

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE CARCANS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MAITRE D'OUVRAGE

COMMUNE DE CARCANS
2A, Route de Hourtins
33121 CARCANS



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
SIRET 385 341 10200015 - APE 7111Z

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
LOCALISATION DE LA NOUVELLE ZONE UE SITUEE ROUTE DE LA RESINE.....	6
SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA NOUVELLE ZONE UE SITUEE ROUTE DE LA RESINE	7
PROFILS DES VOIES ET ESPACES COLLECTIFS A CREER	12

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

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

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.... »

L'article L. 151-6-1 du Code de l'Urbanisme indique par ailleurs que :

« 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. »

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

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

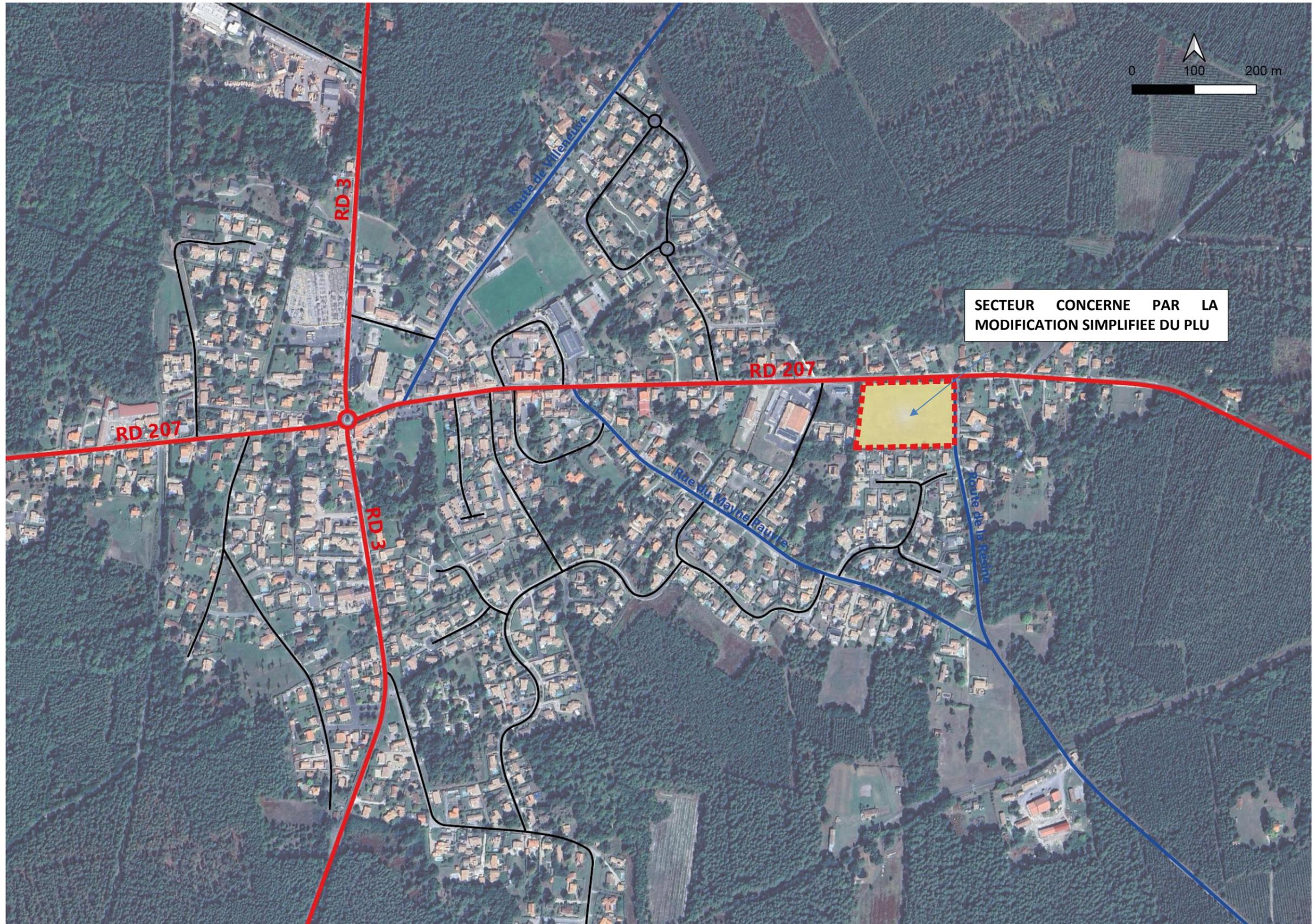
1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
2. *Favoriser la mixité 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, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 ;*
8. *Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. »*

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

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

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

LOCALISATION DE LA NOUVELLE ZONE UE SITUEE ROUTE DE LA RESINE



SECTEUR CONCERNE PAR LA
MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA NOUVELLE ZONE UE SITUEE ROUTE DE LA RESINE

PRINCIPES GENERAUX

OBJECTIFS

La parcelle CS 62 se situe à l'entrée Est du bourg de Carcans, le long de la RD 207 dite « route de Bordeaux ».

Cette parcelle, classée en zone UA par le biais de la modification simplifiée n°2 du PLU, se situe à environ 800 mètres du cœur de bourg et à proximité de quelques commerces et services (Carrefour Contact, boulangerie,...)

Il s'agit d'une prairie enherbée, accompagnée de quelques boisements de pins implantés le long de la route de Bordeaux.

On notera la présence d'un poste de transformation électrique au carrefour entre la route de Bordeaux et la route de la Résine.

Le site est ceinturé par une urbanisation de type pavillonnaire.

L'objectif de cette OAP consiste à renforcer la mixité fonctionnelle du bourg en prévoyant l'implantation d'un nouvel équipement collectif et d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations en prévoyant la réalisation d'un programme de logements sociaux et intermédiaire pour diversifier l'offre de logements en centre-bourg et répondre aux besoins de la population.



Vue sur la parcelle CS 62 depuis la route de Bordeaux

PROGRAMME

■ SUPERFICIE :

1,66 ha de terrains à urbaniser à vocation d'habitat locatif social ou intermédiaire en respectant une densité brute d'environ 35 logements/ha.

■ HABITAT

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la parcelle CS 62 classée en zone UA doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

A ce titre :

- Le programme des logements devra présenter une mixité des typologies de logements (logements locatifs sociaux, logements locatifs intermédiaires, logements en Bail Réel Solidaire, logements en accession sur lots libres, ...)
- Le programme d'aménagement devra intégrer une réserve foncière d'environ 3 000 m² destinée à la commune pour la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt collectif.

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

- Maintien d'une réserve foncière d'environ 3 000 m² pour la création d'un nouvel équipement collectif.
- Des cheminements doux seront intégrés à l'intérieur des espaces collectifs paysagers.
- Le poste de transformation électrique situé à l'angle de la Route de Bordeaux et de la Route de la Résine sera déplacé.
- La zone à aménager devra être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone à aménager devra être immédiatement raccordée à aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- Création d'une voie nouvelle de desserte qui assurera un bouclage entre la route de Bordeaux et la route de la Résine.
- Aménagement de liaisons douces intégrant des cheminements piétons et/ou cyclables dans l'emprise de la voie nouvelle de desserte.

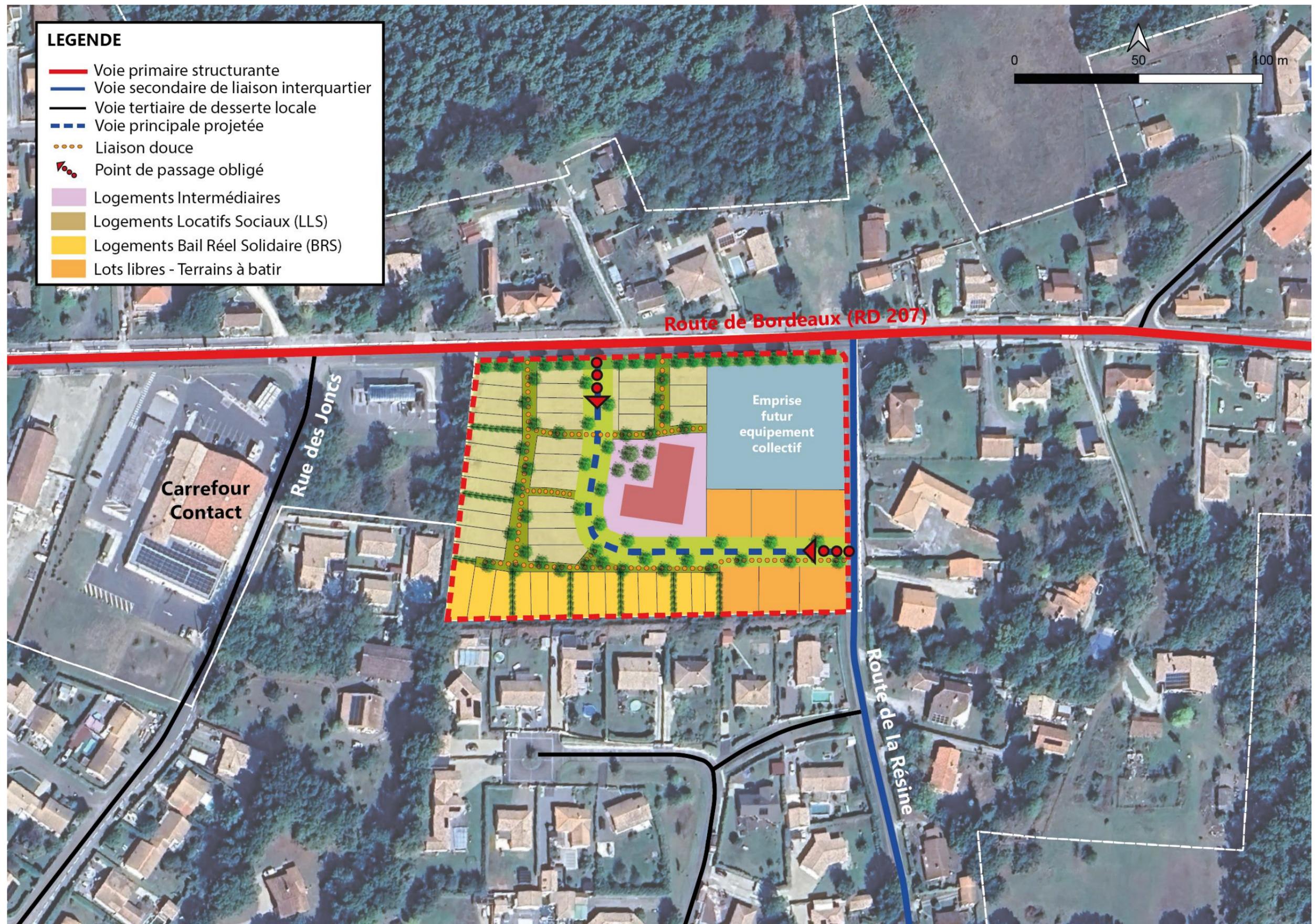
■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'une bande paysagère long le long de la route de Bordeaux afin de préserver les pins existants et intégrer paysagèrement les constructions nouvelles.

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur à urbaniser, l'objectif est d'assurer une gestion économe de l'espace et de favoriser une mixité urbaine et/ou une diversité des tailles de parcelles.
- L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles respecteront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...).

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA NOUVELLE ZONE UE SITUEE ROUTE DE LA RESINE



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA NOUVELLE ZONE UE SITUEE ROUTE DE LA RESINE

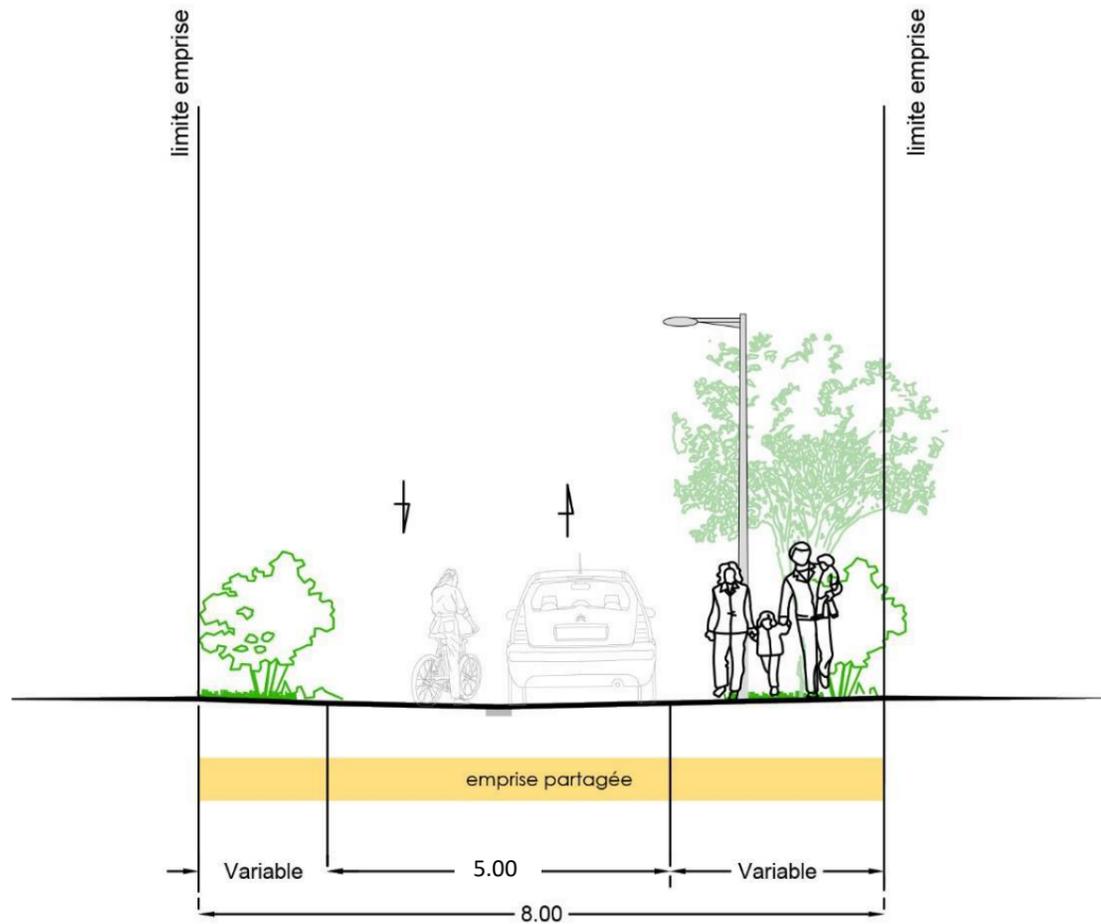
PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une voie nouvelle qui : <ul style="list-style-type: none"> - sera ouverte à la circulation publique automobile, cycliste et piétonne - devra avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et à l'opération opération qu'elle devra desservir - devra satisfaire aux règles de sécurité. • La voie nouvelle devra respecter les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o largeur minimale de chaussée : 5 mètres, o largeur minimale d'emprise : 8 mètres. • La voie nouvelle devra avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics. <p>En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une voie nouvelle de bouclage entre la route de Bordeaux (RD 207) et la route de la Résine et respectant les points de passage obligé identifiés. • Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. • Création de bandes paysagères traitées sous la forme d'espaces collectifs et intégrant des cheminements doux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Le tracé des cheminements doux reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.

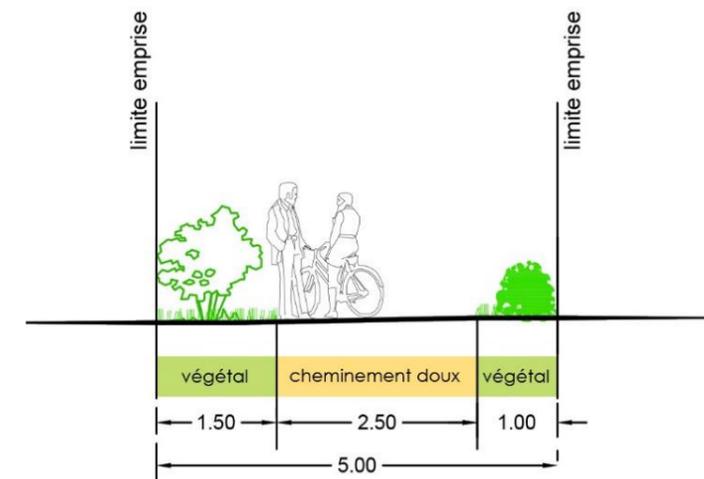
THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Gestion des eaux pluviales :	<ul style="list-style-type: none"> • Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site... • La conception des accès devra : <ul style="list-style-type: none"> • participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. • maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent. 	
Forme urbaine :		<ul style="list-style-type: none"> • Le programme des logements devra présenter une mixité des typologies de logements (logements locatifs sociaux, logements locatifs intermédiaires, logements en Bail Réel Solidaire, logements en accession sur lots libres, ...) • Le programme d'aménagement devra intégrer une réserve foncière d'environ 3 000 m² à l'angle de la route de Bordeaux et de la Route de la Résine pour la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les illustrations représentant le parcellaire et le bâti sont indicatives • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...). • Les logements devront être traversants de manière à prendre en compte les principes bioclimatiques passifs.

<p>Protection / Valorisation paysagère :</p>		<ul style="list-style-type: none">• Confortement des boisements de pins implantés le long de la route de Bordeaux sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 5m.• Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°1.• Création d'un réseau de bandes paysagères traitées sous la forme d'espaces collectifs, ponctués d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales et servant de support pour la création de cheminements doux.	<ul style="list-style-type: none">• Palette végétale : essences référencées dans le guide des plantes du PNR Médoc https://guideplantesmedoc.fr/#
---	--	--	--

PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES COLLECTIFS A CREER



Profil n°1 : voie nouvelle de desserte



Profil n°2 : liaison douce paysagère

