

COMMUNE DE GAURIAC

Elaboration du P.L.U. prescrite par D.C.M. du 19 Mars 2004
Projet de P.L.U. arrêté par D.C.M. du 7 juillet 2010
Dossier soumis à Enquête publique du 18 octobre 2010 au 19 novembre 2010
P.L.U. approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL URBANISME

3. Orientations d'Aménagement

- SARL METROPOLIS, agence d'urbanisme
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX
Tél. 05.56024 29 40
Fax. 05. 57.81.74.83



- Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX
Tél. 0556947735

Les orientations d'aménagement

1- Secteur de La Plaine

La commune représente un pôle d'attractivité dans un secteur compris entre Bourg et Blaye le long de la D669. Ses équipements et ses commerces bénéficient d'un rayonnement local. Au regard des objectifs communaux et des contraintes de territoire, il paraît souhaitable d'orienter le développement du bourg dans le secteur de la Plaine afin d'opérer à un glissement dans le temps de la centralité le long de la départementale.

Ne figurant pas dans le périmètre PPR qui s'impose à une grande partie du territoire communal, le site de La Plaine doit pouvoir devenir à terme un pôle majeur de développement :

- en termes d'habitat et d'accueil de nouvelles populations ;
- en terme économique, avec l'accueil de commerces et de services ;

Compte tenu du potentiel important de développement du secteur de la Plaine, la commune a souhaité la réalisation d'un schéma d'orientation d'aménagement de manière à disposer d'un document de référence en vue de son urbanisation.

Des orientations d'aménagement seront déclinées à travers :

- la structure urbaine du bourg à prendre comme élément fondateur du projet
- un programme d'habitat et d'équipements tissé par un maillage d'espace public
- une implantation laissant des percées visuelles et physiques vers le paysage viticole
- une typologie d'habitat en résonance avec les caractéristiques urbaines et architecturales locales (parcellaire, implantation, volumétrie, proportion des ouvertures)

Les jardins, les cours ou placettes au contact et en transition entre espace public et privé permettront d'affirmer cette identité de **village jardiné**.

Le paysage des rues :

Les objectifs consistent à s'appuyer sur le réseau de voies et de chemins existants pour tisser des liens avec le paysage habité actuel, et à constituer les grands îlots constructibles.

- Transformer la route départementale en véritable espace public sécurisé :
 - articulant le futur quartier au nord et celui au sud (création d'une liaison transversale structurante tant à l'échelle du bourg qu'à l'échelle des nouveaux quartiers),
 - rassemblant les équipements, commerces et espaces publics.
- Orienter les rues autour d'un double objectif :
 - desservir en épaisseur le nouveau quartier
 - favoriser les percées visuelles sur le paysage viticole alentour.
- Relier ce nouveau quartier au bourg ancien par :
 - l'affirmation d'une liaison entre la route départementale et la voie communale au nord,
 - la création d'un chemin piéton au cœur du nouveau quartier reliant le bourg ancien et reliant les deux quartiers situés de part et d'autre de la RD
 - la création d'un chemin doux reliant Branly au Breuil le long de la RD669.

Des espaces publics fédérateurs :

A l'échelle globale du bourg : articuler une double logique transversale et longitudinale par rapport à la Route Départementale

A l'échelle interne du quartier : créer des rues de desserte articulées avec des micro-espaces publics pouvant être des jardins et/ou des parkings collectifs. Ces voies doivent conserver l'aspect simple du paysage rural, bas côté enherbé, présence du végétal.

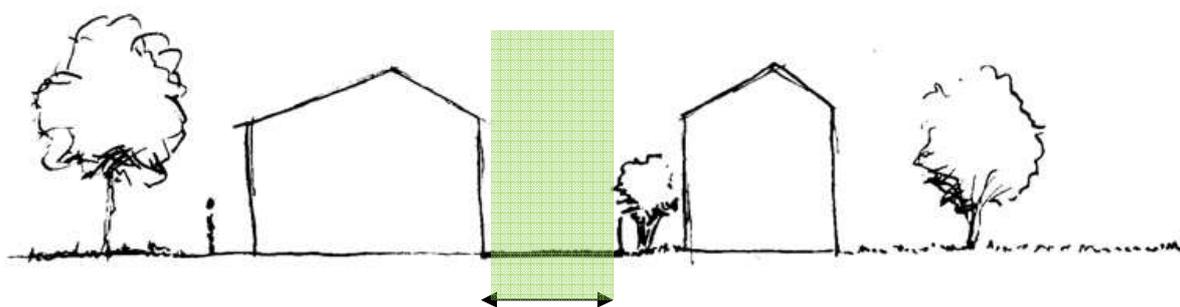
Créer un espace public dans l'épaisseur des futurs quartiers situés de part et d'autre de la route départementale

Créer un espace public accroché à la route départementale fédérant les futures implantations de commerces et services

En ce sens, des prescriptions particulières sont données en termes d'organisation du réseau viaire. Ce réseau futur de desserte devra éviter toute voie en impasse ou toute « raquette de retournement ». Il devra donc donner une hiérarchie et une composition logique des voies selon les usages :

Chemins piétons de desserte : emprise de 1,5 à 2m mètres et caniveaux pour la récolte des EP.

Emprise publique : 3 à 5 mètres



Emprise de 3 à 5m

Voie de desserte : emprise de 3 mètres bas côté planté et noue pour la récolte des eaux pluviales.

Emprise publique : 10 mètres

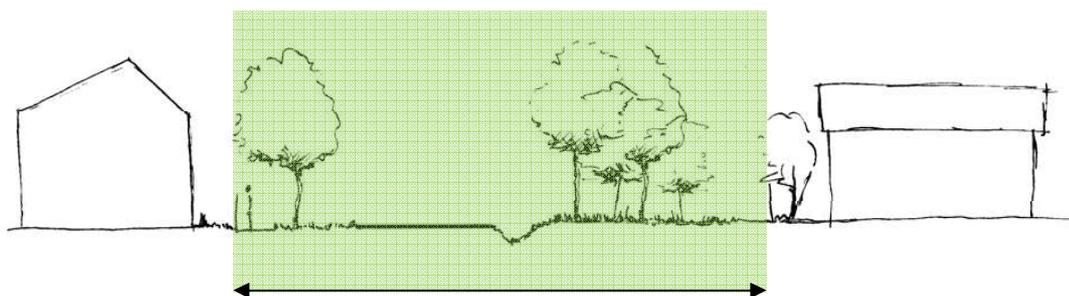


Emprise de 10 à 12m

Voie de desserte : emprise de 5 mètres bas côté planté noue pour la récolte des EP, espace collectif public s'emboîtant à l'espace privé.

Stationnement sous la forme de poches.

Emprise publique : 15 à 20 mètres



Emprise de 15 à 20m

Des espaces construits :

Afin d'opérer à un glissement dans le temps de la centralité le long de la départementale n°669, la première ligne de constructions en façade du secteur de la Plaine présentera une mixité fonctionnelle propre à la création d'une nouvelle urbanité.

En effet, les opérations devront assurer :

- D'une part, l'installation de commerces, de bureaux, d'artisanat compatible avec la proximité d'habitations, d'entrepôts liés aux usages précédemment décrits, ainsi que des logements ; la composition architecturale (organisation, volumétrie, recul, emprise, ...) devant garantir la mixité fonctionnelle du projet, chaque bâtiment doit offrir la possibilité d'implanter au moins l'une des activités suivantes (hôtellerie ou restauration, d'équipement collectif, commerce ou artisanat, de bureaux ou service) associées à des logements.
- D'autre part, la desserte optimale des différents usages de constructions depuis la RD669 en associant les principes des orientations concernant le paysage des rues précédemment définis.

Les projets devront présenter à la fois :

- Implantation des volumes bâtis parallèles ou perpendiculaires aux voies, chemins ou espaces publics.
- Implantation en mitoyen ou en limite de parcelle possible (de préférence à l'Ouest ou au Nord) pour dégager des jardins agréables et bien orientés et éviter les vis à vis.
- Orientation des façades principales au Sud ou à l'Est; volumétrie du corps principal de bâti en R+1 de préférence. Extensions prévues dans le prolongement ou perpendiculairement au volume principal.
- Architecture peu contrainte par des règlements, avec possibilité de mettre en place des compositions très contemporaines, soit en partant d'un travail d'interprétation et d'utilisation d'éléments identitaires locaux, soit en ayant une démarche plus libre, nourrie d'un rapport avec le contexte et le projet.
- Lors d'une opération de plus de 5 logements, imposer la construction d'un parking collectif. Ne pas obliger systématiquement l'accès véhicule à la parcelle afin de limiter les voiries.

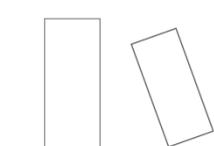
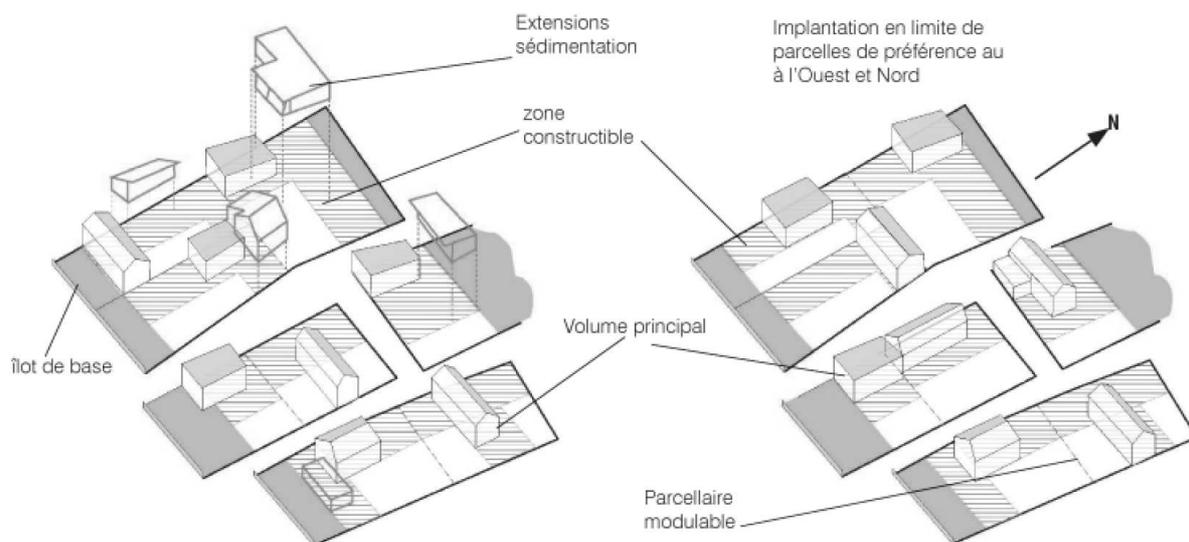
De plus, la forme urbaine à produire doit :

- S'appuyer sur les différentes typologies des constructions existantes dans l'espace habité (maison de maître, de bourg, domestique, construction à usage agricole etc.) tout en réinterprétant le vocabulaire architectural (volumétrie, matériaux, pente de toit, proportions...),
- Permettre la création d'une architecture contemporaine intégrant les nouvelles technologies (panneaux solaires etc.),
- Définir des zones de constructibilité afin d'anticiper la création d'un paysage bâti imbriqué,

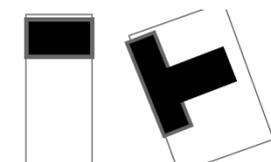
- Intégrer dès le départ la possibilité d'adapter son habitation dans le temps (extensions, constructions annexes sur la parcelle etc.) en proposant une nuance dans la zone constructible, et des conditions de surfaces au sol construites...

On veillera à :

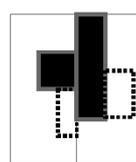
- Favoriser un parcellaire orienté sud/sud-est ou sud-ouest
- Implanter la maison en suivant le parcellaire, ce qui permet de bénéficier d'une bonne orientation ainsi qu'une diversité d'implantation suivant la taille et la forme.
- Ce que la mitoyenneté et l'extension dans le temps offre la possibilité de sédimentation.
- Ce que la diversité des formes des parcelles et leur décalage permette l'émergence d'un paysage urbain imbriqué, mosaïque...



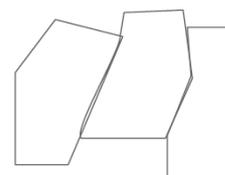
Favoriser un parcellaire orienté sud/sud-est ou sud-ouest.



Implanter la maison en suivant le parcellaire permet de bénéficier d'une bonne orientation ainsi qu'une diversité d'implantation suivant la taille et la forme.



La mitoyenneté et l'extension dans le temps offre la possibilité de sédimentation.



La diversité des formes des parcelles et leur décalage permet l'émergence d'un paysage urbain imbriqué, mosaïque...

Propositions de schémas d'implantation, d'orientation et d'extension des bâtiments et illustration du principe de diversité du parcellaire

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation sur la zone de La Plaine doit se faire sous forme de phasage, de manière à espacer dans le temps les coûts liés à la mise à niveau des équipements de la zone. La prise en compte du schéma d'orientation d'aménagement vise à donner une cohérence à l'aménagement de l'ensemble du secteur.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AU

Voirie

Le site de la plaine est desservi par la voie communale N°4 ou route de la Cabane de Vigne. Celle-ci fait partie du réseau structurant de la commune car elle permet de relier le boug de Gauriac à la RD669.

Le projet se raccordera à la route de la Cabane de Vigne ; la création de la zone 1AU sera raccordée à la voirie communale par la création de deux amorces d'espaces ouverts au public conformément à l'orientation d'aménagement du PLU approuvé.

La municipalité est en cours de négociation pour l'acquisition des terrains permettant la réalisation du barreau transversal d'espace public défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation entre la RD669 et la voie communale n°4 (route de la Cabane de Vigne).

Desserte en énergie

Le site de la Plaine est desservi partiellement par le réseau d'électricité. Le projet nécessite le renforcement du réseau et l'implantation d'un transformateur dont la capacité a été calculée pour l'ensemble de la zone. Les travaux sont programmés pour le premier semestre 2014.

Ainsi, le secteur sera donc desservi correctement en électricité dès que l'aménagement sera opéré.

Assainissement

Le site de la Plaine est desservi par le réseau d'assainissement à hauteur de la RD669 et par la voie communale n°4 (route de la Cabane de Vigne). Le projet d'extension sera donc desservi correctement par le réseau d'assainissement dès que l'aménagement sera opéré. Les travaux sont programmés pour le premier semestre 2014.

La commune est couverte par un schéma directeur d'assainissement approuvé et dispose d'un réseau d'assainissement bien développé sur le bourg. Toutes les zones urbaines et à urbaniser sont raccordées ou en cours de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Le réseau est majoritairement de type séparatif : il ne récupère que les eaux usées et les traite dans la station d'épuration sur la commune voisine de Villeneuve. . La station d'épuration a la capacité d'absorber les effluents de la commune puisque celle-ci est de 1450 Eq/hab. Actuellement, elle fonctionne au tiers de la charge totale.

Eau Potable

Le site de la Plaine est desservi par le réseau d'eau potable sous la RD669. Une canalisation de diamètre 40-60mm passe sous la route de la cabane de Vigne.

Il est donc nécessaire de créer une nouvelle canalisation sous le barreau d'espace public entre la RD669 et la route de la Cabane de Vigne, dimensionnée pour le secteur. Les travaux sont programmés pour le premier semestre 2014.

18

Défense incendie

Un poteau incendie (N°6) existe le long de la RD669, jouxtant le secteur de la Plaine. Aucune défectuosité n'avait été constatée dans le dernier rapport du SDIS quant à celui-ci.

La lutte contre le risque Incendie est donc correctement assurée sur la zone. Toutefois, afin de lever toute carence de la défense incendie sur le secteur de la Plaine, une nouvelle borne incendie sera implantée à l'angle du nouveau barreau d'espace public et de la route de la Cabane de Vigne sur la nouvelle canalisation d'eau potable.

2- Secteur du Bourg

Le secteur de Seillas est situé sur la frange est du Bourg. Du fait de sa proximité avec le centre historique de Gauriac, logiquement une réflexion doit être menée quant aux potentialités du développement de l'urbanisation. Néanmoins, consciente des problématiques qui y sont afférentes (mise à niveau des réseaux, topographie,...), la municipalité a souhaité une vision globale à moyen/long terme.

L'objectif est en effet de dégager les possibilités de création de futurs axes de dessertes et des accès. L'urbanisation devant s'opérer à long terme, il s'agit de déceler les réserves foncières encore possible à réaliser (Emplacements Réservés) pour ne pas voir l'îlot se refermer sur lui même (tendance actuelle) sans qu'aucun accès n'ait été prévu pour la desserte interne.

Dans cette optique, le schéma d'orientation d'aménagement du Bourg donne les prescriptions suivantes :

- la réalisation et le positionnement des accès et voies de desserte interne
- l'élargissement de la voie communale n°6 de Laborde
- la sécurisation de certains carrefours
- la réalisation d'une liaison douce entre la voie créée aux fins de desserte de l'îlot afin de relier de manière effective le bourg et le nouveau quartier créé
- la prise en compte de l'impact paysager de l'ouverture à l'urbanisation de La Plaine, par la réalisation de trames arborées le long des voies de desserte pour retrouver le principe de lisières boisées en bordure des hameaux, et par la préservation des boisements existants
- la prévision d'un système de rétention des eaux pluviales intégré au projet d'élargissement de la Voie Communale n°6 de Laborde et à l'aménagement paysager de la zone ; ce système de rétention des eaux pluviales devra en effet être ouvert au public, afin de participer à la qualité du cadre de vie sur le secteur



Propositions de systèmes de gestion ou de rétention des eaux pluviales intégrés à un aménagement de voirie ou de parc public