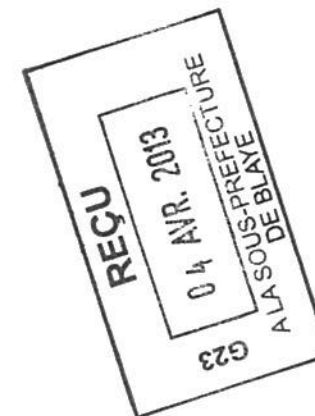


PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CEZAC

PIECE N° 3

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
ELABORATION	Le 23 février 2006	Le 28 février 2012	

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal, en date du
29 mars 2013

 <p>ARCHITECTURE & PAYSAGES</p> <p>URBANhymns</p> <p>tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 uh@wanadoo.fr Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT</p>	<p>MAIRIE de CEZAC</p>
---	-----------------------------------

Mme Bernadette COUREAU Maire Le Maire,



Les Orientations d'Aménagement 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 et des équipements 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).

Un règlement d'urbanisme applicable aux zones 1AU, 1AUx, et 2AU (couvrant les sites faisant l'objet d'orientations d'aménagement) est défini ce qui permet à l'aménageur de percevoir précisément le cadre dans lequel doit s'inscrire son opération

1-Orientations d'aménagement du centre-bourg

Caractéristiques générales :

Le projet global d'aménagement du centre bourg de Cézac vise à lui conférer un caractère central et structurant à l'échelle de la commune à terme.

Objectif d'aménagement :



Mutualiser et conforter les équipements publics structurants (les écoles, espaces verts,...)

Sécuriser la traverse et faciliter les liaisons piétonnes






Valoriser le cadre de vie (améliorer la qualité des espaces publics)

Et conforter l'habitat et le développer au sein des emprises lui étant dédiées.







Secteurs de développement :

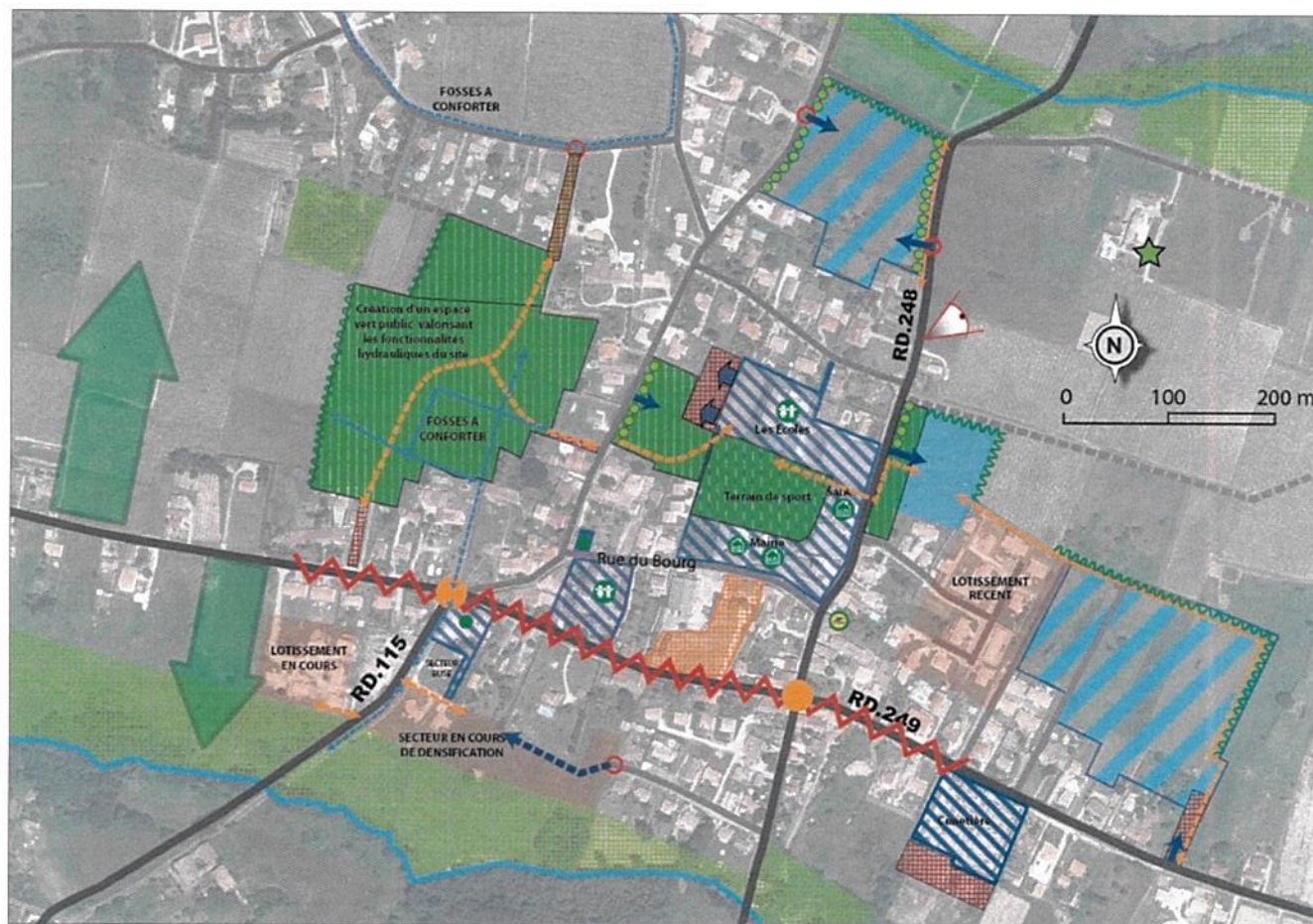
-  A court terme
-  A moyen et long terme

Desserte et organisation urbaine :

-  Desserte à créer
-  Liaison piétonne à créer ou à renforcer
-  Volonté communale d'acquisition foncière
-  Volonté communale de favoriser l'implantation de commerces et services de proximité
-  Traitement sécuritaire de la traverse





Mesures d'intégration paysagère :

-  Espace vert à valoriser
-  Plantations d'alignement à créer
-  Traitement paysager des franges urbaines (haie bocagère à planter)
-  Ecoulement pluvial à conforter
-  Point de vue à préserver
-  Élément de patrimoine





1-Orientations d'aménagement du centre-bourg






Le contexte

-  Zone Naturelle humide
-  Equipement Public
-  Voie départementale
-  Voie communale







Secteur de développement urbain

-  A court terme
-  A moyen et long terme

Desserte et organisation urbaine :

-  Desserte à créer
-  Liaison piétonne à créer ou à renforcer
-  Volonté communale d'acquisition foncière
-  Volonté communale de favoriser l'implantation de commerces et services de proximité
-  Traitement sécuritaire de la traverse

Mesures d'intégration paysagère :

-  Espace vert à valoriser
-  Plantations d'alignement à créer
-  Traitement paysager des franges urbaines (haie bocagère à planter)
-  Ecoulement pluvial à conforter
-  Point de vue à préserver
-  Elément de patrimoine



2- Les secteurs voués au développement de l'habitat

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.

- Desservir les emprises à aménager par la création d'accès groupés et proscrire les sorties individuelles sur les routes départementales
- Accompagner la création de voies 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 en particulier au niveau des écoles et de la salle municipale.

2. Gestion de l'écoulement des eaux

- Organiser la structure générale du projet 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, 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 plantations à réaliser devront utiliser des essences locales.

4. Organisation d'un réseau de déplacements doux

- Mettre en place un réseau de déplacements doux (piétons) assurant des continuités logiques entre quartiers.
- Ils devront être structurés de manière à permettre des déplacements en toute sécurité.

5. Formes urbaines

- Des densités urbaines plus fortes en termes d'habitat devront se répartir en priorité dans la proximité des équipements du centre-bourg. Sur ces secteurs, des alignements et des continuités bâties pourront être proposées.

6. Mixité sociale

- L'aménageur devra proposer une offre en logement diversifiée :
 - taille des parcelles variables ;
 - variation des types architecturaux (individuel, mitoyenneté...)

3- Le secteur voué au développement des activités économiques

Caractéristiques générales :

La présence d'un échangeur de la RN.10 sur la commune associé à un carrefour giratoire existant assure la desserte fonctionnelle et sécuritaire pour la desserte d'une zone économique.

Le site retenu par la commune est globalement favorable sur le plan paysager. Celui-ci occupe une surface en contrebas de la RN.10. Même si sa partie Nord remonte sensiblement, les impacts potentiels se voient atténués par la présence d'un large massif boisé qui cantonne la commune sur sa limite Nord.

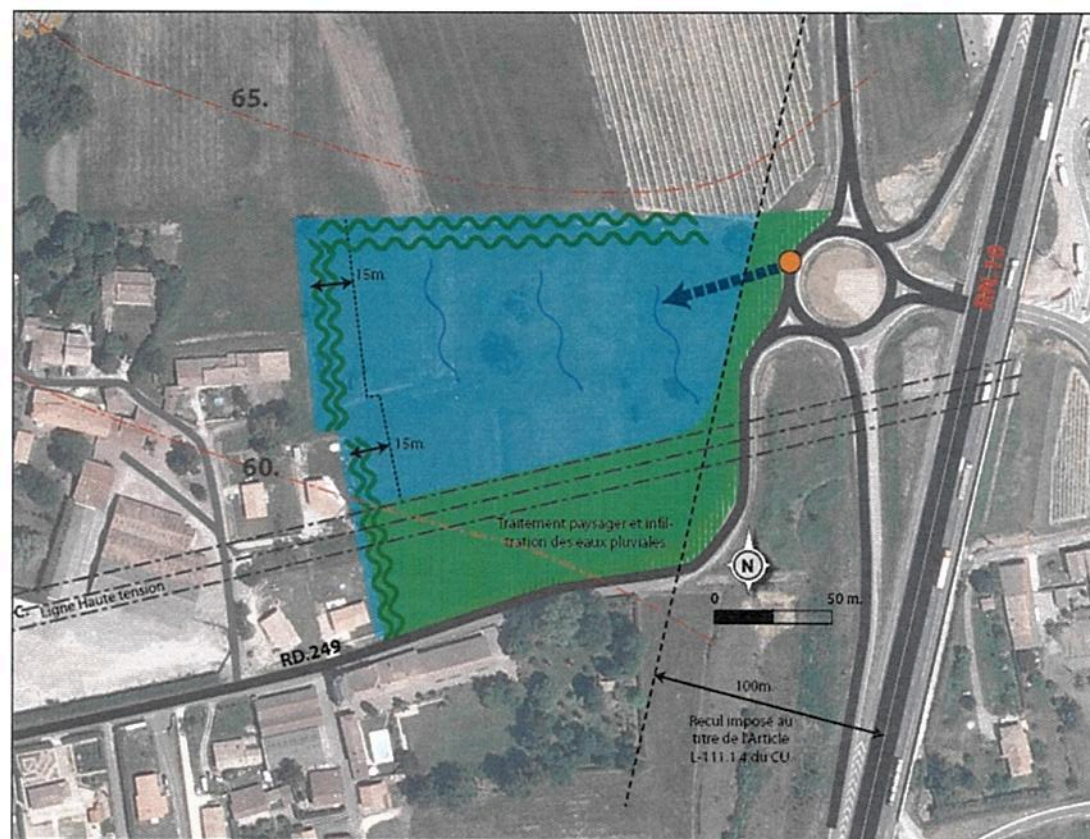
Son aménagement est destiné au développement d'activités économiques présentant un intérêt à l'échelle d'un bassin de vie dépassant le cadre communal.

Le positionnement du site (connecté à la RN.10 et partiellement visible de cet axe) et son emprise notable imposent un accompagnement paysager adapté. Il s'agit donc de réserver des franges vertes sur le pourtour et à l'intérieur de la zone afin de structurer visuellement le site.

Les sens d'écoulement des eaux pluviales s'effectue du Nord vers le Sud. La réservation d'un ouvrage de régulation des eaux de ruissellement sur sa partie basse s'avère pertinente. Cette solution permet de plus de ne pas envisager de constructions sous la Ligne Haute Tension.

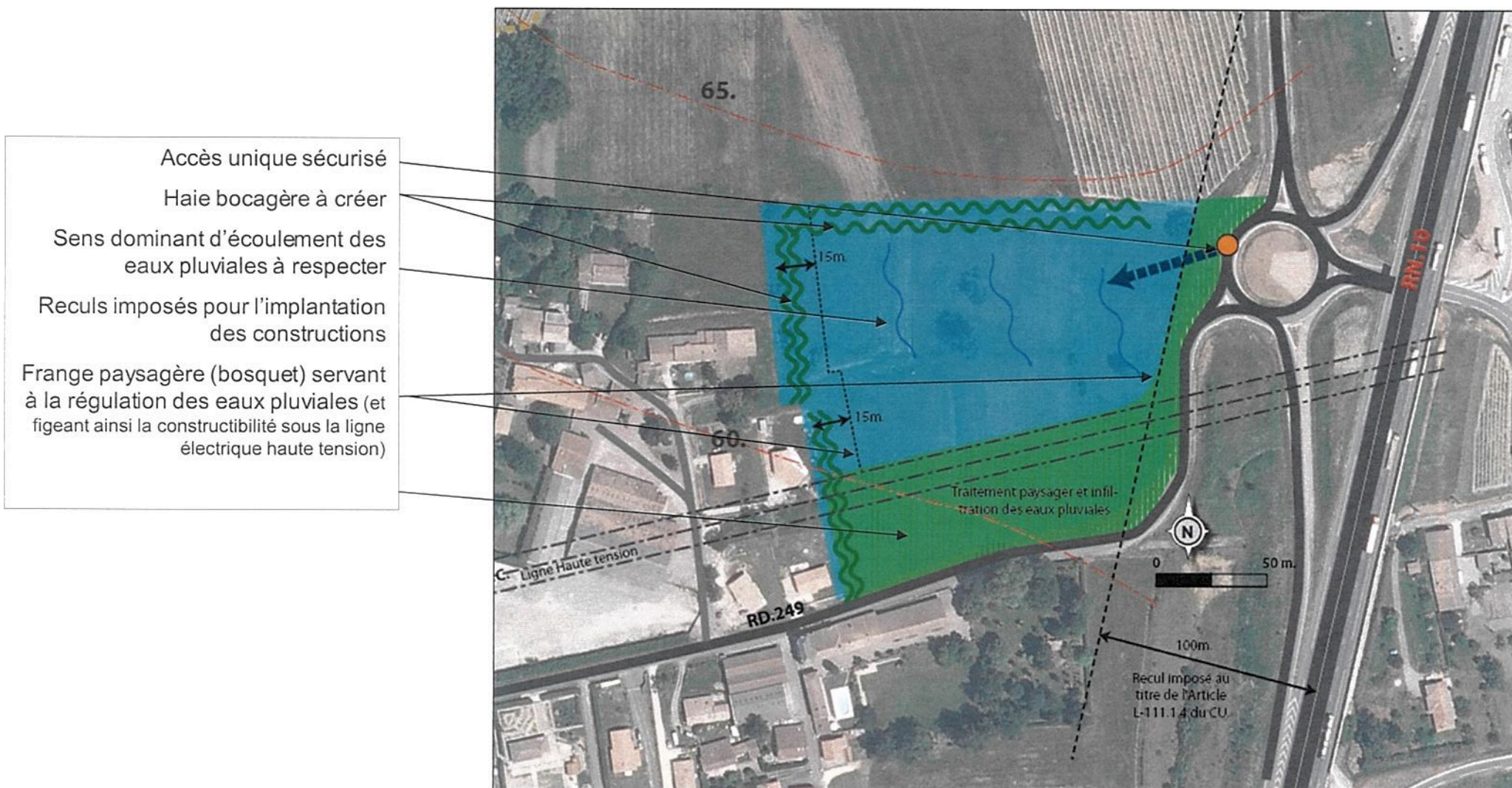
Objectif d'aménagement :

- Proposer un aménagement planifier pour conforter sa qualité.
- Assurer la qualité d'intégration paysagère et environnementale du projet.
- Intégrer et gérer les contraintes propres au site (ligne haute tension, proximité de l'habitat, retrait de la RN.10 au titre de l'article L-111.1.4 du CU,...)
- Assurer la fonctionnalité et la sécurité de la desserte de la zone.



3- Le secteur voué au développement des activités économiques

Orientations d'aménagement :



3- Le secteur voué au développement des activités économiques

1. Création et hiérarchisation des voies

Le tracé des voies et des accès reportés sur le schéma est indicatif.

- Desservir les emprises à aménager par la création d'accès groupés et proscrire les sorties individuelles sur la route départementale n°249.
- Accompagner la création de voies 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.

2. Gestion de l'écoulement des eaux

- Organiser la structure générale du projet autour de la prise en compte de l'écoulement des eaux superficielles par l'aménagement de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement (noues accompagnant la voirie, bassins de régulation paysagers notamment sur la partie Sud de la zone,...).
- Les matériaux de revêtement mis en œuvre devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

3. Intégration paysagère, traitement visuel

- L'aménageur devra mettre en œuvre des espaces verts et des plantations conformément au schéma (les haies bocagères sur les franges Est, Ouest et Nord exposées au vent dominants, les franges vertes internes à la zone).
- Les plantations à réaliser devront utiliser des essences locales.

4. Implantation des constructions

- L'implantation des constructions devra respecter les reculs affichés au schéma d'aménagement dans le respect de l'Article L-111.1.4 du CU et afin de permettre l'aménagement d'espaces verts tampons.
- Les espaces présents sous la ligne haute tension ne sont pas constructibles.