



RAZAC-SUR-L'ISLE

Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme



3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
14 juin 2007	04 juillet 2012	04 juillet 2013

Vu pour être annexé le

04 JUL 2013



Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION



Agence URBAM
24-26 rue de Marlicca
33620 CAVIGNAC



Situation générale



Zone située en entrée nord du bourg, sur la RD 6089
Classement 1AUy : 0,37ha

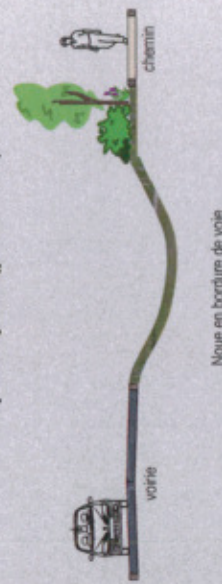


Légende

- Voie de desserte de la zone à créer, doublée d'un cheminement doux et d'espaces verts pour la gestion des eaux pluviales et contrevoie
- Accès de principe aux lots
- Espace végétalisé à créer (haie brise-vent et hauts jets)
- Principe d'implantation du bâti



Schéma de la voie de desserte principale (profil AA')



Orientations d'aménagement et de programmation

Cette zone est située en entrée nord du bourg, sur la RD6089. L'objectif est de permettre une bonne insertion des activités dans cette zone à la fois urbaine (activités existantes, habitat) et d'entrée du bourg ancien. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription d'éléments de programmation suivants.

Le classement de ce secteur est fondé sur un enjeu d'aménagement d'ensemble venant accompagner l'extension de la zone d'activités existantes. Ainsi, **en matière d'aménagement d'ensemble**, les principes retenus sont :

- Organisation de la desserte de la zone autour d'un accès commun à l'opération, signifié comme principe au schéma, accompagné d'une « contrevoie ». Cette desserte, si elle forme une « boucle » pourra être en sens unique.
- Des stationnements seront intégrés à un aménagement paysager commun à l'opération, permettant la mise en valeur du site, soit en entrée d'opération, soit au cœur de l'opération.
- Le schéma impose le principe de création d'alignement des constructions qui structurent les îlots.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....
- La préservation de haies et bosquets existants comme signifié au schéma.

La proximité des réseaux permet un classement en 1AU (« ouvert »), notamment car :

- Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisable par la RD6089.
- Le raccordement au réseau électrique pourra être réalisé par la RD6089.
- La défense incendie est présente au nord du site, mais sera peut être à renforcer au regard des types de projets.

Situation générale



Zone située dans le centre-bourg, entre le cimetière et les équipements publics (école)
Classement 1AU 3,22ha



Légende

Voie de desserte de la zone à créer, doublée d'un cheminement doux et d'espaces verts pour la gestion des eaux pluviales
Principe d'entrée d'îlot paysagé avec stationnements communs à l'opération
Secteur d'équipement public
Accès de principe aux lots
Secteur végétalisé existant à maintenir
Espace végétalisé à créer
Principe d'implantation du bâti



Schéma de la voie de desserte principale (profil BB')



Orientations d'aménagement et de programmation

Cette zone est située dans le centre-bourg, entre le cimetière et les équipements publics (école), dont le développement est à organiser. L'objectif est de permettre l'insertion du quartier et une unité d'espaces publics et de constructions à proximité des équipements publics, des commerces et des services. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription d'éléments de programmation suivants.

En matière d'habitat - Cette zone accueillera soit des logements en accession, soit en locatif. Une mixité des logements et des constructions sera recherchée.

Le classement de ce secteur est fondé sur un enjeu d'aménagement d'ensemble créant du lien vers le centre ancien du bourg. Ainsi, **en matière d'aménagement d'ensemble**, les principes retenus sont :

- Organisation de la desserte de la zone autour d'une desserte interne à l'opération, signifiée comme principe au schéma. Cette desserte sera transversale et créera un bouclage dans le bourg, permettant une circulation interne aisée, éventuellement à sens unique. Elle permettra d'accéder aux équipements publics au sud-ouest du site (école...).
- Cette desserte doit accueillir un cheminement piéton permettant la liaison entre les quartiers, le bourg et les équipements collectifs et culturels.
- Des poches communes de stationnements sont intégrées à l'aménagement, permettant la mise en valeur du site, en entrée ou dans l'opération.
- Le schéma impose le principe de création de « fronts bâtis » qui structurent des îlots.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....
- La préservation de haies et bosquets existants comme signifié au schéma.

En matière de déplacements, les principes retenus sont l'intégration de cheminements doux à travers l'opération à réaliser, et par l'accueil, suivant les évolutions de la desserte en bus à venir sur cette partie du bourg, d'arrêts intégrés à l'entrée des opérations à venir.

La proximité des réseaux permet un classement en 1AU (« ouvert »), notamment car :

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est à proximité immédiate et sera réalisable par l'avenue des Platanes.
- Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisable également par l'avenue des Platanes ou par la route de Coulounieix.
- Le raccordement au réseau électrique pourra être réalisé par l'avenue des Platanes ou par la route de Coulounieix.
- La défense incendie est présente aux abords du site, à l'ouest et à l'est, mais sera peut être à renforcer au regard des types de projets (équipement public...).

Situation générale



Zone vierge de construction, d'origine agricole, insérée dans l'agglomération urbaine à l'est du bourg
Classement 1 AU : 10,81ha et 1,40ha

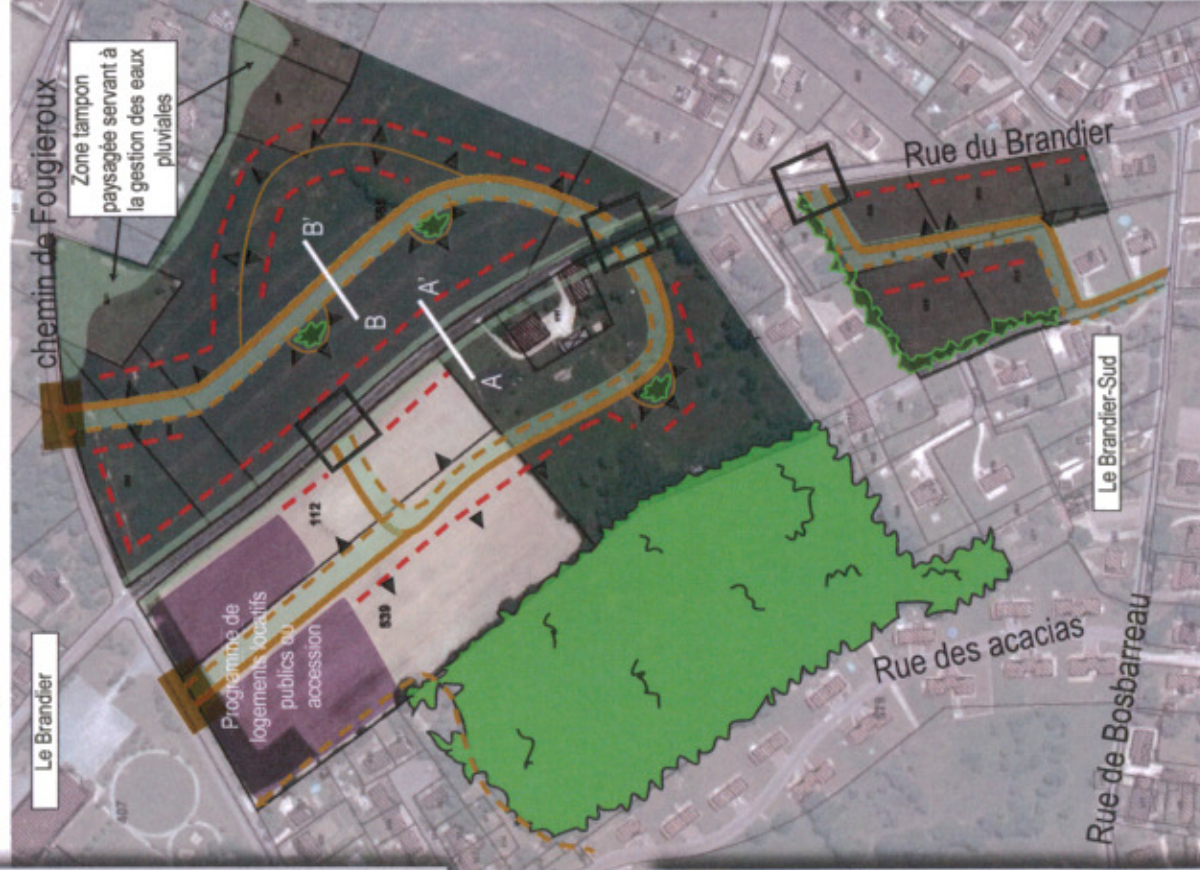


Schéma de la voie existante à aménager (profil AA')

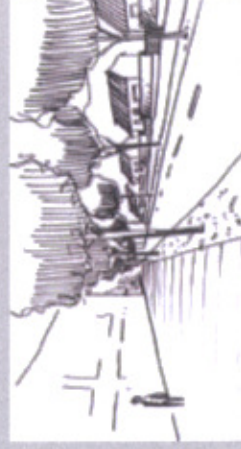


Schéma de la voie de desserte principale (profil BB')



Légende

- Voie de desserte principale de la zone à créer, doublée d'un cheminement doux et d'espaces verts pour la gestion des eaux pluviales
- Aménagement de carrefour d'entrée de quartier
- Espace public d'entrée d'opération
- Accès de principe aux lots
- Secteur végétalisé existant à maintenir
- Espace végétalisé à créer
- Principe d'implantation du bâti



Orientations d'aménagement et de programmation :

Cette zone vierge de constructions, d'origine agricole, est insérée dans l'agglomération urbaine à l'est du bourg, dont le développement est à organiser. L'objectif est de permettre la création d'un quartier et une unité d'espaces publics et de constructions au centre de la zone urbaine du bourg. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription d'éléments de programmation suivants, tendant à créer l'esprit de « cité-jardin » dans un secteur périphérique au centre-bourg dense, à proximité d'équipements collectifs dont le boisement interurbain du Brandier.

En matière d'habitat - Cette zone intégrera les prescriptions du PLH par une opération de logements locatifs publics, éventuellement complétée par de l'accession à la propriété. Cette opération doit concerner 25 % minimum des logements à créer sur le site.

Le classement de ce secteur est fondé sur un enjeu d'aménagement d'ensemble au cœur de la zone urbaine du centre-bourg autour d'un axe central : la rue du Brandier. Ainsi, en **matière d'aménagement d'ensemble**, les principes retenus sont :

- Organisation de la desserte de la zone autour :
 - d'une desserte existante, la rue du Brandier, à réaménager comme « pénétrante urbaine dans le bourg » : profil-type proposé ;
 - d'une desserte interne à l'opération, signifiée comme principe au schéma. Cette desserte interne peut s'accompagner de voies secondaires.
- Ces dessertes doivent accueillir (rue du Brandier et voie principale interne) un cheminement piéton permettant la liaison entre les quartiers / opérations et une connexion avec le bourg.
- Des poches de stationnements sont intégrées à l'aménagement, permettant la mise en valeur du site : soit à des espaces communs en entrée et dans l'opération, soit éventuellement en bordure de la voie interne. La rue du Brandier n'accueillera pas de stationnement en linéaire de manière à conserver une ambiance paysagère globale et de qualité.

- Le schéma impose le principe de création de « fronts bâtis » qui structurent des îlots.
- Le schéma impose le principe de placettes paysagées permettant d'accéder aux lots.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....

En matière de déplacements, les principes retenus sont l'intégration de cheminements doux à travers l'ensemble des opérations à réaliser, et par l'accueil, suivant les évolutions de la desserte en bus à venir sur cette partie du bourg, d'arrêts soit intégrés aux aménagements de la voie urbaine du Brandier, soit à l'intérieur des opérations à venir.

La proximité des réseaux permet un classement en 1AU (« ouvert »), notamment car :

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est à proximité immédiate et sera réalisable soit par le chemin de Fougieroux, la voie communale 202 (rue Pasteur) ou encore par les opérations existantes attenantes au sud et à l'ouest.
- Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisable soit par le chemin de Fougieroux, la rue du Brandier ou encore par les opérations existantes attenantes au sud et à l'ouest.
- Le raccordement au réseau électrique pourra être réalisé soit par le chemin de Fougieroux, la rue du Brandier.
- La défense incendie est présente aux abords du site, à l'ouest et à l'est, mais sera peut être à renforcer au regard des types de projets.



Zone UB, Zone urbaine à vocation mixte.



Légende

▲ ▲ ▲
Accès commun à créer

Espace tampon à créer et gestion des
eaux pluviales

Orientations d'aménagement et de programmation

Cette zone est située au sud – est du bourg, dans le secteur résidentiel de Gintrac. L'objectif est de permettre une bonne insertion de l'îlot dans ce quartier. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription d'éléments de programmation suivants.

En matière d'habitat, cette zone accueillera soit des logements en accession, soit en locatif.

Le classement de ce secteur est fondé sur un enjeu d'aménagement d'ensemble venant terminer la densification de ce quartier résidentiel. Ainsi, en matière d'aménagement d'ensemble, les principes retenus sont :

- Organisation de la desserte de la zone autour d'un accès central commun à l'opération, signifiée comme principe au schéma, de type « contrevoie » servant également de placette centrale. Elle permettra aux lots d'accéder sur cet espace et de ne pas générer de conflits d'usage sur la voie publique, très étroite ici.
- Des stationnements seront intégrés à un aménagement paysager de cet espace central, permettant la mise en valeur du site, en entrée d'opération.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....
- La préservation de haies et bosquets existants comme signifié au schéma.

Situation générale



Zone située au nord de la vallée du Cert et du bourg, au sud du quartier résidentiel des Moulineaux
Classement 1AU : 1,05ha

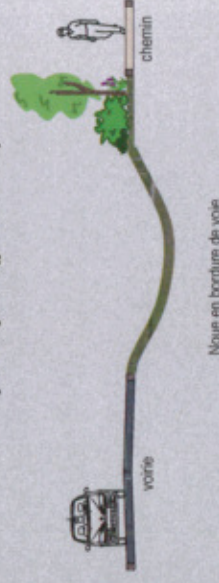


Légende

Voie de desserte de la zone à créer,
doublée d'un cheminement doux et
d'espaces verts pour la gestion des
eaux pluviales
Principe de sens unique
Principe de stationnements communs
paysagers
Accès de principe aux lots
Secteur végétalisé existant à
maintenir
Principe d'implantation du bâti



Schéma de la voie de desserte principale (profil BB')



Orientations d'aménagement et de programmation

Cette zone est située dans le centre-bourg, face au stade, dans le secteur résidentiel des rues Léo Lagrange et Lagrange Chancel. L'objectif est de permettre une bonne insertion de l'îlot dans ce quartier. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription d'éléments de programmation suivants.

En matière d'habitat - Cette zone accueillera soit des logements en accession, soit en locatif.

Le classement de ce secteur est fondé sur un enjeu d'aménagement d'ensemble venant terminer la densification de ce quartier résidentiel. Ainsi, **en matière d'aménagement d'ensemble**, les principes retenus sont :

- Organisation de la desserte de la zone autour d'une desserte interne commune à l'opération, signifiée comme principe au schéma. Elle formera une transversale à l'intérieur de l'îlot, permettant une circulation interne aisée, éventuellement à sens unique.

- Cette desserte doit accueillir un cheminement piéton permettant la liaison avec l'ensemble du quartier et les équipements sportifs à proximité.

- Une poche commune de stationnements est intégrée à l'aménagement, permettant la mise en valeur du site, en entrée d'opération, paysagée. Le stationnement peut également être proposé le long de la voie de desserte interne.

- Le schéma impose le principe de création d'un alignement des constructions qui structurent l'îlot.

- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....

- La préservation de haies et bosquets existants comme signifié au schéma.

En matière de déplacements, les principes retenus sont l'intégration d'un cheminement doux à travers l'opération à réaliser.

La proximité des réseaux permet un classement en 1AU (« ouvert »), notamment car :

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est à proximité immédiate et sera réalisable par le chemin de Fougieroux ou le chemin Lagrange Chancel.

- Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisable également par le chemin de Fougieroux ou le chemin Lagrange Chancel.

- Le raccordement au réseau électrique pourra être réalisé par le chemin de Fougieroux ou le chemin Lagrange Chancel.

- La défense incendie est présente aux abords du site, à l'ouest et à l'est, mais sera peut être à renforcer au regard des types de projets.

Situation générale



Zone située au nord de la vallée du Cerf et du bourg, au sud du quartier résidentiel des Moulineaux
Classement 1AU : 2,93ha



Exemple d'urbanisation de type petit collectif

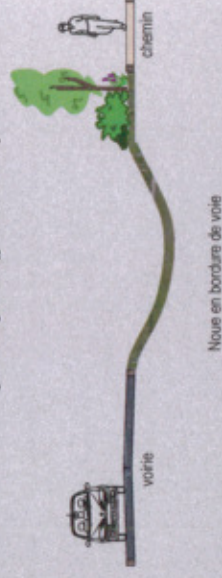
Exemple d'urbanisation de type "maisons de ville"

Légende

- Voie de desserte de la zone à créer, doublée d'un cheminement doux et d'espaces verts pour la gestion des eaux pluviales
- Principe de sens unique
- Principe d'entrée d'îlot paysagé avec stationnements communs à l'opération
- Accès de principe aux lots
- Secteur végétalisé existant à maintenir
- Espace végétalisé à créer (haie brise-vent et hauts jets)
- Illustration des types d'implantation possible



Schéma de la voie de desserte principale (profil BB')



Orientations d'aménagement et de programmation

Cette zone est située au nord de la vallée du Cerf et du bourg, au sud du quartier résidentiel des Moulineaux. L'objectif est de permettre l'insertion du quartier et une unité d'espaces publics et de constructions intégrant une mixité des usages des nouveaux îlots à organiser. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription d'éléments de programmation suivants.

En matière d'habitat - Cette zone accueillera soit des logements en accession, soit en locatif. Une mixité des logements sera recherchée.

Le classement de ce secteur est fondé sur un enjeu d'aménagement d'ensemble venant densifier le quartier des Moulineaux. Ainsi, **en matière d'aménagement d'ensemble**, les principes retenus sont :

- Organisation de la desserte de la zone autour de dessertes internes aux opérations nord et sud, significatives comme principes au schéma. Ces dessertes formeront une « boucle » à l'intérieur des nouveaux îlots, permettant une circulation interne aisée, éventuellement à sens unique.
- Ces dessertes doivent accueillir un cheminement piéton permettant la liaison entre les quartiers / opérations.
- Des poches communes de stationnements sont intégrées à l'aménagement, permettant la mise en valeur du site, en entrée ou dans l'opération.
- Le schéma impose le principe de création de « fronts bâtis » qui structurent des îlots.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....
- La préservation de haies et bosquets existants comme signifié au schéma.

En matière de déplacements, les principes retenus sont l'intégration de cheminements doux à travers l'ensemble des opérations à réaliser, et par l'accueil, suivant les évolutions de la desserte en bus à venir sur cette partie de la commune, d'arrêts intégrés à l'entrée des opérations à venir.

La proximité des réseaux permet un classement en 1AU (« ouvert »), notamment car :

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est à proximité immédiate et sera réalisable par l'avenue A. Camus ou la rue du rond-point A. Maurois.
- Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisable également par l'avenue A. Camus ou la rue du rond-point A. Maurois.
- Le raccordement au réseau électrique pourra être réalisé par l'avenue A. Camus ou la rue du rond-point A. Maurois.
- La défense incendie est présente aux abords du site, à l'ouest et à l'est, mais sera peut être à renforcer au regard des types de projets.

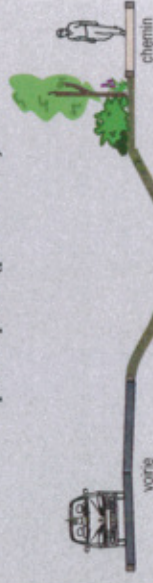
Situation générale



Cette zone est située en entrée nord de la commune, sur la RD6089, en limite avec Marsac-sur-l'Isle.

Classement UY : 4,97 ha
Dont 1,92 hectares disponibles

Schéma de la voie de desserte principale (profil AA')



Noue en bordure de voie

Légende

Carrefour et accès existant à utiliser

Espace végétalisé à conserver ou à créer (haie brise-vent et hauts jets)



Orientations d'aménagement et de programmation

Cette zone est située en entrée nord de la commune, sur la RD6089, en limite avec Marsac-sur-l'Isle. L'objectif est de permettre à terme une extension du site d'activités existant et une bonne insertion en entrée de commune et d'agglomération. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription d'éléments de programmation suivants.

Le classement de ce secteur est fondé sur un enjeu d'aménagement d'ensemble venant accompagner l'extension de la zone d'activités existante. Ainsi, en matière d'aménagement d'ensemble, les principes retenus sont :

- Organisation de la desserte de la zone autour d'un accès commun sécurisé à l'activité de transport au sud, significatif comme principe au schéma. Cette desserte, pourra être en sens unique si elle forme une boucle ou si une sortie est prévue au sud de la zone.
- Des stationnements seront intégrés à un aménagement paysager commun à l'opération, permettant la mise en valeur du site, soit en entrée d'opération, le long de la RD6089, soit au cœur de l'opération.
- Le schéma impose le principe de création d'alignement des constructions qui structurent les îlots.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....
- La préservation de haies et bosquets existants comme signifié au schéma.

