

PLAN LOCAL D'URBANISME



3 – ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<i>Affaire :</i> 20-44e	<i>Phase :</i> APPROBATION	
PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE : 12 Novembre 2024	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 24/03/2025 au 22/04/2025	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE : 17 Juillet 2025



Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

38, quai Bacalan
33300 BORDEAUX
Tél : 05 56 29 10 70
Email :
contact@agencememphore.fr

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

LOCALISATION DU SECTEUR DU BOURG.....6

SCHEMA D’AMENAGEMENT DU SECTEUR DU BOURG 8

LOCALISATION DE LA ZAE de BEAUCHENE 14

SCHEMA D’AMENAGEMENT DE L’EXTENSION DE LA ZAE DE BEAUCHENE 15

PROFILS DES VOIES ET ESPACES PUBLICS A CREER 20

OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE 22

PREAMBULE

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-ville ou 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 et les déplacements ».

Les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

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

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

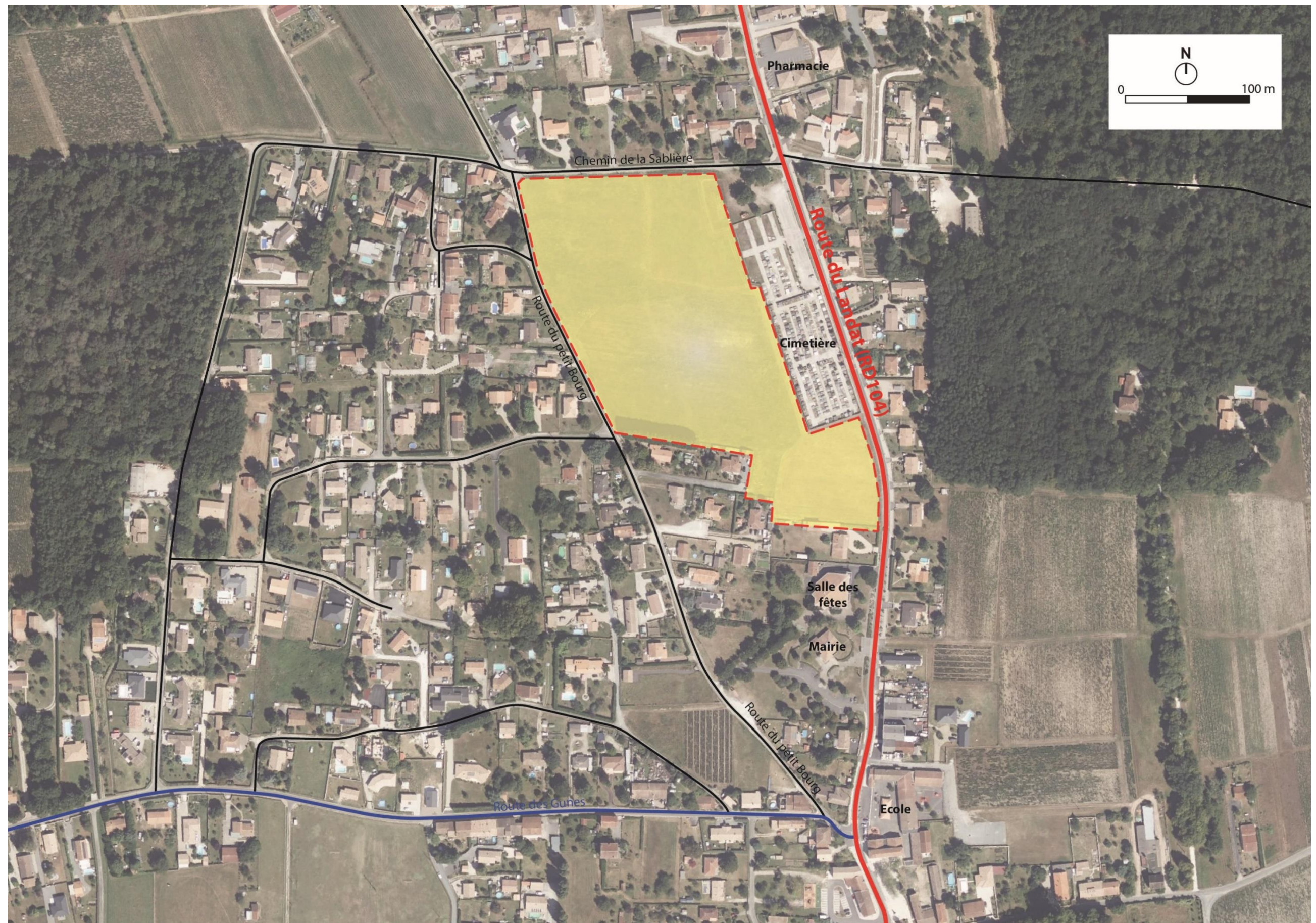
- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser 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. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.»*

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 DU SECTEUR DU BOURG





Vue sur le secteur depuis le chemin de la Sablière



Une opportunité de maillage depuis la route du Landat



OBJECTIFS

Permettre l'aménagement cohérent d'un secteur stratégique situé au Nord du bourg, à l'arrière du cimetière.

Il s'agit de mobiliser un des rares secteurs encore disponible sur la commune pour le développement de l'urbanisation.

Le secteur accueille actuellement des habitats naturels de type prairies mésophiles (anciennes vignes et prairies de fauche).

Cette opportunité de développement urbain doit donc être l'occasion de rompre avec la logique d'urbanisation linéaire qui s'est développée le long du chemin de Fronton et qui menace aujourd'hui d'enclavement cette vaste unité foncière cernée par des limites urbaines cohérentes.

L'urbanisation de ce secteur doit donc permettre d'une part de développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée (logements en accession, logements locatifs, logements locatifs sociaux...) et d'autre part de constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité rurale de la commune, à l'interface entre le vignoble médocain et les prémisses des landes girondines.

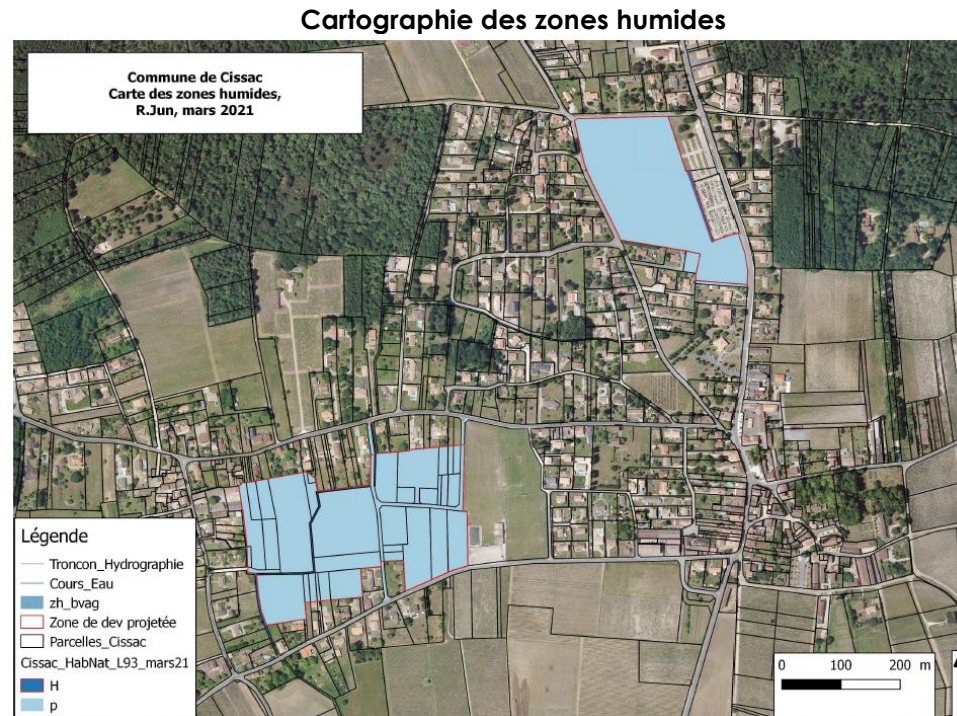
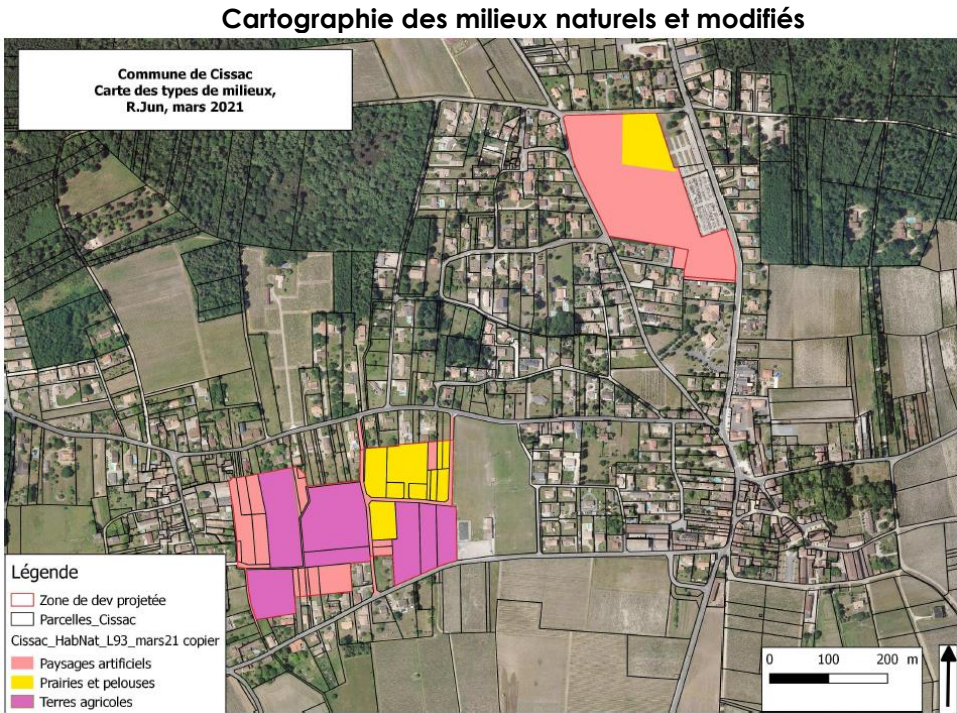
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site était une plantation de vigne qui a été abandonnée puis arrachée. Il se compose d'une pelouse mésophile en friche (code Corine 38.2x87.1(x83.21) sur l'ancien vignoble d'environ 3Ha et d'une prairie mésophile fauchée (code Corine 38.2) sur environ 0,6Ha.

Le site est bordé dans sa partie est (côté cimetière) d'un fossé d'écoulement des eaux avec végétation (code Corine 89.22x22.3).

La sensibilité environnementale des lieux peut être considérée comme moyenne.

Il apparaît que les zones de développement préfigurées par la révision du PLU sont majoritairement occupées par des paysages artificiels et agricoles (vignobles et prairies issues de l'abandon du vignoble), le plus fréquemment occupés par des habitats naturels modifiés issus d'une déprise agricole, parfois en mauvais état de conservation (pelouses et prairies en friche); A noter que les zones humides recensées sur les secteurs sont des fossés de drainage avec végétation.



PROGRAMME

- **SUPERFICIE : 4,2 hectares à aménager** dont 3,3 ha à vocation d'habitat

■ HABITAT

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

A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :

- respecter une densité moyenne minimale de 12 logements par hectare sur l'ensemble du secteur (soit 40 logements au minimum)
- porter sur une superficie minimum de 1 ha. Cependant, dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci,
- ne pas compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés
- elles comportent une affectation de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements sociaux.

■ ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'aménagement du secteur du bourg devra être réalisé en trois tranches minimum, en respectant l'échéancier suivant :

- **Phase 1** : à compter de l'approbation du PLU
- **Phase 2** : à partir de la troisième année suivant l'approbation du PLU
- **Phase 3** : à compter de la sixième année suivant l'approbation du PLU

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Voiries et Infrastructures

- La sécurisation du carrefour entre la nouvelle emprise publique structurante et la Rue du Petit Bourg apparaît nécessaire pour assurer une circulation à double sens adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers. L'accès depuis la RD 104 nécessitera l'avis de la Maison Départementale des Infrastructures et Mobilités (ex. CRD) devra être demandé lors de l'aménagement. La sécurisation du carrefour ne sera pas à la charge de l'aménageur. En revanche, un projet urbain partenarial (PUP) pourra être réalisé pour financer cet aménagement.

Réseaux divers

- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- 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...

PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une nouvelle voie de bouclage qui disposera de larges accotements enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel.
- Ces accotements intégreront une noue pour gérer les eaux pluviales, un cheminement doux et des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Des cheminements doux seront intégrés à l'intérieur de l'emprise des voies et des bandes paysagères à créer de manière à relier le futur quartier au centre du bourg.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'un réseau de bandes paysagères à l'intérieur de l'opération. Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourront servir de support pour la création de cheminements doux et de fossés complémentaires aux noues qui seront intégrées aux voies nouvelles.
- Création d'un espace tampon boisé autour du cimetière
- Plantations le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à respecter l'ambiance rurale du secteur et assurer une qualité des espaces publics.

■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier intégrant une mixité sociale (accession, locatif libre, locatif conventionné) et où l'implantation du bâti sera diversifiée (continu, semi-continu, discontinu).

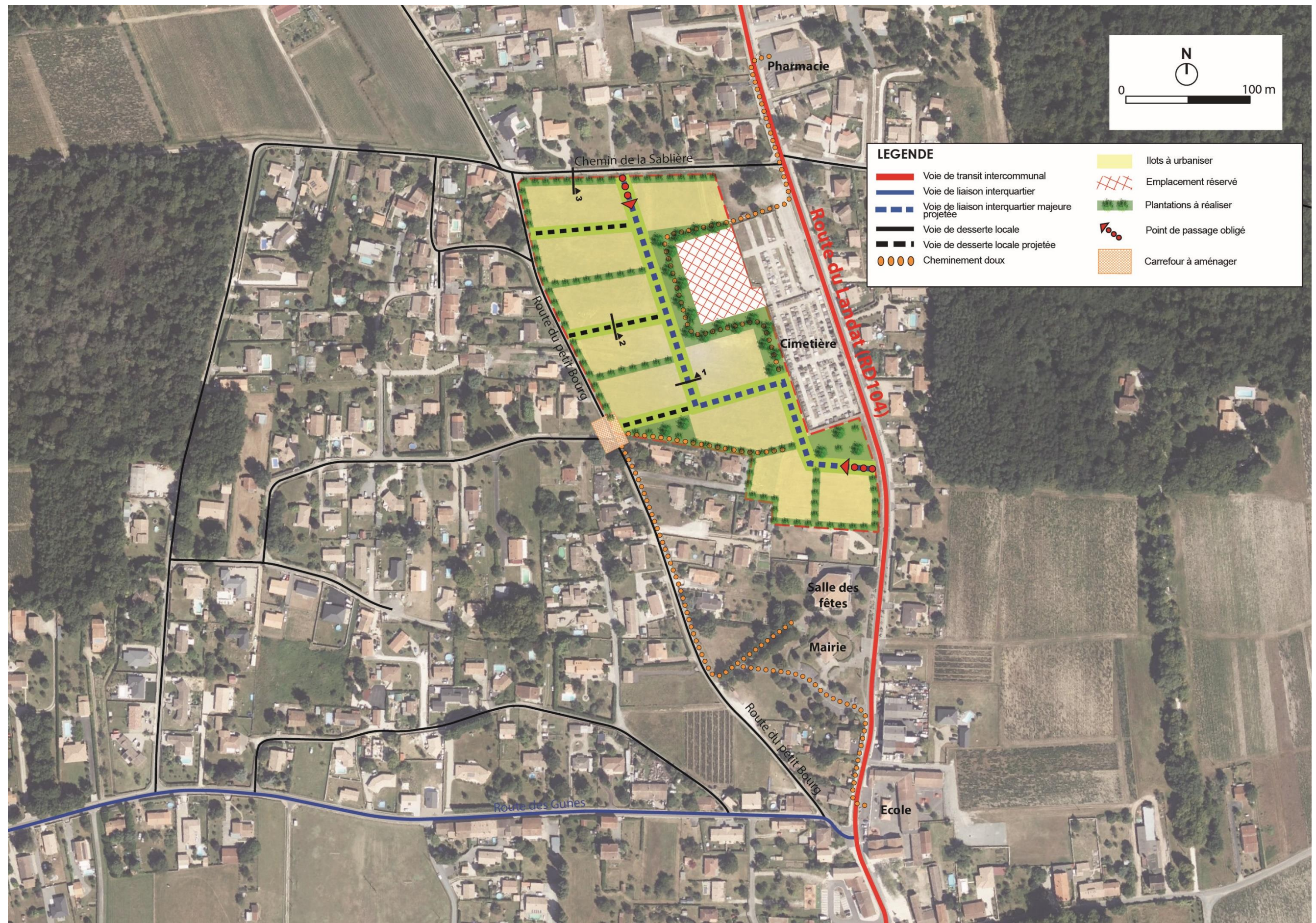
Ainsi, le programme d'aménagement du secteur devra respecter les dispositions suivantes :

- Les opérations d'aménagement devront comporter une affectation d'un minimum de 10% du programme de chaque phase à la réalisation de logements collectifs ou de maisons de ville (implantées en ordre continu)
- Les opérations d'aménagement devront comporter une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase à la réalisation de maisons implantées en ordre semi-continu.

Ces taux devront être respectés dans chaque phase de réalisation du programme afin de ne pas faire porter la prise en charge technique et financière de ces dispositions à la seule et dernière phase d'aménagement.

- Dans tous les cas, le découpage des lots ne sera pas uniforme.
- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU BOURG



SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU BOURG

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de bouclage entre la route du Landat et le chemin de la sablière d'une emprise minimum de 12 m et respectant les points de passage obligé identifié. L'accès depuis la RD 104 nécessitera l'avis de la Maison Départementale des Infrastructures et Mobilités (ex. CRD) devra être demandé lors de l'aménagement. La voie nouvelle qui sera réalisée dans le cadre de la phase 1 pour desservir le quartier devra être conçue de manière à permettre le développement urbain des phases ultérieures (phase 2 et 3) et de les relier entre elles. Ainsi, la voie nouvelle pourra se terminer provisoirement en impasse. Dans ce cas elle devra : - prévoir son prolongement dans le respect du schéma défini page 10. - être réalisée jusqu'à la limite avec la phase suivante afin d'assurer son désenclavement, - prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui devra se situer en limite du terrain d'assiette du projet pour permettre le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. • Création d'un réseau de voies secondaires permettant de desservir le parcellaire constructible, d'une emprise minimum de 10m. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. • Le traitement de l'emprise des voies secondaires respectera les principes du profil n°2.	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.

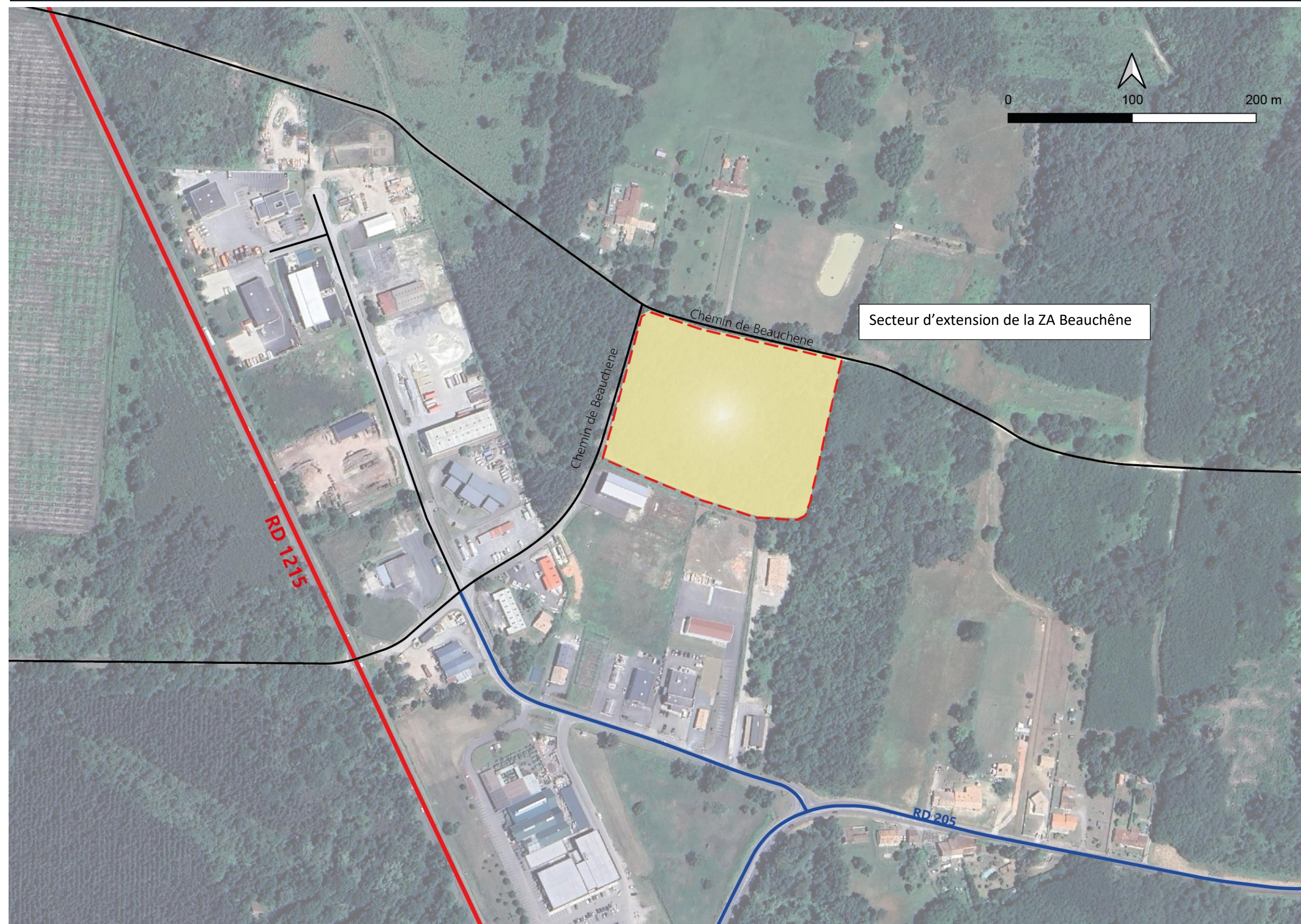
THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Gestion des eaux pluviales :	• Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie. • Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha pour une pluie de retour de 30 ans. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès devra : • participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau 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.	• 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...	

Forme urbaine :

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 30% du programme de chaque phase de réalisation à des logements collectifs et/ou de maisons de ville implantées en ordre continu ou semi-continu.• L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. <p>Ces taux devront être respectés dans chaque phase de réalisation du programme afin de ne pas faire porter la prise en charge technique et financière de ces dispositions à la seule et dernière phase d'aménagement.</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions pourront être implantées :<ul style="list-style-type: none">– <u>Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 12 m</u> : en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre,– <u>Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 18 m</u> : Les constructions devront s'implanter en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).– <u>Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m</u> : Les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m). | <ul style="list-style-type: none">• Le programme des logements devra présenter une mixité des typologies de logements (habitat individuel, individuel groupé, collectif...)• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée. | <ul style="list-style-type: none">• L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...). |
|--|---|--|

Protection / Valorisation paysagère :	• Création d'un espace public paysager traité sous la forme d'une bande boisée de 10m minimum autour du cimetière. • Création d'une bande boisée le long de route du Landat, de la rue du Petit Bourg et du chemin de la sablière d'une emprise publique minimum de 5 m traitée sous la forme d'un espace enherbé ponctué d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales • Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans les profils n°1 et 2.	• Création d'un réseau de bandes paysagères traitées sous la forme d'un espace enherbé ponctué d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales et servant de support pour la création de cheminements doux.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, ...
--	---	---	--

LOCALISATION DE LA ZAE DE BEAUCHENE



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZAE DE BEAUCHENE

PRINCIPES GENERAUX

OBJECTIFS

La Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île a compétence en matière de création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaire.

Ainsi, elle favorise l'implantation et le développement des entreprises et contribue à la création d'emplois sur son territoire.

Actuellement il existe 4 ZAE sur le territoire communautaire :

- 1 à Cissac-Médoc : ZAE Beauchêne
- 1 à Lesparre-Médoc : ZAE Belloc
- 1 à Pauillac : ZAE Trompeloup-Le Pré Neuf
- 1 à Saint-Laurent-Médoc : ZAE Lamothe

Compte tenu du manque de capacité d'accueil pour les entreprises sur le territoire communautaire, une extension de ZAE est prévue à Saint-Laurent-Médoc : Champs de Saussac Nord (maîtrise foncière en cours) et une a été faite récemment à Lesparre-Médoc : agrandissement ZA Artisanale Belloc.

Concernant Cissac-Médoc, la ZAE communautaire de Beauchêne a été créée en 2006. Aujourd'hui, l'ensemble des lots sont occupés par des entreprises. Il n'existe donc plus de capacité d'accueil pour de nouvelles entreprises.

On dénombre actuellement 38 entreprises implantées sur la ZA de Beauchêne.

Ainsi, afin de répondre aux besoins d'accueil des entreprises à l'échelle communautaire, le SCOT Médoc a défini une stratégie globale pour le développement économique.

⇒ ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT MEDOC

Dans son volet « E/ La dynamique de l'innovation : favoriser une économie innovante, en recherche d'autonomie », le PADD du SCoT décline les principes relatifs à l'économie, suivants :

⇒ Doter le territoire d'infrastructures d'accueil d'activités adaptées, en distinguant deux niveaux de sites :

- Les sites d'activités d'intérêt départementale, d'intérêt de Pays, ou d'intérêt SMERSCoT : qui ont vocation à accueillir les filières d'excellence du territoire (Composites, bois, vin...) ; le site du Pas du Soc n°2 est une hypothèse de localisation pour la localisation d'un site d'intérêt SMERSCoT, avec une vocation liée à l'activité forestière et à l'exploitation du bois se dessine, sans doute en lien avec le rôle de « porte du PNR » de Castelnau-de-Médoc. Il reste à s'assurer de la possibilité d'installer une « locomotive », indispensable pour donner corps à ce dessein. D'autre part, un programme enrichi en diversité d'équipements et de fonctions, une approche d'aménagement urbain fine et qualitative doivent être impérativement recherchées pour ce lieu, à intégrer étroitement à la ville. Un opérateur spécialisé apporterait une garantie de qualité.
- Les sites d'activités dits « d'intérêt local », pouvant accueillir l'artisanat local, d'éventuelles nouvelles grandes surfaces (limitées à des grandes surfaces généralistes), des TPE en recherche d'installation. La ZA communautaire de Beauchêne située à Cissac-Médoc constitue une hypothèse pour le confortement d'un site d'intérêt local.

Il conviendra de n'accueillir dans ces espaces que des activités qui ne peuvent trouver place (de par les besoins en surface ou leur nature) dans le centre-bourg afin de limiter les installations des activités à caractère commercial en dehors du centre bourg.

En permettant une extension de 2,1 ha pour la ZAE de Beauchêne, la révision du PLU de Cissac-Médoc s'inscrit donc parfaitement dans cette stratégie d'aménagement globale à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Cœur de Presqu'île.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site se compose dans sa partie est de boisement dominés par des feuillus (chênes) et dans sa partie ouest de boisement de résineux plantés sur des landes. Une piste forestière sépare les deux parties et une autre piste borde le site dans sa partie nord.

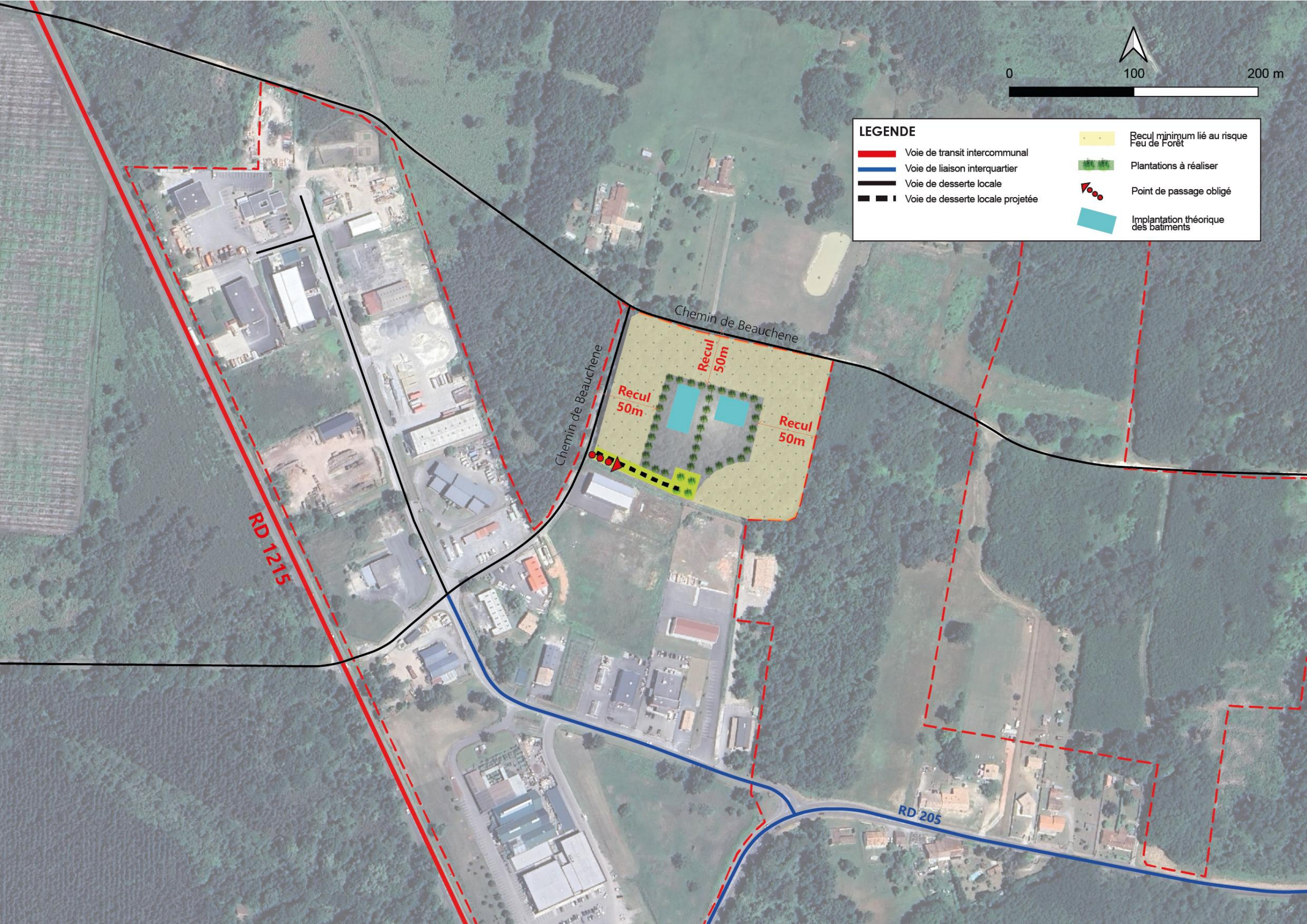
Le site peut présenter un intérêt faunistique (oiseaux nicheurs et papillons de jour inféodée aux landes) et floristiques.

PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 2,1 hectares à aménager** à vocation d'activités économiques

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- 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...



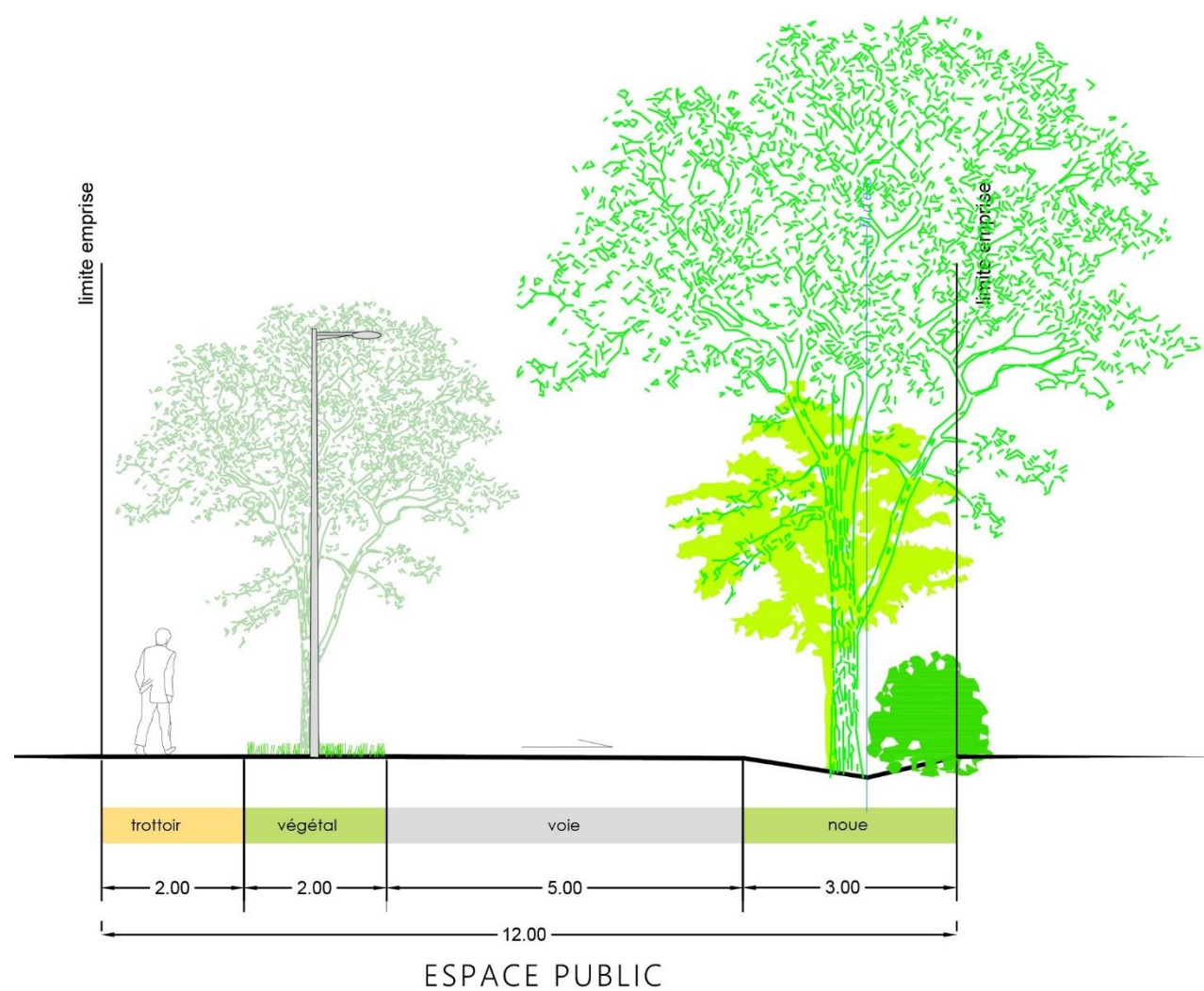
SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZAE DE BEAUCHENE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

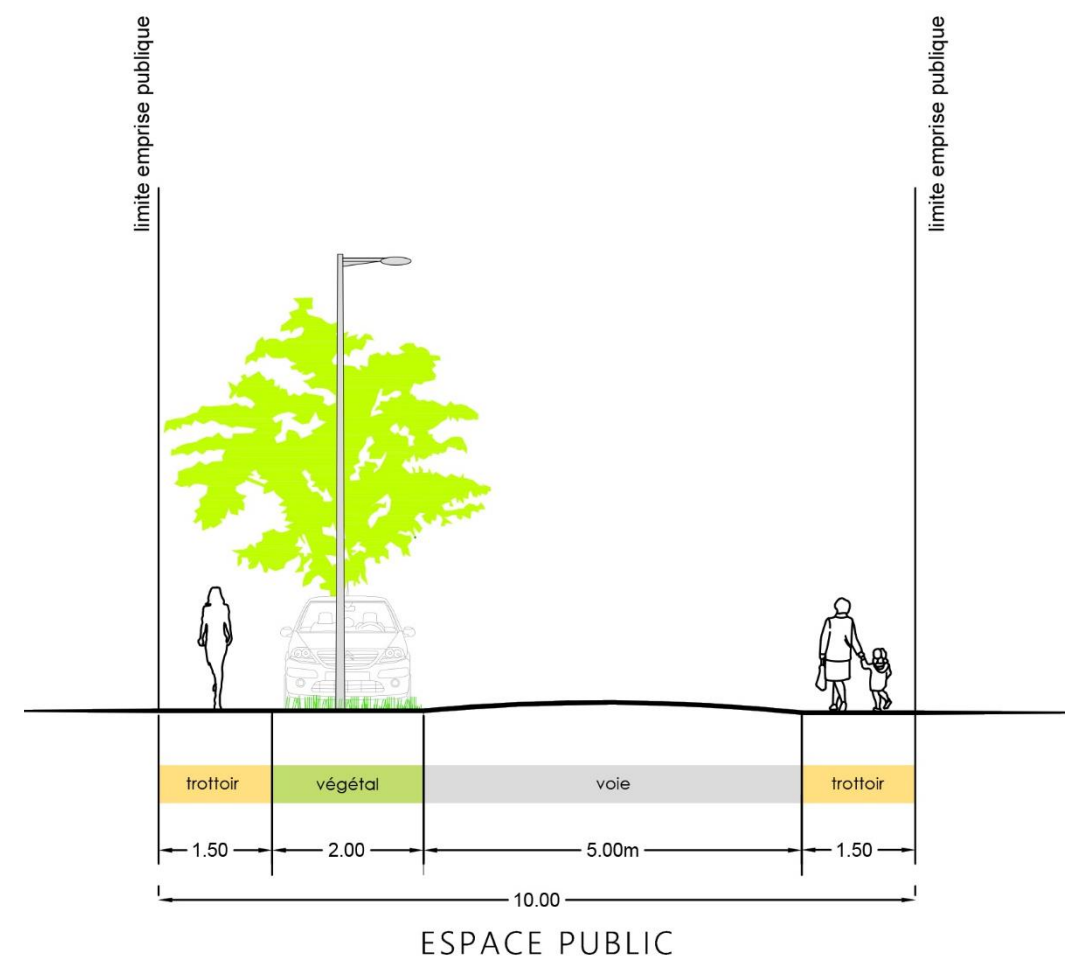
THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie :	• Création d'un accès depuis le chemin de Beauchêne. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.		• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif.
Gestion des eaux pluviales :	• Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie. • Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha pour une pluie de retour de 30 ans. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.	• 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...	

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Gestion des eaux pluviales : (suite)	- La conception des accès devra : - participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau 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.		
Implantation des constructions :	- Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives. - Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface avec le massif forestier, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 50 m par rapport à cette limite. - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.		
Protection / Valorisation paysagère :	- En zones d'interface avec le massif forestier, la bande inconstructible de 50 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonné et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie. - Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un minimum de 20 % d'espaces libres de toute construction, installation ou délaissés des aires de circulation et de stationnement traités en pleine terre qui doivent être aménagés en espaces verts. - Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.		

PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER

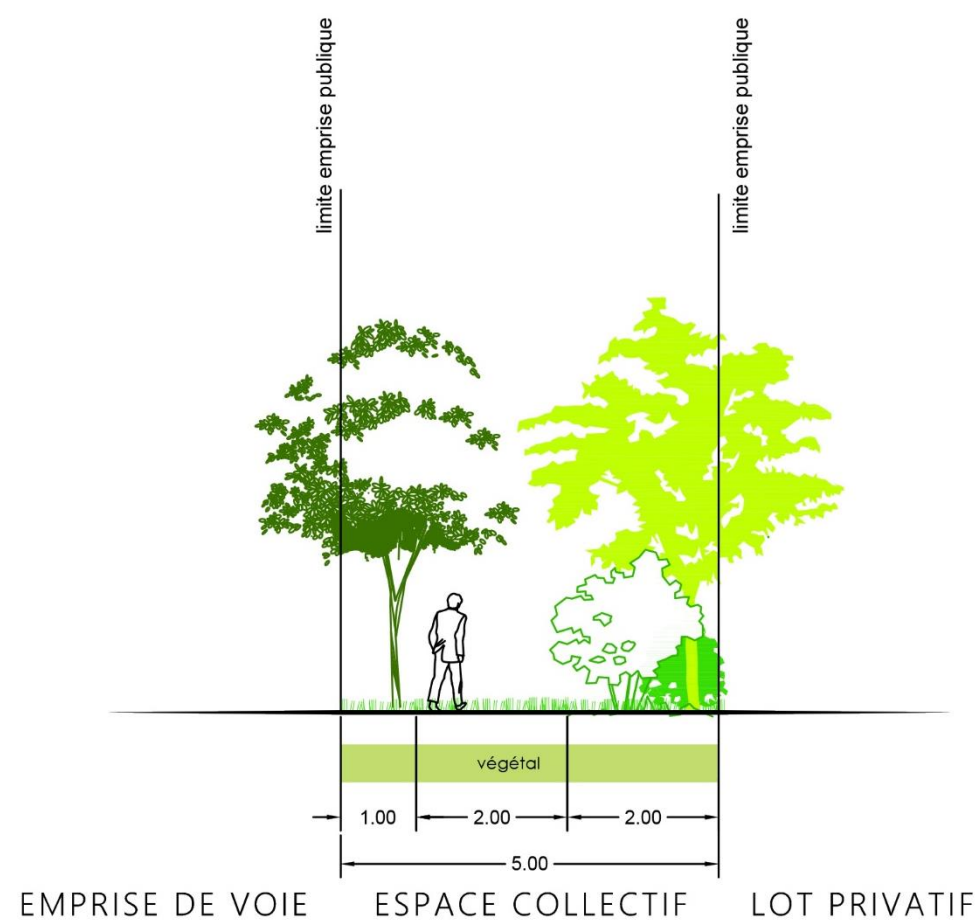


Profil n°1 : voie nouvelle primaire

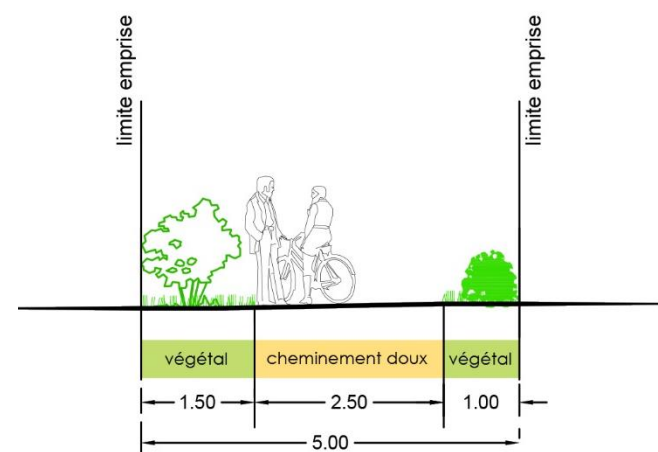


Profil n°2 : voie nouvelle secondaire

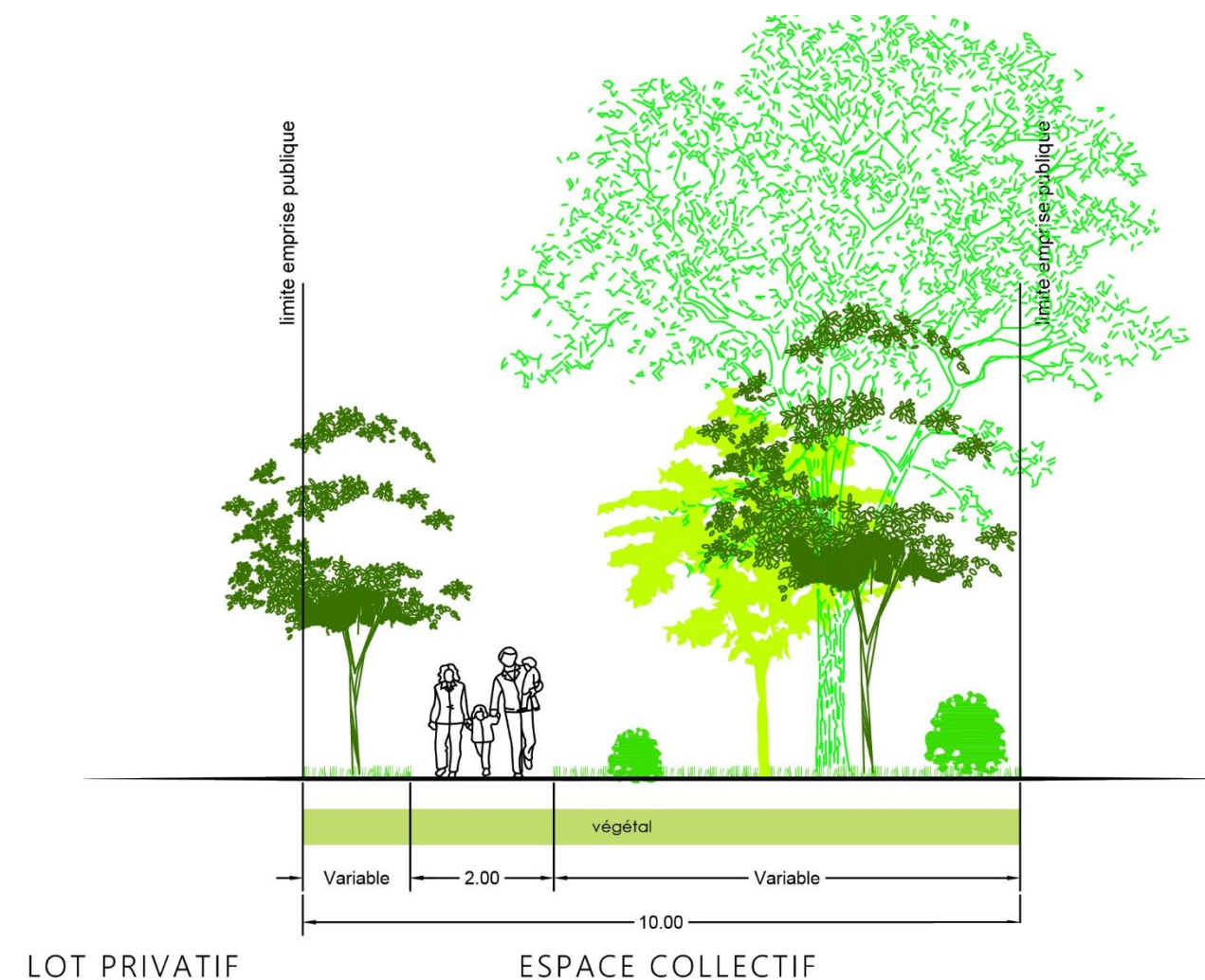
PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



Profil n°3 : bande paysagère de 5m



Profil n°4 : liaison douce paysagère



Profil n°5 : bande paysagère de 10m autour du cimetière

1. Pourquoi une OAP TVB ?

La protection de la nature a tout d'abord concerné les espèces ou les espaces remarquables ou rares. La trame verte et bleue (TVB) vise à renouveler cette approche patrimoniale en s'attachant à la fois à la conservation et à l'amélioration des milieux et à limiter la fragmentation des milieux naturels.

La commune de Cissac-Médoc souhaite apporter une vision d'ensemble à l'aménagement de son territoire pour une meilleure prise en compte de son patrimoine naturel terrestre et aquatique.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue a pour but de présenter et d'indiquer des préconisations de gestion de la trame verte et bleue locale. Seules les orientations contenues dans les parties II, III et IV sont opposables selon les dispositions prévues dans la partie I.

L'Annexe du présent document constitue un porter à connaissance visant une démarche pédagogique de l'ensemble des facteurs intervenant sur le territoire susceptible d'impacter le devenir des ressources naturelles et des espaces naturels qui nous entourent.

2. Définitions des constituants de la Trame verte et bleue

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à constituer ou à reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer et donc d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

La Trame verte et bleue se décline en plusieurs sous-trames suivant les types de milieux favorables à certains groupes d'espèces (boisé, prairial, aquatique, ...). Chaque sous-trame est ainsi constituée de composantes (réservoirs de biodiversité) et des corridors écologiques les reliant.

> **Composantes de sous-trame** : espaces constituant des réservoirs de biodiversité, c'est-à-dire des milieux remarquables par leur richesse et leur diversité, abritant des espèces jugées prioritaires, où les conditions indispensables au maintien de la biodiversité et au fonctionnement écologique de l'espace sont réunies.

> **Corridors écologiques** : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils permettent aux espèces d'assurer leur besoin de circulation et de dispersion (recherche de nouveaux territoires, de partenaires, etc.) et favorisent la connectivité du paysage.

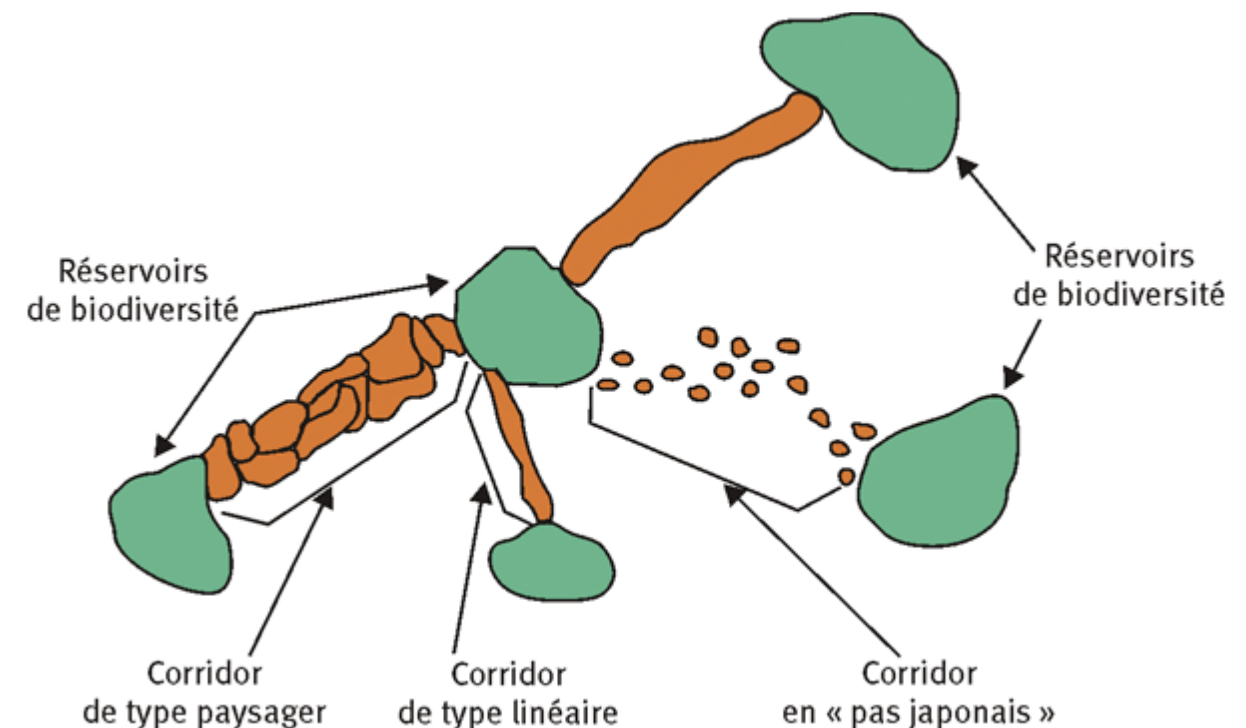
Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau.

Il existe trois principaux types de corridors écologiques :

Les corridors linéaires ou continus : haies, chemins, bords de route, ripisylves, etc. La notion de continuité pour ce type de corridor est déterminée par les espèces : pour certaines, cela suppose qu'il y n'ait pas d'interruption (pour les poissons par exemple) ; pour d'autres, il peut y avoir des interruptions facilement franchissables (pour les oiseaux par exemple) ;

Les corridors en « pas japonais » ou discontinus, qui représentent une ponction d'espaces relais ou d'îlots-refuges tels que des mares, des bosquets au sein d'un espace cultivé ou du tissu urbain, etc... ;

Les matrices paysagères ou corridors paysagers, qui sont constitués d'une mosaïque de milieux et d'éléments paysagers jouant différentes fonctions pour l'espèce en déplacement. Cela suppose que la matrice paysagère puisse être facilement fréquentée par l'espèce.



3. La justification réglementaire de l'OAP TVB

Les dispositions du code de l'environnement prévoient ainsi d'une part que la TVB est un réseau de continuités écologiques identifiées par les SRCE et d'autres documents, parmi lesquels les documents d'urbanisme (article R. 371-16),

D'autre part que les documents d'urbanisme prennent en compte les SRCE (article L. 371-3), obligation rappelée par les dispositions du code de l'urbanisme s'agissant des PLU (article L. 113-29 et suiv).

La conservation, la restauration et la création de continuités écologiques figurent parmi les objectifs fixés aux prévisions et décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans l'article L. 101.2 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L.113-30 du code de l'urbanisme

« La protection des espaces de continuités écologiques est assurée par les dispositions prévues au présent chapitre ou à la section 4 du chapitre Ier du titre V du présent livre, notamment aux articles L. 151-22, L. 151-23 ou L. 151-41, ou par des orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L. 151-7, en tenant compte des activités humaines, notamment agricoles. »

4. Deux niveaux de lecture de la Trame verte et bleue

Lecture par sous-trame		
Boisée (forêt et bocage), Milieux ouverts et semi-ouverts (prairies, landes, pelouses), et Aqualique/humide (cours d'eau, plans d'eau et zones humides)		
Composantes de la sous-trame	Corridors écologiques Fonctionnels / non fonctionnels	
Espaces dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée	Voies de déplacement reliant les réservoirs de biodiversité	
Lecture multitrame par grands ensembles naturels ou semi-naturels dont la valeur écologique est avérée par les périmètres d'inventaire et réglementaire et <i>a minima</i> les réservoirs de biodiversité du SRCE		
Réservoirs de biodiversité « avérés »	Réservoirs de biodiversité « en devenir »	Sites d'intérêt écologique « à requalifier »
Secteurs préservés recouvrant des composantes et corridors de plusieurs sous-trames de la trame verte et bleue. La diversité et complémentarité de ces milieux en font des espaces fonctionnels.	Secteurs recouvrant des composantes et corridors de plusieurs sous-trames de la trame verte et bleue.	Secteurs naturels ou semi-naturels dont les équilibres généraux doivent être préservés.

5. Définition de la Trame verte et bleue locale

