

CASTELNAU-DE-MEDOC

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME











3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
16 juin 2015	18 décembre 2017	

Vu pour être annexé le

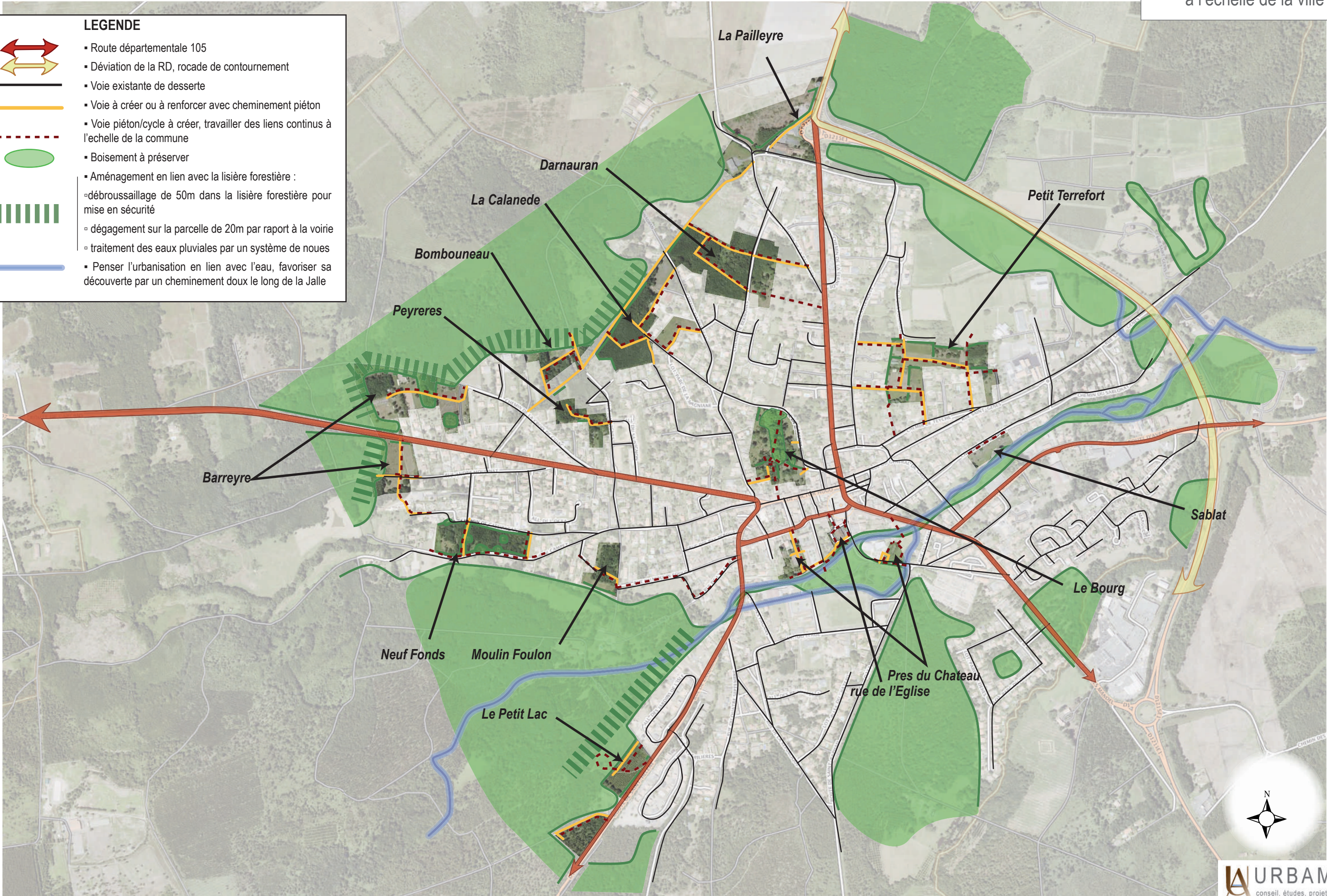
Le Maire,

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

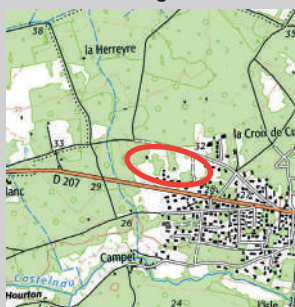


LEGENDE

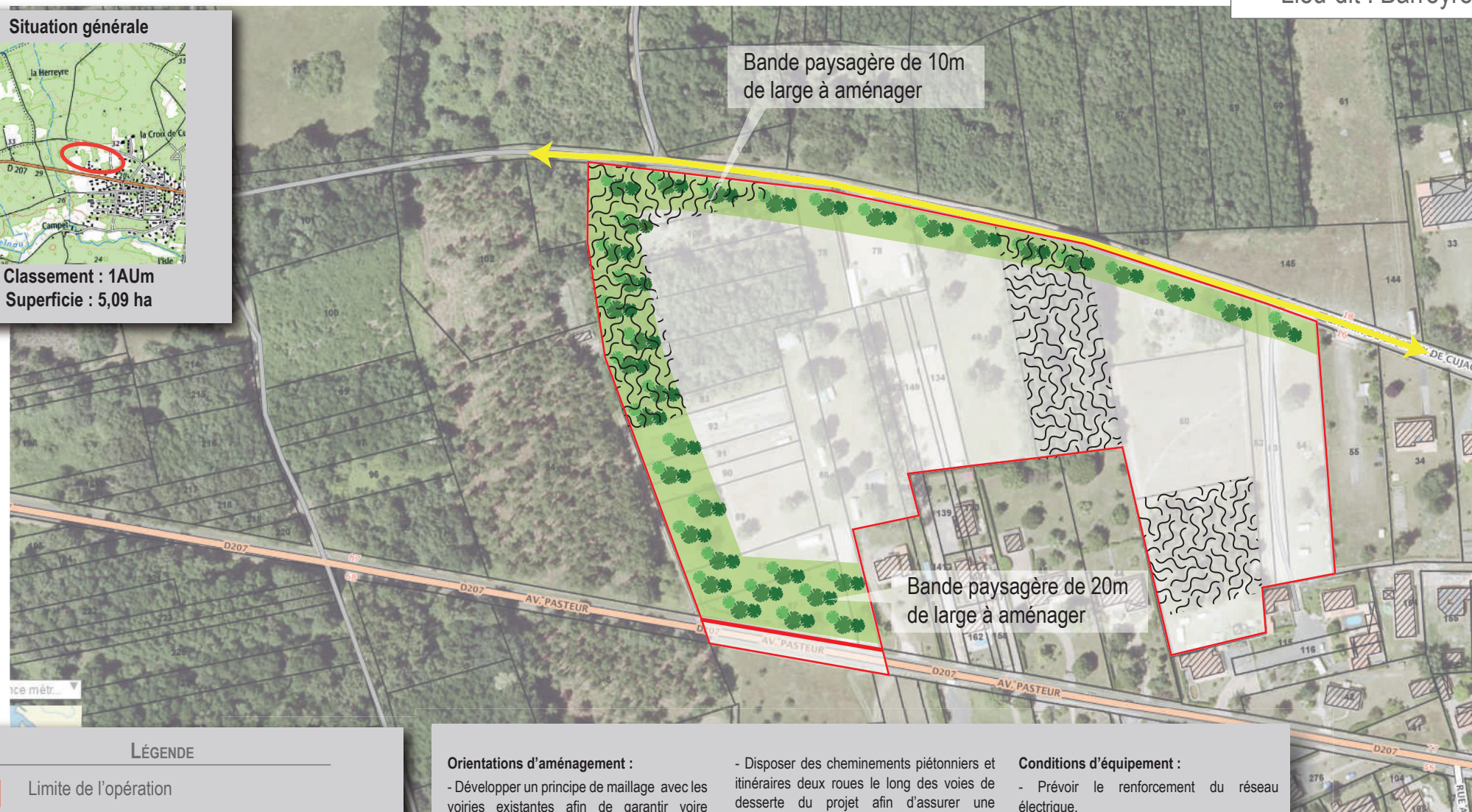
- Route départementale 105
- Déviation de la RD, rocade de contournement
- Voie existante de desserte
- Voie à créer ou à renforcer avec cheminement piéton
- Voie piéton/cycle à créer, travailler des liens continus à l'échelle de la commune
- Boisement à préserver
- Aménagement en lien avec la lisière forestière :
 - débroussaillage de 50m dans la lisière forestière pour mise en sécurité
 - dégagement sur la parcelle de 20m par rapport à la voirie
 - traitement des eaux pluviales par un système de noues
- Penser l'urbanisation en lien avec l'eau, favoriser sa découverte par un cheminement doux le long de la Jalle








Situation générale



Classement : 1Aum
Superficie : 5,09 ha



LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Voie existante à élargir et à aménager
-  Sortie directe interdite
-  Aménagement paysager servant d'espace tampon
-  Espaces boisés classés

Orientations d'aménagement :

- Développer un principe de maillage avec les voiries existantes afin de garantir voire d'améliorer les liaisons existantes.
- Assurer la protection paysagère et la structuration au nord et à l'ouest du nouveau quartier par l'intégration d'une bande paysagère.
- Développer les façades principales des bâtiments à créer vers la voie de desserte de chaque lot.

- Disposer des cheminements piétonniers et itinéraires deux roues le long des voies de desserte du projet afin d'assurer une continuité avec les cheminements doux existants.

Orientations Programmatiques :

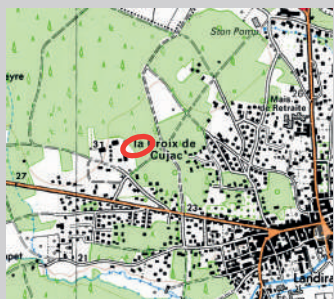
- Zone d'habitat fixe.
- Zone de hangars, entrepôts et stockage.

Conditions d'équipement :

- Prévoir le renforcement du réseau électrique.
- Prévoir le raccordement au réseau d'eau potable.









Situation générale



Classement : 1AUF

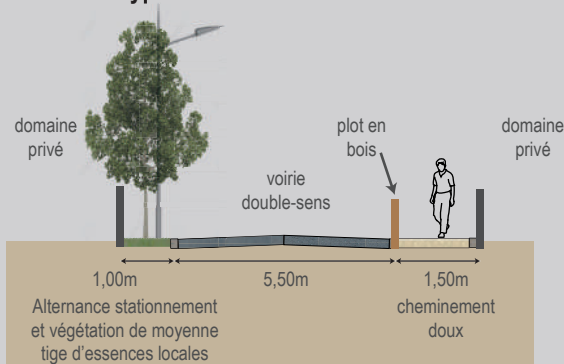
Superficie : environ 1,15 ha
Densité minimale : 12 lgts/ha

LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Aménagement d'un carrefour à prévoir
-  Voie existante à élargir et à aménager
-  Voie de desserte principale de la zone à créer avec accompagnement végétal et cheminements doux piéton
-  Cheminement doux (piéton/cycle) en site propre, largeur 3m
-  Aménagement paysager servant d'espace tampon : largeur minimale 3m

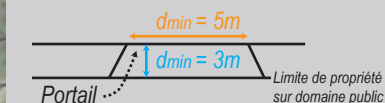
Profil AA'

Profil type de la voie de desserte à créer



Orientations d'aménagement :

- Développer un principe de maillage avec les voiries existantes afin de garantir voire d'améliorer les liaisons existantes.
- Assurer la protection paysagère et la structuration au sud du nouveau quartier par l'intégration d'une bande paysagère.
- Développer les façades principales des bâtiments à créer vers la voie de desserte de chaque lot.
- Disposer des cheminements piétonniers et itinéraires deux roues le long des voies de desserte du projet afin d'assurer une continuité avec les cheminements doux existants.
- Créer, sur chaque parcelle, un « parking de midi » :

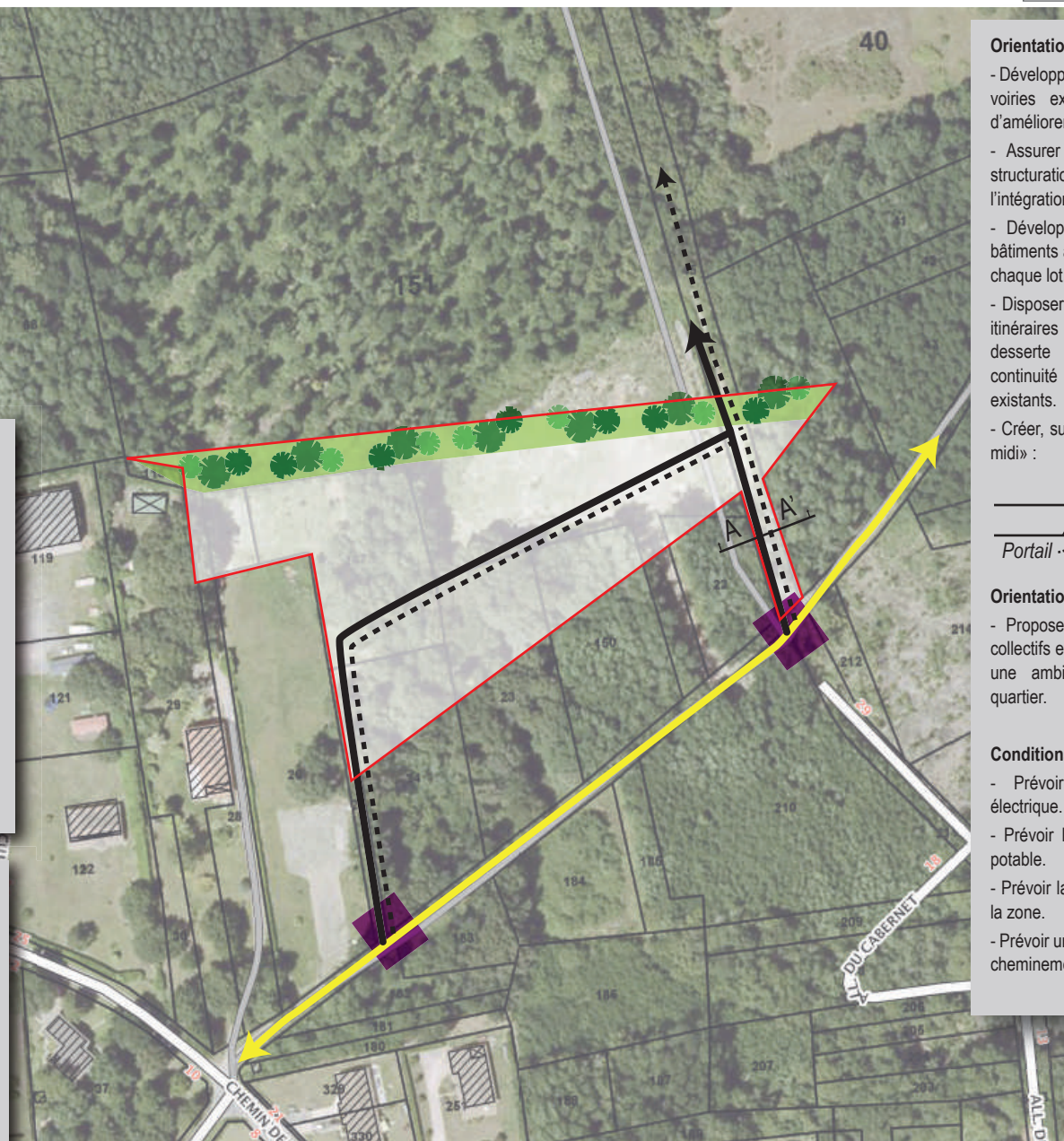


Orientations Programmatiques :

- Proposer des logements mixtes : petits collectifs et individuels denses pour maintenir une ambiance urbaine et structurer ce quartier.

Conditions d'équipement :

- Prévoir le renforcement du réseau électrique.
- Prévoir le raccordement au réseau d'eau potable.
- Prévoir la création d'un carrefour d'accès à la zone.
- Prévoir une desserte au quartier doublée d'un cheminement doux.







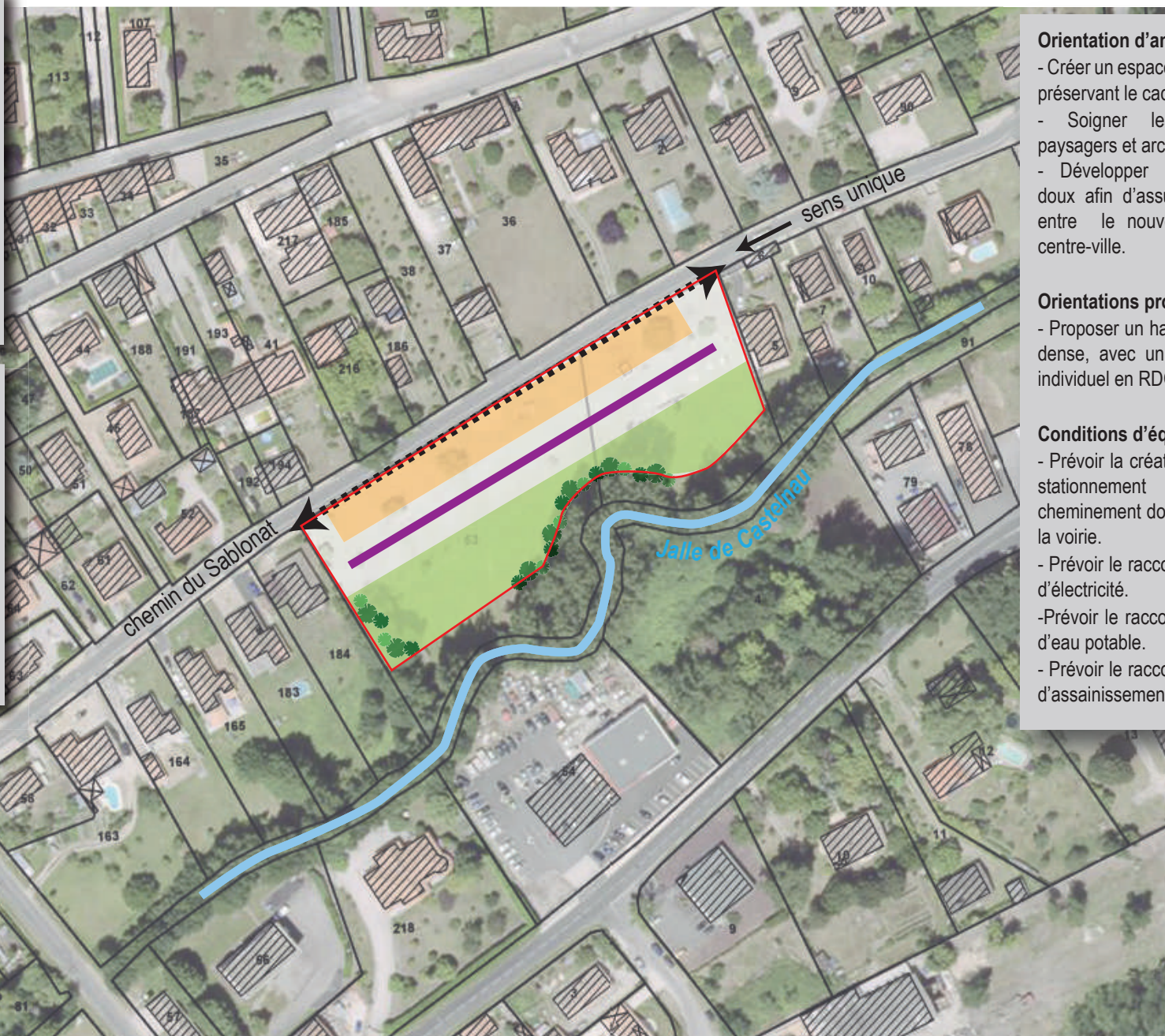
Situation générale



Classement : 1AUa
Superficie : environ 0,63ha
Densité minimale : 20 lgs/ha

LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Stationnement, circulation piétonne et accompagnement paysager
-  Orientation du faîtage parallèle à la voirie
-  Aménagement paysager servant d'espace tampon avec la Jalle de Castelnau



Orientation d'aménagement :

- Créer un espace tampon végétalisé préservant le cadre paysager.
- Soigner les aménagements paysagers et architecturaux.
- Développer les cheminements doux afin d'assurer une continuité entre le nouveau quartier et le centre-ville.

Orientations programmatiques :

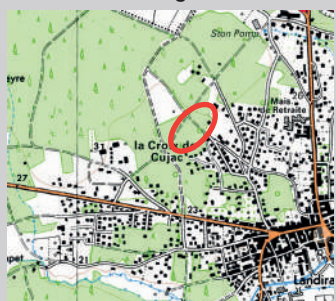
- Proposer un habitat moyennement dense, avec un tissu pavillonnaire individuel en RDC ou R+1.

Conditions d'équipement :

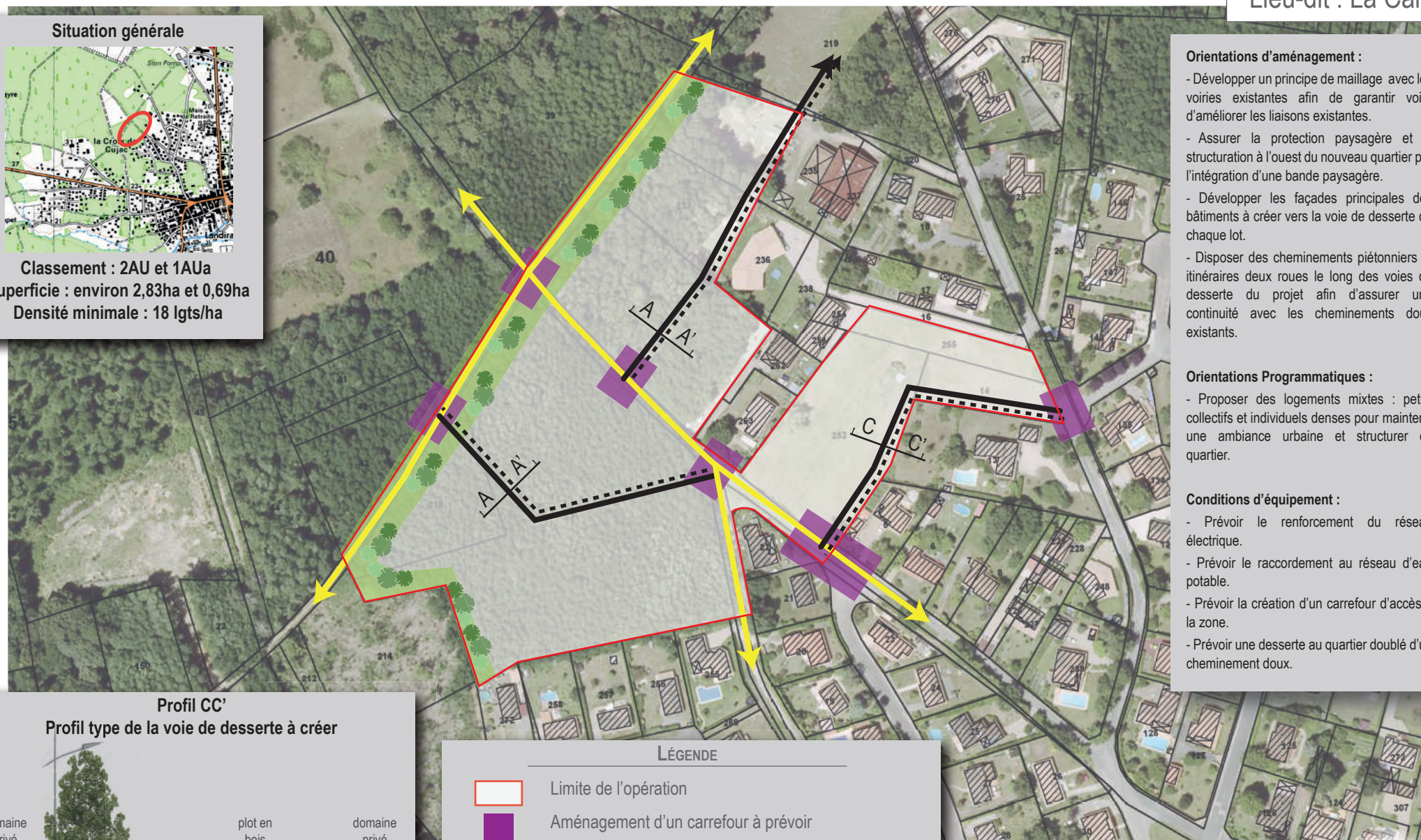
- Prévoir la création d'un espace de stationnement doublé d'un cheminement doux en surlargeur de la voirie.
- Prévoir le raccordement au réseau d'électricité.
- Prévoir le raccordement au réseau d'eau potable.
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.



Situation générale



Classement : 2AU et 1AUa
Superficie : environ 2,83ha et 0,69ha
Densité minimale : 18 lgts/ha



Orientations d'aménagement :

- Développer un principe de maillage avec les voiries existantes afin de garantir voire d'améliorer les liaisons existantes.
- Assurer la protection paysagère et la structuration à l'ouest du nouveau quartier par l'intégration d'une bande paysagère.
- Développer les façades principales des bâtiments à créer vers la voie de desserte de chaque lot.
- Disposer des cheminements piétonniers et itinéraires deux roues le long des voies de desserte du projet afin d'assurer une continuité avec les cheminements doux existants.

Orientations Programmatiques :

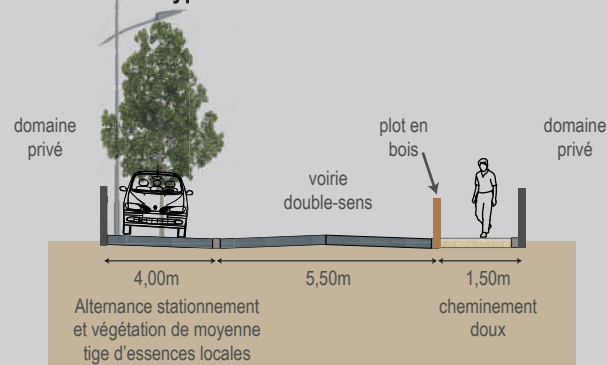
- Proposer des logements mixtes : petits collectifs et individuels denses pour maintenir une ambiance urbaine et structurer ce quartier.

Conditions d'équipement :

- Prévoir le renforcement du réseau électrique.
- Prévoir le raccordement au réseau d'eau potable.
- Prévoir la création d'un carrefour d'accès à la zone.
- Prévoir une desserte au quartier doublée d'un cheminement doux.

Profil CC'

Profil type de la voie de desserte à créer

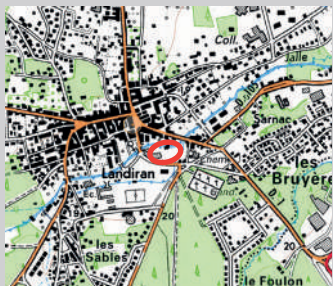


LÉGENDE

- Limite de l'opération
- Aménagement d'un carrefour à prévoir
- Voie existante à élargir et à aménager
- Voie de desserte principale de la zone à créer avec accompagnement végétal et cheminements doux piéton
- Plantation d'arbres et d'arbustes d'essences locales servant d'espace "tampon"










Situation générale



Classement : UEc
Superficie : environ 0,21ha

LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Création d'une voie de desserte principale avec accompagnement végétal et cheminements doux
-  Cheminements doux (piéton/cycle) en site propre, largeur 3m
-  Création d'un espace vert composé de basses tiges d'essences locales
-  Création d'une zone de stationnement en dalles alvéolées et engazonnées
-  Implantation des bâtiments de commerces et services en harmonie avec le bâtiment de la mairie
-  Point de vue à préserver et qualifier vers la mairie et le parc des Jalles



Orientations d'aménagement :

- Intégrer cette zone à vocation d'activités commerciales et de services à son environnement paysager très arboré.

Orientations programmatiques :

- Implanter l'activité en fond de parcelle afin de conserver le cadre vert qualitatif et l'espace naturel au sud.
- Implanter les locaux d'activités en RDC et proposer des matériaux en cohérence avec le secteur (comme le bois).
- Implanter le parking à créer à l'ouest de la parcelle.

Conditions d'équipement :

- Prévoir la création d'un parking qui devra être accompagné de végétation et de dalles alvéolées engazonnées.
- Prévoir la création d'une voie de desserte.
- Prévoir la création de cheminements doux.
- Prévoir le raccordement au réseau d'électricité.
- Prévoir le raccordement au réseau d'eau potable.
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.









Situation générale



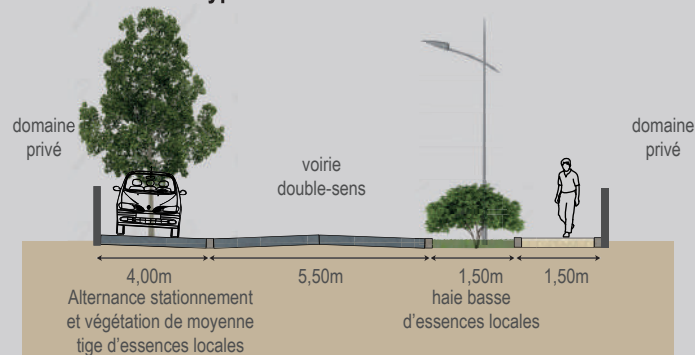
Classement : 1AU
Superficie : 5,88ha
Densité minimale : 20 logts/ha

LÉGENDE

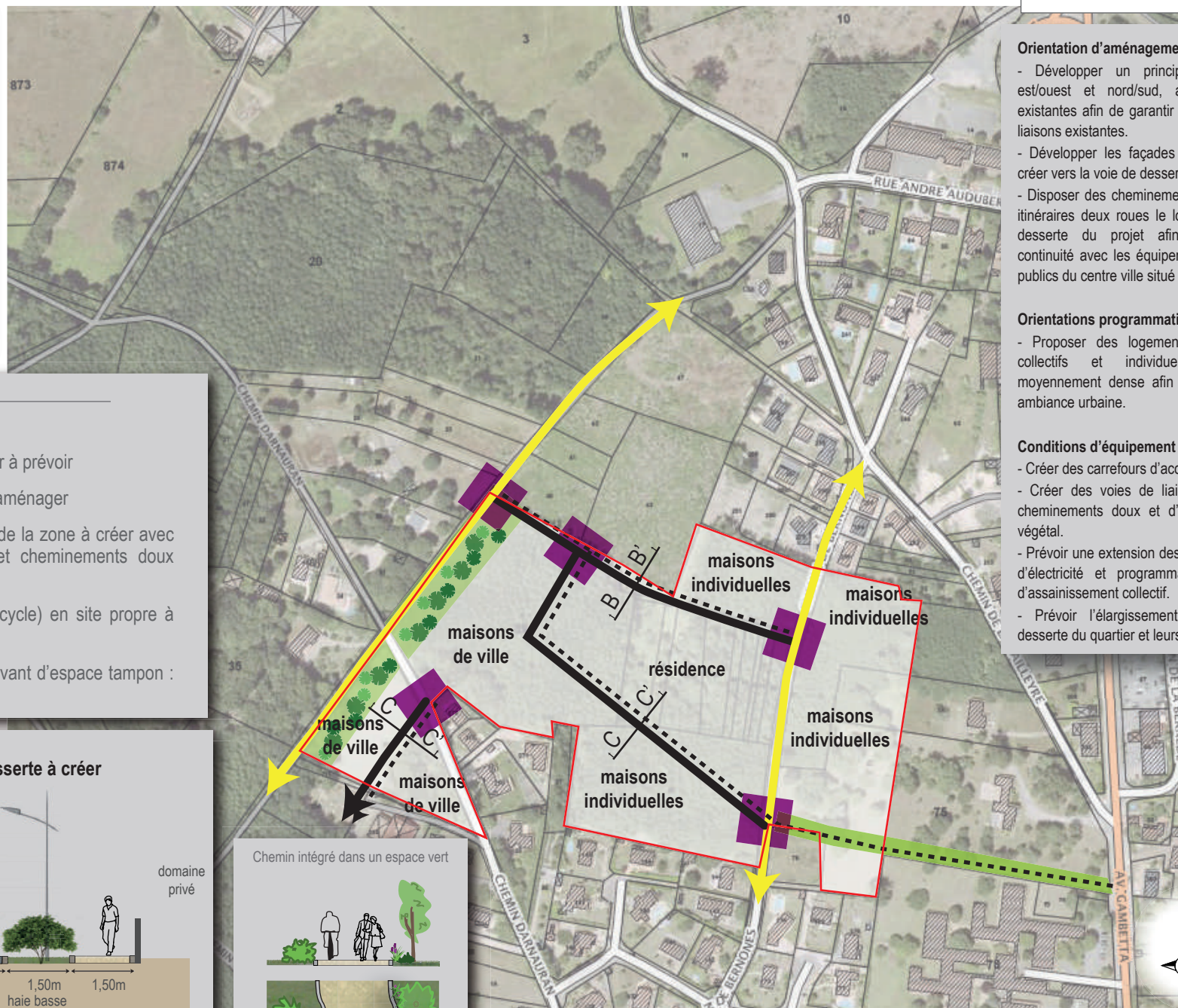
-  Limite de l'opération
-  Aménagement d'un carrefour à prévoir
-  Voie existante à élargir et à aménager
-  Voie de desserte principale de la zone à créer avec accompagnement végétal et cheminements doux piéton
-  Cheminement doux (piéton/cycle) en site propre à créer, largeur 3m
-  Aménagement paysager servant d'espace tampon : largeur minimale 5m

Profil BB'

Profil type de la voie de desserte à créer



Chemin intégré dans un espace vert



Orientation d'aménagement :

- Développer un principe de maillage, est/ouest et nord/sud, avec les voiries existantes afin de garantir et d'améliorer les liaisons existantes.
- Développer les façades des bâtiments à créer vers la voie de desserte de chaque lot.
- Disposer des cheminements piétonniers et itinéraires deux roues le long des voies de desserte du projet afin d'assurer une continuité avec les équipements et espaces publics du centre ville situé au sud de la zone.

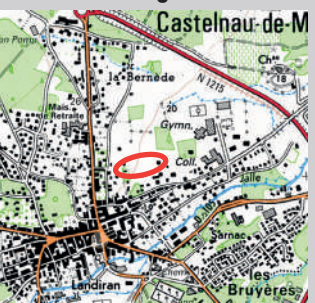
Orientations programmatiques :

- Proposer des logements mixtes, petits collectifs et individuels denses à moyennement dense afin de maîtriser une ambiance urbaine.

Conditions d'équipement :

- Créer des carrefours d'accès à la zone.
- Créer des voies de liaison doublées de cheminements doux et d'accompagnement végétal.
- Prévoir une extension des réseaux d'eau et d'électricité et programmation du réseau d'assainissement collectif.
- Prévoir l'élargissement des voies de desserte du quartier et leurs aménagements.

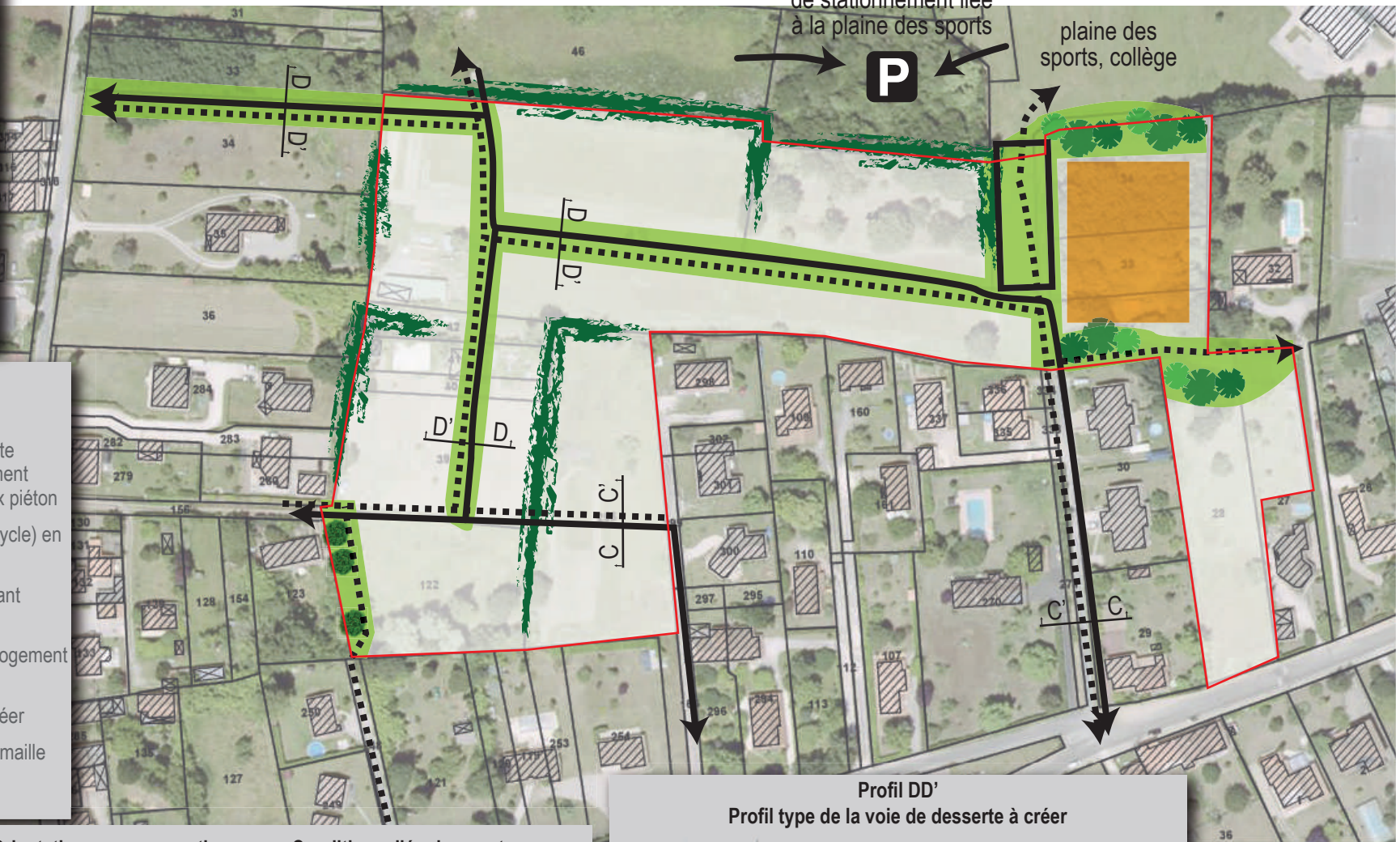
Situation générale
Castelnau-de-M



Classement : 1AUa
Superficie : environ 3,59ha
Densité minimale : 25 lgts/ha

LÉGENDE

- Limite de l'opération
- Création d'une voie de desserte principale avec accompagnement végétal et cheminements doux piéton
- Cheminements doux (piéton/cycle) en site propre, largeur 3m
- Aménagement paysager servant d'espace tampon
- Zone destinée à accueillir du logement collectif
- Espace public de quartier à créer
- Faire ressortir et conserver la maille bocagère existante dans l'aménagement



Orientations d'aménagement :

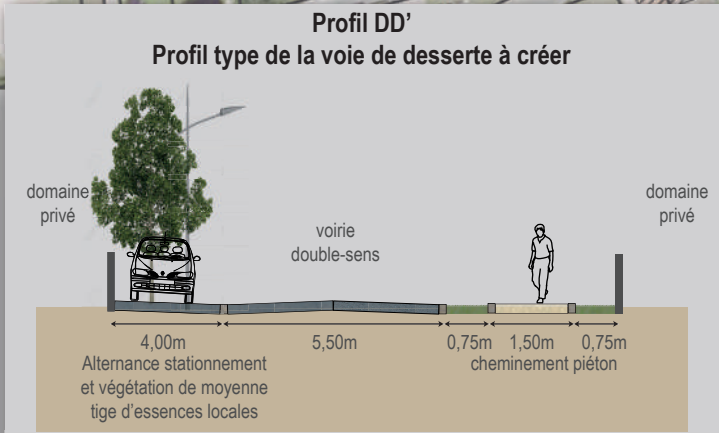
- Créer un espace végétalisé comme espace tampon entre la zone urbanisée et la zone d'équipements collectifs.
- Conserver le caractère arboré du secteur.
- Développer les cheminements doux afin d'assurer une continuité entre les équipements collectifs, le nouveau quartier et le centre-ville.

Orientations programmatiques :

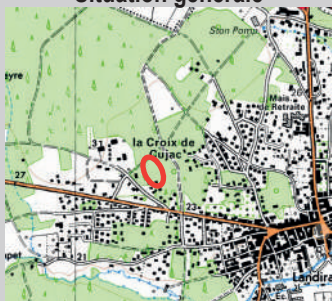
- Implanter des habitations individuelles et du logement collectif en RDC ou R+1.
- Respecter les 35% du coefficient de pleine terre pour la surface au sol des espaces verts.
- Accompagner la population dans son parcours résidentiel futur en proposant une typologie de 15% de T1 et 30% de T2.

Conditions d'équipement :

- Créer des voies de desserte doublées de cheminements doux.
- Créer un espace public de quartier.
- Prévoir le raccordement au réseau d'électricité.
- Prévoir le raccordement au réseau d'eau potable.
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.








Situation générale



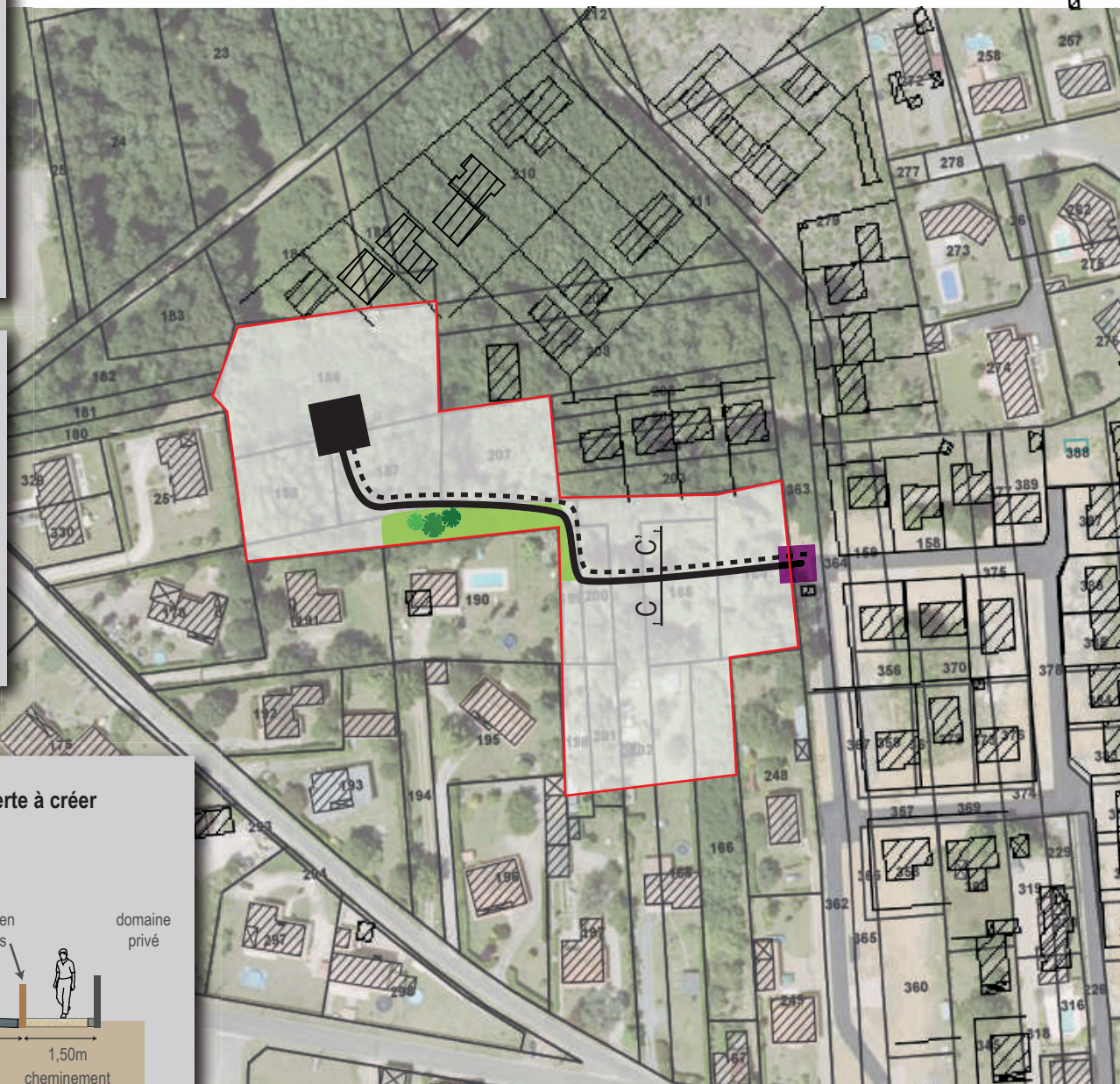
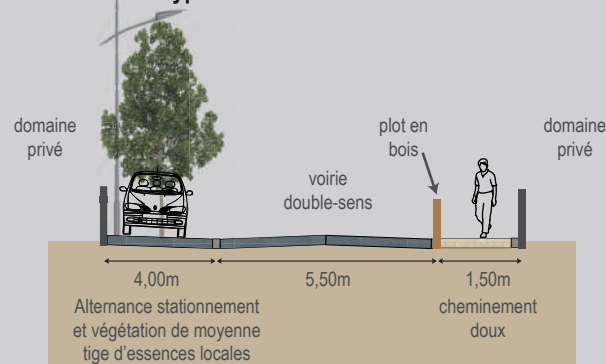
Classement : 1AUa
Superficie : environ 0,95ha
Densité minimale : 18 lgs/ha

LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Carrefour à aménager
-  Création d'une voie de desserte principale avec accompagnement végétal et cheminements doux
-  Placette de retournement
-  Aménagement paysager

Profil CC'

Profil type de la voie de desserte à créer



Orientation d'aménagement :

- Créer un espace tampon végétalisé préservant le cadre paysager et limitant les nuisances liées à la future voirie.
- Soigner les aménagements paysagers et architecturaux.
- Développer les cheminements doux afin d'assurer une continuité entre le nouveau quartier et le centre-ville.

Orientations programmatiques :

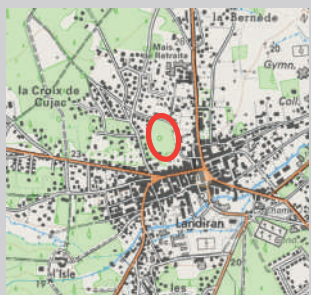
- Proposer un habitat moyennement dense, avec un tissu pavillonnaire individuel en RDC ou R+1 et du petit collectif en R+1.

Conditions d'équipement :

- Prévoir la création d'une voie de desserte doublée d'un cheminement doux.
- Prévoir la création d'un carrefour d'accès au quartier.
- Prévoir le raccordement au réseau d'électricité.
- Prévoir le raccordement au réseau d'eau potable.
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.



Situation générale













Classement : 1AUC

Superficie : environ 2,88 ha

Densité minimale : 25 logts/ha

LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Zone destinée à accueillir du logement collectif en R+2
-  Zone de stationnement
-  Accès direct interdit
-  Aménagement d'une placette de quartier
-  Voie de desserte principale à créer avec cheminement doux piéton et accompagnement paysager
-  Cheminement doux (piéton/cycle) en site propre, largeur 3m
-  Arbres à préserver
-  Arbres remarquables à protéger
-  Mur en pierre de gironde à préserver et mettre en valeur

Chemin intégré dans un espace vert



Orientation d'aménagement :

- Conserver le caractère arboré de ce secteur situé au coeur de l'urbanisation.
 - Proposer un espace vert pour le collectif de façon à faire tampon avec les habitations pavillonnaires.
 - Développer les cheminements doux afin d'assurer une continuité entre le nouveau quartier et le centre-ville.
- L'opération devra être accessible depuis l'espace public pour les piétons et les cyclistes.

Orientations programmatiques :

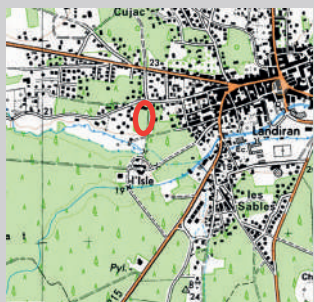
- Proposer principalement des logements denses où plusieurs formes urbaines vont se développer :
- du collectif en R+2 ou R+1+attique avec une répartition des typologies afin de proposer un parcours résidentiel complet, notamment pour les nouveaux arrivants. (T1 15%, T2 30%, T3 25%, T4 20%, T5 10%),
- seront respectés 35% du coefficient de pleine terre pour la surface au sol des espaces verts.

Conditions d'équipements :

- Créer des voies de desserte doublées de cheminements doux.
- Créer un espace public de quartier qui participera à la qualité du cadre de vie.
- Prévoir le raccordement au réseau d'électricité.
- Prévoir le raccordement au réseau d'eau potable.
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.



Situation générale









Classement : 1AUF

Superficie : environ 1,08ha

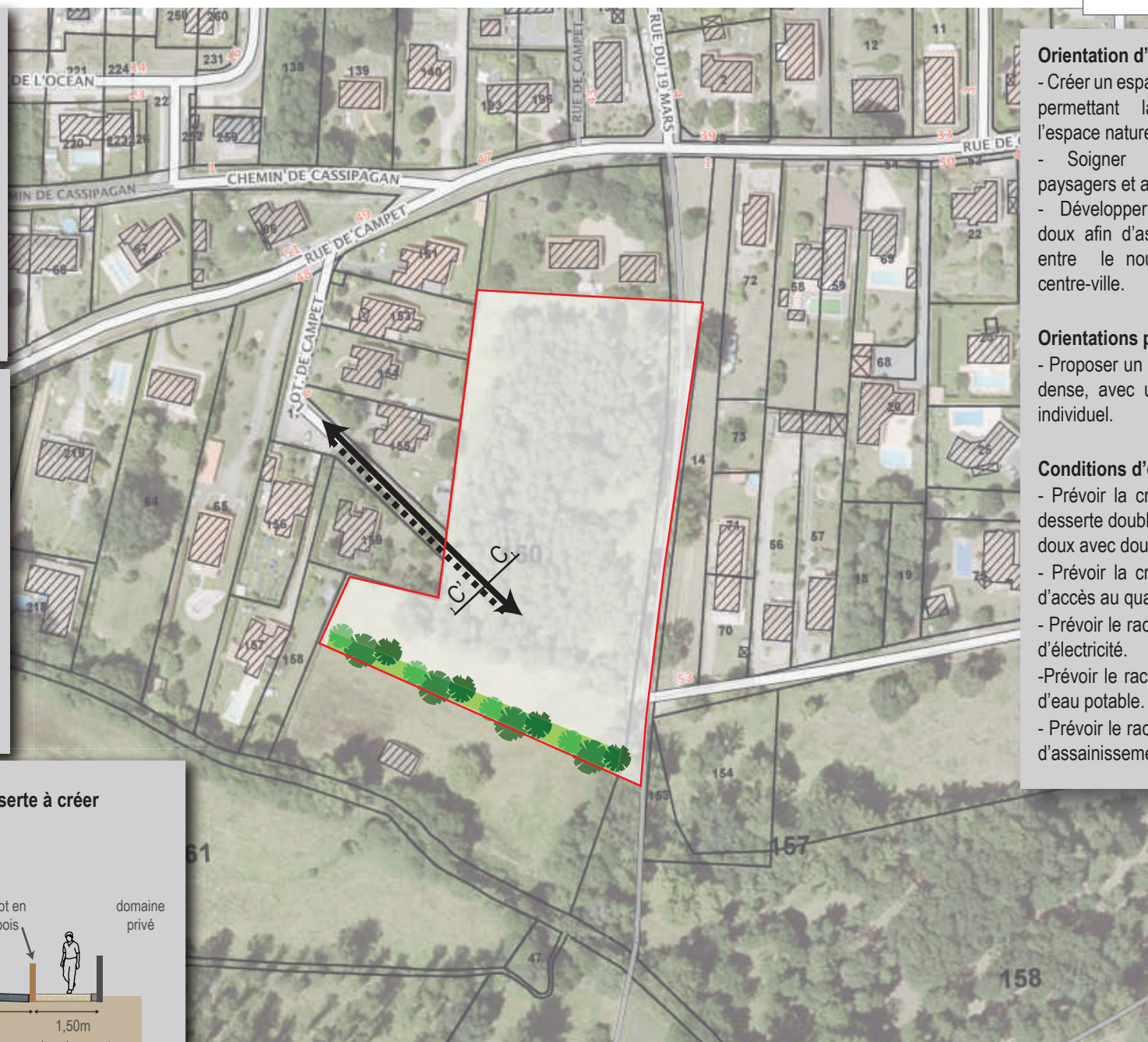
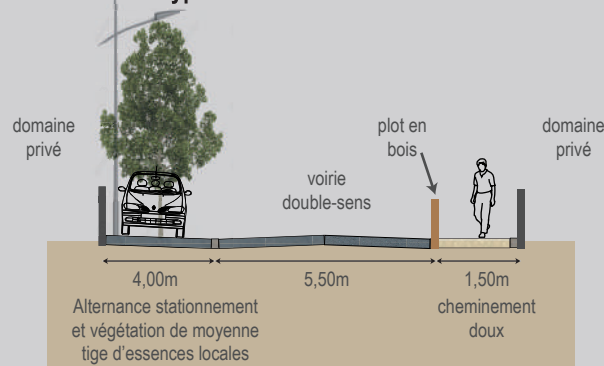
Densité minimale : 12 logs/ha

LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Carrefour à aménager
-  Création d'une voie de desserte principale avec accompagnement végétal et cheminements doux piéton
-  Cheminements doux (piéton/cycle) en site propre, largeur 3m
-  Aménagement paysager servant d'espace tampon
-  Arbres à conserver

Profil CC'

Profil type de la voie de desserte à créer



Orientation d'aménagement :

- Créer un espace tampon végétalisé permettant la préservation de l'espace naturel attenant.
- Soigner les aménagements paysagers et architecturaux.
- Développer les cheminements doux afin d'assurer une continuité entre le nouveau quartier et le centre-ville.

Orientations programmatiques :

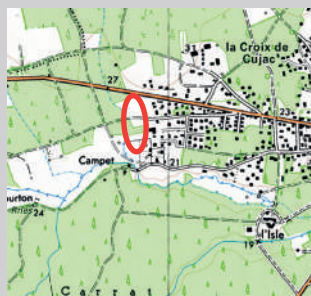
- Proposer un habitat moyennement dense, avec un tissu pavillonnaire individuel.

Conditions d'équipement :

- Prévoir la création d'une voie de desserte doublée d'un cheminement doux avec double sortie.
- Prévoir la création d'un carrefour d'accès au quartier.
- Prévoir le raccordement au réseau d'électricité.
- Prévoir le raccordement au réseau d'eau potable.
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.









Situation générale



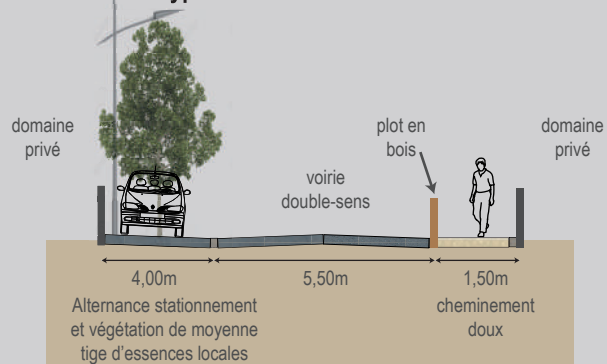
Classement : 1AUf
Superficie : environ 1,69ha
Densité minimale : 12lgs/ha
Entrée de bourg verdoyante

LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Aménagement d'un carrefour à prévoir
-  Voie existante à élargir et à aménager
-  Accès obligatoires à la zone doublé d'un cheminement doux piéton
-  Plantation d'arbres et d'arbustes d'essences locales servant d'espace "tampon", largeur minimale 3m
-  Aménagement de l'entrée ouest de la ville

Profil CC'

Profil type de la voie de desserte à créer



Bande paysagère de 15m de large à aménager

Orientation d'aménagement :

- Développer la zone d'habitat de «Barreyre» en mettant en valeur l'entrée ouest de la ville.
- Développer un principe de maillage avec l'existant.
- Assurer la protection paysagère du site et la structuration de l'entrée de la ville ouest par l'intégration d'une bande paysagère.
- Développer les façades principales vers la voie de desserte de chaque lot.

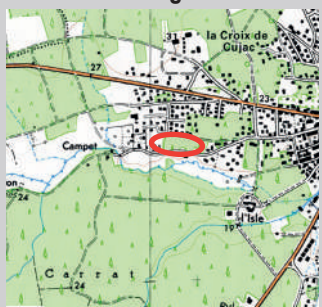
Orientations programmatiques :

- Proposer du logement individuel moyennement dense s'intégrant au tissu urbain environnant.

Conditions d'équipement :

- Prévoir l'élargissement de la rue André Mouliat dans sa partie ouest avec aménagement d'un carrefour nord/sud.
- Prévoir l'extension du réseau d'électricité.
- Prévoir la création d'un carrefour d'accès en coeur de quartier.
- Prévoir un accès au quartier doublé d'un cheminement doux.

Situation générale



Classement : 1AUF

Superficie : environ 2,65 ha

Densité minimale : 12 logts/ha



Orientations d'aménagement :

- Créer une bande végétalisée comme espace tampon entre la zone urbanisée et la zone agricole, afin de préserver le cadre paysager rural.
- Soigner le traitement paysager et architectural de ce quartier d'interface, en s'inspirant de la forme des airiaux : espaces enherbés, plantés de chênes ou d'essences locales.
- Conserver le caractère arboré du secteur pour qu'il devienne un parc urbain en cœur de ville.

Orientations programmatiques :

- Planter des habitations individuelles en RDC ou R+1.
- Respecter les 35% du coefficient de pleine terre pour la surface au sol des espaces verts.

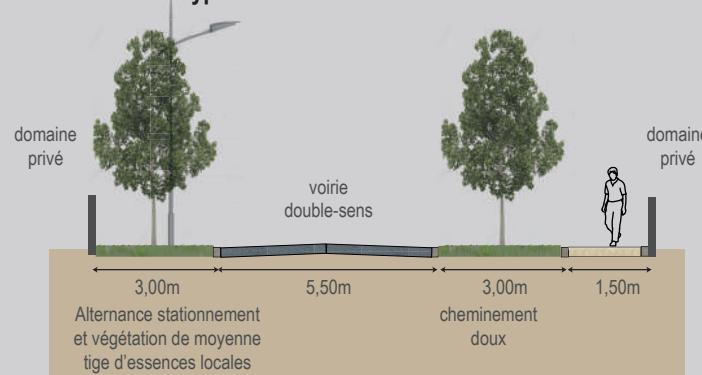
Conditions d'équipement :

- Prévoir la création d'un carrefour d'accès.
- Prévoir la création de voies de desserte doublées de cheminements doux.
- Prévoir le raccordement au réseau d'électricité.
- Prévoir le raccordement au réseau d'eau potable.
- Prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

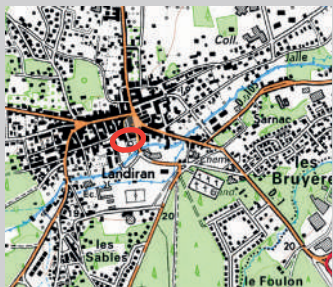
LÉGENDE

- Limite de l'opération
- Carrefour à aménager
- Création d'une voie de desserte principale avec accompagnement végétal et cheminements doux piéton
- Aménagement paysager servant d'espace tampon, largeur minimale 3m
- Arbres remarquables à protéger
- Espace public de quartier

Profil EE' Profil type de la voie de desserte à créer



Situation générale



Classement : UEm - UA
Superficie : 0,0482ha - 0,4402ha

Orientations d'aménagement :

- Requalifier les abords de l'église.

Orientations programmatiques :

- Aménager la rue de l'église en surélévation, végétaliser les façades, fermer l'accès à la circulation par des potelets escamotables.
- Aménager le parvis de l'église.
- Réorganiser les stationnements aux abords de l'église.
- Privilégier les «arrêts minute» et les espaces verts et publics à proximité des commerces.
- Restructurer le réseau de cheminements doux pour assurer sa fonctionnalité et sa sécurité.

Conditions d'équipement :

- Prévoir la création d'un parking.
- Prévoir la création de cheminements doux.

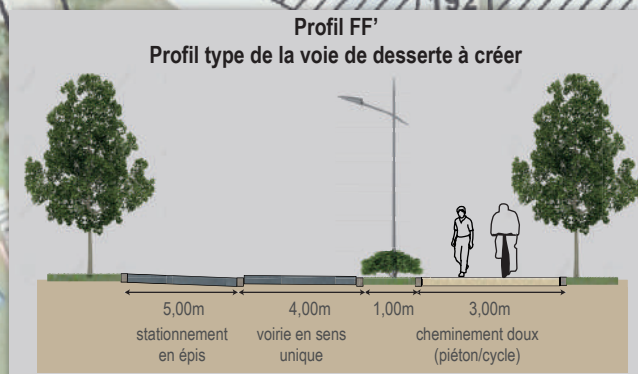
Croquis d'ambiance
page ci-jointe

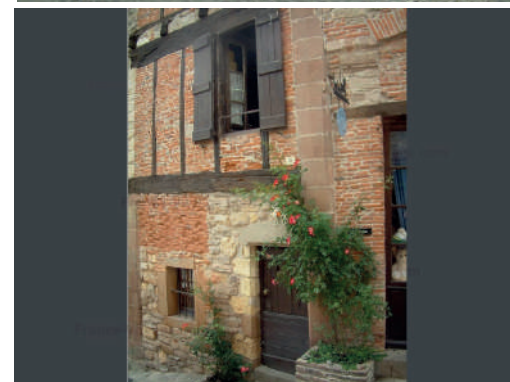
Zone de stationnement
en épis

Accès à la zone de
stationnement

LÉGENDE

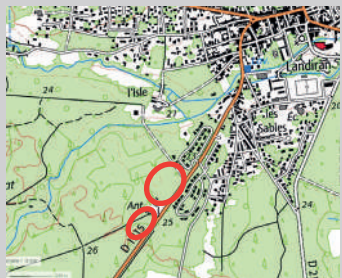
- Limite de l'opération
- Voie de desserte à maintenir ou à créer
- Rue piétonne, fermée à la circulation par des potelets escamotables
- Parvis de l'église, fermé à la circulation par des potelets escamotables
- Espace mixte de stationnement (arrêt minute), espaces verts et espaces publics
- Espace de stationnement
- Végétation existante à préserver, renforcer et qualifier avec cheminement doux (piéton/cycle), largeur 3m
- Cheminement doux piéton à créer et à aménager





exemple de plantation de rosiers
grimpants dans les ruelles de
Cordes-sur-ciel

Situation générale



Classement : 1AUf

Superficie : environ 1,15 ha et 0,93 ha

Densité minimale : 12 lgts/ha

LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Création d'une voie de desserte principale avec accompagnement végétal et cheminements doux piéton
-  Espace de retournement
-  Cheminements doux (piéton/cycle) en site propre, largeur 3m
-  Aménagement paysager servant d'espace tampon
-  Accompagnement végétal de l'opération : interdiction de couper sur une largeur de 10m
-  Lagune à préserver
-  Pas de sortie directe sur la RD 1215



Orientations d'aménagement :

- Développer une zone d'habitat en mettant en valeur l'entrée sud de la ville.
- Protéger la lagune du Petit Lac.
- Assurer la protection paysagère du site par l'intégration d'une bande végétalisée.

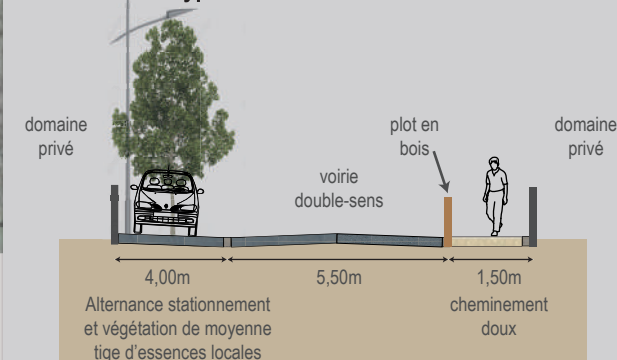
Orientations programmatiques :

- Proposer du logement individuel moyennement dense s'intégrant au tissu urbain environnant.

Conditions d'équipement :

- Prévoir la création d'un accès au quartier doublé d'un cheminement doux.
- Prévoir la création d'un cheminement doux.
- Prévoir un espace de retournement.

Profil CC' Profil type de la voie de desserte à créer









Situation générale

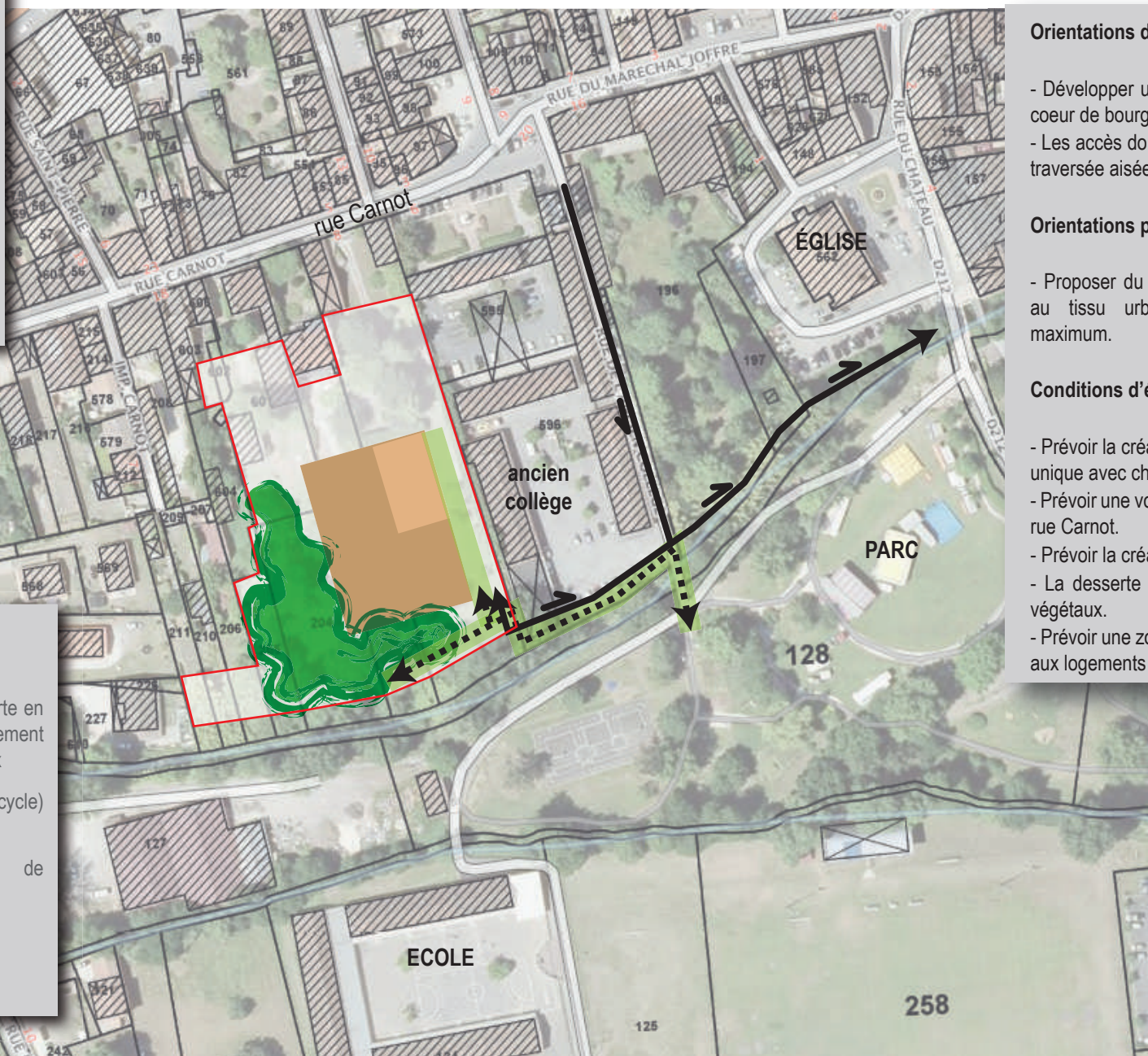


Classement : 1AUa
Superficie : environ 0,75ha
Densité minimale : 25 logts/ha



LÉGENDE

-  Limite d'opération
-  Création d'une voie de desserte en sens unique avec accompagnement végétal et cheminements doux
-  Cheminements doux (piéton/cycle) en site propre, largeur 3m
-  Création d'une zone de stationnement
-  Logements collectifs
-  Parc arboré



Orientations d'aménagement :

- Développer une zone d'habitat collectif en coeur de bourg.
- Les accès doux seront privilégiés pour une traversée aisée du site.

Orientations programmatiques :

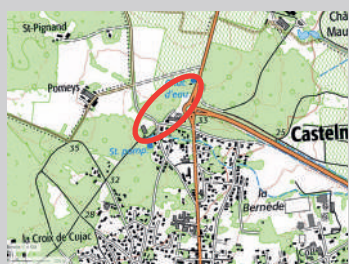
- Proposer du logement collectif s'intégrant au tissu urbain environnant, en R+2 maximum.

Conditions d'équipement :

- Prévoir la création d'accès routiers en sens unique avec cheminement doux.
- Prévoir une voie reliant l'ancien collège et la rue Carnot.
- Prévoir la création de cheminements doux.
- La desserte devra être accompagnée de végétaux.
- Prévoir une zone de stationnements dédiée aux logements collectifs.








Situation générale



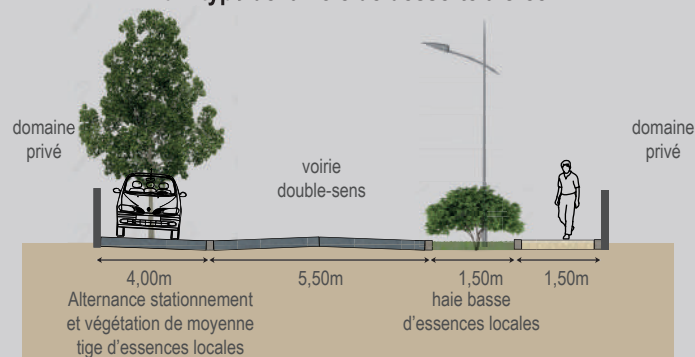
Classement : UY
Superficie : environ 4,33ha

LÉGENDE

-  Limite de l'opération
-  Accès routier unique
-  Interdiction de créer un accès
-  Raccordement aux réseaux collectifs disponibles (sauf le réseau d'assainissement collectif)
-  Haie végétalisée

Profil AA'

Profil type de la voie de desserte à créer



Orientation d'aménagement :

- Proposer une haie végétalisée pour une intégration optimale de la zone d'activités en entrée de ville.

Orientations programmatiques :

- Créer des accès aux lots depuis la voirie existante.

Conditions d'équipement :

- Prévoir le raccordement aux réseaux existants depuis la voirie existante.

