

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

# CADARSAC



---

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 18/01/2005  
PLU approuvé par D.C.M. du 15/12/2011

3<sup>ème</sup> modification du PLU prescrite par D.C.C. en date du 27/05/2019  
3<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée par D.C.C. en date du 20/02/2020

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

---

## 3.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

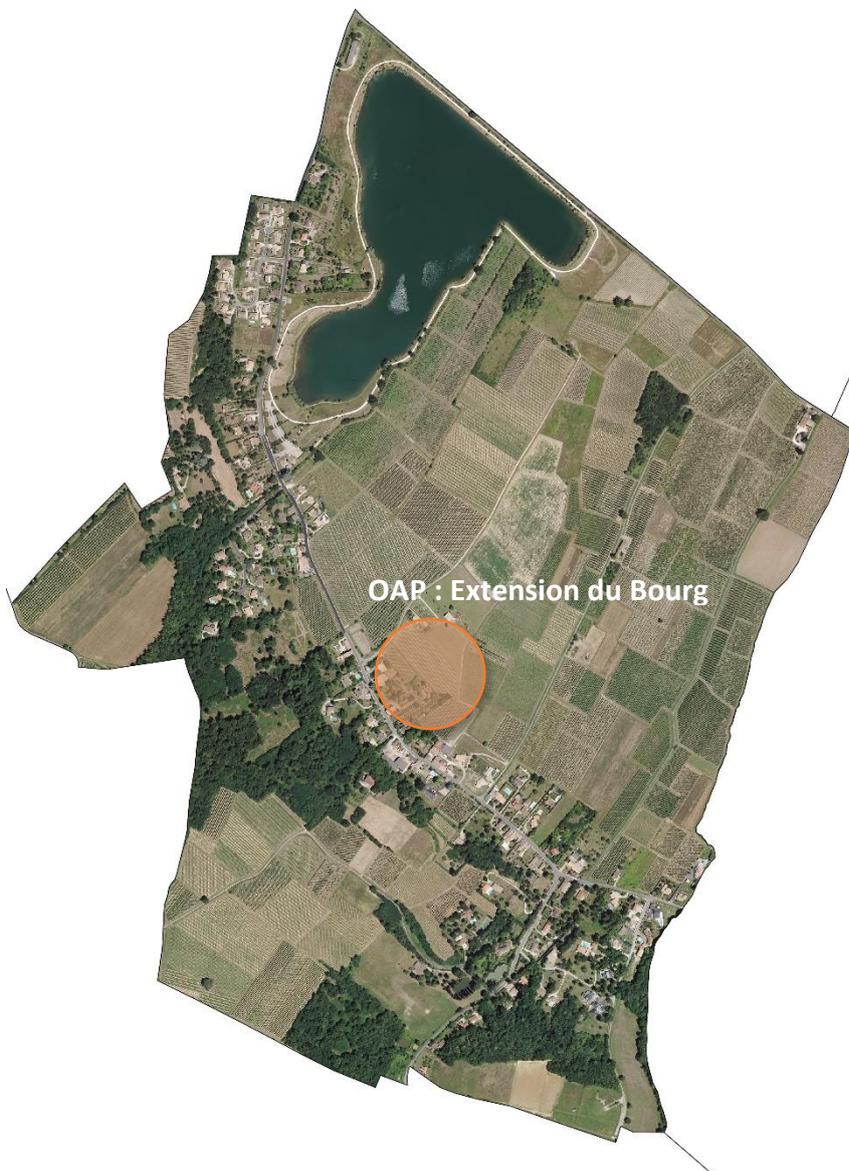
sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
18 rue Quintin  
33 000 BORDEAUX



# SOMMAIRE

I. Introduction	p 3
II. OAP Extension du bourg	p 4
1. Caractéristiques et enjeux du site	
2. Principes d'aménagements et prescriptions applicables à la zone	
3. Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter	
III. Exemple d'aménagement de la zone possible	p 16
IV. Recommandations pour les espèces végétales à associer	p 17

Localisation de l'Orientation d'aménagement et de programmation



# I – Introduction

La commune de Cadarsac a lancé la modification de son PLU afin d'impulser un nouveau projet urbain pour développer l'offre de logements dans le prolongement du bourg tout en maintenant la qualité de son territoire. La commune est soucieuse d'un aménagement durable et est garante du respect des objectifs définis dans les lois Grenelles et ALUR.

Les ambitions politiques se traduisent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables autour de deux orientations :

- S'APPUYER SUR LE CADRE DE VIE ACTUEL
- POUR MIEUX SE PROJETER DANS L'AVENIR

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définis ci-dessous doivent être cohérentes avec le PADD conformément à l'article L151-6 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la traduction opérationnelle de la volonté politique communale exprimée dans le Projet d'aménagement et de développement durables. Elles entretiennent un rapport de cohérence avec celui-ci.**

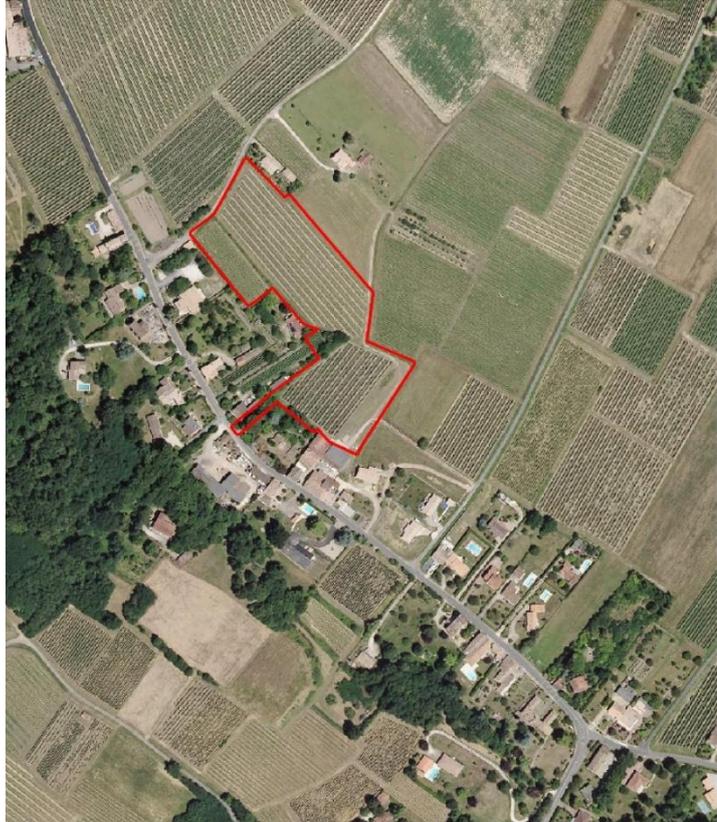
**Les principes d'aménagement et les prescriptions, écrites et graphiques, de ces OAP sont opposables aux opérations de construction, d'extension, d'annexe et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.**

## II – OAP : Extension du Bourg



### II-1 Caractéristiques et enjeux du site

Ce secteur de projet s'inscrit sur un site localisé dans le prolongement du bourg regroupant les équipements communaux, au nord de la marie et de la RD 120. Cette zone est classée en zone 1AU, partie qui sera ouverte à court terme à l'urbanisation, et en zone 2AU, partie qui sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une révision du PLU. La surface du site couverte par l'OAP est de l'ordre de **2,3 hectares**, dont 1,4 hectares en zone 1AU.



#### Le maillage des voies :

Le site est bien desservi par les voies publiques. Au sud, la RD 120, la route la plus empruntée du bourg, reliant Arveyres à Nérigean via l'espace de loisir du Lac, peut supporter un trafic automobile relativement important. Deux autres voies communales, le chemin Goursaud et le chemin de la Rue, complètent le maillage viarie à proximité du site de l'OAP et relient la RD 120 à la RD 18, située au nord de la commune.

De plus, le site de l'OAP est en contact avec les fonds de jardins des bâtiments du bourg au sud, le chemin de la Rue à l'ouest et, à l'est, un chemin de desserte, utilisé pour l'exploitation des parcelles agricoles situées à l'arrière du bourg. Les voies d'accès des bâtiments et/ou habitations du bourg sont orientées perpendiculairement à la RD 120.

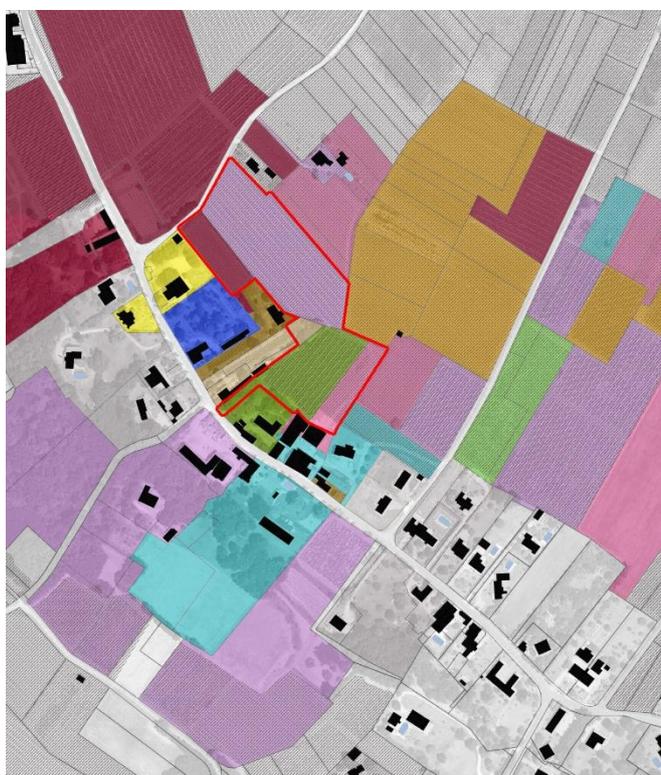




### L'état du foncier et l'occupation du sol :

Le site est actuellement occupé par des terres agricoles exploitées pour de la vigne ou des cultures permanentes, ainsi qu'une haie arborée. Le foncier concerne cinq propriétaires privés différents :

- Deux propriétaires en zone 1AU (partie Nord-Ouest), dont les parcelles sont susceptibles de muter à court terme ;
- Trois propriétaires en zone 2AU (partie Nord-Ouest), dont les parcelles sont susceptibles de muter à moyen terme.



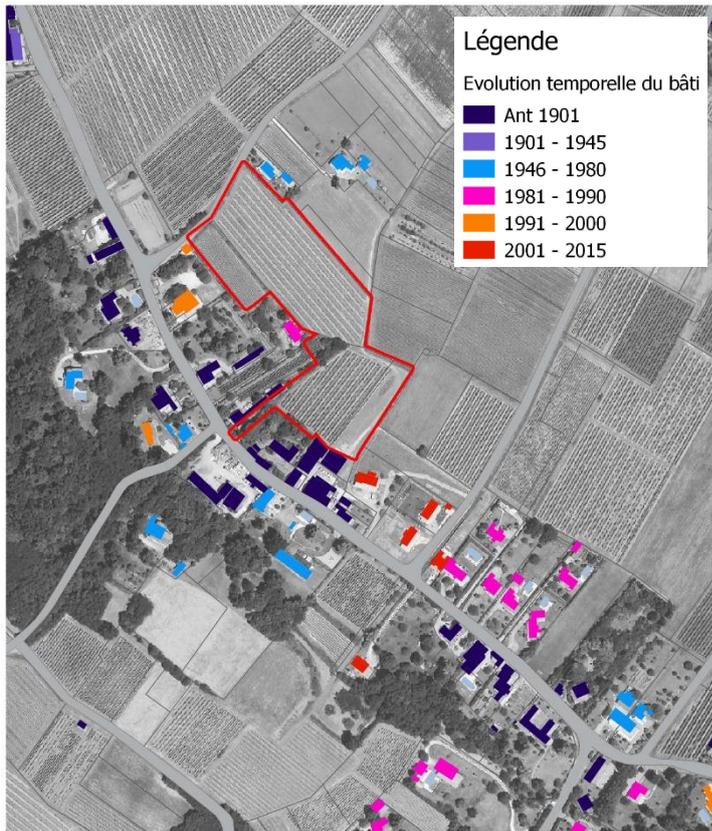
### Le bâti :

Les abords du site se composent d'un bâti très varié architecturalement, du patrimoine remarquable (château, demeures et église inscrite) à la maison traditionnelle et au pavillon récent, et aux fonctions diverses (habitat, équipements et bâtiment d'exploitation).

Le bâti du bourg s'est développé en trois phases successives, produisant des tissus aux caractéristiques urbaines et architecturales différentes :

- Les bâtiments les plus anciens, implantés de part et d'autre de la RD 120, majoritairement en rez-de-chaussée ou en R+1 et avec une diversité de sens de faitage, parallèle ou perpendiculaire à la voie. Leurs implantations sont très disparates, mais principalement en limite de la voie ou en retrait prononcé. Parfois, la compacité des bâtiments est importante. La plupart des bâtiments anciens sont bien entretenus et occupés, à l'exception d'un groupe de bâtiments du centre bourg qui est très dégradé.

- Au sud de la RD 120, un bâti plus récent, datant d'avant 2000, a permis de combler les quelques dents creuses et d'épaissir très légèrement le bourg-rue. Il s'est principalement inscrit en contre-bas du coteau boisé.
- A l'est du bourg, le long du chemin de Goursaud, une urbanisation très récente a généré une jonction entre le tissu du bourg et les extensions des années 80 du hameau de Pinçon. Cette urbanisation a gommé la coupure urbaine et a contribué à l'étalement de l'enveloppe urbaine du bourg. Ces pavillons bas en rez-de-chaussée, caractérisés par une implantation en milieu de parcelle.



### Les espaces publics :

Les bâtiments se sont implantés sans tenir compte de l'espace public qui s'est donc constitué de façon résiduelle à partir des bâtiments. Ainsi, l'espace public n'est dédié qu'à la circulation automobile d'autant plus que la faible largeur des trottoirs rend dangereux les déplacements piétons dans le village. Le « prospect » généré n'autorise ni l'élargissement de la chaussée, ni celui des trottoirs. Toutefois, un cheminement piéton d'aspect rural, dissocié de la Rd 120, permet de relier de manière sécurisée, le bourg au lac.

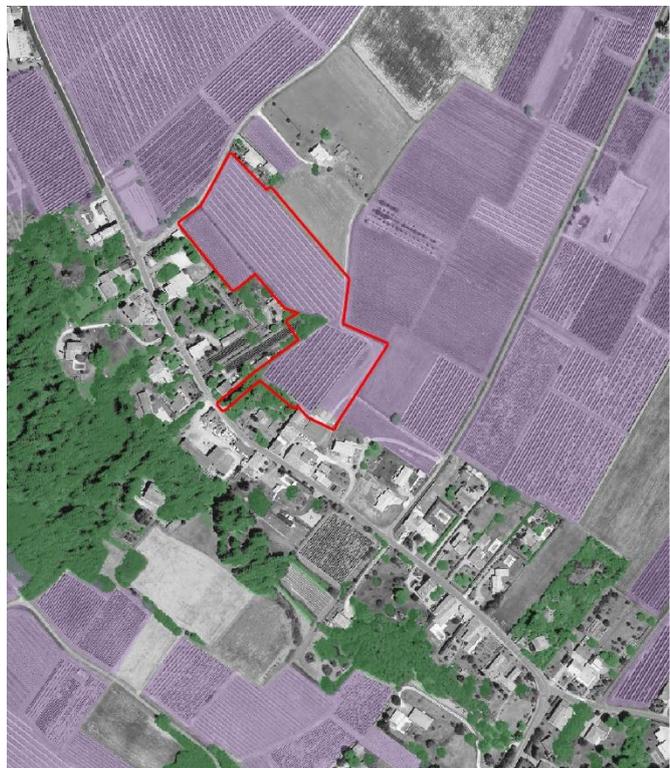
Enfin, la multiplication des accès sur la RD 120 pose des problèmes de sécurité, de lisibilité du paysage et ne permet pas d'évolution du tissu urbain à long terme.

### Le stationnement :

Le bourg dispose d'un espace de stationnement d'une dizaine de places nécessaire au fonctionnement des équipements publics de la mairie et de la salle des fêtes. La partie utilisée temporairement comme « boulodrome » sert également de parking ponctuel.

### La structure paysagère :

Le coteau boisé souligne l'urbanisation du bourg. D'autres éléments naturels valorisent le paysage du bourg : il s'agit principalement de jardins privés arborés contiguës au site mais aussi d'alignements d'arbres et de haies denses associant plusieurs essences. Ces éléments assurent une transition paysagère entre les éléments bâtis du bourg et la future urbanisation.



### Les réseaux :

Le site bénéficie de la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation :

- Un réseau d'assainissement collectif remontant jusqu'au milieu de la rue du bourg et une station d'épuration d'une capacité suffisante, située à Arveyres, permettant d'accueillir 30 abonnés supplémentaires pour Cadarsac ;
- Une alimentation en eau potable avec une canalisation principale passant sous l'avenue des Bergères (RD 120) et des branches secondaires le long des chemins de la Rue et de Goursaud ;
- Un poste de distribution électrique au niveau de la mairie ;
- Des réseaux électriques basse tension souterrain, notamment le long de la RD 120 ;
- Un point d'eau pour la sécurité incendie au niveau de la RD 120.

Une ligne électrique HTA en aérien traverse le site d'est en ouest.

**Vues du site : vue vers le nord depuis la mairie, vue vers l'ouest depuis le chemin de Goursaud**



### Enjeux et orientations du PADD :

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à :

- S'APPUYER SUR LE CADRE DE VIE ACTUEL :
  - Des entités urbaines à conforter en améliorant la lisibilité du bourg et de ses fonctions urbaines par rapport aux autres hameaux ;
  - Des pôles à valoriser par un traitement des espaces publics du bourg et une gestion du bâti existant ;
  
- POUR MIEUX SE PROJETER DANS L'AVENIR :
  - Vers une valorisation des espaces publics par une requalification générale de ses espaces publics et en favorisant le développement d'une liaison douce entre le bourg et le lac en encourageant l'économie locale et en maîtrisant les déplacements sur le territoire ;
  - L'accueil de nouveaux Cadarsacais en privilégiant un développement urbain qui renforcera le bourg.

## II-2 Principes d'aménagements applicables à la zone

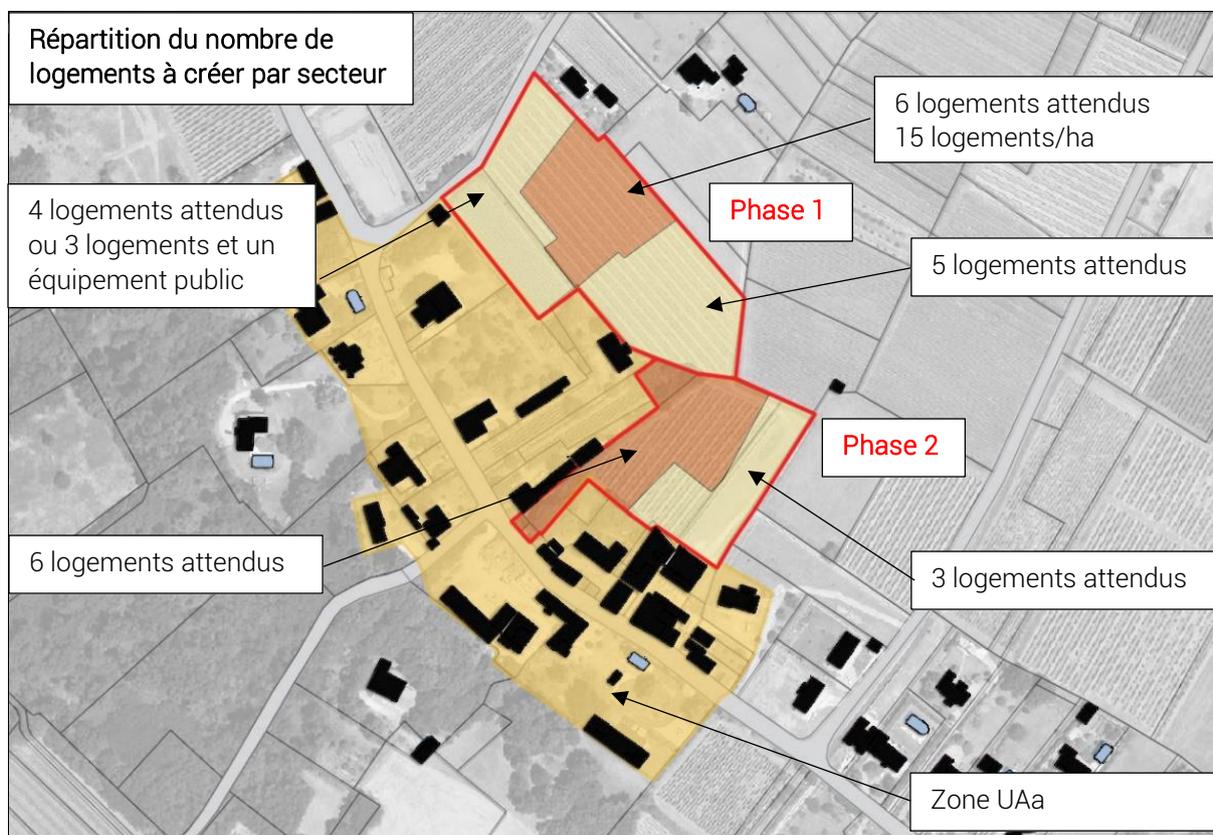
Afin de s'inscrire dans le principe d'intensification et d'extension raisonnée du centre bourg, **les constructions et aménagements qui s'implanteront sur ce secteur devront donc être compatibles avec les principes définis ci-dessous ainsi qu'avec le schéma d'aménagement.**

### 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le bâti accueillera majoritairement de l'habitat. Cependant, en complément de cette fonction, et ce afin de conforter cette centralité urbaine, le bâti pourra également accueillir des fonctions diversifiées, des commerces de proximité de taille modeste et de l'artisanat, sous réserve de ne pas créer des risques ou nuisances ou même un équipement public afin de répondre aux attentes et besoins de la population. La diversité des tailles de terrains pouvant être aménagés contribuera à accueillir des populations diverses.

### 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La densité sera décroissante des centralités de l'opération (en orange sur le schéma) vers les extrémités assurant ainsi une transition avec les espaces agricoles (en jaune sur le schéma). L'objectif est de constituer un tissu urbain plus dense (en orange sur le schéma), de l'ordre de 15 logements par hectare, autour d'un espace public aménagé. Sur les marges, le tissu urbain sera moins dense, de l'ordre de 9 logements par hectare (en jaune sur le schéma). Le nombre de logements attendus est de 15 logements minimum en phase 1 (14 logements en cas de réalisation d'un équipement public) et de 9 logements minimum en phase 2 (cf. Schéma ci-après sur la répartition du nombre de logements à créer par secteur).



**La conception d'un projet d'ensemble à l'échelle de la zone 1AU (ou phase 1) est une condition préalable à son urbanisation** (cf. Schéma ci-dessus sur la répartition du nombre de logements à créer).

Les constructions devront tenir compte de l'environnement urbain dans lequel elles s'inscrivent et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le bâti à implanter s'inspirera des caractéristiques de l'architecture traditionnelle girondine (prospect, implantation, orientation des constructions) et reprendra les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures).

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures présentes dans le bourg, souvent des murets associés à un grillage, une clôture en bois ou une structure végétale de type haie bocagère.

Pour l'architecture innovante, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents, en restant toutefois dans un volume cohérent avec le reste. Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

Lorsque le schéma le précise, les constructions principales devront respecter le sens du faitage. Dans les autres cas, les constructions devront respecter un sens de faitage parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

L'implantation des constructions privilégiera une orientation du jardin au sud. Le choix de l'implantation devra garantir à la protection des intimités des fonds arrières des parcelles riveraines du site.

L'emprise des constructions devra rester mesurée, tout comme la hauteur des constructions et qui ne pourra pas excéder 6 mètres, soit R + 1.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées mais elles devront s'intégrer dans leur environnement urbain.

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les arbres localisés sur le schéma d'aménagement suivant seront à préserver. De plus, afin de garantir l'insertion paysagère de ce secteur dans son environnement urbain et de limiter les nuisances occasionnées par la salle des fêtes, des structures végétales seront à créer autour de l'espace public accueillant la mairie.

Entre les constructions nouvelles et la zone agricole, un espace tampon de 10 mètres de large minimum devra être aménagé sous forme de bande boisée et arborée, avec des espèces locales et variées.

Afin d'intégrer le quartier dans son environnement, en parallèle des travaux de viabilisation VRD, un pré-verdissement du quartier devra être réfléchi, afin de livrer des lots pré-plantés.

En vue de limiter l'impact environnemental de l'urbanisation du secteur de l'OAP, la production des eaux de ruissellement devra être limitée, le dimensionnement et le fonctionnement des systèmes de collecte et de stockage devra être optimisé. Ainsi, la réalisation de systèmes de gestion des eaux pluviales, la végétalisation des espaces collectifs et la création d'ensembles de haies et de fossés conçus à l'échelle de l'opération devraient permettre de gérer les eaux pluviales.

A l'échelle de la parcelle, la limitation de l'imperméabilisation sols (végétalisation des espaces privatifs, utilisation de revêtements poreux, etc.) et le traitement des eaux pluviales (imposition de l'infiltration sur les parcelles ou récupération) devront être intégrés au projet.

### 3. Équipement et réseaux

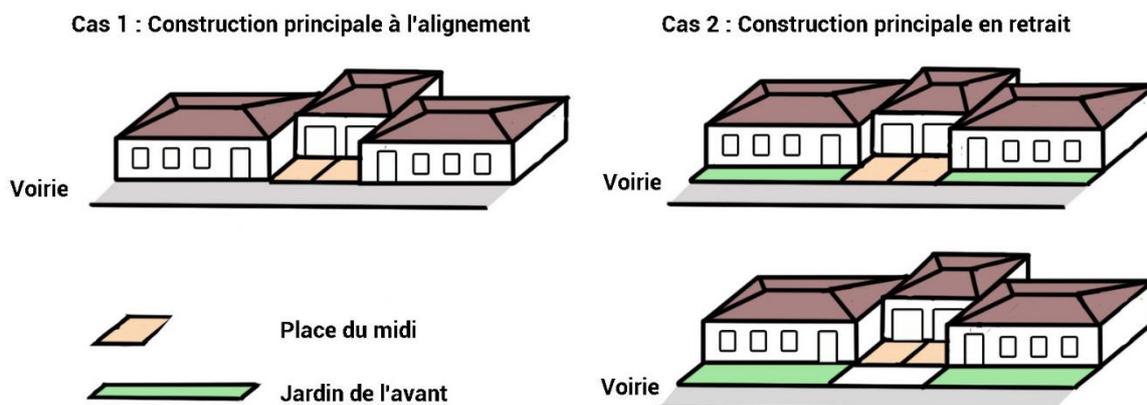
L'objectif est de créer une voie de desserte de la zone connectée aux voiries existantes. Lorsque le schéma d'aménagement le précise, le tracé des voiries et des accès devra en respecter le principe. En vue de garantir le bouclage des voies et un épaississement à plus long terme du bourg, les tracés de voiries proposés pour la phase 2 du projet pourront être réétudiés lors de l'urbanisation de ce secteur.

Les accès privés devront, lorsque cela est indiqué sur le schéma d'aménagement, être mutualisés afin de limiter les entrées/sorties de véhicules sur les voies publiques. Dans ce cas, les bâtiments créés devront respecter les mêmes marges de recul par rapport aux emprises publiques et privées. Ouvertes à la circulation.

Le stationnement privé devra s'intégrer dans le paysage, notamment pour la réalisation des places du midi qui devront respecter les principes suivants selon les cas (cf. photo d'exemples ci-après) :

- bâtiment principal aligné sur la voirie : le garage sera accolé à la construction principale et en retrait de 5 mètres par rapport à la voie, afin de limiter la covisibilité au niveau des jardins ;
- bâtiment principal en retrait de la voirie : le garage sera accolé à la construction principale et respectera un recul de 2 à 5 mètres par rapport au bâtiment principal, afin de limiter la covisibilité au niveau des jardins. Le « jardin de l'avant » devra être traité paysagèrement sans clôtures ou avec des clôtures basses (moins de 1 mètre) constituées d'un écran végétal et/ou d'un muret.  
Dans ce cas, aucune clôture ou portail ne pourra être réalisée à l'avant du garage.

#### Illustration des principes à respecter pour la création de la place du midi :

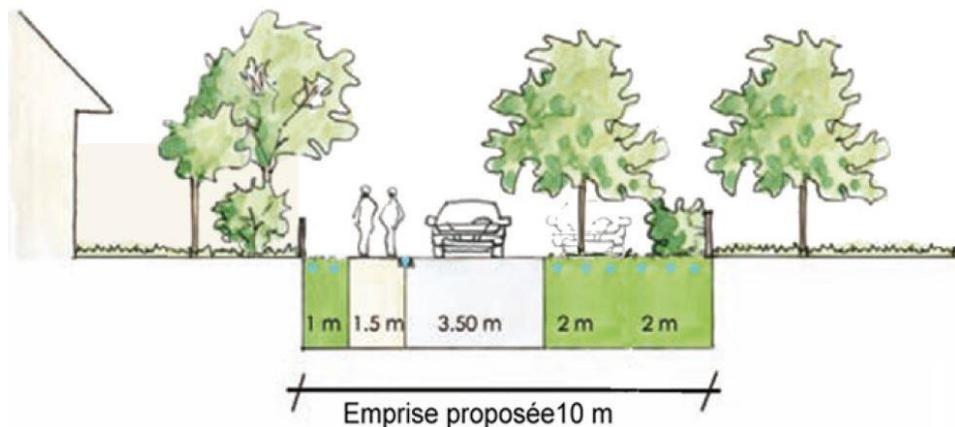


L'urbanisation du site devra s'accompagner d'aménagement de l'espace public visant à faciliter les déplacements et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. De plus, des aménagements devront être réalisés pour sécuriser les déplacements, notamment des cycles et piétons.

Ainsi, la création d'un parking paysager au niveau du chemin de la Rue et l'aménagement du carrefour de la RD 120 et du chemin de la Rue permettront de requalifier l'entrée ouest du bourg. Dans le même sens, l'urbanisation de la phase 2 sera conditionnée par l'aménagement et la sécurisation de la RD 120 au niveau de l'entrée dans la future zone à urbaniser.

L'urbanisation du site devra s'accompagner de la création de liaisons douces aménagées pour les piétons et les cycles, afin de créer des liens apaisés entre la future zone d'habitat et le bourg (cf. schéma d'aménagement).

**Illustration d'aménagement de voirie en sens unique avec stationnement latéral :**



Enfin, les constructions devront être raccordées aux différents réseaux tels que l'assainissement collectif, l'alimentation en eau potable et les réseaux de distributions divers (électricité, gaz, téléphone, etc.), l'enfouissement étant à prévoir sauf en cas d'impossibilité technique.

L'intégration des coffrets (d'électricité, du gaz, etc.) devra être réalisée de manière harmonieuse au sein des clôtures. Les poubelles devront être stockées dans un aménagement à l'intérieur de la clôture ou à l'intérieur de la construction afin de garantir leur insertion paysagère.

**Exemples :**

**Insertion paysagère de la place du midi et limites traitées avec de la végétation, voirie apaisée**



**Traitement végétal des clôtures et insertion des coffrets et des poubelles**



Changement de texture au sol entre la voirie et les trottoirs



Rétrécissement de la voie sous forme de sablier



Aménagement d'un plateau surélevé pour ralentir la circulation



Changement de texture au sol de la voirie pour signifier visuellement aux automobilistes de ralentir



Traitement harmonieux de la chaussée et des trottoirs : une rigole matérialise l'espace dédié aux piétons



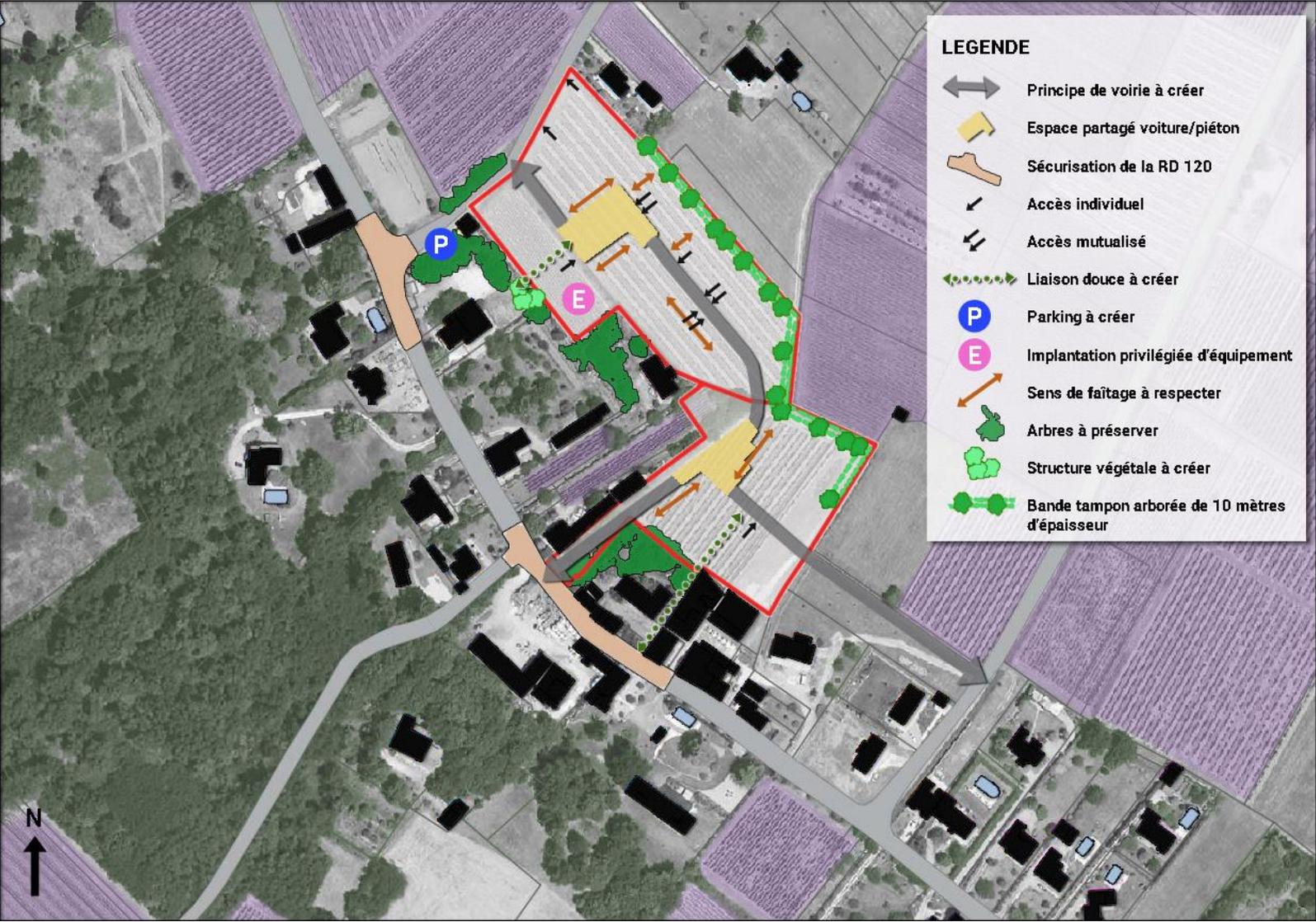
Voies de circulation séparées par un terre-plein franchissable



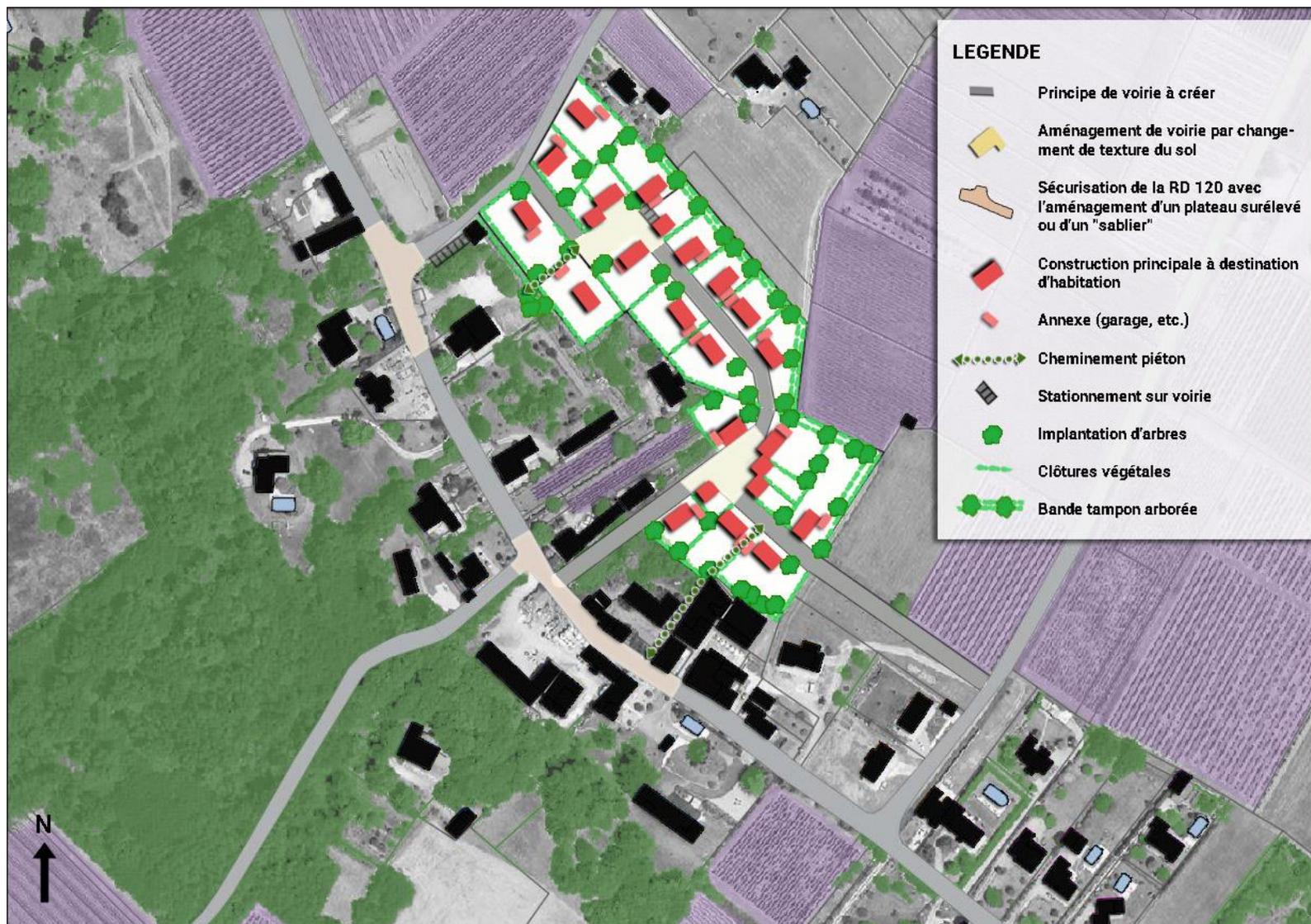
Cheminements piétons et aménagements paysagers



II-3 Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter



### III – Exemple d'aménagement de la zone possible



## IV – Recommandations pour les espèces végétales à associer

Ces recommandations n'ont pas une portée prescriptive mais leur vocation est informative avec un objectif premier de sensibilisation.

Structures arborescentes et arbustives, associer :

Erable champêtre, Prunellier, Amelanchier canadensis,

Noisetier commun, Laurier noble.



Plantes tapissantes, associer :

Geranium vivace, Lierre commun,  
Euphorbe, Pervenches, Cotoneaster  
dammeri 'radicans'.

Structures arbustives, associer :

Lilas commun, Laurier tin, Eglantier,  
Framboisier, Fusain d'Europe,  
Troène commun.