

COMMUNE DE  
**TORSAC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE N° 3.0**  
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**  
**ET DE PROGRAMMATION (OAP)**



	<b>PRESCRIPTION</b>	<b>ARRET</b>	<b>APPROBATION</b>
<b>ELABORATION</b>	<i>31 mai 2012</i>	<i>28 septembre 2017</i>	
<b>CACHET</b>		<b>SIGNATURE</b>	



Ce document a été étudié par :



SARL SCAMBIO Urbanisme  
Urbaniste  
14 Place de l'Eglise  
17 500 JONZAC  
scambio.urbanistes@gmail.com



Gérard GARBAYE  
Conseil en Environnement  
350, avenue du Maréchal de  
Lattre de Tassigny  
33200 BORDEAUX  
gérard.garbaye@gmail.com



## TABLE DES MATIERES

2.1. PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR .....	13
2.2. TEMPORALITE ET PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT .....	13
2.3. LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	14
3.1. URBANISME ET ARCHITECTURE.....	21
3.2. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES.....	22
3.3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS.....	24



# 1. INTRODUCTION



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet d'apporter des précisions sur les modalités du développement urbain de certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent « porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » et « prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Elles sont susceptibles de prévoir « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Le cas échéant, elles sont assorties d'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, « les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques ».

Ce principe de compatibilité signifie que les programmes d'aménagements urbains à mettre en place ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction de demande d'autorisation d'urbanisme. Un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé s'il n'apporte pas la démonstration d'une cohérence avec les orientations d'aménagement de programmation.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement graphique et dans le règlement écrit.



## 2. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## 2.1. PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- ❖ Les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- ❖ Les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipement ;
- ❖ Les déplacements pour lesquels sont identifiés les principales voies, axes de transports et modes doux ;
- ❖ Les principes d'ordonnancement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs ;
- ❖ Les espaces verts de loisirs ;
- ❖ Les dispositifs d'accompagnement paysager.

## 2.2. TEMPORALITE ET PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

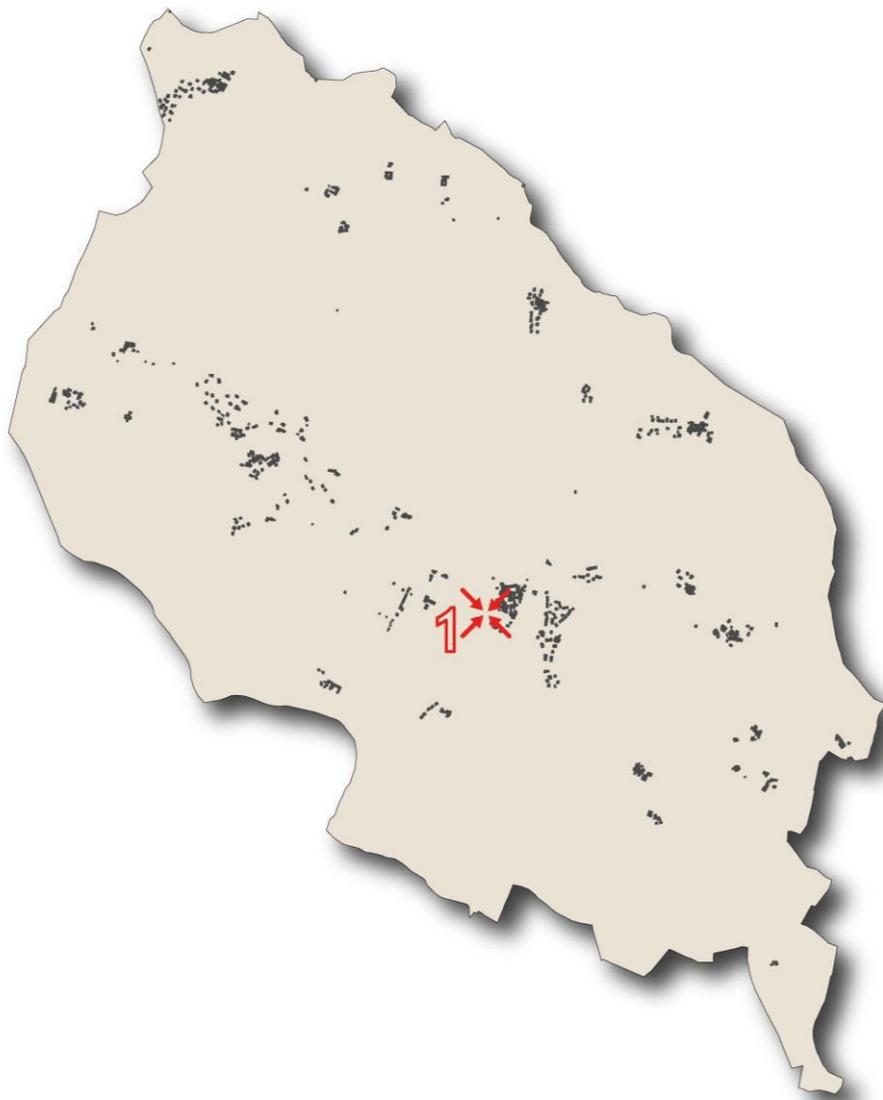
Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation.

Cependant, l'urbanisation de la zone AU pourra s'effectuer en une tranche unique ou plusieurs tranches.

Les schémas sont importants car ils donnent une vision globale de l'équipement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence de l'ensemble. Ils doivent servir de point de départ à la réflexion d'urbanisme.

## 2.3. LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Nom du site	Nature de l'opération à mettre en œuvre	
	Tranche unique	Tranche unique ou plusieurs tranches (selon découpage)
<b>1</b> Le Bourg		<b>x</b>



<b>1 LE BOURG</b>	<b>Classement (règlement graphique)</b>	<b>AU</b>
	<b>Superficie</b>	<b>1.37 ha</b>

<b>I. Description du site</b>	<b>II. Localisation</b>
-------------------------------	-------------------------

**Occupations du sol :**

- Prairies et jardins potagers

**Risques et contraintes :**

- Exploitation agricole à proximité

**Topographie :**

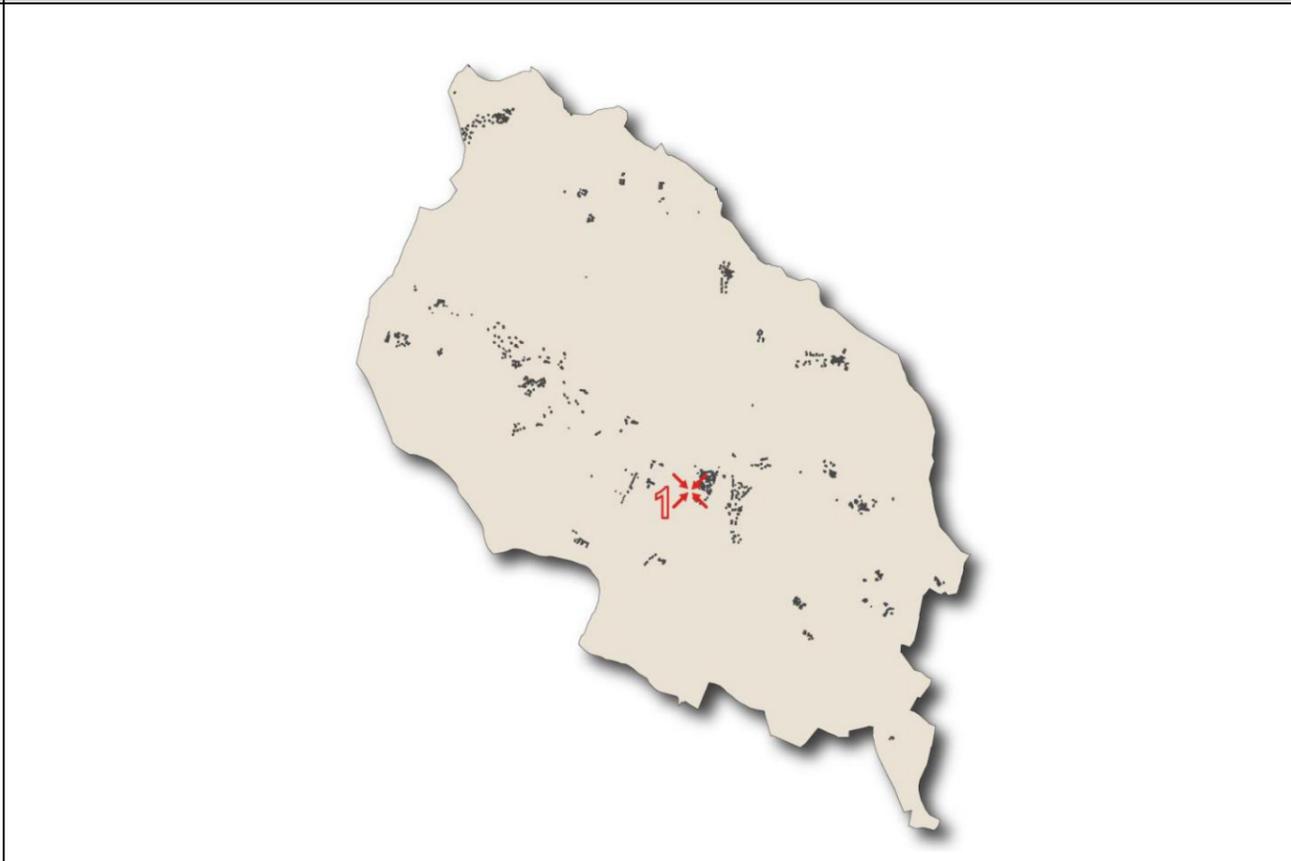
- Terrain présentant une légère déclivité vers l'ouest

**Environnement naturel, paysager et urbain :**

- Aucun site d'intérêt écologique, ni aucun corridor ou réservoir de biodiversité n'est concerné
- Les terrains sont concernés par le périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église
- Proximité immédiate du bourg de Torsac, des équipements
- Espace situé en limite d'une propriété

**Desserte par la voirie :**

- Ensemble desservi par la route « Le fond des Petits Bois » ou voie communale n° 118
- Chemin rural situé en limite sud de la zone



<b>IV. Photographies</b>	
--------------------------	--



IV. DISPOSITIONS POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE		
	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE TRADUITES DANS LE REGLEMENT D'URBANISME ET LE ZONAGE	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE DONT L'ESPRIT DOIT ÊTRE RESPECTE
IV.1. AFFECTATION	Sont autorisés principalement les logements, l'hébergement hôtelier, les activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat (artisanat, commerces, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics <i>(Se référer aux articles 1 et 2)</i>	<i>Sans objet</i>
IV.2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) correspondant à l'intégralité de la zone AU ou par tranches successives, à partir de 4000 m <sup>2</sup> , au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;</li> <li>❖ Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.</li> </ul> <i>(Extrait du règlement - Article 2)</i>	<i>Opération d'aménagement à réaliser dans le cadre d'une tranche unique ou de plusieurs tranches.</i>
IV.3. DENSITE	<i>Sans objet</i>	<i>Au moins 13 logements. Les opérations de logements collectifs sont aussi autorisées et peuvent permettre de dépasser ce seuil théorique. D'une manière générale, une densité supérieure peut être admise. Taille moyenne des parcelles : 800m<sup>2</sup> environ</i>
IV.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement ou à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantés en limite séparative ou à 3 mètres minimum. <i>(Extrait du règlement - Articles 5 et 6)</i>	<i>Sans objet</i>
IV.5. ARCHITECTURE ET CONFORT THERMIQUE	Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. <i>(Extrait du règlement - Article 10)</i>	Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image harmonieuse du quartier. Toute construction devra faire l'objet d'une vision globale d'aménagement qui garantira la limitation de l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'ensemble du site. Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) pourra être réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

<p><b>IV.6. TRAITEMENT DES CONTACTS AVEC LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS / ESPACES VERTS ET ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER</b></p>	<p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un (1) arbre de haute tige pour deux (2) places.</p> <p>Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.</p> <p>Une proportion approximative de 25% d'espaces publics devra être respectée (voirie de desserte + espaces verts collectifs).</p> <p>Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers collectifs par exemple) doivent être masqués par un rideau de végétation épaisse et non caduque.</p> <p><i>(Se référer à l'article 12)</i></p>	<p><i>Un rideau de végétation sera à mettre en place à l'Ouest de la zone pour intégrer les nouvelles constructions dans le paysage.</i></p> <p><i>Les espaces verts consisteront entre autre en la création de surlargeurs enherbés accompagnant généralement la voirie à créer.</i></p>
<p><b>IV.7. DESSERTE PAR LA VOIRIE / DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES INTERNES / LIAISONS DOUCES / STATIONNEMENT</b></p>	<p><u>Accès :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres.</li> </ul> <p><u>Voirie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.</li> </ul> <p><u>Stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Il doit être aménagé pour chaque nouvelle construction, au minimum 2 places par logement et 1 place banalisée pour 3 logements créés.</li> <li>❖ Le stationnement des véhicules et des cycles des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</li> </ul> <p><i>(Se référer aux articles 3 et 11)</i></p>	<p><u>Desserte :</u></p> <p><i>Elle sera assurée soit par la création d'une voie à double sens connectée à la route « Le fond des Petits Bois » et au chemin rural formant la limite Sud de la zone qui sera à élargir, soit par la création d'une voie en impasse à double sens connectée à la route « Le Fond des Petits Bois » ; dans ce dernier cas, une placette de retournement sera à envisager.</i></p> <p><u>Traitement des voies internes / Liaisons douces :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Intégration d'espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées en évitant les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols</li> <li>❖ Plantations d'arbres d'alignement sur les espaces le long des voies ou installation de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles</li> <li>❖ Aménagement de circulations réservées aux piétons et aux cycles de façon à créer des parcours continus</li> <li>❖ Respect d'une largeur minimale de 1.50 mètres dégagée de tout obstacle pour les parcours piétons indépendants des voiries</li> </ul> <p><u>Stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Les stationnements seront intégrés à la parcelle</li> <li>❖ A l'entrée des parcelles, les stationnements doivent être en partie dissimulés par un rideau de végétation</li> <li>❖ L'opération d'aménagement pourra prévoir un parc de stationnement restreint</li> </ul>
<p><b>IV.8. GESTION DES EAUX PLUVIALES</b></p>	<p>Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.</p> <p>En présence d'un réseau d'eaux pluviales : un dispositif adapté à la récupération des eaux pluviales des surfaces construites ou imperméabilisées devra être réalisé sur la parcelle par le propriétaire.</p> <p>Ce dispositif permettra l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales excédentaires sans rejet sur le domaine public.</p> <p><i>(Se référer à l'article 4)</i></p>	<p>L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ;</li> <li>❖ L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. Bien que stabilisé et drainé, les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés</li> </ul> <p>Un dispositif de traitement des eaux pluviales pourra être rendu nécessaire au regard des études « Loi sur l'eau ».</p>

## Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Torsac Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Secteur Bourg



### Plan Local d'Urbanisme de la commune de TORSAC

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Légende



#### 1. Principes d'occupation des espaces à bâtir

-  Délimitation de la zone à urbaniser (AU)
-  Secteurs voués à l'implantation d'habitat

#### 2. Principes de mise en oeuvre des déplacements

-  Voie structurante existante
-  Voie structurante interne intégrée au schéma de circulation à créer
-  Future connexion envisageable
-  Réseau de liaisons douces (piéton et cycle) à conforter
-  Carrefour à aménager
-  Stationnement

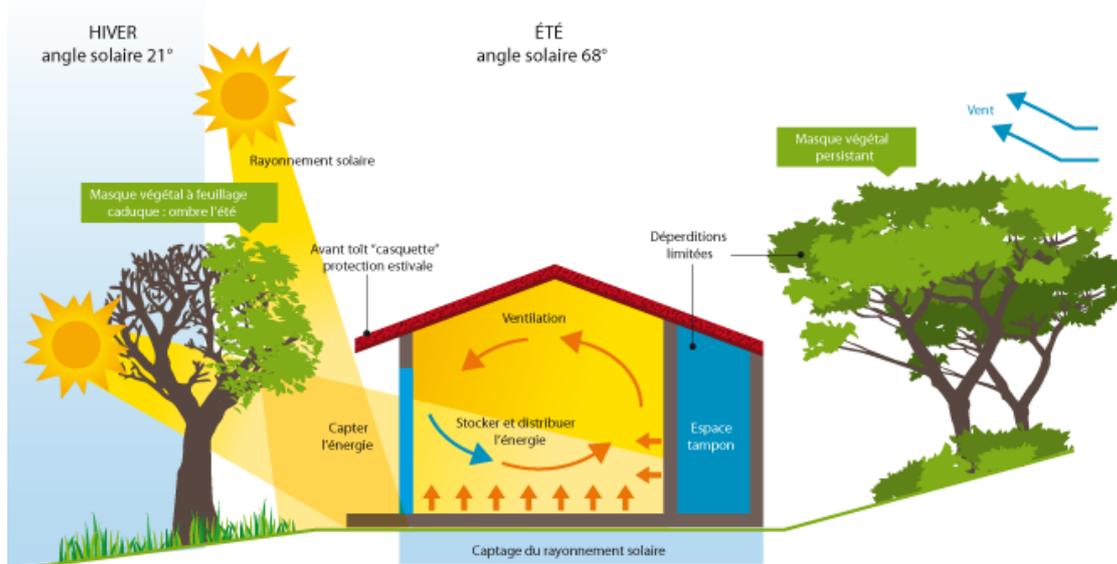
#### 3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

-  Aménagement d'accompagnement de la voirie à créer (déplacement doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)
-  Arbres existants à conserver
-  Rideau de végétation à mettre en place
-  Courbes de niveau

### **3. IMAGES DE REFERENCE**



## 3.1. URBANISME ET ARCHITECTURE



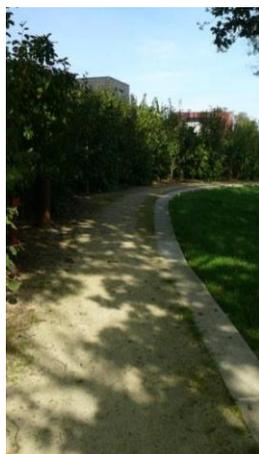
*Les principes de la conception bioclimatique*

## 3.2. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

### VOIRIE ET CIRCULATIONS DOUCES



*Voirie : une lecture claire et un espace partagée*



*Cheminements doux*



*Voie verte partagée*

### GESTION ALTERNATIVE DES EAUX DE PLUIE



*Modalités de gestion des eaux de pluie*



*Exemple d'aménagement des stationnements en vue de limiter l'imperméabilisation*

### **EQUIPEMENTS PARTAGES**



*Point de collecte mutualisée des containers individuels*



*Les jardins partagés*

### 3.3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS



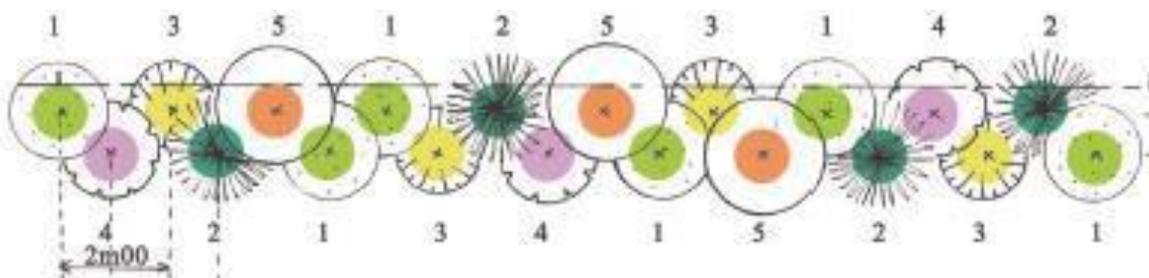
L'impact négatif du stationnement des véhicules peut être amoindri si l'on intègre des végétaux dans l'aménagement



Exemple de gestion différenciée en bordure de voie

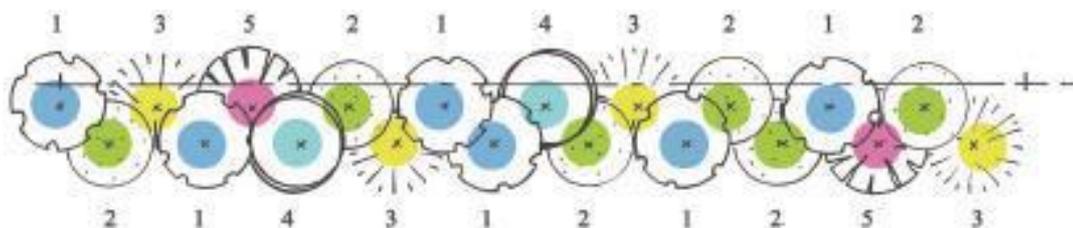


Traitement paysager des limites d'emprises



Système de plantation d'une bande boisée :

1\_Carpinus betulus ; 2\_ Buxus sempervirens ; 3\_ Ligustrum vulgare ; 4\_ Acer campestre ; 5\_ Quercus robur



Système de plantation d'une haie séparative semi-libre

1\_Viburnum opulus ; 2\_ Cornus sanguinea ; 3\_ Salix atronicerea ; 4\_ Carpinus betulus ; 5\_ Ribes rubrum