COMMUNE D'AVENSAN

REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PROJET DE REVISION	PROJET DE REVISION	PLU APPROUVE
ARRETE par délibération du Conseil Municipal le 21 juillet 2025	Soumis à enquête publique du 30 mars 2026 au 29 mars 2026	par délibération du Conseil Municipal le 28 septembre 2026

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'AMENAGEMENT 8
SECTEUR - RUE DES ANCIENS COMBATTANTS 9
SECTEUR – VIGNERONS DE BRANAS 10
SECTEUR – LE PONT..... 11
I.2. SCHEMA D'AMENAGEMENT 12
I.3. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS 13

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

II.1. PRÉSENTATION DES SECTEURS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT 15
SECTEUR – VILLERANQUE 16
II.2. SCHEMA D'AMENAGEMENT ZONE AUd DE VILLERANQUE..... 17
SECTEUR – ROMEFORT 18
II.3. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS 19

III. ZONE D'ACTIVITES DU PAS DU SOC 20

III.1. PLAN DE LOCALISATION 20
III.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT..... 21
III.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT 22
III.4. SCHEMA DE COMPOSITION PAYSAGERE 23
III.5. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS 24

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION 25

ANNEXES 26

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

PORTER A LA CONNAISSANCE CONCERNANT LES MESURES DE MAITRISE DE L'URBANISATION DANS LES ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE FEU DE FORET 33

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 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 ;

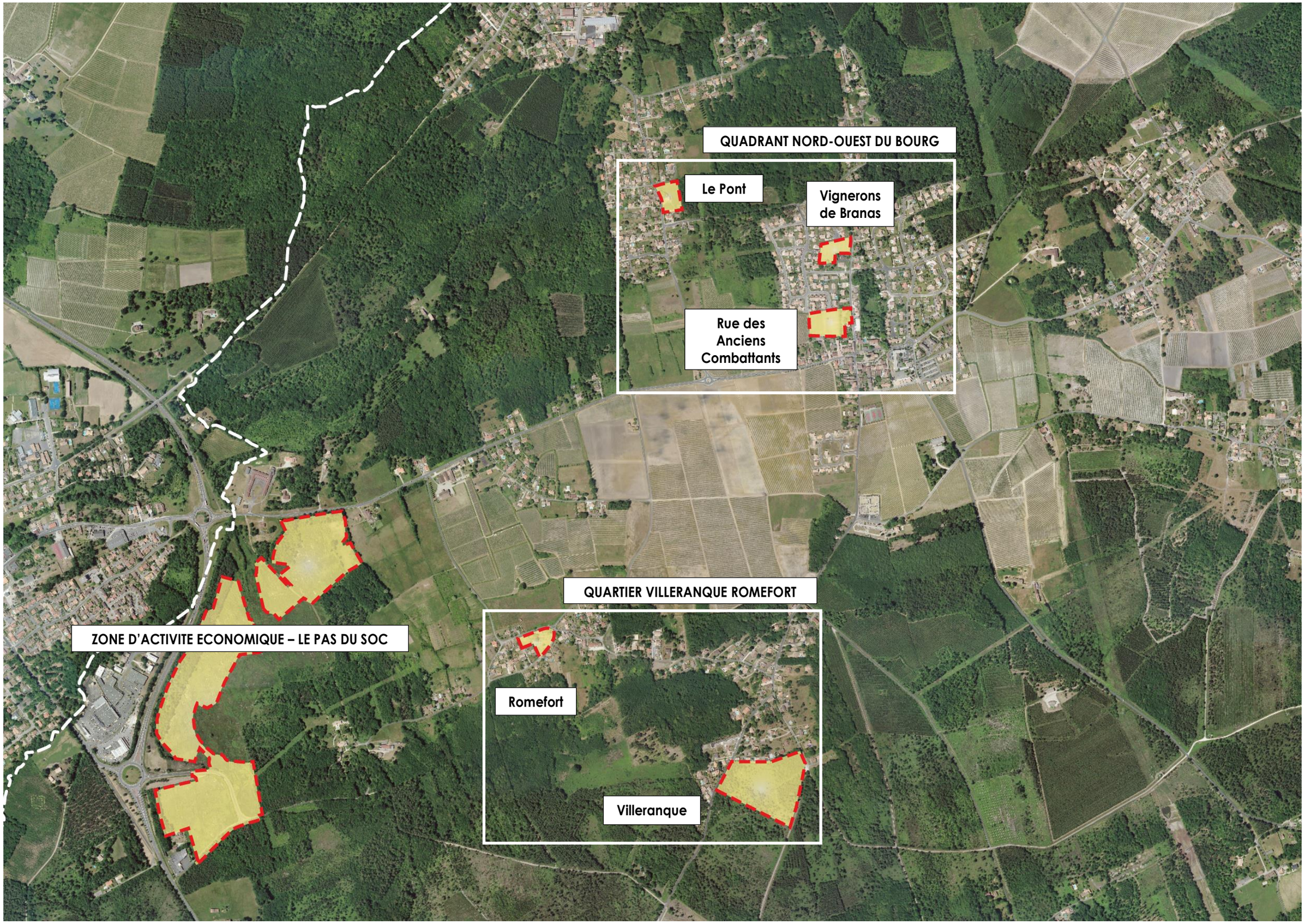
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36."

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 Castelnau 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.

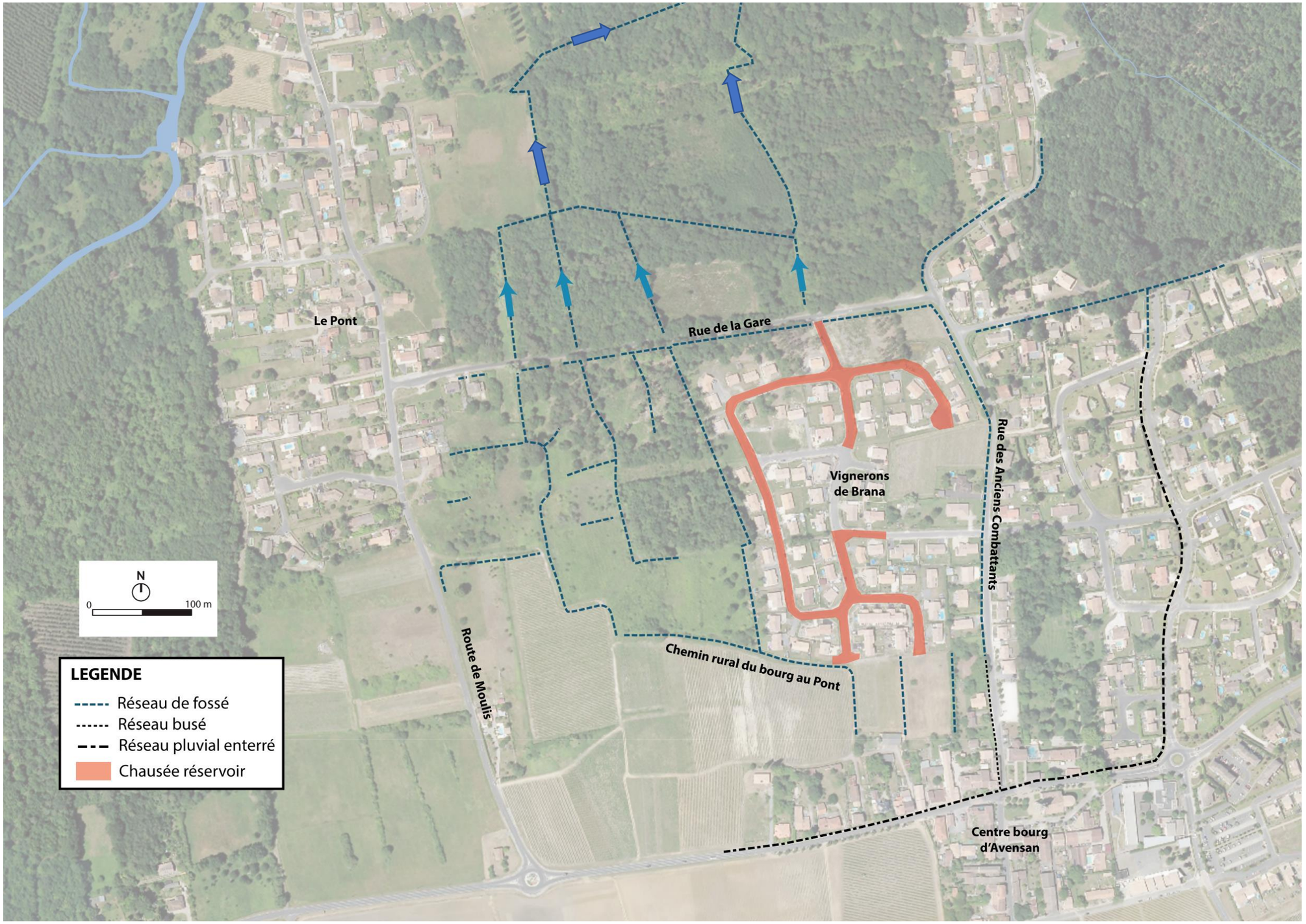


PLANCHE PHOTOS RESEAU DES FOSSES DU QUADRANT NORD-EST DU BOURG

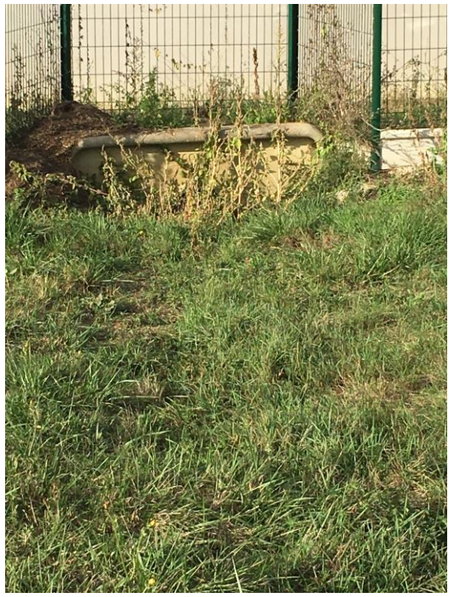




1- Fossé le long du chemin rural du bourg au Pont







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 Puyberron, 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.

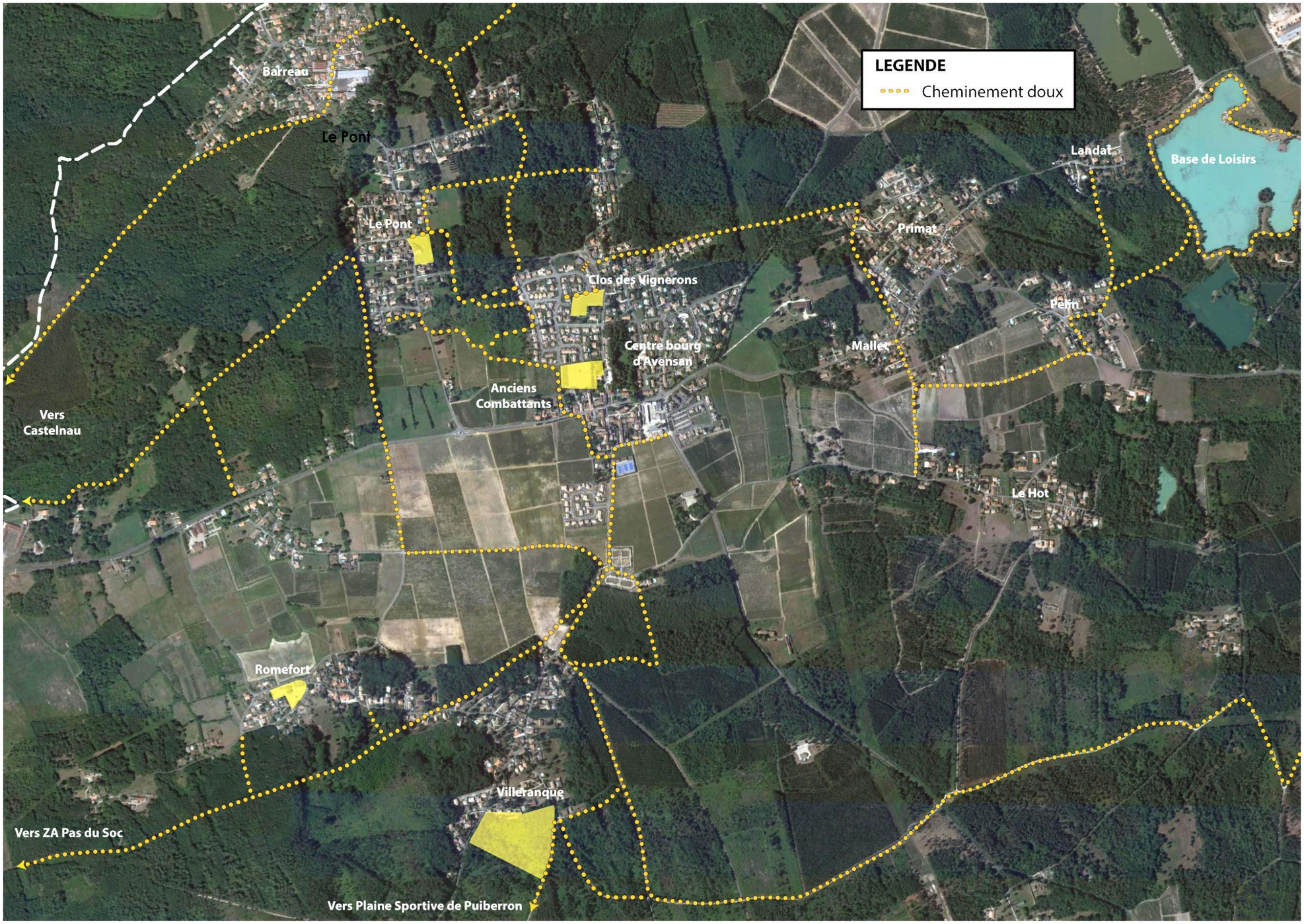


PLANCHE PHOTOS - SCHEMA DES CIRCULATIONS DOUCES



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-creuse 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.

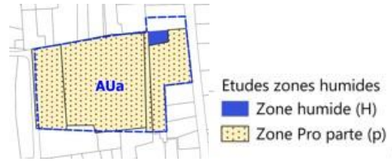
La zone est également longée par un fossé en limite Est qui participe également à la gestion pluviale du secteur.

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 atterris qui bordent la parcelle.

HABITATS NATURELS



ZONES HUMIDES



ENJEUX BIOLOGIQUES



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 Médoc[1] : 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.
- Prendre en compte l'enjeu d'interface avec un espace où des « *phytosanitaires sont encore utilisés dans les traitements agricoles* » (cf prescription P2.3.3 du Scot Médoc 2033) par un recul de 30m des constructions

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/ha[1].
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.

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 Médoc[2] : 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 URBAINE

- 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.

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

[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 densité [1] estimée de 10 à 12 logements/ha pour les ilots 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 ilot 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.

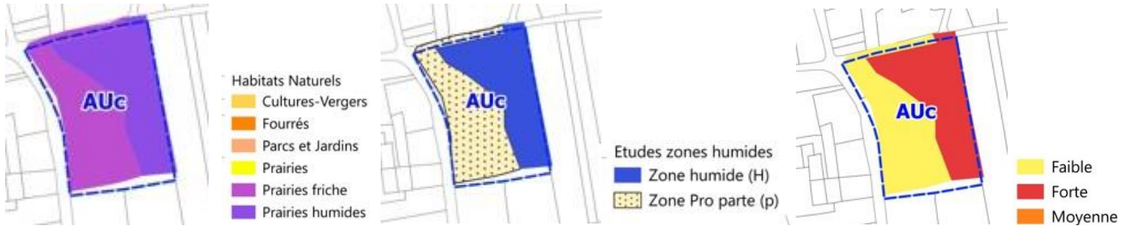


GESTION PLUVIALE : la zone connait actuellement un problème d'évacuation des eaux pluviales qui, en période hivernale, sont bloquées dans l'angle sud-ouest de la parcelle A 3371.

D'une façon générale, le secteur nord -ouest du bourg (hameaux de Barreau, le Pont...) connait une difficulté de régulation hydraulique qui impliquent de façon régulière des phénomènes d'inondation. La limitation de l'imperméabilisation des sols y apparait 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 Corine37.2(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 ; un papillon protégé (Damier de la Succise) y a été observé en mai 2026.

HABITATS NATURELS **ZONES HUMIDES** **ENJEUX BIOLOGIQUES**



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 Médoc[2] : 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.

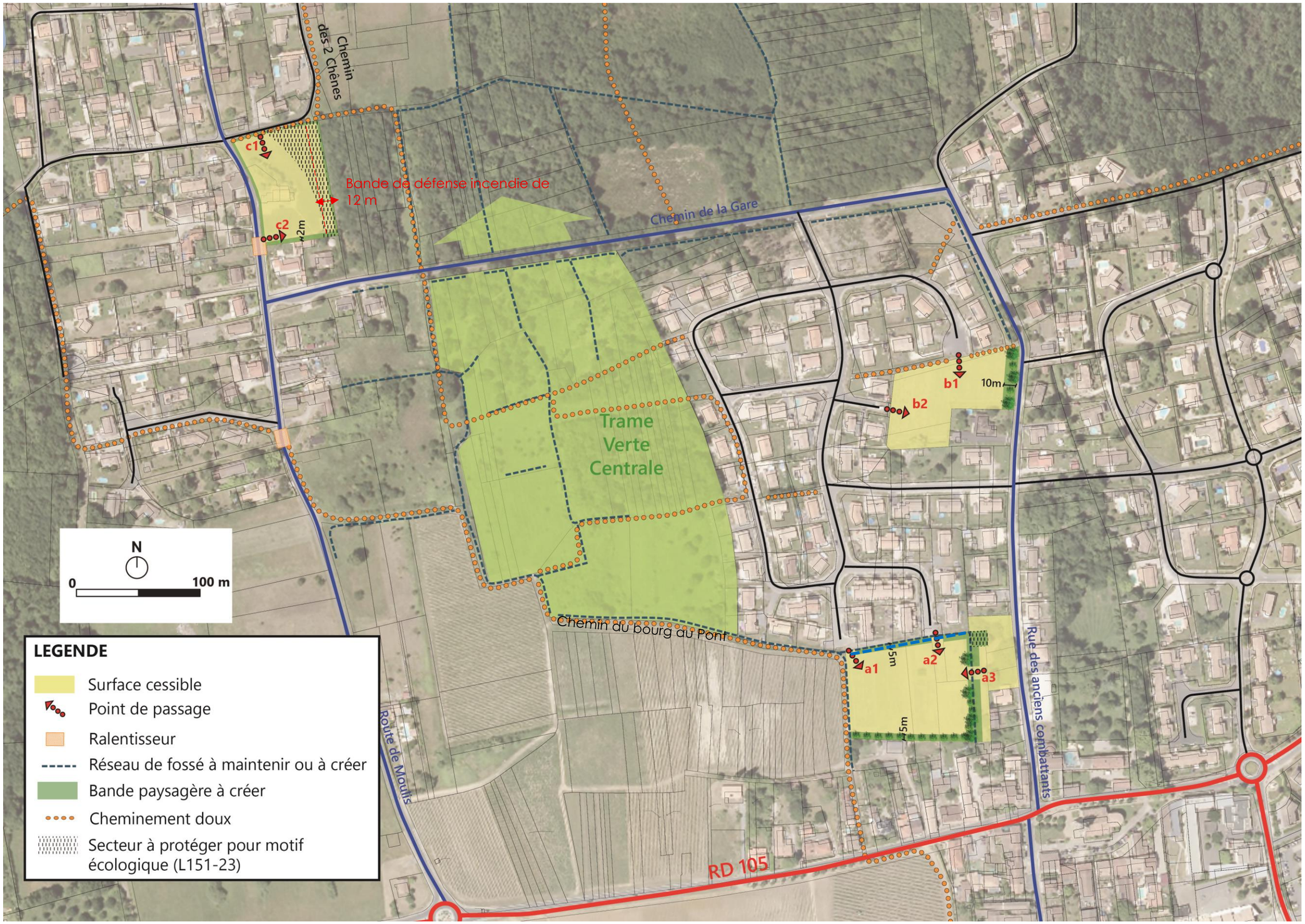
RISQUE FEU DE FORET : création d'une bande de défense incendie de 12 m en limite du massif forestier à l'Est de la zone, à maintenir défrichée, non bâtie et accessible aux pompiers depuis le chemin des 2 chênes.

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

[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

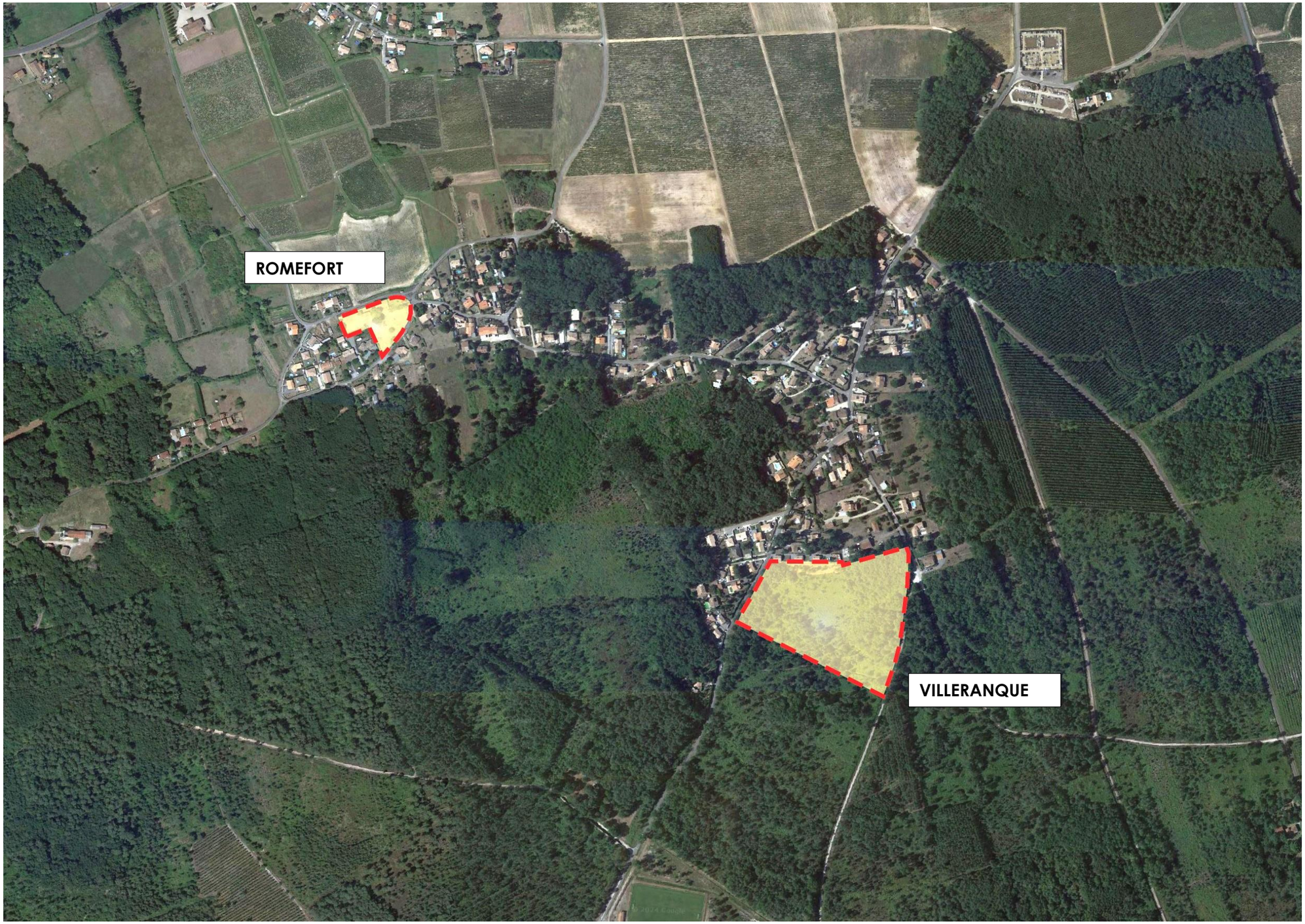
I.3. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

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 AUa- 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 AUb -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 AUc -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 Médoc[1], 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	***Secteur AUa - rue des anciens combattants*** Recul de 30 des constructions pour limiter les effets des traitements phytosanitaires, sous réserve que ce type de traitement soit encore utilisé (Cf P.2.3.3 du Scot Médoc 2033) ***Dans toutes les zones*** En compatibilité avec la Prescription P.3.4.4 - Adapter l'offre sociale au profil des ménages, chaque nouvelle opération de logements locatifs sociaux devra inclure une offre en T2/T3, à déterminer selon les besoins locaux identifiés	
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 AUc -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 AUa - 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 AUc -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.		
Prise en compte du risque incendie de foret	***Secteur AUc - Le Pont*** Création d'une bande de défense incendie de 12 m de large, connectée au chemin des 2 chênes, à maintenir déboisée , débroussaillée, non bâtie et 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.

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 apparait 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 : Iors 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 Médoc[1] : 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).

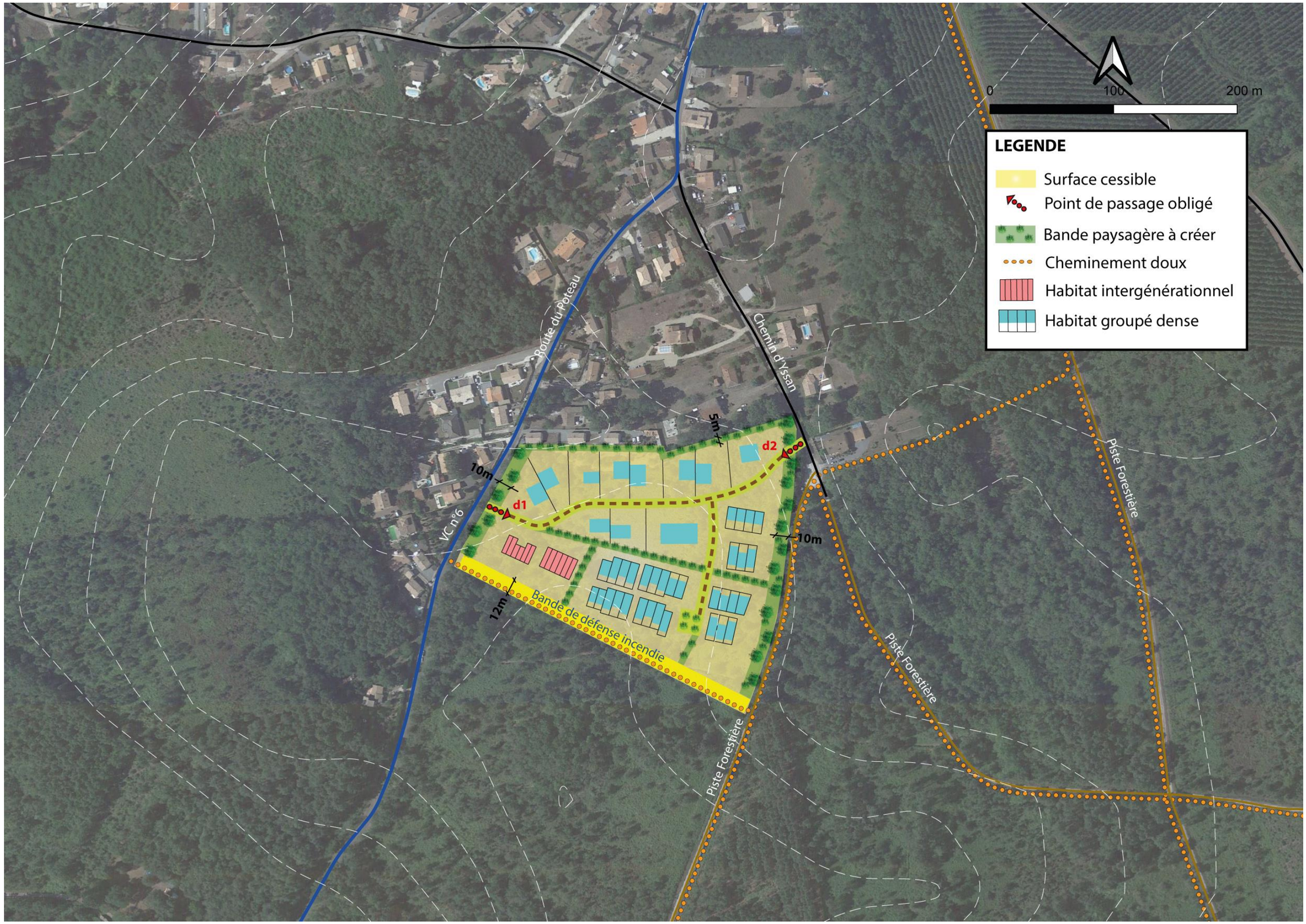
GESTION PLUVIALE
Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert, déclinant notamment :

- 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 à l'ouest depuis la route du poteau (VC n°6) et à l'Est 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 « ilot », 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 Médoc[1] : Promouvoir une densité urbaine par le recours à des formes urbaines d'habitat individuel dense de type maisons de ville ou maisons jumelées.
- Prendre en compte l'enjeu d'interface avec un espace où des *« phytosanitaires sont encore utilisés dans les traitements agricoles »* (cf prescription P2.3.3 du Scot Médoc 2033) par un recul de 30m des constructions

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 Aud 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 AUe 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 Médoc[1], 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 intergénérationnel[2],	***Secteur AUe - Romefort*** Recul de 30 des constructions pour limiter les effets des traitements phytosanitaires, sous réserve que ce type de traitement soit encore utilisé (Cf P.2.3.3 du Scot Médoc 2033) ***Dans toutes les zones*** En compatibilité avec la Prescription P.3.4.4 - Adapter l'offre sociale au profil des ménages, chaque nouvelle opération de logements locatifs sociaux devra inclure une offre en T2/T3, à déterminer selon les besoins locaux identifiés	
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 et au recours à des matériaux infiltrants • 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 foret	***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 déboisée, débroussaillée et 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,
- Schéma de composition paysagère page suivante déclinant un Traitement différencié des voies :
  - Création de noues paysagères le long des voies, d'une emprise de 3 m minimum
  - Plantation d'alignement arborés le long des noues paysagères, sur la base de la palette indicative suivante : arbres de 1ère et 2ème grandeur : Populus tremula, Fraxinus excelcior, Alnus glutinosa, salix alba ;
  - Plantation d'alignement arborés « urbains » le long des voies majeures, sur la base de la palette indicative suivante : arbres de 1ère et 2ème grandeur : Carpinus betulus, Quercus petreae, Quercus robur, Quercus ilex ;
  - Aménagement d'entrée et giratoire sur la base de la palette indicative suivante : Pinus pinaster, Betula pendula, Bruyère, Fougère, Quercus suber, Tamarix ramosissima ;

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).

Lutte contre la pollution lumineuse :
- L'éclairage de la voie pourra être couvert par plusieurs points lumineux disposés du côté des voiries et des chemins, sans éclairage direct des noues.
- L'extinction de l'éclairage est recommandé entre 23h et 5h du matin

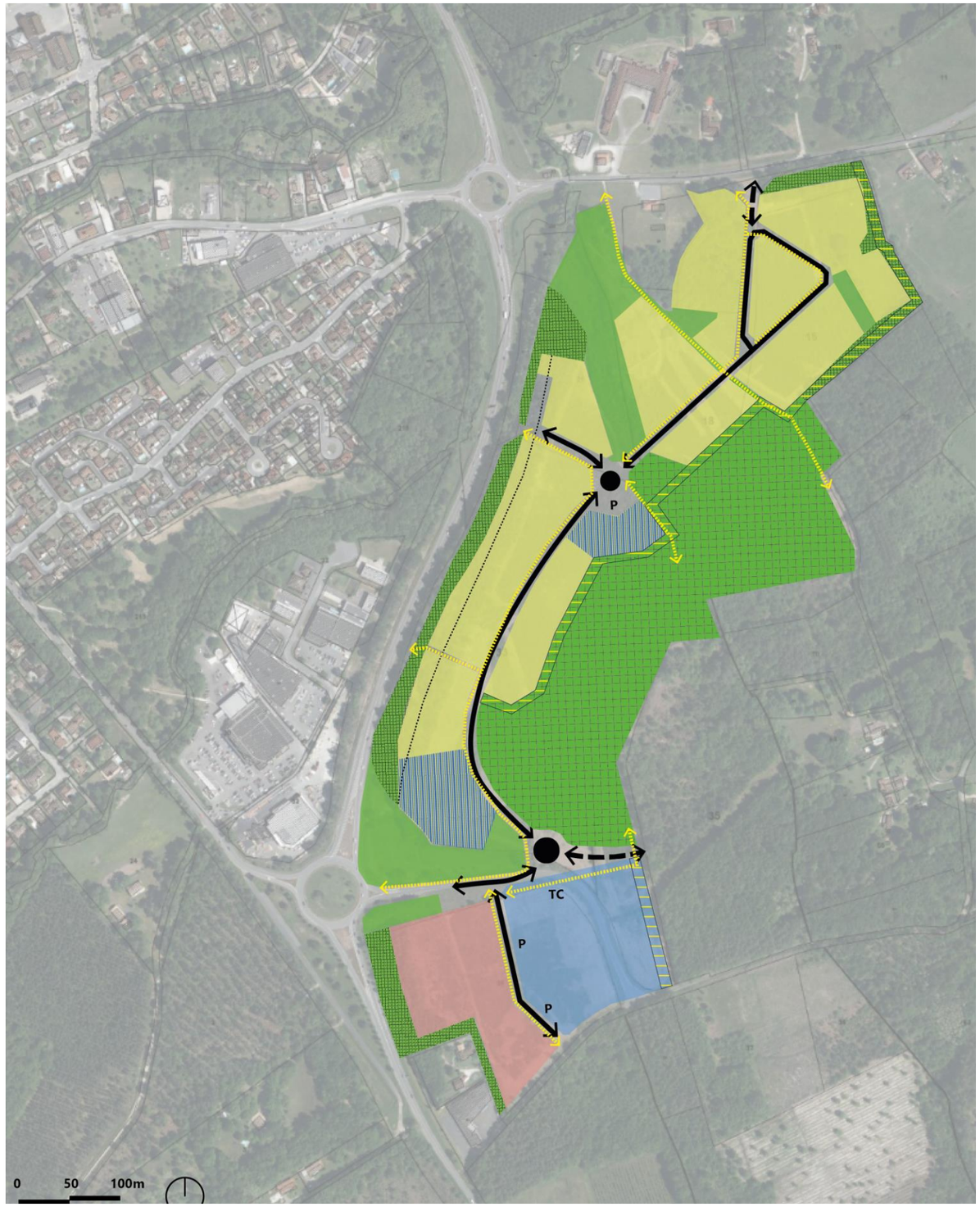
GESTION PLUVIALE
- Priorité donnée à l'infiltration à la parcelle et au recours à des matériaux infiltrants
- Mise en œuvre d'ouvrage de régulation des eaux pluviales sur la base d'une pluie de retour de 30 ans.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DE FORET :
- Piste DFCI de 12 m de large minimum à prévoir en continuité du milieu forestier ; en fonction de la réglementation en application cette largeur pourra être adaptée aux enjeux de lutte contre les feux de forêt (cf Porter à la Connaissance concernant les mesures de maitrise de l'urbanisation dans les zones concernées par le risque feu de forêt en annexe des OAP) ;
- Bande débroussaillée de 50 m à partir des constructions.

MOBILITES ACTIVES
- création de places pour le stationnement des vélos sous forme d'aire de stationnement couverte ou de local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo, avec un minimum de 3 m².
- Le long des voies et accès, création de pistes mixtes piétons/vélos d'une largeur de 2,25 m.

III. ZONE D'ACTIVITES DU PAS DU SOC

III.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT



Protections et prescriptions particulières

- Espaces Boisés Classés (à protéger ou à créer)
- Eléments paysager écologiques, secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
- Bande de défense incendie
- Recul minimal des constructions de 60m par rapport à l'axe de la RN1215E1 au titre de l'article L.111-8 du CU

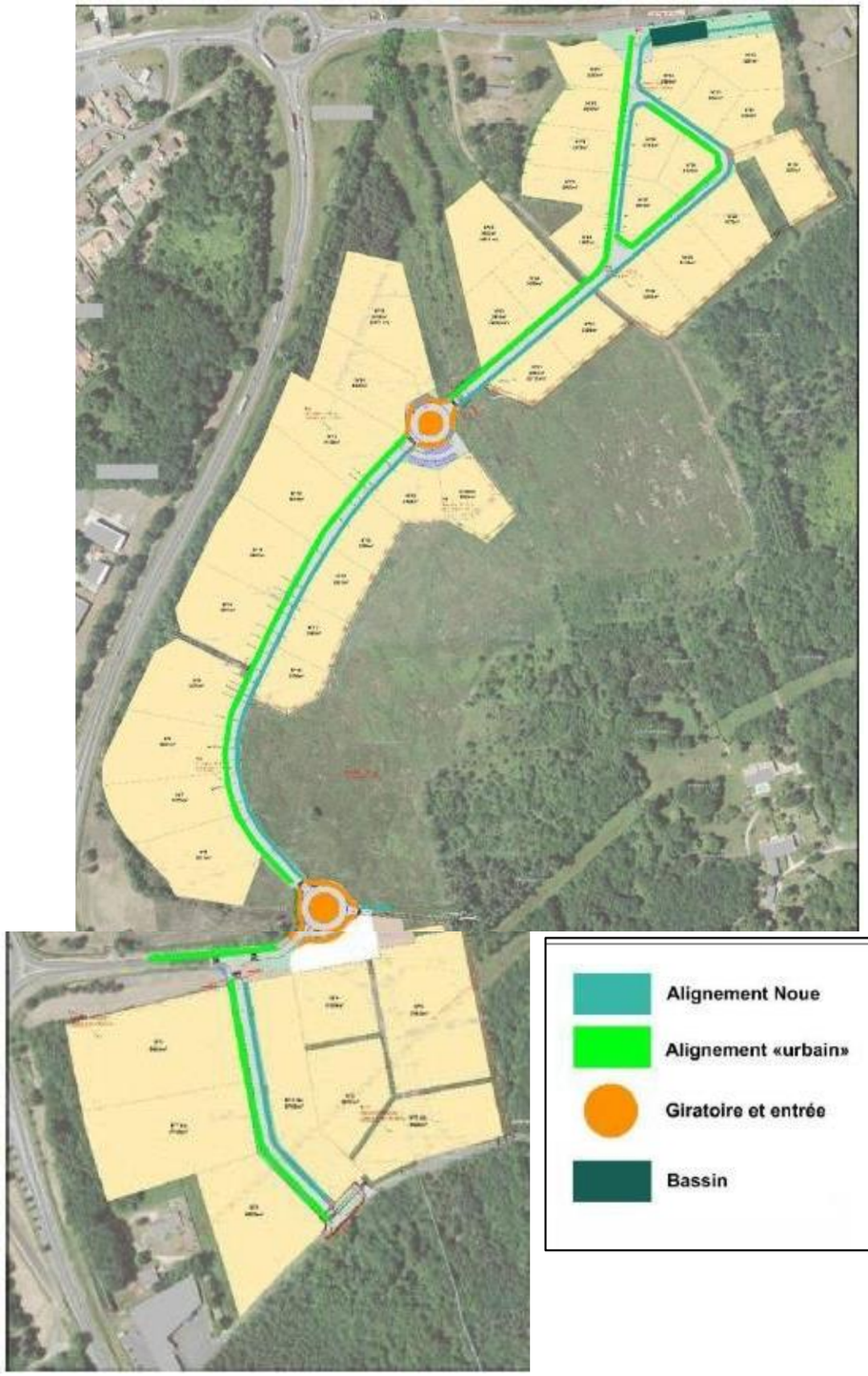
Répartition préférentielle des vocations par secteur

- Equipements publics ou services d'intérêt collectif
- Autres services communs ou activités tertiaires
- Commerces à fréquence d'achat occasionnelle
- Activités industrialo-logistique ou artisanales

Indications d'accès de dessertes et de stationnement

- Voirie de desserte interne : à créer ou à aménager
- Emprises à préserver pour le désenclavement et accès aux véhicules de secours incendie
- Cheminement : à créer ou à aménager
- P — Parkings communs ou multualisés
- TC — Point de desserte future Transport collectif

III.4. SCHEMA DE COMPOSITION PAYSAGERE



III. ZONE D'ACTIVITES DU PAS DU SOC

III.5. 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 / Mobilités actives :	• Desserte principale de la zone par le giratoire de Castelnau-de-Médoc • création de places pour le stationnement des vélos sous forme d'aire de stationnement couverte ou de local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo, avec un minimum de 3 m². • Le long des voies et accès, création de pistes mixtes piétons/vélos	• d'une largeur de 2,25 m minimum pour l'aménagement des pistes mixtes piétons/vélos	
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 • Palette végétale : aucune espèce exotique envahissante ou espèce allochtone ne devra être introduite dans la palette végétale des essences destinées aux aménagements paysagers	• Un Schéma de composition paysagère introduit page précédente décline un Traitement différencié des voies	• Les plantations effectuées au sein de l'aménagement seront déclinées en essences rustiques et adaptées au contexte local. A ce titre, le choix des plantations s'inspirera du guide de recommandations produit par le Parc Naturel Régional du Médoc (https://guideplantesmedoc.fr/#). • Le choix sera fait parmi des arbres-tiges à port naturel et d'essences locales - Palette végétale proposée en page 21
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 de 12 m minimum à maintenir débroussaillée et accessible aux engins de secours incendie • en fonction de la réglementation en application cette largeur pourra être adaptée aux enjeux de lutte contre les feux de forêt (cf Porter à la Connaissance concernant les mesures de maitrise de l'urbanisation dans les zones concernées par le risque feu de forêt en annexe des OAP) ;		

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 vignerons
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 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

AUTRES ZONES D'AMENAGEMENT

Essences de boisement mixte, rustiques et tolérantes à la sècheresse, adaptées aux sols sableux et acides

- **PLANTATIONS ARBOREES**

> en boisement mélangé (type airial)

- 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)

FORMES URBAINES et PAYSAGES
du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

Salles | Joncques









15 log/ha

boisement mixte dominance de chênes pédonculés, pins maritimes, châtaigniers et noisetiers





PARTI D'AMÉNAGEMENT

Une urbanisation paysagère sous forme d'airial

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

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

PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Une composition d'ensemble définie pour 15 logements à l'hectare:

- entités et voirie de dessertes déterminées
- position des masses bâties définie avec des marges d'adaptation
- emprises des masses boisées et parties de prairies à maintenir imposées
- hauteur du bâti limitée à un rez de chaussée et comble ou à un étage plus comble sur rez de chaussée

Aspect extérieur

- architecture en maçonnerie et bois, individualisée sous une forme de toiture définie
- couvertures à faibles pentes (tuile, métal, panneaux ou tuiles solaires)
- clôtures en bois ou grillage végétalisé

Usage, gestion et exploitation de l'espace boisé et des prairies collectifs déterminés par un cahier des charges ou un règlement de co-propriété.

CHIFFRES CLÉS

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

SYBARVAL | caue | RÉGION AQUITAINE

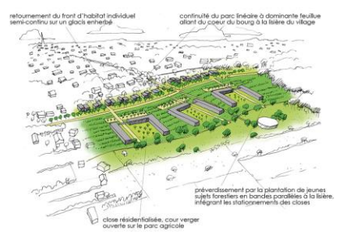
Isabelle BERGER-WAGON, architecte
Bernard WAGON, urbaniste
Lucile BONNEFOY, paysagiste - urbaniste
Thomas LEVEILLER, dessinateur
Charlène CESBRON, stagiaire
Simon ONILLON, stagiaire

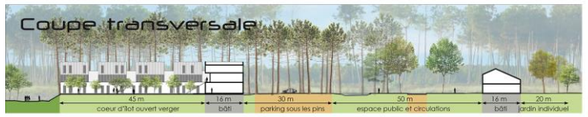
Gheco | UNION EUROPÉENNE | l'Europe s'engage en Aquitaine | PAYS BASSIN D'ARCACHON VAL DE L'EYRE

FORMES URBAINES et PAYSAGES
du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

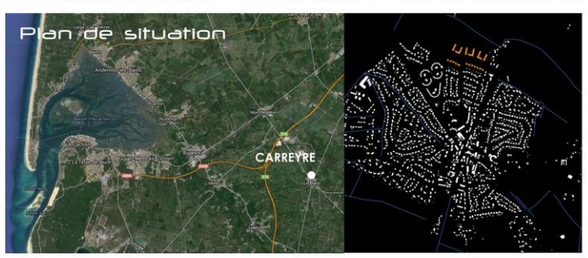
Carreyre | Le Barp











Parti d'aménagement

Principes d'intégration dans le contexte paysager

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

Principes réglementaires à retenir ...

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

... et à éviter

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

Chiffres clés

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

15 log/ha

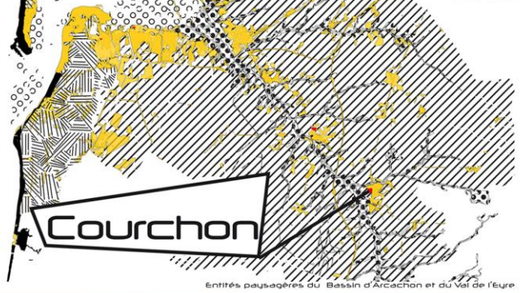
SYBARVAL | caue

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
pierre lascabettes
architecte dplg - urbaniste apau

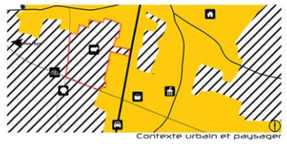
RÉGION AQUITAINE | UNION EUROPÉENNE | l'Europe s'engage en Aquitaine | PAYS BASSIN D'ARCACHON VAL DE L'EYRE

FORMES URBAINES et PAYSAGES
du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

Courchon I Belin-Béliet



Plateau landais (Plateau sylvicole / Plateau agricole)
Forêt dunaire (Dont usagers)
Prés salés (Slikkes et schorres)
Forêt riveraine et Delta de la Leyre
Dunes littorales
Tâche urbaine (espaces imperméabilisés)


Contexte urbain et paysager


Insertion 1/5000e

Chiffres clés
- Site : Centre bourg
- Superficie du site d'étude : **14** Ha
- Densité autour : **7** log/Ha
- Logements produits : **210** du T3 au T5
- Densité : **15** log/Ha (logements de 110m²)
- Typologies : **RDC**, **R+1**, sur pilotis (+30 cm)
- Surfaces planchers : **23 100 m²**
- Nombres d'habitants : **525**
- Stationnement : **2** pl/log (un boxe pour chaque logement)

DEP* :
Prairie: **42%**, 58 800 m²
Bois: **20%** 28 000 m²
Agricole: **10%** 14 000 m²

BATI **23%**, 50 600 m²
VOIRIE **12%**, 26 400 m²

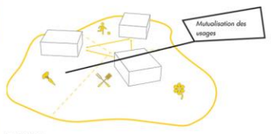
FONCIER PUBLIC **51%**, 71 400 m²
FONCIER PRIVÉ **49%**, 68 600 m²

*Dispositif Environnemental Paysager




Plan Masse 1/1000e

Légende
1. Box de stationnement
2. Pâturages conservés
3. Boisements conservés
4. Airial réinventé
5. Maisons individuelles sur parcelle privative
6. Habitat intermédiaire
7. Voirie de desserte partagée (voiture, piéton, cycliste)
8. Jardins partagés ou familiaux
9. Crastes

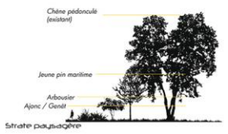


Concept

15 log/ha

Le Hameau évolutif
Le quartier projeté vise à conserver l'identité du site, dans sa morphologie et son usage agrosylvicole caractéristique du paysage des Landes girondines. L'implantation des bâtiments permet de conserver une ambiance rurale et d'offrir aux habitations des vues généreuses et un paysage ouvert tant sur la prairie, que sur la forêt. Le maintien d'une identité agricole est assuré par la promotion de sa valeur ajoutée dans l'organisation même du projet. Le nouveau quartier est dit évolutif pour plusieurs raisons qui sont : le développement de trois formes urbaines et architecturales distinctes (allant de la maison individuelle sur parcelle partagée de type airial, à la maison individuelle sur parcelle, jusqu'à l'habitat intermédiaire ou groupé); la conservation d'un système d'agriculture urbaine permettant au paysage d'évoluer au rythme des saisons; la mise en place d'un parcours résidentiel au sein du site d'expérimentation.

Outils réglementaires
Des préconisations peuvent être données pour minimiser les obstructions visuelles telles que les haies et ainsi conserver le sentiment de paysage ouvert sur l'ensemble du site.
• Espaces agricoles : basculement de la prairie centrale en zonage (A). L'intérêt d'un tel choix n'est pas d'en faire un cas isolé mais bien reproductible dans le cas de la mise en place d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) sur le val de l'Eyre, par exemple.
• Une définition par lots ouverts, qui oblige à définir des cahiers des charges, qui permette le maintien d'espaces ouverts : le PLU ne sera pas suffisant (notamment l'article 13) pour ces règles
• DEP : zonage (N), Espace Boisé Classé et identification au titre du L 123-1-5 7°



Strate paysagère


Coupe 1/200e

SYBARVAL — caue GIRONDE

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

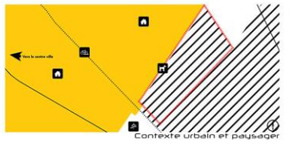
RÉGION AQUITAINE — UNION EUROPÉENNE — l'Europe s'engage en Aquitaine

FORMES URBAINES et PAYSAGES
du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

Montagne I Arès



Plateau landais (Plateau sylvicole / Plateau agricole)
Forêt dunaire (Dont usagers)
Prés salés (Slikkes et schorres)
Forêt riveraine et Delta de la Leyre
Dunes littorales
Tâche urbaine (espaces imperméabilisés)


Contexte urbain et paysager


Insertion 1/5000e

Chiffres clés
- Site : Extension urbaine
- Superficie du site d'étude : **22** Ha
- Densité autour : **11** log/Ha
- Logements produits : **440** du T2 au T5
- Densité : **20** log/Ha (logements de 110m²)
- Typologies : **RDC**, **R+1**, **R+1** sur pilotis (+30 cm ou 250 cm)
- Surfaces planchers : **48 400 m²**
- Nombres d'habitants : **880**
- Stationnement : **2** pl/log (un boxe pour chaque logement)

FONCIER PUBLIC **40%**, 88 000 m²
FONCIER PRIVÉ **60%**, 13 200 m²

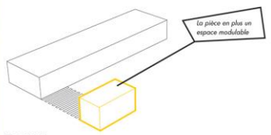
DEP* **40%**, 88 000 m²
BATI **23%**, 50 600 m²
VOIRIE **12%**, 26 400 m²

*Dispositif Environnemental Paysager




Plan Masse 1/1000e

Légende
1. Box de stationnement
2. Chemin forestier conservé
3. Équipements ludiques et pédagogiques
4. Zone humide
5. Crastes
6. Voirie perméable collective
7. Parcours pédestre et cycliste au cœur du dispositif
8. Chemin de promenade conservé, non carrossable
9. Prairie collective

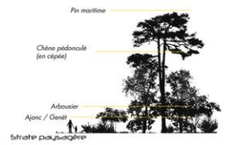


Concept

20 log/ha

Perméable
La structure du quartier est volontairement poreuse. La mise en place d'un dispositif paysager en doigt de gant avec augmentation de strate arbustive depuis l'espace de transition entre le tissu pavillonnaire vers la forêt d'exploitation (coupure d'urbanisation) contraint la mise en place des bâtiments autour de ces structures paysagères. La forme urbaine ainsi développée rend possible les déplacements de toute part dans le quartier, phénomène généré par la quasi absence de clôtures en termes de délimitation. C'est donc un espace ouvert que se partagent les habitants de ce nouveau quartier dans lequel une grande importance est donnée aux vues depuis son logement vers le paysage forestier: concept qui va à l'encontre des formes existantes à proximité immédiate.

Outils réglementaires
• Espaces végétalisés : une bande active de transition (L 123-1-5 7°) entre le logement et la forêt d'exploitation pour la prévention des incendies et pour proposer des aménités aux habitants voisins.
• Une OAP s'impose pour tenir un schéma de voirie qui permettra de faire émerger des terrains d'assiette à partir desquels les lots seront commercialisés.
• DEP : identification des crastes et des noues au titre du L 123-1-5 7°



Strate paysagère


Coupe 1/200e

SYBARVAL — caue GIRONDE

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

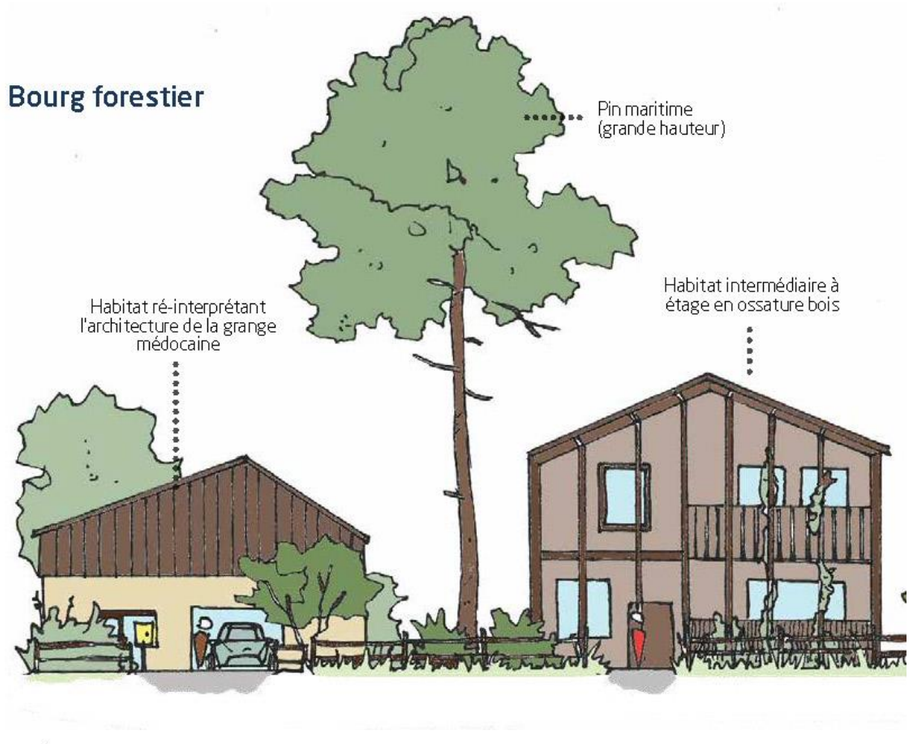
RÉGION AQUITAINE — UNION EUROPÉENNE — l'Europe s'engage en Aquitaine

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, dégageant 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.

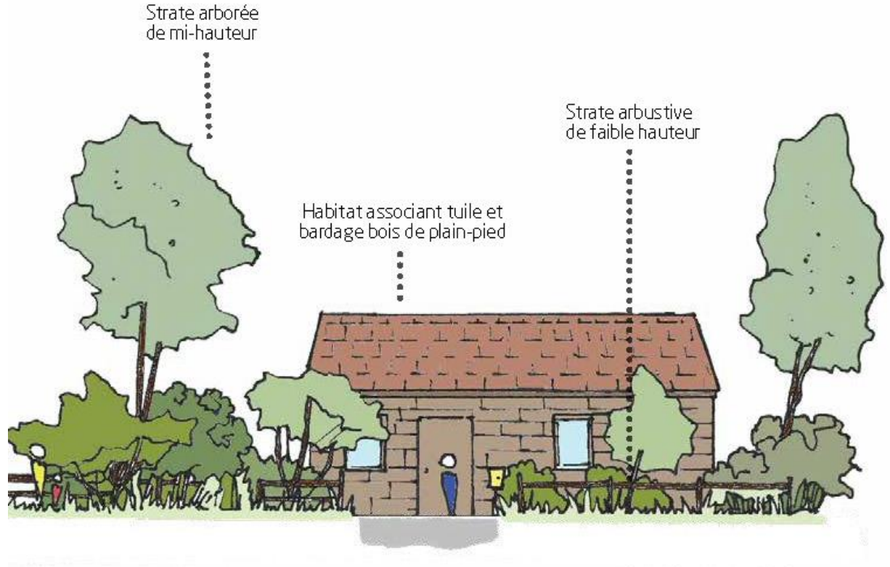
Outils à mobiliser : Charte architecturale et paysagère, architecte conseil et CAvP (p.75)



Exemples de formes architecturales locales réinterprétées







#préserver #assembler # innover

Créer des formes bâties qui s'intègrent au paysage

Exemples de formes architecturales locales réinterprétées

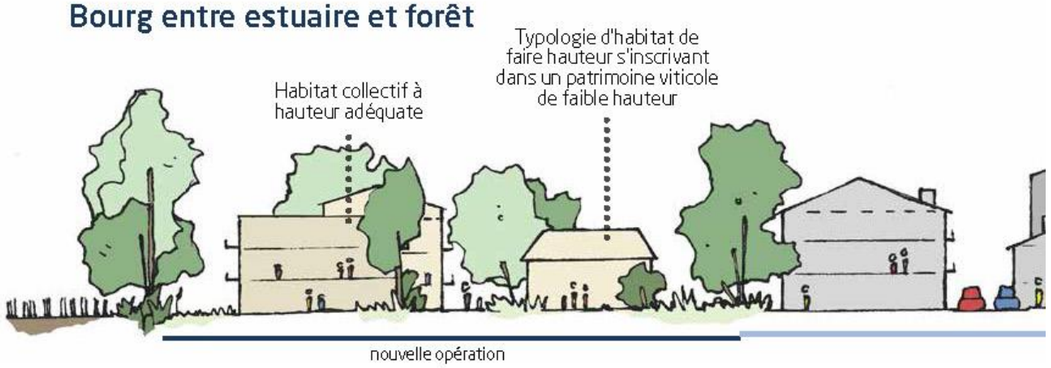

Lotissement l'orée des vignes, Pessac

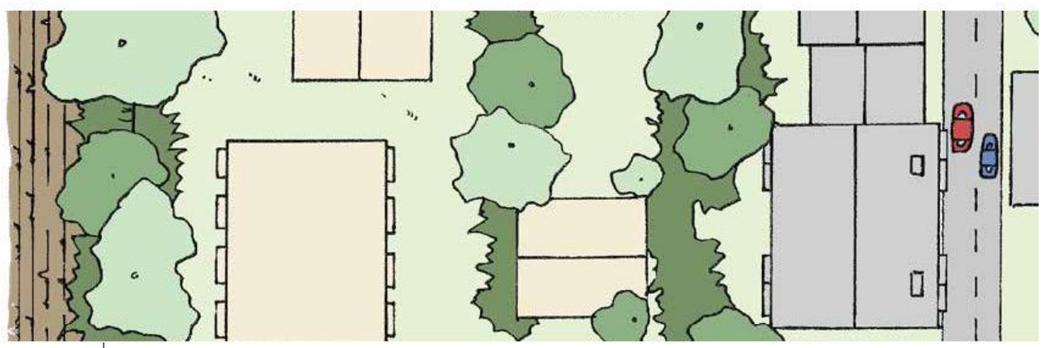

Lotissement Mouchon, Lamton

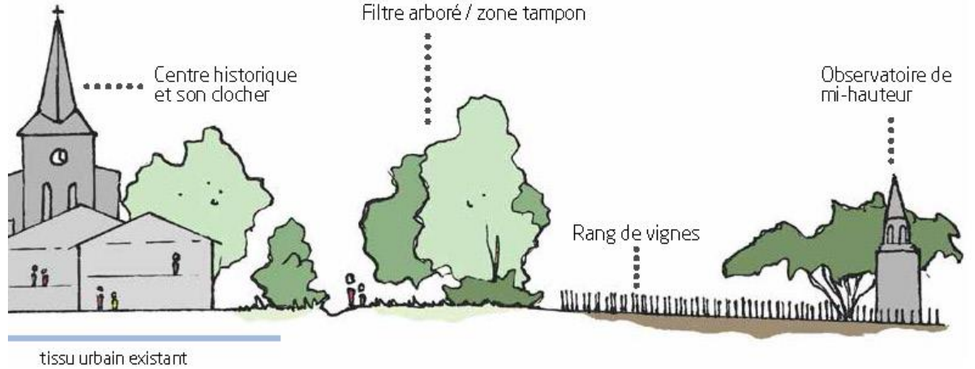

Talais

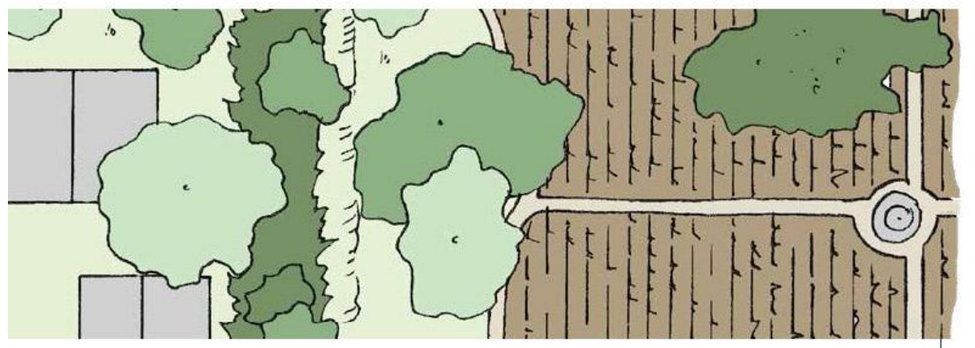

Lotissement joli bois, Saint-Aubin-de-Médoc

Bourg entre estuaire et forêt









PORTER A LA CONNAISSANCE CONCERNANT LES MESURES DE MAITRISE DE L'URBANISATION DANS LES ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE FEU DE FORET

PRÉFET DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Risques et Gestion de Crise
Unité Plans de Prévention des Risques

Affaire suivie par :
Chloé Dequeker
Cheffe de l'unité
Tél : 05 47 30 53 15
Mél : uppr@gironde.gouv.fr

MAIRIE AVENSAN
06 NOV. 2025
COURRIER ARRIVÉ

Bordeaux, le 17 OCT. 2025

LE PRÉFET

aux

MAIRES DES COMMUNES À DOMINANTE FORESTIÈRE
PRÉSIDENTS DES COLLECTIVITÉS EN CHARGE DE L'URBANISME ET/OU PORTEUSES DE SCOT

Objet : Transmission du « Porter à Connaissance » (PAC) concernant les mesures de maîtrise de l'urbanisation à considérer dans les zones concernées par le risque incendie de forêt.

PJ : Porter à Connaissance
Bilan de concertation

La Gironde est un département très exposé au risque naturel majeur que sont les incendies de forêt. D'une part parce que l'aléa lié au massif forestier y est extrêmement prégnant et d'autre part parce que les enjeux existants ou en développement y sont très nombreux. Une grande partie de ces enjeux sont à proximité immédiate de la forêt dans les communes à dominante forestière ; cette interface entre la zone urbanisée et la forêt étant la zone de risque tant du point de vue de la propagation d'un incendie vers les biens et activités que de l'éclosion des incendies, le développement des enjeux pose la question de l'augmentation du risque le long de cette interface.

La protection des populations à l'encontre du risque feu de forêt constitue un objectif collectif de longue date. Tant l'État local que les collectivités sont fortement mobilisés sur ce sujet en Gironde, notamment avec l'approbation des premiers plans de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) dès 2008. Les incendies majeurs de l'été 2022 ont démontré à nouveau la nécessité de prendre en compte le risque incendie de forêt dans l'urbanisation en confirmant que la présence d'enjeux isolés, difficiles à défendre, et de zones d'urbanisation en limite de massif forestier constituent un risque majeur pour les biens comme pour les personnes, augmente la mobilisation des forces de secours et disperse les moyens de lutte.

Soucieux d'engager une démarche de concertation le plus en amont possible, j'ai impulsé dès fin 2022 la mise en place d'un groupe de travail interdépartemental « Urbanisme et Prévention » dans le cadre des États Généraux de la Forêt du massif des Landes de Gascogne. Associant notamment les services de l'État et les collectivités, ce groupe a pour objectif de dresser un diagnostic partagé et de préconiser des mesures adaptées au contexte local.

En parallèle, cette problématique est devenue nationale et a conduit à l'adoption, sur proposition du Sénat, de la Loi du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention du risque incendie. Cette nouvelle législation prévoit, notamment dans son article 6, l'application d'un principe de précaution strict pour les zones soumises à un risque majeur d'incendie.

Le projet de PAC pour lequel vous avez été largement consultés dès l'été 2024 a été modifié pour garantir tout à la fois la prise en compte des éventuelles difficultés que vous auriez rencontrées dans son application et la nécessaire homogénéité de traitement par les trois départements du massif des Landes de Gascogne.

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90
33 000 Bordeaux Cedex
uppr@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

La version signée repose ainsi sur l'impératif de protection des populations, décliné dans la Loi du 10 juillet 2023, tout en s'inscrivant dans une démarche d'adaptation aux réalités locales. En ce sens, le PAC prévoit, pour les projets nouveaux autorisables, une bande de sécurisation qui permet d'isoler les nouvelles constructions des bois et forêts. Cette bande doit nécessairement, comme toute l'assiette du projet, perdre durablement sa destination forestière pour garantir la mise à distance des enjeux sur le long terme ; elle doit donc, si elle comprend des parcelles forestières, faire l'objet d'une autorisation de défrichement. La demande d'autorisation sera instruite par la DDTM en parallèle d'autres étapes administratives nécessaires au dépôt des permis.

Ce PAC doit être considéré comme une première étape : un atlas de l'aléa incendie de forêt sera disponible en 2026. Il portera sur l'ensemble des communes de Gironde à une échelle infra-communale (10 000ème) afin d'être adapté à la prise en compte de l'aléa dans les documents d'urbanisme et les autorisations droit des sols.

En parallèle, les travaux du groupe de travail « Urbanisme et prévention » ont vocation à se poursuivre. Ils permettront d'affiner les usages acceptables en forêt et la nature de la bande de sécurisation.

À l'issue de l'ensemble de ces travaux, un nouveau PAC vous sera transmis. Il permettra de s'appuyer sur une cartographie de l'aléa et prendra en compte les inflexions éventuelles du groupe de travail.

Dans l'attente de la livraison de la carte départementale de caractérisation de l'aléa, je vous demande donc de considérer, comme secteurs soumis à une sensibilité au danger élevée ou très élevée, l'ensemble du massif forestier de votre territoire. L'annexe II du PAC joint précise la notion de « massif forestier ».

La vulnérabilité des zones urbanisées au risque feu de forêt est liée d'une part à leur proximité avec le massif, et d'autre part au risque de propagation du feu au sein de la zone bâtie.

Parmi les zones soumises à l'aléa incendie de forêt, on peut définir des zones urbaines peu vulnérables aux incendies de forêt dans lesquelles et en continuité desquelles un développement des enjeux est possible à condition de sécuriser la nouvelle interface foret/urbanisation créé.

Les autres zones (urbanisation diffuse, constructions isolées, zone naturelle boisée) sont toutes considérées comme vulnérables aux incendies de forêt et l'ajout de nouveaux enjeux dans ces zones est à proscrire.

Vous trouverez donc ci-joint le document qui, conformément à l'article L. 132-2 du Code de l'Urbanisme, porte à votre connaissance **les principes de maîtrise de l'urbanisation adaptés au risque naturel prévisible d'incendie de forêt majeur** auquel votre commune est exposée.

Je vous recommande d'appliquer ces principes :

- lors de l'élaboration ou de l'évolution de vos documents de planification (PLU, PLUi, SCOT),
- lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme par l'application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui permet de refuser une demande d'autorisation individuelle d'urbanisme ou d'assortir la délivrance de l'autorisation à la réalisation, par le pétitionnaire, des prescriptions nécessaires à la prise en compte des risques par son projet.

Conformément aux articles L. 132-3 du Code de l'Urbanisme et L. 125-2 du Code de l'Environnement, le présent PAC sera tenu à la disposition du public sur le site Internet des services de l'État en Gironde www.gironde.gouv.fr. Pour que la population de votre commune soit dûment informée de ces principes de prévention, je vous invite à anticiper la prise en compte de ces informations dans le document d'information communal sur les risques majeurs ainsi que dans le plan communal de sauvegarde.

Les correspondants territoriaux du Service d'Accompagnement Territorial et le Service Risques de la DDTM, en lien avec les sous-préfectures, restent vos interlocuteurs pour vous accompagner dans la mise en œuvre de ces principes de prévention.

Le préfet :

Fabienne GUYOT

2 / 2

PRÉFET
DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Risques et Gestion de Crise
Unité Plans de Prévention des Risques

Affaire suivie par :
Nancy PASCAL
Cheffe du Service Risque et Gestion de Crise
Tél : 05 47 30 53 21
Mél : uppr@gironde.gouv.fr

LE PRÉFET

aux

MAIRES DES COMMUNES À DOMINANTE FORESTIÈRE
PRÉSIDENTS DES COLLECTIVITÉS EN CHARGE DE L'URBANISME ET/OU PORTEUSES DE SCOT

PORTER-À-CONNAISSANCE (PAC)

MAÎTRISE DE L'URBANISATION DANS LES ZONES CONCERNÉES PAR LE RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Version du 15 octobre 2025

Validé à Bordeaux le 21 OCT. 2025

Pour le préfet,
Le Préfet délégué pour
la défense et la sécurité

Nicolas HESSE

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90
33 090 Bordeaux cedex
uppr@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

Portée du document

Conformément à l'article L. 132-2 du Code de l'Urbanisme, le présent document porte à votre connaissance **les principes de maîtrise de l'urbanisation adaptés au risque naturel prévisible d'incendie de forêt majeur** auquel votre commune est exposée.

Je vous recommande d'appliquer ces principes :

- lors de l'élaboration ou de l'évolution de vos documents de planification (PLU, PLUi, SCOT),
- lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme par l'application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui permet de refuser une demande d'autorisation individuelle d'urbanisme ou d'assortir la délivrance de l'autorisation à la réalisation, par le pétitionnaire, des prescriptions nécessaires à la prise en compte des risques par son projet.

Le présent document porte uniquement sur les principes de maîtrise de l'urbanisation future. D'autres outils et documents visent à réduire le risque d'incendie de forêt pour les enjeux existants. Il s'agit notamment du respect des obligations légales de débroussaillement, du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies (RiPFCI du 7 juillet 2023) et du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI du 26 juin 2017).

Il est également nécessaire de respecter le guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des landes de Gascogne, de décembre 2011[1], ainsi que les documents de planification ou d'urbanisme approuvés.

Conformément aux articles L. 132-3 du Code de l'Urbanisme et L. 125-2 du Code de l'Environnement, le présent porter-à-connaissance sera tenu à la disposition du public. Pour que la population de votre commune soit dûment informée de ces principes de prévention, je vous invite à anticiper la prise en compte de ces informations dans le document d'information communal sur les risques majeurs ainsi que dans le plan communal de sauvegarde.

Contexte girondin

La Gironde est un département très exposé au risque naturel majeur que sont les incendies de forêt.

D'abord parce que l'aléa est extrêmement prégnant : la forêt couvre 483 000 hectares soit 48 % de la superficie du département avec, sur certaines communes un taux de boisement dépassant les 80 %. 159 communes sont classées à dominante forestière au titre du Règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies. Les effets du changement climatique sur les incendies de forêt en Gironde seront importants. Il est probable que la saison des incendies s'allonge dans l'année, passant ainsi de 3 mois actuellement à 6 mois dans un avenir proche. Les incendies devraient être plus intenses et plus rapides compte tenu des sécheresses accrues.

Ensuite parce que la Gironde, département très attractif, présente des enjeux importants existants ou en développement. Une grande partie de ces enjeux sont à proximité immédiate de la forêt dans les communes à dominante forestière et leur développement pose la question de l'augmentation du risque à l'interface entre la zone urbanisée et la forêt, cette interface étant la zone de risque du point de vue de la propagation d'un incendie vers les biens et activités comme de l'éclosion des incendies.

C'est pourquoi, depuis de nombreuses années l'État travaille à la prise en compte de ce risque dans la

1 https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/guides-pour-la-prise-en-compte-du-risque-incendie-a307.html

gestion de l'urbanisme. Un atlas feux de forêt de Gironde a été réalisé dans le cadre de la mise en œuvre du Plan régional de Protection des Forêts Contre l'Incendie d'Aquitaine (PPFCI) de 2008. Il qualifie pour chaque commune le risque d'incendie de forêt. En 2004, les premiers Plans de prévention des risques incendies de forêt (PPRIF) sont prescrits et en 2008, les premiers PPRIF sont approuvés. Ces documents ont le mérite d'exister, mais ne permettent pas une prise en compte du risque majeur optimale dans les documents et décisions d'urbanisme en ce sens qu'ils ne permettent pas l'évolution de la constructibilité en cas de modification de l'aléa.

Les incendies majeurs de l'été 2022 qui ont touché fortement le Massif des Landes de Gascogne ont démontré à nouveau la nécessité de prendre en compte le risque incendie de forêt dans l'urbanisation en confirmant que la présence d'enjeux isolés, difficiles à défendre, et de zones d'urbanisation en limite de massif forestier constituent un risque majeur pour les biens comme pour les personnes, augmente la mobilisation des forces de secours et dispersent les moyens de lutte.

Le Président de la République a annoncé, le 28 octobre 2022, un plan d'actions en trois axes : le reboisement, le renforcement des moyens de la lutte contre les incendies et le renforcement de la prévention des feux de forêt et de végétation. Le 24 novembre 2022, le ministre de l'Agriculture a présidé la réunion de lancement des travaux des États Généraux de la forêt du massif des Landes de Gascogne en présence des élus des conseils départementaux, du conseil régional et de tous les acteurs de la filière forêt bois.

Dans ce cadre, les modalités de prise en compte du risque d'incendie de forêt dans les documents d'urbanismes ont été identifiées comme un axe de progrès dans les actions de prévention et un groupe de travail interdépartemental « Prévention et urbanisme » a été créé et réunit notamment les collectivités, l'État, les DFCI, les SDIS. Il doit permettre d'aboutir aux productions suivantes :

- un atlas départemental aléa incendie de forêt à l'échelle infra communale,
- des préconisations applicables en matière d'urbanisme dans les zones d'aléa fort à très fort,
- une définition du traitement des interfaces forêt/urbanisation permettant la réduction du risque,
- une stratégie de prise en compte du risque au travers des différents outils mobilisables.

Le groupe de travail a identifié les grands principes de prévention du risque incendie de forêt dans l'urbanisme suivants :

- ne pas accroître les enjeux en zone d'aléa important :
  - ne pas créer d'enjeux isolés en forêt,
  - éviter la croissance des zones de faible surface (enjeux isolés existants et hameaux) ne présentant pas les conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes ;
- réduire la vulnérabilité générale de l'interface forêt/urbanisation :
  - installer les nouveaux enjeux en continuité avec l'urbanisation existante,
  - réduire le linéaire d'interface par la recherche de compacité des enveloppes urbaines,
  - mener une réflexion particulière pour le traitement des lisières en recherchant la mise à distance du massif forestier.

Contexte national

La loi n°2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie introduit un nouveau chapitre « prévention des incendies de forêt et de végétation » dans le Code de l'Environnement qui renforce les moyens d'action en matière de prise en

compte du risque dans l'urbanisme.

Cette évolution législative témoigne d'une volonté d'appliquer, dans un premier temps un principe de précaution strict dans les zones soumises à un risque majeur d'incendie. Elle donne en ce sens la possibilité au préfet de réglementer très strictement l'urbanisation dans les zones qualifiées de zones de danger par le biais d'une servitude.

Conformément à ces dispositions, une carte nationale à maille fine a été produite et diffusée par la DGPR par circulaire du 26 juillet 2023. La circulaire prévoit la diffusion de cette carte auprès des collectivités précédée d'une phase d'information. Pour les communes particulièrement concernées par le risque incendie de forêt et non couvertes par un PPRIF, la circulaire dispose que la diffusion de la carte s'accompagne d'un porter-à-connaissance sur la prise en compte du risque dans les autorisations d'urbanisme selon des prescriptions types élaborées nationalement.

La partie girondine de cette carte comportant un nombre important d'incohérences graphiques qui ne permet pas son utilisation, il a été décidé, en Gironde, d'une part de faire réaliser un atlas incendie de forêt sur l'ensemble des communes girondines et d'autre part, sans attendre la production de cette carte, de diffuser aux communes à dominante forestière les dispositions à prendre dans l'élaboration des documents d'urbanisme et dans l'instruction des autorisations.

Dispositions à prendre dans l'élaboration des documents d'urbanisme et dans l'instruction des autorisations

La vulnérabilité des zones urbanisées au risque feu de forêt est liée d'une part à leur proximité avec le massif, et d'autre part au risque de propagation du feu au sein de la zone bâtie. Parmi les zones situées en aléa incendie de forêt, on définit[2] les zones urbaines peu vulnérables aux incendies de forêt dans lesquelles et en continuité desquelles un développement des enjeux est possible. Les autres zones (urbanisation diffuse, constructions isolées, zone naturelle boisée) sont toutes considérées comme vulnérables aux incendies de forêt et l'ajout de nouveaux enjeux dans ces zones est à proscrire.

Dans l'attente, de la livraison de la carte départementale de caractérisation de l'aléa en cours d'élaboration par la DDTM, je vous demande donc de considérer comme secteurs soumis à une sensibilité au danger élevée ou très élevée l'ensemble du massif forestier de votre territoire.

Je vous recommande d'appliquer dans ces secteurs les mesures préventives détaillées en Annexe I du présent porter-à-connaissance pour l'élaboration des documents d'aménagement et d'urbanisme ainsi que pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

L'annexe est organisée autour des grands principes affirmés dans le cadre du groupe de travail issu des États Généraux de la forêt, elle s'appuie sur les prescriptions nationales prévues par l'article L. 567-5 du Code de l'Environnement, les résultats des études d'aléas réalisées en Gironde dans le cadre de l'élaboration des PPRIF et les enseignements tirés des retours d'expérience des feux hors norme de 2022.

Notamment, les études et les retours d'expériences nationaux montrent que les effets d'un incendie hors norme sont étendus au-delà du front de flamme sur une distance de l'ordre de 100 mètres pour les effets convectifs et radiatifs et jusqu'à 150 mètres pour les fumées. Dans ces zones, il est en ce sens pertinent d'imposer une bande de sécurisation non bâtie pour les projets nouveaux en complément des principes précédents pour éviter que ne soient créés de nouveaux enjeux potentiellement touchés par un incendie de grande ampleur. Cette bande doit permettre la mise à distance du massif forestier, la sécurisation du site en termes de défendabilité et la suppression de la masse combustible présente afin d'éviter le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux.

2 Cf. Annexe II

Ces mesures n'ont pas pour effet d'écarter les plans de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF) en vigueur sur certaines communes, qui restent applicables, mais viennent les compléter. En effet, les PPRIF valant servitude d'utilité publique, le présent porter-à-connaissance ne permet pas d'y déroger lorsqu'ils sont moins contraignants.

Dans certaines communes, la configuration de l'urbanisation existante ne permet pas l'identification de « zones urbaines peu vulnérables aux incendies de forêt » auxquelles adosser toute urbanisation future. Pour ces communes, lors de l'élaboration ou de l'évolution des PLU, la réalisation d'une étude spécifique de la vulnérabilité du territoire aux incendies de forêt pourra permettre d'adapter, en concertation avec les services de l'État, les principes de prévention portés par le présent document.

Évolution du porter-à-connaissance en fonction de l'évolution de la connaissance et des résultats des travaux du groupe de travail « Urbanisme et Prévention »

Ce porter-à-connaissance doit être considéré comme une première étape.

L'atlas de l'aléa incendie de forêt sur l'ensemble des communes de Gironde dont l'échelle sera infra-communale (10 000ème) afin d'être adaptée à la prise en compte de l'aléa dans les documents d'urbanisme et les autorisations droit des sols sera disponible à l'été 2026. En parallèle, les travaux du groupe de travail ont vocation à se poursuivre. Ils permettront d'affiner les usages acceptables en forêt et la nature de la bande de sécurisation. À l'issue de l'ensemble de ces travaux, un nouveau porter-à-connaissance vous sera transmis. Il permettra de s'appuyer sur une cartographie de l'aléa et prendra en compte les inflexions éventuelles du groupe de travail notamment en termes de modulation des préconisations en fonction du niveau d'aléa cartographié.

Cas des projets déjà engagés

Pour les projets de développement déjà largement engagés avant signature de ce porter à connaissance, un examen au cas par cas devra être conduit si besoin en lien avec les services de l'État.

Cet examen devra porter notamment sur :

- l'historique du projet au regard notamment des autorisations environnementales nécessaires à sa réalisation,
- sa compatibilité avec les préconisations du présent Porter à Connaissance principalement sur la question de l'opportunité de localisation,
- les possibilités de modification du projet permettant d'améliorer la prise en compte du risque aux différents stades de réalisation.

Prévention du risque dans les zones déjà urbanisées

Les exploitants forestiers sont encouragés, par tout moyen à disposition, à respecter une distance d'isolement des constructions par rapport aux espaces plantés. Les communes pourront utilement réfléchir à des possibilités d'acquisition des terrains à l'interface urbanisation/forêt pour y créer des zones de sécurisation telles qu'elles sont préconisées dans le présent document pour les nouveaux enjeux.

En tout état de cause, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme demeure responsable dans le jugement qu'elle portera sur l'adéquation entre le projet soumis et la sécurisation des nouveaux enjeux au regard du risque d'incendie de forêt.

ANNEXE I : MESURES PRÉVENTIVES APPLICABLES AUX PROJETS

Dans le massif forestier

Le principe est de ne pas ajouter de nouveaux enjeux au sein du massif forestier et/ou dans le cas d'un petit groupe de constructions (hameau) isolé ou fortement inséré en milieu boisé. Dans le massif forestier, seuls peuvent être autorisés :

- les constructions et installations techniques nécessaires à la prévention et à la lutte contre les incendies de forêts et de végétation ;
- les constructions et installations techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation des forêts ;
- les constructions et installations techniques de service public ou d'intérêt collectif, d'emprise limitée, sans présence humaine prolongée et à condition de démontrer leur stricte nécessité et l'impossibilité technique de les placer hors zone de risque (ex : antenne relais, poste EDF, voirie, ...)
- les aménagements ou occupation du sol se traduisant par une suppression totale et pérenne du combustible sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (ex : carrières sans stockage d'explosifs ou de produits inflammable) ;
- l'aménagement de plans d'eau ou de retenues collinaires ;
- les évolutions de constructions existantes :
  - les changements de destination réduisant la vulnérabilité (ex : transformation d'un logement en commerce) ;
  - les travaux de réfection, réhabilitation et d'adaptation. La reconstruction à l'identique après sinistre est possible sauf si l'origine du sinistre est l'incendie de forêt ;
  - les extensions limitées sans création de logement et sans création d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée ;
  - les annexes sans présence humaine prolongée et d'emprise limitée (abris de jardin, piscine, terrasse, ...).

À l'interface forêt/urbanisation

Le principe est l'ajout de nouveaux enjeux uniquement lorsqu'ils permettent de réduire la vulnérabilité générale du secteur. En plus de ceux autorisés au sein du massif (cf. ci-dessus), seuls sont autorisés les projets :

- en **continuité de l'urbanisation** existante ;
- et qui n'augmentent pas le linéaire global d'interface entre la zone urbanisée et le massif forestier dans un objectif de **compacité des enveloppes urbaines**,
- et qui comportent, au contact avec la forêt, une **bande de sécurisation** respectant les caractéristiques suivantes :
  - **non bâtie ;**
  - **maintenue en état débroussaillé** afin de répondre aux obligations légales de débroussaillement ;
  - défrichée au sens où le traitement appliqué doit permettre le maintien d'un couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte. ;
  - incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet ou à l'extérieur de l'emprise dès lors que la vocation de sécurisation de cette bande est garantie sur le long terme (par exemple, une partie de la bande peut faire l'objet d'un bail emphytéotique garantissant que le porteur de projet en assure la maîtrise sur une durée importante, d'une convention notariée ou être incluse dans une propriété publique qui atteste de l'absence de couvert forestier) ;
  - supportant une piste périmétrale permettant la défendabilité du site ;
  - et aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux et à limiter les éclosions de feu (ex : interdiction des stationnements, des barbecues, ...).

La largeur de cette bande de sécurisation devra a minima respecter les préconisations du guide de 2011, mais surtout les règles édictées dans les documents de planification ou d'urbanisme en vigueur.

Remarque : Dans le cas particulier d'un projet visant à combler une dent creuse, lorsque l'urbanisation de la parcelle considérée est de nature à réduire sensiblement le risque incendie de forêt pour les parcelles adjacentes et dans le cas où cette parcelle est trop petite pour permettre la création d'une bande de sécurisation conforme au principe précédent, il est admis que la largeur de la bande de sécurisation puisse être inférieure aux valeurs cibles tout en veillant à placer les constructions le plus loin possible de la forêt.

ANNEXE II : PRÉCISIONS TECHNIQUES

Aléa incendie de forêt important et massif forestier

Sont qualifiés de « bois et forêts » les espaces visés à l'article L.111-2 du Code Forestier, à savoir les espaces comportant des plantations d'essences forestières, des reboisements, des landes, maquis et garrigues. Ces espaces sont exposés à un aléa feu de forêt, plus ou moins intense selon la nature et la structure des boisements, la topographie du site et sa situation par rapport aux vents dominants.

Dans toute zone exposée à un aléa feu de forêt, quelle que soit son intensité, les personnes et les biens sont susceptibles de subir des atteintes en cas d'incendie. La menace est plus forte pour les constructions isolées et l'habitat diffus, particulièrement vulnérables et source de dispersion des moyens de lutte et de secours. En outre, ces constructions et la présence humaine induite augmentent le risque de départ de feu.

On entend par **aléa important** au titre du présent document l'ensemble du massif forestier girondin à l'exception des boisements d'une superficie inférieure à 4 ha intégralement situés au sein d'une zone urbanisée peu vulnérable aux incendies de forêt.

On entend par **massif forestier** un territoire occupant une superficie d'au moins 5 000 m² avec des arbres capables d'atteindre une hauteur supérieure à cinq mètres à maturité in situ, un couvert arboré de plus de 10 % et une largeur moyenne d'au moins 20 mètres. À titre d'illustration, pour des arbres dont la largeur de houppier atteint 5 à 8 m de diamètre à maturité, 10 % de couvert forestier correspond à une densité de 20 à 50 tiges à l'hectare.

Les sites momentanément déboisés ou en régénération sont classés comme forêt même si leur couvert est inférieur à 10 % au moment de l'inventaire forestier.

Elle n'inclut pas les terrains dont l'utilisation du sol prédominante est agricole ou urbaine.

Une visualisation cartographique du massif forestier peut être réalisée grâce à l'information géographique d'occupation du sol à grande échelle « OCS GE » produite par l'IGN. Les couches sont téléchargeables gratuitement à l'adresse suivante : https://geoservices.ign.fr/ocsge, case "téléchargement - OCS GE nouvelle génération".

Pour identifier le massif, on pourra utilement s'appuyer sur les couches « usage » (sylviculture - US1.2) et « couverture » (peuplement de feuillus, de conifères, mixtes et formation arbustives et sous arbrisseaux - CS2.1.1.1, CS2.1.1.2, CS2.1.2). La couche « zone construite » pourra être utilisée pour estimer l'étendue des zones bâties et de leur environnement proche.

Vulnérabilité des zones urbanisées aux incendies de forêt

La vulnérabilité des zones urbanisées au risque incendie de forêt est liée d'une part à leur proximité avec le massif, et d'autre part au risque de propagation du feu au sein de la zone bâtie.

Parmi les zones situées en aléa incendie de forêt, on définit les **zones urbaines peu vulnérables aux incendies de forêt** dans lesquelles et en continuité desquelles un développement des enjeux est possible. Les autres zones (urbanisation diffuse, constructions isolées, zone naturelle boisée) sont toutes considérées comme **vulnérables aux incendies de forêt** et l'ajout de nouveaux enjeux dans ces zones est à proscrire.

Est considéré comme zone urbanisée peu vulnérable aux incendies de forêt une zone d'urbanisation groupée (ordres de grandeur : distance entre les bâtiments < 50 m) et suffisamment étendue

En effet, une urbanisation groupée est globalement moins vulnérable à la propagation du feu. Le feu peut se propager par le biais de la végétation et d'éléments combustibles présents au sein de la zone urbanisée, en ayant des conséquences pour l'ensemble des constructions, y compris les plus éloignées de l'espace naturel boisé. La susceptibilité aux incendies de forêt au sein d'une zone urbanisée est moindre lorsque celle-ci présente une densité de constructions et une étendue suffisantes. On peut estimer qu'une zone urbanisée pour laquelle la distance entre les bâtiments est inférieure à 50 m (ordre de grandeur) est peu sensible à l'incendie de forêt.

Cependant, **les constructions les plus proches du massif sont fortement exposées au risque par rayonnement et par transfert direct du feu aux bâtiments.** La nature de la végétation, la configuration du site influent sur la zone d'effet de l'incendie de forêt en lisière des massifs. C'est la raison pour laquelle une zone d'effet autour des massifs est également exposée à un aléa incendie de forêt. Dans le cas particulier d'un petit groupe de constructions (hameau) fortement inséré en milieu boisé (diffus) ou isolé, c'est alors l'ensemble de la zone bâtie qui est directement exposée. La distance d'effet est de l'ordre de 150 m .

On rappelle par ailleurs que, pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, la zone doit en outre bénéficier des moyens optimums de défense active et passive : voirie permettant l'accès rapide à la zone à défendre, hydrants permettant l'apport d'eau suffisant, débroussaillement continu interne à la zone, mesures constructives...

Comblement de « dents creuses »

On entend par **dent creuse** un espace non construit situé dans un alignement d'urbanisation groupée existante. Une dent creuse est implantée strictement à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie : il s'agit ainsi de ne pas augmenter le linéaire à défendre par rapport à la situation initiale.

Notion d'extension limitée de construction existante et d'annexes d'emprise limitée

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Le principe de la prévention des risques repose sur deux volets : ne pas accroître les enjeux en zone de risques et permettre aux enjeux existants de continuer à fonctionner. C'est dans ce cadre que le présent document prévoit la possibilité d'une extension limitée des bâtiments existants et la création d'annexe d'emprise limité. L'objectif est de permettre une évolution modérée du bâtiment et de ses abords sans augmenter le nombre de personnes exposées et la vulnérabilité globales des biens.

Les extensions devront être limitées et proportionnées selon la nature et le type de logement ou d'activités. Il n'est pas fixé de valeur limite pour ces extensions mais les surfaces sollicitées devront être justifiées dans la notice du projet. L'objectif est de ne pas accroître voire réduire la vulnérabilité.

Bande de sécurisation

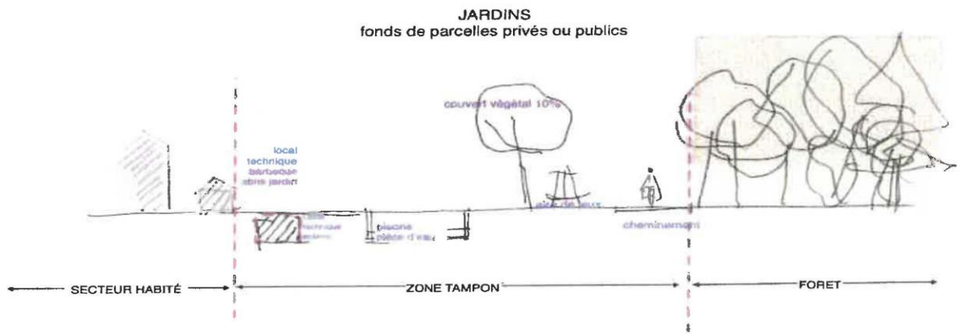
La bande de sécurisation prévue par l'Annexe I est requise dans le cadre de la création d'enjeux nouveaux à l'interface forêt/urbanisation.

Elle doit permettre de façon pérenne d'isoler les nouveaux enjeux du massif boisé.

Elle doit a minima respecter les principes du Guide pour la prise en compte du risque incendie dans le massif forestier des Landes de décembre 2011, à savoir :

- Toute construction de bâtiments industriel doit être implantée à 20 mètres de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 mètres pour des installations classées ou soumises à déclaration ou autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
- Toute opération d'aménagement devra disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier.

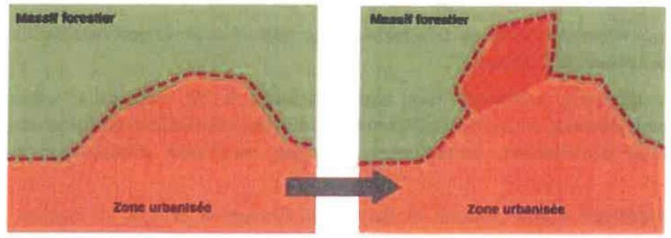
Elle doit en outre être conforme aux documents d'urbanisme applicables et peut en ce sens être étendue. Elle peut supporter tous les usages et utilisations sous réserve que ceux-ci ne génèrent pas d'ajout de masse combustible.



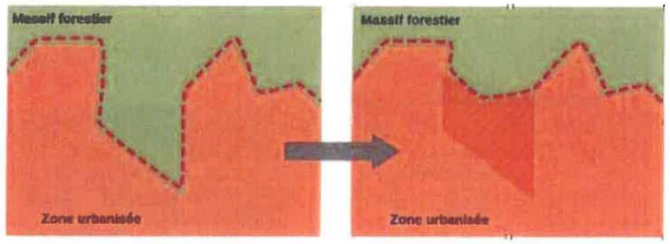
Dans le cas particulier du comblement de dents creuses, il conviendra de placer les constructions le plus loin possible de la forêt .

Evolution du linéaire d'interface à l'occasion d'un projet d'urbanisation

Exemple d'une urbanisation de nature à **augmenter** le linéaire d'interface :



Exemple d'une urbanisation de nature à **réduire** le linéaire d'interface :



Prise en compte du risque incendie de forêt dans les projets nouveaux

