

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE de COURSAC

PIECE N° 4

ORIENTATIONS

D'AMENAGEMENT

PRINCIPES D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES

ZONES AU



REVISION N°1

REVISION PRESCRITE par délibération du conseil municipal le 20 Novembre 2006:

ARRETE par délibération du conseil municipal le 20 septembre 2007

APPROUVE par délibération du conseil municipal le - **11 SEP. 2008**

Marie Claire GUILBERT - URBANISTE -
97 BOULEVARD DES ROCS 86 000 POITIERS
guilbertmc@aol.com

1 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT

Les orientations d'aménagement concernent des actions publiques qui vont trouver, pour certaines, une traduction en terme de définitions d'emplacements réservés par exemple pour :

- L'extension de la station d'épuration,
- L'extension du réseau de collecte des eaux usées,
- L'aménagement de voies communales pour conforter leur emprise,
- L'aménagement de carrefour,
- L'aménagement d'espaces destinés à la gestion des eaux pluviales,
- Conforter la défense incendie.

Des orientations d'aménagements sont également formulées à destination des opérateurs privés pour les zones à urbaniser. Celles-ci sont développées dans le chapitre 3 (Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU)

2 - PRINCIPES D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2 AU

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU est conditionnée à une procédure de modification du Plan local d'urbanisme.

3 --PRINCIPES D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU

L'urbanisation des zones 1AUa est conditionnée à une définition d'accès limitée sur les axes structurants avec une validation préalable de leur définition par les services compétents. Un traitement paysager du bord de voie est également imposé afin de préserver une coupure verte dans le paysage bâti. Ces espaces devront également faire l'objet d'un traitement paysager des espaces limitrophes des abords des voies publiques.

Pour le reste des espaces, l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires à la viabilisation de la zone conformément aux principes suivants. L'ouverture à l'urbanisation pourra être progressive, à la condition que chaque secteur ouvert à l'urbanisation fonctionne techniquement.

- Chaque secteur devra respecter la programmation définie par un indice au document graphique :

Secteur 1 : urbanisation prioritaire,

Secteur 2 : urbanisable dès lors que l'extension du réseau de collecte des eaux usées et que l'augmentation de la capacité de l'ouvrage de traitement auront été réalisés.

L'aménagement de la zone : Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. Les extraits cartographiques suivants en traduisent le schéma de principe pour les secteurs devant bénéficier d'une desserte interne, les études techniques préalables finaliseront le tracé des voies et la localisation exacte des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone. Tous les travaux de viabilité seront à la charge de l'aménageur, voirie et raccordement aux réseaux publics, compris les chemins piétonniers, les plantations et espaces verts communs. Les dessertes internes doivent intégrer un cheminement piéton et être aménagées suivant le principe repris page 3. Ce schéma a pour vocation d'illustrer le principe qui reste à adapter dans son emprise et son traitement paysager aux capacités d'accueil et à l'emprise de chaque zone.

- **L'assainissement des eaux usées** : à l'exception des secteurs 1AUa, 1AUY et 1AUL le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire avec un réseau de collecte des eaux usées de type séparatif.

- **Gestion des eaux pluviales** : des mesures devront être apportées en matière de collecte et de rétention des eaux pluviales pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux au réseau public.

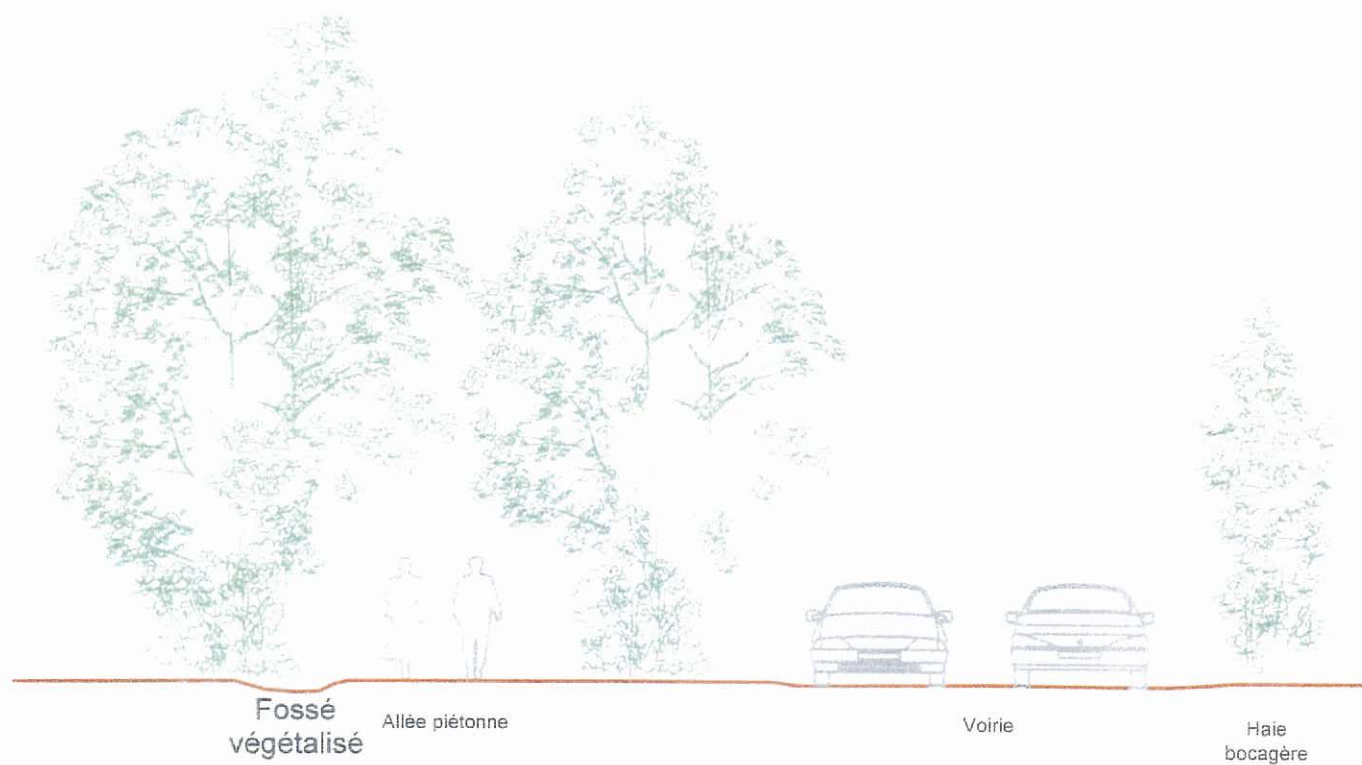
- **Les aménagements paysagers** : tout projet d'aménagement devra s'accompagner d'une approche paysagère précise, les plantations envisagées devront être conformes aux essences locales (Voir cahier de recommandation en annexe du dossier).

- **Le stationnement** : outre les deux places de stationnement à prévoir sur les lots par les acquéreurs, il devra être réalisé un espace de stationnement pour les visiteurs équivalent à une place pour deux logements.

- **L'intégration paysagère dans le paysage bâti** devra être assurée, les définitions géométriques des parcelles est notamment à exclure.

- **La mixité sociale** doit être assurée avec notamment des parcelles de superficie variée et 10% des lots à réserver à du locatif social à partir de 20 lots (arrondi au pourcentage supérieur).

PRINCIPE DE DESSERTE INTERNE



Définition de principe des voies à créer ou à aménager

FONT DE MAUX

ECHELLE : 1 / 2 500

ACCES ET VOIRIE

Principe de desserte interne
Avec cheminement piéton
Voir schémas de principe

Accès limité et sécurisé sur les voies structurantes
(Définition de principe, la localisation et les aménagements
seront validés par le service responsable de la voie)

Voie piétonne à aménager

Voie communale à conforter (Voir emplacements réservés)

TRAITEMENT PAYSAGER Voir Règlement de la zone 1 AU

Création d'espaces verts

Voir recommandations paysagères

Maintien et prolongement de la trame végétale

GESTION DES EAUX PLUVIALES

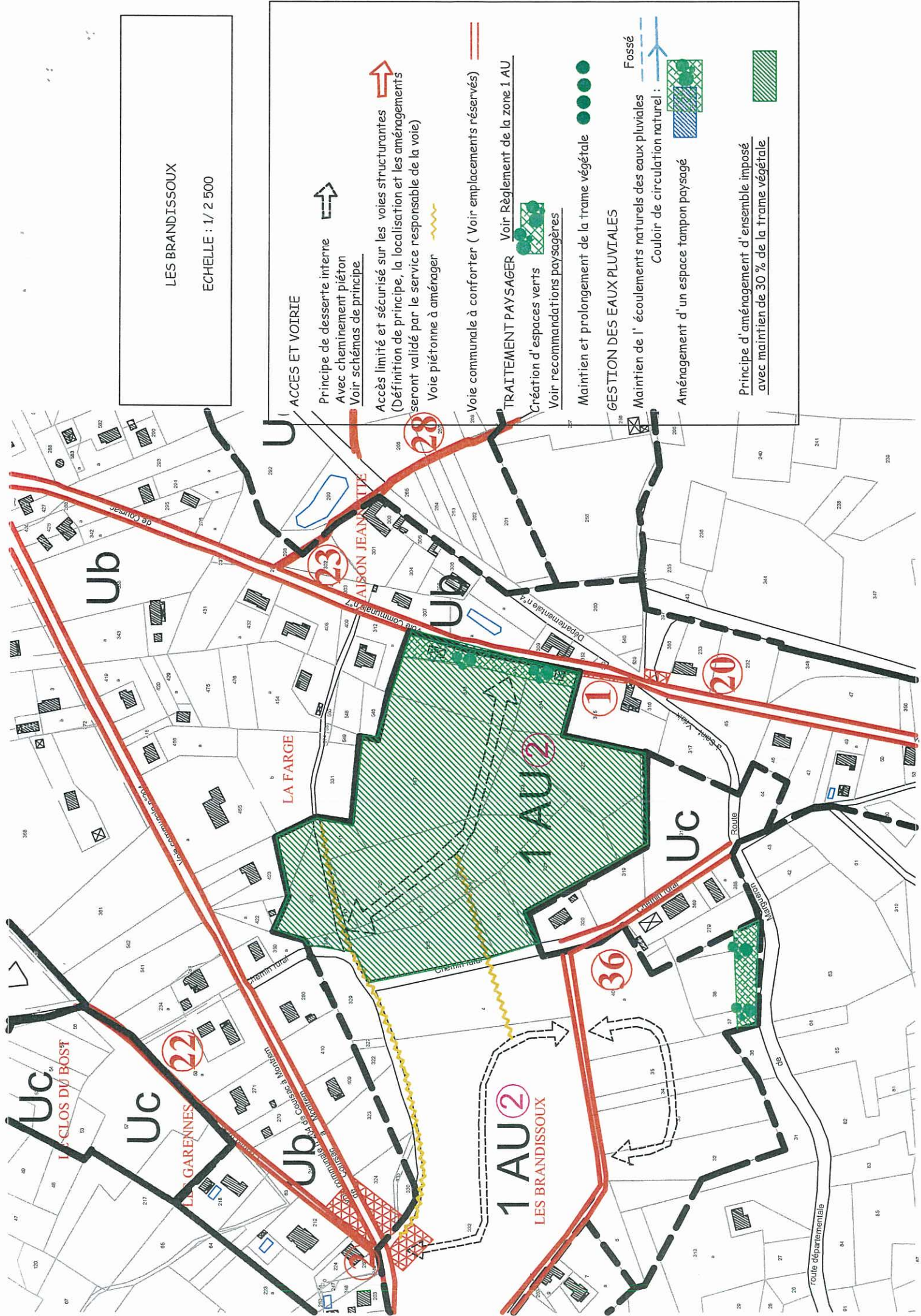
Maintien de l'écoulements naturels des eaux pluviales

Couloir de circulation naturel :

Aménagement d'un espace tampon paysagé

**MAINTIEN DE 20 % DE LA TRAME VEGETALE EXISTANTE
IMPOSE
SUR CES 3 ZONES 1AU**





LES BRANDISSOUX

ECHELLE : 1/ 2 500

ACCES ET VOIRIE

Principe de desserte interne
Avec cheminement piéton
Voir schémas de principe.

Accès limité et sécurisé sur les voies structurantes
(Définition de principe, la localisation et les aménagements
seront validés par le service responsable de la voie)

Voie piétonne à aménager

Voie communale à conforter (Voir emplacements réservés)

TRAITEMENT PAYSAGER Voir Règlement de la zone 1 AU

Création d'espaces verts
Voir recommandations paysagères

Maintien et prolongement de la trame végétale

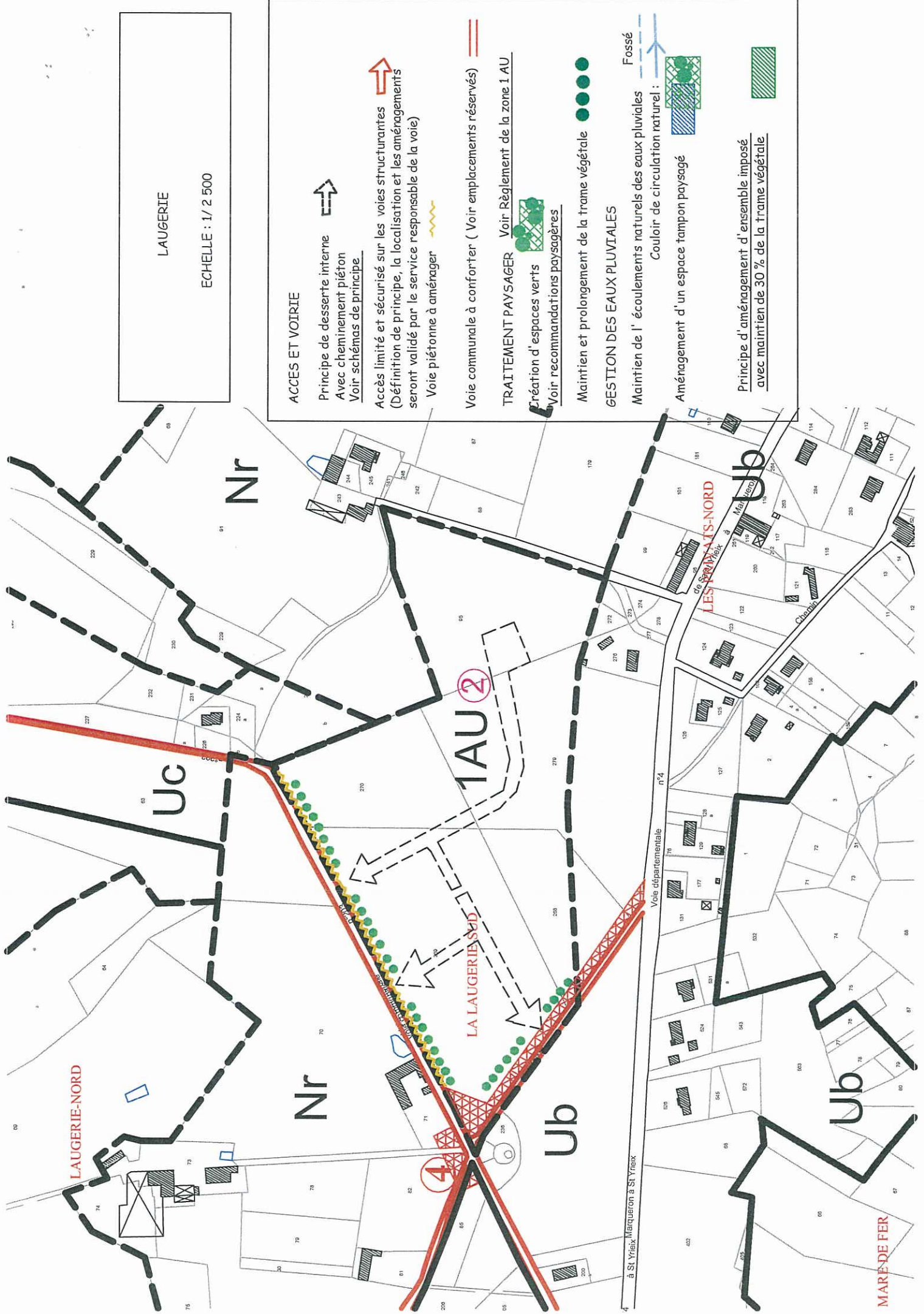
GESTION DES EAUX PLUVIALES

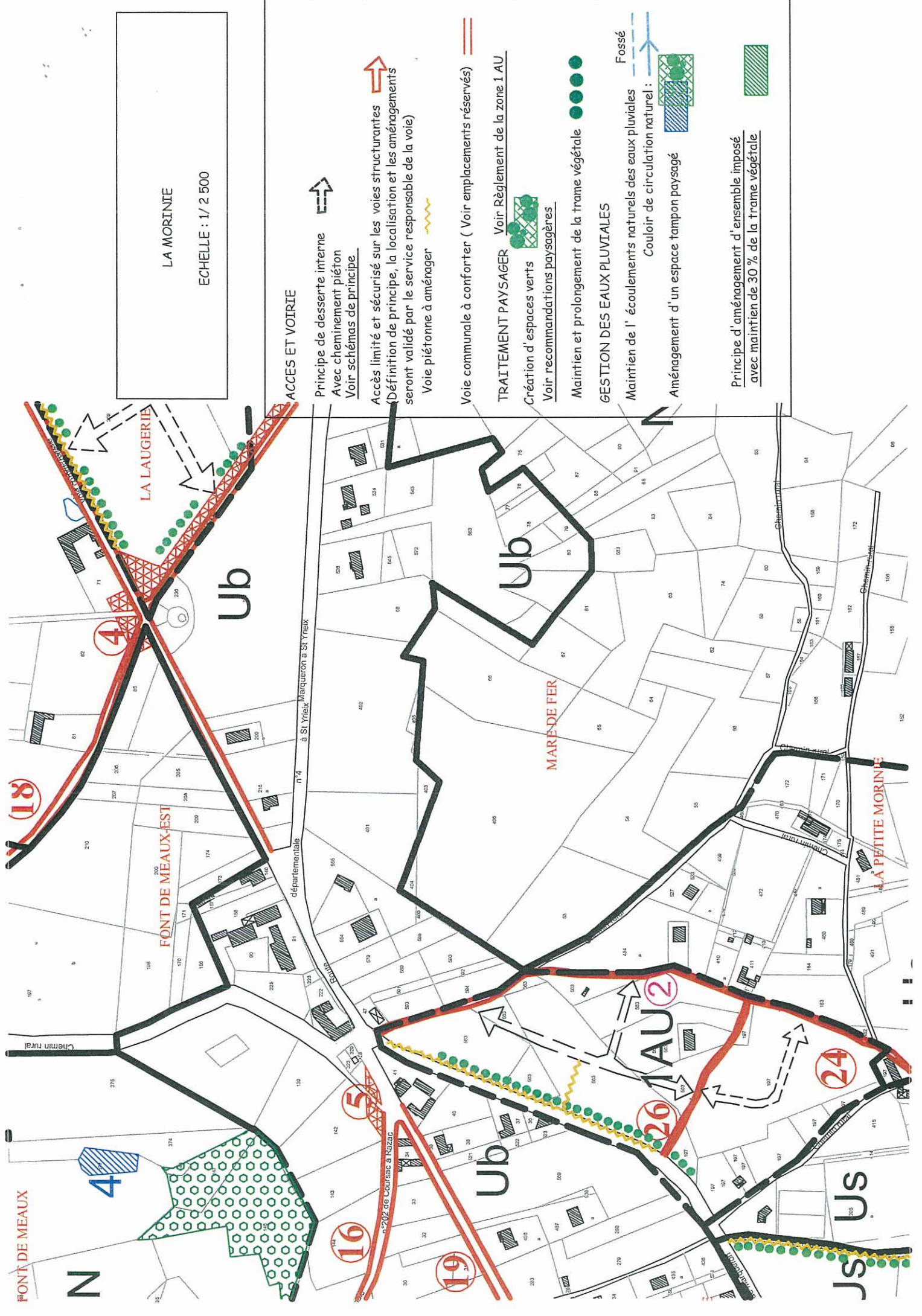
Maintien de l'écoulements naturels des eaux pluviales

Couloir de circulation naturel :

Aménagement d'un espace tampon paysagé

Principe d'aménagement d'ensemble imposé
avec maintien de 30 % de la trame végétale





LA MORINIE
ECHELLE : 1/ 2 500

ACCES ET VOIRIE

Principe de desserte interne
Avec cheminement piéton
Voir schémas de principe.

Accès limité et sécurisé sur les voies structurantes
(Définition de principe, la localisation et les aménagements seront validés par le service responsable de la voie)
Voie piétonne à aménager

Voie communale à conforter (Voir emplacements réservés)

TRAITEMENT PAYSAGER
Création d'espaces verts
Voir recommandations paysagères

Maintien et prolongement de la trame végétale

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Maintien de l'écoulements naturels des eaux pluviales
Couloir de circulation naturel :
Aménagement d'un espace tampon paysagé

Principe d'aménagement d'ensemble imposé
avec maintien de 30 % de la trame végétale

LES PRIVATS LAUDONIE

ECHELLE : 1 / 2 500

ACCES ET VOIRIE

Principe de desserte interne
Avec cheminement piéton
Voir schémas de principe

Accès limité et sécurisé sur les voies structurantes
(Définition de principe, la localisation et les aménagements
seront validés par le service responsable de la voie)

Voie piétonne à aménager

Voie communale à conforter (Voir emplacements réservés)

TRAITEMENT PAYSAGER

Création d'espaces verts

Voir recommandations paysagères

Maintien et prolongement de la trame végétale

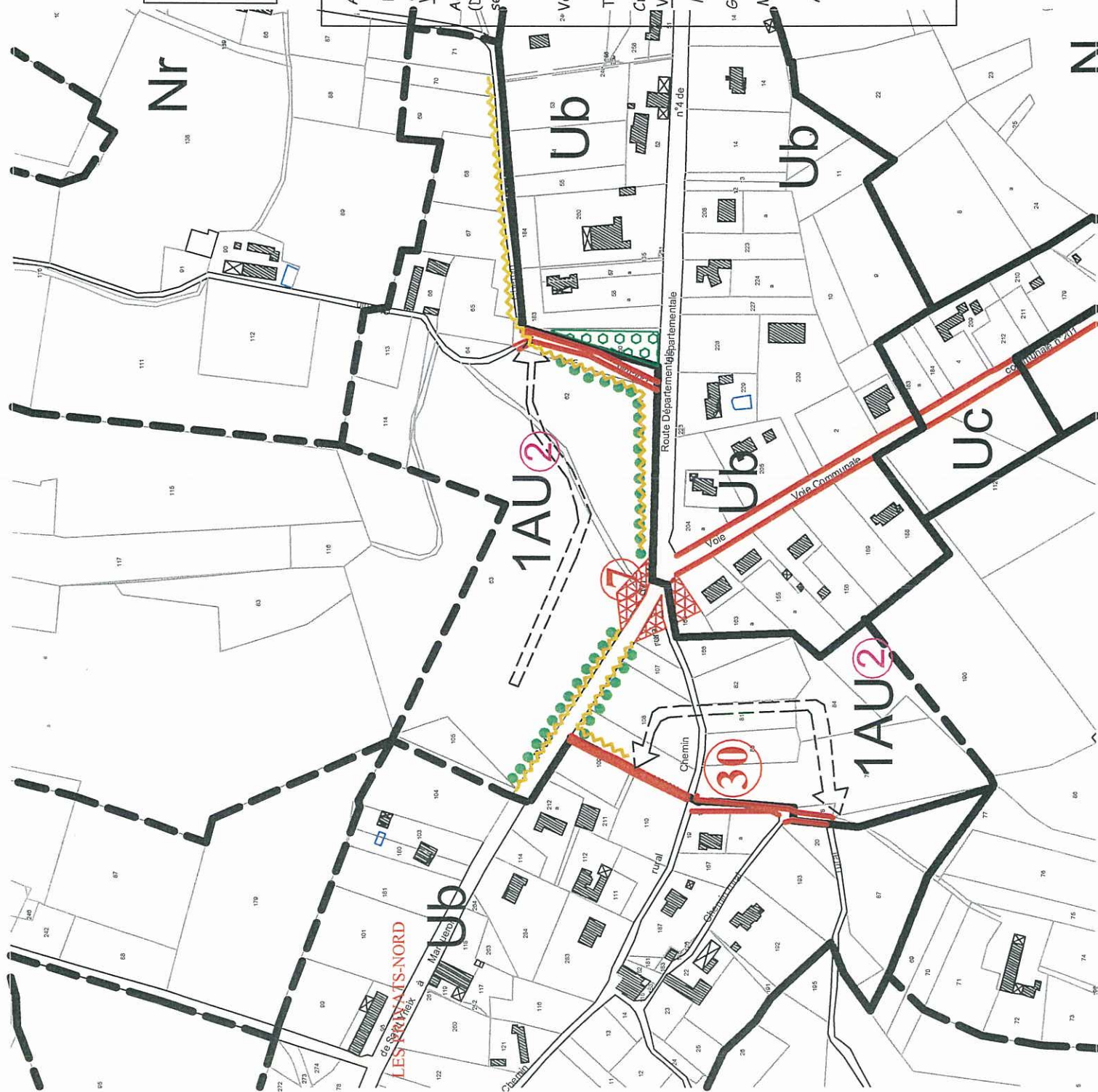
GESTION DES EAUX PLUVIALES

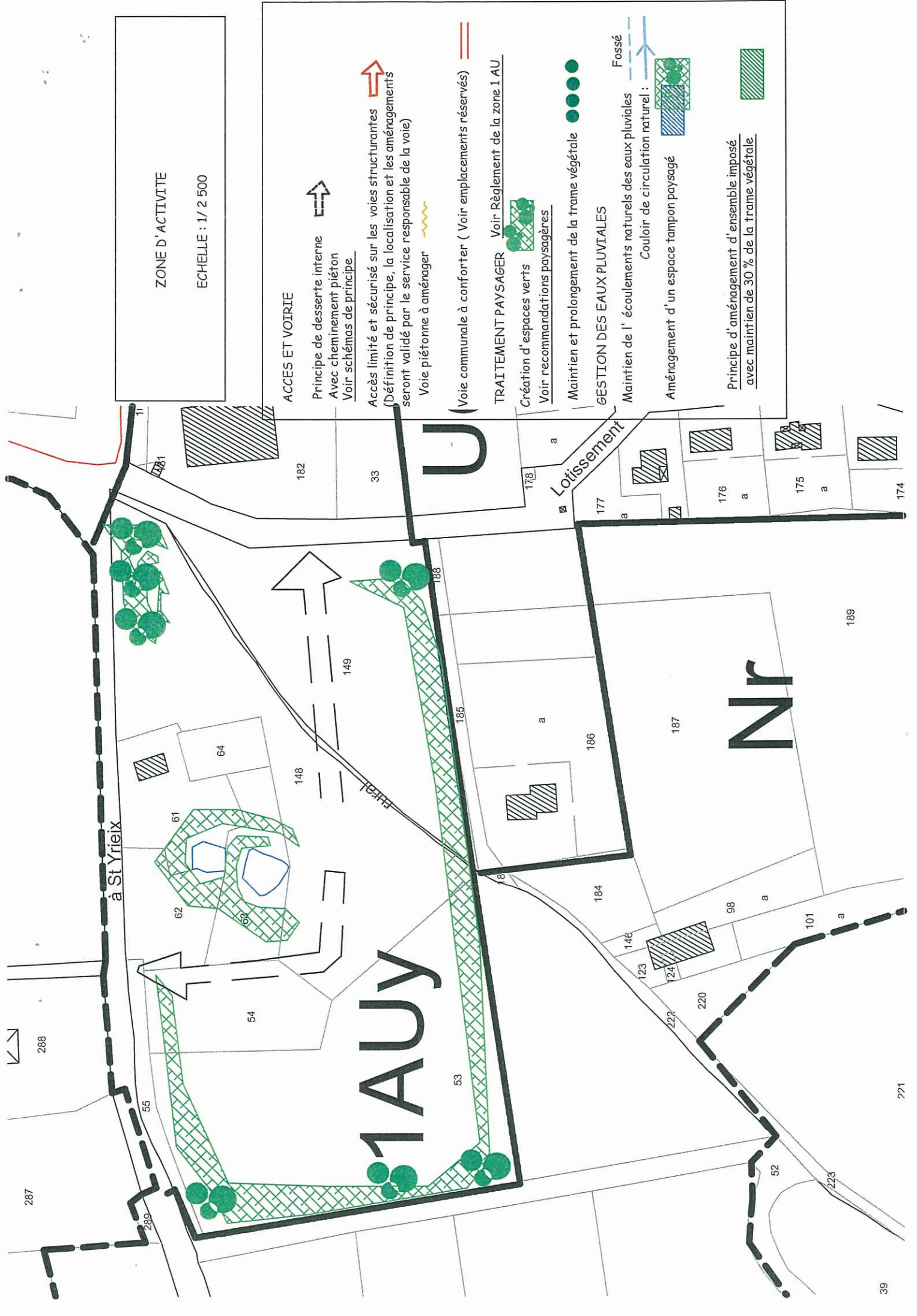
Maintien de l'écoulements naturels des eaux pluviales

Couloir de circulation naturel :

Aménagement d'un espace tampon paysagé

Principe d'aménagement d'ensemble imposé
avec maintien de 30 % de la trame végétale





ZONE D'ACTIVITE

ECHELLE : 1 / 2 500

ACCES ET VOIRIE

Principe de desserte interne
Avec cheminement piéton
Voir schémas de principe.

Accès limité et sécurisé sur les voies structurantes
(Définition de principe, la localisation et les aménagements
seront validés par le service responsable de la voie)
Voie piétonne à aménager

Voie communale à conforter (Voir emplacements réservés)

TRAITEMENT PAYSAGER

Création d'espaces verts
Voir recommandations paysagères

Maintien et prolongement de la trame végétale

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Maintien de l'écoulements naturels des eaux pluviales

Couloir de circulation naturel :

Aménagement d'un espace tampon paysagé

Principe d'aménagement d'ensemble imposé
avec maintien de 30 % de la trame végétale.

à St Yrieix

1 AU

Lotissement

Nr

LES BRANDEAUX

ECHELLE : 1 / 2 500

ACCES ET VOIRIE

Principe de desserte interne
Avec cheminement piéton
Voir schémas de principe.



Accès limité et sécurisé sur les voies structurantes
(Définition de principe, la localisation et les aménagements
seront validés par le service responsable de la voie)



Voie piétonne à aménager



Voie communale à conforter (Voir emplacements réservés)



TRAITEMENT PAYSAGER



Voir Règlement de la zone 1 AU

Création d'espaces verts



Voir recommandations paysagères

Maintien et prolongement de la trame végétale



GESTION DES EAUX PLUVIALES

Maintien de l'écoulement naturel des eaux pluviales



Couloir de circulation naturel :



Aménagement d'un espace tampon paysagé

Principe d'aménagement d'ensemble imposé
avec maintien de 30 % de la trame végétale.



A

LE CERCLE DU MEMI

2AU

1AU1

Voie communale n°8 de Coursac

1AU1

LE LAC ROUGE

12

UC

n°202 de Coursac



EXTENSION DU TERRAIN DE SPORT ET L'ESPACE PERIPHERIQUE DE LA MORINIE

ECHELLE : 1/2 500

ACCES ET VOIRIE

Principe de desserte interne
Avec cheminement piéton
Voir schémas de principe

Voie piétonne à aménager

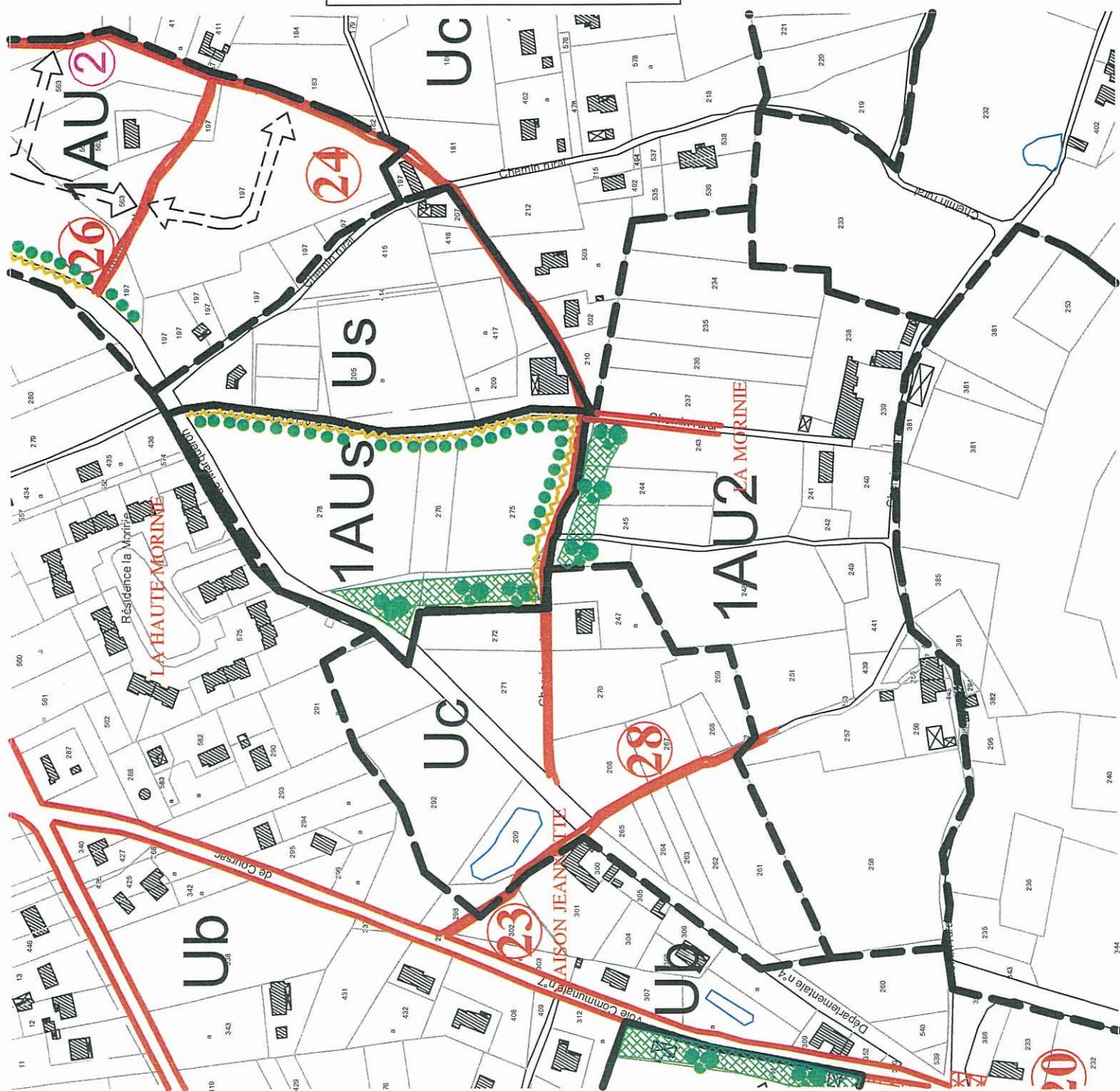
Voie communale à conforter (Voir emplacements réservés)

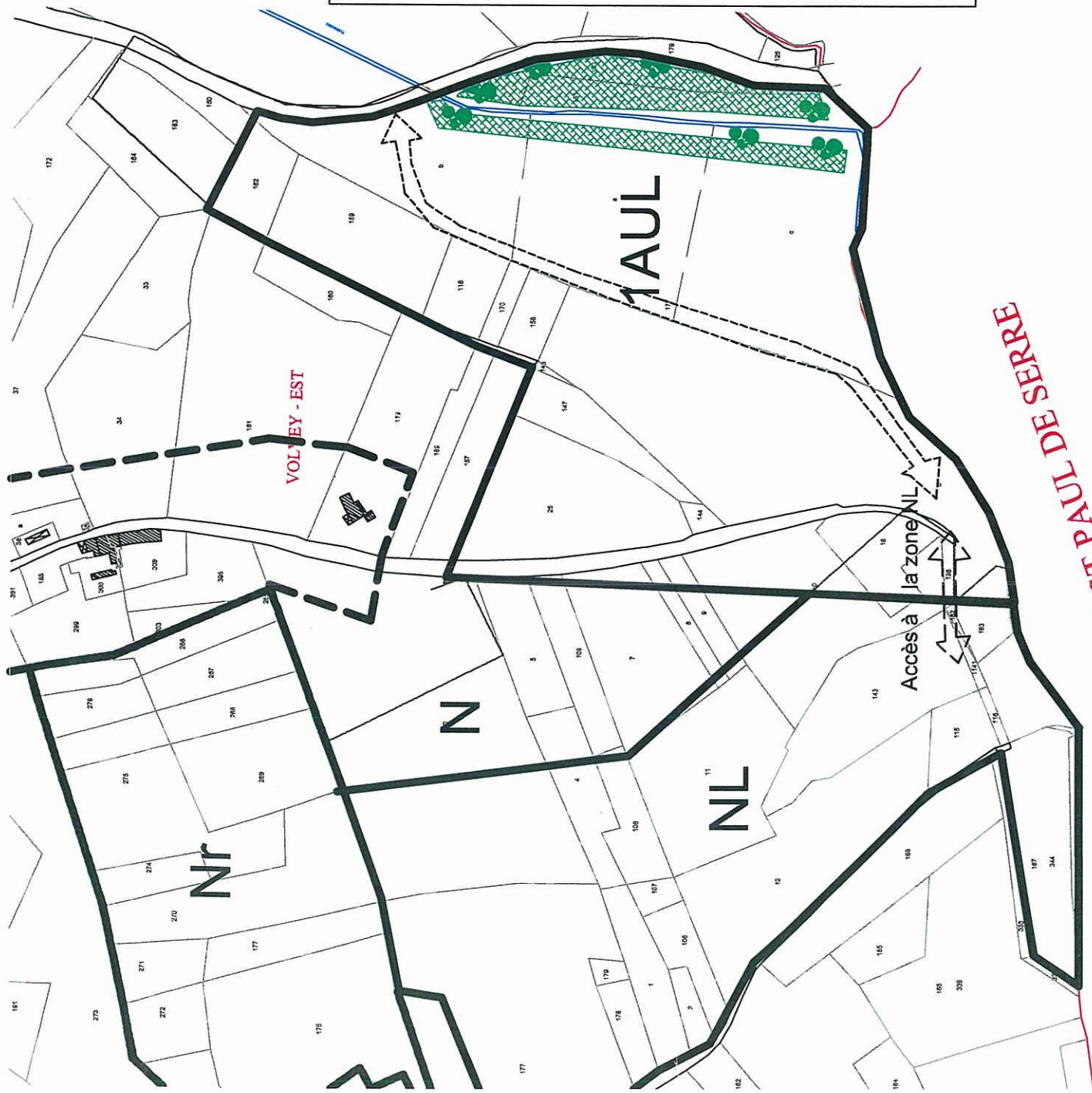
TRAITEMENT PAYSAGER

Création d'espaces verts

Voir recommandations paysagères

Maintien et prolongement de la trame végétale





ZONE D'ACTIVITE TOURISTIQUE

ECHELLE : 1 / 2 500

ACCES ET VOIRIE

Principe de desserte interne
Avec cheminement piéton
Voir schémas de principe



GESTION DES EAUX PLUVIALES

Maintien de l'écoulements naturels des eaux pluviales

Couloir de circulation naturel :



Aménagement d'un espace tampon paysagé



Principe d'aménagement d'ensemble imposé

Le volet paysager devra démontrer l'intégration du projet
et les mesures prises pour limiter sa perception dans le paysage

TS PAUL DE SERRE