

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal	18/01/2012
Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal	07/05/2013

Commune de Grézillac

PLU

Plan Local d'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

erea-conseil

39 rue Furtado,
33800 BORDEAUX
tél. : 05 56 31 46 46
fax : 05 56 31 40 77
erea@erea-conseil.fr
www.erea-conseil.fr

URBANhymns

Place du Marché
17610 SAINT SAUVANT
tél. : 05 46 91 46 05
fax : 05 46 91 41 12
uh@wanadoo.fr
http://www.urbanhymns.net

COHEO

15 rue Paul Louis Lande
33000 BORDEAUX
tél. : 05 56 31 22 88
fax : 05 56 31 25 57
n.pinel@coheo.com
http://www.coheo.com/

APIETA

17 Cours Xavier Arnoz
33082 BORDEAUX Cedex
tél. : 05 56 79 64 20
fax : 05 56 79 64 24
apieta@wanadoo.fr

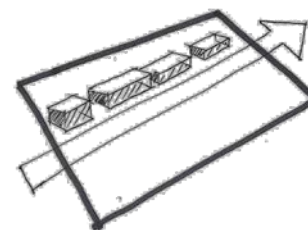
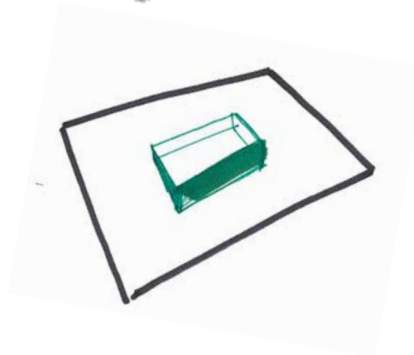
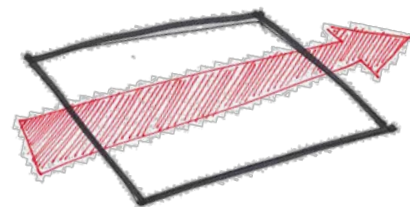
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal	xx/xx/2014
---	------------



Citadia Sud-Ouest
1029 Boulevard Blaise Doumer
82000 MONTAUBAN Tél. : 05 63 92 11 41
Fax : 05 63 93 25 47

LES GRANDS PRINCIPES

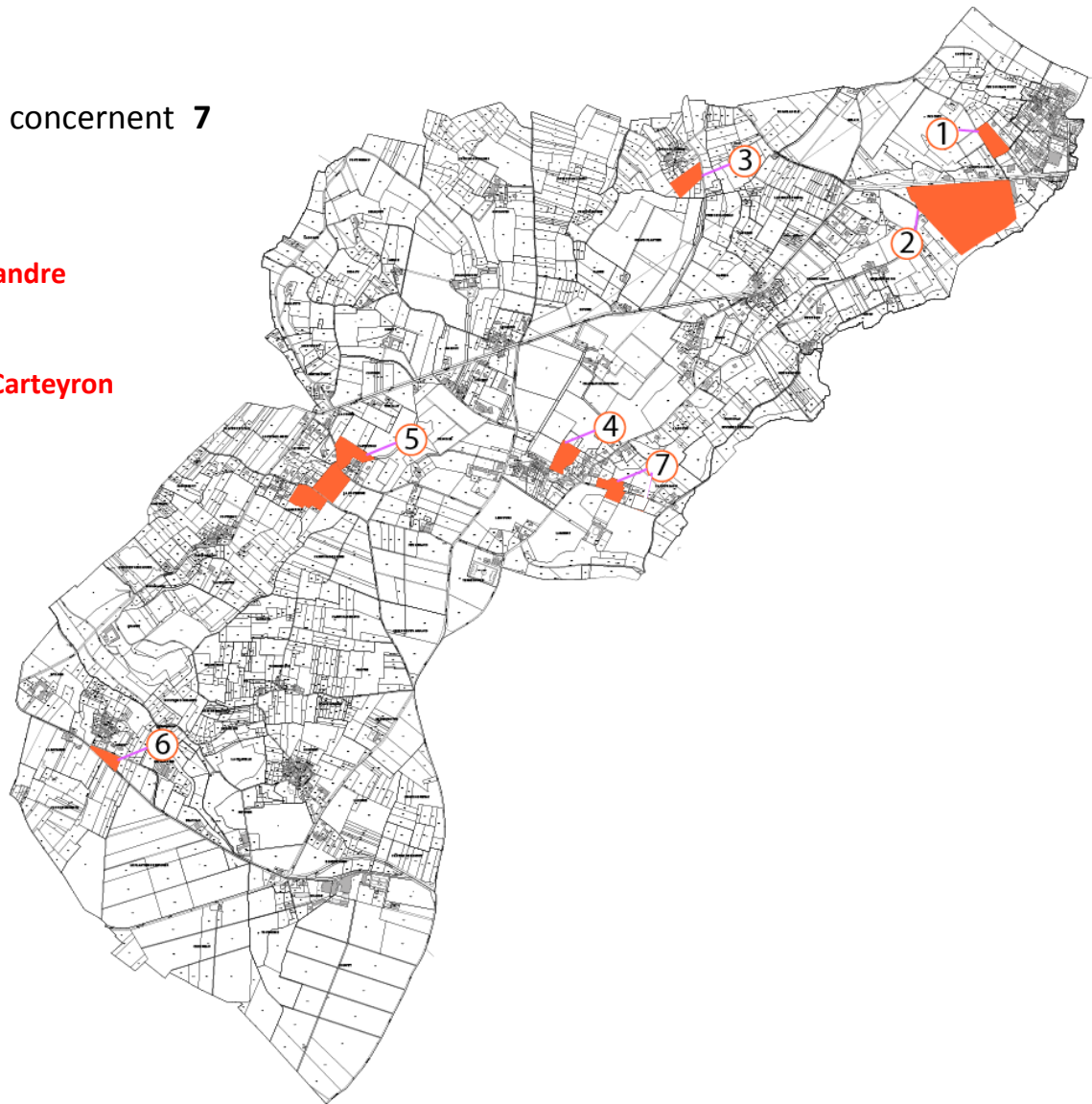
1. **Les principes de desserte le plus souvent traversantes ou en boucle** afin de faciliter les liaisons entre les quartiers
2. **La définition d'espaces « structurants »** ayant vocation à agrémenter la qualité du cadre urbain des quartiers
3. **La réservation de franges vertes et la plantation de haies ou d'alignement** le long de certaines voies ou en limite de zone afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser
4. **Des principes d'alignement des futures constructions** par rapport aux voies et à certains espaces publics visant à **créer de véritables rues**



LOCALISATION DES SITE

Les orientations d'aménagement concernent 7 sites :

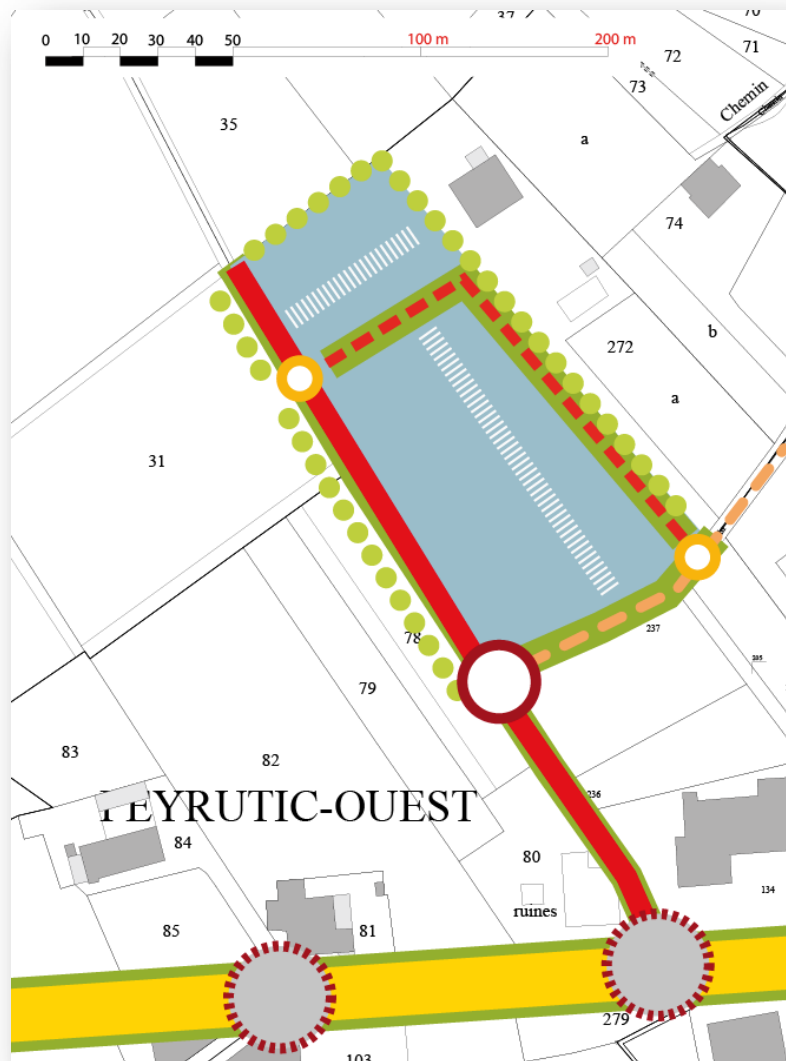
- 1 – Pey du Prat-Peyrutic
- 2 – Parc d'activités du Lissandre
- 3 – Lafon de Lourme
- 4 – Le bourg
- 5 – Camarsan-Goubenne-Carteyron
- 6 – Maurice
- 7 – La bourgade



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• SITE 1 : Pey du Prat-Peyrutic (2AU)

Superficie à aménager : 0,9 ha



Orientations d'aménagement et de programmation

- Densité renforcée
- Densité intermédiaire
- Alignement bâti (effet-rue)
- Voiries structurantes à créer
- Voiries secondaires à créer
- Cheminements mixtes à créer
- Voies existantes
- Aménagement de carrefours
-
- Place urbaine structurante
- Espace public à dominante végétale
- Accompagnement végétal

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

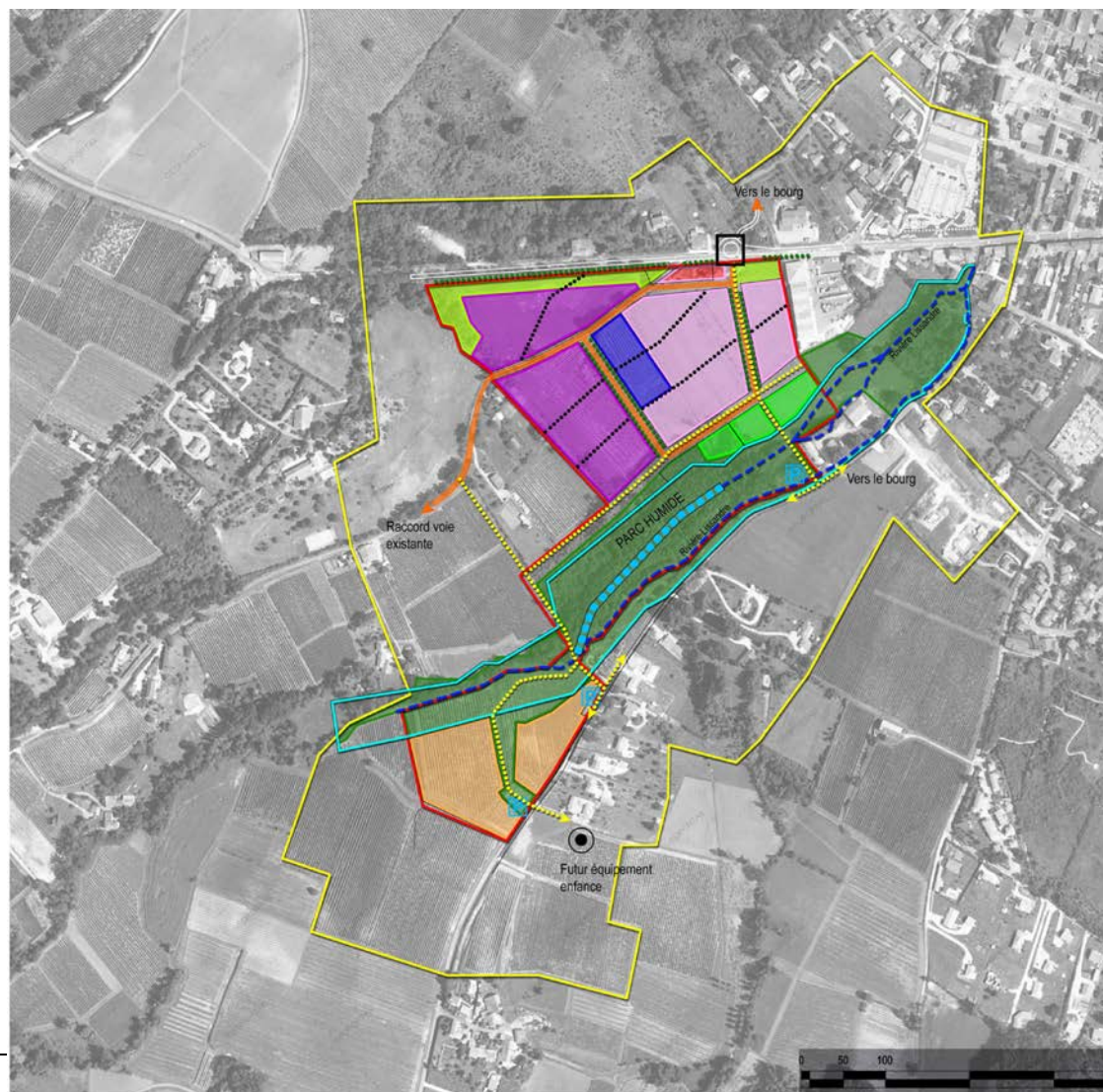
• SITE 1 : Pey du Prat-Peyrutic (2AU)

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	• La cote précisant les largeurs de chaussée doit être respectée	• Création d'une voie nouvelle structurante de desserte interne • Distinguer les flux automobiles et piétons • Mettre en place une voirie interne devant répondre à des conditions satisfaisantes de desserte • Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif
FORME URBAINE et ARCHITECTURE	• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère • Etablir un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites avec les espaces agricoles et naturels	• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) • Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants (rues et places) • Définir des espaces verts structurant et agrémentant les formes urbaines • Proposer une continuité avec les quartiers environnants	• Le tracé des ilots à bâtir, des alignements de constructions reporté sur le plan est indicatif • Mettre en œuvre une organisation des futurs quartiers en cohérence avec l'existant • Définir les règles permettant le développement d'un éco habitat
INSERTION PAYSAGERE	• Reconstituer un front paysager entre urbanisation future et espaces urbains, naturels ou agricoles	• Aménager des bandes paysagères non constructibles en bordure des voies les plus importantes (protection auditive et visuelle) • Elargissement des espaces publics diminution des surfaces dédiées à la circulation l'automobile • Création de cheminements doux mixtes (piétons et cyclistes)	• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif • Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes • Palette végétale : utilisation d'essences locales

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• SITE 2 : Parc d'activités du Lissandre (1AUX)

Superficie à aménager : 9 ha



Aménagements paysagés

- Traitement paysager de l'entrée de bourg
- Stratégie d'aménagement Est-Ouest (Terrasses)
- Stratégie d'aménagement Nord-Sud (Alignements d'arbres)

Desserte fonctionnelle

- Principe de voirie
- Principe de liaisons douces

Vocation des ilots / Programmation

- Dominante Activités / Commerces
- Gendarmerie
- Dominante Activités
- Dominante Services / Loisirs / Commerces
- Dominante Mixité Logements / Ateliers Artisanaux
- Parking public

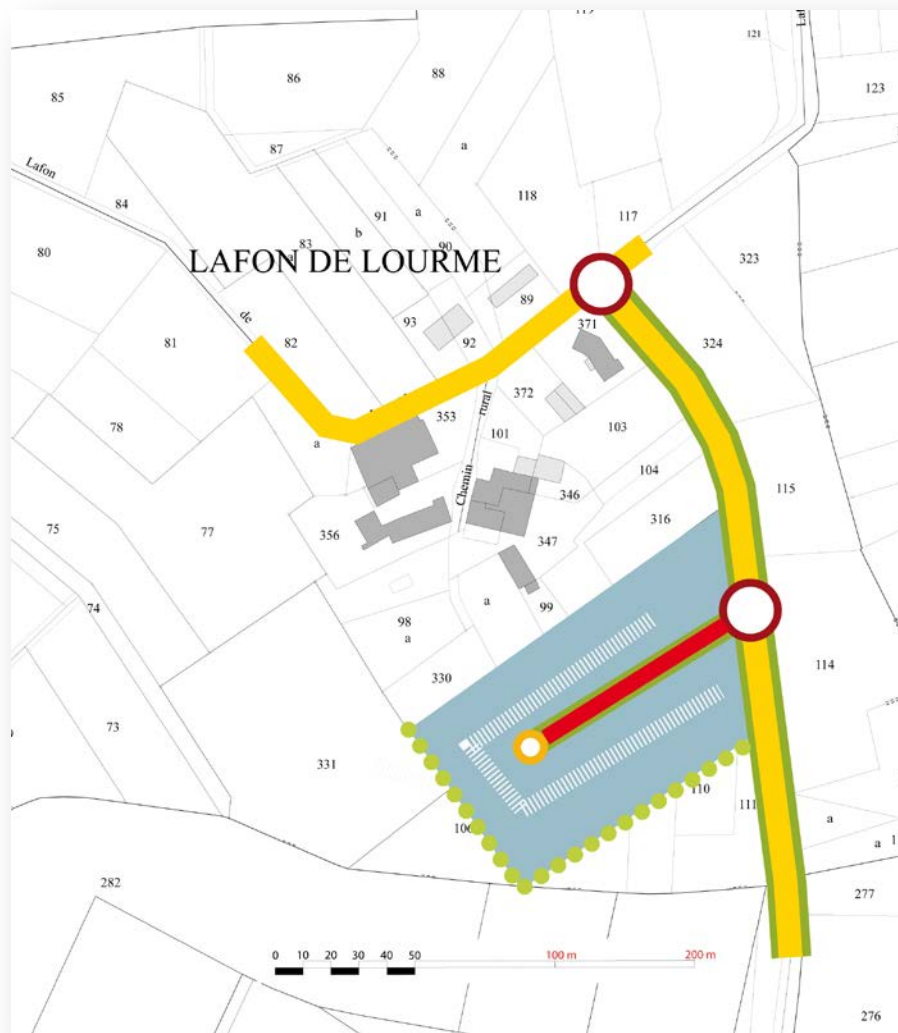
Valorisation et protection de l'environnement

- Principe de bassin d'orage
- Périmètre de Zone Humide
- Parc humide du Lissandre
- Principe d'implantation d'un carrefour giratoire
- Périmètre d'étude élargie
- Périmètre de ZAC

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• SITE 3 : Lafon de Lourme (2AU)

Superficie à aménager : 1,4 ha



Orientations d'aménagement et de programmation

- Densité renforcée
- Densité intermédiaire
- Alignement bâti (effet-rue)
- Voiries structurantes à créer
- Voiries secondaires à créer
- Cheminements mixtes à créer
- Voies existantes
- Aménagement de carrefours
- Place urbaine structurante
- Espace public à dominante végétale
- Accompagnement végétal

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• SITE 3 : Lafon de Lourme (2AU)

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	• La cote précisant les largeurs de chaussée doit être respectée	• Création d'une voie nouvelle structurante de desserte interne • Distinguer les flux automobiles et piétons • Mettre en place une voirie interne devant répondre à des conditions satisfaisantes de desserte • Aménager des voies dans un soucis de cohérence d'ensemble	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif
FORME URBAINE et ARCHITECTURE	• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère • Etablir un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites avec les espaces agricoles et naturels	• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) • Définir des espaces verts structurant et agrémentant les formes urbaines • Proposer une continuité avec les quartiers environnants	• Mettre en œuvre une organisation des futurs quartiers en cohérence avec l'existant • Définir les règles permettant le développement d'un éco habitat
INSERTION PAYSAGERE	• Reconstituer un front paysager entre urbanisation future et espaces agricoles	• Elargissement des espaces publics diminution des surfaces dédiées à la circulation l'automobile • Création de cheminements doux mixtes (piétons et cyclistes)	• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif • Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes • Palette végétale : utilisation d'essences locales

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• SITE 4 : Le Bourg (2AU)

Superficie à aménager : 0,7 ha



Orientations d'aménagement et de programmation

- Densité renforcée
- Densité intermédiaire
- Alignement bâti (effet-rue)
- Voiries structurantes à créer
- Voiries secondaires à créer
- Cheminements mixtes à créer
- Voies existantes
- Aménagement de carrefours
- Place urbaine structurante
- Espace public à dominante végétale
- Accompagnement végétal

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

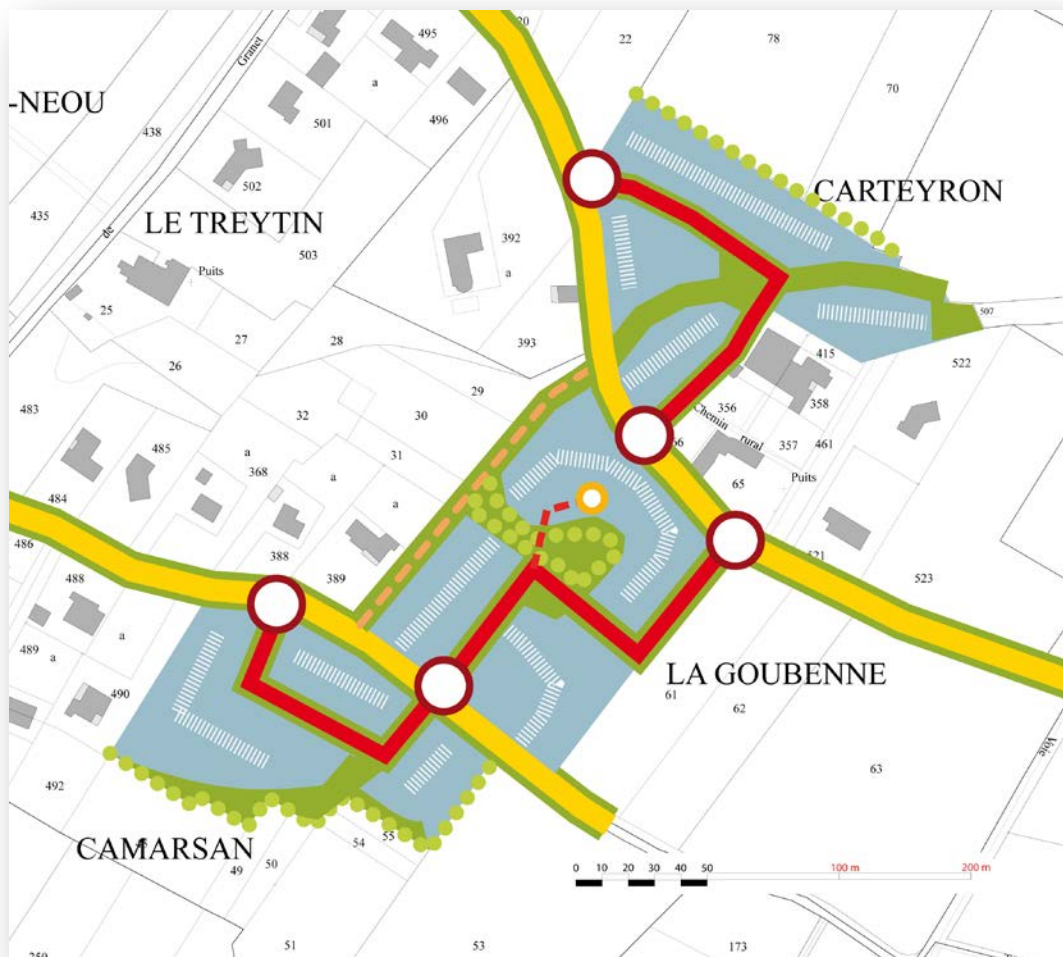
• SITE 4 : Le Bourg (2AU)

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	• La cote précisant les largeurs de chaussée doit être respectée	• Création d'une voie nouvelle structurante de desserte interne • Distinguer les flux automobiles et piétons • Mettre en place une voirie interne devant répondre à des conditions satisfaisantes de desserte • Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif
FORME URBAINE et ARCHITECTURE	• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère • Etablir un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites avec les espaces agricoles et naturels	• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) • Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants (rues et places) • Définir des espaces verts structurant et agrémentant les formes urbaines • Proposer une continuité avec les quartiers environnants	• Le tracé des ilots à bâtir, des alignements de constructions reporté sur le plan est indicatif • Mettre en œuvre une organisation des futurs quartiers en cohérence avec l'existant • Définir les règles permettant le développement d'un éco habitat
INSERTION PAYSAGERE	• Reconstituer un front paysager entre urbanisation future et espaces urbains, naturels ou agricoles	• Aménager des bandes paysagères non constructibles en bordure des voies les plus importantes (protection auditive et visuelle) • Elargissement des espaces publics diminution des surfaces dédiées à la circulation l'automobile • Création de cheminements doux mixtes (piétons et cyclistes)	• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif • Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes • Palette végétale : utilisation d'essences locales

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• SITE 5 : Camarsan-Goubenne-Carteyron (2AU et 1AU)

Superficie à aménager : 3,3 ha



Orientations d'aménagement et de programmation

- Densité renforcée
- Densité intermédiaire
- Alignement bâti (effet-rue)
- Voiries structurantes à créer
- Voiries secondaires à créer
- Cheminements mixtes à créer
- Voies existantes
- Aménagement de carrefours
- Aménagement de carrefours
- Place urbaine structurante
- Espace public à dominante végétale
- Accompagnement végétal

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

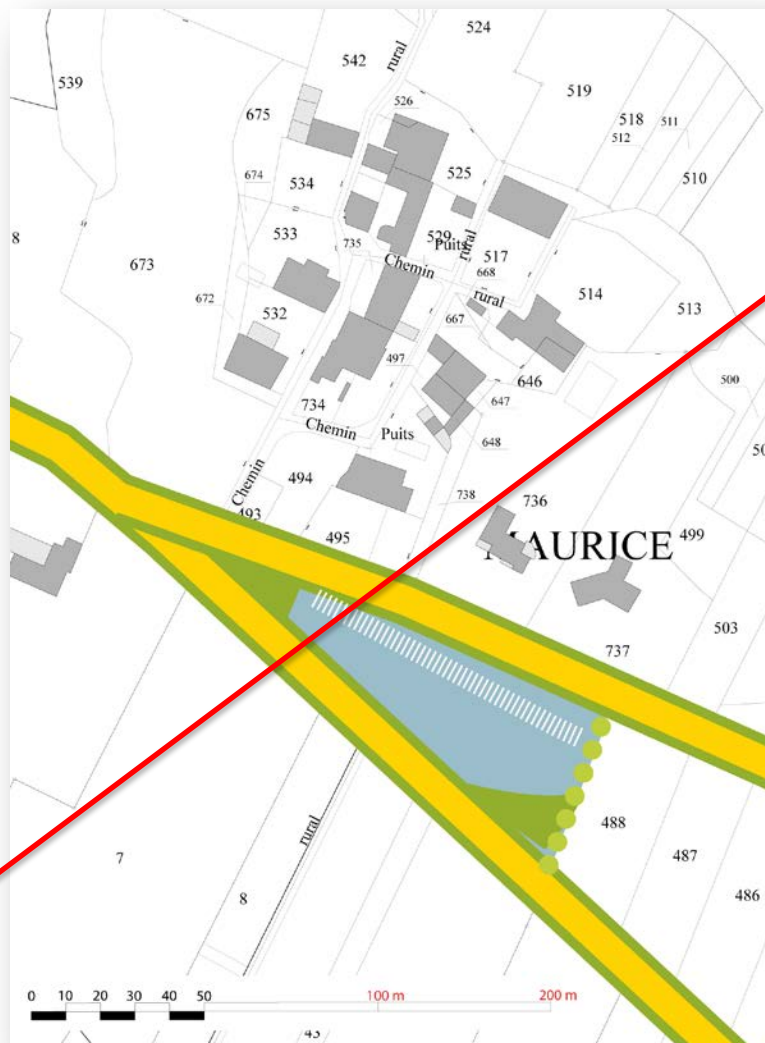
• SITE 5 : Camarsan-Goubenne-Carteyron (2AU et 1AU)

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	• La cote précisant les largeurs de chaussée doit être respectée	• Création d'une voie nouvelle structurante de desserte interne • Distinguer les flux automobiles et piétons • Mettre en place une voirie interne devant répondre à des conditions satisfaisantes de desserte • Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif
FORME URBAINE et ARCHITECTURE	• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère • Etablir un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites avec les espaces agricoles et naturels	• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) • Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants (rues et places) • Définir des espaces verts structurant et agrémentant les formes urbaines • Proposer une continuité avec les quartiers environnants	• Le tracé des ilots à bâtir, des alignements de constructions reporté sur le plan est indicatif • Mettre en œuvre une organisation des futurs quartiers en cohérence avec l'existant • Définir les règles permettant le développement d'un éco habitat
INSERTION PAYSAGERE	• Reconstituer un front paysager entre urbanisation future et espaces urbains, naturels ou agricoles	• Aménager des bandes paysagères non constructibles en bordure des voies les plus importantes (protection auditive et visuelle) • Elargissement des espaces publics diminution des surfaces dédiées à la circulation l'automobile • Création de cheminements doux mixtes (piétons et cyclistes)	• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif • Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes • Palette végétale : utilisation d'essences locales

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• SITE 6 : Maurice (2AU)

Superficie à aménager : 0,4 ha



Orientations d'aménagement et de programmation

-  Densité renforcée
-  Densité intermédiaire
-  Alignement bâti (effet-rue)
-  Voiries structurantes à créer
-  Voiries secondaires à créer
-  Cheminements mixtes à créer
-  Voies existantes
-  Aménagement de carrefours
- 
-  Place urbaine structurante
-  Espace public à dominante végétale
-  Accompagnement végétal

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• SITE 6 : Maurice (1AU)

Superficie à aménager : 0,4 ha



Orientations d'aménagement et de programmation

-  Densité renforcée
-  Densité intermédiaire
-  Alignement bâti (effet-rue)
-  Voiries structurantes à créer
-  Voiries secondaires à créer
-  Cheminements mixtes à créer
-  Voies existantes
-  Aménagement de carrefours
- 
-  Place urbaine structurante
-  Espace public à dominante végétale
-  Accompagnement végétal

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• SITE 6 : Maurice (2AU 1AU)

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	• La cote précisant les largeurs de chaussée doit être respectée	• Création d'une voie nouvelle structurante de desserte interne • Distinguer les flux automobiles et piétons • Mettre en place une voirie interne devant répondre à des conditions satisfaisantes de desserte • Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif
FORME URBAINE et ARCHITECTURE	• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère • Etablir un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites avec les espaces agricoles et naturels	• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) • Définir des espaces verts structurant et agrémentant les formes urbaines • Proposer une continuité avec les quartiers environnants	• Mettre en œuvre une organisation des futurs quartiers en cohérence avec l'existant • Définir les règles permettant le développement d'un éco habitat
INSERTION PAYSAGERE	• Reconstituer un front paysager entre urbanisation future et espaces agricoles	• Elargissement des espaces publics diminution des surfaces dédiées à la circulation l'automobile • Création de cheminements doux mixtes (piétons et cyclistes)	• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif • Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes • Palette végétale : utilisation d'essences locales

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• SITE 7 : La Bourgade (2AU)

Superficie à aménager : 0,5 ha



Orientations d'aménagement et de programmation

- Densité renforcée
- Densité intermédiaire
- Alignement bâti (effet-rue)
- Voiries structurantes à créer
- Voiries secondaires à créer
- Cheminements mixtes à créer
- Voies existantes
- Aménagement de carrefours
- Place urbaine structurante
- Espace public à dominante végétale
- Accompagnement végétal

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

• SITE 7 : La Bourgade (2AU)

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	• La cote précisant les largeurs de chaussée doit être respectée	• Création d'une voie nouvelle structurante de desserte interne • Distinguer les flux automobiles et piétons • Mettre en place une voirie interne devant répondre à des conditions satisfaisantes de desserte • Aménager des voies dans un souci de cohérence d'ensemble	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif
FORME URBAINE et ARCHITECTURE	• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère • Etablir un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites avec les espaces agricoles et naturels	• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) • Définir des espaces verts structurant et agrémentant les formes urbaines • Proposer une continuité avec les quartiers environnants	• Mettre en œuvre une organisation des futurs quartiers en cohérence avec l'existant • Définir les règles permettant le développement d'un éco habitat
INSERTION PAYSAGERE	• Reconstituer un front paysager entre urbanisation future et espaces agricoles	• Elargissement des espaces publics diminution des surfaces dédiées à la circulation l'automobile • Création de cheminements doux mixtes (piétons et cyclistes)	• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif • Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes • Palette végétale : utilisation d'essences locales

PRÉCONISATIONS SUR LA PALETTE VÉGÉTALE

Les espèces considérées comme invasives ou nuisibles (à ne pas introduire)



Sumac de Virginie
(*Rhus typhina*)



Amorphe buissonnante
(*Amorpha fruticosa*)



Myriophylle du Brésil
(*Myriophyllum aquaticum*)



Arbre à papillons
(*Buddleia davidii*)



Erable negundo
(*Acer negundo*)



Herbe de la Pampa
(*Cortaderia selloana*)



Baccharis
(*Baccharis halimifolia*)



Canne de Provence
(*Arundo donax*)



Balsamine de l'Himalaya
(*Impatiens glandulifera*)



Renouée du Japon
(*Fallopia japonica*)



Jussie
(*Ludwigia peploides*)



Ailante
(*Ailanthus altissima*)

PRÉCONISATIONS SUR LA PALETTE VÉGÉTALE

Les espèces considérées comme allergènes (à éviter de planter)



PRÉCONISATIONS SUR LA PALETTE VÉGÉTALE

Les essences locales : les arbres et arbustes



Chêne tauzin
(*Quercus pyrenaica*)



Chêne vert
(*Quercus ilex*)



Chêne liège
(*Quercus suber*)



Chêne pédonculé
(*Quercus robur*)



Pin maritime
(*Pinus pinaster*)

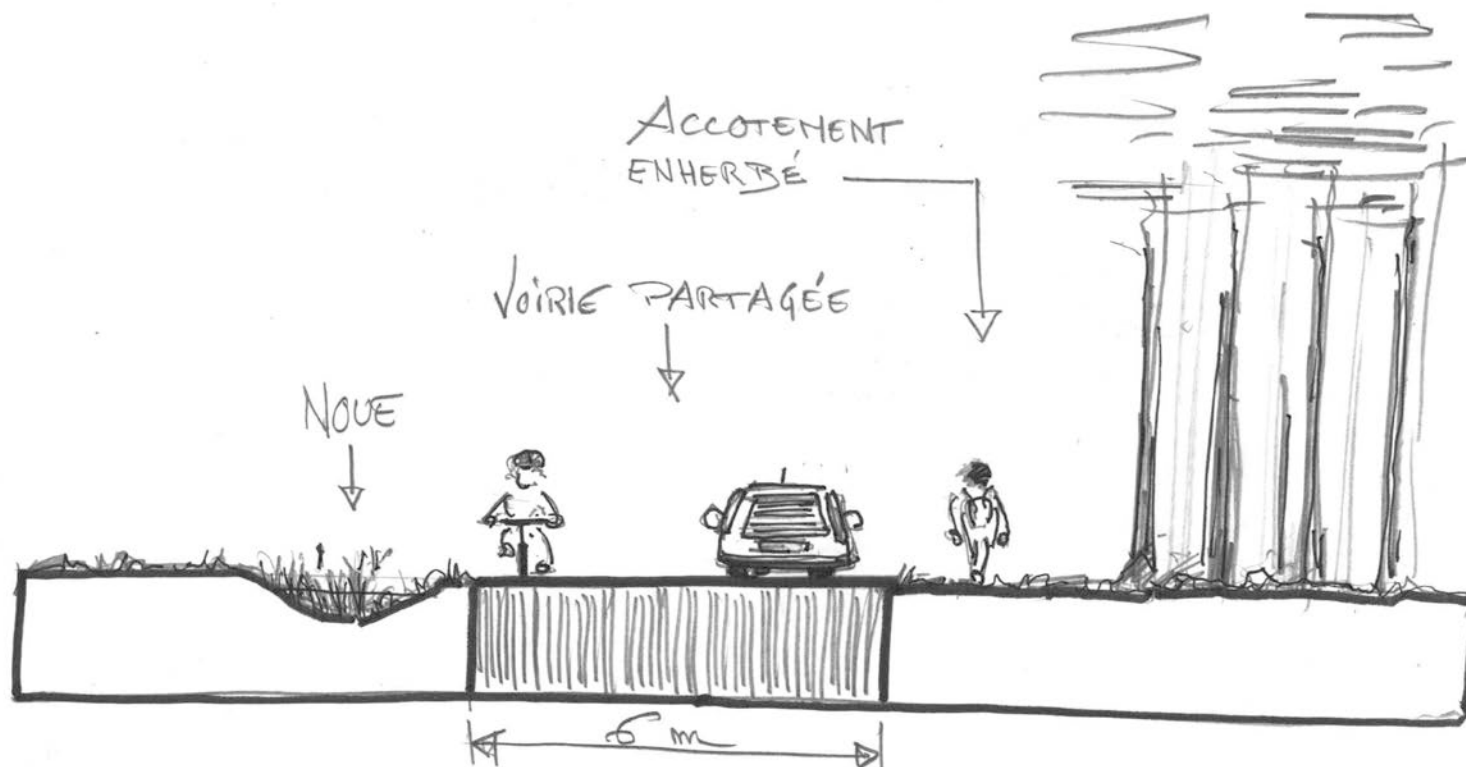


Tilleuls (*Tiliae platyphyllos*,
Tilia cordata)



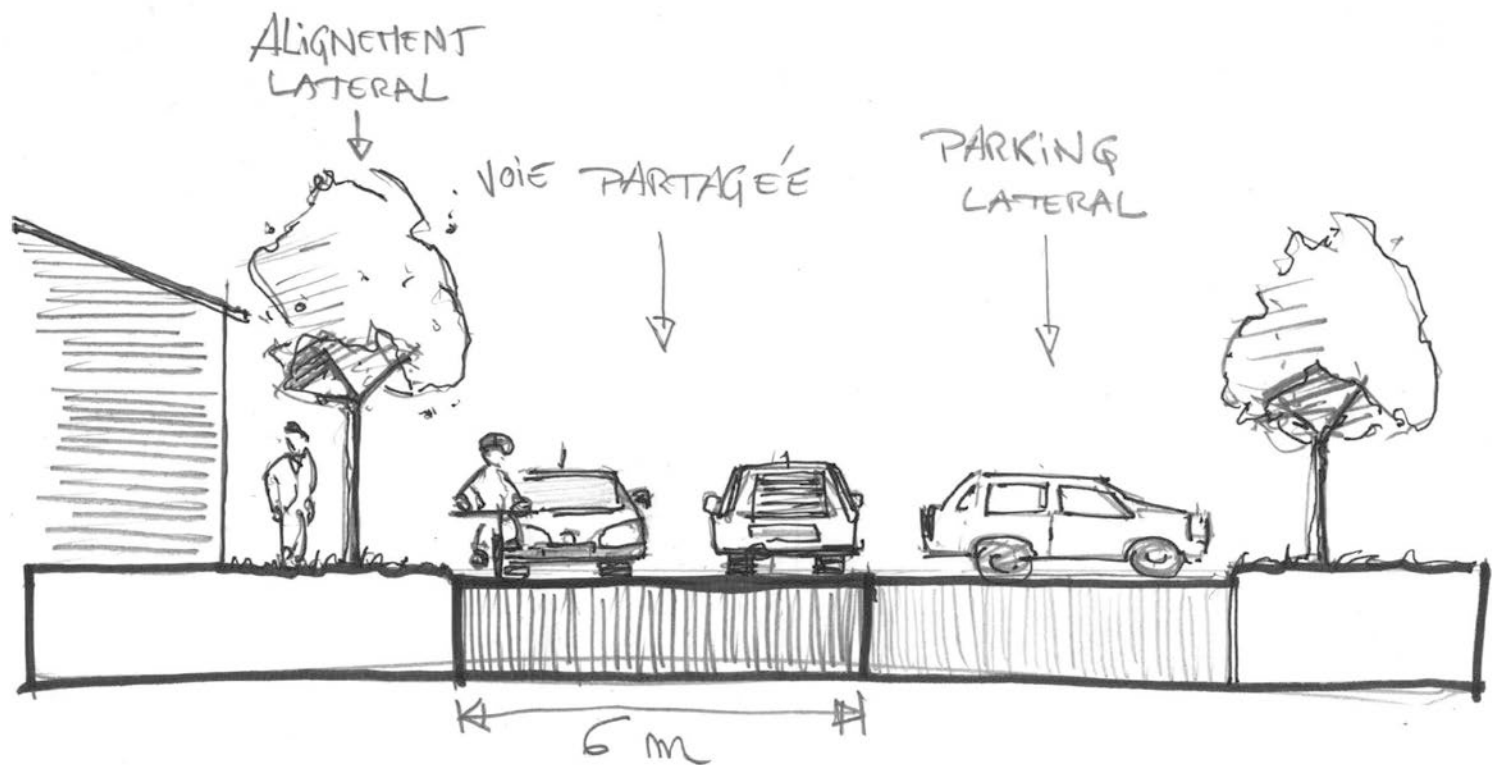
Pin parasol
(*Pinus pinea*)

PRINCIPE DE PROFIL DE VOIRIE



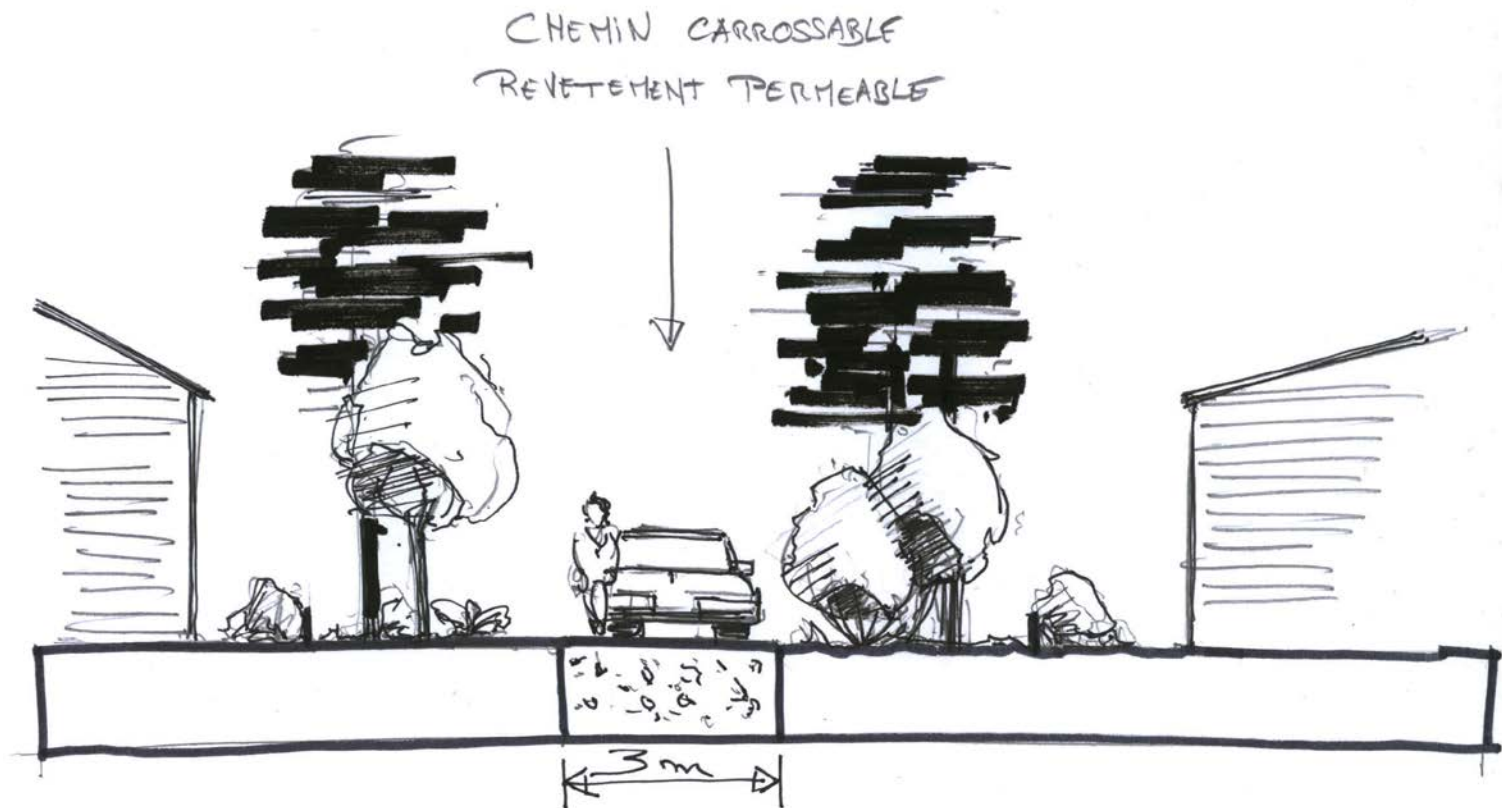
Voie principale avec noue latérale

PRINCIPE DE PROFIL DE VOIRIE



Voie principale avec parkings et alignements latéraux

PRINCIPE DE PROFIL DE VOIRIE



Accès partagé réservé aux riverains