

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CAMARSAC

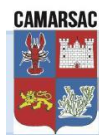
RÉVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VERDI

Verdi Conseil Sud Ouest
Siège social : Bâtiment B,
13 rue Archimède CS
80083 – 33693
Mérignac Cedex
Tél : 05.56.00.12.81

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	12/07/1989	03/06/1994	12/02/1996
Révision du POS – Élaboration du PLU	12/10/2004	18/10/2011	02/07/2012
Première révision du PLU	22/01/2015		
Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :		Le Maire	



SOMMAIRE

I)	PREAMBULE	2
II)	L'OAP CHEMINEMENTS DOUX.....	4
A)	OBJECTIFS DE L'OAP	4
B)	LES ORIENTATIONS GENERALES : UNE COMMUNE ACTIVE	4
III)	L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE.....	6
A)	LES ANCIENNES ZONES 2AU SUPPORT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	6
B)	LES CONSTATS ET LES ENJEUX POUR LES ANCIENNES ZONES 2AU, SUPPORTS DE LA TVB	6
C)	LE ROLE DES ANCIENNES ZONES 2AU (PLU APPROUVE 12/07/2012) DANS LA TRAME VERTE ET BLEUE 7	
IV)	DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX OAP SECTORIELLES.....	10
V)	L'OAP DES « 12 RANGS »	12
A)	CARACTERISTIQUES DU SITE.....	12
B)	VOCATION FUTURE	12
C)	ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION	13
D)	PRINCIPES D'IMPLANTATION.....	14

I) PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Par suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation » ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Article L152-1 code de l'urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Elles ne sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans une relation de compatibilité, qu'à l'intérieur des périmètres d'application identifiés aux schémas d'aménagement. Toutefois, par exception au principe ci-dessus, peuvent figurer des principes de voies ou d'aménagement à l'extérieur des périmètres d'application, ceux-ci indiquent la nécessité pour l'opération d'aménagement considérée de réaliser les voies et aménagements en question. Ils sont considérés comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU pour l'accueil de logements.

Les OAP peuvent également être « thématiques », dans ce cas elles s'appliquent à l'ensemble du territoire communal. Elles ont vocation à identifier des orientations transversales, de façon à appliquer des principes d'aménagement et à permettre une cohérence globale.

Elles se décomposent en deux types d'orientation :

- Des orientations « écrites » ;
- Des orientations « graphiques » qui précisent les principes d'aménagement sur chacun des secteurs.

Dans la zone 2AU, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective à moyen terme d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré. Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités de :

- Raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers ;
- Réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que la zone 2AU devra faire l'objet d'une procédure de modification du PLU pour être convertie en zone 1AU avant d'accueillir une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (telle qu'un lotissement, un permis groupé, etc.), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.

Les OAP sectorielles

La commune de Camarsac a rédigé une OAP sectorielle pour la zone à l'ouest du bourg devant accueillir une opération d'ensemble importante et pour laquelle le recours à des orientations opposables en termes de compatibilité fait sens. Il s'agit de la 2AU secteur « des 12 rangs ».

Un règlement d'urbanisme applicable à la zone 2AU (couvrant dans son intégralité le site faisant l'objet d'orientations d'aménagement) est défini en parallèle de cette OAP, il prévaut sur les dispositions qui seront présentées ci-après.

Les OAP thématiques

La commune a également choisi de réaliser deux OAP thématiques applicables à son territoire. Il s'agit de :

- OAP Trame Verte et Bleue
- OAP Cheminements doux

II) L'OAP CHEMINEMENTS DOUX

a) Objectifs de l'OAP

Un réseau de cheminements forestiers et piétons dédiés aux mobilités douces et actives se déploie sur l'ensemble de la commune de Camarsac.

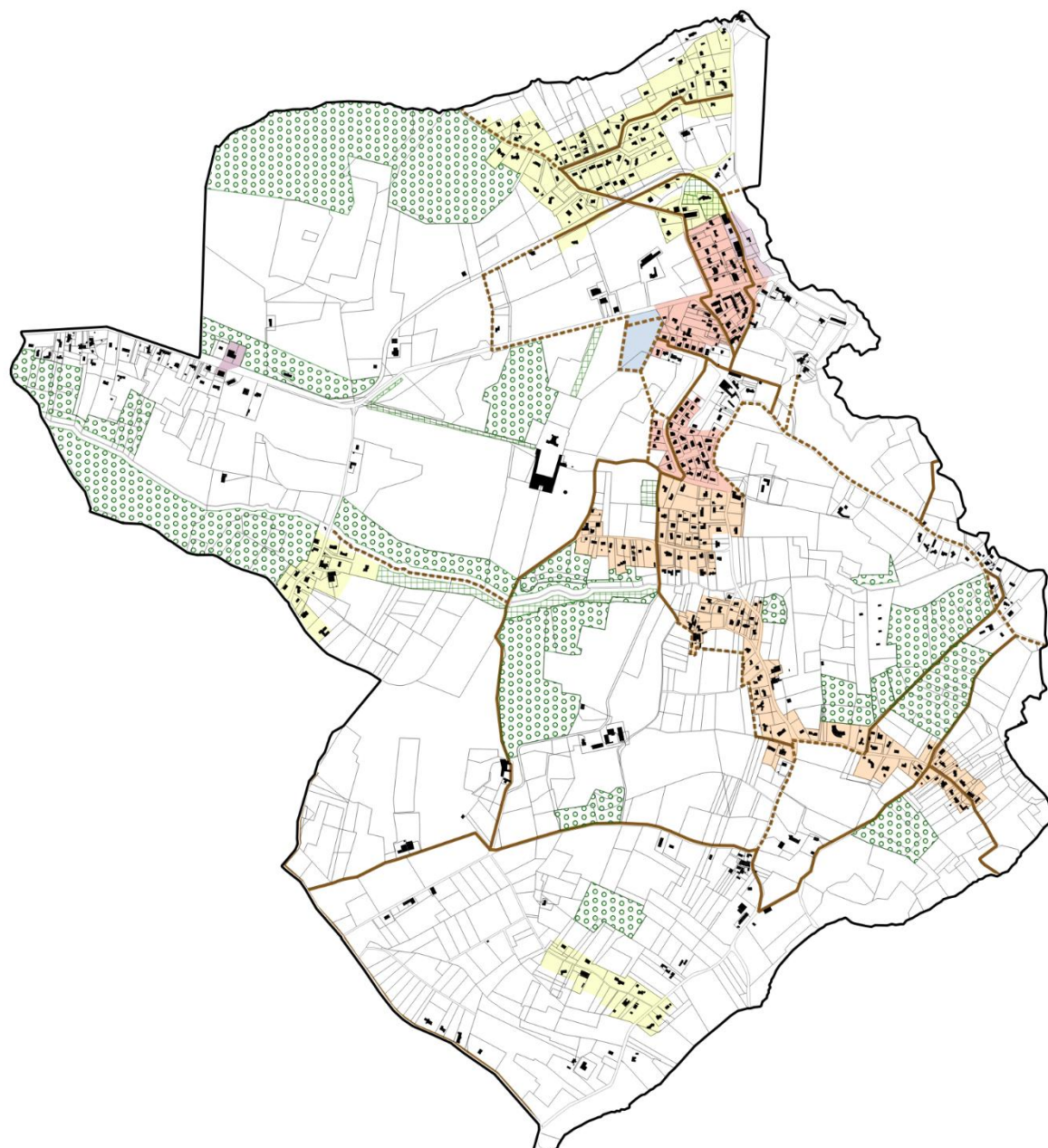
Ce réseau est connu des habitants, mais peu identifiable. Afin de répondre aux objectifs énoncés dans le PADD, « Maintenir des coupures vertes comme espaces de respiration dans l'urbanisation, comme maintien des milieux et comme supports des cheminements doux » et « Développer la mobilité douce, ainsi que l'accès aux transports en commun » ; la carte ci-après identifie ce réseau local.

Cette identification permet de mettre en valeur le réseau existant et instaure des préconisations quant aux futurs aménagements.

- Identifier les espaces piétons communaux afin de permettre aux habitants de pratiquer leur lieu de vie en toute sécurité
- Identifier les chemins dédiés aux mobilités actives afin d'allier mobilité et mise en valeur des paysages locaux (forestiers et agricoles)
- Identifier les chemins à créer : ces orientations devront être prises en compte dans les futurs projets d'aménagement. Les tracés futurs sont à titre indicatif.

b) Les orientations générales : une commune active

La commune a identifié un ensemble de cheminements et d'espaces piétons existants sur son territoire. La cartographie ci-dessous vise à les identifier pour permettre leur préservation, à informer les habitants de l'existence de ces itinéraires piétons et cyclables et à affirmer une volonté de rendre accessible l'ensemble des lieux d'intérêts de la commune par d'autres moyens que l'automobile.



Légende

Zonage

-  EBC
-  Eléments de paysage
-  UA
-  UB
-  UC

-  UY
-  2AU

Cheminements doux

-  Cheminement doux existant
-  Cheminement doux à créer



0 250 500 m

VERDI

III) L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

a) Les anciennes zones 2AU support de la trame verte et bleue

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Camarsac a choisi de mettre en valeur les continuités écologiques qui constituent son territoire. Au travers de ce choix, la commune souhaite insuffler une dynamique de projet et une vision prospective de l'aménagement du territoire autour des grands enjeux identifiés au sein des espaces naturels relais, des haies, des zones humides, des boisements... Pour se faire, la collectivité a choisi de s'appuyer sur les zones 2AU de son ancien PLU afin de les retirer de l'urbanisation et d'en faire des supports pour la trame verte et bleue.

Ces réserves foncières auront pour rôle de soutenir la biodiversité locale en répondant aux objectifs énoncés dans le PADD :

- **Maintenir des coupures vertes** comme espaces de respiration dans l'urbanisation, comme maintien des milieux (notamment les talwegs) et comme supports des cheminements doux (hors circulation automobile) ;
- **Préserver les espaces naturels et sensibles** également dans la poursuite d'un objectif environnemental ;
- **Préserver le lit majeur et les berges des ruisseaux ;**
- Donner des limites à l'urbanisation afin d'éviter l'urbanisation tentaculaire.

b) Les constats et les enjeux pour les anciennes zones 2AU, supports de la TVB

En fonction de la morphologie du terrain (schéma 1) les anciennes zones 2AU se trouvent à l'interface entre le fond du vallon du Gestas et le plateau agricole. Les points les plus hauts sont situés sur les axes des lignes de partage des eaux ce qui fait de ces anciens secteurs 2AU des secteurs pouvant avoir un impact sur le terrain (érosion et autres mouvements) s'ils étaient artificialisés.

L'analyse des continuités écologiques (schéma 2) se fait par l'identification des continuités associées à l'eau ainsi que par les espaces naturels majeurs le long du Gestas et protégés par le SCoT. Des continuités infra-plateau sont également identifiées en fonction des continuités boisées composées de bosquets, d'alignements d'arbres ou de haies bocagères. La zone 2AU se trouve sur l'un des axes des continuités écologiques infra-plateau.

Le fonctionnement du bassin versant permet de visualiser les zones contributives des cours d'eau. Au sein de ces espaces, l'eau coule sur les surfaces imperméabilisées et s'infiltre sur les surfaces poreuses. Maintenir un couvert végétal sur ces anciens secteurs 2AU peut permettre de garantir cette infiltration de l'eau et d'éviter la surcharge des cours d'eau et les inondations en aval.

Schéma 1 - morphologie

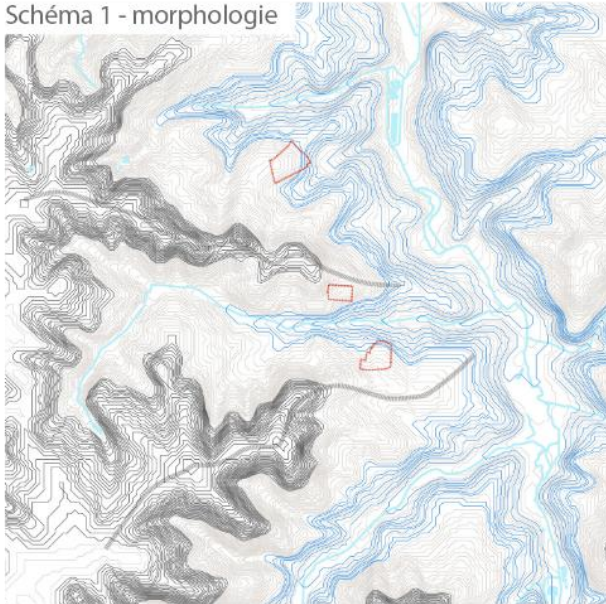
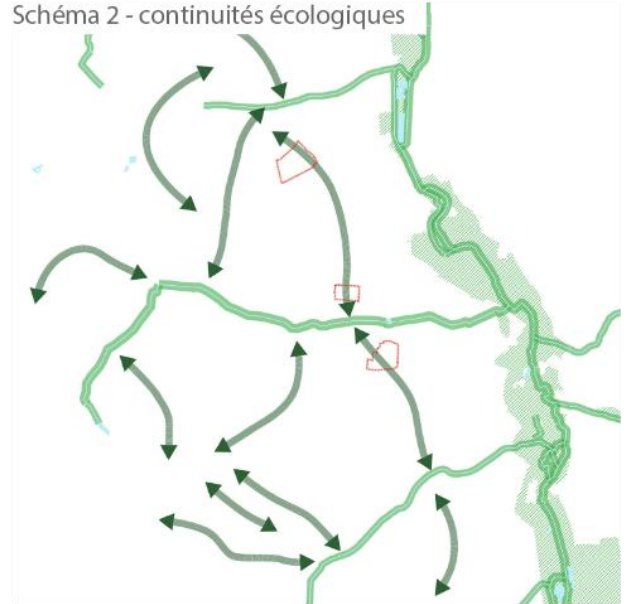


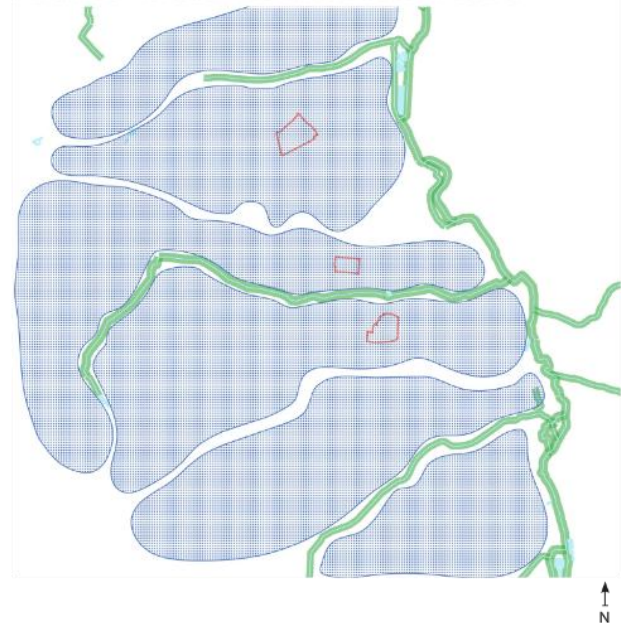
Schéma 2 - continuités écologiques



Légende

-  Zones 2AU
-  Cours d'eau
-  Courbes de niveau (hautes)
-  Courbes de niveau (basses)
-  Lignes de partage des eaux
-  Continuités écologiques majeures
-  Continuités écologiques mineures
-  Espaces naturels protégés par le SCoT
-  Continuités infra-plateau
-  Zones contributives des cours d'eau

Schéma 3 - fonctionnement du bassin versant



c) Le rôle des anciennes zones 2AU (PLU approuvé 12/07/2012) dans la frame verte et bleue

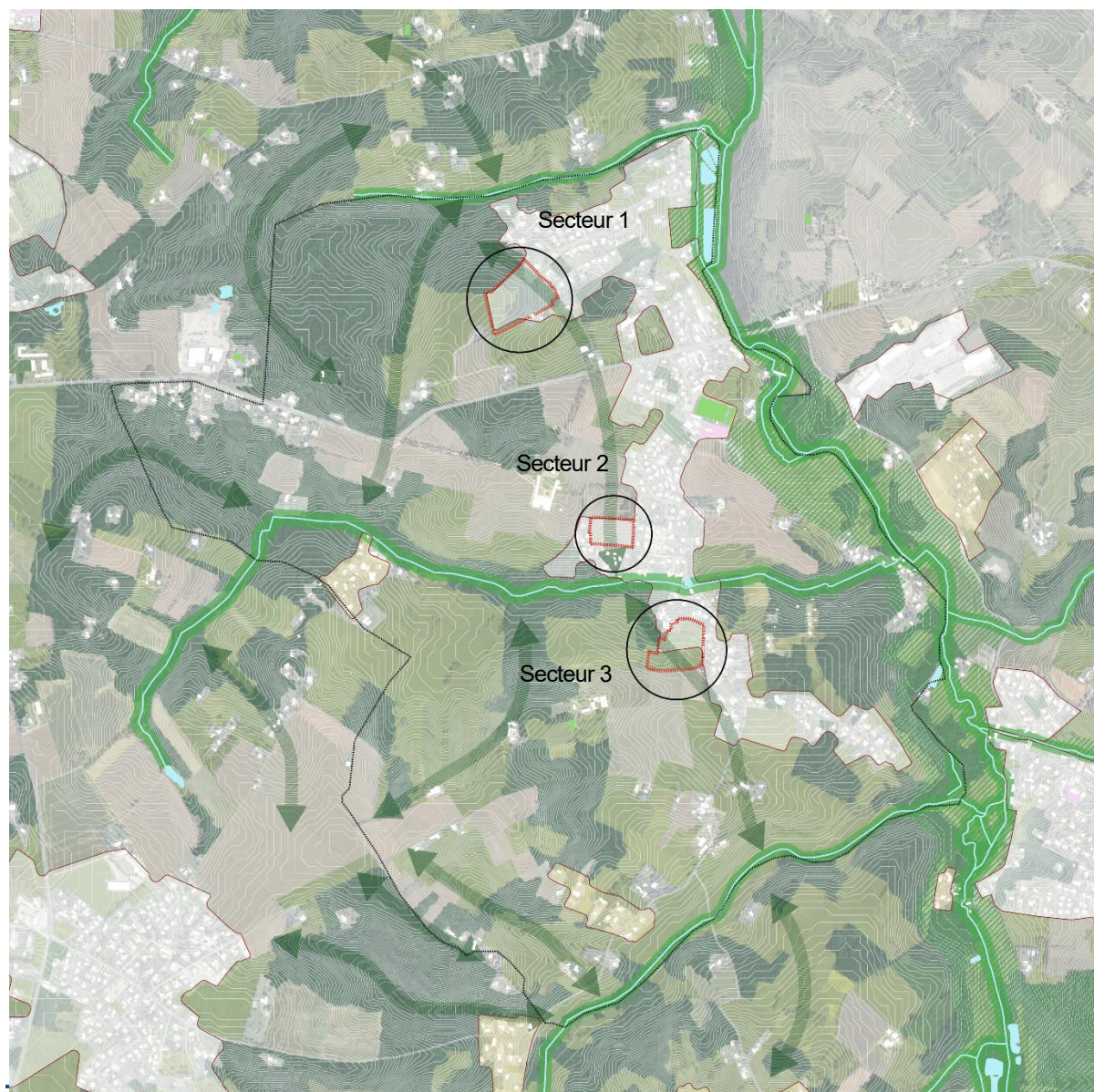
Dans le cadre de cette OAP thématique, plusieurs secteurs de projet ont été repérés sur la base des zones 2AU de l'ancien PLU.

Le secteur 1, moyennement boisé, peut permettre d'assurer une bonne infiltration de l'eau s'il est maintenu dans son état naturel. Le boisement pourrait être restauré en lien avec le caractère humide du secteur et constituer un réservoir de biodiversité locale.

Le secteur 2 est principalement viticole, toutefois son exploitation est actuellement à l'arrêt. Son maintien peut permettre de garantir une continuité paysagère pour le plateau viticole. Il serait important de prévoir un aménagement pour la lisière viticole afin de prévenir tous conflits d'usage entre viticulteurs et riverains si l'activité venait à reprendre. Des aménagements boisés de la lisière (par exemple plantation de haies) peuvent contribuer à la trame verte de la commune et consolider le maillage végétal des paysages viticoles du secteur.

Le secteur 3, à vocation agricole/naturelle, garantit un espace de respiration en bordure du bourg. La non-urbanisation de cet espace peut contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales par infiltration. La vocation agricole peut apporter de nouveaux liens sociaux autour du rapport ville/campagne. Ce site peut également être mobilisé au service de la compensation de certains projets d'aménagement. Sa qualité de prairie, en lien avec le site Natura 2000, peut être améliorée pour bénéficier à la biodiversité locale qui pourrait être impactée par le développement de la commune.

Ces trois secteurs identifiés présentent également des caractéristiques variées qui témoignent de la diversité des paysages et des habitats naturels de la commune. À l'échelle de la commune, il est opportun de veiller à la conservation de cette diversité offrant des continuités écologiques efficaces.



Légende

-  Anciennes zones AU
-  Espaces verts urbains
-  Vignes
-  Boisements
-  Prairies
-  Agriculture (hors vignes)
-  Enveloppes urbaines du SCoT
-  Secteurs de constructions isolées du SCoT
-  Espaces naturels majeurs protégé par le SCoT
-  Continuités écologiques de la trame verte

IV) DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX OAP SECTORIELLES

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans ces zones doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant. Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- La topographie naturelle lorsqu'elle présente un profil marqué ;
- Les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate ;
- Les perspectives paysagères ou urbaines structurantes ;
- Les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation ;
- Les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).

En outre, les opérations d'ensemble d'habitats doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique, de bon usage de l'eau, de déplacement doux, et les préoccupations paysagères.

Les choix d'organisation, et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la réglementation thermique en vigueur.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

Performance énergétique et confort thermique	- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions ; - La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions ; - La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids ; - La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise pour l'habitat collectif.
Bon usage de l'eau	- Le compactage du réseau d'adduction d'eau pour diminuer les fuites - L'organisation en terme individuel et collectif de la récupération des eaux de pluie à usage domestique et de jardin - La favorisation de l'infiltration des eaux en surface
Déplacement doux	- Un accès à chaque habitation par liaison douce sécurisée. - Une ouverture à l'ensemble de la commune aux accès reliant des points de vue remarquables - Un accès aux axes du schéma des liaisons douces (PDIPR)

Stationnement	- Des espaces de stationnements collectifs imperméables comportant des aménagements paysagers - L'intégration de stationnements pour diverses formes de mobilité (vélo, voiture électrique)
Biodiversité	- L'utilisation principale des haies pour la délimitation des propriétés et des clôtures. - La présence de jardins partagés travaillés dans la notion de diversité des plantations ou permaculture - La préférence pour des essences locales et adaptées au milieu naturel - L'installation d'éclairages présentant un impact réduit sur l'environnement
Paysage	- La conservation d'une homogénéité paysagère par une implantation du bâti adaptée au contexte local et à la topographie - La préservation d'un cadre de vie et l'intégration paysagère de l'urbanisation depuis les grands axes de déplacements
Habitat	- Une mixité dans les formes d'habitat (individuel, groupé, intermédiaire, etc.) - Une mixité dans les typologies d'habitat (T1, T2, T3, T4, T5, etc.) - Une offre adaptée pour différentes populations (logements sociaux, logements intergénérationnels, etc.)

V) L'OAP DES « 12 RANGS »

a) Caractéristiques du site

Le site des « 12 rangs » accolé au bourg de la commune est actuellement occupé par de la vigne ainsi qu'une prairie. Au nord du site, passe la RD936, un axe très passant qui coupe en deux l'urbanisation de la commune.

Le site présente une topographie en pente vers le sud et offre donc une visibilité importante sur le centre-bourg et l'église de la commune ainsi que le Château de Camarsac qui surplombe le territoire.



Vue du site vers le sud



Vue du site vers le nord



Vue du site vers le Château de Camarsac

b) Vocation future

Le site couvert par les orientations d'aménagement et de programmation a vocation à accueillir à terme une opération d'habitat mixte afin de consolider le bourg de la commune très contraint par les risques liés à l'inondation et aux carrières. L'objectif de cet aménagement est de proposer une nouvelle offre de logements plus dense, respectant des principes d'urbanisation plus vertueuse.

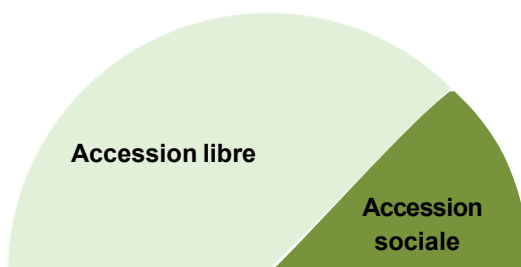
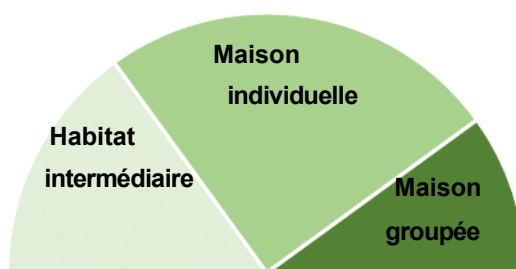
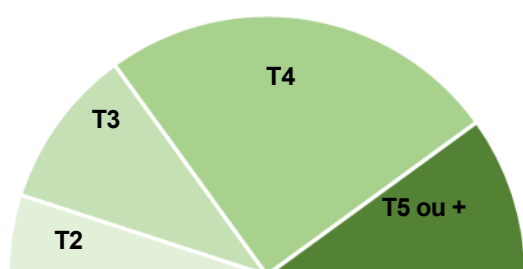
c) Orientations de programmation

Les orientations de programmation pour l'OAP « 12 Rangs » sont les suivantes. L'opération future devra donc respecter dans un principe de compatibilité les répartitions suivantes.

Typologie	Répartition
T2	10%
T3	20%
T4	50%
T5 ou +	20%
TOTAL	100%

Type de programme bâti	Répartition
Maison individuelle	50%
Maison groupée	20%
Habitat intermédiaire	30%
TOTAL	100%

	Répartition
Accession libre	75%
Accession sociale	25%
TOTAL	100%



d) Principes d'implantation

L'OAP des « 12 rangs » se structure autour de 7 invariants spécifiques au site :

- ❑ Aménager un espace tampon végétalisé et praticable entre la D936 et le quartier d'habitat
- ❑ Créer un espace tampon végétalisé entre la zone d'habitat et les parcelles agricoles, plus ou moins dense en fonction de la typologie de l'activité (viticulture ou prairie)
- ❑ Développer un réseau de cheminements piétons et cyclables connectant le quartier à l'extérieur et facilitant les liaisons internes
- ❑ Permettre une intégration des nouveaux bâtis dans le paysage, en respectant les caractéristiques architecturales de la commune et en s'inscrivant de façon harmonieuse avec l'urbanisation alentour et la topographie existante
- ❑ Aménager le secteur avec une densité de 14 log/ha en moyenne
- ❑ Conserver et mettre en valeur les vues sur le château et la vallée
- ❑ Favoriser la végétalisation des secteurs urbains en s'appuyant sur des obligations réglementaires
- ❑ Inclure des principes de construction durable (gestion de l'eau et des déchets, énergies renouvelables, bioclimatisme, etc.)

Département de la Gironde : Commune de Camarsac
Révision du PLU
Orientations d'aménagement et de programmation



VERDI Auteur: Verdi
Fond Cartographique:
Google satellite

0 25 50 m