Commune de GOUAIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MEDIAPLAN

OCTOBRE 2014

Projet de modification du PLU - mai 2021
Dossier soumis à enquête publique

Orientations d'aménagement pour la zone AU

Destination : habitat, commerces et services

Objectifs : irriguer et intégrer ce quartier avec le reste du bourg

Atouts et contraintes du site

La zone AU se trouve au sein du tissu urbain. Elle est située à proximité du centre bourg et des équipements publics. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier. Le site est marqué à l'Est par la présence du rû de la Bourjasse. Cet élément du paysage devra être conforté par un accompagnement végétal.

Les objectifs de l'aménagement

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage de logements ; il s'agira essentiellement soit de logements individuels soit de maisons de village accueillant plusieurs logements implantés sur des parcelles de dimensions confortables, pour donner à ce nouveau quartier une ambiance aérée et une typologie de constructions variées afin de ne pas créer un paysage urbain monotone.

Une supérette et une maison médicale sont aussi prévues dans cette zone.

Le développement urbain devra assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers pavillonnaires qui le bordent.

L'organisation de principe de ce secteur est précisée sur le document graphique annexé aux présentes orientations d'aménagement.

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en oeuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux.

Les principes d'aménagement

Implantation des constructions

Les façades des constructions seront en principe parallèles à la voie, mais la construction de « longères », implantées avec une façade perpendiculaire à la voie est possible.

Les constructions pourront être implantées sur une limite séparative latérale, de manière à dégager un espace libre plus important sur l'autre limite. En cas d'implantation d'une construction en recul de la limite séparative latérale, une marge minimum d'isolement devra être respectée :

- 3 m minimum pour une façade sans baies,
- 5 m minimum pour une façade avec baies.

Les stationnements (Principes obligatoires)

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés à la construction. L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés

Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.
L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

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 oeuvre par :
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Maintien de la structure paysagère du site (Principes obligatoires)

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées à l'aménagement.

Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

Les voies internes à la zone seront dotées, de chaque côté, de trottoirs, d'une piste cyclable (lorsque la largeur de l'emprise le permet), d'emplacements de stationnement pour les visiteurs, et agrémentées de plantations d'arbres d'alignement. Leur tracé de principe est figuré au document graphique.

Le fait que cette zone soit en bord de voirie nécessite d'en soigner l'aménagement.

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites.

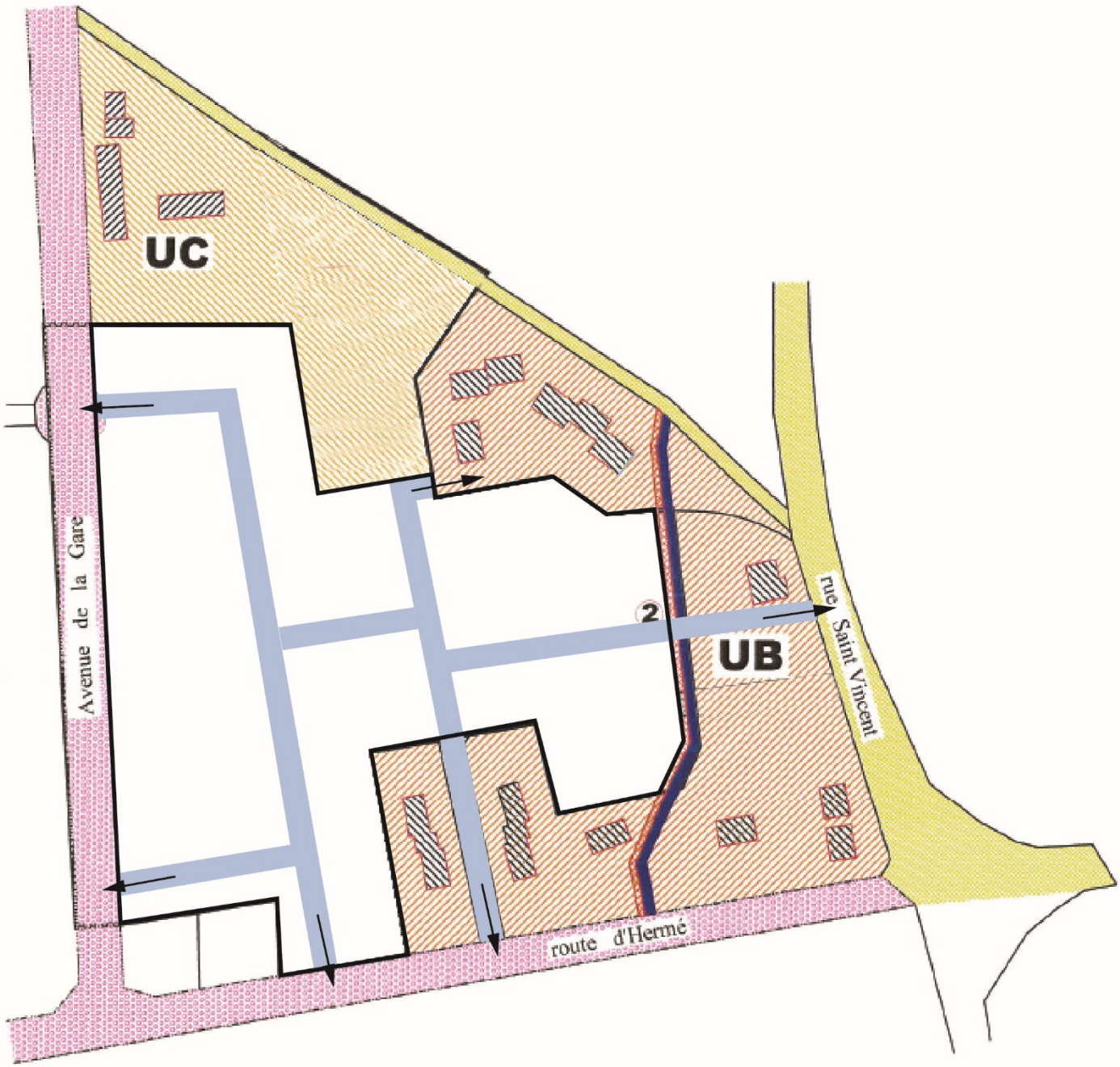
Le futur jardin public pourra être implanté dans ce nouveau quartier.

Favoriser les économies d'énergie

L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.

Annexe 1

GOUAIX : Projet de zones d'habitations
Principes d'aménagement
source cadastre échelle $\frac{1}{2000}$
07/2013



Réseau départemental

Voies communales

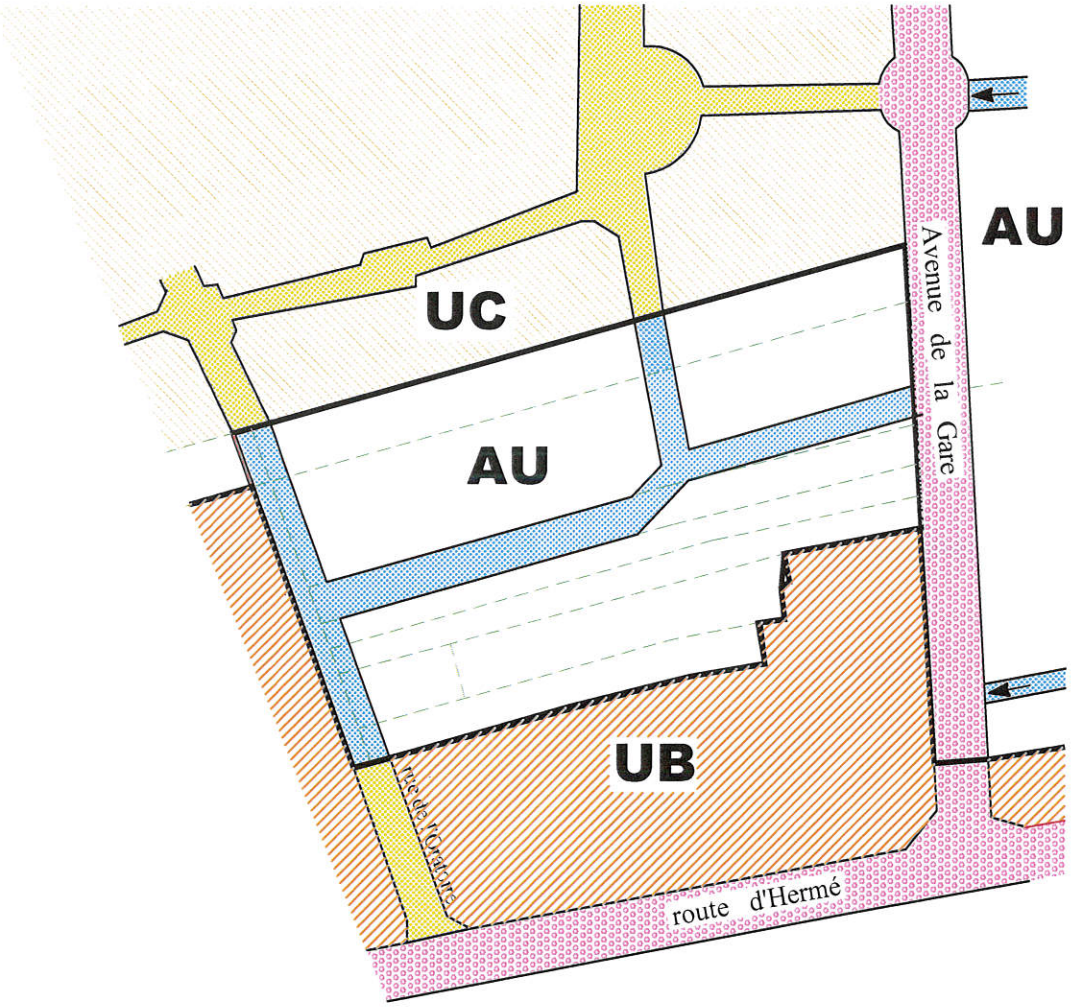
Voies nouvelles

rû de la Bourjasse

Emplacement réservé (2)

Annexe 2

GOUAIX : Projet de zones d'habitations
Principes d'aménagement
source cadastre échelle $\frac{1}{2000}$
07/2013



Réseau départemental

Voies communales

Voies nouvelles