

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE SAINT-MÉDARD D'EYRANS

Pièce n° 3.0

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 15 DÉCEMBRE 2008

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 12 AVRIL 2012

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 22 JANVIER 2013

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du

Le Maire, Christian Tamarelle

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.

Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les sites appelés à connaître une évolution significative font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement.

Il est à noter que ces lignes directrices s'imposent aux futurs aménageurs qu'ils soient publics ou privés. La collectivité fixe ainsi un cap à suivre.

Les futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés pour la plupart, sous la forme d'opérations d'ensemble. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement (urbain, naturel ou agricole dans lequel ils s'insèrent).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent 10 secteurs qui ont vocation à recevoir de l'habitat.

Il faut toutefois distinguer le premier site dont les enjeux d'aménagement sont plus particulièrement forts notamment par rapport au caractère pollué des sols en même temps que son emprise conséquente et sa proximité avec le centre bourg.

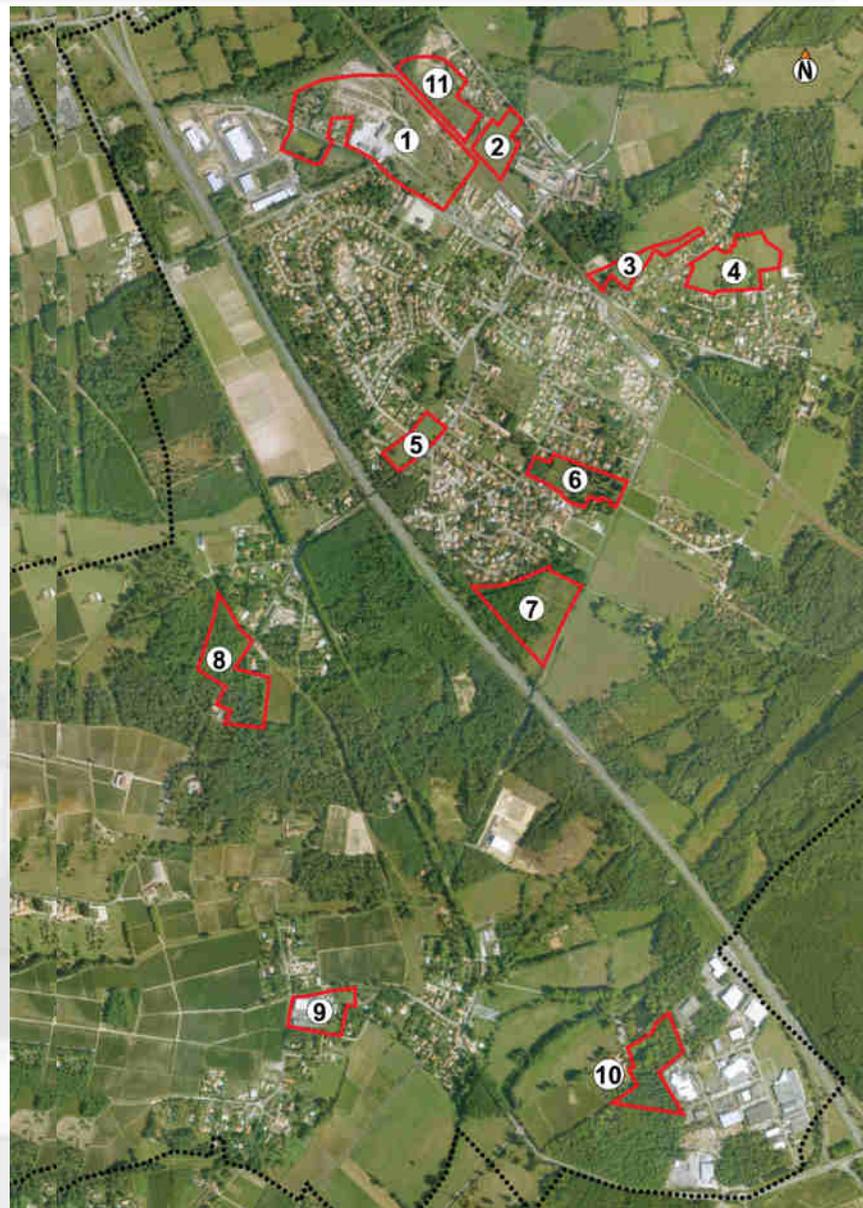
LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Un développement de l'habitat se localisant au sein et en proche périphérie des parties actuellement urbanisées

⇒ Renforcer l'offre foncière sur les sites pouvant s'affranchir de contraintes spécifiques sur **11 sites**.

Zone	Site	Superficie totale	Superficie approximative constructible
Zone 1	L'Usine	13,0 ha	8,0 ha
Zone 2	La Castagne	1,7 ha	1,4 ha
Zone 3	L'Esteyrolle	1,3 ha	1,0 ha
Zone 4	L'Esteyrolle Sud	3,8 ha	2,0 ha
Zone 5	Pontet Est	1,3 ha	1,2 ha
Zone 6	Les Dées	2,6 ha	2,6 ha
Zone 7	L'Artigue	4,6 ha	3,0 ha
Zone 8	Route de Larchey	4,3 ha	4,0 ha
Zone 9	Les Brouilleaux	2,3 ha	2,3 ha
Zone 10	La Prade	3,6 ha	2,2 ha
Zone 11	Canterane	2,6 ha	1,5 ha
Total		41,1 ha	29,2 ha
Dents creuses des zones urbaines		moins de 10 ha	
Total zones constructibles		51,1 ha	39,2 ha

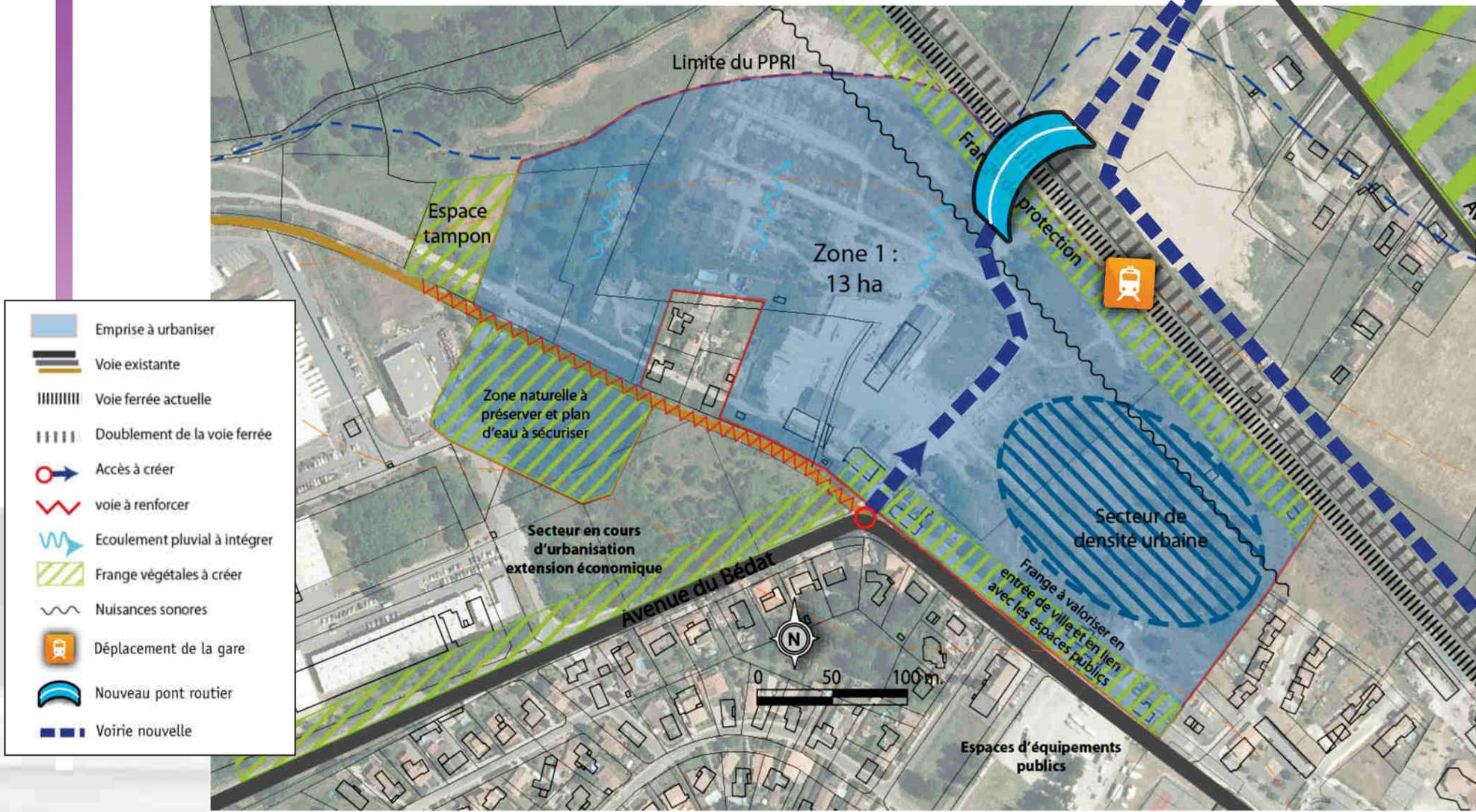
Nota : La zone 2AU n°11 Canterane ne comporte pas d'orientation. En effet, compte tenu de la surface réduite restant constructible et des incertitudes liées à la localisation du futur pont franchissant la LGV et la voie de desserte parallèle à la voie ferrée, un principe d'organisation de la zone apparaît difficilement envisageable à ce stade des études.



1

L'USINE

Schéma d'aménagement



Objectif d'aménagement

Ce site constitue la plus large réserve d'extension du bourg et la plus stratégique par sa position en relation directe avec celui-ci et ses équipements.

Il présente toutefois des contraintes de **pollution des sols** qu'il s'agit de résoudre avant d'envisager tout projet d'aménagement.

La complexité de l'opération (sols pollués, aménagements ferroviaires, taille de l'emprise...) impose de différer son aménagement. De plus, les capacités des réseaux apparaissent insuffisantes à l'intérieur de la zone elle-même, même si ces derniers sont accessibles depuis la rue du Cordon d'Or.

Il s'agit donc de projeter **un aménagement à moyen ou plus long** terme sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui définira précisément les aménagements à réaliser sur cette zone. En l'attente, le PLU affichera ce site comme zone 2AU, c'est-à-dire une zone à règlement vide nécessitant une modification du document pour y intégrer les dispositions de la ZAC comme le veulent les textes.

Il est toutefois possible d'identifier d'ores et déjà quelques points importants des aménagements futurs, notamment :

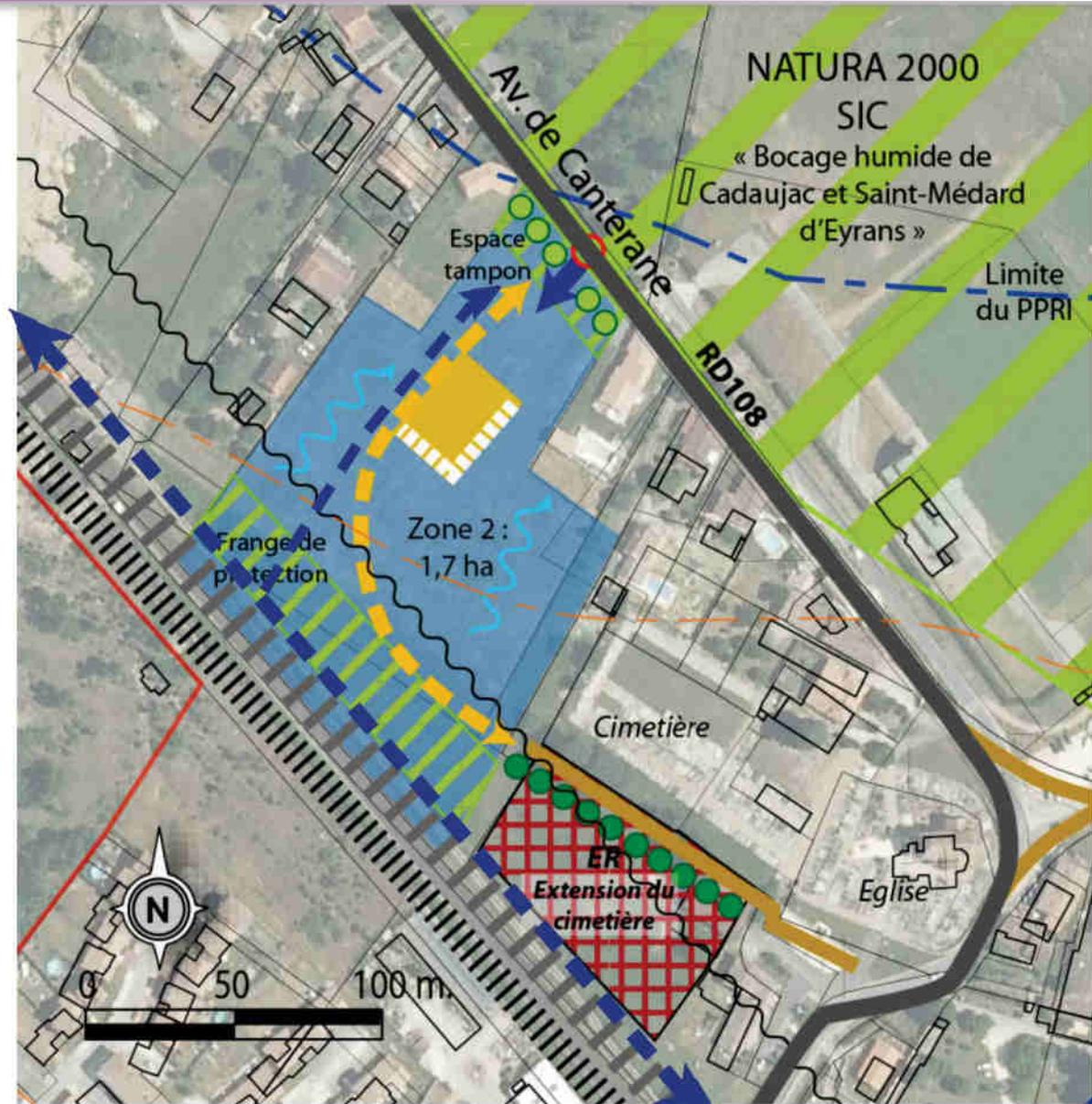
- Une desserte reposant sur l'Avenue du Bédat, accompagnée d'un traitement qualitatif de cette frange Sud marquant l'entrée du bourg.
- Une nouvelle liaison Nord-Sud par un franchissement routier supérieur (pont) qui permet de relier l'avenue du Bédat à l'avenue de la Canterrane.
- L'aménagement d'une voirie nouvelle en parallèle de la voie ferrée, côté Nord, permettant de rétablir, après suppression des passages à niveau, le lien entre l'avenue de l'Esteyrolle et le futur pont sur le site de l'Usine.
- La prise en compte des contraintes et des nuisances liées à la voie ferrée.
- La conduite d'une réflexion spécifique sur les densités et la mixité des opérations.

2

LA CASTAGNE

Schéma d'aménagement

-  Emprise à urbaniser
-  Voie existante
-  Accès à créer
-  voie à renforcer
-  Ecoulement pluvial à intégrer
-  Frange végétale à créer
-  Nuisances sonores
-  Cheminement piéton à créer
-  Espace public structurant
-  Plantations d'alignement à créer
-  Haie bocagère à créer
-  Emprise à acquérir
-  Voirie nouvelle



Objectif d'aménagement

L'objectif d'aménagement de ce secteur repose sur la volonté d'optimiser la surface d'une large « dent creuse » et de stopper son enclavement en maintenant une ouverture maximale sur la RD 108.

Le projet prend en compte les aménagements de voirie liées aux aménagements ferroviaires et notamment :

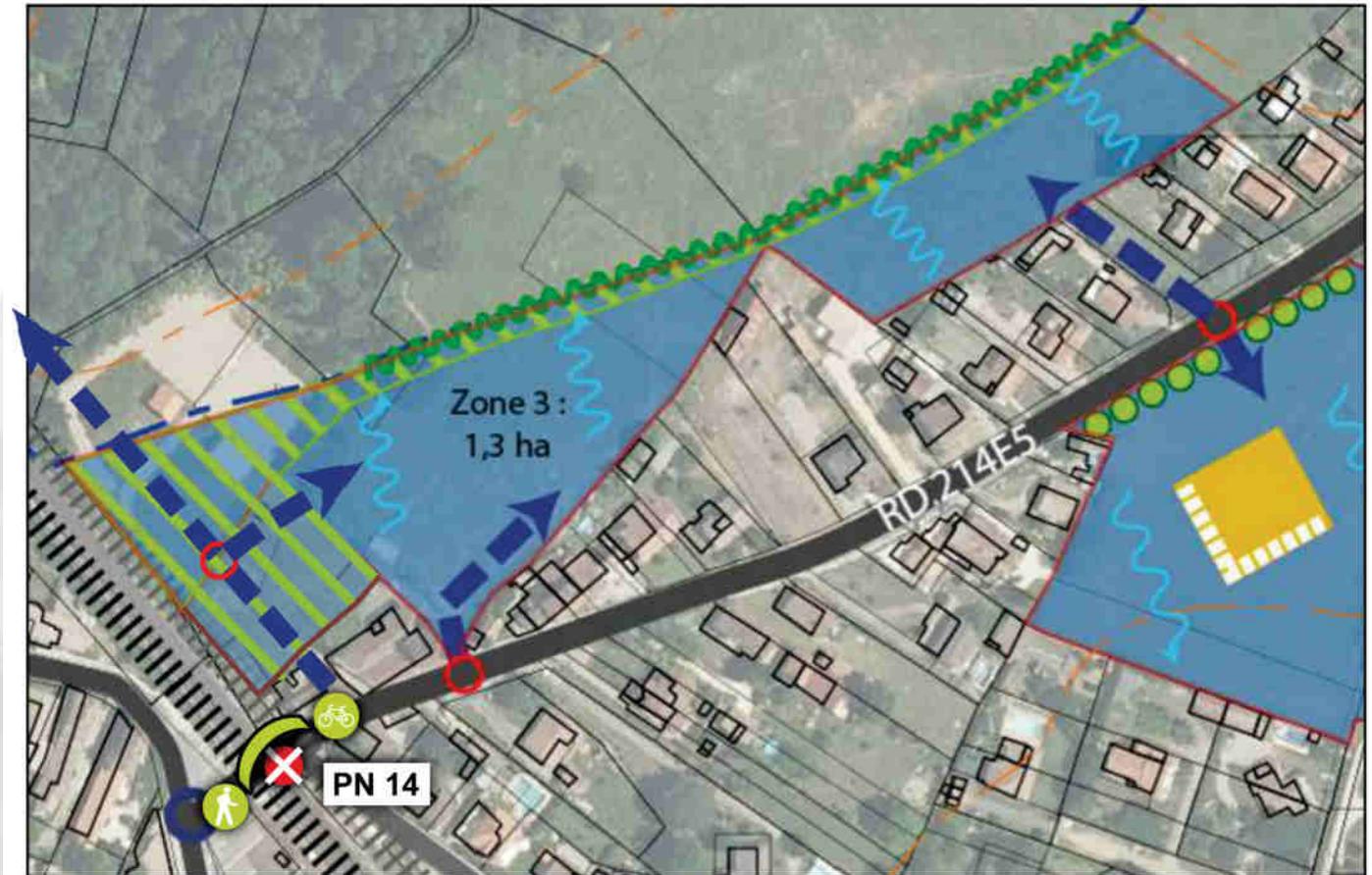
- La voie nouvelle en parallèle de la voie ferrée, côté Nord, permettant de rétablir, après suppression des passages à niveau, le lien entre l'avenue de l'Esteyrolle et le futur pont sur le site de l'Usine.
- La réalisation d'un passage inférieur au niveau du PN 13 à vocation cyclable et piétonne afin de conserver une liaison entre la gare, les zones d'habitat et le pôle d'équipement Nord-Est de la commune en proposant à l'intérieur de l'opération une liaison piétonne côté cimetière valorisant ainsi une allée plantée.

Le projet prend également en compte les contraintes liées à la voie ferrée par le maintien d'une large frange verte le long de celle-ci ainsi que la proximité de la zone Natura 2000 au Nord en privilégiant la réservation d'une frange verte au Nord permettant la gestion des eaux pluviales.

L'opération future devra être raccordée à l'assainissement collectif du bourg.

Schéma d'aménagement

	Emprise à urbaniser
	Voie existante
	Accès à créer
	voie à renforcer
	Ecoulement pluvial à intégrer
	Frange végétales à créer
	Nuisances sonores
	Cheminement piéton à créer
	Espace public structurant
	Plantations d'alignement à créer
	Haie bocagère à créer
	Voirie nouvelle



Objectif d'aménagement

L'objectif d'aménagement de ce secteur vise à redonner de la compacité à un secteur relativement diffus. Ses limites Nord prennent appuis sur la zone rouge du PPRI.

Des possibilités d'accès sont encore possibles par le biais d'ouvertures donnant sur la RD 214^{E5} et permettant ainsi le désenclavement des parcelles constructibles. L'aménagement de ces accès permettra de sécuriser la circulation sur cet axe routier très fréquenté (aménagement de type ralentisseur par exemple).

Le projet d'aménagement vise à refermer définitivement le secteur par la mise en place d'une frange verte plantée d'une haie bocagère.

Le projet prend en compte les aménagements de voirie liées aux aménagements ferroviaires et notamment :

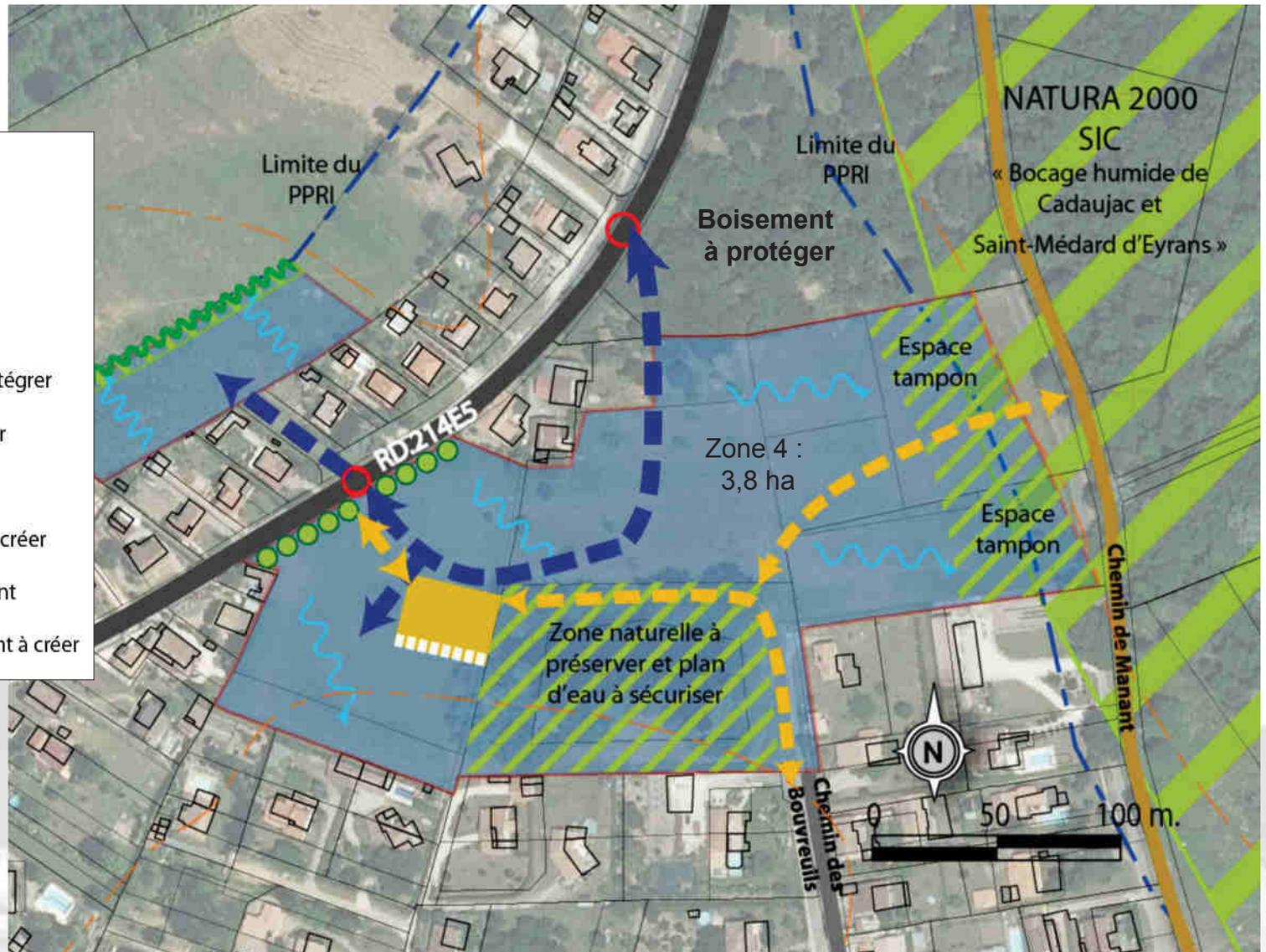
- La voirie nouvelle en parallèle de la voie ferrée, permettant de rétablir, après suppression des passages à niveau, le lien entre l'avenue de l'Esteyrolle et le futur pont sur le site de l'Usine, nouvelle voirie qui assure également la desserte Sud de la zone.
- La réalisation d'un passage supérieur au niveau du PN 14 à vocation cyclable et piétonne.

4

L'ESTEYROLLE SUD

Schéma d'aménagement

-  Emprise à urbaniser
-  Voie existante
-  Accès à créer
-  voie à renforcer
-  Ecoulement pluvial à intégrer
-  Frange végétales à créer
-  Nuisances sonores
-  Cheminement piéton à créer
-  Espace public structurant
-  Plantations d'alignement à créer



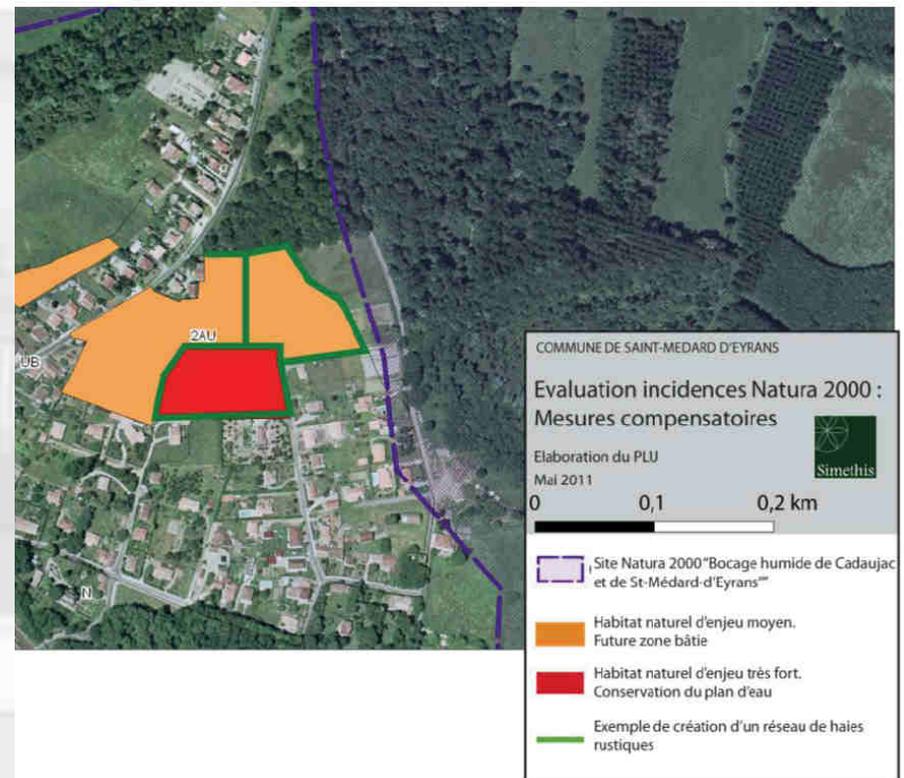
Objectif d'aménagement

Ce site marque la limite d'urbanisation Nord du bourg. Il se place en contact avec un secteur d'urbanisation peu dense côté Sud ainsi qu'avec la zone Natura 2000 et le PPRI côté Est.

L'objectif d'aménagement vise à donner de la compacité à cette partie du bourg en particulier sur la frange Ouest en contact avec la RD 214^{E5}. La partie Est la plus proche de la zone Natura 2000 présentera une densité moindre.

La capacité insuffisante des réseaux imposent de différer son aménagement. **Il s'agit donc de projeter un aménagement à moyen ou plus long terme (zone 2AU)**, nécessitant une modification du PLU. Il est toutefois possible d'identifier d'ores et déjà quelques points importants des aménagements futurs :

- La desserte de la zone sera assurée par deux accès groupés permettant de reboucler la zone sur la RD 214^{E5}. L'aménagement de ces accès permettra de sécuriser la circulation sur cet axe routier très fréquenté (aménagement de type ralentisseur, par exemple). Un prolongement piétonnier, uniquement, sera réalisé vers le chemin des Bouvreuils au Sud.
- De plus, un espace tampon (frange verte) sera créé côté Est afin de gérer la relation avec le contexte naturel sensible. Un chemin piéton sera en outre aménagé sur cette frange afin d'assurer une relation avec le chemin de Manant.
- L'opération devra proposer des espaces publics structurants présentant un caractère vert et en relation avec les espaces naturels. Un bâti plus dense s'organisera autour de l'espace public structurant le plus à l'Ouest de la zone.
- Le projet intégrera également la création d'un réseau de haie, du plan d'eau vers les boisements plus au Nord, afin de relier les deux habitats naturels. Ces haies seront suffisamment développées, d'une largeur minimale de 3 mètres et seront composées d'espèces rustiques. Elles contribueront à connecter des réservoirs de biodiversité et à recréer des habitats naturels.



5

PONNET EST

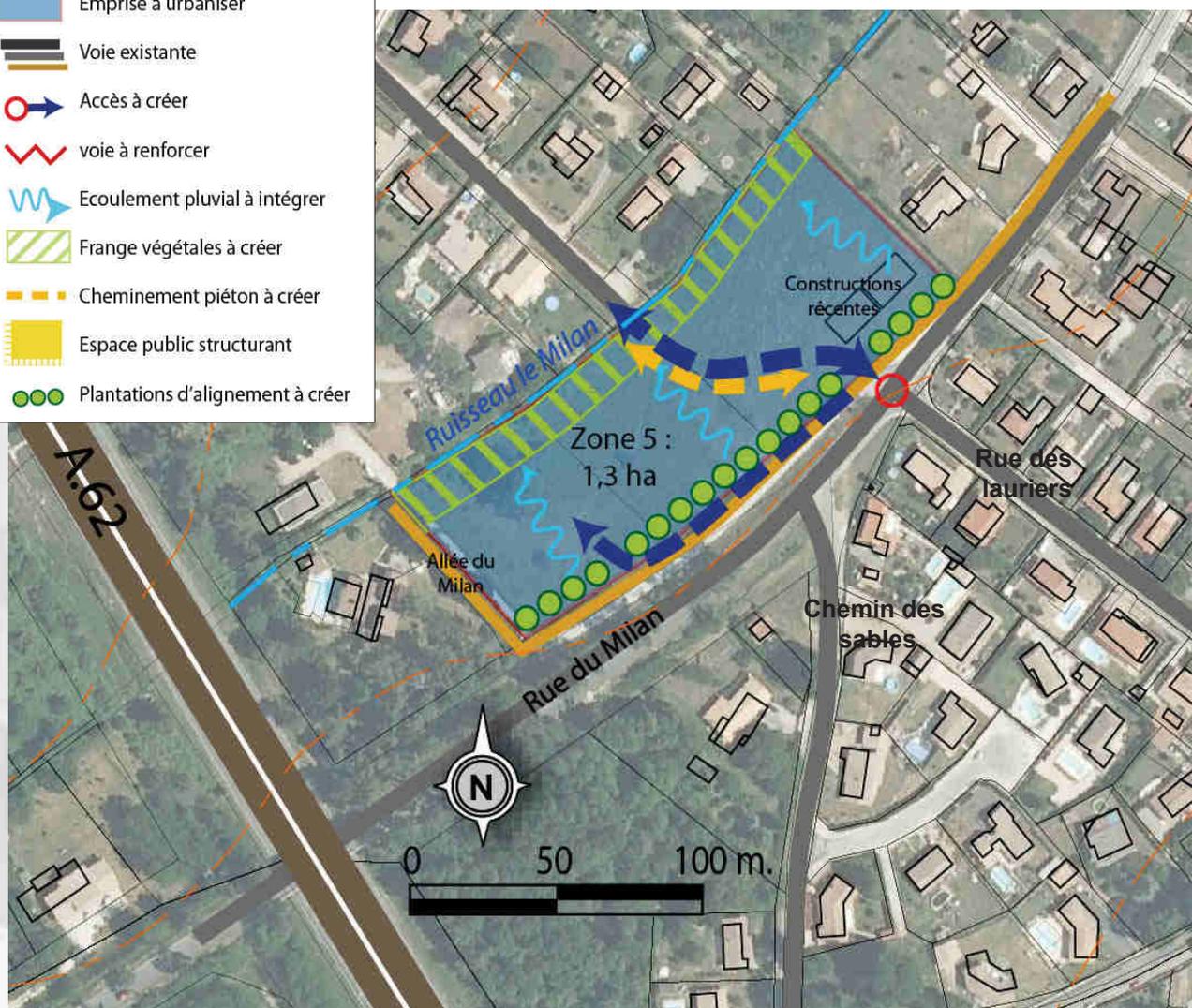
Ce site constitue une large « dent creuse » s'inscrivant dans la frange urbaine Ouest du bourg. Il est bordé au Nord par le ruisseau « Le Milan ».

Le projet d'aménagement prévoit la création d'une desserte traversante assurant une liaison entre la rue des Lauriers et le chemin du Pontet côté Nord-Ouest. Le renforcement du chemin du Pontet peut en outre permettre une meilleure desserte du site.

Sur le plan paysager, une frange verte d'une largeur de 20 mètres sera réalisée côté Nord afin d'assurer une transition avec le ruisseau. Dans cette frange verte toute construction est interdite, y compris les annexes liées aux bâtiments d'habitation et les plus beaux sujets boisés existants ou remarquables devront être conservés (protégés au titre de l'article L-123-1-5-7° du CU).

Des plantations d'alignement seront, de plus, réalisées côté Sud-Est afin de valoriser la rue du Milan et le quartier en général.

-  Emprise à urbaniser
-  Voie existante
-  Accès à créer
-  voie à renforcer
-  Ecoulement pluvial à intégrer
-  Frange végétale à créer
-  Cheminement piéton à créer
-  Espace public structurant
-  Plantations d'alignement à créer



6

LES DEES

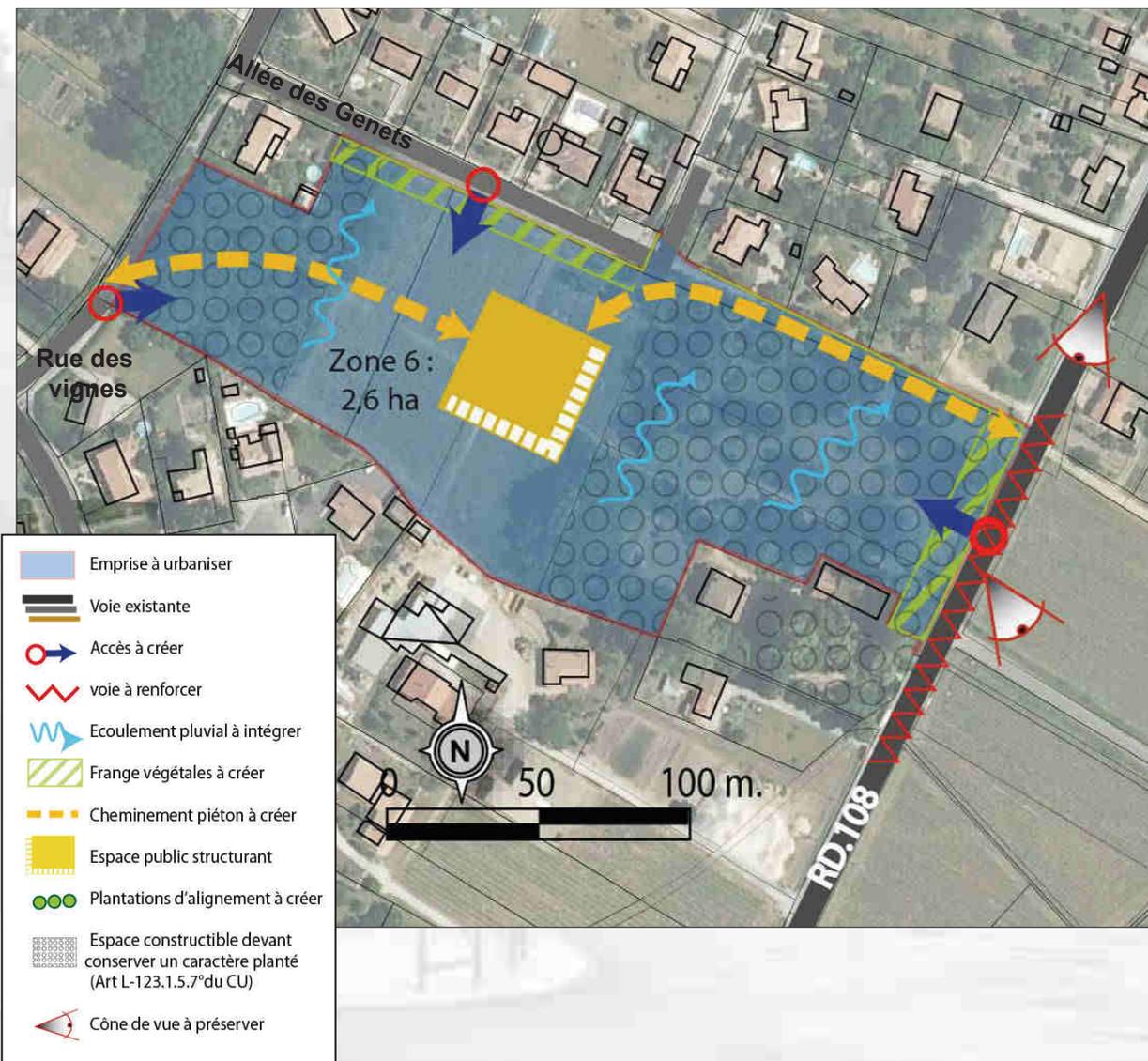
Ce site dessine une langue de terrain en profondeur largement boisée s'inscrivant dans la frange urbaine Sud du bourg.

Le projet d'aménagement prévoit une urbanisation respectant les parties boisées qui se voient protégées au titre de l'article L-123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme afin de préserver au maximum les sujets.

Sa desserte sera assurée par un accès groupé sur la RD 108 et des connexions sont envisageables sur l'Allées des Genets et la Rue des Vignes.

Sur le plan paysager, une frange verte sera maintenue le long de la RD 108 ainsi que le long de l'allée des Genets (favorable à l'infiltration des eaux pluviales).

Une liaison piétonne traversante permettra en outre de valoriser le futur quartier.



7

L'ARTIGUE

Ce site marque l'extrémité Sud du bourg et concerne des terrains plantés en vigne et dont la desserte par les réseaux est insuffisante ce qui imposent de **différer son aménagement (zone 2AU)**.

Le projet comprend un boisement côté Nord-Ouest qui devra être conservé (classé en EBC) pour permettre de maintenir un espace de respiration entre deux ensembles bâtis.

Le projet d'aménagement prévoit une urbanisation d'ensemble cantonnée de franges boisées et délimité côté Sud-Est par la RD 108.

Cet axe doit conserver son caractère de limite intangible du développement urbain. Il retient le futur quartier dans la frange Sud du bourg.

Le chemin communal coté Nord-Ouest sera préservé et valorisé par la mise en place de cheminements piétons liés au futur quartier.

Sur le plan de l'intégration paysagère, une frange verte sera maintenue le long de la RD 108. Cette frange assurera en outre des fonctions liées à la gestion des eaux pluviales.

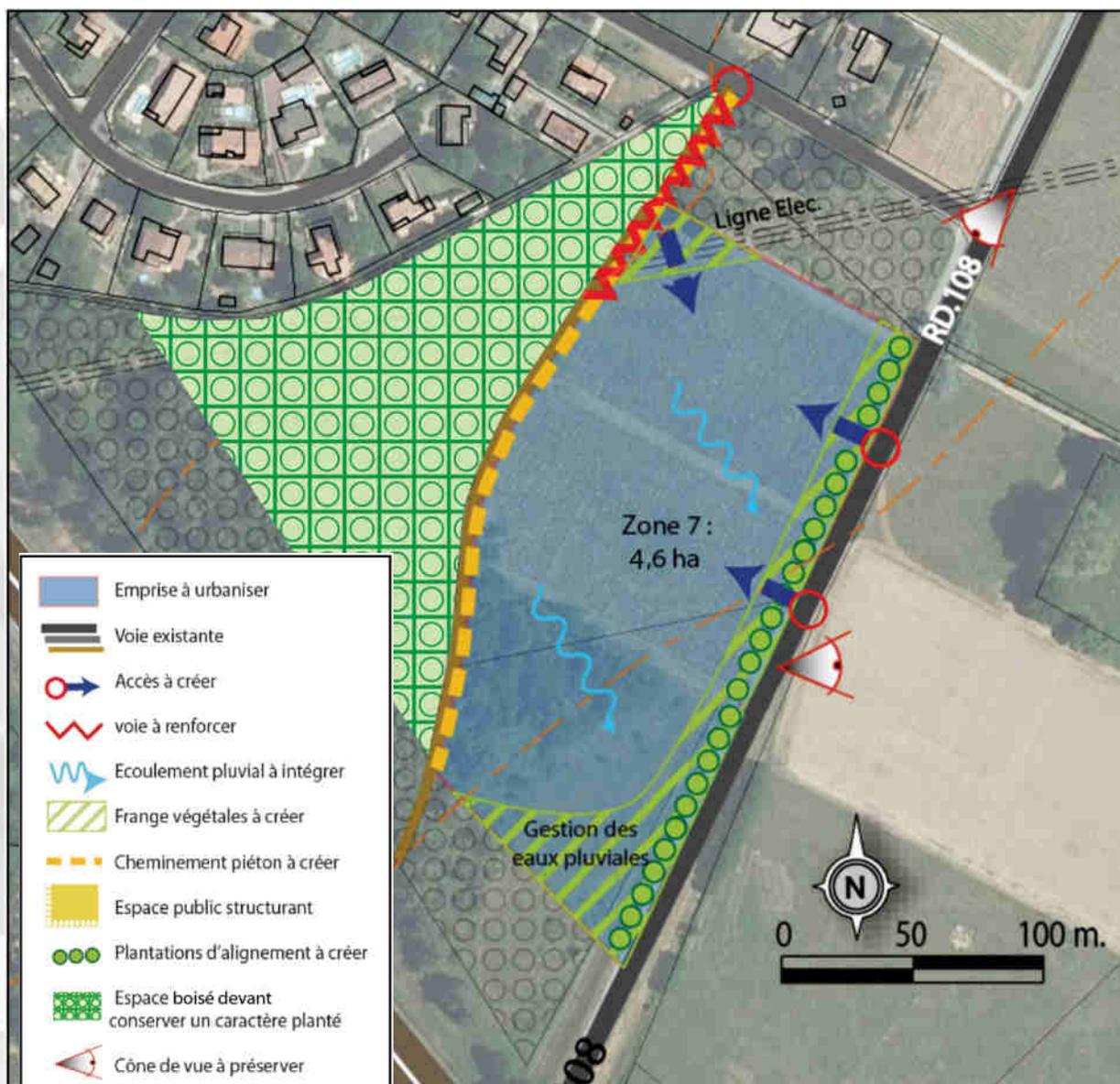
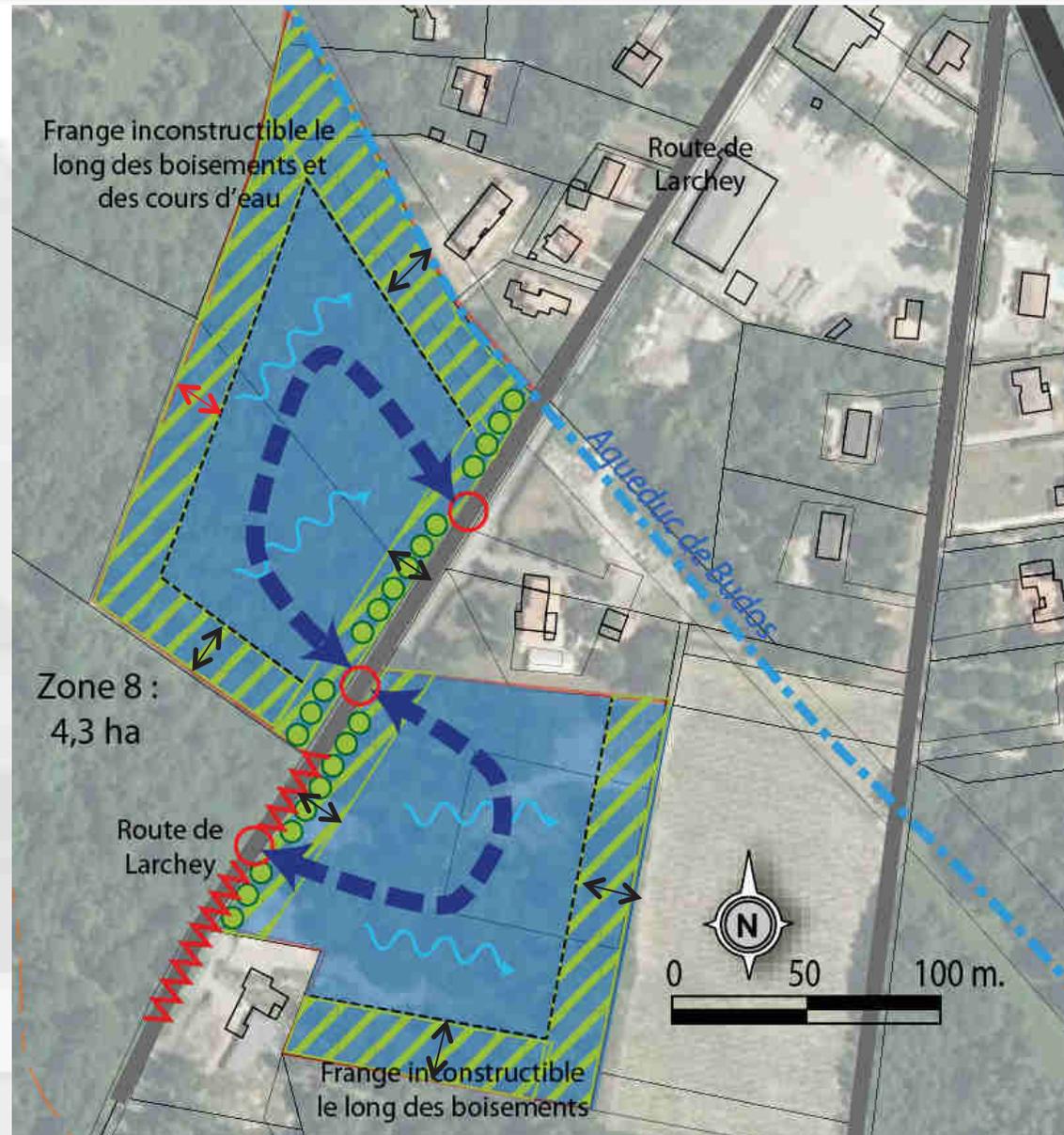


Schéma d'aménagement

	Emprise à urbaniser
	Voie existante
	Accès à créer
	voie à renforcer
	Ecoulement pluvial à intégrer
	Frange végétale à créer
	Plantations d'alignement à créer

 Recul de 15 m

 Recul de 20 m



Objectif d'aménagement

Ce site marque l'extrémité Sud, Sud-Est du village de l'Artigueneau et concerne principalement des parcelles boisées. Il se compose de deux emprises distinctes de part et d'autre de la « Route de Larchey ».

Cette zone sera raccordée aux réseaux, y compris au réseau d'assainissement collectif, la desserte de la zone est d'ores et déjà programmée par les gestionnaires.

L'Aqueduc de Budos et sa bande de protection qui détournent l'emprise urbaine du village marque la limite Nord-Est d'une des deux emprises.

Le projet prévoit une urbanisation d'ensemble dont la desserte repose sur la Route de Larchey.

Sur le plan de l'intégration paysagère, des franges vertes seront maintenues par rapport aux limites boisées et de part et d'autre de la Route de Larchey ainsi que sur les parties basses de l'opération. Ces dernières assureront en outre des fonctions liées à la gestion des eaux pluviales :

- Recul de 15 m en fond de parcelle sur la partie Nord de l'opération en limite de la zone agricole.
- Recul de 20 m en bordure de la Route de Larchey et sur les autres franges.
- Ces bandes sont totalement inconstructibles y compris pour les annexes des bâtiments d'habitation.

Ces franges vertes serviront également de zone tampon avec les espaces boisés limitrophes assurant ainsi une protection de la zone contre le risque incendie.

De plus, des accès à la forêt pour les pompiers devront être assurés tous les 200 m.

9

LES BROUILLEAUX

Ce site est délimité par les emprises de l'ancienne société SCI du Domaine des Brouilleaux, exploitée par la société SIMOP, qui a récemment cessé son activité.

Les emprises concernées, déjà urbanisées, sont restituées à la zone urbaine à vocation d'habitat.

L'objectif d'aménagement de cet espace repose sur la volonté de proposer une desserte de la zone reposant à la fois :

- Sur la route des Brouilleaux et le chemin des Rosiers avec un réaménagement du carrefour pour améliorer la sécurité sur cette intersection.
- Sur le chemin des Prés qui sera, à terme, renforcé.

Le projet prend également en compte la proximité immédiate de la zone agricole par le maintien d'une frange verte le long de la route des Brouilleaux. Cette frange verte sera prolongée à l'Est au contact des habitations existantes.

L'opération future devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.



Ce site constitue la jonction entre les propriétés du Château et de la zone d'activités de La Prade. Il concerne principalement des parcelles boisées.

La capacité insuffisante des réseaux imposent de différer son aménagement. Il s'agit donc de projeter **un aménagement à moyen ou plus long terme (zone 2AU)** nécessitant une modification du PLU.

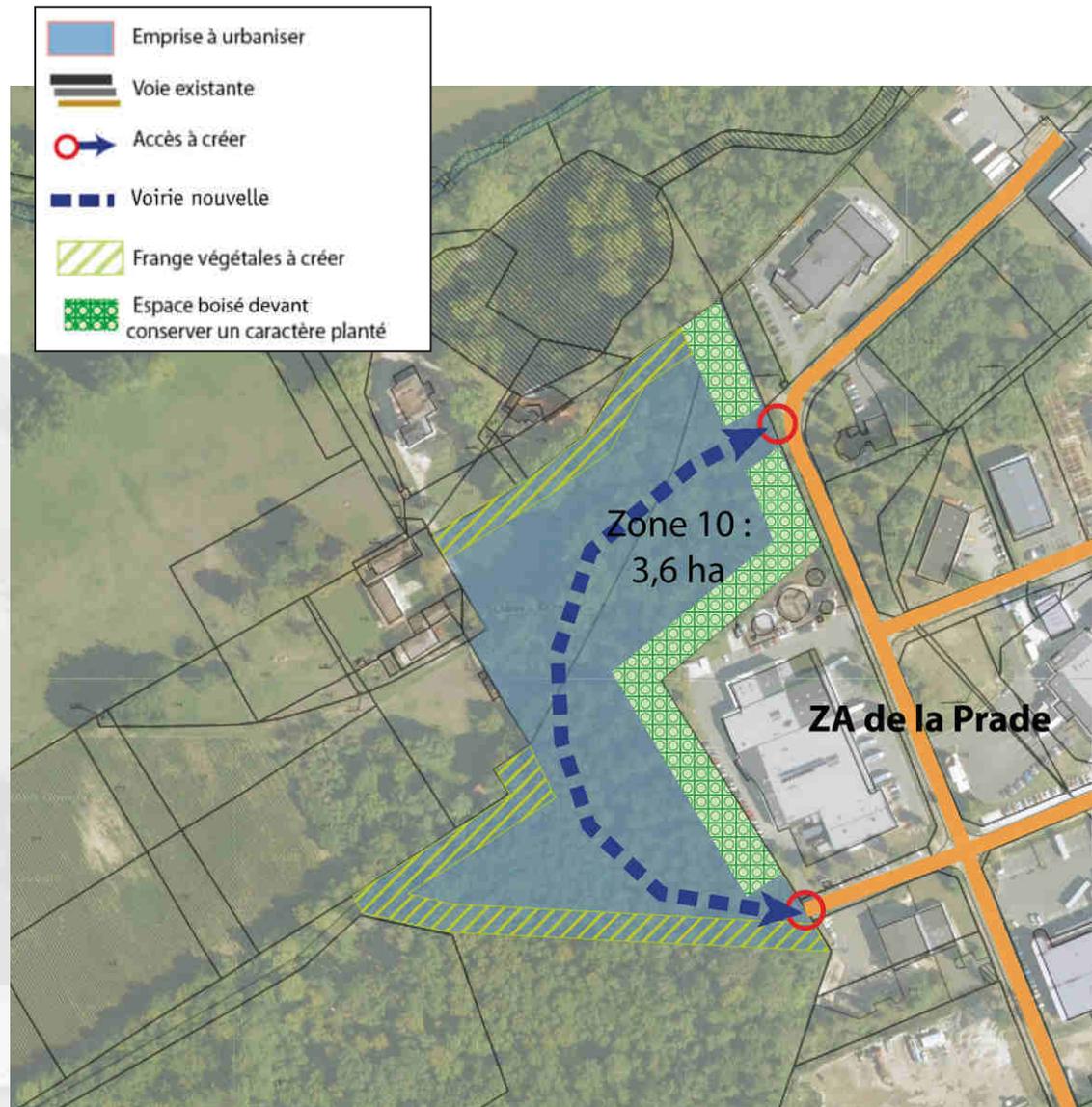
Les secteurs d'habitat au contact direct du bourg apparaissent, en effet, prioritaires.

L'objectif d'aménagement de cet espace repose sur la volonté de proposer une double desserte de la zone reposant sur la ZA en direction de la RD 1113.

L'implantation des constructions devra prendre en compte des reculs (plantés) nécessaires par rapport :

- au château de La Prade,
- aux limites boisées.

Sur le plan de l'intégration paysagère, des franges vertes (conservation des éléments boisés) seront maintenues sur les parties de l'opération au contact de la ZA.



Les grands objectifs d'aménagement s'appliquant aux zones d'extension

1. Création et hiérarchisation des voies

Le tracé des voies et des accès reportés sur le schéma pour chacune des zones d'extension est indicatif.

Chaque opération devra assurer des possibilités de continuité avec des aménagements connexes futurs en évitant notamment les phénomènes d'enclave.

- Les emprises à aménager devront être desservies par la création d'accès groupés et les sorties individuelles sur les routes départementales seront proscrites.
- La création de voies devra être accompagnée par des dispositifs techniques de gestion des eaux de ruissellement, le tout participant à la qualité paysagère des aménagements urbains.
- Les aménagements proposés devront prendre en compte la sécurité des automobilistes et des piétons.
- Des passages piétons sécurisés seront aménagés.

2. Gestion des eaux de ruissellement

-La structure générale du projet devra être organisée autour de la prise en compte de la gestion de l'écoulement des eaux superficielles par l'aménagement de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement sur des points bas des espaces à urbaniser (noues accompagnant la voirie, bassins de rétention paysagers,...).

3. Intégration paysagère, urbaine et traitement visuel

- L'aménageur devra mettre en œuvre des plantations en prenant en compte l'exposition par rapport au soleil (ombres portées), l'exposition visuelle, le sens des vents dominants.
- Les éventuelles côtes reportées sur les schématiques d'aménagement précédentes devront être respectées.
- Les plantations à réaliser devront utiliser des essences locales.

4. Organisation d'un réseau de déplacements doux

- Un réseau de déplacements doux (piétons) assurant des continuités logiques entre quartiers devra être mis en place.
- Ils devront être structurés de manière à permettre des déplacements en toute sécurité.
- On veillera à ne pas compromettre les liaisons potentielles avec les aménagements connexes futurs.

5. Formes urbaines

- Des densités urbaines plus fortes (en termes de typologie de constructions) seront proposées sur certaines opérations d'habitat. Elles se répartiront en fonction du contexte (proximité des équipements, contexte bâti ancien et dense...).
- Sur ces secteurs, des alignements et des continuités bâties pourront être proposées autour d'espaces publics structurants dont le positionnement est évolutif suivant le projet.
- Les éventuels reculs d'implantation affichés sur les schématiques d'aménagement précédentes devront être respectés.

6. Mixité sociale

- L'aménageur devra satisfaire aux objectifs d'une offre en logement diversifiée
 - taille des parcelles variables,
 - variation des types architecturaux (individuel, semi-collectif et collectif,...).