Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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 2025
PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 26 février 2026

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.2	**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES - EQUIPEMENT & ECONOMIE-**

METROPOLIS / URBANIS / ITER / ZW/A / CHARLOT / IDE / RIVIERE-AVOCATS-ASSOCIES

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

SOMMAIRE

1. Préambule 5
2. ARVEYRES 7
2.1. Arveyres : secteur Barrail de Baron 8
2.2. Arveyres : Secteur 2 : Chemin de Lande 12
3. COUTRAS 17
3.1. Coutras : secteur Eygreteau 2 18
4. GUÎTRES 25
4.1. Guîtres : secteur 1 « Place de la République » 26
4.2. Guîtres : secteur 2 « Domaine de Belle Isle » 30
5. IZON 33
5.1. Izon : Secteur « Anglumeau » 34
6. LES PEINTURES 39
6.1. Les Peintures : Grands Champs de Haut 40
7. LIBOURNE 45
7.1. Libourne : Lamberte 46
7.2. Libourne : Le Verdet 57
8. SAINT-ANTOINE SUR L'ISLE 61
8.1. Saint-Antoine sur l'Isle : Jamayau 62
9. SAINT-DENIS DE PILE 67
9.1. Saint Denis de Pile : Grand Frappe 68
9.1. Saint Denis de Pile : Saint-Exupéry 75
10. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES 81
10.1. Saint-Médard de Guizières : Grands Champs de Bergerie 82
11. VAYRES 87
11.1. Vayres : Camparian 88

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

1. PREAMBULE

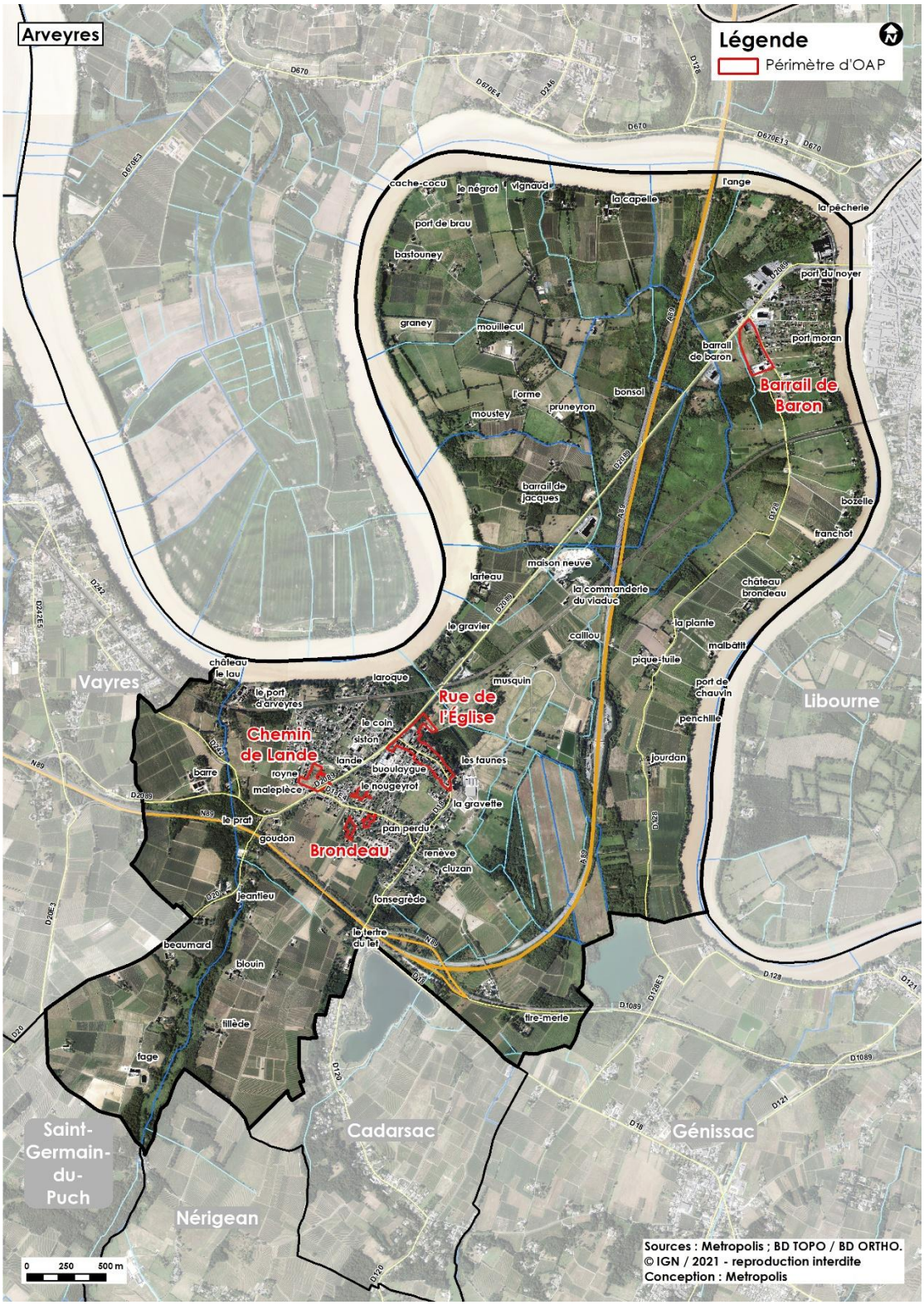
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles peuvent comporter des tailles minimales d'opération afin d'assurer un séquençage des aménagements futurs sous forme de tranche ou de phase :

- **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).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2. ARVEYRES



Secteur 1 : « Barrail de Baron »

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2.1. ARVEYRES : SECTEUR BARRAIL DE BARON

2.1.1. PRESENTATION DU SITE

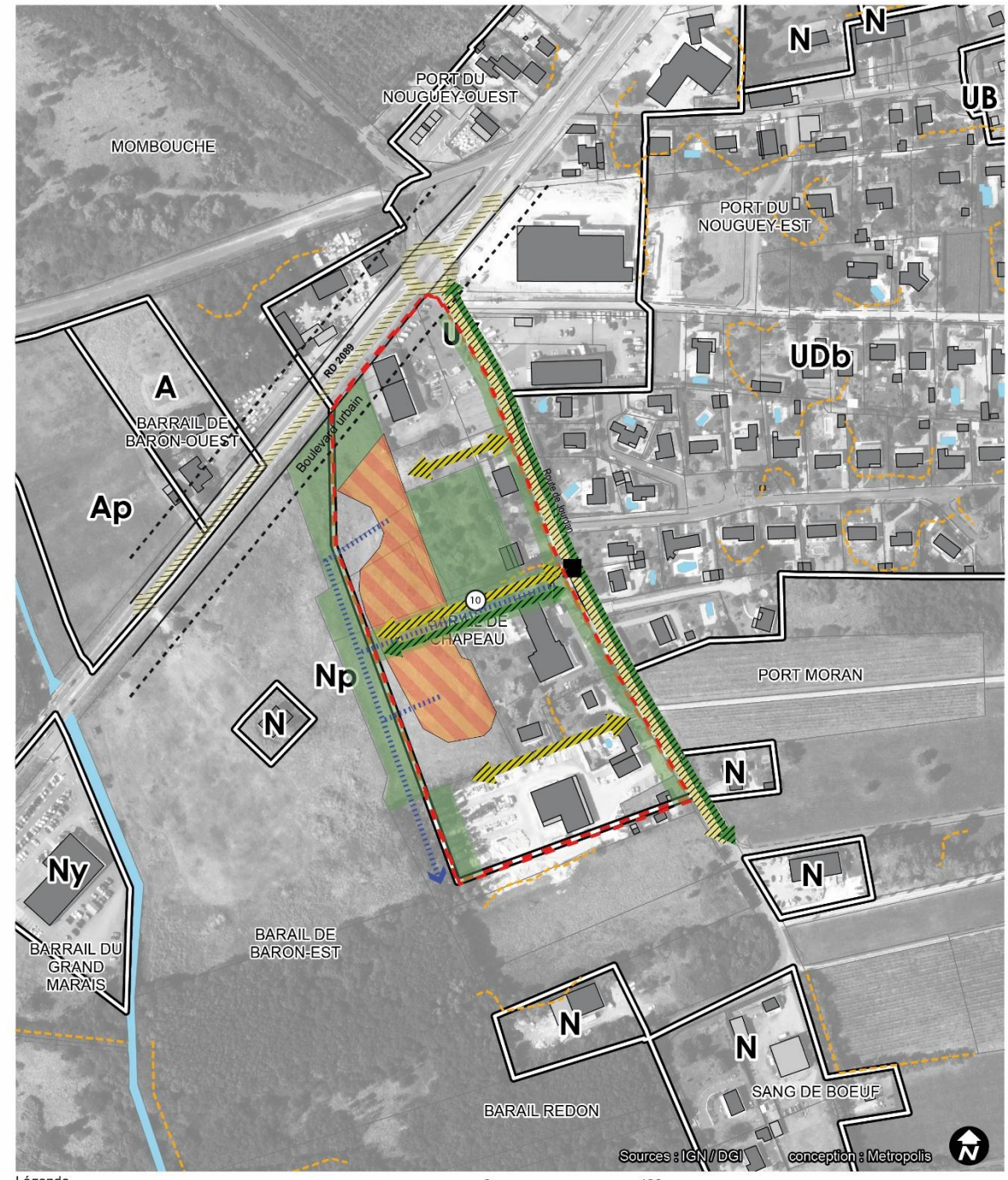
Secteur UY
Superficie globale : environ 3,9 ha

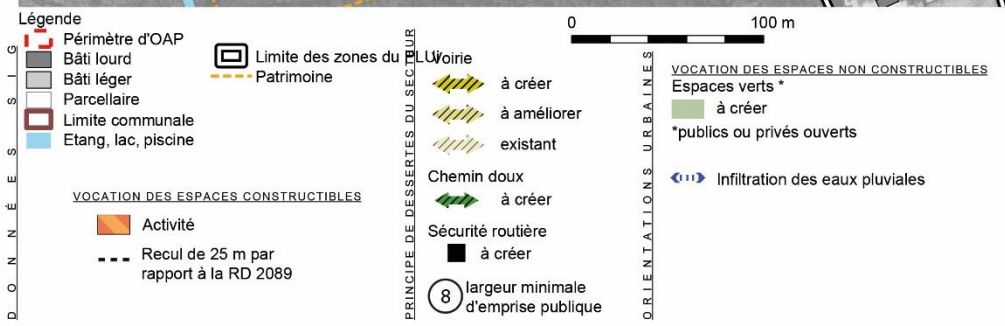
Le site « Barrail de Baron » est localisé au Nord-Est de la commune d'Arveyres, accessible par la route de Jourdan.

L'aménagement de ce site soulève des enjeux d'accessibilité, en lien avec un environnement contraint : espace limité, recul de constructibilité depuis la RD2089 pour l'aménagement d'un boulevard urbain, inondabilité (Plan de Prévention des Risques d'Inondation – PPRI, zone rouge)...

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2.1.1. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	Le secteur UY est à vocation d'activités, hors zone inondable (PPRi).		
Forme urbaine	Un recul de 5 mètres minimum est exigé par rapport à l'alignement. Un recul de 5 mètres minimum est exigé 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. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	En lien avec la présence des enjeux environnementaux (inondabilité…), des espaces verts communs et libres de toute construction seront aménagés sur les lisières de l'opération. Ils seront le support de connexions douces et assureront le maintien d'un environnement paysager préservant et valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères	Les espaces verts communs, situé sur les pourtours de l'opération, permettront	Les espaces libres publics devront être paysagés	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'assurer la connexion des espaces d'activités, et de faciliter la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. En lisière de l'opération, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre.	suivant le plan de composition de l'ensemble. 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.	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.
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 Jourdan.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera recherchée.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	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.		

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2.2. ARVEYRES : SECTEUR 2 : CHEMIN DE LANDE

2.2.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUXx
Superficie globale : environ 16 000 m²

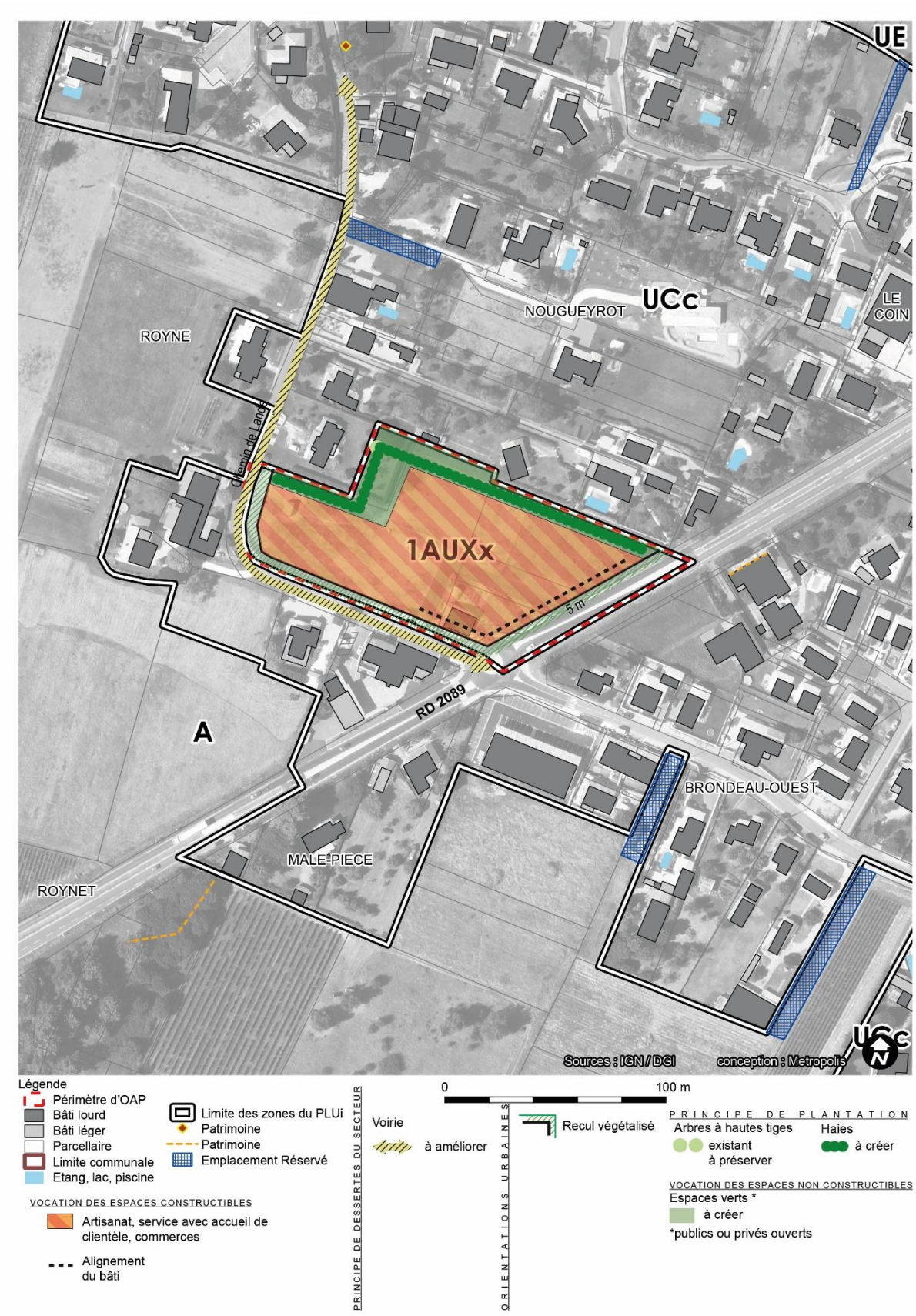
Le site « Chemin de Lande » est localisé à l'Est du bourg d'Arveyres, en accroche la D2089 et accessible par le chemin de Lande.

Il s'agit d'une friche viticole enclavée dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain.

L'aménagement de ce site soulève des enjeux d'accessibilité et de mise en valeur, de par son positionnement d'entrée de bourg.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2.2.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	Le secteur 1AUXx a vocation à recevoir des activités artisanales, de services avec accueil de clientèle ou de commerces.		
Forme urbaine	Un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement est exigé. Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies, ou selon la séquence urbaine existante par un recul identique aux constructions mitoyennes.	Afin de conforter l'identité urbaine de l'entrée de bourg, la façade d'activités sera implantée à l'alignement selon le plan de composition de l'ensemble.	
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 communs et libres de toute construction seront aménagés sur les lisières de l'opération. Ils seront le support de connexions douces et d'un espace tampon paysager vis-à-vis des espaces résidentiels périphériques.	
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement du site devra être conçu de façon à limiter l'impact sur la zone humide pédologique identifiée. Les espaces verts communs, situés sur les pourtours de l'opération, permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels, et de faciliter la gestion et l'infiltration	Les espaces libres publics devront être paysagés *a minima* 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…).	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

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

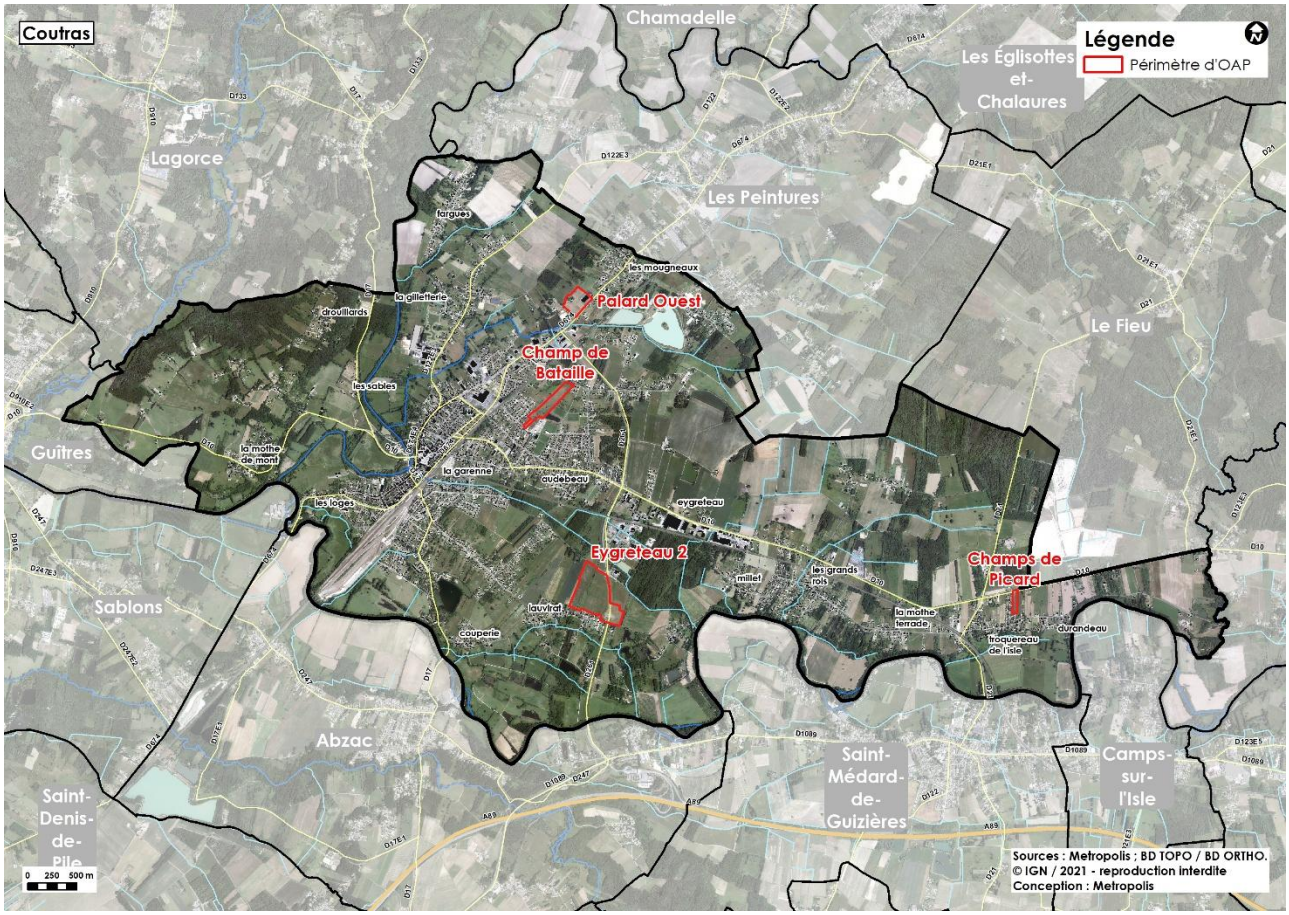
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	des eaux de pluie à la parcelle. En lisière de l'opération, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis la RD2089 et le chemin de Lande. Le Lotier hispide 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.	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.	concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	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.	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 11 000 m².** 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 (PEI, bâche…) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

3. COUTRAS



Secteur 1 : « Eygreteau 2 »

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

3.1. COUTRAS : SECTEUR EYGRETEAU 2

3.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUXy et 1AUXy1
Superficie globale du secteur 1AUXy et 1AUXy1 : environ 18,7 ha

Le site constitue un site prioritaire au développement économique de la Communauté d'Agglomération du Libournais. Il est positionné de manière stratégique à l'entrée du territoire depuis l'échangeur autoroutier n°11 de l'A89.

Secteur inscrit en milieu rural, il est situé dans le prolongement sud de la zone d'activités d'Eygreteau 1. Il s'agit d'accueillir sur ce site des activités économiques nécessitant des surfaces d'implantation relativement importantes et tournées vers l'industrie, l'artisanat, les bureaux, l'hôtellerie, la logistique (entrepôt) et le commerce de gros.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

3.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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 principale du secteur 1AUXy et 1AUXy1 est industrielle, artisanale, d'entrepôt et commerce de gros.		
Forme urbaine	Située en entrée de territoire depuis l'échangeur d'autoroute A89, les constructions doivent contribuer à créer un environnement économique de qualité.		
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. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.		En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Orientations paysagères et environnementales	Une zone humide a été mise en évidence sur le site. L'aménagement du site doit être conçu de façon à réduire autant que possible l'impact sur cette dernière. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et qui bénéficie d'un traitement paysager soigné au niveau des lisières. Sur la lisière Sud, la zone de contact avec le secteur à caractère résidentiel (UHb) devra faire l'objet d'un traitement particulier, qui reposera sur une zone tampon d'une profondeur minimale de 30 m. L'aménagement éco-paysager devra être particulièrement soigné et conçu de façon à limiter très fortement les perceptions visuelles et les nuisances sonores du site de Grands Champs. La défense incendie du site doit pouvoir être réalisée en tout point de ce dernier. En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer le site (façade principale des bâtiments, par exemple), ces derniers pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée (habitations en UHb). Du fait de la proximité de la RD261, le site est concerné par le classement sonore de	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 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 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 aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles. Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des	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. 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 de cet espace économique (ex : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleur, espace de convivialité…). La mise en place de gites artificiels favorables à l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments, est encouragée.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.	bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…). Le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières…). Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.	
Principes de circulation / voies	Des accès seront créés depuis la RD261, en s'appuyant sur l'aménagement récent d'un rond-point entre la zone 1AUxyv et 1AUxy1. La voirie sera à double sens, intégrant un traitement paysager qualitatif. Le réseau interne de voiries qui sera créé, ainsi que les aires de stationnements associées, devront être conçus de façon à : • limiter les manœuvres des véhicules (notamment poids-lourds) et à faciliter la gestion des flux de transit ; • maîtriser les nuisances sonores perceptibles par le voisinage (habitations en UHb).	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts VL et des aires de retournement, est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables.	
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 des ouvrages de défense		

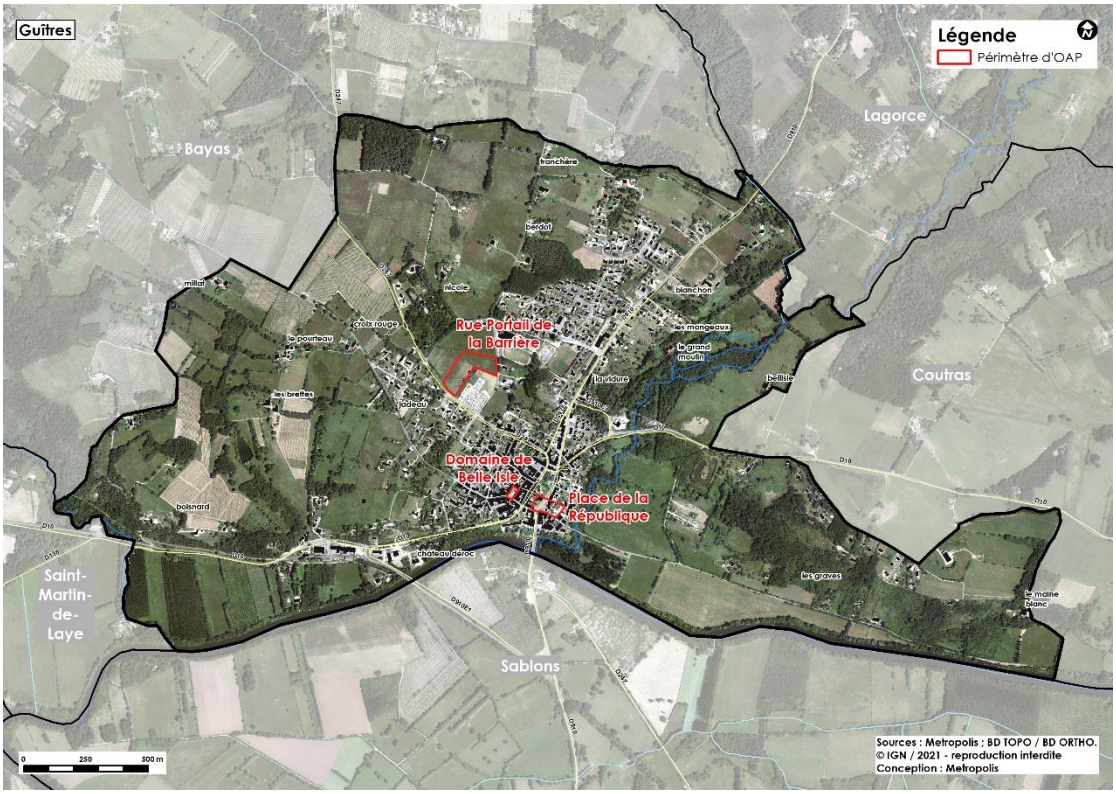
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	incendie (PEI, bâche…) caractérisés de « disponibles » selon le SDIS et permettant la défense complète du site, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

4. GUÎTRES



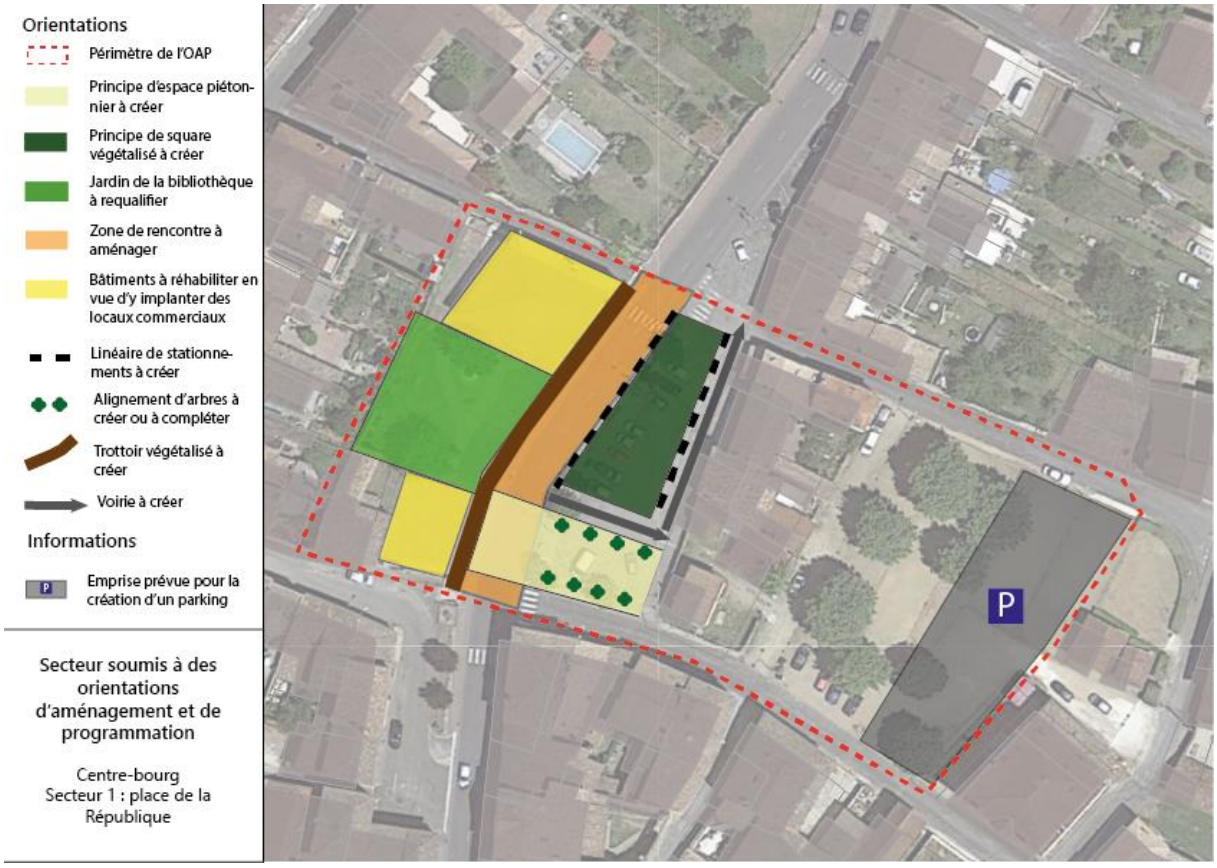
Secteur 1 : « Place de la République »

Secteur 1 : « Domaine de Belle Isle »

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

4.1. GUITRES : SECTEUR 1 « PLACE DE LA REPUBLIQUE »

4.1.1. PRESENTATION DES INTENTIONS D'AMENAGEMENTS SUR LA PLACE DE LA REPUBLIQUE



Ce secteur correspond à l'entrée de ville Sud de la commune. Il fait directement suite, au long de l'avenue de l'Isle (RD910), à la traversée du pont au-dessus de l'Isle au cours de laquelle le regard embrasse la silhouette urbaine du bourg ancien, fournissant une première lecture du paysage. L'aménagement de ce secteur apparaît dès lors stratégique afin de structurer une première séquence urbaine qualitative aux abords directs du centre-bourg.

Le secteur est délimité :

- Au Nord par la rue du Colombier/rue de la Gravette ;
- Au Sud par la rue du Port/rue Pépin ;
- A l'Ouest par l'ensemble bâti de la bibliothèque municipale de Guîtres et de son jardin ;
- A l'Est par la place du Foirail, dont l'usage projeté est la création d'une nouvelle emprise de stationnement destinée à compenser la suppression des places occasionnée par le réaménagement de la place de la République.

Les enjeux d'aménagement sont les suivants :

- **Un apaisement du secteur**, sujet à une circulation intense sur l'avenue de l'Isle (RD910) et le passage occasionnel de convois exceptionnels ;
- **Le réinvestissement des locaux vacants présents sous la bibliothèque**, de manière à constituer une nouvelle centralité commerciale, en lien avec la présence du marché hebdomadaire du dimanche matin sur la place de la République ;
- **La requalification de la place de la République**, espace peu qualitatif aujourd'hui utilisé comme poche de stationnement d'une capacité d'environ 20 places.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

4.1.2. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		La place de la République sera réaménagée dans l'esprit d'un square végétalisé. Les locaux vacants situés au long de la RD910 seront réhabilités en vue d'y implanter des commerces. Des voiries seront créées afin de permettre la circulation des véhicules autour du square dans le sens inverse des aiguilles d'une montre : une première voirie connectera le front bâti à la RD910 ; une seconde voirie longera le front bâti et se connectera à la rue des Gravettes.	
Programmation d'équipements d'intérêt public		Des stationnements linéaires seront créés au contact du square et le long des voiries nouvelles, afin de compenser partiellement la suppression des places existantes occasionnée par le réaménagement de la place de la République. Cette suppression de places sera également compensée par la création d'une nouvelle poche de stationnement sur l'actuelle place du Foirail. Le traitement au sol devra privilégier des matériaux poreux afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les revêtements perméables et les ouvrages d'infiltration et de stockage (noues, fossés…) seront privilégiés afin de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales.	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Orientations paysagères		Le traitement paysager du projet devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les arbres et éléments de végétation existants seront conservés autant que possible (notamment selon leur état phytosanitaire) et protégés durant les travaux. Les alignements d'arbres seront à prolonger au maximum au moyen d'essences similaires. Les essences locales et les plantations mixtes seront privilégiées. Les plantations devront être sélectionnées de manière à anticiper l'entretien et à réduire l'arrosage, dans un objectif d'adaptation des essences au changement climatique.	
Principes de circulation / voies		La portion de l'avenue de l'Isle entre la rue Pépin et la Rue de la Gravette sera aménagée en zone de rencontre. Au sein de cette zone de rencontre, la vitesse de circulation est limitée à 20 km/h et la priorité est donnée aux piétons. L'aménagement sera travaillé de manière à faciliter la lisibilité de cette zone de rencontre (revêtements, signalétiques, mobilier urbain…). Des dispositifs de ralentissement seront en outre créés afin de garantir l'apaisement des abords de la place de la République. Le trottoir côté Ouest de l'avenue de l'Isle sera élargi et végétalisé, de manière à créer une séparation nette avec l'emprise de la voirie circulée et permettre une	

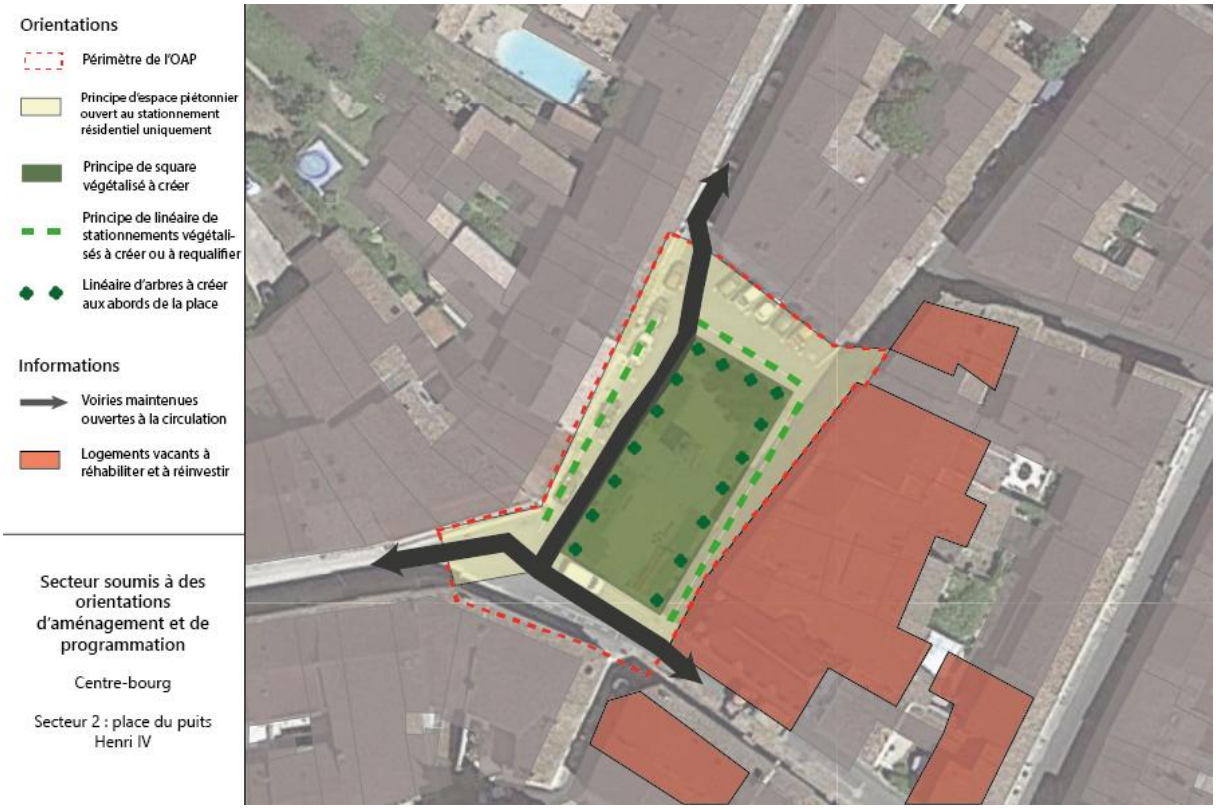
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		sortie sécurisée des futurs locaux commerciaux à créer au rez-de-chaussée de l'actuelle bibliothèque municipale. Un vaste plateau piéton sera créé sur la partie Sud de la place de la République, au contact de la rue Pépin. Ce plateau piéton se prolongera à l'Ouest vers la portion de l'avenue de l'Isle aménagée en zone de rencontre.	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

4.2. GUITRES : SECTEUR 2 « DOMAINE DE BELLE ISLE »

4.2.1. PRESENTATION DES INTENTIONS D'AMENAGEMENTS SUR LA PLACE DE LA REPUBLIQUE



Place emblématique du centre-bourg, la place du Puits Henri IV incarne le cœur patrimonial de Guîtres, au contact de l'Abbatiale et de la place des Tilleuls. Ancienne centralité commerciale du bourg de Guîtres, elle souffre aujourd'hui d'un processus de dévitalisation consécutif à la fermeture de ses commerces en raison, notamment, d'une accessibilité complexe.

Elle présente une morphologie de carrefour, au débouché des rues suivantes

- Rue du Port (Sud) ;
- Rue de l'Eglise (Sud), la connectant à l'Abbatiale ;
- Rue Fronsadaise (Sud-Ouest) ;
- Rue Sainte-Catherine (Nord-Ouest) ;
- Rue Notre-Dame (Nord-Est).

Elle se caractérise en outre par :

- Un dénivelé entre la partie nord et la partie sud de la place ;
- Un jardin à faible valeur esthétique et fonctionnelle, remplaçant l'ancienne halle ;
- Le puits Henri IV, qui n'a pas de fonction et n'est pas intégré au site, par différence de style architectural, de proportion, de symbole, de rôle ;
- Un conflit d'usage entre piétons et véhicules : l'espace est trop réduit pour une parfaite dissociation des espaces aux vocations différentes.

Les enjeux d'aménagement sont les suivants :

- **Requalifier une place emblématique du centre-bourg de Guîtres**, lui redonner sa valeur de « vitrine » par des aménagements générant un certain agrément visuel ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- **Renouveler la fréquentation de cet espace,** permettre sa pleine appropriation, notamment par les plus jeunes ;
- **Résorber la vacance résidentielle par la réhabilitation des logements aux abords de la place,** en vue de créer une nouvelle offre de logements adaptés aux besoins locaux en centre-bourg.

4.2.2. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

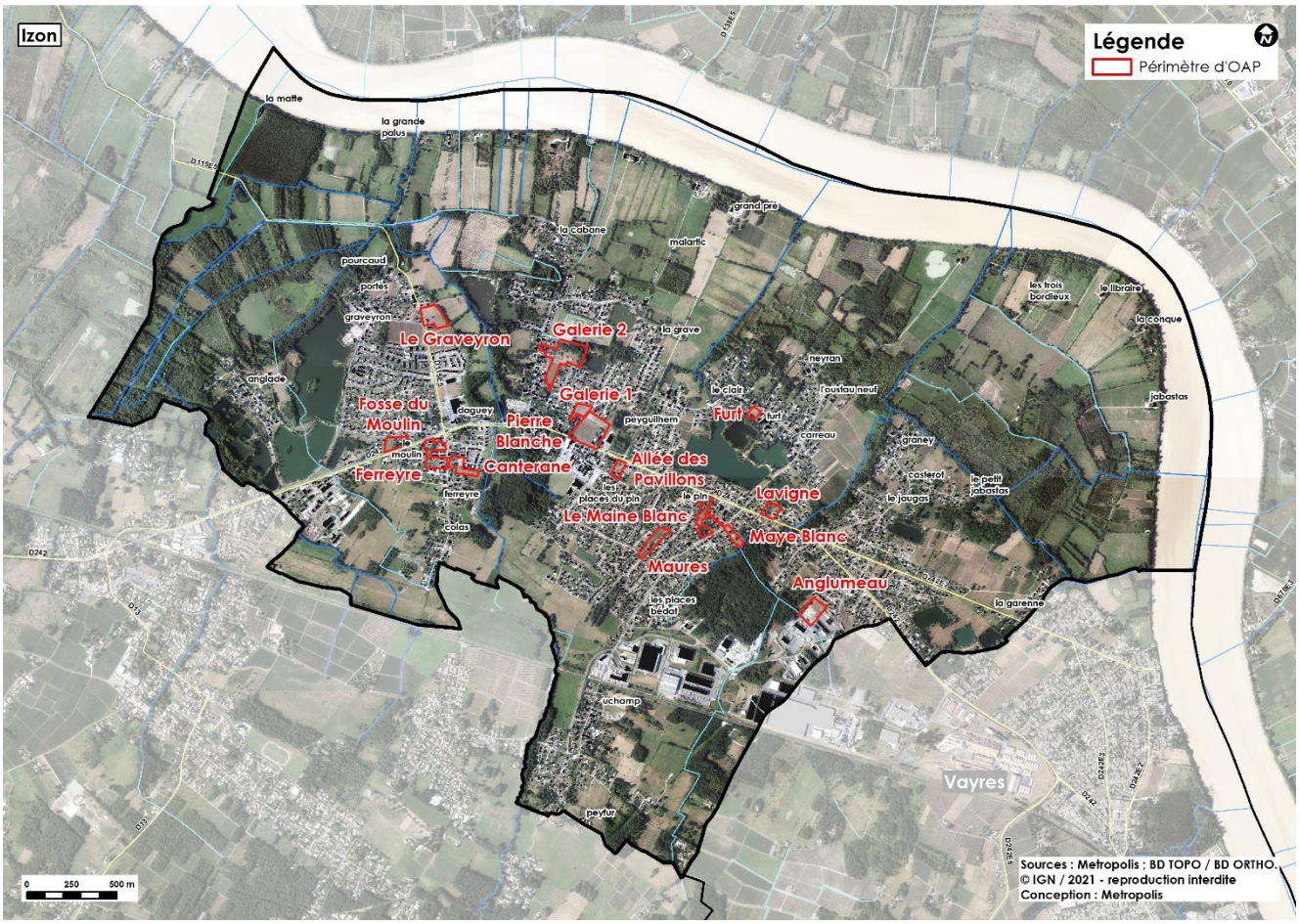
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		La place du Puits Henri IV sera réaménagée dans l'esprit d'un square végétalisé. Des aires de jeux et un mobilier renouvelé viendront embellir cet espace et permettre une fréquentation intergénérationnelle. Les logements et locaux vacants de l'îlot Lagorce seront réhabilités et restructurés en vue de développer une offre de logements qualitative et adaptée aux besoins locaux.	
Programmation d'équipements d'intérêt public		La place deviendra un vaste plateau piéton. Seule la rue Sainte-Catherine et la rue Fronsadaise/rue du Port demeurent ouvertes à la circulation. La rue de la Poste et la rue Notre-Dame sont fermées à la circulation et sont reconverties en allées destinées à la création de places de stationnement réservées aux résidents. Des stationnements linéaires sont maintenus le long de la rue Sainte-Catherine. Les revêtements perméables seront privilégiés pour la création des places de stationnement. Les revêtements perméables et les ouvrages d'infiltration et de stockage	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		(noues, fossés…) seront privilégiés afin de permettre la bonne infiltration des eaux pluviales.	
Orientations paysagères		Le traitement paysager du projet devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. La perspective sur l'Abbatiale devra être préservée. Les arbres existants seront conservés autant que possible (selon leur état phytosanitaire) et protégés durant les travaux. La place du Puits Henri IV sera bordée d'un linéaire d'arbres à créer. Les essences locales et les plantations mixtes seront privilégiées. Les plantations devront être sélectionnées de manière à anticiper l'entretien et à réduire l'arrosage, dans un objectif d'adaptation des essences au changement climatique.	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

5. IZON



Secteur : « Anglumeau »

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

5.1. IZON : SECTEUR « ANGLUMEAU »

5.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UXa
Superficie globale du secteur UXa : environ 11 000 m²

Ce secteur s'inscrit dans la continuité des activités économiques existantes dans la zone d'Anglumeau. L'enjeu est ici de rationaliser la consommation des derniers espaces disponibles pour le confortement de la vocation économique du secteur, tout en ayant une attention très forte sur la gestion des lisières. En effet, la présence d'un ruisseau sur la frange sud et d'une lisière naturelle et arborée en fond de terrain doit faire l'objet d'une forte attention pour assurer le maintien d'un écrin naturel de qualité autour du site.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

5.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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 UXa est de recevoir des commerces de détail, des activités de services accueillant une clientèle, et de l'artisanat.		
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 frange sud du site pour assurer la préservation du ruisseau et les bonnes fonctionnalités dans l'écoulement des eaux pluviales. Ainsi un recul des constructions et des aménagements est requis.**	Une bande d'espace naturel doit être réalisée sous forme d'espace tampon tout le long du ruisseau et en fond de zone avec la limite de la zone naturelle. Le mail planté existant et les arbres y seront préservés. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur. Le long du ruisseau un cheminement doux non imperméable pourra être réalisé.	En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.
Orientations paysagères et environnementales	Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des lisières du site, en particulier avec la zone résidentielle située sur la frange nord. 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 haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques.	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 « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », 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 situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

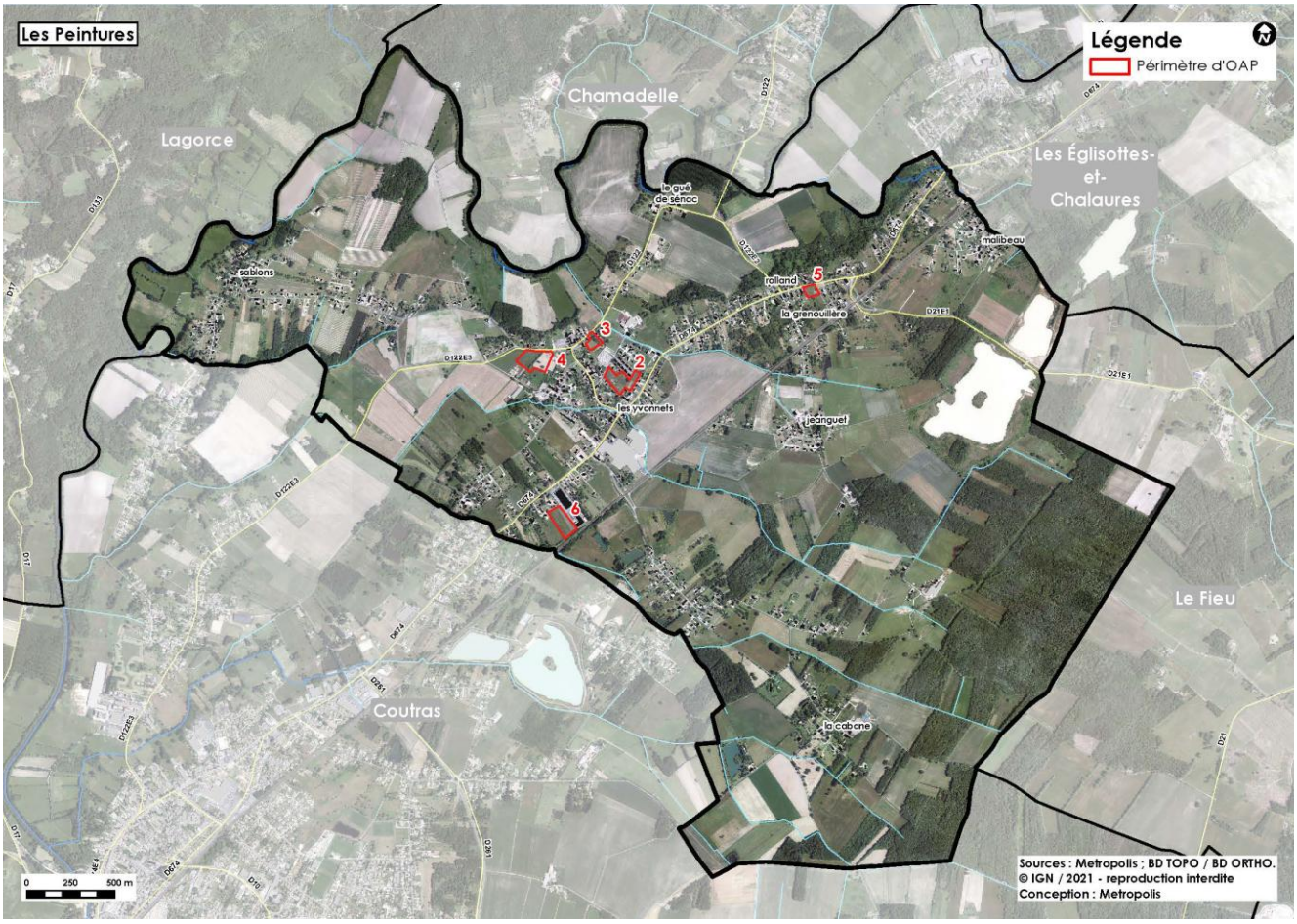
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		La plantation des haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide…). Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles. Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…). Le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières…). Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.	(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 dans la continuité des aménagements réalisés sur la zone d'activités existante.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts et des aires de	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	La voirie sera à double sens, intégrant un traitement paysager qualitatif.	retournement est attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 10 000 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 des ouvrages de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisés de « disponible » selon le SDIS et permettant la défense complète du site, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

6. LES PEINTURES



Secteur 1 : « Grands Champs de Haut »

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

6.1. LES PEINTURES : GRANDS CHAMPS DE HAUT

6.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUXx
Superficie globale du secteur 1AUXx : environ 14 200 m²

Ce secteur s'inscrit dans la continuité des activités existantes en entrée de bourg des Peintures. L'objectif consiste à permettre le confortement maîtrisé des activités déjà présentes en assurant une mise en connexion rationnelle du réseau de desserte interne de la zone.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

6.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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 1AUXx est de recevoir des commerces de détail, des activités de services accueillant une clientèle, et de l'artisanat.		
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. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	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.	En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.
Orientations paysagères et environnementales	Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des lisières du site, en particulier avec la voie ferrée. 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'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.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

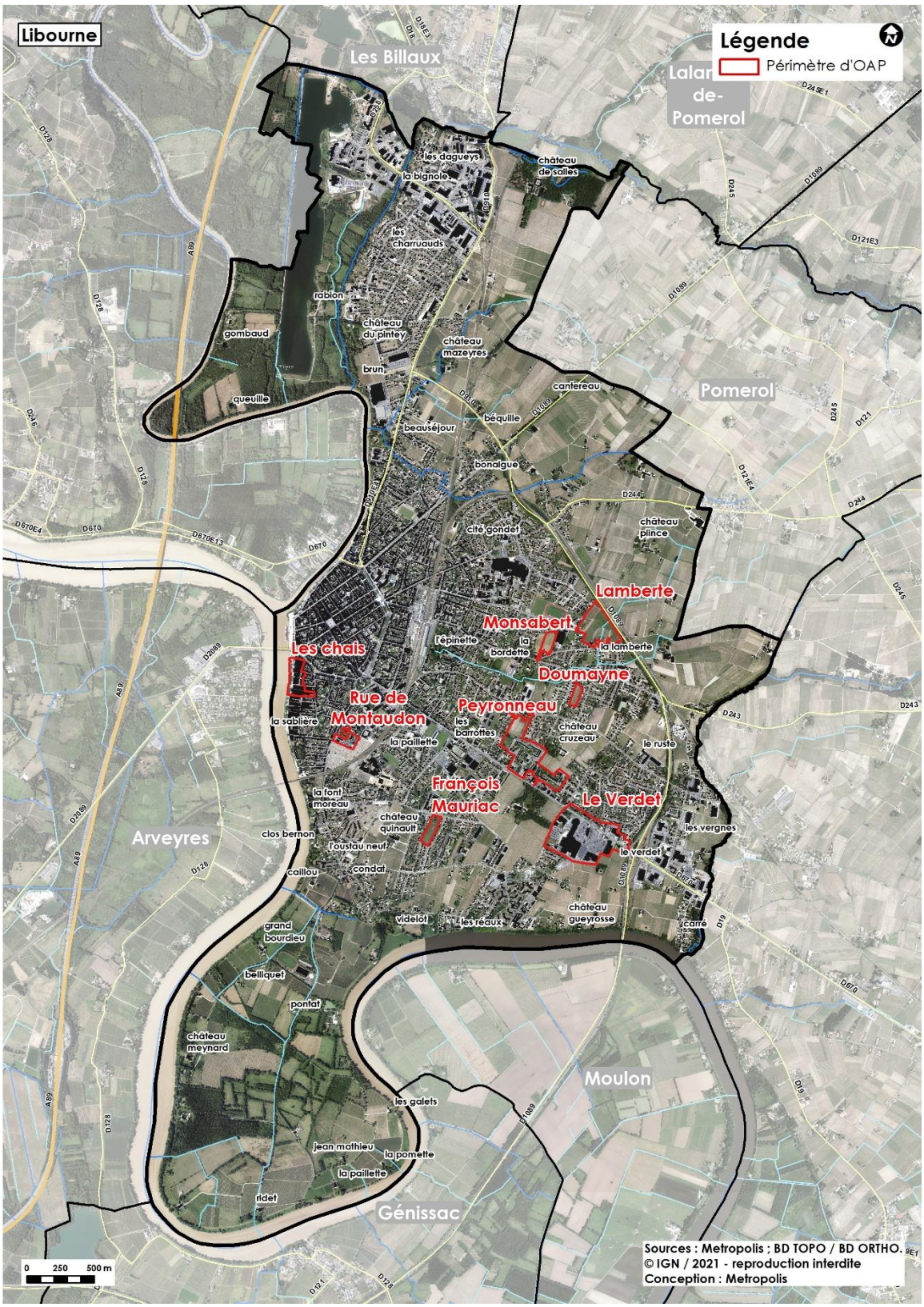
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Les haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques. 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.	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 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 aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles. Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…). Le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en	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.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières…). Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.	
Principes de circulation / voies	Des accès sont à créer dans la continuité des aménagements réalisés sur la zone d'activités existante. La voirie sera à double sens, intégrant un traitement paysager qualitatif.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts 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 7 000 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 des ouvrages de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisés de « disponible » selon le SDIS et permettant la défense complète du site, ainsi qu'à un raccordement à l'assainissement collectif.		

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

7. LIBOURNE



Secteur 1 : « Lamberte »

Secteur 2 : « Le Verdet »

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

7.1. LIBOURNE : LAMBERTE

7.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUEsc
Superficie globale du secteur : 59 300 m²

Le secteur de La Lamberte est un vaste terrain de Libourne à l'intérieur de la rocade. Il est délimité par la rocade, la route de Saint-Emilion, la route de La Lamberte et leurs franges.

Le site d'étude se présente comme un résidu de terrains agricoles « compris » entre la RD 1089 au nord-est, et des espaces urbains le long des voies de communication (chemin du Casse, rue du Général de Monsabert, rue de la Lamberte, route de Saint-Emilion).

Le site est limitrophe d'équipements structurants aussi bien au niveau communal, intercommunal voire départemental : l'hôpital Robert Boulin, le stade Robert Boulin, le Pôle Emploi.

Le secteur d'étude se présente comme un secteur de transitions, transition entre la ville et le vignoble, transition entre la ville et la rocade de contournement, transition entre des secteurs pavillonnaires et des secteurs de grands équipements.

L'objectif est de donner la vocation d'équipement du site et les préalables nécessaires à son urbanisation à savoir : desserte interne, précaution environnementale et accompagnement paysager.

À la suite des feux de forêts qui ont frappé la région Nouvelle-Aquitaine à l'été 2022, le Président de la République avait annoncé la création d'une quatrième UIISC le 22 octobre 2022. Le 2 août 2023, le Ministre de l'Intérieur, a indiqué le choix de Libourne comme site d'implantation.

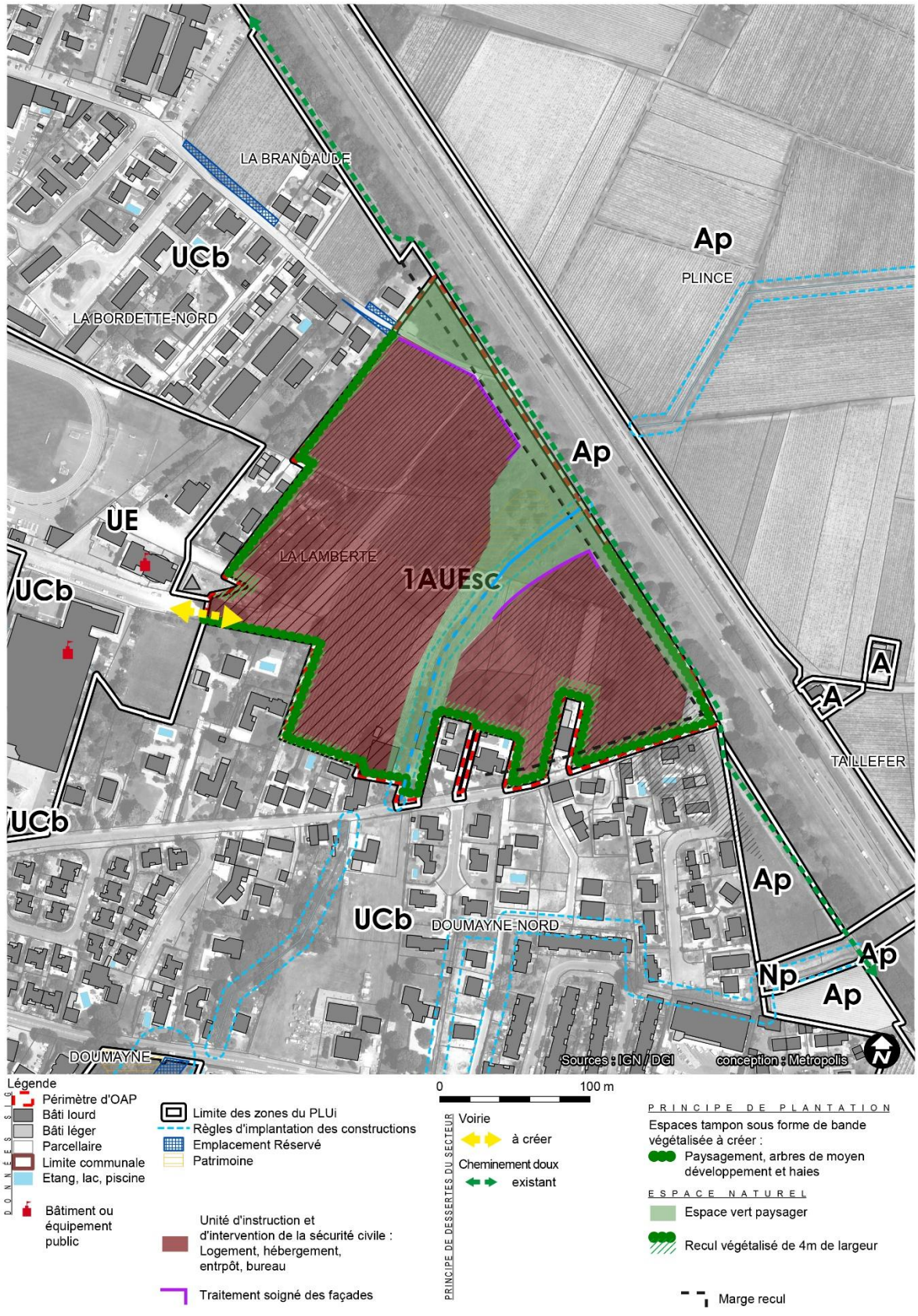
Cette unité opérationnelle interviendra en Nouvelle-Aquitaine, en France et à l'étranger pour faire face aux risques majeurs de toute nature et protéger les populations.

L'installation de la 4ème UIISC débutera dès l'été 2024 avec l'arrivée progressive des 160 premiers personnels, ils seront 580 en 2027 avec 250 véhicules.

Il s'agit de permettre l'accueil de la 4ème Unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC). Même si le site principal de cette unité d'instruction et d'intervention est localisée sur le site des Casernes en centre-ville de Libourne, le site de La Lamberte permet d'accueillir des constructions complémentaires au programme telles que des ateliers de maintenance, des bureaux, un chenil et des hébergements liés au site de formation qui ne sont pas compatible avec le site principal (surface et destination des constructions).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

7.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

7.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	**Principe et/ou programme soumis à compatibilité**	**Principe et/ou programme préconisé**
Programmation	La Lamberte est placée en zone 1AUesc, elle contribue à la planification d'infrastructures d'intérêt national et permettra, à terme, la création d'une nouvelle zone d'équipements pour accueillir le programme des constructions nécessaire à la l'implantation de la 4ème UIISC. L'intégralité du site relèvera de la zone 1AUesc pour favoriser le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif et des constructions à destinations complémentaires à l'UIISC. La vocation principale du secteur est l'équipement. Les constructions seront à usage de bureau, hébergement, entrepôt, chenil, restauration, à condition d'être liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC).		
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance urbaine en cohérence avec le tissu urbain environnant. L'aménagement du site doit être conçu de façon à permettre la cohabitation de plusieurs fonctions sur celui-ci (hébergements, ateliers de maintenance, bureaux, chenil…), et également à favoriser son intégration dans le	Les activités potentiellement bruyantes (ateliers de maintenance, chenil…) devront être à distance des logements et hébergements.	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	**Principe et/ou programme soumis à compatibilité**	**Principe et/ou programme préconisé**
	contexte urbain existant (habitations) Il s'agit ici de maîtriser les nuisances potentiellement émises sur le site, lors de son exploitation. Recul de 40m par rapport à l'axe de la RD1089 (cf. étude L.111-6 du de l'urbanisme).		
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. En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage pourront être privilégiées avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse L'accès principal des terrains du site de La Lamberte, sera organisé à		.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	**Principe et/ou programme soumis à compatibilité**	**Principe et/ou programme préconisé**
	partir de la rue du Général Monsabert. L'aménagement du site doit être conçu de façon à permettre la cohabitation de plusieurs fonctions sur celui-ci (hébergements, ateliers de maintenance, bureaux, chenil…), et également à favoriser son intégration dans le contexte urbain existant (habitations) Il s'agit ici de maîtriser les nuisances potentiellement émises sur le site, lors de son exploitation. Les activités potentiellement bruyantes (ateliers de maintenance, chenil…) devront être à distance des logements et hébergements. Les bâtiments sensibles au bruit (hébergements, lieux de formation...) seront localisés préférentiellement au Sud du site. Afin de réduire les nuisances, la lisière aménagée sera obligatoirement arborée au niveau des zones de contact avec les tissus résidentiels. Recul de 40m par rapport à l'axe de la RD1089 (cf. étude L.111-6 du de l'urbanisme).		
Orientations paysagères et environnementales	Un traitement qualitatif est attendu au niveau des façades bâties visibles depuis la RD1089, ainsi que leurs rez-de-chaussée situés le long de la voie verte. L'aménagement devra proposer un ensemble urbain qualitatif. Il prendra appui sur les	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	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	**Principe et/ou programme soumis à compatibilité**	**Principe et/ou programme préconisé**
	caractéristiques éco paysagères du site (ruisseau, zone humide…) afin d'en faire des composantes à part entière de l'aménagement du site et de valorisation de l'ouverture visuelle sur la ville et le site depuis la RD1089. L'aménagement du site devra prendre en compte la présence du ruisseau. Celui-ci doit être conservé. Aucune rupture de continuité n'est autorisée. De plus, un recul de constructibilité de 6 mètres minimum de largeur est attendu le long du cours d'eau dans sa partie à ciel ouvert (le Lour). Le site de la Lamberte comporte un secteur d'intérêt écologique le long du Lour, reposant notamment sur un habitat caractéristique de zone humide. Ce secteur, situé dans l'ouverture visuelle perçue depuis la RD1089, est identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : il doit être maintenu et conserver son caractère naturel. Concernant la zone humide non couverte par l'outil L.151-23 CU, l'aménagement du site devra prendre en compte sa présence, afin d'éviter autant que possible les impacts sur cette dernière. Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. La collecte et l'infiltration des eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle du terrain d'assiette du	Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	**Principe et/ou programme soumis à compatibilité**	**Principe et/ou programme préconisé**
	projet. 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. En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage pourront être privilégiées avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse. L'Ail rose 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, la mise en œuvre de mesures compensatoires peut être nécessaire (ex : transplantation des bulbes sur un site d'accueil). Les haies monospécifiques sont interdites. Les haies devront être composées de 3 essences au minimum. Un espace non construit sera maintenu à la pointe Nord du site, le long du Chemin du Casse. Celui-ci		

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	**Principe et/ou programme soumis à compatibilité**	**Principe et/ou programme préconisé**
	doit être végétalisé et aménagé de façon à cadrer les vues depuis la RD1089 et mettre en scène les perceptions sur le site. Le long de la RD1089, les marges de recul seront traitées sous forme d'espaces verts, afin de qualifier cet espace visible de manière plongeante depuis la route. Le traitement de l'espace doit aussi contribuer à la qualité du cadre de la voie verte et à son attractivité. Le long de la RD1089 et de la voie verte, un renforcement de la végétation est attendu afin d'œuvrer à la réduction des nuisances sonores, sans toutefois remettre en cause l'ouverture visuelle sur le site perçu depuis la déviation. La valorisation des abords de la voie verte devra être réalisée sur une profondeur d'environ 10 mètres (Cf. coupes de principe). En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à l'exploitation du site, ces derniers pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée (habitations proches, logements et hébergements sur le site…). Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.		
Principes de circulation / voies	L'accès principal des terrains du site de La Lamberte, sera organisé à	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts et des aires de	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

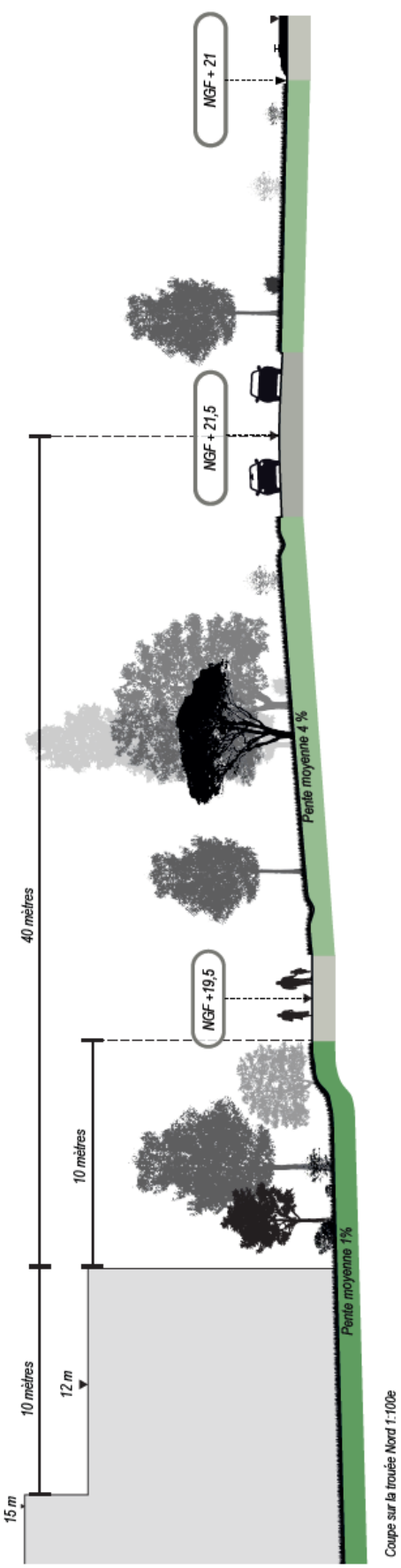
	Principe et/ou programme obligatoire	**Principe et/ou programme soumis à compatibilité**	**Principe et/ou programme préconisé**
	partir de la rue du Général Monsabert. La connexion du site est essentielle pour l'accessibilité au site des Casernes où se situera le site principal de la 4ème unité de d'instruction et d'intervention de la sécurité civile. Le projet fonctionne de manière autonome en termes d'accès, de stationnements et de raccords aux réseaux techniques existants (AEP, EU, Électricité). L'accès principal des terrains du site de La Lamberte sera organisé à partir de la rue du Général Monsabert. Le chemin du Casse et la rue de la Lamberte seront requalifiés afin d'améliorer l'usage de ces voies résidentielles (ainsi que l'image qu'elles renvoient). Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Recul de 40m par rapport à l'axe de la RD1089 (cf. étude L.111-6 du de l'urbanisme).	retournement, est attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Mise en œuvre de la protection incendie du site : la zone est partiellement défendue par deux hydrants au sud. Le nord de la zone est actuellement dépourvu de toute défense incendie accessible à moins de 200	L'aménagement interne du site devra être conçu de façon à pouvoir assurer la défense incendie du site en tout point de ce dernier.	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

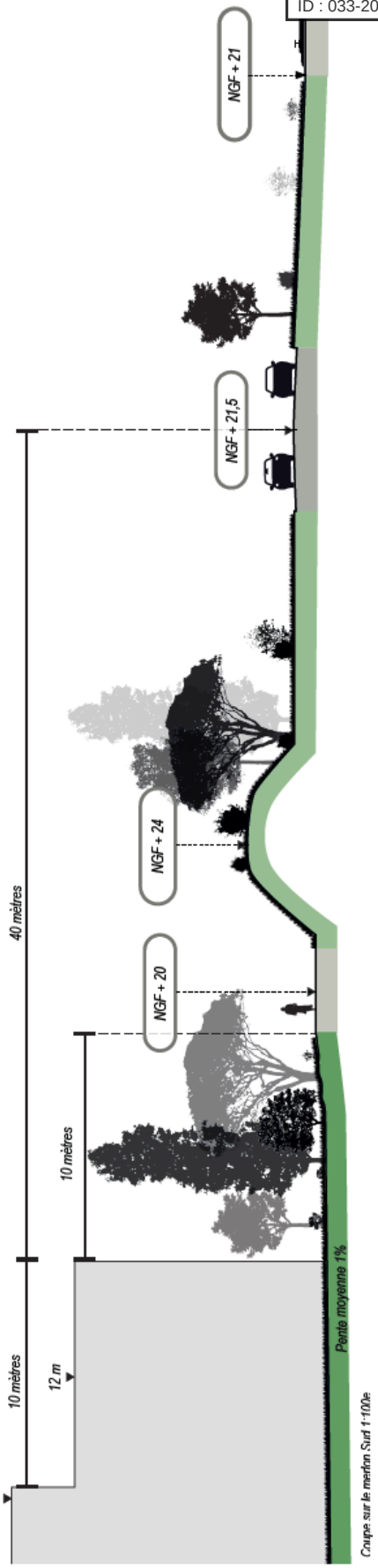
	Principe et/ou programme obligatoire	**Principe et/ou programme soumis à compatibilité**	**Principe et/ou programme préconisé**
	mètres. L'aménagement du site devra être conçu de façon à pouvoir assurer la défense incendie du site en tout point de ce dernier (renforcement des PEI, …). Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif.		

COUPES DE PRINCIPE (à titre d'illustration page suivante)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Coupe sur la trouée Nord 1:100e



Coupe sur le merlon Sud 1:100e

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

7.2. LIBOURNE : LE VERDET

7.2.1. PRESENTATION DU SITE

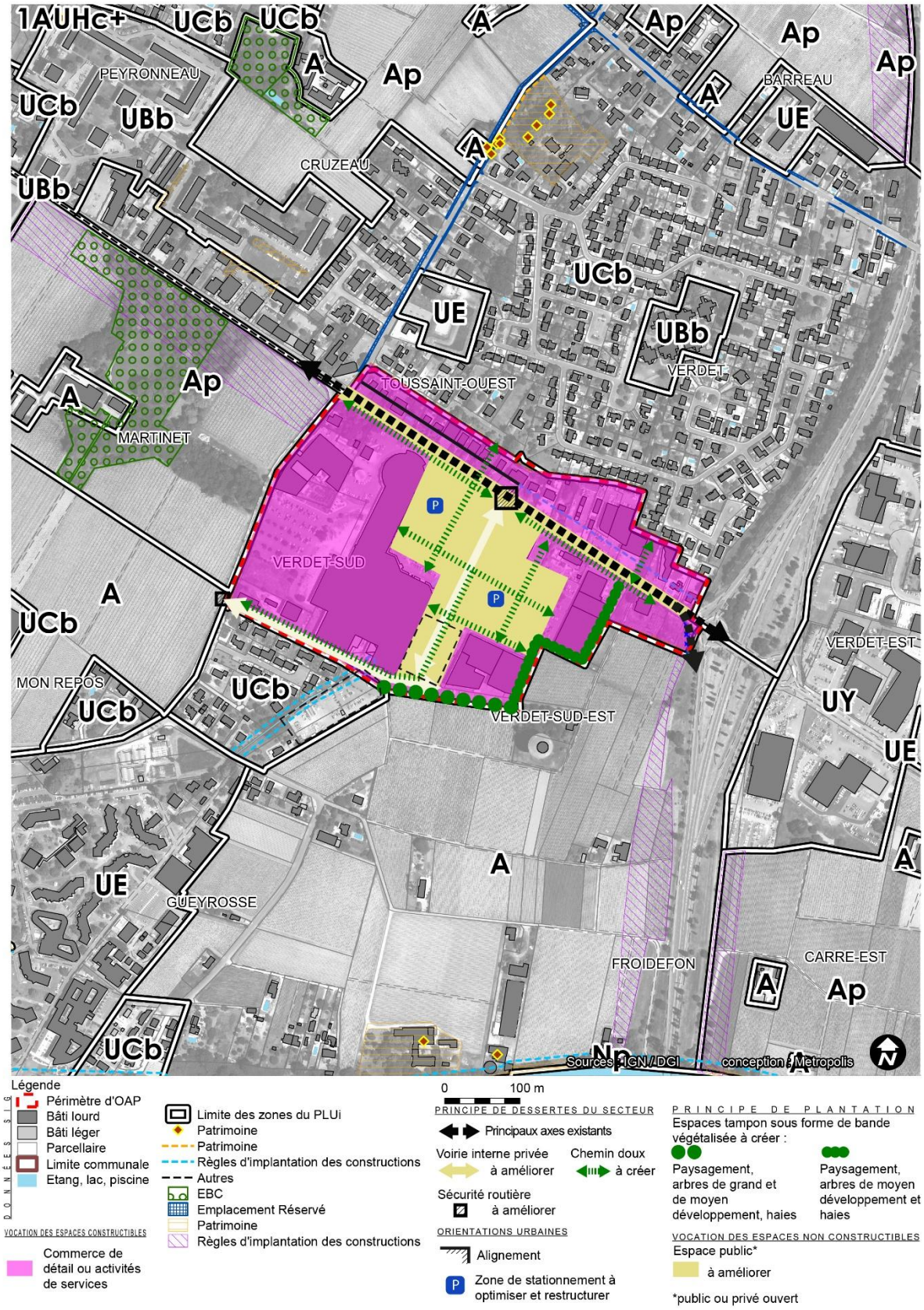
Secteur UX
Superficie globale du secteur UX : Environ 162 ha

Le très vaste secteur commercial du Verdet constitue un des pôles commerciaux d'entrée de ville les plus important de la Communauté d'Agglomération à la fois par sa surface, mais également par son positionnement géographique en entrée de ville de Libourne.

Secteur ayant connu des mutations importantes au fil des décennies, cette zone commerciale mérite toutefois une approche toujours plus qualitative du traitement de ses espaces ouverts au public. La gestion des espaces de stationnement, les cheminements doux, le paysagement, la désartificialisation des soles doivent constituer des thématiques importantes dans la requalification future de cette zone.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

7.2.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

7.2.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

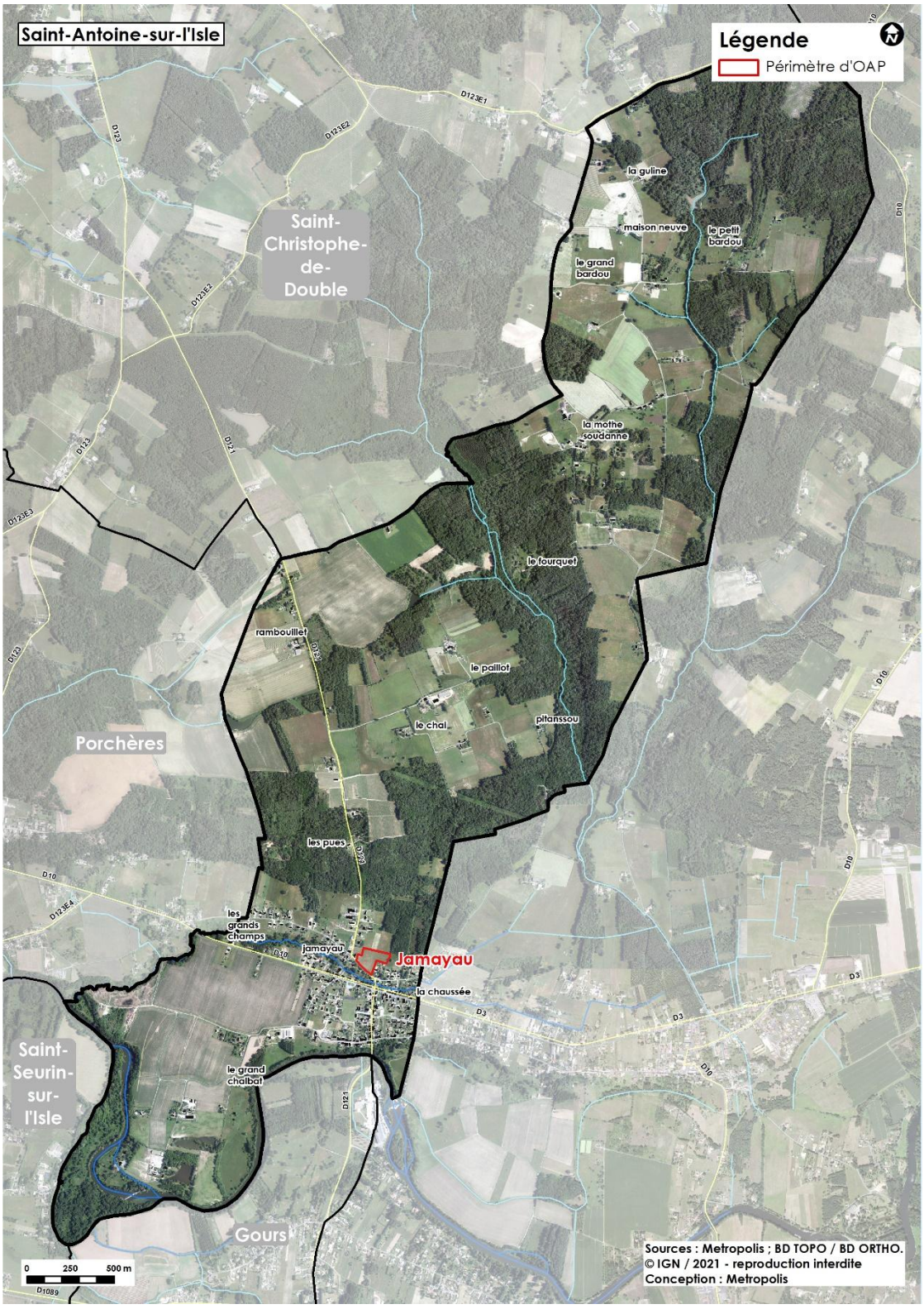
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur UX est d'accueillir des activités commerces de détails ou de service recevant une clientèle		
Forme urbaine	Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance plus urbaine dans une logique de valorisation et d'insertion qualitative des espaces commerciaux.		
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.		
Orientations paysagères et environnementales	La requalification du site du Verdet doit s'accompagner d'une importante désimpeméabilisation au niveau des aires de stationnement non couvertes. 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…) … 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*	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

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	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 recours aux énergies renouvelables est attendu sur le site. Eu égard à l'importance des zones de stationnement, les ombrières photovoltaïques sont particulièrement visées. L'aménagement du site à cet effet, doit être pensé et conçu dans une logique d'ensemble.	*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…).	caractère hautement inflammable.
Principes de circulation / voies	Des connexions douces (piétons, cyclables…) sécurisées doivent être renforcées dans une logique de maillage du site. Les connexions douces et cheminements doux internes au site, doivent bénéficier d'une signalétique spécifique et être facilement repérables, afin de faciliter la cohabitation entre les différents usagers (piétons, véhicules…). Ils doivent être conçus de façon à pouvoir permettre le déplacement sécurisé de tout public (enfant, personne âgée, personne en situation de handicap…) sur l'ensemble du site.	Une végétalisation et une plus grande perméabilité des espaces de stationnement non couvertes et des aires de retournement, est attendue. Pour l'ensemble du parc de stationnement non couvert, le taux global de perméabilité doit atteindre un minimum de 60%. L'ensemble des cheminements doux doivent être perméables.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**La taille minimale d'opération portera sur une surface de 5 000 m².**		

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

8. SAINT-ANTOINE SUR L'ISLE



Secteur 1 : « Jamayau »

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

8.1. SAINT-ANTOINE SUR L'ISLE : JAMAYAU

8.1.1. PRESENTATION DU SITE

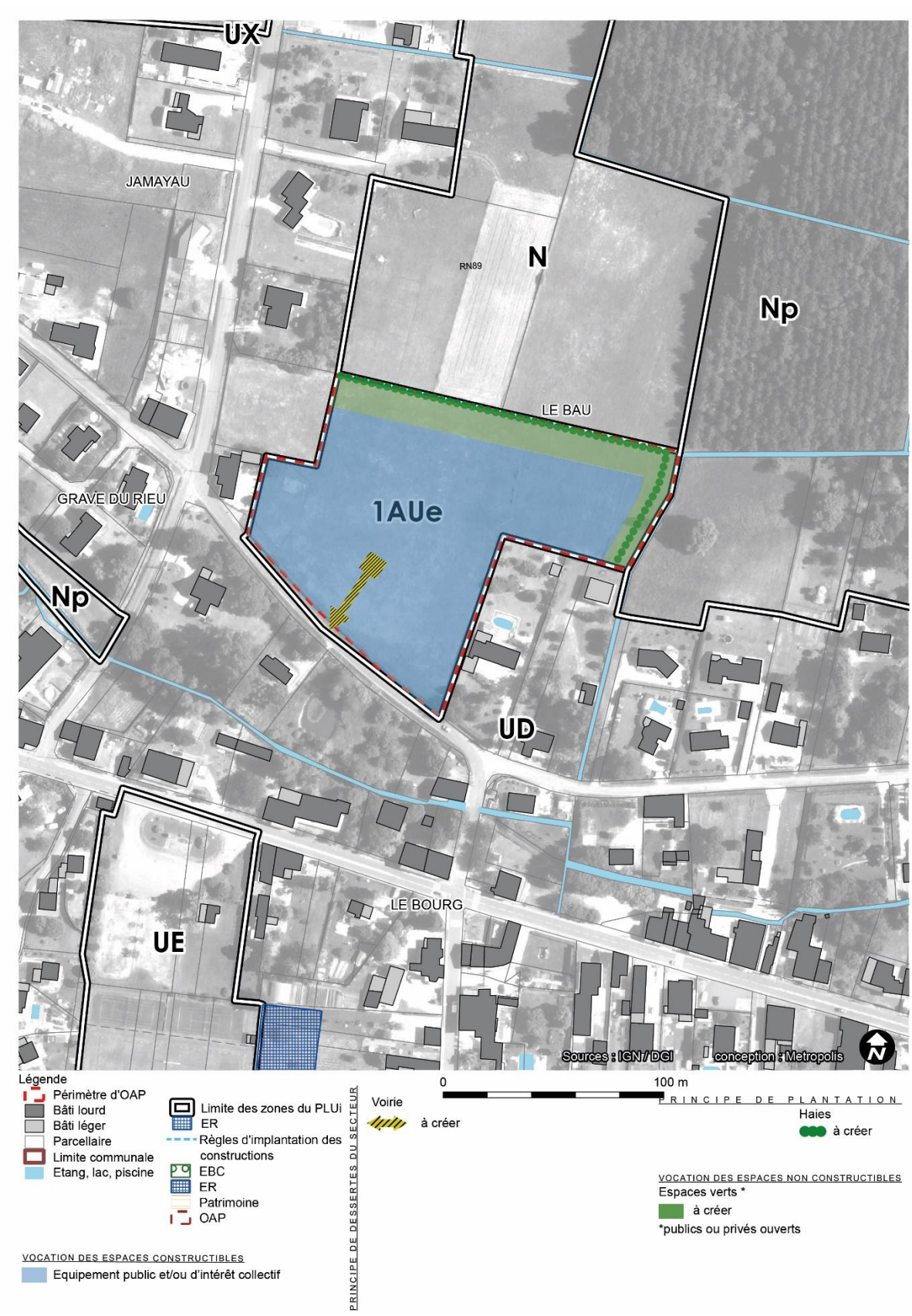
Secteur 1AUE
Superficie globale : environ 16 000 m²

Le site « Jamayau » constitue un site opportun pour le positionnement d'un équipement public et/ou d'intérêt collectif. Situé en frange extérieure de l'enveloppe agglomérée du bourg, le site longe la RD121 (rue de Verdun) et présente un caractère plat d'une prairie.

Le positionnement d'un équipement du type maison de retraite est envisagé sur cet espace.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

8.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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 urbaine	La vocation principale du secteur 1AUE est de recevoir un équipement public et ou d'intérêt collectif.		
Forme urbaine	L'aménagement du site doit être conçu de façon à favoriser son intégration dans le contexte urbain existant (habitations) Il s'agit ici de maîtriser les nuisances potentiellement émises sur le site, lors de son exploitation.		
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	Une bande d'espace naturel doit être réalisée sous forme d'espace tampon sur la frange Nord et Est, et avec la limite de la zone agricole.	En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.
Orientations paysagères et environnementales	Les espaces verts communs permettront d'assurer des espaces de respiration urbaine sur ce site. Une bande d'espace naturel doit être réalisée sous forme d'espace tampon sur la frange nord et est, et en fond de zone avec la limite de la zone	Les espaces libres publics devront être paysagés *a minima* 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…).	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 est encouragée.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

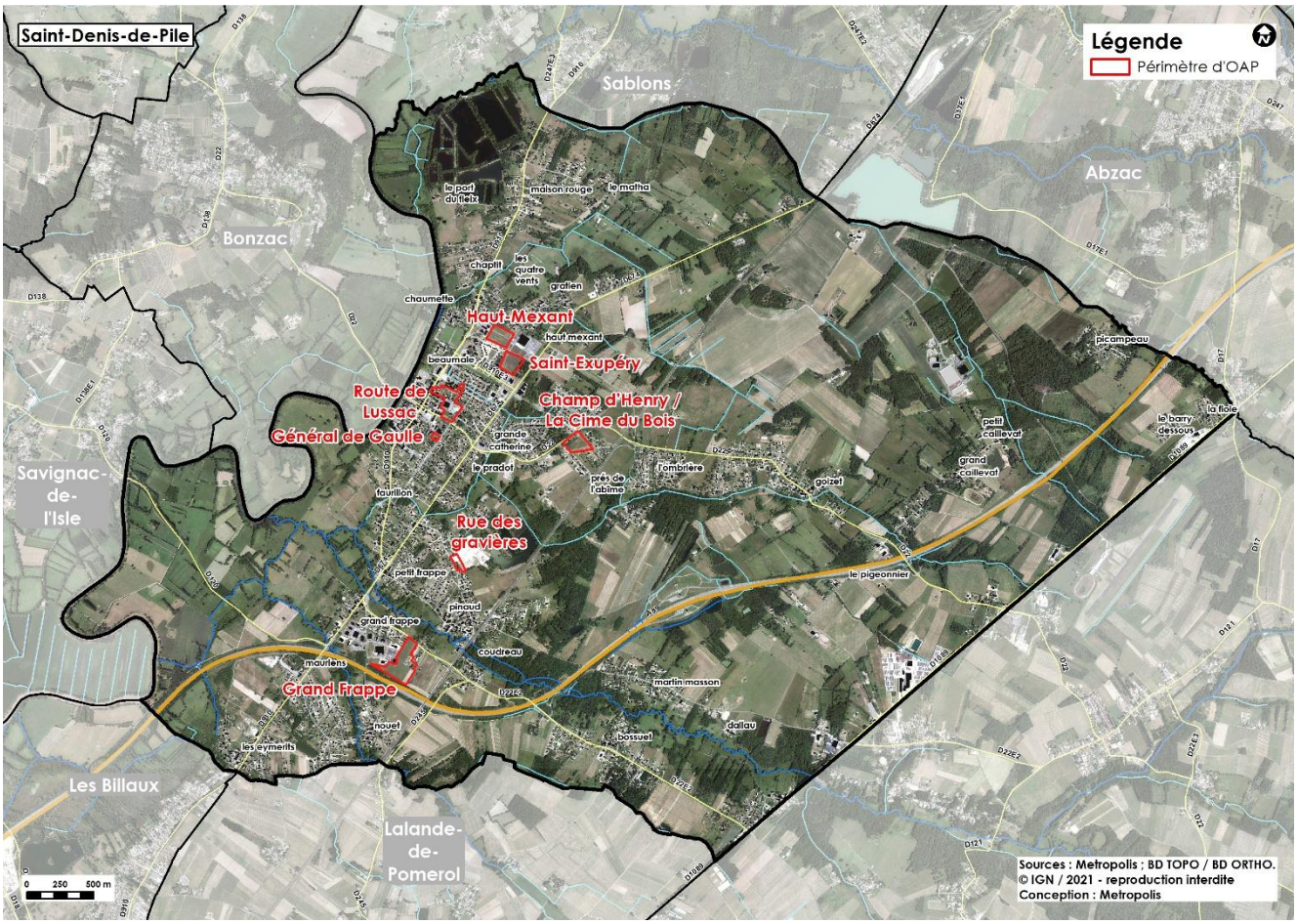
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	agricole. Ainsi un recul des constructions et des aménagements est requis, d'un minimum de 10 m. Les haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques, présenter un minimum de 3 essences, et privilégiant notamment le prunellier, le cornouiller sanguin et le rosier.	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…). Le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières…).	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		Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts et des aires de retournement, est attendue.	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	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/des ouvrage(s) de défense incendie (PEI, bâche…), caractérisé(s) de « disponible(s) » selon le SDIS.	L'aménagement interne du site devra être conçu de façon à pouvoir assurer la défense incendie du site en tout point de ce dernier.	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

9. SAINT-DENIS DE PILE



Secteur 1 : « Grand Frappe »

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

9.1. SAINT DENIS DE PILE : GRAND FRAPPE

9.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUXx
Superficie globale : environ 4,2 ha

Le site « Grand Frappe » est localisé au Sud de la commune de Saint-Denis-de-Pile, à l'Est de la zone d'activités économiques existante « Grand Frappe ».

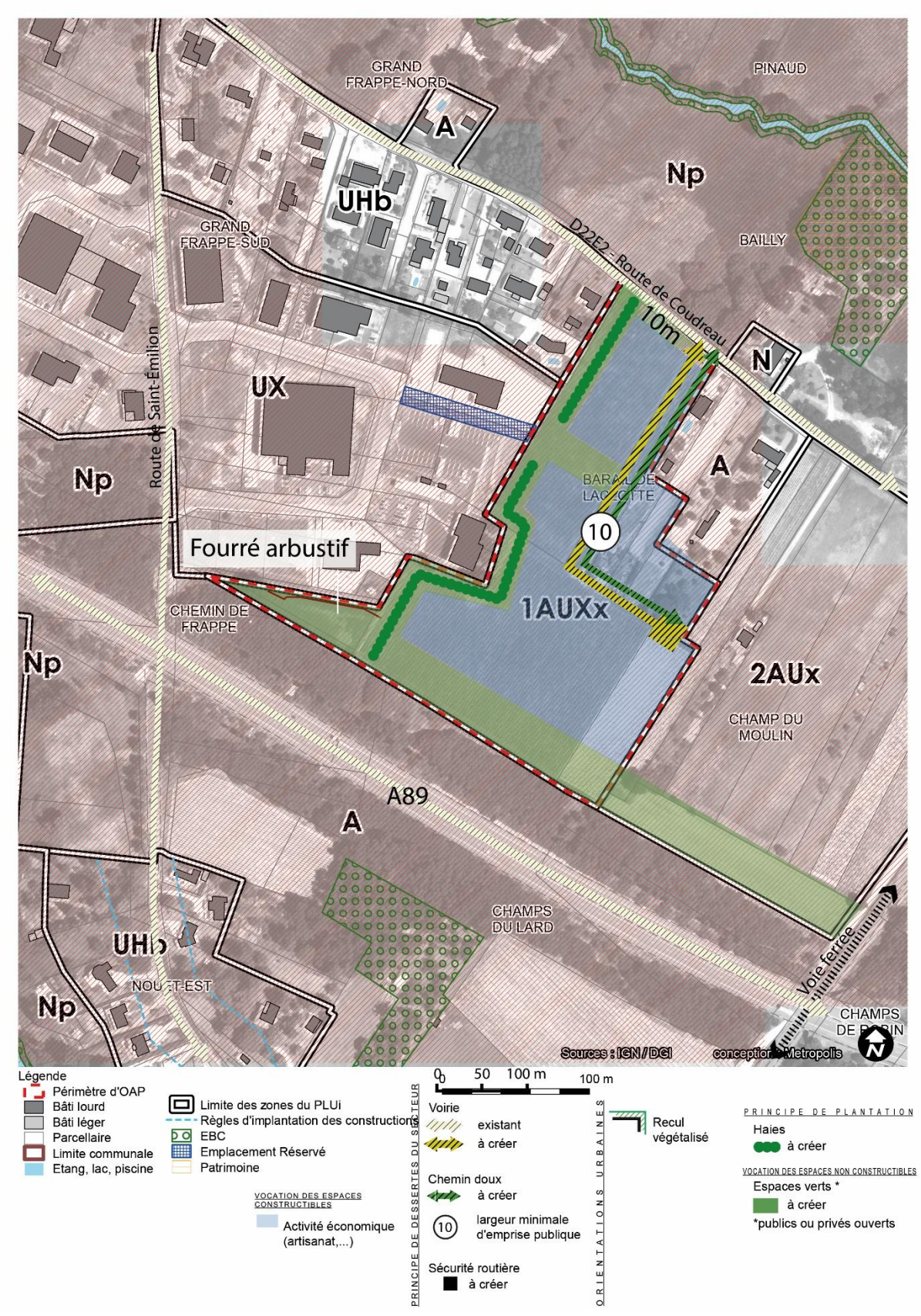
Délimité par l'autoroute A89 au Sud, et par la voie ferrée à l'Est, ce site s'inscrit à la fois :

- dans un tissu urbain fragmenté entre la zone d'activités à l'Ouest, l'habitat à dominance pavillonnaire et les infrastructures routières et ferroviaires ;
- à proximité des espaces naturels et agricoles, et notamment du ruisseau de Lavie.

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

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

9.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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 urbaine	La vocation principale du secteur 1AUXx est l'activité économique à vocation artisanale.		
Forme urbaine	• Marge de retrait par rapport aux voies : recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : 5m minimum • Hauteur maximale : 12m • Emprise au sol maximale : 70% • Emprise en pleine terre minimale : 30%		
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. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de	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.	En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	permettre la défense du site et de ses abords en tout point.		
Orientations paysagères et environnementales	L'aménagement du site devra prioritairement être conçu de façon à limiter autant que possible les impacts sur la prairie mésophile, favorable à l'accueil de la Cisticole des Joncs. Les espaces verts communs permettront d'assurer des espaces de respiration urbaine sur ce site à vocation artisanale. Sur la lisière Sud de l'opération, une bande tampon éco-paysagère sera aménagée dans le prolongement du fourré arbustif existant (à conserver et bénéficiant d'une identification au titre du L.151-23 CU), avec une profondeur minimale de 30 m. La composition botanique de cette zone tampon à créer devra s'appuyer sur celle composant le fourré arbustif, qui sera ainsi prolongé : prunellier, cornouiller sanguin, rosier…). Les abords de ces plantations, compris dans la bande tampon, seront végétalisés et gérés afin de récréer des habitats de type « prairie mésophile ». Les haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques, présenter un minimum de 3 essences, et privilégiant notamment le prunellier,	Les espaces libres publics devront être paysagés *a minima* 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 « *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…). Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.	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 et orientée de façon à maintenir / recréer des habitats de type « prairie mésophile ». À cet effet, lors de la phase travaux, il est préconisé le stockage sur site des terres excavées issues de la prairie mésophile de fauche, afin de conserver la banque de graines des graminées présentes et permettre leur réensemencement sur site, le cas échéant. 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. 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

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	le cornouiller sanguin et le rosier. Sur la lisière Ouest, la zone de contact avec le secteur à caractère résidentiel (Uh) devra faire l'objet d'un traitement particulier. L'aménagement éco-paysager devra être particulièrement soigné et conçu de façon à limiter très fortement les perceptions visuelles et les nuisances sonores du site de Grand Frappe. Un recul de constructibilité de 10 mètres minimum est exigé depuis la route de Coudreau (D22E2), en lien notamment avec le recul depuis la départementale. Ce recul devra être végétalisé, planté et entretenu. La haie arborée existante au Nord-Est du site, pourra être conservée. La voirie principale créée sur le site devra bénéficier d'un traitement paysager, incluant la plantation d'un alignement d'arbres de part et d'autre de la voie. En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer le site (façade principale des bâtiments, par exemple), ces derniers pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée (habitations en UH et A). Le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures	Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…). Le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières…). Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleur, espace de convivialité…). La mise en place de gites artificiels favorables à l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments, est encouragée. Le site est intégralement concerné par la problématique de remontée de nappes souterraines (aléa « inondation de cave » 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.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.		
Principes de circulation / voies	La voirie sera à double sens avec une emprise d'espace public d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la route de Coudreau (D22E2). Le système de retournement des véhicules devra obligatoirement se trouver en limite séparative d'opération avec la zone 2AUx. Un cheminement doux viendra compléter l'accessibilité du site.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement VL et des aires de retournement est attendu. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables. Le réseau interne de voiries qui sera créé, ainsi que les aires de stationnements associées, devront être conçus de façon à : • limiter les manœuvres des véhicules (notamment poids-lourds) et à faciliter la gestion des flux de transit ; • maîtriser les nuisances sonores perceptibles par le voisinage (habitations en UH et A).	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 35 000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci	L'aménagement interne du site devra être conçu de façon à pouvoir assurer la défense incendie du site en tout point de ce dernier.	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

9.1. SAINT DENIS DE PILE : SAINT-EXUPERY

9.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UXc
Superficie globale : environ 18 000 m²

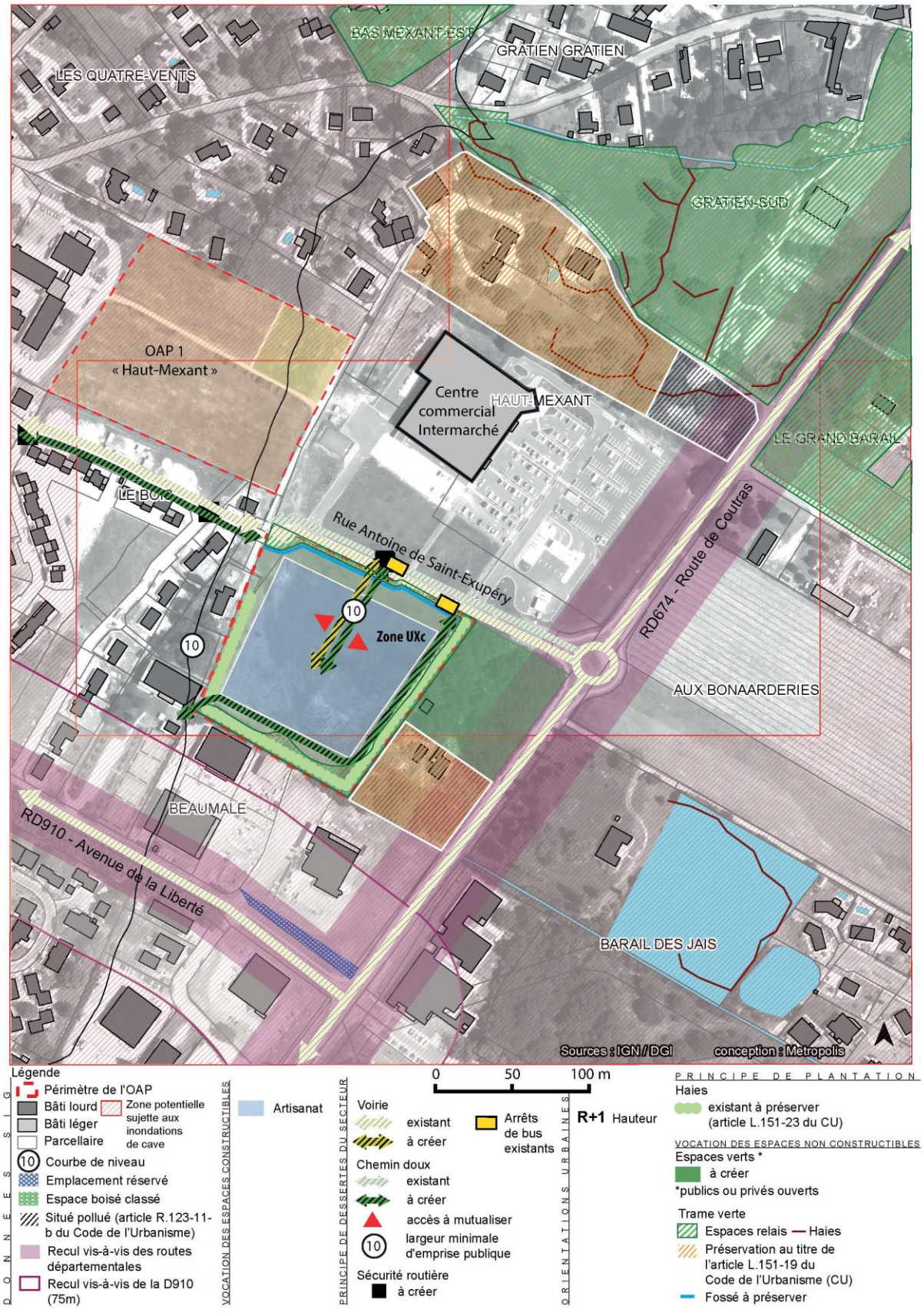
Le site « Saint-Exupéry » est localisé entre le bourg de Saint-Denis-de-Pile, au Sud, et le centre commercial Intermarché attenant au Nord.

En lien avec l'OAP « Haut-Mexant », il s'agit d'un secteur stratégique desservi par la rue Antoine de Saint-Exupéry, sur laquelle des aménagements ont été réalisés en vue de faciliter les mobilités douces et les transports en commun (piste cyclable, arrêts de bus, …).

L'aménagement du site soulève des enjeux d'accessibilité, de préservation et de mise en valeur dans un contexte urbain, architectural et paysager hétéroclite.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

9.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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 urbaine	La vocation principale du secteur UXc est l'artisanat et le commerce.		
Forme urbaine	• Marge de retrait par rapport aux voies : recul minimum de 5m • Marge de retrait par rapport aux limites séparatives : 5m minimum • Hauteur maximale : 12m • Emprise au sol maximale : 60% • Emprise en pleine terre minimale : 10%		
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.	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 d'assurer le respect des enjeux identifiés au sein de la trame verte, et de garantir une certaine respiration urbaine. Les haies sur les franges Est et Sud, ainsi que leurs lisières, doivent être préservées. Elles sont identifiées au titre de l'article L.151-23 CU. Elles	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.	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

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	pourront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Un fossé situé au Nord du site, est à préserver. En cas de franchissement du fossé pour la création de la voirie, les aménagements nécessaires veilleront à permettre la libre circulation des espèces, sans contraindre leur déplacement (transparence écologique). Aucune rupture de continuité n'est possible (y compris aquatique). Un recul de l'urbanisation est attendu le long du fossé existant, d'une profondeur minimale de 10 m. Tout éclairage direct du boisement de feuillus attenant, est strictement interdit.	Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles. Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…). Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	espèces 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 « 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 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 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**		

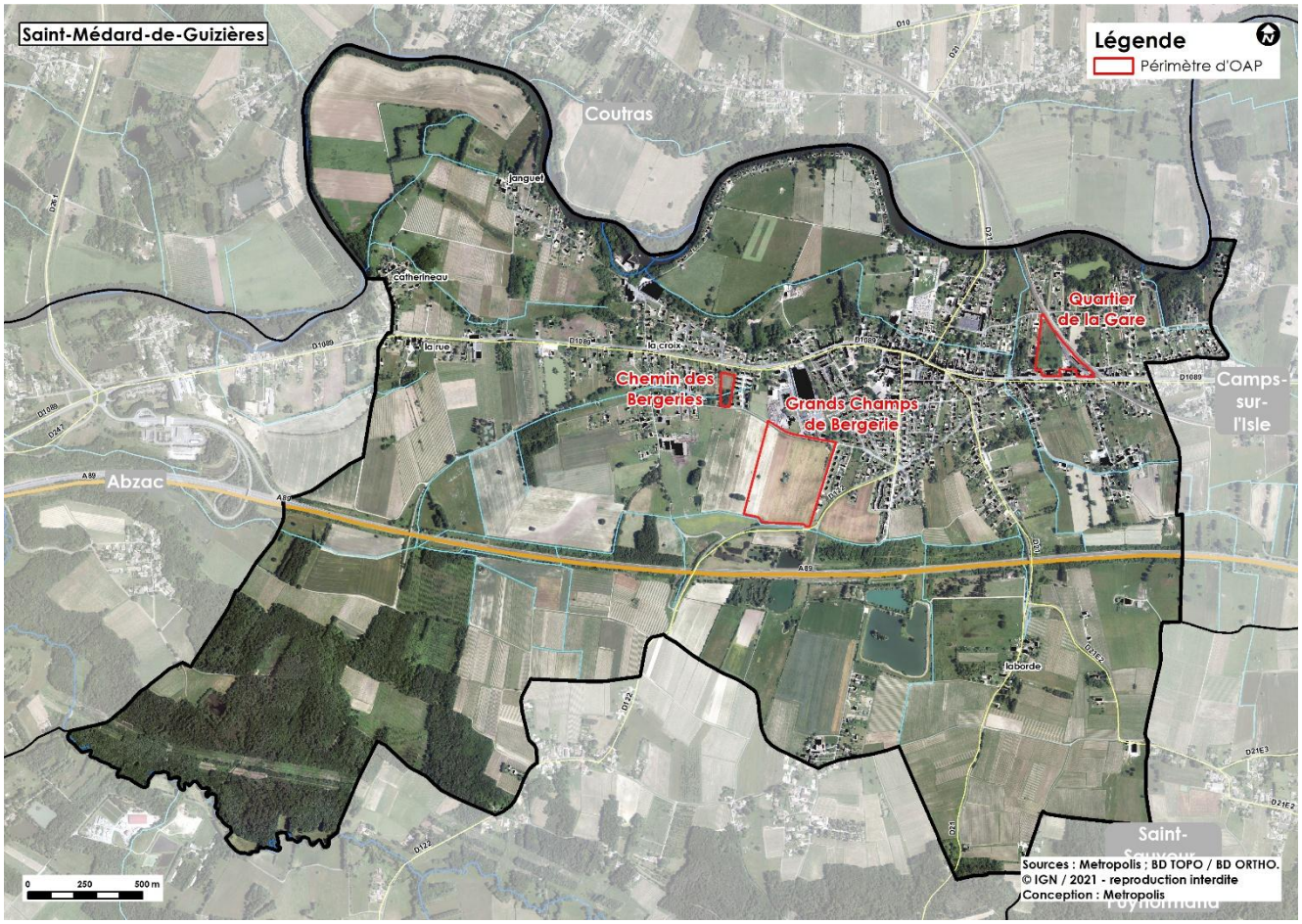
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	une surface minimale de 18 000 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.		

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

10. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES



Secteur 1 : « Grands Champs de Bergerie »

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

10.1. SAINT-MEDARD DE GUIZIERES : GRANDS CHAMPS DE BERGERIE

10.1.1. PRESENTATION DU SITE

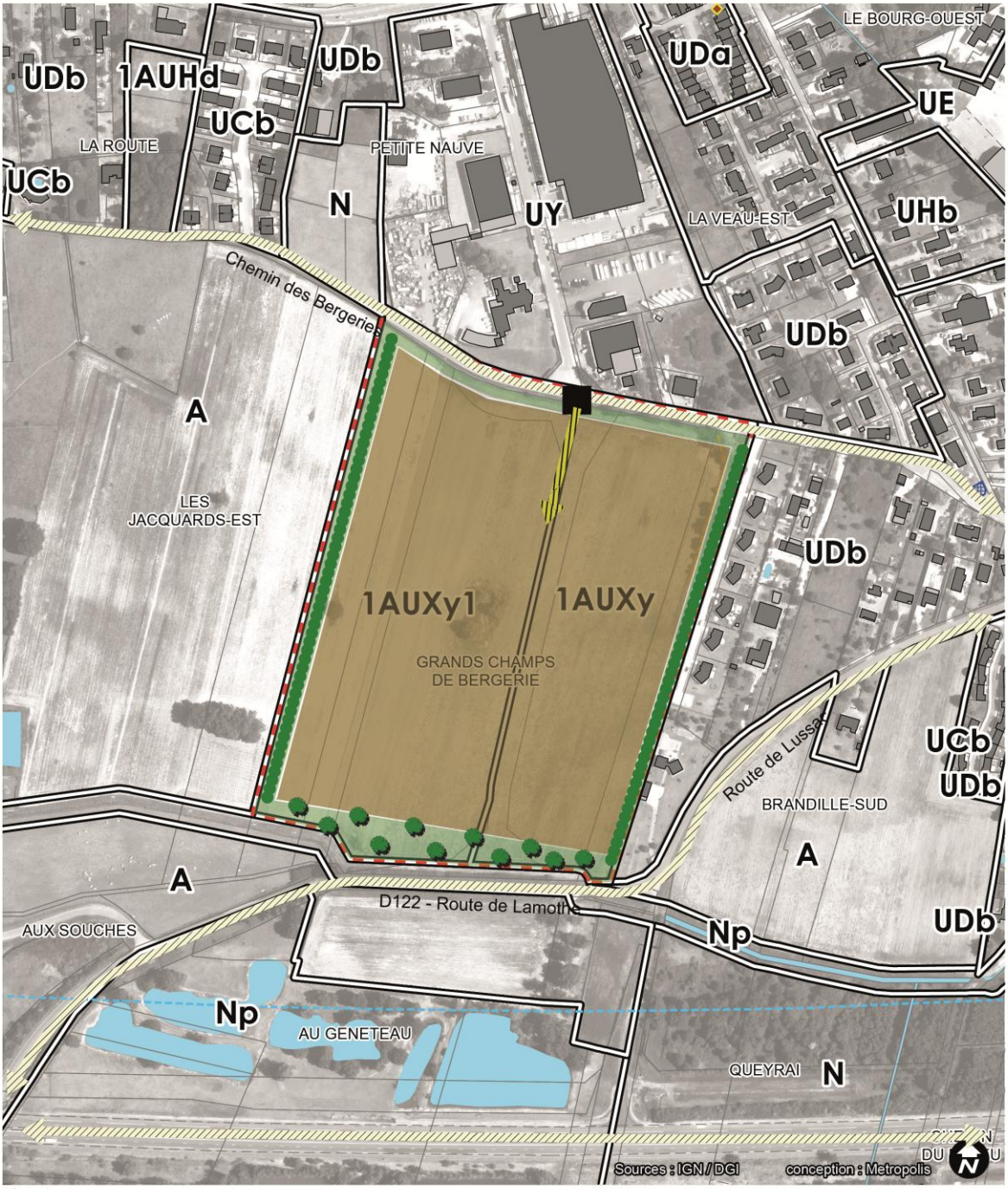
Secteurs 1AUXy et 1AUXy1
Superficie globale : **environ 12,4 ha**

Le site des Grands Champs de Bergerie se situe en continuité sud de la zone d'activités de Petite Nauve. Il s'agit de proposer de nouvelles offres d'implantations économiques sur ce site qui bénéficie déjà des aménagements réalisés pour accéder à la RD1089.

Dans un contexte rural, il convient que les aménagements assurent une intégration paysagère du site à la fois vis-à-vis des espaces agricoles périphériques, mais également vis-à-vis des quartiers résidentiels situés aux abords.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

10.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



Légende

- Périmètre d'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Limite communale
- Etang, lac, piscine
- Limite des zones du PLUi
- Patrimoine
- Patrimoine
- Règles d'implantation des constructions
- Emplacement Réservé

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Activités des secteurs secondaire ou tertiaire

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

0 100 m

- Voirie à créer
- Sécurité routière à créer

PRINCIPE DE PLANTATION

- Arbres à hautes tiges à planter
- Haies à créer

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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 urbaine	La vocation principale des secteurs 1AUXy et 1AUXy1 est industrielle, artisanale, d'entrepôt et commerce de gros.		
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 *a minima* de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales. Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés selon les principes du schéma.	En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.
Orientations paysagères et environnementales	Les alignements d'arbres et fourrés situés sur les franges Nord-Est, constituent un habitat de nidification pour le	Les espaces libres publics devront être paysagés à minima suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts ou libres de

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

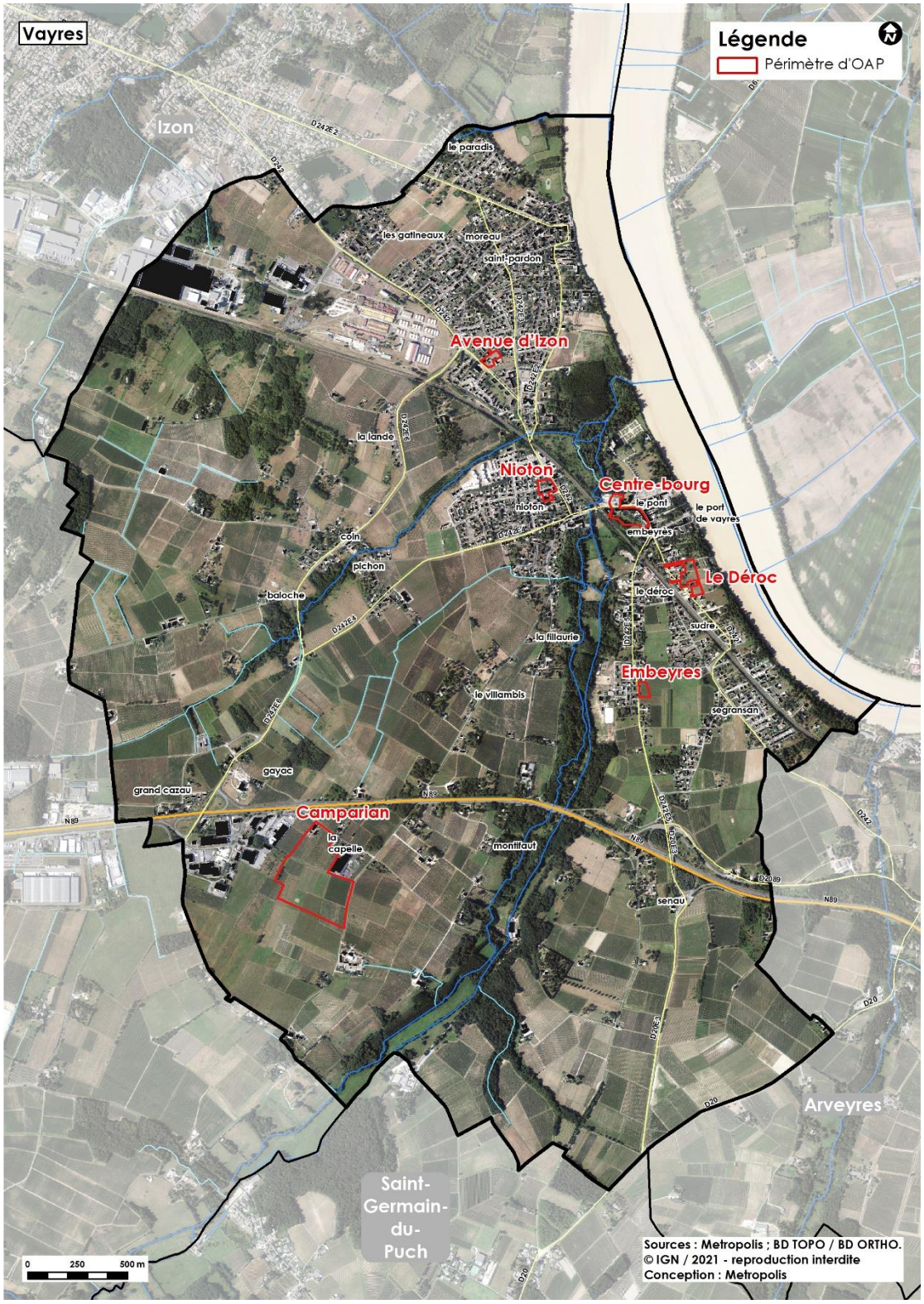
	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Moineau friquet, ainsi que d'hivernation pour l'herpétofaune. Ils doivent être conservés et sont identifiés au titre de l'article L.151-23 CU. Le fossé localisé sur la frange Nord du site, doit être conservé. En cas de franchissement pour la voirie, la continuité hydraulique et écologique doit être maintenue (transparence de l'ouvrage) L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Des écrans paysagers d'une épaisseur minimale de 10 mètres seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés, en plus des espaces verts. Ils prendront la forme de haies vives et épaisses, multi strates, et composées d'un minimum de 3 essences. Les plantations seront réalisées en pleine terre. Sur la lisière Est, la zone de contact avec le secteur à caractère résidentiel (UDb) devra faire l'objet d'un traitement particulier. L'aménagement éco-paysager devra être particulièrement soigné et conçu de façon à limiter très fortement les perceptions visuelles et les nuisances sonores du site de Grands Champs de Bergerie. En cas de recours à des dispositifs lumineux	d'arbres de hautes tiges et 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 « *Végétalisation 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…). Les clôtures devront être perméables à la petite faune. Le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières…). Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED,	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 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.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer le site (façade principale des bâtiments, par exemple), ces derniers pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée (habitations en UDb).	orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…). Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées.	
Principes de circulation / voies	Un ou deux accès sont à créer depuis le chemin des Bergeries. Si possible une recherche de mutualisation sera opérée. La voirie sera à double sens, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur le chemin des Bergeries.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts et des aires de retournement est attendue. Les cheminements doux devront être perméables, et conçus de façon à permettre le déplacement sécurisé des usagers. Le réseau interne de voiries qui sera créé, ainsi que les aires de stationnements associées, devront être conçus de façon à limiter les manœuvres des véhicules (notamment poids-lourds) et à faciliter la gestion des flux de transit, maîtriser les nuisances sonores perceptibles par le voisinage (habitations en UDb).	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	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 des ouvrages de défense incendie (PEI, bâche…), caractérisé de « disponible » selon le SDIS, et permettant la défense complète du site.		

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

11. VAYRES



Secteur 1 : « Camparian »

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

11.1. VAYRES : CAMPARIAN

11.1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur 1AUXy
Superficie globale : **environ 15 ha**

D'une surface d'environ 15 ha au total, le périmètre se situe entre la route de Poumeyrade et la route Durand-Bayle. Ce périmètre s'inscrit dans la continuité du site de Camparian existant, sur des terrains viticoles encore majoritairement présents.

Pour ce secteur, les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre à trois enjeux principaux :

- L'enjeu urbain lié au développement et à l'extension du site de Camparian (sa capacité, son fonctionnement) ;

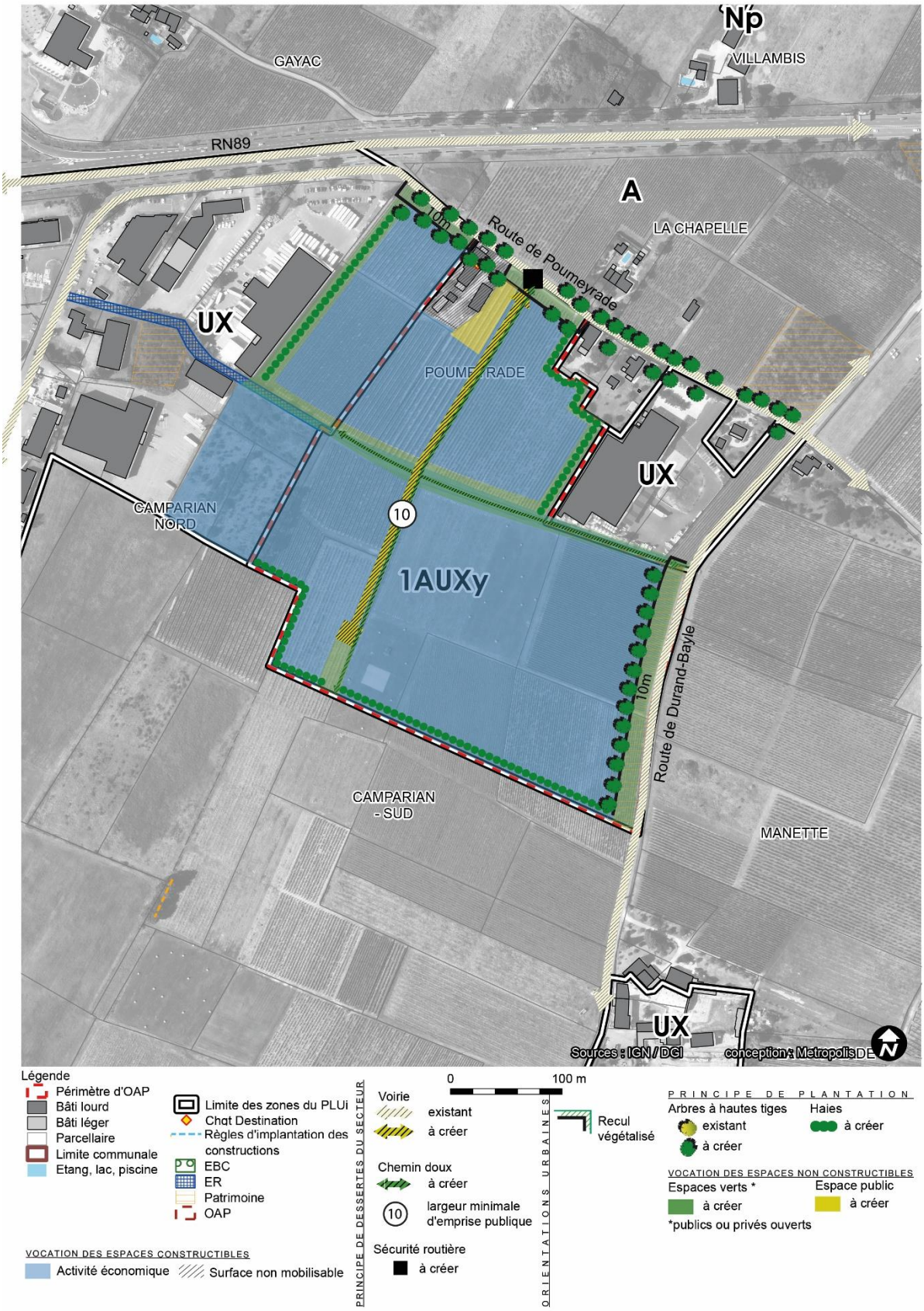
- L'enjeu paysager lié à l'inscription dans un paysage majoritairement ouvert et viticole ;

- L'enjeu environnemental lié à la gestion des eaux pluviales et à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols du périmètre de projet situé à l'amont du vallon du Gestas, espace classé en zone Natura 2000.

Des zones humides et des zones témoignant d'un enjeu écologique fort, sont présents sur le site.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

11.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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 urbaine	La vocation principale du secteur 1AUXy est l'artisanat, l'industrie et la logistique.		
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public	**L'eau comme support de la trame paysagère** 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 présence du vallon du Gestas, site classé Natura 2000, à l'aval du périmètre de projet met la question de la gestion des eaux de pluie et de l'amélioration de la biodiversité au coeur du projet. Le projet doit créer un maillage hydraulique structurant, permettant la récolte et le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert ainsi que la mise en place de continuités écologiques et paysagères. Ce maillage hydraulique peut également être le support d'une amélioration de la biodiversité et d'agréments (cheminements piéton, amélioration du cadre de vie et de travail...). Le site : • doit être équipé par des ouvrages et aménagements	**Aménager un espace collectif** À l'entrée du secteur, une placette est aménagée. Cette placette est traitée comme une placette d'agrément avec une matérialité permettant, sans être routière, d'offrir des possibilités de stationnements visiteurs. Son aménagement doit permettre de mettre en valeur le bâtiment existant, témoin de l'histoire viticole. Il peut également accueillir du mobilier urbain, pouvant bénéficier aux travailleurs de la zone d'activités.	En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ; • doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.		
Orientations paysagères et environnementales	**Créer une lisière boisée** Les lisières Sud et Est doivent être plantées d'arbres de haute tige, afin de créer un horizon qualitatif entre le développement urbain de la zone de Camparian et le paysage viticole. Des arbres favorables à la faune locale doivent être conservés. Ils sont identifiés au titre de l'article **L.151-23 CU**. Sur la lisière Est, une frange viticole est créée afin de préserver une ouverture visuelle le long de la route de Durand-Bayle. Elle est inconstructible. Au Nord, le route de Poumeyrade est plantée d'un alignement d'arbres, de part et d'autre de la voie, de façon suffisamment dense pour permettre de dissimuler la zone d'activités depuis la RN89. L'aménagement du site devra être conçu de façon à favoriser, autant que possible : • la réduction des impacts sur les zones humides présentes *in situ ;*	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/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 aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles. Les éclairages des aires de stationnement et voies	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 très partiellement 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. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace économique (ex :

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	• la préservation des fourrés ripicoles et les fourrés-ronciers à Ajonc d'Europe, qui présentent un enjeu écologique fort. Le recours aux énergies renouvelables est attendu (ex : dispositifs solaires sur toiture, ombrières photovoltaïques…). Du fait de la proximité de la N89, 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.	d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…).	zone de confort thermique / ilot de fraicheur lors de périodes de fortes chaleurs…).
Principes de circulation / voies	L'aménagement des terrains s'organise depuis une rue donnant sur la route de Poumeyrade. La rue se termine en impasse avec un espace de retournement permettant également d'anticiper un prolongement de la voie. Le carrefour avec la route de Poumeyrade doit être aménagé pour sécuriser les mouvements entrants et sortant des véhicules. Aucun accès direct n'est possible depuis la rue Durand-Bayle.	Sauf contrainte technique, les aires de stationnement VL non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables et facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone. Le site doit présenter une organisation interne de la voirie : • qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux ; • qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	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 des ouvrages de défense incendie (PEI, bâche…), caractérisés de « disponibles » selon le SDIS et permettant une défense complète du site.		