

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

# SAINT-CAPRAIS DE BLAYE

---

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 04/04/2011  
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 23/02/2015  
Dossier soumis à Enquête publique du 20/07/2015 au 21/08/2015  
PLU approuvé par D.C.M. du

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

---

## 3.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
10 rue du 19 Mars 1962  
33 130 BEGLES



Céline LE MAIRE, architecte dplg  
10 rue du 19 Mars 1962  
33 130 BEGLES



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg  
75 rue Paul Camelle  
33 100 BORDEAUX



BIOTOPE, agence Sud-Ouest  
2 boulevard J-J Bosc  
33 130 BEGLES



**TABLE DES MATIERES**

1.	SECTEUR DU BOURG.....	3
2.	SECTEUR DE FERCHAUD .....	7

# **1. SECTEUR DU BOURG**

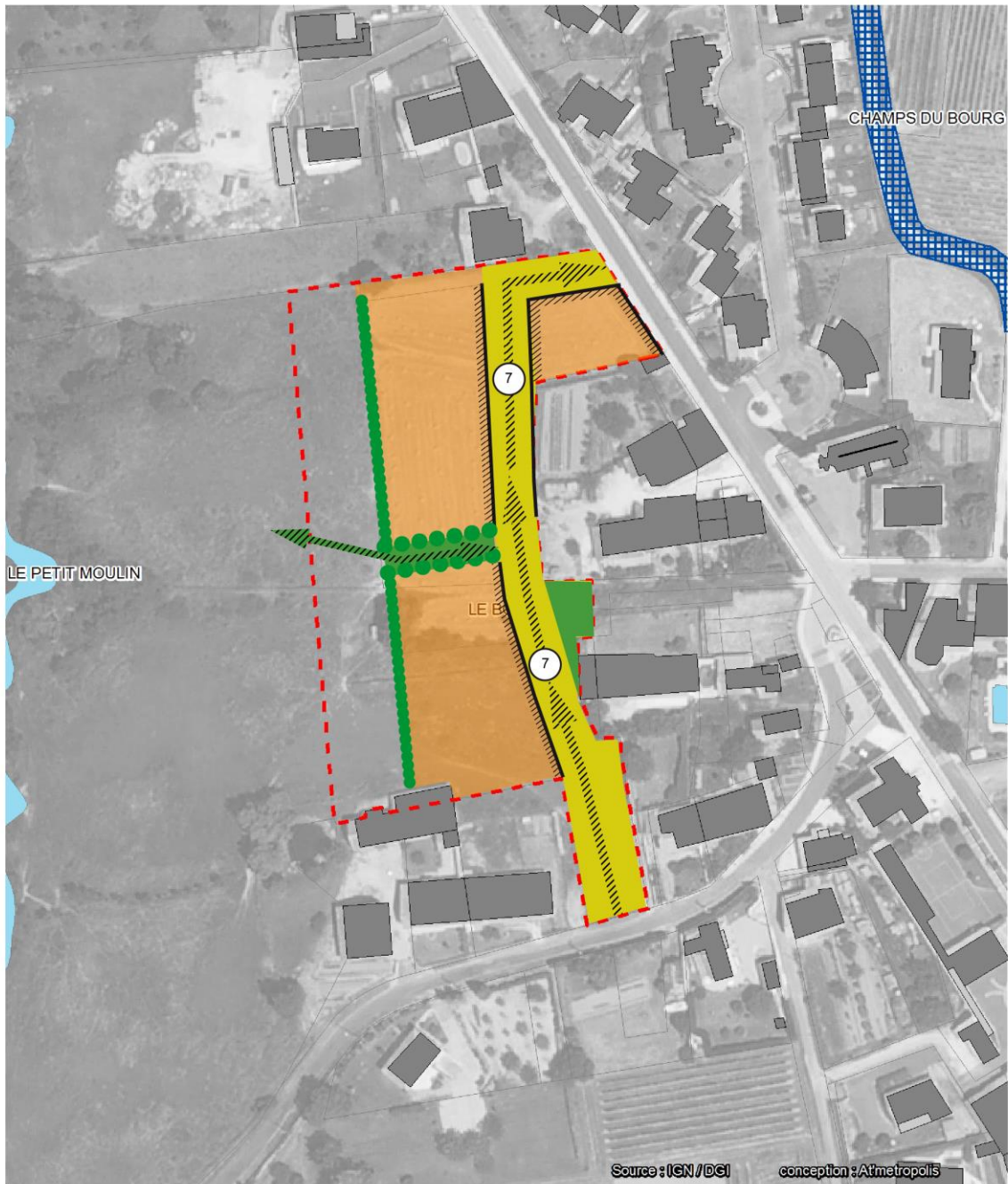
## A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le secteur 1AUa du bourg est constitué d'un pré et d'un espace public aménagé en terrain de sport en cœur d'îlot. L'urbanisation est ancienne à proximité et s'est développée le long de la RD 23 sans qu'aucune recherche de profondeur soit mise en œuvre.

Le secteur présente le double enjeu d'offrir une rare opportunité de créer de nouveaux logements en plein centre bourg ; mais aussi de créer une vraie extension de bourg articulée par des emprises publiques qui peuvent donner la possibilité d'étoffer le tissu urbain et la notion de centralité pour le village.



## B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> OAP</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: gray; margin-right: 5px;"></span> Bâti neuf</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgray; margin-right: 5px;"></span> Bâti lourd</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Bâti léger</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Parcellaire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> Eau</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); margin-right: 5px;"></span> ER</li> </ul>	<p><b>Vocation des espaces constructibles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> Habitat</li> </ul>	<p><b>Principe de dessertes du secteur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, yellow 2px, yellow 4px); margin-right: 5px;"></span> Voirie à créer</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; text-align: center; line-height: 15px; margin-right: 5px;">8/12</span> largeur de voie</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, green 2px, green 4px); margin-right: 5px;"></span> Chemin doux à créer</li> </ul>	<p><b>Orientations urbaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-left: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Alignement</li> </ul>	<p><b>Principe de plantation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: green; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Arbres à hautes tiges à créer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Haie à créer</li> </ul> <p><b>Vocation des espaces non constructibles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Espace vert* à créer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> Espace public à créer</li> </ul> <p><small>*public ou privés ouvert</small></p>
--	--	---	---	---

## ***C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT***

- L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une première opération est de 6 500 m<sup>2</sup>.
- L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'ensemble de ces opérations doivent garantir la réalisation minimum de 12 logements.
- Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie de desserte interne sans impasse à terme, entre la RD23 et la route du Bourg. Cette voie aura une emprise minimale de 7 mètres permettant la circulation en sens unique, la mise en place de stationnement et la réalisation d'un cheminement piéton.
- Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa, le fonctionnement en impasse pourra être autorisé jusqu'à l'accomplissement complet des opérations d'urbanisation.
- La vocation d'accueil d'habitations est privilégiée pour l'urbanisation de cette zone.
- Un accès piéton devra être aménagé pour donner la possibilité de circulation « douce » vers le Ferchaud.
- Sur la frange ouest, en contact avec les espaces naturels du Ferchaud, une végétalisation des fonds de parcelle devra être réalisée. Ces espaces d'interfaces, constitués préférentiellement d'essences endémiques et rustiques (avec des essences qualitatives telles que le frêne ou l'aulne glutineux, faisant écho aux boisements alluviaux du Ferchaud)

## ***D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS***

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

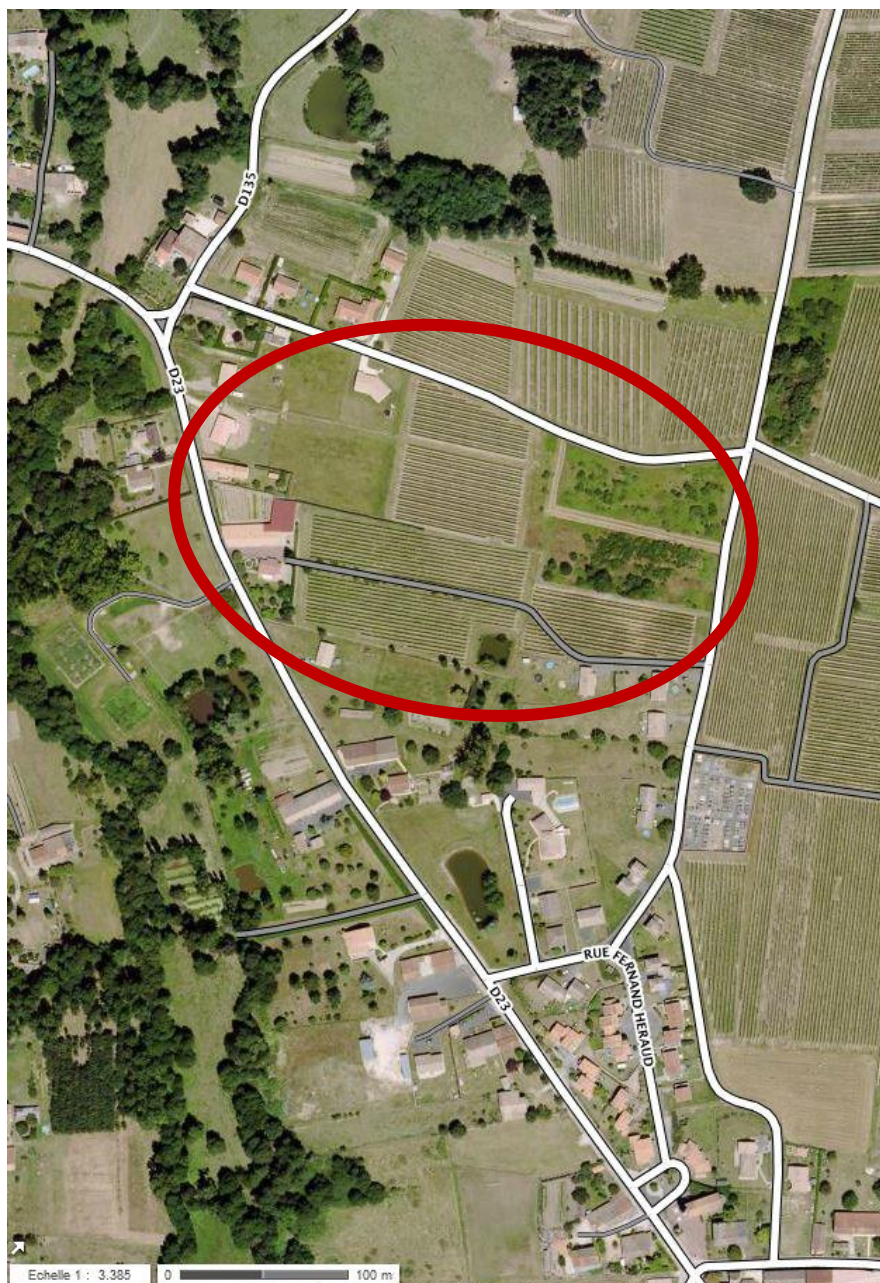
## **2. SECTEUR DE FERCHAUD**

## A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le secteur de Ferchaud représente un vaste espace en contact direct avec l'urbanisation contemporaine qui s'est réalisée par extension progressive du bourg avec une ancienne vocation agricole.

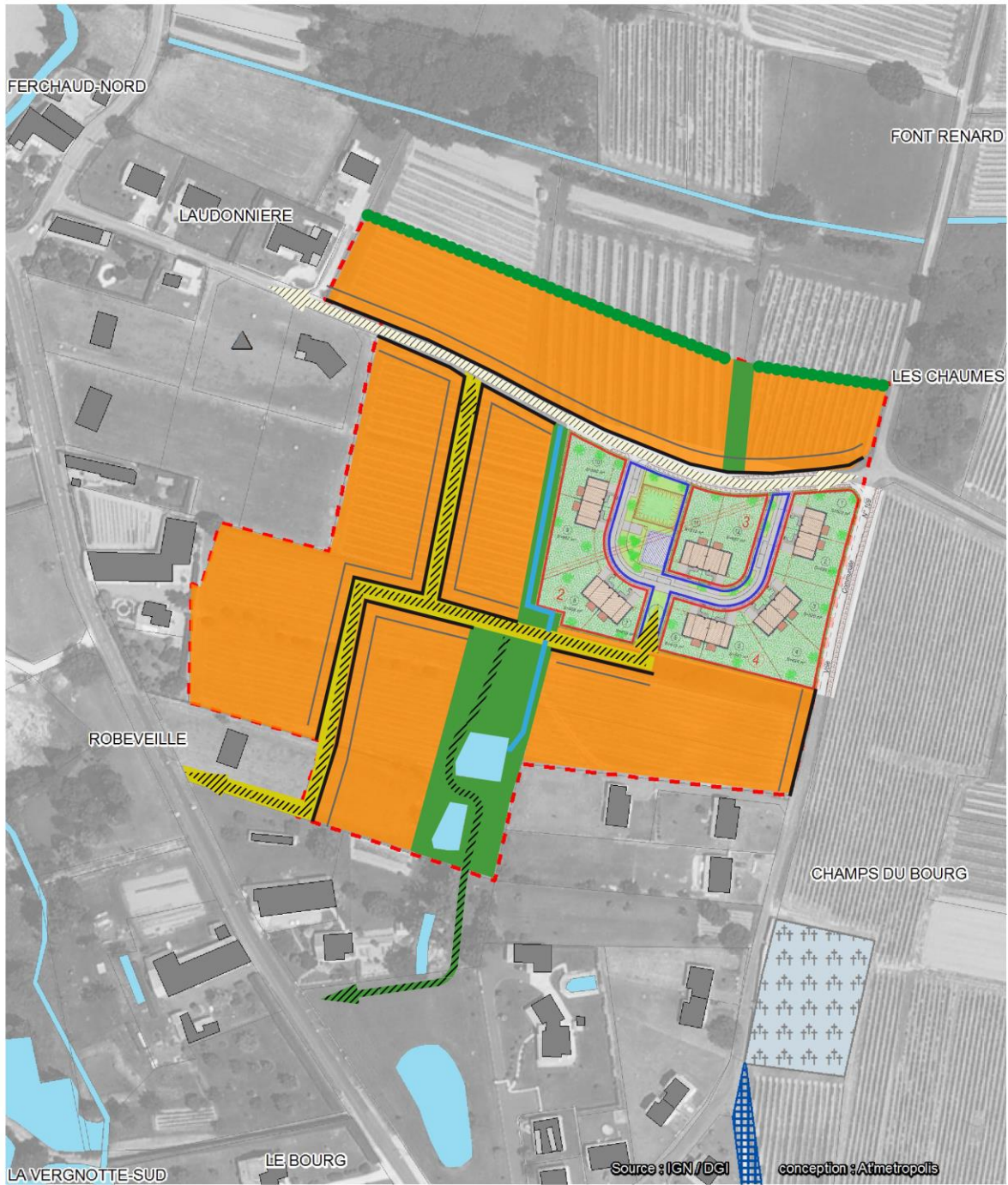
L'enjeu de la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur le site est de :

- favoriser une urbanisation phasée et cohérente sur le long terme ;
  - prendre en compte, les caractéristiques topographiques du site et la gestion des écoulements des eaux pluviales.
- de faire des contraintes du site un atout de valorisation de l'urbanisation et du cadre de vie.





# B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



**Légende**

OAP	Habitat	Voirie existant	Recul de 5 mètres	Arbres à hautes tiges à créer	Haie à créer
Bâti neuf		à créer		Espace verts * à créer	Espace public à créer
Bâti lourd		Chemin doux à créer	<b>Orientations urbaines</b>		
Bâti léger					
Parcellaire					
Eau					
ER					

**Vocation des espaces constructibles**

**Principe de dessertes du secteur**

**Principe de plantation**

**Vocation des espaces non constructibles**

\*public ou privés ouvert

Fossé drainant à créer ou conforter

## C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **En secteur 1AU1**, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dont la première tranche portera sur une surface minimum de 5 000 m<sup>2</sup>.
- **En secteur 1AU1**, l'ensemble de ces opérations doivent garantir la réalisation minimum de 6 logements.
- **En secteur 1AU2**, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dont la première tranche portera sur une surface minimum de 15 000 m<sup>2</sup>.
- **En secteur 1AU2**, l'ensemble de ces opérations doivent garantir la réalisation minimum de 16 logements.
- Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot à minima par la réalisation d'une voie de desserte interne qui pourra comporter à court terme une impasse. La voie de desserte interne devra comporter un volet paysager important (arbres de haute tige,...) afin d'accompagner la gestion des eaux pluviales (noues végétales, espaces verts libres de tout aménagement,...).
- Compte-tenu du rôle que devra jouer la voie principale à la fois pour desservir la zone mais aussi pour désenclaver les espaces résidentiels, l'emprise publique globale devra avoir une largeur minimum de 10 mètres.
- Permettre le fonctionnement provisoire de la voie en impasse s'il y a nécessité d'un phasage de l'ouverture de l'urbanisation.
- **Le secteur 1AU** située sur la frange nord du chemin de Laudonnière devra comporter une emprise « verte » (enherbée, laissée à son état naturelle) ouverte à la circulation publique piétonne.  
**En secteur 1AU**, l'urbanisation complète devra garantir la réalisation minimum de 11 logements.  
Les fonds de parcelles de la zone 1AU devront comporter des haies plantées pour maintenir un espace tampon avec les espaces agricoles. Ces espaces d'interfaces, constitués préférentiellement d'essences endémiques et rustiques.

## D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.
- Les différents secteurs devront bénéficier d'aménagements complémentaires en matière de défense incendie. L'aménagement de réserves, type bâche, pourront être utilisées à condition d'être paysagées.