



Élaboration du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 23 septembre 2021
Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 12 février 2025
Dossier soumis à Enquête publique du 29 septembre 2025 au 07 novembre 2026
PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 26 février 2026

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.1

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION SECTORIELLES
- HABITAT -**

SOMMAIRE

1.	Préambule	7
2.	ABZAC	9
2.1.	Abzac : secteur 1 « Les Arnauds »	10
3.	ARVEYRES	15
3.1.	Arveyres : Secteur 1 : Rue de l'Église	16
3.2.	Arveyres : Secteur 2 : Brondeau	21
4.	CADARSAC	27
4.1.	Cadarsac : secteur 1 : Mangot	28
4.1.	Cadarsac : secteur 2 : Pinçon	34
5.	CAMPS-SUR-L'ISLE	41
5.1.	Camps-sur-l'Isle : secteur 1 : Rue des Roseaux	42
5.2.	Camps-sur-l'Isle : secteur 2 : Les Eyreaux	47
5.3.	Camps-sur-l'Isle : secteur 3 : Le Bourg Sud	52
5.4.	Camps-sur-l'Isle : Secteur 4 : Le Bourg	58
5.5.	Camps-sur-l'Isle : Secteur 5 : Rue des Châtaigniers	63
6.	COUTRAS	69
6.1.	Coutras : secteur 1 : « Palard Ouest »	70
6.2.	Coutras : secteur 2 : « Champ de Bataille »	76
6.3.	Coutras : Secteur 3 : Champs de Picard	81
7.	ESPIET	87
7.1.	Espiet : secteur 1 « La Gueynotte »	88
7.2.	Espiet : secteur 2 « Vieux Gombaudo »	94
8.	GOURS	99
8.1.	Gours : secteur 1 : « Le Barail de Pécou »	100
9.	GUÎTRES	105
9.1.	Guîtres : secteur 1 : « Rue Portail de la Barrière »	106
10.	IZON	111
10.1.	Izon : secteur 1 : « Fosse du Moulin »	112
10.2.	Izon : secteur 2 : « Le Graveyron »	117
10.3.	Izon : secteur 3 : « Canterane »	122
10.4.	Izon : secteur 4 : « Furt »	128
10.5.	Izon : secteur 5 : « Allée des Pavillons »	133
10.6.	Izon : secteur 6 : « Le Maine Blanc »	139
10.7.	Izon : secteur 7 : « Maures »	145
10.8.	Izon : secteur 8 : « Galerie 1 »	150
10.9.	Izon : secteur 9 : « Ferreyre »	155
10.10.	Izon : secteur 10 : « Maye Blanc »	161

10.11.	Izon : secteur 11 : « Lavigne »	166
10.12.	Izon : secteur 12 : « Pierre Blanche »	171
10.13.	Izon : secteur 13 : « Galerie 2 »	176
11.	LAGORCE	181
11.1.	Lagorce : secteur 1 : « Lavergne »	182
12.	LAPOUYADE	187
12.1.	Lapouyade : secteur 1 : « Peuchaud »	188
13.	LES BILLAUX	193
13.1.	Les Billaux : secteur 1 : « Barrail de Cullé »	194
14.	LES PEINTURES	199
14.1.	Les Peintures : Secteur 1 : Petit Bois	200
14.2.	Les Peintures : Secteur 2 : Le Bourg	205
14.3.	Les Peintures : Secteur 3 : Champs du Bois / Pont de Got	210
14.4.	Les Peintures : Secteur 4 : Rolland	215
15.	LIBOURNE	221
15.1.	Libourne : Secteur 1 : Monsabert	222
15.2.	Libourne : secteur 2 : « François Mauriac »	229
15.3.	Libourne : secteur 3 : « Rue de Montaudon »	234
15.4.	Libourne : Secteur 4 : « Peyronneau »	238
15.5.	Libourne : Secteur 5 : « Doumayne »	246
15.6.	Libourne : Secteur 6 : « Secteur des Chais »	251
16.	MARANSIN	257
16.1.	Maransin : Secteur 1 : Bourg-Nord	258
16.2.	Maransin : Secteur 2 : « Gail-Est »	263
16.1.	Maransin : Secteur 3 « Virles »	267
17.	MOULON	271
17.1.	Moulon : Secteur 1 : « Bourg »	272
18.	NERIGEAN	277
18.1.	Nérigean : Secteur 1 : « Bourg »	278
19.	SAINT-DENIS DE PILE	284
19.1.	Saint Denis de Pile : Secteur 1 : « Haut-Mexant »	285
19.2.	Saint Denis de Pile : Secteur 2 : « Route de Lussac »	290
19.3.	Saint Denis de Pile : Secteur 3 : Rue des Gravières	295
19.4.	Saint Denis de Pile : Secteur 4 : Général de Gaulle	300
19.5.	Saint Denis de Pile : Secteur 5 : Champ d'Henry/La Cime du Bois	305
20.	SAINT-MEDARD DE GUIZIERES	310
20.1.	Saint-Médard de Guizières : Secteur 1 : Chemin des Bergeries	311
20.2.	Saint-Médard de Guizières : Secteur 2 : Quartier de la Gare	316
21.	SAINT-SEURIN SUR L'ISLE	322



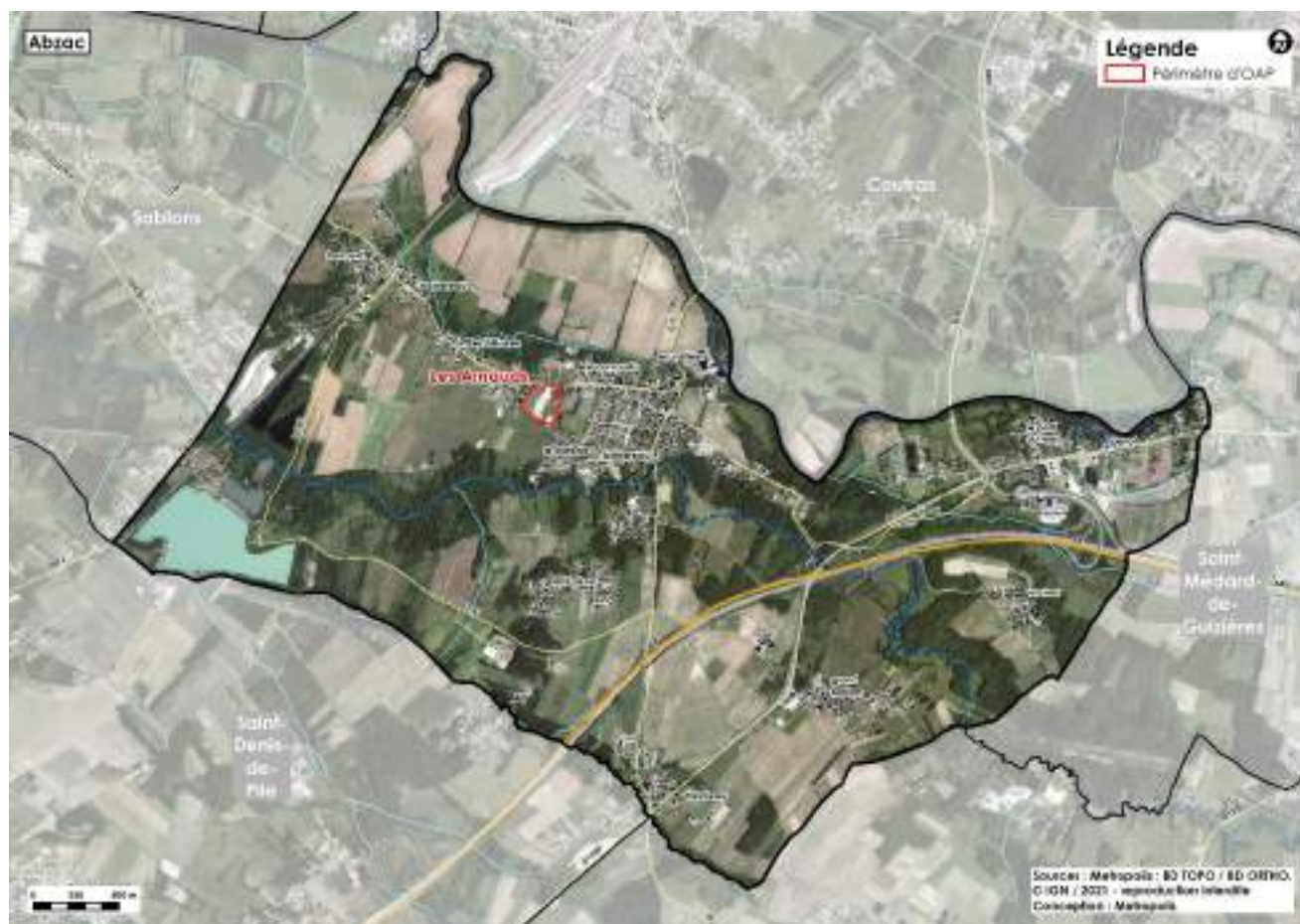
21.1.	Saint-Seurin dur l'Isle : Secteur 1 : Barry	325
21.2.	Saint-Seurin sur l'Isle : Secteur 2 : Rue Paul Valéry	328
22.	VAYRES.....	334
22.1.	Vayres : Secteur 1 : Centre-bourg	335
22.2.	Vayres : Secteur 2 : Nioton	340
22.3.	Vayres : Secteur 3 : Avenue d'Izon	346
22.4.	Vayres : Secteur 4 : Le Déroc	352
22.5.	Vayres : Secteur 5 : Embeyres.....	358

1. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles peuvent comporter des tailles minimales d'opération afin d'assurer un séquençage des aménagements futurs sous forme de tranche ou de phase :

- **Un principe d'opération d'aménagement divisé en tranche** n'implique pas un ordre chronologique d'ouverture à l'urbanisation : chaque tranche d'opération peut être menée indépendamment ou conjointement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) assurant alors la cohérence d'ensemble du projet à terme.
- **Un principe d'opération d'aménagement divisé par phase** implique une ouverture à l'urbanisation par phase successive (1, 2 puis 3,...) : chaque phase d'opération devra être menée l'une après l'autre pour assurer la cohérence d'ensemble attendue par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2. ABZAC



Secteur 1 : « Les Arnauds »

2.1. ABZAC : SECTEUR 1 « LES ARNAUDS »

2.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUc et zone 2AU
Superficie globale du secteur 1AUHc : 39 000 m ²
Nombre de logements minimum : environ 50

Ce secteur à l'ouest du bourg d'Abzac constitue un espace stratégique, compte tenu de sa situation vis à vis du bourg et des conditions de desserte par les voies et réseaux. Le périmètre d'OAP correspond à des espaces d'arrière de parcelles. La conservation de sujets naturels isolés, ou les alignements d'arbres et d'arbuste, peut être souhaitable afin de garantir un cadre de vie de qualité, sauf si leur préservation s'avère incompatible avec un aménagement cohérent du quartier.

Ce quartier a vocation d'accueillir de nouvelles habitations. La diversité d'implantation des constructions vis-à-vis de l'emprise publique participera à la qualité d'insertion urbaine du projet. Le recul des constructions par rapport à la limite d'emprise publique permettra de retrouver les modalités d'implantation anciennes en centre-bourg.

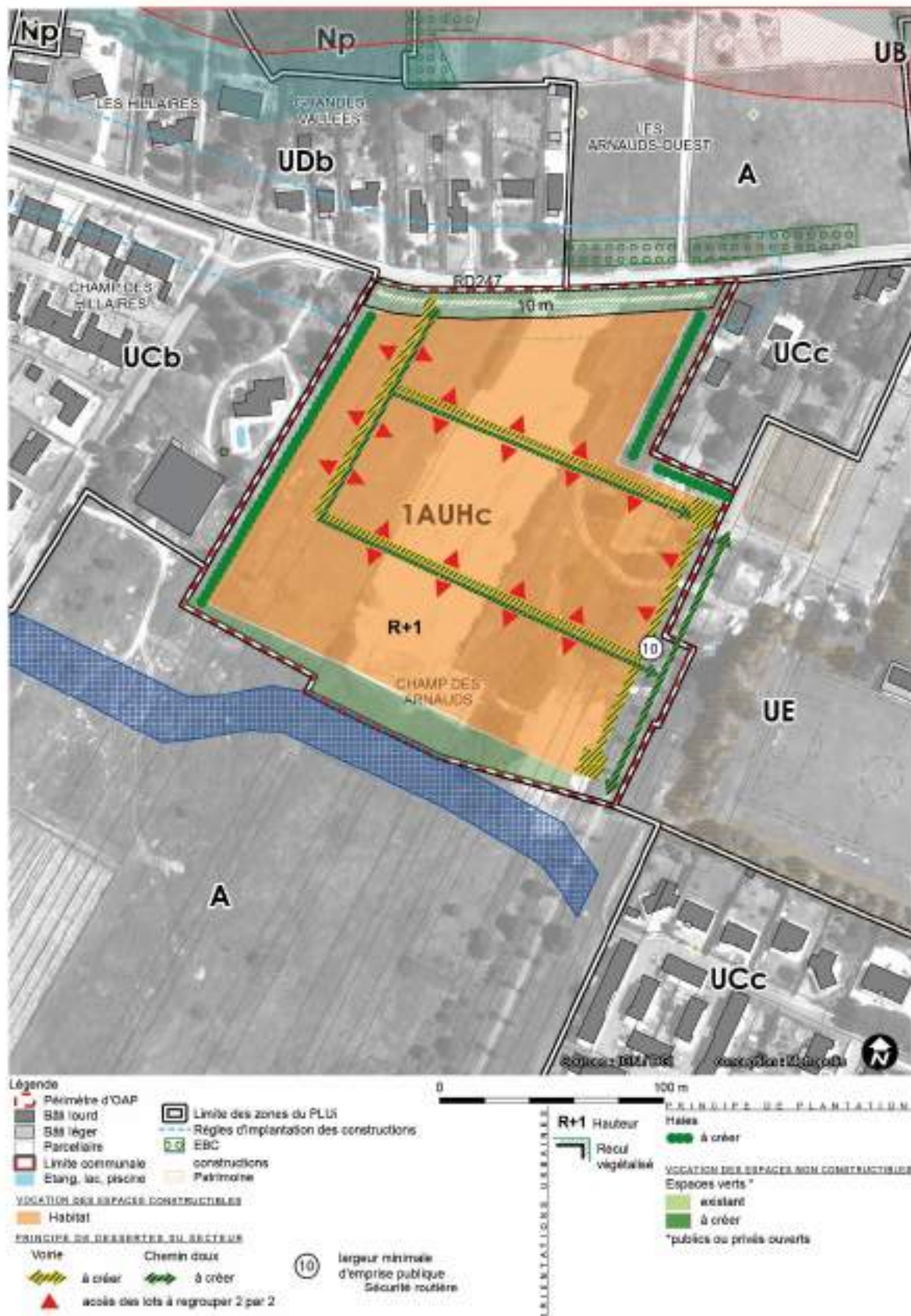
De même, la mitoyenneté des constructions par un côté mérite d'être recherchée, afin de donner plus d'espace et de qualité aux jardins ou aux potagers susceptibles d'être aménagés à l'arrière ou sur le côté des constructions. Les espaces libres en façade des constructions peuvent être affectés à du stationnement ou à des plantations. Lorsqu'ils sont orientés vers le sud, l'aménagement de jardins ou de plantations sur ces espaces libres est néanmoins à privilégier.

Dans le cas d'une opération d'habitat groupé, un alignement le long de l'emprise publique ne doit l'être que de manière ponctuelle. Afin de rompre l'alignement des constructions principales, par exemple dans le cadre de la réalisation de logements en bande, une implantation différente des annexes peut permettre d'animer le front bâti.

Ces différentes règles posées quant à l'implantation des constructions sont de nature à autoriser une diversité des types de logements : individuels, mitoyens, intermédiaires et collectifs. La programmation de logements établie dans les quartiers doit dès lors permettre à la commune de continuer à proposer un parc de logements diversifiés. Cela implique de rechercher une diversité des tailles, des typologies et des statuts d'occupation dans le cadre des opérations d'ensemble susceptibles d'être conduites au sein des zones à urbaniser. L'offre en logement devra tendre vers un équilibre entre des logements en accession à la propriété et des logements locatifs, sociaux ou privés, afin de répondre aux besoins des habitants d'Abzac.

Le site est une ancienne installation de fabrication de capsules métalliques pour les bouteilles de vins et de spiritueux, qui a été exploité par la société SPARFLEX. Concerné par une pollution et identifié en tant que site BASOL (SSP000397301), il fait actuellement l'objet de travaux de dépollution. Il est également identifié en qualité de Secteur d'Information sur les Sols (SIS) par arrêté préfectoral du 21/02/2019.

2.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



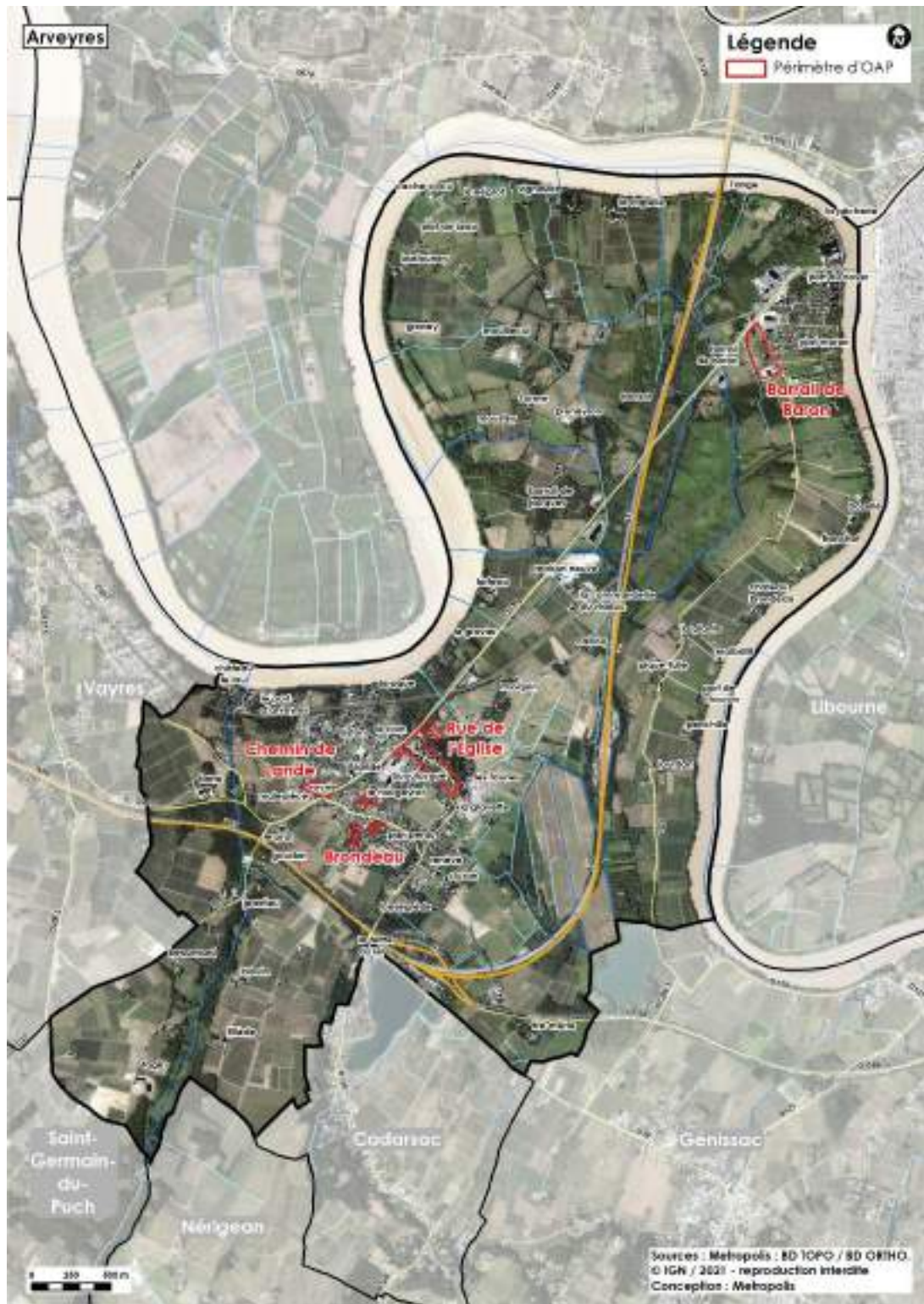
2.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La zone a une vocation résidentielle et d'accueil d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.	Environ 50 logements sont programmés.	
Forme urbaine	Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies, ou selon un retrait permettant des décrochés de façade vis-à-vis des emprises publiques. Les constructions devront s'implanter en continuité ou en retrait des limites séparatives.	Les habitations en R+1 et une densité plus forte sont demandées sur la partie nord de la zone 1AUc, afin de marquer une image de cœur de quartier à proximité des équipements publics.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces de stationnement mutualisés au programme de logements mais pouvant servir ponctuellement aux équipements publics situés à proximité pourront être intégrés à l'opération.	
Orientations paysagères et environnementales	Des espaces verts communs seront proposés dans le parti d'aménagement. Ils permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels, et de faciliter la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.	Les espaces libres publics devront être paysagés <i>a minima</i> suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges et des espaces verts existants, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)....	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Les plantations seront réalisées en pleine terre. Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est très partiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappe »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Les accès aux futurs logements seront mutualisés. Le fonctionnement du quartier sous forme d'impasse est autorisé temporairement mais, de fait, un système de retournement des véhicules devra se trouver en limite d'opération sud pour assurer une connexion à terme.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos...) devront être perméables et viendront connecter le quartier.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 35 000 m², pour une densité moyenne de 15 logements par hectare. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. Le site étant identifié comme un Site et Sol Pollué (SSP) lié à l'ancienne activité de SPARFLEX, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'achèvement de sa dépollution. L'état du site après dépollution doit être compatible avec la vocation attendue à terme.		

3. ARVEYRES



Secteur 1 : « Rue de l'Église »

Secteur 2 : « Brondeau »

3.1. ARVEYRES : SECTEUR 1 : RUE DE L'ÉGLISE

3.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UB et 2AU
Superficie globale : environ 58 000 m ²
Nombre de logements minimum : 6 à 7 (environ 5 500 m ² mobilisables)

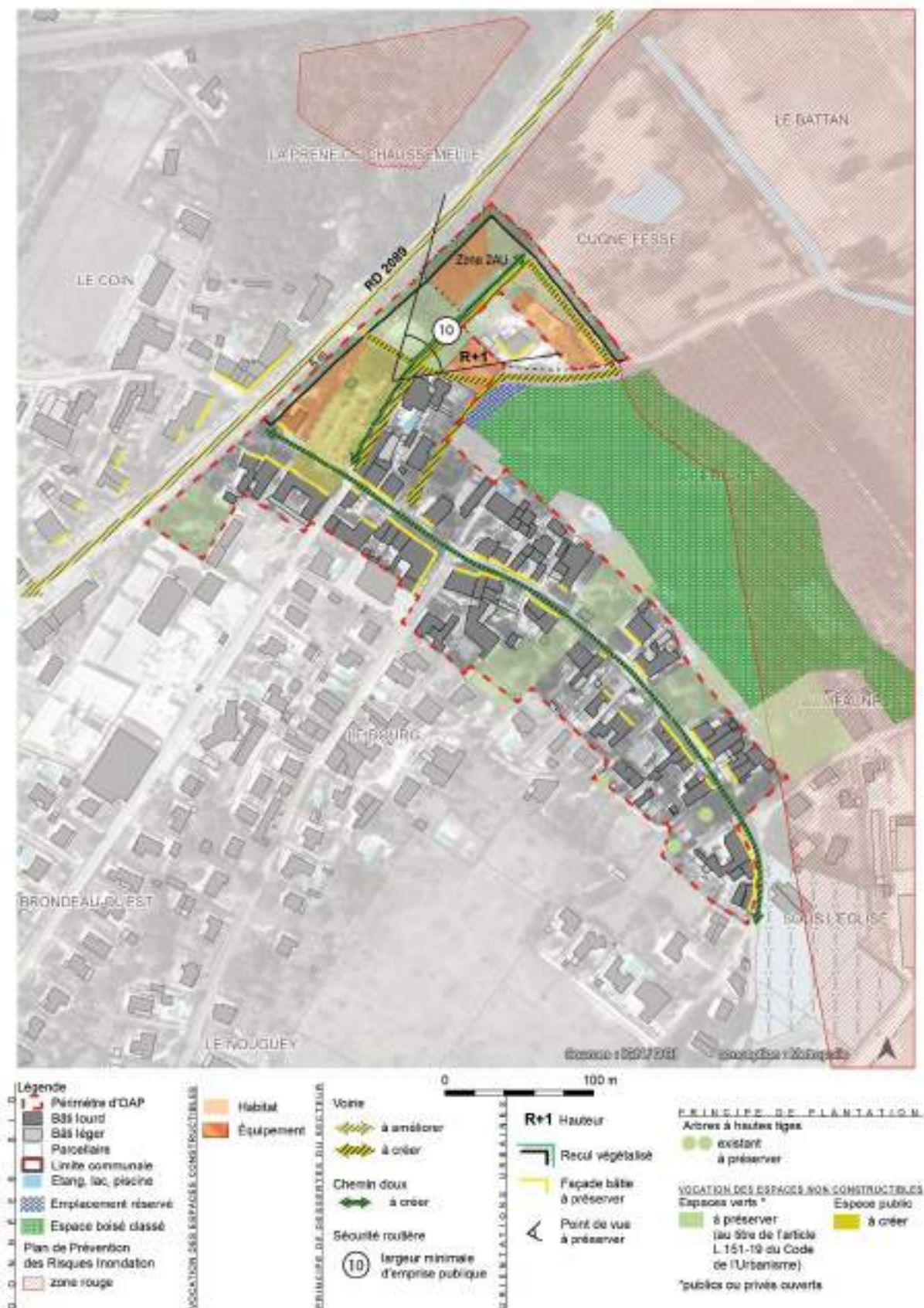
Le site « Rue de l'Église » est localisé au sein du bourg d'Arveyres, accessible par la rue de l'Église (D18) et par la route de Bordeaux (D2089).

Il s'agit d'un secteur qui présente l'avantage d'être situé à l'interface de plusieurs entités du socle urbain, naturel et paysager de la commune d'Arveyres, et plus particulièrement des entités suivantes :

- Une zone au tissu urbain déjà constitué : habitat de bourg et de type pavillonnaire, équipements structurants (mairie, bibliothèque, commerces et services ; proximité du collège, des infrastructures sportives...) ;
- Une zone à urbaniser à long terme (2AU) au Nord-Est du secteur, en accroche de la D2089 ;
- Un environnement naturel au Nord et à l'Est : zone N, Espace Boisé Classé (EBC)... ;
- La place Coquilleau Gabriel, accueillant principalement une aire de stationnement.

La recomposition de ce site soulève de nombreux enjeux, en termes d'accessibilité et de mise en valeur, en lien avec un environnement contraint : proximité de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation – PPRI, EBC...

3.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur est résidentielle et à équipement.	Au minimum 6 à 7 logements sont programmés. Un espace est ciblé pour accueillir une mixité fonctionnelle (habitat, équipement...).	
Forme urbaine	Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies, ou selon la séquence urbaine existante par un recul identique aux constructions mitoyennes. Les constructions devront s'implanter en continuité par rapport aux limites séparatives. Les habitations en R+1 sont imposées, afin de préserver les vues (orientations paysagères).	Afin de conforter l'identité urbaine du centre-bourg, l'alignement des façades sur rue sera préservé de part et d'autre de la rue de l'Église (D18). L'implantation des façades sur rue permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts en lisières d'opération.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. Une attention très 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	En lien avec la présence des enjeux environnementaux à l'Est du secteur (inondabilité, EBC...), les espaces verts communs existants seront préservés en tant qu'espaces libres de toute construction, sur les lisières et au cœur du périmètre. Ils seront le support de connexions douces et assureront le maintien d'un environnement paysager préservant et valorisant l'écrin naturel du secteur. La place Coquilleau Gabriel devra faire l'objet d'une requalification.	
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts communs feront l'objet d'une préservation au titre	Les arbres de haute tige présents sur la place actuelle et au nord de	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels, et de faciliter la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis la D2089 et le hameau « Cugne Fesse ». Ce recul devra être végétalisé et entretenu. Un point de vue devra être préservé depuis l'espace public vers les prairies à l'Est, le cingle de la Dordogne et les toits de Libourne. L'emprise en pleine terre sera de 30% minimum. Du fait de la proximité de la RD2089, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	cette dernière devront être préservés et identifiés sur le schéma d'orientation d'aménagement. Pour préserver les qualités patrimoniales du bâti ancien situé au Nord-Est de la place (appareillage brique-pierre, tourelle), la future construction sera de gabarit modeste (plain-pied), afin qu'elle puisse se fondre dans le paysage visible depuis la route départementale. Il sera également essentiel de conserver la frange paysagère forte à l'est de la zone 2AU Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges et des espaces verts existants... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines. Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Des accès seront créés depuis le chemin de Cugne Fesse et la rue de l'Église, en connexion avec la D2089 (accès déjà existant). La voirie sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la D2089. Des cheminements doux (piétons, vélos...) viendront connecter le site du Nord au Sud et d'Est en Ouest.	permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 800 m². Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

3.2. ARVEYRES : SECTEUR 2 : BRONDEAU

3.2.1. PRESENTATION DU SITE

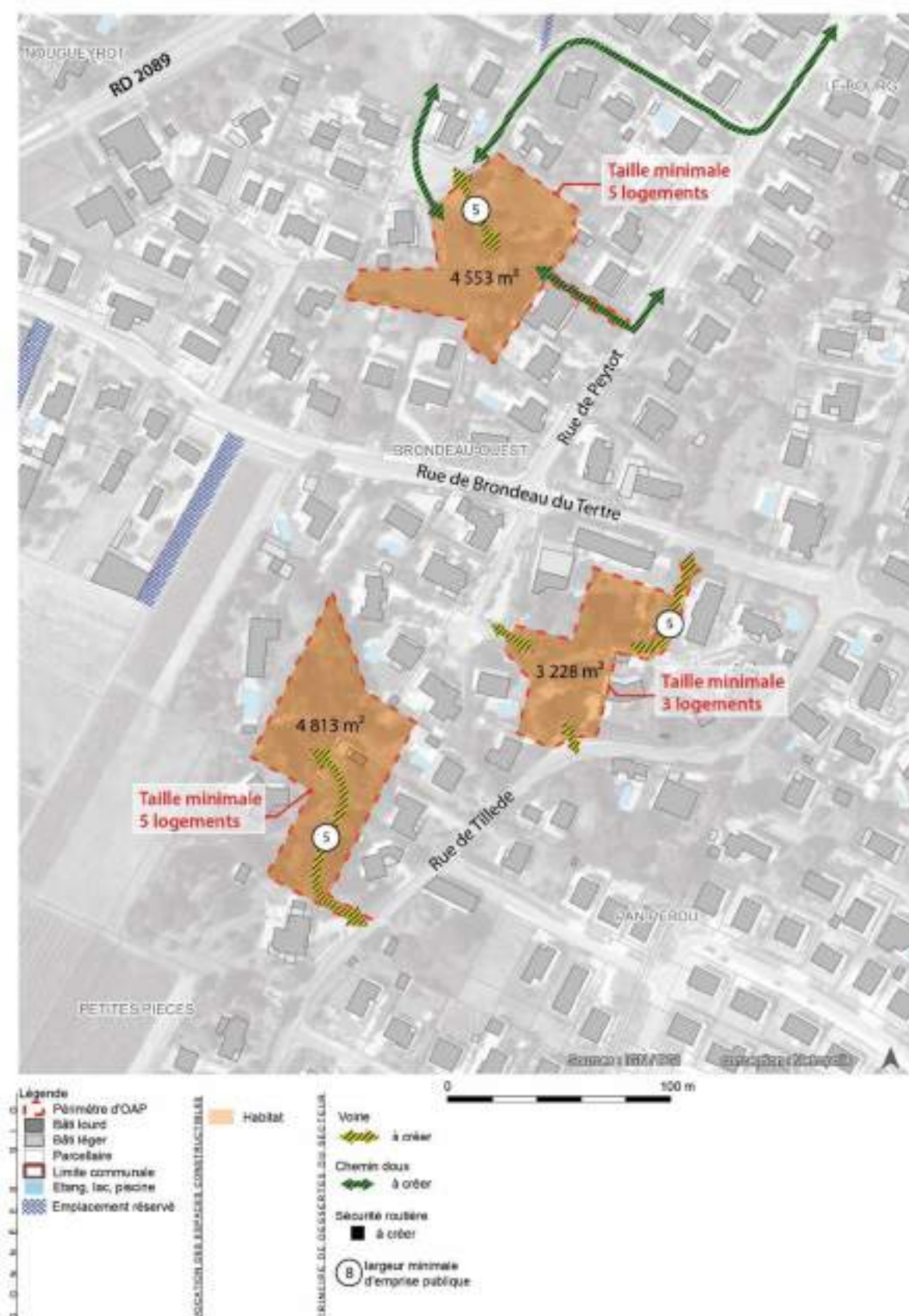
Secteur UCc
Superficie globale : 13 048 m ²
Nombre de logements minimum : 13

Les sites « Brondeau » sont localisés au Sud du bourg d'Arveyres, de part et d'autre de la rue de Brondeau du Tertre.

Il s'agit de dents creuses dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain.

L'aménagement de ces sites à vocation d'habitat soulève des enjeux d'accessibilité dans une recherche de meilleure rationalisation et densification d'un tissu urbain qui s'est aggloméré au fil du temps sans organisation préalable.

3.2.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale de la zone UCc est résidentielle.	Au minimum 13 logements sont programmés.	
Forme urbaine	Un recul de 3 mètres minimum est exigé par rapport à l'alignement. Les constructions pourront s'implanter en continuité, en semi-continuité ou en discontinuité par rapport aux limites séparatives.	Les habitations en R+1 seront privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères et environnementales	Sur chaque site, l'aménagement devra maintenir l'ambiance végétalisée que confèrent les sujets arborés présents. Un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, <u>sur site</u> . Le ratio est de 1 pour 1.	Les espaces libres publics devront être paysagés : préservation des arbres à hautes tiges et des espaces verts existants, plantation d'arbres à hautes tiges en complément, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	
Principes de circulation / voies	Des accès (voiries, cheminements doux) seront prévus en connexion avec les voies existantes. Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 5 mètres.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de : - 4 200 m², pour la réalisation minimale de 5 logements. - 4 200 m², pour la réalisation minimale de 5 logements. - 3 000 m², pour la réalisation minimale de 3 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	chaque site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

4. CADARSAC



Secteur 1 : « Mangot »

Secteur 2 : « Pinçon »

4.1. CADARSAC : SECTEUR 1 : MANGOT

4.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc
Superficie globale du secteur 1AUHc : environ 1 900 m ²
Nombre de logements : environ 4 logements

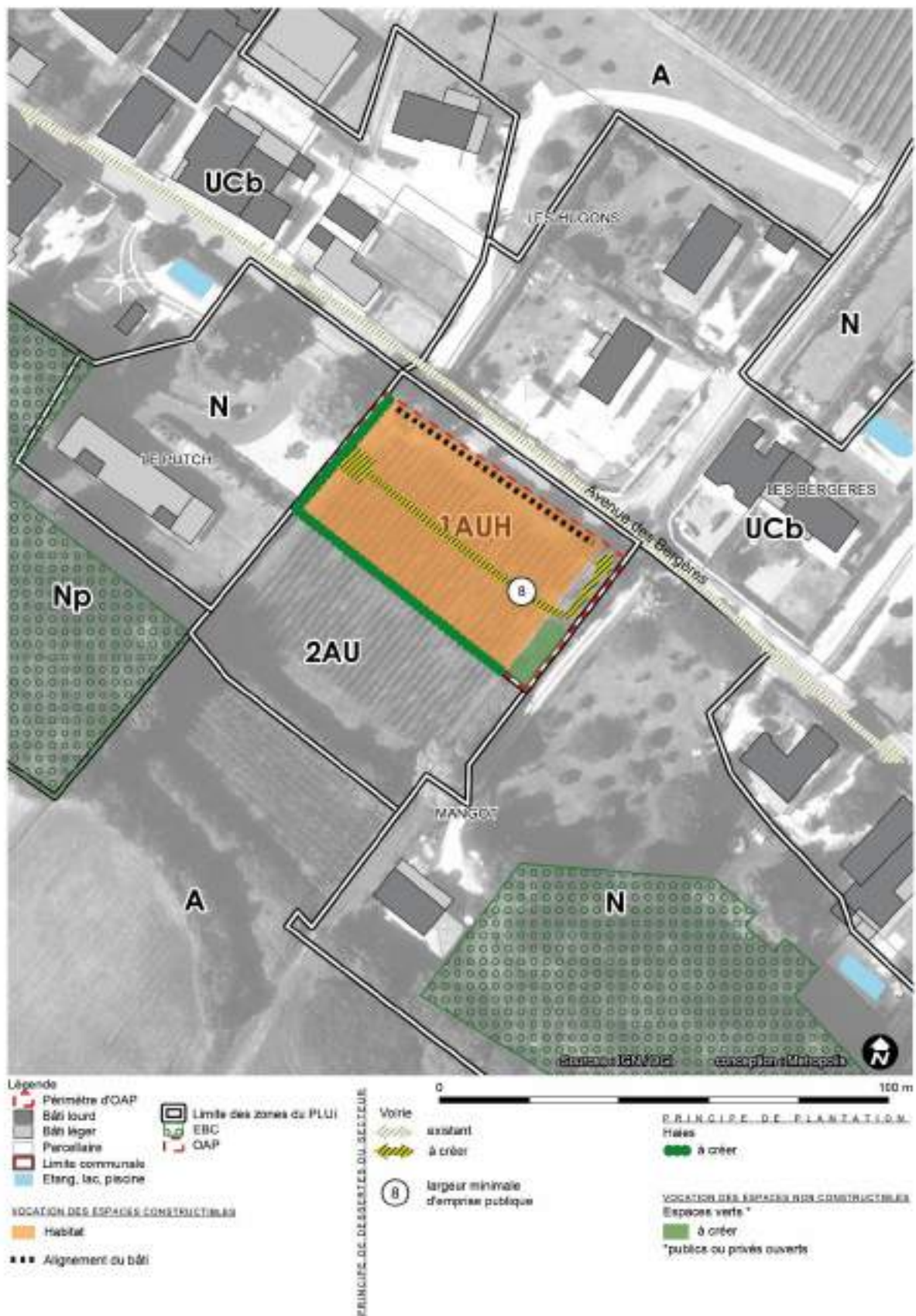
Le secteur de « Mangot » se situe en contre-bas du coteau, le long de l'avenue des Bergères. Ce terrain est encore relativement plat, ce qui en fait un site s'inscrivant dans la continuité du développement urbain historique de la commune.

Une rationalisation des accès doit toutefois être mise en œuvre pour éviter une succession d'accès le long de l'avenue. Ainsi une voie de desserte interne à la zone doit être aménagée tout en permettant un prolongement de la connexion avec la zone 2AU située plus au sud.

Dans le contexte topographique existant, une attention forte doit être portée sur la gestion des eaux pluvial dans le cadre des aménagements prévus.

Le site est compris dans le périmètre réglementaire de l'Eglise Sainte-Eulalie.

4.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



4.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHc est résidentielle.	environ 4 logements sont programmés.	
Forme urbaine	Les constructions doivent s'inscrire dans l'environnement paysager de qualité du site. Une certaine discontinuité des constructions peut être admise afin de conserver une perméabilité visuelle avec le caractère naturel du coteau. Toutefois, afin d'assurer la qualité urbaine le long de l'avenue des Bergères, les constructions nouvelles réalisées sur les lots positionnés en façade avec cette emprise publique devront être implantées en limite. Les séquences non bâties devront être prolongées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	En lien avec la nouvelle voie à créer, un espace vert et libre de toute construction devra être positionné au droit de la voie d'accès. A terme, cet espace libre pourrait constituer un axe privilégié pour la mise en connexion de la zone 2AU située à l'arrière depuis l'avenue des Bergères.	
Orientations paysagères et environnementales	Un traitement paysager de qualité doit être proposé le long de l'avenue des Bergères. Les limites Nord, Ouest et Sud doivent bénéficier d'un traitement qualitatif. Des haies pluristratifiées	La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	seront plantées, avec un minimum de 3 essences, en pleine terre. Le Lotier grêle est potentiellement présent sur le site. Si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre : • Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée, avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ; • ou une récolte conservatoire de graines de Lotier au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site. La défense incendie du site doit pouvoir être réalisée en tout point de ce dernier.	l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.
Principes de circulation / voies	Une voie d'accès est à créer depuis l'avenue des Bergères pour assurer la desserte des lots. La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Le fonctionnement du quartier sous forme	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'impasse est autorisé. Toutefois, la recherche de mise en œuvre de cheminements doux devra être effectuée, en particulier le long de l'avenue des Bergères, sauf contrainte avérée.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 1 900 m², pour la réalisation d'environ 4 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bache...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet pourra être amené à prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable,		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	- une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.		

4.1. CADARSAC : SECTEUR 2 : PINÇON

4.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc
Superficie globale du secteur 1AUHc : environ 5 000 m ²
Nombre de logements : environ 4 à 6 logements

Le secteur de « Pinçon » se situe en contre-bas du coteau, le long de l'avenue des Bergères. Ce terrain est plat, ce qui en fait un site s'inscrivant dans la continuité du développement urbain historique de la commune.

Une rationalisation des accès doit toutefois être mise en œuvre pour éviter une succession d'accès le long de l'avenue. Ainsi une voie de desserte interne à la zone doit être aménagée.

Dans le contexte topographique existant, une attention forte doit être portée sur la gestion des eaux pluvial dans le cadre des aménagements prévus.

Une zone humide a été identifiée sur le site.

Le site est compris dans le périmètre réglementaire de l'Eglise Sainte-Eulalie.

4.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHc est résidentielle.	Un nombre de 4 à 6 logements est programmé.	
Forme urbaine	Les constructions doivent s'inscrire dans l'environnement paysager de qualité du site. Une certaine compacité des constructions peut être admise et s'inscrire en compatibilité avec certaines bâtisses anciennes se trouvant de l'autre côté de l'avenue des Bergères.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	En lien avec la nouvelle voie à créer, un espace vert et libre de toute construction devra être positionné au droit de la voie d'accès, comme ouverture visuelle et de cheminement doux.	
Orientations paysagères et environnementales	Un traitement paysager de qualité doit être proposé le long de l'avenue des Bergères. Une zone humide a été identifiée sur le site. L'aménagement du site doit être conçu de façon à limiter l'impact sur cette dernière. La défense incendie du site doit pouvoir être réalisée en tout point de ce dernier.	La plantation des haies, plurispécifiques et en pleine terre, doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...) Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (aléa « inondations de caves »), avec présence de formations imperméables (masque BDLISA V2). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Une voie d'accès est à créer depuis l'avenue des Bergères pour assurer la desserte des lots. La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Le fonctionnement du quartier sous forme d'impasse est autorisé. Toutefois, la recherche de mise en œuvre de cheminements doux devra être réalisée, en particulier le long de l'avenue des Bergères.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement, des aires de retournement et cheminements doux, est attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Pour la partie du secteur 1AUHc située en phase 2, les aménagements et l'urbanisation ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi. Chaque opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 2 400 m², pour la réalisation de 2 à 3 logements.		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bache...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALi, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet pourra être amené à prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	replantation de haies en lisière et le long des fossés.		

5. CAMPS-SUR-L'ISLE



Secteur 1 : « Rue des Roseaux »

Secteur 2 : « Les Eyreaux »

Secteur 3 : « Le Bourg Sud »

Secteur 4 : « Le Bourg »

Secteur 5 : « Rue des Châtaigniers »

5.1. CAMPS-SUR-L'ISLE : SECTEUR 1 : RUE DES ROSEAUX

5.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc
Superficie globale du secteur 1AUHc : environ 6 570 m ²
Nombre de logements : 6 à 8 logements

Le secteur « Champs de Picard » est localisé à l'Ouest du bourg de Camps-sur-l'Isle, en limite communale de Saint-Médard-de-Guizières, entre la voie structurante RD1089 et la voie ferrée. Il est accessible par la rue des Roseaux.

Ce site a vocation à accueillir de nouvelles habitations, dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire. L'implantation des constructions vis-à-vis de l'emprise publique et des limites séparatives participera à une qualité d'insertion urbaine du projet. Un recul des constructions par rapport à la rue des Roseaux permettra également au site de s'inscrire en cohérence avec son environnement urbain.

De même, un travail d'intégration paysagère sur les mitoyennetés des constructions sera recherché, en lien avec les jardins susceptibles d'être aménagés à l'arrière ou sur le côté des constructions. Les espaces libres en façade des constructions peuvent être affectés à du stationnement ou à des plantations.

Ces différentes règles posées quant à l'implantation des constructions sont de nature à autoriser une diversité des types de logements : individuels, mitoyens, intermédiaires et collectifs. L'offre en logement devra tendre vers un équilibre entre des logements en accession à la propriété et des logements locatifs, sociaux ou privés, afin de répondre aux besoins des habitants de Camps-sur-l'Isle.

5.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



5.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHc est résidentielle.	De 6 à 8 logements sont programmés.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine renforcée du site vis-à-vis de son environnement.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	En lien avec la nouvelle voie à créer, un espace vert et libre de toute construction devra être positionné au Sud du site, en limite d'opération. Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Des écrans paysagers sont proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés. L'aménagement du site devra notamment s'appuyer sur les haies existantes, afin de proposer un ensemble urbain qualitatif, et	Les espaces libres publics devront être paysagés <i>a minima</i> suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation d'un espace vert tampon, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Du fait de la proximité de la RD1089, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin. La défense incendie du site doit pouvoir être réalisée en tout point de ce dernier.	végétalisés (couvre-sols, vivaces...).... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Un accès est à créer depuis la rue des Roseaux. La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 7 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Les accès aux futurs logements seront mutualisés. Le fonctionnement du quartier sous forme d'impasse est autorisé. Toutefois, la recherche de mise en œuvre de cheminements doux devra être effectuée, sauf contrainte avérée. Autant que possible, le système de retournement	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	des véhicules devra se trouver en limite d'opération pour assurer une connexion à terme.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 6 000 m², pour la réalisation de 6 à 8 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

5.2. CAMPS-SUR-L'ISLE : SECTEUR 2 : LES EYREAUX

5.2.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHe
Superficie globale du secteur 1AUHe : 5 950 m ²
Nombre de logements minimum : environ 5

Le secteur « Les Eyreaux » est localisé à l'Ouest du bourg de Camps-sur-l'Isle, à proximité de l'OAP « Champs de Picard ».

Le périmètre d'OAP est attenant à la voie ferrée et est accessible par la rue Maurice Claveau.

Ce site a vocation à accueillir de nouvelles habitations, dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire. L'implantation des constructions vis-à-vis de l'emprise publique, et notamment de la voie ferrée, et des limites séparatives, participera à une qualité d'insertion urbaine du projet.

De même, un travail d'intégration paysagère sur les mitoyennetés des constructions sera recherché, en lien avec les jardins susceptibles d'être aménagés à l'arrière ou sur le côté des constructions. Les espaces libres en façade des constructions peuvent être affectés à du stationnement ou à des plantations.

Ces différentes règles posées quant à l'implantation des constructions sont de nature à autoriser une diversité des types de logements : individuels, mitoyens, intermédiaires et collectifs. L'offre en logement devra tendre vers un équilibre entre des logements en accession à la propriété et des logements locatifs, sociaux ou privés, afin de répondre aux besoins des habitants de Camps-sur-l'Isle.

5.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHe est résidentielle.	Environ 5 logements sont programmés.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine renforcée du site vis-à-vis de son environnement.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères et environnementales	Des écrans paysagers sont proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : mise en place d'un recul végétalisé de 10 mètres minimum depuis la zone naturelle, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	L'aménagement paysager du site devra s'appuyer sur les arbres existants. À cet effet, un repérage des arbres remarquables est notamment attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1. L'aménagement du site doit être conçu de façon à limiter les nuisances associées à la présence de la voie ferrée (ex : recul des constructions).	espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave et débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Un accès est à créer depuis la rue Maurice Claveau. La voirie sera à sens unique, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 5 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Les accès aux futurs logements seront mutualisés. Le fonctionnement du quartier sous forme d'impasse est autorisé. Toutefois, la recherche de mise en œuvre de cheminements doux devra être effectuée, sauf contrainte avérée. Si un système de retournement des	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	véhicules devait être aménagé, il devra être positionné en limite d'opération pour assurer une connexion à terme entre les rues des Roseaux et Maurice Claveau.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 5 000 m², pour la réalisation minimum de 5 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

5.3. CAMPS-SUR-L'ISLE : SECTEUR 3 : LE BOURG SUD

5.3.1. PRESENTATION DU SITE

Secteurs 1AUHc	
Superficie globale du secteur 1AUHc : 6 250 m ²	
Tranche A : environ 3 850 m ²	Tranche B : environ 2 400 m ²
Nombre de logements : environ 27	
Part minimale de logements sociaux : 100%	

Le secteur « Le Bourg Sud » est localisé en cœur de bourg de Camps-sur-l'Isle, à proximité des principaux équipements de la commune (mairie, salon de coiffure, dentiste, restaurant, auto-école...). Le périmètre d'OAP est attenant à la RD1089 et à la RD21 (rue de Saint-Sauveur).

Il constitue un espace stratégique, compte-tenu de sa situation et des conditions de desserte par les voies et réseaux. En lien avec le périmètre d'OAP « Le Bourg », de l'autre côté de la RD1089, le projet participera à une recomposition urbaine d'ensemble sur le bourg de Camps-sur-l'Isle, en proposant une mixité fonctionnelle (habitat, équipement, commerce...).

Le site a vocation à accueillir de nouvelles habitations et des cellules commerciales. Dans ce contexte, les constructions seront implantées de sorte à garantir une qualité d'insertion urbaine : implantation à l'alignement d'emprise publique pour retrouver les modalités d'implantation anciennes en centre-bourg, travail d'intégration paysagère sur les mitoyennetés des futures constructions, espaces libres en cœur d'opération pouvant être affectés à du stationnement ou à des plantations...

Ces différentes règles posées quant à l'implantation des constructions sont de nature à autoriser une diversité des types de logements : individuels, mitoyens, intermédiaires et collectifs. L'offre en logement devra tendre vers un équilibre entre des logements en accession à la propriété et des logements locatifs, sociaux ou privés, afin de répondre aux besoins des habitants de Camps-sur-l'Isle.

Pour ce secteur, futur lotissement communal, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal déroge à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement s'applique à chaque lot issu d'une division parcellaire.

[53]

5.3.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHc est résidentielle. Sur la partie Nord de la zone 1AUHc une vocation mixte est prévue (habitat / commerce).	Environ 27 logements sont programmés en secteur 1AUHc, qui auront une vocation sociale.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain existant de bourg.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives. Il est nécessaire de préserver l'aspect actuel du bâtiment existant 'Le Vieux Logis', qui marque la fonction commerciale historique de la construction, important en centre-bourg. Il est vivement recommandé de conserver et de restaurer le bâti ancien au nord. A défaut, il conviendra de profiter des matériaux présents pour un réemploi qualitatif au sein du projet. Ces deux bâtiments pourront venir alimenter la réflexion d'aménagement globale et les principes architecturaux du/des futures constructions.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur doit bénéficier d'un raccordement au système d'assainissement collectif. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Il est nécessaire de préserver l'aspect actuel du bâtiment existant 'Le Vieux Logis, qui marque la fonction commerciale historique de la construction, important en centre-bourg. Il est vivement recommandé de conserver et de restaurer le bâti ancien au nord. A défaut, il conviendra de profiter des matériaux présents pour un réemploi qualitatif au sein du projet. Ces deux bâtiments pourront venir alimenter la réflexion d'aménagement globale et les principes architecturaux du/des futures constructions.	
Orientations paysagères et environnementales	Des espaces verts communs sont proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés et en cœur d'opération. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. L'aménagement paysager du site devra s'appuyer sur les arbres existants. À cet effet, un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible (sauf EEE), dès lors que leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement	Les espaces libres publics devront être paysagés <i>a minima</i> suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1. Du fait de la proximité de la RD1089, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Des accès seront créés depuis la RD1089 (rue de la République) et la RD21 (Rue de Saint-Sauveur). La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Les accès aux futurs logements seront mutualisés.	Un système desserte en impasse est autorisé, y compris au-delà d'une longueur de 60 mètres, mais le système de retournement des véhicules devra se situer au plus proche de la limite séparative d'opération de manière à favoriser un bouclage de la circulation à plus ou moins long terme.. Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos...), perméables, viendront connecter le quartier.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	En tranche A, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 3 500 m ² , pour une densité moyenne d'environ 40 logements par hectare. En tranche B, l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 2 200 m ² , pour une densité moyenne		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'environ 40 logements par hectare. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

5.4. CAMPS-SUR-L'ISLE : SECTEUR 4 : LE BOURG

5.4.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb
Superficie globale du secteur 1AUHb : 6 300 m ²
Nombre de logements minimum : environ 13

Le secteur du Bourg bénéficie de la proximité immédiate des principaux équipements de la commune, et en particulier de la mairie.

Le périmètre d'OAP est connecté aux rues Pierre Augereau et du 8 Mai 1945, et s'inscrit dans la logique de recomposition du tissu de centre-bourg, en lien avec les projets envisagés autour de la mairie (parking, parvis, jardin et potagers, commerces...).

Le site a vocation à accueillir de nouvelles habitations. Les constructions seront implantées de sorte à garantir une qualité d'insertion urbaine : implantation à l'alignement d'emprise publique pour retrouver les modalités d'implantation anciennes en centre-bourg, travail d'intégration paysagère sur les mitoyennetés des futures constructions, espaces libres au Nord de l'opération pouvant être affectés à du stationnement ou à des plantations...

Ces différentes règles posées quant à l'implantation des constructions sont de nature à autoriser une diversité des types de logements : individuels, mitoyens, intermédiaires et collectifs. L'offre en logement devra tendre vers un équilibre entre des logements en accession à la propriété et des logements locatifs, sociaux ou privés, afin de répondre aux besoins des habitants de Camps-sur-l'Isle.

[illegible]

5.4.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle.	Environ 13 logements sont programmés.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain existant de bourg. Un soin particulier devra également être apporté aux gabarits et au vocabulaire architectural des futures constructions, ainsi qu'au traitement des aménagements extérieurs, de manière à assurer une insertion harmonieuse dans le site.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur doit bénéficier d'un raccordement au système d'assainissement collectif. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	En lien avec la nouvelle voie à créer, un espace vert et libre de toute construction devra être positionné au Sud du site, en limite d'opération. Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Les grandes lignes paysagères (haies végétales, alignement d'arbres du verger) doivent être maintenues. Des espaces verts communs sont proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés, et sur la partie Nord du	Les espaces libres publics devront être paysagés <i>a minima</i> suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...), en pleine terre.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	site, en lien avec la zone naturelle. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. L'aménagement paysager du site devra s'appuyer sur les arbres existants. À cet effet, un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible (hors EEE), dès lors que leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1. Du fait de la proximité de la RD1089, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Des accès seront créés depuis la rue Pierre Augereau et la rue du 8 Mai 1945.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos...), perméables, viendront connecter le quartier, en lien notamment avec la zone d'équipement attenante.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 6 000 m², pour la réalisation d'environ 13 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

5.5. CAMPS-SUR-L'ISLE : SECTEUR 5 : RUE DES CHATAIGNIERS

5.5.1. PRESENTATION DU SITE

Secteurs 1AUHd et 1AUHe
Superficie globale des secteurs 1AUHd et 1AUHe : environ 20 000 m ²
Nombre de logements : environ 33

Le secteur « Rue des Châtaigniers » est localisé au Nord du bourg de Camps-sur-l'Isle.

Le périmètre d'OAP est accessible directement par la rue des Châtaigniers au Sud, et par la rue Pierre Augereau à l'Est (desserte à créer).

Ce site a vocation à accueillir de nouvelles habitations, dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire.

Un travail d'intégration paysagère en cœur d'opération et sur les mitoyennetés des constructions sera recherché, en lien avec les jardins susceptibles d'être aménagés à l'arrière ou sur le côté des constructions. Les espaces libres en façade des constructions peuvent être affectés à du stationnement ou à des plantations.

Ces différentes règles posées quant à l'implantation des constructions sont de nature à autoriser une diversité des types de logements : individuels, mitoyens, intermédiaires et collectifs. L'offre en logement devra tendre vers un équilibre entre des logements en accession à la propriété et des logements locatifs, sociaux ou privés, afin de répondre aux besoins des habitants de Camps-sur-l'Isle.

UCc

1AUHd

10

1AUHe

Rue des Châtaigniers

Rue Garlin

100m

N

Légende

- Périmètre d'OAP
- Bâtiment
- Bâtiment léger
- Parcelle
- Limite communale
- Etang, lac, piscine
- Limite des zones du PLU
- OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Habitat

PRINCIPES DE DESERTES DU SECTEUR

- Voie
- Voie à créer
- accès des lots à regrouper 2 par 2
- largeur minimale d'emprise publique

PRINCIPES DE PLANTATION

- Arbres à hautes tiges
- Arbres à hautes tiges existants à préserver
- Arbres à hautes tiges à créer
- Haies
- Haies existantes à préserver
- Haies à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Espaces verts
- Espaces verts à créer
- Espaces verts publics ou privés ouverts

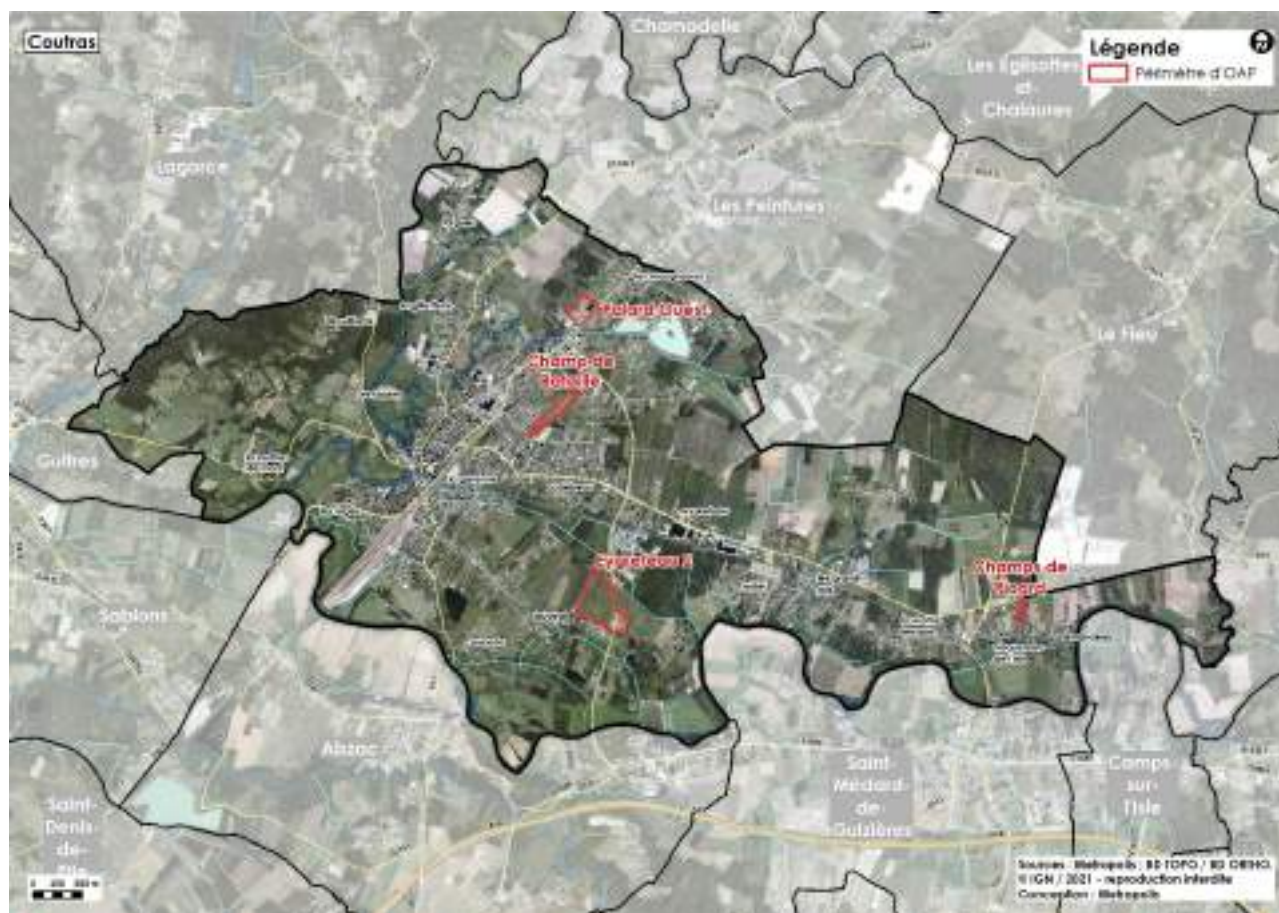
5.5.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale des secteurs 1AUHd et 1AUHe est résidentielle.	Environ 24 logements sont programmés en secteur 1AUHe et 9 en secteur 1AUHd	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine renforcée du site vis-à-vis de son environnement.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur doit bénéficier d'un raccordement au système d'assainissement collectif. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	En lien avec la nouvelle voie à créer, un espace vert et libre de toute construction devra être positionné en cœur d'opération. Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Des espaces verts communs sont proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés, et en cœur d'opération. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la	Les espaces libres publics devront être paysagés a minima suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres de hautes tiges et d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)...., en pleine terre.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. L'aménagement paysager du site devra s'appuyer sur les arbres existants. A cet effet, un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible (hors EEE), dès lors que leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1. La défense incendie du site doit pouvoir être réalisée en tout point de ce dernier.	Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Des accès seront créés depuis la rue des Châtaigniers et la rue Pierre Augereau. La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Les accès aux futurs logements seront mutualisés.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos...), perméables, viendront connecter le quartier.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 2 000 m² en secteur 1AUHd, pour la réalisation d'environ 9 logements. L'opération d'aménagement		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'ensemble portera sur une surface minimale de 18 000 m² en secteur 1AUHe, pour la réalisation d'environ 24 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

6. COUTRAS



Secteur 1 : « Palard Ouest »

Secteur 2 : « Champ de Bataille »

Secteur 3 : « Champs de Picard »

6.1. COUTRAS : SECTEUR 1 : « PALARD OUEST »

6.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc+
Superficie globale : environ 44 000 m ²
Nombre de logements : environ 85
Part minimale de logements sociaux : 30%

Le site est localisé à la périphérie Nord-Est du bourg de Coutras, accessible par la départementale D 674 qui borde l'ensemble du site

Il s'agit d'un secteur d'habitat qui présentent plusieurs entités. Il est également cerné de logements pavillonnaires diffus.

La recomposition de ce site soulève des enjeux en termes d'accessibilité et des enjeux environnementaux mais aussi de diversité fonctionnelle.

6.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



6.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur est mixte : habitat, commerce de détails et activités de services accueillant une clientèle, en compatibilité avec le périmètre d'ORT	Le programme quantitatif d'habitation sera d'environ 85 logements. 30% de la programmation de logements doit être à vocation sociale.	
Forme urbaine	Intégration du parking au bâtiments : 50% des places de parking seront intégrées à la construction.	Insertion des constructions terrain plat : Les mouvements de terre importants sont interdits (important = supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel), Le recul au schéma : Est un report du recul préconisé par le département Est souhait de respect de la séquence urbaine, il doit s'adapter à l'alignement des constructions avoisinantes	
Programmation d'équipements d'intérêt public	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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales. La défense incendie du site doit pouvoir être réalisée en tout point de ce dernier.	Une recherche de mutualisation des stationnements au regard des différentes vocations du site doit être proposée.	
Orientations paysagères et environnementales	Des espaces verts communs sont proposés dans le parti d'aménagement, au	Une vue vers les Grands Pres est à préserver.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	niveau des mitoyennetés, et en cœur d'opération. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Le Lotier hispide, el Lotier grêle et le Bleuet des moissons sont potentiellement présents sur le site. Si leur présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre : • Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée (si pas d'EEE), avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ; • ou une récolte conservatoire de graines de Lotier et/ou Bleuet au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site. Du fait de la proximité de la RD674 et de la voie ferrée, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par	Les espaces libres publics devront être paysagés à minima suivant le plan de composition de l'ensemble : mise en place d'un recul végétalisé de 10 mètres minimum depuis l'emprise publique et sur la frange Ouest, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...), en pleine terre. Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines. Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'application de l'arrêté préfectoral girondin.		
Principes de circulation / voies		Le principe de desserte de la zone est décrit par le schéma où les largeurs sont exprimées en mètres. Elles décrivent la largeur totale d'emprise ouverte au public en aucun cas la largeur de bande de roulement qui pourra être dimensionnée en fonction du cahier des charges, le cahier des charges de rétrocessions aux du propriétaire final et les règles de sécurité incendie. Pour les cheminements piétons, la largeur de 4 m est requise pour permettre d'éventuels passages de réseau (la zone circulaire sera de 1,5m). La commune et la CALi n'intégreront au domaine public que les voiries répondant à leur cahier des charges Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux seront perméables.	Besoin en stationnement véhicules y compris 2 roues, aire de présentation des ordures ménagères, locaux poubelles, boîtes à lettres et autres équipements techniques : seront dimensionnés suivant le règlement et représentées au plan de masse.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 32 000 m², pour une densité moyenne de plus de 20 logements par hectare. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un système d'assainissement collectif autonome (non raccordé au réseau existant).		

6.2. **COUTRAS : SECTEUR 2 : « CHAMP DE BATAILLE »**

6.2.1. **PRESENTATION DU SITE**

Secteur 1AUHc+
Superficie globale : environ 52 000 m ²
Nombre de logements : 150 à 220
Part minimale de logements sociaux : 70%

Le site est localisé en prolongement de l'urbanisation existante du quartier de Champ de Bataille, constitué à la fois d'une vocation résidentielle via des habitations individuelle, mais aussi de nombreux équipements publics et sportifs.

La connexion au site peut être réalisée via les rues Buisson de Joyeuse au sud et A Moitet au nord.

Il s'agit d'un secteur privilégié pour assurer un surcroît d'offre de logements à Coutras et l'opportunité également de reconnecter différents quartiers déjà urbanisés de Coutras qui se sont développés de manière linéaire durant les dernières décennies.

6.2.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



6.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur est résidentielle.	Le programme quantitatif d'habitation est compris entre 150 et 220 logements. 70% de la programmation de logements doit être à vocation sociale.	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales. La défense incendie du site doit pouvoir être réalisée en tout point de ce dernier.		
Orientations paysagères et environnementales	Des espaces verts communs sont proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés, et en cœur d'opération. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : mise en place d'un recul végétalisé de 10 mètres minimum depuis l'emprise publique, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront	Intégration des bassins de rétention des eaux pluviales compris dans les espaces verts : au sein d'un projet, dans le cas où les bassins de rétention des eaux pluviales sont aériens, ils seront réalisés avec une faible profondeur et une bonne gestion des pentes des berges de manière à ne pas être clôturés. Si des arguments techniques imposent des

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1. Les haies seront épaisses, multistrates et composée d'un minimum de 3 essences (haies monospécifiques interdites). Les plantations seront réalisées en pleine terre.	pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	clôtures, celles-ci seront végétalisées L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines. Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies		Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement, des bandes d'accès et des aires de retournement, est attendue.	Besoin en stationnement véhicules y compris 2 roues, aire de présentation des ordures ménagères, locaux poubelles, boîtes à lettres et autres équipements techniques : seront dimensionnés suivant le règlement et représentées au plan de masse.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 50 000 m ² , pour une densité moyenne de plus		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	de 20 logements par hectare. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

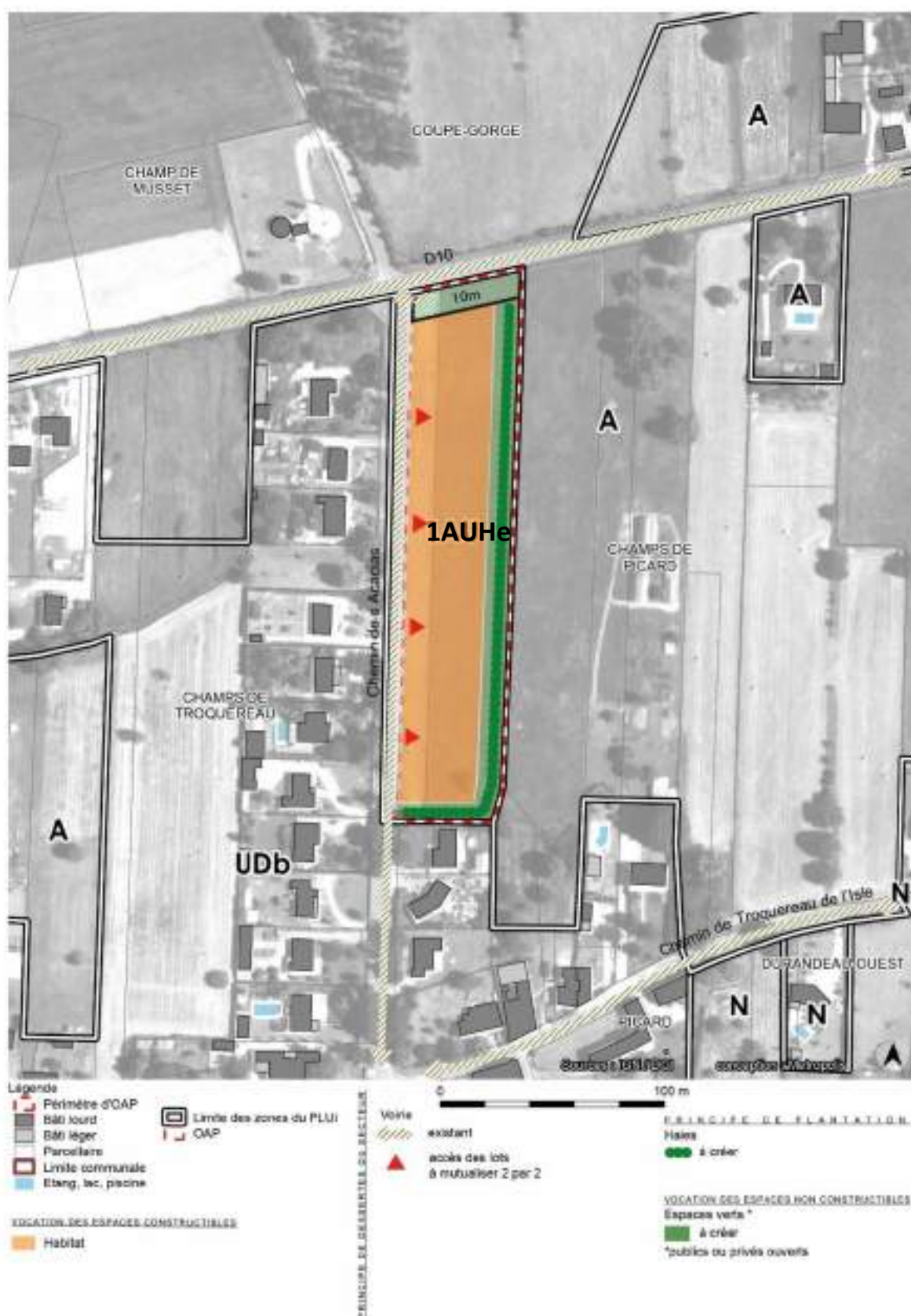
6.3. COUTRAS : SECTEUR 3 : CHAMPS DE PICARD

6.3.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHe
Superficie globale du secteur 1AUHe : environ 11 418 m ²
Nombre de logements minimum : environ 23

Ce secteur se situe à l'extrême Est du village de Troquereau-sur-l'Isle. Il constitue une bande de terrain urbanisable le long du chemin des Acacias. L'objectif est simplement d'achever l'urbanisation de ce quartier résidentiel de part et d'autre de la voie. L'urbanisation devra y respecter les formes urbaines déjà présentes sur site de manière à constituer une offre diversifiée de logements au regard des programmations plus denses proposées sur les autres zones 1AU de la commune.

6.3.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



6.3.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHe est résidentielle.	Environ 23 logements sont programmés.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine renforcée du site vis-à-vis de son environnement.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères et environnementales	Des espaces verts communs sont proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés. L'aménagement du site devra proposer un	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : mise en place d'un recul végétalisé de 10 mètres minimum depuis	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.	l'emprise publique, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)..., en pleine terre. Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.
Principes de circulation / voies	Les accès aux futurs logements, depuis le chemin des Acacias, seront mutualisés deux par deux.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 11 000 m², pour une densité moyenne de 20 logements par hectare. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

7. ESPIET



Secteur 1 : « La Gueynotte »

Secteur 2 : « Vieux Gombaudo »

7.1. ESPIET : SECTEUR 1 « LA GUEYNOTTE »

7.1.1. PRESENTATION DU SITE

Périmètre regroupant trois secteurs : 1AUHb – Npr	
Superficie globale : environ 9 780 m ²	Taille minimale d'opération : 9 000 m ²
Nombre attendu de logements : 8 à 10	

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).

7.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



7.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

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
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle pour la réalisation de 8 à 10 logements.		Sur l'ensemble du secteur 1AUHb, 20% minimum de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements locatifs.
Forme urbaine		Sur l'ensemble du secteur 1AUHb, les habitations en R+1 devront être privilégiées.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	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 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.	
Orientations paysagères et environnementales	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 (privilégier une emprise	Le secteur Npr pourra faire l'objet d'aménagements légers et démontables, sans excavation ou exhaussement du sol (meublier urbain ou ludique), et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt écologique du site.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est pros crit. La gestion douce des espaces verts est encouragée, notamment la fauche tardive afin de permettre la bonne reprise des secteurs

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	hors des secteurs à enjeux écologiques). 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. 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). 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). Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit. Il est rappelé la nécessité de prendre en compte le risque feu de forêt avec les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).	La voie structurante de desserte interne de la zone bénéficiera de la plantation d'arbres de haute tige. 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.	réensemencés avec l'Origan. 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. 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.
Principes de circulation / voies	Sur l'ensemble du secteur 1AUHb, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante, sur une	Le fonctionnement en impasse n'est pas autorisé afin d'assurer une desserte complète du site.	Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	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.	Une sécurisation des carrefours débouchant sur la RD 238 devra être assurée. Une liaison douce doit être créée afin de permettre l'accès à la RD 238. Celle-ci devra être non imperméabilisée. Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Les aménagements et l'urbanisation de cette zone ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi. Dans le secteur 1AUHb, 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 m², en intégrant une partie du secteur Npr (1 000 m² minimum), pour la réalisation de 8 à 10 logements. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un PEI identifié comme « disponible » par le SDIS. Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPu de la CALi, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet pourra être amené à prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.		

7.2. *ESPIET : SECTEUR 2 « VIEUX GOMBAUD »*

7.2.1. *PRESENTATION DU SITE*

Périmètre du secteur 1AUHh	
Superficie globale : 7 719 m ²	Taille minimale d'opération : 4 200 m ²
Nombre attendu d'hébergements : environ 10	

Le secteur du « Vieux Gombaudo » 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).

7.2.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



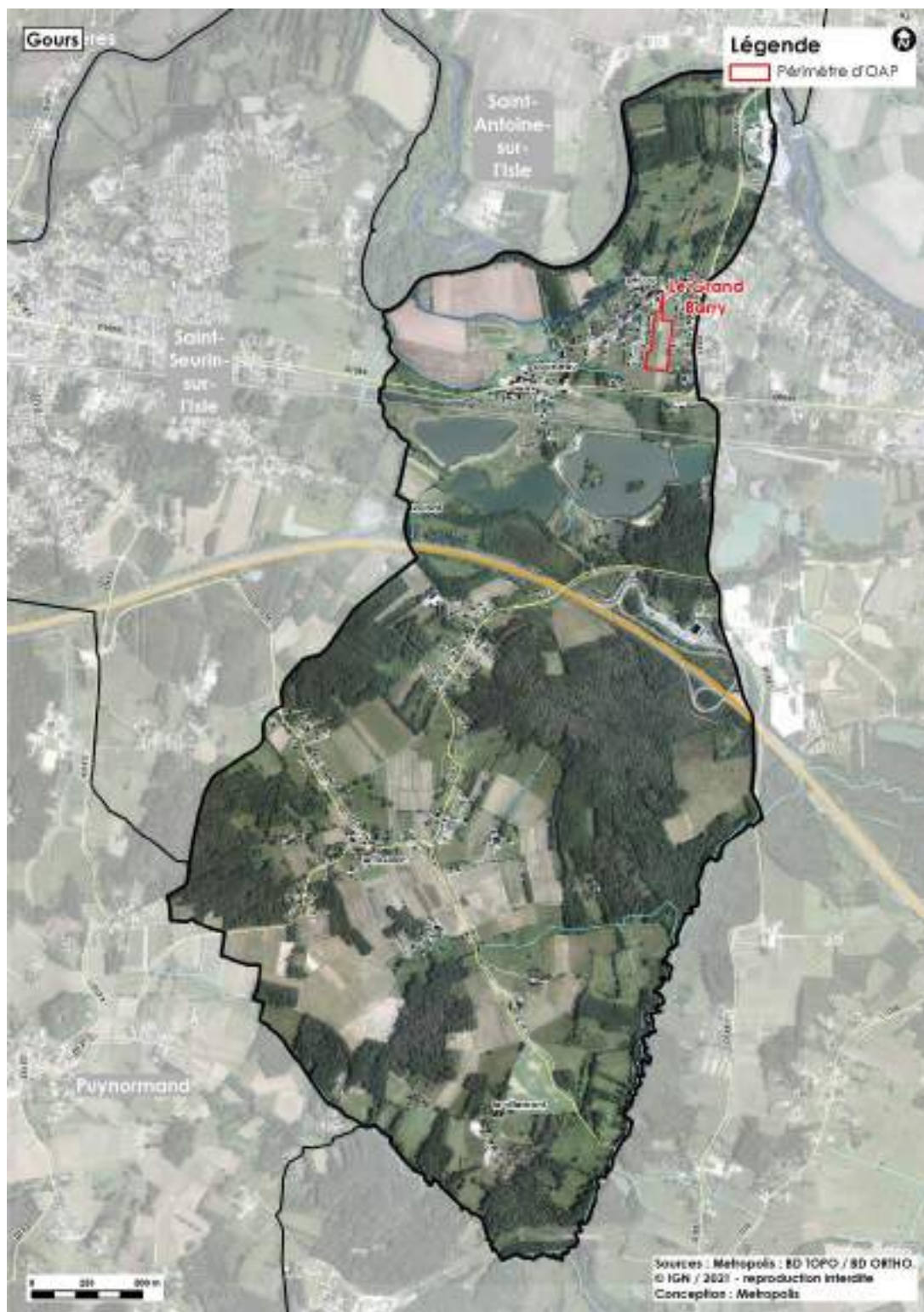
7.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUHh est de réaliser des hébergements à destination de personnes handicapés.	Une programmation d'environ 10 hébergements est attendue.	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales.		
Orientations paysagères et environnementales	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. Autant que possible, les constructions devront se mettre en recul de l'espace public afin de préserver le verger existant.	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. À 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 un fort potentiel allergisant.	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. 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.
Principes de circulation / voies		Un accès mutualisé de la zone sur la voie communale est à privilégier afin d'assurer une sécurisation des entrées et sorties sur le domaine public.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUHh, 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 ouvrage de défense incendie (ex : PEI, bâche...) identifié comme « disponible » par le SDIS. Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GPU de la CALi, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...),		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	- le projet pourra être amené à prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.		

8. GOURS



Secteur 1 : « Le Barail de Pécou »

8.1. GOURS : SECTEUR 1 : « LE BARAIL DE PECOU »

8.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHe
Superficie globale : environ 22 000 m ²
Nombre de logements : environ 18 logements

Le site est localisé dans le faubourg de Gours vers son extrémité Nord, accessible par la rue de Pécou au Nord, la route de Périgueux (D1089) au Sud et ainsi que la rue Victor Hugo à l'Est.

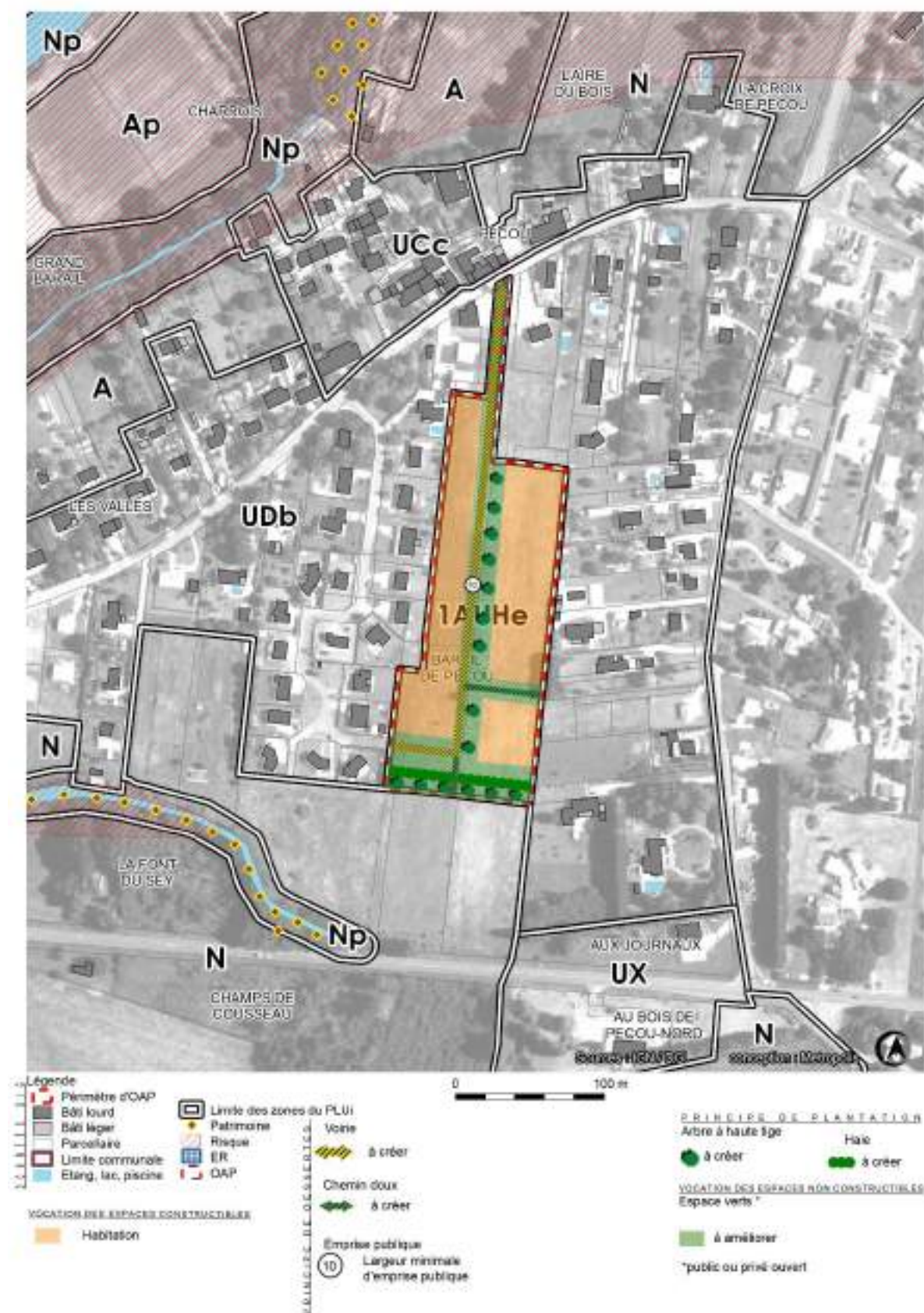
Il s'agit d'un secteur résidentiel enclavé par des habitats de type pavillonnaire de part et d'autre et ce secteur dispose également d'une zone naturelle au sud

La recomposition de ce site soulève des enjeux d'accessibilité ; Par ailleurs, un des enjeux serait de relier l'OAP avec la rue Victor Hugo à l'Est afin de connecter l'OAP avec son environnement immédiat.

Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa inondations de caves). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

La défense incendie du site doit pouvoir être réalisée en tout point de ce dernier.

8.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

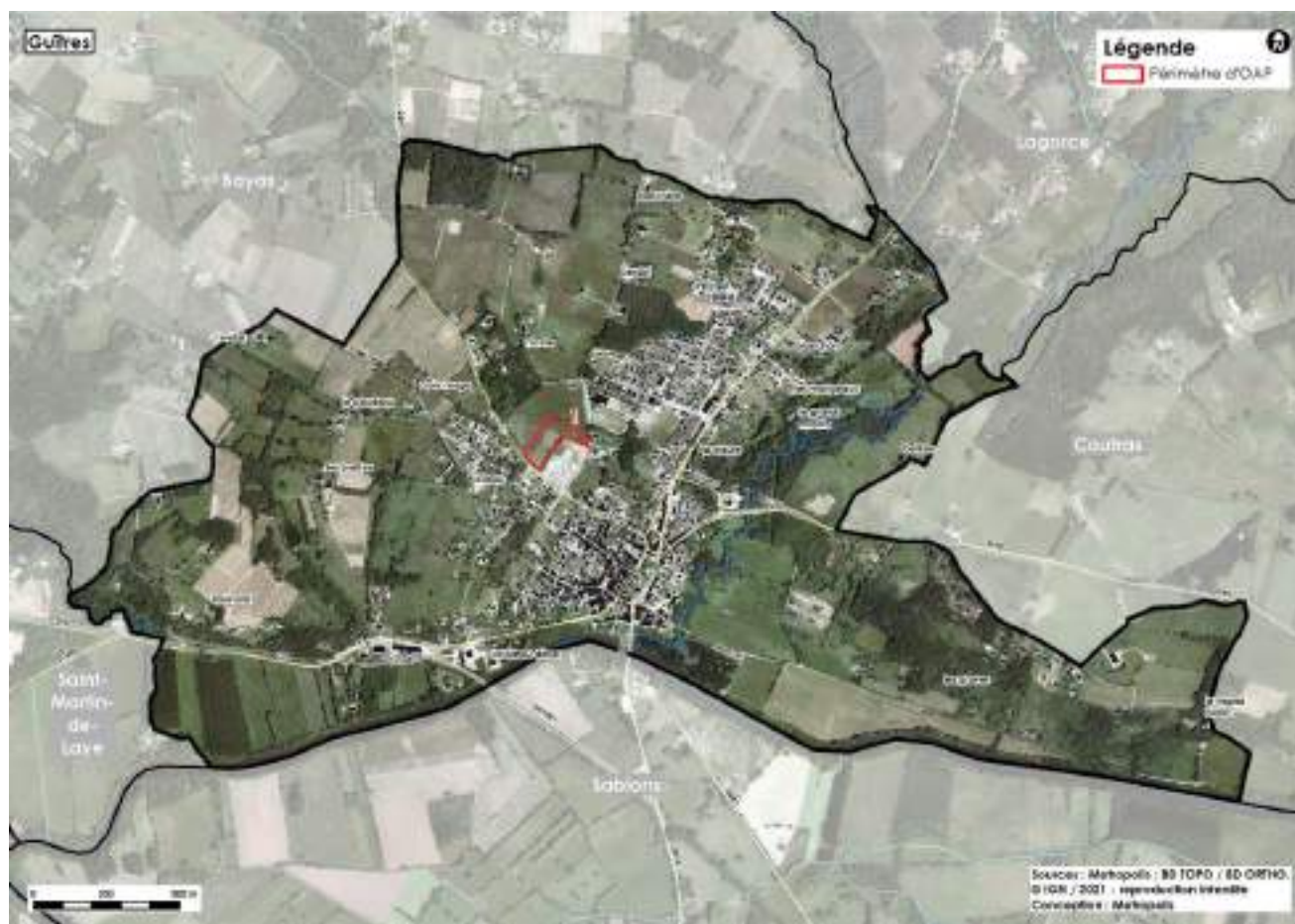


8.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale de ce secteur 1AUHe est résidentielle.	Environ 18 logements sont attendus dans ce secteur d'urbanisation future.	
Forme urbaine	La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit R+1.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	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.		
Orientations paysagères et environnementales	Un recul de 10 m minimum paysager et planté est attendu sur la frange sud de l'opération, comme espace tampon vis-à-vis des espaces agricoles. Les espaces communs seront paysagés afin de créer un environnement agréable. La création d'espaces publics verts devra permettre également la desserte aux différents types d'utilisateurs et intégrer les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les lisières de l'opération d'aménagement devront être plantées d'une haie, dense et épaisse. Celle-ci sera multi strate, et composée d'au moins 3	Les clôtures séparatives, dans la mesure où elles sont réalisées, devront être traitées de manière légère. Le long des voies, il serait intéressant d'imposer des clôtures qualitatives, notamment par l'usage de haies vives. 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. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le	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. 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. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (site

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	essences. Les haies monospécifiques sont interdites.	Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	potentiellement sujet aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Le secteur sera desservi depuis un accès dont la voirie sera à double sens sur une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 10 mètres. Les accès aux futurs logements seront mutualisés. L'opération devra prévoir un réseau de cheminements doux qui pourra être compris dans l'emprise de la voie ou réalisés en site propre.	Les voies devront éviter la linéarité et intégrer les éléments permettant une gestion de la vitesse. Elles pourront être bordées de bandes enherbées et devront être structurées de manière à intégrer un système de drainage. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) identifié comme « disponible » par le SDIS et à un raccordement à l'assainissement collectif. L'opération portera sur une surface minimale de 5 000 m ² , pour la réalisation de 5 logements minimum.		

9. GUÎTRES



Secteur 1 : « Rue Portail de la Barrière »

9.1. GUITRES : SECTEUR 1 : « RUE PORTAIL DE LA BARRIERE »

9.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UDb
Superficie globale : 14 995 m ²
Nombre de logements : 20 à 25

Le site est localisé au sein du bourg de Guîtres, accessible par la rue Portail de la Barrière (RD247) et le Chemin de Charlemagne.

Il s'agit d'un secteur qui présente l'avantage d'être situé à l'interface de plusieurs entités du socle urbain, naturel et paysager de la commune de Guîtres, et plus particulièrement :

- Une zone à tissu urbain déjà constitué au sud du secteur : Cimetière, habitat de type pavillonnaire ; équipements structurants (mairie, commerce et services, collège, stade, des infrastructures sportives...)
- Une zone d'équipement (UE) : dédiée aux activités économiques et pouvant également recevoir des équipements publics.
- Une zone agricole (A) au Nord du secteur :
- Une zone accueillant des équipements sportifs (UL) au Nord- Est du secteur

La défense incendie du site doit pouvoir être réalisée en tout point de ce dernier.

Le site est partiellement compris dans le périmètre réglementaire associé à l'Ancien domaine de Belle Isle, identifié au titre des Monuments Historiques (MH inscrit). Le site est également concerné par le périmètre réglementaire associé à l'Église Notre-Dame, qui est identifiée au titre des Monuments Historiques (MH classé).

Deux espèces protégées sont potentielles sur le site : l'Orchis à fleurs lâches et l'Ophioglosse vulgaire. En cas de présence avérée de l'Ophioglosse vulgaire, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre si les mesures d'évitement et de réduction sont absentes ou insuffisantes. Pour l'Orchis à fleurs lâches, seul l'évitement est possible.

Une zone humide réglementaire a été inventoriée selon l'approche habitat. L'ensemble des sondages pédologiques se sont révélés positifs. Site localisé dans le SAGE Isle Dronne.

9.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



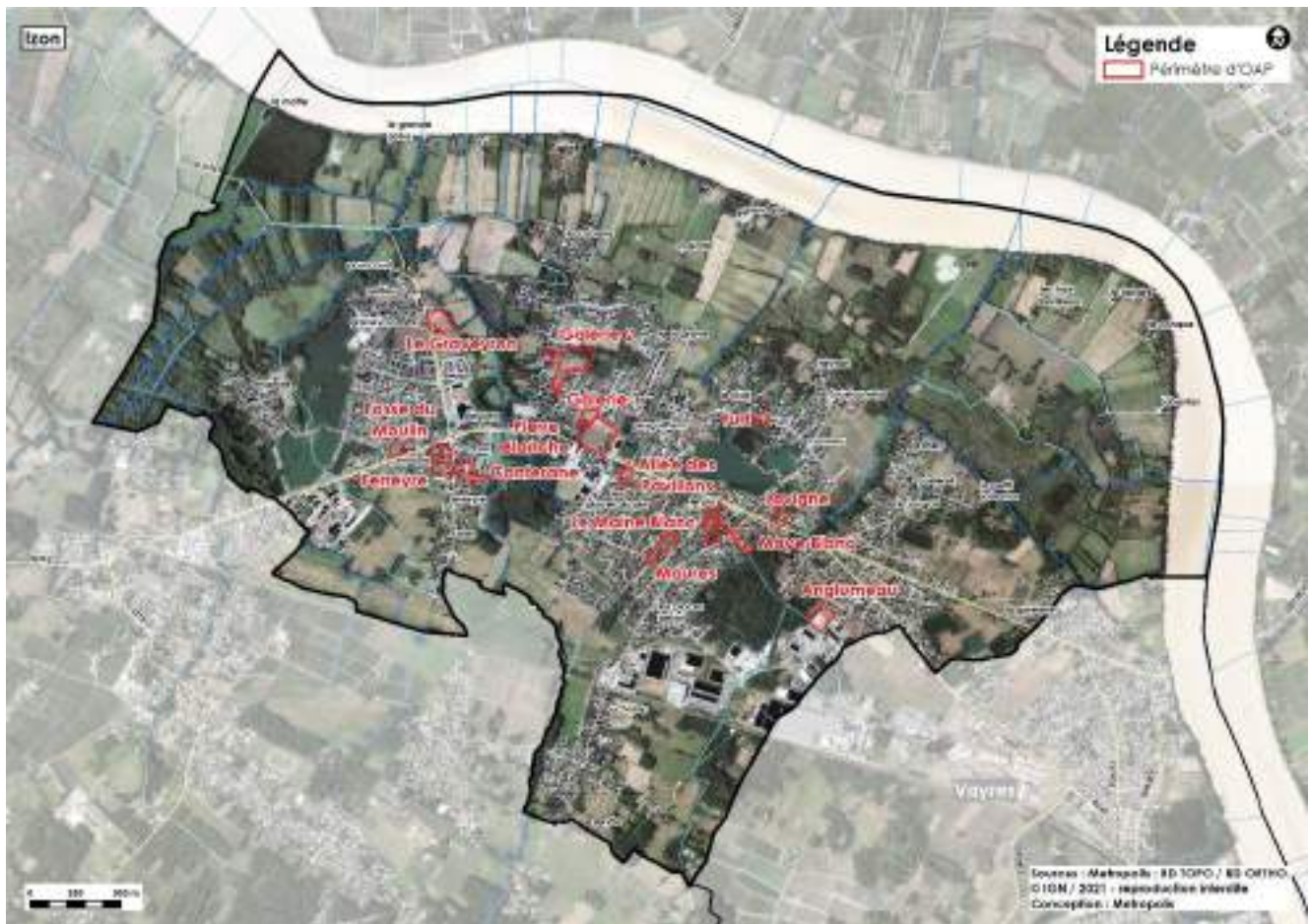
9.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale de ce secteur UDb est résidentielle.	20 à 25 logements sont attendus dans ce secteur d'urbanisation future.	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	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.		
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement du site doit être conçu de façon à limiter l'impact sur la zone humide identifiée sur le critère pédologique. Un recul de 10 m minimum paysager et planté est attendu sur la frange nord de l'opération, comme espace tampon vis-à-vis des espaces agricoles. Les espaces communs seront paysagés afin de créer un environnement agréable. La création d'espaces publics verts devra permettre également la desserte aux différents types d'utilisateurs et intégrer les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les lisières de l'opération d'aménagement devront	Les clôtures séparatives, dans la mesure où elles sont réalisées, devront être traitées de manière légère. Le long des voies, il serait intéressant d'imposer des clôtures qualitatives, notamment par l'usage de haies vives. 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. À 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.	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. 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.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	être plantées d'une haie, dense et épaisse. Celle-ci sera multi strate, et composée d'au moins 3 essences. Les haies monospécifiques sont interdites. L'Ophioglosse vulgaire est potentiellement présent sur le site. Si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre une translocation des individus d'espèce. L'Orchis à fleurs lâches est potentiellement présent sur le site. Si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra strictement éviter la/les station(s) de l'espèce.	La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	
Principes de circulation / voies	Le secteur sera desservi depuis un accès dont la voirie sera à double sens sur une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 8 mètres. Les accès aux futurs logements seront mutualisés deux par deux. L'opération devra prévoir un réseau de cheminements doux qui pourra être compris dans l'emprise de la voie ou réalisés en site propre.	Les voies devront éviter la linéarité et intégrer les éléments permettant une gestion de la vitesse. Elles pourront être bordées de bandes enherbées et devront être structurées de manière à intégrer un système de drainage. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) identifié comme		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	« disponible » par le SDIS et à un raccordement à l'assainissement collectif. L'opération portera sur une surface minimale de 14 000 m², pour la réalisation de 20 à 25 logements.		

10. IZON



Secteur 1 : « Fosse du Moulin »

Secteur 2 : « Le Graveyron »

Secteur 3 : « Canterane »

Secteur 4 : « Furt »

Secteur 5 : « Allée des Pavillons »

Secteur 6 : « Le Maine Blanc »

Secteur 7 : « Maures »

Secteur 8 : « Galerie 1 »

Secteur 9 : « Ferreyre »

Secteur 10 : « Maye Blanc »

Secteur 11 : « Lavigne »

Secteur 12 : « Pierre Blanche »

Secteur 13 : « Galerie 2 »

10.1. IZON : SECTEUR 1 : « FOSSE DU MOULIN »

10.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur en zone UCc	
Superficie globale : 6 974 m ²	
Tranche 1	Tranche 2
Superficie : 4 313 m ²	Superficie : 2 661 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 20	
Part minimale de logements sociaux : 70%	

Le site « Fosse du Moulin » est localisé à l'Ouest de la commune d'Izon. Il est délimité par la RD242 (section Avenue du Maréchal Leclerc) au Sud, ainsi que par la route de la Fosse du Moulin, au Nord.

Dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain, le secteur est en situation de dent creuse à l'Ouest, et comporte une partie bâtie à l'Est.

Il présente l'avantage d'être situé à l'interface de plusieurs entités : étang d'Anglade à l'Ouest, espaces agricoles au Sud de la D242, accès vers le centre-bourg à l'Est, proximité avec le centre commercial... La D242 comporte quelques aménagements perfectibles pour les modes doux (bandes cyclables jusqu'au rond-point intersectant l'Avenue de Cavernes et la rue de Ferreyre, espaces piétons plus ou moins aménagés...).

Sur le plan environnemental, la présence d'une zone humide à l'Ouest du site soulève des enjeux forts de préservation et de mise en valeur.

Enjeux principaux :

- Respect des parties déjà existantes (végétation...)
- Porter une attention particulière à la prairie humide

L'objectif est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.

10.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



10.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle.	Au minimum 20 logements sont programmés : deux tranches de constructions sont possibles. Au minimum 70% de ces logements seront des logements sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative. Les bâtis de la tranche 2 seront préservés.	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	En lien avec la présence d'une zone humide, un espace vert et libre de toute construction devra être positionné au cœur de la tranche 1. Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation de la zone humide.	
Orientations paysagères	L'espace vert commun d'une épaisseur minimale de 5m, situé autour de la prairie humide eutrophe (identifiée au titre du L.151-23 CU), permettra d'assurer	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants,	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	la connexion des espaces résidentiels, notamment en cœur d'îlot. La zone humide sera impérativement préservée et gérée de façon à permettre sa pérennité. En lisière de l'opération, des haies paysagères vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Des reculs de constructibilité de 5 mètres minimum sont exigés depuis la D242 et la route de la Fosse du Moulin. Ces reculs devront être végétalisés et entretenus.	plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. La zone humide pourra être mise en valeur, dans le respect de l'intérêt écologique qu'elle porte. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la route de la Fosse du Moulin. Les cheminements doux viendront connecter les aménagements existants et les 2 tranches de l'opération en cœur d'îlot. La proximité de la D242 impose des dispositions liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la circulation	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 3).		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de : ▪ 4 000 m² sur la tranche 1, ▪ 2 500 m² sur la tranche 2, Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (ex : PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS. L'installation d'une réserve incendie enterrée ou d'une borne incendie sera prévue.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GÉPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

10.2. IZON : SECTEUR 2 : « LE GRAVEYRON »

10.2.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur en zone UCc	
Superficie globale : 13 340 m ²	
Tranche 1	Tranche 2
Superficie : 5 730 m ²	Superficie : 7 610 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 25	
Part minimale de logements sociaux : 70%	

Le secteur « Graveyron » est localisé au Nord-Ouest de la commune d'Izon. Il est délimité par l'Avenue de Cavernes à l'Ouest, ainsi que par le ruisseau de Canterane plus à l'Est.

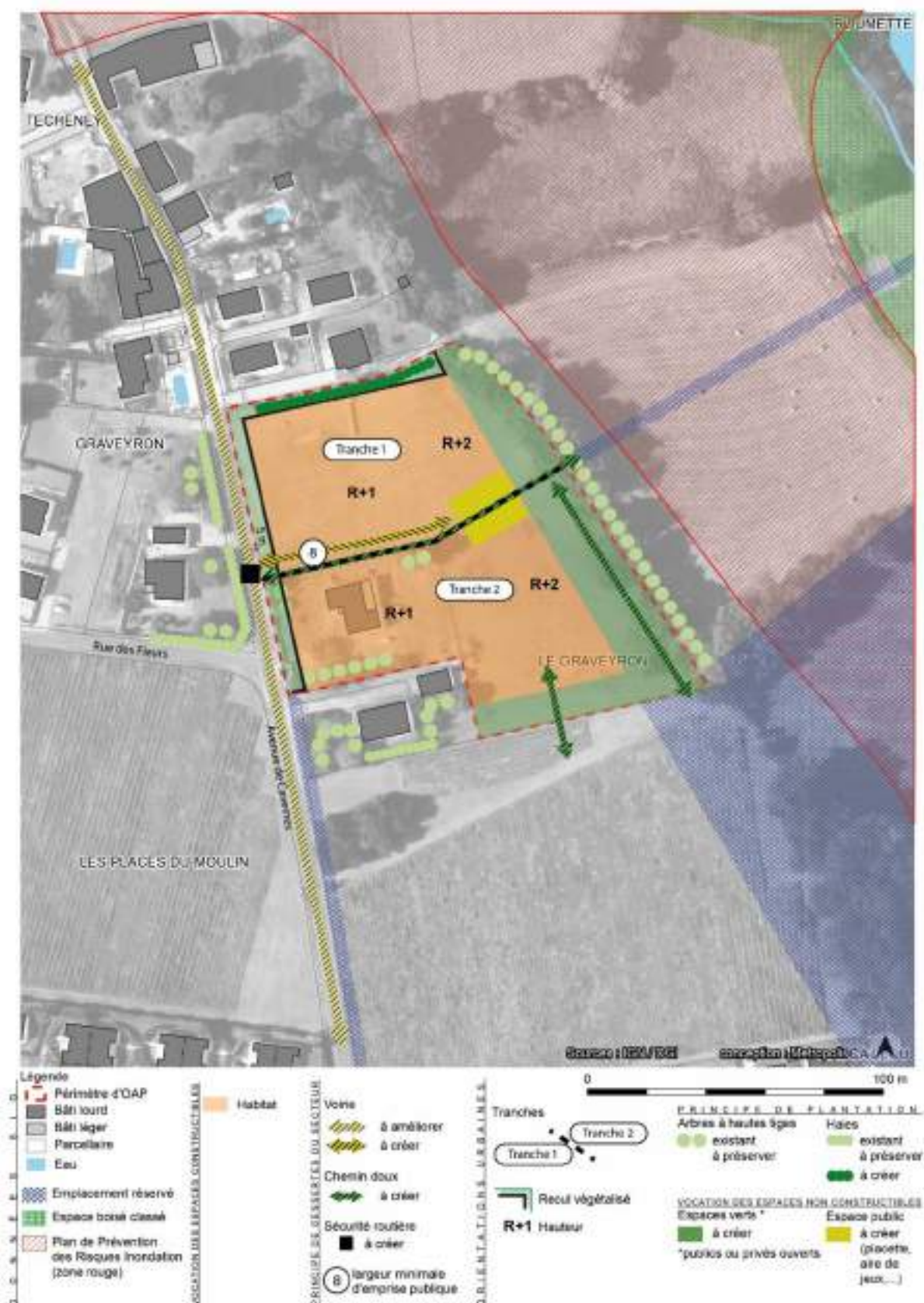
Dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, le secteur est en situation de dent creuse au Nord, et comporte une partie bâtie au Sud.

Il présente l'avantage d'être situé à proximité du site commercial de l'Intermarché / Aldi, ainsi que du cabinet médical, localisé à environ 600 mètres au Sud du site ; l'Avenue de Cavernes comporte un trottoir jusqu'à cette centralité.

Enjeux principaux :

- Rendre l'accès à ce site cohérent avec un environnement contraint, à la croisée de plusieurs entités : inondabilité (zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondations – PPRI), réseau Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique – ZNIEFF de type 2, Espace Boisé Classé – EBC...
- Mettre en valeur le fond de parcelle avec les espaces boisés et la haie bocagère le long du Canterane.
- Sécuriser les mobilités piétonnes /cyclables avec une attention particulière pour les circuits de mobilités actives
- Création d'une boucle de « mobilités actives » pour aller jusqu'au Canterane

10.2.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



10.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle.	Au minimum 25 logements seront programmés : deux tranches de constructions sont possibles. 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 3 et 5 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative.	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur. Une variété d'implantation des constructions en fond de parcelle permettra de préserver les vues.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	En lien avec la présence des enjeux environnementaux à l'Est du secteur (inondabilité, réseau Natura 2000, ZNIEFF, EBC...), un espace vert commun et libre de toute construction sera aménagé en fond d'opération. Il sera le support de connexions douces et assurera le maintien d'un environnement paysager préservant et valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères	Le fond d'opération à l'Est du site étant inconstructible, l'espace vert commun aménagé permettra d'assurer la préservation des grands arbres en limites de terrain.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Des percées visuelles devront être prévues entre l'Avenue des Cavernes et les boisements du ruisseau de Canterane. Sur les lisières, des haies paysagères vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue de Cavernes et la partie bâtie au Nord de l'opération. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voirie sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et l'amélioration et la sécurisation des accès sur l'Avenue de Cavernes. Les cheminements doux viendront connecter les aménagements existants et projetés (notamment la future zone de projet au Sud du secteur).	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de : ▪ 5 500 m² sur la tranche 1, ▪ 7 500 m² sur la tranche 2, Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS. L'installation d'une borne incendie enterrée ou d'une borne sera prévue.	de la GEMAPI/GEPu de la CALi, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

10.3. IZON : SECTEUR 3 : « CANTERANE »

10.3.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur en zone UCc/1AUHc	
Superficie globale : 8 836 m ²	
Secteur UCc/1AUHc - Tranche 1	Secteur 1AUHc - Tranche 2
Superficie : 4 836 m ²	Superficie : 4 000 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 55	
Part minimale de logements sociaux : 70%	

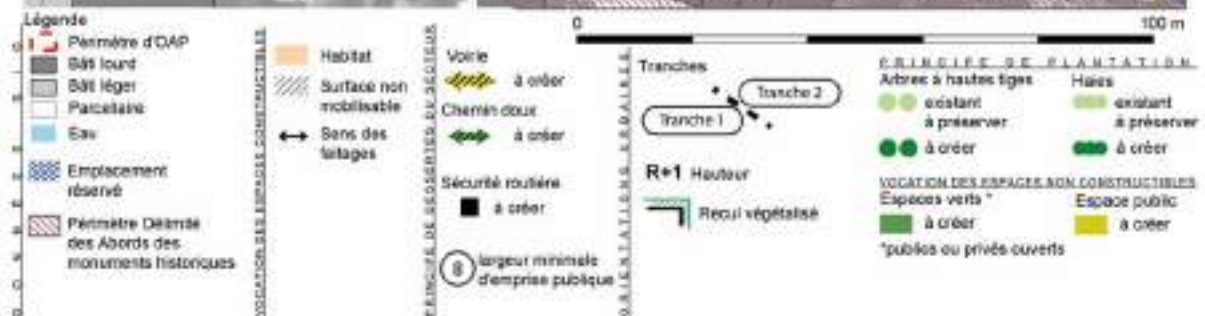
Le secteur « Canterane » est localisé à l'Ouest de la commune d'Izon, au Sud de la RD242. Il est délimité par la rue de Ferreyre à l'Ouest, ainsi que par la rue de la Lande au Sud, et le ruisseau de Canterane à l'Est.

Le site est en situation de dent creuse, essentiellement entouré par de l'habitat pavillonnaire, le long de la rue de Ferreyre, et par de l'habitat semi-collectif au Nord entre la rue de Ferreyre et le ruisseau de Canterane.

Il présente l'avantage d'être situé à proximité d'espaces forestiers à l'interface du centre-bourg (zone naturelle protégée), susceptibles d'être le support de cheminements doux en lien avec l'opération programmée.

L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site, notamment en connexion vers la zone naturelle protégée et le centre-bourg. D'autre part, il conviendra de conserver la trame du verger au Nord, en lisière Est de l'opération.

Il s'agit enfin de veiller à la bonne intégration de l'opération dans son environnement urbain et paysager, le site étant compris dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques.



10.3.2. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale des secteurs UCc et 1AUHc est résidentielle.	Au minimum 55 logements seront programmés : deux tranches de constructions sont possibles. Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative. Le nombre de bâtiments collectifs doit être réduit afin que le projet s'intègre harmonieusement aux abords du monument historique. Le plan de toiture des constructions est de forme simple, à deux versants ; le faîtage principal des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire. Afin de considérer la présence du ruisseau du Canterane, les nouvelles constructions devront respecter le schéma d'aménagement : les bâtiments ne devront pas s'implanter au-delà du premier bloc d'habitat semi-collectif qui jouxte le site (au niveau de la rue de la Métairie).	Le secteur étant compris dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques, les habitations en R+1 seront privilégiées en tranche 1. En lien avec le cadre de nature de la tranche 2, les habitations en rez-de-chaussée et en R+1 seront privilégiées. L'implantation des façades permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	En lien avec la présence du ruisseau de Canterane et d'un espace forestier à l'Est du site (zone naturelle protégée), un espace vert et libre de toute construction sera aménagé en fond d'opération. Il sera le support de connexions douces et assurera le maintien d'un environnement paysager.	Un espace public permettra d'apporter une transition douce entre les espaces bâtis et la zone tampon liée au ruisseau de Canterane.
Orientations paysagères	La trame du verger existant à l'Est sur la tranche 1 devra être préservée. L'espace vert commun localisé à l'Est de l'opération, en tranche 2, permettra d'assurer un espace de respiration et de connexion avec les espaces de nature (ruisseau de Canterane à l'Est) et le centre-bourg. Un recul de constructibilité de 3 mètres minimum est exigé sur les 2 tranches de l'opération (jardins privés et trame arborée). La plantation en pleine terre d'arbres et de haies paysagères vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) viendra compléter ces orientations. Les arbres et les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. L'utilisation de clôtures en panneaux rigides est prohibée. Dans cet environnement proche du	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	monument historique, les clôtures doivent être discrètes : elles sont constituées d'un simple grillage métallique souple (de teinte aspect galva) tiré sur poteaux bois ou cornières métalliques (1,50 m maximum de hauteur) et éventuellement doublées par des haies arbustives d'essences champêtres.	infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	
Principes de circulation / voies	Les voiries seront à double sens en tranche 1 (largeur minimale de 10 mètres) et à sens unique en tranche 2 (largeur minimale de 8 mètres), intégrant un traitement paysager qualitatif et l'amélioration et la sécurisation des accès sur la rue de Ferreyre, en lien avec l'OAP située de l'autre côté de la voie. Un cheminement doux viendra se connecter avec celui de l'OAP Ferreyre et le ruisseau de Canterane en fond d'opération.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de : ▪ 4 500 m² sur la tranche 1, ▪ 3 500 m² sur la tranche 2, Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GÉPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	d'arrosage à l'eau potable.

10.4. IZON : SECTEUR 4 : « FURT »

10.4.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UCc
Superficie globale : 3 102 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 11
Part minimale de logements sociaux : 70%

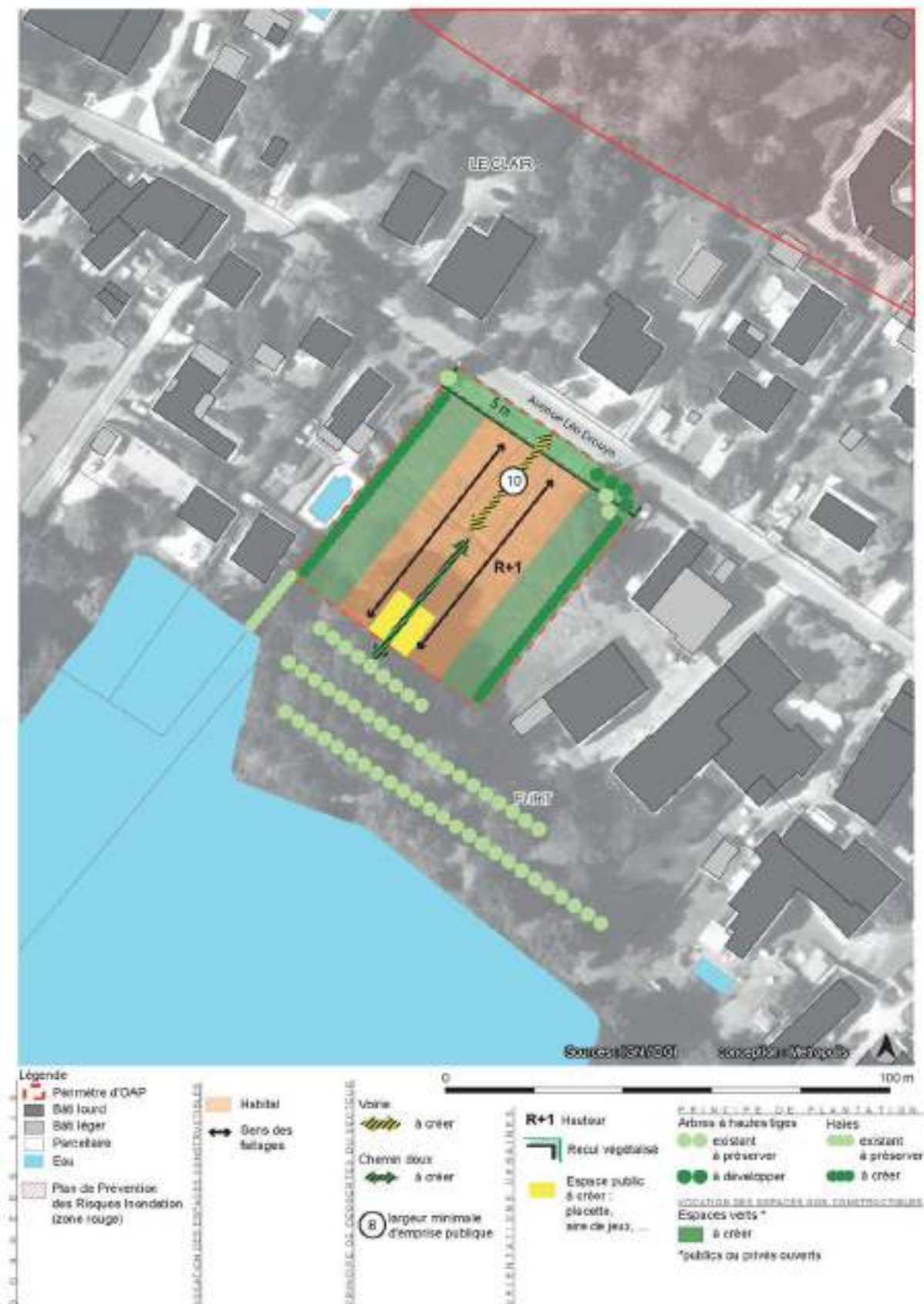
Le secteur « Furt » est localisé au Nord de la commune d'Izon, en accroche directe du lac de Labrousse situé au Sud du site. Il est délimité par l'Avenue Léo Drouyn au Nord.

En situation de dent creuse dans un contexte d'habitat pavillonnaire, le site présente l'avantage d'être localisé à proximité du lac, en lien avec l'espace forestier qui borde le lac.

Enjeux principaux :

- L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.
- Mise en valeur de la vue en fond de parcelle sur le lac
- Valorisation de la zone boisée au sud de la parcelle

10.4.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



10.4.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle.	Au minimum 11 logements seront programmés. 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	L'aménagement du site pourrait prendre la forme d'une opération d'habitat participatif / inclusif.
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative.	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur. L'implantation des façades permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts en lisières d'opération. Une variété d'implantation des constructions permettra d'éviter les problématiques de vis-à-vis avec les constructions voisines.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier.	
Orientations paysagères	Les espaces verts communs, positionnés au droit des voiries créées, seront localisés selon le schéma, afin d'assurer la connexion des espaces résidentiels.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et libres de construction, sera proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	En lisière de l'opération, des haies paysagères vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue Léo Drouyn. Ce recul devra être végétalisé et entretenu. Un recul de 5 mètres minimum est exigé depuis la lisière boisée au Sud. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À 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. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux ouvert au public viendra connecter le lac de Labrousse.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 3 000 m², pour la réalisation minimale de 11 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation :	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation :

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.	- le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GÉPU de la CALi, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	- encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

10.5. IZON : SECTEUR 5 : « ALLEE DES PAVILLONS »

10.5.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur en zone UB	
Superficie globale : 4 185 m ²	
Secteur UB - Tranche 1	Secteur UB - Tranche 2
Superficie : 2 109 m ²	Superficie : 2 076 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 23	
Part minimale de logements sociaux : 70%	

Le secteur « Général de Gaulle » est localisé au centre de la commune d'Izon. Il est délimité par la D242 au Nord (section Avenue du Général de Gaulle) et par l'Allée de Tourny au Sud.

Le secteur, situé en dent creuse dans un contexte d'habitat pavillonnaire, présente l'avantage d'être localisé à proximité immédiate du centre-bourg.

L'enjeu principal du site est de s'inscrire au cœur d'un bâti d'intérêt patrimonial et face à un axe de vue à valoriser (l'Allée des Marquises). L'enjeu est également de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Il s'agit par ailleurs de veiller à la bonne intégration de l'opération dans son contexte urbain et paysager, située à quelques mètres d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques.

10.5.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



10.5.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale des secteurs UB est résidentielle.	Au minimum 23 logements sont programmés : deux tranches de constructions sont possibles. 70% de ces logements seront des logements sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative. La maison située au Nord-Ouest du secteur sera préservée.	Le secteur étant situé à proximité d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques, les habitations en R+1 seront privilégiées. En tranche 2, les rez-de-chaussée permettront de tenir compte du vis-à-vis des constructions voisines.	La forme urbaine devra présenter une similitude de traitement, notamment par l'aspect des façades avec l'Avenue du Général de Gaulle (pierre, terre, briquettes...),
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères	En lisière de l'opération, les arbres à hautes tiges existants devront être préservés et la perspective	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	de l'Allée des Marquises sera à prolonger. Une haie paysagère périmétrale sera implantée afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions riveraines. Vive, mixte et épaisse, cette haie devra être multistratifiée (plantations d'arbres, arbustes), plantée en pleine terre et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue du Général de Gaulle, en lien avec le contexte environnant. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention 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. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	L'axe et l'emprise des voies de desserte internes doivent s'aligner sur l'axe et l'emprise des pavillons et de l'allée cavalière du château d'Anglade. Les voies seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux viendra connecter les aménagements existants sur l'Avenue du Général de Gaulle et l'Allée de Tourny. L'Avenue du Général de Gaulle, qui accueille déjà des aménagements (bandes cyclables), sera sécurisée pour faciliter l'accès des	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	automobilistes et des mobilités douces. La proximité de la D242 impose des dispositions liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la circulation routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 4).		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de : ▪ 2 000 m² sur la tranche 1, ▪ 2 000 m² sur la tranche 2. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GÉPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.



	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		haies en lisière et le long des fossés.	

10.6. IZON : SECTEUR 6 : « LE MAINE BLANC »

10.6.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur en zone UCc			
Superficie globale : 10 200 m ²			
Secteur UC - Tranche 1	Secteur UC - Tranche 2	Secteur UC - Tranche 3	Secteur UC - Tranche 4
Superficie : 1 500 m ²	5 000 m ²	Superficie : 1 000 m ²	2 700 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 30			
Part minimale de logements sociaux : 70%			

Le secteur « Le Maine Blanc » est localisé au Sud de la RD242 et à l'Est du centre-bourg. Il est délimité par la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle) au Nord, et par l'Avenue d'Uchamp à l'Est.

Le site, en situation de dent creuse, s'inscrit dans un contexte relativement dense d'habitat pavillonnaire.

L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer en lisières du site, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.

10.6.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



10.6.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale de la zone UCc est résidentielle.	Au minimum 30 logements sont programmés : quatre tranches de constructions sont possibles. Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative.	Les habitations en rez-de-chaussée seront privilégiées sur l'ensemble de l'opération, afin de garantir une meilleure intégration bâtie, excepté sur une partie de la tranche 2, pour laquelle la problématique de vis-à-vis est moins marquée (R+1 avec attique).	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra y être raccordé. 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 minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères	Sur l'ensemble des lisières de l'opération, les arbres à hautes tiges et haies existants devront être préservés ; des haies supplémentaires seront plantées le long des lisières non végétalisées.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Une haie paysagère périmétrale sera implantée afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions riveraines. Vive, mixte et épaisse, cette haie devra être multistratifiée (plantations d'arbres, arbustes), plantée en pleine terre et présenter un minimum de 3 essences. Un espace vert commun sera aménagé au cœur de l'opération, afin de permettre un espace de respiration dans un contexte bâti dense. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Des reculs de constructibilité de 5 mètres minimum sont exigés depuis les Avenues du Général de Gaulle et d'Uchamp. Ces reculs devront être végétalisés et entretenus.	guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention 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. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave et débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie de desserte sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale permettant d'accueillir les secours, et intégrant un traitement paysager qualitatif. Les cheminements doux viendront se connecter avec l'OAP du Maye Blanc, l'Avenue d'Uchamp et les aménagements existants sur l'Avenue du Général de Gaulle. L'Avenue du Général de Gaulle, qui accueille déjà des aménagements (bandes cyclables), sera sécurisée pour faciliter l'accès des automobilistes et des mobilités douces. Par ailleurs, la sécurisation des accès sera prévue sur	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'Avenue d'Uchamp, en lien avec l'OAP Maye Blanc. La proximité de la D242 impose des dispositions liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la circulation routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 3).		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	La taille minimale d'opération portera sur une surface minimale de 1000 m², et la réalisation d'un minimum de 30 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation,	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.



	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	

10.7. IZON : SECTEUR 7 : « MAURES »

10.7.1. PRESENTATION DU SITE

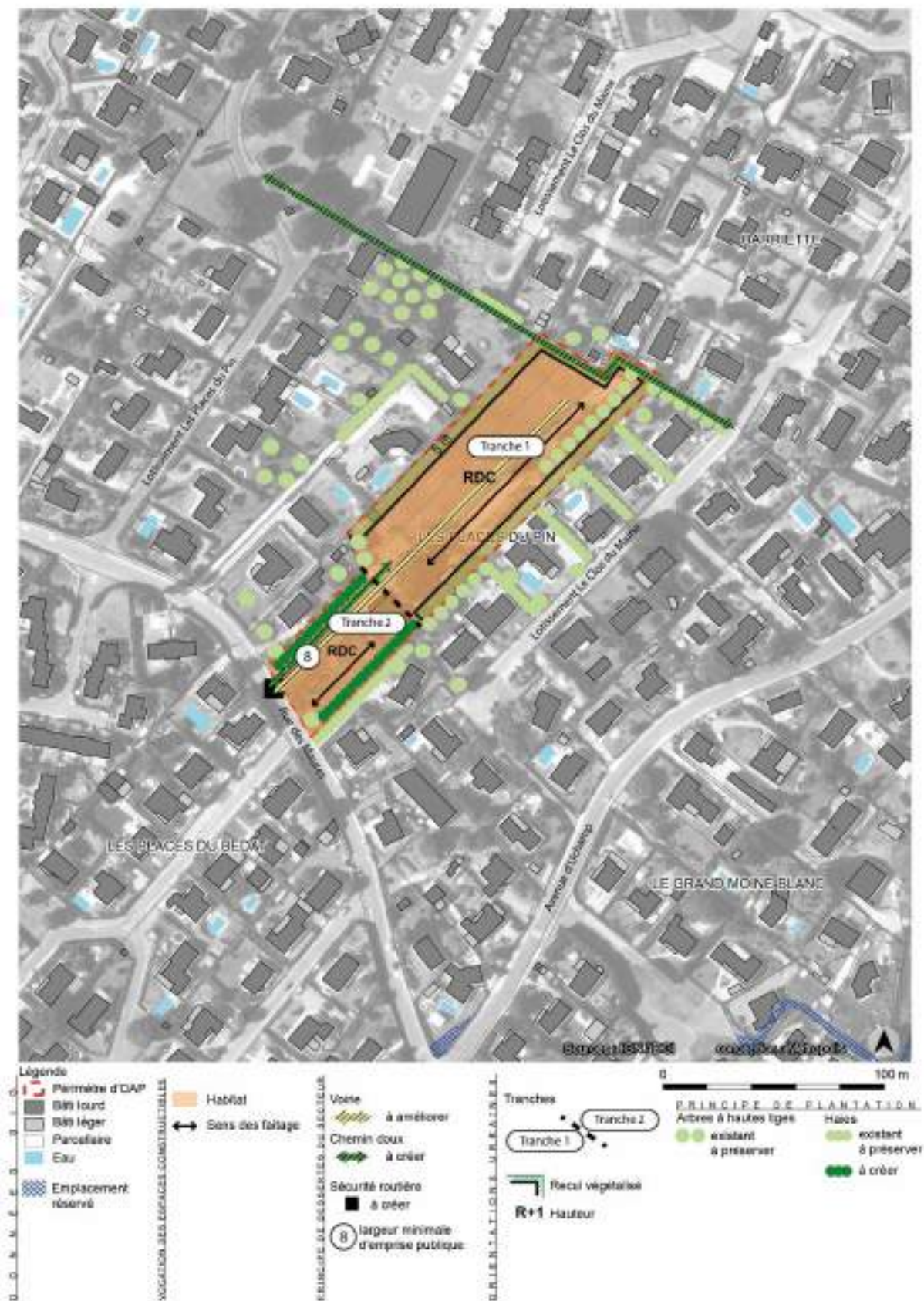
Secteur en zone UCc	
Superficie globale : 9 901 m ²	
Secteur UCc - Tranche 1 : 7 445 m ²	Secteur UCc - Tranche 2 : 2 456 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 15	
Part minimale de logements sociaux : 70%	

Le secteur « Maures » est localisé au Sud de la RD242. Il est délimité par une seule voie : la rue des Maures, à l'extrémité Sud du secteur.

Le site est en situation de dent creuse, dans un contexte assez dense d'habitat. Il présente l'avantage d'être situé à proximité du centre-bourg, accessible à l'Ouest par la rue des Maures et la rue des Écoles. L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. La commune souhaite densifier la zone de manière exemplaire avec une typologie de logement qui, pour toute nouvelle qu'elle soit, s'inspire et s'inscrit néanmoins parfaitement dans le bâti historique et architectural existant (petit chai / séchoir). Un aménagement paysager de qualité semble essentiel sur cette OAP.

Il s'agit par ailleurs de garantir l'intégration urbaine, architecturale et paysagère de l'opération au sein du contexte bâti relativement dense et diversifié (habitat pavillonnaire et petits collectifs au Nord).

10.7.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



10.7.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle.	Au minimum 15 logements sont programmés : deux tranches de constructions sont possibles. Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative.	Les habitations en rez-de-chaussée seront privilégiées sur l'ensemble de l'opération, afin de s'inscrire dans la logique de la plupart des constructions du secteur. L'implantation des façades permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents. Une variété d'implantation des constructions permettra d'éviter les problématiques de vis-à-vis.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra y être raccordé. 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 minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères	En tranche 1, un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis les lisières de l'opération. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	En tranche 2, des haies périmétrales paysagères vives, mixtes, épaisses et multistratifiées, seront plantées sur les lisières de l'opération. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.	conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou celles présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux viendra connecter l'opération en parallèle de l'accès routier depuis la rue des Maures. Par ailleurs, un cheminement viendra connecter le Nord de l'opération aux lotissements « Le Clos du Maine » et « Les Places du Pin ».	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de : ▪ 7 400 m² sur la tranche 1, ▪ 2 400 m² sur la tranche 2.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.	pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALi, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

10.8. IZON : SECTEUR 8 : « GALERIE 1 »

10.8.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur en zone UCc
Superficie globale : 5 360 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 28
Part minimale de logements sociaux : 50%

Le secteur « Galerie » est localisé à proximité du centre-bourg, au Nord de la RD242. Il est plus particulièrement délimité par la rue de la Galerie au Nord, et par la rue des Gabauds à l'Est, qui rejoint la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle).

Le terrain actuel (ancienne culture de vigne) faisait l'objet, au sein du PLU en vigueur, d'une protection en zone urbaine à protéger, rendant le terrain inconstructible. Les difficultés liées au maintien de la vigne justifient aujourd'hui la levée de cette protection pour rendre le secteur constructible.

En situation de dent creuse, le secteur est essentiellement entouré par de l'habitat pavillonnaire et par un vaste terrain face à la mairie d'Izon, qui fera lui aussi l'objet d'un projet.

Le site présente l'avantage d'être situé à proximité immédiate du centre-bourg, et fait partie du périmètre délimité des abords des monuments historiques. L'enjeu est donc de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant, tout en garantissant son insertion urbaine, architecturale et paysagère.

10.8.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



10.8.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle.	Au minimum 28 logements sont programmés. Au minimum 50% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	La forme urbaine des constructions sera d'inspiration rurale (voir lot de référence type « chai »), avec une organisation orthogonale (voir plan). Le long des voies internes au sein de l'opération, un recul compris entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement, en tranche 1 (bandes donnant sur voiries), et au-delà en T1 en cœur d'opération, et en T2, permettra une variété d'implantations. Les constructions seront implantées selon un recul maximum de 5 mètres par rapport aux voies. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative.	Les habitations en R+1 seront privilégiées en cœur d'opération, afin de s'inscrire dans une logique de constructions de centre-bourg et dans le respect du périmètre délimité des abords des monuments historiques. Les habitations en rez-de-chaussée seront privilégiées sur l'emprise au sud du site, afin de garantir une transition bâtie plus douce, en lien avec le contexte environnant.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra y être raccordé. 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 minima de 30 ans. Ils devront	La ligne électrique aérienne moyenne tension, traversant l'opération, sera à déplacer. L'aménageur devra créer une placette végétalisée en cœur de projet.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères	La servitude d'urbanisme édictée par le PLU approuvé en 2010 au titre de la préservation de la vigne existante est supprimée car la vigne a été arrachée. Sur l'ensemble des lisières de l'opération, des haies paysagères vives, mixtes, épaisses et multistratifiées, devront être plantées. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 5 mètres est exigé depuis les rues de la Galerie et des Gabauds. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La gestion douce des espaces verts et libres communs (fauche tardive) est attendue. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention 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. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager et la sécurisation des accès sur les rues de la Galerie et des Gabauds, dont la vitesse est limitée à 30 km/h. Un cheminement doux viendra connecter l'opération en parallèle de l'accès routier, dans la continuité des aménagements de l'Avenue du Général de Gaulle.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 5300 m², pour la réalisation d'un minimum de 28 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALi, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

10.9. IZON : SECTEUR 9 : « FERREYRE »

10.9.1. PRESENTATION DU SITE

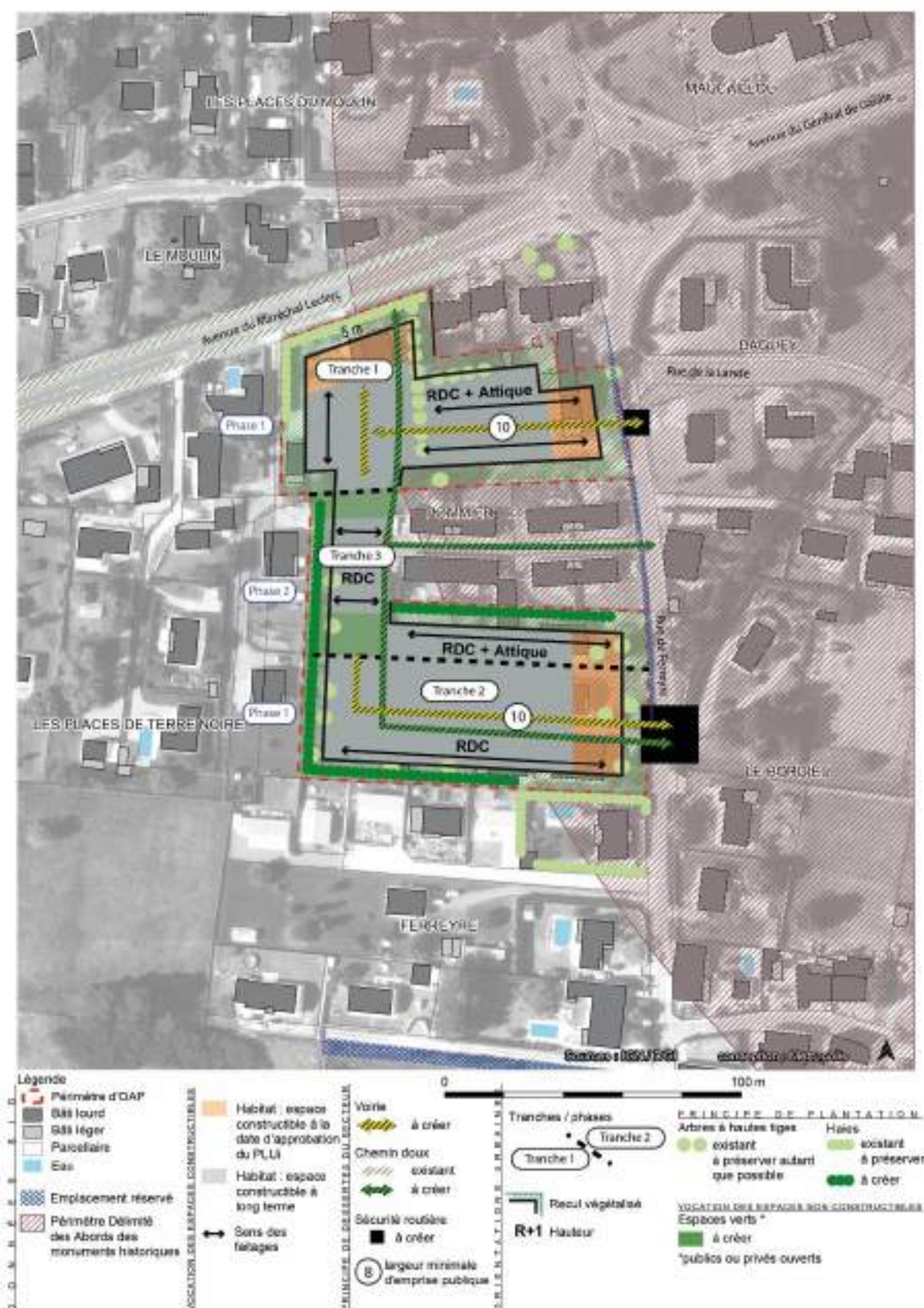
Secteur UCc		
Superficie globale : 13 909 m ²		
Secteur UCc - Tranche 1	Secteur UCc - Tranche 2	Secteur UCc - Tranche 3
Superficie : 5 794 m ²	Superficie : 4 905 m ²	Superficie : 3 210 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 40		
Part minimale de logements sociaux : 70%		

Le secteur « Ferreyre » est localisé à l'Ouest de la commune d'Izon. Il est délimité par la D242 (section Avenue du Maréchal Leclerc) au Nord, et par la rue de Ferreyre à l'Est.

Le site est compris dans un tissu d'habitat pavillonnaire et présente l'avantage d'être situé à proximité du centre-bourg et d'espaces de nature liés à la présence du ruisseau de Canterane et d'espaces forestiers à l'Est.

L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Il s'agit par ailleurs de veiller à la bonne intégration de l'opération dans le contexte urbain et paysager du secteur, lui-même compris dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques.

10.9.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



10.9.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle.	Au minimum 40 logements sont programmés : deux tranches de constructions sont possibles. Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative.	Le secteur étant compris dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques, les habitations en rez-de-chaussée + attique seront privilégiées, permettant d'éviter les vis-à-vis sur les constructions environnantes. Les habitations en R+2 (attique) seront ponctuellement acceptées sous réserve de ne pas engendrer de problématique de vis-à-vis. Une variété d'implantation des constructions permettra de pallier ces vis-à-vis. Une règle de surface d'emprise inférieure à 300 m ² (correspondant à 4 logements environ), avec une distance minimale de 3m entre chaque surface d'emprise bâtie continue, permettra de garantir l'absence de vis-à-vis. L'implantation des façades permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra y être raccordé. Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères	Des espaces verts communs seront localisées sur l'ensemble de l'opération, afin d'assurer des espaces de respiration et de connexion. Sur l'ensemble des lisières de l'opération, les arbres à hautes tiges et haies existants devront être préservés. La plantation en pleine terre de haies paysagères vives, mixtes et épaisses, multistratifiées, viendra compléter ces orientations. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé sur l'ensemble des lisières de l'opération. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Le centre du site est caractérisé par la présence marquée du Raisin d'Amérique. Dans le cadre de l'aménagement du site, une gestion adaptée de cette espèce envahissante est demandée afin d'éviter sa propagation. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	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 et libres communs est encouragée. Une attention 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. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voies seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Un cheminement doux viendra connecter l'ensemble de l'opération. L'Avenue du Maréchal Leclerc, qui accueille déjà des aménagements (bandes cyclables), ainsi que la rue de Ferreyre, seront sécurisées pour faciliter l'accès des mobilités douces. La proximité de la D242 impose des dispositions liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la circulation routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 3).	Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de : ▪ 5 500 m² sur la tranche 1, ▪ 4 900 m² sur la tranche 2, ▪ 3 000 m² sur la tranche 3. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALi, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans le secteur de remontée de nappes	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	

10.10. IZON : SECTEUR 10 : « MAYE BLANC »

10.10.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UCc
Superficie globale : 4 750 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 12
Part minimale de logements sociaux : 70%

Le secteur « Maye Blanc » est localisé au Sud de la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle). Il est délimité par une seule voie : l'Avenue d'Uchamp, à l'Ouest du secteur.

Dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain, le site actuel comporte une partie bâtie en son cœur.

Il présente l'avantage d'être situé à l'interface de plusieurs entités : espace boisé classé attenant à l'Est, accès vers le centre-bourg à l'Ouest, proximité de l'OAP « Le Maine Blanc » ...

L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site, en cohérence avec les contraintes spatiales, et notamment celles en termes d'inondation (proximité de la zone rouge du PPRI).

10.10.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle.	Au minimum 12 logements sont programmés. Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative.	Les habitations en rez-de-chaussée seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.	En lien avec les enjeux environnementaux à l'Est (zone inondable, espace boisé classé...), un espace vert et libre de toute construction sera aménagé en fond d'opération. Il sera le support de connexions douces et assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères	Les espaces verts communs seront localisés selon le schéma, afin d'assurer des espaces de respiration et de connexion avec les espaces de nature. Ainsi, comme indiqué sur le schéma, un	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	recul de constructibilité d'un minimum de 40 m est exigé depuis la limite Sud-Est de l'OAP afin de prendre en compte la présence du ruisseau des Prades et les milieux associés. Sur les lisières de l'opération, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue d'Uchamp et la limite Est de l'opération. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La gestion douce des espaces libres communs est attendue. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappes). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux viendra connecter l'ensemble de l'opération en parallèle de la voirie.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	La taille minimale d'opération pour l'aménagement de ce secteur portera sur une surface minimale de 4 500 m², pour la réalisation d'un minimum de 12 logements.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.	pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALi, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

10.11. IZON : SECTEUR 11 : « LAVIGNE »

10.11.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UCc	
Superficie globale : 6 100 m ²	
Secteur UC - Phase 1 : 3 100 m ²	Secteur UC - Phase 2 : 3 000 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 17	Nombre attendu minimum de logements : 22
Part minimale de logements sociaux : 70%	

Le secteur « Lavigne » est rattaché à la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle). Il est délimité par cette section, au Sud, et par le lac au Nord, entre la rue de Carreau et la rue du Pont du Bois.

Le site actuel présente une partie en dent creuse, et s'inscrit dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire. Il est situé à environ 1 km du centre-bourg, à l'interface de plusieurs entités : proximité des lacs et du ruisseau des Prades avec ses espaces boisés attenants, accès vers le centre-bourg à l'Ouest...

L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent et de garantir son insertion urbaine, architecturale et paysagère.

Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site, en cohérence avec les contraintes (proximité de la zone rouge du PPRI, du périmètre délimité des abords des monuments historiques...).

10.11.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



10.11.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle.	Au minimum 39 logements sont programmés : - Phase 1 : 17 logements ; - Phase 2 : 22 logements. Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul au sein de l'opération, de 5 mètres minimum, permettra une variété d'implantation des constructions. Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, de 3 mètres minimum, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative.	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	En lien avec les enjeux environnementaux (proximité de la zone rouge du PPRI, du ruisseau des Prades...), un espace vert et libre de toute construction sera aménagé en fond d'opération et sur les lisières. Il sera le support de connexions douces et assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Orientations paysagères	Les espaces verts communs seront localisés selon le schéma, afin d'assurer des espaces de respiration et de connexion avec les espaces de nature. Un recul de l'urbanisation d'un minimum de 10 m est attendu depuis la limite Nord du site, à proximité du plan d'eau. Sur les lisières de l'opération, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue du Général de Gaulle. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux viendra connecter l'ensemble de l'opération en parallèle de la voirie. La proximité de la D242 impose des dispositions liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la circulation routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 3).		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	La taille minimale d'opération portera sur une surface minimale de 2 800 m², pour la réalisation d'un minimum de 17 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

10.12. IZON : SECTEUR 12 : « PIERRE BLANCHE »

10.12.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur en zone UCc
Superficie globale : environ 18 500 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 75
Part minimale de logements sociaux : 100%

Le site « Pierre Blanche » est localisé au cœur du centre-bourg d'Izon, attenant à l'Avenue du Général de Gaulle.

S'agissant d'un espace dont la vocation existante est à la fois urbaine et agricole, il comprend une partie bâtie intégrant des commerces, et se situe à proximité immédiate des équipements et des services offerts par le bourg.

Il est prévu d'y aménager une gendarmerie, associée à une programmation de logements. L'OAP permet par ailleurs de projeter une restructuration du tissu commercial.

L'un des axes du projet communal étant de préserver la trame verte urbaine sur Izon, les espaces de nature seront le support de cheminements doux en lien avec la zone naturelle protégée et le centre-bourg.

L'enjeu est ainsi de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Il s'agit enfin de veiller à la bonne intégration de l'opération dans son environnement urbain et paysager, en tenant compte du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

10.12.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



10.12.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle et à équipement.	Au minimum 60 logements seront programmés. 100% de ces logements seront des locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Alignement ou recul au sein de l'opération, compris entre 0 et 5 mètres, afin de permettre une variété d'implantation des constructions. Les opérations d'intérêt collectif ou comportant un équipement de service public pourront déroger à cette règle. Hauteur : R+1 privilégié en fond d'opération, et R+2 admis le long de l'avenue du général de Gaulle et aux abords de l'espace public en coeur d'opération. Le bâti au Sud-Ouest du périmètre sera préservé (commerces / services). Les annexes pourront être implantées sur la limite séparative.	Le secteur étant compris dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques, les habitations en R+1 seront privilégiées. Les constructions en R+2 seront admises au Sud du site, pour les constructions donnant sur l'Avenue du Général de Gaulle, et aux abords des espaces publics. Une implantation en rez-de-chaussée sera prévue pour l'espace dédié à l'accueil d'une halle commerciale	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. Création d'un espace public au coeur de l'opération 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	Des espaces publics et libres de toute construction seront créés au coeur de l'opération. Ils seront le support de connexions douces et assurera le maintien d'un environnement paysager.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	façon à répondre à une pluie de période de retour a minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts et publics communs permettront d'assurer un espace de respiration en cœur de bourg, ainsi que de faciliter la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Un espace commun de nature minérale (perméable) et/ou paysagère le long de l'Avenue du Général de Gaulle permettra la gestion du dénivelé de topographie du terrain. Préservation de la partie Nord et Est en tant qu'espace de respiration Intégration de matériels hydro économes dans les bâtiments neufs	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines. Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Sécurisation des entrées-sorties sur les rues desservies et de la traversée piétonne sur l'Avenue du Général de Gaulle Du fait de la proximité de la RD242, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 14 500 m², pour la réalisation minimale de 75 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

10.13. IZON : SECTEUR 13 : « GALERIE 2 »

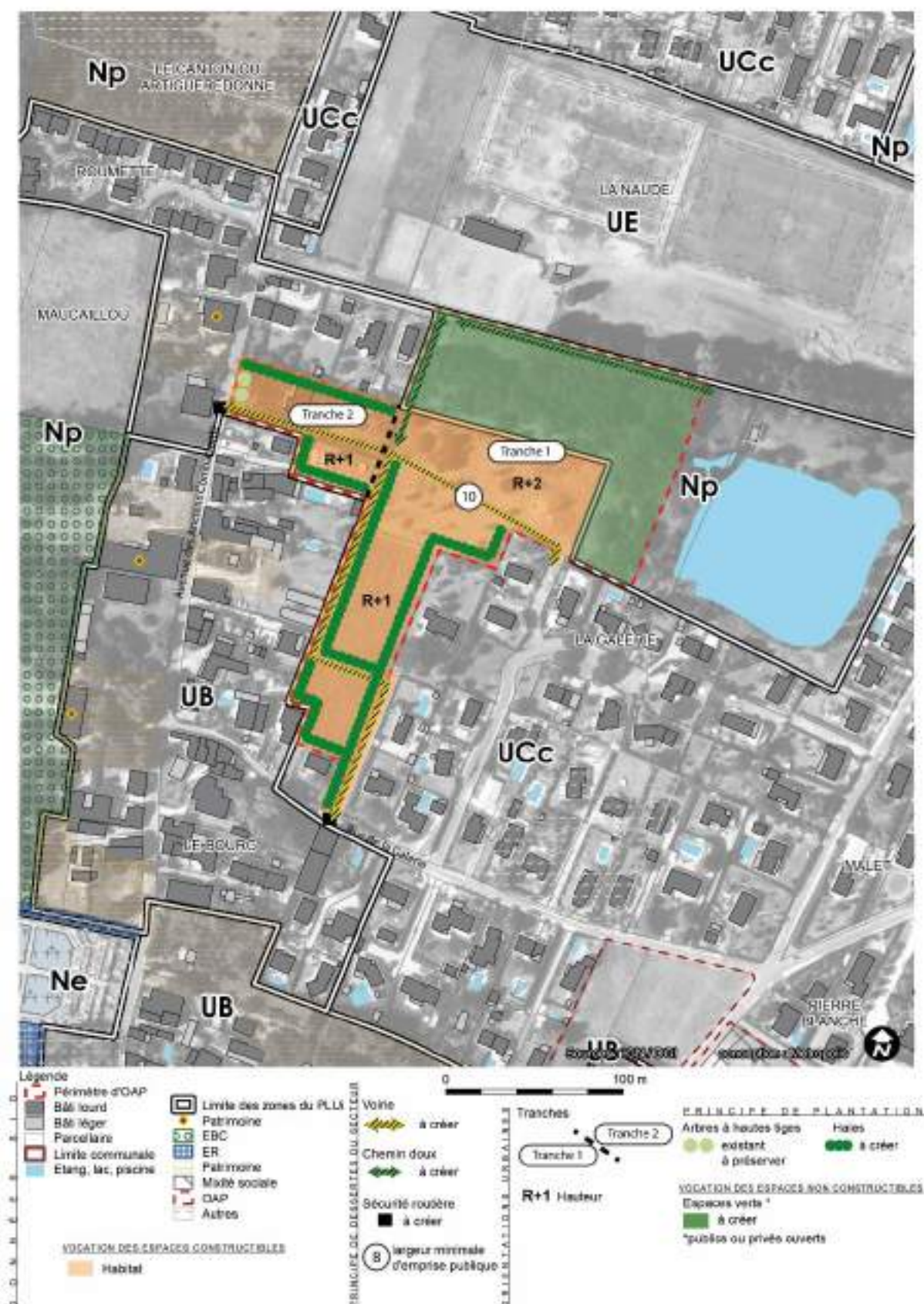
10.13.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UCc – Tranche 1	Secteur UCc – Tranche 2
Superficie globale : 29 700 m ²	
Tranche 1 : superficie : 25 400 m ²	Tranche 2 : superficie : 4 300 m ²
Nombre de logements minimum : 60	Nombre de logements minimum : 10
Part minimale de logements sociaux : 70%	

Le site « La Galerie » est attenant aux équipements sportifs de La Naude, à proximité du bourg d'Izon. Il est délimité par la rue des Anciens Combattants à l'Ouest et la rue de la Galerie au Sud.

Il s'agit d'une friche viticole enclavée dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain. Le secteur présente l'avantage d'être situé à l'interface de plusieurs entités du socle urbain, naturel et paysager d'Izon : centre-bourg, équipements sportifs, lacs et étangs, ruisseau de Canterane...

L'aménagement de ce site soulève des enjeux d'accessibilité, de préservation et de mise en valeur, en lien avec les composantes paysagères et environnementales du territoire communal.

10.13.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

10.13.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle.	Au minimum 70 logements seront programmés : - Tranche 1 : 10 logements ; - Tranche 2 : 60 logements. 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les habitations en R+1 seront privilégiées au Sud de l'opération, à proximité des logements existants. Les habitations en R+2 seront permises en fond d'opération, à proximité de la zone tampon et du stade de la Naude. Les annexes pourront être implantées sur la limite séparative.	En lien avec la présence de l'espace boisé au Nord du secteur (Np), un espace vert commun et libre de toute construction sera proposé. Il sera le support de connexions douces et assurera le maintien d'un environnement paysager préservant et valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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.		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Orientations paysagères et environnementales	En lisière de l'opération, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. L'espace vert commun proposé, correspondant à un boisement de feuillus (Aulne glutineux, Peuplier noir, Chêne pédonculé...), permettra d'assurer un espace de respiration à proximité du bourg. Il comprend une zone humide, identifiée au titre de l'article L.151-23 CU, qui doit être préservée. Préservation des arbres existants le long de l'avenue des Anciens Combattants.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...). Tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants, est interdit.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention 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. Le boisement de feuillus pourra faire l'objet d'une mise en valeur écologique, pour permettre l'expression de la biodiversité locale : pose de nichoirs pour l'avifaune, installation de chiroptères pour accueillir les chauves-souris... Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines. Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres pour accueillir les secours, et intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux viendra se connecter avec	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	la zone naturelle et les équipements sportifs du secteur de la Naude. Les rues des Anciens Combattants et de la Galerie seront sécurisées pour faciliter l'accès des automobilistes et des mobilités douces.	permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 300 m² (tranche Ouest), pour la réalisation minimale de 10 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

11. LAGORCE



Secteur 1 : « Lavergne »

11.1. LAGORCE : SECTEUR 1 : « LAVERGNE »

11.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc
Superficie globale : environ 20 000 m ²
Nombre de logements : 18 à 24 logements
Part minimale de logements sociaux : 50%

Le site est localisé au sein du bourg de Lagorce, accessible par la départementale (RD910), la rue Clos de la Chapelle et la rue Clairsienne.

Il s'agit d'un vaste champ ouvert situé à l'interface de plusieurs entités :

- Une zone urbaine constituée : équipements structurants (mairie, école, commerce et services...)
- Une zone agricole (A)

La recomposition de ce site concentre principalement des enjeux d'accessibilité.

11.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale de ce secteur 1AUHc est résidentielle.	Environ 30 logements seront programmés : - Tranche A : 18 à 22 logements ; - Tranche B : 6 à 12 logements. 50% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine			Le nouveau quartier construit en continuité pourra s'inspirer de l'ensemble agricole situé au nord et inclus à l'OAP. L'enjeu est d'avoir une conception globale ou patrimoine et architecture contemporaine dialogue.
Programmation d'équipements d'intérêt public	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. La défense incendie du site doit pouvoir être assurée en tout point de ce dernier.		
Orientations paysagères et environnementales	Les boisements localisés au Nord du site ont vocation à être conservés. Ils sont inconstructibles (Np). L'aménagement devra maintenir l'ambiance végétalisée que confèrent les sujets	Les clôtures séparatives, dans la mesure où elles sont réalisées, devront être traitées de manière légère. Le long des voies, il serait intéressant d'imposer des clôtures qualitatives, notamment	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	arborés présents. A cet effet, un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible (hors EEE), dès lors que leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1. Un espace tampon paysager doit être maintenu en lisière de l'espace boisé situé le long de la frange Est du site et au Nord. Il prendra la forme d'un recul des constructions, d'une profondeur minimale de 10 m depuis la lisière arborée. Inconstructible, ce recul sera végétalisé et entretenu afin de maintenir son caractère naturel. Les espaces communs seront paysagés afin de créer un environnement agréable. La création d'espaces publics verts devra permettre également la desserte aux différents types d'utilisateurs et intégrer les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les lisières de l'opération d'aménagement devront être plantées d'une haie, dense et épaisse. Celle-ci sera multi strate, et composée d'au moins 3 essences. Les haies monospécifiques sont interdites.	par l'usage de haies vives. 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. À 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. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	La gestion douce des espaces verts est encouragée. 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. Le site est partiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa potentiel : inondations de caves). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.		
Principes de circulation / voies	Le secteur sera desservi depuis un accès composé notamment d'une voie centrale dont l'emprise publique ouverte au public sera d'une largeur minimale de 8 mètres. Les accès aux futurs logements seront mutualisés deux par deux. L'opération devra prévoir un réseau de cheminements doux qui pourra être compris dans l'emprise de la voie ou réalisés en site propre.	Les voies devront éviter la linéarité et intégrer les éléments permettant une gestion de la vitesse. Elles pourront être bordées de bandes enherbées et devront être structurées de manière à intégrer un système de drainage. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) identifié comme « disponible » par le SDIS et à un raccordement à l'assainissement collectif. L'opération d'aménagement portera sur une surface minimale de 5 000 m².		

12. LAPOUYADE



Secteur 1 : « Peuchaud »

12.1. LAPOUYADE : SECTEUR 1 : « PEUCHAUD »

12.1.1. PRESENTATION DU SITE

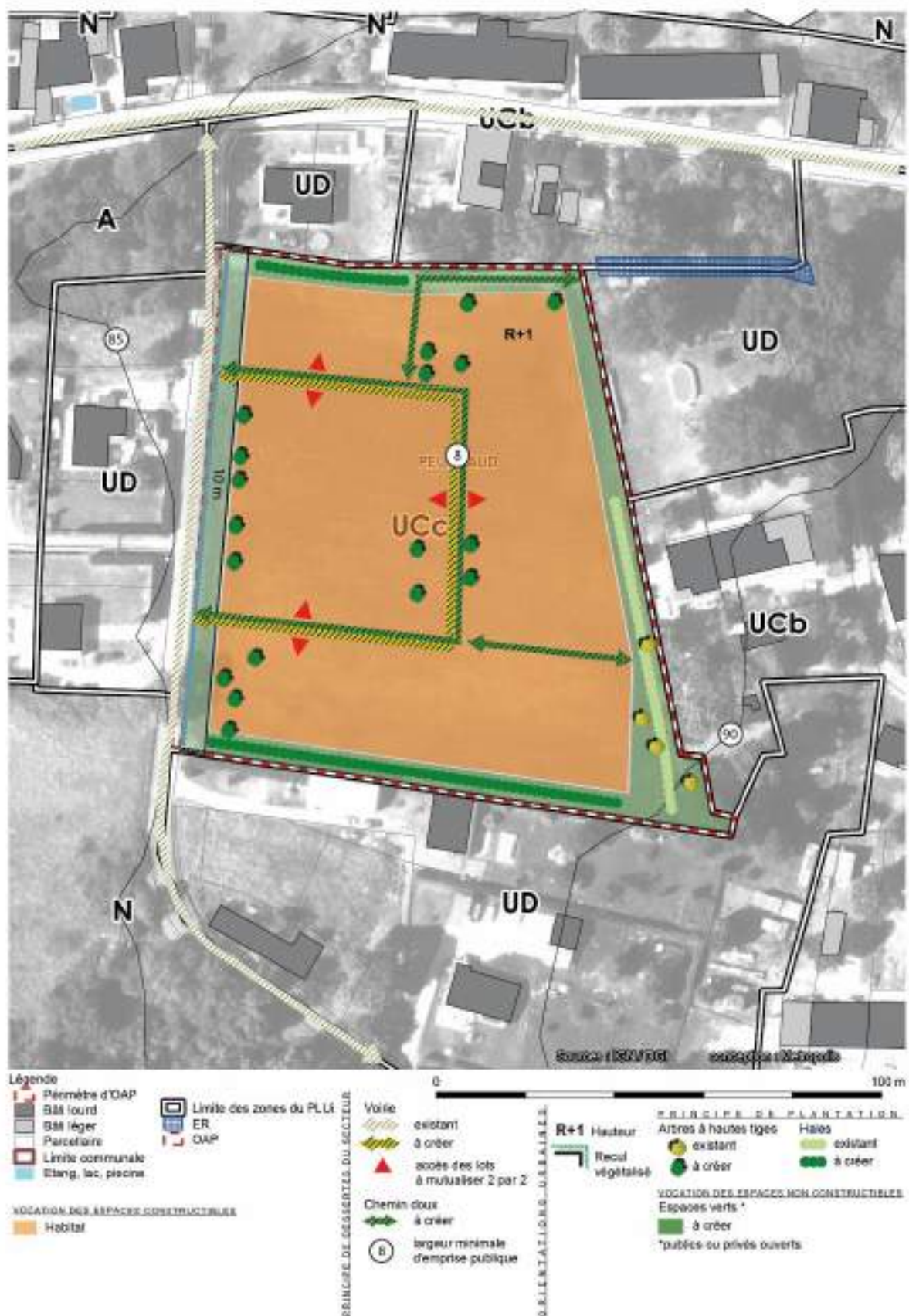
Secteur UCc	
Superficie globale : environ 1,18 ha	Taille minimale d'opération : 1 ha
Nombre attendu minimum de logements : 12	

Le village de Peuchaud est le principal hameau de la commune de Lapouyade, il est reconnu en zone urbaine dont l'urbanisation doit être confortée. Au sein de ce hameau, le foncier communal s'inscrit dans une logique de cœur d'îlot qui reste à renforcer pour consolider l'organisation urbaine globale du site.

Tout en s'inscrivant dans une logique de consolidation de l'enveloppe urbaine existante, il s'agit toutefois de s'appuyer sur les quelques éléments paysagers existants pour valoriser le cadre de vie de cette future zone résidentielle.

Le site comporte une zone humide, identifiée sur le critère « habitat » (prairie de fauche humide) et le critère « pédologique ».

12.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



12.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle.	Un nombre de 12 logements est attendu sur ce site.	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	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.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier.	
Orientations paysagères et environnementales	Le fossé existant, situé le long de la limite Ouest du site, doit être conservé à ciel ouvert. Une bande tampon d'une profondeur minimale de 10 m est attendue le long de celui-ci. Celle-ci est inconstructible et devra être végétalisée. Seule la création de la voirie est possible. Celle-ci sera conçue de façon à garantir le maintien de la continuité écologique et hydraulique du fossé (transparence des ouvrages de franchissement). En façade de la rue principale, ponctuation végétale dynamique, non linéaire et séquencé pour préserver des vues, ne pas donner un vocabulaire urbain et privilégier la diversité des plantations. À l'intérieur de l'opération, réalisation d'un réseau de petits	Il s'agit de maintenir une ambiance champêtre et bucolique dans l'aménagement du site. Il s'agit donc de faire entrer le végétal dans les aménagements urbains proposés, s'inspirant des structures paysagères locales : bouquets d'arbres, haies libres, plantes grimpantes, feuillus, vivaces, chemins ruraux enherbés, ... Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces, les plantations d'arbres et les haies ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À 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.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	espaces libres (3 jardins poches) à l'intérieur de l'îlot pour faire pénétrer l'esprit jardin au coeur du quartier d'habitations, qui sont connectés par des cheminements doux : espaces sans stationnements, plantés, à vocation multiple (espaces de jeux, de repos, de rencontres, de biodiversité...). Sur les limites Nord, Sud et Ouest du site, un espace tampon est attendu, sur une profondeur minimale de 10 m. Celui-ci prendra la forme d'un espace végétalisé associé à une haie vive et épaisse, multistrate. La haie sera composée d'un minimum de 3 essences. Les plantations seront réalisées en pleine terre. La défense incendie du site doit pouvoir être réalisée en tout point de ce dernier.	La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	
Principes de circulation / voies	Une voie de desserte interne à sens unique intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 8 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif doit être proposée.	Il s'agit d'ancrer ce nouvel aménagement dans l'existant et tisser des accroches fortes avec le hameau de Peuchaud, favoriser les connexions douces également. Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	une surface minimale de 10 000 m², pour la réalisation minimale de 12 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (ex : PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

13. LES BILLAUX



Secteur 1 : « Barrail de Cullé »

13.1. LES BILLAUX : SECTEUR 1 : « BARRAIL DE CULLE »

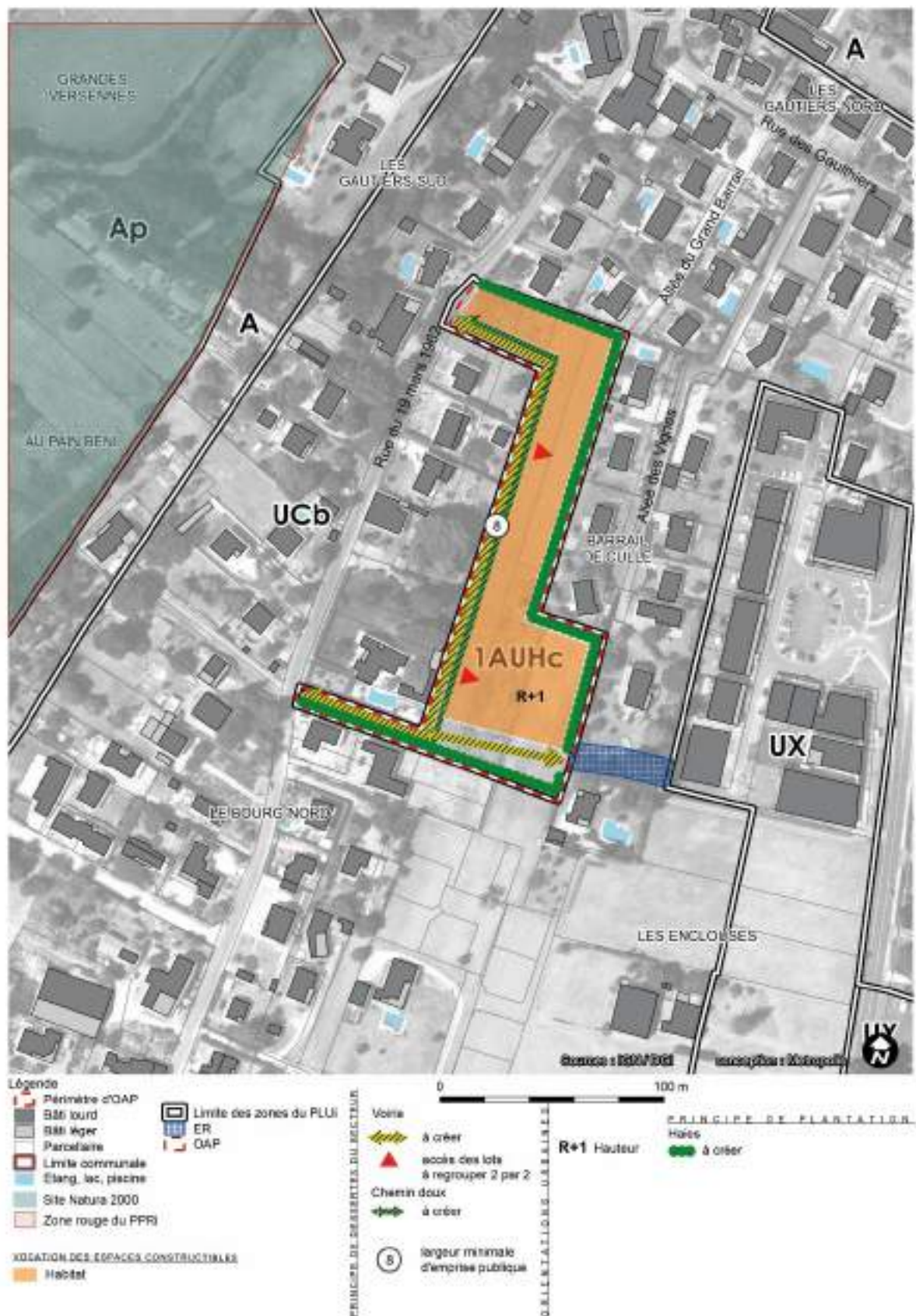
13.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc	
Superficie globale : environ 9 140 m ²	Taille minimale d'opération : 8 500 m ²
Nombre attendu minimum de logements : 14	

Il s'agit d'un des rares espaces à ne pas avoir été encore aménagé sur cette partie de la commune. C'est un secteur à l'image de la commune, contrainte entre la RD910 et la zone inondable des Palus. Il s'agit pour la commune de poursuivre l'organisation du développement urbain des espaces devenus enclavés entre la RD à l'est et les tissus pavillonnaires à l'ouest et au nord. L'un des enjeux majeurs est de réussir à intégrer ce futur quartier aux quartiers déjà existants. Il s'agira donc d'assurer la connexion de ce futur quartier d'habitation au maillage de rues déjà existante sur sa périphérie immédiate.

Ce quartier s'inscrit en continuité de l'habitat pavillonnaire sans créer de ruptures avec l'existant. Sur ce secteur, il est ainsi proposé un lotissement de logements individuels de type pavillons ou individuel groupé.

13.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

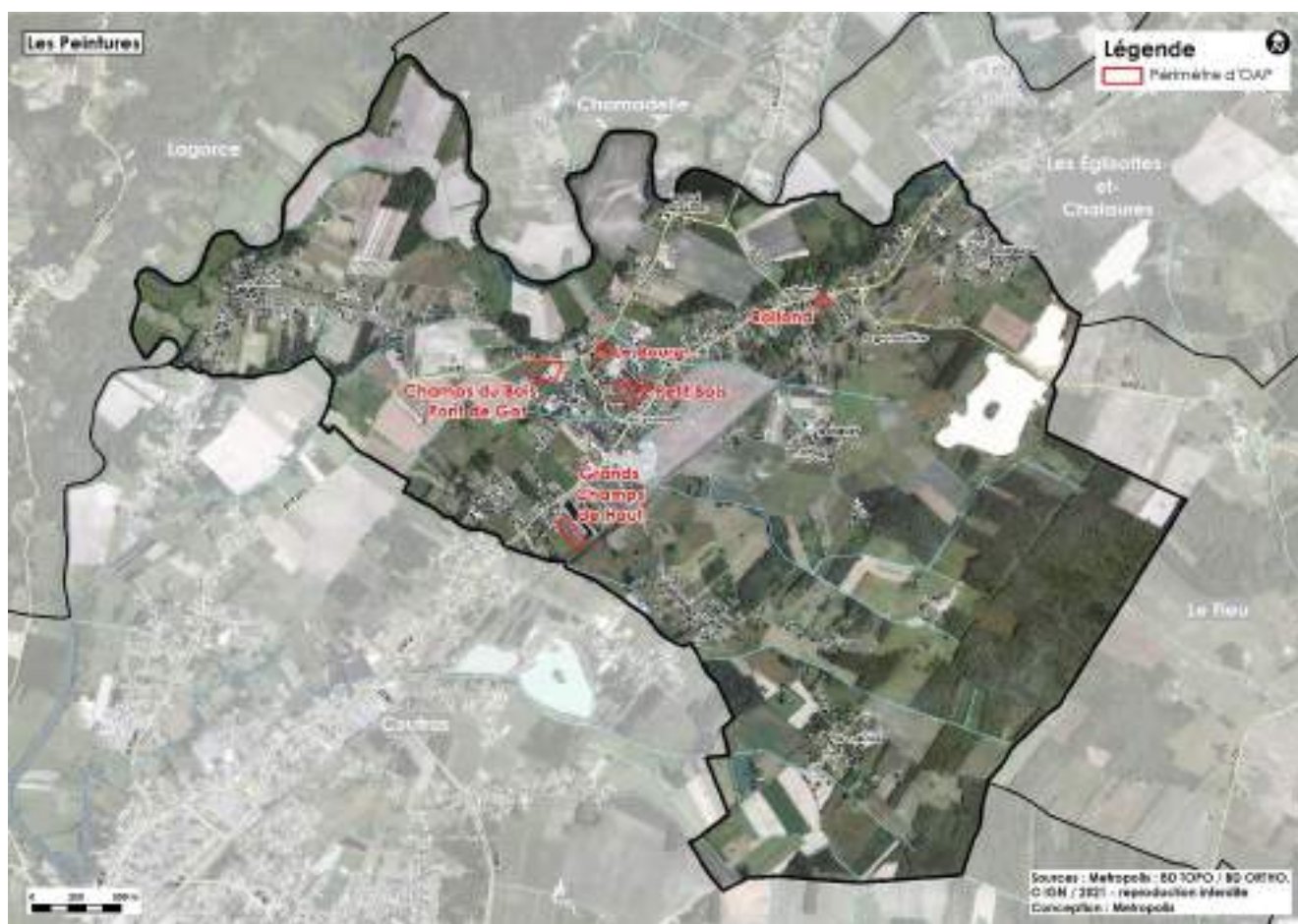


13.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUHc est résidentielle.	Un nombre minimum de 14 logements est attendu sur ce site.	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	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.		
Orientations paysagères et environnementales	À l'intérieur de l'opération, il est demandé la réalisation d'un réseau de petits espaces libres qui ponctueront la voie de desserte interne. Les lisières Est et Sud du site devront bénéficier d'un traitement qualitatif du fait de leur juxtaposition avec des habitations existantes. Une haie est attendue le long de ces franges. Elles seront vives et composées d'un minimum de 3 essences. Les plantations seront réalisées en pleine terre. Les clôtures seront perméables à la petite faune.	Il s'agit de gérer autant que possible les interfaces avec les fonds de jardins des habitations déjà existantes sur la majorité des côtés de l'opération d'aménagement d'ensemble. Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À 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. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondations de caves). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Dans le cas d'une incapacité à créer un bouclage de circulation en sens unique entre la rue du 19 Mars 1962 et la rue des Gauthiers (via les Allées du Grand Barrail), une voie de desserte interne à double sens devra être proposée et intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 8 mètres. Dans tous les cas, l'emprise ouverte au public devra intégrer un traitement paysager qualitatif.	Le système de retournement des véhicules devra se situer au plus proche des Allées du Grand Barrail pour ne pas empêcher un bouclage de la circulation à plus ou moins long terme, même seulement sous forme de cheminement doux. Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 8 000 m², pour la réalisation minimale de 14 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

14. LES PEINTURES



Secteur 1 : « Petit Bois »

Secteur 2 : « Le Bourg »

Secteur 3 : « Champs du Bois / Pont de Got »

Secteur 4 : « Rolland »

14.1. LES PEINTURES : SECTEUR 1 : PETIT BOIS

14.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc
Superficie globale du secteur 1AUHc : environ 15 000 m²
Nombre de logements minimum : environ 30
Part minimale de logements sociaux : 30%

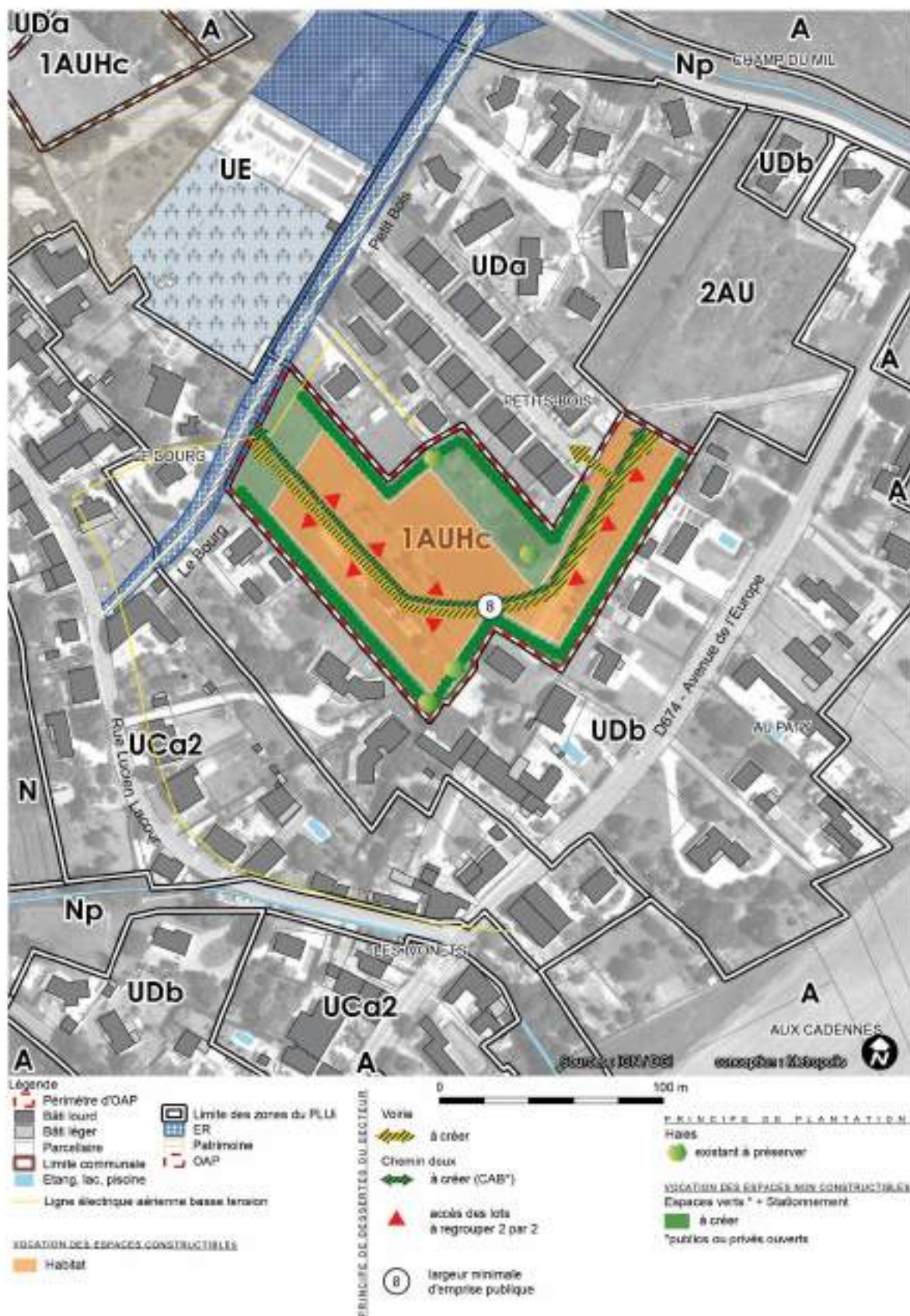
Le secteur « Petit Bois » est localisé en cœur de bourg des Peintures, à proximité des principaux équipements de la commune (mairie, salle des fêtes, école, église, cimetière...).

Le périmètre d'OAP est connecté à la voie du Bourg, et constitue un espace stratégique compte-tenu de sa situation et des conditions de desserte par les voies et réseaux. Le projet permettra en effet de densifier le tissu urbain de bourg par l'accueil de nouvelles habitations, au sein d'un tissu hétérogène (constructions récentes denses : habitat accolé, et maisons individuelles).

Dans ce contexte, les constructions seront implantées de sorte à garantir une qualité d'insertion urbaine : travail d'intégration paysagère sur les mitoyennetés des futures constructions, espaces libres pouvant être affectés à du stationnement ou à des plantations...

Ces différentes règles posées quant à l'implantation des constructions sont de nature à autoriser une diversité des types de logements : individuels, mitoyens, intermédiaires et collectifs. L'offre en logement devra tendre vers un équilibre entre des logements en accession à la propriété et des logements locatifs, sociaux ou privés, afin de répondre aux besoins des habitants des Peintures.

14.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



14.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHc est résidentielle.	Environ 30 logements sont programmés. 30% de ces logements seront des logements locatifs sociaux. Compte-tenu de la situation, une densité minimale doit être respectée. La réalisation de logements est à orienter majoritairement vers des T1/T2, quelques T3, les T4 étant à éviter.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant de centre-bourg.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés sur les limites de l'opération, selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Orientations paysagères et environnementales	Des écrans paysagers sont proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés. L'aménagement du site devra s'appuyer autant que possible sur les sujets arborés existants, afin de proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges et des espaces verts existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Un accès est à créer depuis la rue du Bourg et une connexion avec le lotissement existant des « Petits Bois » est à réaliser. La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos...), perméables, viendront connecter le quartier.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les accès aux futurs logements seront mutualisés. Le fonctionnement du quartier sous forme d'impasse est autorisé. Toutefois, la recherche de mise en œuvre de cheminements doux devra être effectuée, sauf contrainte avérée. Autant que possible, le système de retournement des véhicules devra se trouver en limite d'opération pour assurer une connexion à terme, en lien avec la zone 2AUr.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 14 000 m², pour la réalisation d'environ 30 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

14.2. LES PEINTURES : SECTEUR 2 : LE BOURG

14.2.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc
Superficie globale du secteur 1AUHc : environ 5 000 m ²
Nombre de logements minimum : environ 10

Le secteur « Le Bourg » est localisé en cœur de bourg des Peintures, à proximité des principaux équipements de la commune (mairie, salle des fêtes, école, église, cimetière...).

Le périmètre d'OAP est connecté à la voie du Bourg, et constitue un espace stratégique compte-tenu de sa situation et des conditions de desserte par les voies et réseaux. Le projet permettra en effet de densifier le tissu urbain de bourg par l'accueil de nouvelles habitations, au sein d'un tissu hétérogène (constructions récentes denses : habitat accolé, et maisons individuelles).

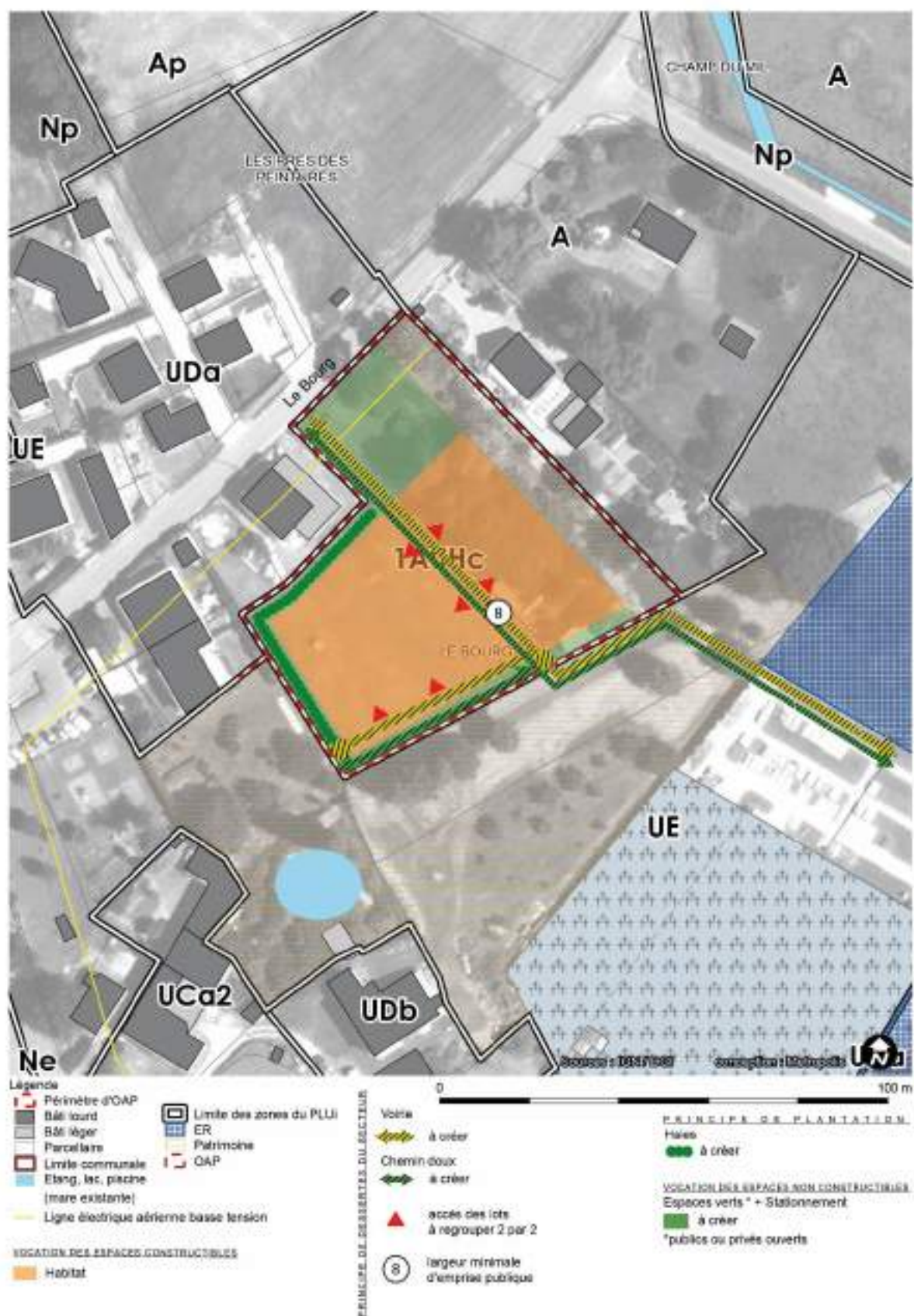
Dans ce contexte, les constructions seront implantées de sorte à garantir une qualité d'insertion urbaine : travail d'intégration paysagère sur les mitoyennetés des futures constructions, notamment vis-à-vis de la zone agricole à l'Est, espaces libres pouvant être affectés à du stationnement ou à des plantations...

Ces différentes règles posées quant à l'implantation des constructions sont de nature à autoriser une diversité des types de logements : individuels, mitoyens, intermédiaires et collectifs. L'offre en logement devra tendre vers un équilibre entre des logements en accession à la propriété et des logements locatifs, sociaux ou privés, afin de répondre aux besoins des habitants des Peintures.

Enfin, une connexion du site à la zone d'équipement UE est attendue.

Un espace environnemental et paysager important comportant une mare le relie au centre, et est protégé en tant que tel.

14.2.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



14.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHc est résidentielle.	Environ 10 logements sont programmés. Quelques maisons accolées pourront, selon le projet, venir compléter le dispositif des constructions plus denses afin de créer une autre typologie bâtie. La réalisation de logements est à orienter majoritairement vers des T1/T2, quelques T3, les T4 étant à éviter.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant de centre-bourg.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives. Au Nord du site, une bande inconstructible est préservée au titre du patrimoine.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères et environnementales	Des espaces verts sont proposés dans le parti d'aménagement, au Nord de l'opération et au niveau des mitoyennetés. L'aménagement du site devra s'appuyer autant que possible sur les sujets arborés existants, afin de proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Les ensembles paysagers et la mare situés dans la zone Sud et Ouest de la zone AU seront préservés, afin de garantir la fonctionnalité et la continuité écologique en offrant une épaisseur importante, préservée entre la zone centrale et les constructions périphériques. Le paysage végétal et environnemental existant en lisière Nord-Est est à préserver sous forme d'une bande tampon, contribuant ainsi à la préservation et à la mise en valeur des continuités écologiques et aux protections des franges entre l'urbain et le rural, agricole.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation d'espaces verts existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave au Sud du site et zone potentiellement sujette aux débordements de nappes au Nord). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Des accès sont à créer depuis la rue du Bourg. La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos...), perméables, viendront connecter le quartier.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les accès aux futurs logements seront mutualisés. Le fonctionnement du quartier sous forme d'impasse est autorisé. Toutefois, la recherche de mise en œuvre de cheminements doux devra être effectuée, sauf contrainte avérée. Autant que possible, le système de retournement des véhicules devra se trouver en limite d'opération pour assurer une connexion à terme.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 5 000 m², pour la réalisation d'environ 10 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

14.3. LES PEINTURES : SECTEUR 3 : CHAMPS DU BOIS / PONT DE GOT

14.3.1. PRESENTATION DU SITE

Secteurs 1AUHc	
Superficie globale du secteur 1AUHc : environ 18 000 m ²	
Tranche A	Tranche B
Superficie : 9 400	Superficie : 8 500
Nombre de logements : environ 9	Nombre de logements : environ 7

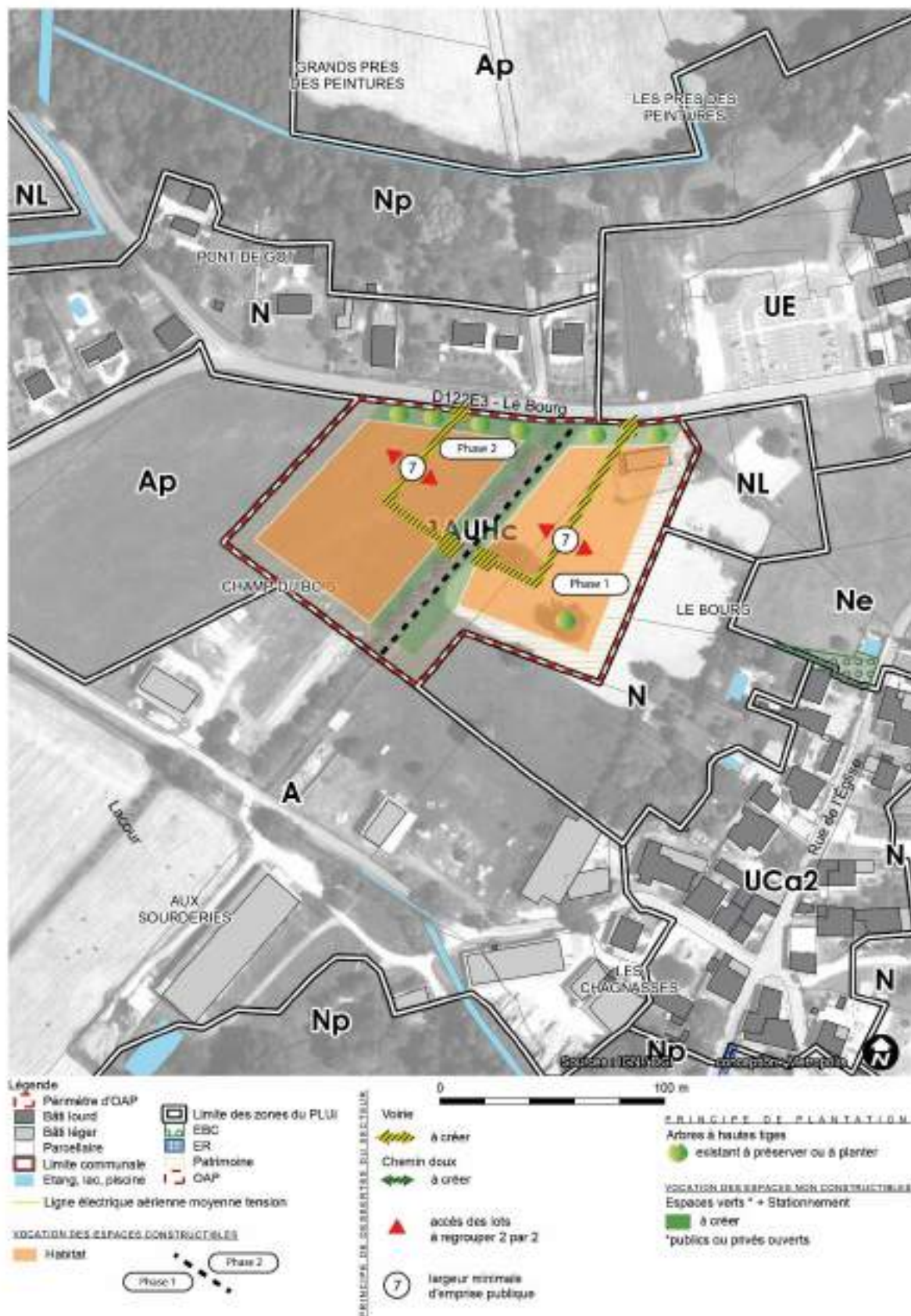
Le secteur « Champs du Bois / Pont de Got » est localisé à proximité du bourg des Peintures et des principaux équipements de la commune (mairie, salle des fêtes, église, école, cimetière...).

Le périmètre d'OAP est connecté à la voie du Bourg, et constitue un espace stratégique compte-tenu de sa situation et des conditions de desserte par les voies et réseaux. Le projet permettra en effet de densifier le tissu urbain de bourg par l'accueil de nouvelles habitations, au sein d'un tissu hétérogène (constructions récentes denses : habitat accolé, et maisons individuelles).

Dans ce contexte, les constructions seront implantées de sorte à garantir une qualité d'insertion urbaine : travail d'intégration paysagère sur les mitoyennetés des futures constructions, notamment vis-à-vis des zones agricoles et naturelles, espaces libres pouvant être affectés à du stationnement ou à des plantations...

Ces différentes règles posées quant à l'implantation des constructions sont de nature à autoriser une diversité des types de logements : individuels, mitoyens, intermédiaires et collectifs. L'offre en logement devra tendre vers un équilibre entre des logements en accession à la propriété et des logements locatifs, sociaux ou privés, afin de répondre aux besoins des habitants des Peintures.

14.3.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



14.3.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHc est résidentielle.	En phase 1, environ 7 logements doivent être programmés. En phase 2, environ 9 logements doivent être programmés.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant de centre-bourg.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives. Sur les lisières et en cœur de site, des bandes inconstructibles sont préservées au titre du patrimoine.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Orientations paysagères et environnementales	Des espaces verts sont proposés dans le parti d'aménagement, en lien avec les espaces préservés au titre du patrimoine. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. La mise en valeur des continuités écologiques et les protections des franges urbaines et rurales sont assurées par un zonage N en partie Est, en relation avec les zones humides et le caractère d'écrin paysager de l'église. Une bande tampon végétalisée est également prévue dans l'OAP, afin de traiter du rapport entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Des accès sont à créer depuis la rue du Bourg (D122E3). La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 7 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Les accès aux futurs logements seront mutualisés. Le fonctionnement du quartier sous forme d'impasse est autorisé. Toutefois, la recherche de	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	mise en œuvre de cheminements doux devra être effectuée, sauf contrainte avérée. Autant que possible, le système de retournement des véhicules devra se trouver en limite d'opération pour assurer une connexion à terme entre les 2 tranches de l'opération.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Les opérations d'aménagement d'ensemble porteront sur une surface minimale de 8 000 m², pour la réalisation d'un minimum de 7 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

14.4. LES PEINTURES : SECTEUR 4 : ROLLAND

14.4.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc
Superficie globale du secteur 1AUHc : 4 174 m ²
Nombre de logements minimum : environ 6

Le secteur « Rolland » est localisé au Nord du bourg des Peintures, et est attenant à la RD674.

Ce site a vocation à accueillir de nouvelles habitations, dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire. L'implantation des constructions vis-à-vis de l'emprise publique et des limites séparatives participera à une qualité d'insertion urbaine du projet.

De même, un travail d'intégration paysagère sur les mitoyennetés des constructions sera recherché, en lien avec la zone naturelle au Sud. Les espaces libres en façade des constructions peuvent être affectés à du stationnement ou à des plantations.

Ces différentes règles posées quant à l'implantation des constructions sont de nature à autoriser une diversité des types de logements : individuels, mitoyens, intermédiaires et collectifs. L'offre en logement devra tendre vers un équilibre entre des logements en accession à la propriété et des logements locatifs, sociaux ou privés, afin de répondre aux besoins des habitants de Les Peintures.

14.4.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



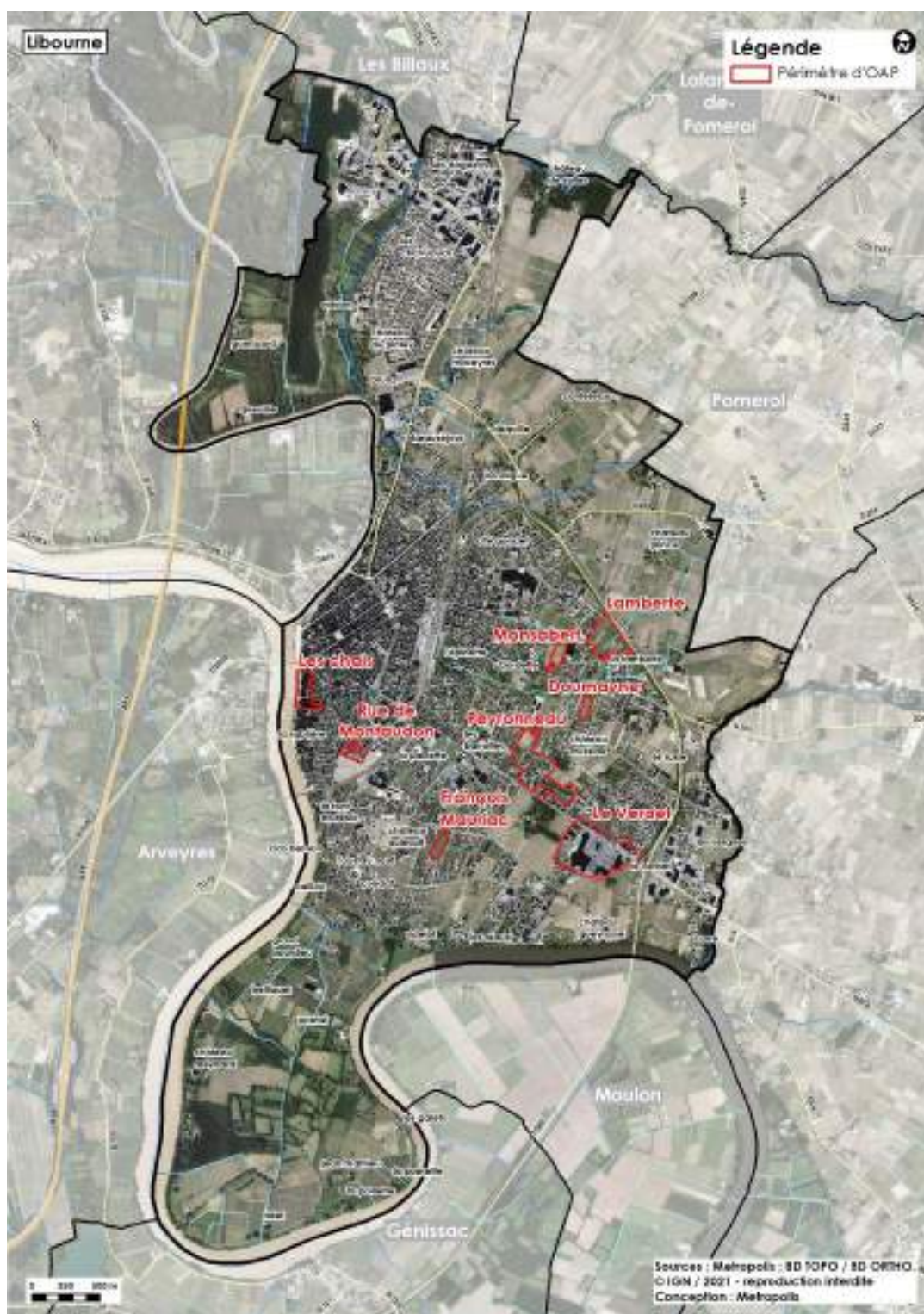
14.4.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHc est résidentielle.	Environ 6 logements sont programmés.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine renforcée du site vis-à-vis de son environnement.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés et des lisières. L'aménagement du site devra notamment s'appuyer sur les sujets arborés existants, afin de proposer un ensemble urbain qualitatif, et	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : mise en place d'un recul végétalisé de 10 mètres minimum depuis la zone naturelle, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. La mise en valeur des continuités écologiques et les protections des franges urbaines et rurales sont assurées par un zonage N en lisière Nord de l'OAP, du fait de la présence de zones humides, assurant ainsi la continuité écologique de ce secteur. Du fait de la proximité de la D674, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Des accès sont à créer depuis la rue du Bourg (D122E3). La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 7 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Les accès aux futurs logements seront mutualisés. Le fonctionnement du quartier sous forme d'impasse est autorisé. Toutefois, la recherche de mise en œuvre de cheminements doux devra être effectuée, sauf contrainte avérée.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Autant que possible, le système de retournement des véhicules devra se trouver en limite d'opération pour assurer une connexion à terme.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 000 m², pour la réalisation d'environ 6 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

15. LIBOURNE



Secteur 1 : « Monsabert »

Secteur 2 : « François Mauriac »

Secteur 3 : « Rue de Montaudon »

Secteur 4 : « Peyronneau »

Secteur 5 : « Doumayne »

Secteur 6 : « Secteur des Chais »

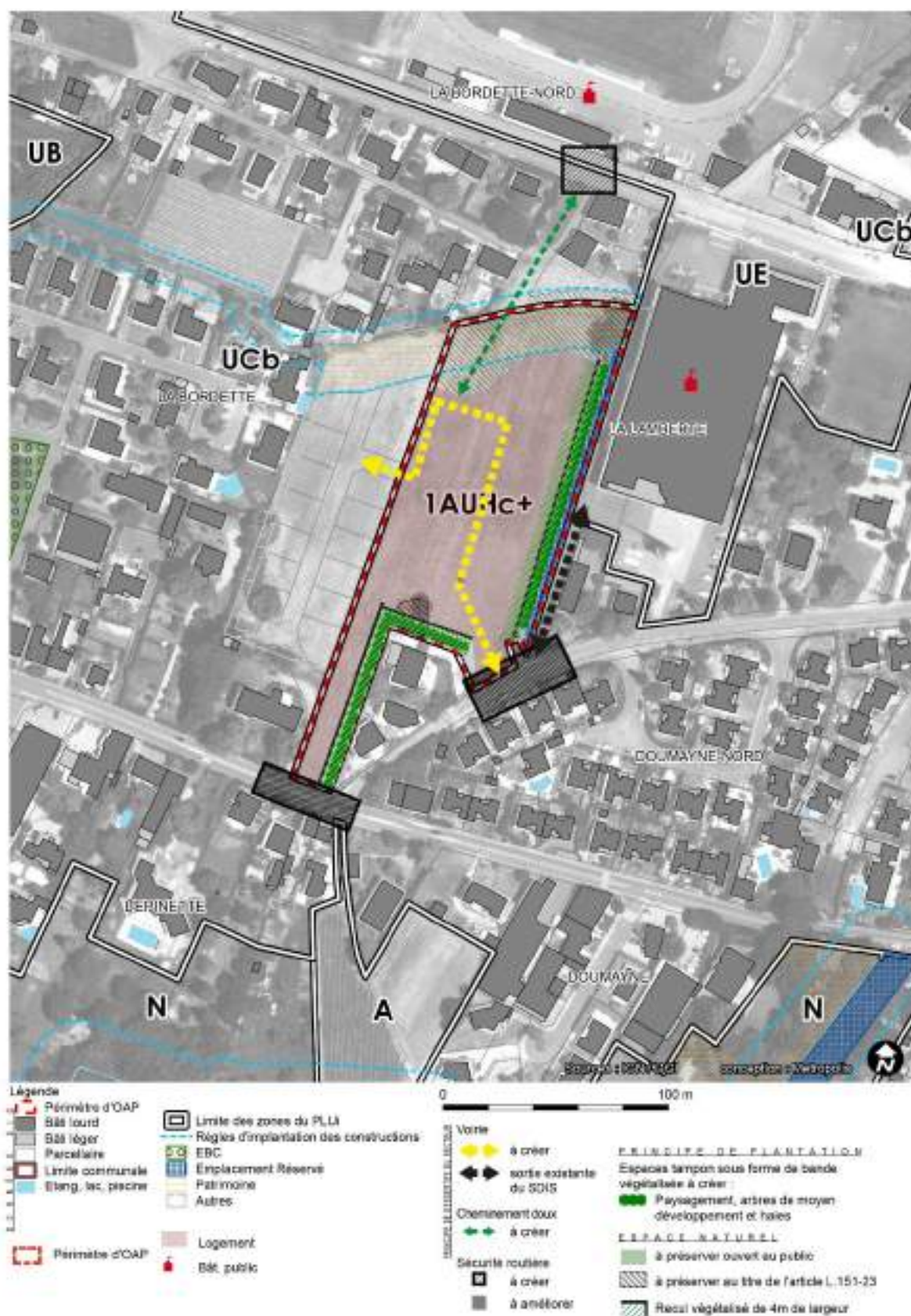
15.1. LIBOURNE : SECTEUR 1 : MONSABERT

15.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc+
Superficie globale du secteur 1AUHc+ : environ 11 770 m²
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11770 m ² (13415 m ² avec la partie naturelle)
Nombre de logements minimum : 35 (densité de 30 logements/ha dans le périmètre aggloméré)
Part minimale de logements sociaux : 100%

Le site d'ouverture à l'urbanisation de Monsabert doit contribuer à une réparation du tissu urbain environnant en favorisant la continuité des voiries publiques, un redécoupage des macro-îlots et la création d'espaces verts publics capables de contribuer au réseau hydraulique en cas de débordement des fossés. Leur traitement devra être naturaliste.

15.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



15.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur 1AUHc+ est résidentielle.	Un minimum de 35 logements est attendu dont 100% devront être à vocation sociale	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement urbain et paysager sur le secteur. Le rejet des ouvrages de régulation des eaux pluviales se faisant le plus souvent dans le réseau communal et les incidences pouvant concerner des parcelles constructibles, il est demandé, pour les opérations de superficie inférieure à 1 hectare ou avec rejet dans le réseau public d'eau public, que l'aménageur produise un « porté à connaissance » dont le contenu sera proche de celui d'une notice d'incidence sur les milieux aquatiques de type « loi sur l'eau ».	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		A minima, il est donc demandé pour chaque opération (PA) une étude technique sur les écoulements d'eau permettant d'expliquer : • La topographie du secteur, • La circulation des eaux sur le secteur d'opération avant aménagement, • La circulation des eaux sur le secteur d'opération après aménagement, • Les zones ciblées où le débit de fuite doit être régulé, • La localisation des bassins de rétention, noues, aménagements, espaces verts, ... permettant de retenir et gérer les eaux pluviales. Les projets de constructions et les opérations devront nécessairement intégrer une réflexion concernant la gestion des eaux de ruissellement du bassin versant amont intercepté. Inversement, il est impératif d'intégrer dans les opérations la nécessité de protéger les zones construites en contrebas des ruissellements en provenance des zone urbaines ou à urbaniser qui seront aménagés, afin de ne pas augmenter le risque pour les habitations situées sur les fonds inférieurs. Les opérateurs seront les garants des objectifs de gestion hydraulique et	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		pour cela, ils devront mettre en œuvre les moyens utiles pour les atteindre, par exemple les compétences nécessaires telles que que hydrogéologue....	
Orientations paysagères et environnementales	Création d'une lisière périmétrale plantée le long des limites à l'est et à l'ouest du site, accompagnée d'une véritable bande tampon arbustive entre les constructions existantes (bâtiment du service départemental d'incendie et de secours, tissu pavillonnaire) et les futures constructions : bande végétalisée de 4 m de large, paysagée, composée d'arbres de moyen développement et de haies. L'installation de nichoirs dans les haies plantées est attendue afin de permettre l'accueil de la biodiversité locale (avifaune, chiroptères...). Traitement paysager qualitatif de la voie nouvelle, ainsi que des espaces libres de construction sur les emprises publiques. Préservation stricte de la zone humide identifiée sur le site, et comprise dans « l'espace naturel à préserver » sur le schéma d'aménagement. Cet espace à préserver fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'espace naturel à préserver devra faire l'objet d'une gestion adaptée (fauche tardive,	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...), jardins partagés, pépinière de plein air, placettes de rencontre... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	désherbage chimique prohibé...). Du fait de la proximité de la route de Saint-Emilion (RD243), le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.		
Principes de circulation / voies	Création d'une voie nouvelle qui sera une voie mixte routière et douce avec un partage de l'espace 60% routier, 40 % doux et apaisée (zone 30). Elle a vocation à rejoindre le domaine public et doit donc répondre à l'ensemble des règles. Elle aura une largeur d'emprise minimum de 8m pour un double sens, 5m pour un sens unique, dans le cas de création de voirie pour une desserte interne. Elle sera accompagnée d'un traitement paysager qualitatif. Son traitement doit permettre la limitation du transit et garantir la qualité résidentielle. Elle intégrera du stationnement public. Elle devra prendre en compte l'aménagement du passage sur le fossé. Le débouché sur la rue de la Lamberte devra être réfléchi et aménagé en concomitance avec la sortie du SDIS en limité d'OAP. De plus, ultérieurement, une étude sur un plan de circulation	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts et des aires de retournement, est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos...), perméables, viendront connecter le quartier.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	sera lancée sur ce secteur Lambret-Monsabert.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement portera sur une surface minimale de 11 000 m², pour une densité moyenne de 30 logements par hectare. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

15.2. LIBOURNE : SECTEUR 2 : « FRANÇOIS MAURIAC »

15.2.1. PRESENTATION DU SITE

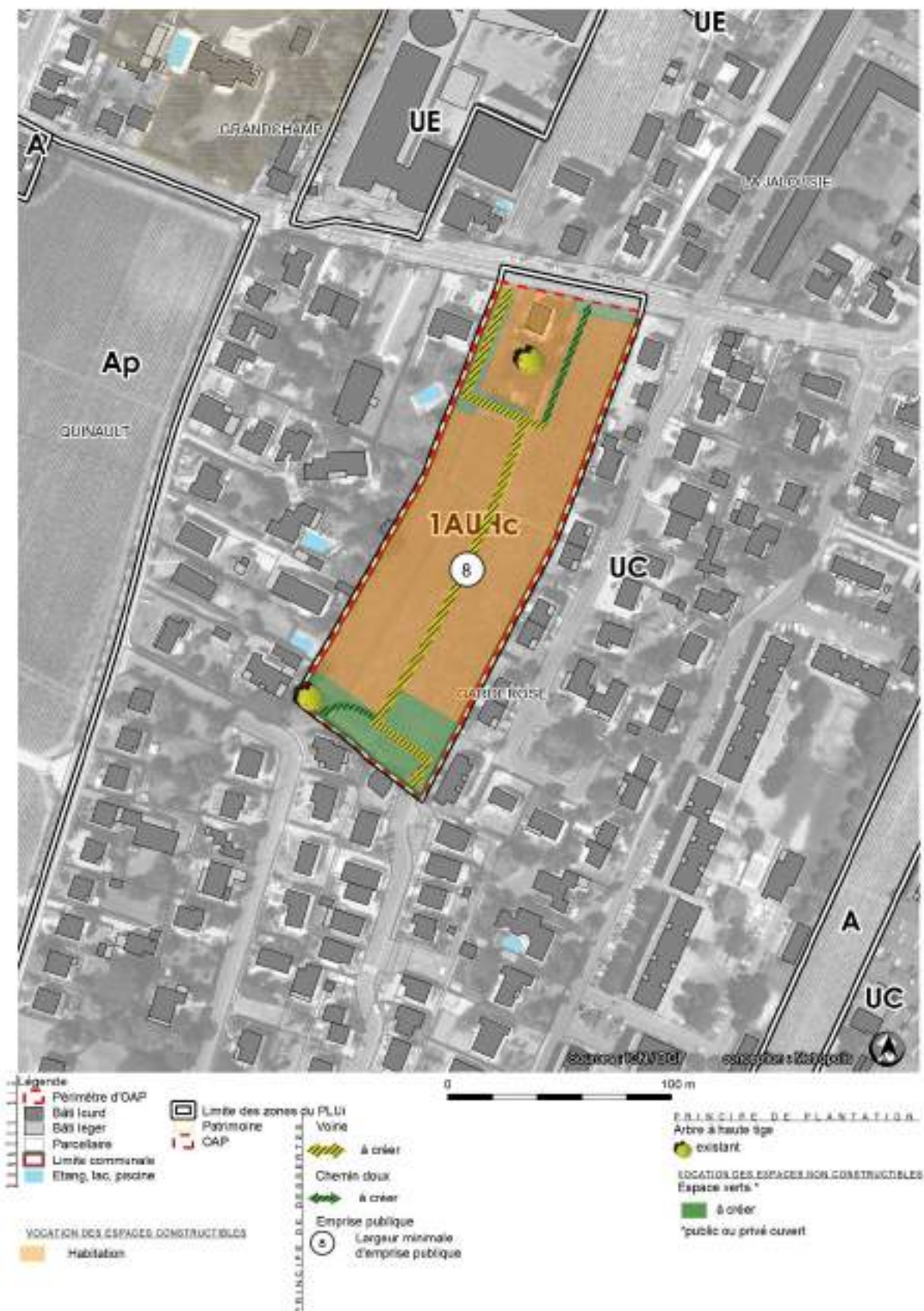
Secteur 1AUHc
Superficie globale : environ 14 800 m ²
Nombre de logements : 40 à 50
Part minimale de logements sociaux : 70%

Le secteur François Mauriac est localisé au sud du centre-ville de Libourne, accessible par l'avenue François Mauriac au Nord et la rue Clos des Myosotis au sud.

Il s'agit d'un secteur résidentiel avec des habitats à dominante pavillonnaire et du collège « Marguerite Duras au nord du site. Ce secteur dispose également d'un espace agricole au Nord-Ouest.

La recomposition de ce site soulève des enjeux en termes d'accessibilité du fait qu'il soit enclavé.

15.2.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



15.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur 1AUHc est résidentielle.	Le programme quantitatif d'habitation est compris entre 40 à 50 logements. L'OAP fait l'objet d'une servitude de mixité sociale 70% d'habitat doivent être à vocation sociale.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant.	Les constructions pourront s'implanter en en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. Une attention très 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.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement urbain et paysager sur le secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement paysager du site devra s'appuyer sur les arbres existants. A cet effet, un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible (hors EEE), dès lors que leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...), jardins partagés, pépinière de plein air, placettes de rencontre... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation</i>	Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Le Fumeterre à petites fleurs et l'Holostée en ombelle sont potentiellement présents sur le site. Si leur présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre : • Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée (si pas d'EEE), avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ; • ou une récolte conservatoire de graines des individus, au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.	<i>à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondations de caves »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Création d'une voie nouvelle intégrée à une emprise publique de minimale de 8 mètres de large. Dans le cadre d'un aménagement en impasse, le système de retournement des véhicules devra être positionnée en limite séparative d'opération située à l'extrême sud du site de manière à pouvoir donner la possibilité d'une connexion avec le Clos des	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts et des aires de retournement, est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos...), perméables, viendront connecter le quartier.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Myosotis et la rue Gaucher Piola.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement portera sur une surface minimale de 14 000 m², pour une densité moyenne de 30 logements par hectare. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

15.3. LIBOURNE : SECTEUR 3 : « RUE DE MONTAUDON »

15.3.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UB
Superficie globale : environ 16 200 m ²
Nombre de logements : - Phase 1 : 20 maximum - Phase 2 : environ 25
Part minimale de logements sociaux : 50%

Le site est localisé au sud du centre-ville de Libourne, accessible par la rue 1er Reg Artillerie Colon et l'impasse de la Paillette et la rue de Montaudon depuis l'emplacement réservé.

Il s'agit d'un site enclavé dans une zone à très forte dominante résidentielle sur les franges nord et ouest. Le site présente toutefois la particularité d'être bordée au sud et à l'Est par un cimetière.

La recomposition de ce site soulève principalement des enjeux d'accessibilité en raison de son enclavement.

Le site fut occupé par une ancienne usine de fabrication de gaz à partir de distillation de la houille (exploité de 1847 à 1957, d'après Géorisques). Concerné par une pollution et identifié en tant que site BASOL (SSP000399801), il fait actuellement l'objet d'une surveillance sur les eaux souterraines. Il est également identifié en qualité de Secteur d'Information sur les Sols (SIS) par arrêté préfectoral du 21/02/2019.

15.3.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur UB est résidentielle.	Le programme quantitatif d'habitation est compris entre : phase 1 : 20 maximum phase 2 : environ 25 L'OAP fait l'objet d'une servitude de mixité sociale 50% d'habitat doivent être à vocation sociale.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant.	Les constructions pourront s'implanter en en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement urbain et paysager sur le secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement paysager du site devra s'appuyer au maximum sur les arbres existants. Du fait de la proximité de la voie ferrée, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...), jardins partagés, pépinière de plein air, placettes de rencontre... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il	Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondations de caves »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Création d'une voie nouvelle intégrée à une emprise publique minimale de 8 mètres de large. L'objectif est de parvenir à mettre en connexion la rue de Montaudon à la rue du 1^{er} Régiment d'Artillerie Colonial par ce cœur d'îlot.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts et des aires de retournement, est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos...), perméables, viendront connecter le quartier.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Les opérations d'aménagement d'ensemble porteront sur les tailles minimales suivantes : - phase 1 - tranche a – 6 200 m² - phase 2 - tranche b – 7 200 m² Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

15.4. LIBOURNE : SECTEUR 4 : « PEYRONNEAU »

15.4.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UBb et 1AUHc+
Superficie globale du secteur 1AUHc+ : environ 26 000 m ²
Nombre de logements minimum : environ 110
Part minimale de logements sociaux : 60%

Le site est localisé à l'est de la bastide, à l'intérieur d'un îlot urbain et agricole compris entre l'avenue du Général de Gaulle au sud, l'avenue de l'Epinette au nord, la rue Georges Guynemer à l'ouest et la rue de Toussaint à l'est.

Il est accessible depuis des emprises publiques existantes sur les franges Sud (avenue du Général de Gaulle).

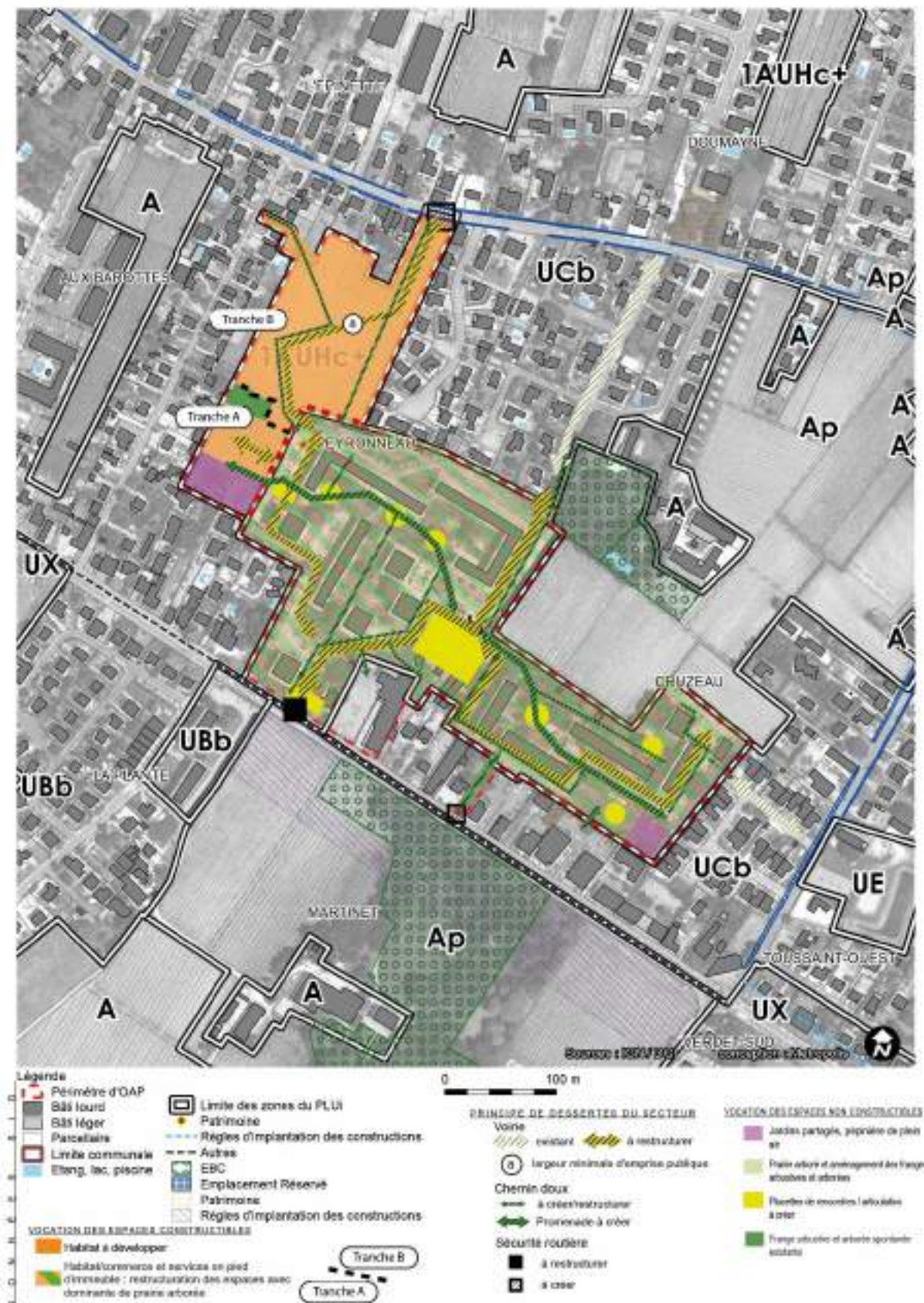
Le quartier périphérique est majoritairement à caractère d'habitat individuel sur la frange nord et est.

Les deux quartiers de Peyronneau et de Peyregourde se composent d'opérations de logements collectifs gérées par des bailleurs sociaux, correspondant à des bâtiments occupant environ 20 à 30% de l'emprise du site.

Les objectifs principaux de l'OAP doivent permettre :

- D'assurer la requalification des résidences de Peyronneau -Peyregourde,
- De structurer le développement urbain de la zone 1AUHc+,
- D'assurer la cohérence des accès et la gestion des interfaces avec les parcelles mitoyennes.
- De permettre la production de logements sociaux et d'ajuster les objectifs de production de logements sociaux avec les objectifs du PLH

15.4.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



15.4.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur 1AUHc+ est résidentielle. Dans la zone UBb des résidences de Peyronneau et Peyregourde, il s'agit de permettre la réhabilitation de ce quartier d'habitat social.	Environ 110 logements sont programmés sur le secteur 1AUHc+. Environ 20 logements sont programmés sur le secteur UBb. 60% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant. En zone 1AUHc+ : - Recul /alignement : alignement ou recul de 5m minimum - Recul/ limites séparative : dérogation R151-21 (pas de bande de constructibilité) 3m minimum - Recul/construction : dérogation R151-21 (pas de bande de constructibilité) 3m minimum - ES dérogation R151-21 (emprise globale) 50% maxi de l'unité foncière - EPT : 40 % d'espace libre de toute construction seront préservés, et un minimum de 25% d'espace perméable. - H : 9m En zone UBb : - Recul /alignement : 5m minimum - Recul/ limites séparative : dérogation R151-21 (pas de bande de constructibilité) 4m minimum	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	- Recul/construction : dérogation R151-21 (pas de bande de constructibilité) 10m minimum - ES 45% maxi de l'unité foncière - EPT : 40% minimum - H : 15m		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement urbain et paysager sur le secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Les voies nouvelles seront accompagnées d'un traitement paysager qualitatif. Création d'un mail planté est-ouest. Création d'un espace vert public, en s'appuyant sur le bosquet existant de feuillus (qui devra être conservé). Une station de Lotier hispide est présente sur le site. Celle-ci doit être préservée. Elle bénéficie d'une identification au titre de l'article L.151-23 CU. Le vieux chêne, favorable à la reproduction d'insectes saproxyliques, est présent. Il doit être conservé. Il	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...), jardins partagés, pépinière de plein air, placettes de rencontre... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est partiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines. Au regard de

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	bénéficie d'une identification au titre de l'article L.151-23 CU. Sur la zone 1AU, le Lotier hispide est également potentiellement présent. Si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre : • Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée (si pas d'EEE), avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ; • ou une récolte conservatoire de graines de Lotier au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site. L'aménagement du site devra notamment s'appuyer sur les sujets arbustifs et arborés existants, afin de proposer un ensemble urbain qualitatif. Des alignements d'arbres existants sont à conserver. Ils bénéficient d'un classement au titre de l'article L.151-23 CU.	La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...). Les clôtures devront être perméables à la petite faune. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. A l'échelle de la Résidence Peyronneau (UBb): • Paysager les pieds d'immeubles. A l'échelle de la Résidence Peyregourde (UBb) : • Valoriser les cœurs d'îlots paysagers, • Végétaliser les franges A l'échelle des deux résidences (UBb) : • Créer un espace public à usage collectif à la jonction des deux résidences (une articulation forte à l'échelle du quartier). • Développer une trame arborée	la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible (hors EEE), dès lors que leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1. Du fait de la présence de l'Avenue du Général De Gaulle, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	Créer de nouveaux cheminements piétons paysagers	
Principes de circulation / voies	Une connexion doit être créée pour assurer des liens de circulation entre l'Avenue du Général de Gaulle et l'Avenue de l'Épinette via le quartier Peyronneau (l'ensemble de logements sociaux Gironde Habitat). Ces voies nouvelles ou existantes seront des voies mixtes routières et douces avec un partage de l'espace 60% routier, 40 % doux. Elles ont vocation à rejoindre le domaine public et doivent donc répondre à l'ensemble des règles. Elles auront une largeur d'emprise minimum de 8,5m pour les voies à double sens et 6m pour les sens uniques. Leur connexion avec les voiries publiques existantes devra faire	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts, et des aires de retournement, est attendue. Des cheminements doux (piétons, vélos...), perméables, viendront connecter le quartier. A l'échelle de la Résidence Peyronneau : - Restructurer l'entrée de la résidence parc le rond-point existant, - Recalibrage des cheminements pour les rendre plus confortables, - Créer de nouveaux boxs sur les franges	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'objet d'aménagement viaire sécuritaire. Leur traitement doit permettre la limitation du transit et garantir la qualité résidentielle. Elles intégreront du stationnement public. - Création et amélioration des cheminements doux : - Permettant de relier l'avenue De Gaulle, ses services de transports collectifs et ses commerces en passant par le quartier de Peyronneau. - Permettant de relier les différents quartiers d'habitations, via les lotissements résidentiels au nord et à l'est. A l'échelle des deux résidences, une piste cyclable reliant l'avenue De Gaulle à la rue du Nouveau Monde le long de la voie de desserte, est attendue.	• Créer de nouvelles voies. • Augmenter le nombre de places de stationnement. A l'échelle de la Résidence Peyregourde : • Supprimer des arrières avec création de stationnements assurant une faciliter de retournement, • Augmenter le nombre de places de stationnement. A l'échelle des deux résidences : • Réduire la vitesse de circulation par une restructuration des voies • Créer un espace public à usage collectif à la jonction des deux résidences (une articulation forte à l'échelle du quartier). • Créer une piste cyclable reliant l'avenue De Gaulle à la rue du Nouveau Monde le long de la voie de desserte • Création et recalibrage de places de stationnement supplémentaires • Créer de nouveaux cheminements	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		piétons paysagers	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 6 000 m², pour une densité moyenne de 30 logements par hectare. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. Mise en œuvre de la protection incendie du site : la zone est défendue, partiellement, par deux hydrants situés à moins de 200 mètres (PI n°51).	Equipements de sécurité aux connexions « voies nouvelles » rue de l'Epinette et avenue du Général de Gaulle. La création d'équipements de sécurité intégrant une qualité architecturale accompagnera les connexions de voiries comme cela est indiqué sur le schéma.	

15.5. LIBOURNE : SECTEUR 5 : « DOUMAYNE »

15.5.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc+
Superficie globale du secteur 1AUHc+ : 7 990 m ²
Nombre de logements minimum : 25
Part minimale de logements sociaux : 50%

A travers cette orientations d'aménagement et de Programmation, il s'agit d'assurer la finalisation de l'urbanisation de ce quartier, en cohérence avec l'environnement urbain existant mais aussi en connexion avec les opérations d'aménagement récentes qui ont été réalisées.

15.5.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



15.5.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHc+ est résidentielle.	Environ 25 logements sont programmés. 50% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts sur les mitoyennetés de l'opération. Les constructions pourront s'implanter en continuité ou en semi-continuité par rapport aux limites séparatives.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés et des lisières. L'aménagement du site devra notamment s'appuyer sur les sujets arborés existants, afin de	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)...	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Le Fumeterre à petites fleurs et le Bleuet des moissons sont potentiellement présents sur le site. Si leur présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre : • Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée, avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ; • ou une récolte conservatoire de graines des individus, au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.	Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.
Principes de circulation / voies	Des accès sont à créer depuis la rue de Boyer. La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Un cheminement doux (piétons, vélos...), perméables, viendra connecter le quartier.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les accès aux futurs logements seront mutualisés.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 7 800 m², pour une densité moyenne de 30 logements par hectare. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

15.6. LIBOURNE : SECTEUR 6 : « SECTEUR DES CHAIS »

15.6.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UAch
Superficie globale du secteur UAch : environ 30 000 m ²
Nombre de logements : environ 240
Part minimale de logements sociaux : 30%

A travers cette orientations d'aménagement et de Programmation, il s'agit d'assurer de porter les premières lignes directrices d'intentions d'aménagement dans l'attente d'études opérationnelles qui seront lancées ultérieurement.

L'objectif est ainsi de reconstituer un maillage urbain permettant de redéfinir des îlots dont la vocation ne sera plus celles d'activités de stockage.

L'objectif des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également de maîtriser les capacités de réalisation de nouveaux logements au regard du très fort potentiel du site et des différents îlots, notamment au regard des dispositions du Plan Local d'Urbanisme communal de Libourne.

Il est rappelé que ce secteur doit respecter les dispositions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Libourne.

15.6.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



15.6.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur UACh est d'assurer une reconversion progressive du site pour aller vers un plus fort niveau de résidentialisation.	Environ 240 logements sont programmés et à répartir dans les différentes tranches. 30% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant, sans toutefois faire oublier l'histoire économique de ce site.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. Une attention forte doit être portée à la gestion du risque inondation qui influera fortement sur les réponses techniques et la programmation à apporter îlot par îlot.	Une requalification des espaces publics des quais doit être réalisé dans la continuité de ceux déjà réalisé, en laissant une part importante à la végétalisation.	
Orientations paysagères et environnementales	Le site est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique et appelle à conformité. L'aménagement du site devra notamment s'appuyer sur les sujets arborés existants, afin de proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Du fait de la proximité du Cours des Girondins (D670E10), le site est partiellement concerné par le classement sonore	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	Le site est très partiellement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (principalement aléa « inondation de caves »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	De nouvelles emprises publiques devront être créées pour assurer un maillage et des connexions facilitées par le redécoupage de certains îlots.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Les opérations d'aménagement d'ensemble porteront sur plusieurs tranches distinctes ou non, dont les superficies minimales ne pourront être inférieures à 790 m². Une vigilance sera portée sur la cohérence programmatique des différentes tranches permettant d'atteindre l'objectif quantitatif de logements attendu sur l'ensemble du site. Les autorisations d'urbanisme ne pourront être délivrées avant la livraison et le caractère opérationnel de la nouvelle station d'épuration de Libourne. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

16. MARANSIN



Secteur 1 : « Bourg-Nord »

Secteur 2 : « Gail-Est »

Secteur 3 : « Virles »

16.1. MARANSIN : SECTEUR 1 : BOURG-NORD

16.1.1. PRESENTATION DU SITE

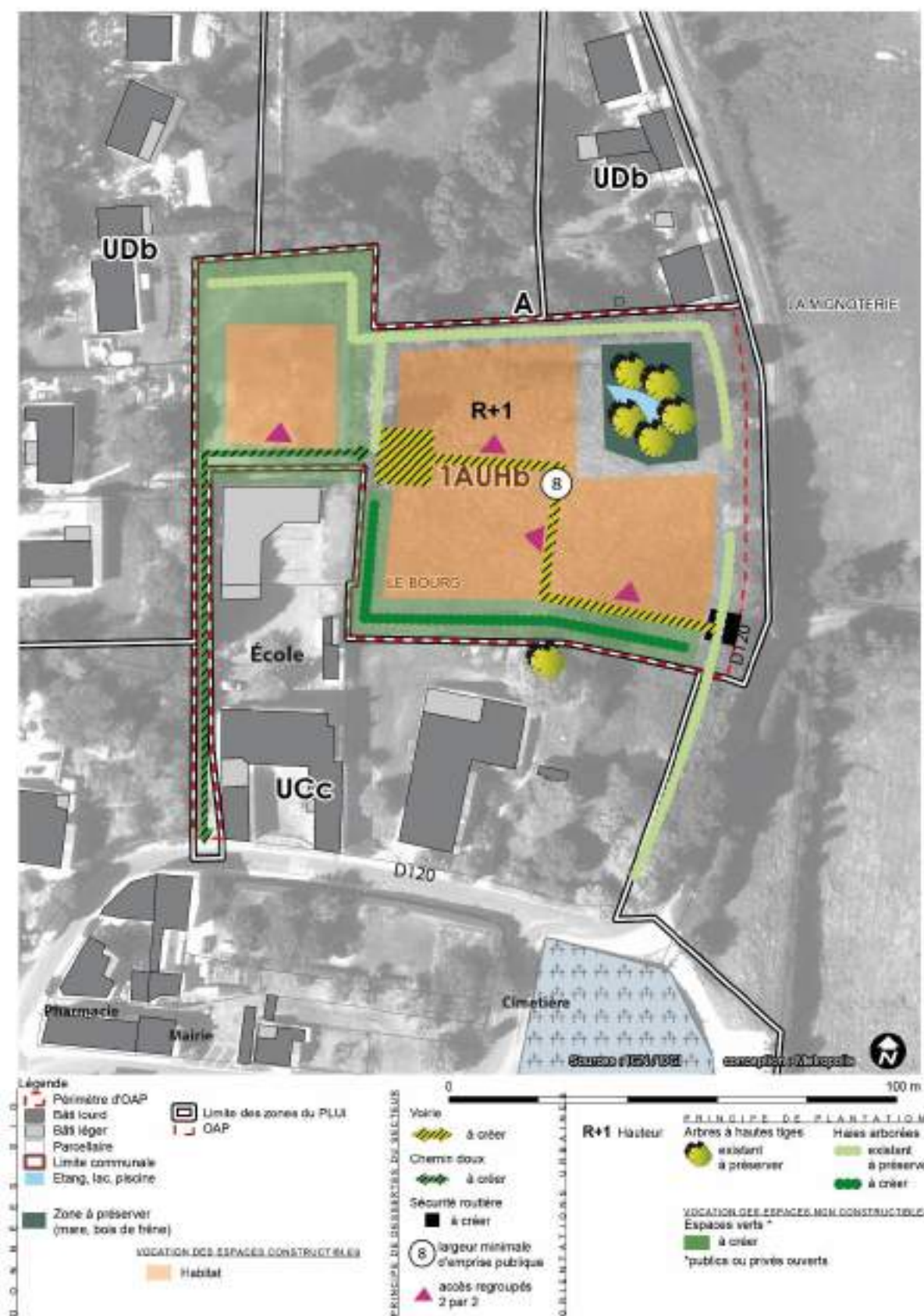
Secteur 1AUHb
Superficie globale du secteur 1AUHb : environ 5 000 m ²
Nombre de logements : environ 8

Le site du « Bourg », identifié pour conforter le développement urbain sur la commune de Maransin, est situé en cœur de bourg sur une emprise d'environ 5 300 m², en accroche directe de l'école et de la D120.

Il est constitué de prairies, de friches herbacées et de fourrés, mais aussi d'une haie arborée, d'un bois de frêne et d'une mare au Nord-Est du site, soulevant des enjeux écologiques, car favorables à l'accueil d'espèces protégées, notamment pour leur reproduction.

Les inventaires écologiques réalisés par le bureau d'études écologues ont également mis en évidence la présence de zones humides (sur critère pédologique), s'expliquant par la présence de sols avec un plancher argileux qui engendre des engorgements temporaires jusqu'en surface.

16.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



16.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle.	Le programme quantitatif d'habitations est d'environ 8 logements.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant.	La hauteur pourrait être définie en harmonie avec le contexte, privilégiant les habitations en R+1 .	
Programmation d'équipements d'intérêt public	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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Une mare ceinturée de frênes est présente. Cet ensemble d'habitats étant associé à un enjeu écologique marqué (habitat de reproduction de la Grenouille agile et du Triton palmé), il doit être strictement préservé. Une zone humide pédologique est identifiée sur le site. L'aménagement du site doit être conçu de façon à éviter autant que possible l'impact sur la zone humide identifiée. La haie bocagère existante, située le long de la D120, doit être conservée. En lisière de l'opération, à l'interface de la zone UCc, et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses,	Les espaces libres publics devront être paysagés a minima suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) seront plantées en pleine terre, en continuité de la haie arborée existante surmontant le talus de la D120 et se poursuivant au Nord du site. Il s'agit de recréer, à l'échelle du site, l'ambiance bocagère et boisée perceptible sur l'ensemble de la commune de Maransin. Les haies monospécifiques sont interdites. Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés et des lisières. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.	développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...). Les clôtures seront perméables à la petite faune.	
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public doivent être aménagés selon les préconisations du schéma. La principale voie d'accès sera : - Dans le cas d'un sens unique, en connexion de la D120 et de l'école (sens unique existant devant l'école, d'Est en Ouest), avec une emprise totale d'une largeur minimale de 5 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. - Dans le cas d'un double sens,	L'aménagement d'un cheminement doux est atténué et devra être perméable.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	comprise dans une emprise publique d'une largeur minimale de 8 mètres. Chaque lot sera desservi par un accès mutualisé deux par deux.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 5000 m². Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

16.2. MARANSIN : SECTEUR 2 : « GAIL-EST »

16.2.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHb
Superficie globale du secteur 1AUHb : environ 15 000 m ²
Nombre de logements : environ 8 à 10

Le site du « Gail Est » est situé à l'Ouest du bourg de Maransin, sur une emprise d'environ 15 000 m², en accroche de la salle polyvalente et des terrains de sport, à proximité de la D120.

Il est constitué d'une prairie, d'un ancien verger, d'une haie arborée au Nord, d'une chênaie et d'une mare à l'Ouest.

Les inventaires écologiques réalisés par le bureau d'études écologue ont mis en évidence la présence de zones humides (sur critère pédologique) dans la partie Nord et Est du site.

16.2.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



16.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHb est résidentielle, mais peut également permettre l'implantation de commerce de détails ou d'activités de services accueillant une clientèle.	Le programme quantitatif d'habitations est d'environ 8 à 10 logements.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en renforcement de l'identité de centre-bourg.	La hauteur pourrait s'inscrire dans une typologie plus dense de centre-bourg en privilégiant les habitations en R+1 .	
Programmation d'équipements d'intérêt public	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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Une zone humide est identifiée sur le site. L'aménagement du site doit être conçu de façon à éviter autant que possible l'impact sur la zone humide identifiée. En lisière de l'opération, à l'interface de la zone A, et le long des voies internes, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) doivent être plantées en pleine terre . Les haies monospécifiques sont interdites. Des écrans paysagers seront proposés dans le	Les espaces libres publics devront être paysagés a minima suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés et des lisières. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.	Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...). Les clôtures seront perméables à la petite faune.	
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public doivent être aménagés selon les préconisations du schéma. Les voies d'accès seraient à double sens, en connexion du chemin de terre actuel, avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. Chaque lot serait desservi par un accès mutualisé.	Chaque lot sera desservi par un accès mutualisé deux par deux. Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement est attendue. L'aménagement d'un cheminement doux est attendu et il devra être perméable.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 10000 m². Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

16.1. MARANSIN : SECTEUR 3 « VIRLES »

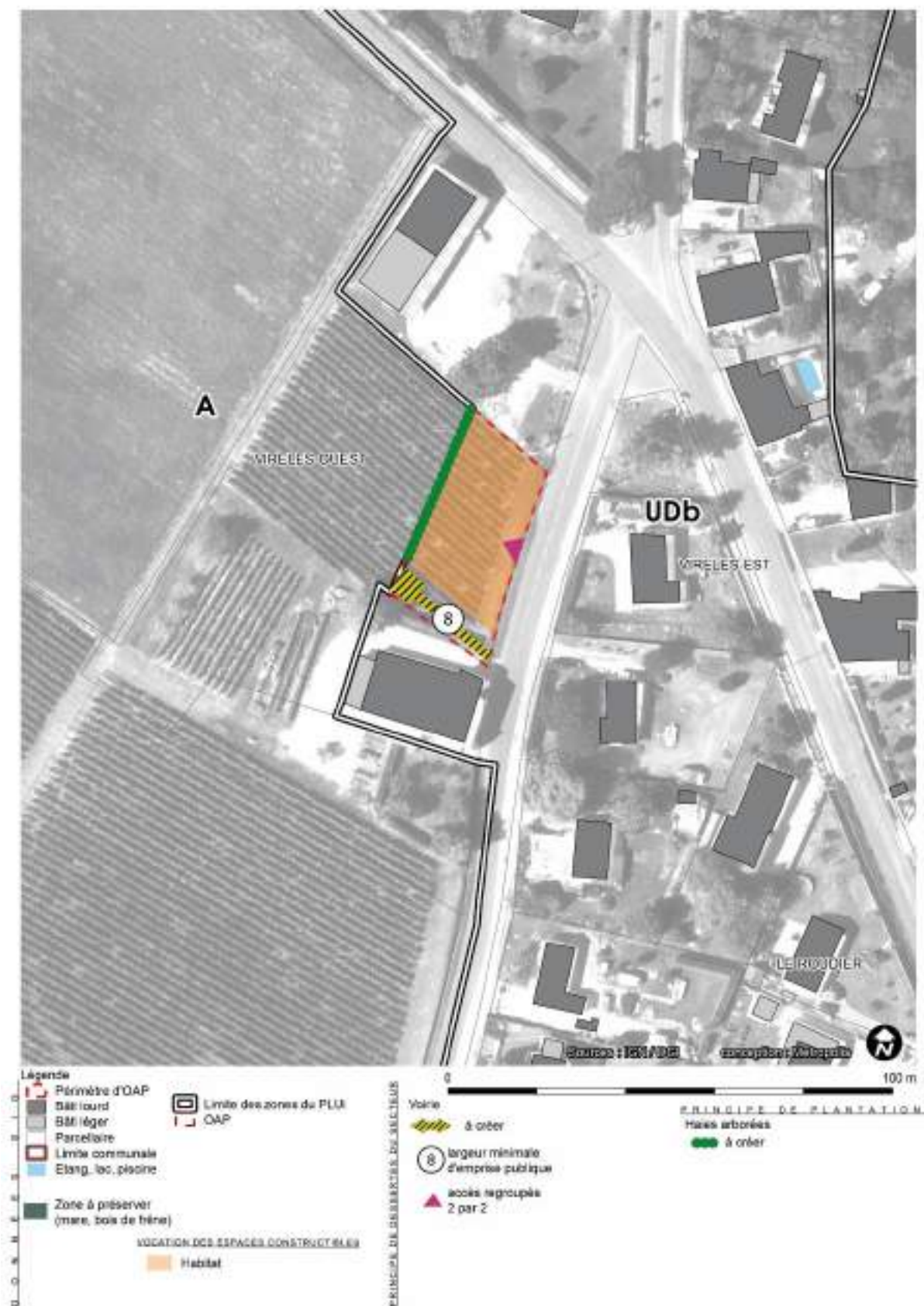
16.1.1. PRESENTATION DU SITE

Zone UDb
Superficie globale : environ 1 100 m ²
Nombre de logements : 2 maximum

Le site de « Virles » est situé au sud du bourg de Maransin, sur une emprise d'environ 1 100 m². Constitué d'une ancienne plantation de vignes, le terrain est désormais libre de toute occupation.

A travers le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation, il s'agit essentiellement d'éviter une urbanisation qui s'inscrive dans une linéarité qui empêcherait toute possibilité d'accéder aux espaces arrières dans l'éventualité d'un développement futur de l'urbanisation. Une bande d'accès en impasse peut donc être autorisée temporairement. L'accès aux deux lots envisageables peut toutefois être réalisé de manière regroupée directement sur l'emprise publique existante afin d'éviter la réalisation d'une parcelle en « drapeau ».

16.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



16.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale de cette zone UDb est résidentielle.	Le programme quantitatif d'habitations est au maximum de deux logements.	
Forme urbaine		La hauteur pourrait s'inscrire dans une typologie plus dense et compact en R+1 de manière à assurer la possibilité de matérialiser des jardins de taille acceptable sur chaque lot.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères et environnementales	En lisière de l'opération, à l'interface de la zone A, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) doivent être plantées en pleine terre . Les haies monospécifiques sont interdites. Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés et des lisières. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.	Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin,	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	
Principes de circulation / voies	Les voiries, cheminements et espaces verts ouverts au public doivent être aménagés selon les préconisations du schéma. Une bande d'accès d'une largeur de 8 mètres doit être matérialisée afin d'assurer lors de son aménagement futur la possibilité de réaliser un double sens.	Chaque lot sera desservi par un accès regroupé deux par deux. Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement est attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 1 000 m². Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

17. MOULON



Secteur 1 : « Bourg »

17.1. MOULON : SECTEUR 1 : « BOURG »

17.1.1. PRESENTATION DU SITE

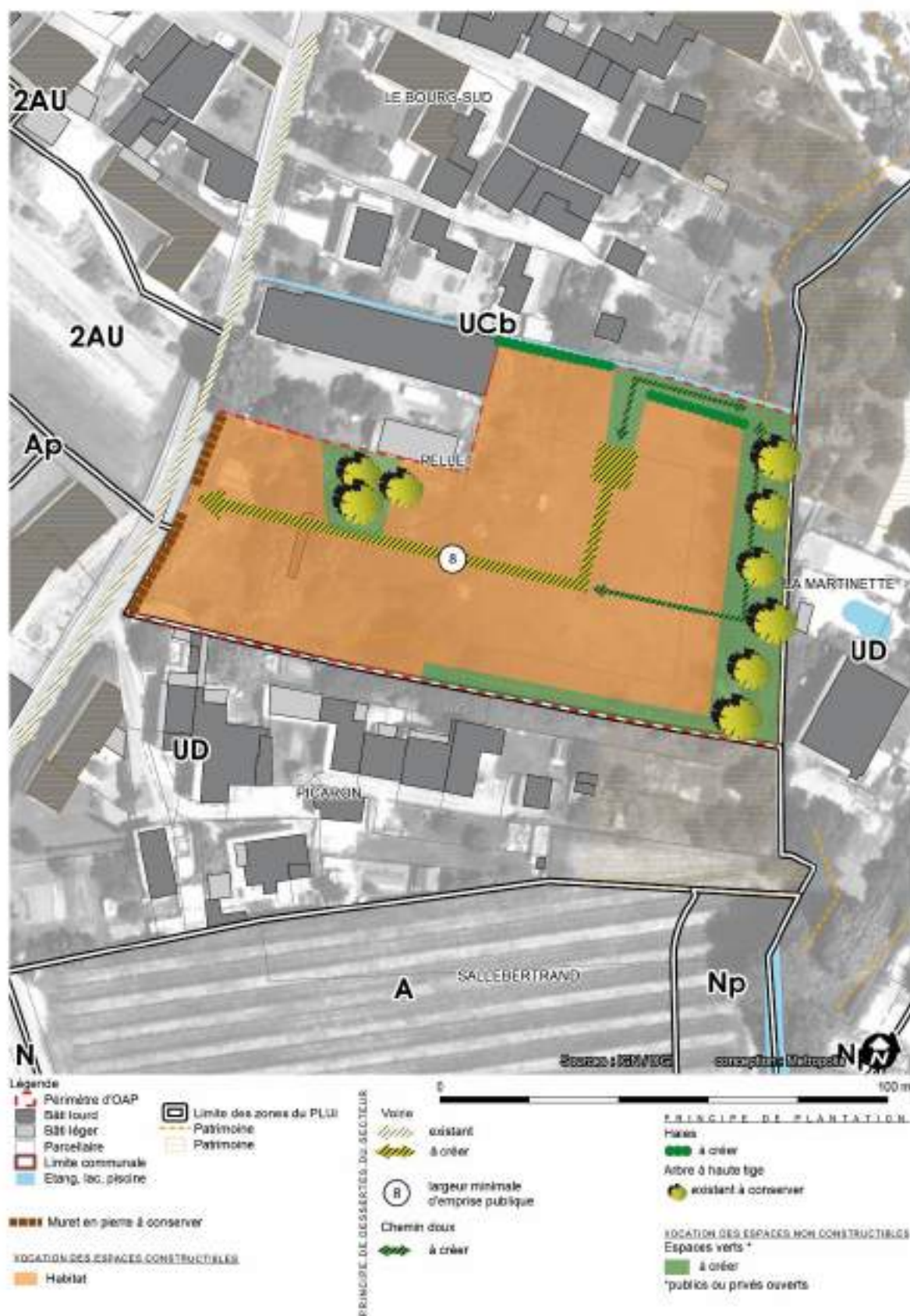
Secteur UCb
Superficie globale du secteur UCb : environ 8 000 m ²
Nombre de logements : environ 15 logements

Le site est localisé au sud du bourg de Moulon au sein d'un espace libre au sein de l'enveloppe agglomérée existante. Le site présente la caractéristique d'être bordée à l'Est par le passage du ruisseau de la Rouille et d'un environnement arboré le long de sa ripisylve.

L'objectif d'un confortement de l'urbanisation dans ce secteur est d'assurer une cohérence entre le tissu urbain ancien existant et de conserver les qualités paysagères de l'écrin qui se dessine sur la frange Est du site en particulier.

De même, des éléments de qualité doivent être conservés et/ou pris en considération, d'une part la présence du mur de clôture en moellons sur l'espace public le long de la RD128, mais également le petit réseau de cheminements doux qui existent en connexion du tissu bâti au nord qu'il conviendrait de parvenir à raccrocher à long terme, notamment le long du ruisseau de la Rouille.

17.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



17.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur UCb est résidentielle.	Le programme quantitatif d'habitations l'accueil d'environ 15 logements.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant tout en assurant la réalisation de petits jardins propres à chaque habitation.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Le maintien d'un espace tampon naturel le long du ruisseau de la Rouille doit être proposé, et doit pouvoir constituer une opportunité de rechercher la poursuite des connexions douces du réseau existant sur les espaces plus au nord.	
Orientations paysagères et environnementales	Les haies monospécifiques sont interdites. Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés et des lisières. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. L'écrin naturel situé le long du ruisseau avec ses arbres devra être préservé et valorisé dans une recherche de poursuite	Autant que possible les quelques arbres présents au cœur du site devront être préservés. Un repérage des individus remarquable pourra être réalisé à cet effet. Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)... Une attention sera portée sur le choix des espèces	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	des cheminements doux non imperméabilisés existants dans le quartier.	plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...). Les clôtures internes au site, seront perméables à la petite faune. Elles ne devront pas être une gêne à l'écoulement de l'eau.	caractère hautement inflammable. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Dans le cadre d'un aménagement en impasse, le système de retournement des véhicules devra être prolongé par un espace vert libre de toute construction de manière à assurer une évolutivité possible pour réaliser un prolongement de connexion viaire ou par simple cheminement doux.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Un cheminement doux (piétons, vélos...), perméables, viendra connecter le quartier.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les accès aux futurs logements seront regroupés deux par deux.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface globale minimale de 7 000 m², pour la réalisation d'environ 12 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

18. NERIGEAN



Secteur 1 : « Bourg »

18.1. NERIGEAN : SECTEUR 1 : « BOURG »

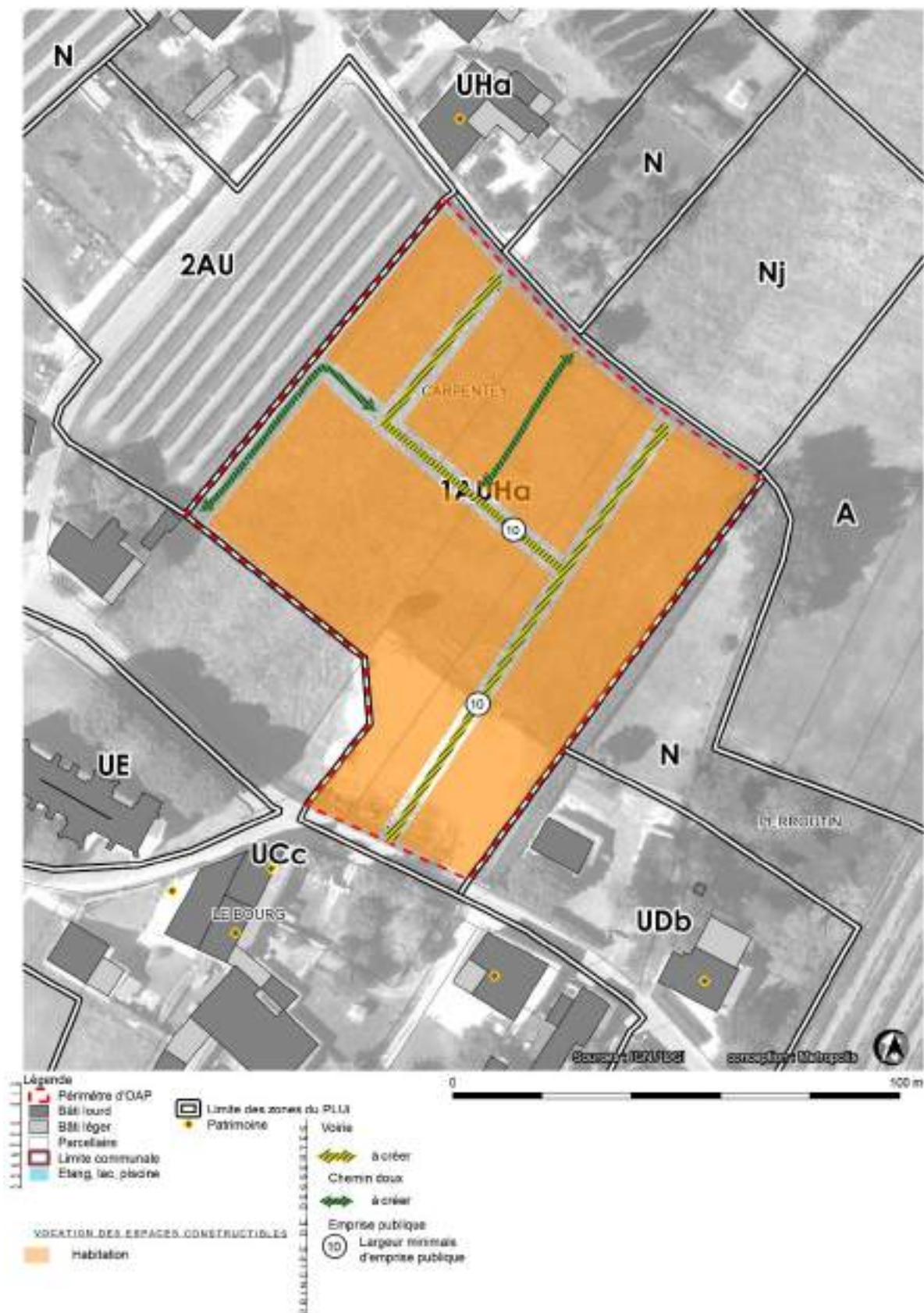
18.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHa
Superficie globale du secteur 1AUHa : environ 9 300 m ²
Nombre de logements : 25 à 28 logements

Le site est localisé au sein du bourg de Nérigean sur un espace en pente douce offrant de larges panoramas vers le nord et les espaces boisés.

Il s'agit d'un secteur qui présente l'avantage d'être situé en continuité immédiate du bourg et s'inscrit dans les objectifs de confortement de la centralité communale.

18.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



18.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHa est résidentielle.	Le programme quantitatif d'habitations est de 25 à 28 logements.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant tout en assurant la composition d'un espace public.	L'implantation des constructions permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.		
Orientations paysagères et environnementales	Les haies monospécifiques sont interdites. Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés et des lisières. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. L'Anémone couronnée est potentiellement présente sur le site. Si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation en pleine terre d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et</i>	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

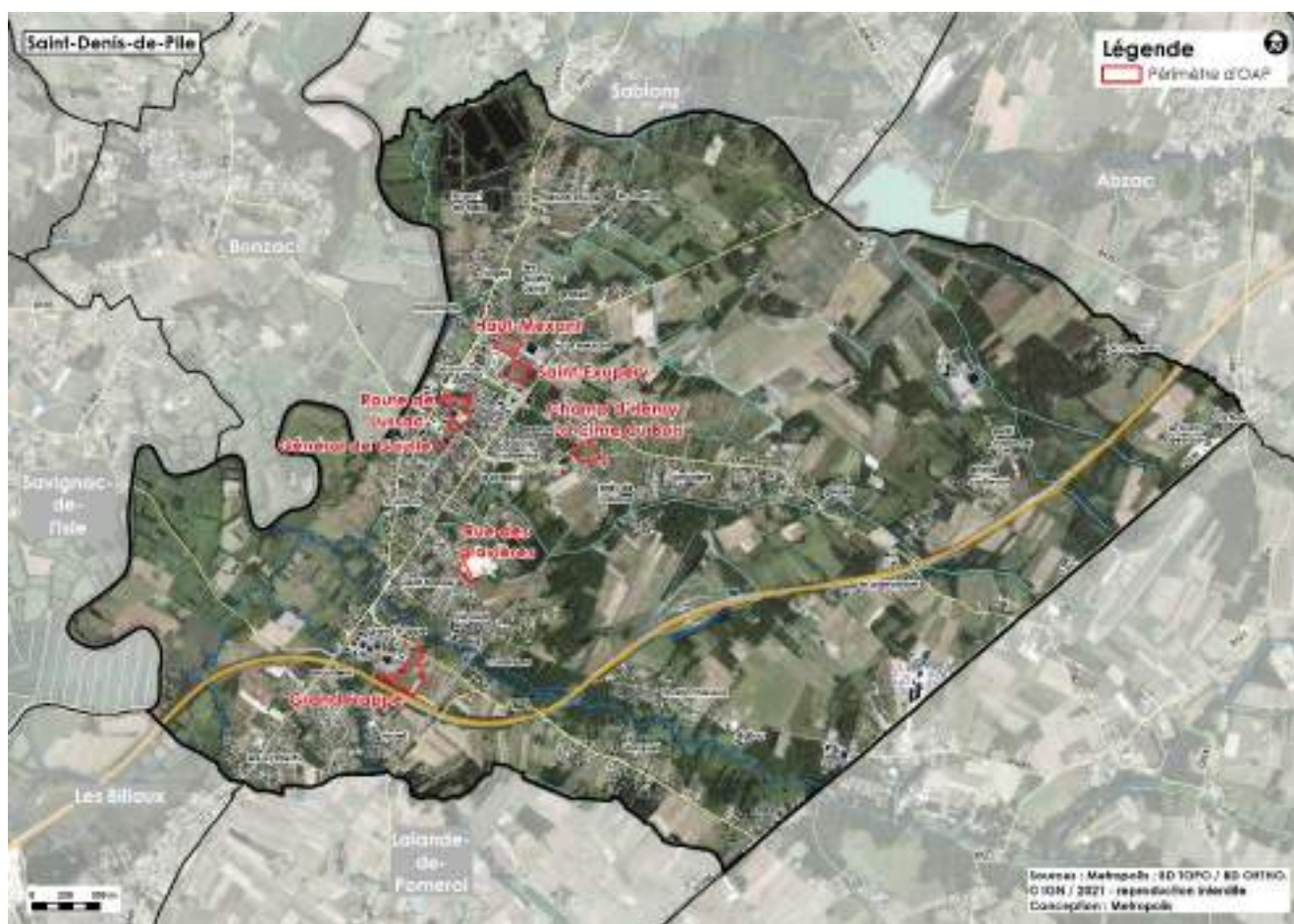
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre, via la transplantation de bulbes sur un site de compensation.	<i>paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	
Principes de circulation / voies	La voirie sera à double sens, intégrée à une emprise ouverte au public d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Dans le cadre d'un aménagement en impasse, le système de retournement des véhicules devra être positionné en limite séparative d'opération. Les accès aux futurs logements seront mutualisés deux par deux.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Un cheminement doux (piétons, vélos...), perméables, viendra connecter le quartier.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Les aménagements et l'urbanisation de cette zone ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi. L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface globale minimale de 9 000 m ² , pour la réalisation de 25 à 28 logements.		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bache...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALi, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet pourra être amené à prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de		



	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	replantation de haies en lisière et le long des fossés.		

19. SAINT-DENIS DE PILE



Secteur 1 : « Haut-Mexant »

Secteur 2 : « Route de Lussac »

Secteur 3 : « Rue des Gravières »

Secteur 4 : « Général de Gaulle »

Secteur 5 : « Champ d'Henri / La Cime du Bois »

19.1. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR 1 : « HAUT-MEXANT »

19.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc+
Superficie globale : environ 20 000 m ²
Superficie hors équipement et zone Nj : environ 12 000 m ²
Nombre de logements : 33

Le site « Haut-Mexant » est localisé au Nord du bourg de Saint-Denis-de-Pile, entre l'Adapei 33¹ à l'Ouest et le centre commercial Intermarché à l'Est.

Délimité par la rue Antoine de Saint-Exupéry au Sud et par l'impasse du Bois à l'Est, ce site s'inscrit à la fois :

- dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain ;
- à proximité des équipements communaux en périphérie immédiate du bourg de Saint-Denis-de-Pile (centre commercial, terrains de sport, ...), notamment en lien avec l'OAP « Saint-Exupéry ».

L'aménagement de ce site soulève des enjeux d'accessibilité, de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage.

¹ L'Adapei de la Gironde est une association de parents qui accueille et défend les intérêts de personnes en situation de handicap intellectuel, psychique ou avec autisme, à tous les âges et dans tous les domaines de leur vie. Elle regroupe une MAS (Maison d'Accueil Spécialisée), un ESAT (Établissement et Service d'Aide par le Travail) et un restaurant.

19.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



19.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation principale du secteur 1AUHc+ est résidentielle. À l'Ouest du site, l'extension de la MAS (Maison d'Accueil Spécialisée) de l'Adapei 33 est prévue.	33 logements ordinaires au maximum sont programmés. Au vu du contexte urbain (le site étant inscrit dans un tissu d'habitat à dominance pavillonnaire) et de la réalisation récente d'une opération de logements sociaux au Sud du site, la volonté communale est de ne pas augmenter la proportion de logements sociaux sur le secteur.	
Forme urbaine	• Marge de retrait par rapport aux voies : alignement ou recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite ou à 3m minimum • Hauteur maximale : 9m • Emprise au sol maximale : 70% • Emprise en pleine terre minimale : 30%	Les habitations en R+2 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans.	En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine. En cœur d'opération, les haies plantées existantes devront être préservées. Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 5m minimum est exigé depuis l'impasse du Bois, afin de s'inscrire dans la logique urbaine environnante et de garantir un espace de respiration. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des haies existantes, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le jardin partagé (Nj) pourra faire l'objet d'une mise en valeur écologique, pour permettre l'expression de la biodiversité locale : pose de nichoirs pour l'avifaune, installation de chiroptères pour accueillir les chauves-souris... La plantation d'arbres fruitiers, en complément du jardin partagé, est encouragée. Afin de concourir aux besoins en eau pour l'entretien du jardin partagé (Nj) et des espaces verts paysagers, une attention forte doit être portée à la récupération des eaux pluviales de toiture et à leur valorisation. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave »), avec présence de formations imperméables

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			(masque BDLISA V2). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la rue Antoine de Saint-Exupéry. Des cheminements doux viendront connecter les aménagements existants, en particulier sur la rue Antoine de Saint-Exupéry (piste cyclable, arrêts de bus, ...).	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 12 000 m², pour la réalisation minimale de 30 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

19.2. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR 2 : « ROUTE DE LUSSAC »

19.2.1. PRESENTATION DU SITE

Secteurs 1AUHc+, UCb, UCb1, UE et UEg
Superficie globale : environ 33 000 m², dont : - Zone 1AUHc+ : environ 14 000 m² - Zone N : environ 2 000 m² - Zone UCb et UCb1 (habitat) : environ 7 200 m² - Zone UE : environ 5 000 m² - Zone UEg : environ 4 800 m²
Nombre de logements : - Zone 1AUHc+ : 36 logements sociaux - Zone UCb et UCb1 : 15 logements à 25 logements sociaux environ - Zone UEg (caserne de gendarmerie) : 12 logements
Part de logements sociaux (UCb, UCb1 et 1AUHc+) : 100%

Le site « Route de Lussac » est localisé à l'Est du cœur de bourg de Saint-Denis-de-Pile, de part et d'autre de la Route de Lussac, à proximité des équipements communaux : église, médiathèque, mairie, salle des fêtes, Maison de l'Isle, ...

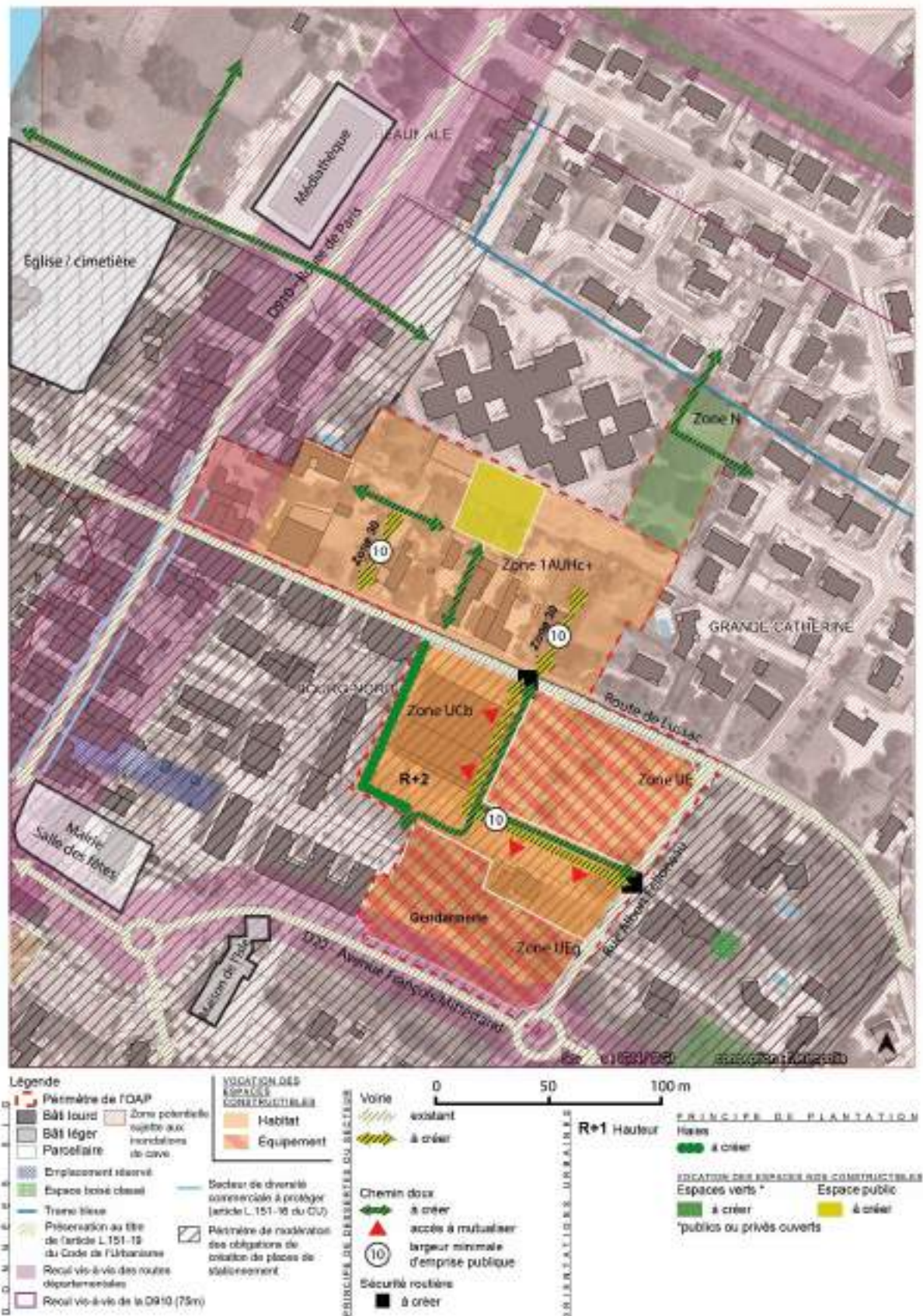
Le site est en partie en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi). Les dispositions figurant dans le règlement du PPRi s'appliquent, dans un degré de « conformité ».

Le site est situé dans le périmètre de protection lié à l'Église Saint-Denis, classée au titre des Monuments Historiques.

L'aménagement de ce site soulève de nombreux enjeux, et plus particulièrement :

- l'insertion de la zone urbaine à vocation d'habitat (zone UB), d'équipement public et de la future gendarmerie (zone UEg) ;
- l'amélioration de l'accessibilité au Nord de la Route de Lussac pour les mobilités douces ;
- la préservation et la mise en valeur de l'environnement et du paysage (zone N, ...).

19.2.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



19.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation du secteur varie suivant les zones : - La zone 1AUHc+ est à vocation sociale ; - La zone N est à vocation naturelle ; - Les secteurs UCb et UCb1 est à vocation sociale ; - La zone UE est à vocation d'équipements publics ; - La zone UEg est à vocation d'équipement et d'habitat, destinée à la création d'une gendarmerie.	36 logements sociaux sont programmés au sein de la zone 1AUHc+. 12 logements sont programmés au sein de la zone UEg. 15 à 25 logements sociaux sont programmés au sein des secteurs UCb et UCb1. 100% de ces logements seront des logements locatifs sociaux (en zone UB et 1AUHc+).	
Forme urbaine	Habitation sauf opérations de logements sociaux : - Marge de retrait par rapport aux voies : alignement ou recul minimum de 5m - Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite ou à 3m minimum - Hauteur maximale : 9m - Emprise au sol maximale : 50% en zone UB et 70% en zone 1AU - Emprise en pleine terre minimale : 40% en zone UB et 30% en zone 1AU Equipement : - Marge de retrait par rapport aux voies : non réglementé (NR) - Marge de retrait par rapport aux limites		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	séparatives : 3m minimum • Hauteur : NR • Emprise au sol et en pleine terre : NR		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans.	En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction seront positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur, et la préservation des zones à enjeux.	
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts communs permettront de garantir une certaine respiration urbaine dans ce secteur de bourg : une zone N est créée sur l'espace boisé existant dans ce secteur urbain pour maintenir cet îlot paysager et cet îlot de fraîcheur. Les sujets arborés présents sur la zone N sont identifiés au titre des EBC. Les haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un fossé est localisé en frange Nord de l'OAP. Il doit être conservé.	Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. La zone arborée au Nord (N) pourra faire l'objet d'une mise en valeur écologique, pour permettre l'expression de la biodiversité locale : pose de nichoirs pour l'avifaune, installation de chiroptères pour

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			accueillir les chauves-souris... Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave »), avec présence de formations imperméables (masque BDLISA V2). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la Route de Lussac et la rue Albert Felloneau. Des cheminements doux viendront connecter les aménagements existants, en lien avec les aménagements réalisés sur le centre-bourg.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 800 m². Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

19.3. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR 3 : RUE DES GRAVIERES

19.3.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHd
Superficie globale : environ 7 500 m ²
Nombre de logements : 15

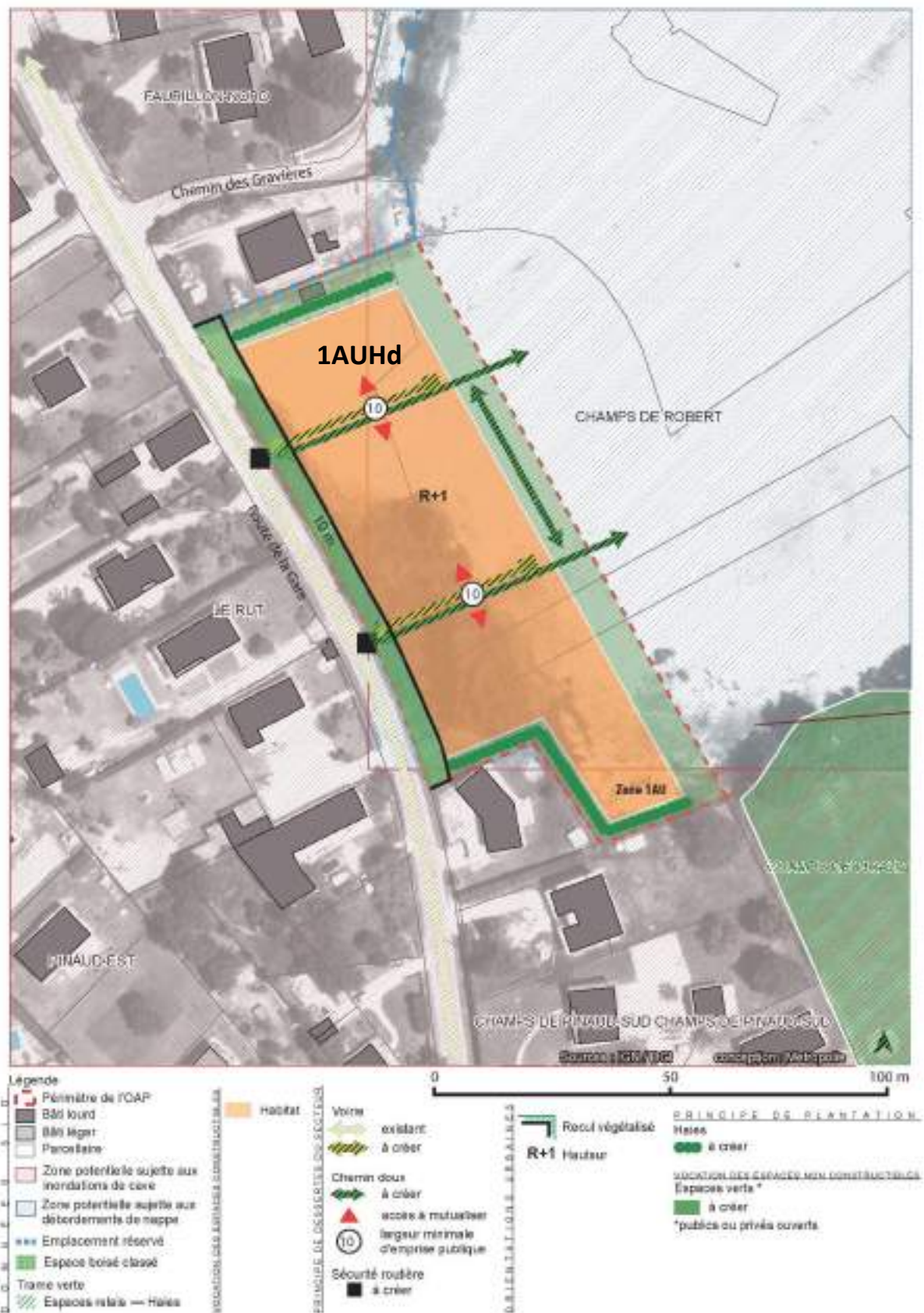
Le site « Rue des Gravières » est localisé entre la zone pavillonnaire du hameau de Pinaud et les espaces naturels à l'Est de la Route de la Gare.

Il se situe plus particulièrement au niveau d'un ancien site de stockage de granulats (Uni béton).

S'il s'agit d'une entité urbaine secondaire de développement vis-à-vis du centre-bourg, elle s'inscrit dans une logique de continuité vis-à-vis du contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, en lien avec les OAP « Pinaud Faurillon » et « Chemin des Gravières ». Elle vient en effet compléter le tissu du hameau identifié comme étant le plus densifié le plus connecté au bourg.

L'aménagement de ce site soulève des enjeux d'accessibilité, de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage, en lien notamment avec la zone Nt (Naturelle touristique) à l'Est du secteur de valorisation des anciennes gravières.

19.3.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



19.3.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation principale du secteur 1AUHd est résidentielle.	Un maximum de 15 logements ordinaires est programmé. Ce secteur éloigné du centre-ville n'est pas prioritaire pour le développement de logements sociaux.	
Forme urbaine	- Marge de retrait par rapport aux voies : recul minimum de 5m - Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite ou à 3m minimum - Hauteur maximale : 6m (bande A) et 3m (bande B) - Emprise au sol maximale : 40% (bande A) et 20% (bande B) - Emprise en pleine terre minimale : 50% (bande A) et 70% (bande B)	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. Une attention très 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 <i>a minima</i> de 30 ans.	En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Orientations paysagères et environnementale	Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine. Sur les lisières de l'opération, des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre), seront plantées. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 10 mètres minimum est exigé depuis la route de la Gare, afin de s'inscrire en continuité de l'implantation urbaine environnante. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « débordement de nappes » en grande partie). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la Route de la Gare. Des cheminements doux viendront connecter l'opération depuis la Route de la Gare jusqu'à la zone Nt (Naturelle touristique) à l'Est du secteur.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 7 500 m², pour la réalisation minimale de 15 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

19.4. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR 4 : GENERAL DE GAULLE

19.4.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc+
Superficie globale : 2 250 m ²
Nombre de logements : environ 14
Part de logements sociaux : 100%

Le site « Général de Gaulle » est localisé au sein du cœur de bourg de Saint-Denis-de-Pile, à proximité immédiate des équipements structurants sur la commune : salle des sports, crèche « La Souris Verte », Maison de l'Isle,...

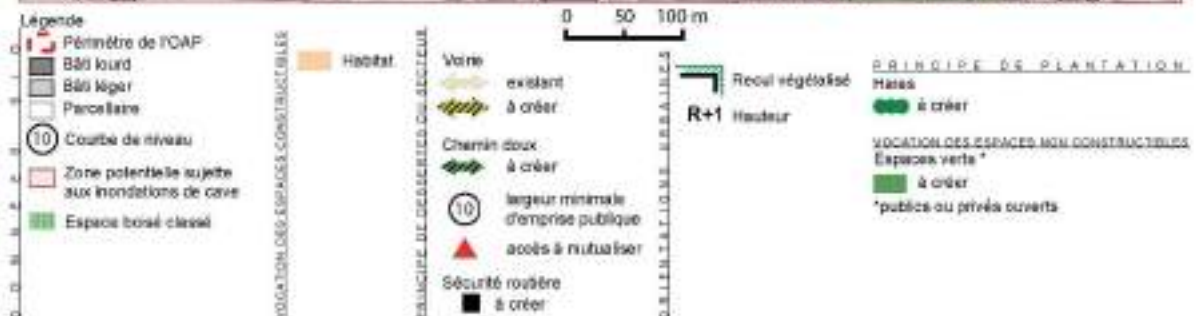
Délimité par l'Avenue du Général de Gaulle et la rue de la Résidence de l'Isle, ce site s'inscrit à la fois dans le tissu urbain de cœur de bourg et celui des quartiers d'habitat pavillonnaire prédominants sur le territoire communal.

L'aménagement de ce site soulève ainsi des enjeux d'accessibilité et d'intégration du site dans son environnement.

Le site est en partie en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi). Les dispositions figurant dans le règlement du PPRi s'appliquent, dans un degré de « conformité ».

Le site est situé dans le périmètre de protection lié à l'Église Saint-Denis, classée au titre des Monuments Historiques.

19.4.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



19.4.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation principale du secteur 1AUHc+ est résidentielle.	Environ 14 logements sont programmés. 100% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	• Marge de retrait par rapport aux voies : recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite ou à 3m minimum • Hauteur maximale : 9m • Emprise au sol maximale : 70% • Emprise en pleine terre minimale : 30 %, sauf opérations de logements sociaux.	Les habitations en R+1 et R+2 seront admises.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans.	En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.	
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine. Sur les lisières de l'opération, une bande tampon éco-paysagère	Les espaces libres publics devront être paysagés <i>a minima</i> suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	sera aménagée, afin d'éviter les problématiques de vis-à-vis avec les constructions riveraines. Les haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 10 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue du Général de Gaulle, afin de s'inscrire dans la logique urbaine environnante et de garantir un espace de respiration. Ce recul devra être végétalisé, planté et entretenu.	espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave »), avec présence de formations imperméables (masque BDLISA V2). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voirie sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur l'Avenue du Général de Gaulle Un cheminement doux viendra compléter l'accessibilité du site.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 2 250 m², pour la réalisation minimale de 14 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à		



	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

19.5. SAINT DENIS DE PILE : SECTEUR 5 : CHAMP D'HENRY/LA CIME DU BOIS

19.5.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc+
Superficie globale : 20 000 m ²
Nombre de logements maximum : 62
Part minimale de logements sociaux : 80%

Le site « Champ d'Henry / La Cime du Bois » est localisé à l'Est du bourg de Saint-Denis-de-Pile, délimité par la Route de l'Europe (D22) au Nord, et par le chemin du Champ d'Henry au Sud.

Il s'agit d'un secteur stratégique destiné au développement de la future gare, rapprochant les fonctionnalités entre cet équipement et le centre-bourg, la halte actuelle étant située de façon plus excentrée au Sud de la commune.

L'aménagement du site soulève des enjeux d'accessibilité et d'intégration dans l'environnement urbain, architectural et paysager du secteur.

Le Lotier grêle (espèce protégée en Aquitaine) est potentiellement présent sur la frange Nord du site, le long de la route de l'Europe.

19.5.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



19.5.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation du secteur 1AUHc+ est l'aménagement de la gare (équipement + logements).	62 logements sont programmés. Au minimum 80% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	• Marge de retrait par rapport aux voies : recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite ou à 3m minimum • Hauteur maximale : 9m • Emprise au sol maximale : 70% • Emprise en pleine terre minimale : 30% sauf opérations de logements sociaux	Les bâtis en R+1 seront privilégiés. Les bâtis en R+2 le seront sur les espaces qui ne présentent pas de problématique de vis-à-vis, notamment sur la RD22.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans.	En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction seront positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur, et la préservation des zones à enjeux.	
Orientations paysagères	Afin de favoriser l'intégration du site dans le tissu urbain existant, une intégration paysagère soignée est attendue, avec une place notable accordée au végétal arboré. Les espaces verts communs permettront de garantir une certaine respiration urbaine au sein de l'opération.	Les espaces libres publics devront être paysagés <i>a minima</i> suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. Les espaces verts pourront faire l'objet d'une mise en valeur écologique, pour permettre l'expression de la biodiversité locale : pose de nichoirs pour l'avifaune,

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Le Lotier grêle est potentiellement présent le long de la route de l'Europe. Si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre : • Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée, avec un transfert <u>sur site</u> au niveau des espaces verts créés ; • ou une récolte conservatoire de graines de Lotier au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts <u>du site</u>. Le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	installation de chiroptières pour accueillir les chauves-souris... Eu égard à la forte végétalisation attendue sur le site, les espaces verts et libres de toute construction à créer pourront être conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs habitants (ex : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleurs, espace récréatif et de convivialité...). La connexion éco paysagère de ces zones de quiétude, sera alors encouragée. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant. Concernant le Lotier grêle, l'opportunité du transfert de banquettes de sol est à analyser au regard de la répartition de l'espèce sur site et à ses abords immédiats, mais aussi du risque de propagation d'espèces exotiques envahissantes. En cas de

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			récolte conservatoire de graines de Lotier grêle, celle-ci doit avoir lieu de juin à août (graines récoltées à maturité), par temps sec.
Principes de circulation / voies	La voirie sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur le chemin du Champ d'Henry. Des cheminements doux viendront connecter les aménagements existants, en lien avec les aménagements réalisés sur la rue Antoine de Saint-Exupéry (piste cyclable, arrêts de bus, ...).	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 20 000 m², pour la réalisation de 62 logements minimum. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

20. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES



Secteur 1 : « Chemin des Bergerie »

Secteur 2 : « Quartier de la Gare »

20.1. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES : SECTEUR 1 : CHEMIN DES BERGERIES

20.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHd
Superficie globale : environ 6 800 m ²
Nombre de logements : environ 14

Le site est localisé au sein du bourg de Saint-Médard de Guizières, accessible par la rue le Lot. De la Prévôté depuis le chemin des Bergeries et le lieu-dit La Route.

Il s'agit d'un vaste champ en dent creuse qui présente plusieurs entités :

- Une zone urbaine composé de villas jumelées à l'est de type pavillonnaire.
- Une zone agricole au sud.
- Une station désaffectée au Nord
- Un espace boisé tout le long du site à l'ouest.

La recomposition de ce site soulève des enjeux d'accessibilité ainsi que des enjeux environnementaux (une partie du terrain fait partie du réservoir de biodiversité des milieux humides).

Le site intersecte le réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue sur la partie Sud, prenant appui sur le boisement de Chêne, Frêne et Charme. Le fossé des Jacquards (cours d'eau intermittent) traverse le site selon un axe globalement Est-Ouest, au niveau du boisement.

20.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



20.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation principale du secteur 1AUHd est résidentielle.	14 logements au maximum sont programmés.	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans.	En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.	
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement devra maintenir l'ambiance très végétalisée que confèrent les sujets arborés présents. Un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1. Le site est concerné par la présence du Ruisseau des Jacquards. Un espace tampon est attendu, sur une profondeur minimale de 10 m, et appliqué de part et d'autre de celui-ci. Inconstructible, celui-ci	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des haies existantes, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera pros crit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (« débordements de nappes »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	prendra la forme d'un espace végétalisé. Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine. En cœur d'opération, les haies plantées existantes devront être préservées. Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.	doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant..
Principes de circulation / voies	Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Les accès aux futurs logements seront mutualisés. Le fonctionnement du quartier sous forme d'impasse est autorisé. Toutefois, le système de retournement des véhicules devra se trouver en limite séparative d'opération pour assurer une connexion à terme avec les espaces périphériques.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 6 500 m², pour la réalisation d'environ 14 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

20.2. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES : SECTEUR 2 : QUARTIER DE LA GARE

20.2.1. PRESENTATION DU SITE

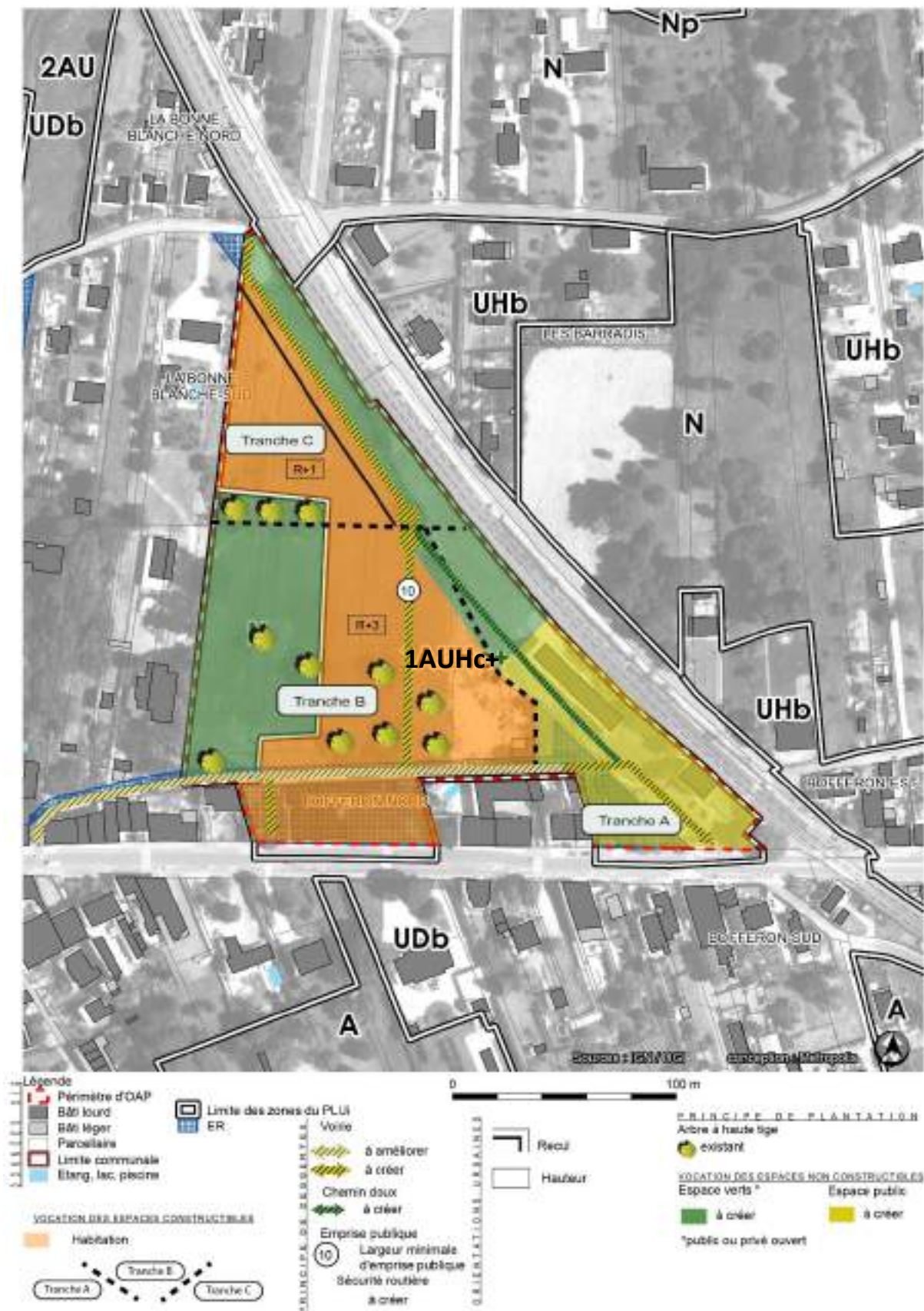
Secteur 1AUHc+
Superficie globale : environ 11 000 m ²
Nombre de logements : Tranche A : 0 logement Tranche B : entre 35 et 40 logements Tranche C : 14 logements maximum

Le site est localisé au sein du bourg de Saint-Médard de Guizières , accessible par la RD 1089 vers la gare et l'impasse de Bofferon depuis la rue de la République, le rue Jacques Chastenet au nord.

Il s'agit d'une friche enclavée dans une zone urbaine déjà constituée : résidences, commerces et services avec des infrastructures de transport (gare de train).

La recomposition de ce site soulève des enjeux d'accessibilité.

20.2.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



20.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation principale du secteur 1AUHc+ est résidentielle.	49 à 55 logements au maximum sont programmés avec : Tranche A : 0 logement Tranche B : entre 35 et 40 logements Tranche C : 14 logements maximum	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans.	En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.	
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine. L'aménagement devra maintenir l'ambiance très végétalisée que confèrent les sujets arborés présents. Un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des haies existantes, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...) Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et</i>	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. L'espace vert à l'Ouest du site pourra faire l'objet

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.. En cœur d'opération, les haies plantées existantes devront être préservées. Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Du fait de la proximité de la Rue de la République, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin	<i>paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	d'une mise en valeur écologique, pour permettre l'expression de la biodiversité locale : pose de nichoirs pour l'avifaune, installation de chiroptères pour accueillir les chauves-souris... Dans le cadre de l'aménagement futur du site, les espaces verts et libres de toute construction à créer pourront être conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers (ex : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleur, espace de convivialité...). Un merlon paysager pourra être créé le long de la voie ferrée. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (« inondations de caves »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres pour la voie principale, intégrant un traitement paysager qualitatif. Les accès aux futurs logements seront mutualisés. Le fonctionnement du quartier sous forme	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'impasse est autorisé, de manière temporaire, le temps que l'ensemble des tranches soient réalisées. Toutefois, le système de retournement des véhicules devra se trouver en limite séparative d'opération pour assurer une connexion à terme avec les espaces périphériques.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Les aménagements et l'urbanisation de cette zone ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi. L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 4 000 m². Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

21. SAINT-SEURIN SUR L'ISLE



Secteur 1 : « Barry »

Secteur 2 : « Rue Paul Valéry »

21.1. SAINT-SEURIN DUR L'ISLE : SECTEUR 1 : BARRY

21.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc
Superficie globale : environ 20 000 m ²
Nombre de logements : 42 logements maximum

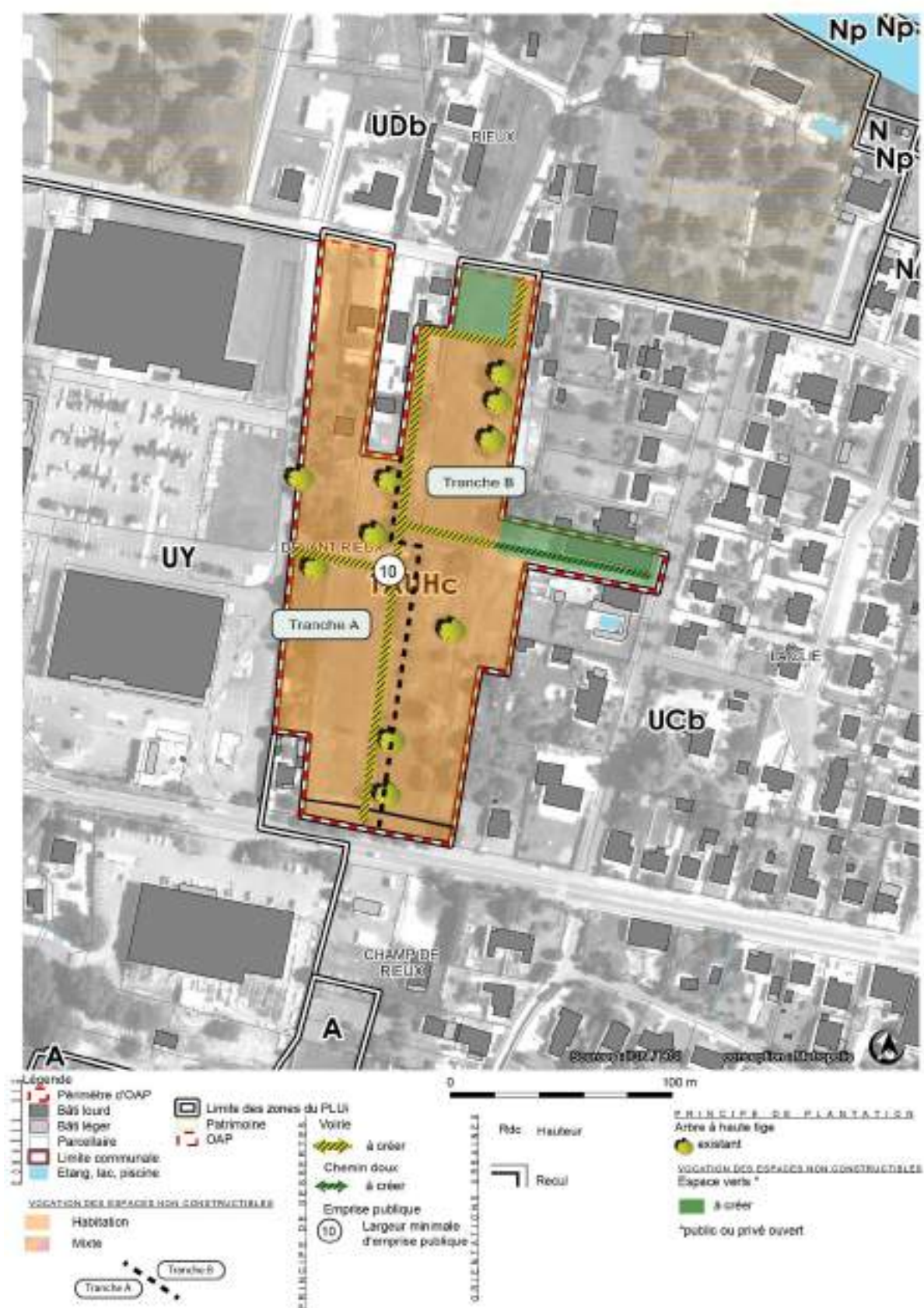
Le site est localisé au Nord-Est du bourg de Saint-Seurin sur l'Isle, accessible par la rue Alphonse Daudet au Nord, la rue Albert Camus à l'Est et la départementale (D10) la rue de la République.

Il s'agit d'un secteur qui présente l'avantage d'être situé à l'interface de plusieurs entités du socle urbain, naturel et paysager de la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle, et plus particulièrement des entités suivantes :

- Une zone urbaine déjà constituée à l'Ouest et au Nord du site : habitat de bourg de type pavillonnaire accompagné de quelques commerces et services de proximité.
- Une zone d'équipement (UY) à l'Ouest du site : zone d'activité industrielle (super U et Drive ; magasin Action, Basic-Fit...)
- Un environnement naturel et agricole proche.

La recomposition de ce site soulève de nombreux enjeux, en termes d'accessibilité et de mise en valeur, en lien avec un environnement contraint : une partie du site fait partie d'une zone humide, proximité de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation – PPRI, EBC...

21.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



21.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation principale du secteur 1AUHc est résidentielle, mais des activités de commerce de détail et de services accueillant une clientèle est également admise.	42 logements au maximum sont programmés au total, dont : Tranche A : 15 logements minimum Tranche B : 15 logements minimum	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans.	En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.	
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine. Hors élément identifié au titre du L.151-19 CU, un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des haies existantes, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) en pleine terre et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-</i>	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.. En cœur d'opération, les haies plantées existantes devront être préservées. Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Du fait de la proximité de la Route de Bordeaux, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	souterraines (« inondations de caves »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Une voirie principale sur une emprise publique d'une largeur minimale de 10 mètres doit permettre la mise en connexion entre la rue de la République et la rue Alphonse Daudet. Ponctuellement, le fonctionnement du quartier sous forme d'impasse est autorisé. Toutefois, le système de retournement des véhicules devra se trouver en limite séparative d'opération pour assurer une connexion à terme avec les espaces périphériques.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 8 5000 m², pour la réalisation minimale de 15 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

21.2. SAINT-SEURIN SUR L'ISLE : SECTEUR 2 : RUE PAUL VALÉRY

21.2.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHc
Superficie globale : environ 11 300 m ²
Nombre de logements : 35 à 40
Part minimale de logements sociaux : 100%

Le site est localisé au Nord-Est du bourg de Saint-Seurin sur l'Isle , accessible par la rue Paul Valéry et la rue Jean ferrat.

Il s'agit d'un secteur résidentiel : habitat individuel avec une zone agricole au Nord.

La recomposition de ce site soulève de nombreux enjeux, en termes d'accessibilité et de mise en valeur, en lien avec un environnement contraint : le site jouxte la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Isle de Saint-Seurin-sur-l'Isle à Coutras », ainsi que le site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne. Il est également partiellement en zone rouge du PPRI.

SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



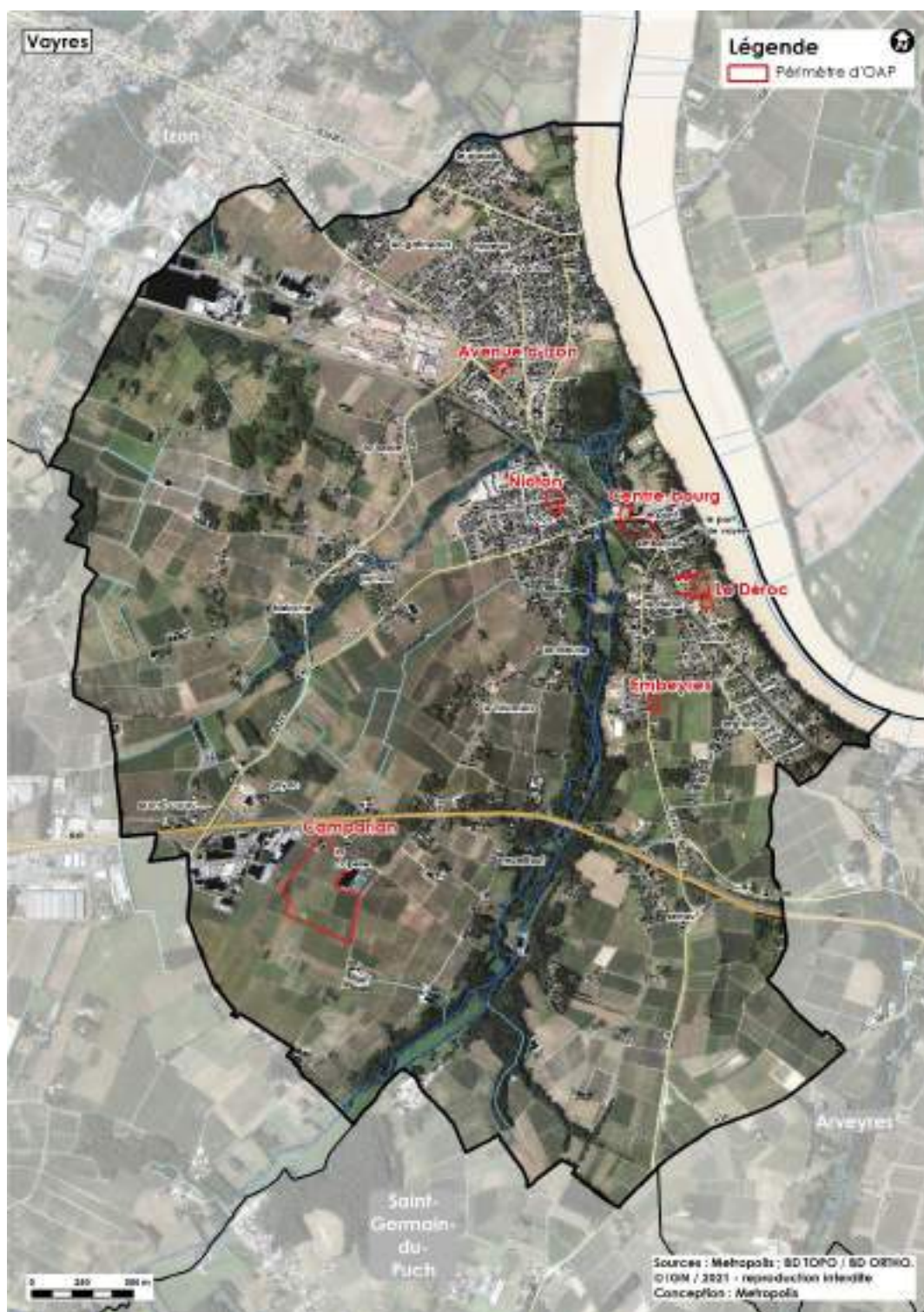
21.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation urbaine	La vocation principale du secteur 1AUHc est résidentielle.	35 à 40 logements au maximum sont programmés. La totalité des logements seront à vocation sociale.	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans.	En lien avec les enjeux identifiés, des espaces verts communs et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation des zones à enjeux.	
Orientations paysagères et environnementales	Le site est concerné par la zone rouge du PPRi, au niveau de la frange Nord. L'aménagement du site doit être conforme au règlement écrit associé au PPR. Le site est concerné par la proximité du site Natura 2000. Un espace tampon est attendu sur la frange Nord du site, sur une profondeur minimale de 30 m. Inconstructible, et prenant appui sur la zone rouge du PPRi applicable, celui-ci prendra la forme d'un espace végétalisé afin de conserver un caractère naturel. Un fossé est présent sur le site. Il devra être conservé et devra bénéficier d'un espace tampon à ses abords, sur une	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des haies existantes, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...) Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera pros crit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (« inondations de caves » et « débordements de nappe

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	profondeur minimale de 5 m et répartie de part-et-d'autre du fil d'eau. Les abords du fossé pourront faire l'objet d'une valorisation écopaysagère afin d'accroître son intérêt pour la biodiversité. La frange Sud du site devra bénéficier d'un aménagement paysager qualitatif, qui prendra la forme d'une bande tampon végétalisée de 10 m minimum et plantée d'arbres de haute tige. Les plantations seront réalisées en pleine terre. Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine. En cœur d'opération, les haies plantées existantes devront être préservées. Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les clôtures seront perméables à la petite faune.	Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...). Les clôtures doivent être transparentes d'un point de vue hydraulique.	»). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	L'emprise publique assurant la desserte du nouveau quartier aura une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Les accès aux futurs logements seront mutualisés.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Les aménagements et l'urbanisation de cette zone ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi. L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 10 000 m², pour la réalisation de 26 à 30 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...), caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

22. VAYRES



Secteur 1 : « Centre-bourg »

Secteur 2 : « Nioton »

Secteur 3 : « Avenue d'Izon »

Secteur 4 : « Le Déroc »

Secteur 5 : « Embeyres »

22.1. VAYRES : SECTEUR 1 : CENTRE-BOURG

22.1.1. PRESENTATION DU SITE

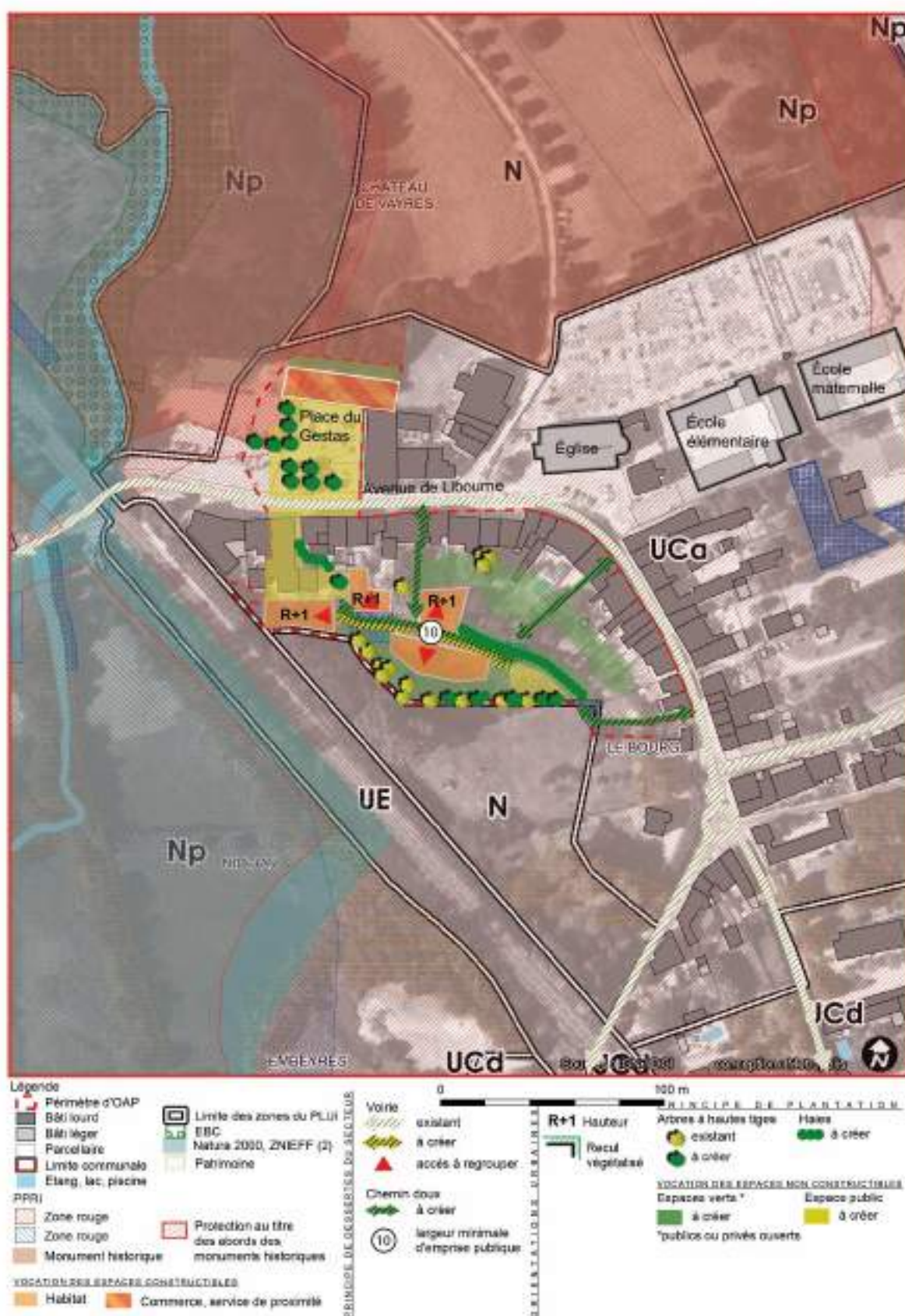
Secteur UCa
Superficie globale du secteur UCa : environ 17 000 m ²
Nombre de logements : 15 à 25
Part minimale de logements sociaux : 50%

D'une surface d'environ 0,7 ha, le périmètre de projet se situe au centre du bourg de Vayres, entre l'Avenue de Libourne et la voie ferrée. L'urbanisation de ces terrains doit permettre une meilleure desserte des logements de l'Avenue de Libourne et un maillage avec le centre-bourg.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- L'enjeu urbain lié à la proximité du centre-bourg (continuités piétonnes, desserte, vocabulaire d'extension de centre-bourg,...);
- L'enjeu paysager et environnemental lié à l'inscription dans un paysage boisé d'une part, et construit d'autre part (vues depuis et sur les propriétés voisines) ;
- L'enjeu environnemental lié à la gestion des eaux pluviales et à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, et à la proximité du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas.

22.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



22.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur UCa est résidentielle, tout en permettant l'accueil de commerces de détail, ou encore des activités de services accueillant une clientèle.	L'opération doit prévoir la construction de commerces au Nord de la place du Gestas et de 15 logements sur la partie Sud du site, selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements collectifs). Le programme de construction inclut la réalisation de 50% de logements sociaux au minimum. Le pourcentage imposé à l'opération est fixé par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions du règlement. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.	
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Le site est très partiellement concerné par la zone rouge du PPRI en vigueur (frange Nord-Ouest). Son aménagement devra être conforme au règlement écrit associé au PPRI. L'organisation du nouveau quartier se fait en lien avec le patrimoine végétal existant. Les arbres présents sur le site sont à préserver autant que possible, les deux platanes présents au nord du secteur sont à conserver pour leur intérêt patrimonial. La lisière boisée à l'Ouest est à conserver. Au Sud, la haie arborée est à préserver et à renforcer par la plantation d'arbres et arbustes champêtres. Les cœurs d'îlots sont maintenus en espace de nature. Du fait de la proximité de la D242 et de la voie ferrée, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de	Les espaces d'usage collectif viennent prolonger la trame végétale avec la plantation d'essences locales permettant de créer des espaces d'ombres et de détente. Au Sud, un espace de nature ouvert permet d'accueillir du mobilier pour favoriser la vie sociale du quartier. Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (« inondations de caves » et « débordements de nappes »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'arrêté préfectoral girondin.		
Principes de circulation / voies	L'aménagement des terrains s'organise depuis un accès sur l'avenue de Libourne au niveau de la place du Gestas. L'accès à l'opération se fait par un espace d'usage collectif venant prolonger la place du Gestas sous la forme d'une placette. Le carrefour aménagé permet de créer une continuité piétonne entre l'opération et la place du Gestas et de ralentir la circulation sur l'Avenue de Libourne afin de sécuriser le carrefour. À l'est, la placette se poursuit en une voie de desserte permettant l'accès aux nouvelles constructions ainsi qu'à l'arrière des maisons donnant sur l'avenue de Libourne. La voie se termine sur une placette permettant à la fois le retournement des véhicules et quelques stationnements.	L'accès aux terrains s'organise depuis l'avenue de Libourne. L'espace créé vient prolonger la place du Gestas avec une matérialité permettant, sans être routières, d'offrir des possibilités de stationnements. Ces liaisons douces permettent de relier les différents sites naturels du bourg de Vayres (Le parc du château, les berges de Dordogne, la Vallée du Gestas,...), les commerces et les équipements. Par ailleurs, ils peuvent constituer un itinéraire alternatif à l'Avenue de Libourne. Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	Pour la gestion des besoins de stationnement hors parcelle, des petites poches de stationnement peuvent être aménagées entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces «tenus». Ces poches de parking sont agrémentées de bandes plantées et d'arbres permettant d'apporter de l'ombre et d'améliorer leur intégration.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

22.2. VAYRES : SECTEUR 2 : NIOTON

22.2.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UCa	
Superficie globale du secteur UCa : environ 7 000 m ²	
Nombre de logements : environ 30	
Tranche A : environ 25 logements	Tranche B : environ 6 logements
Part minimale de logements sociaux : 60%	

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 0,7 ha à proximité du centre ancien de Vayres au bord de l'Avenue de Libourne.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Requalifier l'ancien pôle médical de Vayres en un quartier d'habitation ;
- Mailler avec les quartiers alentours pour retrouver des continuités viaires et piétonnes.

Legende

- Périmètre d'DAP
- Bât lourd
- Bât léger
- Parcelaire
- Limite communale
- Étang, lac, piscine
- Protection au titre des abords des monuments historiques
- Limites des zones du PLU
- Emplacement Réservé Natura 2000, ZNIEFF (2)

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Habitat

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Espaces verts *
- Espace public
- * publics ou privés ouverts

PRINCIPE DE PLANTATION

- Arbres à hautes tiges
- Halles
- à créer
- à créer

SECURITE ROUTIERE

- Voie existant
- Voie à créer
- accès à mutualiser
- Chemin doux
- à créer
- largeur minimale d'emprise publique
- Sécurité routière
- à créer

ORIENTATION URBAINES

- R+1 Hauteur
- Recul végétalisé

Source : IGN / DAP

concepteur : Météopole

22.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur UCa est résidentielle, tout en permettant l'accueil de commerces de détail, ou encore des activités de services accueillant une clientèle.	Conserver une façade active sur l'avenue de Libourne Le front bâti sur l'avenue de Libourne doit être maintenu. Le long de l'avenue de Libourne, le bâtiment au sud est conservé pour son intérêt dans la composition de l'avenue. Au Nord, le bâtiment peut être conservé et son alignement prolongé. L'aménagement des rez-de-chaussée pourra permettre l'installation de commerces. L'opération doit prévoir la construction globale de 40 logements sur le site, selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements collectifs) : - Tranche A : environ 25 logements - Tranche B : environ 6 logements Le programme de construction inclut la réalisation de 60% de logements sociaux au minimum. Le pourcentage imposé à l'opération est fixé par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions du règlement. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.	
Forme urbaine	Créer une opération de centre-bourg Les constructions les plus denses se situent autour de la placette ainsi que le long de l'Avenue de Libourne. Les constructions autour des placettes viennent les tenir avec leurs façades.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Préserver et renforcer le patrimoine arboré Le chêne, le cèdre et le frêne présents sur le terrain doivent être préservés. Les constructions et les aménagements devront prendre en compte ces sujets dans leur conception afin d'éviter de détruite les arbres et leur système racinaire.	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Des haies sont recrées avec des plantations d'essences et tailles variées permettant une meilleure intégration de l'opération vis-à-vis des tissus urbains alentours. Du fait de la proximité de la D242, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (« inondations de caves » et « débordements de nappes »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	L'aménagement des terrains s'organise autour d'une voie principale connectant l'avenue de Libourne au Hameau de Nioton reprenant le tracé de la voie existante. Le carrefour avec l'avenue de Libourne doit être aménagé pour sécuriser les mouvements entrant et sortant des véhicules. Les terrains au sud de l'opération sont desservis par une voie de desserte se terminant en impasse. Cette voie est conçue pour donner une place primordiale au piéton. Des espaces en attente doivent être maintenus pour prévoir un maillage avec l'avenue de Libourne et la rue de Nioton. Des poches de parkings communs sont aménagés entre les constructions. Ces poches de parkings sont agrémentées de	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	Pour la gestion des besoins de stationnement hors parcelle, des petites poches de stationnement peuvent être aménagées entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Ces poches de parking sont agrémentées de bandes plantées et d'arbres permettant d'apporter de l'ombre et d'améliorer leur intégration.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	bandes plantées et d'arbres afin d'augmenter les aménités. Ces poches de parking sont aménagées sous la forme de placette avec une matérialité permettant, sans être routière, d'offrir des possibilités de stationnements.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	La taille minimale d'opération d'aménagement sur ce périmètre est fixé sur une surface minimale de 1 000 m², pour la réalisation de 6 logements. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

22.3. VAYRES : SECTEUR 3 : AVENUE D'IZON

22.3.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UDb
Superficie globale du secteur UCc : environ 4 000 m ²
Nombre de logements : environ 15
Part minimale de logements sociaux : 60%

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 0,4 ha le long de l'avenue d'Izon.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Densifier harmonieusement une grande unité foncière ;
- Permettre la création d'un maillage avec les opérations voisines.

Legende

- Périmètre d'OAP
- Bâtiment
- Bâtiment léger
- Parcelle
- Limite communale
- Etang, lac, piscine
- Protection au titre des abords des monuments historiques

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Habitat

PRINCIPES DE RESSOURCES DE SECTEURS

- Voie existante
- Voie à créer
- Accès des lots à mutualiser 2 par 2
- Chemin doux à créer
- Largeur minimale d'emprise publique
- Sécurité routière à créer

PRINCIPES DE PLANTATION

- Recul végétalisé
- Arbres à hautes tiges existants
- Arbres à hautes tiges à créer
- Espaces verts à créer
- Espaces publics à créer
- Espaces publics ou privés ouverts

Source : IGN / DRI

Conception : Météoparc

22.3.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur UCc est résidentielle.	L'opération doit prévoir la construction de 15 logements sur le site, selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements collectifs). Le programme de construction inclut la réalisation de 60% de logements sociaux au minimum. Le pourcentage imposé à l'opération est fixé par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions du règlement. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.	
Forme urbaine	Créer un espace collectif qualitatif La placette centrale doit être pensée comme un espace de vie sociale pour l'ensemble des habitations. La placette est traitée comme une placette d'agrément avec une matérialité permettant, sans être routière, d'offrir des possibilités de stationnements visiteurs. Cette placette permet d'organiser et de sécuriser les accès aux		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	constructions situées au contact.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Les arbres présents (pins parasols) peuvent être conservés et intégrés dans la composition de l'espace collectif. Diverses plantations doivent permettre de créer des zones d'ombre et d'apporter de la fraîcheur afin d'éviter la formation d'un îlot de chaleur urbain. Les fonds de jardin au contact des tissus bâtis existants doivent être plantés par des haies champêtres diversifiées, permettant une meilleure intégration paysagère de l'opération. Du fait de la proximité de la D242 et de la voie ferrée, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (« inondations de caves »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'arrêté préfectoral girondin.	suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	mesures constructives adaptées, le cas échéant
Principes de circulation / voies	L'aménagement des terrains s'organise autour d'une placette centrale permettant de mailler l'avenue d'Izon et le hameau des Naudes. Le carrefour avec l'avenue d'Izon est aménagé pour sécuriser les mouvements entrant et sortant des véhicules et faciliter la traversée des piétons. L'ensemble des terrains créé sont desservis directement depuis la placette centrale. Aucun accès sur l'avenue d'Izon n'est autorisé.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	Pour la gestion des besoins de stationnement hors parcelle, des petites poches de stationnement peuvent être aménagées entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces «tenus». Ces poches de parking sont agrémentées de bandes plantées et d'arbres permettant d'apporter de l'ombre et d'améliorer leur intégration.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

22.4. VAYRES : SECTEUR 4 : LE DEROC

22.4.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UDb
Superficie globale du secteur UCd : environ 12 000 m ²
Nombre de logements : environ 20
Part minimale de logements sociaux : 70%

D'une surface d'environ 1,2 ha au total, le périmètre de projet se situe sur des terrains en deuxième voire troisième rang, derrière l'avenue de Libourne.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Permettre un meilleur maillage viaire et piéton ainsi qu'un meilleur fonctionnement dans un quartier avec une forte présence de division parcellaire en drapeau.
- Assurer une urbanisation cohérente à l'arrière de l'avenue de Libourne et à proximité du centre-ville.

22.4.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



22.4.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur UCd est résidentielle.	L'opération doit prévoir la construction de 20 logements sur le site, selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées, logements collectifs). Le programme de construction inclut la réalisation de 70% de logements sociaux au minimum. Le pourcentage imposé à l'opération est fixé par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions du règlement. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.	
Forme urbaine	Créer un espace collectif vecteur de vie sociale Une placette centrale est aménagée au coeur du quartier. Cette placette doit être pensée comme un espace de vie sociale pour l'ensemble des habitations. La placette est traitée comme une placette d'agrément avec une matérialité permettant, sans être routière, d'offrir des possibilités de stationnements visiteurs.		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	La végétation doit y jouer un rôle important permettant d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols et d'apporter de l'ombre.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à un réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera créé. 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement du site doit limiter autant que possible l'impact sur la zone humide, identifiée selon le critère pédologique. Le cas échéant, des mesures de compensation sont à prévoir. Les deux chênes pédonculés présents sur l'opération doivent être préservés et protégés. Les constructions et autres aménagements (voirie et affouillement) nécessaires à l'opération ne doivent pas endommager les arbres, ni le système racinaire des sujets. Les autres boisements présents sur les terrains peuvent être conservés et intégrés dans les	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (« inondations de caves »). Au regard de la limite

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	aménagements paysagers de l'opération. Les fonds de jardin au contact des tissus bâtis existants doivent être plantés par des haies champêtres diversifiées permettant une meilleure intégration de l'opération. Du fait de la proximité de la D242 et de la voie ferrée, le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	L'aménagement des terrains s'organise depuis un double accès sur l'avenue de Libourne permettant de créer une boucle. Les carrefours avec l'avenue de Libourne sont aménagés pour sécuriser les mouvements entrant et sortant des véhicules, réduire la vitesse sur l'avenue de Libourne et faciliter la traversée des piétons.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	Pour la gestion des besoins de stationnement hors parcelle, des petites poches de stationnement peuvent être aménagées entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces «tenus». Ces poches de parking sont agrémentées de bandes plantées et d'arbres permettant d'apporter de l'ombre et d'améliorer leur intégration.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionné au raccordement à un réseau futur d'assainissement collectif. Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...)		



	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

22.5. VAYRES : SECTEUR 5 : EMBEYRES

22.5.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUHd
Superficie globale du secteur 1AUHd : environ 3 000 m ²
Nombre de logements : environ 5

Le périmètre de projet s'étend sur une surface d'environ 3 000 m² au Sud de la commune entre l'avenue d'Embeyres et la rue du Sudre.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Répondre au besoin de production de logement de la commune ;
- Créer un quartier en épaisseur permettant de relier à terme la rue du Sudre et l'Avenue d'Embeyres;
- Préserver un espace de nature au coeur du quartier.

22.5.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



22.5.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUHd est résidentielle.	L'opération doit prévoir la construction d'environ 5 logements sur le site.	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. Une attention très 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 <i>a minima</i> de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Le site comporte une zone humide identifiée selon le critère pédologique. L'aménagement du site doit être conçu de façon à éviter la zone humide.	La végétalisation des espaces privés doit permettre l'animation de l'espace public et participer à l'ambiance végétale de l'opération. Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)... Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation</i>	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).	
Principes de circulation / voies	Une voirie doit être organisée avec un système en impasse positionné obligatoirement en limite de fond de parcelle pour permettre à long terme une connexion avec la zone	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers.	Pour la gestion des besoins de stationnement hors parcelle, des petites poches de stationnement peuvent être aménagées entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces «tenus». Ces poches de parking sont agrémentées de bandes plantées et d'arbres permettant d'apporter de l'ombre et d'améliorer leur intégration.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Les aménagements et l'urbanisation de cette zone ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi. La taille minimale d'opération d'aménagement sur ce périmètre est fixé sur une surface minimale de 3 000 m², pour la réalisation d'environ 5 logements.		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche...) caractérisé de « disponible » selon le SDIS, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif. Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALi, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...), - le projet pourra être amené à prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteurs de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, Le projet devra prévoir des zones de		



	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	replantation de haies en lisière et le long des fossés.		