

# P.L.U D'Arcins



MAITRE D'OUVRAGE :  
**COMMUNE D'ARCINS-EN-MEDOC**  
4 ROUTE DE PAUILLAC,  
33460 ARCINS

## 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROJET DE PLU ARRETE	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE	PLU APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal	PUBLIQUE du 25 septembre 2023	par délibération du Conseil Municipal
LE : 24 avril 2023	au 24 octobre 2023	LE : 15 Avril 2024

Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE

[www.agencemetaphore.fr](http://www.agencemetaphore.fr)  
[contact@agencemetaphore.fr](mailto:contact@agencemetaphore.fr)  
**0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0**  
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

S.A.S. au capital de 54000€  
R.C.S. Bordeaux 385 341 102  
SIRET38534110200015 - APE7111Z

PREAMBULE .....	1	IV. SECTEUR EXTENSION ZA TERRES DU PONT .....	24
LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT .....	3	<b>PRESENTATION DU SECTEUR.....</b>	<b>24</b>
LA GESTION PLUVIALE .....	4	<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>26</b>
CARTOGRAPHIE DU RESEAU DES FOSSES SECTEUR DU BOURG.....	5	OBJECTIF.....	26
SCHEMA DES CIRCULATIONS DOUCES.....	6	PROGRAMME ET FORME URBAINE .....	26
PLANCHE PHOTOS - CIRCULATIONS DOUCES .....	7	PARTI D'AMENAGEMENT.....	26
I. SECTEUR CHEMIN DE GABANNE.....	8	GESTION PLUVIALE.....	26
<b>PRESENTATION DU SECTEUR .....</b>	<b>8</b>	PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS .....	26
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>10</b>	PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	26
OBJECTIFS.....	10	<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>27</b>
PARTI D'AMENAGEMENT .....	10	<b>PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....</b>	<b>29</b>
PROGRAMME ET FORME URBAINE.....	10	V. SECTEUR CHEMIN DE LA PRADERE.....	30
GESTION PLUVIALE .....	10	<b>PRESENTATION DU SECTEUR.....</b>	<b>30</b>
PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INCENDIE DE FORET.....	10	<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>32</b>
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	10	OBJECTIF.....	32
<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>11</b>	PROGRAMME ET FORME URBAINE .....	32
SCENARIO 1 – INDIVIDUEL PUR .....	11	PARTI D'AMENAGEMENT.....	32
SCENARIO 2 – INDIVIDUEL GROUPE.....	11	GESTION PLUVIALE.....	32
<b>PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS .....</b>	<b>13</b>	PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	32
II. SECTEUR QUARTIER TRAMONT .....	14	<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>33</b>
<b>PRESENTATION DU SECTEUR .....</b>	<b>14</b>	<b>PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....</b>	<b>35</b>
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>16</b>	VI. PARCELLES EN DENT-CREUSE DE L'ENVELOPPE URBAINE .....	36
OBJECTIF .....	16	<b>PRESENTATION DES PARCELLES.....</b>	<b>36</b>
PROGRAMME ET FORME URBAINE.....	16	<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>38</b>
PARTI D'AMENAGEMENT .....	16	OBJECTIF.....	38
GESTION PLUVIALE .....	16	PROGRAMME ET FORME URBAINE .....	38
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	16	PARTI D'AMENAGEMENT.....	38
<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>17</b>	GESTION PLUVIALE.....	38
<b>PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS .....</b>	<b>19</b>	<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>39</b>
III. PLACE DE LA CONVENTION DES DROITS DE L'ENFANCE .....	20	<b>PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....</b>	<b>40</b>
<b>PRESENTATION DU SECTEUR .....</b>	<b>20</b>	VII. ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....	41
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>22</b>	ANNEXES .....	43
OBJECTIF .....	22	PALETTE VEGETALE .....	45
PROGRAMME.....	22	REFERENTIEL FORMES URBAINES – DE 15 A 20 LOGEMENTS/HA (SOURCE : FORMES URBAINES ET PAYSAGES DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE LEYRE – JUIN 2014).....	47
GESTION PLUVIALE .....	22		
<b>SCHEMA D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>23</b>		

Ce document intitulé « orientations d'aménagement et de programmation » présente les dispositions particulières venant préciser les « orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune » dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

Les articles L. 151-6, L151-6-1, L151-6-2 et 151-7 du code de l'urbanisme indiquent que :

- "Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.  
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.
- Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir 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 ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36."

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

De plus, le code de l'urbanisme précise à l'article L152-1 que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : (zonage, règlement, ...) les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées en trois niveaux :

- Des dispositions traduites dans le règlement et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- Des dispositions soumises à compatibilité tel que l'indique l'article L 152-1 du code de l'urbanisme dont l'esprit doit être respecté : « *le contrôle de la compatibilité est différent du contrôle de la conformité. La compatibilité se distingue de la conformité en ce que la seconde implique un rapport de stricte identité alors que la première se satisfait d'une non-contrariété* ».
- Des dispositions indicatives qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

.....

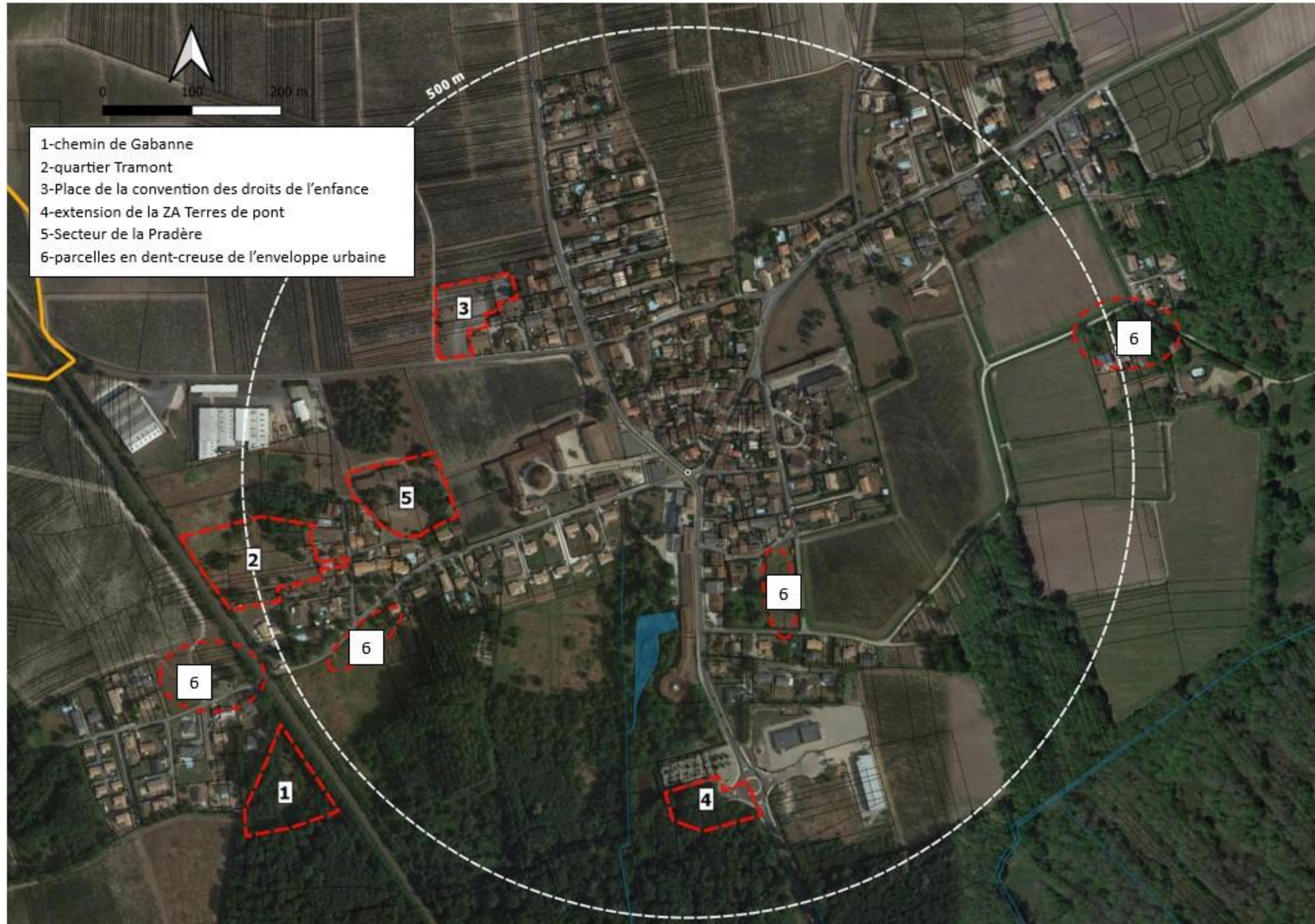
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU d'Arcins portent sur plusieurs secteurs de développement sur lesquels pèsent des enjeux organisationnels, de programmation urbaine, de paysage, de patrimoine bâti, de prise en compte du fonctionnement biologique et de gestion pluviale.

Les OAP permettent d'apporter sur ces différents points d'enjeu des prescriptions et des recommandations à prendre en compte pour l'élaboration des futurs projets d'aménagement.

Les lieux d'aménagement faisant l'objet d'une OAP sont les suivants :

1. La zone AUh du chemin de Gabanne,
2. La zone AUh du quartier Tramont,
3. La Place de la Convention des droits de l'enfance,
4. L'extension de la zone d'activité de Terres du Pont,
5. L'aménagement du secteur de la Pradère,
6. L'aménagement de parcelles en dent-crochue de l'enveloppe urbaine.

# LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT



# LA GESTION PLUVIALE

Le développement de l'urbanisation a pour effet de modifier sensiblement le cycle naturel de l'eau. L'imperméabilisation des sols diminue les possibilités d'absorption des effluents. Les voiries, parkings, toitures, accroissent les volumes d'eaux ruisselées et favorisent leur restitution rapide vers le milieu récepteur, contribuant ainsi à accentuer la stagnation des eaux de pluies.

Compte tenu du caractère rural de la commune d'Arcins-en-Médoc, le réseau pluvial est majoritairement à ciel ouvert (réseau de fossés) et très rarement enterré dans les parties urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations globales d'aménagement comme les lotissements.

Le bourg d'Arcins-en-Médoc s'est historiquement implanté en point haut d'une croupe graveleuse, puis s'est progressivement développé sur les « flancs » de cette croupe, gagnant vers les points bas vers les zones plus « mouillées » par les marais tout proches, sous l'effet d'une moindre rétention foncière sur ces terres de prairies et de moindre qualité /potentialités viticole.

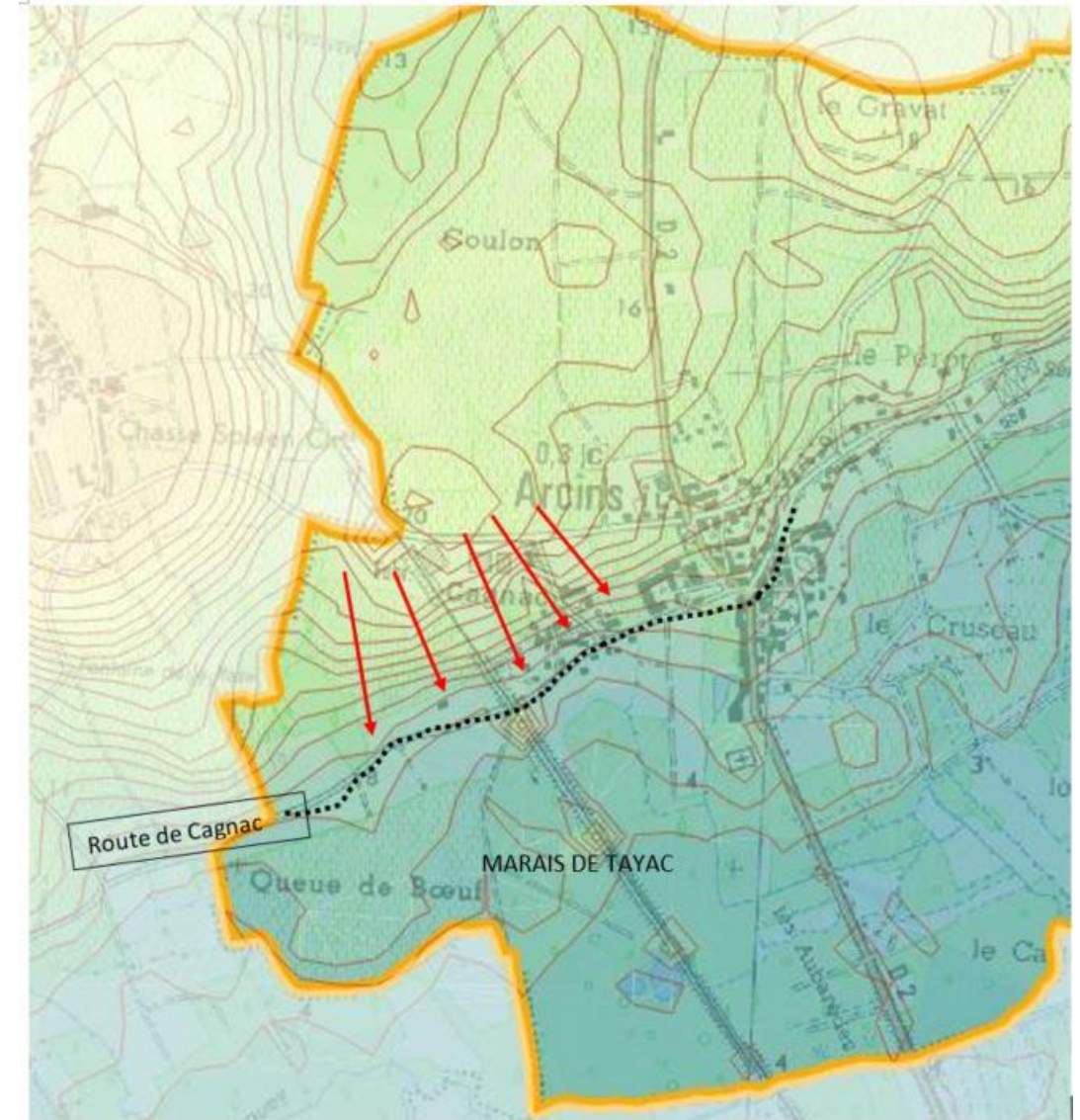
Ce positionnement historique sur les points du coteau a de tout temps présenté l'avantage d'un fonctionnement hydraulique simple, avec un ruissellement des écoulements vers le quadrant sud du bourg, le réceptacle final de ces écoulements étant la zone des marais de Tayac au sud.

Toutefois, le développement urbain récent notamment vers les parties basses (schématiquement au sud de la route de Cagnac) a impliqué une double difficulté, celle d'une gestion cumulée des eaux ruisselées du plateau viticole et du coteau et celle d'une difficile évacuation des eaux plus au sud vers le marais compte tenu du caractère en point bas des terrains.

L'évolution du bourg doit alors être bien cernée à la lumière de ce fonctionnement hydraulique, afin de prendre en compte les incidences sur la gestion pluviale.

D'une façon générale, la surcharge des réseaux pluviaux en place devra être évitée lors de nouvelles réalisations immobilières : résidences, lotissements, groupe d'habitations, .... A cet effet, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement devront être prioritairement envisagées, conduisant, après étude, à la réalisation de bassins d'infiltration, puits filtrants, ouvrages de stockage et de régulation, selon les potentialités du site.

Par ailleurs, il conviendra de protéger et d'entretenir l'ensemble des ruisseaux des crastes et des fossés de la commune qui jouent un rôle important dans l'évacuation des eaux de pluies.



Fossé d'évacuation des eaux pluviales entre deux lotissements au sud de la route de Cagnac

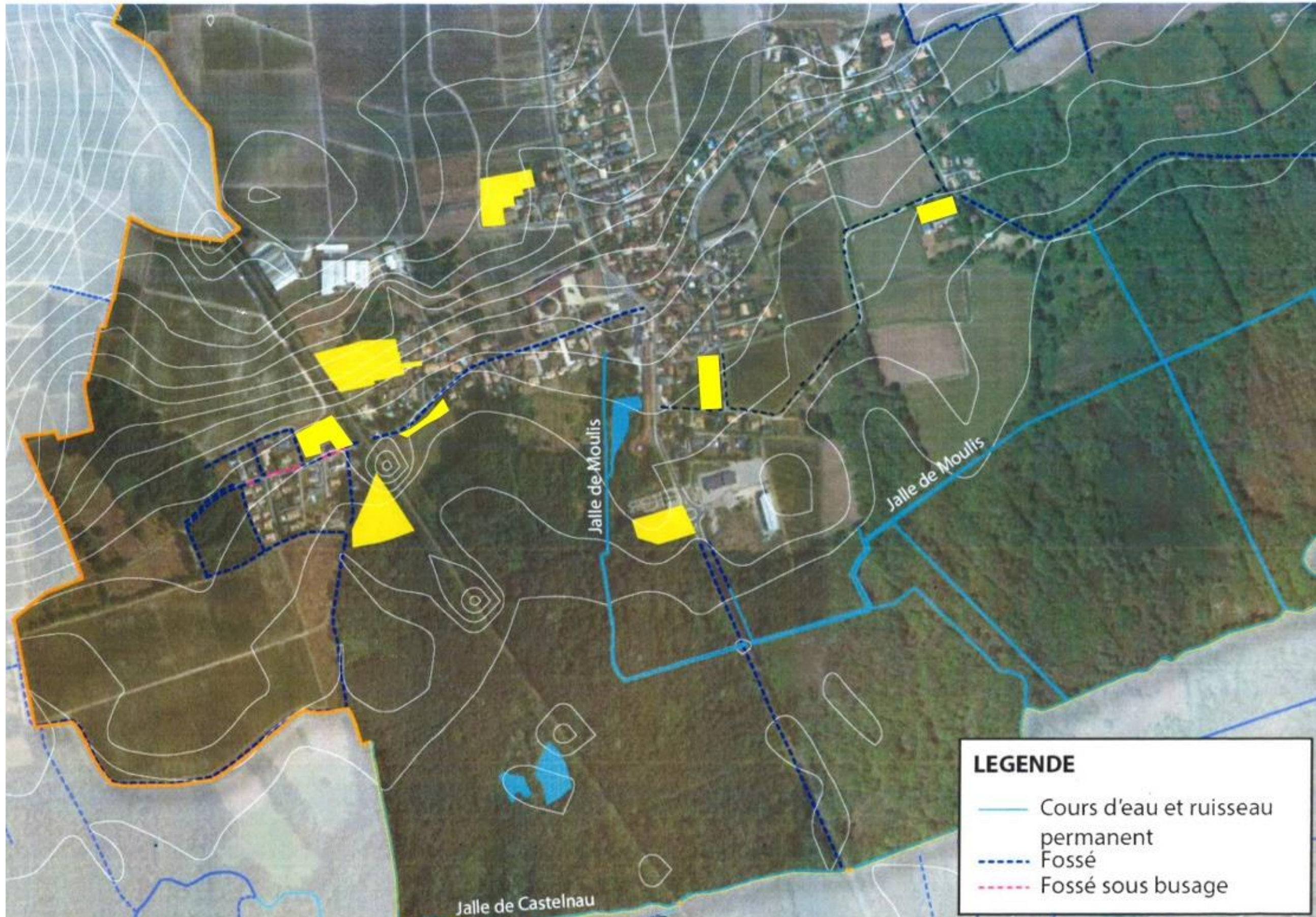


Fossé d'évacuation des eaux pluviales du plateau viticole au nord de la route de Cagnac



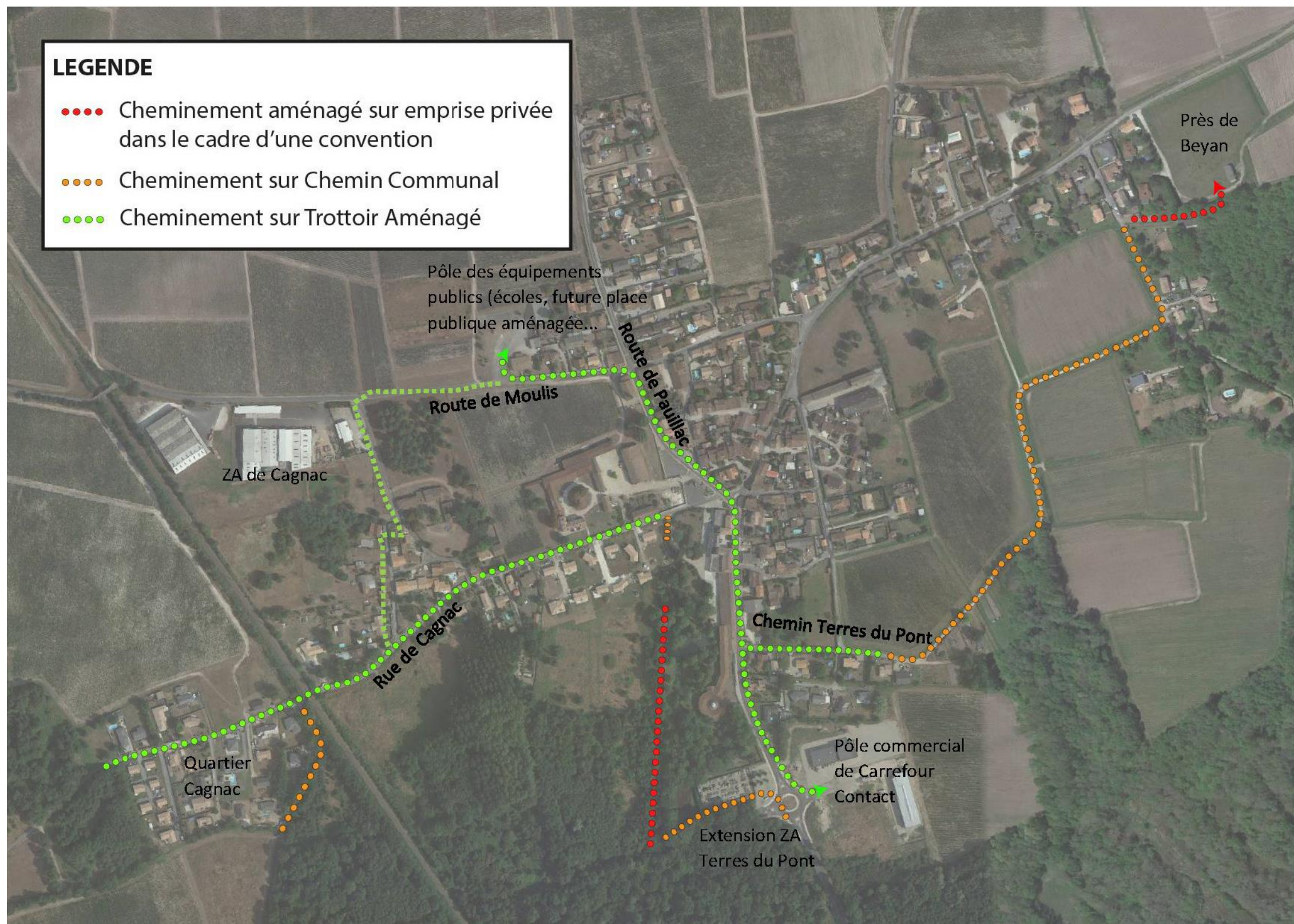
Fossé d'évacuation des eaux pluviales du plateau viticole au nord de la route de Cagnac, entre deux parcelles bâties

# CARTOGRAPHIE DU RESEAU DES FOSSES SECTEUR DU BOURG



# SCHEMA DES CIRCULATIONS DOUCES

Riche d'un réseau de chemins ruraux, la commune a souhaité porter une réflexion sur les modalités de déplacement doux sur le territoire, afin de mettre en relation les différents quartiers (nouveau lotissement Près de Beyan, quartier Cagnac développé après la voie ferrée,..) et les pôles d'attractivité de la commune (pôle des équipements publics de la place de la convention des droits de l'enfance qui regroupe les écoles, la mairie, la salle des fêtes, les équipements sportifs, pôle commercial de la ZA Terres de Pont,..) ;



# PLANCHE PHOTOS - CIRCULATIONS DOUCES

Ce schéma des déplacements protégés décline des emprises aménagées par la commune (trottoirs le long des routes communales), des itinéraires sur emprises privées dans le cadre d'une convention d'usage et des cheminements le long de chemins communaux à faible trafic routier (chemin Terres du Pont).



Trottoirs aménagés route de Cagnac ...../.....route de Pauillac vers le pôle commercial de Carrefour

chemin le long du cimetière vers le lavoir route de Cagnac



Chemin Terres du Pont, un chemin faiblement routier vers le quartier Près de Beyan



Emprise de la Fédération de chasse, un itinéraire vers la ZA Terres du Pont le long de la Jalle

# I. SECTEUR CHEMIN DE GABANNE

## PRESENTATION DU SECTEUR

**LOCALISATION GEOGRAPHIQUE** : le quartier de Cagnac, bien que développé au-delà de la voie ferrée, se situe dans le prolongement direct de l'enveloppe urbaine du bourg, dans un périmètre de centralité de 500 m. Il s'est développé à la faveur de terrains libres le long de la route, dont l'occupation landicole à forestière a constitué une occupation foncière plus facilement mutable que les espaces viticoles.

### CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

Cette emprise de 0,67 ha, qui apparait désormais en dent-de-crue entre le quartier de Cagnac et la voie ferrée, se développe dans un environnement à caractère pavillonnaire ; d'un point de vue fonctionnel la parcelle :

- Se développe entre le chemin de Gabanne et le pied du talus situé en contre-bas de la voie ferrée,
- Est longée d'un chemin rural à l'Est qui la sépare de la voie ferrée, mobilisable pour accéder à la zone,
- Est desservie par le chemin de Gabanne, qui dessert déjà actuellement d'autres constructions réalisées dans un des derniers lotissements de la route de Cagnac. Le chemin de Gabanne est à ce titre équipé du réseau d'assainissement collectif, du réseau d'eau potable suffisamment dimensionné ; la zone est couverte par le poteau incendie n°11 de la route de Cagnac, mais un poteau supplémentaire est envisagé.



Cette emprise, en limite d'enveloppe urbaine et bordée de constructions à caractère pavillonnaire, s'inscrit malgré tout dans un environnement à dominante forestière, en bordure d'un vaste massif boisé. Cette situation qui implique un double enjeu, de prise en compte de la qualité paysagère des lieux d'une part et de prise en compte de l'aléa incendie de forêt.

**CARACTERISTIQUES PAYSAGERES** : la parcelle, autrefois exploitée à titre de culture vivrière, est actuellement reconquise par une végétation spontanée de feuillus. Le ch. de Gabanne est quant à lui bordé de chênes pédonculés qui confère à la zone une ambiance rurale et champêtre, ces éléments paysagers sont des points d'appui pour les modalités de traitement paysager de la zone.



**STRUCTURE FONCIERE** : la zone est composée d'une seule unité de propriété.

**GESTION PLUVIALE** : ce secteur se situe en contre-bas du coteau viticole, au point d'articulation avec la vallée de la Jalle de Castelnaud. Ce secteur est maillé d'un dense réseau de fossés qui permet de « canaliser » les eaux et les rediriger vers la zone humide de la vallée (cf. photos 2 et 3 sur plan de situation page suivante) ; dans ce secteur, certains fossés ont été aménagés entre deux parcelles (cf. photo 1 ci-contre).



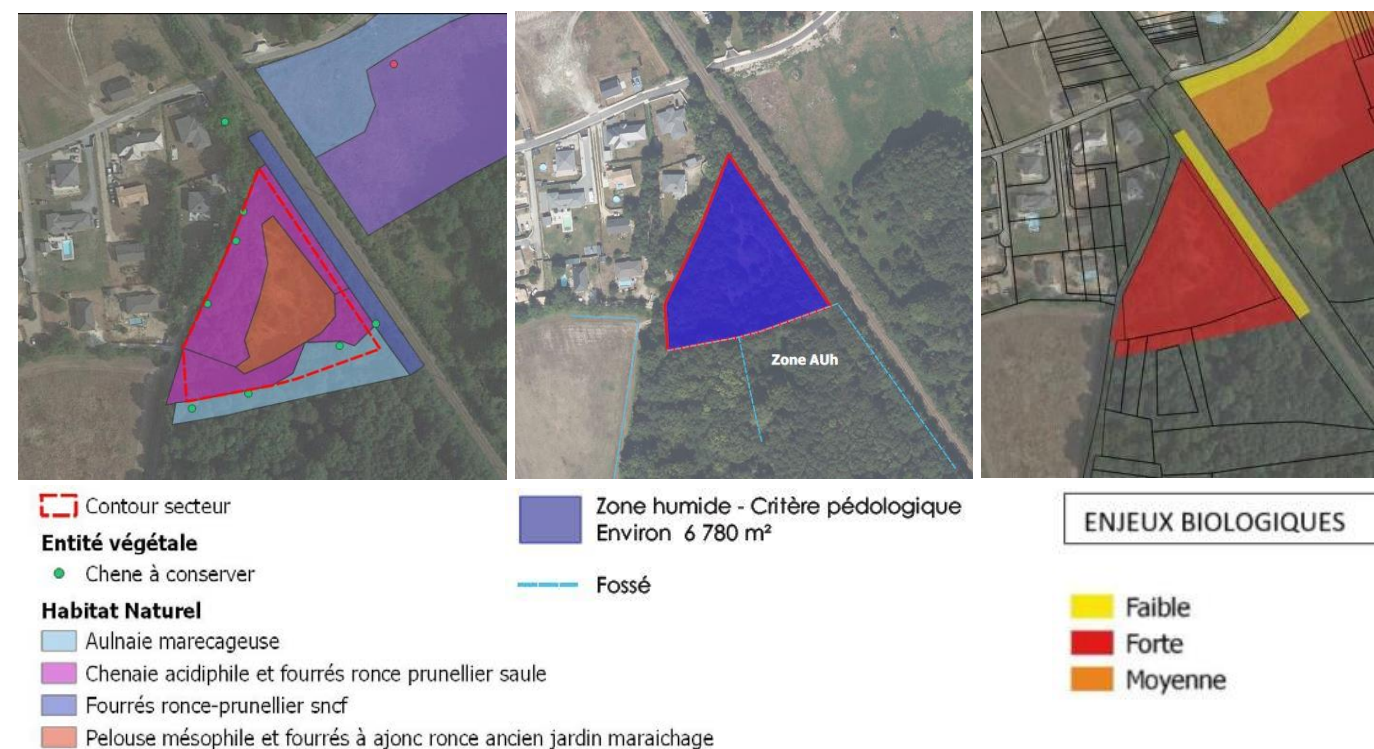
### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le secteur du chemin de Gabanne se localise en limite du site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc » et des zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde.

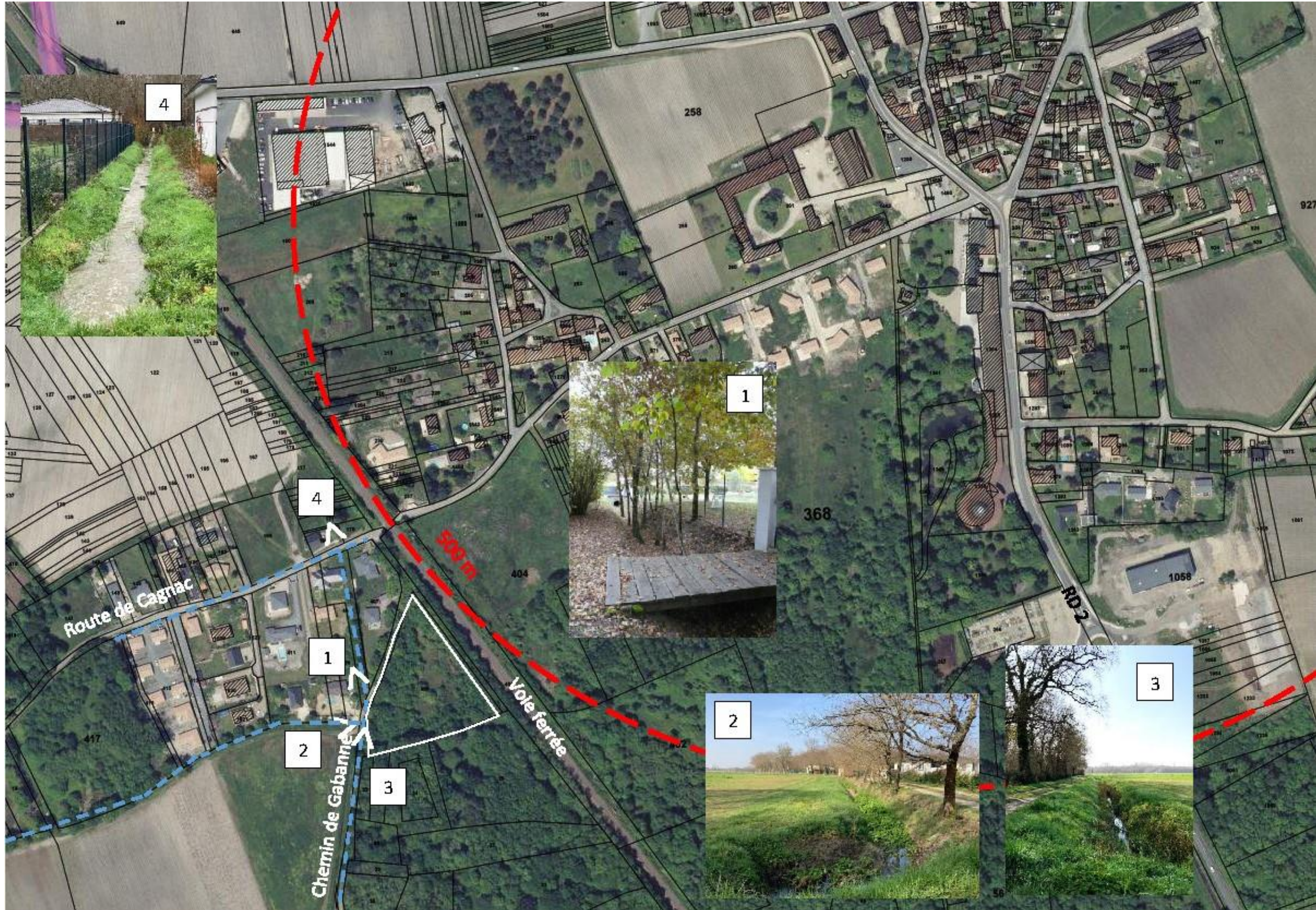
Les inventaires conduits sur la parcelle concluent à la présence :

- De fourrés-hauts à chêne pédonculé avec fourrés à ronce et prunellier (code Corine 41.5x31.8) et dans la partie centrale, une pelouse mésophile et des fourrés à ajonc d'Europe (code Corine 38.2x31.8(x83.12))
- De vieux individus de chênes pédonculés pouvant présenter une fonction « d'arbre gîte » pour certaines espèces à forte valeur patrimoniale (repérés en vert sur les cartes ci-dessous) ;
- Une zone humide critère pédologique sur 6 780 m<sup>2</sup>, soit la totalité de la zone

En outre, un relevé des papillons de jour inféodée aux prairies réalisé le 20 mai 2021 n'a pas permis de relever la présence d'espèce protégée, ni le cuivré des marais (*Lycaena dispar*) ni du damier de la Succise (*Euphydryas aurina*).



# I. SECTEUR CHEMIN DE GABANNE



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### OBJECTIFS

- Organiser l'aménagement d'une enclave entre les lotissements de Cagnac et la voie ferrée en assurant son insertion urbaine, fonctionnelle et paysagère,
- Mettre en œuvre l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise<sup>1</sup>, décliné dans le PLU d'Arcins par un objectif de consommation foncière de 700 m<sup>2</sup>/logement maximum (cf. référentiel opérations d'habitat de 15 à 20 logts/ha en annexe des OAP).
- Mettre en œuvre l'objectif de diversification des formes urbaines fixé par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise<sup>2</sup>: Promouvoir une densité urbaine par le recours à des formes urbaines d'habitat collectif ou individuel dense de type maisons de ville ou maisons jumelées,
- Mettre en œuvre une mixité sociale en affectant une partie du programme des logements à des logements à caractère social (locatif et/ou accession sociale) ;
- Prendre en compte les enjeux de paysage rural et forestier le long du chemin de Gabanne.
- Prendre en compte les écoulements pluviaux dans le cadre d'une gestion intégrée à même de participer à la mise en valeur environnementale et paysagère du quartier.

### PARTI D'AMENAGEMENT

- Desserte regroupée de la zone en un point d'accès, afin de préserver une bande paysagère de 8 m le long du chemin de Gabanne ; les lots ou logements sont desservis par une voie interne à la zone, 2 lots latéraux peuvent être desservis par la bande de défense incendie et par le chemin rural qui longe la voie ferrée ;
- Deux scénarios d'aménagement : 1 scénario à dominante Habitat individuel / 1 scénario d'Habitat Individuel Dense

### PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie totale de la zone : 0,7 ha
- Assiette foncière nette cessible (hors Bande de défense incendie de 8 m en limite sud 1080 m<sup>2</sup> et bande paysagère de 8 m le long du chemin de Gabanne 840 m<sup>2</sup>) : 0,5 ha
- Scénario 1 : programme à dominante Habitat individuel sur la base de lots de petite surface (7 à 8 logements minimum)
- Scénario 2 : programme de logements individuels regroupés par 2 ou 3, dans un parc collectif pouvant accueillir des équipements de loisirs partagés (piscine, terrain de sport, ...)
- 1 lot ou logement minimal affecté à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale)
- 25% du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), devra se composer d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées)

### MISE EN VALEUR PAYSAGERE (aménagement à caractère d'espace collectif de l'opération) :

- Préservation d'une bande boisée composée de chênes et d'un cortège d'essences de sous-bois développée le long du chemin de Gabanne, sur une emprise de 8 m de profondeur,
- Bande boisée à comptabiliser dans les espaces collectifs de l'aménagement, et par conséquent non interceptée d'accès individuels aux lots de l'opération desservis par une voie interne,
- Traitement des clôtures des lots mitoyens le long de la bande paysagère : privilégier des types de clôtures discrètes (haie arbustive, clôture paddock, ..) dans le paysage, en évitement des murs pleins maçonnés.

### GESTION PLUVIALE

Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert, déclinant notamment :

- Aménagement d'un fossé le long de la bande de défense incendie en partie sud de la zone, connecté avec une collecte des eaux pluviales interne à la zone et connecté au fossé du chemin de Gabanne (cf. photo 3 page précédente).
- Mise à profit de la bande paysagère de 8 m pour maintenir la capacité naturelle d'infiltration de la zone

### PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INCENDIE DE FORET

Aménagement d'une bande débroussaillée, connectée au chemin de Gabanne devant rester accessible aux services de défense incendie, de 8 m de large à maintenir non bâtie et non boisée, et permettant de dégager un bande tampon vis-à-vis du massif forestier.

### PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

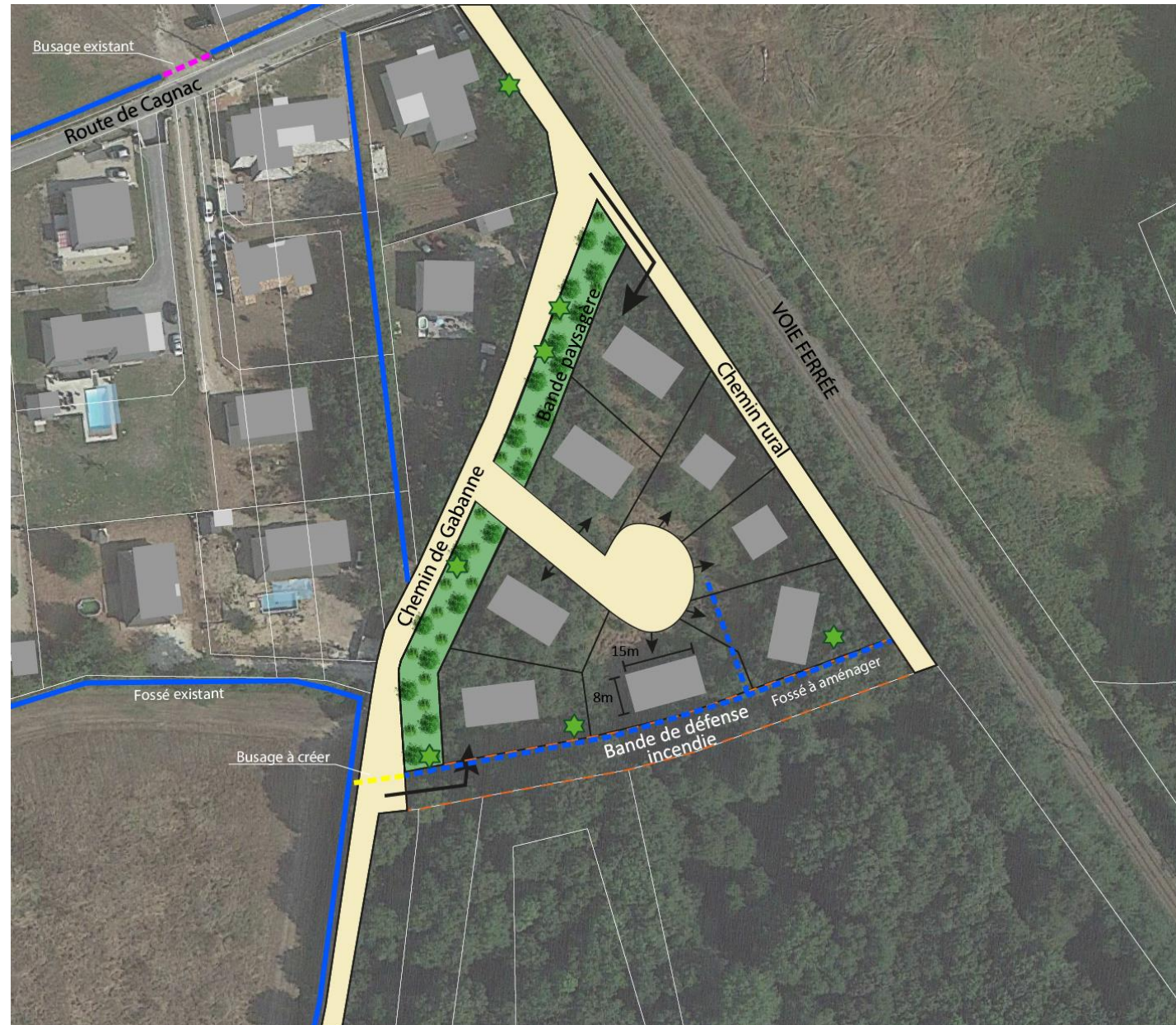
- En l'absence d'une démarche d'Évitement de la zone humide qui s'étend sur la totalité de la zone à aménager, le Permis d'Aménager devra présenter dans le cadre du dossier Loi sur l'eau une demande d'autorisation pour destruction de zone humide sur une surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ; une compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150% de la surface perdue, sur des terrains présentant une équivalence fonctionnelle, dans le cadre d'un plan de gestion avec suivi écologique par un BE agréé. La durée du plan de gestion sera déterminée en fonction la durée prévue des impacts, du type de milieux ciblés et du temps nécessaire à l'atteinte des objectifs.
- Préservation d'arbres le long du chemin de Gabanne, qui revêtent un enjeu biologique au titre d'arbres gîtes, dans le cadre de la bande paysagère à conserver (protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme).

<sup>1</sup> Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : réduire la consommation foncière pour les futurs logements : 700 m<sup>2</sup>/logt (individuel et collectif) à 900 m<sup>2</sup> (hors mixité)

<sup>2</sup> Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : pour les communes Bassins de vie, sont fixés les objectifs moyens de répartition (en nombre de logement) : 75% individuel / 25 % collectif.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT

### SCÉNARIO 1 – INDIVIDUEL PUR



#### PRINCIPES ORGANISATIONNELS :

Desserte regroupée de la zone par un seul point d'accès depuis le chemin de Gabanne, 2 lots latéraux pouvant être desservis par la bande de défense incendie et par le chemin rural en contre-bas de la voie ferrée

Découpage Parcellaire et plan masse des constructions à titre indicatif.

### SCÉNARIO 2 – INDIVIDUEL GROUPE



#### PRINCIPES ORGANISATIONNELS :

Desserte regroupée de la zone par un seul point d'accès depuis le chemin de Gabanne, Principe d'un stationnement regroupé et mutualisé en entrée d'opération, et d'un cheminement doux vers les logements

Principe d'un espace collectif central type parc permettant de maintenir la trame boisée du site et accueillir des équipements en commun (piscine, équipement sportif, ..)

Découpage Parcellaire et plan masse des constructions à titre indicatif.



# I.SECTEUR CHEMIN DE GABANNE

## PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
<b>Circulation / Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desserte regroupée de la zone en un point d'accès afin de préserver une bande paysagère de 8 m le long du chemin de Gabanne ; les lots ou logements seront desservis par une voie interne à la zone, 2 lots latéraux peuvent être desservis par la bande de défense incendie et par le chemin rural qui longe la voie ferrée ;</li> </ul>		Le tracé des voies et du découpage parcellaire reporté sur le plan est indicatif
<b>Programmation et Forme urbaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 logements minimal affectés à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale)</li> <li>• 25% du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), devra se composer d'habitat collectif ou individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées)</li> </ul>		
<b>Protection / Valorisation paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation d'une bande boisée composée de chênes et d'un cortège d'essences de sous-bois développée le long du chemin de Gabanne, sur une emprise de 8 m de profondeur,</li> <li>• Bande boisée à comptabiliser dans les espaces collectifs de l'aménagement, et par conséquent non interceptée d'accès individuels aux lots de l'opération desservis par une voie interne,</li> <li>• Traitement des clôtures des lots mitoyens le long de la bande paysagère : privilégier des types de clôtures discrètes (haie arbustive, clôture paddock, ...) dans le paysage, en évitement des murs pleins maçonnés.</li> </ul>		Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme
<b>prise en compte des enjeux biologiques et mise en valeur des continuités écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• - En l'absence d'une démarche d'Évitement de la zone humide qui s'étend sur la totalité de la zone à aménager, le Permis d'Aménager devra présenter dans le cadre du dossier Loi sur l'eau une demande d'autorisation pour destruction de zone humide sur une surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ; un dossier de compensation devra présenter une équivalente superficielle à hauteur de 150 % de terrains à restaurer, présentant une équivalence fonctionnelle, dans le cadre d'un plan de gestion sur 20 ans avec suivi écologique par un BE agréé.</li> <li>• Préservation d'arbres le long du chemin de Gabanne, qui revêtent un enjeu biologique au titre d'arbres gîte pour certaines espèces, dans le cadre de la bande paysagère à conserver (protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme).</li> </ul>		
<b>Gestion pluviale :</b>	<p>Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert, déclinant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement d'un fossé le long de la bande de défense incendie en partie sud de la zone, connecté avec une collecte des eaux pluviales interne à la zone et connecté au fossé du chemin de Gabanne (cf. photo 3 page précédente).</li> <li>• Mise à profit de la bande paysagère de 8 m pour maintenir la capacité naturelle d'infiltration de la zone</li> </ul>	Implantation et Tracé du fossé à définir dans le cadre des études préliminaires du Permis d'Aménager	
<b>Prise en compte des risques naturels</b>	Risque incendie : Aménagement d'une bande débroussaillée, connectée au chemin de Gabanne devant rester accessible aux services de défense incendie, à maintenir non bâtie et non boisée, et permettant de dégager un bande tampon vis-à-vis du massif forestier.	Tracé et largeur de la bande de défense incendie (8 m), à définir dans le cadre des études préliminaires du Permis d'Aménager	

## II. SECTEUR QUARTIER TRAMONT

### PRESENTATION DU SECTEUR

**LOCALISATION GEOGRAPHIQUE** Le secteur de Tramont, à l'ouest du hameau éponyme, constitue aujourd'hui un îlot d'anciennes vignes perdues pour la viticulture, gagnées par un enfrichement sans enjeu en matière de biodiversité, enclavé entre la voie ferrée à l'ouest et la rue de Tramont qui s'urbanise en bord de rue. Cet espace, situé dans un rayon de proximité du bourg, constitue une opportunité de répondre aux enjeux de confortement de la centralité, sans consommation foncière de terres à forte valeur agricole ou à enjeu de biodiversité.

**CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES** : cette emprise de 1 ha constitue une enclave non urbanisée entre la voie ferrée et l'urbanisation pavillonnaire qui se développe le long de la rue de Tramont, dont les points d'accès se raréfient au rythme des constructions en bord de rue : il en demeure actuellement deux pouvant être mobilisés pour une desserte de ces arrières en voie d'enclavement.

Ce secteur se localise au sud de la ZA de Cagnac développée route de Moulis, sur laquelle sont implantées deux importantes entreprises : la Menuiserie JUSTE et la Caisserie BERGEY (130 emplois). Ces deux activités ont en projet une extension de leurs installations, à court terme pour la Menuiserie JUSTE, à moyen terme pour la Caisserie BERGEY. Un enjeu d'interface avec un environnement habité est donc à prendre en compte.



**CARACTERISTIQUES PAYSAGERES** : la zone correspond à d'anciennes vignes dont la culture a été arrêtée depuis plusieurs années au regard de leur difficile conditions d'exploitation.



La zone se compose d'un espace en herbe fauché avec des boisements spontanés en partie nord-Est, qui peuvent constituer un espace tampon, tant paysager que phonique. Ce massif boisé confère à la zone une ambiance rurale et champêtre, et remplit une fonction de trame verte intra-urbaine.

A noter la présence d'un arbre majeur (Chêne pédonculé) en partie centrale (cf. photos). Ces éléments paysagers sont des points d'appui pour les modalités de traitement paysager de la zone.

**STRUCTURE FONCIERE** : la zone est composée de 2 unités de propriété.

**GESTION PLUVIALE** : ce secteur se situe en partie médiane du coteau qui se développe à l'articulation du plateau viticole au nord de la route de Moulis et du vallon de Tayac, en partie basse au sud de la route de Cagnac (cf. carte des écoulements page 5). Les terrains de cette emprise développent une légère déclivité vers le sud, à prendre en compte dans la gestion pluviale.

#### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'aire d'études est composée de prairies mésophiles à mésohygrophiles (ancienne pâture, code Corine 38.1x38.2) avec traces d'ancien verger présentant des individus remarquables dont un chêne à cavité (code Corine 38.1x38.2x83.1x87.1).

Il est à noter dans une dépression topographique le développement d'un fourré humide à saule avec lisière à haute herbes dans la partie basse d'un bosquet (code Corine 44.9x37.7x87.1). Hormis la présence d'un habitat humide en partie centrale, les enjeux biologiques sur ce site sont faibles.



Contour secteur

#### Entité végétale

● Chêne à conserver

#### Habitat Naturel

■ Ancienne prairie pâturée mésophile à mésohygrophile

■ Bosquet rudéral

■ Fourré à saule et lisière humide à hautes herbes

■ Prairie mésophile à mésohygrophile fauchée ancien verger

#### ZONE HUMIDE

■ Humide

■ Pro Parte

#### ENJEUX BIOLOGIQUES

■ Faible

■ Forte

■ Moyenne

## II.SECTEUR QUARTIER TRAMONT



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### OBJECTIF

- Organiser l'aménagement d'une enclave entre la ZA de Cagnac, la voie ferrée et la rue de Tramont, en assurant son insertion urbaine, fonctionnelle, environnementale et paysagère,
- Mettre en œuvre l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise<sup>1</sup>, décliné dans le PLU d'Arcins par un objectif de consommation foncière de 700 m<sup>2</sup>/logement maximum (cf. référentiel opérations d'habitat de 15 à 20 logts/ha en annexe des OAP).
- Mettre en œuvre l'objectif de diversification des formes urbaines fixé par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise<sup>2</sup>: Promouvoir une densité urbaine par le recours à des formes urbaines d'habitat collectif ou individuel dense de type maisons de ville ou maisons jumelées.
- Mettre en œuvre une mixité sociale en affectant une partie du programme des logements à des logements à caractère social (locatif et/ou accession sociale) ;
- Prendre en compte les enjeux d'interface avec une zone d'activité économique ;
- Prendre en compte les écoulements pluviaux dans le cadre d'une gestion intégrée à même de participer à la mise en valeur environnementale et paysagère du quartier.

#### PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie totale de la zone : 1,1 ha
- Programme à dominante Habitat individuel sur la base de lots de petite surface (une dizaine de lots de moins de 700 m<sup>2</sup>)
- 1 lot ou logement minimal affecté à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale)
- 25% du programme des logements devra se composer d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées) ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible).

#### PARTI D'AMENAGEMENT

- Accès unique et regroupé depuis la parcelle B 216 (sur laquelle un hangar a été démoli)
- Desserte par une voie à double sens terminée par un espace central intégrant l'habitat humide « fourré à saules », à intégrer dans un espace collectif de l'aménagement,
- Recul des constructions de 5 m vis-à-vis de la voie ferrée, à aménager en bande tampon paysagère, pouvant servir de point de collecte des eaux pluviales et de bande de défense incendie accessible aux pompiers

#### MISE EN VALEUR PAYSAGERE (aménagements à caractère d'espace collectif de l'opération) :

- Création d'une bande tampon boisée de 30 m de large entre la zone d'activité de Cagnac et l'opération d'habitat, à des fins de traitement paysager et de prise en compte des nuisances sonores ;
- Création d'une bande tampon paysagère en limite de la voie ferrée, pouvant participer à la gestion pluviale et à un accès pompier.

#### GESTION PLUVIALE

Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert, déclinant notamment :

- Maintien de la zone actuellement légèrement dépressionnaire occupée par un habitat humide, qui collecte actuellement les eaux de surface ; cet espace est à intégrer dans les espaces collectifs de l'aménagement ;
- Mise en connexion de cette zone avec la bande paysagère aménagée le long de la voie ferrée pouvant accompagner la régulation pluviale du secteur ;

#### PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Évitement et préservation de la dépression topographique dans laquelle s'est développé un habitat humide composé d'un fourré humide à saule avec lisière à haute herbes dans la partie basse d'un bosquet (code Corine 44.9x37.7x87.1) ; cette zone humide est à intégrer dans l'espace collectif de l'aménagement ;
- Préservation d'un arbre remarquable (chêne pédonculé) à cavités, pouvant remplir une fonction d'arbre gîte<sup>3</sup> pour certaines espèces (arbres favorables à la biodiversité).

<sup>1</sup> Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : réduire la consommation foncière pour les futurs logements : 700 m<sup>2</sup>/logt (individuel et collectif) à 900 m<sup>2</sup> (hors mixité)

<sup>2</sup> Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : pour les communes Bassins de vie, sont fixés les objectifs moyens de répartition (en nombre de logement) : 75% individuel / 25 % collectif.

<sup>3</sup> Les vieux arbres, dont certains « arbres remarquables » ont un rôle irremplaçable pour l'accueil et la circulation d'une faune spécifique.

## II.SECTEUR QUARTIER TRAMONT

### SCHEMA D'AMENAGEMENT





## II.SECTEUR QUARTIER TRAMONT

### PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	<i>DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	<i>DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté</i>	<i>DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
<b>Circulation / Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desserte regroupée de la zone en un point d'accès au niveau de la parcelle B 216 ;</li> </ul>		Le tracé des voies et du découpage parcellaire reporté sur le plan est indicatif
<b>Programmation et Forme urbaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25% du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), devra se composer d'habitat collectif ou individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées)</li> </ul>		Affectation d'une partie du programme des logements à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale)
<b>Protection / Valorisation paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'une bande tampon paysagère en limite de la voie ferrée, pouvant participer à la gestion pluviale et à un accès pompier.</li> <li>Bande paysagère à comptabiliser dans les espaces collectifs de l'aménagement,</li> <li>Traitement des clôtures : privilégier des types de clôtures discrètes (haie arbustive, clôture paddock, ..) dans le paysage, en évitement des murs pleins maçonnés.</li> </ul>	Largeur de la bande paysagère (10 m)	Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme
<b>prise en compte des enjeux biologiques et mise en valeur des continuités écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évitement et préservation de la dépression topographique dans laquelle s'est développé un habitat humide composé d'un fourré humide à saule ; cette zone humide est protégée sur le plan de zonage pour motif écologique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ; elle est à intégrer dans l'espace collectif de l'aménagement ;</li> <li>Préservation d'un arbre remarquable (chêne pédonculé) à cavités, pouvant remplir une fonction « d'arbre gîte » pour certaines espèces.</li> </ul>		
<b>Gestion pluviale :</b>	<p>Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert, déclinant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien de la zone légèrement dépressionnaire occupée par un habitat humide, qui collecte actuellement les eaux de surface ; cet espace est à intégrer dans les espaces collectifs de l'aménagement ;</li> </ul>	Mise en connexion de cette zone avec la bande paysagère aménagée le long de la voie ferrée pouvant accompagner la régulation pluviale du secteur ;	

### III. PLACE DE LA CONVENTION DES DROITS DE L'ENFANCE

#### PRESENTATION DU SECTEUR

**LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :** Contrairement à de nombreux autres communes, le mode d'organisation du bourg au cours du temps n'a pas permis de structurer un espace public central, identitaire et fédérateur au cœur du village ; l'église et la mairie, implantées, à des époques différentes, au plus près de la route de Pauillac, n'ont pu développer d'espace de type parvis, et le périmètre présentant la meilleure « centralité », à savoir l'espace dilaté au niveau du château Arnaud, en face du seul commerce restaurant Le Lion d'Or, se trouve relever du domaine privé du château et traité à ce titre en espace de stationnement pour la clientèle.

Face à ce manque d'espace public fédérateur, la commune projette l'aménagement de l'espace situé à l'arrière de la mairie et des écoles, actuellement « béant et sans traitement urbain » mais utilisé à titre de stationnement pour les écoles, la salle des fêtes et la mairie ainsi qu'à titre de terrain sportif et espace de jeu pour les enfants.

Le projet vise à y promouvoir un véritable espace public majeur, à y réorganiser différentes fonctionnalités à savoir stationnement, terrain sportif et espace de jeu pour les enfants, couplé avec l'installation d'une ombrière photovoltaïque et requalifier les lisières et interfaces avec le vignoble, dans une démarche paysagère mais également de prise en compte des enjeux sanitaires (espace public et scolaire).

#### CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

Emprise communale actuellement non aménagée, qui cumule plusieurs fonctionnalités :

- La mairie, qui n'est plus accessible depuis la route de Pauillac que pour un accès piéton, faute d'espace en recul de l'axe départemental ; l'espace de stationnement lié à ce service public est renvoyé à l'arrière de la mairie ;
- Les écoles, même contrainte d'accès que la mairie,
- L'atelier municipal,
- La salle des fêtes, implantée et tournée le long de la route de Moulis, dispose également d'un espace de stationnement sur cette emprise,
- Espace récréatif et sportif équipé d'un terrain de basket,



La commune projette la couverture du terrain de basket par une ombrière photovoltaïque de 42 m / 25 m, pouvant être utilisée pour des manifestations festives (marché de Noël, rencontres sportives et associatives, ..)

**CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :** la zone, progressivement gagnée sur des rangs de vigne, s'inscrit dans un grand paysage emblématique du Médoc viticole, que caractérise une profonde horizontalité, et qu'une ligne boisée au loin vient circonscrire.



L'espace est traité de façon sobre et sommaire, en cohérence avec le caractère rural des lieux.



L'environnement viticole de cet espace dorénavant à dominante urbaine appelle un traitement de cette lisière au contact de l'espace agricole, en application des recommandations du Scot de l'Aire Bordelaise Métropolitaine.

**GESTION PUVIALE :** ce secteur s'inscrit sur le replat du plateau viticole, son caractère à dominante enherbé et engravé n'implique pas de contrainte de gestion pluviale particulière.

### III. PLACE DE LA CONVENTION DES DROITS DE L'ENFANCE



# III. PLACE DE LA CONVENTION DES DROITS DE L'ENFANCE

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### OBJECTIF

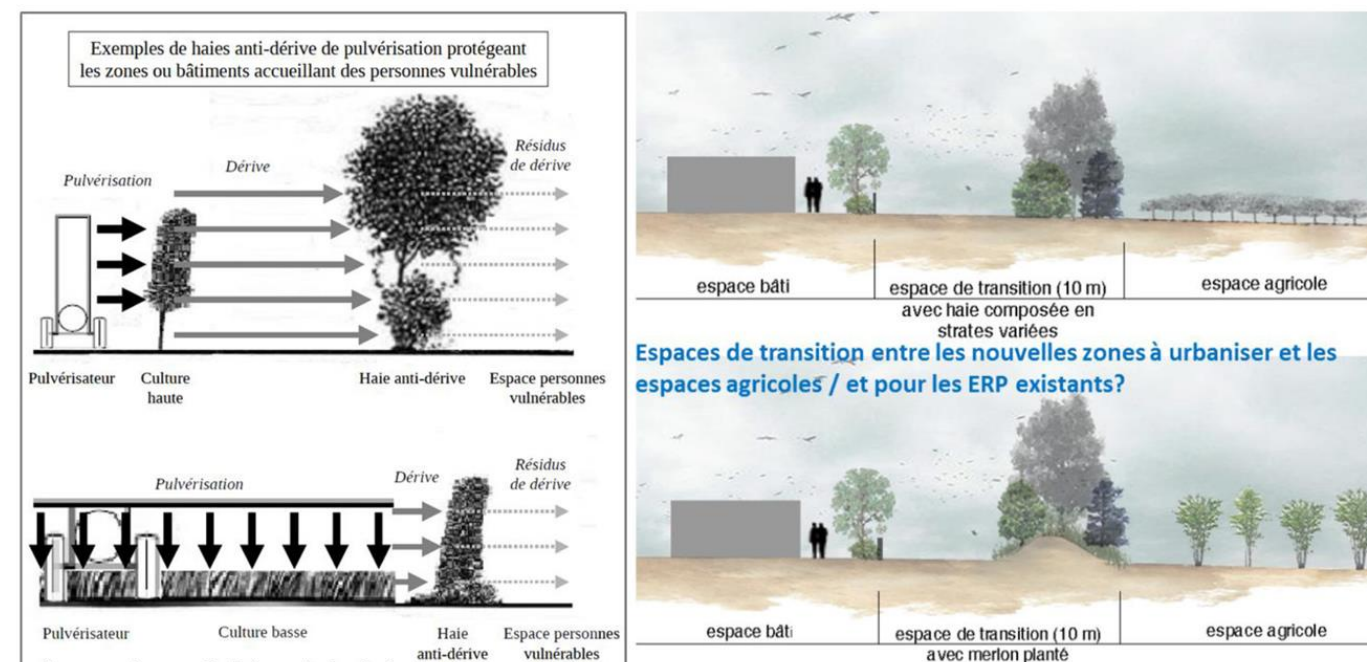
- Définir des principes d'organisation et d'aménagement d'un espace public multifonctionnel, qui revêt un fort enjeu en matière d'espace public majeur et fédérateur,
- Prendre en compte les besoins en matière de stationnement de 4 services publics dans une logique de mutualisation,
- Prendre en compte un projet d'ombrière photovoltaïque (projet Bordeaux Métropole Énergie),
- Prendre en compte les besoins en matière de cheminement piéton,
- Prendre en compte les enjeux de lisière au contact d'un espace viticole,
- Donner de la qualité paysagère et urbaine à un espace qui s'est constitué « spontanément » au gré des besoins, afin de l'identifier comme « espace public villageois ».

### PROGRAMME

- Superficie de la zone : 0,56 ha
- Stationnement : 2 espaces de respectivement 16 et 20 places
- Ombrière photovoltaïque : installation de 42 m / 25 m implantée au-dessus du terrain de basket, permettant d'abriter un espace polyvalent, utilisable pour l'activité sportive mais également pour des rencontres et manifestations festives (marché de Noël, fêtes communales, repas des associations...)
- Ménager un espace dédié à un équipement sportif et de loisir complémentaire (mini-skate Park et/ou aire de jeux pour enfants...)
- Espace public type « place de village » planté d'un mail d'arbres de haute tige (platanes, marronniers, tilleuls, ...) pouvant accueillir des rencontres en lien avec la salle des fêtes ;
- Traitement des espaces de transition avec l'espace agricole sur la base des recommandations de la Prescription A3 du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

### MISE EN VALEUR PAYSAGERE

- Aménagement d'un espace planté de 8 à 10 m en périphérie de l'emprise publique, sur la base des recommandations du SYSDAU



- Aménagement d'un mail planté d'arbres majeurs, emblématiques des places de village rurales (platanes, marronniers, ...) à même d'identifier le caractère public et fédérateur de cet espace, depuis la route de Moulis.

### GESTION PLUVIALE

Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert, déclinant notamment des matériaux infiltrants (mélange terre-pierre) et des espaces majoritairement enherbés.

# III.PLACE DE LA CONVENTION DES DROITS DE L'ENFANCE

## SCHEMA D'AMENAGEMENT



# IV. SECTEUR EXTENSION ZA TERRES DU PONT

## PRESENTATION DU SECTEUR

**LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :** cette emprise communale destinée à une vocation économique, se situe :

- Dans le prolongement direct de l'enveloppe urbaine du bourg, en vis-à-vis d'un espace qui constitue désormais une polarité commerciale avec la présence de l'enseigne Carrefour ;
- En entrée de bourg, dans un environnement de grande qualité spatiale du fait de l'écrin boisé qui l'enserme,
- En bordure du cimetière qui est un lieu de recueillement à forte symbolique

Cette localisation implique un enjeu de qualité paysagère qui appelle un soin en matière de gestion urbaine et fonctionnelle. En outre, la localisation de la zone en limite de massif forestier et de la zone inondable au titre du PPRI (zone jaune) implique la prise en compte de ces deux risques naturels dans les modalités d'aménagement.

**CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :** cette emprise communale est desservie par une des 4 branches du giratoire aménagées lors de l'ouverture à l'urbanisation de la ZA Terres de Pont en vis-à-vis. Le parvis du cimetière, qui a déjà fait l'objet d'une extension, est également desservi par cette amorce de voie.

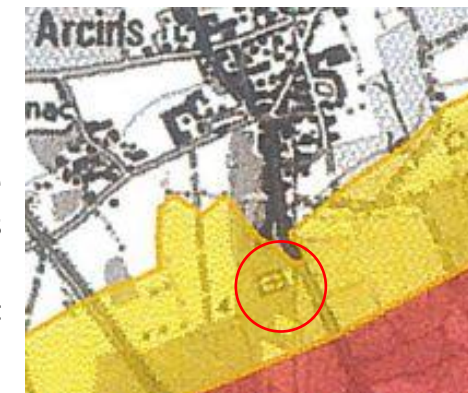


**CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :** la zone, en limite du massif forestier, s'inscrit dans un écrin boisé qui lui confère une grande qualité paysagère. Le cimetière est longé par un muret de pierre traditionnel et un espace de 3 m enherbé destiné à l'entretien des lieux. La zone accueille en partie la plus proche du cimetière une chênaie avec de très beaux sujets.



### RISQUES NATURELS

- Aléa feu de forêt : zone comprise dans un massif forestier ;
- Risque inondation : zone couverte par la zone jaune du PPRI de la Gironde (cf. vignette ci-contre), définie comme « *potentiellement inondable par crue centennale* »... / .. dans laquelle le développement urbain n'est pas interdit mais règlementé (sont exclues les constructions accueillant du public sensible, le stockage de substances dangereuses, ..)



**GESTION PLUVIALE :** ce secteur se situe au sud du bourg, en bordure du marais de Tayac, sur un replat légèrement surélevé et drainé comme l'indique la végétation mésophile développée sur une bande de 250 m le long du cimetière. On trouve à l'ouest de la zone une Jalle alimentée par une source située près de la route de Cagnac sur laquelle sont connectés les aménagements hydrauliques du château (fontaine, jeux et plans d'eau). Ce réseau joue un rôle dans la régulation hydraulique du secteur.



### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :

- Secteur situé en bordure du Site Natura 2000 Marais du Haut Médoc
- Secteur couvert par l'inventaire des Zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde

Vis-à-vis de ces enjeux, les inventaires biologiques en phase Études indiquent :

- La présence d'une chênaie-charmaie avec lisière humide à hautes herbes (code Corine 41.22x37.7), d'individus à cavités dans les parties topographiques les plus hautes (points verts sur c
- Puis dans la partie sud et à proximité de la Jalle se développe une aulnaie marécageuse (code Corine 44.9). Le site présente une sensibilité forte par la présence de cette zone humide qui recoupe pour 303 m<sup>2</sup> la zone d'études.



#### Entité végétale

- Alnus
- Charme à conserver
- Chêne à conserver

#### Habitat Naturel

- Aulnaie marécageuse
- Chênaie-charmaie

Zone humide - Critère pédologique  
Environ 303 m<sup>2</sup>

#### ENJEUX BIOLOGIQUES

- Faible
- Forte
- Moyenne

## IV. SECTEUR EXTENSION ZA TERRES DU PONT



# IV. SECTEUR EXTENSION ZA TERRES DU PONT

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### OBJECTIF

- Définir des modalités d'aménagement d'un périmètre de faible étendue, permettant de limiter les incidences paysagères, hydrauliques, environnementales et d'assurer un fonctionnement urbain cohérent ;

### PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie de la zone : 0,47 ha
- 2 lots de 1100 m<sup>2</sup> et 1 800 m<sup>2</sup>
- Extension de la voie de desserte depuis le giratoire sur une centaine de mètres

### PARTI D'AMENAGEMENT

- Desserte de deux lots depuis la voie laissée en attente,
- Bande de recul de 5 m vis-à-vis du cimetière destiné à l'espace de circulation autour de l'équipement pour son entretien, et pour l'accès à la bande de défense incendie périmétrale ;
- Recul des constructions vis-à-vis de la RD 2 au bénéfice d'une bande paysagère boisée :
  - Pour le lot nord : recul aligné sur le mur du cimetière (approximativement de 130 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 2)
  - Pour le lot sud : recul de 100 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 2, à maintenir boisé
- Traitement de la voie de desserte (cf coupe page suivante) :
  - Chaussée de 6 m, bordée de part et d'autre d'un fossé de 2 m, qui se prolonge en limite séparative entre les 2 lots, pour diriger les eaux l'ouest ;
  - Plantation d'arbres sur une emprise de 2 m pouvant être gérée dans l'emprise privée du lot,
  - Palette végétale d'essence à caractère humide (Saule, Frêne, Chêne des marais, Ch pédonculé, Charme commun, Cornouiller...)

### MISE EN VALEUR PAYSAGERE (aménagement à caractère d'espace collectif de l'opération) :

- Création d'une haie arbustive haute le long du cimetière afin de créer un filtre végétal entre le lieu de recueillement et l'activité à vocation économique en vis-à-vis ; palette végétale d'essence à caractère humide (Saule, Frêne, Chêne des marais, Ch pédonculé, Charme commun, Cornouiller...)

### GESTION PLUVIALE

Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert, déclinant notamment :

- L'aménagement de la voie de desserte avec une noue latérale de part et d'autre, se prolongeant par un fossé séparatif en limite des deux lots, en direction de la Jalle à l'Ouest,
- Un ratio d'espace de pleine terre de 25% à maintenir enherbé et/ou planté, sur chaque lot,
- Traitement des espaces de stationnement extérieurs : à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen (cf. référence page suivante)

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

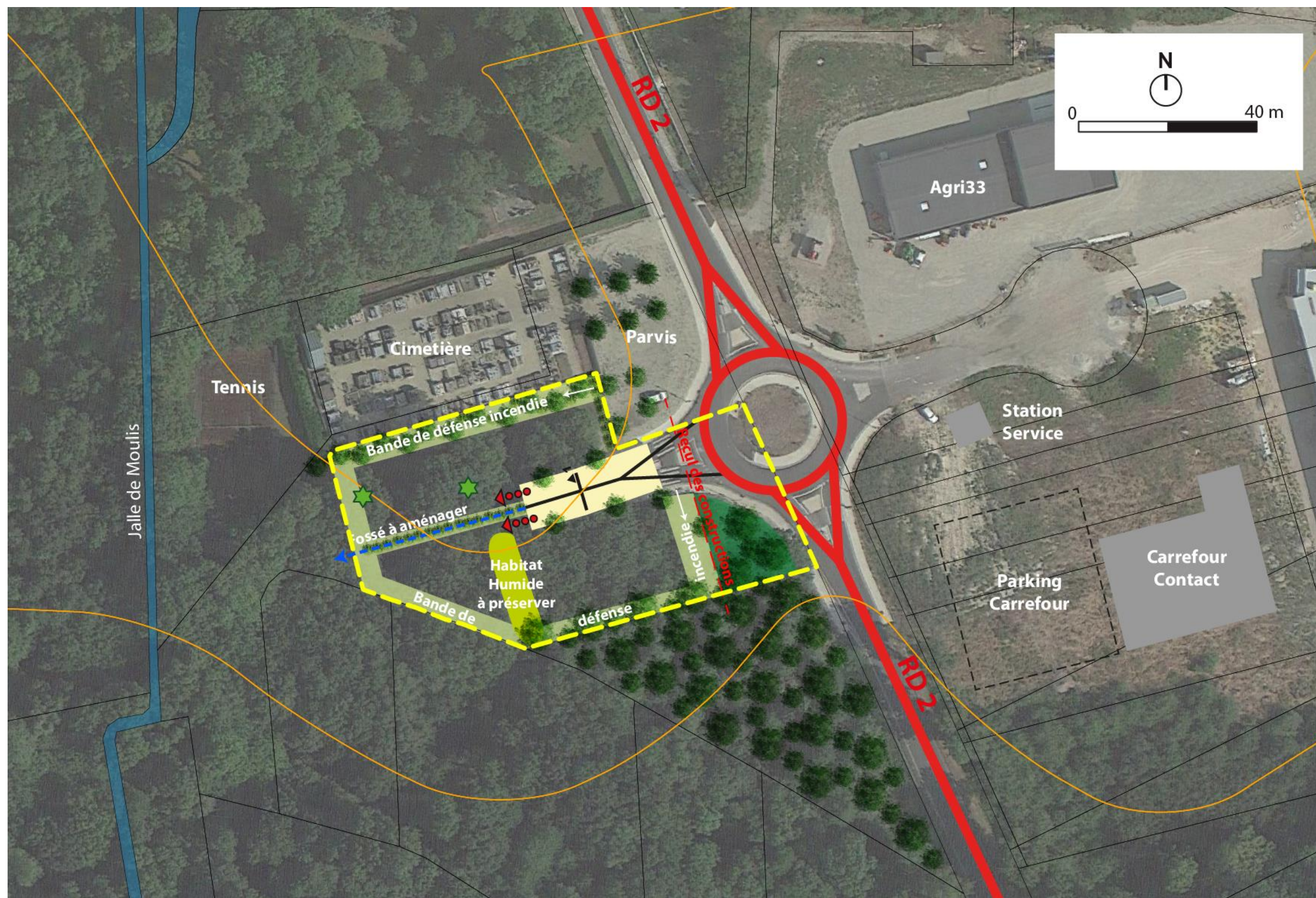
- Aménagement d'une bande de défense incendie de 5 m en périphérie sud et Ouest de la zone, connectée sur la voie de desserte au niveau du giratoire et sur la bande d'entretien du cimetière

### PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

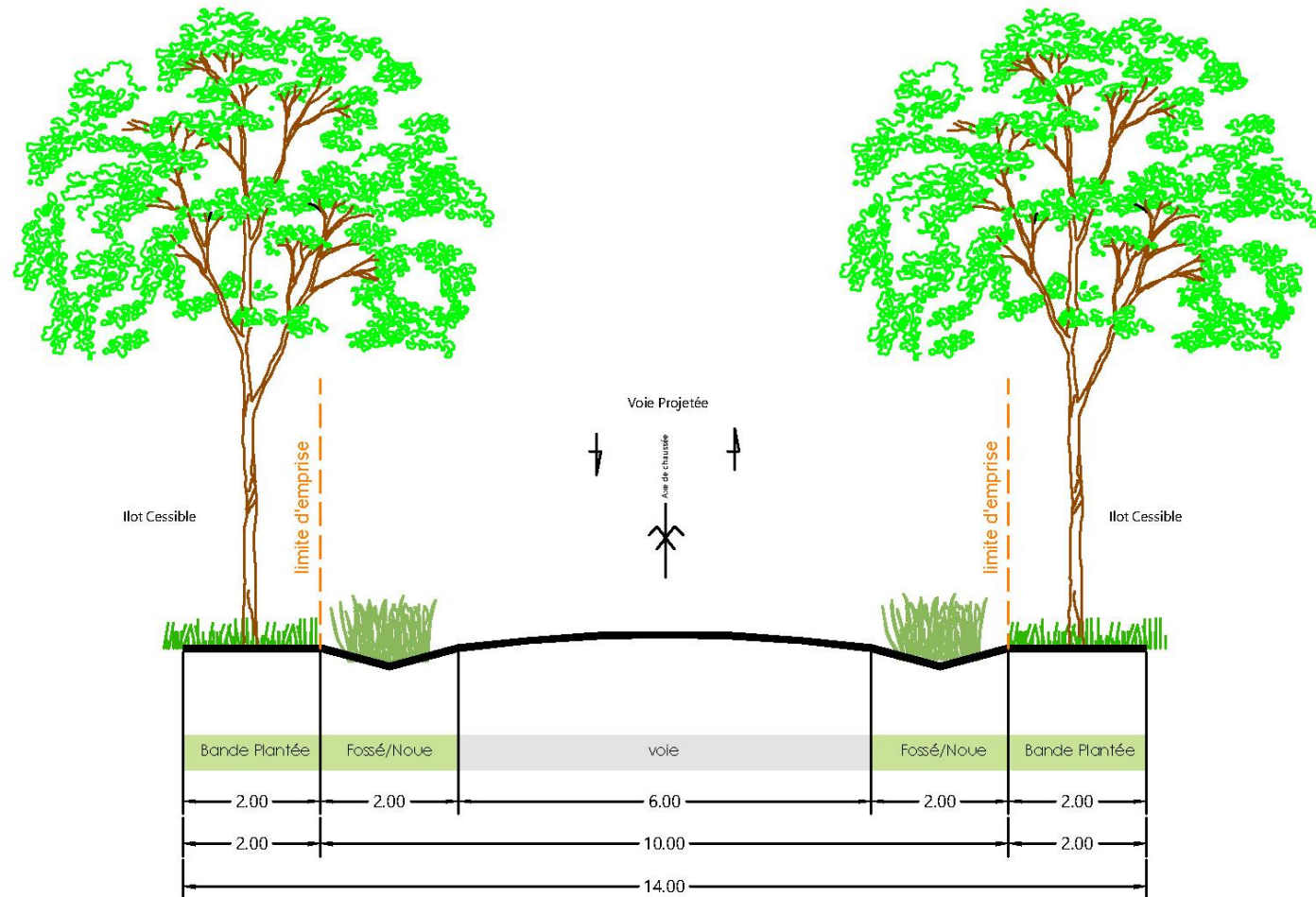
- Évitement de l'habitat humide Aulnaie marécageuse développé en partie sud du secteur, qui s'étend sur 303 m<sup>2</sup>, à maintenir en espace non aménagé et non artificialisé ;
- Préservation des arbres à cavités pouvant constituer des arbres gîtes pour certaines espèces à fort enjeu biologique ;

# IV. SECTEUR EXTENSION ZA TERRES DU PONT

## SCHEMA D'AMENAGEMENT



## TRAITEMENT DE LA VOIE DE DESSERTE



## TRAITEMENT DES ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Dans cet objectif, les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence ci-après).



## TRAITEMENT DES VOIES DE CIRCULATION INTERNE



Allée en stabilisé renforcé ou béton ocre



Allée en enrobé clair

## IV.SECTEUR EXTENSION ZA TERRES DU PONT

### PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
<b>Circulation / Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bande de recul de 5 m vis-à-vis du cimetière destiné à l'espace de circulation autour de l'équipement pour son entretien, et pour l'accès à la bande de défense incendie périmétrale ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>voie de desserte de la zone dans le prolongement de l'amorce de voie en attente connectée au giratoire, desserte de 2 lots latéraux à la voie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif</li> </ul>
<b>Programmation et Forme urbaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recul des constructions vis-à-vis de la RD 2</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Création de 2 lots</li> </ul>
<b>Protection / Valorisation environnementale et paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'une haie arbustive haute le long du cimetière afin de créer un filtre végétal entre le lieu de recueillement et l'activité à vocation économique en vis-à-vis ;</li> <li>Recul des constructions vis-à-vis de la RD 2 au bénéfice d'une bande paysagère boisée : <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour le lot nord : recul aligné sur le mur du cimetière (approximativement de 130 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 2)</li> <li>Pour le lot sud : recul de 100 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 2, à maintenir boisé</li> </ul> </li> <li>Préservation des arbres à cavités pouvant constituer des arbres gîtes pour certaines espèces à fort enjeu biologique ;</li> <li>Évitement de l'habitat humide Aulnaie marécageuse développé en partie sud du secteur, qui s'étend sur 303 m<sup>2</sup>, à maintenir en espace non aménagé et non artificialisé ;</li> <li>Les arbres gîtes et la zone humide sont protégés sur le plan de zonage pour motif écologique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ; la zone humide est à intégrer dans l'espace collectif de l'aménagement ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Traitement de la voie de desserte selon la coupe page précédente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Palette végétale d'essence à caractère humide (Saule, Frêne, Chêne des marais, Ch pèdonculé, Charme commun, Cornouiller...), en annexe du règlement d'urbanisme</li> </ul>
<b>Gestion pluviale :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement de la voie de desserte avec une noue latérale de part et d'autre, se prolongeant par un fossé séparatif en limite des deux lots, en direction de la Jalle à l'Ouest,</li> <li>maintien sur les espaces cessibles d'un ratio d'espace de Pleine Terre de 25 %,</li> <li>Traitement des espaces de stationnement : Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.</li> </ul>		
<b>Prise en compte des Risques naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risque incendie : Aménagement d'une bande de défense incendie de 5 m en périphérie sud et Ouest de la zone, connectée sur la voie de desserte au niveau du giratoire et sur la bande d'entretien du cimetière, à maintenir non bâtie et accessible aux services de secours ;</li> <li>Risque inondation : interdiction de stockage de produits potentiellement polluants</li> </ul>		

# V. SECTEUR CHEMIN DE LA PRADERE

## PRESENTATION DU SECTEUR

**LOCALISATION GEOGRAPHIQUE** Le secteur du chemin de la Pradère se situe au cœur du hameau de Tramont, et constitue les espaces d'accompagnement d'un bel ensemble bâti, qui autrefois avait un statut de siège d'exploitation viticole. Les vignes de ce domaine ont été vendues aux châteaux encore en activité sur Arcins, et le patrimoine bâti est resté vacant. Cet espace, situé dans un rayon de proximité du bourg, constitue une opportunité de répondre aux enjeux de confortement de la centralité, sans consommation foncière de terres à forte valeur agricole ou à enjeu de biodiversité.

**CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERE** : cette emprise de 0,3 ha se développe en périphérie de la maison de maître, de ses dépendances et de son parc clos de murs de pierre le long du chemin de Pradère. L'enjeu réside en l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces d'accompagnement, actuellement en herbe plantés d'une trame de pins parasol qui confère aux lieux une grande qualité paysagère ; en outre, cet ensemble s'inscrit dans le prolongement du « quadrilatère d'or » du bourg d'Arcins constitué du domaine du château Arnauld et de son clos viticole qui s'étend entre la route de Moulis et la route de Cagnac.



Cet ensemble constitue le cœur identitaire d'Arcins, annoncé au PADD comme revêtant un enjeu patrimonial et paysager fort. A ce titre, la partie maison bourgeoise dans son parc clos est identifiée comme secteur à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La partie constructible qui lui est connexe à l'Est et au sud doit renvoyer à des dispositions particulières à même de rester en cohérence, sans « lutter » avec la partie à préserver.

### CARACTERISTIQUES FONCTIONNELLES

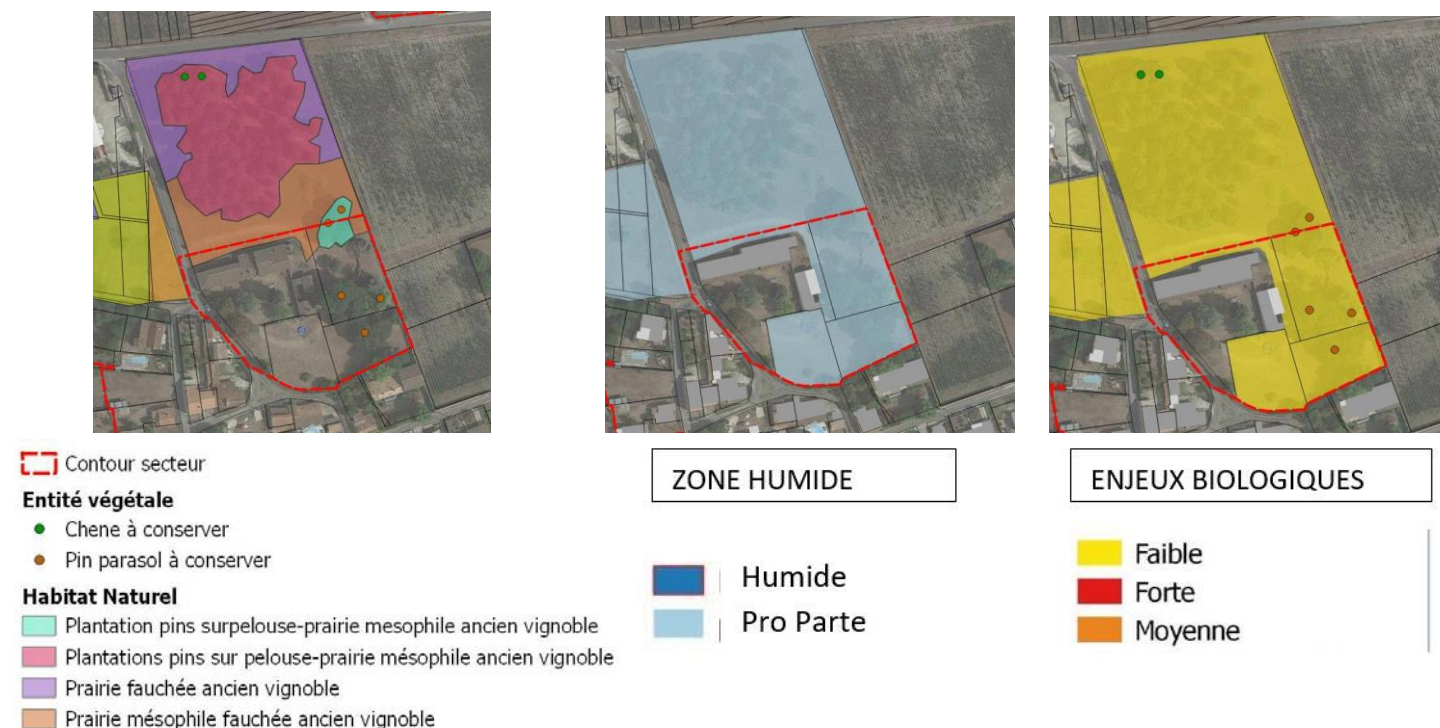
La partie ouverte à l'urbanisation doit s'inscrire dans un mode de fonctionnement assimilé à une opération d'aménagement dans un parc de propriété, en recherchant un accès commun depuis le chemin de la Pradère, dans le respect du mur de clôture de la propriété qui marque fortement le paysage urbain du hameau de Tramont.



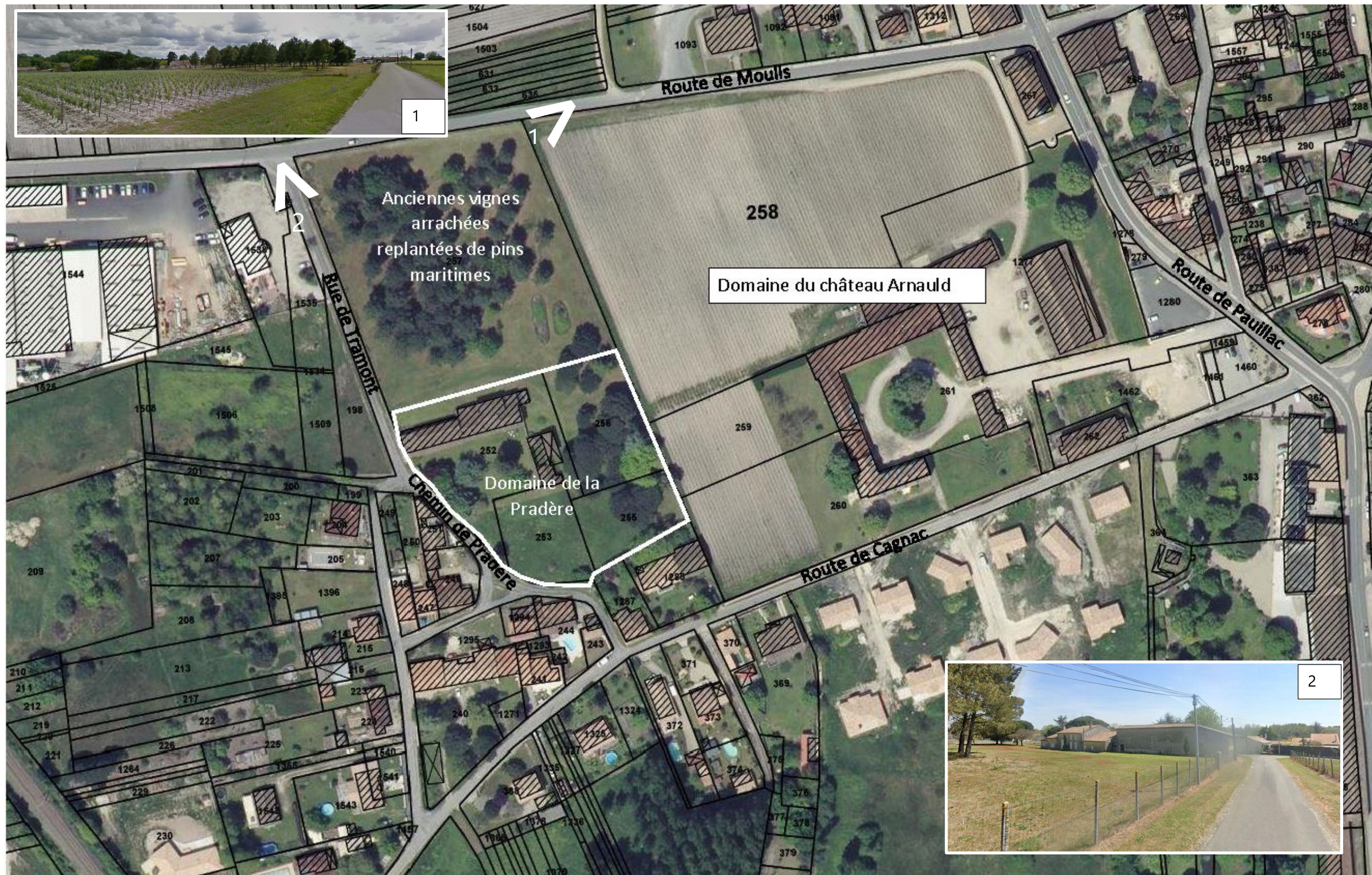
**GESTION PLUVIALE** : ce secteur se situe sur la partie drainée du plateau viticole (cf carte des écoulements page 5) sans aucune difficulté de gestion pluviale.

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'aire d'études est composée d'anciens terrains à caractère viticole qui ont été plantés de pins maritimes (parcelle 257) et pins parasol (parcelles 255/256) présentant des individus remarquables. Le caractère drainé et mésophile des terrains exclut toute présence d'habitat humide, les enjeux biologiques sur ce site sont faibles.



# V. SECTEUR CHEMIN DE LA PRADERE



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### OBJECTIF

- Organiser l'aménagement d'un espace à fort enjeu patrimonial et paysager, en assurant son insertion urbaine, fonctionnelle et paysagère,
- Mettre en œuvre l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise <sup>1</sup>, (cf. référentiel opérations d'habitat de 15 à 20 logts/ha en annexe des OAP).
- Prendre en compte la trame boisée de pins parasols ;
- Prendre en compte les enjeux d'interface avec le domaine de la Pradere, en dissociant les accès, les dessertes, et en utilisant un mode de gestion des limites (clôtures notamment) et des volumes bâtis en cohérence avec les lieux.

### PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie totale de la zone : 0,36 ha
- Programme à dominante Habitat individuel sur la base de lots de petite surface (4 à 5 lots maximum)
- 1 lot ou 1 logement minimal affecté à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale)

### PARTI D'AMENAGEMENT

- Accès unique et regroupé depuis le chemin de la Pradère, afin de préserver le mur de propriété
- Desserte de la zone constructible par une voie à double sens traitée à base de matériaux clairs et poreux et /ou à base de surfaces engazonnées (cf référentiel TRAITEMENT DES ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT en page 28), à l'exclusion de tout revêtement bitumé imperméable.
- Recul des constructions de 5 m vis-à-vis du chemin de la Pradère afin de prendre en compte le maintien du mur d'enceinte du domaine ;
- Recul des constructions vis-à-vis des limites de 3 m afin de ménager l'emprise nécessaire au traitement végétalisé des clôtures sur limites séparatives.

### MISE EN VALEUR PAYSAGERE

Afin de promouvoir un nouvel espace habité au sein du domaine de la Pradère qui reste en cohérence et respectueux de l'identité des lieux :

- Protection du mur de propriété à intégrer dans le plan d'aménagement de l'opération comme élément à part entière de la nouvelle enclave habitée ;
- L'implantation des constructions devra s'opérer en cohérence avec la trame boisée des pins parasols afin de la préserver au maximum ;
- Traitement des limites séparatives : les clôtures entre lots et en limites extérieure d'aménagement seront exclusivement composées de haies vives à l'exclusion de murs maçonnés, afin de rester discrètes dans le paysage ;
- Traitement des espaces de stationnement : afin de rester discrets dans le paysage, les espaces de stationnement devront être traités à base de matériaux clairs et poreux et /ou à base de surfaces engazonnées (cf référentiel Traitement des espaces de stationnement en page 28), à l'exclusion de tout revêtement bitumé imperméable.

### GESTION PLUVIALE

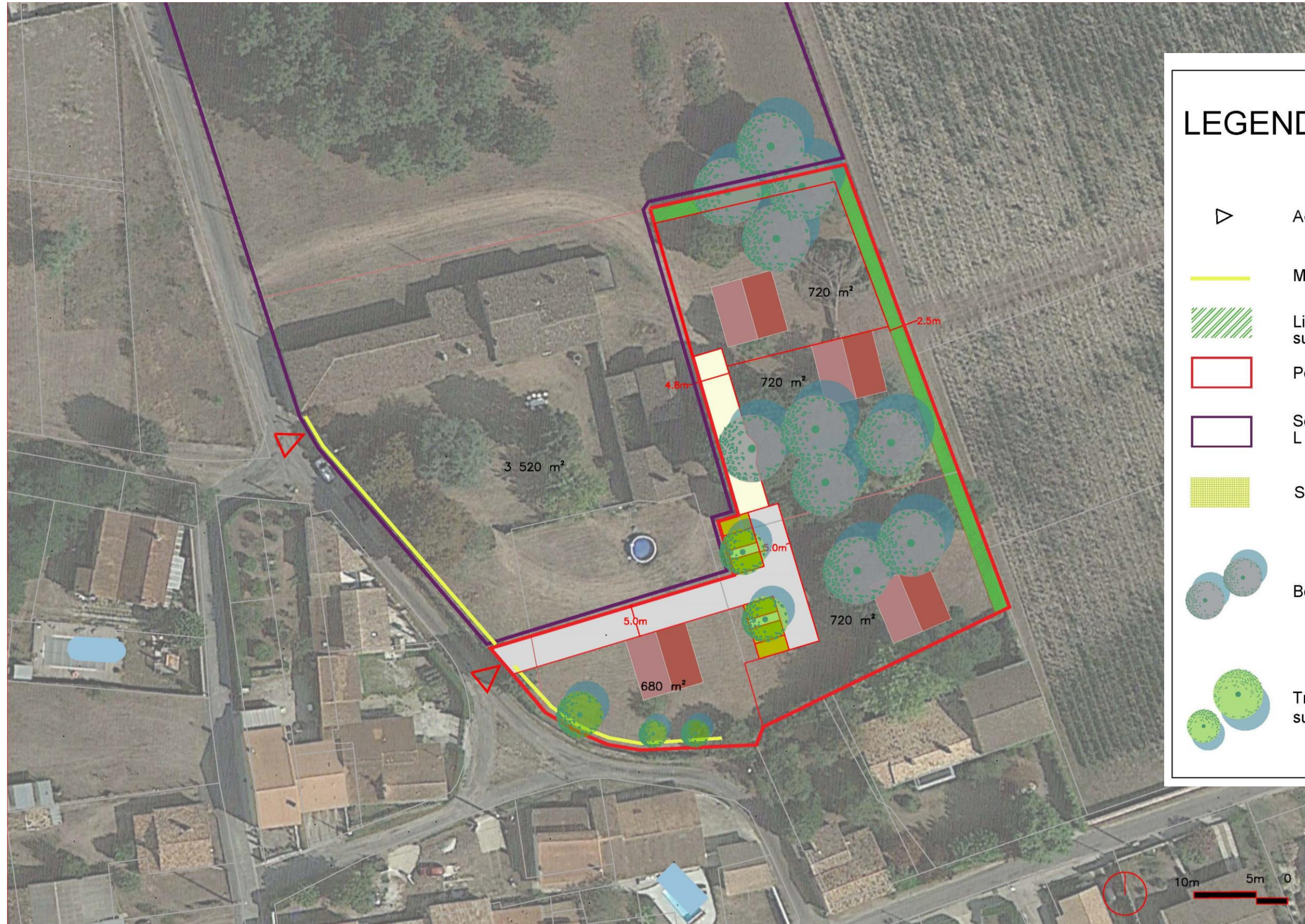
En l'absence d'enjeu fort en matière de gestion pluviale, les modalités suivantes sont déclinées :

- Infiltration à la parcelle
- Choix de matériaux de revêtement des espaces de stationnement et de desserte des lots, à base de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales (cf référentiel TRAITEMENT DES ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT en page 28)

### PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préservation de la trame boisée des pins parasols qui participe de la trame verte intra-urbaine ;

<sup>1</sup> Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : réduire la consommation foncière pour les futurs logements : 700 m<sup>2</sup>/logt (individuel et collectif) à 900 m<sup>2</sup> (hors mixité)



### LEGENDE

- ▷ Accès existants
- Mur de propriété à préserver
- ▨ Limite à reconstituer sur la base des haies vives
- ▭ Périmètre d'aménagement
- ▭ Secteur protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- ▨ Stationnement pierre-terre
- Boisements à préserver
- Trame boisée à compléter sur l'espace collectif



## PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
<b>Circulation / Voirie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desserte regroupée de la zone en un point d'accès depuis le chemin de la Pradère indiqué sur le schéma d'aménagement ;</li> </ul>	Tracé des voies et découpage parcellaire	
<b>Programmation et Forme urbaines</b>			Affectation d'une partie du programme des logements à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale)
<b>Protection / Valorisation paysagère</b>	<p>Protection du mur de propriété à intégrer dans le plan d'aménagement de l'opération comme élément à part entière de la nouvelle enclave habitée ;</p> <p>L'implantation des constructions devra s'opérer en cohérence avec la trame boisée des pins parasols afin de la préserver au maximum ;</p> <p>Traitement des limites séparatives : les clôtures entre lots et en limites extérieure d'aménagement seront exclusivement composées de haies vives à l'exclusion de murs maçonnés, afin de rester discrètes dans le paysage ;</p> <p>Traitement des espaces de stationnement : afin de rester discrets dans le paysage, les espaces de stationnement devront être traités à base de matériaux clairs et poreux et /ou à base de surfaces engazonnées (cf référentiel Traitement des espaces de stationnement en page 28), à l'exclusion de tout revêtement bitumé imperméable.</p> <p>Afin de rester en cohérence avec la trame bâtie du domaine composée d'une ligne de dépendances en RDC en limite Est, la hauteur des constructions est limitée à 3 m à l'égout.</p>		Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme
<b>prise en compte des enjeux biologiques et mise en valeur des continuités écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation de la trame boisée des pins parasols</li> </ul>		
<b>Gestion pluviale :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infiltration à la parcelle</li> <li>• Choix de matériaux de revêtement des espaces de stationnement et de desserte des lots, à base de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales (cf référentiel TRAITEMENT DES ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT en page 28)</li> </ul>	Infiltration à la parcelle	

## VI. PARCELLES EN DENT-CREUSE DE L'ENVELOPPE URBAINE

### PRESENTATION DES PARCELLES

**LOCALISATION GEOGRAPHIQUE** Les parcelles identifiées en capacité de densification par comblement de dent-creuse se localisent dans un rayon de proximité du cœur de bourg et s'inscrivent à ce titre dans l'enveloppe urbaine du bourg. Elles revêtent à ce titre un enjeu de confortement de la centralité villageoise, et font l'objet de recommandations d'aménagement dans l'hypothèse de leur ouverture à l'urbanisation.

#### **CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERE :**

Parcelles A – cet ensemble de parcelles de 0,5 ha, développées en bordure de la route de Cagnac à l'Ouest de la voie ferrée, constituent une dent-creuse entre la dite infrastructure et l'urbanisation pavillonnaire qui s'y est développée de façon récente. Issues d'une ancienne culture en vigne aujourd'hui arrachée et en herbe, elles s'inscrivent dans un paysage ouvert et à dominante rurale, en interface avec un espace viticole vis-à-vis duquel le Scot de l'Aire métropolitaine bordelaise décline la Prescription A5 – Préserver et valoriser les terroirs viticoles.

Parcelles B - cette bande de terrain de 2000 m<sup>2</sup> en bordure de la route de Cagnac, s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation qui s'est opérée le long de cet axe structurant du bourg, en limite du marais. La bande de terrain est délimitée sur la partie « haute » de la prairie le long de la route. Elle s'inscrit dans un paysage de prairie encadrée par les boisements du marais de Tayac.

Parcelles C – ces 2 parcelles de 3 200 m<sup>2</sup> sont constitutives d'un jardin attenant à une propriété bâtie et à son parc, entretenu et bordé d'une haie champêtre ponctuée d'une trame verte arborescente.

Parcelles D – ce secteur a enregistré de façon récente un développement bâti, impliquant une redivision foncière qui laisse préfigurer une possible mutation urbaine ; encore à forte dominante naturelle, ce site de 2 300 m<sup>2</sup> présente une trame verte assez présente dans le paysage.

**CARACTERISTIQUES FONCTIONNELLES :** La majorité de ces parcelles en dent-creuses se localisent en bordure de voie, chemin, parfois axe structurant, sur lesquels la succession de débouchés individuels pourrait être limitée afin de promouvoir une organisation mutualisée des accès.

**GESTION PLUVIALE** (cf carte des écoulements page 5) :

Parcelles A - Route de Cagnac : positionnées en aval du plateau viticole, ce site reçoit les eaux de ruissellement qui sont collectées dans un fossé qui rejoint la route de Cagnac ;

Parcelles B- route de Cagnac : la bande de terrain est délimitée sur la partie haute de la prairie, en bordure de la route ;

Parcelles C et D : aucune difficulté de gestion pluviale.

# VI. PARCELLES EN DENT-CREUSE DE L'ENVELOPPE URBAINE



# VI. PARCELLES EN DENT-CREUSE DE L'ENVELOPPE URBAINE

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### OBJECTIF

- Encadrer la mutation d'un ensemble de parcelles en dent-creuse de l'enveloppe urbaine, en assurant leur insertion urbaine, fonctionnelle et paysagère,
- Mettre en œuvre l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise<sup>1</sup>, (cf. référentiel opérations d'habitat de 15 à 20 logts/ha en annexe des OAP).
- Prendre en compte la trame verte existante ;
- Prendre en compte les enjeux d'interface avec l'environnement viticole (cf recommandations du SYSDAU ci-contre, en application de la Prescription A5).

### PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie totale des 4 sites : 1,25 ha
- Programme à dominante Habitat d'une douzaine de logements sur la base de l'objectif de densification décliné dans la Prescription E5<sup>1</sup> soit une densité de 10 logts/ha ;

### PARTI D'AMENAGEMENT

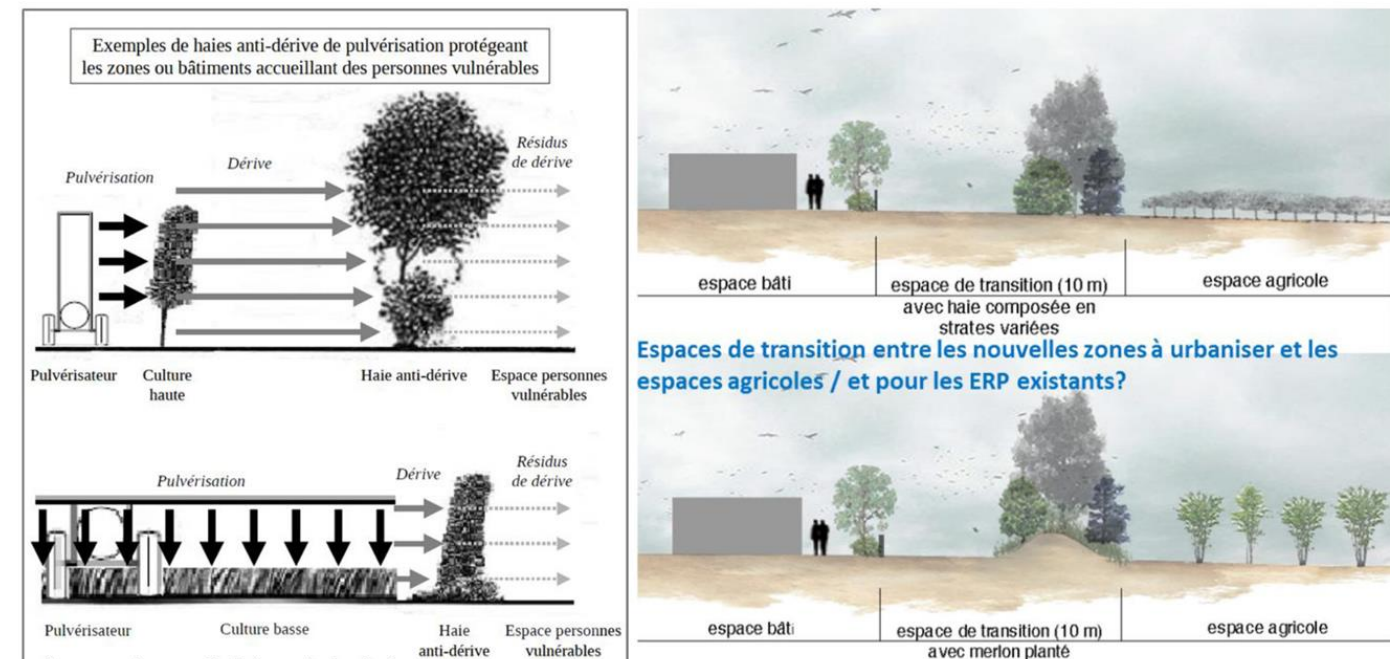
- Recherche d'une desserte regroupée de façon à mutualiser un accès principal sur lequel les accès individuels pourront être connectés, de façon à favoriser un développement en profondeur pour le site A notamment et en vue de limiter les débouchés individuels sur les rues ou chemins environnants ;
- Traitement de ces accès mutualisés à base de matériaux clairs et poreux et /ou à base de surfaces engazonnées (cf référentiel TRAITEMENT DES ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT en page 28), à l'exclusion de tout revêtement bitumé imperméable.

### MISE EN VALEUR PAYSAGERE

Afin de promouvoir de nouveaux espaces habités en cohérence avec l'identité des lieux majoritairement rural et champêtre :

- Préservation de la trame verte composée d'un maillage d'arbres champêtres, lors des aménagements ; L'implantation des constructions devra s'opérer en cohérence avec cette trame boisée et arbustive afin de la préserver au maximum ;
- Traitement des limites séparatives : les clôtures entre lots et en limites extérieure d'aménagement favoriseront le recours aux haies vives à l'exclusion de murs maçonnés, afin de rester discrètes dans le paysage ;
- Traitement des espaces de stationnement : afin de rester discrets dans le paysage, les espaces de stationnement devront être traités à base de matériaux clairs et poreux et /ou à base de surfaces engazonnées (cf référentiel Traitement des espaces de stationnement en page 28), à l'exclusion de tout revêtement bitumé imperméable.

<sup>1</sup> Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : réduire la consommation foncière pour les futurs logements : 700 m2/logt (individuel et collectif) à 900 m2 (hors mixité)



### GESTION PLUVIALE

En l'absence d'enjeu fort en matière de gestion pluviale, les modalités suivantes sont déclinées :

- Infiltration à la parcelle
- Choix de matériaux de revêtement des espaces de stationnement et de desserte des lots, à base de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales (cf référentiel TRAITEMENT DES ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT en page 28)
- Pour le site A – Route de Cagnac : prise en compte de la présence d'un écoulement d'eau pluviale en provenance du plateau viticole en amont, à intégrer dans l'aménagement.

### PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préservation de la trame boisée qui participe de la trame verte intra-urbaine ;

# VI. PARCELLES EN DENT-CREUSE DE L'ENVELOPPE URBAINE

## SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Prise en compte des écoulements pluviaux du plateau
- Trame verte existante à préserver
- Bande boisée à créer
- Favoriser une desserte regroupée en vue d'un développement en profondeur
- Favoriser une desserte regroupée par 2 afin de limiter les débouchés individuels sur la rue



## VI. PARCELLES EN DENT-CREUSE DE L'ENVELOPPE URBAINE

### PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	PRINCIPES D'AMENAGEMENT SOUMIS A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
<b>Circulation / Voirie</b>	Recherche d'une desserte regroupée de façon à mutualiser un accès principal sur lequel les accès individuels pourront être connectés ;	Les principes de desserte portés au schéma d'aménagement sont indicatifs
<b>Programmation et Forme urbaines</b>	Programme à dominante Habitat sur la base de l'objectif de densification décliné dans la Prescription E5 <sup>1</sup> soit une densité de plus ou moins 10 logts/ha ;	Affectation d'une partie du programme des logements à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale)
<b>Protection / Valorisation paysagère</b>	Protection du mur de propriété à intégrer dans le plan d'aménagement de l'opération comme élément à part entière de la nouvelle enclave habitée ; L'implantation des constructions devra s'opérer en cohérence avec la trame boisée des pins parasols afin de la préserver au maximum ; Traitement des limites séparatives : les clôtures entre lots et en limites extérieure d'aménagement seront exclusivement composées de haies vives à l'exclusion de murs maçonnés, afin de rester discrètes dans le paysage ; Traitement des espaces de stationnement : afin de rester discrets dans le paysage, les espaces de stationnement devront être traités à base de matériaux clairs et poreux et /ou à base de surfaces engazonnées (cf référentiel Traitement des espaces de stationnement en page 28), à l'exclusion de tout revêtement bitumé imperméable. Afin de rester en cohérence avec la trame bâtie du domaine composée d'une ligne de dépendances en RDC en limite Est, la hauteur des constructions est limitée à 3 m à l'égout.	Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme
<b>prise en compte des enjeux biologiques et mise en valeur des continuités écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation de la trame boisée</li> <li>• Pour le site A – Route de Cagnac : création en interface avec l'environnement viticole d'une bande boisée sur la base de la recommandation du SYSDAU (cf page 37) ;</li> </ul>	
<b>Gestion pluviale :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infiltration à la parcelle</li> <li>• Choix de matériaux de revêtement des espaces de stationnement et de desserte des lots, à base de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales (cf référentiel TRAITEMENT DES ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT en page 28)</li> <li>• Pour le site A – Route de Cagnac : prise en compte de la présence d'un écoulement d'eau pluviale en provenance du plateau viticole en amont, à intégrer dans l'aménagement.</li> </ul>	

## VII. ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pour rappel, dans le cadre de la loi Climat et résilience, cette disposition est devenue obligatoire à introduire dans les OAP.  
Sur les 3 secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation organisée dans le cadre du PLU, la temporalité suivante est arrêtée :

1. Permis déposable à l'approbation du PLU : secteur UCp de Pradere
2. Permis déposable à compter de la 3ème année suivant l'approbation du PLU : zone AUh de Gabanne
3. Permis déposable à compter de la 6ème année suivant l'approbation du PLU : zone AUh de Tramont Ouest

Les parcelles en dent-de-crête de l'enveloppe urbaine pourront être aménagées sans contrainte de temporalité.



## ANNEXES



Dans le cadre d'une politique de développement durable, voici une liste de végétaux classés par secteur, adaptés aux caractéristiques pédologiques et visant à favoriser l'intégration paysagère des projets dans le territoire.

### QUADRANT SUD DU BOURG

Essences adaptées aux milieux humides ou desséchant.

- **PLANTATIONS ARBOREES**

- > **bande paysagère le long des voies**

- Chêne des marais : Quercus palustris
- Frênes : Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia,
- Saules, Aulnes
- Chênes
- Platane, Tilleul
- Erable champêtre
- Charmes
- Châtaigniers
- Prunelier : Prunus spinosa

- **PLANTATIONS ARBUSTIVES**

- > **haies arbustives**

- Saules : Salix rosmarinifolia, Salix repens
- Viorne : Viburnum lantana,
- Bourdaine : Rhamnus frangula
- Sureau : Sambucus nigra
- Noisetier : Corylus avellana
- Cornus sp
- Cornouiller : cornus sp
- Noisetier : Corylus avellana
- Arbutus unedo
- Houx : Ilex sp
- Cistus sp
- Prunelier : Prunus spinosa

### QUADRANT NORD DU BOURG

Essences de boisement mixte, rustiques et tolérantes à la sécheresse, adaptées aux sols sablo-graveleux

- **PLANTATIONS ARBOREES**

- > **en boisement mélangé**

- Pin parasol ou pin franc : Pinus pinea
- Pin maritime : Pinus pinaster
- Chêne : Quercus robur , Quercus suber
- Châtaignier : Castanea sativa
- Platane commun : Platanus acerifolia
- Noyer : Juglans sp
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)

- **PLANTATIONS ARBUSTIVES (clôtures végétales)**

- Cornouiller : cornus sp
- Noisetier : Corylus avellana
- Arbutus unedo
- Houx : Ilex sp
- Cistus sp
- Fusain : Euonymu europaeus
- Charme : Carpinus betulus (charmille)
- Viorne : Viburnum tinus
- Camelia sasanqua
- Laurier du Portugal : Prunus lusitanica
- Troène commun : Ligustrum vulgare

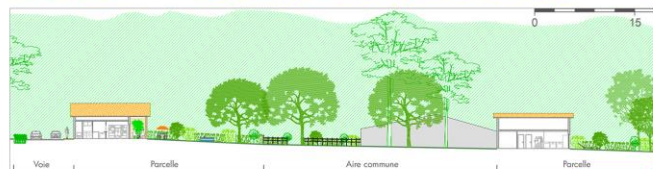


# FORMES URBAINES et PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre



## Salles | Joncques



### PARTI D'AMÉNAGEMENT

Une urbanisation paysagère sous forme d'airiel

Le quartier se situe au cœur d'une grande coulée boisée agrémentée d'un espace central de prairie ouvert. L'aménagement consiste à composer un quartier sous forêt et à réinterpréter le modèle de l'airiel.

- Mise en commun, comme «espace partagé», d'une partie du milieu «naturels» boisé.
- Maintien des boisements mixtes (chêne, pin, châtaignier), gérés dans l'espace commun et préservation des trois strates : herbacée, arbusive et arborée.
- Possibilité d'exploiter l'espace agricole et forestier pour financer l'entretien des parties communes (exploitation du bois, prairies pâturées, etc.).
- Organisation des îlots d'habitation sous une forme proche de l'airiel. Le bâti et les jardins clos sont implantés autour d'une placette polyvalente (courée d'airiel) située au cœur de chaque entité.
- Légère densification au Nord et à l'Est, aux abords du tissu bâti existant et de la voie principale de desserte du site.
- Voirie en parcours sinueux, infiltrée dans le site avec une promenade piétonne sous bois.
- Parcellaire individualisé de petite taille (100 à 250 m²). L'orientation Nord-Sud est privilégiée.
- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.



15 log/ha

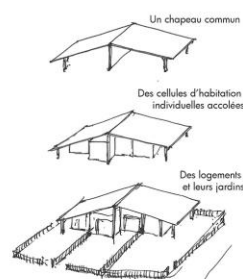


### PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

- Une composition d'ensemble définie pour 15 logements à l'hectare:
- entités et voirie de dessertes déterminées
- position des masses bâties définie avec des marges d'adaptation
- emprises des masses boisées et parties de prairies à maintenir impératives
- hauteur du bâti limitée à un rez de chaussée et comble ou à un étage plus comble sur rez de chaussée
- Aspect extérieur
- architecture en maçonnerie et bois, individualisée sous une forme de toiture définie
- couvertures à faibles pentes (tuile, métal, panneaux ou tuiles solaires)
- clôtures en bois ou grillage végétalisé
- Usage, gestion et exploitation de l'espace boisé et des prairies collectifs déterminés par un cahier des charges ou un règlement de copropriété.

### CHIFFRES CLÉS

	ENSEMBLE DU SITE	ENTITÉ
Périmètre emprise terrain d'assiette	7,87 hectares	1,4 hectare
Emprise parcellaire individuelle moyenne	130 à 230 m²	223 m²
Emprise bâtie	10 462 m² soit 13 %	1 584 m² soit 12 %
Emprise viaire	8 625 m² soit 11 %	1 075 m² soit 8 %
Emprise pleine terre	52 266 m² soit 66 %	6 276 m² soit 46 %
Espaces mutualisés	56 739 m² soit 77 %	7 637 m² soit 56 %
Nombre de logements	123 logements, T3 à T4	15 logements, T3 à T4
Nombre de stationnements générés	30 stationnements	Sur parcelle et placette

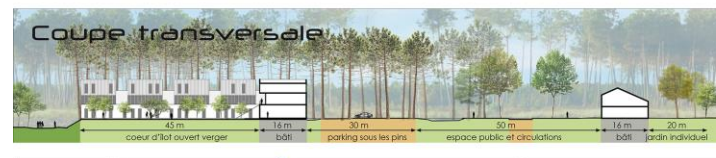
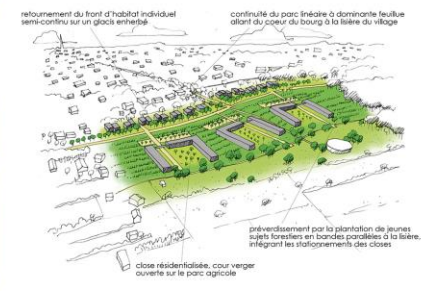


# FORMES URBAINES et PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre



## Carreyre | Le Barp



### Parti d'aménagement

#### Principes d'intégration dans le contexte paysager

La question des lisières urbaines en milieu rural répond à un double objectif : constituer une limite à l'urbanisation en nappe qui s'étire depuis le centre ancien et instaurer un dialogue et une interface entre la ville et les paysages environnants. Le site s'inscrit en continuité de quartiers pavillonnaires, reliés au centre par un axe paysager nord-sud, dont le prolongement aboutit, à son autre extrémité, sur un parc public forestier ouvert à des activités de plein air. Sa desserte automobile est assurée par une voie est-ouest dont le tracé permet d'anticiper l'aménagement des zones d'urbanisation future qui le joignent. Il en découle ainsi deux typologies urbaines distinctes organisées de part et d'autre de la voie : côté sud, bordant la voie, un ensemble de maisons individuelles groupées permettent de gérer la transition entre le tissu pavillonnaire existant et le futur quartier tourné vers le grand paysage. Celui-ci s'appuie sur des ensembles résidentiels organisés autour de cours communes ouvertes sur le parc forestier. Cette organisation n'est pas sans évoquer la structure traditionnelle des hameaux ruraux qui, tout en se préservant de l'extérieur, restent en prise directe avec la nature environnante.

#### Principes réglementaires

à retenir ...  
Proposition de deux typologies urbaines distinctes, l'une constituée de maisons individuelles implantées en ordre discontinu le long de la voie ; l'autre sous forme de logements intermédiaires, regroupés autour d'un espace public commun. La nécessité de prolonger le maillage urbain à partir des voies existantes ou futures.  
Traitement des aires de stationnement extérieures mutualisées intégrées dans l'armature paysagère, ombragées et revêtues de matériaux poreux clairs.

... et à éviter  
Un éparpillement des constructions qui nuirait au caractère souhaité de lisière urbaine.  
Des hauteurs de constructions trop faibles pour garantir des espaces structurés.

#### Chiffres clés

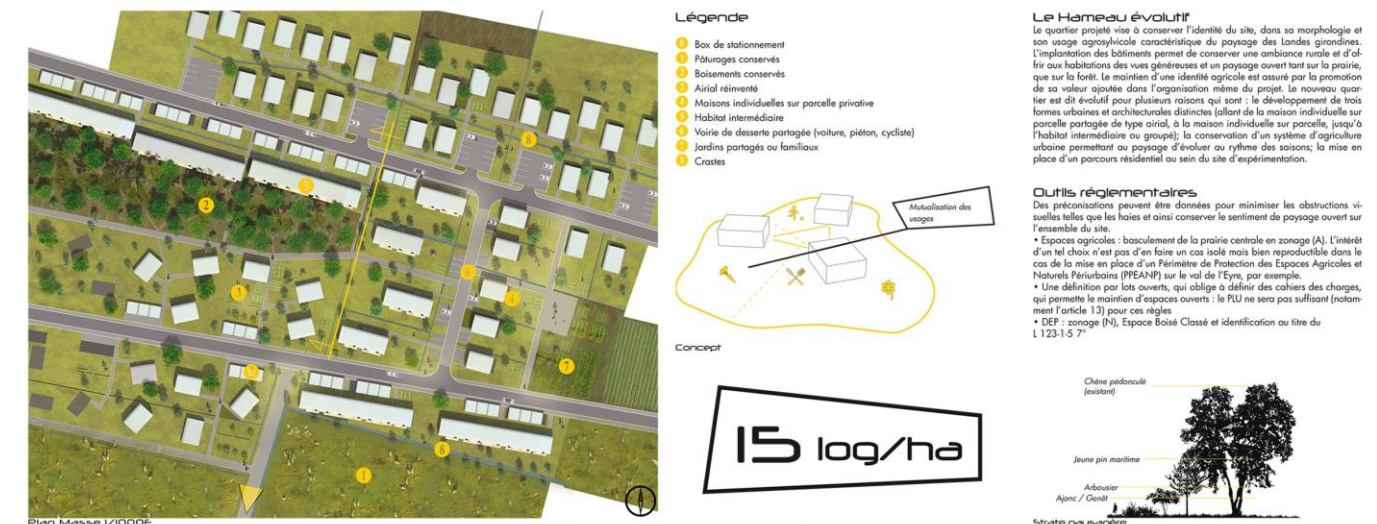
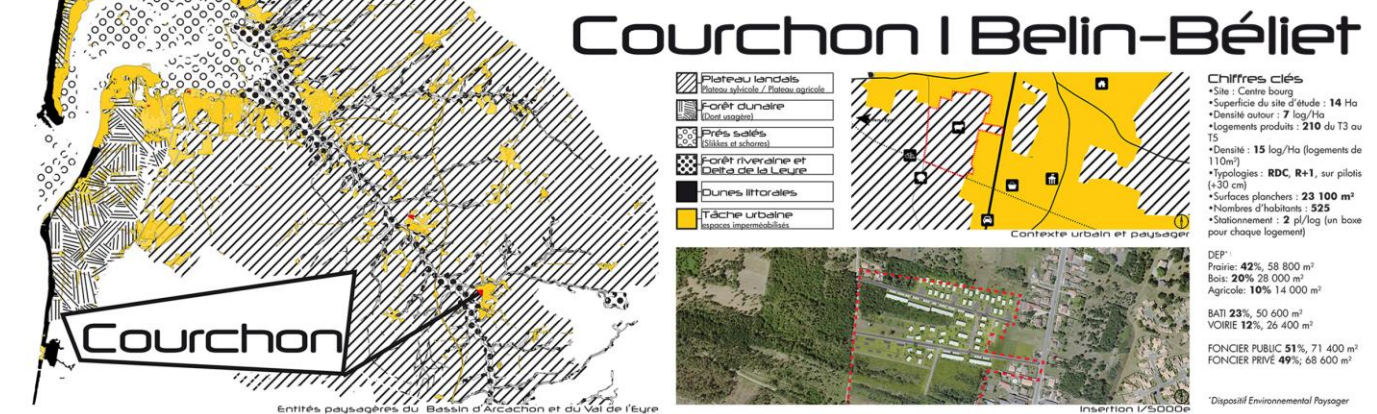
Périmètre et emprise terrain d'assiette	8ha
Emprise bâtie	8 500 m², 11 %
Emprise viaire et parkings	5 900 m², 7,5 %
Emprise de pleine terre	65 600 m², 82 %
Espaces mutualisés	53 000 m², 66 %
Nombre de logements	120
Types de logements	individuel et intermédiaire
Volumentries proposées	R+1 / R+1+ attique
Surface de plancher bâtie	13 900 m²
Nombre d'habitants induits	360
Nombre de stationnements générés	200

15 log/ha



# FORMES URBAINES et PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



SYBARVAL CALIE GIRONDE

DESURB Urban Design Management Marie DUMONT Paysagiste Mathieu DRON Urbaniste Anthony GUYON Architecte

ÉQUIPE

RÉGION AQUITAINE

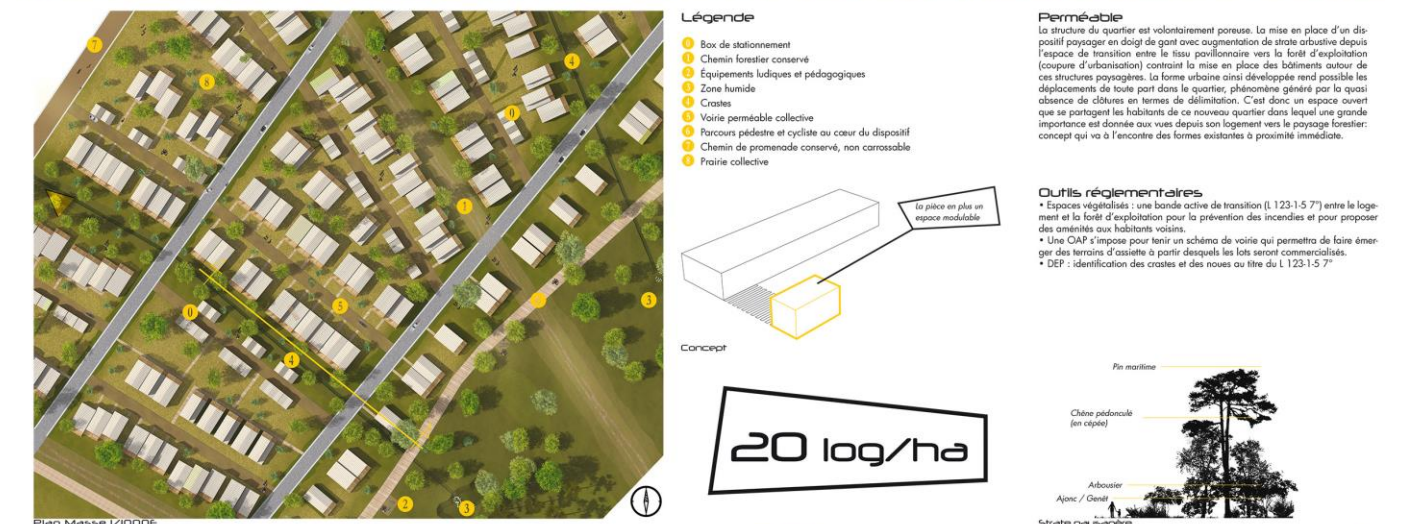
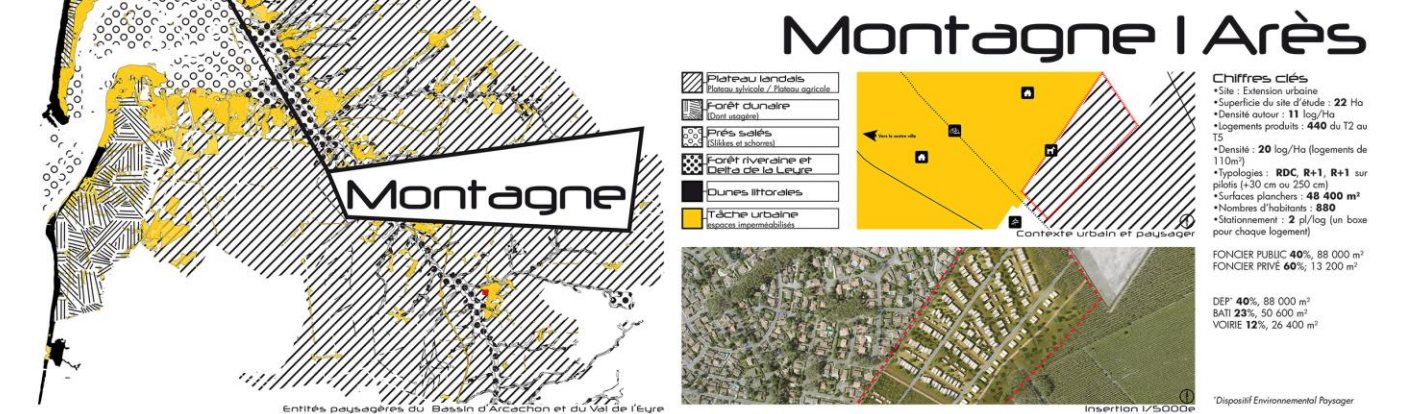
LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

# FORMES URBAINES et PAYSAGES

du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Èyre



SYBARVAL CALIE GIRONDE

DESURB Urban Design Management Marie DUMONT Paysagiste Mathieu DRON Urbaniste Anthony GUYON Architecte

ÉQUIPE

RÉGION AQUITAINE

LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

