DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PRIGNAC-ET-MARCAMPS

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 09/12/2008
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 11/02/2015
Dossier soumis à Enquête publique du 01/06/2015 au 03/07/2015
PLU approuvé par D.C.M. du 17/12/2015

PLAN LOCAL d'URBANISME

3.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES

CHARLOT Fabien, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX

LE MAIRE Céline, architecte dplg
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES

1. SECTEUR DE SAINT-ANDRE 5

2. SECTEUR DE NICOT 11

3. SECTEUR DE PLUMET 17

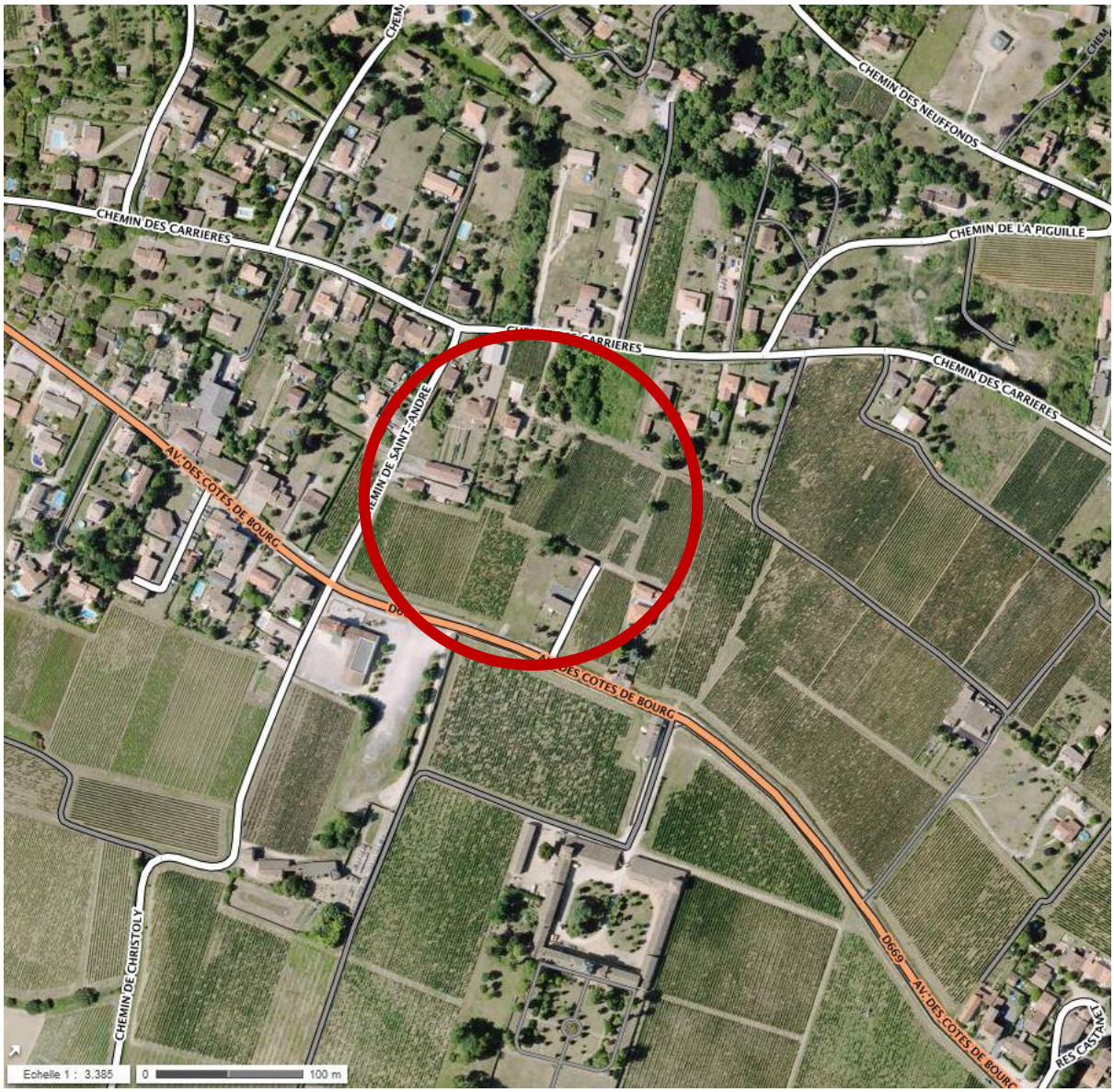
4. SECTEUR DE TROUBAT 23

5. SECTEUR DES LURZINES 29

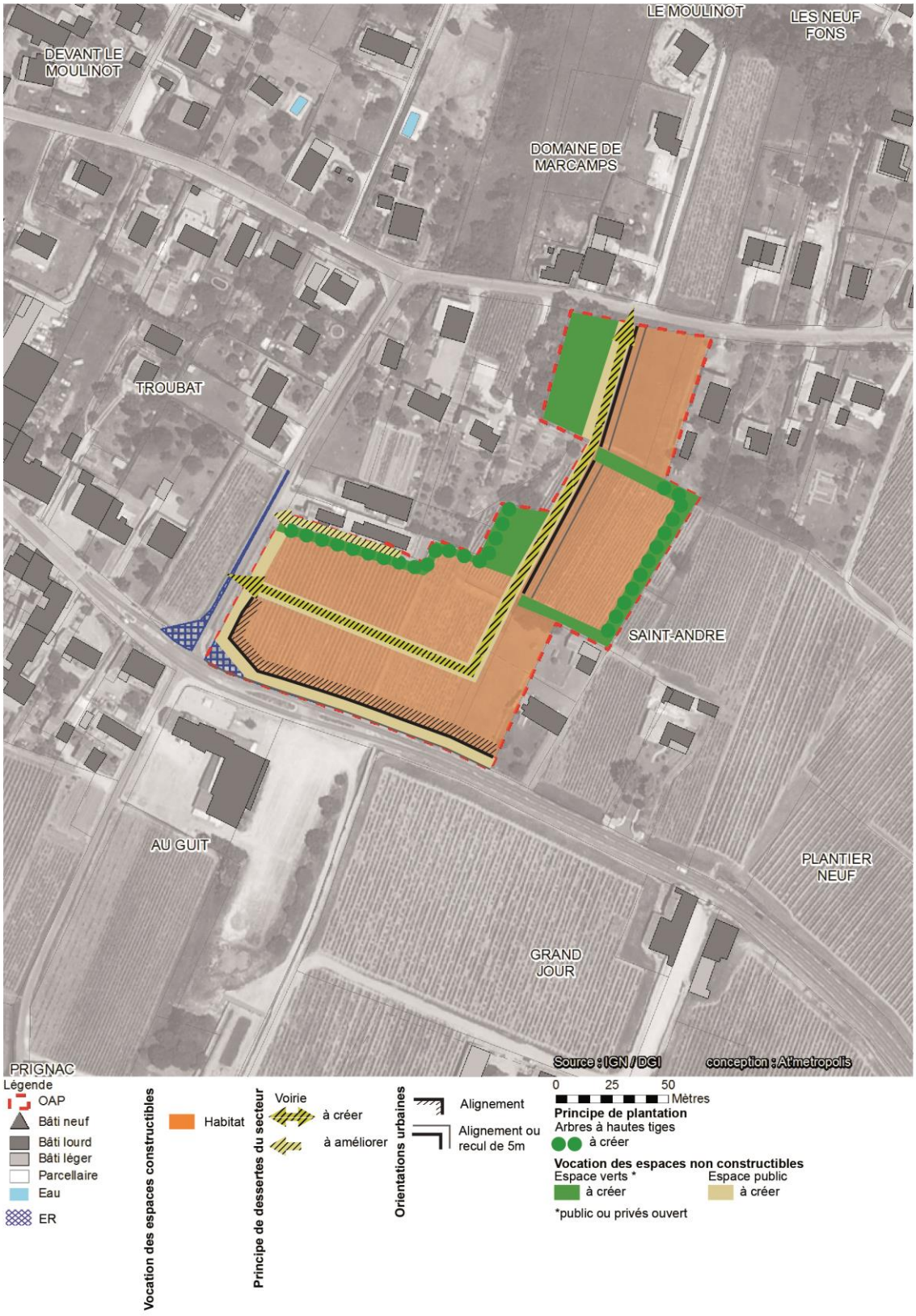
1. SECTEUR DE SAINT-ANDRE

A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le secteur de Saint-André se situé à l'entrée de bourg est de Prignac-et Marcamps, en bordure de la RD 669. Ce secteur bénéficiait déjà d'un classement en zone constructible dans le POS, accompagné d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Compte tenu de son positionnement en face de la Mairie, ce secteur encore partiellement cultivé garde un rôle stratégique quant à l'identité future du bourg qu'elle peut contribuer à renforcer.
A ce titre des Orientations d'Aménagements et de Programmation doivent permettre d'encadrer l'urbanisation future. Car au-delà des modalités d'implantation des constructions vis-à-vis de la RD 669, il s'agit également de permettre une structuration de l'urbanisation en profondeur afin de créer des conditions favorables à la création d'une rue qui permettrait de raccrocher le chemin des carrières.



B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 3 500 m².

- La somme des opérations d'aménagement d'ensemble devront contenir au global la programmation d'un minimum de 18 logements.

- Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot **à minima** par la réalisation d'une voie de desserte interne sans impasse, entre le Chemin de Saint-André et le Chemin des Carrières au nord. Cette voie aura une emprise minimale de 8 mètres permettant la circulation automobile à double sens et la réalisation d'un cheminement piéton.

- Les voies secondaires à l'opération pourront avoir une emprise inférieure mais au moins de 5 mètres, permettant l'usage du sens unique, à la condition de ne pas se terminer en impasse.

- La vocation d'accueil d'habitations est privilégiée pour l'urbanisation de cette zone.

- Sur les franges situées en lien directe avec les espaces viticoles, les clôtures de fond de jardin devront être paysager.

- Des espaces verts devront être aménagés sur les parties les plus accidentées du site : c'est le cas à l'extrémité nord-ouest de la zone (parcelle 132a) mais aussi en cœur d'îlot, tels que représenté schématiquement sur le schéma précédent.

D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

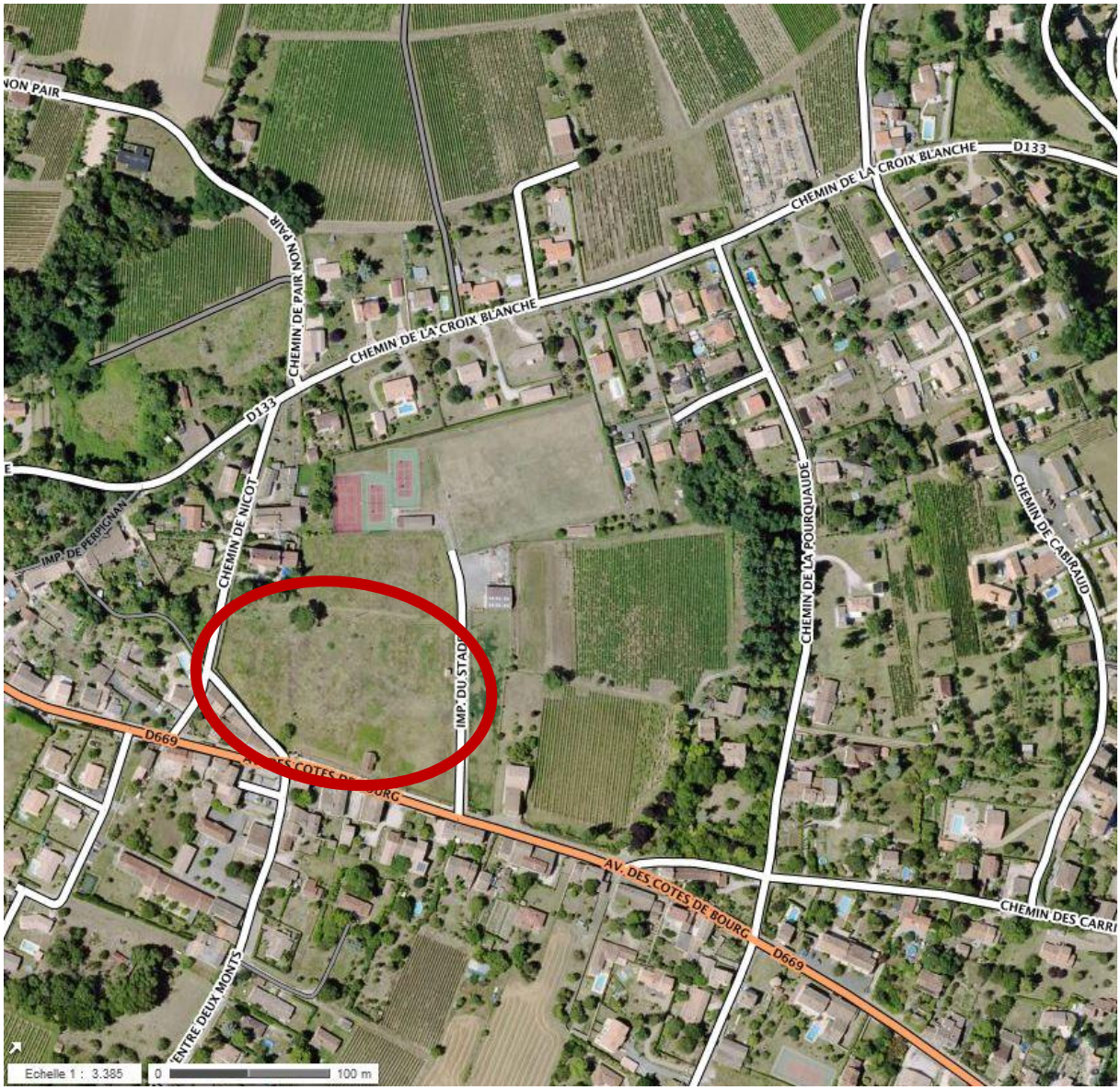
Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la parcelle 132a doit être une parcelle dédiée à être ouverte au public sous forme d'espace paysager.

La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

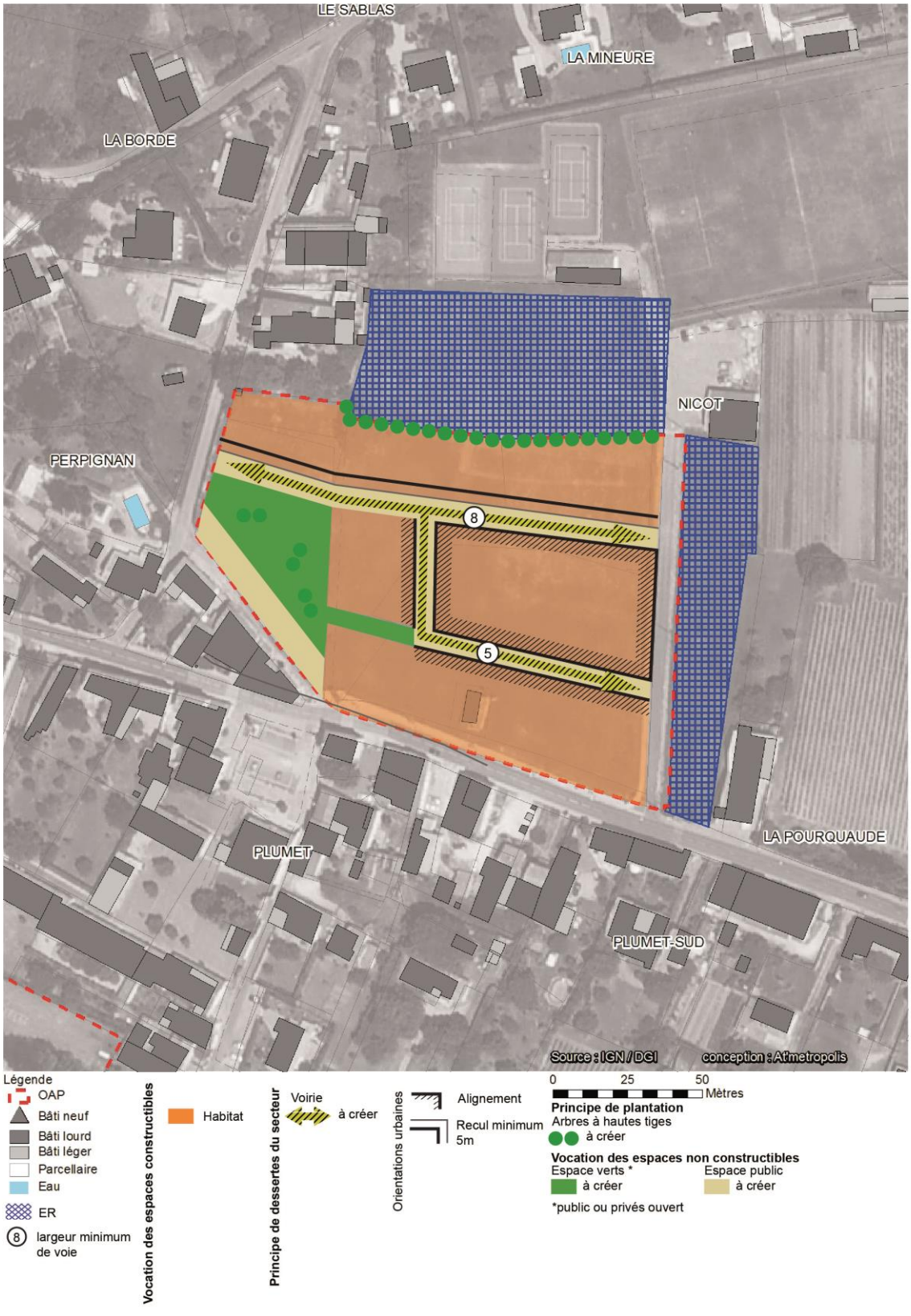
2. SECTEUR DE NICOT

A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le secteur de Nicot était déjà constructible dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols. Bénéficiant d'une très bonne connexion aux différents réseaux, l'encadrement de l'urbanisation de ce secteur est très important car il se situe en plein cœur du bourg, qu'il se situe à proximité d'équipements importants de la commune : les écoles et les terrains de sport.
Au-delà de la vocation résidentielle qui doit être renforcée dans cette partie centrale du bourg, il convient également que les aménagements urbains participent au fonctionnement global du bourg. Pour cela les Orientations d'Aménagement et de Programmation affichent la nécessité du rôle structurant de l'urbanisation qui doivent recréer un réseau d'emprises publiques, la nécessité de créer des espaces publics valorisants et fonctionnels, ce qui passe par la mise en place d'un jardin public et de places de stationnements complémentaires.



B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimum de 13 000 m².

- La ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront contenir au global la programmation d'un minimum de 18 logements.

- Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot **à minima** par la réalisation d'une voie de desserte interne de 8 mètres d'emprise, qui pourra comporter à court terme une impasse. La voie de desserte interne devra comporter un voler paysager (arbres de haute tige,…).

- Une autre voie de structuration interne peut être proposée. Elles aura un minimum de 5 mètres d'emprise, permettant la mise en place d'un sens unique. Elles ne devra pas se terminer en impasse.

- La principale voie structurante doit permettre de raccorder l'impasse du stade au chemin de Nicot.

- Compte-tenu du rôle central que devra jouer l'urbanisation de ce secteur dans la vie du bourg, un réseau de cheminements alternatifs à l'automobile devra être mis en place.

- Au nord de la zone concernée, un espace tampon paysager devra être aménagé afin de préserver les différentes vocations du site : résidentielles et d'équipements publics.

D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

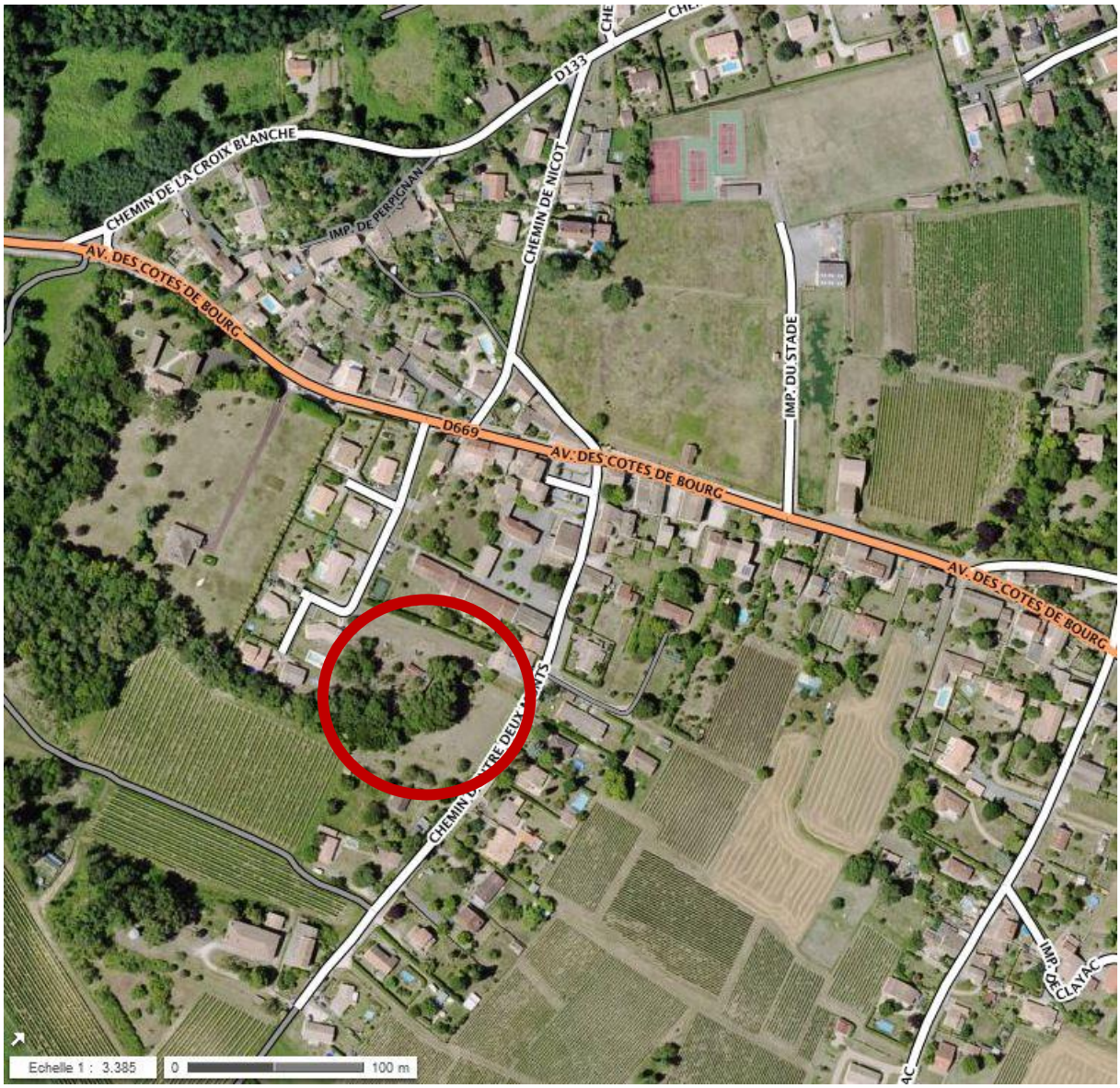
L'aménagement de la zone devra comporter l'aménagement d'un square paysager.

L'aménagement de la zone devra comporter la réalisation d'une aire de stationnement le long du chemin de Nicot, en lien avec les usages de l'école.

3. SECTEUR DE PLUMET

A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le secteur de Plumet se retouve aujourd'hui coincé entre le lotissement des Balcons de Plumet qui se termine en impasse à l'ouest, et le chemin d'Entre-Deux-Monts à l'est.
A travers l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, il s'agit de favoriser la création d'une nouvelle voie structurant qui viendrait créer un bouclage sur les arrières de ce quartier. Au-delà du rôle de desserte que jouera cette voie pour les futures habitations créées, il s'agira également que cette nouvelle voie participe au fonctionnement du quartier en améliorant les flux de véhicules liés à la présence de l'école. Cette réalisation pourrait donc également être un outil important pour sécuriser les entrées et sorties sur la RD669.



B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface globale de 5 500 m²

- L'opération d'aménagement d'ensemble devra contenir dans sa programmation la réalisation minimum de 5 logements.

- Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot **à minima** par la réalisation d'une voie de desserte interne sans impasse, qui permettra de désenclaver le lotissement du Balcon de Plumet vers le Chemin d'Entre-Deux-Monts. Cette voie aura une emprise minimale de 8 mètres permettant la circulation automobile à double sens et la réalisation d'un cheminement piéton.

- Les fonds de jardin devront conserver leur caractère naturel avec le maintien des parties boisées.

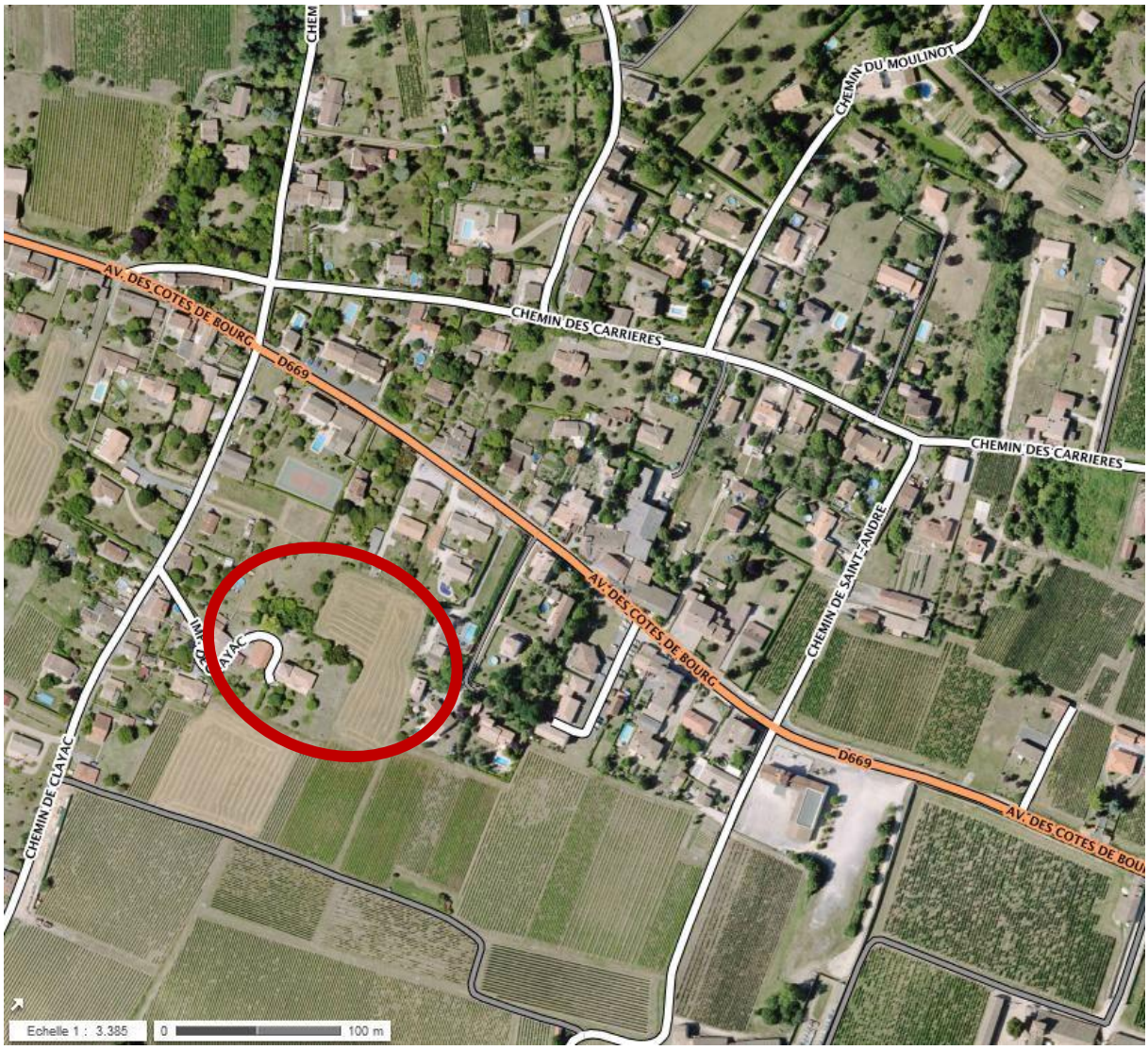
D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

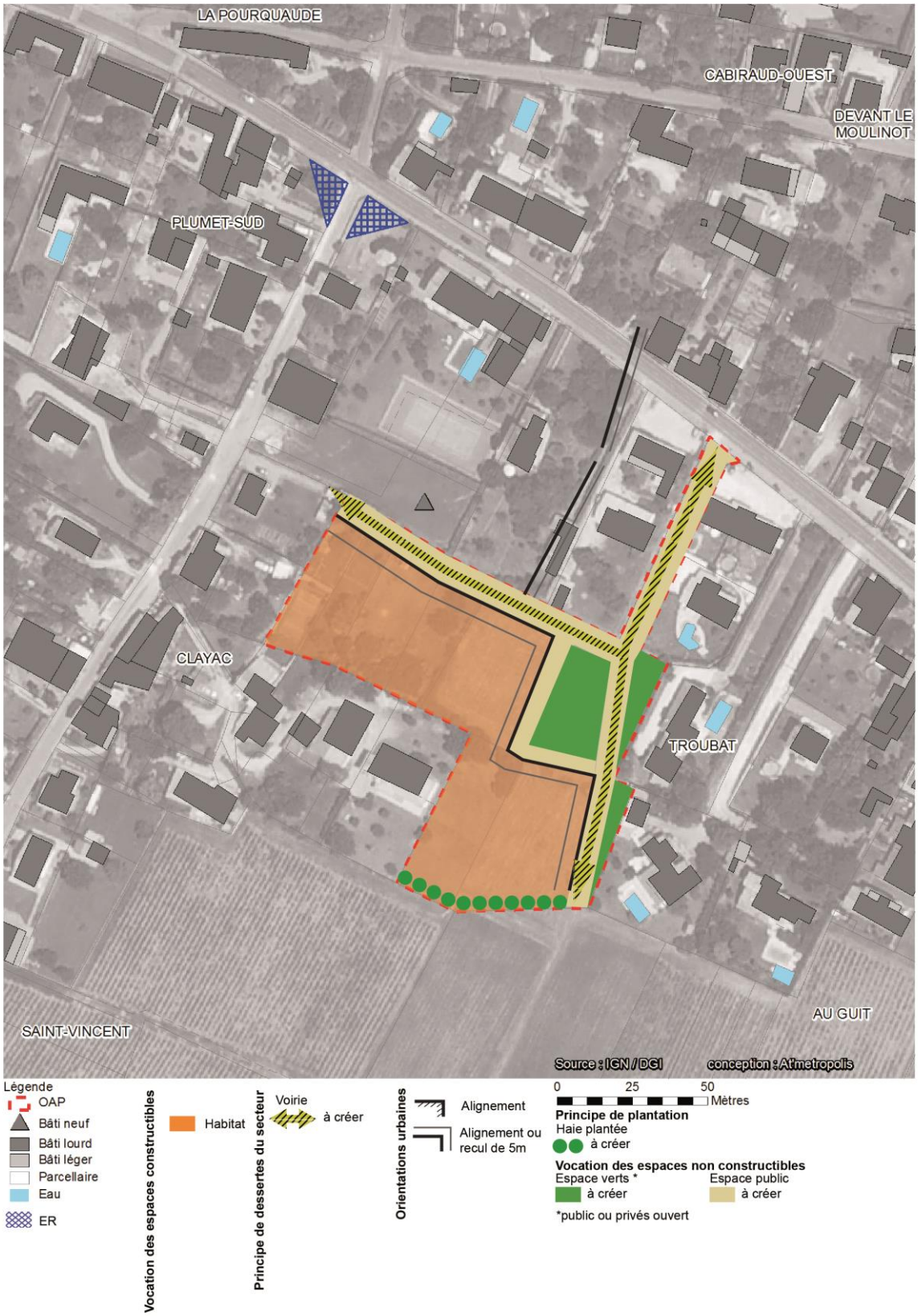
4. SECTEUR DE TROUBAT

A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le secteur de Troubat se situe en deuxième ligne d'urbanisation au sud de la RD669. Ce secteur a connu une urbanisation progressive qui a entraîné un renfermement de l'îlot. Aujourd'hui le cœur d'îlot est de venu très difficile d'accès et ne permet plus de pérenniser une activité agricole compte tenu de la présence d'habitation sur toute la périphérie. A travers la déclinaison d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, il s'agit donc de tenter de réparer et de créer autant que possible les conditions d'une urbanisation confortable pour les futurs résidents.
Même s'il sera difficile d'éviter une urbanisation en impasse sur ce secteur, il s'agit d'éviter la multiplication de bandes d'accès mais plutôt de créer de vraies emprises publiques aménagées.



B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 7 000 m².

- La vocation d'accueil d'habitations est privilégiée pour l'urbanisation de cette zone.

- Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot **à minima** par la réalisation d'une voie de desserte interne. L'urbanisation s'articulera autour d'un espace public paysager. La voie sera contenue dans une emprise publique minimale de 5 mètres.
  La ou les impasses nécessaires devront bénéficier de raquettes de retournement facilitant les manœuvres des services publics de ramassage des déchets.

- D'autres voies secondaires aux opérations pourront avoir une emprise au moins de 5 mètres, permettant l'usage du sens unique, éventuellement terminées par une impasse afin d'optimiser la consommation foncière.

- Sur la frange sud du site, compte tenu de la présence des espaces viticoles un traitement paysager valorisera les clôtures des fonds de jardins afin de préserver les panoramas sur la silhouette du bourg .

- Au cœur de la zone, un square devra être réalisé afin de valoriser le cadre de vie du futur quartier résidentiel.

- A minima, une liaison douce devra être conservée avec la partie viticole au sud.

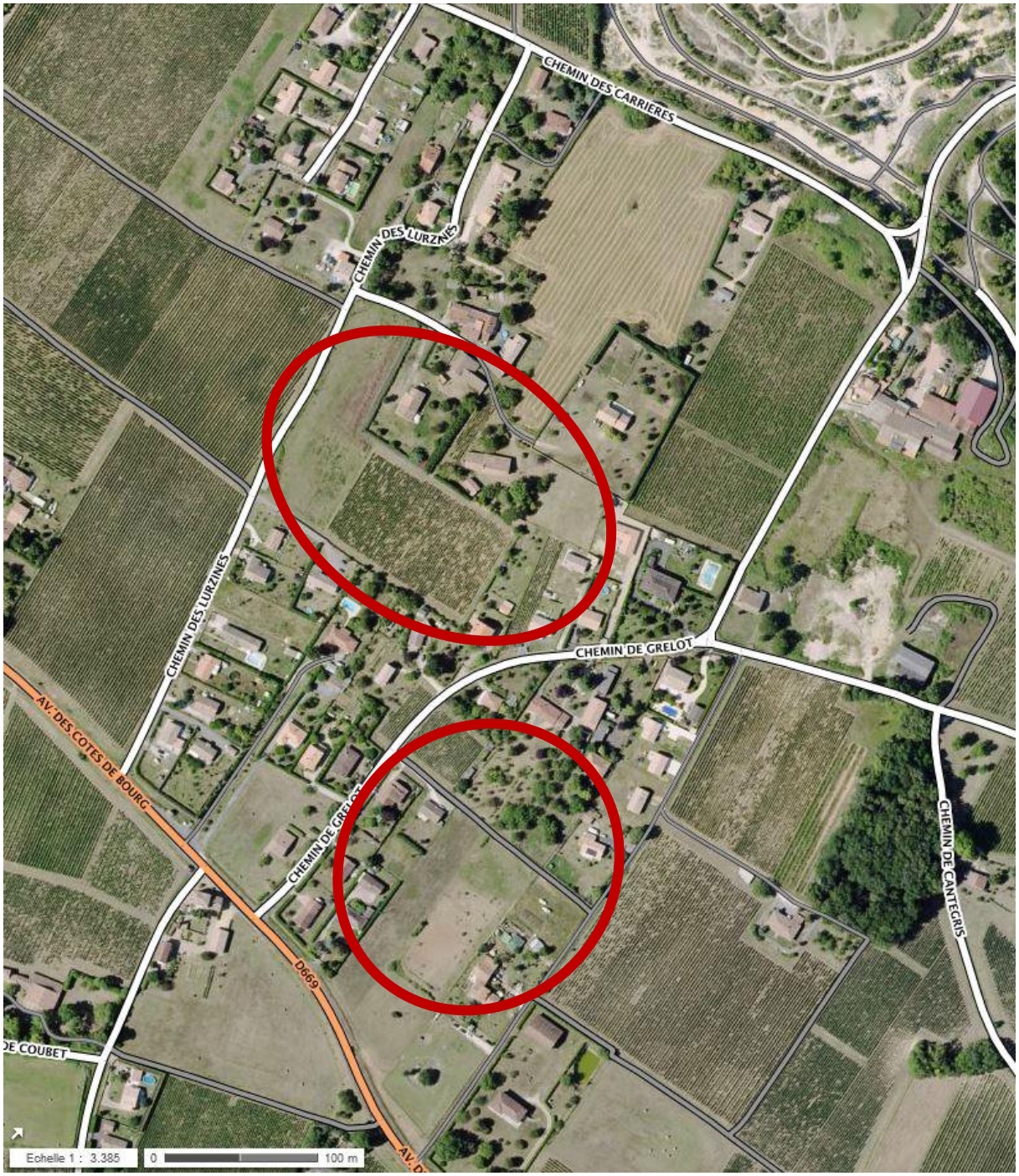
D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

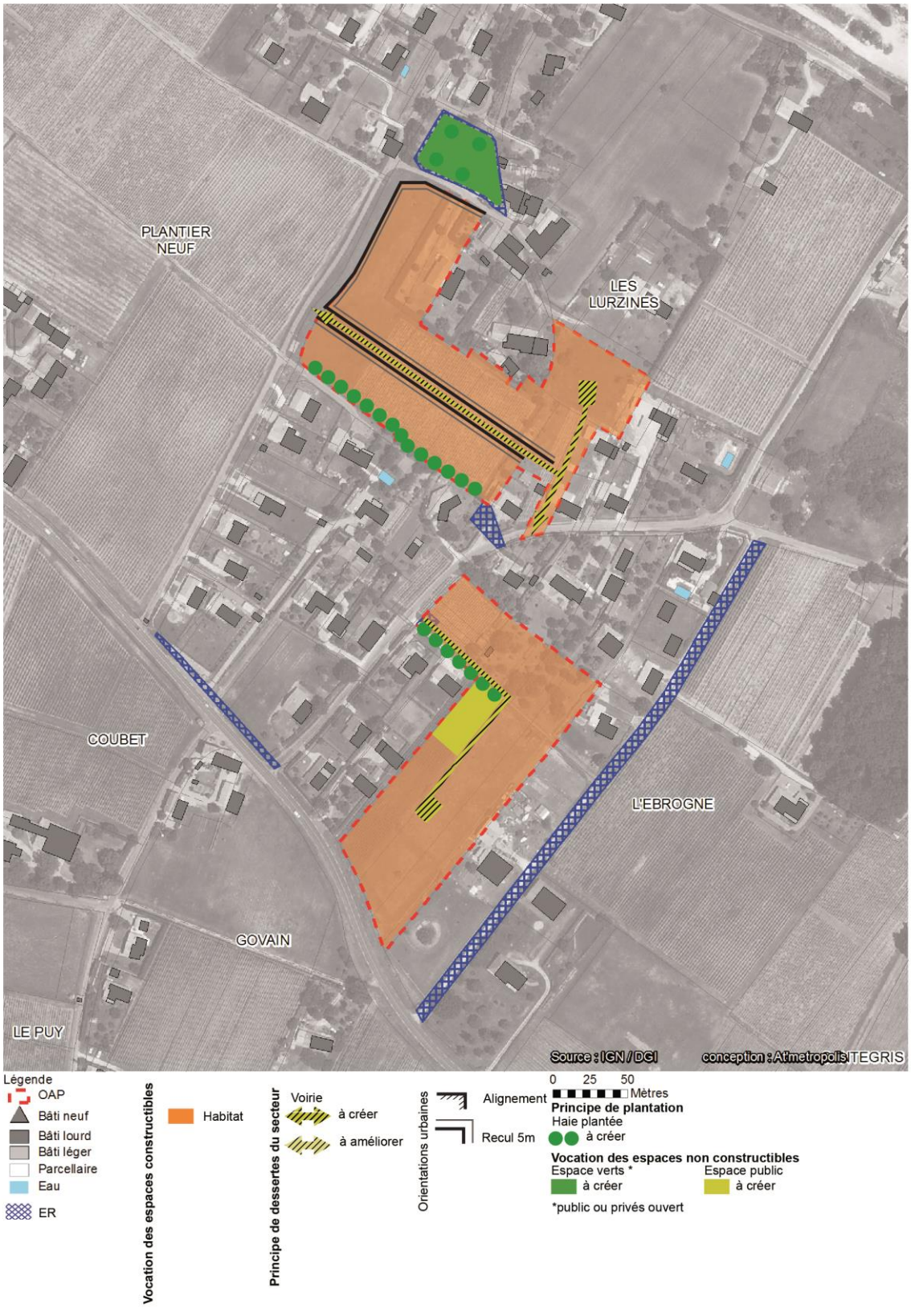
5. SECTEUR DES LURZINES

A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le secteur des Lurzines s'est développé par la juxtaposition progressive d'opérations d'aménagement d'ensemble (type lotissement) ou de découpage parcellaires individuels. Il a découlé de ce développement urbain l'absence de coordination et une consommation d'espaces agricoles sans planification.
A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, il s'agit de procéder à des réparations ou à un travail de structuration des espaces encore libres, lorsque cela est encore possible.
Cela doit passer par la définition du passage de futures emprises publiques qui permettront d'améliorer les modalités de desserte à l'intérieur de ce quartier. Le but est également de limiter la consommation excessive d'emprises agricoles ou de friches résiduelles.



B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 5 000 m².

- La vocation d'accueil d'habitations est privilégiée pour l'urbanisation de l'ensemble des zones.

- Sur la partie nord, il s'agit de structurer l'urbanisation en cœur d'îlot **à minima** par la réalisation d'une voie de desserte interne sans impasse, qui permettra de réaliser un bouclage entre le chemin des Lurzines et le chemin de Grelot. Cette voie aura une emprise minimale de 5 mètres permettant la circulation automobile à sens unique et la réalisation d'un cheminement piéton.
  Dans le cas de la mise en œuvre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, l'usage de l'impasse avec raquette de retournement sera autorisé à titre temporaire.

- D'autres voies secondaires aux opérations pourront avoir une emprise au moins de 5 mètres, permettant l'usage du sens unique, éventuellement terminées par une impasse afin d'optimiser la consommation foncière.

- Sur la partie sud, il s'agit de structurer l'urbanisation en cœur d'îlot **à minima** par la réalisation d'une voie de desserte interne avec impasse. Cette voie aura une emprise minimale de 7 mètres permettant la circulation automobile à double sens et la réalisation d'un cheminement piéton.
  Dans le cas de la mise en œuvre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, l'usage de l'impasse avec raquette de retournement sera autorisé à titre temporaire.
  Les espaces publics à créer au cœur de l'îlot devront comporter des places de stationnement pour les résidents et visiteurs.

D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

La zone n'est que partiellement raccordable à l'assainissement collectif. Les parcelles non raccordables devront bénéficiées d'un assainissement individuel.

La mise en place d'un système de défense incendie devra être envisagé. Dans le cas de l'utilisation d'une bâche incendie non enterrée, celle-ci devra bénéficier d'un traitement paysager.