

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

# NERIGEAN

# 3


## O.A.P.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

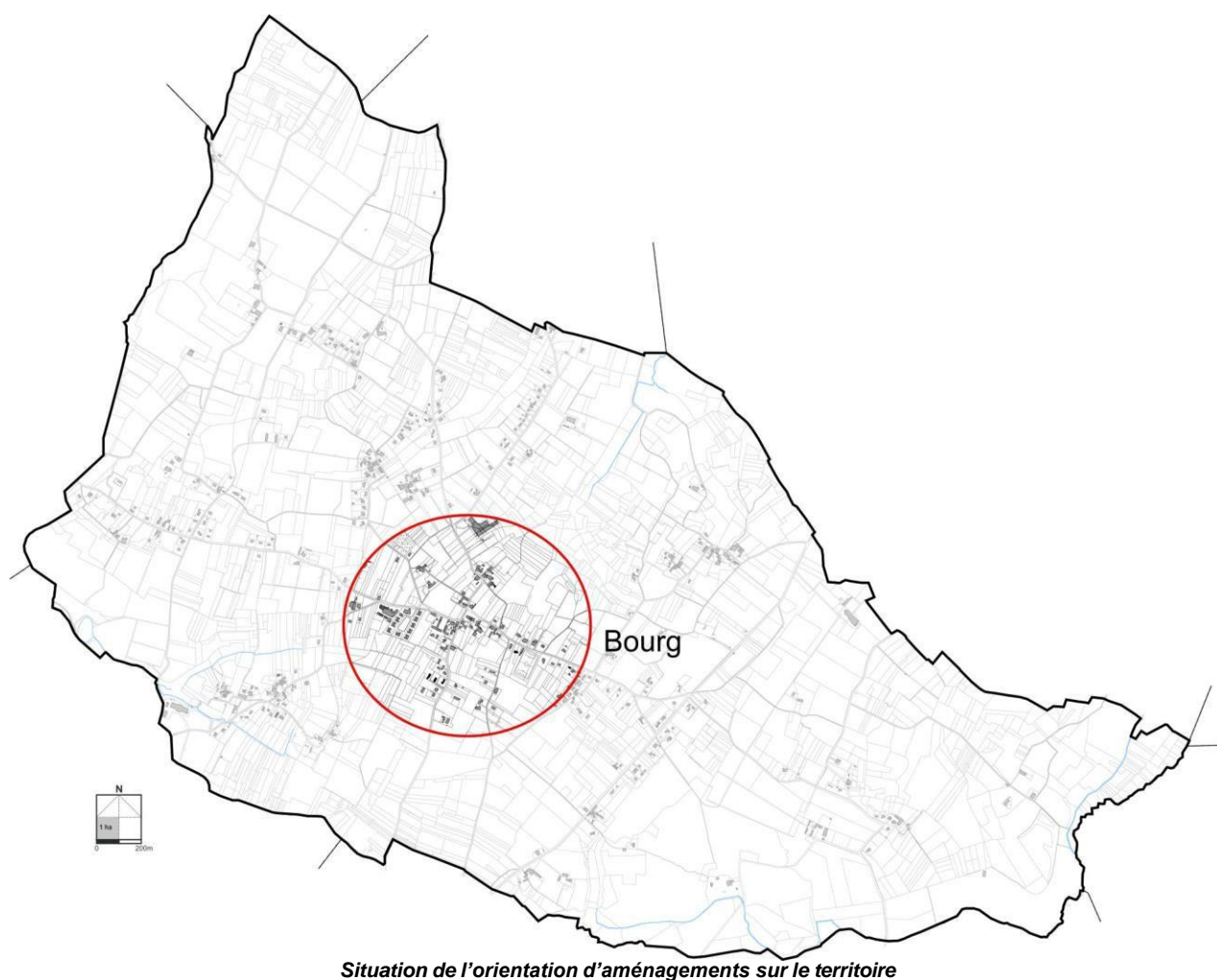
### Dossier d'Approbation

En rouge les modifications apportées pour le dossier de modification simplifiée n°2

*POS approuvé le 10 avril 1989*

PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
16/10/2008	13/04/2015	26/05/2016	01/10/2016 au 31/10/2016	13/12/2016
 <p>A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue</p>			Modification simplifiée n°1 - Approbation 16 décembre 2020	

Les objectifs énoncés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en particulier sur les problématiques du respect de la qualité de l'urbanisme et du logement doivent trouver un écho dans le document d'urbanisme, qui favorise les souhaits émis dans le PADD.



*Situation de l'orientation d'aménagements sur le territoire*

Une réflexion importante a permis d'aboutir à une orientation d'aménagement mettant en scène de nombreux thèmes. Il est apparu important de retracer cette démarche afin de partager les tenants et les aboutissants.

**NOTA : l'emprise exacte et finale de l'orientation d'aménagement** est celle qui correspond aux zones AU du plan de zonage. Ce tracé est issu d'un travail de concertation et de réflexion survenu à postériori de l'étude urbaine en soi.

# Analyse urbaine et paysagère et orientations d'aménagement

Parcours Entrée de ville Ouest  
L'église: un repère, un signal



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site

2

Parcours Entrée de ville Ouest  
Le rapport étroit entre l'urbain et le rural



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site

3

## Parcours Entrée de ville Ouest

Le stationnement participe à marquer les limites entre les espaces



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site

4

## Parcours Entrée de ville Ouest L'église reste un repère



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site-Dec2014

5



Parcours Entrée de ville Ouest  
Un carrefour qui pourrait marquer l'entrée



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site-Dec2014

6

Parcours Entrée de ville Ouest  
Mais la présence du végétal fait davantage référence  
à un espace rural qu'à un centre bourg



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site-Dec2014

7

Parcours Entrée de ville Ouest  
Une entrée indéfinie et infinie



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site-Dec2014

8

Parcours Entrée de ville Ouest  
Une centralité qui se rapproche



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site-Dec2014

9



Parcours Entrée de ville Ouest  
Les équipements publics comme marqueurs de la centralité  
Eglise, mairie, école.....



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site-Dec2014

10

Parcours Entrée de ville Est  
Le végétal comme élément signal majeur



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site-Dec2014

11

### Parcours Entrée de ville Sud

L'entrée se cale sur la présence des deux édifices en fond d'image formant une véritable porte de ville



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site-Dec2014

12

### Parcours Entrée de ville Nord

L'église en repère/signal du centre bourg



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site-Dec2014

13



Parcours Entrée de ville Nord  
 Deux entrées se succèdent, la première...  
 resserrement de l'espace entre les édifices et  
 perspective à découvrir



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
 de Programmation- axe&site-Dec2014

14

Parcours Entrée de ville Nord  
 L'église en repère/signal du centre bourg



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
 de Programmation- axe&site-Dec2014

15

### Parcours Entrée de ville Nord

L'église disparaît sur le parcours pour laisser la place aux bâtis et aux végétaux bordant la voie



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site-Dec2014

16

### Parcours Entrée de ville Nord

La seconde entrée, dans le centre bourg, par un resserrement ponctuel de l'espace et une vue sur l'église, toute hauteur, qui laisse imaginer un parvis



Nérigean-Orientation d'Aménagement et  
de Programmation- axe&site-Dec2014

17



Les relevés photographiques ont permis la prise en considération d'éléments de paysage urbain, architectural végétal, perspectifs.

L'analyse sur plan va permettre de concevoir un scénario et des orientations d'aménagement avec lesquelles les futurs projets devront avoir une relation de compatibilité.  
Ce sont des grandes lignes qui vont être déclinées et servir de socle au projet.

Une centralité restreinte et contenue par des **risques**

*(La cartographie du risque sera à adapter en fonction de l'évolution du Plan de Prévention des Risques en cours de réalisation au moment de l'étude PLU)*



Vue aérienne du centre bourg : **les équipements publics** autour du noyau central de l'église

- An centre le triptyque église/mairie/école
- En périphérie, les équipements sportifs et de loisirs

**Les grands arbres** existants sont très structurants dans le centre bourg.

**Des perspectives majeures** sont remarquées tant depuis l'église qu'en direction de l'église.

**Les entrées de ville** dans leur majorité sont marquées par la présence d'arbres de haut jet emblématiques.

**La voirie principale** existante est composée de routes qui se croisent au niveau du parvis de l'église.

L'offre en **stationnement** y est concentrée en particulier devant l'église.







### Ce qu'il faut retenir dans les orientations d'aménagement

- Prendre en compte des carrières souterraines, en tant que risques, **Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrains** en cours au moment de l'étude du PLU.  
L'indication sur le plan est celle à disposition au moment de l'étude.  
Ces éléments étant en cours d'évolution, ils devront être intégrés tels qu'ils seront déclinés officiellement au moment du projet.
- Prendre en compte, en les maintenant au maximum, les **arbres existants**,
- Considérer les **perspectives** comme éléments majeurs dans la composition à venir de sorte à éviter au maximum de les occulter depuis l'espace public
- Le végétal est affirmé par la **création d'alignements complémentaires** des existants (arbres de haut jet) qui participent à structurer l'espace à grande échelle, que ce soit en affirmant des perspectives depuis l'église sur le grand paysage aussi bien qu'en direction de l'église qui est ainsi désignée comme élément fédérateur du bourg
- **Les « entrées de ville »** sont conservées et complétées ou créées (au niveau des tennis par exemple) avec une intervention végétale significative (cercles rouges)
- **Les espaces publics** doivent être répartis dans le bourg
- **Les espaces de stationnement** également, par petites alvéoles intégrées dans l'espace urbain
- **Des voiries secondaires** viendront compléter le réseau viaire permettant ainsi des parcours plus confidentiels et donc plus sécurisés
- **Les cheminements doux** seront traités comme un maillage irrigant véritablement le centre bourg



- arbres
- stationnement (projeté)
- espace public (projeté)
- voirie principale
- voirie secondaire (projeté)
- cheminement piéton (projeté)

#### NOTA

La localisation et quantités des espaces (stationnements, espaces publics, cheminements) est donné à titre purement indicatif.

Les projets doivent avoir un rapport de compatibilité avec les intentions indiquées sur les schémas

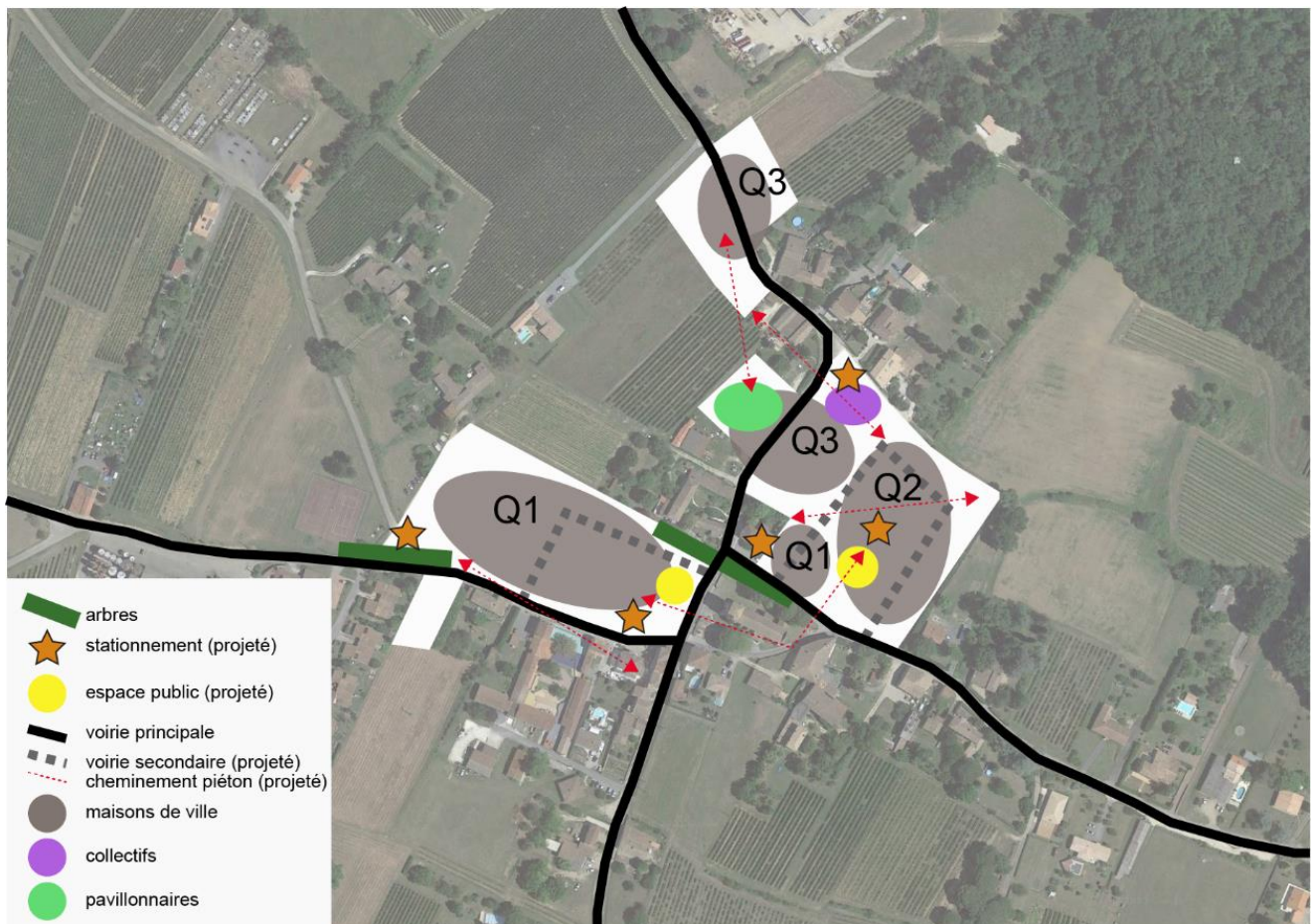
### Ce qu'il faut retenir dans les orientations d'aménagement

- Une typologie urbaine principalement constituée de **maisons de ville**, formant par leurs façades les rues et les places
- **Un habitat collectif intégré** de façon ponctuelle à l'organisation urbaine en lien avec le réseau viaire
- **Un habitat pavillonnaire marginal** en lien avec le tissu urbain environnant comblant quelques « dents creuses »





## Parti d'aménagement général



**La structuration et l'organisation du centre bourg** consistent à l'aménagement de trois espaces :

- A l'ouest : Q1
- A l'est : Q2,
- Au nord : Q3,

**Localisation** : Deux quartiers (Q1, Q2,) dans le centre du bourg et un ensemble Q3, structurant l'entrée nord.

**Superficie** : ~~Q1 : 1ha53, Q2 : 1ha81, Q3 : 0ha52~~ Q1 : 1ha68, Q2 : 1ha01, Q3 : 1ha12

**Topographie** : Q1 : Terrain en pente Nord- Sud, Q2 : Terrain en pente Sud -Nord, Q3 terrain plat.

**Typologie actuelle de l'occupation du sol** :

- Q1 : Parcelles AOC Bordeaux,
- Q2 : Parcelles à vocation d'équipement public terrain de foot et boulodrome,
- Q3 : Parcelles AOC Bordeaux et prairies.

**Maîtrise foncière** : Communale et privée.

**Réseaux** : Présence de l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif ~~en cours~~  
Orientations d'aménagement

**Usages des zones et densité**

- Capacité en logements : 80 logements minimum
- La capacité d'accueil des quartiers Q1, Q2 et Q3 est de 80 logements pour l'ensemble de l'opération.

**Mixité sociale** : Création de 20 % minimum de logements locatifs

**Taille des logements** minimum 5 T1 et 10 T2

**Type de logement** individuel et collectif

**Hauteur des constructions** logements collectifs et individuels: R+1 et éventuellement en RdC sur Q2 afin de respecter le cône de vue repéré sur le plan.

## Parti d'aménagement particulier



### **Espace Q1**

se décompose en deux phases,

- La première est un ensemble d'habitations desservies par une voirie assurant le bouclage entrée sortie sur la route de la Souloire.

- La deuxième est composée de bâtiments dédiés à un espace public et à un lieu de vie associatif, le reste à du logement. Cet espace pourra relier le quartier Q1 à la route de la Souloire. Plusieurs espaces de parkings seront prévus autour de la place (qui correspond au domaine public de la Place de l'Eglise), de façon à ne pas créer un effet de "masse" de véhicules. Le stationnement des véhicules sera privilégié dans les espaces privés avant d'envisager des espaces communs pour cet usage

La partie nord du quartier en contact avec l'espace naturel fera l'objet de l'aménagement d'un « espace tampon » végétal de 10m de large.

Les habitations, implantées à l'alignement de la voie auront un espace de jardin en arrière de parcelle. Les cônes de vues majeurs vers l'église depuis l'espace Public, seront préservés par l'implantation des constructions qui éviteront de les occulter, notamment depuis le parvis de l'Eglise

### **Espace Q2**

A l'est : Q2, à l'image de la 1ère zone de Q1, est développé autour d'un espace central arboré. Ici, les constructions sont implantées à l'alignement de la voirie interne. de la même façon les parcelles disposent d'un jardin en arrière. Quelques constructions plus isolées sont indiquées en partie Nord Est de l'autre côté de la route, en lien avec les constructions adjacentes. Leur volumétrie est plus importante, à l'instar des édifices voisins. Ce pourrait être des logements individuels mais aussi des édifices partagés en plusieurs logements.

Une résidence d'habitats seniors sera à prévoir sur Q1 ou Q2.

### **Espace Q3**

Au nord : Q3, structure l'entrée nord du bourg par des constructions en alignement de la voie de façon à marquer l'entrée de ville. Les constructions formeront un continuum bâti de façon à créer un effet de densité bâtie annonciateur d'une séquence urbaine.

Les constructions seront en R+1, et implantées à l'alignement de la voie piétonne prévue de part et d'autre de l'axe routier.

Les constructions seront en lien visuel avec les constructions adjacentes. Leur volumétrie est importante, à l'instar des édifices voisins.

Ce pourrait être des logements individuels mais aussi des édifices partagés en plusieurs logements.

## Implantation et caractéristiques des constructions

### Constructions principales

les bâtiments auront majoritairement un étage.

Les constructions principales devront être implantées de façon à :

- créer un véritable front urbain sur la partie contigüe à l'espace public
- maintenir des arrières de parcelles végétalisées.

L'implantation en recul par rapport à l'alignement sera possible, et ce afin de valoriser les différentes volumétries.

L'implantation des constructions permettra de limiter les vis-à-vis.

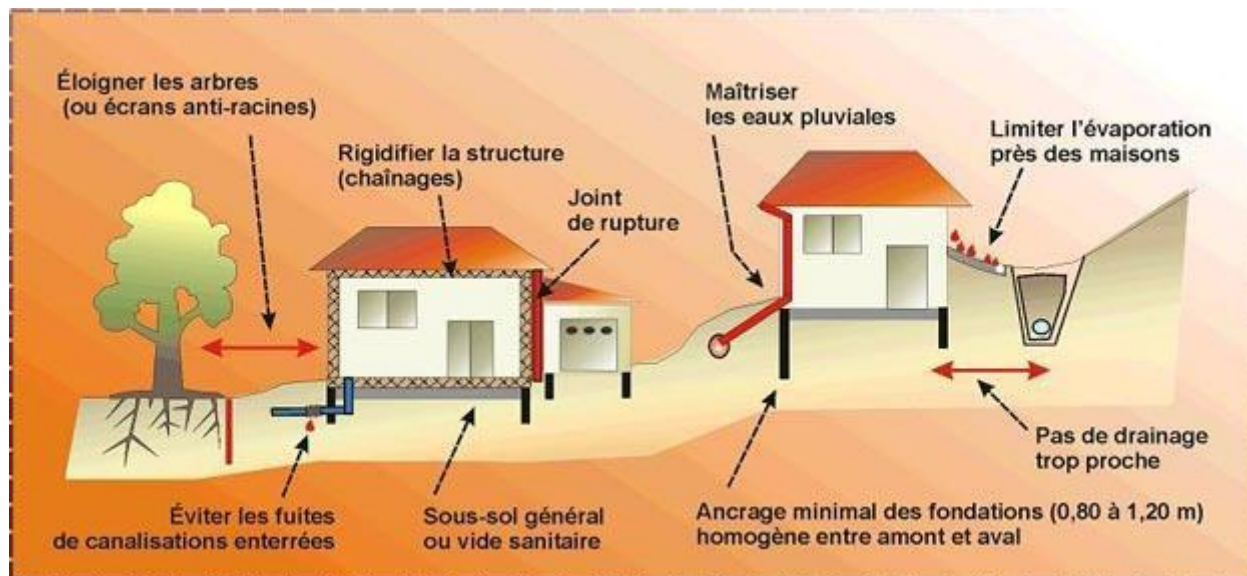
Afin de valoriser les différentes volumétries, cette notion de front bâti pourra se traduire par des reculs ou décrochements de façade par rapport à l'alignement strict de l'espace public ou de la place publique (parcelle 143).

\*construction principale : toute construction présentant une emprise au sol ou une surface de plancher et une destination considérée comme dominante sur parcelle.

### Risques retrait et gonflement d'argile :

La zone est concernée par un aléa moyen.

La mise en oeuvre des mesures préventives telles que présentées dans le schéma ci-dessous est préconisée.



### Accès et desserte

#### Eau – Electricité - Assainissement

Les raccordements et les réseaux seront à la charge des titulaires des opérations d'aménagement. Il conviendra de prévoir l'implantation de points d'eau incendie en préalable à toutes constructions.

### Voirie

La voirie secondaire sera organisée comme figurée sur les schémas en évitant les cul de sac. Elle aura une largeur maximale de 4 m constitutive d'un sens unique.

### Espace public central (Q1 et Q2)

**Élément principal de l'aménagement de la zone**, cet espace devra permettre les cheminements piétons, constituer l'élément moteur du lien social du quartier et assurer la cohésion paysagère de l'ensemble. Il sera constitué d'une part essentielle (30 % minimum) d'espaces verts plantés (arbuste, arbres) à condition de respecter les cônes de vue repérés sur le plan, d'essences locales de surfaces enherbées et de haies gourmandes (fambroisiers, vignes, cassissiers...).

Ces plantations devront utilement participer à l'intimité des espaces privés.

**Les cheminements** seront organisés sur des structures stabilisées perméables et antidérapantes utilisables en tout temps.

**Des éléments d'accompagnements** (éclairage publics, bancs, jeux pour enfants,...) participeront à l'organisation et à l'identité de cet espace.

**Des espaces parkings** seront créés à plusieurs endroits autour de la place de façon à ne pas produire d'esplanade de véhicules.

### Stationnement

Plusieurs espaces de parkings seront prévus autour de la place, de façon à ne pas créer un effet de "masse" de véhicules. Le stationnement des véhicules sera privilégié dans les espaces privés avant d'envisager des espaces communs pour cet usage.



### **Cheminements piétonniers et cyclables**

---

Il sera prévu des cheminements piétons et vélos qui permettront d'assurer les déplacements à l'intérieur et entre les nouveaux quartiers et vers les espaces de commerces et de services. //s auront une largeur adaptée à la sécurité des usagers, le revêtement sera perméable et de préférence stabilisé.

### **Espace tampon**

---

**Un espace tampon de 10 m de largeur devra être mis en œuvre au contact de la zone naturelle** (Q1,Q2,Q3). Il devra être végétalisé de manière à constituer un écran susceptible de limiter la propagation des différents produits utilisés par l'agriculture.

Cet espace pourra comporter des lieux de repos et supporter un cheminement doux.

### **Gestion des eaux de surface**

---

**La gestion des eaux de surface** sera effectuée au moyen de système aérien (noues par exemple) et devra prendre en compte, outre les eaux liées à l'imperméabilisation de la zone, celles liées à la présence d'un axe préférentiel d'écoulement des eaux.

#### **Autres espaces libres :**

L'ensemble des espaces libres autres que privatifs devra bénéficier d'un traitement végétal adapté assurant la continuité de l'espace public central avec la végétation arborée des espaces adjacents. Les aires de stationnement et les voiries de desserte devront bénéficier d'une plantation arborée comme précisé sur le schéma.

Espèces végétales utilisables (espaces collectifs)

Strates arborées : chêne pédonculé, tilleul et autres essences locales.

Strate arbustive : cognassier, cornouiller sanguin, églantier, sureau noir, viorne, lantane, viorne aubier...

### **Clôtures**

---

Dans le cas de création de clôtures, ces dernières correspondront à un grillage métallique doublé à minima d'une haie végétale composée d'arbustes mixtes correspondant à des essences locales.

La hauteur de cette composition sera de 1,80 m maximum.

# illustrations et suggestions de mises en œuvre urbaines, architecturales et paysagères

<i>Illustration de la typologie urbaine et architecturale</i>		
<i>Typologie</i>	<i>Caractéristiques urbaines</i>	<i>Illustrations de principe</i>
<p>Maison de ville</p> 	<p>Façade à l'alignement sur la rue, dessinant l'espace public Parcelles en lanières avec un espace de jardin privatif constituant des espaces végétalisés mutualisés</p>  <p><i>Photo hors Nérigean</i></p>	
<p>Grandes maisons</p> 	<p>Une volumétrie d'ancienne maison de maître ou de demeures cossues qui permettent d'accueillir plusieurs familles</p>	
<p>Maison au milieu de parcelles</p> 	<p>Une forme d'habitat très répandue, principalement en dehors du bourg</p>	

**L'architecture variée** va permettre de répondre à une préoccupation de mixité (sociale, générationnelle, de formes urbaines).

- **Les grandes maisons** d'autrefois trouvent écho dans leur volumétrie sur des maisons partagées d'aujourd'hui, ou immeubles collectifs, proposant des logements aux plus jeunes et plus âgés, ce bâti de grande dimension trouve sa place en particulier dans les entrées de ville.
- **Les maisons au milieu des parcelles**, architecture habituelle des dernières décennies sur ce type de territoire peut également perdurer, de façon plus modeste et plus rare dans la continuité de l'existant
- **Les maisons de ville** qui dessinent par leurs façades les rues et les places, qui calent les perspectives par leur volumétrie, leur hauteur, leur implantation sont constitutives majoritairement du centre bourg. Sur leur front bâti est constitutif de l'espace public, leur arrières, sous forme de jardins, créent un espace tampon avec les espaces agricoles et naturels immédiats. Les espaces privatifs peuvent ainsi également éviter au maximum les vis-à-vis et participer d'un cadre de vie harmonieux et partagé.

**Les commerces et services** marquent la centralité des lieux en occupant quelques rez de chaussée ou immeubles d'angles par exemple

**Les haies gourmandes** participent de la perception sensible (parfums, ambiances, échelles). Elle peuvent être d'initiative privée ou publique.



**Schéma illustrant les intentions à titre purement indicatif**