

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Burie**

PIÈCE N° 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE SAINTES
4, avenue Tombouctou, CS 90316
17108 SAINTES CEDEX



MAIRIE DE BURIE
Place de l'Hôtel de Ville, BP 70012
17770 BURIE



URBAN HYMNS
6, rue du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	27 mai 2014	13 mai 2019	8 juin 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes en date du 8 juin 2021.

Le Président



Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, constituent le relais opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du PLU. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement », elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle.

Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du PADD. Les secteurs appelés à connaître une évolution significative font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci définissent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés. Par le biais de ce document, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'aménagement.

Conformément aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur différents secteurs de projet :

- **Le secteur de projet dit « Le Perdinat », à vocation principale d'habitat résidentiel ;**
- **Le secteur de projet dit « Beauregard », à vocation principale d'habitat résidentiel ;**
- **Le secteur de projet dit « Zone d'activités du Parc », destiné à l'extension d'une zone d'activités économiques.**

Champ d'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont de deux types, par secteurs et thématiques :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par secteurs portent sur chaque entité géographique de la zone 1AU et déterminent leurs conditions d'aménagement, s'opposant aux porteurs de projets sur le principe de la compatibilité tel qu'inscrit au sein du Code de l'Urbanisme.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmmations dites « thématiques », prévues par le Code de l'Urbanisme, disposent de la même portée réglementaire que les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par secteurs. Elles devront être mises en œuvre à l'occasion de tout projet d'aménagement portant sur les zones ouvertes à la construction, parallèlement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs lorsqu'elles existent, sur le principe de la compatibilité.



1. Etat initial du site

→ Relief, eaux de ruissellement

Le site de projet se localise sur le versant d'un vallon traversant le bourg du Nord-Ouest au Sud-Est, dont l'exutoire est le ruisseau de Chez Landais. Le pendage général du site est complexe, dans la mesure où une ligne de séparation des eaux le traversant du Nord-Ouest au Sud-Est fait apparaître deux versants distincts.

L'exutoire du versant Nord est constitué d'un espace boisé longeant le site. Compte-tenu de sa valeur d'espace-tampon pour les eaux de ruissellement, ce dernier doit être protégé strictement. En phase opérationnelle, il conviendra de déterminer la nécessité ou non de créer un exutoire artificiel de nature à limiter les flux pluviaux dans cet espace boisé, selon leur réelle importance.

L'exutoire du versant Sud est constitué de parcelles privatives le long de la rue du Perdinat, qui est l'exutoire final de ces eaux, celle-ci épousant un thalweg. En amont, existe un espace public communal à l'origine prévu pour l'aménagement d'un bassin pluvial nécessaire à la gestion des eaux du lotissement des Fontenelles. Ce bassin, qui a été comblé, pourrait être ré-ouvert afin de contribuer à la bonne gestion des eaux pluviales du projet.

La route de Chez Mairan traverse le versant Sud et entaille ce dernier en faisant apparaître un talus important à l'extrême-Sud du site. Ce talus crée un sous-versant dans le versant Sud, dont les eaux de ruissellement s'évacuent par la voirie.

→ Sensibilités paysagères

Le site présente une certaine sensibilité paysagère de par son relief assez important. Ce dernier met en valeur un point de vue sur l'espace du bourg, au Sud du site. Le principal enjeu de l'aménagement du site au regard du paysage répond à la nécessité d'implanter correctement les futures voies et constructions au regard des courbes naturelles du relief.

Les franges Sud du site seront également à traiter afin de gérer correctement les vis-à-vis avec le voisinage résidentiel existant.

Vue aérienne sur le site de projet



Etat des contraintes d'aménagement du site

Surface : 18 900 mètres²

Desserte par les voies	Le site devra être desservi via un schéma viaire à deux entrées, connecté à la route de Chez Mairan. Un accès devra être créé sur la frange Est de l'opération afin de contribuer au désenclavement d'une friche industrielle, visée par le PLU comme site à requalifier.
Assainissement des eaux usées et gestion pluviale	Le site peut être desservi par le réseau d'assainissement collectif du bourg localisé le long de la route de Chez Mairan, sous réserve de l'extension de ce réseau. Des équipements pluviaux devront être aménagés.
Défense contre l'incendie	1 poteau incendie de type PI 100 se situe à proximité du site. Il devrait pouvoir assurer la défense incendie du site.

→ Contexte urbain

Le site a pour particularité de s'inscrire dans un environnement semi-naturel, peu urbanisé. Les franges Ouest et Sud du site sont caractérisées par un environnement résidentiel peu dense, marqué par la présence de constructions pavillonnaires et anciennes s'inscrivant dans de grands espaces d'agrément. La frange Nord du site est presque exclusivement boisée et ne suscite pas d'enjeu urbain.



Vue à l'intérieur du site, vers le lotissement des « Fontaines »



Vue sur le site depuis la route de Chez Mairan

A l'Est, une zone de jardins importante sépare le site d'une ancienne usine, aujourd'hui désaffectée. Un cheminement piéton permet de relier le site de projet à cette usine, au Nord. L'un des grands enjeux du PLU est de favoriser la reconversion de ce site. Sur le plan fonctionnel, il convient de ne pas occulter la présence d'une ligne moyenne-tension, qui devra être prise en compte lors de l'aménagement du site.

Enfin, il convient de noter que la route de Chez Mairan présente un talus important dans sa moitié Sud, soulevant une contrainte importante en termes de desserte du site. Son accès principal devra donc s'opérer préférentiellement dans la section Nord de la voie.

Analyse de l'état initial du site de projet



- Emprise du site de projet
- Courbes de niveau
- Sens d'écoulement des eaux
- Aire de rétention pluviale existante
- Ligne de séparation des eaux



Principes d'aménagement à retenir

Le site peut être aménagé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve du respect des exigences du règlement.

Prévision des capacités d'accueil du site			
	Emprise du site	Nbre min. de logements	Amplitude parcellaire
Le Perdinat	18 200 m ²	27	400 - 700 m ²

Le nombre de logements minimum et l'amplitude parcellaire devront être traduits au sein du projet dans un rapport de compatibilité.

→ Des principes de circulation cohérents

L'opération sera desservie principalement via la route de Chez Mairan, par l'intermédiaire d'un accès situé de façon à contourner l'effet de talus apparaissant le long de la voie sur sa portion Sud.

Une autre possibilité de connexion sera également prévue au Sud du site. Cette connexion sera contrainte de traverser un jardin privatif. Un emplacement réservé est donc prévu dans le règlement graphique du PLU afin de faciliter l'acquisition de la partie du terrain nécessaire à cet aménagement. L'aménagement du site permettra ainsi la création de cet accès, soit immédiatement au cours de l'aménagement du site, soit ultérieurement.

Par ailleurs, il conviendra de maintenir une possibilité de connexion viaire entre le site de projet et le site industriel localisé en frange Est, par la préservation du cheminement piéton existant. Ce dernier sera connecté à la future voie de desserte interne au site.

La desserte intérieure du site sera assurée par une voie en boucle, connectée à l'entrée de quartier principale au Nord-Ouest. Les effets d'impasse seront interdits. Cette voie sera volontairement peu importante, au regard du nombre d'habitations à desservir, dans un souci d'économie d'espace et de mise en valeur du piéton dans l'espace public. Une circulation en sens unique pourra être proposée par l'opérateur en vue de diminuer la charge d'aménagement liée à la création de voies en double-sens.

→ Principes de composition urbaine

L'aménageur sera incité à favoriser une forte densité bâtie, principalement à l'entrée du futur quartier pour induire un effet de « porte ». La voie de desserte sera donc encadrée par des implantations bâties à l'alignement (façades ou pignons) afin de créer cet « effet de porte » visant à créer une identité urbaine pour le futur quartier. Les constructions à étage seront encouragées, dans les limites autorisées par le règlement.

Au-delà, notamment sur la moitié Est du site, les constructions pourront s'implanter plus librement, en tenant compte des apports solaires et de l'environnement proche et des exigences du règlement.

→ Espaces publics et intégration à l'environnement

L'aménageur devra **prévoir la création d'un espace public** au sein du futur quartier afin de structurer ce dernier. La localisation de cet espace fera l'objet d'une proposition argumentée de l'aménageur. Afin de laisser d'importantes marges de manœuvres au projet, cet espace public n'est pas représenté dans le schéma ci-après, mais il reste néanmoins à prévoir.

Des plantations seront à réaliser le long de la route de Chez Mairan afin d'agrémenter l'espace public tout en favorisant la bonne intégration paysagère de l'opération. Il s'agira d'arbres ou d'arbustes suffisamment espacés pour casser tout effet d'écran susceptible de replier le futur quartier.

Plusieurs équipements pluviaux seront à créer, dont la nature, le dimensionnement et l'implantation seront précisés en fonction des exigences techniques apparaissant au stade opérationnel du projet. Il convient ainsi de retenir l'éventualité d'un exutoire artificiel au Nord du site, visant à gérer les eaux pluviales du versant correspondant. Les caractéristiques de cet exutoire seront à préciser.

Au Sud, une noue enherbée sera implantée afin de collecter les eaux pluviales, qui pourront être sur-versées dans une emprise foncière appartenant à la commune en contrebas du lotissement des Fontenelles. A cet emplacement, un bassin pluvial pourra être créé.

Projet n° 1 - « Le Perdinat » - Orientation graphique



Orientations d'Aménagement et de Programmation PLU de Burie

Aménagement des voies et espaces publics

-  Créer des voies ouvertes aux circulations motorisées à dimensionner selon les normes en vigueur
-  Prévoir des cheminements piétons (*tracé indicatif, à adapter selon les contraintes du projet*)
-  Créer des accès sécurisés depuis les voies adjacentes
-  Tenir compte de l'existence d'une ligne de transport d'énergie à l'intérieur du site de projet

Aménagements paysagers et gestion des eaux

-  Créer des franges végétales non-imperméabilisées
-  Prévoir des plantations adaptées au site le long de la route de Chez Mairan afin d'intégrer le projet dans son environnement
-  Principe d'aménagement d'une noue de gestion des eaux pluviales et d'une aire de rétention aux points bas du projet (*à préciser selon étude technique*)

Formes urbaines

-  Secteur prévu pour l'implantation de constructions à destination de l'habitat
-  Site industriel ancien à requalifier

Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif et peut être adapté selon un rapport de compatibilité. Le schéma s'adaptera aux exigences de gestion des eaux pluviales, qu'il convient de préciser par une étude complémentaire selon les exigences légales et réglementaires en vigueur. Les connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectées, leur emplacement demeurant indicatif.



1. Etat initial du site

→ Relief, eaux de ruissellement

Le secteur est localisé en bordure du plateau calcaire des « Borderies » et domine les parties basses de la commune (« Pays Bas »). Le site initial présente un relief quasiment absent, avec un pendage très léger du Sud-Ouest au Nord-Est. Le point bas se situe au niveau de la route du Bois Barré.

Les eaux de ruissellement gravitent naturellement vers la route du Bois Barré, et au-delà en direction des terres basses au Nord du secteur. Au regard du relief peu accentué et de l'absence de flux importants en amont, le secteur ne semble pas concerné par des problématiques majeures en termes de gestion pluviale.

Les eaux de ruissellement pourront être gérées au niveau de la route du Bois Barré, point bas de la future opération. Concernant ce secteur, besoins d'équipements pluviaux éventuels devront être précisés au stade opérationnel, au regard de la faible emprise de la future opération.

→ Sensibilités paysagères

La qualité de l'approche paysagère sera déterminante pour la réussite de la future opération. En effet, l'environnement paysager du secteur peut apparaître sensible. Toutefois, son contexte urbanisé est une gageure quant à sa bonne intégration. En effet, le secteur est jouté par le collège Beauregard et ses équipements, ainsi qu'un quartier résidentiel en cours de réalisation au Nord du site (lotissement « Les Plantes du Dessus »).

Dans ce contexte, l'enjeu principal de la future opération est d'assurer la bonne intégration urbaine des futures constructions par leur implantation cohérente dans l'espace disponible.

Vue aérienne sur le site de projet initial



Etat des contraintes d'aménagement du site

Surface : secteur de 5 800 mètres²

Desserte par les voies	Le secteur sera desservi par une voie unique, du boulevard des Écoliers à la route du Bois Barré. Toute voirie en impasse sera rigoureusement proscrite au vu de la configuration du site.
Assainissement des eaux usées et gestion pluviale	Le secteur peut être desservi par le réseau d'assainissement collectif du bourg localisé sur les rues adjacentes, sous réserve de l'extension de ce réseau à l'intérieur du site. Des équipements pluviaux pourront être nécessaires.
Défense contre l'incendie	3 poteaux incendie de type PI 100 se situent à proximité directe du site à aménager.

→ Contexte urbain

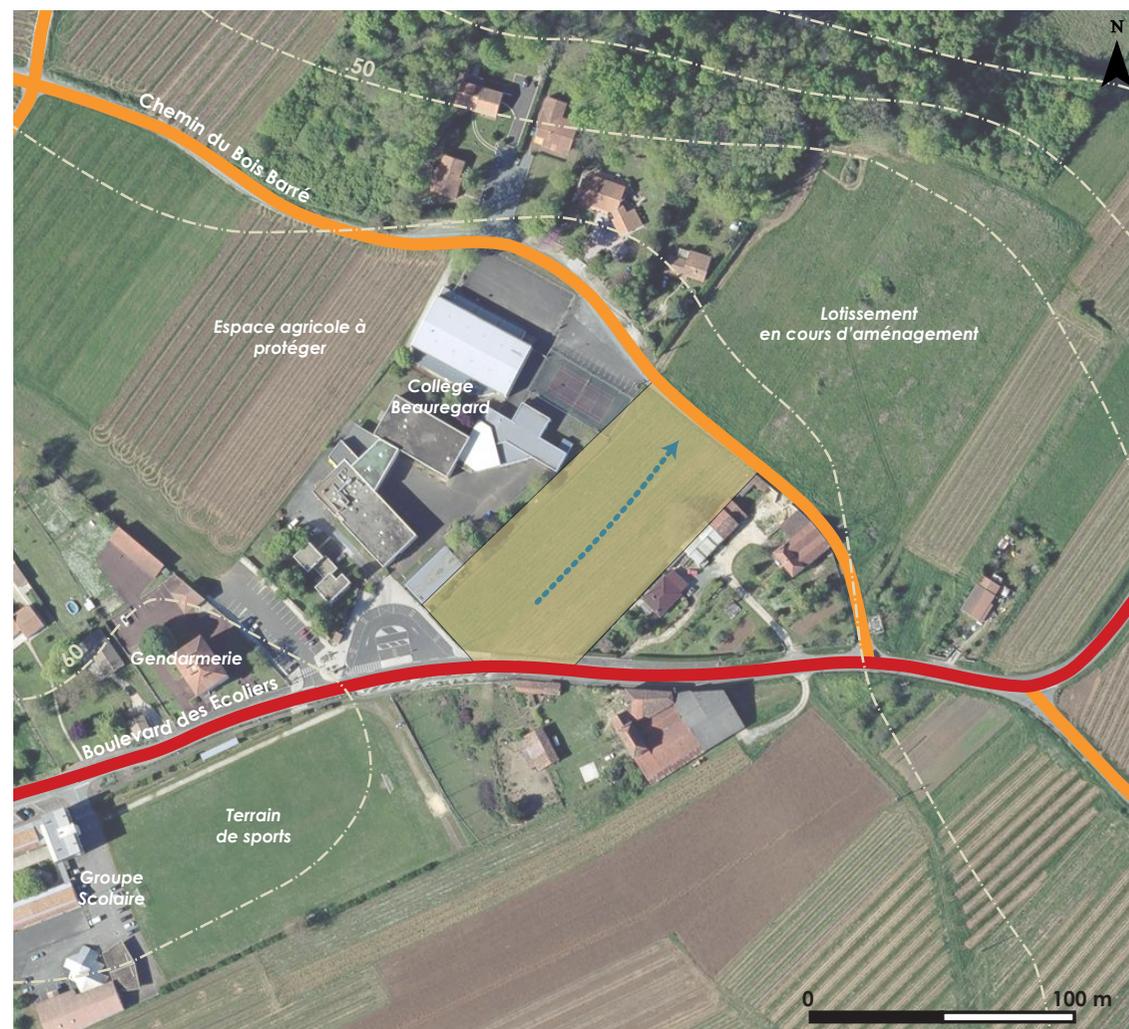
Le secteur se situe dans le voisinage immédiat du collège Beaugard, équipement sous compétence du Conseil Départemental de Charente-Maritime. L'aménagement du site devra tenir compte de cet équipement en prévoyant des dispositifs cohérents d'intégration paysagère et de préservation de l'intimité des futures maisons d'habitation.



Le principal élément urbain à prendre en compte est la réalisation en cours d'une opération joutant le secteur (lotissement « Les Plantes du Dessus »), qu'il convient de prendre en compte.

Au plan des formes urbaines, le secteur s'inscrit dans un environnement urbain de faible densité, marqué par la prédominance de l'habitat pavillonnaire. L'objectif de la future opération devra être de renforcer cette densité urbaine et de garantir une meilleure unité de l'espace résidentiel autour de l'équipement structurant du collège Beaugard.

Analyse de l'état initial du site de projet



- Emprise du site de projet
- Courbes de niveau
- > Sens d'écoulement des eaux

2. Principes d'aménagement à mettre en œuvre

Le secteur devra être aménagé en une seule opération d'aménagement d'ensemble, devant tenir compte des prescriptions ci-après.

Prévision des capacités d'accueil du site			
	Emprise du site	N ^{bre} min. de logements	Amplitude parcellaire
Beauregard	5 800 m ²	8	600 - 700 m ²

Le nombre de logements minimum et l'amplitude parcellaire devront être traduits au sein du projet dans un rapport de compatibilité.

→ Des principes de circulation cohérents

Le secteur sera desservi via une voie unique créée depuis la route du Bois Baré. Aucune desserte privative de parcelles en second rang, ne sera admise. Un débouché piéton devra être créé sur le boulevard des Écoliers (RD 131).

Selon proposition de l'aménageur, cette voie de desserte devra donner priorité au piéton par rapport à l'automobile. L'objectif est ainsi de favoriser la desserte du collège Beauregard par ce nouveau quartier depuis la nouvelle zone résidentielle des « Plantes du Dessus ».

→ Principes de composition urbaine

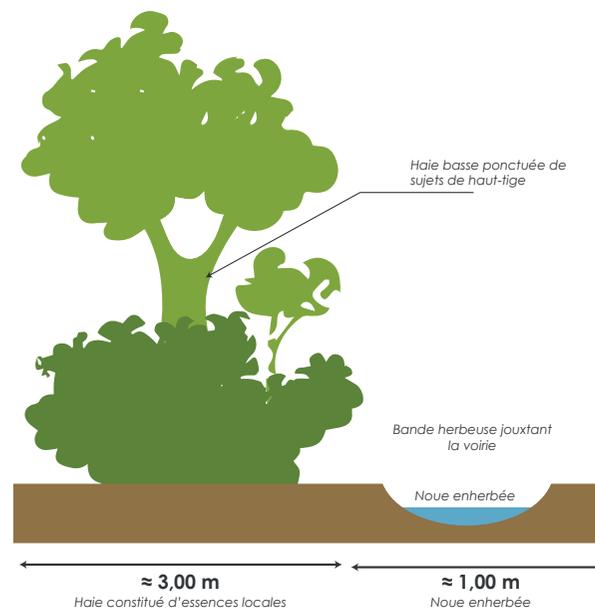
À l'intérieur du secteur, il conviendra d'orienter les habitations de façon à optimiser les apports solaires. Pour cette raison, il sera pertinent d'implanter un habitat dense le long de la voie de desserte principale.

Par habitat de forte densité, il convient de comprendre une exigence d'alignement de constructions à l'espace public (façades ou pignons), qui pourra être rompu par des décrochements ponctuels visant à éviter une trop grande uniformité de l'espace-rue. Les logements à étage seront privilégiés afin de favoriser l'utilisation optimale du foncier disponible.

→ Espaces publics et intégration à l'environnement

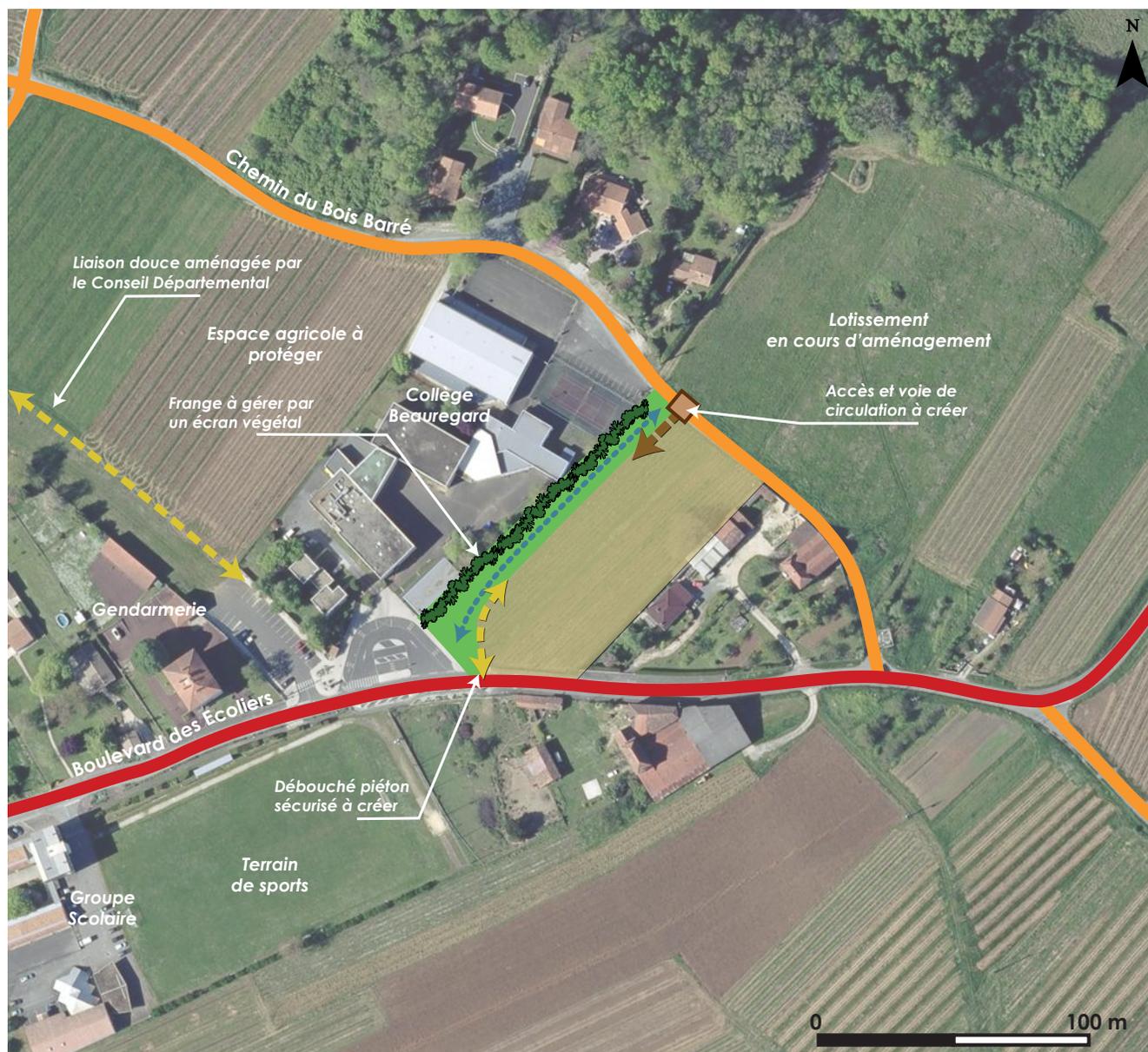
La frange Nord-Ouest du secteur, située au contact de l'îlot d'équipements du collège Beauregard, devra être consacrée à la plantation d'un écran végétal.

Cette frange sera intégrée à l'espace commun de la future opération afin que la collectivité puisse en assurer la pérennité et le bon entretien. Elle sera bordée par la voie de desserte principale. Les emplacements de stationnement des véhicules situés hors des parties privatives, imposés à l'opérateur par le règlement, pourront être rassemblés en un point unique ou aménagés en bordure de la voie de desserte.



Concernant la gestion des eaux pluviales, il convient de prévoir la gestion des flux issus de la voie centrale par la création d'une noue herbeuse parallèle à celle-ci, côté haie, selon le principe graphique exposé ci-dessus. Ce dernier doit demeurer interprété dans une logique de compatibilité.

Projet n° 2 - « Beaugard » - Orientation graphique



Orientations d'Aménagement et de Programmation PLU de Burie

Aménagement des voies et espaces publics

-  Créer des voies ouvertes aux circulations motorisées à dimensionner selon les normes en vigueur
-  Créer des accès sécurisés depuis les voies adjacentes
-  Prévoir des cheminements piétons

Aménagements paysagers et gestion des eaux

-  Créer des franges végétales non-imperméabilisées
-  Accompagner l'aménagement du site par la plantation de franges végétales adaptées à ses caractéristiques naturelles
-  Principe d'aménagement d'une noue de gestion des eaux pluviales (à préciser selon étude technique)

Formes urbaines

-  Secteur prévu pour l'implantation de constructions à destination de l'habitat

Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif et peut être adapté selon un rapport de compatibilité. Les connexions au réseau viarie indiquées doivent être respectées, leur emplacement demeurant indicatif.



1. Etat initial du site

→ Relief, eaux de ruissellement

Le site de projet se localise au contact de l'actuelle zone d'activités du Parc, au Sud du territoire communal. Il se situe dans le contexte d'un léger vallonnement au pendage Nord-Ouest - Sud-Est, dont l'exutoire est constitué de la zone humide du vallon du ruisseau de Chez Landais, à l'extrême-Sud de la commune.

Le site reçoit les eaux de ruissellement du bourg de Burie, situé en amont, via deux fossés d'écoulement des eaux traversant l'actuelle zone d'activités du Parc, longeant la voie communale Sud et traversant la RD 731 pour aboutir au ruisseau de Chez Landais.

En phase opérationnelle, il conviendra d'étudier la création d'un exutoire de transition dans ce cheminement des eaux, afin d'assurer la maîtrise des incidences du projet au regard de l'imperméabilisation des sols. Il conviendra de prendre appui sur les fossés existants. Les voiries seront aménagées de façon à ralentir et encourager la résorption des écoulements pluviaux.

→ Sensibilités paysagères

Le secteur de projet a été délimité de façon à réduire les prévisions d'incidences du projet d'aménagement sur les paysages environnants. Les incidences prévisibles demeurant sur les paysages devront être réduites encore davantage par certaines mesures d'intégration paysagère.

Vue aérienne sur le site de projet



Etat des contraintes d'aménagement du site

Surface : 27 300 mètres²

Desserte par les voies

Le site devra être desservi via un schéma viaire créé à partir de la RD 731 au Nord, et la voie communale en limite de commune au Sud. Les accès individuels sur la RD 731 seront à proscrire.

Assainissement des eaux usées et gestion pluviale

Le site ne sera pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. Des équipements non-collectifs, répondant aux normes en vigueur, devront être créés sous le contrôle de l'autorité compétente. Des équipements pluviaux devront être aménagés en tenant compte des aménagements existants.

Défense contre l'incendie

Un poteau incendie de type PI 100 est situé le long de la RD 731 et sera en capacité d'assurer la défense incendie.

→ Contexte urbain

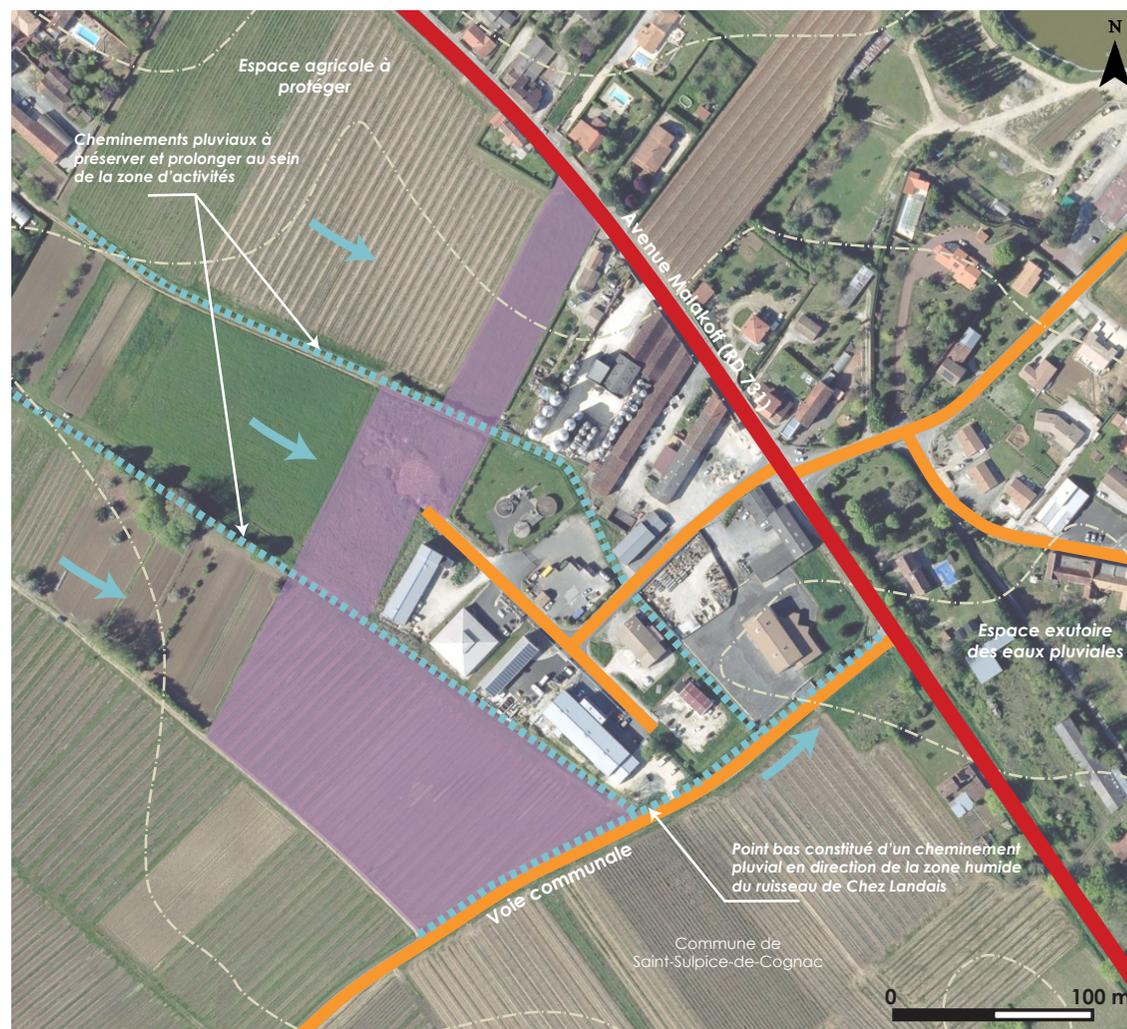
Le site a pour particularité de s'inscrire dans un environnement agricole et urbain. Son aménagement devra tenir compte de l'existence de la zone d'activités du Parc adjacente.

Il conviendra ainsi de prévoir le raccordement de la future voie interne du site à l'actuelle voie de desserte de la zone d'activité, laquelle s'achève en impasse au Nord-Ouest.



Au plan des réseaux et voies, on précisera que le site est bordé par la RD 731 à l'Est et une voie communale au Sud, qui constitueront les points d'accroche à la future voie interne du projet. La RD 731 est un axe routier important sur lequel il convient d'éviter la création de nouveaux accès individuels.

Analyse de l'état initial du site de projet



- Emprise du site de projet
- Courbes de niveau
- Sens d'écoulement des eaux
- Cheminements pluviaux existants



Principes d'aménagement à retenir

Cette nouvelle zone d'activités économiques pourra être aménagée soit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la viabilisation du site par la Communauté d'Agglomération de Saintes, autorité compétente.

Prévision des capacités d'accueil du site

	Emprise du site	N ^{bre} min. de lots économiques	Amplitude parcellaire
Zone d'activités du Parc	27 300 m ²	10 (indicatif)	1 000 - 5000 m ²

Le nombre de lots économiques et l'amplitude parcellaire devront être traduits au sein du projet dans un rapport de compatibilité.

→ Des principes de circulation cohérents

L'extension de la zone d'activités économiques du Parc sera réalisée par l'aménagement d'au moins un accès créé depuis la zone d'activités existante, via sa voie de desserte interne.

2 autres accès peuvent être créés depuis la RD 731 au Nord-Est et depuis la voie communale limitrophe de Saint-Sulpice-de-Cognac au Sud. Ces deux accès seront toutefois créés sous réserve de l'accord du Département, exploitant la RD 731, et selon ses conditions.

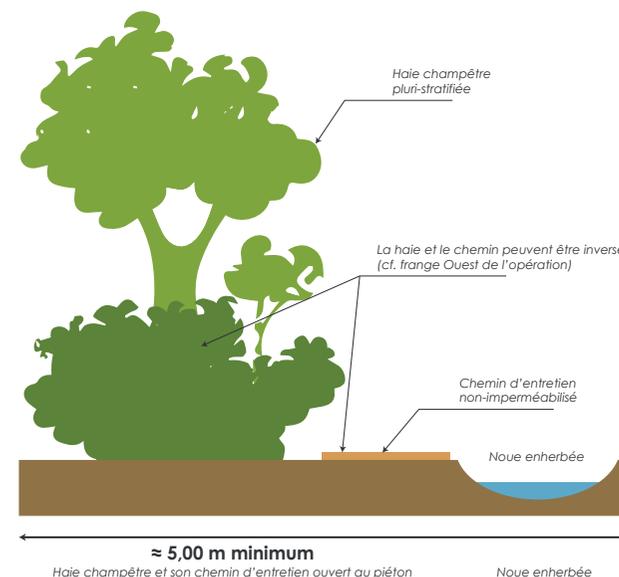
Il convient d'éviter la création de tout nouvel accès individuel sur la RD 731, au regard des contraintes de sécurité imposées par la densité du trafic routier sur cette infrastructure.

→ Espaces publics et intégration à l'environnement

L'aménageur devra prévoir la réalisation de plantations sur les franges du site afin d'assurer la bonne intégration paysagère de cette extension de la zone d'activités. Il s'agira de linéaires végétaux de type haies champêtres :

- Au Nord-Est du site, une bande de 3 mètres sera destinée à l'implantation d'une haie haute constituée d'essences champêtres. Elle sera intégrée aux parties communes de la future opération.

- Sur les franges Nord et Ouest, une bande de 6 mètres sera prévue pour l'implantation d'une haie haute à caractère champêtre, doublée d'un chemin d'entretien ouvert au piéton ainsi que d'une noue herbeuse de collecte des eaux de pluie, selon le schéma de principe suivant.

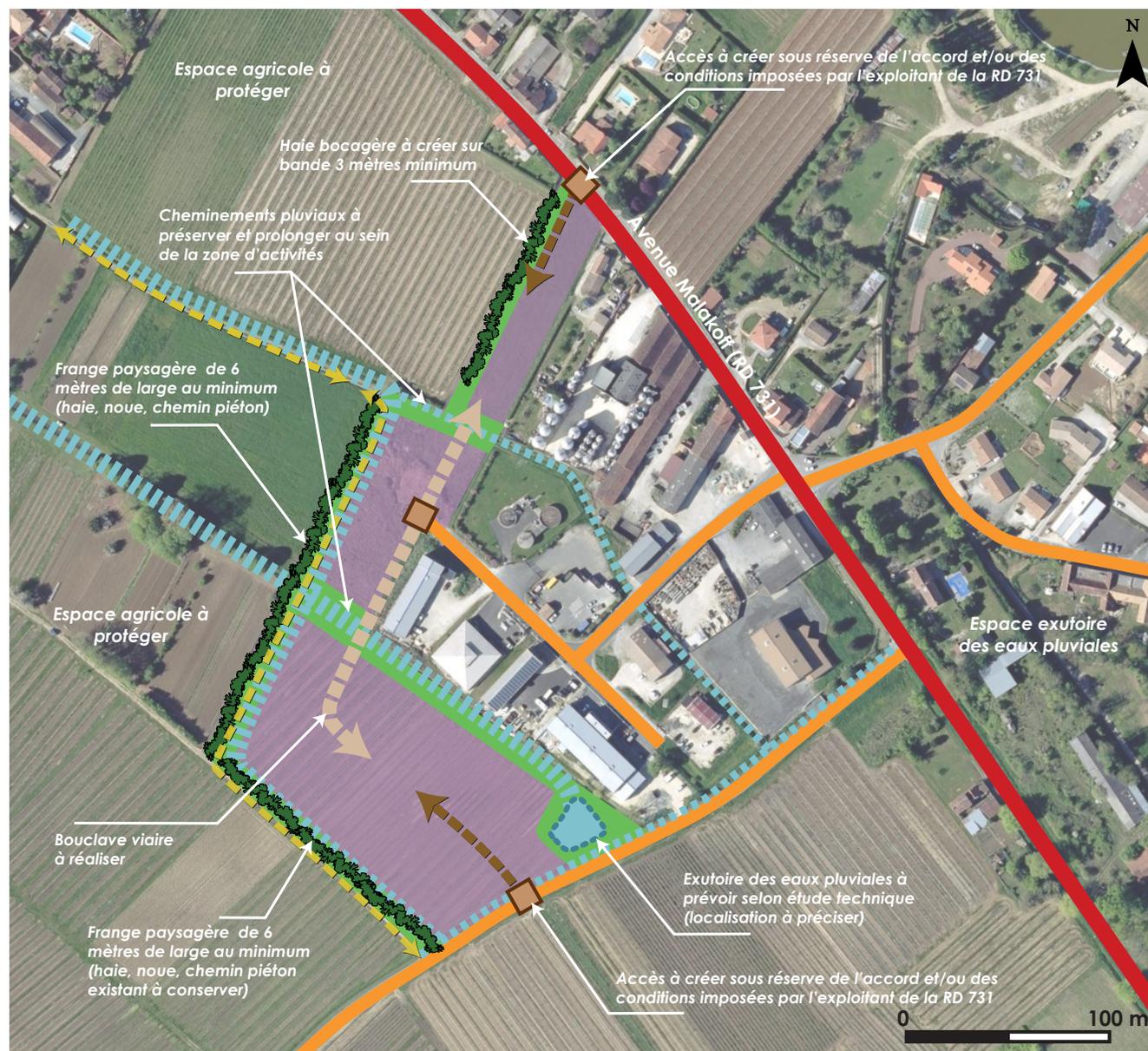


Sur la frange Ouest de l'opération, le chemin piéton existant sera conservé. Il constituera la limite extérieure de l'opération.

Concernant la gestion des eaux pluviales, l'aménagement du site devra permettre la sauvegarde des fossés pluviaux existants. Ce réseau pluvial existant sera complété par des noues herbeuses réalisées en frange du site.

Il pourra être prévu la création d'un exutoire de transition au niveau du point bas du site, localisé le long de la voie communale Sud, afin de garantir l'absence d'incidences du projet sur l'exutoire aval. Son dimensionnement et implantation seront précisés en fonction des exigences techniques identifiées au stade opérationnel du projet. Enfin, il pourra être imposé la création de tout ouvrage apte à dépolluer préalablement les eaux de rejet pluvial selon la réglementation en vigueur.

Projet n° 3 - « Zone d'activités du Parc » - Orientation graphique



Orientations d'Aménagement et de Programmation PLU de Burie

Aménagement des voies et espaces publics

-  Créer des voies ouvertes aux circulations motorisées à dimensionner selon les normes en vigueur
-  Prévoir ou conserver des cheminements piétons (tracé à adapter selon les contraintes du projet)
-  Prévoir une voie interne opérant un bouclage à l'échelle du site, dont le tracé sera à définir au stade opérationnel du projet
-  Créer des accès sécurisés depuis les voies adjacentes

Aménagements paysagers et gestion des eaux

-  Créer ou préserver des espaces naturels visant à agrémenter le paysage et gérer les eaux pluviales
-  Planter des haies champêtres afin de constituer des franges intégrées au paysage
-  Prévoir et/ou conserver des cheminements de gestion des eaux pluviales
-  Prévoir la création d'un exutoire de rétention des eaux de ruissellement au point bas du site (à préciser en phase opérationnelle)

Formes urbaines

-  Secteur prévu pour l'implantation de constructions à destination économique

Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif et peut être adapté selon un rapport de compatibilité. Le schéma s'adaptera aux exigences de gestion des eaux pluviales, qu'il convient de préciser par une étude complémentaire selon les exigences légales et réglementaires en vigueur. Les connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectées, leur emplacement demeurant indicatif.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « thématiques », prévues par le Code de l'Urbanisme, disposent de la même portée réglementaire que les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur des zones ou secteurs à caractère constructible.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques déclinées ci-après devront être mises en œuvre à l'occasion de tout projet d'aménagement portant sur les zones ouvertes à la construction, parallèlement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles lorsqu'elles existent, **sur le principe de la compatibilité.**

Création et organisation des voies de desserte

- Chaque projet d'aménagement devra réduire la place de l'automobile au sein de l'espace public et donc la surface des voiries au strict nécessaire. **Les impasses et « raquettes » de retournement ne pourront être autorisées que sous réserve de la démonstration de l'impossibilité de réaliser un aménagement de voirie continue**, ou sauf avis contraire des organismes compétents (Département, autres services publics...). Le piéton et le cycliste devront être favorisés dans l'espace public via la création de cheminements sécurisés, suivants les orientations graphiques retenues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Ces derniers devront permettre la desserte interne de chaque secteur de projet et opérer des liaisons avec les équipements publics environnants.
- Les voies de dessertes seront aménagées en prenant en compte la topographie et s'accompagneront de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement valorisant le projet (noues enherbées, plantations de haies avec essences locales...). Elles ne devront pas engendrer de ruissellement pluvial sur les fonds inférieurs, excepté s'il s'agit de rejets maîtrisés, conformes aux normes en vigueur, et pré-traités autant que nécessaire.
- Les stationnements seront regroupés au niveau de petites placettes internes ou alternativement, seront implantés aux entrées de quartier. Il convient d'éviter les grandes aires de stationnements susceptibles de générer des surfaces importantes d'espaces imperméabilisés. Ces aires de stationnements seront intégrées au site par le biais du végétal et du traitement de sol à l'aide de matériaux adaptés au site. On privilégiera des matériaux poreux, permettant de résorber les ruissellements pluviaux par infiltration.



Intégration du projet à l'environnement

- L'aménageur devra s'imprégner de « l'esprit du site » et de son contexte architectural et paysager. Les projets d'aménagement devront notamment respecter le caractère de la commune et préserver les éléments d'identité et de qualité paysagère du site (masses végétales, patrimoine architectural...).
- L'aménageur sera tenu de préserver au maximum le végétal (arbres, haies) présent sur le site pour garantir d'une part, le respect des valeurs paysagères du site, et d'autre part, pour maintenir un certain potentiel de biodiversité dans le site à son état aménagé. Les végétaux arrachés pour les besoins de l'opération devront faire l'objet d'un inventaire exposé à l'autorité compétente.
- Chaque projet d'aménagement devra prendre en compte l'exposition du site par rapport au soleil (ombres portées), l'exposition visuelle et les covisibilités éventuelles avec des éléments bâtis patrimoniaux, ainsi que le sens des vents dominants. L'aménageur devra définir les modalités de transition paysagère entre les futurs aménagements et l'espace agricole environnant en s'appuyant sur la création de haies et d'espaces naturels de frange (voir OAP thématique correspondante).



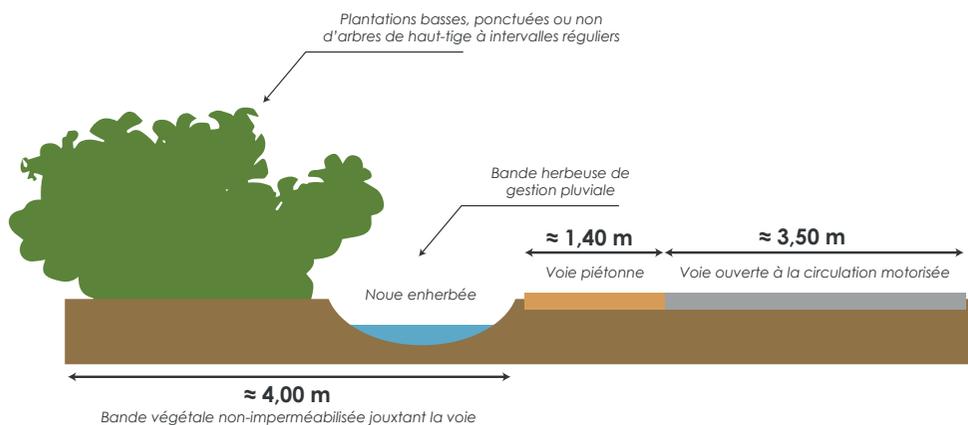
Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

- L'organisation générale de tout projet d'aménagement devra garantir la bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales et leur traitement qualitatif afin de préserver les milieux aquatiques récepteurs vis-à-vis de pollutions diffuses. L'autorité compétente pourra imposer certaines conditions de rétention des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et conditionner leur rejet à un débit régulé, ainsi qu'à un pré-traitement.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales choisis par l'aménageur pour répondre aux obligations légales et réglementaires en vigueur devront être appréhendés comme des composantes du projet d'aménagement à part entière (noues enherbées accompagnant les voies structurantes, aires de stockage à vocation d'espace public et d'agrément paysager...). Ces dispositifs ne devront en aucun cas créer une atteinte aux paysages et au cadre de vie.
- Les matériaux de revêtement utilisés dans l'aménagement des voiries nouvelles devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser tant que possible l'infiltration des eaux pluviales, notamment lorsqu'elles supportent des usages non-motorisés.

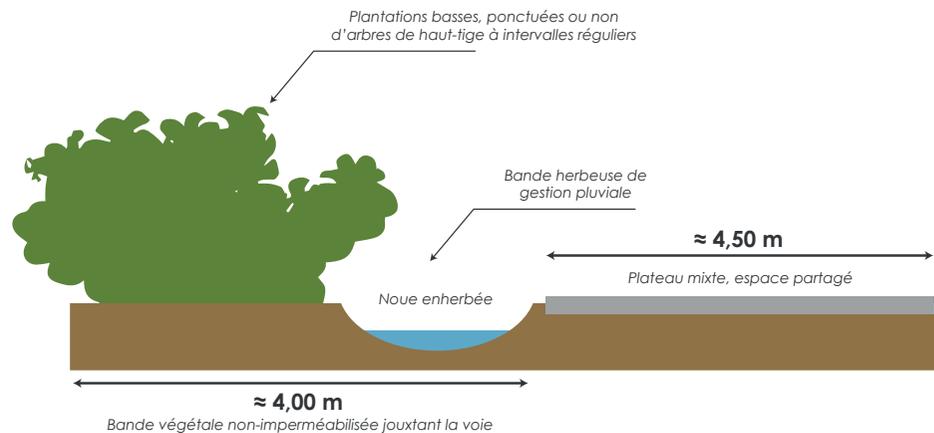


Les illustrations graphiques ci-contre pourront être prises pour exemple en vue de réaliser des voiries intégrées à leur environnement, incluant plantations et réseaux naturels de gestion pluviale.

Profil de principe n° 1 - Voirie, espace piéton distinct et frange végétale



Profil de principe n° 2 - Espace partagé doublé d'une frange végétale





Mixité sociale et organisation du « vivre-ensemble »

- L'autorité compétente en matière d'instruction des autorisations de construire pourra exiger, en sus des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, que chaque projet d'aménagement soit structuré par des espaces publics valorisant le « vivre-ensemble » au sein des nouveaux quartiers d'habitat et d'activités économiques (places publiques, jardins publics, aires de jeux pour enfants, équipements de loisirs...). Il s'agit de promouvoir le lien social au bénéfice du cadre de vie.
- Tout nouveau projet d'aménagement à vocation résidentielle devra favoriser autant que possible une offre en logements plurielle correspondant à la diversité des besoins des ménages susceptibles d'habiter le territoire (couples avec enfants, personnes seules, familles mono-parentales, faibles revenus...).

Densité urbaine et implantation des constructions

- Tout nouveau projet d'aménagement devra veiller à la qualité et à l'organisation cohérente des formes urbaines. Les fortes densités bâties devront principalement se répartir autour d'espaces publics/communs. Des alignements et des continuités bâties pourront être imposés selon le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.
- Les hauteurs bâties seront cohérentes avec les formes de l'habitat environnant et ne devront pas créer d'atteinte tant au voisinage qu'aux paysages environnants.
- En toutes circonstances, les futures constructions devront être implantées parallèlement aux courbes de niveau pour éviter les effets de seuils ou rupture de niveau entre les lots au sein d'une nouvelle opération d'aménagement d'ensemble.

Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

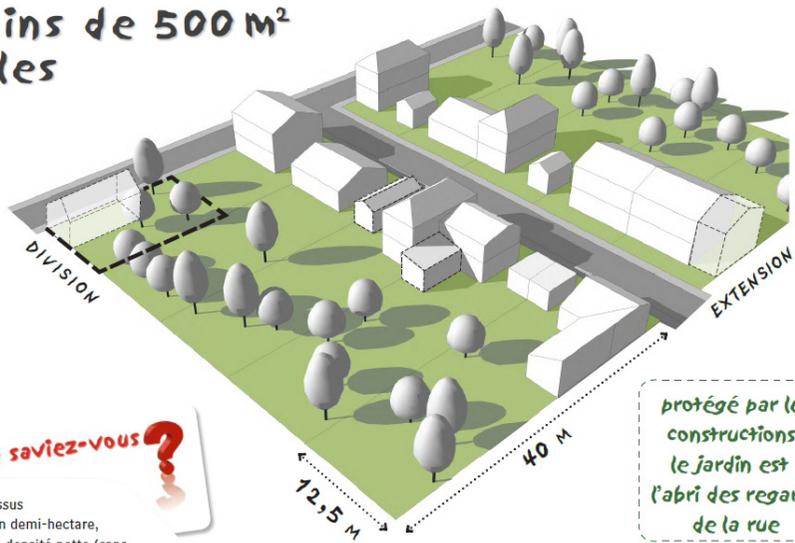
CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

ou bien

10 terrains de 500 m²
10 familles

.... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

la maison implantée près de la voie libère une grande surface pour le jardin



protégé par les constructions, le jardin est à l'abri des regards de la rue

les terrains plus petits sont moins chers tout en offrant de nombreuses possibilités d'évolution = divisions et extensions

Le saviez-vous ?

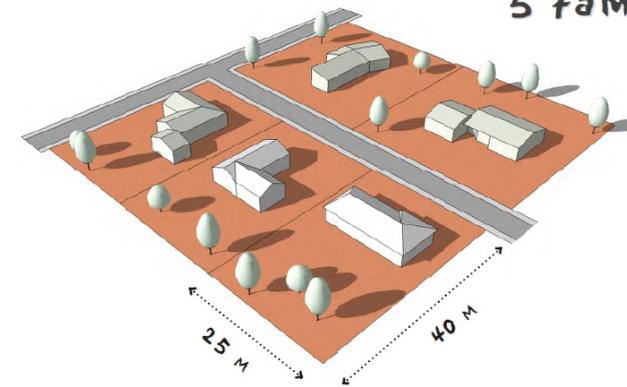
Les 10 maisons ci-dessus occupent ensemble un demi-hectare, ce qui représente une densité nette (sans prendre en compte les surfaces des voies et des espaces publics) de 20 logements à l'hectare. Si l'on considère la consommation réelle de foncier en prenant en compte les voies et l'espace public, cette densité est alors seulement d'environ 17 logts/ha.

LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT

.... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

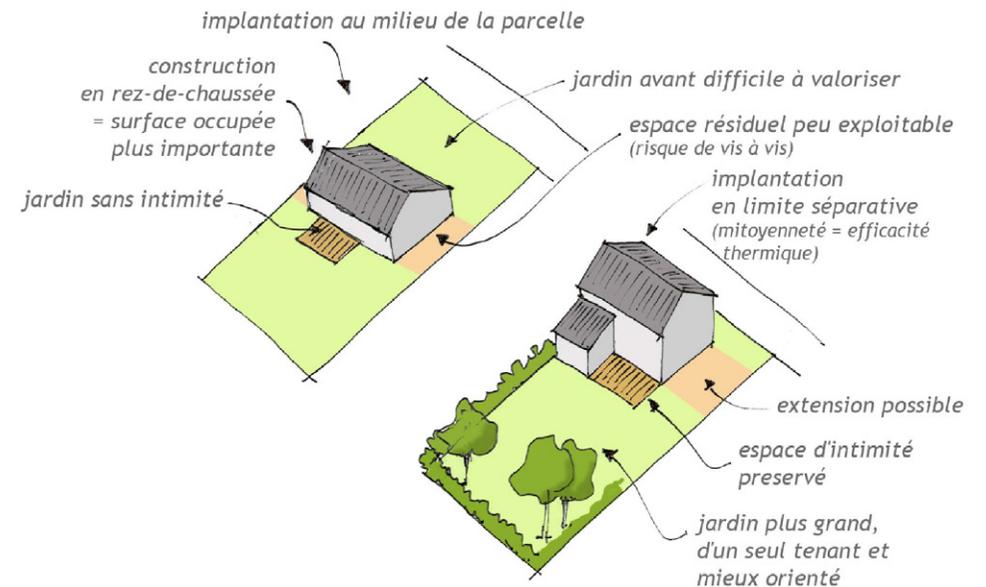
5.000 m² c'est :

5 terrains de 1.000 m²
5 familles



des jardins qui paraissent grands mais sont en réalité fractionnés par la position centrale de la maison

des jardins visibles de toutes parts qui n'offrent aucun espace intime





Choix des palettes végétales en cohérence avec le site

Les essences citées ci-dessus ont vocation à être prescrites soit dans les espaces communs prévus au sein des permis d'aménager, soit dans les espaces privatifs à l'occasion de l'instruction de permis de construire. Elles pourront également être inscrite dans les règlements prévus dans le cadre de futurs permis d'aménager.

En toutes circonstances, **seront proscrites les plantations de haies mono-spécifiques**, et notamment les haies à base de Thuya, Cyprès de Leyland ou Laurier palme ayant créant un effet « béton vert » et généralement de faible qualité biologique.

La haie champêtre ou rustique, à privilégier au contact des espaces agricoles et naturels

Le choix de ce type de haie est particulièrement judicieux en frange de l'espace urbanisé au contact de l'espace agricole et/ou naturel. Des haies champêtres pourront notamment être implantées à l'arrière des lots d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit dans les lots privatifs, soit sous la forme de franges végétales intégrées aux parties communes. Dans ce type de contexte, la haie champêtre ou rustique a vocation à jouer le rôle « d'écran » paysager et de brise-vent. Sa composition riche en essences locales et diverses doit favoriser son rôle pour la biodiversité et d'agrément des paysages.

Néanmoins, il revient à l'aménageur d'étudier l'opportunité de l'implantation de ce type de haie sur son site de projet en concertation avec l'autorité instructrice du PLU, afin de l'adapter au contexte et aux objectifs recherchés. Les haies champêtres, demandeuses d'espace, ne devront pas contrevenir aux objectifs de densité urbaine poursuivis par le PLU et les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les haies champêtres sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces adaptées à la nature et aux caractéristiques du sol (composition, hydromorphie, richesse nutritive...). Les espèces arborées suivantes sont à privilégier (liste non-exhaustive) : Alisier torminal, Buis, Cerisier à grappes, Cerisier Sainte Lucie, Charme commun, Cognassier franc, Érable champêtre, Érable de Montpellier, Houx, Néflier, Noisetier coudrier, Poirier à feuilles en cœur, Poirier commun, Pommier commun, Prunier myrobolan, Saule à oreillette, Saule à trois étamines, Saule cassant, Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault, Saule pourpre, Saule roux.

La strate arbustive sera prioritairement composée des espèces suivantes (liste non-exhaustive) : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, Bourdaine, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Églantier, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Genévrier commun, Groseillier rouge, Lierre, Nerprun purgatif, Prunellier, Sureau noir, Troène vulgaire, Viorne lantane, Viorne obier.

Dans les parties communes de l'opération, l'aménageur sera également invité à choisir des essences fruitières dans la composition des haies champêtres, afin de développer la fonction nourricière de l'espace public et développer le lien social autour des pratiques de cueillette.



La haie fleurie et les arbres de haut-jet ornementaux, à privilégier en contexte urbain

La haie fleurie, ou « horticole », est un linéaire végétal à vocation d'agrément. Elle doit s'inscrire en priorité dans un environnement urbain. Elle pourra toutefois se mélanger aux essences arbustives de la haie rustique ou champêtre, citées précédemment. Les espèces arbustives seront privilégiées afin de maintenir la perméabilité de l'espace public et de tenir compte des objectifs du PLU en matière de densité urbaine.

Les espèces suivantes sont généralement associées à la haie fleurie : Lilas, Arbre de Judée, Cytise, Seringat, Eleagnus, Laurier noble, Laurier-tin, Romarin, Cotonneaster, Ceanothus, rosiers divers, groseilliers à fleurs, pyracanthas, spirées, althéas. Cette liste est non-exhaustive. Il est possible d'implanter une variété d'espèces fleuries, **à condition qu'elles ne soient pas considérées comme invasives**. Cette information peut être vérifiée auprès de l'Institut National de Protection de la Nature et du Conservatoire Botanique National du Sud-Ouest.

Il convient également de prêter attention à l'utilisation trop systématique d'essences à feuillage persistant, lesquels seront alternées avec des essences à feuillage caduc ou marcescent afin de ne pas créer un sentiment d'artificialité du paysage urbain.

Par ailleurs, l'espace public pourra être agrémenté par des arbres de haut-jet, sur proposition de l'aménageur, disposés sous forme de mails, alignements ou sujet isolé d'ornement. Il a pour principaux objectifs d'embellir les voies et de créer de l'ombrage au bénéfice du confort de leurs usagers. Les essences suivantes pourront être choisies dans le cadre des futures opérations d'aménagement : Tilleul, Platane, Marronnier, Érable, Saule, Murier, arbres fruitiers divers.

