
Département de la Dordogne

COMMUNE D'ANTONNE-ET-TRIGONANT

Plan Local d'Urbanisme

*Pièce écrite n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation
suite à la Modification Simplifiée n°1 approuvée le 23.03.17*



Bureau d'études en urbanisme,
environnement et paysage
36 cours Tourny 24000 PERIGUEUX
contact@behlc.fr // www.behlhc.fr

SOMMAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

| | |
|-----------------------------|---|
| Secteur Chaussier-Sud..... | 1 |
| Secteur de Grésillas..... | 6 |
| Secteur bourg..... | 7 |
| Secteur des deux roues..... | 8 |

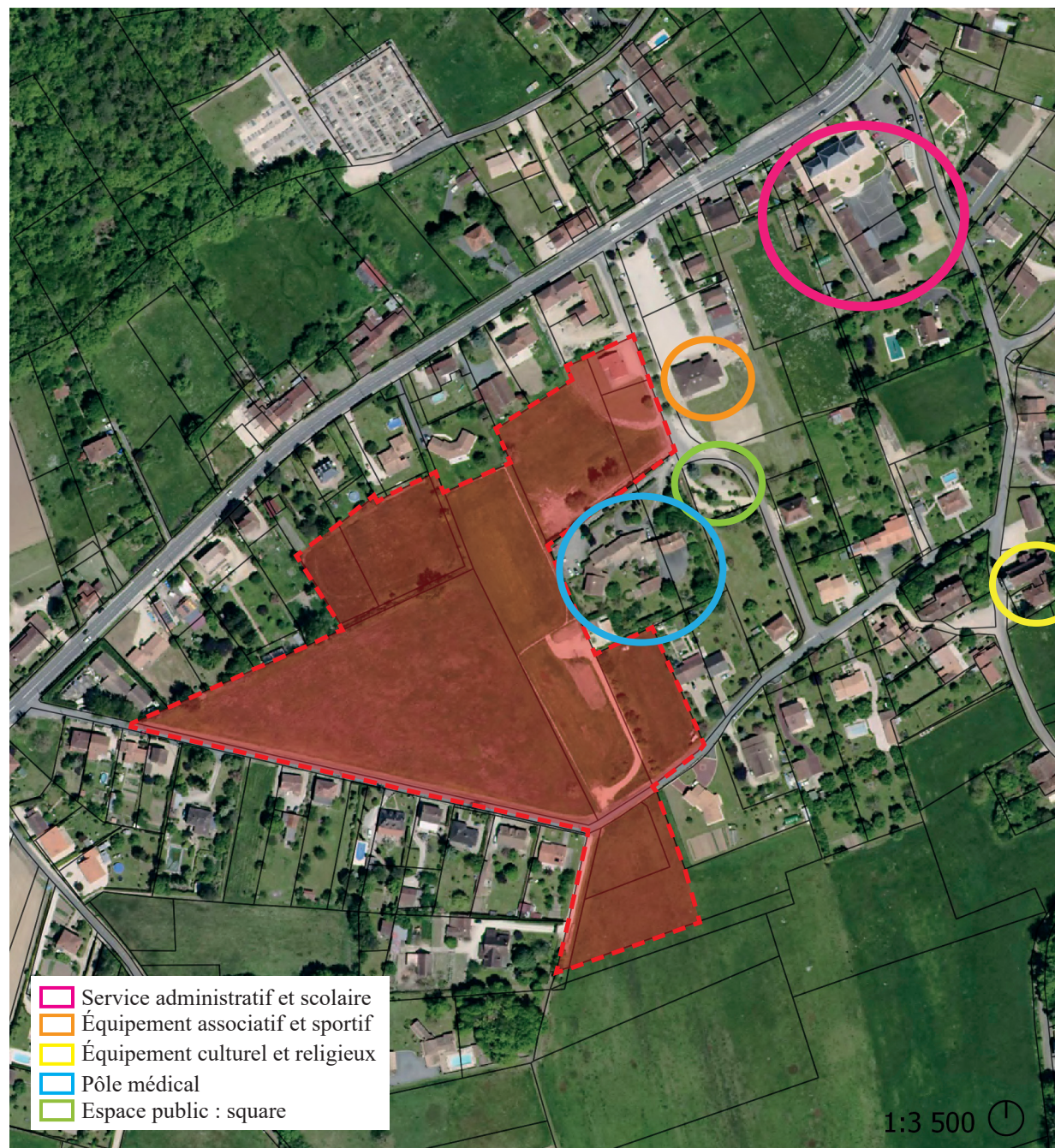
A / Enjeux et objectifs liés.

Le secteur considéré s'inscrit dans l'enveloppe même du bourg. Véritable « future » centralité de bourg à construire et à conforter, il est assujéti à un principe de densification urbaine. Par un système de réinvestissement urbain (en dents creuses), il s'agit de renforcer l'épaisseur du tissu urbain du centre bourg.

Comme le suggère le PADD, il est privilégié sur le territoire d'Antonne-et-Trigonant, d'engager une réflexion d'ensemble sur le centre-bourg, c'est-à-dire, notamment, d'intervenir sur les zones d'urbanisation futures afin d'y permettre la réalisation d'opérations d'aménagements intégrant espaces publics, programme d'aménagement et de logements. En outre, il est question ici, par cette prescription, de consolider l'armature urbaine du centre bourg.

Les enjeux et objectifs sous-tendus par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont, par conséquent de :

- **Renforcer et conforter l'enveloppe urbaine par un principe de densification urbaine.**
- **Accueillir de nouveaux habitants**, principalement dans le centre-bourg par la création d'un nouveau quartier.
- Créer **une opération d'ensemble** en continuité avec le bourg, et, **fédératrice de mixité sociale et inter-générationnelle (lots individuels, logements locatifs publics).**
- Prévoir l'aménagement d'un équipement structurant, d'espaces publics et d'un maillage « vert » générateur de mobilité douce et permettant des connexions entre les différentes fonctionnalités du centre-bourg (*cf. carte des fonctionnalités du bourg ci-contre*).



B / Principes d'aménagement des OAP.

> Implantation du bâti et des îlots.

■ Secteur accueillant une opération de logements locatifs publics (conformément aux objectifs du PLH)

■ Principe d'îlots du nouveau quartier accueillant chacun une ou plusieurs opérations (9 log./ha).

▤ Recul maximal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques : idée de créer un effet rue.

↗ Orientation des façades par rapport à la voirie : image renforcée d'un front bâti, intimité des habitants dans les jardins situés en coeur d'îlots.

> Espaces publics et équipement structurant.

■ Zone d'implantation du gymnase intercommunal.

→ Voirie existante, mais privée.

↔ Voirie à créer d'une largeur suffisante pour permettre une chaussée à double-sens, un aménagement de cheminements doux (piéton/cycle) et de l'éclairage public.

○ Zone de stationnement mutualisé à créer, permettant également la collecte centralisée des déchets.

> Paysage.

■ Ambiance de haies à conserver.

● Principe d'espace public central avec accompagnement paysager.



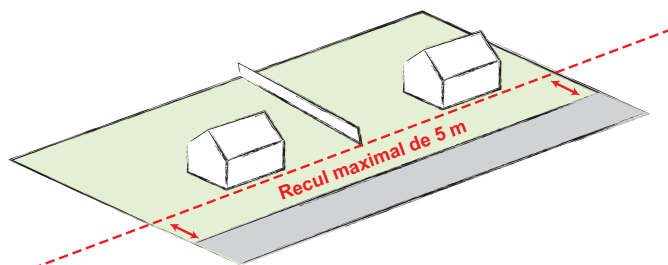


Fig. 1. Implantation bâti par rapport à l'emprise publique.

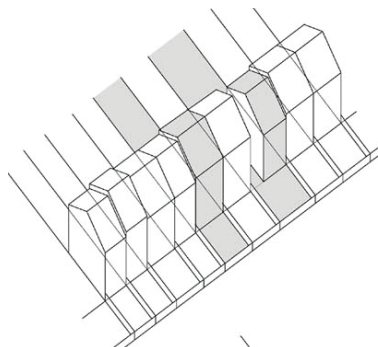


Fig. 2. Créer un effet rue, avec un front bâti.



Fig. 3. Principe de jardins privés en cœur d'îlot.

> Principe de phasage de l'opération.

- Cette urbanisation pourra être réalisée **en une ou plusieurs phases**. Dans ce cas, lors de la première phase, un dispositif permettant aux véhicules de faire demi-tour aisément devra être réalisé. Le nombre de phases permettant l'aménagement total de la zone est de quatre au maximum.

> Implantation du bâti et du parcellaire.

- Le parcellaire soumis à OAP sur ce secteur devra, d'une manière générale, assurer une certaine densité (objectifs chiffrés du PADD : **8 ou 9 logements par hectare**).
- L'implantation des constructions devra se faire **avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques** (cf. fig. 1.) Un effort d'alignement au vu du caractère bâti environnant est souhaité afin de créer un effet rue sur ce secteur (cf. fig. 2.).
- L'orientation des façades se fera en parallèle des différentes voies afin d'une part, de renforcer l'effet rue, et, d'autre part, **de permettre des coeurs d'îlots « verts »** (jardins privés des habitants qui leur confèrent une certaine intimité et tranquillité) (cf. fig. 3.).
- Les logements pourront être mitoyens, accolés par garages et/ou jumelés (cf. fig. 4), ou individuels purs selon les possibilités topographiques des terrains. **Ils se présenteront sous la forme de lots viabilisés à bâtir (zone orange) et de logements locatifs publics (zone en violet) répondant aux objectifs du PLH.**
- Par ailleurs, comme le stipule le règlement du PLU, en zone AU :**
 - * Les constructions et aménagement **doivent intégrer les problématiques de remontée de nappe dans leur système constructif** (niveau de seuils des dits bâtiments...).
 - * **la hauteur absolue des habitations ne devra pas excéder deux niveaux**, soit un R+1 (aménagements et seuils liés à la problématique de remontée de nappe compris).
- Les constructions devront être compatibles avec les volumes et les matériaux des paysages urbains et naturels avoisinants et existants.

> Équipement structurant.

- La zone devra accueillir un équipement sportif structurant pour la commune : **il s'agit d'un des 4 gymnases prévus dans le projet de mandat 2014-2020 du Grand Périgueux.**

> Voirie.

- Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, il faudra limiter au maximum le nombre de mètres linéaires de

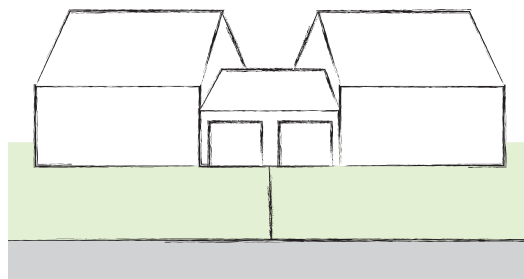


Fig. 4. Maison semi-mitoyenne, accolées par garages.

- voirie créés. Pour restreindre ce phénomène, **la desserte générale de la zone s'organisera autour de deux accès signifiés comme principe et permettant à terme, la desserte globale de la zone.**
- Une aire de retournement sera à prévoir dans le cas où le projet s'établirait en différentes phases.
- Le profil-type de la voirie doit intégrer le principe « de voie partagée » : au delà de la chaussée centrale, un aménagement de cheminement piéton/cycle et des éclairages publics doivent être réalisés. La chaussée devra par ailleurs être adaptée (largeur suffisante) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

> Stationnement.

- Le stationnement sur les parcelles privatives est à privilégier, afin d'éviter tout stationnement sur la chaussée.
- **Deux poches de stationnement mutualisé** seront à créer en entrée de zone afin d'accueillir les véhicules des habitants ou ceux des visiteurs.
- Le nombre de places de stationnement sera calibré de manière à pouvoir offrir **à minima une place de stationnement pour deux logements.**
- Ces zones de stationnement mutualisé devront être paysagées et perméables à l'infiltration de l'eau (type stationnements enherbés, alvéoles engazonnées, stationnements végétalisés) - cf. fig. 5. Elles devront par ailleurs prévoir un espace suffisant pour l'implantation de bornes de collectes enterrées des déchets ménagers, permettant ainsi de collecter, de manière centralisée les ordures ménagères de la zone.

> Paysage et cadre de vie.

- La haie d'arbres située au Nord du secteur devra être conservée. Celle-ci permet une qualité paysagère en terme de cadre de vie et de biodiversité.
- Les clôtures délimitant les parcelles devront être alignées aux voies et emprises publiques. Elles seront végétalisées et composées d'essences locales et diversifiées (cf. fig. 6). Les haies mono-spécifiques, peu enclines à favoriser la biodiversité, seront à éviter.
- Un espace public central devra être réalisé, accueillant des aménagements végétalisés, de jeux et de détente.

> Assainissement et gestions des eaux.

- La zone est d'ores-et-déjà reliée à l'assainissement collectif, notamment au niveau des voiries existantes en périphérie. Néanmoins, les futurs logements de la zone devront être raccordés à l'assainissement collectif.
- La gestion des eaux pluviales devra, quant à elle, être traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle.



Fig. 5. Principe de stationnement mutualisé enherbé.



Fig. 3. Principe de clôture végétalisée.

C / La programmation.

L'urbanisation de la zone devra se faire en respectant les objectifs en termes de densité, de typologies et de types de logements précisés ci-après :

- **Densité brute MINIMALE attendue, sur l'ensemble du territoire communale.**

Pour rappel, l'application d'un objectif de densité minimale brute permettra de limiter la consommation d'espaces par logement construit.

La volonté de la collectivité, retranscrite dans le projet politique du PADD, est de fixer cette **densité à un minimum de 8 à 9 logements par hectare.**

De plus grandes densités pourront être imposées pour des opérations d'aménagement d'ensemble.

Rappel : La densité brute prend en compte la totalité des espaces utilisés (aussi bien en terme de

bâti, que de voirie, que d'espace public), tandis que la densité nette mesure, à l'échelle d'un îlot par exemple, l'emprise parcellaire et bâti uniquement.

Le PADD précise que la surface brute inclut l'application d'un coefficient « d'aménagements communs aux opérations » de 25% (important au regard du projet de création d'espace public dans le centre bourg).

- **Densité nette MINIMALE attendue sur la zone soumise à l'OAP .**

→ La superficie brute totale du secteur soumis à OAP s'élève à 4,07 ha environ.

→ Deux parcelles sont déjà bâties et représentent environ 1900 m².

→ La zone d'implantation du futur gymnase représente quant à elle 5 200 m².

En outre, la superficie brute encore disponible pour la construction d'habitations s'élève à 3,35 ha.

→ En déduisant le coefficient de 25% destiné aux aménagements communs des opérations décrit dans le PADD (voiries, espaces publics, stationnement mutualisé...), **la superficie nette disponible de la zone s'élève à environ 2,52 ha.**

A minima, la programmation sur la zone est donc de :

- Un minimum de **22 logements** sur le secteur.
- En tenant compte des 22 logements envisagés, **50 habitants supplémentaires** sont estimés au minimum sur ce secteur (**2,3 personnes par logement selon l'INSEE, en 2013**).





+ 22 logements
minimum estimés.

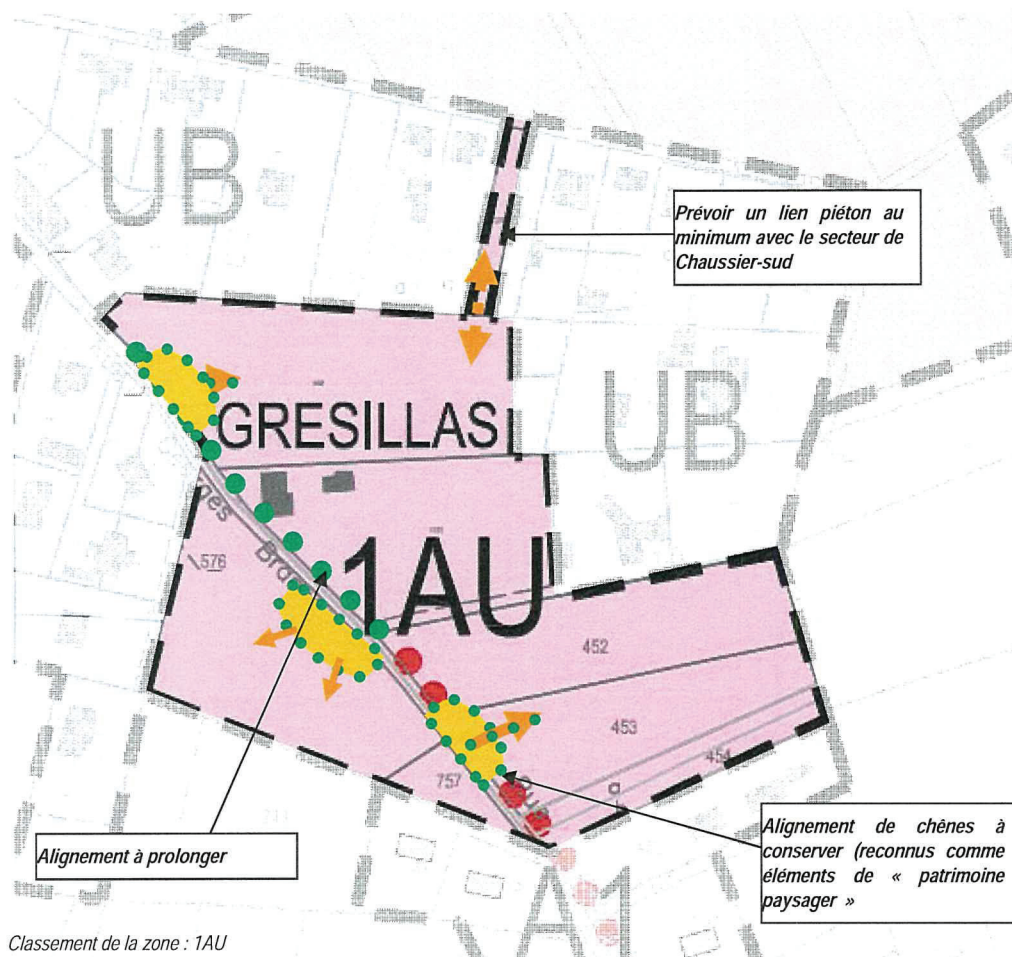


+ 50 habitants supplémentaires
estimés au minimum

Principes d'aménagement : espaces publics et trame des ilots

 PRINCIPE D'ACCÈS PRINCIPAL AU NOUVEAU QUARTIER, AVEC ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER ET PIÉTON

 PRINCIPE D'ACCÈS COMMUN À TOUTE OPÉRATION, INDIVIDUELLE OU GROUPEE AVEC ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER



Classement de la zone : 1AU

Éléments de programmation, déplacements, habitat

L'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- La desserte générale de la zone s'organise autour d'accès signifiés comme principe et permettant à terme la desserte globale de la zone, sans voies en impasse. L'aménagement de zones paysagées en bordure de la voie est requis, accueillant un cheminement piéton permettant la liaison entre les opérations à venir en direction du bourg et de la « voie verte ».
- Des places ou « espaces communs de centralité » accueillent des aménagements végétalisés et de détente et participent aux espaces publics de la zone.
- Le stationnement de la zone est à privilégier de manière « mutualisée » : une ou deux poches de stationnement seront à créer entre différents nouveaux ilots.
- Le profil-type de la voirie doit intégrer, au-delà de la chaussée centrale, du stationnement, à raison d'une place pour 2 logements, un aménagement de cheminement piéton/cycle « en site propre » et de l'éclairage public.
- Réseaux : la gestion des eaux pluviales doit être traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle ; la zone sera équipée en assainissement collectif notamment par la rue G. Brassens.
- Cette urbanisation pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. Dans ce cas, lors de la première phase, le dispositif permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour devra être réalisé. Le nombre de phases permettant l'aménagement total de la zone est de quatre phases maximum.

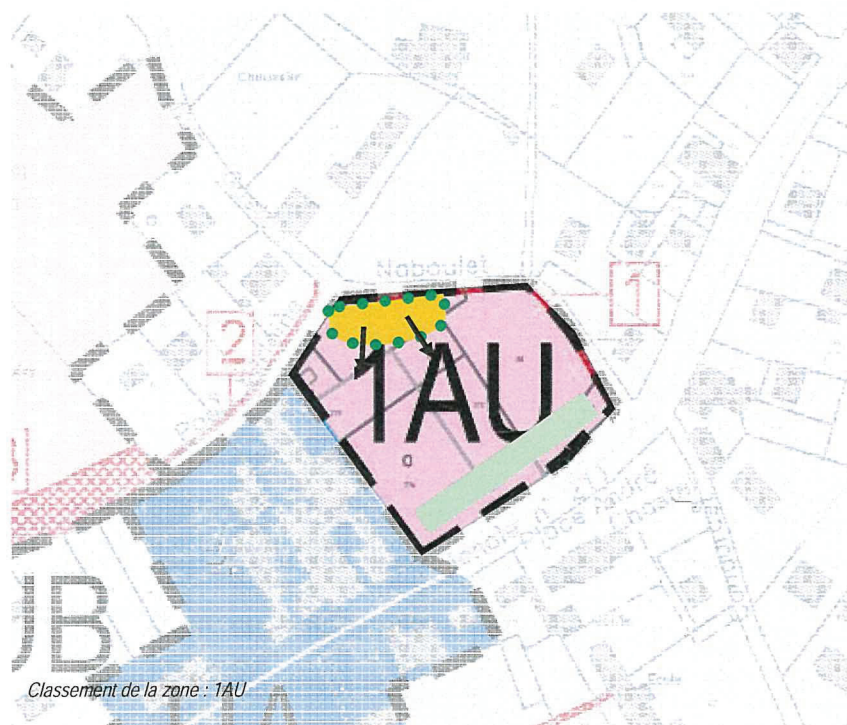
Approbation juillet 2012

Principes d'aménagement : espaces publics et trame des îlots



PRINCIPE D'ACCÈS COMMUN À TOUTE OPÉRATION, INDIVIDUELLE OU GROUPEE AVEC ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER

PRINCIPE DE BANDE PAYSAGÉE, SI REcul DES CONSTRUCTIONS, DONNANT SUR LA RN21 : BANDE ARBORÉE, JARDIN



Classement de la zone : 1AU

Éléments de programmation, déplacements, habitat

L'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- Aménagement d'une zone tampon paysagée en bordure de la zone RN21 soit « publique », soit « privatisée » (jardins).
- La desserte générale de la zone s'organise autour d'un à deux accès (à double-sens, en accès unique ou en place accueillant une contrevoie) signifiés comme principe et permettant à terme la desserte globale de la zone. Ils peuvent accueillir pour partie du stationnement de véhicules, avec une aire paysagée.
- Réseaux : la gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle ; la zone sera équipée en assainissement collectif.
- Cette urbanisation pourra être réalisée en une ou plusieurs phases. Dans ce cas, lors de la première phase, le dispositif permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour devra être réalisé. Le nombre de phases permettant l'aménagement total de la zone est de 2 maximum.

Plan Local d'Urbanisme d'ANTONNE-ET-TRIGONANT - Orientations d'aménagement et de programmation

Secteur des deux routes

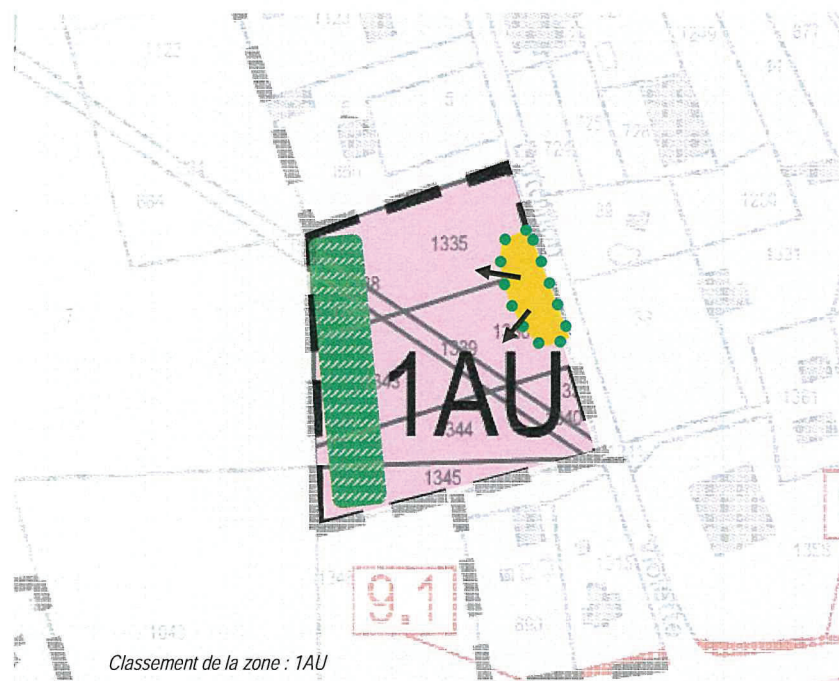
Principes d'aménagement : espaces publics et trame des ilots



PRINCIPE D'ACCÈS COMMUN À TOUTE OPÉRATION, INDIVIDUELLE OU GROUPEE AVEC ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER



PRINCIPE DE BANDE « TAMPON » ENTRE LA ZONE D'IMPLANTATION DES OPÉRATIONS ET LE BOISEMENT OUEST (environ 5 - 10 mètres minimum)



Classement de la zone : 1AU

Éléments de programmation, déplacements, habitat

L'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter le règlement défini par la prescription des éléments de programmation suivants :

- La desserte générale de la zone s'organise autour d'un seul accès signifié comme principe et permettant à terme la desserte globale de la zone (place accueillant une contrevoie par exemple). L'aménagement de zones paysagées en bordure de la voie est requis, accueillant un cheminement piéton.
- L'accès est également un « espace commun de centralité » ou place accueillent des aménagements végétalisés et de détente et les accès aux lots.
- Le stationnement de la zone est à privilégier de manière « mutualisée » : une poche de stationnement sera à créer entre différents nouveaux ilots.
- Réseaux : la gestion des eaux pluviales doit être traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle.
- Cette urbanisation pourra être réalisée en une ou plusieurs phases (2 au maximum). Dans ce cas, lors de la première phase, le dispositif permettant l'accès, le stationnement et l'espace « commun » devra être réalisé. Cette opération sera réalisée en une seule phase.

Approbation juillet 2012