



COMMUNE DE PUGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE

2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Novembre 2014

ZONE 1AU D'AUGEREAU ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Localisation :

Le lieu-dit d'Augereau est situé au Nord-Est du bourg, à environ un kilomètre du centre.

La zone 1AU d'Augereau, délimitée au PLU actuel, a vocation à conforter le développement bâti en appui du hameau d'Augereau, et à assurer une liaison bâtie, entre ce pôle ancien, et les quartiers d'habitat plus récents qui se sont développés en bordure de RD (RD.23 et RD.249).

Au Sud-Ouest de la zone, un ensemble sportif est composé d'un stade et d'un terrain d'entraînement.



Contexte :

La zone 1AU d'Augereau est constituée de deux ensembles :

Un ensemble Nord (1), au nord de la voie communale n°56 (rue d'Augereau), le plus important. Il a fait l'objet d'une première opération (parcelles 284 et 245) dans le respect des orientations d'aménagement d'ensemble.

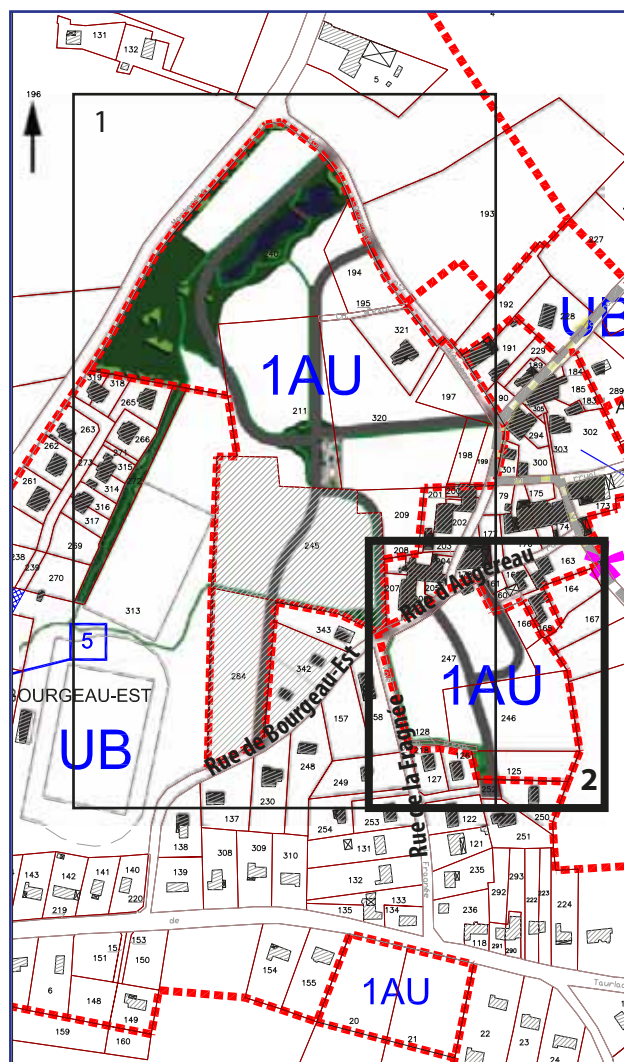
L'orientation d'aménagement, sur cet ensemble Nord, n'est pas modifiée.

Un ensemble Sud (2), d'environ 1,5 hectares, dans la continuité du hameau d'Augereau, au Sud de la rue d'Augereau. **La prise en compte de la problématique eaux pluviales et les principes d'accès caducs nécessitent une modification de l'orientation d'aménagement sur ce secteur.**

En effet, les récents épisodes orageux ont entraîné de petites inondations dans certains quartiers à la configuration similaire à celui-ci. La commune souhaite **encadrer au mieux la gestion des eaux de pluie** afin d'éviter que ce genre d'évènement ne se reproduise.

Un bassin de rétention des eaux de pluie a d'ailleurs été réalisé dans la partie nord.

Par ailleurs, **il apparaît également nécessaire que les principes d'accès soient modifiés.**



Orientation d'aménagement au PLU avant modification

Actuellement, l'intention de voirie qui irrigue la zone débouche, au Sud, sur une voie privée. Un nouvel accès doit être recherché.

Par ailleurs, l'intention de voirie proposée à l'Est mérite d'être repensée : elle dessert pour l'essentiel la partie basse de la zone, qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

DESCRIPTION DE LA ZONE

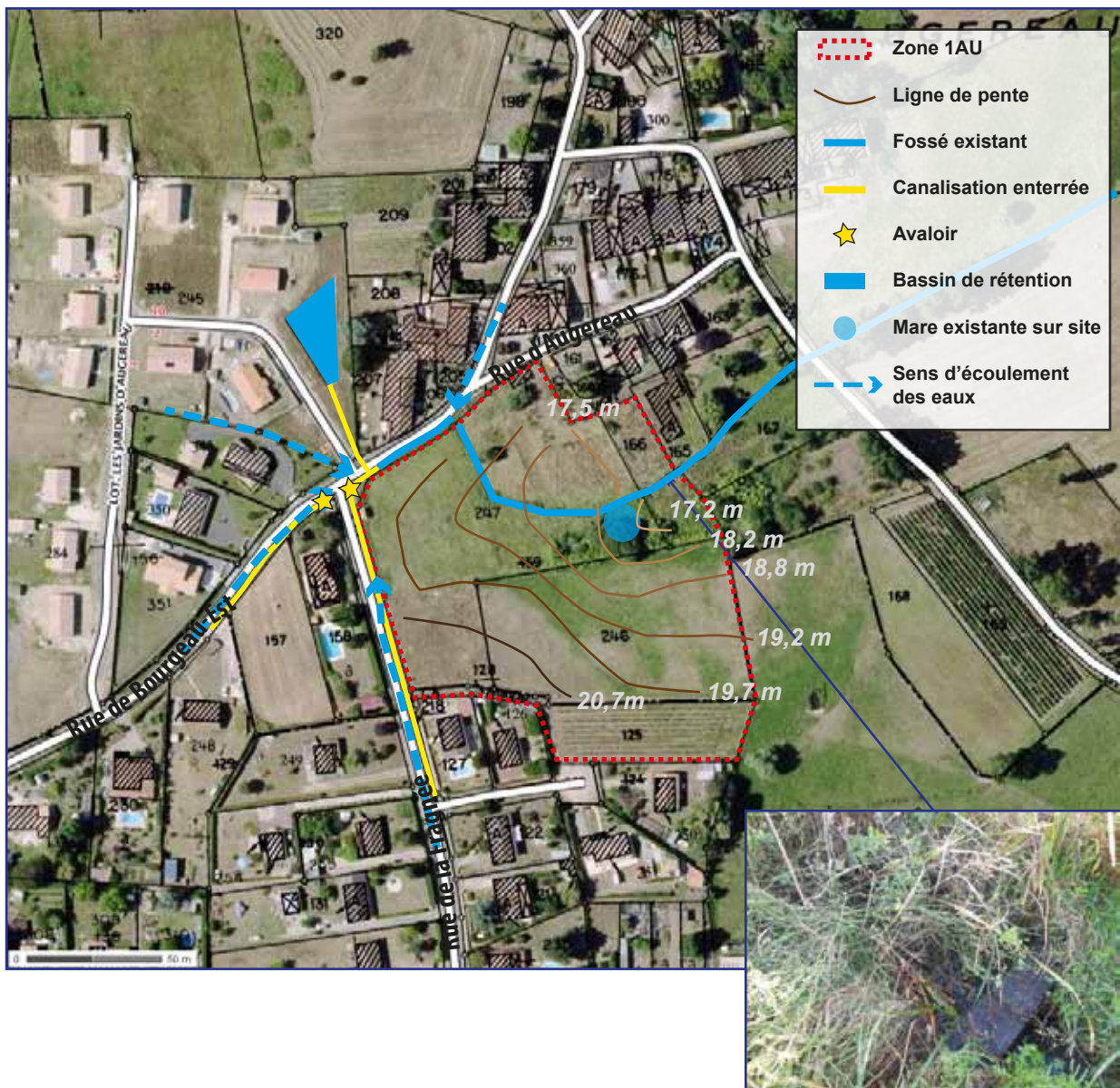
Relief :

La zone 1AU d'Augereau Sud est grossièrement encadrée par deux lignes de relief orientées Nord-Ouest/ Sud-Est, d'altitude 20 m à l'Ouest et 15 m à l'Est.

Un relevé topographique a été établi et permet de porter des lignes de relief plus précises à l'échelle de la zone, de 20,7 m au Sud-Ouest à 17,2 m à l'Est. Une zone basse est ainsi délimitée en partie Est/ Nord-Est du secteur.

La zone 1AU se trouve à cheval sur l'axe préférentiel d'écoulement des eaux de ruissellement, provenant des rues de Bourgeau-Est et de la Fragnée principalement.

Un fossé (qui n'est pas considéré comme un ruisseau dans la BD carthage et par ailleurs probablement alimenté par une petite résurgence) récupère les eaux et les achemine vers le ruisseau de Bourdillot.



Le fossé dans sa partie centrale. On remarquera la présence d'un petit seuil.

Hydrographie :

Les eaux de ruissellement de la rue de Bourgeau-Est et d'une partie de la rue de la Fragnée convergent principalement vers le carrefour de ces deux voies (à l'extrémité nord-ouest de la zone 1AU d'Augereau sud).

Elles sont réceptionnées par deux avaloirs implantés au niveau de ce carrefour.

Les eaux sont ensuite dirigées vers le fossé en bordure de la rue d'Augereau qui traverse ensuite la parcelle 247.



Canalisation enterrée sur rue de la Fragnée (à gauche la zone 1AU d'Augereau Sud)



Avaloir dans la partie aval de la rue de la Fragnée



La rue de Bourgeau-Est et un avaloir en bordure de cette rue (ci-dessus)

On notera que ces systèmes de recueil des eaux de ruissellement sur chaussée ne sont pas en capacité d'absorber une pluie exceptionnelle, de fréquence décennale par exemple et que, dans ce cas, les eaux de ruissellement convergeraient vers la zone basse de la parcelle 247.

Occupation du sol :

La zone 1AU d'Augereau sud se présente comme une vaste friche herbacée où domine, dans la partie centrale et la partie basse des terrains, là où l'humidité des sols en relation avec le relief est la plus forte, une végétation d'hélophytes : diverses espèces de joncs et de scirpes, menthes, lysimaque, iris des marais, roseau, chanvre d'eau...






Sur les marges de cette végétation herbacée, on trouve quelques ligneux comme du saule, des ronces, ...

A noter la présence importante de bambous dans la partie nord-est des terrains.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : SCHEMA ET PRINCIPES

Schéma d'aménagement



-  Intention de voirie
-  Implantation des constructions
-  Fossés existants à renforcer
-  Unité de réception des eaux à conforter
-  Zone basse maintenue en espaces verts

Principes d'aménagement

Desserte viaire

Le plan d'aménagement devra respecter l'intention de voirie permettant d'assurer une bonne distribution d'ensemble de la zone.

- — ➤ La voie interne à la zone sera sans discontinuité (pas de voie en impasse) et sera rattachée à la voie communale n°56 au Nord (rue d'Augereau) et à la voie communale n°57 à l'Ouest (rue de la Fragnée).
Le tracé, indicatif, autorise des ajustements (déplacement de quelques mètres de part et d'autre du tracé).

Traitement des eaux pluviales

- L'orientation d'aménagement respecte le tracé des fossés et prévoit leur renforcement (largeur, profondeur).
- Un système de réception des eaux de pluie (bassin ou autre) sera aménagé dans la partie la plus basse de la zone (mare existante), en lien avec les fossés. Sa localisation précise et sa capacité devront être étudiées lors de la réalisation du projet de constructions.

Il conviendra naturellement que l'entretien de l'exutoire à l'aval permette le libre écoulement des eaux (conformément à l'article 640 du code civil qui stipule que chaque propriétaire riverain d'un fossé ou d'un cours d'eau est tenu, en vertu de l'article L.215-14 du Code de l'Environnement, d'assurer son entretien - faute de quoi sa responsabilité est directement engagée).

Espaces verts, cheminements doux

- Des espaces verts (boisements, jardins, massifs, potagers, pelouses, ...) seront implantés sur les parties les plus basses (d'une altitude inférieure à 18 mètres), entourant l'unité de réception des eaux de pluie.

La connexion aux cheminements doux, définie dans l'orientation d'aménagement actuelle, sera maintenue. Le principe de cheminements doux vise la liaison aux équipements sportifs et au-delà au bourg de Pugnac. Elles se rattachent en outre sur le circuit des chemins de randonnées du département, au niveau du hameau d'Augereau.

Implantation des constructions

Il sera dans la mesure du possible recherché une implantation des constructions qui génère un effet de rue.

Par ailleurs, afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie.

- En relation avec la problématique inondation, le plancher des rez-de-chaussée des nouvelles constructions devra être à une hauteur minimale de + 30 cm au-dessus du terrain naturel de la parcelle.

Conditions d'équipement

La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif (qui rejoint la station d'épuration, située en limite communale, lieu-dit « le Barrail »).