

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

# ESPIET

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2023

Dossier soumis à Enquête publique du 24 juin au 20 août 2024

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

# PLAN LOCAL d'URBANISME

3.0

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION



## Table des matières

<b>SECTEUR DE LA GUEYNOTTE .....</b>	<b>5</b>
1. Présentation du site.....	7
2. Orientations d'aménagement.....	8
3. Principes et programme d'aménagement.....	9
<b>SECTEUR DU VIEUX GOMBAUD .....</b>	<b>13</b>
1. Présentation du site.....	15
2. Orientations d'aménagement.....	16
3. Principes et programme d'aménagement.....	17




# SECTEUR DE LA GUEYNOTTE

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

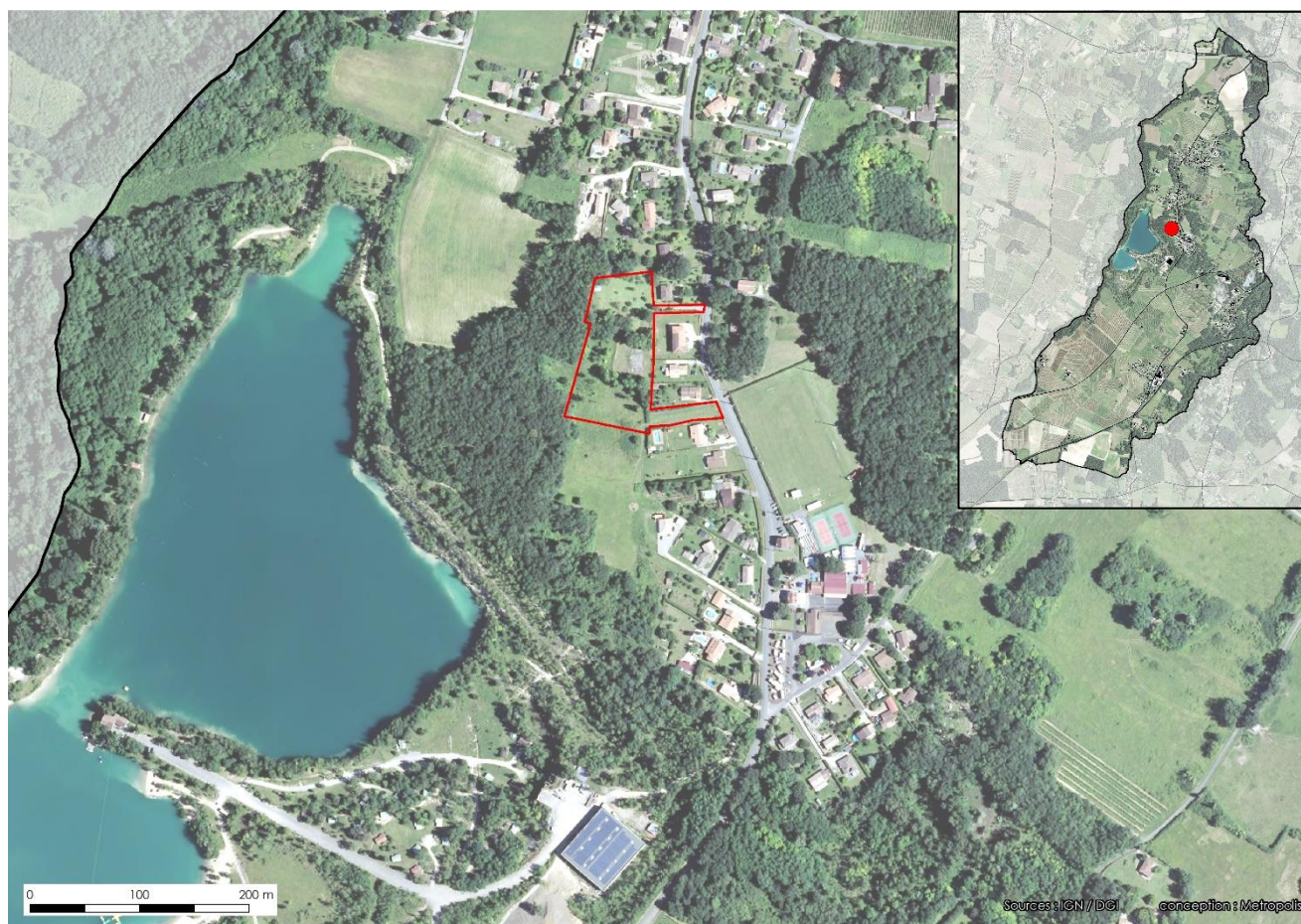
Publié le



ID : 033-200070092-20241218-2024\_12\_342-DE

# 1. PRÉSENTATION DU SITE

Périmètre regroupant deux secteurs : 1AUa – Npr	
Superficie globale : environ 9 780 m <sup>2</sup>	Taille minimale d'opération : 9 000 m <sup>2</sup>
Nombre attendu de logements : environ 9	



Le secteur de « La Gueynotte » est situé en deuxième ligne par rapport à la rive ouest de la RD 238. Il s'agit d'une clairière positionnée entre une première ligne d'urbanisation positionnée en vis-à-vis des principaux équipements publics municipaux (Mairie, École, équipements sportifs,...), et une lisière d'espace boisé constitutive de la Trame Verte et Bleue.

Au regard de son positionnement à proximité immédiate des équipements publics, ce site constitue un enjeu fort pour la matérialisation d'une centralité urbaine plus forte à l'échelle de la commune. Pour cette raison, et au regard de la nécessité d'économiser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'avenir, une certaine densité de logements doit être atteinte.

Ce secteur bénéficie d'accès possibles mais de plus en plus limités avec la RD 238. Assurer une connexion sécurisée constitue donc un enjeu important du site.

Enfin, les relevés écologiques du site mettent en avant la présence d'enjeux environnementaux (milieux calcicoles avec de l'Origan, compris dans le secteur Npr). En ce sens, les modalités d'ouvertures à l'urbanisation doivent intégrer des mesures de réduction des impacts qu'apporterait le développement urbain de la zone.

Notons que le site est localisé en zone d'aléa « fort » pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération).



## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Bâti récente ou en cours
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23

### VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitation

### PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR

- Voirie à créer
- 8 largeur minimale d'emprise publique
- Cheminement doux à créer
- Sécurisation des accès au carrefour sur la route départementale

### PRINCIPES DE PLANTATIONS

- Arbres à hautes tiges existant à préserver
- Arbres à hautes tiges à planter
- Haies à créer

### VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Espaces verts (publics ou privés ouverts) existant à préserver



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, on visera la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement au regard des enjeux du site et de manière à conserver le cadre de vie rural du territoire. Pour répondre à cet objectif on devra porter une attention particulière à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales du bâti (volumétrie, aspect extérieur des constructions, variété de hauteurs...) qui tendront à harmoniser les constructions futures. Un règlement pour le lotissement, rédigé dans le cadre du permis d'aménager, énoncera les dispositions traduisant cette recherche.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUa est résidentielle pour la réalisation d'environ 9 logements.		Sur l'ensemble du secteur 1AUa, 20% minimum de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements locatifs.
<b>Forme urbaine</b>		Sur l'ensemble du secteur 1AUa, les habitations en R+1 devront être privilégiées.	
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour a minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales, ainsi que les dispositifs de type fossés et noues paysagères.	Le secteur Npr devra, à terme, constituer un espace ouvert au public. Cet espace pourra à terme être géré par la commune.	
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	Dans le secteur Npr, seule la réalisation de l'emprise strictement nécessaire au passage de la voie interne au site d'aménagement est autorisée, en recherchant une conception de moindre impact écologique	Le secteur Npr pourra faire l'objet d'aménagements légers et démontables, sans excavation ou exhaussement du sol (mobiliers urbains ou ludiques), et sous réserve de ne pas compromettre	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.  La gestion douce des espaces verts est encouragée, notamment

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>(privilégier une emprise hors des secteurs à enjeux écologiques).</p> <p>Lors de la phase travaux, il est attendu le stockage des terres excavées de la zone à enjeu écologique du secteur Npr. Celles-ci seront conservées sur site, afin de conserver la banque de graines d'Origan. Les terres conservées devront être restituées sur site, sur les secteurs ayant vocation à accueillir les espaces verts afin de favoriser un réensemencement par l'espèce Origan sur ces derniers.</p> <p>L'aménageur devra assurer l'entretien du site Npr, moyennant une gestion écologique adaptée à la nature des milieux (fauche tardive sur le secteur à Origan).</p> <p>Une bande tampon à caractère naturel (non bâtie et végétalisée) est attendue, d'une épaisseur de 5 m minimum, aux abords de l'ensemble boisé adjacent (réservoir de biodiversité de la TVB).</p> <p>Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.</p> <p><b>Il est rappelé la nécessité de prendre en compte le risque feu de forêt avec les Obligations Légales de</b></p>	<p>l'intérêt écologique du site.</p> <p>+</p> <p>La voie structurante de desserte interne de la zone bénéficiera de la plantation d'arbres de haute tige.</p> <p>Une attention particulière est requise quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Une attention forte doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>	<p>la fauche tardive afin de permettre la bonne reprise des secteurs réensemencés avec l'Origan.</p> <p>Le site jouxte un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Une attention particulière est recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public et privé, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction...), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse...), etc.</p> <p>Le site est concerné par une zone d'aléa « fort » concernant le retrait-gonflement des argiles. Une attention particulière est requise par le pétitionnaire afin que celui-ci propose des modalités constructives adaptées à la nature relativement argileuse des sols.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Débroussaillage (OLD).		
Principes de circulation / voies	<p>Sur l'ensemble du secteur 1AUa, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante, sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres. Dans le cas d'un sens unique, une chaussée de 3 mètres de large maximum sera réalisée.</p>	<p>Le fonctionnement en impasse n'est pas autorisé afin d'assurer une desserte complète du site.</p> <p>Une sécurisation des carrefours débouchant sur la RD 238 devra être assurée.</p> <p>Une liaison douce doit être créée afin de permettre l'accès à la RD 238. Celle-ci devra être non imperméabilisée.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.</p>	<p>Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.</p>
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUa, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci portera sur une surface minimale de 9 000 m<sup>2</sup>, en intégrant une partie du secteur Npr (1 000 m<sup>2</sup> minimum), pour la réalisation d'environ 9 logements.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un PEI identifié comme « disponible » par le SDIS.</p>		



# SECTEUR DU VIEUX GOMBAUD





# 1. PRÉSENTATION DU SITE

Périmètre du secteur 1AUh	
Superficie globale : 7 719 m <sup>2</sup>	Taille minimale d'opération : 4 200 m <sup>2</sup>
Nombre attendu d'hébergements : environ 10	



Le secteur du « Vieux Gombaud » est situé à proximité immédiate du hameau ancien.

Le site est positionné en bordure d'une voie communale d'emprise modeste justifiant l'usage d'un sens unique. Il est constitué d'un ancien verger ainsi que d'un foncier anciennement agricole, la plantation de vignes ayant été arrachée.

Répondant à un intérêt public d'accueil et d'hébergement d'un public spécifique (hébergement de personnes autistes), ce site n'a vocation à être urbanisé que dans le cadre de ce projet.

Dans ce cadre, une attention devra être prise quant au cadre rural qui entoure le site en maintenant autant que possible une implantation en retrait d'emprise publique tout en étant à distance des espaces cultivés mitoyens.

Notons que le site est localisé en zone d'aléa « fort » pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération).



## 2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



**Légende**

- Périmètre de l'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau

### VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Hébergement pour un public spécifique et/ou équipement public ou d'intérêt collectif

### PRINCIPES DE PLANTATIONS

- Arbres à hautes tiges existant à préserver autant que possible
- Arbres à hautes tiges à planter
- Haies à créer

### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUh est d'hébergement pour la réalisation d'environ 10 hébergements.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour a minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	<p>Un espace tampon d'une largeur minimale de 10 mètres devra être réalisé en mitoyenneté des espaces agricoles. Cet espace tampon comportera une haie de bourrage composée d'essences locales alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.</p> <p>Autant que possible, les constructions devront se mettre en recul de l'espace public afin de préserver le verger existant.</p>	<p>Une attention particulière est requise quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et la haie, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est pros crit.</p> <p>La gestion douce des espaces verts est encouragée.</p> <p>Le site est concerné par une zone d'aléa « fort » concernant le retrait-gonflement des argiles. Une attention particulière est requise par le pétitionnaire afin que celui-ci propose des modalités constructives adaptées à la nature</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		un fort potentiel allergisant.	relativement argileuse des sols.
Principes de circulation / voies		Un accès mutualisé de la zone sur la voie communale est à privilégié afin d'assurer une sécurisation des entrées et sorties sur le domaine public.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le seul but de réaliser des hébergements d'accueil pour un public spécifique. Celle-ci portera sur une surface minimale de 4 200 m², pour la réalisation d'environ 10 hébergements. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un PEI identifié comme « disponible » par le SDIS.		