

COMMUNE D'AVENSAN

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PROJET DE REVISION
ARRETE par délibération du
Conseil Municipal
le :

PROJET DE REVISION
Soumis à enquête publique
Du au

PLU APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
le

Affaire n°17-18e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, Quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél. 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE..... 1

LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT 3

CARTOGRAPHIE DU RESEAU DES FOSSES DU SECTEUR NORD-EST DU BOURG..... 4

PLANCHE PHOTOS RESEAU DES FOSSES DU QUADRANT NORD-EST DU BOURG..... 5

SCHEMA DES CIRCULATIONS DOUCES..... 6

PLANCHE PHOTOS - SCHEMA DES CIRCULATIONS DOUCES 7

I. QUADRANT NORD-EST DU BOURG..... 8

I.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT8

SECTEUR - RUE DES ANCIENS COMBATTANTS9

SECTEUR – VIGNERONS DE BRANAS10

SECTEUR – LE PONT.....11

I.2. SCHEMA D'AMENAGEMENT12

I.3. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS13

II. QUARTIER VILLERANQUE / ROMEFORT.....15

II.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT15

SECTEUR – VILLERANQUE16

II.2. SCHEMA D'AMENAGEMENT ZONE AUD DE VILLERANQUE.....17

SECTEUR – ROMEFORT18

II.3. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS19

III. ZONE D’ACTIVITES DU PAS DU SOC20

III.1. PLAN DE LOCALISATION20

III.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....21

III.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT22

III.4. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS23

ECHEANCIER D’OUVERTURE A L’URBANISATION25

ANNEXES26

PALETTE VEGETALE.....27

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).....29

GUIDE PRATIQUE – CREER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE ET INTEGREE A SON ENVIRONNEMENT (PARC NATUREL REGIONAL MEDOC – EDITION 2021)31

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.

Les articles L. 151-6 et L. 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 et les déplacements.

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 et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

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 ;

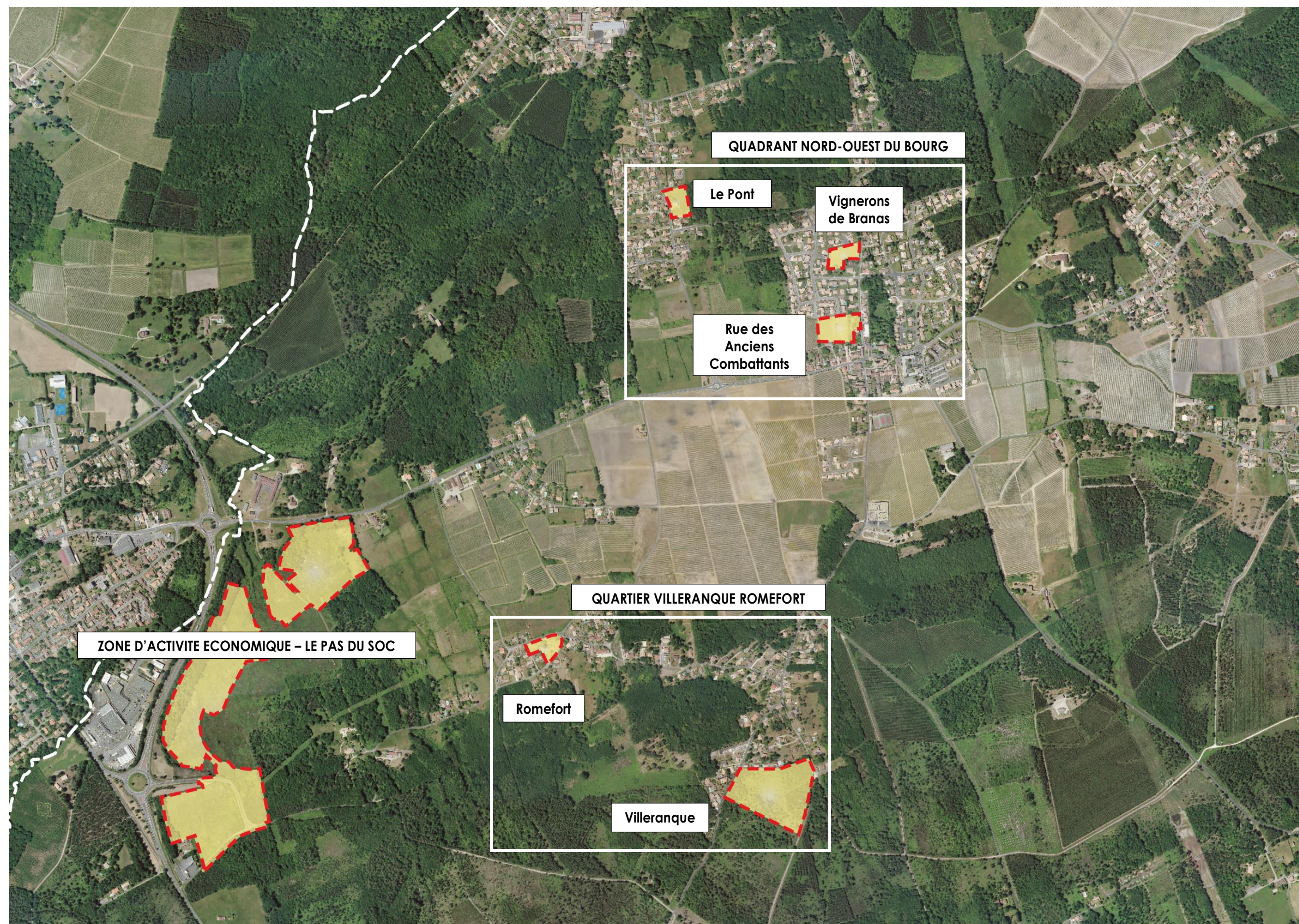
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36."

De plus, le code de l'urbanisme 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 soumises à compatibilité tel que l'indique l'article L. 123-5 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 DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT



CARTOGRAPHIE DU RESEAU DES FOSSES DU SECTEUR NORD-EST DU BOURG

Le bourg d'Avensan se situe en point haut sur une croupe graveleuse, qui implique des écoulements vers le quadrant nord-ouest du bourg, le réceptacle final de ces écoulements étant la zone des marais de la Jalle de Castelnaud au nord. Le chemin rural du bourg au Pont qui marque le seuil du plateau viticole, est longé d'un profond fossé (cf photos 1 et 2 page suivante) qui collecte ces eaux de ruissellement et les dirige vers le nord.

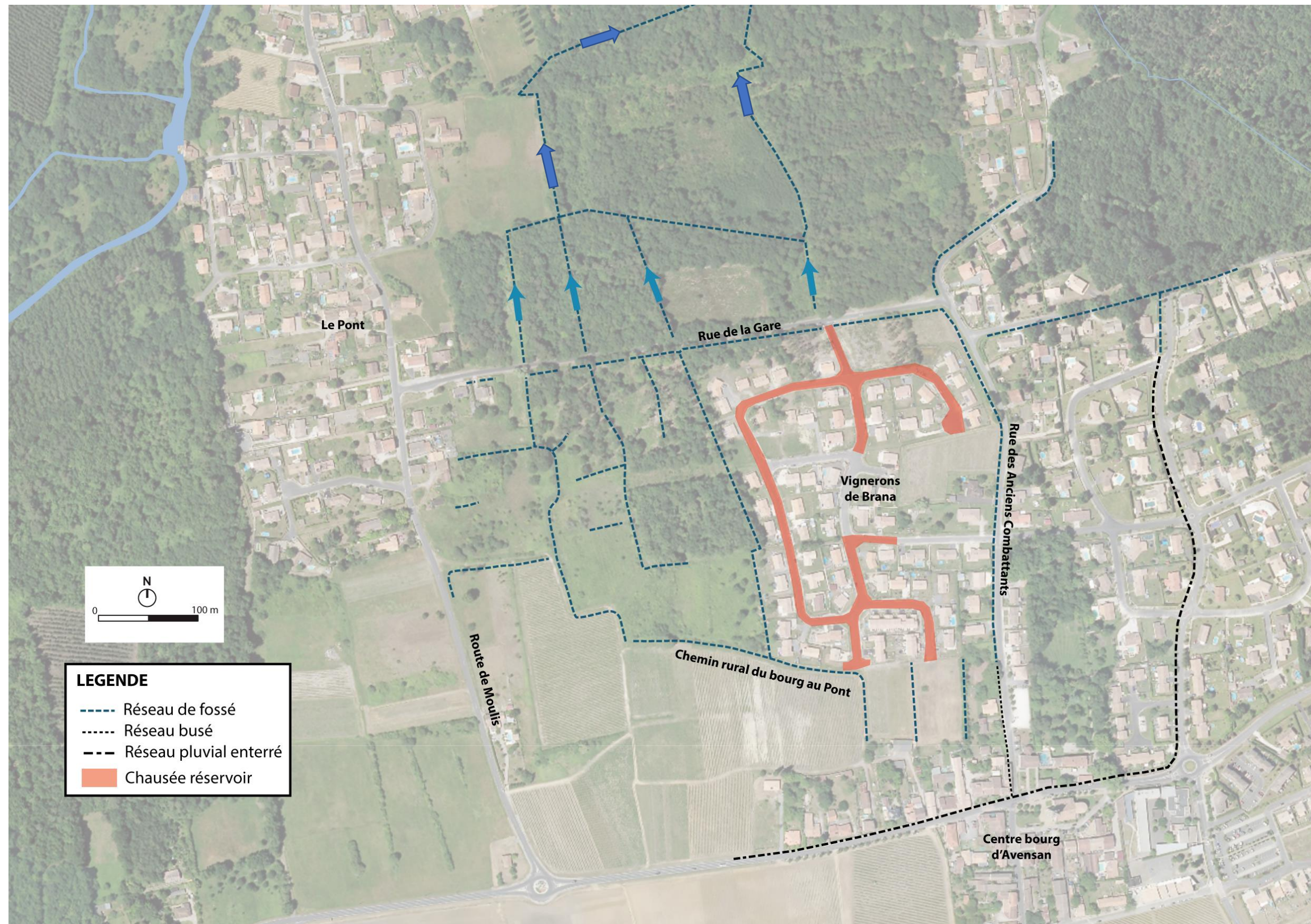


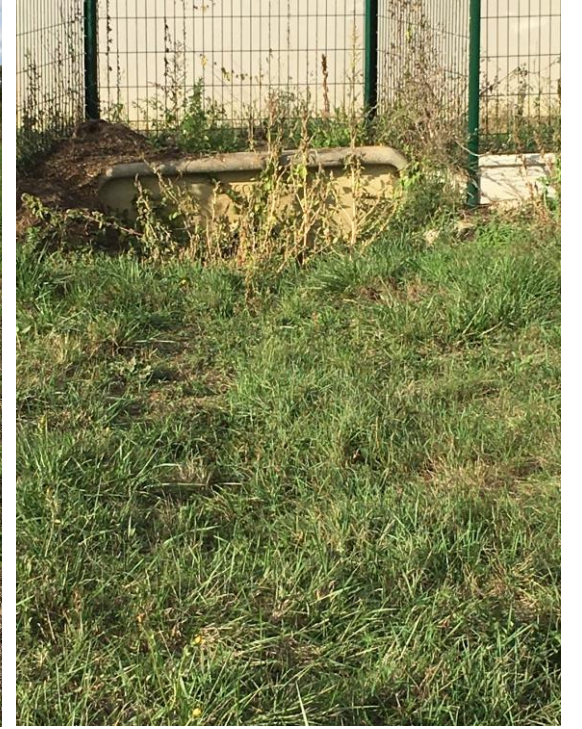
PLANCHE PHOTOS RESEAU DES FOSSES DU QUADRANT NORD-EST DU BOURG



1- Fossé le long du chemin rural du bourg au Pont



2- Fossé aménagé entre les Vignerons de Branas et le secteur AUA- Rue des anciens combattants, dans le prolongement du fossé du chemin du bourg au Pont



3- Fossé aménagé à l'Ouest du Vignerons de Branas et connecté avec le fossé du chemin du bourg au Pont



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 et les pôles d'attractivité de la commune (pôle scolaire et commerces du bourg, pôle de la plaine sportive de Puiberron, pôle de loisirs de Bronturon,...) ; les opérations d'aménagement telle que les Vignerons de Branas ont mis en œuvre ces principes déjà prévus dans le cadre du PLU approuvé en 2008 ; les OAP ont pour objectif de se connecter avec les amorces laissées en attente et assurer ainsi une connexion avec l'existant et un prolongement.

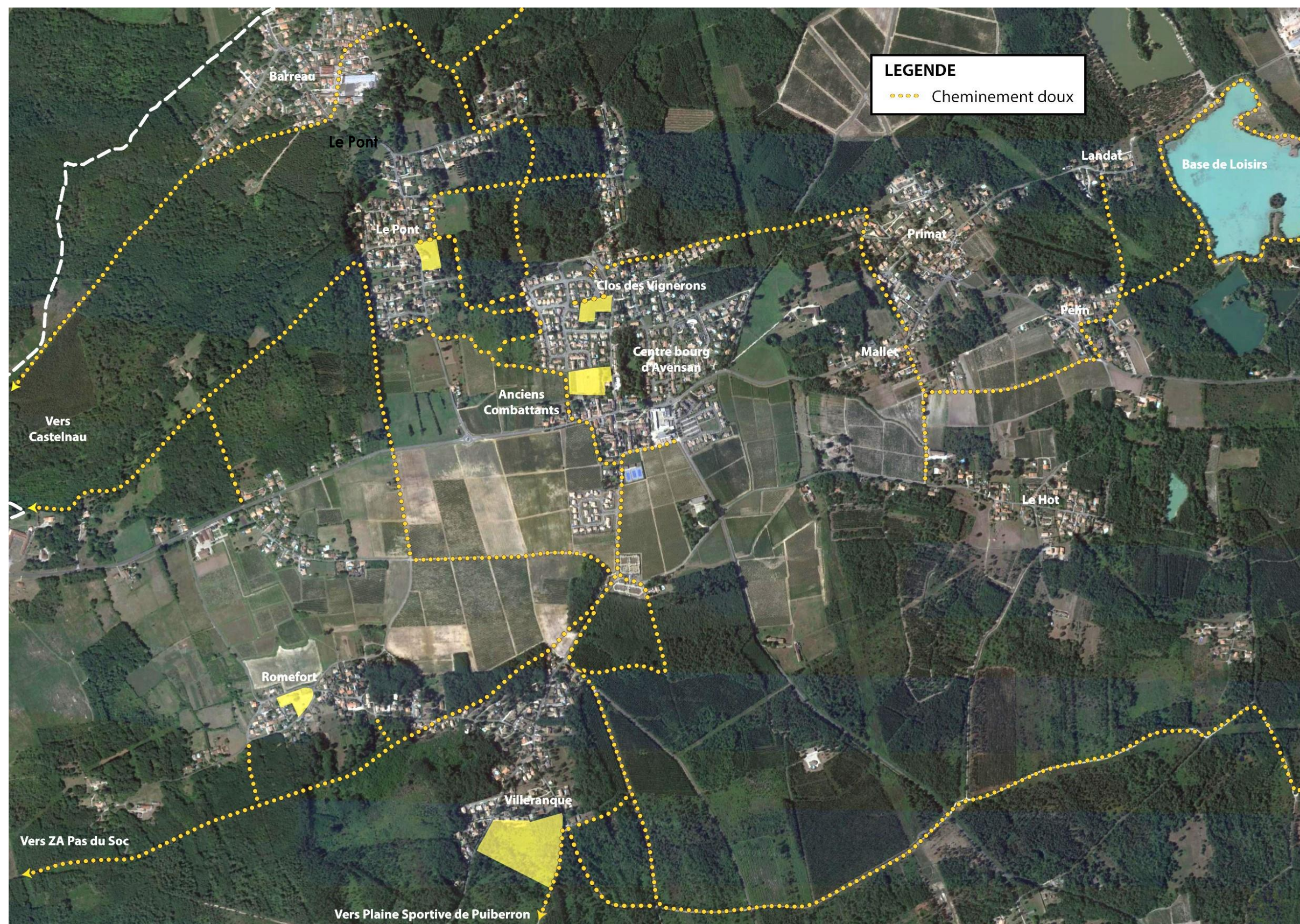


PLANCHE PHOTOS - SCHEMA DES CIRCULATIONS DOUCES



CHEMIN RURAL DU BOURG AU PONT



CHEMINEMENTS DOUX AU SEIN DU LOTISSEMENT VIGNERONS DE BRANAS



LOTISSEMENT DE LA CLAIRIÈRE - CONNEXION VERS LE SABLONAT

I. QUADRANT NORD-EST DU BOURG

I.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Le quadrant Nord-Ouest du bourg est appelé à porter une partie du développement urbain projeté ; dans le cadre de l'aménagement d'espaces en dent-de-crêpe de l'urbanisation.

SECTEUR - RUE DES ANCIENS COMBATTANTS

PRESENTATION DU SECTEUR

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE : cette zone se situe dans le prolongement direct du centre-bourg où se concentrent une part de l'offre commerciale et de services de la commune (mairie, écoles, commerces alimentaires, restaurant, services médicaux ...), de nouveaux équipements publics et commerciaux sont par ailleurs en projet dans le cadre du projet de réaménagement de l'ilot Dalgé. De forts enjeux pèsent donc sur cette zone en termes de confortement de la centralité dont elle participe pleinement.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES : cette emprise de 1 ha constitue une enclave non urbanisée entre le centre-bourg relativement dense et l'urbanisation à caractère pavillonnaire qui s'est développée au nord, à l'occasion de l'aménagement du lotissement des Vignerons de Branas opéré en 3 tranches successives.

Cet espace constitue donc un espace d'articulation entre deux formes urbaines et appelle à ce titre une forme urbaine de transition. D'un point de vue fonctionnel, cette enclave restée en attente bénéficie d'une façade directe sur la rue des Anciens Combattants et une possibilité de mise en relation avec les Vignerons de Branas au titre de deux amorces de voies en attente ; à noter la présence du chemin rural qui relie le bourg au quartier du Pont, dont la vocation est appelée à rester à caractère de cheminement doux (piéton/cyclable) compte tenu du difficile débouché sur la RD 208.

STRUCTURE FONCIERE : la zone est composée de 5 unités de propriété.

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES : la zone correspond à d'anciennes vignes dont l'exploitation a été arrêtée depuis plusieurs années en prévision d'une ouverture à l'urbanisation.

La partie Ouest de la zone est occupée par un espace en herbe entretenu et fauché, la partie Est plus morcelée est occupée par des boisements spontanés, notamment une haie arborescente développée le long du fossé qui longe la zone à l'Est ; cette haie confère à la zone une ambiance rurale et champêtre, remplit une fonction de trame verte intra-urbaine ; Ces éléments paysagers sont des points d'appui pour les modalités de traitement paysager de la zone.



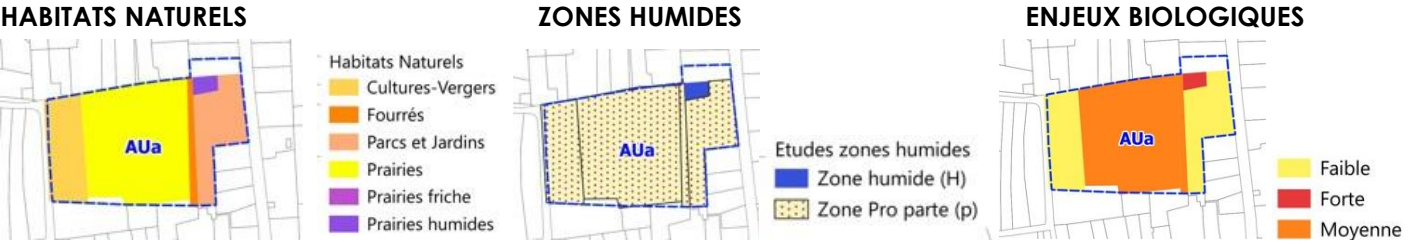
GESTION PLUVIALE : ce secteur se situe au nord du bourg et en point bas de celui-ci, il en reçoit donc les écoulements qui sont dirigés vers le lotissement du Vignerons de Branas par l'intermédiaire d'un réseau de 3 fossés sud/ nord qui viennent se mailler sur le fossé primaire développé le long du chemin du bourg au Pont. (cf photos 2 et cartographie du réseau des fossés en pages 4 et 5) ;

Le fossé aménagé en point aval du secteur le long du lotissement Vignerons de Branas (cf photo ci-contre), revêt donc un enjeu fort en terme de gestion pluviale.

La zone est également longée par un fossé en limite Est qui participe également à la gestion pluviale du secteur.



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (cf paragraphe II.3.2.2 du RP) : présence des habitats suivants : prairie mésophile à mésohygrophile en friche (ancien vignoble -code Corine 38.2x31.81x83.21), à l'Est : haie-fourrés à prunelliers (code Corine 31.81), parc-jardin maintenu par fauche en prairie mésophile (code Corine 85.3x84.1x83.3212). Au nord, 1 zone humide (d'env 200 m²) : prairie mésohygrophile avec fourrés à Lauriers (code Corine 37.2x32.216) issue de la convergence d'écoulements dans les fossés atterrés qui bordent la parcelle.



Afin d'appliquer une démarche d'évitement sur l'habitat humide présentant un enjeu fort, une protection pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est mise en œuvre, traduite sur le zonage par une trame mouchetée et dans le règlement d'urbanisme : « AU 2.7.7 - Les secteurs à protéger pour motif écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme ».

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (cf. schéma d'aménagement page 12)

OBJECTIF

- Organiser l'aménagement d'une enclave entre le bourg et le quartier clos des Vignerons en assurant son insertion urbaine et fonctionnelle
- Mettre en œuvre l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT Médoc, décliné dans le PLU d'Avensan par un objectif de 18 logements/ha minimum (cf. référentiel opérations d'habitat de 15 à 20 logts/ha et extrait du guide pratique Formes urbaines en annexe des OAP).
- Mettre en œuvre l'objectif de diversification des formes urbaines fixé par le SCOT Médoc¹ : 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 sociaux (locatif et/ou accession sociale) ;
- Prendre en compte les enjeux de maintien d'une trame verte intra-urbaine nord-sud le long du fossé Est,
- Prendre en compte les écoulements pluviaux dans le cadre d'une gestion intégrée à même de participer à la mise en valeur paysagère du quartier.

PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie de la zone hors zone humide protégée: 1 ha
- 18 logements minimum en fonction d'une densité minimale de 18 logements/ha
- 5 logements minimum affectés au logement social (locatif et/ou accession sociale)
- 25% du programme des logements devra se composer d'habitat collectif ou individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées) ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible).

PARTI D'AMENAGEMENT : Connection de la desserte de la zone avec la rue des Anciens Combattants et avec les deux amorces de voies laissées en attente dans le lotissement Clos des Vignerons

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

- Préservation de la haie arborescente développée le long du fossé en limite Est de la zone, sur une emprise de 5 m de large et de la zone humide (L151-23 du CU),
- Création de bandes paysagères de transition avec l'environnement bâti du secteur :
 - bande enherbée de 5 m de large en transition avec le Vignerons de Branas (participant à la gestion pluviale)
 - haie champêtre de 5 m de large en transition avec le bourg (cf palette végétale en annexe)

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 du fossé Est en limite de la zone, à connecter avec le fossé nord en limite du clos des Vignerons
- Prolongement du fossé nord à aménager dans le cadre de la bande enherbée de 5 m de large

¹ Orientation thématique # 3-Un maillage des pôles urbains complémentaires / Objectif 5-2 structurer le paysage urbain en continuité des villes ou des villages existants.

SECTEUR – VIGNERONS DE BRANAS

PRESENTATION DU SECTEUR

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE : cette zone constitue une enclave non encore urbanisée à l'intérieur du lotissement Vignerons de Branas.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES : cette emprise de 5 400 m² constitue une enclave non encore urbanisée de l'opération d'aménagement des Vignerons de Branas ; elle ne revêt aucun enjeu en termes d'organisation urbaine au regard de sa faible superficie et des deux amorces de desserte laissées en attente pour sa desserte ; elle s'insère dans un tissu à dominante pavillonnaire dont la densité nette est estimée à 12,3 logements/ha¹.

A noter que la zone est connectée avec une amorce de cheminement doux prévu dans le lotissement des Vignerons de Branas, dont la connexion avec la rue des Anciens Combattants est en attente.

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

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES : cette enclave fait l'objet d'une exploitation viticole ;



Elle ne revêt pas d'enjeu particulier en matière de paysage hormis sa façade sur la rue des Anciens Combattants, qui a fait l'objet d'un traitement particulier dans le cadre des autres tranches d'aménagement des Vignerons de Branas, dans le cadre d'une bande enherbée de 10 m de large accueillant un fossé.



GESTION PLUVIALE : zone qui sera raccordée au réseau pluvial du lotissement Vignerons de Branas ; pas d'enjeu en la matière.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (cf paragraphe II.3.2.2 du RP) : présence des habitats suivants : prairie mésophile à mésohygrophile en friche (ancien vignoble arraché) (code Corine 38.2(x83.21). La parcelle n'est pas concernée par des habitats de zone humide (habitat noté « p »). Il ne ressort aucun enjeu en termes de biodiversité.

¹ Densité nette estimée sur la base de 84 logements /6,8 ha d'assiette foncière hors voirie et espaces collectifs.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (cf schéma d'aménagement page 12)

OBJECTIF

- Assurer l'insertion urbaine et fonctionnelle de cette dernière tranche d'aménagement des Vignerons de Branas
- Mettre en œuvre l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT Médoc, décliné dans le PLU d'Avensan par un objectif de 18 logements/ha minimum (cf. référentiel opérations d'habitat de 15 à 20 logts/ha et extrait du guide pratique Formes urbaines en annexe des OAP).
- Mettre en œuvre l'objectif de diversification des formes urbaines fixé par le SCOT Médoc² : 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.
- Assurer la connexion avec le plan des cheminements doux

PROGRAMME ET FORME URBAIN

- Superficie de la zone : 0,55 ha
- 10 logements minimum sur la base d'une densité minimale de 18 logements/ha
- 25% du programme des logements devra se composer d'habitat collectif ou individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées) ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible).

PARTI D'AMENAGEMENT

- Connection de la desserte de la zone avec les deux amorces de voies laissées en attente dans le lotissement Vignerons de Branas
- Assurer la connexion du cheminement doux du lotissement avec la rue des Anciens Combattants

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

Prolongement de la bande paysagère aménagée le long de la rue des Anciens Combattants (cf photo ci-contre à gauche) sous la forme d'une bande enherbée de 10 m de large plantée aléatoirement d'arbres de haute tige

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.

² Orientation thématique # 3-Un maillage des pôles urbains complémentaires / Objectif 5-2 structurer le paysage urbain en continuité des villes ou des villages existants.

SECTEUR — LE PONT

PRESENTATION DU SECTEUR

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE : cette zone constitue une dent-creuse de l'enveloppe urbaine du quartier du Pont, que le PADD annonce comme petit hameau satellite du bourg pâtissant de difficultés de régulation pluviale, et à ce titre appelant une densification limitée.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES : la zone est attenante à un ancien petit noyau bâti du hameau du Pont, et accueille encore des bâtiments à caractère agricole, au sein d'une vaste parcelle entretenue (cf photo ci-contre).



Le hameau du Pont a connu un développement urbain contemporain à caractère pavillonnaire, d'une densité¹ estimée de 10 à 12 logements/ha pour les îlots bâtis les plus proches de la zone à aménager, la densité du noyau ancien riverain étant supérieure.

La zone est bordée au nord par un chemin rural de faible gabarit (3,50 m) le chemin des deux chênes (cf photo ci-contre), qui ceinture un îlot bâti et à l'Ouest par la route de Moulis, qui enregistre un trafic routier soutenu au regard de son caractère d'axe de liaison intercommunale ; tout débouché directs et successifs sur cet axe départemental est à ce titre peu propice.

En dehors de cette attention particulière, la zone ne revêt pas d'enjeu de fonctionnement urbain particulier.

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

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES : la zone est bordée à l'Est par une lisière forestière de grande qualité paysagère et à l'Ouest par la route de Moulis, au paysage urbain dominé par un caractère routier. Le traitement de la partie longée par la route départementale appelle un accompagnement paysager particulier.



GESTION PLUVIALE : la zone connaît actuellement un problème d'évacuation des eaux pluviales qui, en période hivernale, sont bloquées dans l'angle sud-ouest de la parcelle A 3371.

D'une façon générale, le secteur nord -ouest du bourg (hameaux de Barreau, le Pont,...) connaît une difficulté de régulation hydraulique qui impliquent de façon régulière des phénomènes d'inondation. La limitation de l'imperméabilisation des sols y apparaît un enjeu.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (cf paragraphe II.3.2.2 du RP) : côté ouest le long de la route, d'une prairie mésophile en friche (sur remblais) (code Corine 87x38.2) avec un bâti agricole en partie en ruine. La partie Est du secteur est composée d'une prairie humide mésohygrophile joncs (code Corine 37.2(x38.2x87) sur une superficie d'environ 2 876m²). Cette prairie est constitutive d'habitats naturels en lien avec la vaste zone de Barrail située à l'Est.

HABITATS NATURELS



Habitats Naturels
Cultures-Vergers
Fourrés
Parcs et Jardins
Prairies
Prairies friche
Prairies humides

ZONES HUMIDES



Etudes zones humides
Zone humide (H)
Zone Pro parte (p)

ENJEUX BIOLOGIQUES



Faible
Forte
Moyenne

Afin d'appliquer une démarche d'évitement sur l'habitat humide présentant un enjeu fort, une protection pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est mise en œuvre, traduite sur le zonage par une trame mouchetée et dans le règlement d'urbanisme : « AU 2.7.7 - Les secteurs à protéger pour motif écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme ».

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (cf schéma d'aménagement page 12)

OBJECTIF

- Organiser l'aménagement d'une dent-creuse dans le cadre de modalités de desserte et de traitement paysager ;
- Mettre en œuvre un objectif de gestion de l'emprise au sol des constructions limitée à 15 % au regard de l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols .
- Mettre en œuvre l'objectif de diversification des formes urbaines fixé par le SCOT Médoc² : 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.
- Prendre en compte les écoulements pluviaux dans le cadre d'une gestion intégrée à même de participer à la mise en valeur paysagère du quartier.

PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie de la zone : 0,58 ha, hors zone humide protégée : 0,29 ha
- Une part du programme des logements devra se composer d'habitat collectif ou individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées).

PARTI D'AMENAGEMENT

Desserte de la zone par un accès regroupé depuis le chemin des deux chênes, qui devra faire l'objet d'un élargissement de 5 m à l'occasion de l'aménagement de la zone AU et limitation à un seul débouché sur la route de Moulis au niveau du ralentisseur.

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

- Création d'une bande paysagère le long de la limite sud de 2 m de large à planter d'une haie champêtre à port libre, à intégrer dans l'espace collectif de l'aménagement (cf palette végétale en annexe).
- Préservation de la zone humide (L151-23 du CU)

GESTION PLUVIALE

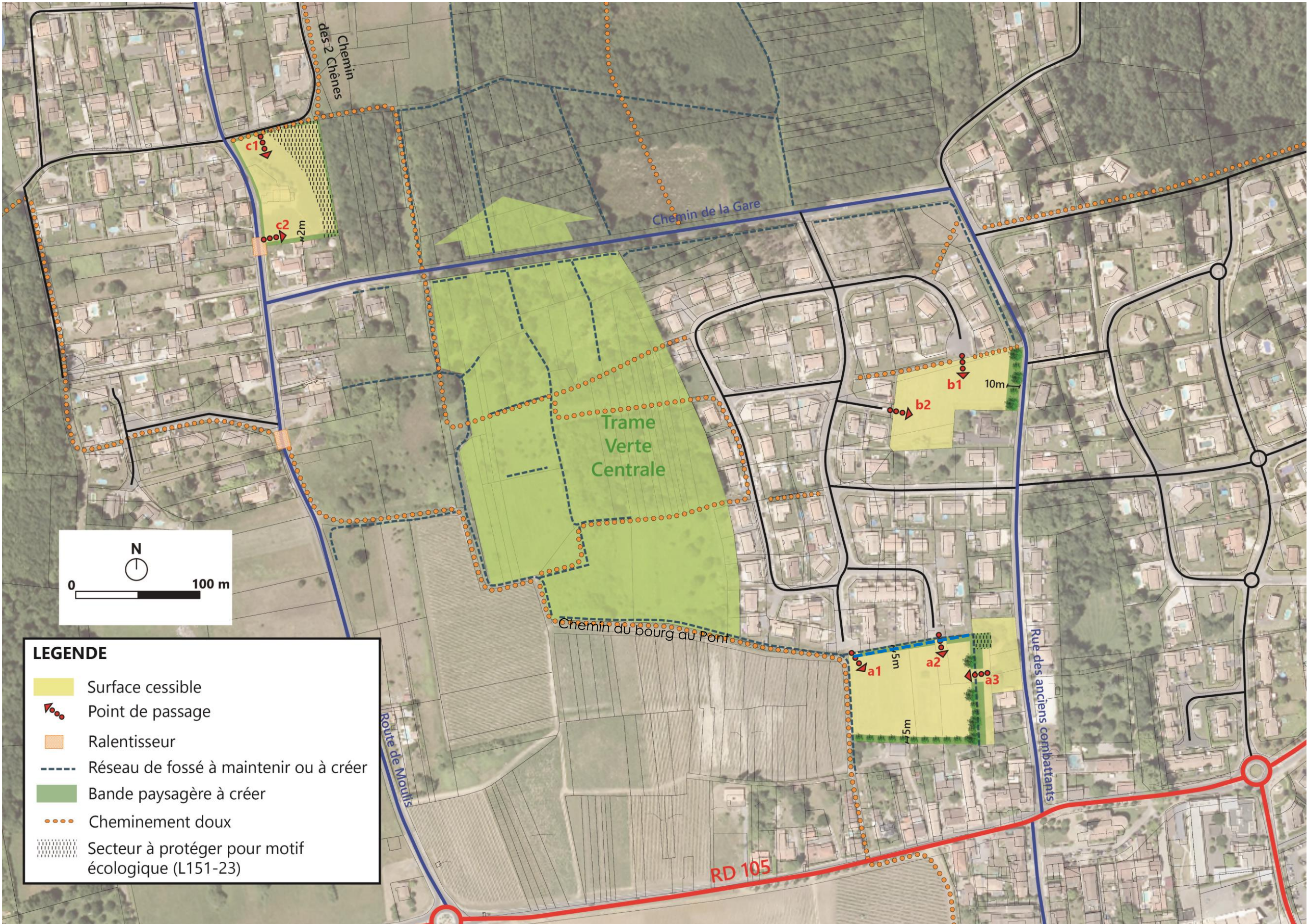
Création d'une bande enherbée en périphérie de la zone AU de 2 m de large de type "noue" destinée à collecter les eaux pluviales et les diriger vers le fossé situé à l'Est dans le prolongement du chemin rural des deux chênes.

¹ Nombre de logements réalisés dans les 2 îlots bâtis situés au nord de la zone, entre le chemin du moulin et le chemin des deux chênes/assiette foncière des 2 îlots

² Orientation thématique # 3-Un maillage des pôles urbains complémentaires / Objectif 5-2 structurer le paysage urbain en continuité des villes ou des villages existants.

I. QUADRANT NORD-OUEST DU BOURG

I.2. SCHEMA D'AMENAGEMENT



I. QUADRANT NORD-EST DU BOURG

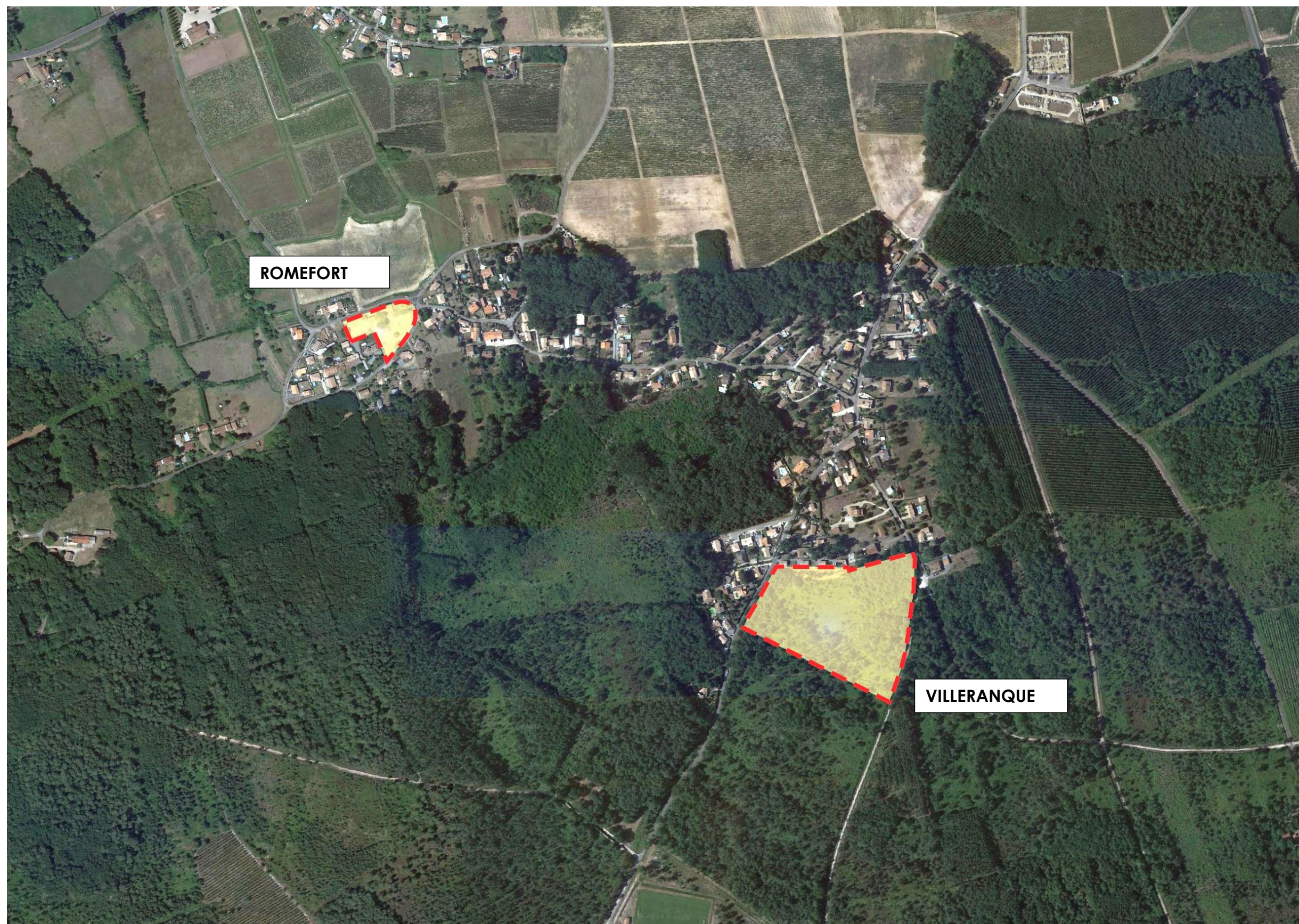
I.3. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

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	Secteur - rue des anciens combattants - Connexion de la desserte de la zone avec la rue des Anciens Combattants et avec les deux amorces de voies laissées en attente dans le lotissement Vignerons de Branas respectant les points de passage a1, a1, a3 portés au plan de zonage Secteur -Vignerons de Branas - Connexion de la desserte de la zone avec les deux amorces de voies laissées en attente dans le lotissement Vignerons de Branas, respectant les points de passage b1, b2 portés au plan de zonage - connexion du cheminement doux du lotissement Vignerons de Branas avec la rue des Anciens Combattants Secteur -Le Pont - Desserte de la zone par un accès regroupé depuis le chemin des deux chênes, et /ou depuis la route de Moulis, limité dans les 2 cas à un seul débouché mutualisé		Dans tous les secteurs les espaces circulés devront être pensés comme des espaces partagés (zones de rencontre, voie verte,...)
Programmation et Forme urbaines	- Mise en œuvre de l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT Médoc¹, décliné dans le PLU d'Avensan par un objectif minimal de 18 logements/ha (cf référentiel opérations d'habitat en annexe des OAP) : - Zones AUa rue des anciens combattants, AUb Vignerons de Branas : 18 logts/ha - Le programme des logements déclinera une mixité de formes urbaines, en associant obligatoirement 25% d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées), puis de façon libre, de l'individuel libre et/ou du collectif - Les opérations d'aménagement comporteront une affectation d'un nombre minimum du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux, à savoir : - Zone AUa Rue des Anciens Combattants : 5 logements minimum		
Protection / Valorisation Environnementale et paysagère	Secteur AUa - rue des anciens combattants - Préservation de la haie arborescente développée le long du fossé en limite Est de la zone, sur une emprise de 5 m de large - Préservation de la zone humide identifiée sur le plan de zonage et le schéma d'aménagement de l'OAP - Création de bandes paysagères de transition avec l'environnement bâti du secteur, portées au plan de zonage : - haie champêtre de 5 m de large en transition avec le bourg - bande enherbée de 5 m de large en transition avec le Vignerons de Branas (participant à la gestion pluviale) Secteur AUb -Vignerons de Branas - Prolongement de la bande paysagère aménagée le long de la rue des Anciens Combattants, portée au plan de zonage, sous la forme d'une bande enherbée de 10 m de large plantée aléatoirement d'arbres de haute tige Secteur -Le Pont - création d'une bande paysagère le long de la limite sud de la zone de 2 m de large à planter d'une haie champêtre à port libre - Préservation de la zone humide identifiée sur le plan de zonage et le schéma d'aménagement de l'OAP		Dans tous les secteurs - Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme - GUIDE PRATIQUE – CREER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE ET INTEGREE A SON ENVIRONNEMENT (PARC NATUREL REGIONAL MEDOC – EDITION 2021)
Gestion pluviale :	Secteur - rue des anciens combattants - création d'une bande enherbée de 5 m de large le long du lotissement Vignerons de Branas, - Prolongement du fossé nord à aménager dans le cadre de la bande enherbée de 5 m de large citée précédemment, - Maintien du fossé Est en limite de la zone, à connecter avec le fossé nord en limite du Vignerons de Branas cité précédemment. Secteur -Le Pont - création d'une bande enherbée de 2 m en périphérie de la zone de type « noue » destinée à collecter les eaux pluviales et les diriger vers le fossé à l'Est dans le prolongement du chemin rural des deux chênes.		

¹ Orientation thématique # 3-Un maillage des pôles urbains complémentaires / Objectif 5-2 Structurer le paysage urbain en continuité des villes ou des villages existants.

II. QUARTIER VILLERANQUE / ROMEFORT

II.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SECTEUR – VILLERANQUE

PRESENTATION DU SECTEUR

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE : cette zone se situe dans le prolongement sud du hameau de Villeranque, qui constitue un des quartiers ayant connu un développement soutenu au regard de son positionnement géographique proche du bourg mais rapidement accessible depuis la RD 1215 et son bon niveau de desserte en réseaux publics. Le Hameau de Villeranque apparaît dans le PADD comme une polarité satellite du bourg fléchée pour porter une partie du développement en complémentarité du bourg.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

la zone s'inscrit en extension sud du hameau, qui s'est majoritairement constitué en urbanisation spontanée, au coup par coup, les constructions étant directement desservies par la route principale soit par l'intermédiaire de chemins d'accès en impasse ; on constate même dans certains cas des accès aménagés cote à cote sans mutualisation, limitant la bonne fonctionnalité des lieux.



L'espace pressenti pour l'extension du hameau s'inscrit entre la route du poteau (Voie communale n°6) et une voie secondaire qui se prolonge en piste forestière jusqu'à la plaine sportive et de loisirs de Puyberron. Ce positionnement est donc l'opportunité de projeter un aménagement urbain en épaisseur et non plus en linéaire le long des voies, et à l'appui d'une démarche de composition et programmation urbaines.

En outre, cet espace bénéficie d'une possible connexion avec le cheminement doux que la commune envisage d'établir entre le bourg et la plaine sportive de Puyberron, via l'ER n°8.

STRUCTURE FONCIERE : la zone se compose de 2 unités de propriété dont une de statut communal.

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES : la zone s'inscrit dans un environnement forestier, toutefois récemment déboisée pour une partie (parcelle AW306), la mise en place de mesures de restauration paysagère constitue un enjeu à la fois en entrée de quartier de Villeranque et pour les futures constructions.



Vue depuis la piste forestière à l'Est de la zone

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALE : lors des inventaires de terrain menés sur ce secteur avant son déboisement, le site apparaissait majoritairement occupé par une pinède mixte chênaie-châtaigneraie sur lande mésophile à mésohygrophile ; aucun habitat d'intérêt communautaire n'y a été recensé. L'ensemble des sondages pédologiques confirme la présence d'un sol de type Podzol humique sur sable argileux graviers et galets dans un contexte de sols sableux, ces sols n'étant pas indicateurs de zone humide.

GESTION PLUVIALE : Le report de la courbe topographique IGN sur le schéma page suivante indique que le site s'inscrit sur un léger dôme qui culmine à 36 m en limite de la zone AU la pente du terrain se déroulant vers le nord en limite des constructions existantes.

Comme sur toute la commune, la gestion pluviale revêt un enjeu et implique la mise en œuvre de dispositions complémentaires : limitation de l'imperméabilisation des sols par le maintien d'espaces collectifs traités de façon « naturelle » susceptibles de remplir une fonction de régulation.

RISQUE FEU DE FORET : le quartier de Villeranque s'inscrit dans une matrice forestière qui implique un risque incendie de forêt à prendre en considération dans les modalités d'aménagement de la zone.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (cf schéma d'aménagement page 17)

OBJECTIF

- Organiser l'extension du quartier de Villeranque en recherchant un développement en épaisseur et en promouvant l'aménagement d'espaces collectifs,
- Articuler ce développement avec le bourg, en veillant à un liaisonnement de cheminements doux,
- Mettre en œuvre l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT Médoc, décliné dans le PLU d'Avensan par un objectif de 18 logements/ha minimum (cf. référentiel opérations d'habitat de 15 à 20 logts/ha (cf. référentiel opérations d'habitat de 15 à 20 logts/ha et extrait du guide pratique Formes urbaines en annexe des OAP).
- Mettre en œuvre l'objectif de diversification des formes urbaines fixé par le SCOT Médoc¹ : Promouvoir une densité urbaine par le recours à des formes urbaines d'habitat 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 sociaux (locatif et/ou accession sociale) ;
- Mettre en œuvre une diversification de l'offre en logement à destination des personnes âgées dans le cadre d'un programme d'habitat intergénérationnel.
- Prendre en compte les écoulements pluviaux dans le cadre d'une gestion intégrée à même de participer à la mise en valeur paysagère du quartier.

PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie de la zone : 4 ha
- 72 de logements minimum sur la base d'une densité minimale de 18 logements/ha
- 15 logements minimum affectés au logement 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).
- Lot « Age et Vie » de 3 000 m² destiné à un programme d'habitat intergénérationnel, pouvant revêtir la forme de 2 unités de 8 studios.

PARTI D'AMENAGEMENT

- Création d'une voie de bouclage entre la route du poteau et le bout du chemin d'Yssan avant son carrefour avec les 2 pistes forestières à maintenir non accessibles aux véhicules,
- Regrouper l'accès à la zone depuis la route du poteau à un seul point d'accès afin de gérer le débouché sur la voie communale, le cas échéant dans le cadre d'un aménagement de sécurité (opportunité de marquer l'entrée du quartier par un aménagement spécifique),
- Assurer la connexion avec le cheminement doux développé entre le bourg et la plaine de Puyberron,

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

- Reconstitution d'une bande paysagère de 10 m de large le long de la parcelle WA 306 récemment déboisée, en bordure de la route du poteau et en bordure de la piste forestière en prolongement du chemin d'Yssan (cf palette végétale en annexe).
- Maintien, entretien et confortement du caractère boisé sur une profondeur de 10 m, le long de la parcelle WA 249 en bordure de la route du poteau et en bordure de la piste forestière en prolongement du chemin d'Yssan (cf palette végétale en annexe).
- Création d'une bande paysagère de 5 m en transition avec les espaces actuellement bâtis en limite nord de la zone AU (cf palette végétale en annexe).

GESTION PLUVIALE

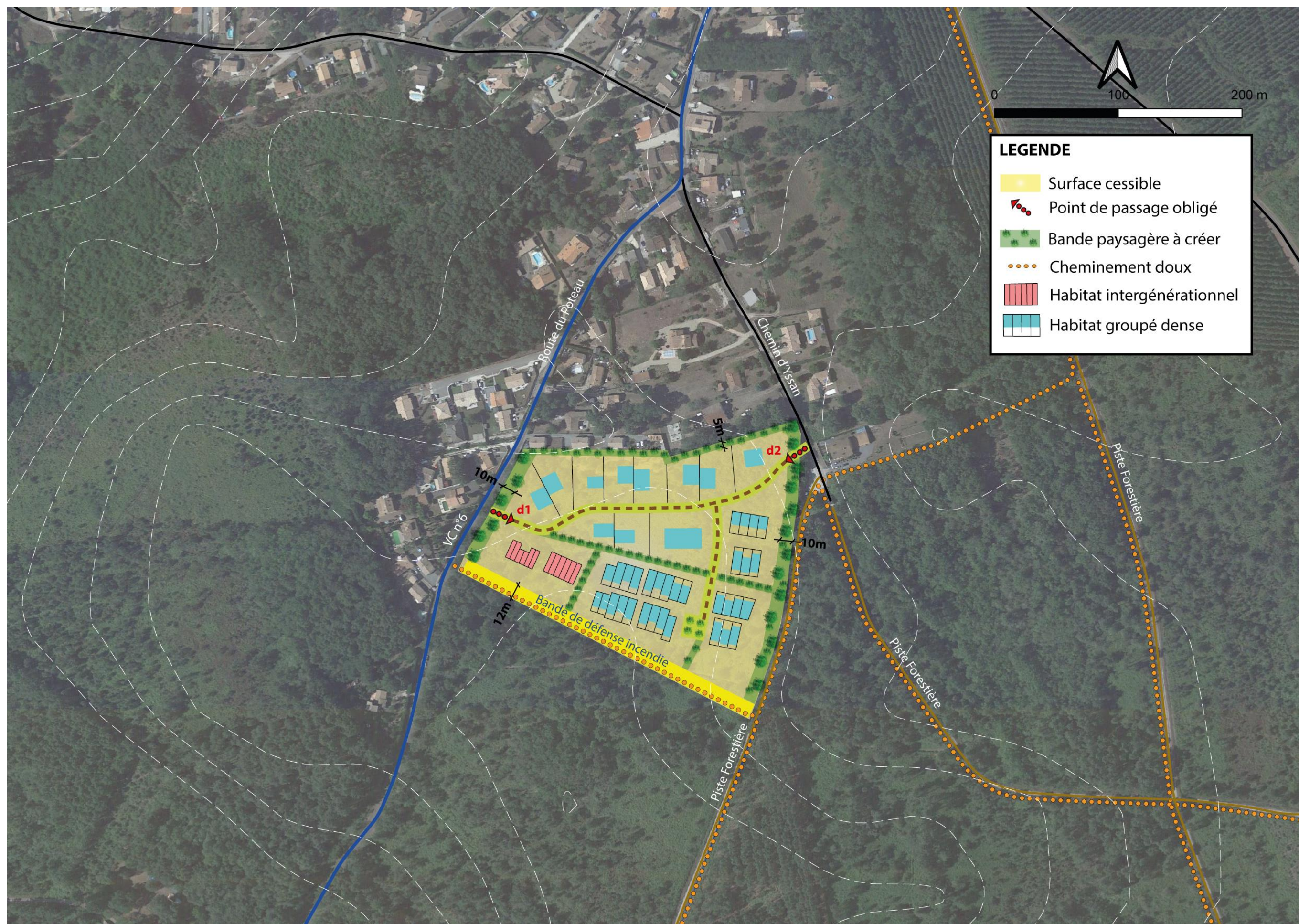
Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert, déclinant notamment :

- Création de noues destinées à la collecte des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement de la voie de desserte primaire
- les bandes paysagères en limite d'opération ont également comme fonctionnalité de participer à la régulation pluviale.

RISQUE FEU DE FORET : création d'une bande de défense incendie de 12 m à maintenir déboisée et accessible aux pompiers depuis la route du poteau et depuis la piste forestière d'Yssan.

¹ Orientation thématique # 3-Un maillage des pôles urbains complémentaires / Objectif 5-2 structurer le paysage urbain en continuité des villes ou des villages existants.

II.2. SCHEMA D'AMENAGEMENT ZONE AUd DE VILLERANQUE



SECTEUR – ROMEFORT

PRESENTATION DU SECTEUR

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE : cette zone constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine du hameau de Romefort, que le PADD annonce comme petit hameau satellite du bourg à conforter mais dans le cadre d'une densité encadrée au regard des problématiques de régulation hydraulique.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES : cette emprise de 0,58 ha est constitutive d'un hameau à l'origine agricole qui a progressivement muté vers une fonction résidentielle ; le hameau présente une structure « îlot », à savoir une emprise bâtie uniquement desservie par un chemin de ceinture (chemin du château fort/chemin de Romefort), aucune voie de desserte n'irrigue la partie centrale, les constructions s'y sont implantées de façon un peu spontanée, desservies directement par les voies de ceinture ou par l'intermédiaire d'accès en baïonnette lors de redivisions foncières.

Les deux voies de ceinture, chemin du château fort/chemin de Romefort, supporte une circulation importante par rapport à leur gabarit sous-dimensionné, dont les débouchés individuels successifs ne favorisent pas une bonne fluidité ni conditions de sécurité routière.



Cette emprise accueille un bâtiment à caractère agricole (type bergerie) sans enjeu patrimonial, au sein d'une vaste parcelle entretenue (cf photo ci-contre). Le hameau de Romefort a connu un développement urbain contemporain à caractère pavillonnaire, d'une densité estimée de 10 logements/ha.

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

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES : la zone s'inscrit dans un environnement à caractère rural, dominé par des espaces ouverts et sans clôture pleine et opaques. La mutation vers un caractère plus densément bâti devra s'accompagner du maintien de cette ambiance rurale en privilégiant le recours à des clôtures végétalisées en évitement de clôtures maçonnées.

GESTION PLUVIALE : la parcelle à aménager se situe en point haut, les eaux s'écoulent vers le ch du château fort en périphérie nord ; fort enjeu de régulation hydraulique.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OBJECTIF

- Organiser l'aménagement d'une dent creuse dans le cadre de modalités de traitement paysager et des Eaux pluviales,
- Mettre en œuvre l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT Médoc, décliné dans le PLU d'Avensan par un objectif de 10 logements/ha minimum (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 Médoc¹ : Promouvoir une densité urbaine par le recours à des formes urbaines d'habitat individuel dense de type maisons de ville ou maisons jumelées.

PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie de la zone : 0,58 ha
- 6 de logements sur la base d'une densité minimale de 10 logements/ha
- Une part du programme des logements devra se composer d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées).

PARTI D'AMENAGEMENT

Desserte de la zone par une voie de desserte interne regroupant en un seul point les débouchés sur le chemin du château fort et le chemin de Romefort.

MISE EN VALEUR PAYSAGERE :

Création d'une bande paysagère de 5 m en limite d'emprise publique, à maintenir non bâtie, en Espace de Pleine Terre planté et close en limite d'emprise publique par une clôture végétalisée sous la forme d'une haie champêtre pouvant être doublée d'une clôture grillagée de 1,50 m maximum (cf palette végétale en annexe).

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, auquel la bande paysagère aménagée le long de la route de Romefort peut participer. Mise en place d'un ouvrage de collecte des EP en partie centrale à re-diriger vers le fossé du ch du château fort.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



¹ Orientation thématique # 3-Un maillage des pôles urbains complémentaires / Objectif 5-2 structurer le paysage urbain en continuité des villes ou des villages existants.

II. QUARTIER ROMEFORT / VILLERANQUE

II.3. 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	Secteur - Villeranque - desserte de la zone par deux accès regroupés, l'un à l'ouest depuis la VC n°6 et l'autre à l'Est depuis le chemin d'Yssan, respectant les points de passage d1, d2 portés au plan de zonage - L'accès à la zone depuis le chemin d'Yssan doit être maintenu au plus près de la zone afin d'éviter toute mobilisation et utilisation des pistes forestières, dont le caractère forestier et non routier doit être maintenu ; - Interdiction de débouchés individuels directs sur les 2 axes VC n°6 et chemin d'Yssan prolongé en piste forestière Secteur - Romefort - desserte de la zone par deux accès regroupés, l'un au nord depuis le chemin du château fort et l'autre au sud depuis le chemin de romefort, ; - Interdiction de débouchés individuels directs sur les 2 axes chemin du château fort et chemin de romefort.		Secteur - Villeranque - le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif Dans tous les secteurs - les espaces circulés devront être pensés comme des espaces partagés (zones de rencontre, voie verte,...)
Programmation et Forme urbaines	- Mise en œuvre de l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT Médoc¹, décliné dans le PLU d'Avensan par un objectif minimal de 10 à 20 logements/ha (cf référentiel opérations d'habitat en annexe des OAP) : - Zone AUd Villeranque : 18 logts /ha - Zone AUe Romefort : 10 logts /ha - Le programme des logements déclinera une mixité de formes urbaines, en associant obligatoirement 25% d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées), puis de façon libre, de l'individuel libre et/ou du collectif - Les opérations d'aménagement comporteront l'affectation d'un nombre minimum du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux, à savoir : - Zone AUd de Villeranque : 15 logements minimum - Le programme de la zone AUd Villeranque comprendra dans son programme un volet destiné à de l'habitat intergénérationnel²,		
Protection / Valorisation environnementale et paysagère	Secteur – Aud Villeranque - Création de bandes paysagères de transition avec l'environnement, d'une emprise de 10 m portées au plan de zonage : - Création d'une bande paysagère de 5 m en transition avec les espaces actuellement bâtis en limite nord de la zone AUd Secteur AUe Romefort - création d'une bande paysagère en périphérie de la zone le long du chemin de Romefort et du chemin du château fort, de 5 m de large à planter d'une haie champêtre à port libre, à comptabiliser dans les espaces collectifs de l'aménagement. Secteur -Romefort - traitement des clôtures sur emprise publique : clôture végétalisée sous la forme d'une haie champêtre		Dans tous les secteurs - Palette végétale, en annexe du règlement d'urbanisme - GUIDE PRATIQUE – CREER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE ET INTEGREE A SON ENVIRONNEMENT (PARC NATUREL REGIONAL MEDOC – EDITION 2021)
Gestion pluviale :	Tous secteurs : - Priorité donnée à l'infiltration à la parcelle - les bandes paysagères en limite d'opération ont également comme fonctionnalité de participer à la régulation pluviale Secteur AUd Villeranque - création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales Secteur AUe-Romefort - création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales en partie centrale,	Secteur AUd Villeranque : Création d'un réseau de noues destinées à la collecte des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement de la voie de desserte primaire (entre la VC n°6 et le chemin d'Yssan) Secteur AUe Romefort : Localisation de l'ouvrage sur l'OAP est indicative et peut être ajustée en fonction d'une étude de gestion pluviale plus aboutie	
Prise en compte du risque incendie de forêt	Secteur AUd Villeranque Création d'une bande de défense incendie de 12 m de large, connectée à l'Ouest à la VC n°6 (Route du Poteau) et à l'Est à la piste forestière d'Yssan, à maintenir accessible aux engins de défense incendie		

¹ Orientation thématique # 3-Un maillage des pôles urbains complémentaires / Objectif 5-2 Structurer le paysage urbain en continuité des villes ou des villages existants.

² L'habitat intergénérationnel désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projets.

III. ZONE D'ACTIVITES DU PAS DU SOC

III.1. PLAN DE LOCALISATION



III. ZONE D'ACTIVITES AUY DU PAS DU SOC

III.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PRESENTATION DU SECTEUR

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE : cette zone s'inscrit dans un projet de développement économique porté par la CDC Médullienne depuis l'approbation du PLU d'Avensan en 2008. La CDC a conduit les acquisitions foncières au cours du temps et lancé les études préalables à cet aménagement dans le cadre d'une procédure de ZAC, en cours. Les dispositions suivantes découlent du dossier de ZAC.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES : la zone AUY se développe en bordure Est de la RD 1 215 E1, entre les deux giratoires d'entrée de ville de Castelnau-de-Médoc et Avensan. La RD 1 215 E1 est classée en route à grande circulation du fait du trafic qu'elle supporte, et les constructions sont soumises à un recul de 100 m de l'axe de l'infrastructure, au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Afin de déroger à ce recul, une étude au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et des paysages, a été réalisée en 1997, afin de ramener ce recul à 60 m de l'axe de la RD 1 215 ; cette étude figure en annexe du PLU.

STRUCTURE FONCIERE : la zone est composée d'une seule unité de propriété, acquise par la CDC Médullienne.

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES : la zone s'inscrit dans un environnement à caractère forestier, qui constitue le long de la RD 1 215 E1 d'une part mais également le long de la RD 105 d'autre part, un fort enjeu de paysage.

L'étude Amendement Dupont (au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme) décline à ce titre une bande paysagère à maintenir boisée le long de la RD 1 215 afin d'intégrer visuellement les constructions neuves.

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES : Les études préalables à l'aménagement ont permis d'identifier des zones humides (6,9 ha) sur le périmètre initialement classé en zone AUY dans le PLU 2008 (cf. cartographie des zones humides ci-contre).

GESTION PLUVIALE : le caractère relativement humide du secteur implique des dispositions particulières en matière de gestion pluviale.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OBJECTIF

- Connection de la zone avec le giratoire de Castelnau-de-Médoc,
- Evitement des zones humides recensées sur le site,
- Prise en compte des enjeux de paysage aux abords de la RD 1215 E1,
- Prise en compte d'espaces tampon vis-à-vis des constructions existantes.

PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie de la zone : 22 ha
- Une cinquantaine de lots de taille variable,
- Répartition préférentielle des vocations par secteur
- 3 tranches d'aménagement

MISE EN VALEUR PAYSAGERE :

- Maintien d'une bande paysagère boisée le long de la RD 1 215 E1 et de la RD 105, classée en Espace Boisé Classé à Conserver,
- Recul des constructions de 60 m minimum vis-à-vis de l'axe de la RD 1 215 E1.

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Evitement de la partie Est et nord composées d'habitats humides et préservation au titre d'un classement en secteur à protéger pour motif écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme).

GESTION PLUVIALE

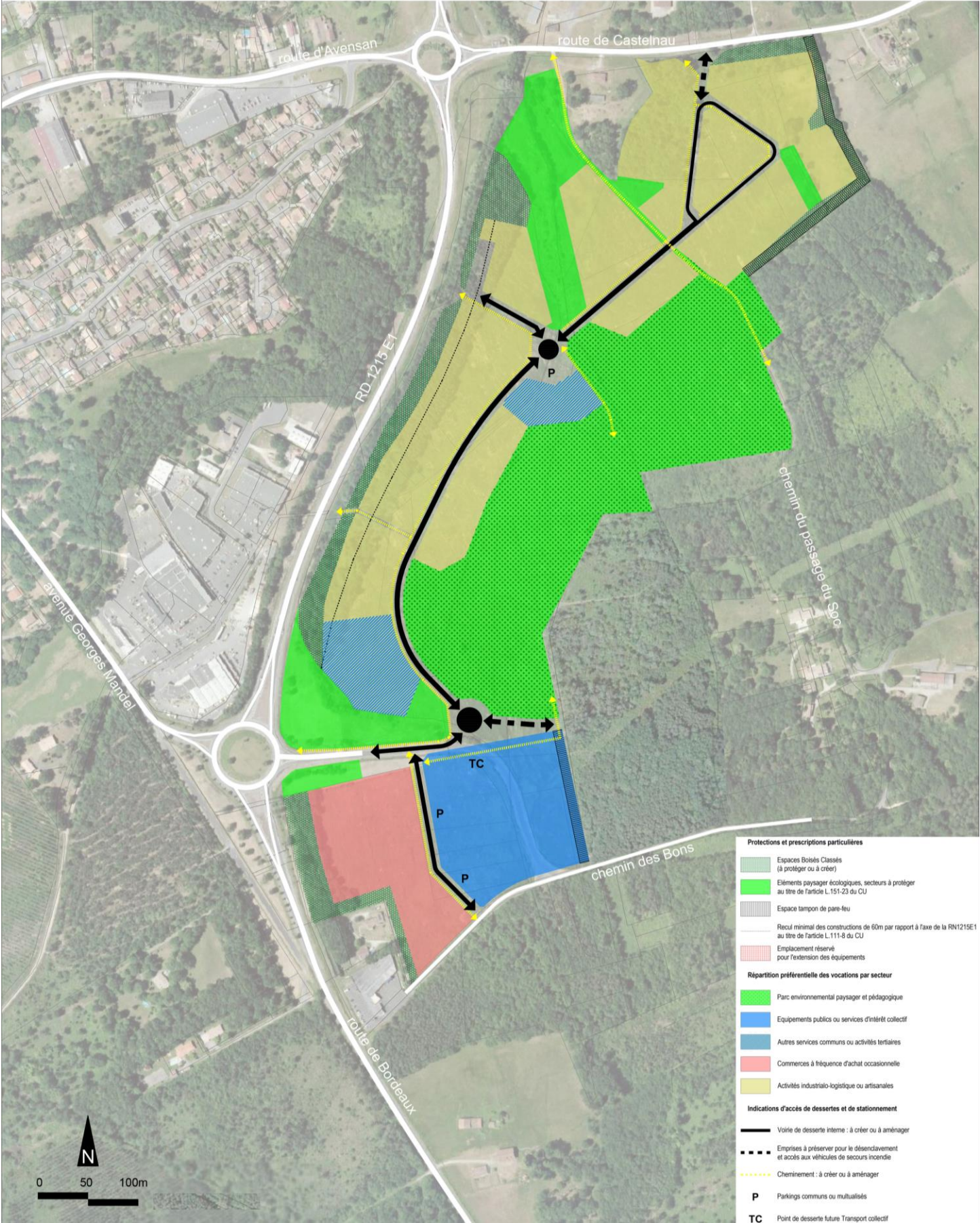
- Priorité donnée à l'infiltration à la parcelle,
- Mise en œuvre d'ouvrage de régulation des eaux pluviales sur la base d'une pluie de retour de 30 ans.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DE FORET :

- Piste DFCI de 12 m de large à prévoir en continuité du milieu forestier ;
- Bande débroussaillée de 50 m à partir des habitations.

III. ZONE D'ACTIVITES DU PAS DU SOC

III.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT



III. ZONE D'ACTIVITES DU PAS DU SOC

III.4. 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 :	Desserte principale de la zone par le giratoire de Castelnau-de-Médoc		
Programmation et formes urbaines		Répartition préférentielle des vocations par secteur	
Protection / Valorisation paysagère :	- Classement en Espace Boisé Classé à Conserver de la bande paysagère le long de la RD 1 215 E1 et RD 105. - Recul des constructions de 60 m minimum vis-à-vis de l'axe de la RD 1 215 E1		
Protection / Valorisation Environnementale :	Evitement des zones d'enjeu environnemental classées en secteur à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.		
Gestion pluviale :	- Priorité donnée à l'infiltration à la parcelle, - Mise en œuvre d'ouvrage de régulation des eaux pluviales sur la base d'une pluie de retour de 30 ans.		
Prise en compte du risque feu de forêt	Aménagement d'une bande de défense incendie à maintenir non boisée et accessible aux engins de secours incendie		

ECHEANCIER 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 différents secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation organisée dans le cadre du PLU, la temporalité suivante est arrêtée :

1. Permis d'Aménager déposable à l'approbation : secteur AUd de Villeranque, zone AUY du Pas du soc
2. Permis d'Aménager déposable à compter de la 3ème année suivant l'approbation : secteurs AUa Rue des anciens combattants et AUb Clos des vigneron
3. Permis d'Aménager déposable à compter de la 6ème année suivant l'approbation : secteurs AUc Le pont et AUe Romefort

ANNEXES

PALETTE VEGETALE

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 NORD-EST 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
- Viornes : 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

ZONE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE - LE COHOURG

Essences de boisement mixte, rustiques et tolérantes à la sécheresse, adaptées aux sols sableux et acides, arbres fruitiers

- **PLANTATIONS ARBOREES**

> **en boisement mélangé (type aerial)**

- Pin parasol ou pin franc : Pinus pinea
- Pin maritime : Pinus pinaster
- Chêne : Quercus robur , Quercus suber
- Châtaignier : Castanaea 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

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)



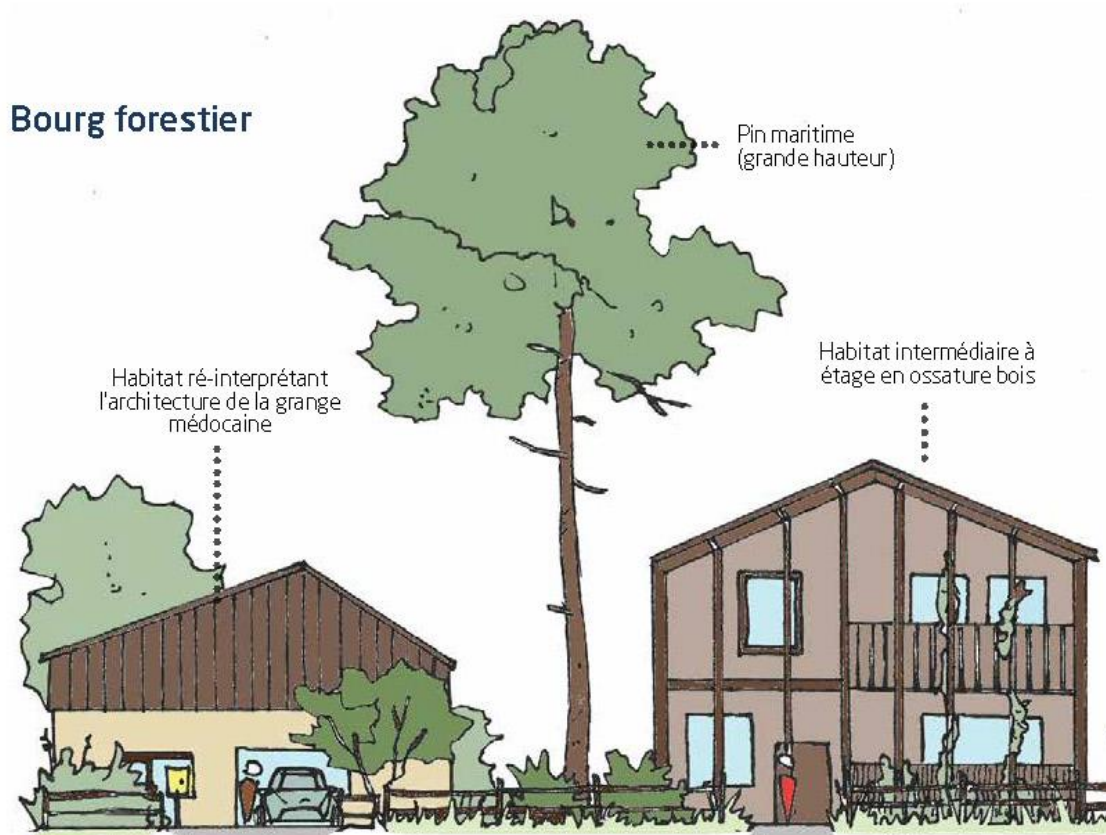
GUIDE PRATIQUE – CREER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE ET INTEGREE A SON ENVIRONNEMENT (PARC NATUREL REGIONAL MEDOC – EDITION 2021)

Créer des formes bâties qui s'intègrent au paysage

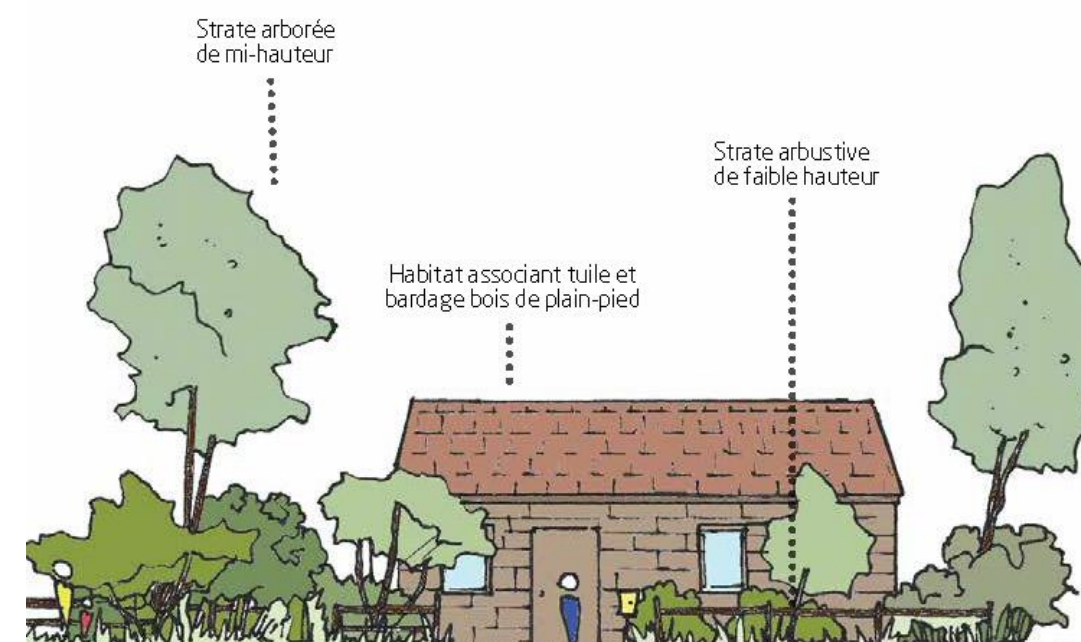
- Envisager une réinterprétation contemporaine des formes urbaines et architecturales communales : organisation des volumes, choix de matériaux et de couleurs en rapport avec le patrimoine local.
- Privilégier des architectures sobres, avec des implantations de bâtis qui se fondent dans la nature.
- Favoriser l'emploi de matériaux locaux et spécifiques à leur territoire à l'image du bois, de la pierre, de la brique de Brach.
- Jouer sur les variations de hauteurs du bâti et/ou des implantations différentes sur les parcelles afin de créer des séquences diversifiées qui valorisent leur site, dégagant des points de vue, offrant des habitats à la fois uniques pour leurs occupants et d'intérêt pour le paysage d'ensemble.
- Développer des espaces extérieurs orientés sur les espaces d'intérêt : paysage naturel, à l'écart d'une voie passante, à l'abri des véhicules.

Outils à mobiliser : Charte architecturale et paysagère, architecte conseil et CAvP (p.75)

Bourg forestier



Exemples de formes architecturales locales réinterprétées

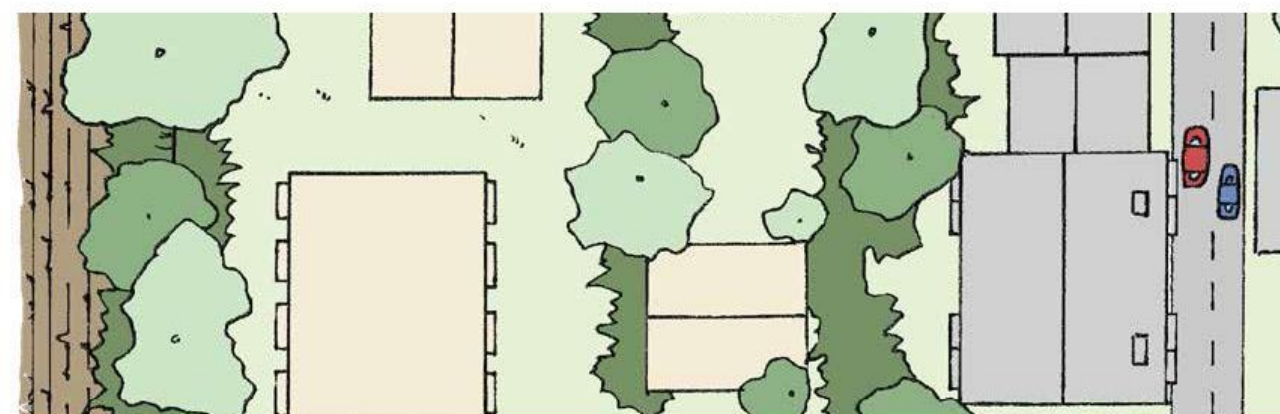
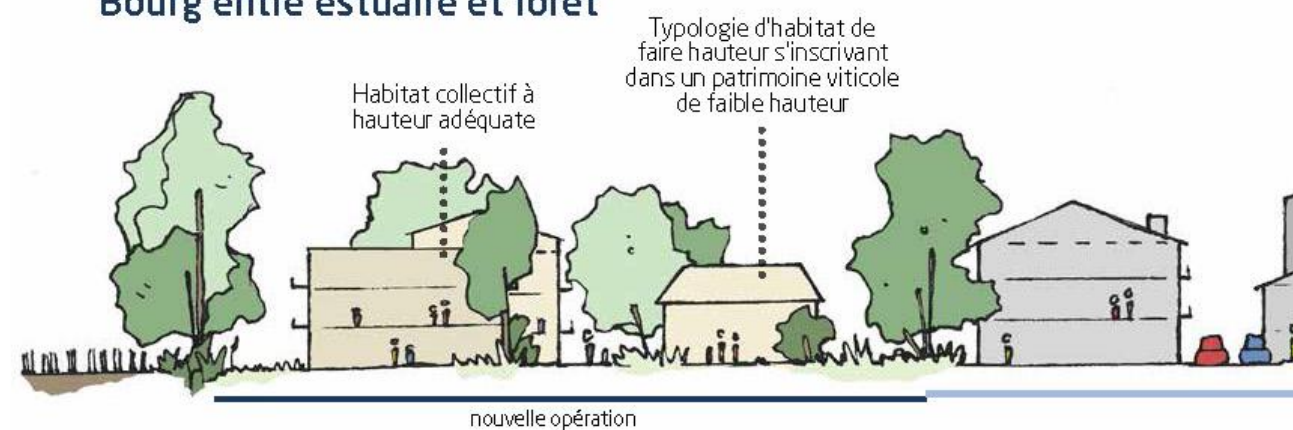


Créer des formes bâties qui s'intègrent au paysage

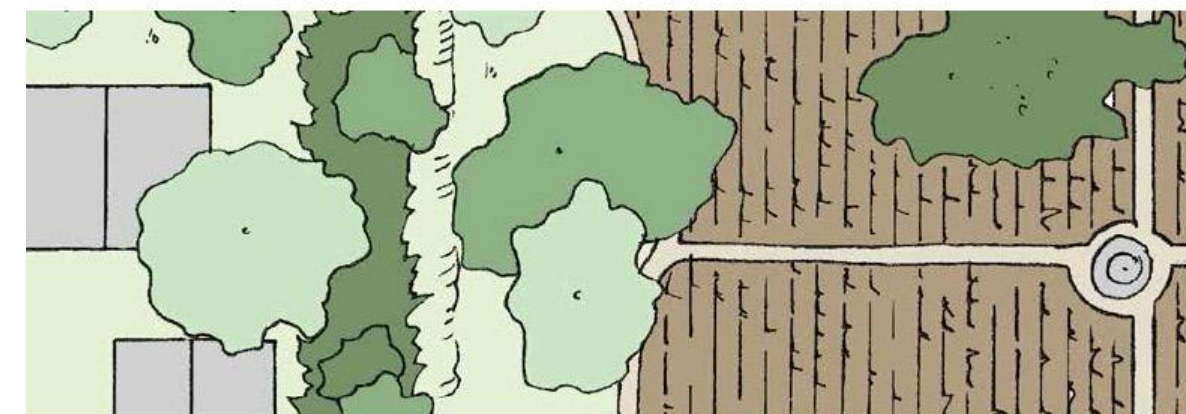
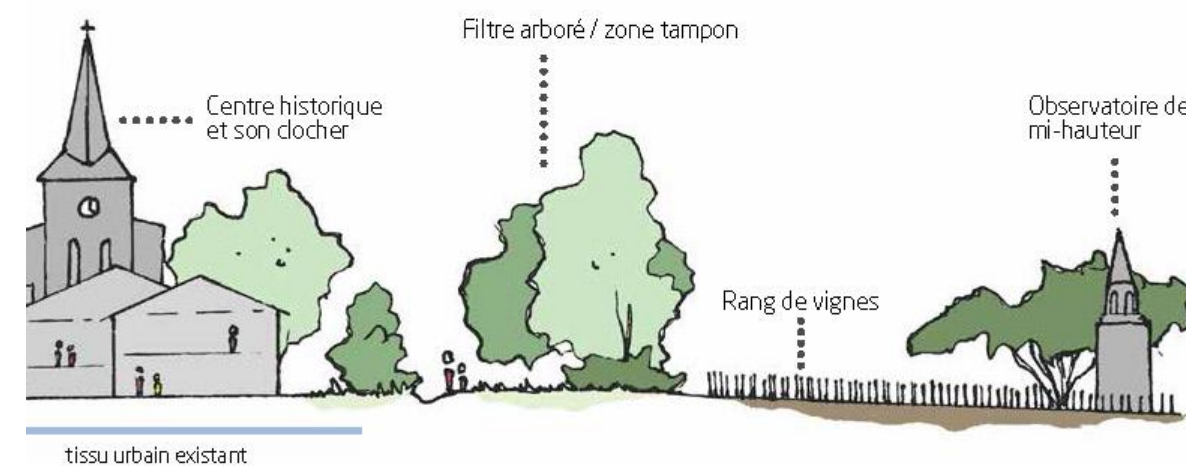
Exemples de formes architecturales locales réinterprétées



Bourg entre estuaire et forêt



64 | Pnr Médoc - Créer une offre résidentielle adaptée et intégrée à son environnement



#préservé #assembler #innover

65

I. Préambule

II. Observer

III. Interroger

IV. Concevoir

V. Outils