

## VIRSAC

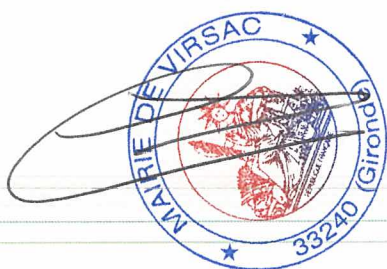
## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION

Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
28 septembre 2007	13 septembre 2011	24 mai 2012

Vu pour être annexé le 24 mai 2012

Le Maire,



URBAM  
7, avenue Georges Brassens  
33240 PEUJARD



Vincent BUCHMANN  
Architecte D.P.L.G.

BLONDIAUX Pierre  
Paysagiste / concepteur

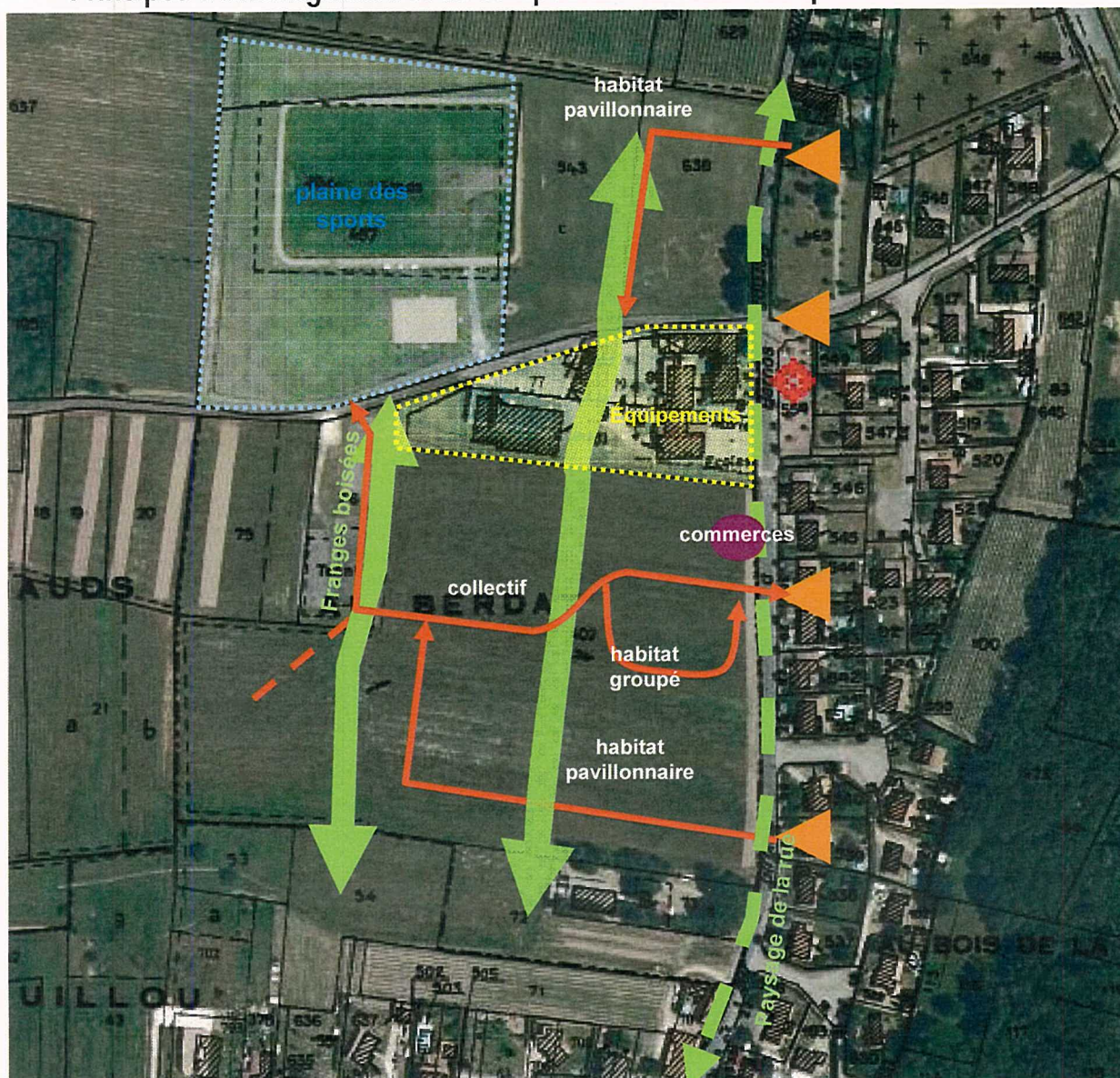
ROUTE VILLEBOIS / 16320 RONSENAC  
Tel / fax : 05 45 64 41 32 / Portable : 06 74 53 85 78  
p.s.blondiaux@wanadoo.fr



## Plan Local d'Urbanisme de VIRSAC - Orientations d'aménagement et de programmation

## « Petit Berdat »

## Principes d'aménagement et de composition du nouveau quartier



## Éléments de programmation

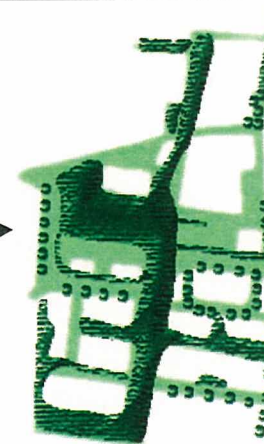
- **Un développement de 3 grandes franges boisées** qui articulent les quartiers habités, les équipements, la plaine des sports et permet de relier le reste du bourg. Ces espaces plantés sont le support des principaux chemins piétons. Ils se déclinent en un parc boisé linéaire central, une frange boisée à l'ouest communiquant avec la plaine des sports et une frange discontinue qui sera la base du paysage de la rue.
- **Une voirie à double sens** afin de donner à cette rue la vocation d'une voie principale desservant le centre-bourg.
- **Un système viaire** laissant les possibilités d'extension future.
- Une restructuration et une dilatation du pôle d'équipements autour des espaces publics.
- **Une restructuration de la plaine des sports** de manière à susciter de nouveaux usages.

**La trame urbaine des espaces publics** articule et organise la composition du nouveau quartier. Elle doit être en cohérence avec le projet d'aménagement des abords de l'école et de la future place. Objectifs :

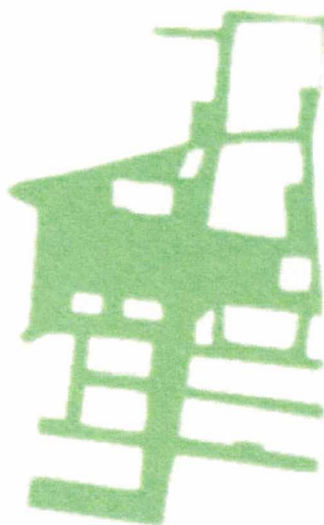
- développer les espaces publics autour d'un parc
- créer une véritable place en connexion avec l'école et les futurs commerces
- anticiper l'extension de l'école et en redéfinir l'espace de la cour
- repenser les circulations viaires et les zones de stationnement



Principes d'aménagement et de composition du nouveau quartier : la trame des espaces publics



1



2



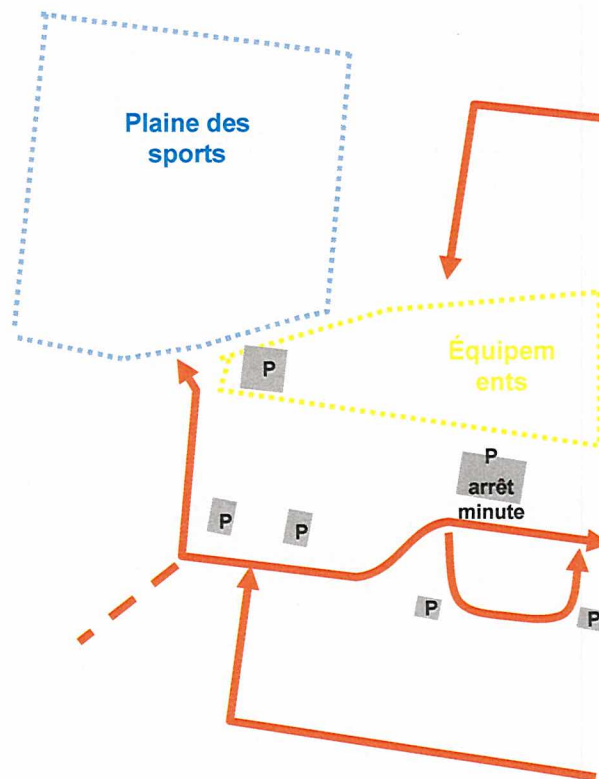
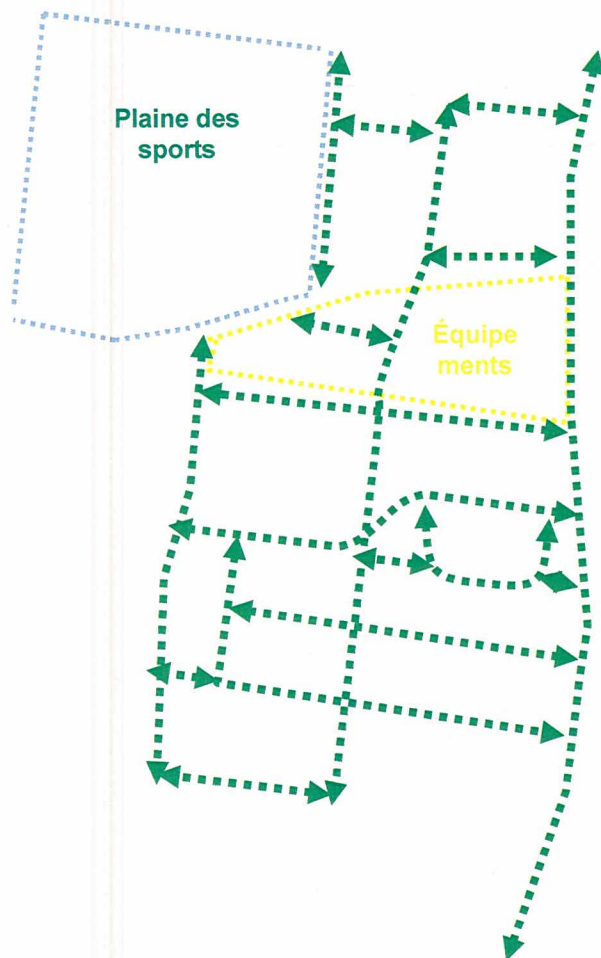
Les espaces publics articulent et organisent la composition du quartier par :

- une continuité d'espace public entre le centre des équipements et les espaces boisés

- des espaces publics permettant de relier et de structurer les espaces privés et les équipements

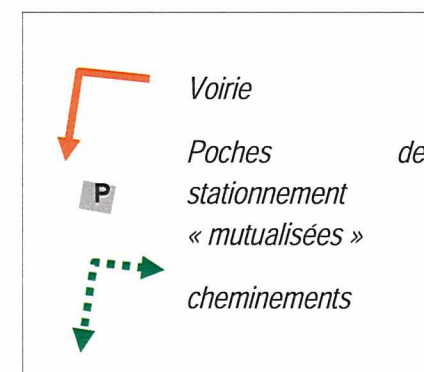
- des boisements comme fil directeur de l'aménagement des espaces publics

### Gestion des déplacements et du stationnement



Les circulations piétonnes et la voirie, éléments de programmation :

- privilégier la circulation piétonne avec des chemins, véritables liaisons du quartier
- favoriser une voirie permettant une desserte optimale et des stationnements mutualisés pour compléter les garages privés

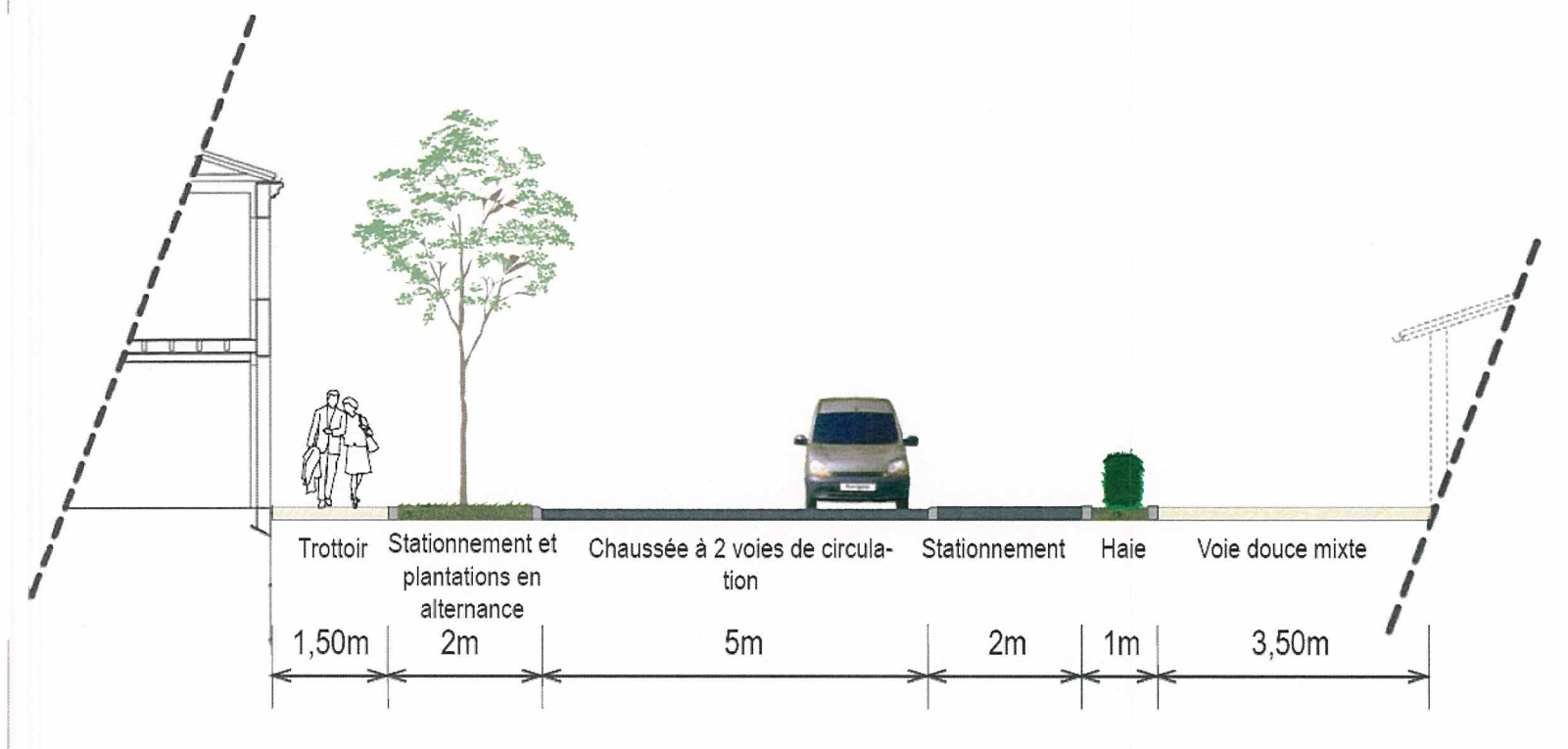


Les chemins piétons, véritables liaisons du quartier  
Source : mairie

Une voirie permettant une desserte optimale

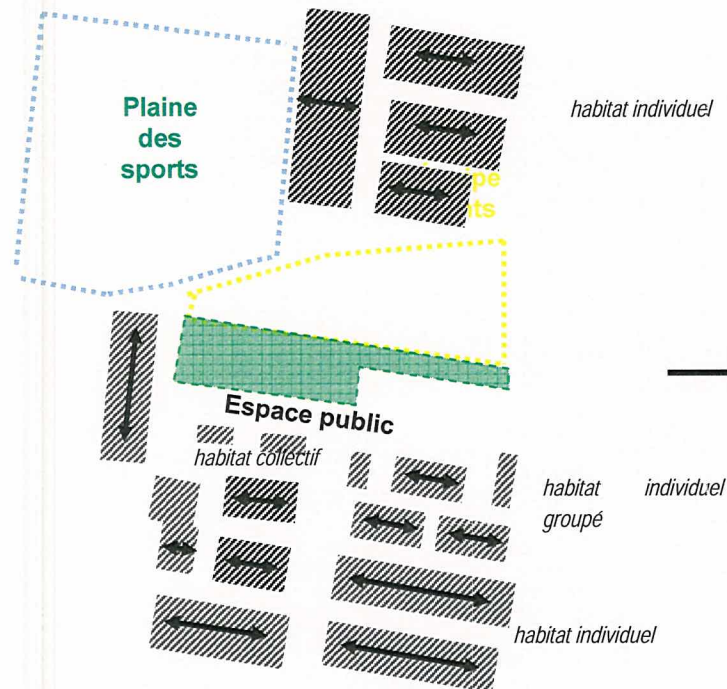
## Gestion des déplacements et du stationnement

Illustration de principe de rue structurant le cœur du bourg



Le profil de la **voirie centrale est / ouest** desservant la partie centrale et densifiée du cœur de bourg, sera composé d'une chaussée de circulation de 5 mètres de largeur, d'un stationnement côté habitat collectif en continu de 2 mètres de largeur, d'une haie vive de 1 mètre de large et d'une piste cyclable de 3,50 mètres. De l'autre côté de la voirie, un stationnement en discontinu coupé par des espaces verts avec des plantations d'arbres et un trottoir de 1,50 mètre.





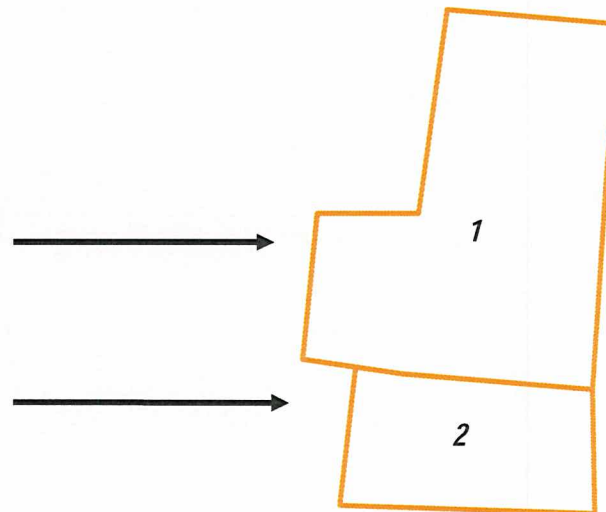
*Schéma de principe d'orientation des ilots*

### Prescriptions en terme de formes urbaines et de gestion des implantations dans les opérations

- une répartition des types d'habitat avec du collectif, de l'individuel groupé et du pavillonnaire pour répondre à la demande locale
- des logements avec une orientation sud privilégiée
- Des logements collectifs traversants et en R+1 maximum créant un front bâti en bord de voie, les parkings seront mutualisés et pensés sur les côtés des bâtiments
- pour les logements groupés et les habitations pavillonnaires, les jardins seront disposés au sud. Il ne sera prévu qu'un seul logement par parcelle






### Phasage de l'urbanisation

- une phase 1 de l'aménagement est prévue avec la réalisation de la partie nord du site, la partie centrale accueillant les logements collectifs et l'habitat groupé du cœur de bourg
- une phase 2 comprend la réalisation de la partie pavillonnaire au sud du site de Petit-Berdats



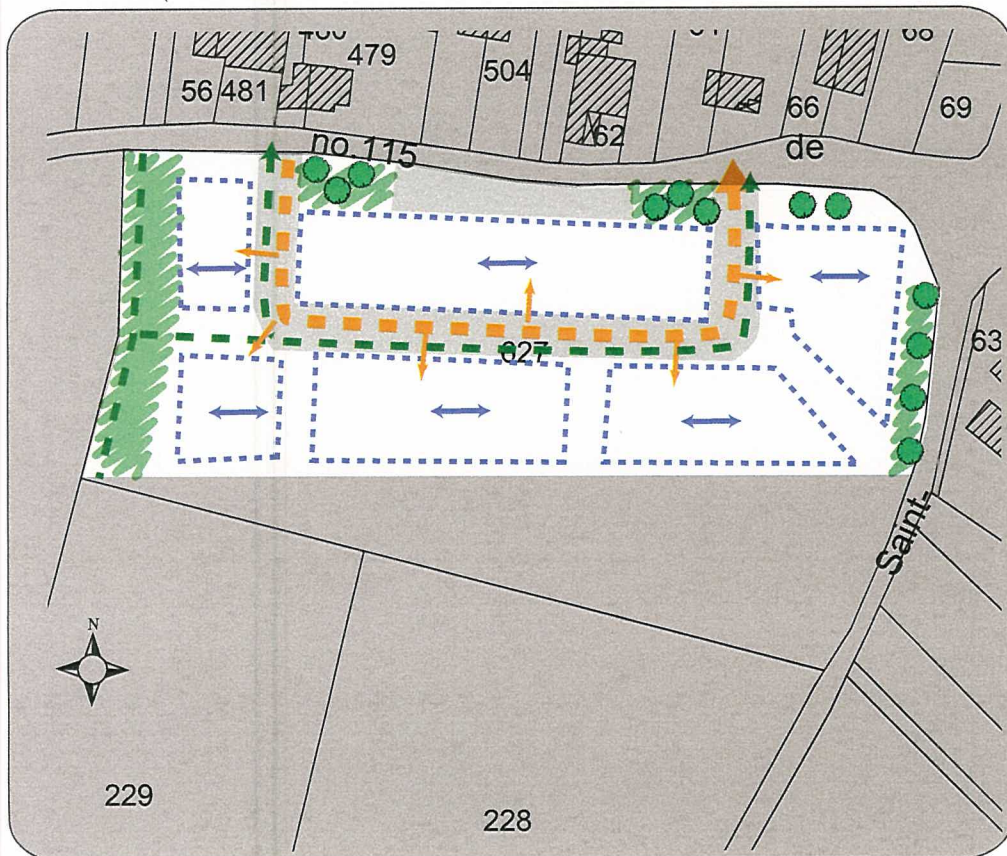
## Légende

## Situation générale

-  Espace vert et récréatif, non construit
-  Alignement d'arbres
-  Cheminement doux lié aux cheminements du bourg
-  Principe de contre-allée, espace commun d'entrée d'opération accueillant un espace paysager et du stationnement
-  Principe de bande bâtie, définissant des îlots, aux constructions au faitage orienté ouest-est



Classement : Zone 1AU



## Principes d'aménagement : des espaces publics et une trame urbaine

- Les espaces publics ou "communs" doivent être la trame de l'îlot à créer
- Accès par une voirie en sens unique accueillant aménagement paysager et cheminement "doux" reliant un espace paysager plus important à l'ouest du site
- Préservation de l'alignement arboré en entrée de bourg le long de la RD115
- La trame urbaine (et ses différentes formes) du quartier est définie par la contre-voie et un principe d'implantation en "bande bâtie" et "bande de jardins" en entrée sud du bourg. Les constructions privilégieront une orientation au sud
- les îlots accueilleront de manière intermédiaire, tous les 4 lots maximum, un espace paysager planté
- les accès aux lots se feront uniquement par la voirie à sens unique
- chaque lot doit prévoir un emplacement sur la parcelle avant clôture de type "parking de midi"



## Légende

Voie principale de desserte à créer

Principe d'implantation des constructions et d'orientation des faîtages.

## Situation générale



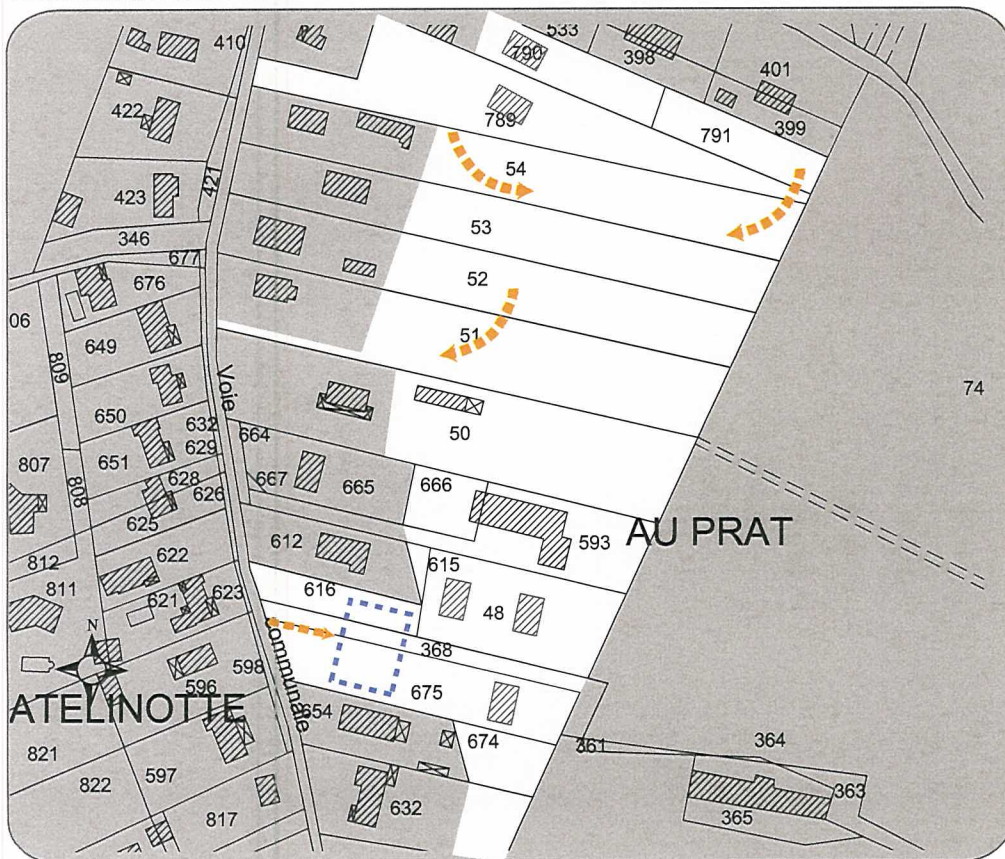
## Principe d'aménagement

Densification du quartier d'habitat à long terme par l'accueil d'une ou plusieurs opérations.

## Éléments de programmation

- Voies de desserte à créer communes aux opérations.
- Principe d'implantation des constructions, d'accès commun et d'orientation des faîtages imposés pour la partie sud.

Classement : Zone 2AU





## Légende

Principe d'accès commun à l'opération à réaliser par l'aire de stationnement.

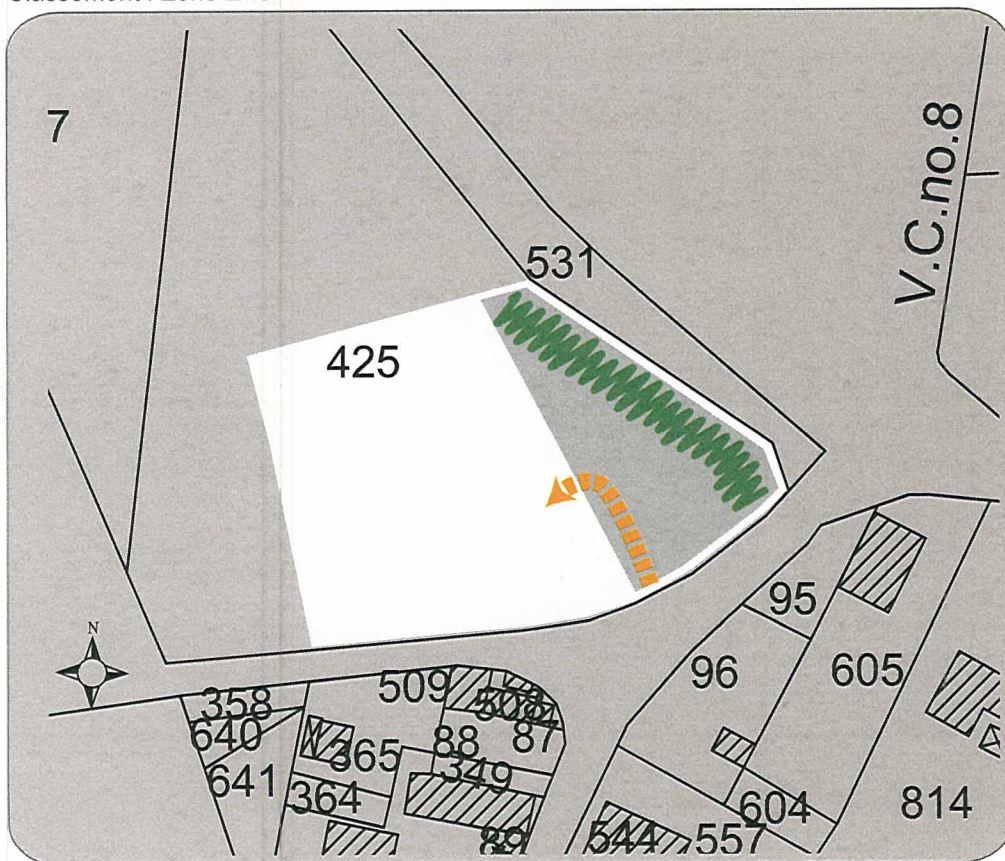
Espace public, aire de stationnement

Espace tampon, bande arborée

## Situation générale



Classement : Zone 2AU



## Principe d'aménagement

Densification du quartier d'habitat à long terme par l'accueil d'une ou plusieurs opérations.

## Éléments de programmation

- Principe d'accès commun à l'opération à réaliser par l'aire de stationnement.
- Espace public, aire de stationnement.
- Espace tampon, bande boisée