

REVISION DU PLU DE LANGOIRAN



MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNE DE LANGOIRAN

5 place Docteur Abaut, 33550 Langoiran

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE 29 septembre 2025 PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal



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 SIRET 385 341 102 00015 - APE 7111Z

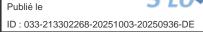
Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025 52/10

Publié le

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 Reçu en préfecture le 03/10/2025 52LO



SOMMAIRE

PREAMBULE
LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT
LA GESTION PLUVIALE
CARTOGRAPHIE DES RISQUES INONDATION ET MOUVEMENT DE TERRAIN
SCHEMA DES CIRCULATIONS DOUCES
PLANCHE PHOTOS - CIRCULATIONS DOUCES
I. SECTEUR DE GRAMAN PRESENTATION DU SECTEUR PRINCIPES D'AMENAGEMENT
SCHEMA D'AMENAGEMENT PRINCIPES DE TRAITEMENT DE LA BANDE PAYSAGERE LE LONG DE LA RD 239 PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS
II. SECTEUR DE LA RUE DES ERABLES
III. SECTEUR PIED DU CHATEAU
IV. ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
PALETTE VEGETALE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 Reçu en préfecture le 03/10/2025

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

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

- "Les orientations d'aménagement et de 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.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025 52/10

Publié le

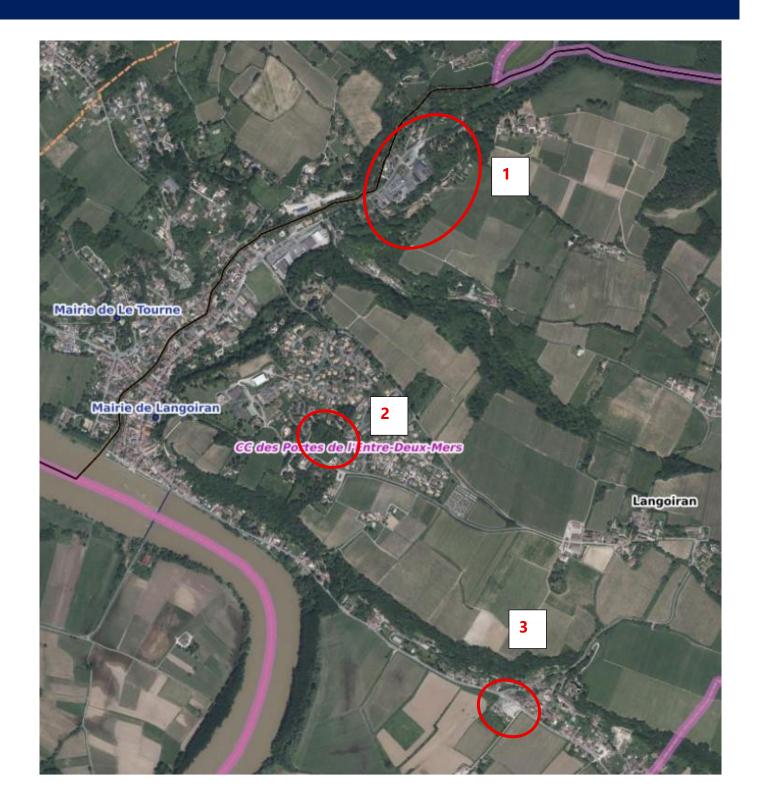
ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Langoiran portent sur des secteurs d'enjeu sur lesquels pèsent des enjeux organisationnels, de programmation urbaine, de paysage, de prise en compte du fonctionnement biologique et de gestion pluviale, à savoir :

- 1. La zone de mixité fonctionnelle de Graman le long de la route de Créon (RD 239),
- 2. La zone AU à vocation d'habitat rue des érables,
- 3. La zone à caractère commerciale du Pied du château.

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.



uhlié le

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

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 Langoiran, 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.

Les caractéristiques géomorphologiques de la commune combinent plusieurs particularités qui complexifient la gestion pluviale : une nature de terrain à caractère argilo-calcaire peu apte à l'infiltration des eaux, une topographie souvent chahutée (coteaux, falaises, ..) qui accélèrent les ruissellements, et des occupations du sol agricoles (viticulture, ..) qui ne sont pas en capacité à participer à la retenue des eaux de ruissellement comme peuvent l'être une couverture forestière ou à minima herbacée.. L'ensemble de ces conditions physiques provoquent sur la commune des phénomènes d'inondation par ruissellement pluvial.

La connaissance de ce risque a été cernée dans le cadre de plusieurs démarches, tout d'abord une étude menée par le CEREMA relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014, a consisté en l'élaboration d'une cartographie de référence des risques naturels Inondations et Mouvements de Terrain. Deux secteurs ont été plus spécifiquement cartographies : les rives du Grand Estey et le Pied du château (cf cartographies page suivante).

Puis dans un 2^{ème} temps, les constats présentés dans cette étude ont été enrichis par des investigations complémentaires menées par le SIETRA au titre de sa compétence GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations), qui permet de disposer pour les abords du Grand Estey d'une connaissance complémentaire sur les risques liés au débordement du ruisseau (cf Rapport de présentation, paragraphe II.6.2.2. Stratégie et programme d'actions de réduction des risques d'inondation du SIETRA).

Le positionnement des zones d'études, soit en amont (zone de la rue des érables) soit en aval (zone de Graman, Pied du château) de zones d'enjeu en matière de ruissellement, appellent une attention particulière à la lumière de ce fonctionnement hydraulique, afin de prendre en compte les incidences en termes de gestion pluviale.

D'une façon générale, la surcharge des réseaux pluviaux en place devra être évitée lors des nouveaux aménagements urbains, 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.

Une limitation de l'imperméabilisation des sols devra être recherchée, afin de maintenir autant que faire se peut, dans les zones à aménager ou à leurs proches abords, des capacités d'infiltration des sols maximales, en mobilisant notamment des espaces naturels encore présents au cœur des enveloppes urbaines.

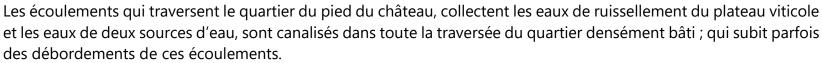
Par ailleurs, il conviendra de protéger et d'entretenir l'ensemble des ruisseaux et des fossés aux abords des zones d'aménagement, qui joue un rôle important dans l'évacuation des eaux de pluie.







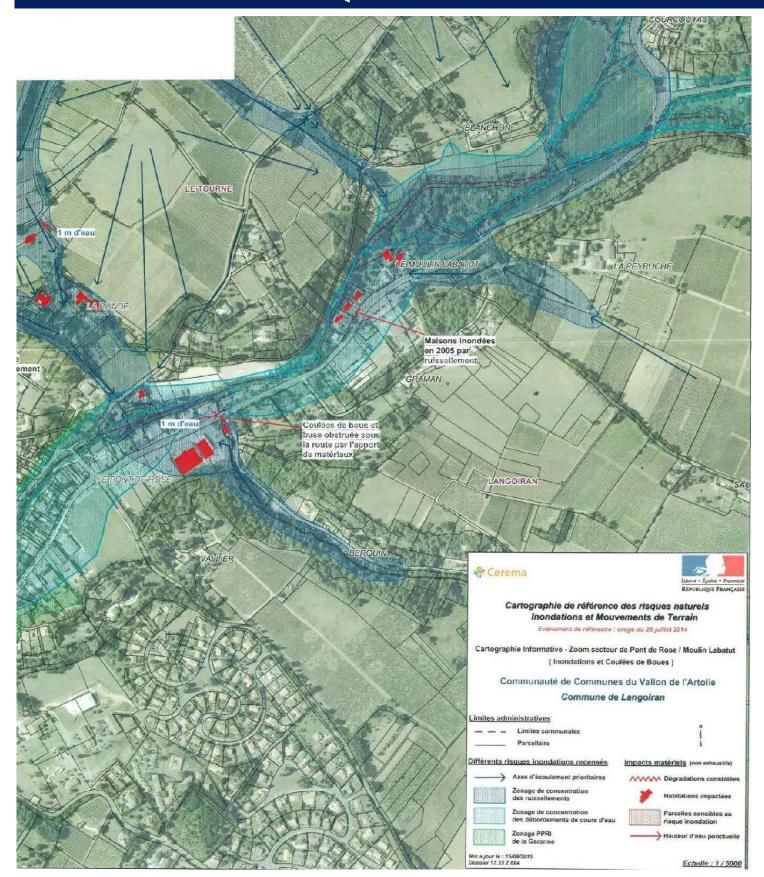


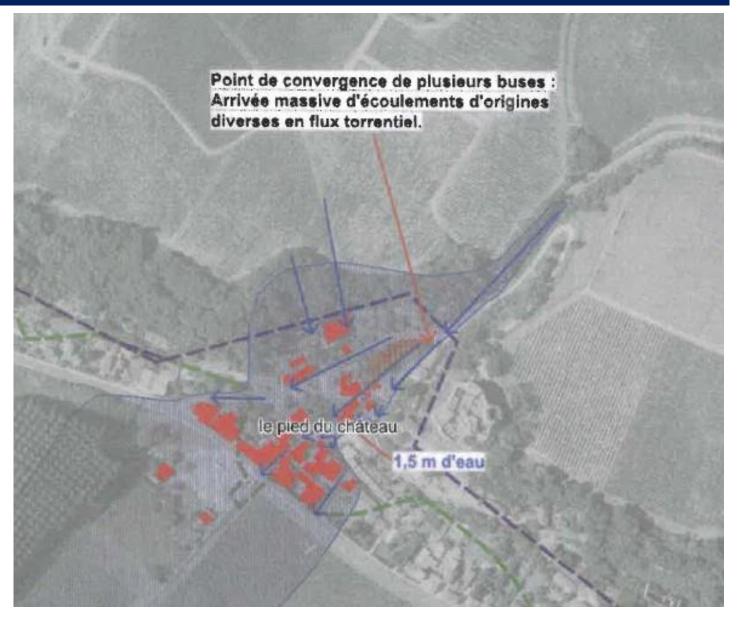


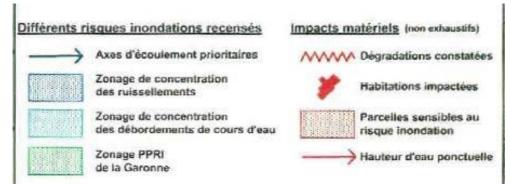
Ces écoulements évoluent également à travers des espaces encore naturels (fonds de jardins potagers, ..), à préserver comme espaces d'expansion des eaux en situation d'accélération des ruissellements (cf extrait de photo aérienne cicontre)..



CARTOGRAPHIE DES RISQUES INONDATION ET MOUVEMENT DE TERRAIN



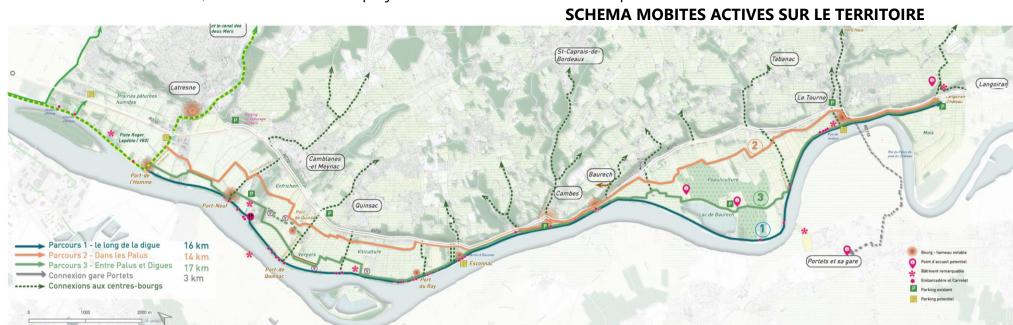




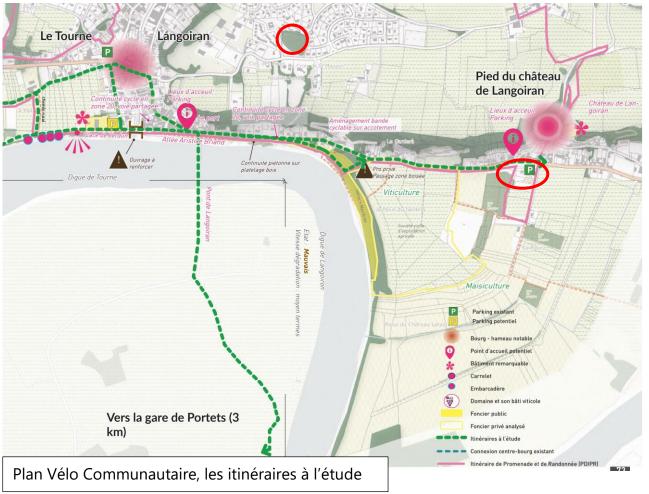
SCHEMA DES CIRCULATIONS DOUCES

La lutte contre le changement climatique est en partie liée aux modalités de déplacement sur le territoire, et la mise en œuvre d'une offre en matière d'alternatives à l'usage systématique de la voiture en est une piste. La mise en œuvre d'un projet communal de développement durable appelle donc l'amélioration voire la création d'un maillage de liaisons piétonnes et/ou cyclables entre les différents pôles d'attractivité de la commune, permettant de favoriser les trajets de courte distance, dans des conditions de sécurité routière.

Ainsi, la politique communale en matière de mobilités actives s'appuie sur le réseau du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ainsi que sur le Plan Vélo engagé par la CDC Portes de l'Entre Deux Mers, en cohérence avec le projet HORIZON de Bordeaux Métropole.



PROJET HORIZON, trois itinéraires sur le territoire



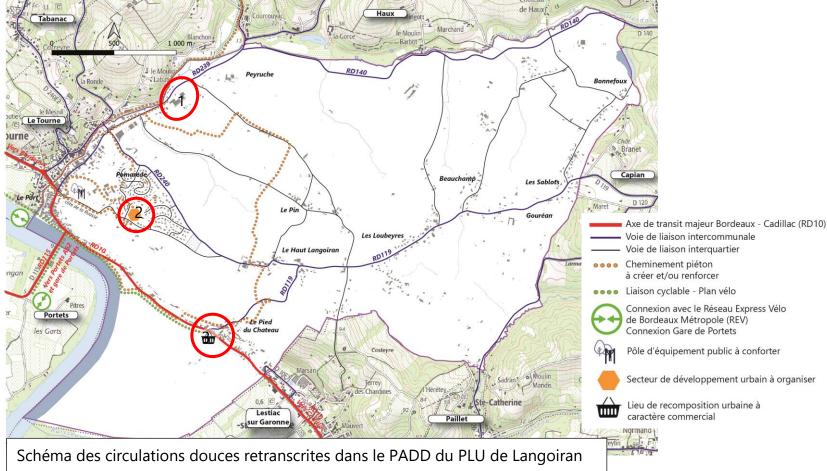


PLANCHE PHOTOS - CIRCULATIONS DOUCES













Liaison en bord de Garonne, entre Langoiran et Le Tourne,.....connectée avec un cheminement le long du Grand Estey jusqu'au pont sur la RD 240,puis jusqu'au pôle Graman,











Liaisons vers le quartier Pomarède : par le chemin du pied du rocher puis à travers le pôle des équipements publics, ou par la Cote de la Ruasse, dont les accotements sont à aménager jusqu'à la rue des érables







Cheminements piétons le long de la RD 10 à la hauteur du quartier du Pied du château : des aménagements à améliorer pour sécuriser les déplacements

I. SECTEUR DE GRAMAN

PRESENTATION DU SECTEUR

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE: Le secteur Graman s'étend en entrée de ville, le long de la RD 239 (route de Créon), en limite communale avec la commune voisine de Le Tourne que sépare le ruisseau de l'Estey; Outre sa situation en entrée de ville, ce secteur s'inscrit au pied du coteau boisé qui surplombe le vallon du ruisseau de l'Estey, dont la ripisylve fait écho de l'autre côté de la route de Créon et constitue un 2nd front boisé.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES: La zone de Graman est une zone dont le développement trouve son origine dans la présence d'une cave coopérative créée dans les années 50, qui à la suite de sa cessation d'activité il y a une dizaine d'années, a été réutilisée comme bâtiment de stockage par un exploitant viticole sur le secteur de Langoiran.

Ce bâtiment (à gauche sur la photo ci-dessous) a été racheté il y a 3 ans par la commune de Langoiran. Dans son prolongement, d'autres bâtiments à caractère commercial ont été aménagés, et sont actuellement occupés par le Cellier de Graman (vente de grand vin de Bordeaux).

De façon également ancienne, s'est construit dans cet environnement commercial, un pavillon individuel (à droite sur la photo ci-dessous), dont la mutation vers une autre destination sera le cas échéant envisageable.



Dans le prolongement de cet ensemble bâti relativement ancien, s'est construit dans les années 2005, un centre médical, à l'occasion de la relocalisation de la pharmacie et autres fonctions médicales (pharmacie, médecins, optique, audition, laboratoire d'analyse médicale et centre de dyalise...).



CARACTERISTIQUES PAYSAGERES : L'ensemble de ce secteur le long de la Route de Créon s'inscrit en entrée de ville de la commune de Langoiran et véhicule à ce titre un enjeu d'image pour la commune.

La séquence paysagère qui se développe le long de la route de Créon et qui précède l'arrivée sur le secteur de Graman est dominée par un caractère rural et naturel, caractérisé par une alternance de prairies et de boisements, entre vallon du Grand Estey et ses coteaux boisés.

L'arrivée sur la 1ère séquence de l'ancienne cave coopérative /cellier de Graman, s'ouvre sur un espace qui se «dilate » à l'occasion d'une aire de manutention qui était à l'origine destinée au fonctionnement de la cave coopérative ; si aujourd'hui cet espace ne revêt pas une grande qualité spatiale, il présente l'avantage d'être

faiblement « artificialisé » (espace en herbe+ revêtement engravé, non imperméabilisé et réversible) et de ménager un recul des constructions et notamment de l'ancienne cave.

A cette distance, le bâtiment de l'ancienne cave coopérative, qui s'élève à une dizaine de mètres au faitage, dispose d'un recul suffisant vis-à-vis de la perception qui se dégage depuis la route, pour favoriser son intégration visuelle.



Le paysage urbain qui se dégage de cette séquence est celui d'un espace béant, peu structuré, «occupé » au coup par coup d'éléments urbains hétéroclites (panneaux, enseignes commerciales, cabane,...) et plantations diverses.

La 2ème séquence qui se développe le long de la route de Créon à la hauteur de l'aménagement du centre médical, réalisé à une époque plus récente, relève d'une plus grande attention apportée aux espaces d'accompagnement en lien avec l'axe d'entrée de ville ; une bande enherbée a été créée le long de la RD 239, prolongée jusqu'aux espaces de stationnement, permettant en outre d'intégrer par le biais d'un talus la différence de niveau entre la voie et les terrains aménagés.



Cette bande enherbée sous forme de noue permet en outre de participer à la gestion des eaux pluviales collectées par le réseau public.

Concernant l'aménagement des espaces extérieurs, au regard du caractère de la zone, ils ont fait l'objet d'un traitement à dominante minérale à base d'enrobé, facteur limitant pour une bonne infiltration des eaux de ruissellement, favorisant l'effet d'ilot de chaleur en période chaude, et paysagèrement impactant dans un environnement élargi à caractère naturel.

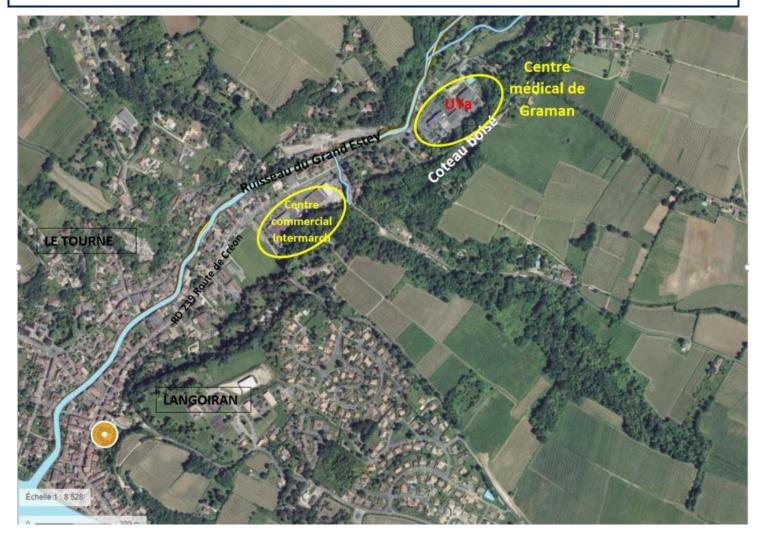
A noter que l'aménagement plus récent réalisé à l'occasion de la création de la clinique vétérinaire située à côté du centre médical, a fait l'objet d'un traitement accordant plus d'attention à des espaces de pleine terre maintenus enherbés, à un traitement du stationnement à base de revêtement perméable de type evergreen et à la plantation de quelques arbustes le long de la RD239. La commune a en outre prolongé cet aménagement par une intervention sur le domaine public en bordure de la route départementale par la création d'un cheminement piéton.





I.SECTEUR DE GRAMAN –

PRESENTATION DU SECTEUR



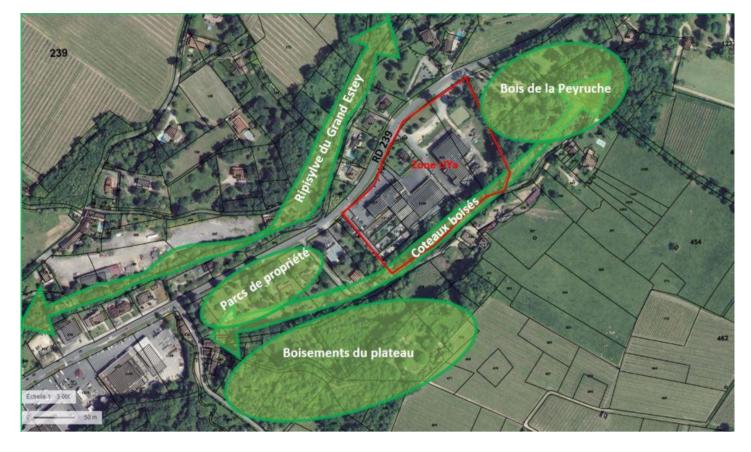
Malgré la faible part conférée au végétal dans les aménagements opérés sur ces espaces commerciaux, la perception du végétal dans l'ambiance générale de la zone est portée par un environnement encore à forte dominante naturelle; elle est soulignée en rive Ouest de la RD 239 par la présence de la ripisylve du Grand Estey doublée du caractère arboré des jardins liés à l'urbanisation de bord de route; à cette bordure arborée de bord de route, fait écho la trame verte qui se développe sur les coteaux qui bordent la zone à l'Est.

Cette trame verte « préservée » à la faveur d'une topographique non urbanisable, a conservé une présence paysagère forte ; outre son enjeu dans la lecture du grand paysage, la trame verte des coteaux remplit plusieurs fonctions biologiques, liée aux continuités écologiques d'une part et une fonction de stabilité des sols d'autres part, en permettant de freiner le phénomène de ruissellement pluvial, responsable d'inondations (cf paragraphe Les enjeux liés au risque inondation).

LA TRAME VERTE DANS LE GRAND PAYSAGE



Source: photo Google Maps



Dans ce contexte, le coteau boisé constitue un élément fort dans la lecture du site, il marque le seuil entre le haut du plateau et le bas du vallon, de nombreux chemins sillonnent et relient ces deux niveaux de la commune, comme le chemin des Moutins, le chemin de Peyruche.

PRESENTATION DU SECTEUR

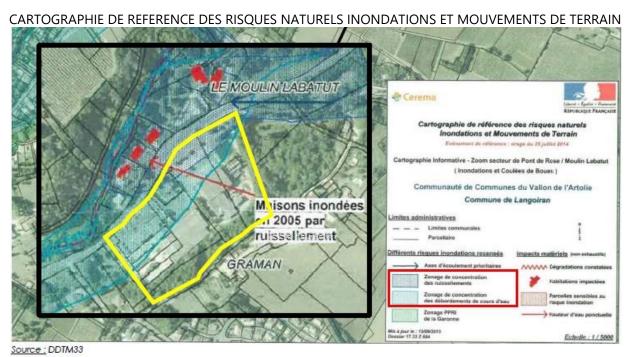
ENJEUX RISQUES NATURELS : Le secteur est concerné par plusieurs risques naturels

<u>Mouvement de terrain</u>: Un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT), prescrit sur la commune de Langoiran par arrêté préfectoral du 13 juin 2016, est en cours d'élaboration ; un événement relatif à un glissement de terrain (repéré La04) a été recensé en limite du secteur d'OAP(cf. Illustration ci-dessous ; cartographie disponible sur le site de la préfecture de la Gironde).

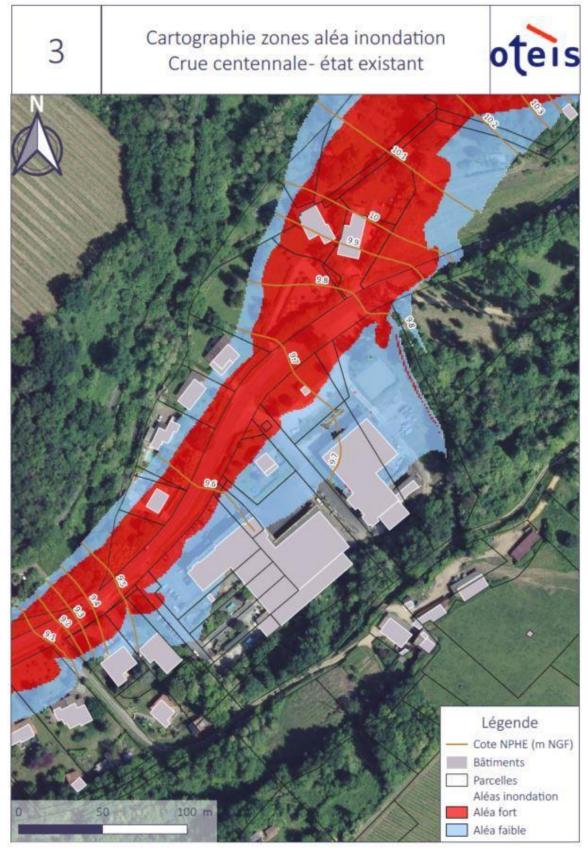


Risque Inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial des coteaux : Le site d'études se situe en bordure du ruisseau Le Grand Estey, soumis à des phénomènes de débordement de_son cours et en pied du coteau qui lors d'événement pluvieux intenses, connait des phénomènes de_ruissellement pluvial. Ce positionnement à l'articulation des ces deux phénomènes, soumet le site à ce double_risque inondation, qui peut en outre se conjuguer.

La connaissance du risque est portée à la connaissance par deux études, l'étude CEREMA relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 qui établit une cartographie du double phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements qui touche le site, et une étude hydraulique plus poussée conduite en juin 2021 par le BE OTEIS, sur les terrains susceptibles de faire l'objet d'une reconstruction.



L'étude hydraulique OTEIS permet de caractériser l'aléa inondation comme fort de la RD 239 dans laquelle il est recommandé d'appliquer un principe d'évitement de toute implantation, et faible à l'Est de l'infrastructure, dans laquelle des recommandations d'aménagement sont déclinées (Implantation des constructions nouvelles au-dessus d'une cote de seuil de référence, soit le Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm, Sous la cote de seuil, matériaux hydrofuges et hydrophobes pour les constructions et les reconstructions).



I.SECTEUR DE GRAMAN

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

LES DISPOSITIONS INTRODUITES DANS L'OAP DU SECTEUR DE GRAMAN VISENT PLUSIEURS OBJECTIFS :

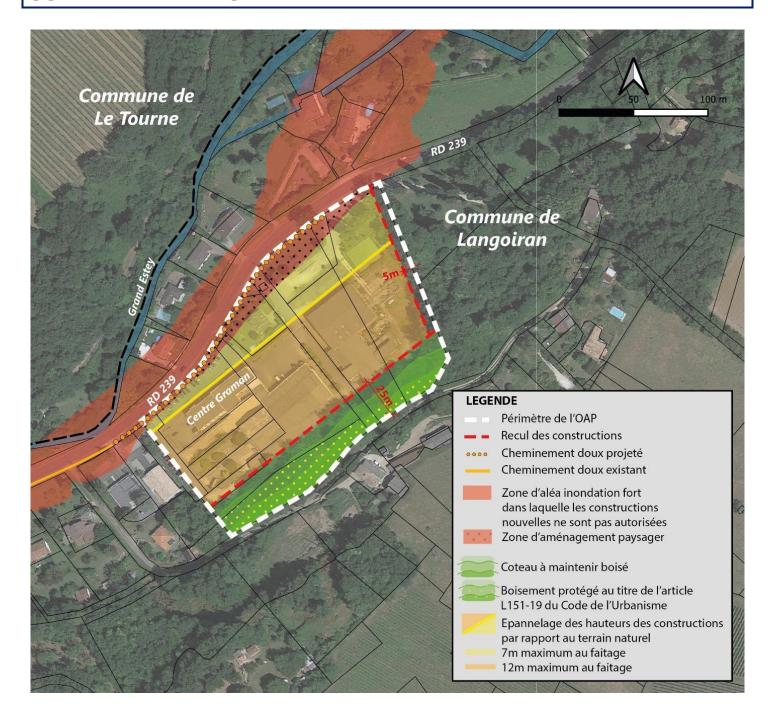
Préserver le coteau boisé par un recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la limite séparative sud, afin de préserver sa fonction paysagère et sa fonction de stabilisation des sols / frein au phénomène de ruissellement pluvial, dont pâtit actuellement ce secteur (cf paragraphe Les enjeux liés au risque inondation);

Prendre en compte le risque inondation au titre d'un aléa fort mis en évidence dans le cadre de l'étude hydraulique OTEIS (cf paragraphe La connaissance du risque : l'étude OTEIS) ; dans cette bande d'aléa fort reporté en rouge sur l'OAP, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées et une disposition d'aménagement paysager y est déclinée afin de ne pas laisser cet espace sans traitement du fait de son inconstructibilité ;

Décliner des dispositions de traitement paysager le long de la RD 239, dans l'espace inondable et inconstructible, à l'appui de principes précisés dans une coupe et une description des essences et de leur implantation, dispositions rappelées à l'article 13 du règlement d'urbanisme ; dans cette bande paysagère à aménager, un souci est attaché à la fonction de gestion pluviale que pourra revêtir cet espace, de régulation en cas d'inondation et à la fonction de liaison douce à mailler avec le chemin actuellement aménagé jusqu'à la clinique vétérinaire ;

Gérer l'impact paysager des constructions par un épannelage des hauteurs, qui permettra une gradation de 7 m dans la 1ère bande constructible au plus près de la route à 12 m dans une 2nd bande constructible développée au-delà ; la distance ainsi ménagée entre l'axe et la bande admettant des constructions de 12 m doit permettre d'intégrer visuellement les volumes bâtis dans le grand paysage.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 03/10/2025 Reçu en préfecture le 03/10/2025 Publié le

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

PRINCIPES DE TRAITEMENT DE LA BANDE PAYSAGERE LE LONG DE LA RD 239

La bande paysagère le long de la RD239 sera constituées d'un cortège d'essences locales adaptées au contexte de vallon humide et de pied de coteaux calcaire pouvant associer :

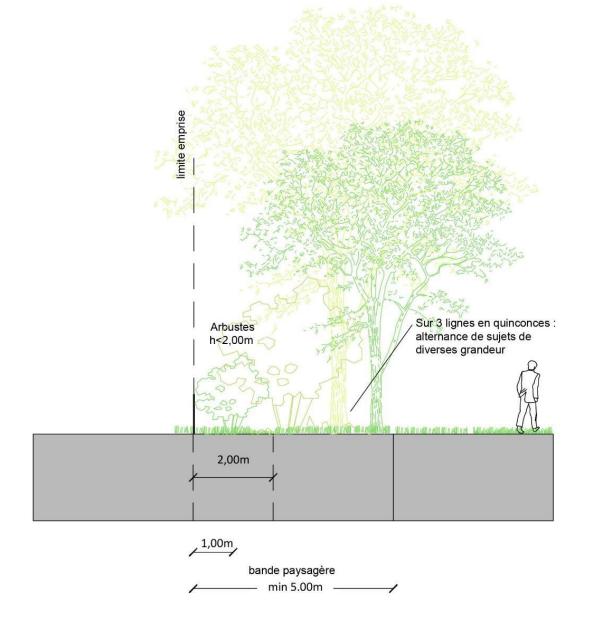
- en strate arborescente : chênes, frênes, saules, charmes, érables champêtres...
- en strate arbustive et herbacées : cornouillers, noisetiers, fusains, bourdaine, carex, joncs...

Une palette végétale est jointe ci-contre.

Cette bande paysagère ne devra pas être utilisée à titre d'espace de stationnement ou d'espace de stockage ou de dépôt. Une liaison douce (1.50m à 2.50m de large) pourra être aménagée dans cet espace d'interface.

Les plantations seront composées d'arbres tiges et de cépées plantés de façon aléatoire (minimum 1 sujet pour 10 m2) dans espace de pleine terre pouvant présenter un profil de noue, selon le principe suivant :

COUPE TYPE -BANDE PAYSAGERE LE LONG DE LA RD 239



Arbres tiges:

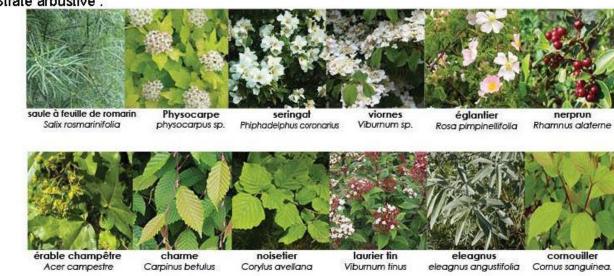


Cépées:

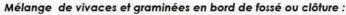


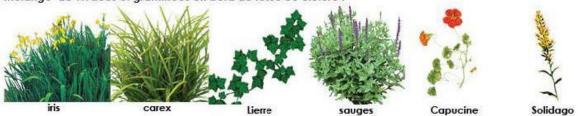
- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge aduite
 arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge aduite
- H arbres nécessitant la proximité d'equ

Strate arbustive:



Strate herbacée :





ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

I.SECTEUR DE GRAMAN

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	Connexion de la zone au cheminement piéton existant le long de la RD 239	le cheminement piéton (1.50m à 2.50 m de large) pourra être aménagé dans la bande paysagère portée au schéma d'aménagement.	
Programmation et Forme urbaines	Le schéma d'aménagement décline une zone d'épannelage des hauteurs des constructions par rapport au terrain naturel, avec un secteur de hauteurs des constructions limitées à 7 m au faitage au plus près de la RD 239 et un secteur de hauteurs des constructions limitées à 12 m au faitage en fond de zone d'aménagement à l'Est,		
Protection / Valorisation paysagère	 Création d'une bande paysagère en bordure de la RD 239, correspondant à la zone inconstructible d'aléa inondation fort, sur la base des principes de traitement en page précédente. 	Palette végétale d'essences adaptées au contexte de vallon humide et de pied de coteaux calcaire, pour l'aménagement de la bande paysagère le long de la RD 239,	
	 Cette bande paysagère ne devra pas être utilisée à titre d'espace de stationnement ou d'espace de stockage ou de dépôt. Une liaison douce (1.50m à 2.50m de large) pourra être aménagée dans cet espace d'interface. 		
prise en compte des enjeux biologiques et	 Recul des constructions de 25 m vis-à-vis du coteau à maintenir boisé (protection des boisements au titre de la loi Paysage – article L151-19 du code de l'urbanisme). 		
mise en valeur des continuités écologiques	 Recul des constructions de 5 m vis-à-vis du bois de la Peyrruche à maintenir boisé (protection des boisements au titre de la loi Paysage – article L151-19 du code de l'urbanisme). 		
Gestion pluviale :	 Raccordement de la zone au réseau d'assainissement présent RD239 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 Maintien inconstructible de la zone inondable d'aléa fort en bordure de la RD 239 favorable à la régulation pluviale en tant que zone d'expansion des eaux 		Mise à profit de la bande paysagère le long de la RD230 et du coteau maintenu boisé, pour maintenir la capacité naturelle d'infiltration de la zone.
Prise en compte des risques naturels	RISQUE INONDATION Le schéma d'aménagement décline une zone d'aléa inondation fort dans laquelle les constructions nouvelles ne sont pas autorisées	 RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN Le secteur est concerné par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT), prescrit sur la commune de Langoiran par arrêté préfectoral du 13 juin 2016, en cours d'élaboration. Les futures demandes d'autorisation d'urbanisme devront tenir compte de la sensibilité du site en matière d'aléa glissement et chute de blocs. 	 RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES Le secteur est concerné par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » vis-à-vis duquel des mesures constructives destinées à pallier ce risque sont consultables sur www.argiles.fr.

II. SECTEUR DE LA RUE DES ERABLES

PRESENTATION DU SECTEUR

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE: la zone AU se localise sur le plateau de Pomarède, en dent-creuse du quartier Pomarède, soit à peine plus de 500 m du cœur de ville (Place Abaut). Le quartier Pomarède est le secteur qui a accueilli les extensions urbaines contemporaines du centre-ville (pôle des équipements publics organisé autour du château de Pomarède (écoles, gymnase, salles municipales...), les lotissements de Pomarède et des Hauts de Pomarède, la RPA, le château d'eau, les ateliers municipaux, le cimetière...) dont la croissance s'est orientée naturellement vers les hauteurs du plateau viticole. A noter le projet de recomposition urbaine en cours sur le site de l'ancienne RPA de Pomarède, prochainement démolie pour un projet de logements de type maisons de ville.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES: Cette emprise de 1 ha:

- est desservie au sud par la voie communale Côte de la Ruasse, qui constitue un axe structurant important dans le maillage viaire communal en tant qu'axe de liaison intercommunal vers Capian. Tout débouché direct de construction n'est pas opportun ;
- est desservie à l'Ouest par la rue des érables, voie de desserte locale qui traverse l'ancienne RPA, le lotissement Pomarède et met en connexion la Cote de la Ruasse et la RD 240;

A noter que la zone est bordée à l'Est par le lotissement Les Hauts de Pomarède dont une voie de desserte est en attente de connexion avec la parcelle de la zone AU.

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES: bien qu'inscrite dans un contexte bâti et urbanisé, cette emprise présente encore un caractère naturel et champêtre ; elle se compose d'un couvert mixte herbacé et boisé, est longée le long de la cote de la Ruasse par une haie champêtre avec de grands sujets arborescents (chênes pédonculés sur talus en domaine public), 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.





GESTION PLUVIALE: La parcelle développe une déclivité depuis le point haut en bordure de la côte de la Ruasse (85 m NGF) et le bas de pente (70 m NGF), soit une pente moyenne de 15%, à prendre en considération.





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

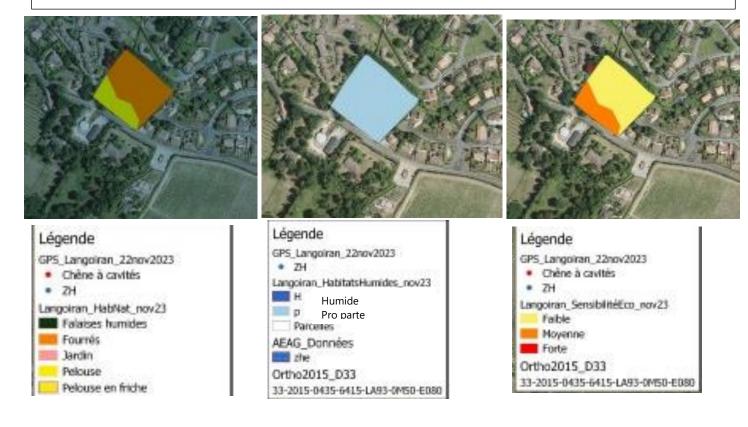
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les inventaires écologiques conduits fin octobre 2023 sur la parcelle concluent aux caractéristiques suivantes :

- en partie haute (bordure Côte de la Ruasse) présence d'une prairie-pelouse mésophile sur argile calcaire en friche avec fourrés fauchés (Corine 34.32(x87.1)x31.8); l'habitat de pelouse-prairie mésophile (Corine 34.32) n'a pas été retenu comme habitat naturel d'intérêt communautaire à caractère patrimonial fort (pelouse calcaire de fauche code Natura2000 6210) du fait qu'il soit en friche.
- En partie basse : fourrés hauts à Prunelliers, Robinier faux acacia et Saule roux (Corine 31.8(x44.9)x41.7)
- Secteur bordé de haies à Eglantier, Ronce, Aubépine et Chêne pubescent qu'il serait souhaitable de maintenir afin de favoriser les passereaux et présence le long de la rue des Erables d'un grand individu de Chêne pédonculé présentant des cavités pouvant présenter une fonction « d'arbre gite » pour certaines espèces à forte valeur patrimoniale (repéré par un point rouge sur les cartes ci-dessous);
- Absence d'habitat humide;
- Enjeux biologiques: Espace prairial mésophile issu de la déprise agricole, bordé de haies d'intérêt patrimonial faible à moyen pour la flore (site potentiel à orchidées) et la faune (les espèces animales recensées dans le rapport de présentation au paragraphe 2.3.2.2. Description des milieux naturels et leurs enjeux présents sur le(s) zone(s) de développement du PLU) sont susceptibles d'utiliser à un moment ou un autre les différentes parcelles comme zone de refuge ou d'alimentation).

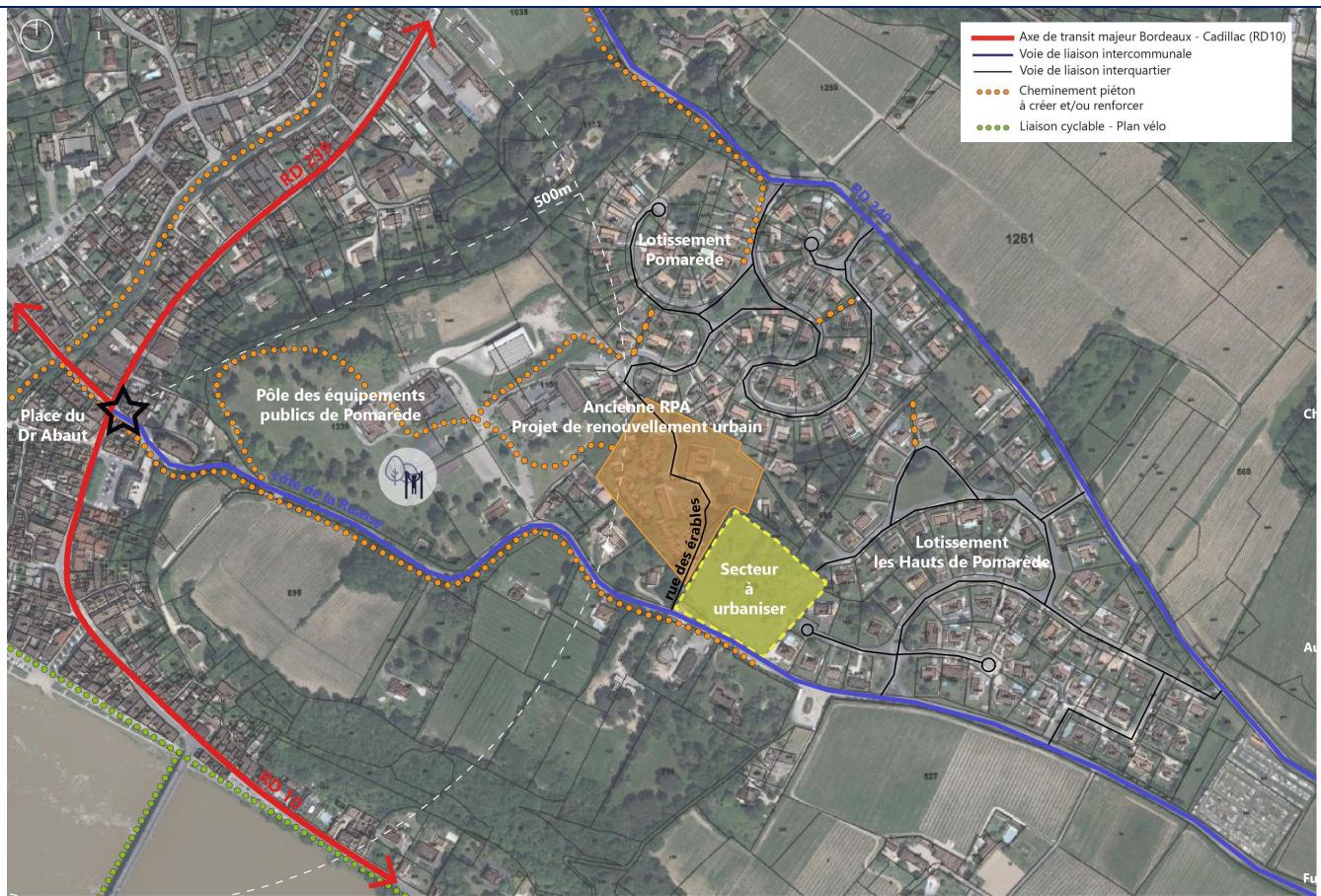
Cartographie des habitats naturels, des habitats humides,

et des enjeux biologiques



II.SECTEUR DE LA RUE DES ERABLES

PRESENTATION DU SECTEUR



ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

II.SECTEUR DE LA RUE DES ERABLES

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS

- Organiser l'aménagement d'une enclave au sein d'un tissu urbanisé, en assurant son insertion urbaine, fonctionnelle et paysagère,
- Mettre en œuvre l'objectif de densification urbaine fixé par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise¹, décliné dans le PLU de Langoiran par un objectif de consommation foncière de 20 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 de l'Aire Métropolitaine Bordelaise²: 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);
- 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 de la zone regroupée en un seul point d'accès depuis la rue des érables et depuis la rue laissée en attente à l'Est dans le lotissement Hauts de Pomarède, à l'exclusion de toute desserte depuis la Cote de la Ruasse,
- Maintien d'une proportion d'1/3 de la zone en point bas en pied de pente, en zone naturelle boisée inconstructible (0,33 ha).

PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Superficie totale de la zone : 1 ha
- 20 logements minimum en fonction d'une densité minimale de 20 logements/ha
- Assiette foncière nette cessible (hors espaces collectifs composés des bandes paysagères périphériques et de la bande boisée de bas de pente) : 0,58 ha
- Programme mixte pouvant associer des lots individuels, dont les constructions peuvent être accolées par le garage ou un mur mitoyen et de l'habitat collectif à semi-collectif, dans l'objectif de 30% du programme des logements ou 30% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), destiné à de l'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées) ou de l'habitat collectif.

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

- Bande paysagère à maintenir boisée sur une proportion d'1/3 de la zone au nord en partie basse en pied de coteau (protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)
- Bandes paysagères champêtres sur une emprise de .3. m, à préserver ou à créer/compléter lorsque le linéaire est discontinu, en périphéries de la zone le long de la cote de la Ruasse, le long de la rue des érables, et en limite Est avec le lotissement Hauts de Pomarède.
- 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.

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 :

- La Mise à profit de la bande boisée nord protégée inconstructible (3 300 m2) et des bandes paysagères sud, Ouest et Est (875 m2) 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 Est/Ouest connectée qui assurent la collecte des eaux de ruissellement ;

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Démarche d'Évitement de la partie densément boisée 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,

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

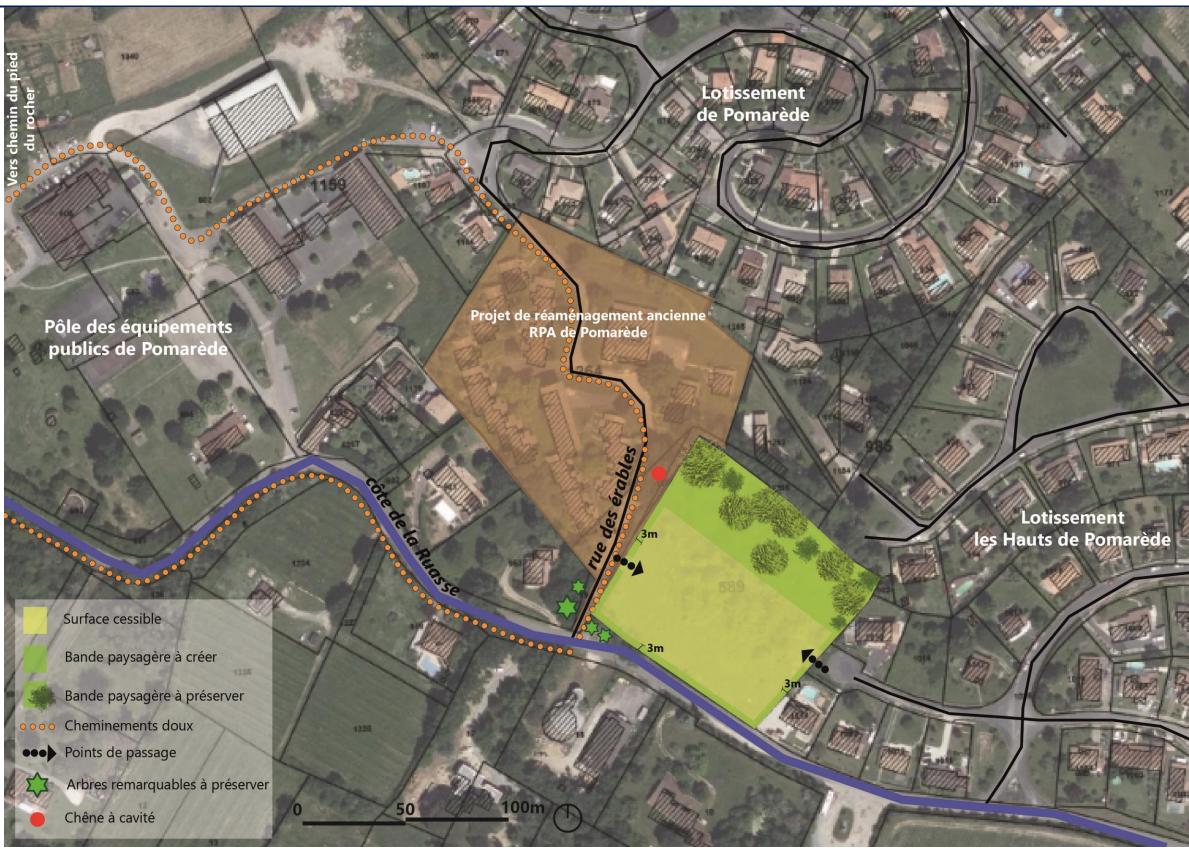
- Zone couverte par un aléa fort Retrait-Gonflement des Argiles (RGA), facteur de sinistralité
- Dispositions constructives palliatives de ce phénomène consultables sur le site www.argiles.fr ; et rappelées dans le règlement d'urbanisme de la zone concernée.

¹ Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : réduire la consommation foncière pour les futurs logements : 700 m2/logt (individuel et collectif) à 900 m2 (hors mixité)

² Prescription E5 : Donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier : pour les communes Bassins de vie, sont fixés les objectifs moyens de répartition (en nombre de logement) : 75% individuel / 25 % collectif.

II.SECTEUR DE LA RUE DES ERABLES

SCHEMA D'AMENAGEMENT



II.SECTEUR DE LA RUE DES ERABLES

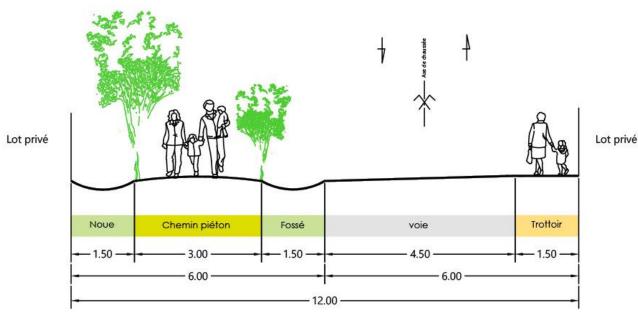
PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie	 Desserte de la zone regroupée en un seul point d'accès depuis la rue des érables et depuis la rue laissée en attente à l'Est dans le lotissement Hauts de Pomarède, à l'exclusion de toute desserte depuis la Cote de la Ruasse, 	Implantation des deux points d'accès depuis la rue des érables et le lot Hauts de Pomarède portés sur le schéma d'aménagement	
Programmation et Forme urbaines		 Le programme d'aménagement devra tendre vers une densité minimale de 20 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) ou d'habitat collectif 	 L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs reportés à titre indicatif page suivante, (orientation Nord-Sud,)
Protection / Valorisation paysagère	 Bande paysagère à maintenir boisée sur une proportion d'1/3 de la zone au nord en partie basse en pied de coteau (protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) Bandes paysagères champêtres sur une emprise de .3. m, à préserver ou à créer/compléter lorsque le linéaire est discontinu, en périphéries de la zone le long de la cote de la Ruasse, le long de la rue des érables, et en limite Est avec le lotissement Hauts de Pomarède. Bandes boisées à comptabiliser dans les espaces collectifs de l'aménagement, à l'exclusion des parcelles privatives, Traitement des clôtures : privilégier des types de clôtures discrètes (haie arbustive,) dans le paysage, en évitement des murs pleins maçonnés. 	l'aménagement des bandes paysagères, le renforcement des haies à créer et le long des voies de desserte	
prise en compte des enjeux biologiques et mise en valeur des continuités écologiques	 Démarche d'Évitement de la partie densément boisée dans la partie nord de la zone, à maintenir dans les espaces collectifs de l'aménagement, Préservation des arbres à cavité 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 :	 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 Mise à profit de la bande boisée nord protégée inconstructible (3 300 m2) et des bandes paysagères sud, Ouest et Est (875 m2) 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	
Risques naturels			• Aléa fort Retrait-gonflement des argiles : Dispositions constructives palliatives de ce phénomène consultables sur le site www.argiles.fr; et rappelées dans le règlement d'urbanisme de la zone concernée.

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

MODALITES DE TRAITEMENT DES ESPACES COLLECTIFS

PROFIL -Traitement de la voie de desserte



PRINCIPES BIOCLIMATIQUES

Les réflexions engagées dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ont conduit à mettre en évidence l'importance de la prise en compte des aspects climatiques dans le cadre des projets urbains. En effet, la forme urbaine, l'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions.

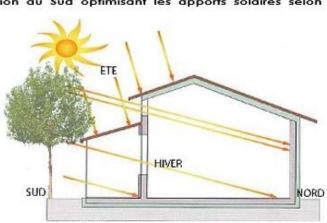
L'implantation d'une nouvelle construction pose donc la question de son orientation par rapport au climat et peut se traduire par la prise en compte des aspects suivants :

• Une organisation des espaces adaptée au climat

Sans être absolu, ce type d'organisation est à privilégier en l'adaptant au contexte et à la parcelle



- Un traitement de l'exposition au Sud optimisant les apports solaires selon l'exposition
- Valorisation maximale apports solaires en hive
- Protection solaire maximale l'été : auvent, brise-soleil, végétation caduque



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





III. SECTEUR PIED DU CHATEAU

PRESENTATION DU SECTEUR

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE : le site d'aménagement se localise .au quartier dit Le Pied du château, de l'autre côté de la RD10 (Route de Cadillac), à la hauteur de la boulangerie Contraire.

OBJET DU PROJET D'AMENAGEMENT: L'entreprise Boulangerie Contraire est implantée sur Langoiran depuis 1974; Elle compte une dizaine de salariés sur Langoiran et 24 salariés sur le site de Martillac. L'entreprise nécessite une mise en conformité de ses installations de production, à l'occasion de cette obligation réglementaire, il est envisagé une restructuration Complète et un repositionnement de l'autre côté de la RD 10, sur



une vaste emprise foncière qui sert actuellement de stationnement à la flotte de camions de livraison de l'entreprise, et d'espace de vente d'autres activités commerciales (fruits et légumes, le dimanche : rôtisserie, huîtres,..);

L'intention est d'aménager des bâtiments pour la boulangerie (espace de production/ stockage +espace de vente), mais également des locaux commerciaux pour les autres commerces présents sur la parcelle, soit 600 à 1000 m² de Surface bâtie, un espace de stationnement pour les véhicules de l'entreprise mais également clientèle, et un aménagement paysager et de sécurité le long de la RD 10.

CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES: Le site se caractérise par :

• Une assiette foncière de 5256 m2 le long de la RD 10, non aménagée et qui accueille régulièrement le stationnement de la flotte de véhicules de la boulangerie, de la clientèle de passage, et des autres marchands ambulants (primeur, le dimanche rôtisserie, huitres);



• Un fonctionnement anarchique en termes de stationnement, de flux de véhicules sur une route départementale de 2^{ème} catégorie et de trafic routier soutenu, générant un caractère accidentogène tant pour les véhicules que pour les piétons ;

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES:

Paysage urbain de traverse de bourg dégradé lié à une absence de traitement de l'espace public autant qu'a l'absence d'aménagement de la parcelle privée, Covisibilité avec de château de Langoiran situé sur le haut du coteau, classé Monument Historique,



Quartier couvert par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine en cours d'élaboration.

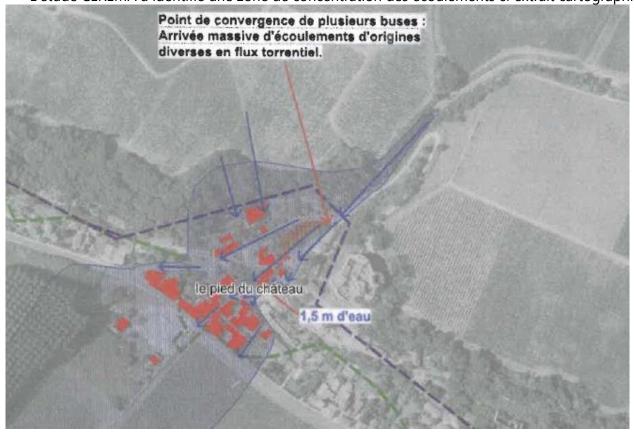
ENJEUX RISQUES NATURELS D'INONDATION

Le risque est double, à la fois par crue de la Garonne et par ruissellement des eaux de pluie en provenance du coteau lors d'événements intenses.

Concernant l' inondation par crue de la Garonne : Le PPRI indique que le site est concerné par une zone blanche et une zone bleue, dont le contour exact est à préciser sur la base de la côte de référence de 8,95 m NGF, majorée de +20 cm. Sur la base du relevé topographique, la zone blanche et la zone bleue présentant l'altitude à la cote de seuil (8,95 +20 cm) ont été précisées, permettant de cerner l'assiette foncière mobilisable pour un projet d'aménagement.

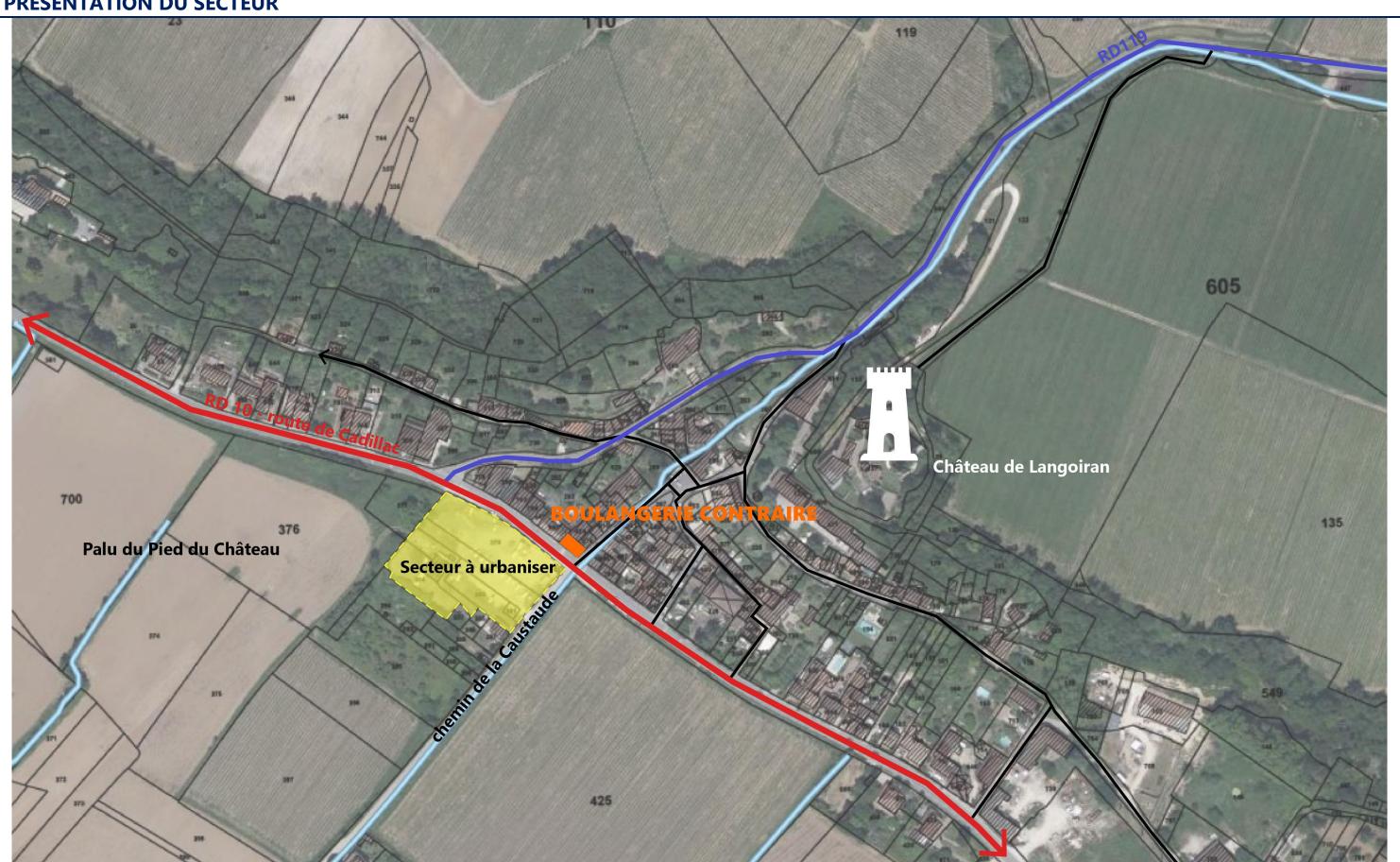
<u>Concernant l' inondation par ruissellement pluvial</u>: Les éléments de connaissance du fonctionnement hydraulique suivants sont établis :

- Les eaux de ruissellement en provenance du coteau sont collectées et canalisées à ciel ouvert entre le pont sur la RD 119 et la place André Sabouriaud, puis en en souterrain entre le pont sur la place André Sabouriaud jusqu'à la RD 10),.. cette collecte des eaux pluviales étant ponctuellement associée avec la collecte d'eaux issues de sources au niveau des 2 lavoirs du quartier.
- La gestion des eaux (issues du ruissellement et des exsurgences en pied de coteau) a généré à plusieurs reprises des inondations, en partie liées à un déficit d'entretien et présence d'embâcle dans le lit mineur de ces écoulements.
- Bien que cet écoulement ne soit pas recensé dans la carte des cours d'eau établie par la DDTM, cela ne signifie pas qu'il ne puisse être qualifié de cours d'eau, cette qualification s'appuyant sur la présence des 3 critères : une source, un écoulement et un fond de vallée.
- L'étude CEREMA a identifié une zone de concentration des écoulements cf extrait cartographie ci- dessous



III.SECTEUR PIED DU CHATEAU

PRESENTATION DU SECTEUR



ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

III.SECTEUR PIED DU CHATEAU

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

OBJECTIFS

- Organiser l'aménagement d'une friche urbaine dans le cadre d'un projet d'aménagement commercial, en assurant son insertion urbaine, fonctionnelle et paysagère, et notamment sa connexion avec la future piste cyclable appelée à être aménagée le long de la Garonne et RD10,
- Prendre en compte les enjeux de sécurité routière liés au fonctionnement de la RD 10,
- Prendre en compte les risques d'inondation par crue de la Garonne et par ruissellement pluvial des coteaux,
- Prendre en compte les enjeux de paysage au pied du château de Langoiran.

PARTI D'AMENAGEMENT

- Desserte regroupée de la zone depuis la RD 10 et depuis la rue de la Caustaude, pouvant décliner sur la RD 10 un point d'entrée et un point de sortie dissociés,
- Sécurisation de la traversée piétonne située à la hauteur de la boulangerie, par un aménagement public,

PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Programme d'aménagement à caractère commercial
- Superficie totale de la zone : 5 256 m²
- Emprise au sol des constructions maximale : 15 %
- Hauteur des constructions limitée à 8 m au faitage,
- Emprise de Pleine Terre minimale : 50%
- Recul des constructions vis à-vis de la RD 10 et de la rue de la Caustaude): 5 m minimum,
- Stationnement : 10 places par tranche de surface bâtie, + une aire couverte pour vélo + 20 % de places pour véhicule électrique.

MISE EN VALEUR PAYSAGERE:

- La bande de recul de 5 m des constructions le long de la RD 10 devra privilégier un traitement paysager (espace enherbé, planté) et dans une moindre mesure accueillir les espaces dédies au stationnement ; la part des places de stationnement devra y être limitée à 25% du parc total,
- Les aires de stockage extérieures, dépôts divers nécessaires à l'activité devront être situées à l'arrière des constructions au sud de la zone, à l'exclusion de toute implantation en façade sur la RD10, afin de ménager un traitement paysager qualitatif le long de l'emprise publique.
- Traitement des clôtures : les modalités devront privilégier les clôtures perméables laissant le libre écoulement des eaux, en évitement de murs pleins maçonnés,
- Les espaces de stationnement devront être végétalisés sur la base du ratio d'un arbre de haute tige pour 2 places,
- Le reste des Emprises de Peine Terre devra être végétalisé sur la base d'une densité minimum d'1 arbre / 75 m2 (soit 35 arbres)
- Palette végétale d'essences en lien avec le caractère du palus en annexe de l'OAP pour l'aménagement de la bande paysagère le long de la RD 10.
- Traitement architectural des constructions : Parement pierre, tuiles canal ton mélangé vieilli, possibilité de traiter une partie des bâtiments en bardage bois à claire voie

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Mesures vis-à-vis de l'inondation par crue de la Garonne : sur la base du relevé topographique du 08/04/2024, partition de la zone en 2 secteurs :

- un secteur de risque fort inconstructible mais aménageable pour les voies de circulation et les espaces de stationnement
- un secteur de risque faible (porté en bleu sur le schéma d'aménagement), à nul (en blanc sur le schéma d'aménagement) pouvant accueillir le projet de constructions ;
- dans le secteur de risque faible, les constructions neuves devront respecter la cote de seuil de 8,95 m NGF majorée de + 20 cm, soit 9,15 m NGF.

Mesures vis-à-vis de l'inondation par ruissellement pluvial des coteaux :

Entretien et curetage régulier du lit mineur des écoulements en provenance du plateau, Maintien inconstructible des espaces encore naturels (jardins) constitutifs du lit majeur des écoulements, situés en amont de la zone à aménager, indiqués ci-dessous :



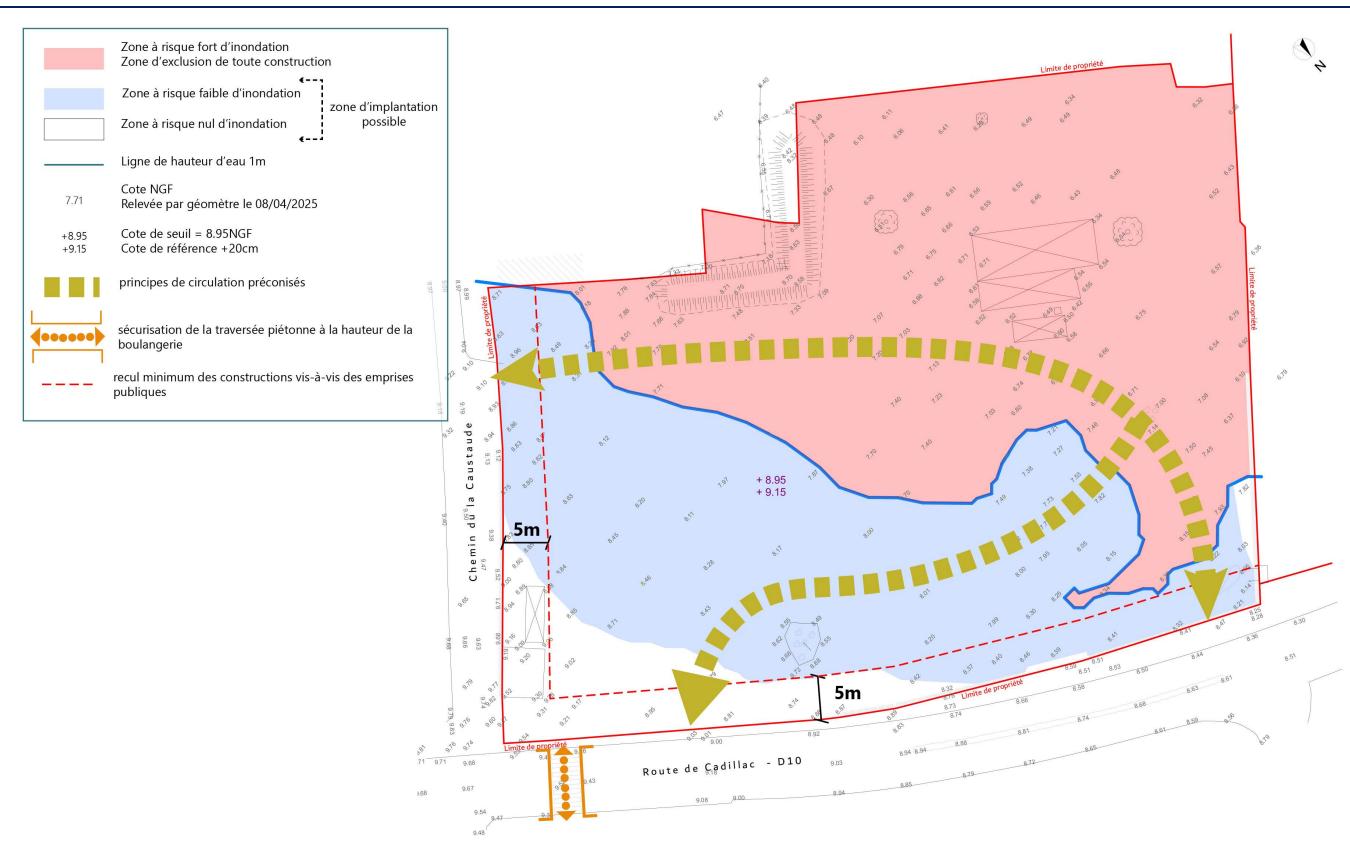
GESTION PLUVIALE

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 des mesures de limitation de l'imperméabilisation :

- Mise à profit de l'Emprise de Pleine Terre de 50% de l'assiette du projet d'aménagement pour maintenir la capacité naturelle d'infiltration de la zone,
- les surfaces de stationnement et de circulation devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales et préservant les fonctions écologiques des sols, à base de matériaux clairs et poreux et/ou de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence page 19) ou tout type de procédé à effet équivalent.

III.SECTEUR PIED DU CHATEAU

SCHEMA D'AMENAGEMENT



ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

III.SECTEUR PIED DU CHATEAU

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	Sécurisation de la traversée piétonne située à la hauteur de la boulangerie, par un aménagement public,	Desserte regroupée de la zone depuis la RD 10 et depuis la rue de la Caustaude, pouvant décliner sur la RD 10 un point d'entrée et un point de sortie dissociés,	
Programmation et Forme urbaines	 Emprise au sol des constructions maximale : 15 % Hauteur des constructions limitée à 8 m au faitage, Emprise de Pleine Terre minimale : 50% Recul des constructions vis à-vis de la RD 10 et de la rue de la Caustaude) : 5 m minimum, Stationnement : 10 places par tranche de surface bâtie, + une aire couverte pour vélo + 20 % de places pour véhicule électrique. 		
Valorisation paysagère	 La bande de recul de 5 m des constructions le long de la RD 10 devra privilégier un traitement paysager (espace enherbé, planté) et dans une moindre mesure accueillir les espaces dédies au stationnement; la part des places de stationnement devra y être limitée à 25% du parc total, Les espaces de stationnement devront être végétalisés sur la base du ratio d'un arbre de haute tige pour 2 places, Le reste des Emprises de Peine Terre devra être végétalisé sur la base d'une densité minimum d'1 arbre / 75 m2 (soit 35 arbres) Traitement architectural des constructions : Parement pierre, tuiles canal ton mélangé vieilli, possibilité de traiter une partie des bâtiments en bardage bois à claire voie 	 la zone, à l'exclusion de toute implantation en façade sur la RD10, afin de ménager un traitement paysager qualitatif le long de l'emprise publique. Palette végétale d'essences en lien avec le caractère du palus en annexe de l'OAP pour l'aménagement de la bande paysagère le long de la RD 10. 	
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 les surfaces de stationnement et de circulation devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à base de matériaux clairs et poreux et/ou de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence page 19) ou tout type de procédé à effet équivalent 		
Risques naturels	 Partition de la zone en 2 secteurs : un secteur de risque fort inconstructible mais aménageable pour les voies de circulation et les espaces de stationnement un secteur de risque faible (porté en bleu sur le schéma d'aménagement), à nul (en blanc sur le schéma d'aménagement) pouvant accueillir le projet de constructions ; dans le secteur de risque faible, les constructions neuves devront respecter la cote de seuil de 8,95 m NGF majorée de + 20 cm, soit 9,15 m NGF. Traitement des clôtures : les modalités devront privilégier les clôtures perméables laissant le libre écoulement des eaux, en évitement de murs pleins maçonnés, 		

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

IV. 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. Sur les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation organisée dans le cadre du PLU, la temporalité suivante est arrêtée :

- 1. Permis délivrable à l'approbation du PLU : secteur UCa de l'ex RPA Pomarède,
- 2. Permis délivrable à compter de la 3ème année suivant l'approbation du PLU : secteur UYa de Graman,
- 3. Permis délivrable à compter de la 6ème année suivant l'approbation du PLU : zone AU rue des érables.

Les parcelles en dent-creuse de l'enveloppe urbaine pourront être aménagées sans contrainte de temporalité.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025 52/10

Publié le

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 Reçu en préfecture le 03/10/2025 52LO

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025 52/10

Publié le

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le

ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE

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 DE PALUS.

• 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

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

PLANTATIONS ARBOREES

> en boisement mélangé

- 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

> haies arbustives

> clôtures végétales

- Cornouiller : cornus spNoisetier : 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 À 20 LOGEMENTS/HA (SOURCE: FORMES URBAINES ET PAYSAGES DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE LEYRE – JUIN 2014) ID: 033-213302268-20251003-20250936-DE









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 toumé 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

Un éparpillement des constructions qui nuirait au caractère souhaité de lisière urbaine.

Des hauteurs de constructions trop faibles pour garantir des espaces structurés.

Plan de situation

Chiffres clés

Périmètre et emprise terrain d'assiette Emprise bâtie Emprise viaire et parkings Emprise de pleine terre Espaces mutualisés Nombre de logements Types de logements

65 600 m², 82 % 53 000 m², 66 % individuel et intermédiare R+1 / R+1+ attique 13 900 m² 200

8ha 8 500 m², 11 % 5 900 m², 7,5 %

Surface de plancher bâtie Nombre de stationnements générés













