

Plan Local d'Urbanisme De Saint-Sauveur



MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR

Rue du centre

33250 SAINT-SAUVEUR

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE :	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du au	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE :
---	---	---

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

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

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT	3
LA GESTION PLUVIALE	4
CARTOGRAPHIE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET DU RELIEF AUX ABORDS DU BOURG	5
SCHEMA DES CIRCULATIONS DOUCES	6
PLANCHE PHOTOS - CIRCULATIONS DOUCES	7
I. SECTEUR DE LABROUSSE.....	8
PRESENTATION DU SECTEUR.....	8
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
OBJECTIFS.....	10
PARTI D'AMENAGEMENT.....	10
PROGRAMME ET FORME URBAINE	10
GESTION PLUVIALE.....	10
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	10
SCHEMA D'AMENAGEMENT	11
PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....	12
MODALITES DE TRAITEMENT DES ESPACES COLLECTIFS.....	13
II. ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	15
ANNEXES	17
PALETTE VEGETALE	19
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)	20
GUIDE PRATIQUE – CREER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE ET INTEGREE A SON ENVIRONNEMENT (PARC NATUREL REGIONAL MEDOC – EDITION 2021)	22

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

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

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

3° (Abrogé) ;

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

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

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

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

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

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

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

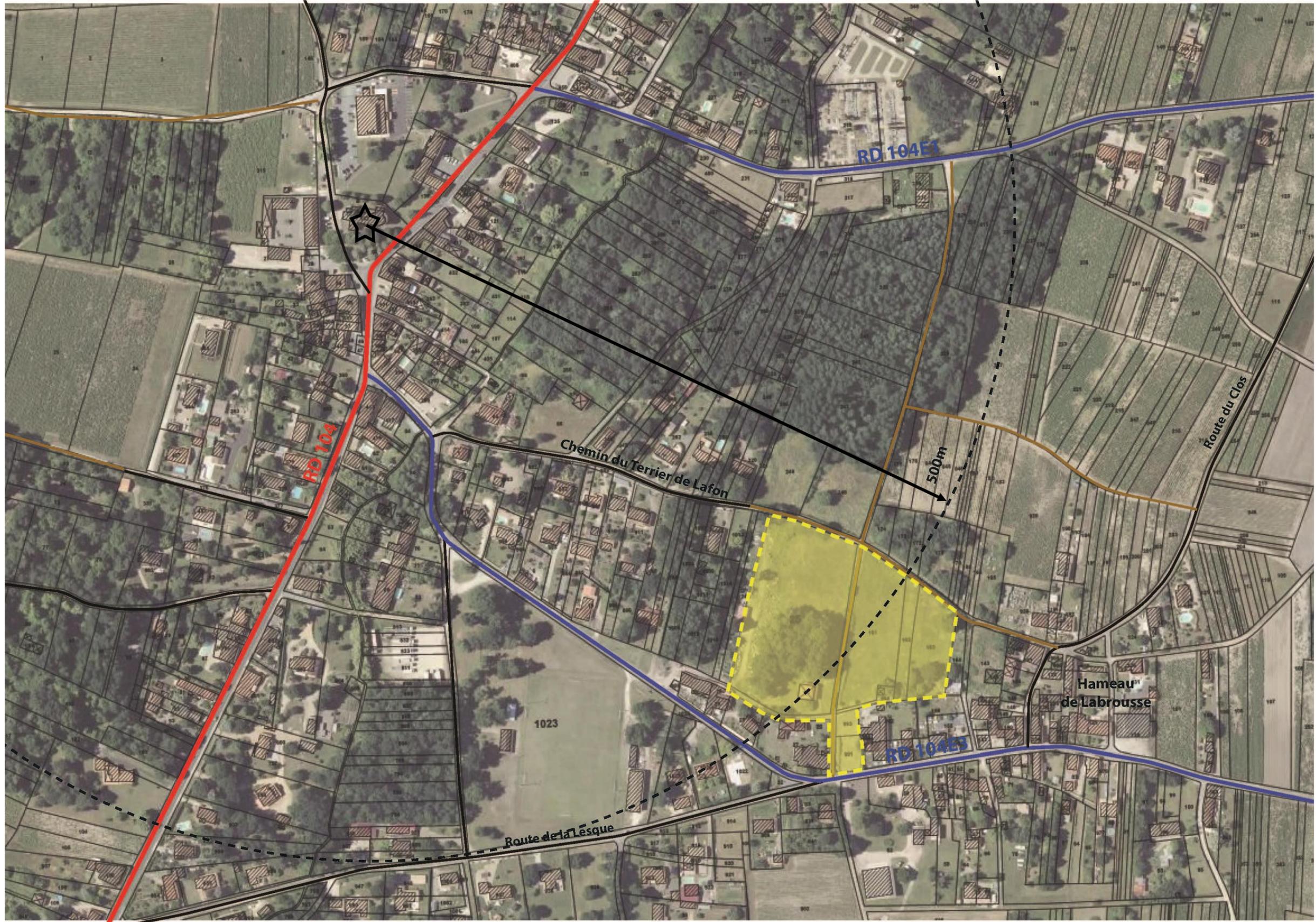
Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : (zonage, règlement, ...) les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées en trois niveaux :

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Sauveur portent sur la zone AUh de La Brousse sur laquelle pèsent des enjeux organisationnels, de programmation urbaine, de paysage, de prise en compte du fonctionnement biologique et de gestion pluviale.

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

LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT



LA GESTION PLUVIALE

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

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

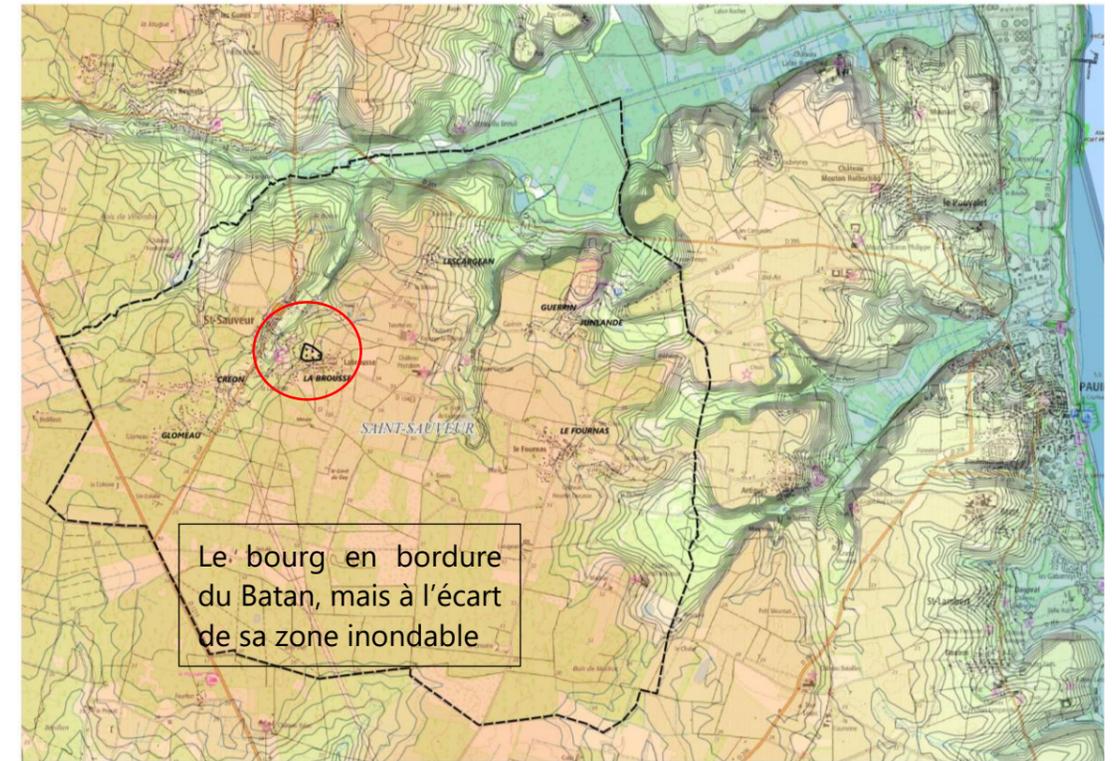
Le bourg de Saint-Sauveur-en-Médoc s'est historiquement implanté en bordure d'un petit ruisseau, le ruisseau du Batan, qui lui a permis de disposer d'une ressource en eau facilement accessible pour faire prospérer des activités villageoises et agropastorales, tout en étant suffisamment en amont du cours d'eau pour ne pas pâtir de ses variations saisonnières pouvant occasionner des phénomènes d'inondation.

Ce positionnement historique en bordure d'un ruisseau au fonctionnement hydraulique maîtrisé a de tout temps présenté l'avantage d'un fonctionnement hydraulique simple, avec un ruissellement des écoulements vers ce petit ru, le réceptacle final de ces écoulements étant la zone des marais de la Jalle du Breuil au nord.

Toutefois, le développement urbain récent notamment vers les parties « hautes », plus éloignées du vallon et présentant une topographie relativement plane, peut impliquer des difficultés d'évacuation des eaux de ruissellement. En outre, le plateau viticole à l'Est, est un facteur d'accélération des écoulements, vis-à-vis duquel les occupations du sol naturelles et forestières jouent un rôle régulateur.

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

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



Par ailleurs, il conviendra de protéger et d'entretenir l'ensemble des ruisseaux des crastes et des fossés aux abords du bourg, qui joue un rôle important dans l'évacuation des eaux de pluie.



Le Batan, canalisé à la hauteur du bourg rue du lavoir (photo à gauche), le Batan en amont du bourg (photo à droite)

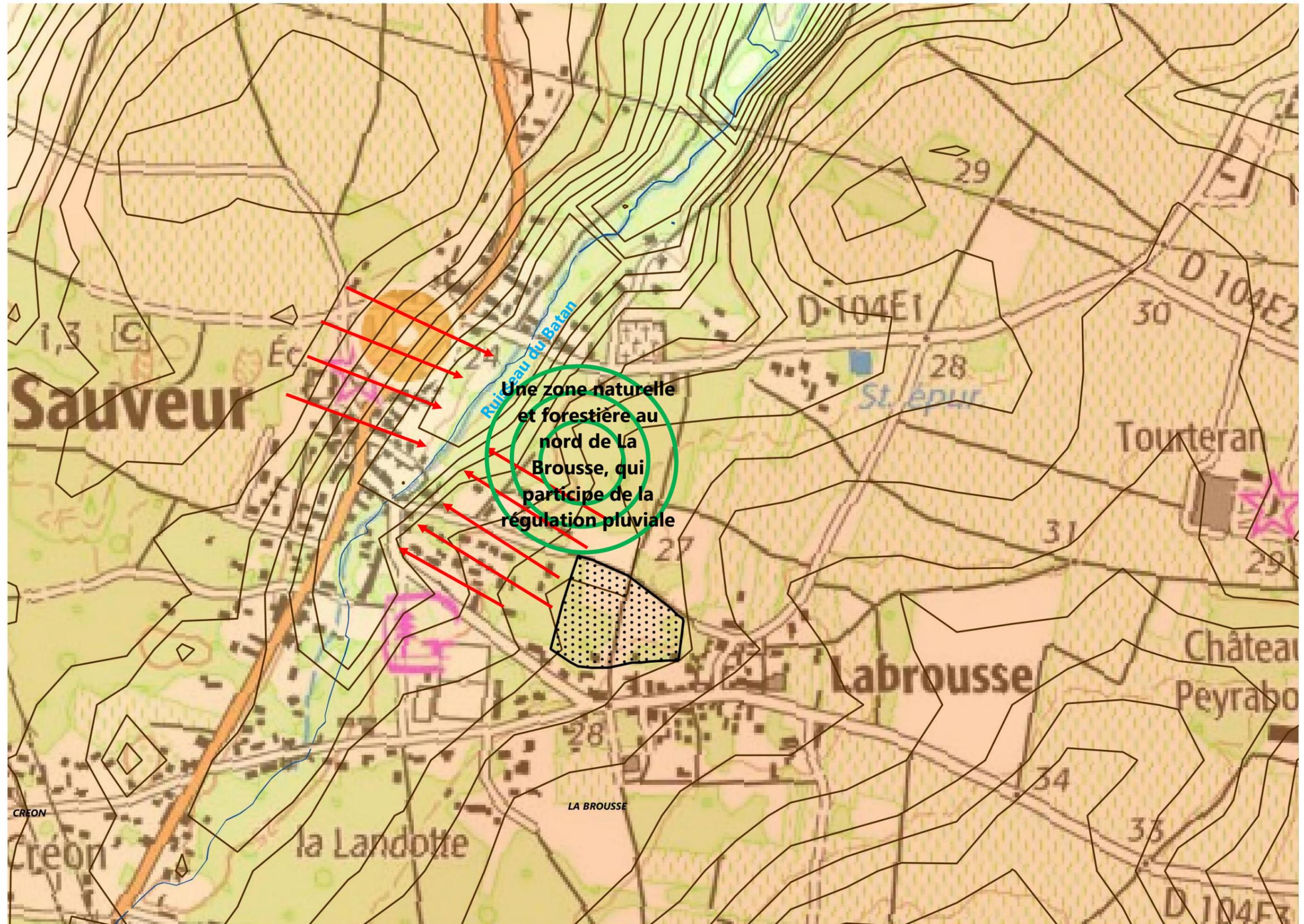


Une source qui alimente le Batan au niveau du bourg, au lavoir



Une zone naturelle et forestière aux abords du Batan, qui joue un rôle tampon vis-à-vis des écoulements du plateau viticole à l'Est

CARTOGRAPHIE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET DU RELIEF AUX ABORDS DU BOURG



SCHEMA DES CIRCULATIONS DOUCES

Riche d'un réseau de chemins ruraux, la commune a souhaité porter une réflexion sur les modalités de déplacement doux sur le territoire, afin de mettre en relation les différents quartiers (quartiers sud de Créon/Glomeau, quartiers viticoles de Lescarjean, Fournas, Junlande, la nouvelle opération d'aménagement à La Brousse) et les pôles d'attractivité de la commune (pôle de la place de la Liberté qui regroupe l'école, la mairie, la salle des fêtes, le pôle sportif et de loisirs de la Garosse, les équipements commerciaux et de services du bourg,..) ;

Ce schéma décline un maillage de chemins ruraux, entre le bourg et les hameaux de Lescarjean, Junlande, Fournas, et la Garosse, puis entre le bourg et les quartiers Sud de Créon et Glomeau... ce maillage est reporté sur le schéma ci-dessous.

SCHEMA CIRCULATIONS DOUCES

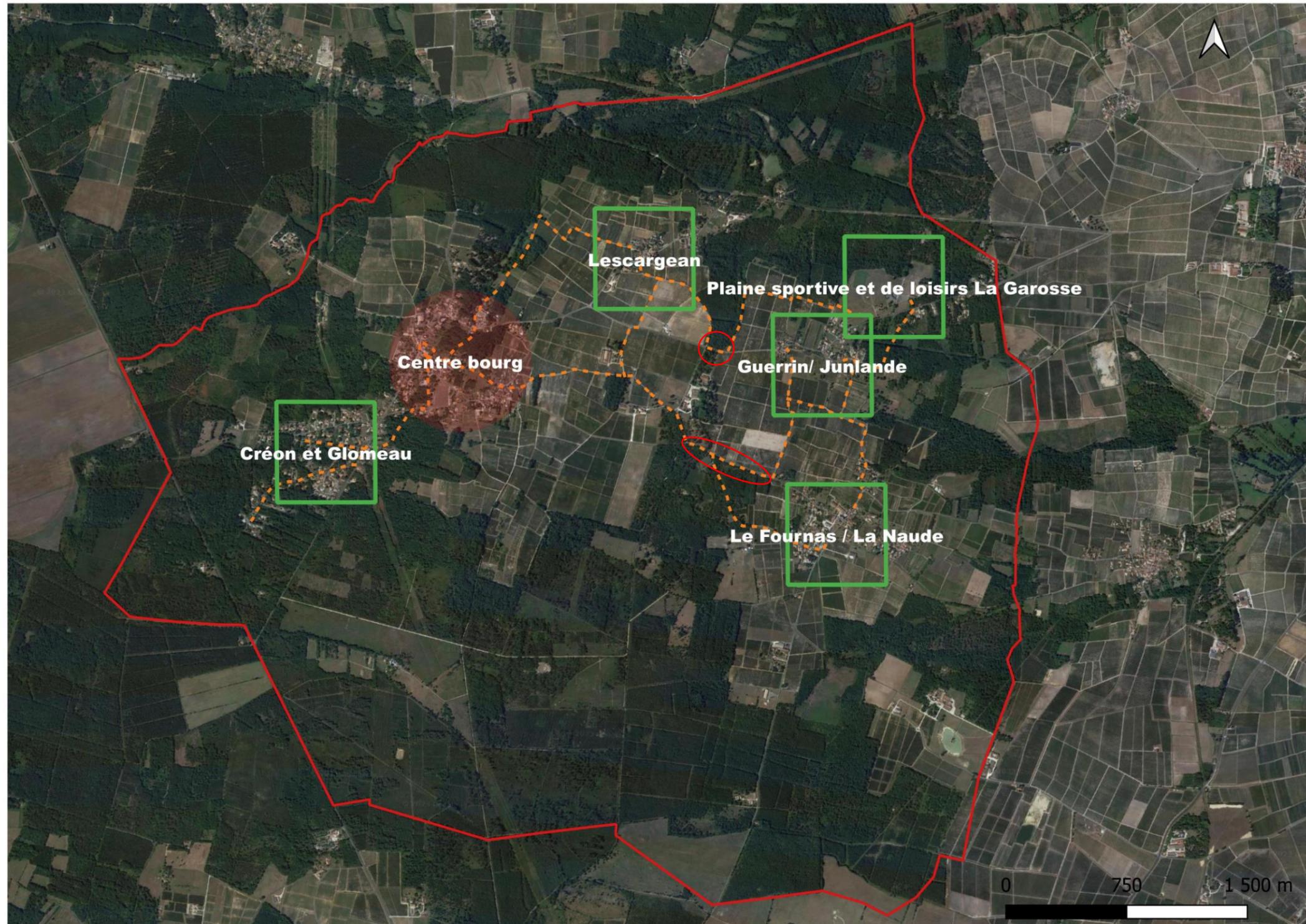


PLANCHE PHOTOS - CIRCULATIONS DOUCES

Ce schéma des déplacements protégés décline des emprises aménagées par la commune (trottoirs le long des routes communales), des itinéraires le long de chemins ruraux à travers le vignoble et la forêt et exceptionnellement sur 2 courtes séquences le long de routes départementales (RD104 E2 et E3) reportés en rouge sur la page précédente, dont un passage sur un pont qui enjambe le ruisseau de Liversan.



Chemin du Terrier de Lafon, liaison historique entre le hameau de Labrousse et le bourg ...



Chemin forestier entre le cimetière et le hameau de Labrousse



Chemin rural le long du ruisseau du Batan, connecté avec la route de Lavesque



cheminement en sur largeur de la RD 104 E3



Itinéraire qui emprunte la RD 104 E1 et le pont sur le Liversan

I. SECTEUR DE LABROUSSE

PRESENTATION DU SECTEUR

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE : le quartier de Labrousse, développé au-delà du ruisseau du Batan, se situe dans le prolongement direct de l'enveloppe urbaine du bourg, dans un périmètre de centralité de 500 m vis-à-vis du cœur de bourg. A l'origine en discontinuité du bourg car séparé de ce dernier par des espaces agriviticoles, le hameau a progressivement intégré l'enveloppe urbaine villageoise au gré de l'urbanisation qui s'est opérée en 1^{ère} couronne du bourg. La zone AU de Labrousse constitue aujourd'hui la dernière dent-creuse, clairement délimitée par le chemin du Terrier de Lafon qui en marque la limite nord.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

Cette emprise de 2 ha :

- est desservie par la route de la Lesque (RD 104^{E3}) au sud, qui présente un niveau de réseaux publics (eau potable, assainissement collectif, défense incendie, réseau électrique) qui permet de desservir de nouvelles constructions ;
- est longée au nord par le chemin Terrier de Lafon, cheminement piéton vers le bourg ;
- Est traversée par un chemin rural qui partitionne la zone en 2 macro-lots,



Cette emprise s'inscrit dans un environnement à caractère pavillonnaire, dont le traitement des limites sur le domaine public pâtit parfois d'une forme de banalisation paysagère ; toutefois, le quartier conserve encore des traces de son passé rural et de sa forme d'organisation urbaine à caractère de hameau dense, qui peuvent être des points d'accroche en termes de traitement des limites mais également en termes de forme urbaine d'habitat individuel dense.



CARACTERISTIQUES PAYSAGERES : de son passé agro-pastoral, l'emprise foncière conserve le mode d'organisation (maillage de chemins) et la présence de haies naturelles en limites parcellaires composées d'essences locales, qui confèrent aux lieux une qualité d'ambiance. Ces éléments sont des points d'appui du traitement des interfaces de l'aménagement avec l'environnement habité dans lequel il va s'insérer. Le site accueille en outre quelques arbres singuliers marquants dans le paysage, à maintenir dans le projet.



STRUCTURE FONCIERE : la zone est composée de 2 unités de propriété, un parcellaire communal et privé.

GESTION PLUVIALE : la zone est une ancienne parcelle de pâture, dont le drainage est assuré par un réseau de fossés qui s'écoulent vers le nord/nord/ouest.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

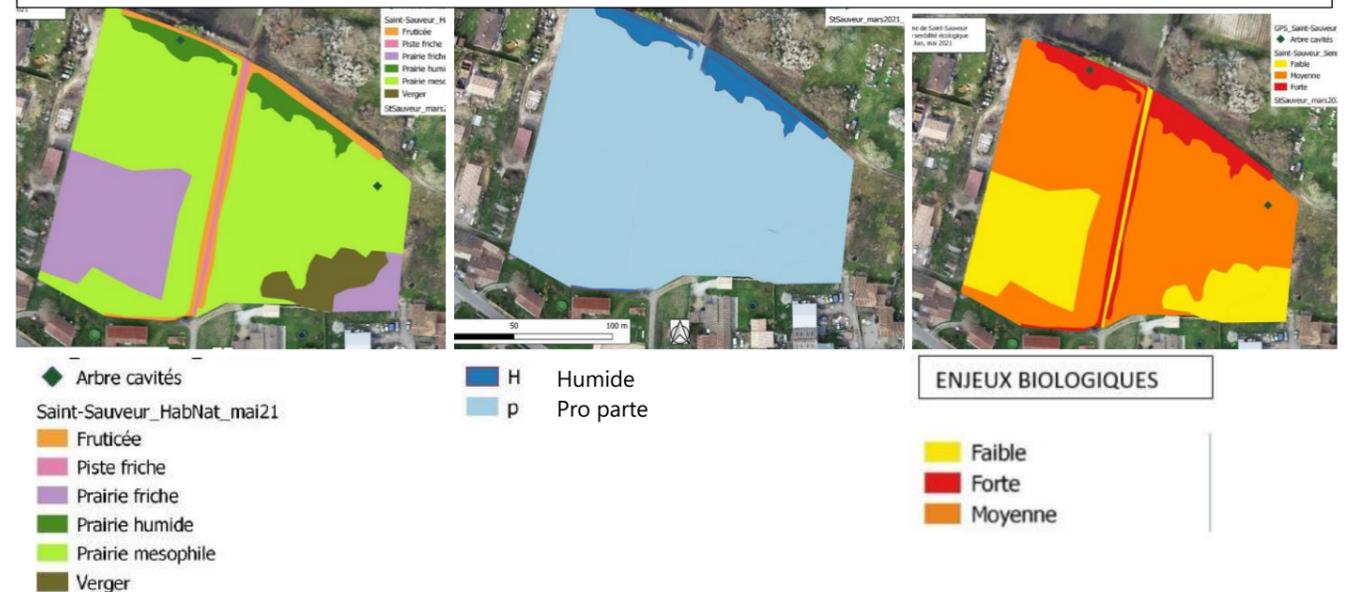
Le secteur de Labrousse se localise à 2 km du site Natura 2000 « Marais du Haut Médoc » et des zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde.

Les inventaires conduits au printemps 2021 sur la parcelle concluent aux caractéristiques suivantes :

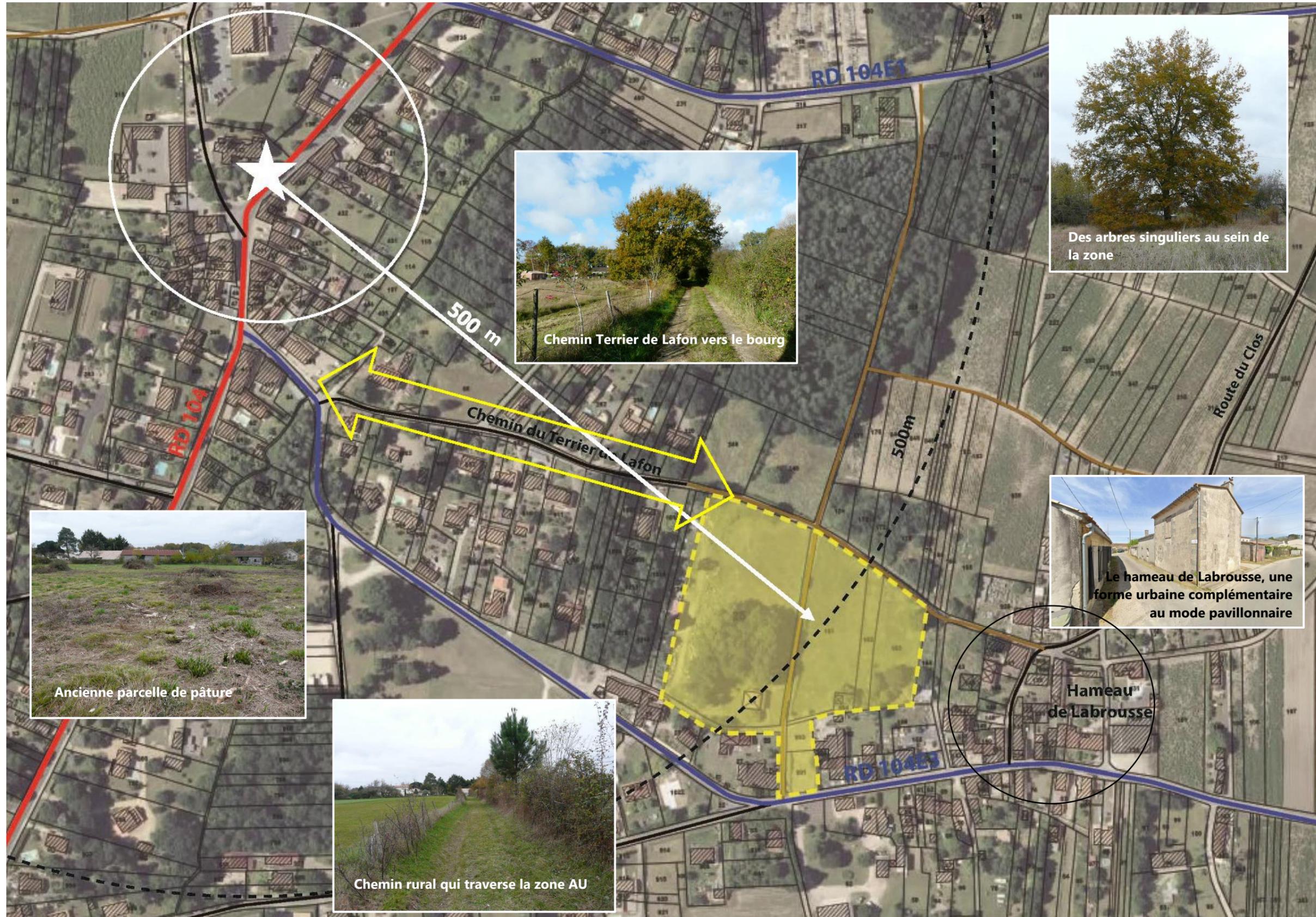
- Système prairial à haies bocagères dans un état dégradé, composé de prairies mésophiles à mésohygrophiles de fauche (code Corine 38.2(x37.2), de prairies en friche avec présence de ruine (code Corine 38.2x87) entrecoupées de haies bocagères avec fossé associé (code Corine 31.81x84.2x88.22),
- Présence d'un réseau de zones humides composé de secteurs de prairies humides à joncs dans la partie nord de la zone (code Corine 37.2) et de haies avec fossé associé ;
- Aucune espèce protégée recensée,
- Présence d'arbres à cavités pouvant présenter une fonction « d'arbre gîte » pour certaines espèces à forte valeur patrimoniale (repérés en vert sur les cartes ci-dessous) ;
- Les habitats présentent un caractère dégradé en friche, avec présence d'Espèces végétales à caractère invasif (EEE Espèces exotiques envahissantes) et de ruines écroulées,
- Présence d'espèces susceptibles d'utiliser le site et ses alentours comme zone de refuge ou d'alimentation (17 espèces d'oiseaux, 4 espèces communes de papillons, 3 espèces mammifères communes)

Le relevé des papillons de jour inféodée aux prairies réalisé au printemps 2021 n'a pas permis de relever la présence d'espèce protégée, ni le cuivré des marais (*Lycaena dispar*) ni du damier de la Succise (*Euphryas aurina*).

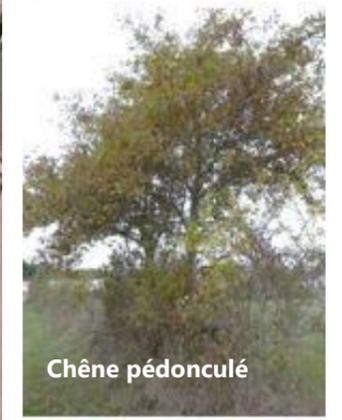
Cartographie des habitats naturels, des habitats humides, et des enjeux biologiques



I. SECTEUR DELABROUSSE



Palette des essences présentes dans les haies sur le site



Des arbres singuliers au sein de la zone



Chemin Terrier de Lafon vers le bourg



Ancienne parcelle de pâture



Chemin rural qui traverse la zone AU



Le hameau de Labrousse, une forme urbaine complémentaire au mode pavillonnaire



Hameau de Labrousse

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS

- Organiser l'aménagement d'une enclave entre le hameau de Labrousse et le bourg, en assurant son insertion urbaine, fonctionnelle et paysagère,
- Mettre en œuvre l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT Médoc 2033¹, décliné dans le PLU de Saint-Sauveur par un objectif de consommation foncière de 12 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 2033 : Promouvoir une densité urbaine par le recours à des formes urbaines d'habitat individuel dense de type maisons de ville ou maisons jumelées (cf extrait du guide pratique Formes urbaines en annexe des OAP) ;
- Mettre en œuvre une mixité sociale en affectant une partie du programme des logements à des logements à caractère social (locatif et/ou accession sociale si possible) ;
- Prendre en compte les enjeux de paysage rural et de maintien d'une trame verte intra-urbaine ;
- Prendre en compte les écoulements pluviaux dans le cadre d'une gestion intégrée à même de participer à la mise en valeur environnementale et paysagère du quartier.

PARTI D'AMENAGEMENT

- Desserte regroupée de la zone depuis route de Labrousse (RD104E3),
- Dans la mesure du possible, aménagement en entrée de zone d'un espace d'accueil pouvant accueillir un espace collectif planté, du stationnement visiteur, un point d'apport volontaire (PAV),...
- Accès à la zone par une 1^{ère} voie à double sens sur une quarantaine de mètres, puis desserte avec une ou plusieurs voies,
- Maintien du chemin rural central dans un caractère piétonnier, bordé de sa trame de haies latérales bocagères ;

PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie totale de la zone : 1,9 ha
- 24 logements minimum en fonction d'une densité minimale de 12 logements/ha
- Assiette foncière nette cessible (hors espaces collectifs composés des bandes paysagères, du chemin central et de l'espace d'accueil) : 1,17 ha
- Programme mixte associant :
 - des lots individuels de 450 à 600 m², dont les constructions peuvent être accolées par le garage ou un mur mitoyen ;
 - 1 macro-lot de 1700 m² à l'Est, pouvant accueillir une opération d'habitat individuel dense (7 maisons jumelées par 2 ou 3, sur un espace collectif propre au macro-lot, sous forme de « résidentialisation »)

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

- Chemin rural central bordé de ses haies champêtres latérales, dans une fonction de cheminement piéton connecté au chemin du Terrier de Lafon vers le bourg,
- Bande paysagère le long de la route de Labrousse (RD104E3) au niveau de l'espace d'accueil, sur une emprise de 5 m ;
- Bande paysagère champêtre le long de la limite Ouest de l'aménagement, en limite avec l'environnement bâti, sur une emprise de 7 m, composée d'un espace enherbé, planté à l'ouest d'une ligne d'arbres à 2 m de la limite séparative et d'une ligne arbustive à l'Est le long des lots à bâtir ; cette emprise pourra accueillir un cheminement piéton, connecté au chemin du Terrier de Lafon au nord et au cœur de l'aménagement par une venelle de 3 m ;
- Bande paysagère au nord le long du chemin du Terrier de Lafon, calée sur les espaces identifiés dans le diagnostic écologique comme relevant d'un enjeu biologique fort (cf cartographie page précédente) ; la haie champêtre développée le long du chemin Terrier de Lafon devra être préservée, et le cas échéant complétée d'essences choisies dans la palette végétale jointe en annexe de l'OAP ;
- Traitement des clôtures des lots : privilégier des types de clôtures discrètes (haie arbustive, clôture paddock, ..) dans le paysage, en évitement des murs pleins maçonnés.
- Palette végétale d'essences champêtres en annexe de l'OAP pour l'aménagement des bandes paysagères, le renforcement de la haie le long du ch du Terrier et le long des voies de desserte.

GESTION PLUVIALE

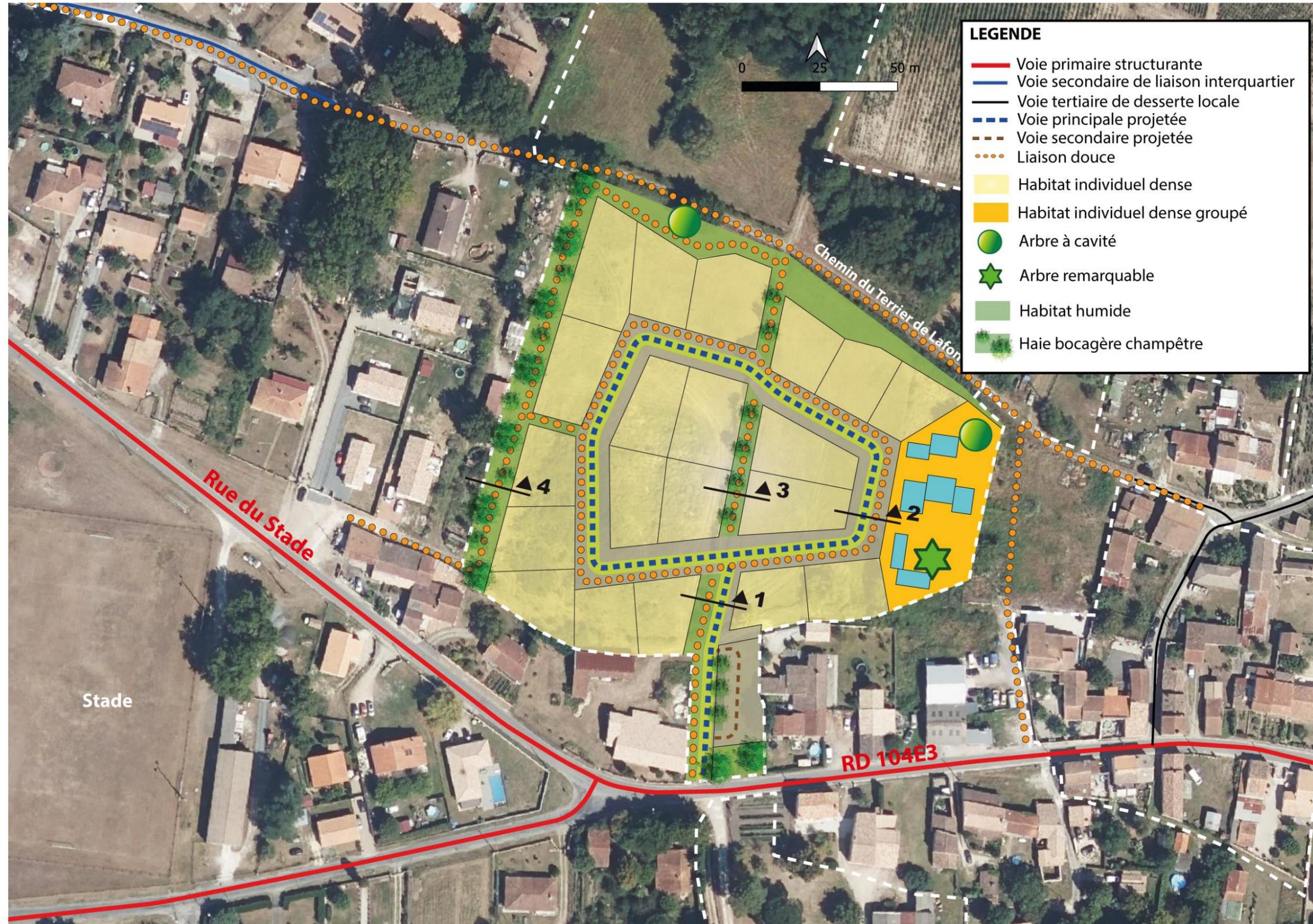
Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert, déclinant notamment :

- Mise à profit des bandes paysagères Ouest (910 m²) et nord en périphérie de l'opération d'aménagement pour maintenir la capacité naturelle d'infiltration de la zone.
- Aménagement de noues le long de la voie de desserte en boucle, connectées avec le chemin rural central qui assure le drainage de la zone ;

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Démarche d'Évitement du réseau de zones humides composé des secteurs de prairies humides à joncs dans la partie nord de la zone, à maintenir dans les espaces collectifs de l'aménagement,
- Préservation des arbres isolés qui revêtent un enjeu biologique au titre d'arbres gîtes,
- Préservation des séquences de haies champêtres dans le cadre des bandes paysagères préconisées dans le schéma d'aménagement,

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.



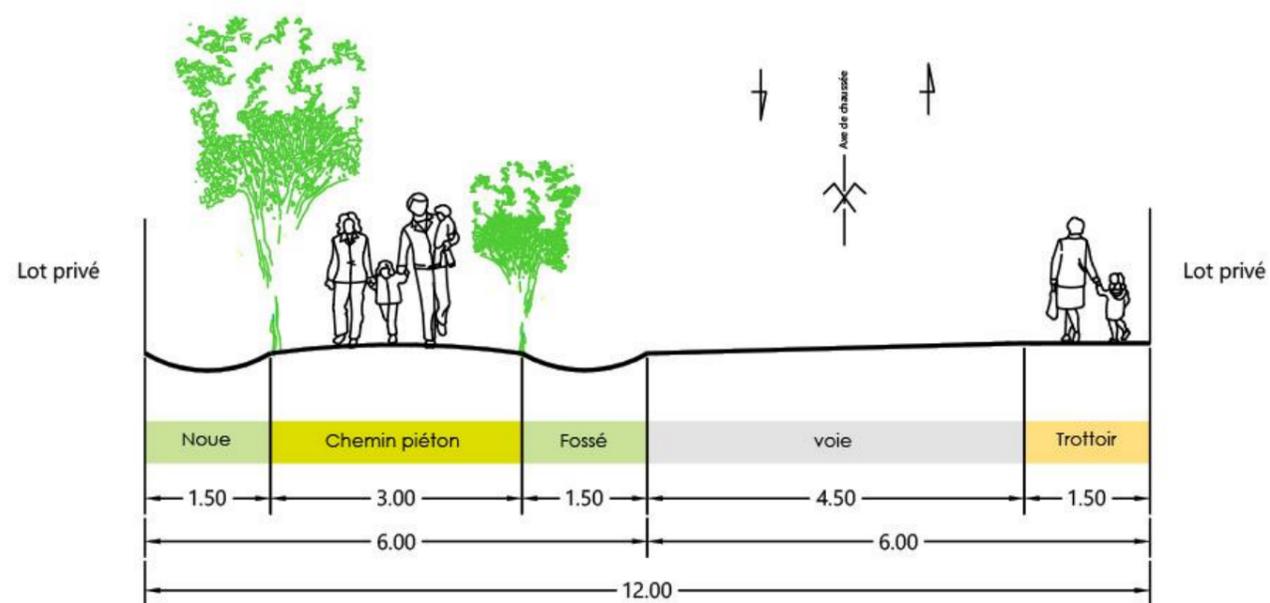
I.SECTEUR DE LABROUSSE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

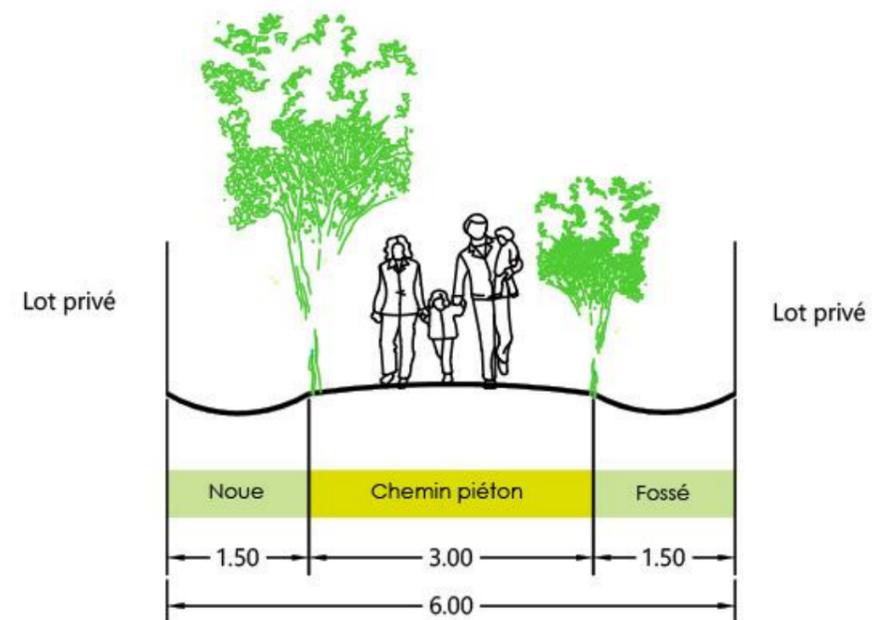
THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie	<ul style="list-style-type: none"> Desserte regroupée depuis route de Labrousse (RD104E3), 		<ul style="list-style-type: none"> Le tracé des voies et du découpage parcellaire reporté sur le schéma d'aménagement est indicatif Traitement des voies de desserte selon les profils n° 1 et 2 page suivante Aménagement en entrée de zone sur une largeur de 20m et une surface de 700 m2, d'un espace d'accueil pouvant accueillir un espace collectif planté et aménagé, du stationnement visiteur, un point d'apport volontaire (PAV),.. Accès à la zone par une 1ère voie à double sens sur une quarantaine de mètres, connectée sur une 2ème voie de desserte en boucle, à sens unique, Maintien du chemin rural central dans un caractère piétonnier, bordé de sa trame de haies latérales bocagères
Programmation et Forme urbaines		<ul style="list-style-type: none"> Le programme d'aménagement devra tendre vers une densité minimale de 12 logements /ha 25% du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), devra se composer d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées) 	<ul style="list-style-type: none"> 1 lot ou logement minimal affecté à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale)
Protection / Valorisation paysagère	<ul style="list-style-type: none"> Traitement des clôtures : privilégier des types de clôtures discrètes (haie arbustive, ...) dans le paysage, en évitement des murs pleins maçonnés. 	<p>Palette végétale d'essences champêtres en annexe de l'OAP pour l'aménagement des bandes paysagères, le renforcement de la haie le long du ch du Terrier et le long des voies de desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> Aménagement d'une bande paysagère le long de la route de Labrousse (RD104E3) au niveau de l'espace d'accueil, sur une emprise de 5 m ; Bandes boisées à comptabiliser dans les espaces collectifs de l'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> Préservation du chemin rural central bordé de ses haies champêtres latérales, dans une fonction de cheminement piéton connecté au chemin du Terrier de Lafon vers le bourg, et Traitement selon le principe du profil n°3 page suivante ; Création d'une bande paysagère champêtre le long de la limite Ouest de l'aménagement, portée au schéma d'aménagement, selon le principe de traitement du profil n°4 page suivante ; Création d'une bande paysagère au nord le long du chemin du Terrier de Lafon, portée au schéma d'aménagement, la haie champêtre développée le long du chemin Terrier de Lafon devra être préservée, et le cas échéant complétée d'essences choisies dans la palette végétale jointe en annexe de l'OAP ;
prise en compte des enjeux biologiques et mise en valeur des continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> Démarche d'Évitement du réseau de zones humides composé des secteurs de prairies humides à joncs dans la partie nord de la zone, à maintenir dans les espaces collectifs de l'aménagement, Préservation des arbres isolés qui revêtent un enjeu biologique au titre d'arbres gîtes, Préservation des séquences de haies champêtres dans le cadre des bandes paysagères préconisées dans le schéma d'aménagement 		
Gestion pluviale :	<ul style="list-style-type: none"> Raccordement de la zone au réseau d'assainissement présent Route de Labrousse 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 	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement de noues le long de la voie de desserte 	<ul style="list-style-type: none"> mise à profit des bandes paysagères Ouest et nord en périphérie de l'opération d'aménagement pour maintenir la capacité naturelle d'infiltration de la zone.

MODALITES DE TRAITEMENT DES ESPACES COLLECTIFS A TITRE INDICATIF

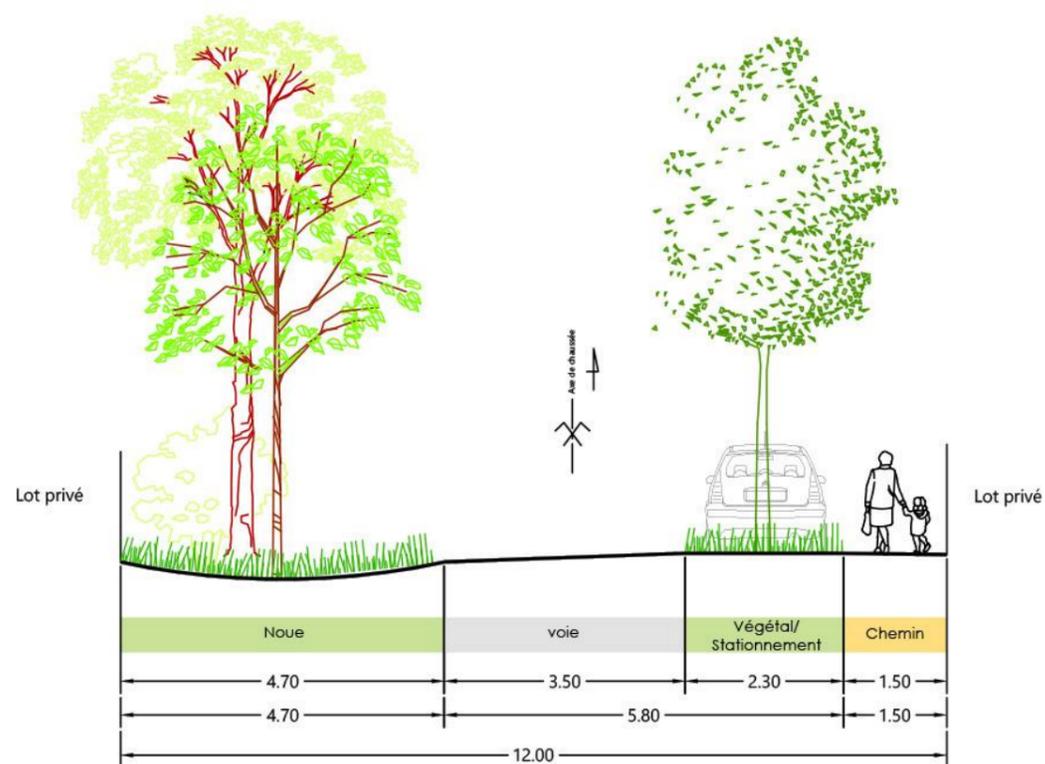
PROFIL N°1 – Traitement de la voie d'accès en entrée de zone



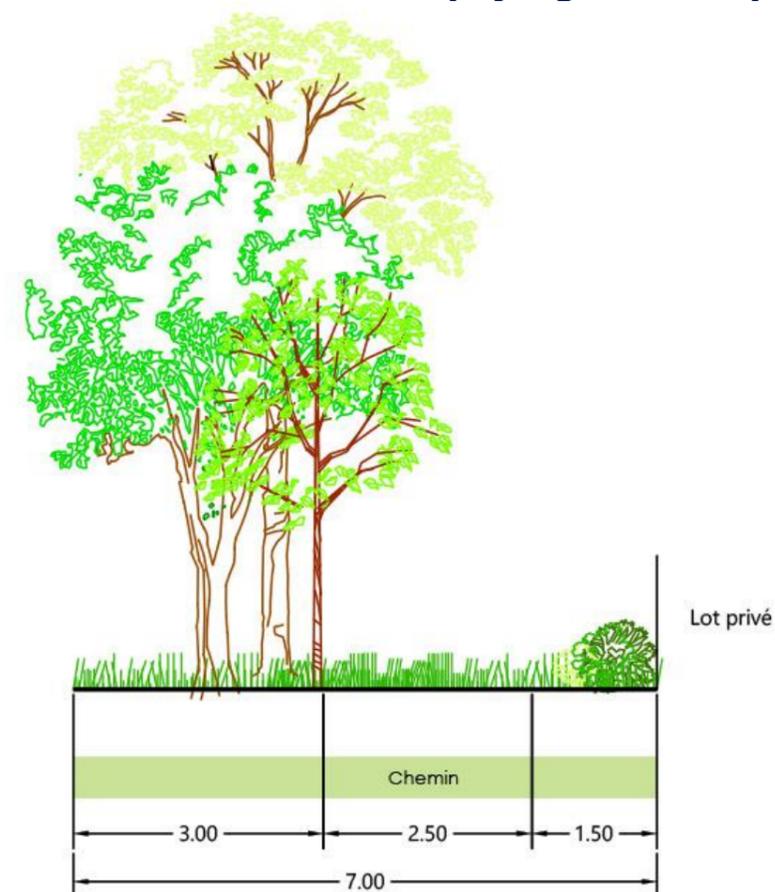
PROFIL N°3 – Traitement du chemin piéton central



PROFIL N°2 – Traitement de la voie de desserte



PROFIL N°4 – Traitement de la bande paysagère champêtre cheminée



TRAITEMENT DES ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

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

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

TRAITEMENT DES VOIES DE CIRCULATION INTERNE



Allée en stabilisé renforcé ou béton ocre



Allée en enrobé clair

TRAITEMENT DES ESPACES DE STATIONNEMENT



II. ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pour rappel, dans le cadre de la loi Climat et résilience, cette disposition est devenue obligatoire à introduire dans les OAP.
Sans objet compte tenu du fait que le PLU ne compte qu'une seule zone AU.

ANNEXES

PALETTE VEGETALE

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

ESSENCES ADAPTÉES AUX MILIEUX HUMIDES OU DESSÉCHANT.

- **PLANTATIONS ARBOREES**

> **bande paysagère le long des voies**

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

- **PLANTATIONS ARBUSTIVES**

> **haies arbustives**

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

ESSENCES DE BOISEMENT MIXTE, RUSTIQUES ET TOLÉRANTES À LA SÈCHERESSE, ADAPTÉES AUX SOLS SABLO-GRAVELEUX

- **PLANTATIONS ARBOREES**

> **en boisement mélangé**

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

- **PLANTATIONS ARBUSTIVES**

> **haies arbustives**

> **clôtures végétales**

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

FORMES URBAINES et PAYSAGES

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



Salles | Joncques



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.

- Parcelle individualisée de petite taille (100 à 250 m²). L'orientation Nord-Sud est privilégiée.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.



15 log/ha

PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

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

- entités et voirie de desserte 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

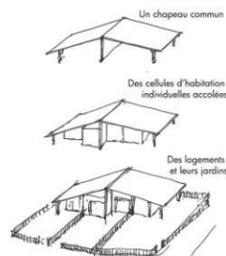
Aspect extérieur

- 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 copropriété.

CHIFFRES CLÉS

ENSEMBLE DU SITE	ENTITÉ
Périmètre emprise terrain d'assiette	7,87 hectares / 1,4 hectare
Emprise parcellaire individuelle moyenne	130 à 230 m ² / 223 m ²
Emprise bâtie	10 462 m ² soit 13 % / 1 584 m ² soit 12 %
Emprise viaire	8 625 m ² soit 11 % / 1 075 m ² soit 8 %
Emprise pleine terre	52 266 m ² soit 66 % / 6 276 m ² soit 46 %
Espaces mutualisés	56 739 m ² soit 77 % / 7 637 m ² soit 56 %
Nombre de logements	123 logements, T3 à T4 / 15 logements, T3 à T4
Nombre de stationnements générés	30 stationnements / Sur parcelle et placette

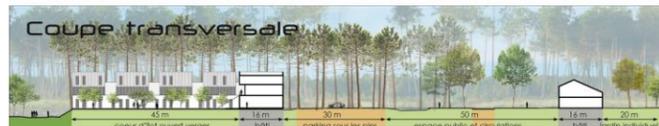
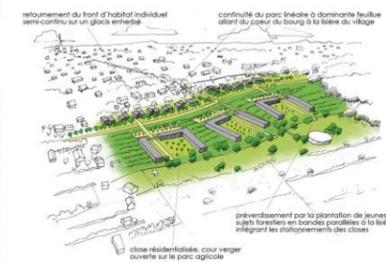


FORMES URBAINES et PAYSAGES

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



Carreyre | Le Barp



Parti d'aménagement

Principes d'intégration dans le contexte paysager

La question des lisières urbaines en milieu rural répond à un double objectif : constituer une limite à l'urbanisation en nappe qui s'étire depuis le centre ancien et instaurer un dialogue et une interface entre la ville et les paysages environnants.

Le site s'inscrit en continuité de quartiers pavillonnaires, reliés au centre par un axe paysager nord-sud, dont le prolongement aboutit, à son autre extrémité, sur un parc public forestier ouvert à des activités de plein air. Sa desserte automobile est assurée par une voie est-ouest dont le tracé permet d'anticiper l'aménagement des zones d'urbanisation future qui le joignent.

Il en découle ainsi deux typologies urbaines distinctes organisées de part et d'autre de la voie : côté sud, bordant la voie, un ensemble de maisons individuelles groupées permettent de gérer la transition entre le tissu pavillonnaire existant et le futur quartier tourné vers le grand paysage.

Celui-ci s'appuie sur des ensembles résidentiels organisés autour de cours communes ouvertes sur le parc forestier. Cette organisation n'est pas sans évoquer la structure traditionnelle des hameaux ruraux qui, tout en se préservant de l'extérieur, restent en prise directe avec la nature environnante.

- 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.

- Parcelle individualisée 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.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

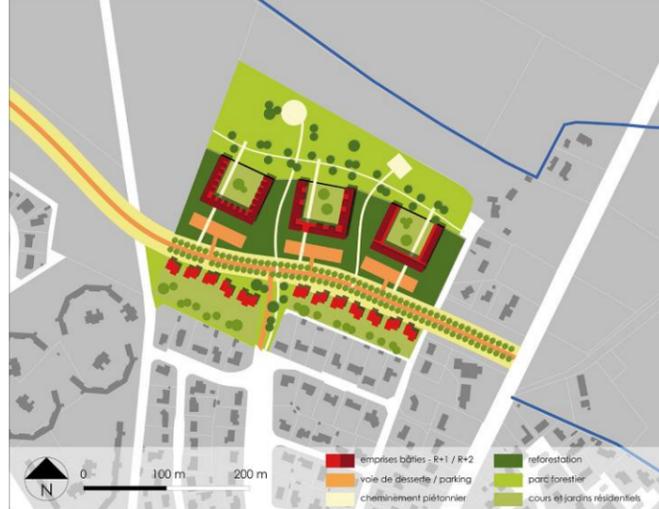
- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.



Parti d'aménagement

Principes d'intégration dans le contexte paysager

La question des lisières urbaines en milieu rural répond à un double objectif : constituer une limite à l'urbanisation en nappe qui s'étire depuis le centre ancien et instaurer un dialogue et une interface entre la ville et les paysages environnants.

Le site s'inscrit en continuité de quartiers pavillonnaires, reliés au centre par un axe paysager nord-sud, dont le prolongement aboutit, à son autre extrémité, sur un parc public forestier ouvert à des activités de plein air. Sa desserte automobile est assurée par une voie est-ouest dont le tracé permet d'anticiper l'aménagement des zones d'urbanisation future qui le joignent.

Il en découle ainsi deux typologies urbaines distinctes organisées de part et d'autre de la voie : côté sud, bordant la voie, un ensemble de maisons individuelles groupées permettent de gérer la transition entre le tissu pavillonnaire existant et le futur quartier tourné vers le grand paysage.

Celui-ci s'appuie sur des ensembles résidentiels organisés autour de cours communes ouvertes sur le parc forestier. Cette organisation n'est pas sans évoquer la structure traditionnelle des hameaux ruraux qui, tout en se préservant de l'extérieur, restent en prise directe avec la nature environnante.

- 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.

- Parcelle individualisée 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.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

- Accolement des logements par deux ou trois afin de créer de grands volumes bâtis et économiser l'espace.

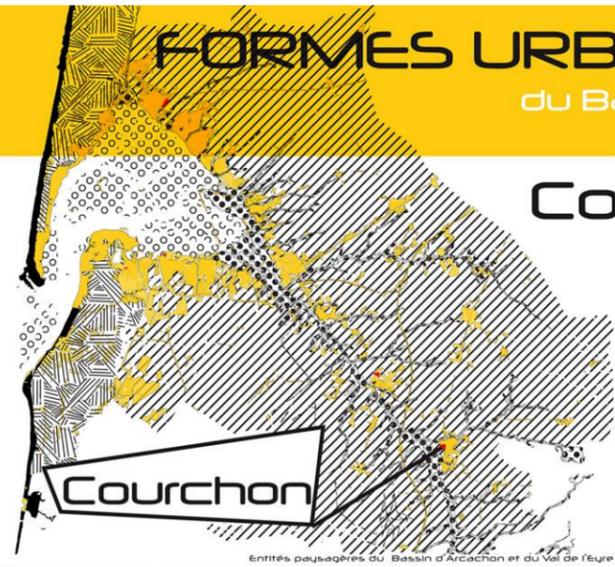
15 log/ha



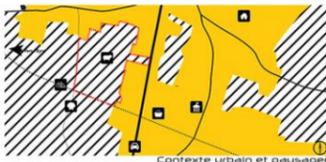
FORMES URBAINES et PAYSAGES

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

Courchon I Belin-Béliet



- Plateau landais (Espaces agricoles / Espaces agricoles)
- Forêt dunaire (Forêt dunaire)
- Prés salés (Espaces d'écoulement)
- Forêt riveraine et Delta de la L'Èyre
- Dunes littorales
- Tranche urbaine (Espaces implantables)



Chiffres clés

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



DEP:
 Prairie: 42%, 58 800 m²
 Bois: 20%, 28 000 m²
 Agricole: 10%, 14 000 m²
BAT: 23%, 50 600 m²
VOIRIE 12%, 25 400 m²
FONCIER PUBLIC 51%, 71 400 m²
FONCIER PRIVÉ 49%, 68 600 m²



Légende

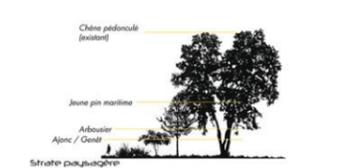
- Box de stationnement
- Pâturages conservés
- Boissements conservés
- Arrière rétroviseur
- Maisons individuelles sur parcelle privée
- Habitat intermédiaire
- Voirie de desserte partagée (voiture, piéton, cycliste)
- Jardins partagés ou familiaux
- Crottes

Le Hameau évoluit
 Le quartier projeté vise à conserver l'identité du site, dans sa morphologie et son usage agricole caractéristique du paysage des Landes girondines. L'implantation des bâtiments permet de conserver une ambiance rurale et d'offrir aux habitants 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 arial, 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 précisions 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 Pérurbains (PPEANP) sur le val de l'Èyre, par exemple.
 * Une définition par lots ouverts, qui oblige à définir des cahiers des charges, qui permette le maintien d'espaces ouverts : la 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'



15 log/ha



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

Créer des formes bâties qui s'intègrent au paysage

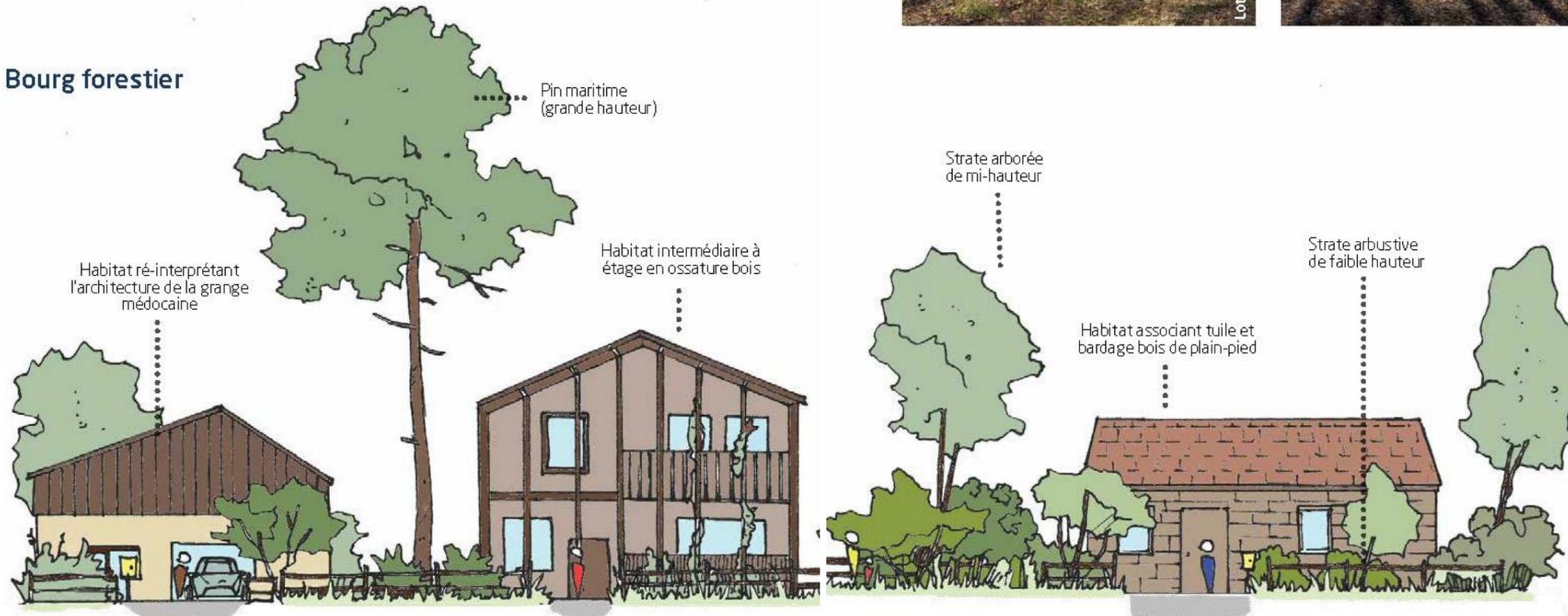
- Envisager une réinterprétation contemporaine des formes urbaines et architecturales communales : organisation des volumes, choix de matériaux et de couleurs en rapport avec le patrimoine local.
- Privilégier des architectures sobres, avec des implantations de bâtis qui se fondent dans la nature.
-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

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

Exemples de formes architecturales locales réinterprétées



Bourg forestier

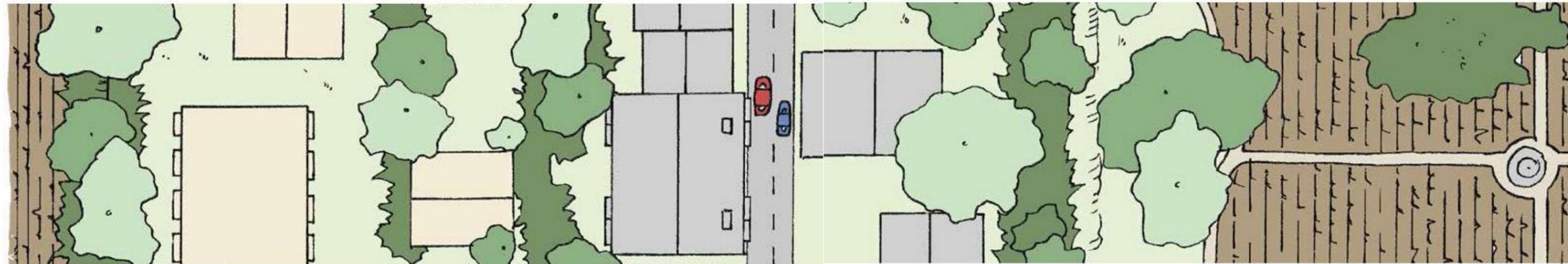
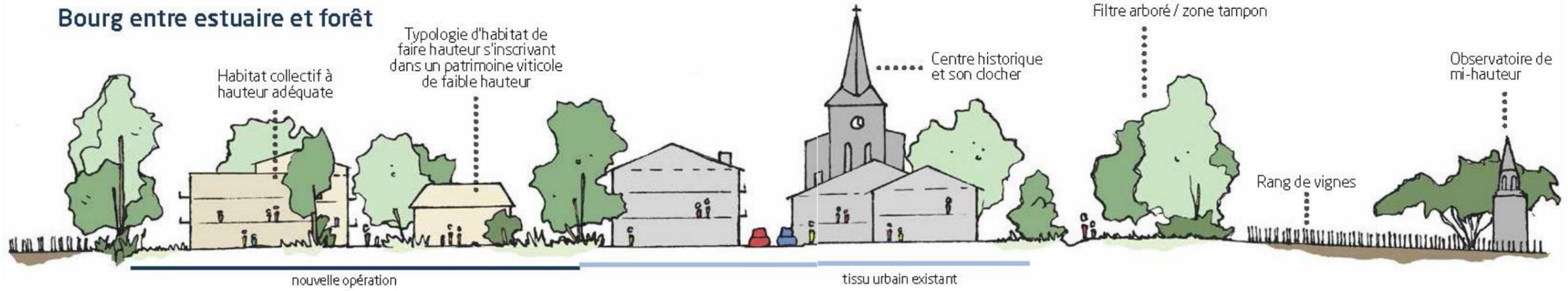


Créer des formes bâties qui s'intègrent au paysage

Exemples de formes architecturales locales réinterprétées



Bourg entre estuaire et forêt



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

#préserver #assembler #innover

65

I. Préambule

II. Observer

III. Interroger

IV. Concevoir

V. Outils