

PLAN LOCAL D'URBANISME



3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

<i>Affaire :</i> 16-24e	<i>Phase :</i> APPROBATION	
PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE : 23 Mars 2021	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 11/10/2021 au 10/11/2021	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE : 08 Mars 2022



Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

Agence
MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE
www.agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux
S.A.R.L. au capital de 54000€ R.C.S.
Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

SOMMAIRE

PREAMBULE5

LOCALISATION DU SECTEUR DE LABRIC6

SCHEMA D’AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LABRIC7

LOCALISATION DU SECTEUR DE CAILLABET10

SCHEMA D’AMENAGEMENT DE CAILLABET11

PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER.....15

PREAMBULE

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.

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme indique 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 et les déplacements. »

Les orientations peuvent 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.

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme indique par ailleurs que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

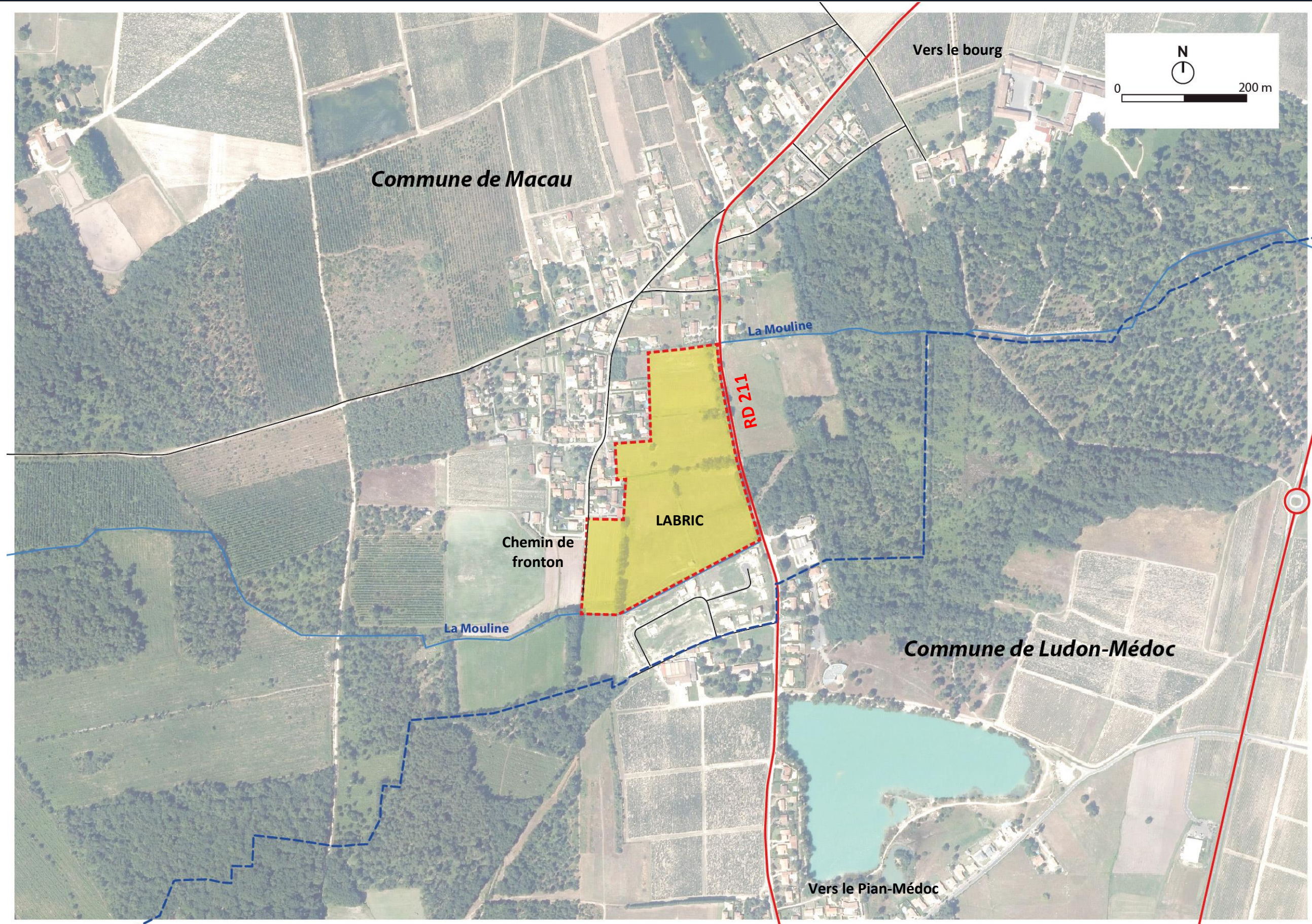
- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser 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. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 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.»*

De plus, il précise 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 à trois niveaux :

- **des dispositions traduites dans le règlement** et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- **des dispositions en cohérence avec les orientations du PADD** tel que l'indique l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- **des dispositions indicatives** qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

LOCALISATION DU SECTEUR DE LABRIC



SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LABRIC

PRINCIPES GENERAUX

➤ OBJECTIFS

Permettre l'aménagement cohérent d'un secteur stratégique situé entre le quartier de Labric et le lotissement des charmes qui a été réalisé sur une unité foncière située en limite avec la commune de Ludon-Médoc.

Il s'agit de mobiliser un des rares secteurs encore disponible sur la commune pour le développement de l'urbanisation. En effet, ce secteur présente l'avantage d'être situé à l'intérieur d'une enveloppe urbaine définie par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise. Par ailleurs, ce secteur n'est pas concerné par un terroir à protégé ou à valoriser au titre du SCOT et n'est pas soumis à un risque naturel.

Le secteur de Labric accueille actuellement des habitats naturels de type prairies mésophiles (anciennes pâtures et prairies de fauche) bordées de fossés, haies et alignements d'arbres.

La sensibilité environnementale des lieux peut être considérée comme moyenne même si les enjeux de protection des abords de la Mouline peuvent être considéré comme forts.

Cette opportunité de développement urbain doit donc être l'occasion de rompre avec la logique d'urbanisation linéaire qui s'est développée le long du chemin de Fronton et qui menace aujourd'hui d'enclavement cette vaste unité foncière cernée par des limites urbaines cohérentes.

L'urbanisation de ce secteur doit donc permettre d'une part de développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée (logements en accession, logements locatifs, logements locatifs sociaux...) et d'autre part de constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité rurale de la commune, à l'interface entre le vignoble médocain et les prairies des landes girondines.

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

7,21 ha de terrain à urbaniser au total à vocation d'habitat dont :

- 4,28 ha à court ou moyen terme (soit environ 65 logements de type individuels, individuels groupés ou collectifs) sur la partie Nord et Sud-Est du secteur.
- 2,93 ha à plus long terme sur la partie Sud-Ouest du secteur (soit environ 44 logements de type individuels ou individuels groupés) dès que les travaux de renforcement du chemin de Fronton auront été effectués. L'ouverture à urbanisation de ce secteur sera conditionnée à une modification du PLU.

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

- Création d'un réseau de voies nouvelles (primaires et secondaires) privilégiant les bouclages plutôt que les voies en impasse de manière à favoriser les relations avec le centre-bourg.
- Aménagement de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant des cheminements piétons et/ou cyclables dans l'emprise des voies nouvelles, et de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers des espaces collectifs paysagers.
- Création d'un réseau de noues et de fossés pour une gestion douce des eaux pluviales

Création d'un espace public à vocation récréative

- Le programme d'aménagement du secteur devra intégrer l'aménagement d'un espace public à vocation naturelle et récréative en accroche avec les constructions d'habitation existantes.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une nouvelle voie de bouclage depuis la RD 211 qui disposera de larges accotements enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel.
- Ces accotements intégreront une noue pour gérer les eaux pluviales, un cheminement doux et des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Des cheminements doux seront intégrés à l'intérieur de l'emprise des voies nouvelles et des bandes paysagères à créer.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Confortement des boisements existants situés le long de la Mouline afin de reconstituer la trame verte et bleue le long de ce ruisseau.
- Gestion du risque de feu de forêt par le biais d'une bande engazonnée de 15 m accompagnée de feuillus implantés de manière aléatoire pour permettre l'accès et la circulation aux engins de défense incendie.
- Création d'un réseau de bandes paysagères à l'intérieur de l'opération. Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de larges bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourront servir de support pour la création de cheminements doux et de fossés complémentaires aux noues qui seront intégrées aux voies nouvelles.
- Plantations le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à respecter l'ambiance rurale du secteur et assurer une qualité des espaces publics.

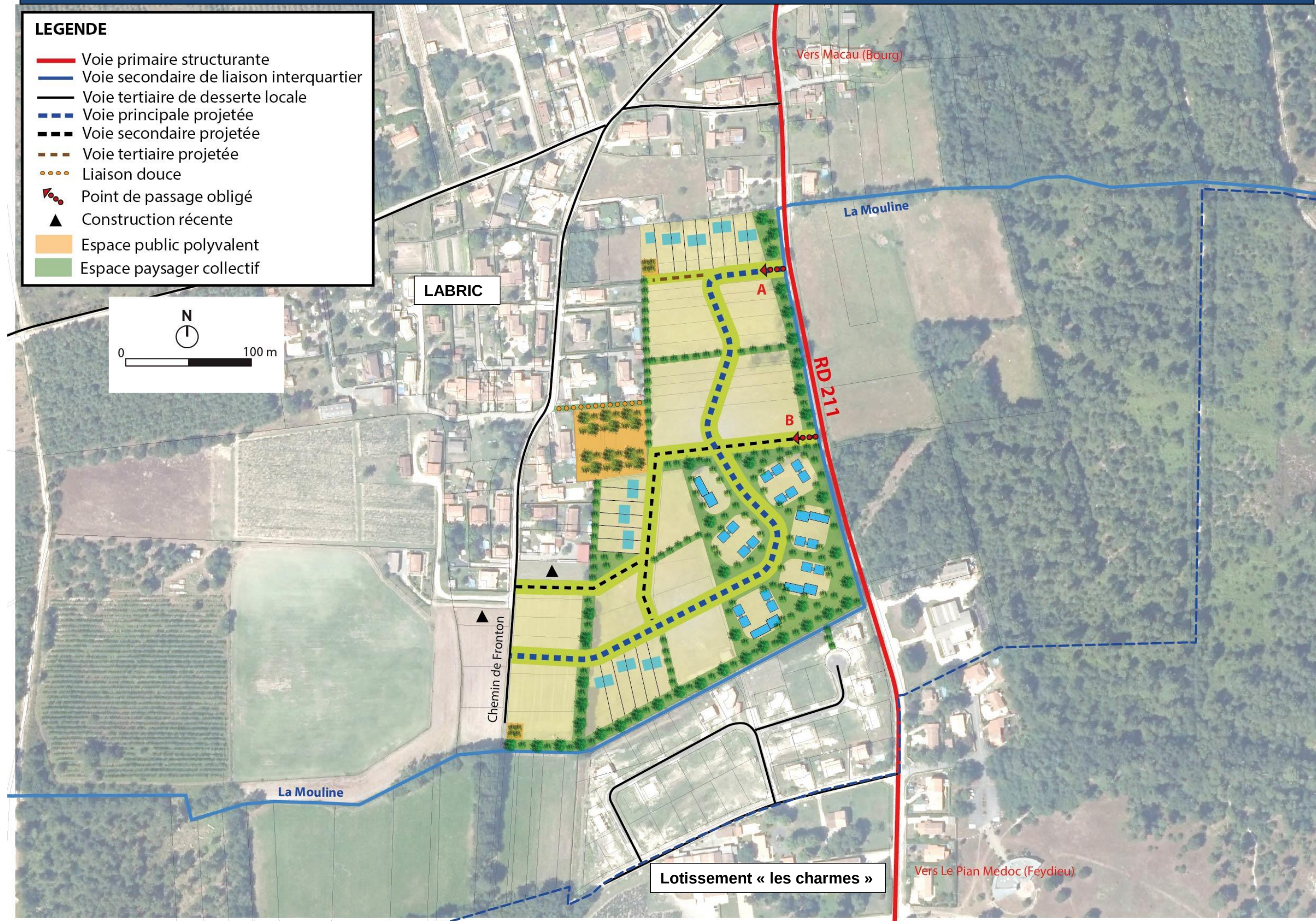
■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné) et où les typologies de logements (individuels, individuels groupés et collectifs) et l'implantation des constructions sera diversifiée (continu, semi-continu, discontinu).

Ainsi, le programme d'aménagement du secteur devra respecter les dispositions suivantes :

- Les opérations d'aménagement devront comporter une affectation d'un minimum de 30% du programme de chaque phase à la réalisation de logements collectifs et/ou de maisons de ville (implantées en ordre continu)
- Les opérations d'aménagement devront comporter une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase à la réalisation de logements locatifs conventionnés.
- Dans tous les cas, le découpage des lots ne sera pas uniforme.
- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMAS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LABRIC

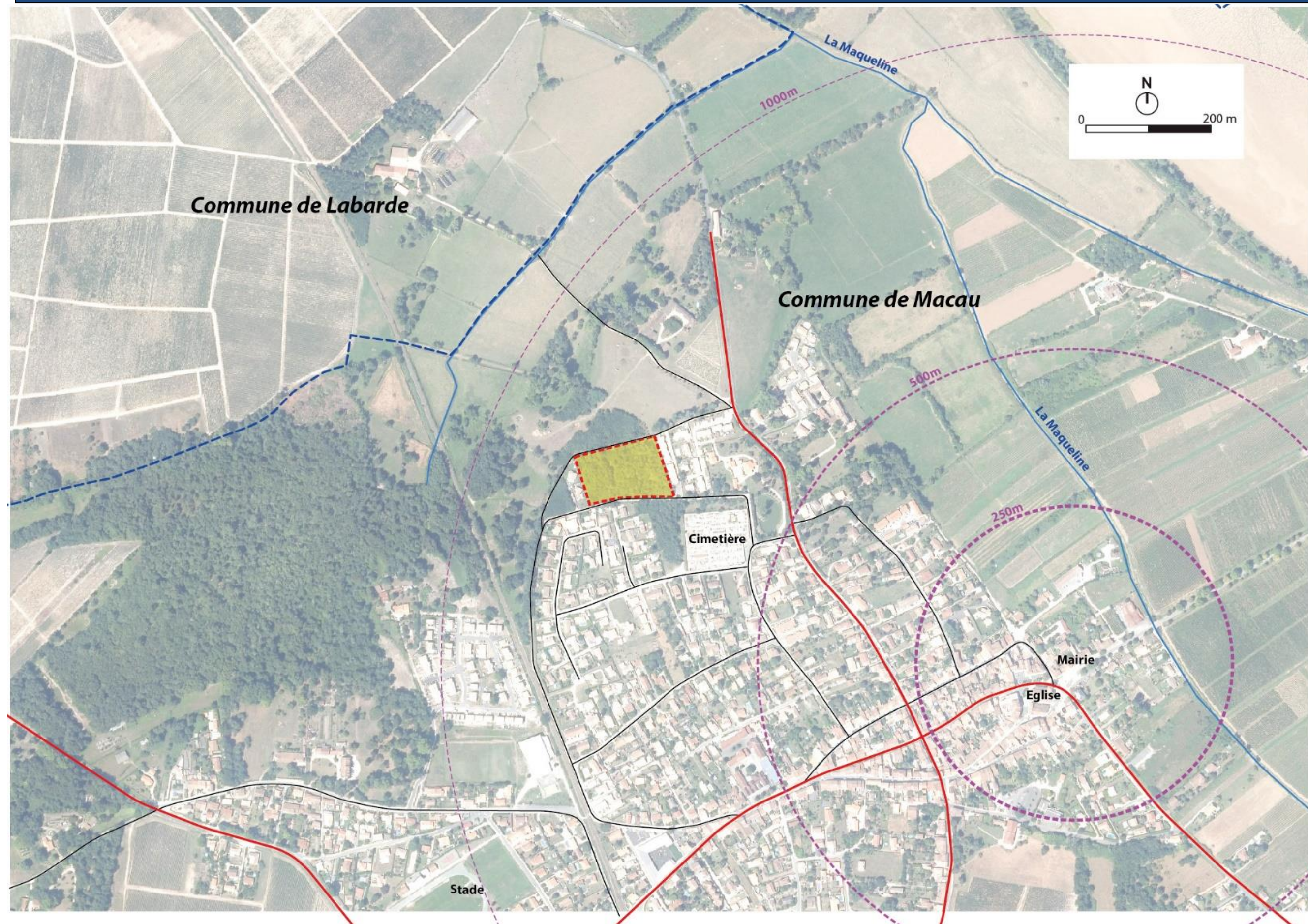


SCHEMAS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LABRIC

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
Circulation / Voirie :	- Création d'une voie primaire de bouclage entre la RD 211 et le chemin de Fronton d'une emprise minimum de 15 m et respectant le point de passage A. - Création d'un réseau de voies secondaires permettant de desservir le parcellaire constructible, d'une emprise minimum de 12 m et respectant le point de passage B.	- Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. - Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2.	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	- Confortement de la trame verte et bleue le long de la Mouline afin de préserver son rôle de corridor écologique et sa fonctionnalité hydraulique. Cet espace correspondra à un espace collectif qui sera traité sous la forme d'une bande boisée d'une emprise minimum de 15m. - Intégration d'une noue dans l'emprise des voies nouvelles primaires et secondaires. - Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront prioritairement infiltrées à la parcelle au moyen de tranchées drainantes superficielles.		
Forme urbaine :	- L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 30% du programme de chaque phase de réalisation à des logements collectifs et/ou de maisons de ville implantées en ordre continu ou semi-continu. - L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.	- Le programme des logements devra présenter une mixité de formes urbaines (ordre-continu, semi-continu, discontinu...) - Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	- Le découpage parcellaire est indicatif. - Les illustrations représentant le bâti sont indicatives
Protection / Valorisation paysagère :	- Création d'une bande boisée d'une emprise minimum de 15m le long de la Mouline - Création d'une bande paysagère le long de la RD 211 assurant la prise en compte du risque feu de forêt dans le cadre d'espaces collectifs d'une emprise publique minimum de 15 m traitée sous la forme d'un espace enherbé ponctué d'arbres d'essences de type feuillus de manière aléatoire pour préserver l'accès aux engins de défense incendie. - Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans les profils n°1 et 2.	- Création d'un espace public à vocation naturelle et récréative en accroche avec les constructions existantes. - Création d'un réseau de bandes paysagères traitées sous la forme d'espaces collectifs plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales, et servant de support pour la création de cheminements doux.	- Palette végétale le long de la Mouline : Saules, Frênes, Chênes des marais, ... - Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, ... à l'exclusion de résineux afin d'éviter la propagation du risque feu de forêt.

LOCALISATION DU SECTEUR DE CAILLABET



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE CAILLABET

PRINCIPES GENERAUX

➤ OBJECTIFS

Organiser l'urbanisation d'un secteur stratégique situé au Nord du bourg en investissant les terrains situés à proximité du cimetière et du lotissement Mouspareau.

Il s'agit en effet de permettre le développement en épaisseur d'un secteur délimité par des limites urbaines cohérentes constituées par le chemin de Fontainebleau (au Nord) et le chemin de Mouspareau (au Sud).

Le secteur de Caillabet accueille actuellement des habitats naturels de type fourrés spontanées à Robinier dans pâture mésophile en friche.

La sensibilité environnementale des lieux peut être considérée comme faible.

Sur le plan de la composition urbaine du futur quartier, l'objectif consiste à favoriser des implantations de constructions permettant de maintenir une perméabilité vers le bourg.

Pour cela, il s'agira de privilégier les implantations de constructions de manière perpendiculaire aux vois existantes et éviter ainsi un effet de "rue corridor".

Les terrains à urbaniser se situe à environ 8,00 m NGF soit 3,10 m au-dessus de la cote de référence définie par le règlement du PPRI approuvé en 2005 (4,90 m).

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

1,16 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat (soit environ 17 logements de type collectifs).

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

- Desserte du secteur par le biais d'un large mail central accompagné de voies à sens unique entre les chemins de Mouspareau et de Fontainebleau.
- Aménagement de liaisons douces cheminant à travers le mail central.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par un système de voies nouvelles à sens unique, perpendiculaires aux chemins de Mouspareau et de Fontainebleau et qui accompagneront le large espace public central traité sous la forme d'un mail.

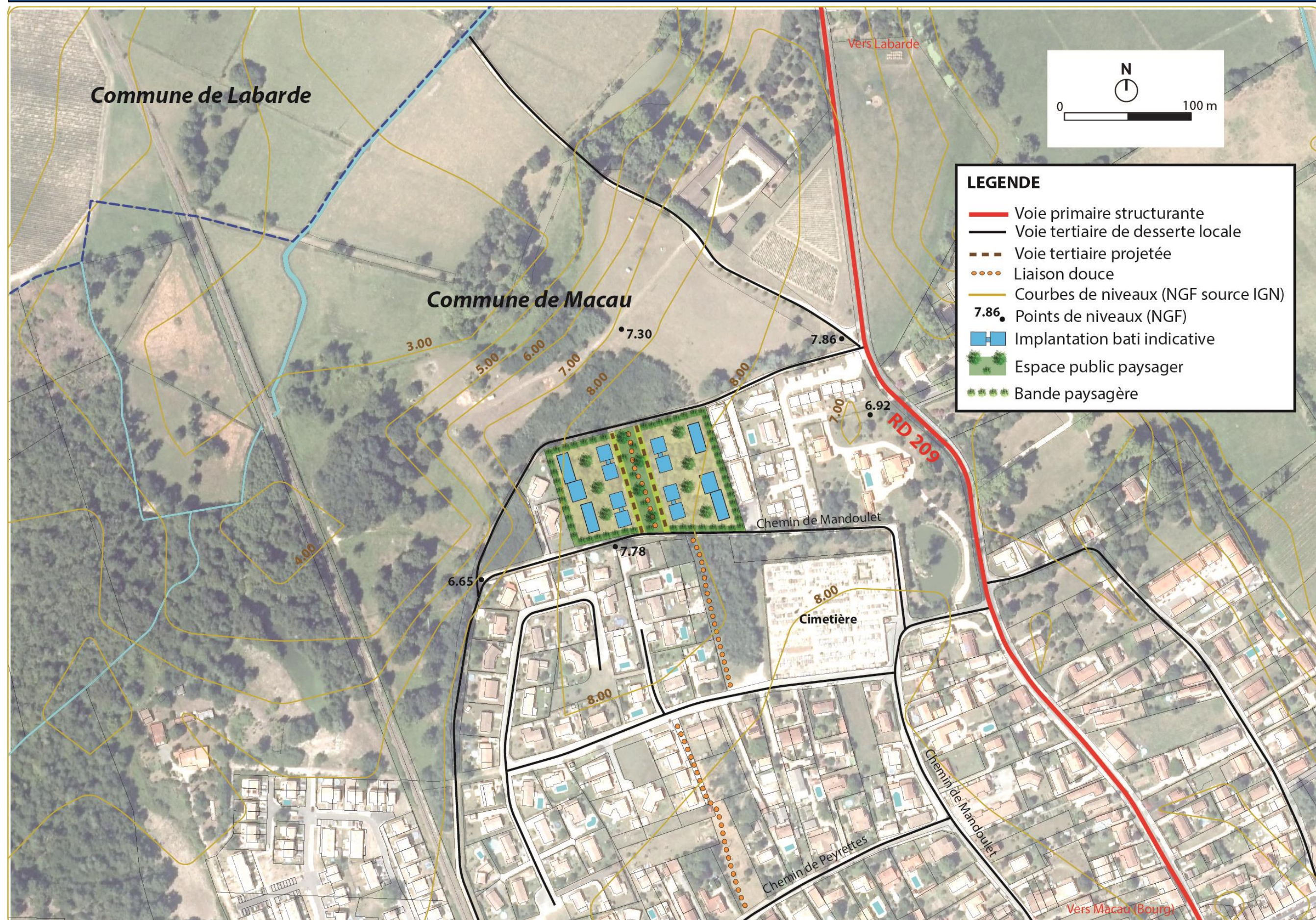
■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'un large espace public central traité sous la forme d'un mail planté d'arbres de hautes tige à port naturel.
- Création de bande paysagère constitué d'arbres et d'arbustes d'essences local, à port naturel le long des chemins de Mouspareau et de Fontainebleau.
- Plantations le long des voies de manière à respecter l'ambiance rurale du secteur et assurer une qualité des espaces publics.

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné).
- L'implantation des futures constructions sera prioritairement perpendiculaire aux chemins de Mouspareau et de Fontainebleau afin de conserver des perméabilités visuelles entre les constructions. A travers ce principe, il s'agit d'éviter l'effet de "rue corridor" pour les chemins de Mouspareau et de Fontainebleau.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE CAILLABET

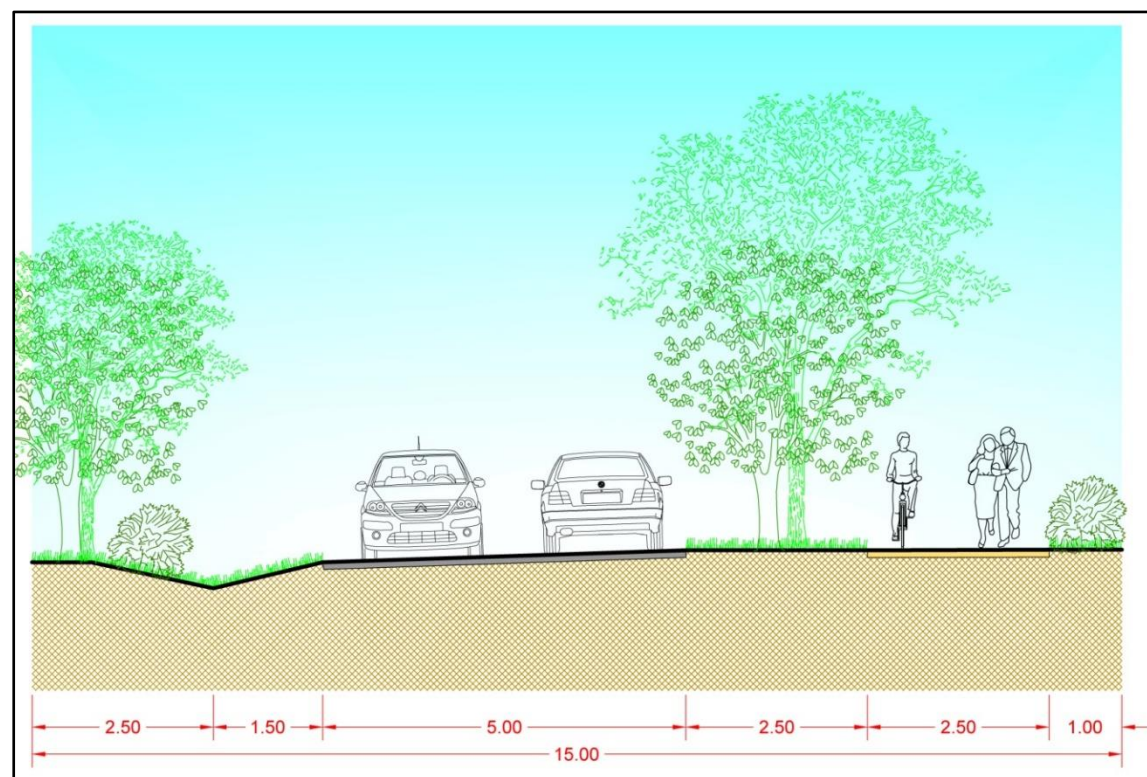


SCHEMA D'AMENAGEMENT DE CAILLABET

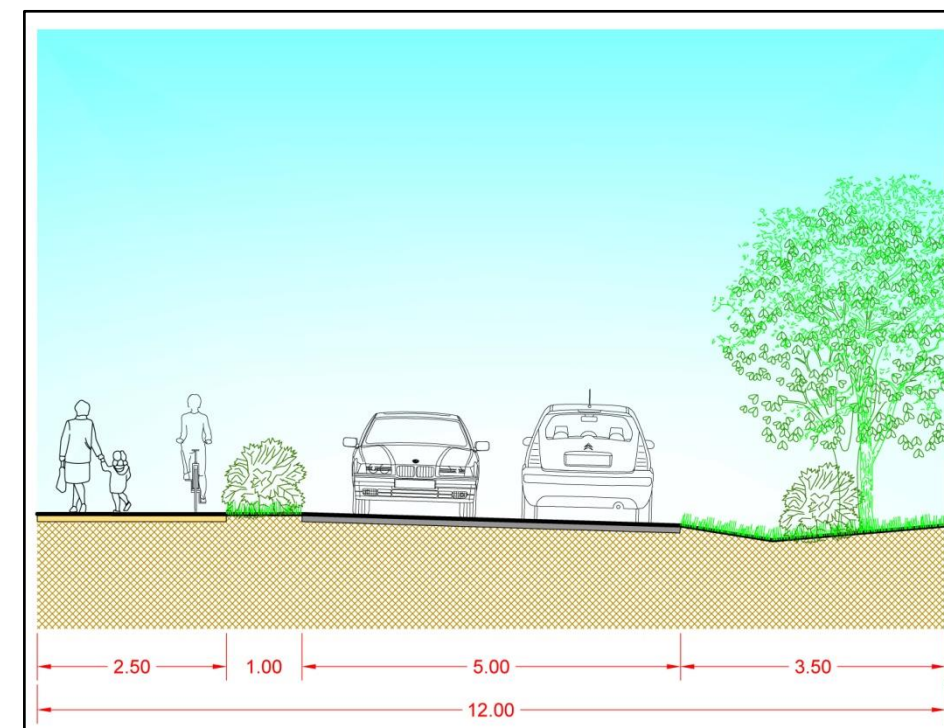
PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

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>
Circulation / Voirie :	Création de voies nouvelles de desserte à sens unique autour d'un vaste espace public central. Ces voies seront perpendiculaires aux chemins de Mouspareau et de Fontainebleau de manière à conserver des perméabilités visuelles entre les futures constructions.		Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.
Gestion des eaux pluviales :	Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles ou aménagements seront infiltrées à la parcelle au moyen de tranchées drainantes superficielles.		
Forme urbaine :	L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.	L'implantation des constructions devra être réalisée de manière perpendiculaire aux chemins Mouspareau et de Fontainebleau afin de maintenir une perméabilité visuelle entre les constructions.	
Protection / Valorisation paysagère :	- Création d'une vaste espace collectif central traité sous la forme d'un mail planté d'arbres de haute tige d'essences locales. - Création de bandes paysagères d'une emprise minimum de 5m le long des chemins de Mouspareau et de Fontainebleau.		- Palette végétale : Chênes, Platanes, Marronniers, tilleuls,... - Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charmes, Cornouillers, Noisetiers...

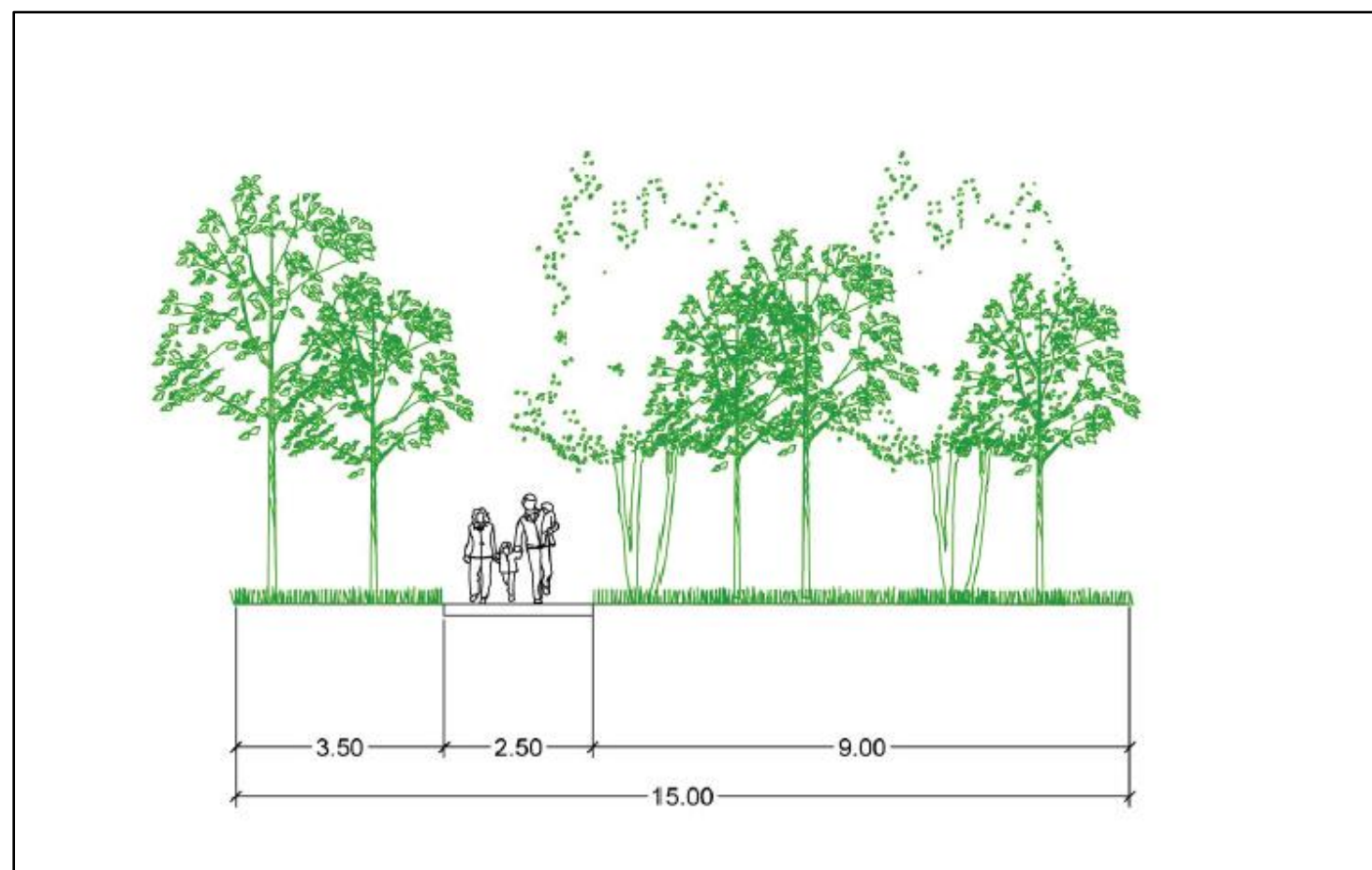
PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



Profil N°1 : Voie primaire structurante



Profil N°2 : Voie secondaire de desserte



Profil N°3 : Bande paysagère le long de la Mouline

