

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE VENSAC



PLU approuvé par D.C.M. 11 août 2012
1^{ère} Modification du PLU prescrite par D.C.M. du
1^{ère} modification du PLU mise à Enquête Publique du au
1^{ère} Modification du PLU approuvée par D.C.M. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

3. Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU BOURG DE VENSAC

A l'issue de la phase diagnostic, l'analyse a permis de mettre en avant la nécessité de prévoir à court, moyen et long terme l'urbanisation de dents creuses au sein du bourg. Il s'agit de planifier l'accueil de nouvelles constructions, un nouvel afflux de population répondant aux besoins de la commune, de permettre l'organisation urbaine du secteur, et l'amélioration du cadre de vie des habitants.

1- OBJECTIFS

- Créer des voies de desserte connectées aux voies existantes.
- Accompagner l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs par une rationalisation de la desserte et des réseaux.
- Sécuriser les accès à ce nouveau quartier d'habitation.
- Créer des liaisons «douces» internes au quartier, également en connexion avec les quartiers périphériques.
- Accompagner l'ouverture de nouveaux axes de desserte par des trames arborées et végétalisées dans un souci de meilleure intégration de l'urbanisation.
- Créer des espaces verts de «respiration» au milieu du tissu urbain, avec en particulier la conservation des boisements existants.
- Conforter ou recréer des lisières végétales de manière à atténuer l'impact de l'urbanisation.
- Offrir un traitement paysager des espaces publics, ouvrages et équipements visant à l'intégration de l'écoulement des eaux pluviales.
- Limiter les impacts de cette urbanisation sur l'environnement.

2- PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Traitement des espaces publics

- Requalification des voies existantes pour permettre une absorption accrue des flux de circulation futurs.

Une attention particulière est à porter sur l'aménagement du chemin de Malebrane, où de nombreux emplacements réservés sont créés pour améliorer la visibilité et la sécurité.

- Création d'une voie de desserte locale suivant les principes suivants :
Créer des voies de desserte avec séparation des différents types de circulation, accompagnement paysager, aménagement d'espaces publics communs (espace central ou en surlargeur) et infiltration des eaux pluviales dans les bandes enherbées ou végétalisées.

L'organisation de la future zone à urbaniser doit également prendre en compte un certain nombre d'aménagements pour assurer un bon fonctionnement et un cadre de vie de qualité :

- Création de cheminements doux internes au quartier.
- Création d'espaces de «respiration» permettant et facilitant également la circulation interne au quartier.
- Matérialisation de trames arborées et végétales le long des voies de desserte.

Traitement des espaces plantés

L'idée est d'intégrer le quartier à son environnement en créant une trame de haies bocagères formant une unité pour chaque lot de la future opération. En parallèle des travaux de viabilisation VRD, un préverdissement du quartier devra être réfléchi, afin de livrer des lots pré-plantés.

- Création de lisières végétales devant permettre la réalisation d'une interface douce entre secteurs urbanisés et secteurs naturels et/ou agricoles.
- Création de deux formes paysagères possibles :
 - une forme arborée en alignement et en rapport avec l'identité viticole (essences de verger à développement moyen (cerisiers, poiriers, prunus, pommiers... ornementaux ou productifs)

- une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureau ...) ou ornementales (viorne, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes.



Equipements particuliers existants ou à créer

- Sécurisation des différents carrefours d'accès aux zones urbanisables.
- Création d'espaces publics verts permettant également la desserte de l'ensemble des quartiers aux différents types d'usagers (automobilistes, cyclistes, piétons)
- Intégration de bassins de rétention des eaux pluviales non clôturés (espaces publics communs, sur largeurs d'emprise, noues enherbées de faible profondeur, fossés,...)



Mesures pour limiter les impacts sur l'environnement

- au niveau de la parcelle :

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

- Végétalisation des espaces privatifs
- Utilisation de revêtements poreux

Traitement des eaux de toiture à l'échelon de la parcelle :

- Imposition de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles

Proposition de récupérer les eaux pluviales sur les parcelles.

- au niveau de chaque opération :

Réalisation de systèmes de gestion des eaux pluviales afin de diminuer la production des eaux de ruissellement et de ralentir le transit des eaux de ruissellement.

Diminuer la production des eaux de ruissellement :

Objectif : réduire les conséquences du ruissellement et optimiser le dimensionnement et le fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage.

- limiter les surfaces imperméables,
- utiliser des revêtements poreux,
- végétaliser l'ensemble des espaces collectifs et privés,
- traitement des eaux de voirie à l'échelle du quartier,
- décentralisation des systèmes de traitement.

Ralentir le transit des eaux de ruissellement :

Objectif : allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement depuis leur lieu de production jusqu'à l'exutoire final.

- créer des ensembles de haies et de fossés,
- allonger le cheminement de l'eau,
- intercaler des bassins tampons,
- retarder l'écoulement par percolation,
- intercaler des systèmes tampons à la source.

Objectif à atteindre pour les opérations d'ensemble : en aval de la zone d'urbanisation future, le débit d'eau rejeté dans le milieu ne doit pas être supérieur à 3 litres par seconde à l'hectare ($Q \leq 3\text{l/s/ha}$)

Occupation des sols

Vocation : Habitation, opérations à usage d'habitation et sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- de constructions à usage d'annexes,
- d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Voirie et accès

Les voies en impasse sont proscrites lorsqu'elles sont supérieures à 50 mètres.

Un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

Forme urbaine :

Taille de parcelle : les zones à urbaniser seront raccordées à l'assainissement collectif donc il n'y aura pas de taille minimale de parcelle.

Implantation :

Règle générale : recul possible de 5 m minimum, ordre semi-continu, au nu du mur ou discontinu, avec 3 m minimum par rapport à la limite séparative lorsque la construction n'est pas contigüe à cette limite.

Des annexes peuvent être implantées sur limite séparative avec une hauteur n'excédant pas 3,50 mètres au faîtage.

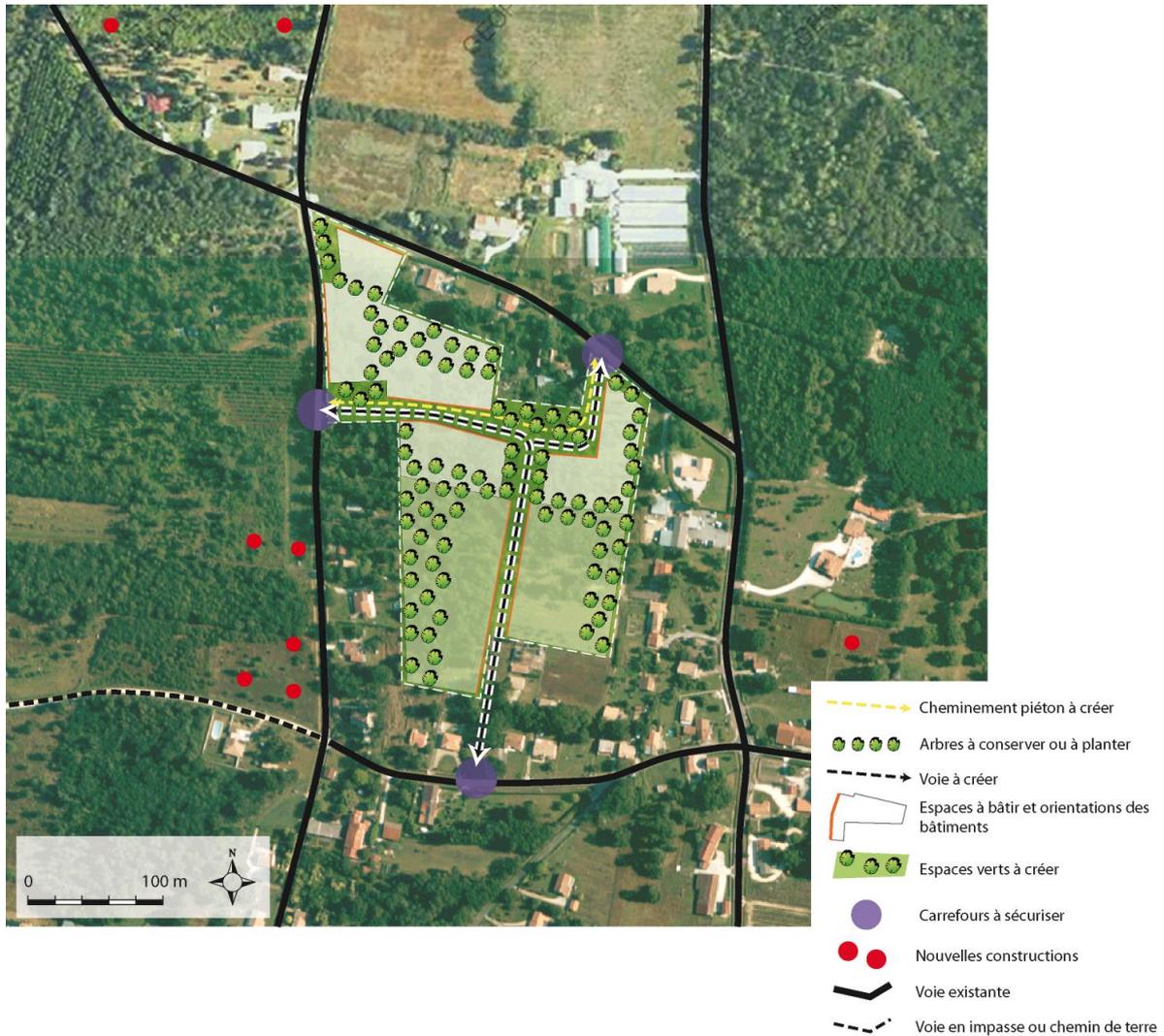
Hauteur : 9 m au faîtage maximum

Diversité du parcellaire : nécessité de diversifier le parcellaire afin de permettre une diversité des types de logements créés.

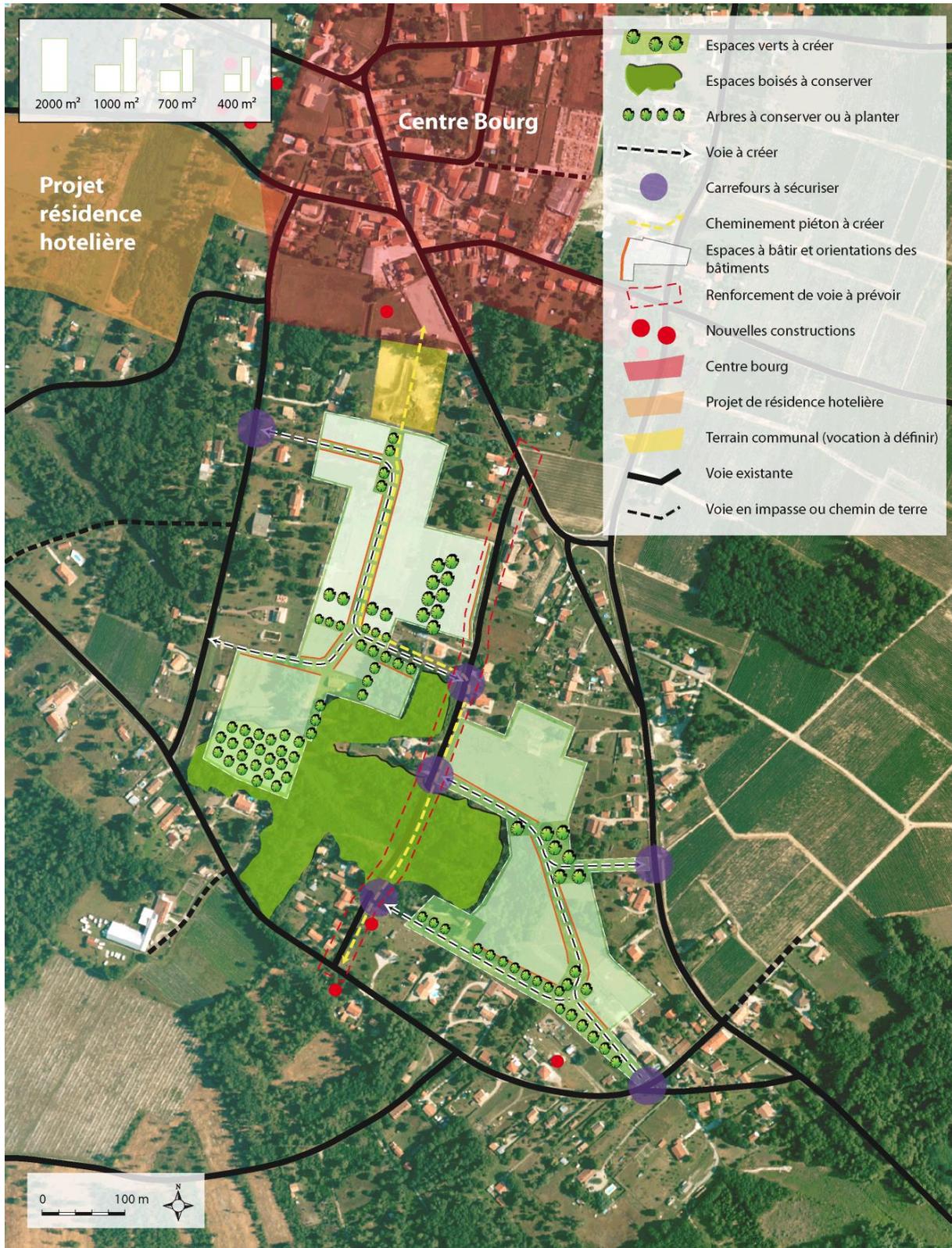
3- LE SECTEUR DES PERES

Les surfaces à urbaniser situées au Nord sont connectées aux réseaux et à l'assainissement collectif en particulier. Ces surfaces sont en 1AU et seront urbanisées à court terme.

Celles situées au Sud sont en 2AU et seront urbanisées une fois que les réseaux le permettront. Un emplacement réservé situé au Sud permettra à la commune, au travers d'une intervention foncière, de faciliter la prise en compte des principes contenus dans ces orientations d'aménagement.



4- LE SECTEUR DE LA NAUVE-LES GOUJONS



Les surfaces à urbaniser les plus proches du bourg sont en 1AU et seront urbanisées à court terme, les plus éloignées sont en 2AU et seront urbanisées une fois que les réseaux le permettront. Des emplacements réservés permettront à la commune, au travers d'une intervention foncière, de faciliter la prise en compte des principes contenus dans ces orientations d'aménagement.



Principes d'urbanisation
 - mutation possible de l'activité de dancing en espace à vocation d'habitation
 - sécurisation des connexions de l'espace viaire créé avec les voiries existantes.

Création d'un pare feu de 12 mètres de large à l'extérieur de la zone constructible dans la continuité du pare-feu existant et en complément de l'application du PPRIF

Sources : IGN / DGI conception : Atmetropolis

Légende

<ul style="list-style-type: none"> ■ Bâti lourd ■ Bâti léger □ Parcellaire ■ Eau ▭ Périmètre d'OAP ▲ Nouvelles constructions ● Permis de construire déposé ou accordé ● Lot à destination de jardin 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation 	<p>PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR</p> <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> ↔ Existant ↔ à créer <p>Cheminement doux</p> <ul style="list-style-type: none"> ↔ Existant <p>Sécurité routière</p> <ul style="list-style-type: none"> ▭ à créer ■ Existant 	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p> <p>0 50 100 150 200 250 m</p> <p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pare-feu existant ■ Pare-feu à créer à l'extérieur de la zone constructible, dans la continuité du pare-feu existant ■ Recul paysager le long de la piste cyclable ↔ Piste cyclable
---	---	---	--