

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

---



---

Élaboration du PLU prescrite par D.C.M. du  
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du  
Dossier soumis à Enquête publique du                    au  
PLU approuvé par D.C.M. du

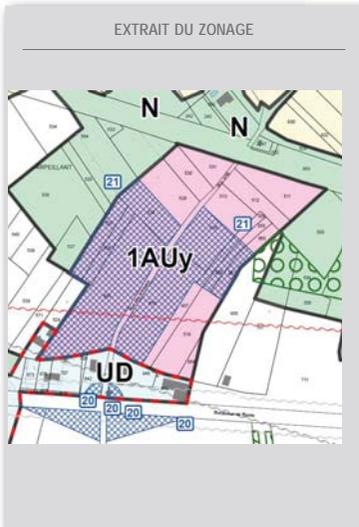
---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

<b>3.0</b>	<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b>
------------	---

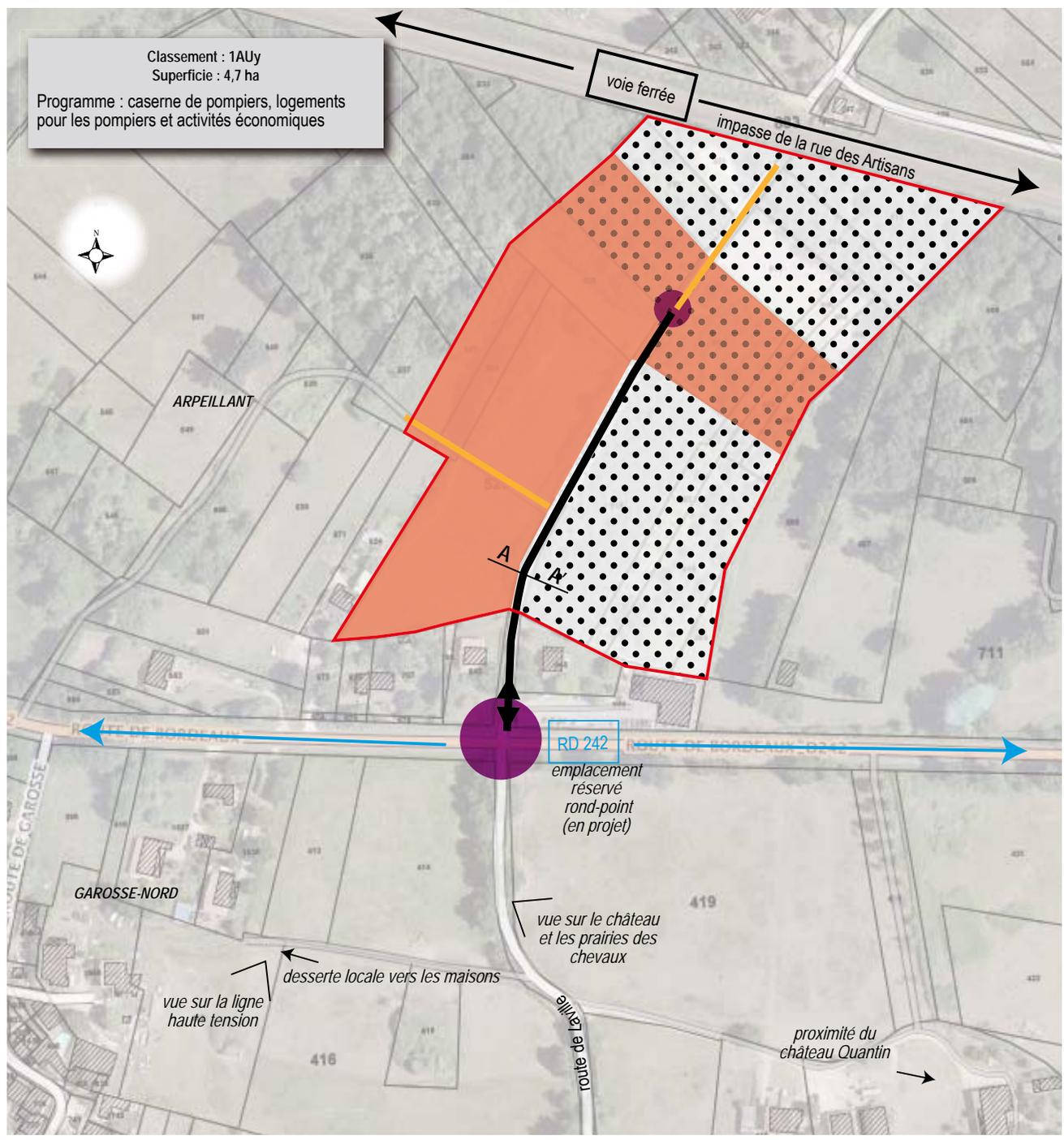






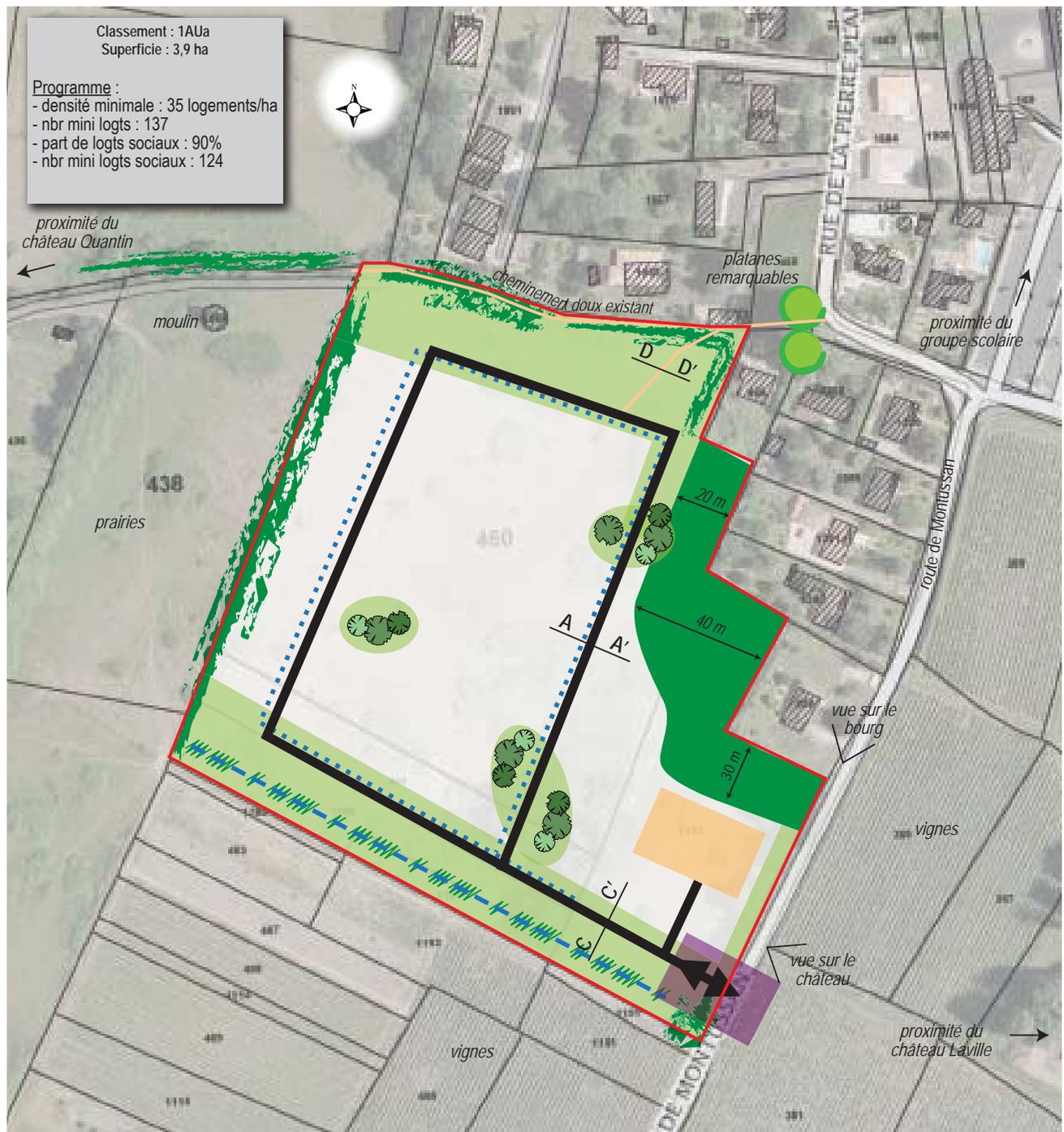
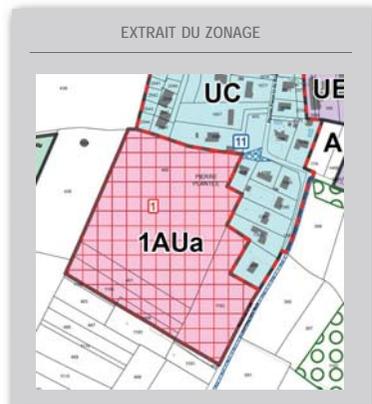
LÉGENDE

- Limite de l'opération
- Voie principale de desserte (se référer à la coupe de principe AA' du plan d'ensemble) à aménager
- Voirie existante à maintenir
- Aménagement routier via un rond-point à créer sur la RD 242
- Site dédié à l'accueil d'une caserne de pompiers et de logements pour les pompiers
- Site dédié à l'accueil d'activités et de services, traitement architectural et urbain «éco-responsable», esprit de nature



- Le site :**
- Unité paysagère « Vallée de la Dordogne ».
  - Proche du lieu-dit La Petite Rivière en partie est : toponymie et ambiance «humide».
  - Impasse sur la voie ferrée.
  - Accès depuis la RD 242.
  - Activités et logements isolés en façade sur rue.
  - Relief du sud en remontant vers le nord et d'ouest en est, la partie ouest de la rue des Artisans.
  - Forte présence végétale.

- Les orientations d'aménagement :**
- Il s'agit de proposer :
- Un accès au quartier par la RD 242, avec l'aménagement d'un rond-point.
  - La conservation de «l'ambiance boisée».
  - Des prescriptions architecturales et urbaines pour un aménagement «éco-responsable» soit à moindre impact environnemental.



**Le site :**

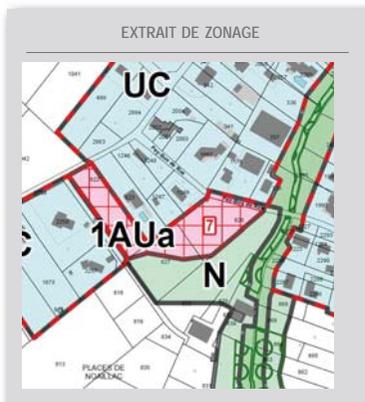
- Unité paysagère «Entre-Deux-Mers» et interface avec le «Bourg».
- Localisation entre le Château Quantin et le Château Laville.
- Proximité du groupe scolaire.
- Relief : pente générale sud-nord.
- Accès par la route de Montussan.

**Les orientations d'aménagement :**

Il s'agit de proposer :

- Des limites très douces et végétales (proximité des 2 châteaux et interface entre les unités paysagères).
- Des espaces «tampons» par rapport aux vignes (espaces verts, parkings).
- Une structure viaire principale.
- La création d'ilots boisés.





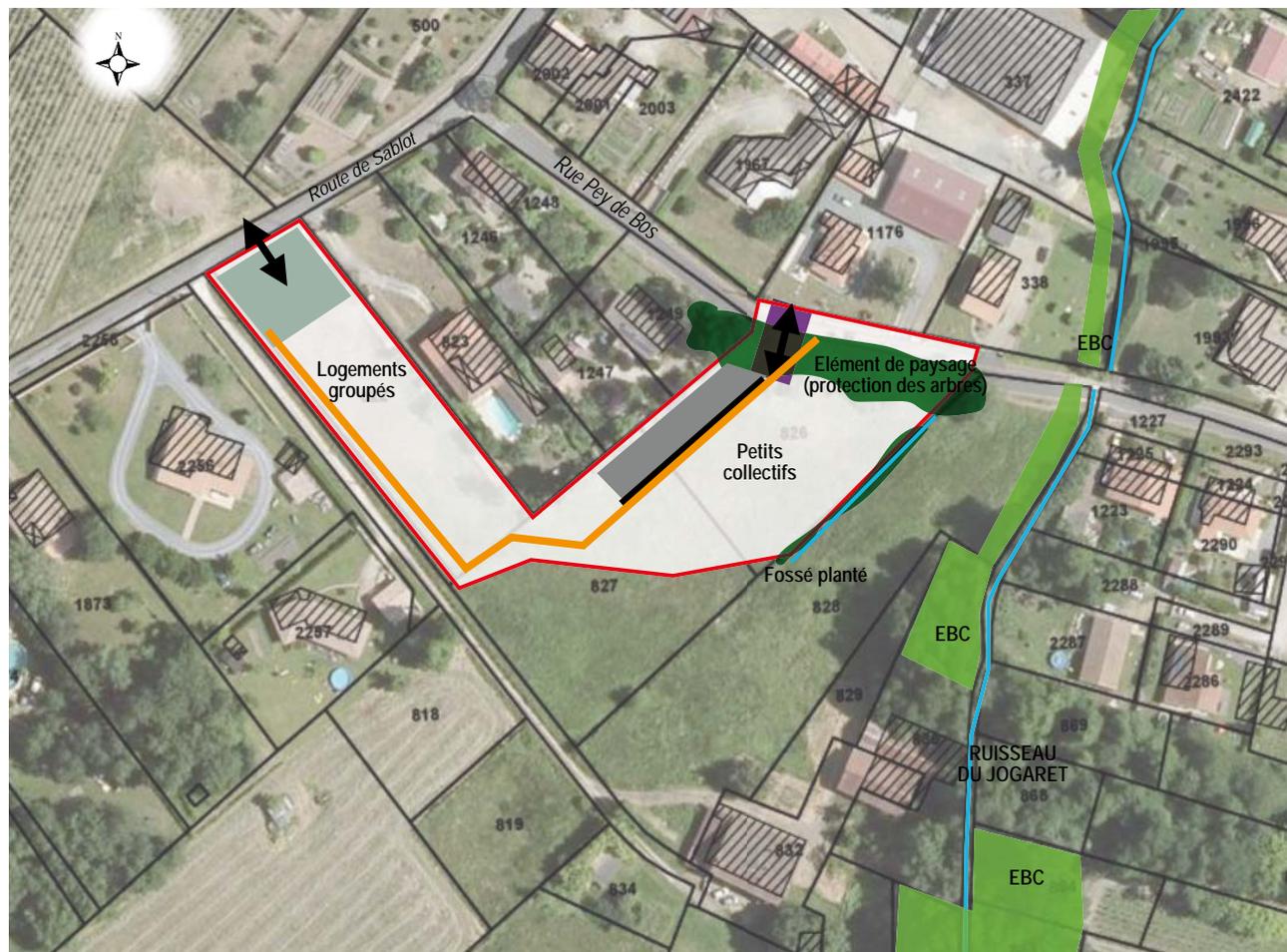
Classement : 1AUa  
Superficie : 0,6 ha

Programme :

- densité minimale : 35 logements/ha
- nbr mini logts : 20
- part de logts sociaux : 90%
- nbr mini logts sociaux : 18

LEGENDE

- Limite d'opération
- Trame viaire très limitée - desserte
- Entrée / sortie
- Accès à travers la haie - limiter l'emprise et l'impact au maximum
- Cheminement doux
- Privilégier les parkings sur la partie haute et arrière - limitation de la voirie
- Privilégier les parkings à l'avant et préserver l'arrière de la parcelle - limitation de la voirie
- EBC
- Elément de paysage
- Fossé à préserver



Fond de plan photo géoportail.fr

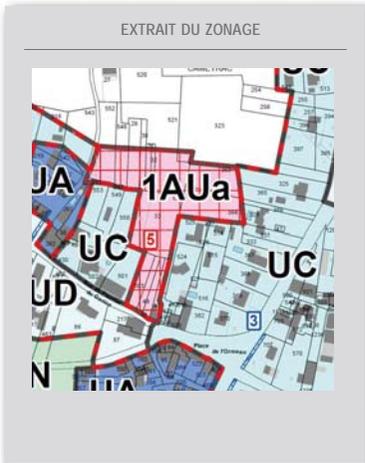
Le site :

- Unité paysagère du «Bourg» et unité paysagère de l'« Entre-Deux-Mers ».
- Secteur en continuité d'un bâti résidentiel existant.
- Relief marqué en direction du vallon, à l'est.
- Forte présence arborée patrimoniale et milieux associés (double intérêt, paysager et environnemental) : épaisse ripisylve en bord et aux abords du ruisseau (EBC) très perceptible + présence en limite de rue Pey de Bos de plusieurs arbres patrimoniaux à préserver (chênes, frêne) ainsi que la double haie bocagère qui les relie entre eux.
- Présence d'un fossé relativement aplani en lien avec le ruisseau agrémenté de jeunes frênes (intérêt paysager et environnemental).
- Deux rues limitrophes du site et donnant accès : rue Pey de Bos et route de Sablot.

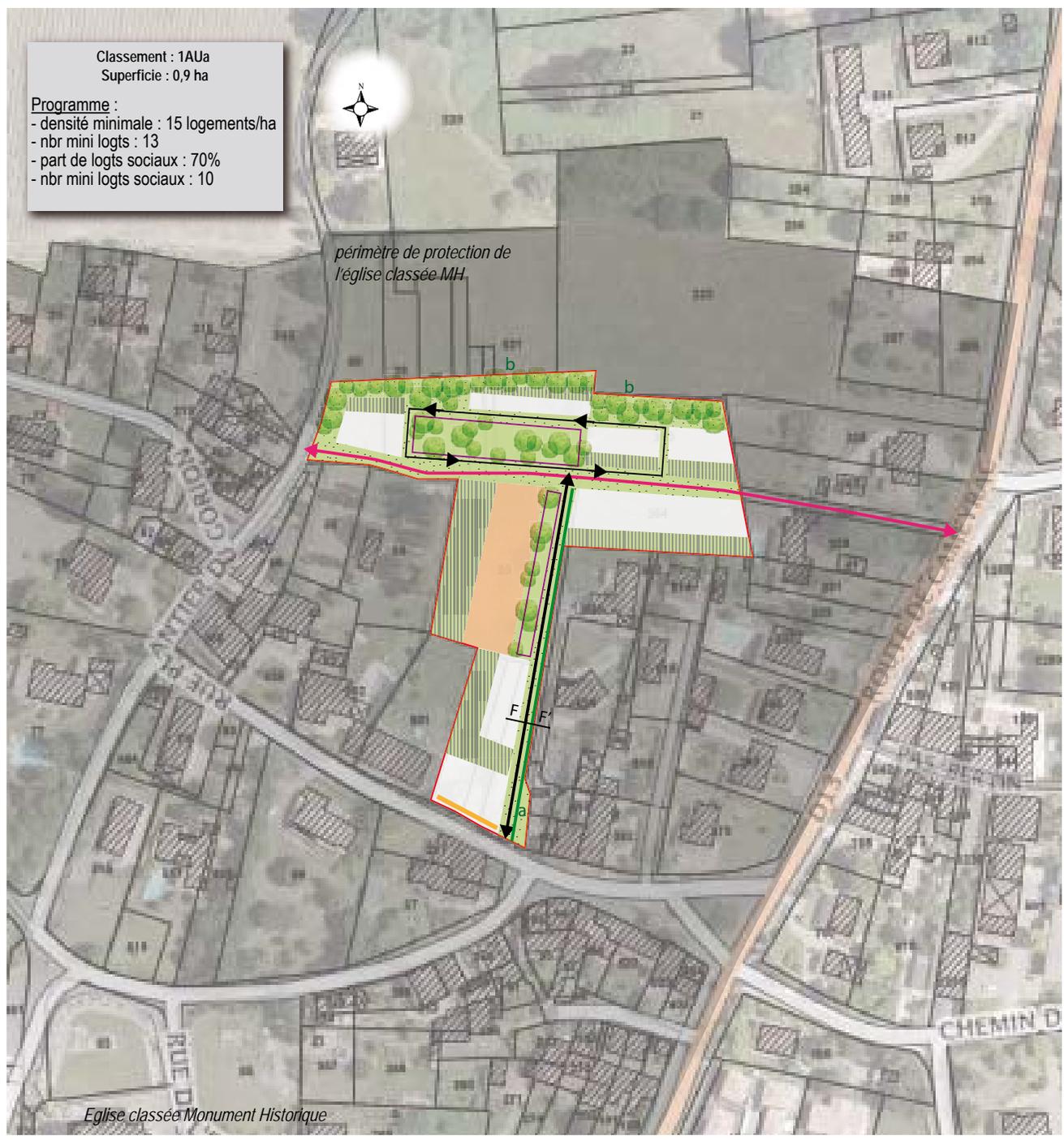
Les orientations d'aménagement :

Il s'agit de proposer :

- La prise en compte du contexte paysager et environnemental existant : retrait marqué de la zone par rapport au ruisseau et à la ripisylve, protection de la haie bocagère arborée, exclusion de zones humides dans le périmètre.
- Deux entrées/sorties motorisées distinctes : pas de route traversante pour réduire l'impact routier et les infrastructures au sein de la zone ; simplement un cheminement doux de liaison et des espaces verts communs.
- Une typologie de logements individuels groupés côté route de Sablot avec un parking collectif paysager à l'avant et deux petits collectifs côté Pey de Bos avec là encore une réflexion à mener sur une bonne intégration dans le site des infrastructures et leur moindre impact (parking paysager à l'ouest et sectorisé, logements et espaces verts donnant sur le ruisseau et le vallon).
- Un passage de la voirie d'accès à travers la haie arborée en limitant les impacts au maximum (y compris pendant la phase chantier).



- LÉGENDE
- Limite de l'opération.
  - Gestion générale du pluvial : espaces verts pour infiltration.
  - Voie partagée double sens (5m) à créer.
  - Voie partagée sens unique (3m) à créer.
  - ↔ Cheminements doux en site propre (largeur 2m) à aménager.
  - Espace vert public
    - a : traitement paysager de la voie avec pour objectif son intégration au tissu urbain et au quartier
    - b : traitement paysager de l'interface entre l'opération et l'environnement plus large avec pour inspiration une palette végétale bocagère et des arbres tiges.
  - Espace vert public à aménager.
  - Localisation des jardins.
  - Implantation à proposer → parcellaire en lanière.
  - Espace vert collectif (usage prioritaire) notamment planté de tiges avec intégration de stationnements (favoriser les revêtements perméables) et gestion des ordures ménagères.
  - Faîtage parallèle à la rue du Plantier (pas de pignon), implanté à l'alignement ou retrait entre 0 et 3m.



Fond de plan photo géoportail.fr

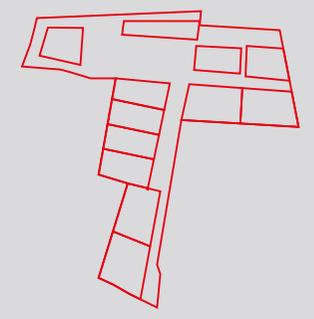
- Le site :**
- Unité paysagère «Entre-Deux-Mers» et «Bourg de Cameyrac».
  - Bâti ancien dense et résidentiel pavillonnaire aux abords.
  - Rue du «Plantier du Gorion» étroite.
  - Proximité de l'église de Cameyrac.
  - Bocage (chênes, lauriers,...).
  - Pente générale du sud au nord.
- Orientations d'aménagement :**

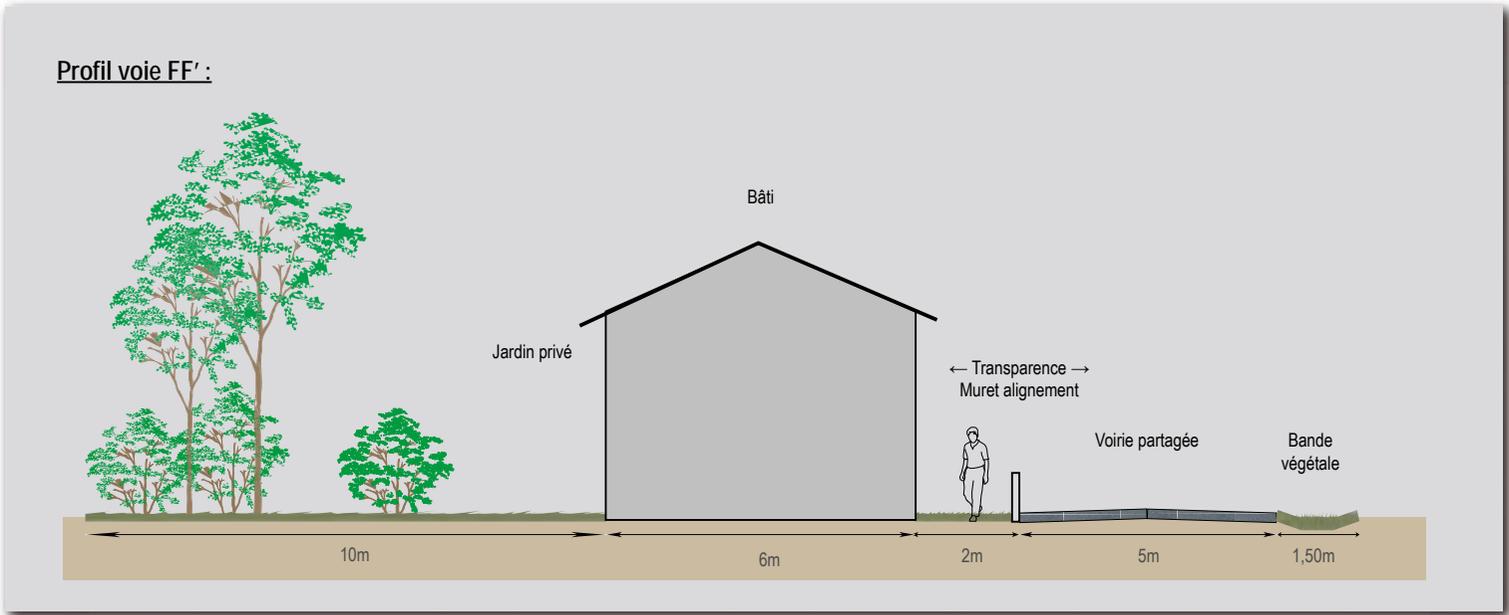
- Il s'agit de proposer :
- De se référer à l'échelle du bourg (trame viaire, densité,...).
  - D'insérer une trame végétale bocagère.
  - De traiter les eaux pluviales par infiltration.
  - De réaliser des bâtiments avec une hauteur maximale de R+1.
  - De maintenir autant que possible les arbres tiges existants.

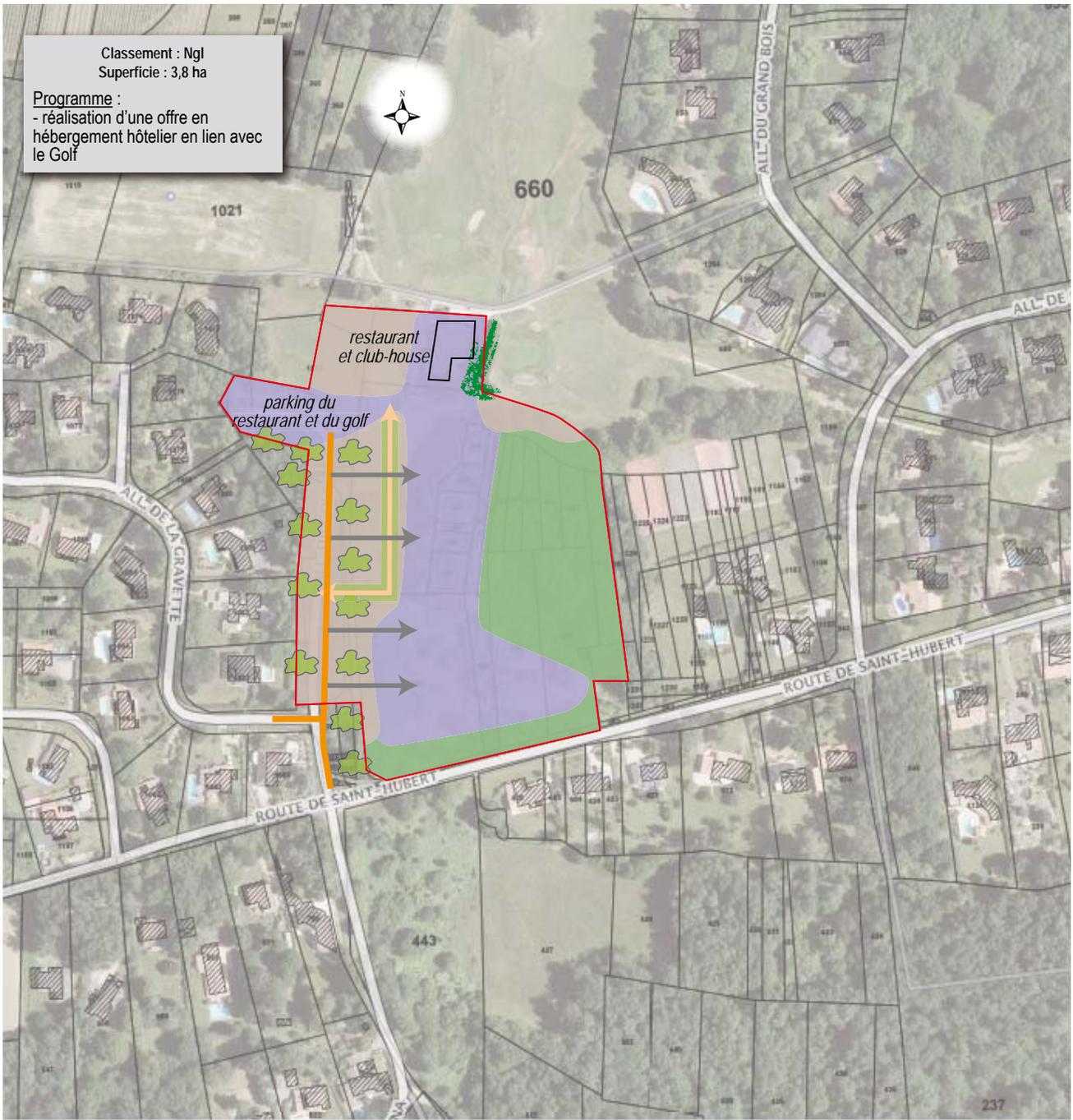
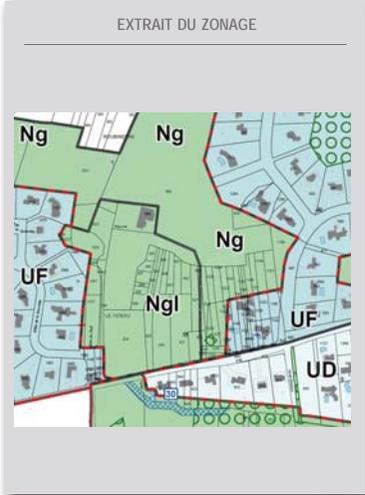
**Prescription :**

La capacité du surpresseur présent sur le réseau d'eau potable desservant la zone 1AUa doit être augmentée préalablement à son aménagement.

**Proposition de découpage en lots :**







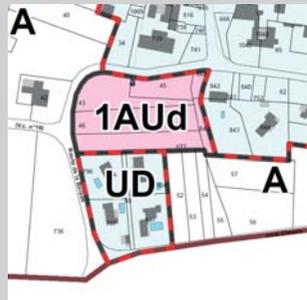
**Le site :**

- Unité paysagère «Entre-Deux-Mers».
- Secteur inclus dans le périmètre du Golf de Cameyrac.
- Zones résidentielles aux abords.
- Présence de boisements.

**Les orientations d'aménagement :**

- Il s'agit de proposer :
- Un site d'hébergement de loisirs en lien avec le Golf (nombre de chambres limité à 60).
  - De proposer une emprise au sol limitée des constructions.
  - De prendre en compte le contexte existant (abords résidentiels, espace boisé,...).

EXTRAIT DU ZONAGE



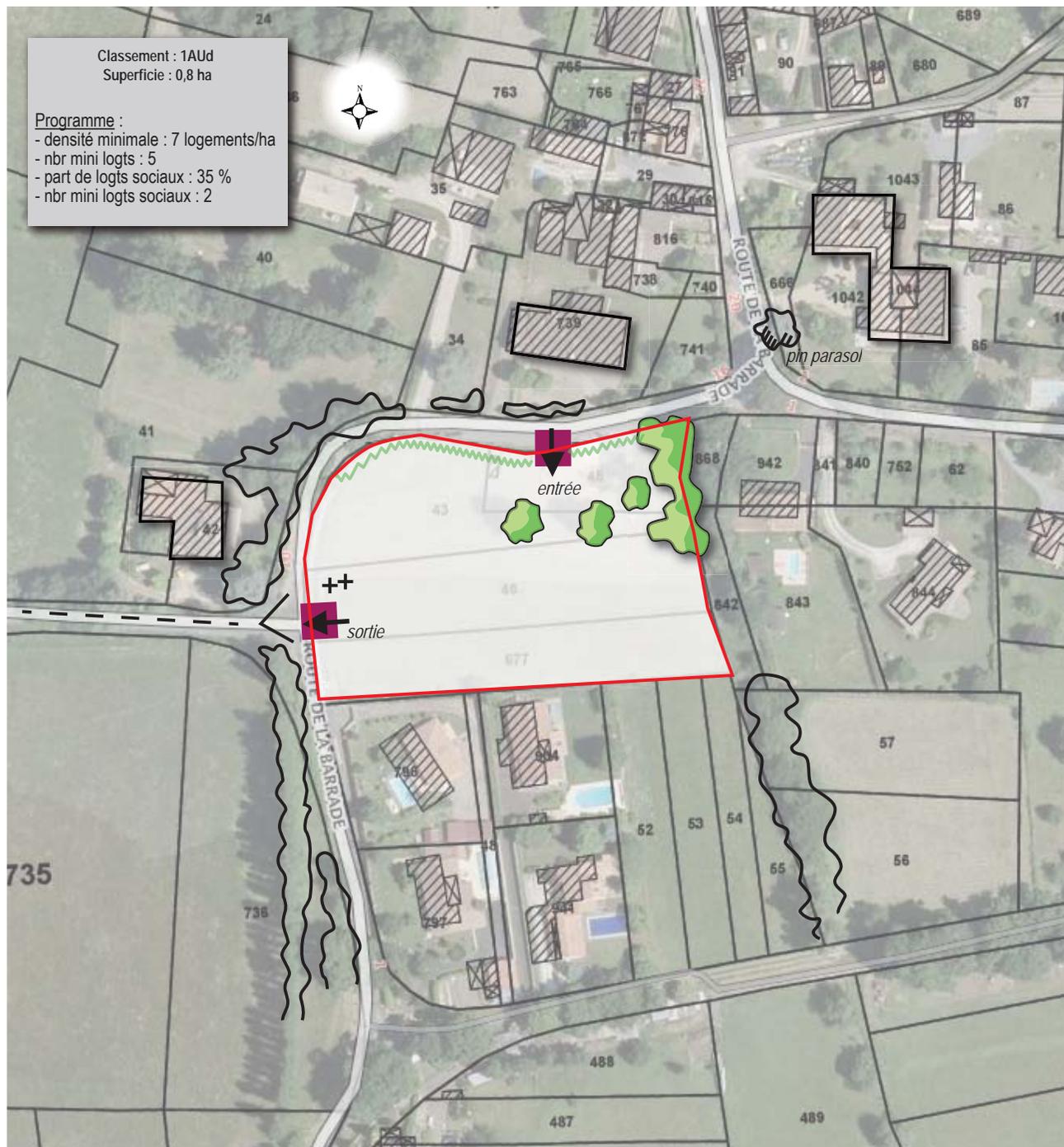
Classement : 1AUd  
Superficie : 0,8 ha

Programme :

- densité minimale : 7 logements/ha
- nbr mini logts : 5
- part de logts sociaux : 35 %
- nbr mini logts sociaux : 2

LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Vue à préserver - perspective sur la zone et ses limites
-  Route pittoresque d'ambiance singulière
-  Éléments existants à prendre en compte dans la conception (batisses anciennes, arbres, parcs,...)
-  Niveau du sol + haut
-  Entrée et sortie / sécurisées / aménagées
-  Boisements existants en limite à conserver et arbres sur la parcelle si « viables »
-  Traitement végétal qualitatif et alignement des façades à la rue



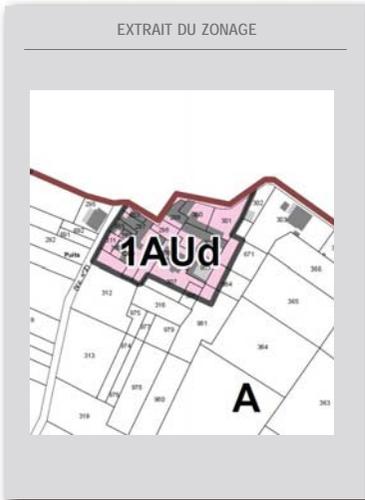
Le site :

- Unité paysagère Entre-Deux-Mers.
  - Cœur du hameau de la Barade. Bâti ancien.
  - Ambiance champêtre.
  - Nombreux boisements.
  - Parcelles surélevées par rapport à la rue.
  - Perspectives visuelles fortes sur le site.
- Enjeu d'intégration.
- Voirie étroite et sinueuse.

Les orientations d'aménagement :

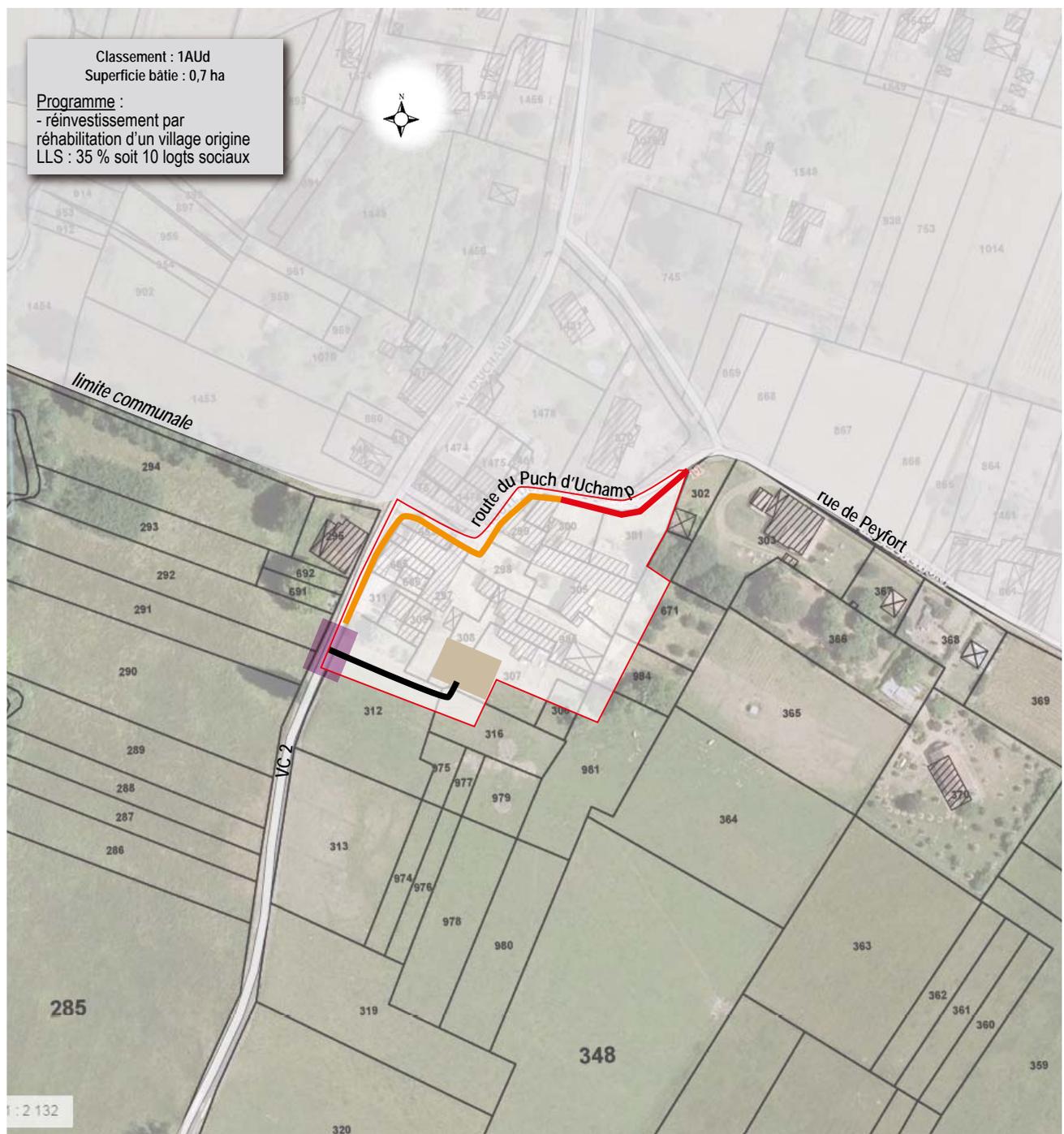
Il s'agit de proposer :

- 1 entrée / 1 sortie, sécurisées et qualitatives.
- Le maintien des boisements en limite est.
- Le maintien d'une perspective visuelle qualitative depuis la route ouest vers le site.
- Le traitement d'une véritable façade qualitative au nord.
- Au sud, pas de préconisation (vue vers l'espace agricole mais aussi un hangar).



LEGENDE

- Limite de l'opération
- Espace commun au village dédié à la desserte de ce dernier
- Voie unique d'accès au village à créer
- Carrefour routier sur la VC2 à aménager et à sécuriser
- Sortie directe individuelle interdite
- Sortie directe individuelle nouvelle interdite



**Le site :**

- Unité paysagère «Entre-Deux-Mers».
- Bâti ancien dense et quelques pavillons aux abords.
- Route de «Puch d'Uchamp» très étroite et accès sur la VC2 dangereux.
- Prairie aux abords.
- Terrains avec très peu de relief.

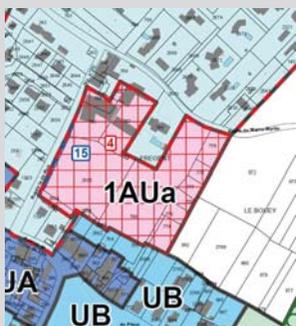
**Les orientations d'aménagement :**

- Il s'agit de proposer :
- De sécuriser l'accès au village et permettre ainsi sa réhabilitation et sa valorisation.
  - D'interdire toute nouvelle sortie routière, voire d'en supprimer, sur la route de «Puch d'Uchamp».

**Prescriptions :**

L'assainissement des eaux usées devra être assuré par un dispositif semi-collectif spécifique au projet de réhabilitation du village.

EXTRAIT DU ZONAGE



Classement : 1AUa  
Superficie : 2 ha

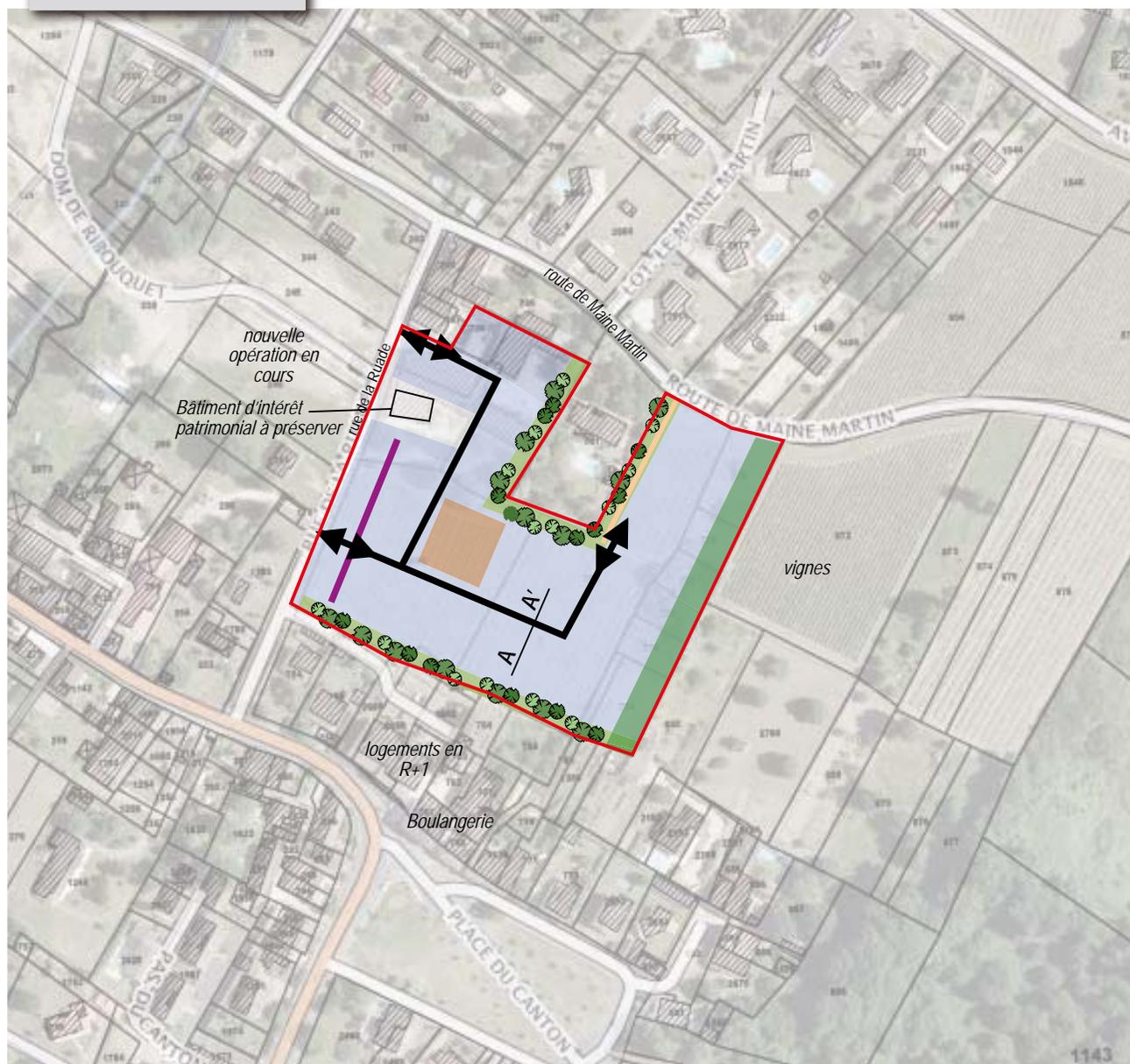
Programme :

- densité minimale : 30 logements/ha
- nbr mini logts : 60
- part de logts sociaux : 90%
- nbr mini logts sociaux : 54



LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Trame viaire principale à double-sens (se référer à la coupe de principe AA' du plan d'ensemble)
-  Entrée/sortie
-  Trame végétale arborée à créer
-  Cheminement doux en site propre
-  Bande végétale de largeur minimale 10m (zone tampon par rapport aux vignes, transition douce entre la ville et la zone agricole) à aménager
-  Implantation en retrait de l'alignement de la rue de la Ruade de 5m à respecter
-  Espace commun de l'opération



Le site :

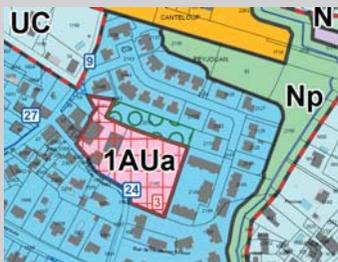
- Unité paysagère « Vallée de la Dordogne » et « Bourg ».
- 2 dessertes : route de Maine Martin et rue de la Ruade.
- Proximité bâti ancien, résidentiel et de bâtiments d'exploitation.
- Vignes en limite est.
- Opération nouvelle en face.
- Proximité de la boulangerie et des écoles.
- Façade « arrière » de l'opération de logements groupés en R+1 au sud.

Les orientations d'aménagement :

Il s'agit de proposer :

- La création d'une zone de mise à distance avec les vignes de largeur minimale 10m et une intégration paysagère.
- La création d'une entrée sortie rue de la Ruade.
- Le traitement des limites avec l'existant par 2 cordons végétaux.

EXTRAIT DE ZONAGE



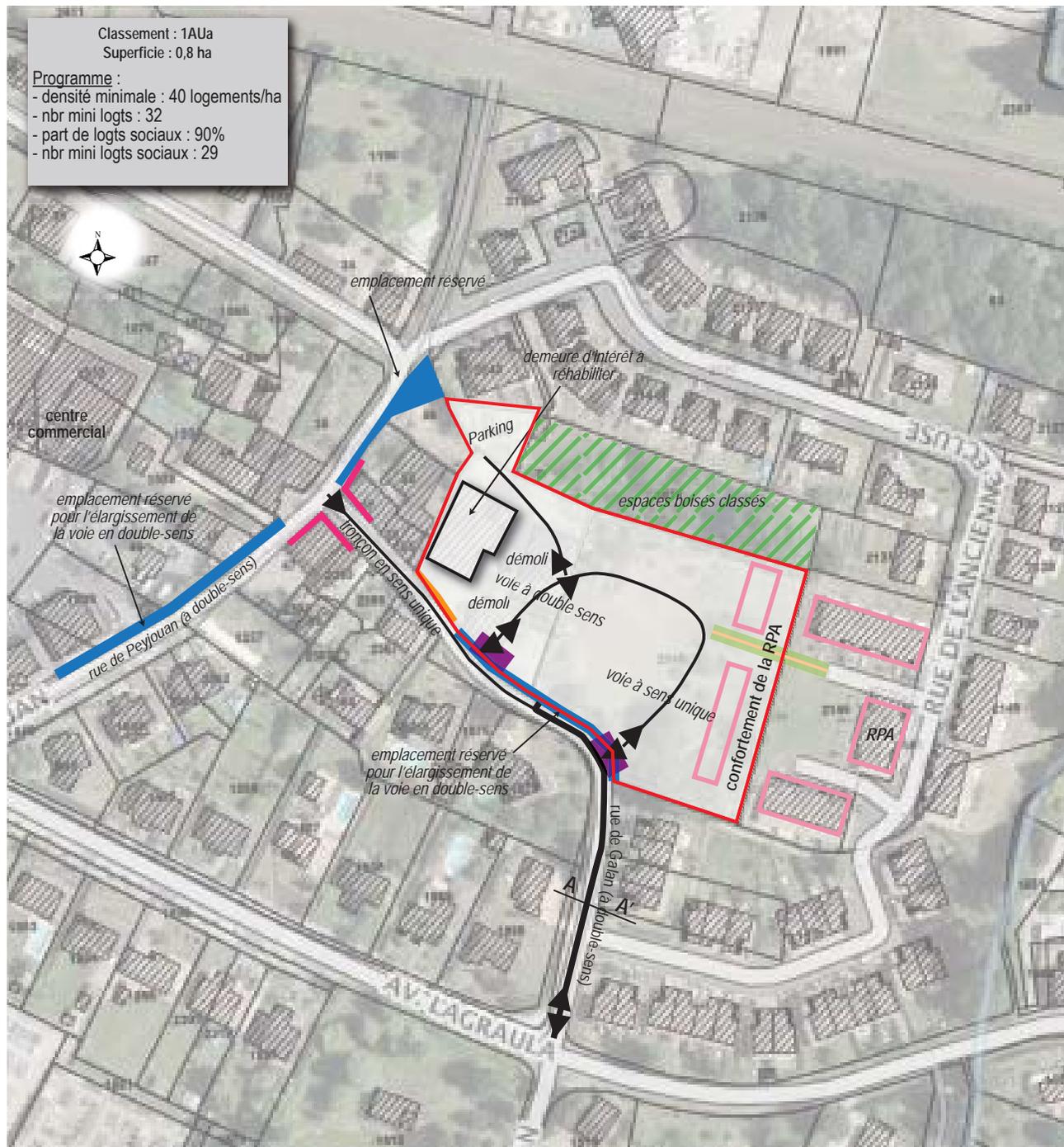
Classement : 1AUa  
Superficie : 0,8 ha

Programme :

- densité minimale : 40 logements/ha
- nbr mini logts : 32
- part de logts sociaux : 90%
- nbr mini logts sociaux : 29

LEGENDE

- Limite d'opération
- Trame viaire principale à double-sens (se référer à la coupe de principe AA' du plan d'ensemble)
- Entrée / sortie
- Carrefour d'entrée et sortie à aménager et à sécuriser
- Cheminement doux en site propre (se référer à la coupe de principe DD' du plan d'ensemble)
- Trame viaire interne à double sens
- Mur en pierre à préserver
- Emplacement réservé
- Maison de caractère à réhabiliter
- Espaces boisés classés en limite
- Angle resserré existant



Fond de plan photo géoportail.fr

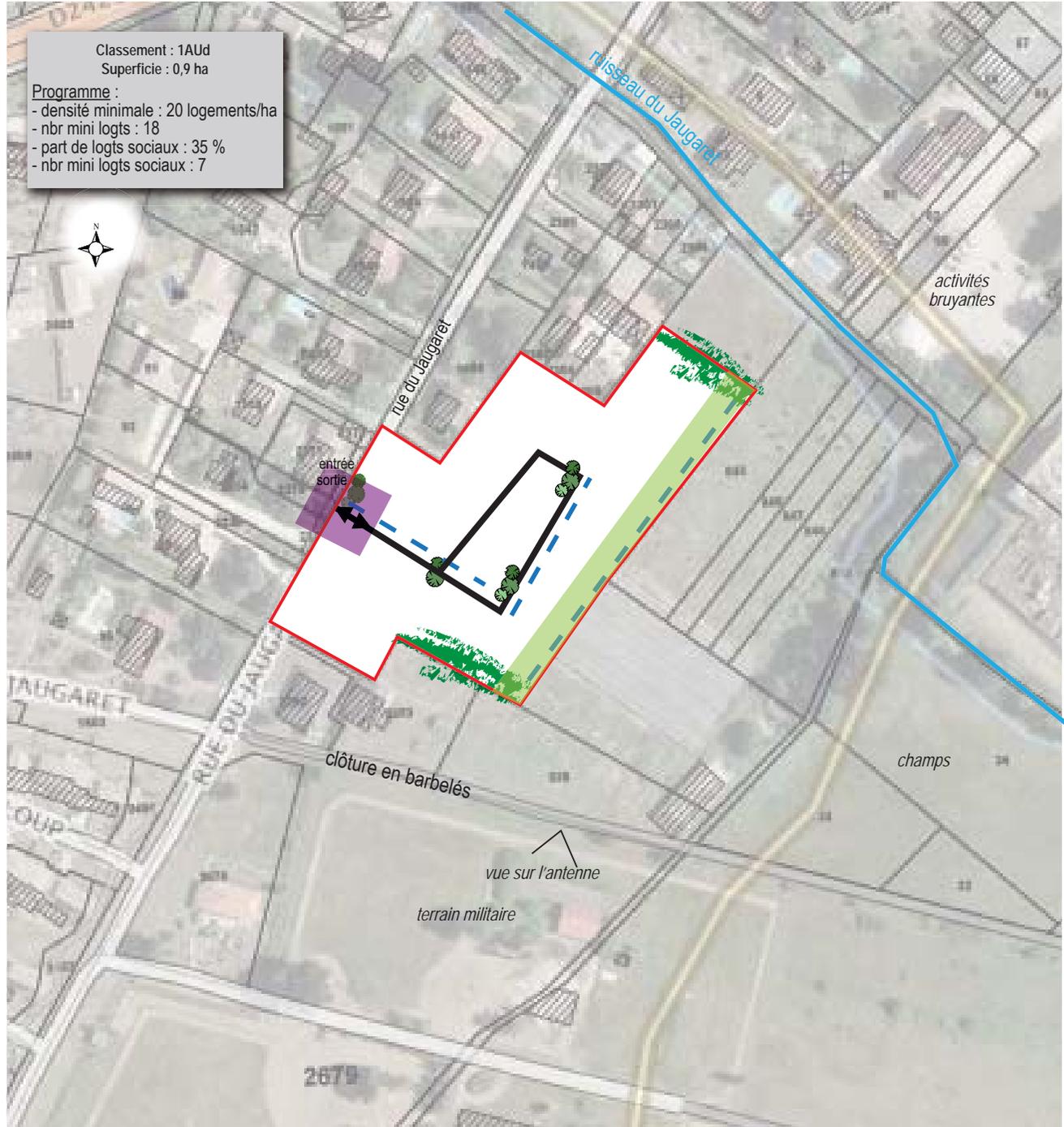
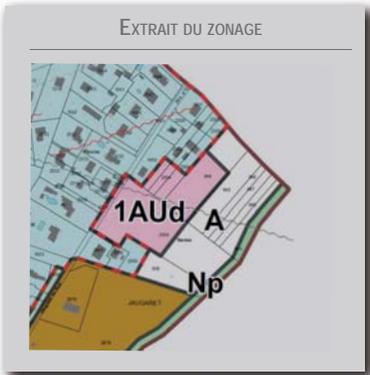
Le site :

- Unité paysagère du «Bourg».
- Secteur assez enclavé.
- Bâti ancien et zones résidentielles.
- Proximité de la moyenne surface commerciale et de la gare.
- Boisements nombreux.

Les orientations d'aménagement :

Il s'agit de proposer :

- La prise en compte du contexte existant (propriété, abords résidentiels, réseau viaire,...).
- La sécurisation des déplacements.
- La connexion de l'opération au quartier.



LEGENDE

- Limite de l'opération
- Voie d'accès à double-sens (se référer à la coupe de principe AA' du plan d'ensemble) et voie interne à double-sens ou à sens unique ( se référer à la coupe de principe CC' du plan d'ensemble)
- Traitement qualitatif de l'accès
- Entrée  
 Sortie
- Lisières à créer - cordon végétal protecteur
- Influence végétale à l'arrière des parcelles et végétalisation des espaces publics
- Traitement paysager des eaux pluviales (noues, fosés, etc...) - tracé de principe

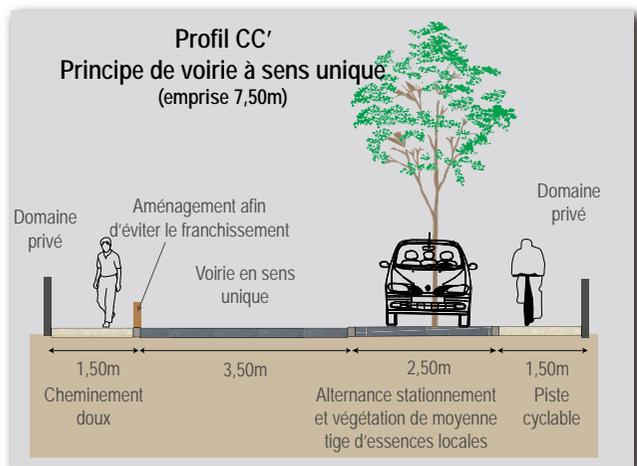
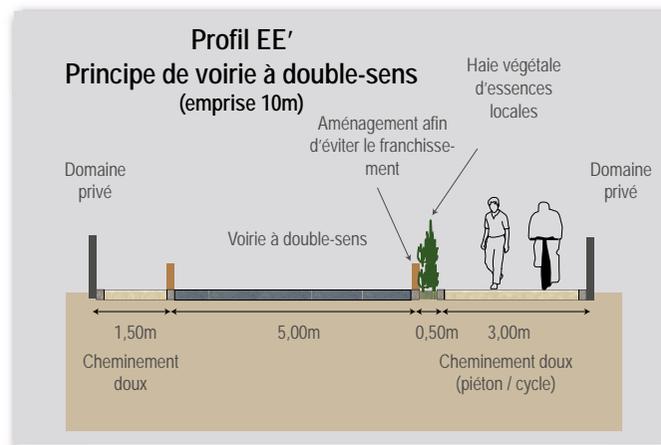
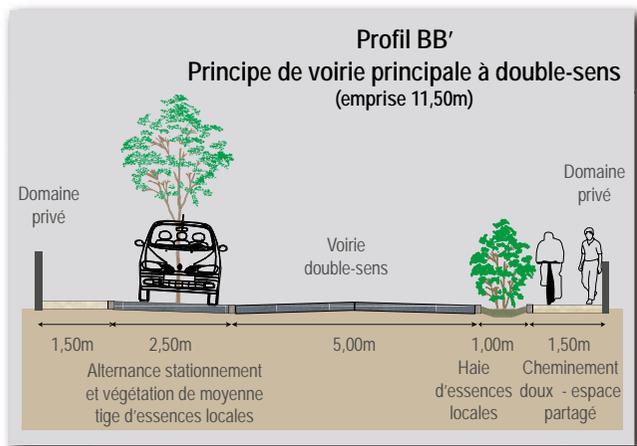
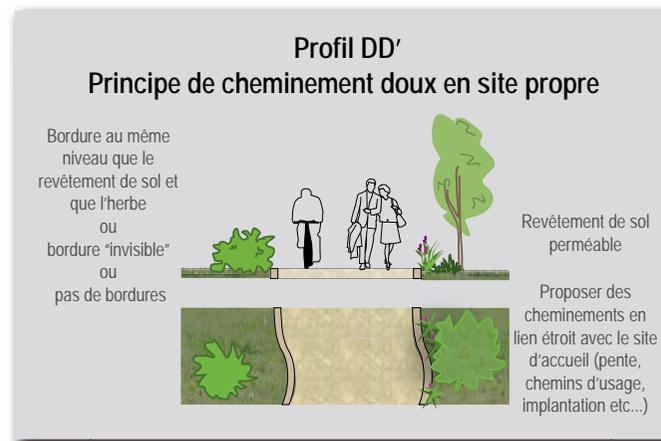
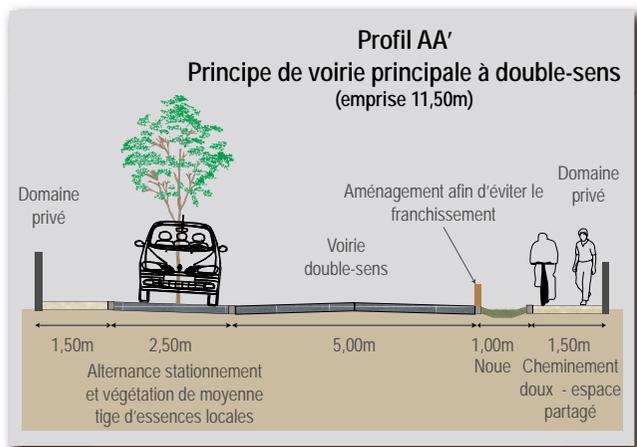
Le site :

- Unité paysagère « Vallée de la Dordogne ».
- Relief peu marqué.
- Prairies, anciennes serres, quelques bois.
- Secteur résidentiel, industriel et site militaire voisin.
- Desserte par la rue du Jaugaret.
- Le ruisseau du Jaugaret passe non loin du site.
- Activités bruyantes au nord-est.
- Au sud, le terrain est clos avec des barbelés + antenne présente.

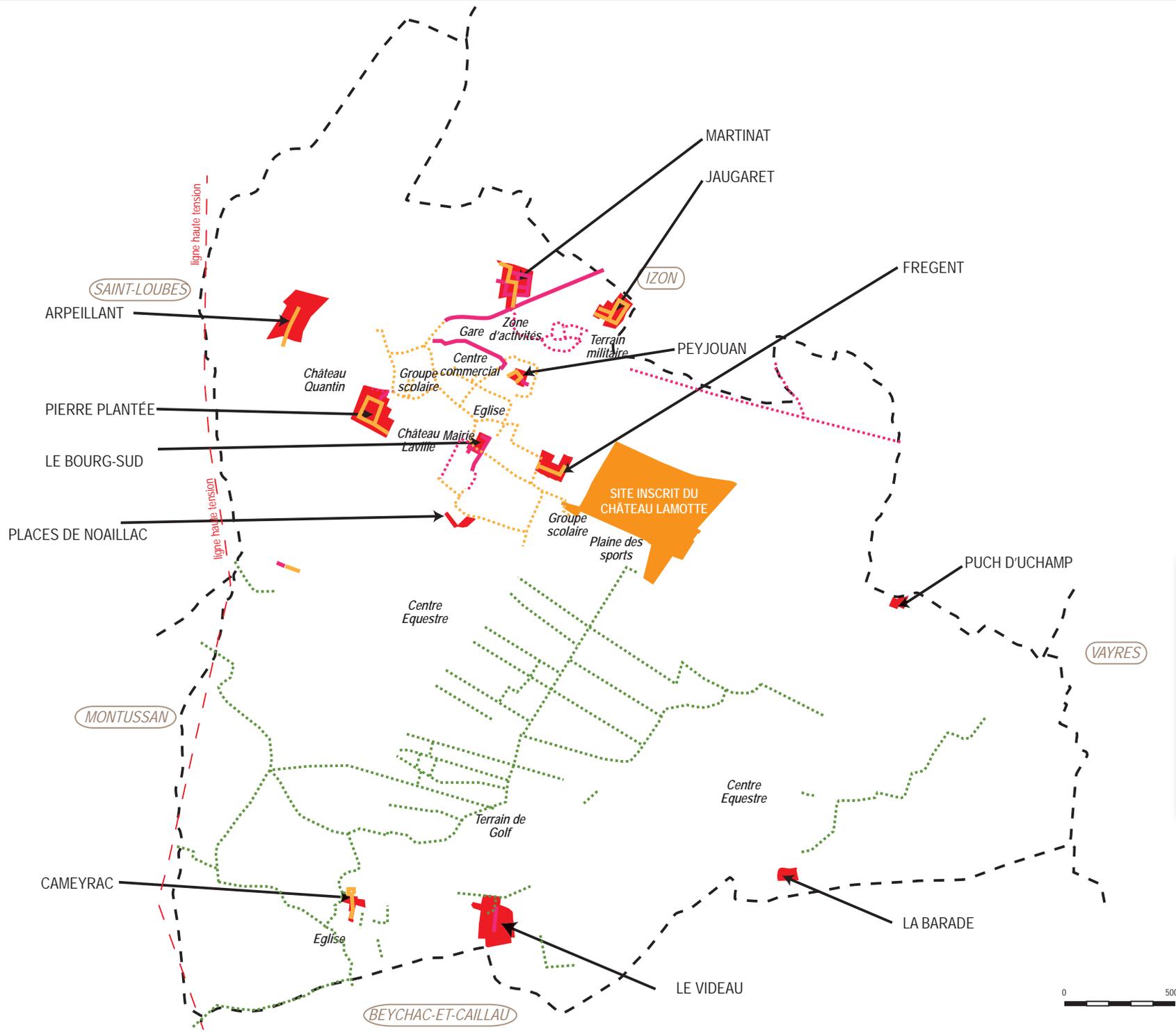
Les orientations d'aménagement :

- Il s'agit de proposer :
- Un traitement soigné de l'entrée et de la sortie.
  - Une voie principale de desserte à double-sens et éventuellement sens-unique en interne.
  - Des traitements végétalisés et paysagers en interface.
  - Un traitement de typologies de bâti qui intègrent une mixité (groupé, individuel, en RDC, en R+1) et donne une large part au végétal (potagers, jardins, jardins collectifs...).





Il s'agit de croquis d'intention illustratifs qui pourront être adaptés selon les contraintes du site et du projet.



- Cheminement doux en site propre à créer
- Cheminement doux en bordure de voirie à créer
- ..... Cheminement doux en site propre existant
- ..... Cheminement doux en bordure de voirie existant
- ..... Chemins ruraux