

Département de la GIRONDE

# COMMUNE DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX Plan Local d'Urbanisme

## Dossier de Modification n°1

### APPROBATION

*Conseil Municipal du 20 Octobre 2022*

**PIECE 4**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### *Dossier d'approbation*

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
PLU	-	-	le 13/12/2002
Modification n°1	-	-	le 02/09/2005
Modification n°2	-	le 18/07/2018	le 15/05/2012
Modification n°3	-	-	le 07/10/2015
Révision du PLU	le 19/11/2014		27/03/2019

créham

bkm

VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DECISION EN DATE DU :

LE MAIRE :

Envoyé en préfecture le 26/10/2022

Reçu en préfecture le 26/10/2022

Publié le



ID : 033-213300999-20221020-2022\_86-DE

## SOMMAIRE

<b>A. ORIENTATIONS DE MIXITE SOCIALE ET URBAINE.....</b>	<b>1</b>
A1. PRINCIPE GENERAL.....	1
A2. PROGRAMME .....	1
<b>B. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ORGANISATION ET L'INTEGRATION QUALITATIVE DES ZONES AU D'HABITAT ET DES ZONES U FAISANT L'OBJET D'UNE OAP .....</b>	<b>3</b>
B1. CHAMP D'APPLICATION ET MODALITES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES SITES.....	3
B.2 OBJECTIFS D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE.....	3
<b>C. ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SITES CLASSES EN U .....</b>	<b>5</b>
D1. SECTEUR « PEYROULEY ».....	5
<b>D. ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES AOT ET AOTS .....</b>	<b>7</b>
D1. ZONE AOT (VOLET HOTELIER ET RESTAURATION) .....	7
D2. ZONE AOTS (VOLET STATIONNEMENT) .....	11

## A. Orientations de mixité sociale et urbaine

### A1. Principe général

Pour les opérations situées dans les zones citées ci-dessous, l'opérateur devra :

- soit réaliser directement les pourcentages de logements sociaux indiqués,
- soit préserver les emprises foncières nécessaires à leur réalisation qui pourrait être cédé à un opérateur susceptible de les réaliser.

### A2. Programme

Il est souhaité, dans le cadre de la réalisation des programmes de logements locatifs sociaux, la réalisation prioritaire de logements de petite taille, du T1 au T3, afin d'apporter une réponse d'habitat en adéquation avec les besoins recensés sur la collectivité.

Zones	Critère de taille d'opération impliquant la mixité	Programme de logements sociaux
Zones UA et UAa	Toute opération de plus de 3 logements	50% de logements locatifs sociaux
Zones UAc	Toute opération de plus de 3 logements	30% de logements locatifs sociaux
Zone UB et UBa	Toute opération de plus de 3 logements	50% de logements locatifs sociaux
Zones UC	Toute opération de plus de 3 logements	50% de logements locatifs sociaux

Envoyé en préfecture le 26/10/2022

Reçu en préfecture le 26/10/2022

Publié le



ID : 033-213300999-20221020-2022\_86-DE

## B. Orientations générales pour l'organisation et l'intégration qualitative des zones AU d'habitat et des zones U faisant l'objet d'une OAP

### B1. Champ d'application et modalités générales d'aménagement et d'équipement des sites

Dans chaque site de zone U faisant l'objet d'une OAP, **les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée**, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers, et de réalisation des objectifs définis aux orientations d'aménagement qui suivent.

Pour chaque site faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la collectivité mettra en place un Projet Urbain Partenarial (PUP).

### B.2 Objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique

#### ▪ Prendre en compte l'existant

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU et dans les zones U faisant l'objet d'une OAP, doivent s'intégrer au contexte urbain et paysager existant. Dans leur conception et leur architecture, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la topographie naturelle,
- les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate,
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- les réseaux de transports collectifs réguliers, en s'assurant des facilités d'accès piétons et cycles aux arrêts existants (moins de 300 mètres)

#### ▪ Concevoir les réseaux de manière durable

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones U faisant l'objet d'une OAP doivent favoriser un développement et un maillage « intelligent » des réseaux. Ainsi, les opérations doivent :

- hiérarchiser la trame de voirie : favoriser les accroches au réseau existant, créer des repères urbains, partager l'espace,
- améliorer le maillage des réseaux souterrains (eau potable, assainissement, éclairage public avec un candélabre idéalement tous les 20 mètres environ, électricité et télécommunications),
- pour la défense incendie : disposer d'un hydrant (ou de plusieurs hydrants échelonnés tous les 200 mètres de voirie) produisant un débit minimal de 60m<sup>3</sup>/ heure pendant 2 heures sous 1 bar de pression. Toute évolution de la réglementation en vigueur se substituera aux prescriptions citées ci-avant.

#### ▪ Prévoir des voiries nouvelles qualitatives et sécurisées en intégrant des modes de déplacements alternatifs et prévoir du stationnement

Les projets d'infrastructures routières nouvelles devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite et autant que possible, assurer du stationnement sur l'emprise publique. Les principes de largeurs minimales à respecter sont inscrits dans le règlement.

Les stationnements doivent être gérés sur le terrain d'assiette du projet. Il devra être réalisé 2 places de stationnement par logement, majoré de 2 places de stationnement dites de midi, par villa individuelle.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements et pistes devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les carrefours des voies nouvelles doivent être équipés de plaques podotactiles au sol pour les non-voyants et protégés de barrières de regroupement aux passages piétons. Les barrières de regroupement seront métalliques ou en bois et auront un minimum de 3 mètres de long de part et d'autre des passages piétons dont la matérialisation au sol est obligatoire.

#### ▪ **Aménager des espaces publics de qualité**

La qualité du cadre de vie de la Commune doit être conservée au travers des aménagements futurs et notamment au sein des opérations d'ensemble à vocation d'habitat. Ainsi, les opérations doivent maintenir et renforcer les trames vertes urbaines, de manière adaptée à l'échelle et au contexte de l'opération :

- prévoir des lieux de partage, détente et loisirs au sein de chaque zone,
- intégrer les espaces publics de rencontre au sein de la trame verte et de circulations douces et les rendre accessibles à tous,
- intégrer le vocabulaire local : choix des matériaux de sols, palette végétale, mobilier urbain, ...
- composer les espaces publics avec les éléments de programmes : espaces de jeux (grands et petits), lieux de rencontre, ombrage, desserte piétonne interne et externe, gestion des eaux de pluie, ...,
- prévoir un emplacement comprenant une aire de présentation des poubelles de 3m<sup>2</sup> minimum de surface par logement individuel, enserrée d'une protection visuelle

#### ▪ **Encourager la mixité des formes urbaines**

Dans les zones multifonctionnelles résidentielles, les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones U faisant l'objet d'une OAP, doivent favoriser une densification maîtrisée et une diversification des formes urbaines en proposant des produits d'habitat diversifiée répondant aux besoins des parcours résidentiels des habitants, tout en préservant la qualité et l'identité architecturale locale.

#### ▪ **Intégrer les critères bioclimatiques et de performance énergétique**

Les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, **les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.**

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments en vigueur.

Les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires,
- la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale,
- la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la compacité des constructions et les possibilités d'implantation accolées en ordre continu ou semi-contenu

**Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte, lequel demeure prioritaire.**

## C. Orientations particulières d'aménagement et de programmation de sites classés en U

### D1. Secteur « Peyrouley »

#### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 0,8 ha

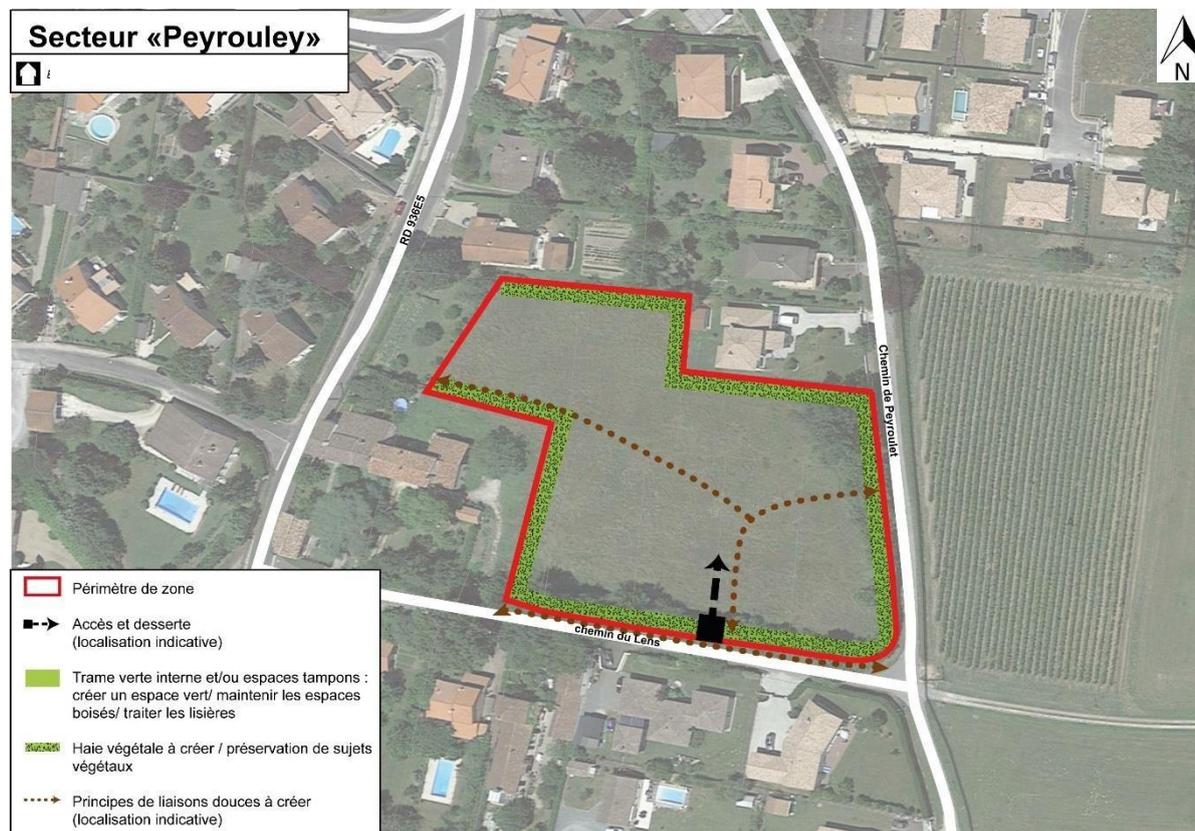
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 25 à 28 logements<sup>8</sup>, soit :
  - une densité d'environ 35 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 45 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 100%

#### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

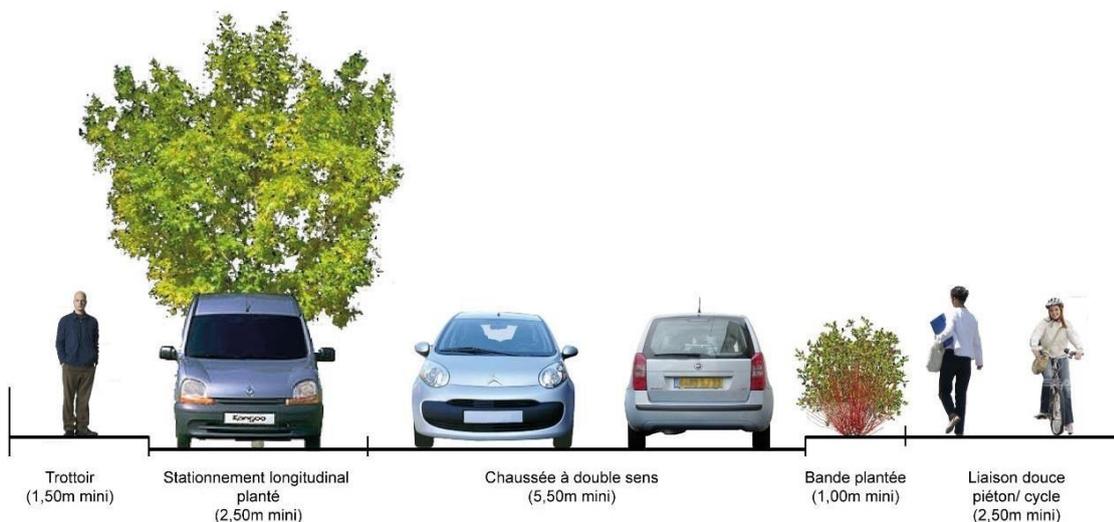
- Accessibilité routière au site uniquement depuis le chemin du Lens,
- Les accès directs aux parcelles depuis le chemin du Lens sont interdits, toutes les parcelles seront desservies par les voies de desserte interne,

<sup>8</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

- Création d'une liaison douce (piétons/ cycles) en parallèle du chemin du Lens, sur le terrain du site, pour mettre en sécurité les usagers et futurs habitants avec, si possible, le maintien de la haie arbustive le long du chemin du Lens,
- Traitement des lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>9</sup> :
  - préserver et valoriser une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué
  - implanter le bâti le long de ce nouveau front urbain de façon à ce qu'il permette le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres environ et des perméabilités visuelles vers les espaces de natures voisins,
- Traitement d'une frange boisée le long du chemin de Peyroulet sur une épaisseur d'au moins 5 mètres,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée,
- Perméabilité du site avec un maillage de liaison douce (piéton et cycles) traversant le site vers les chemins de Lens et de Peyroulet, voire possibilité vers la RD 936<sub>E</sub>5.

• **Schéma de principe de profil (indications)**

Voie de desserte interne principale, à 13 mètres



Chemin de Lens, assorti d'une liaison douce



<sup>9</sup> P. Nord du SCOT, Document d'Orientation et d'Obj Sud agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation »

paragraphe A.3. « Préserver le socle

# D Orientations particulières d'aménagement et de programmation des zones Aot et Aots

## D1. Zone Aot (volet hôtelier et restauration)

---

### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 4 ha

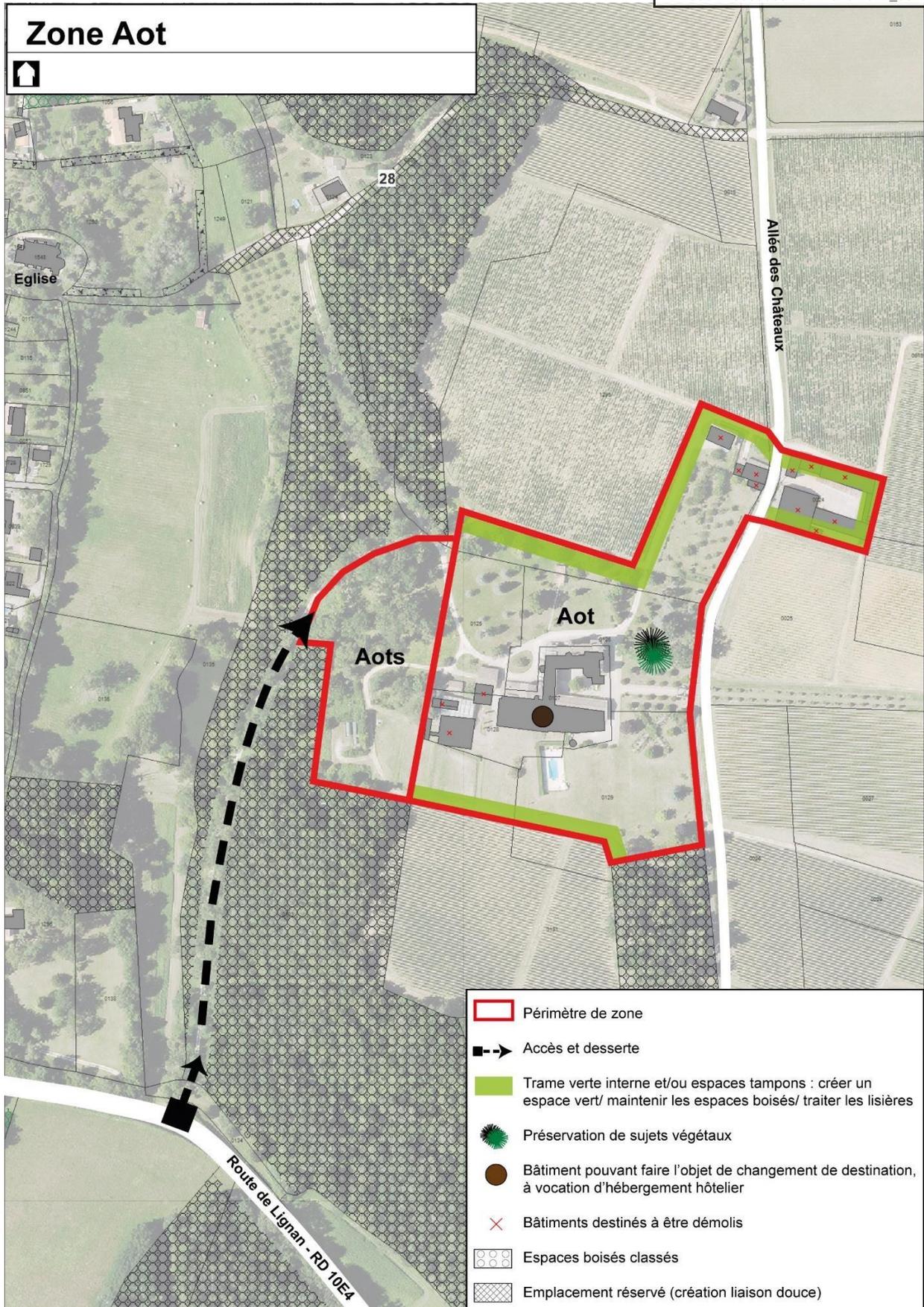
Objectifs de programmation : complexe hôtelier décliné sous la forme d'un hôtel et d'unités d'hébergement hôtelier, accompagnés de différents équipements connexes (spa, piscine, restaurants, salles de conférence, lieux d'exposition...).

### • Schéma d'intention d'aménagement

Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière pour le complexe hôtelier, uniquement depuis la RD 10<sup>F</sup>4 (Route de Lignan),
- Aménagement d'une aire de stationnement en deux parties : une moitié en sous-sol (en secteur Aot), et l'autre en aérien (en secteur Aots). La partie en aérien sera végétalisée et devra conserver les arbres à enjeu écologique et privilégier la conservation des arbres existants (cf. relevé de géomètre réalisé en janvier 2017, ci-après).
- Traitement des lisières au contact des vignes : création d'une bande boisée, arborée ou d'une haie d'au moins 10 mètres d'épaisseur pour une gestion d'interface qualitative entre les futurs espaces urbanisés et les espaces nature et plantés de vignes
- Rénovation du Château Carignan pour la réalisation d'un hôtel. Le projet hôtelier devra garantir la préservation de la partie historique du château et mettre en valeur ce bâtiment, dans les conditions définies au règlement
- Les constructions nouvelles seront uniquement liées à l'activité d'hébergement hôtelier (chambres, suites, unités d'hébergements et équipements connexes) et devront garantir une insertion exemplaire sur le site en adéquation avec la qualité paysagère et architecturale existante, dans les conditions définies au règlement
- Réalisation de liaisons douces (piéton / cycle), sur les terrains propriété Château Carignan :
  - entre le site et l'Eglise de Carignan,
  - entre le lavoir, situé en bordure de la route de Lignan et la piste cyclable départementale Roger Lapébie
- Reconstruction et modernisation des installations viti-vini du Château Carignan

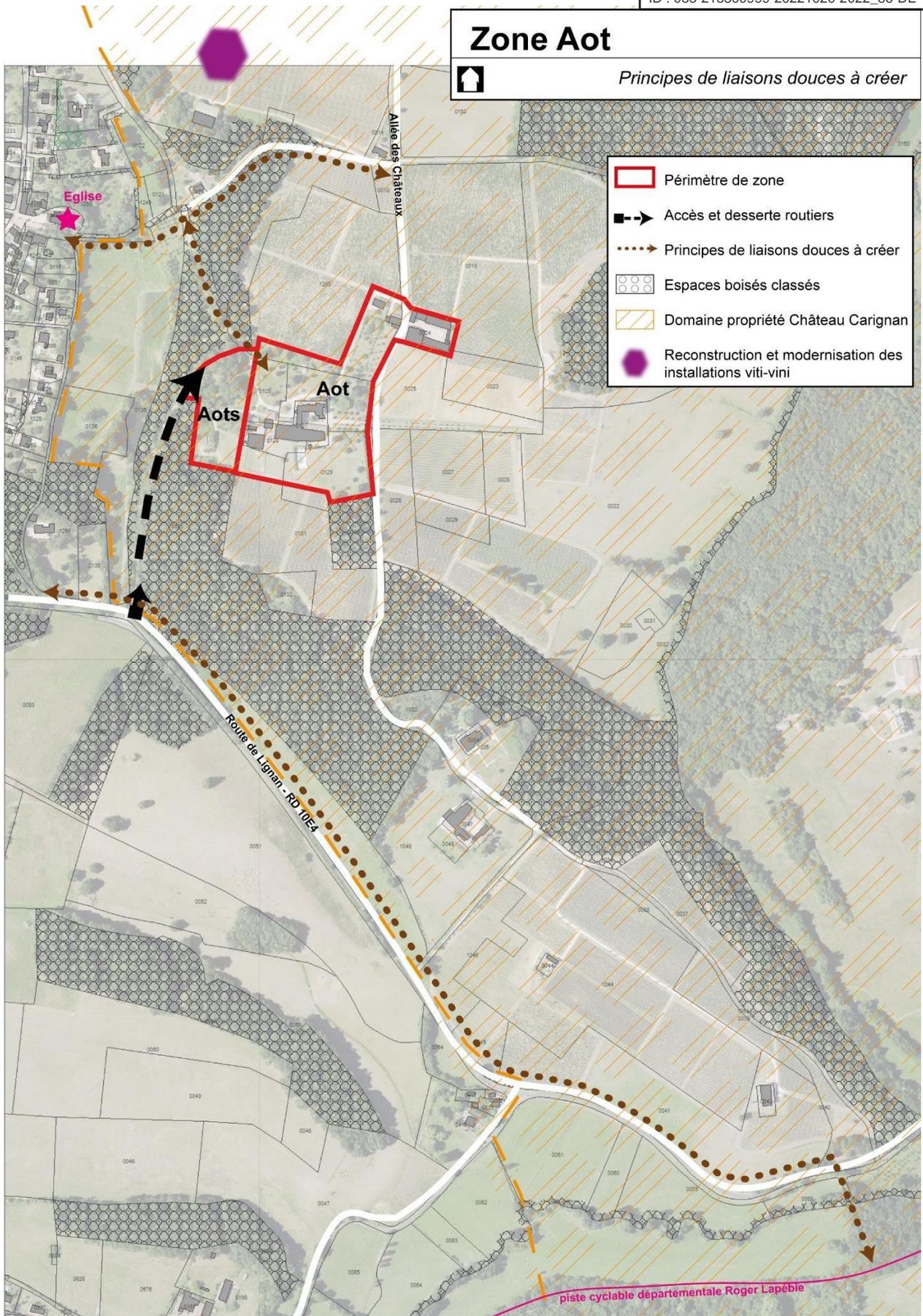
# Zone Aot



# Zone Aot



Principes de liaisons douces à créer



Envoyé en préfecture le 26/10/2022

Reçu en préfecture le 26/10/2022

Publié le



ID : 033-213300999-20221020-2022\_86-DE

## **D2. Zone Aots (volet stationnement)**

---

### **• Éléments de cadrage de programme**

Besoin total en stationnement du projet oeno-touristique 160 places pour voiture individuelle.

50% des places de stationnement à réaliser en sous-sol, en secteur Aot.

50% des places de stationnement à réaliser en surface, en secteur Aots.

### **• Schéma d'intention d'aménagement**

Les principes d'organisation du stationnement sont les suivants :

- Inscrire les voies de desserte parallèlement à la pente du coteau afin de limiter les impacts et les terrassements,
- Implantation des places de stationnement de façon ramassée le long de la voie afin d'éviter leur dissémination sous couvert végétal,
- Aménagement de liaisons piétonnes afin d'éviter tout phénomène de piétinement,
- Maintien du couvert végétal et notamment des arbres repérés au plan masse joint,
- Préservation des arbres à enjeu biologique (arbres à cavités et arbres saproxylophages<sup>25</sup>) repérés en rouge sur le plan masse.

---

<sup>25</sup> Cf. Annexe 2 du rapport de présentation – étude Syméthis « Pré diagnostic écologique – projet oeno-touristique Château Carignan)

## Schéma d'intention d'aménagement en zone



Arbres à enjeu biologique (arbres à cavités et arbres saproxylophages), à préserver