒ Favoriser l'ouverture à l'urbanisation :

Favoriser l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de démarches individuelles, dans le respect d'une cohérence d'ensemble : compte tenu de la configuration du parcellaire parfaitement rythmé, il est possible de dégager à chaque propriétaire un ou plusieurs lots s'il le souhaite, permettant ainsi dès la réalisation des ER n°8 et 9, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone de se réaliser sans nécessiter le recours à un aménageur/lotisseur. De ce fait, la collectivité a fait le choix de ne pas soumettre la zone 1AU des Jardins à certaines conditions de l'article 2 comme la règle de la superficie minimale de 1 ha et la règle des 15 % de logements locatifs sociaux, et de l'article 13 comme la règle des 10 % d'espaces verts.

⇒ Favoriser une certaine diversité des formes urbaines :

Favoriser une certaine diversité des formes urbaines en permettant l'association d'habitat individuel, d'habitat semi-individuel (logements en ordre continu, accolé par le garage par exemple, voire collectif, ...) : pour cela un rythme parcellaire est préfiguré à titre indicatif sur le schéma ci-contre, constitutif d'une trame de base (approximativement 50 m de profondeur sur une vingtaine de mètres en façade), mais pouvant être soit re-décomposée de façon plus serrée (comme ce qui s'est opéré Allée St Michel, ...), soit être regroupée de façon plus lâche en fonction des projets ; pour cela le règlement d'urbanisme permet aux articles 6 et 7 l'implantation des constructions à l'alignement et en ordre continu ; afin de mettre en oeuvre cet objectif de diversité des formes urbaines, une typologie d'habitat est reportée sur le Schéma d'Aménagement.

⇒ Favoriser une certaine densification de la zone :

Favoriser une certaine densification de la zone, au regard du statut de «pôle relais» affecté à la Commune de Grignols dans le SCoT Sud Gironde, typologie de commune dans laquelle il est requis un objectif de densité moyenne ; dans le cas de la zone AU des Jardins, la surface moyenne des lots sera de l'ordre de 800 m².

4-2. 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"> Desserte de la zone par l'aménagement d'une voie nouvelle interne, à la charge de la commune (ER n°8 et 9) ; pour la partie de la zone AU comprise entre la Rue des Jardins et le Chemin des Jardins, possibilité d'une desserte par ces deux voies. Le débouché sur les RD 10 et RD 655 E3 de ces deux aménagements feront l'objet d'une sécurisation et d'une demande auprès du Centre Routier Départemental du Sud Gironde. 		<ul style="list-style-type: none"> Desserte des lots.
Forme et planification urbaines		<ul style="list-style-type: none"> Les formes urbaines associeront de l'habitat individuel et de l'habitat en ordre continu («maisons accolées»), comme indiqué sur le Schéma d'Aménagement. La surface moyenne des lots sera de l'ordre de 800 m². 	<ul style="list-style-type: none"> Découpage de la trame parcellaire, pouvant être regroupée ou re-découpée.

5. SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DES JARDINS

