



Communauté de Communes
du Réolais en Sud Gironde

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 – OAP sectorielles

PLUi arrêté en conseil communautaire le

Mai 2021

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
---------------------	----------

LES PRINCIPES GENERAUX	6
-------------------------------	----------

Les principes communs aux zones à vocation principale d'habitat (OAP en zones 1AU ou UB)	6
------------------------------------------------------------------------------------------	---

Les principes communs aux zones à vocation d'activités (zones 1AUy)	12
---------------------------------------------------------------------	----

Les principes communs à l'ensemble des zones	14
----------------------------------------------	----

I. ZONES U et 1AU A VOCATION HABITAT	17
---------------------------------------------	-----------

Commune d'Aillas	18
------------------	----

Commune d'Auros	20
-----------------	----

Commune de Bagas	25
------------------	----

Commune de Brannens	27
---------------------	----

Commune de Camiran	29
--------------------	----

Commune de Casseuil	31
---------------------	----

Commune de Caudrot	35
--------------------	----

Commune de Fontet	37
-------------------	----

Commune de Fossès-et-Baleyssac	39
--------------------------------	----

Commune de Gironde-sur-Dropt	41
------------------------------	----

Commune de Hure	46
-----------------	----

Commune de La Réole	48
---------------------	----

Commune de Lamothe-Landerron	53
------------------------------	----

Commune de Loubens	56
--------------------	----

Commune de Loupiac-de-la-Réole	58
--------------------------------	----

Commune de Mongauzy	60
---------------------	----

Commune de Monségur	62
---------------------	----

Commune de Morizès	66
--------------------	----

Commune de Pondaurat	68
----------------------	----

Commune de Puybarban	70
----------------------	----

Commune de Roquebrune	72
-----------------------	----

Commune de Saint-Hilaire-de-la-Noaille	74
----------------------------------------	----

Commune de Saint-Martin-de-Sescas	76
-----------------------------------	----

Commune de Saint-Pierre-d'Aurillac	78
------------------------------------	----

Commune de Saint-Sève	82
-----------------------	----

Commune de Saint-Vivien-de-Monségur	84
-------------------------------------	----

Commune de Sainte-Foy-La-Longue	86
---------------------------------	----

Commune de Savignac	88
---------------------	----

II. ZONES 1AUy A VOCATION D'ACTIVITES	93
----------------------------------------------	-----------

Commune de Aillas	94
-------------------	----

Commune de Gironde-sur-Dropt	98
------------------------------	----

Commune de La Réole	100
---------------------	-----

Commune de Loupiac-de-la-Réole	102
--------------------------------	-----

Commune de Monségur	104
---------------------	-----

Commune de Saint-Pierre-d'Aurillac	106
------------------------------------	-----

INTRODUCTION

Conformément au code de l'urbanisme (article L151-7), les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

*« .. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
... Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
... Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ... ».*

Les dispositions du PADD sont ainsi traduites par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ou encore définir les conditions de développement du territoire intercommunal. Elles constituent ainsi, avec le règlement (écrit et graphique), l'un des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers (dans un rapport de compatibilité).

L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire que la norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas (les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations établies, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou écrites). Leur contenu est volontairement peu réglementé par le code de l'urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.

4

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables dans le cadre d'un rapport de compatibilité, au stade du projet de construction et d'aménagement (et non de la vente du ou des terrains des secteurs concernés).

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs (dites « OAP sectorielles ») sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet. **Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain.**

Les OAP sectorielles sont obligatoires sur les zones à urbaniser opérationnelles (1AU). Elles peuvent aussi concerner des zones, ou parties de zones urbaines (U). Leur périmètre est défini au document graphique du PLUi. Elles déclinent le projet de territoire de façon plus détaillée sur un espace donné, en définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Certaines peuvent avoir une vocation patrimoniale et permettent de définir des principes plus précis d'intégration des constructions dans le paysage naturel ou urbain.

Le présent document comporte 3 volets :

➡ La présentation de principes généraux

- Concernant les zones à vocation principale d'habitat
- Concernant les zones à vocation d'activités
- Concernant l'ensemble des zones

➡ La présentation des zones à vocation d'habitat disposant d'une OAP

L'ensemble des zones 1AU à vocation principale d'habitat ; et quelques zones UB, font l'objet de la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Chaque OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement
- Objectifs de programmation et de nombre de logements attendus

➡ La présentation des zones à vocation d'activités disposant d'une OAP

L'ensemble des zones 1AU à vocation d'activités font l'objet de la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Chaque OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement

Concernant la présentation des zones disposant d'une OAP, les éléments de contexte et les principes d'aménagement sont cartographiés.

Les différentes OAP sont présentés par commune.

LES PRINCIPES GENERAUX

Les projets de constructions devront s'appuyer sur les grands principes issus :

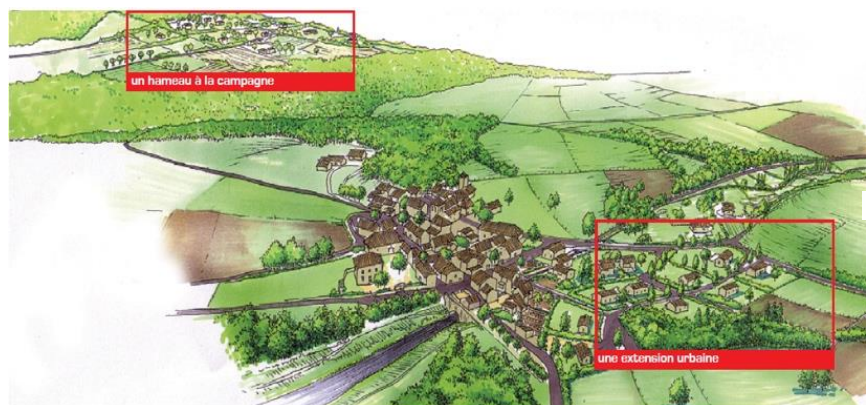
- ➔ Du « Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud Gironde », approuvé par délibération du 18 Février 2020
- ➔ De la « Charte de Paysage de la Communauté de Communes du Haut Entre-Deux-Mer » élaborée en 2000.

Les principes communs aux zones à vocation principale d'habitat (OAP en zones 1AU ou UB)

Le parti d'aménagement retenu devra :

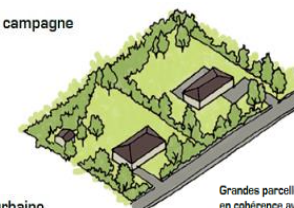
- ➔ **Prendre en compte le contexte paysager environnant et le contexte d'implantation**
- Adapter le traitement des limites à l'urbanisation au contexte (site d'implantation dans la continuité d'une partie actuellement urbanisée, en appui de structures paysagères existantes...)

Illustrations



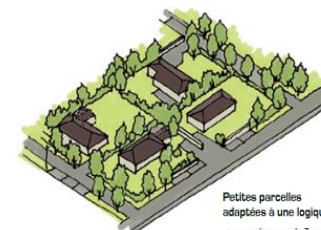
Source : Fiche conseil A3 CAUE 24

Un hameau à la campagne



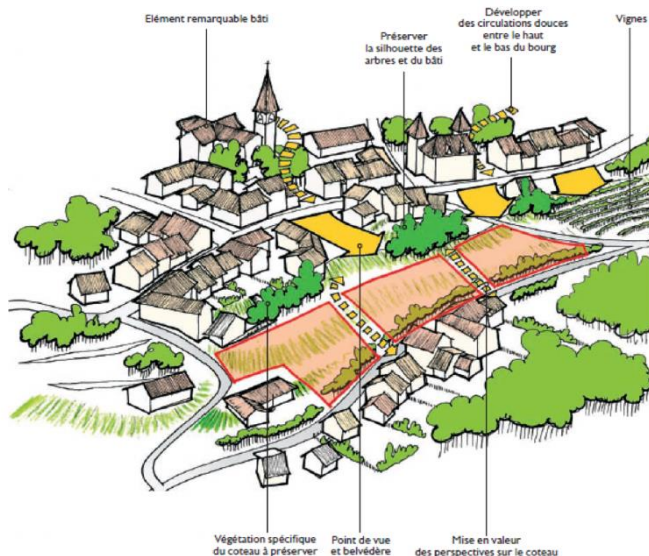
Grandes parcelles
en cohérence avec l'espace rural

Une extension urbaine

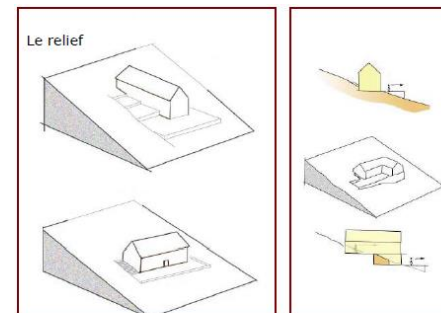


Petites parcelles
adaptées à une logique de quartier

- Tenir compte des jeux de covisibilité et des perceptions proches et lointaines des constructions projetées, ainsi que de leur inscription dans le relief et dans la pente.
- Adapter les constructions au relief existant afin de limiter les travaux de terrassement.

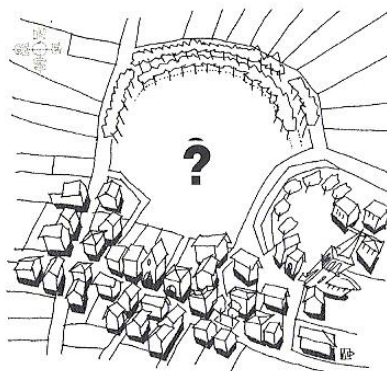


Source : Pour une croissance durable en Gironde – A'urba

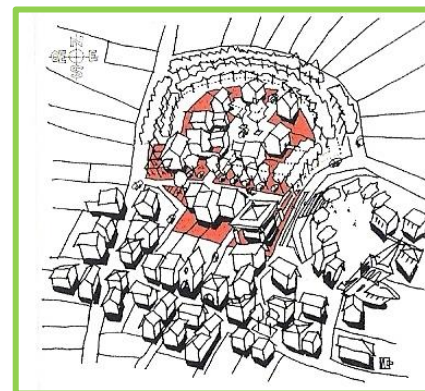


Insérer la constructions dans le relief pour éviter des travaux de terrassements.

➡ Éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain existant.

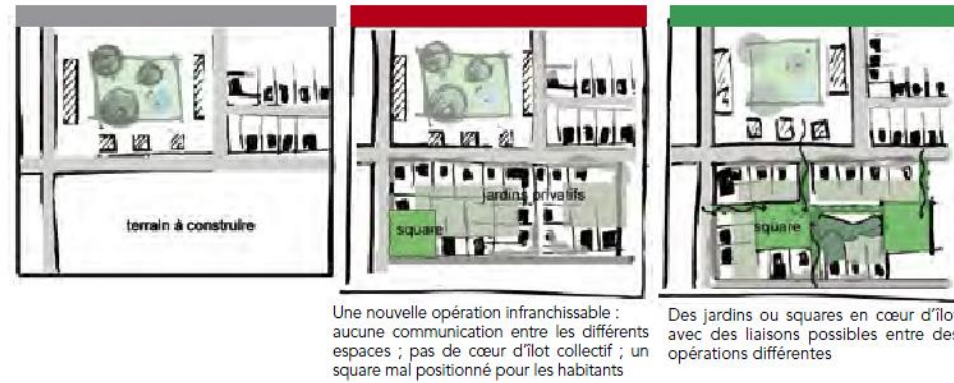


Organiser l'opération à partir des éléments significatifs du site (topographie, végétation) et du contexte bâti



Intégrer le projet au bourg : variété des parcelles, voies connectées au bourg

- Développer une continuité d'espaces publics qui participe à la qualité du milieu de vie.



Source : Pour une croissance durable en Gironde – A'urba

- Prévoir des liaisons douces (piéton, vélo...) longeant ou traversant les nouveaux quartiers à aménager, qui soient connectées aux réseaux existants ainsi qu'aux pôles d'équipement.

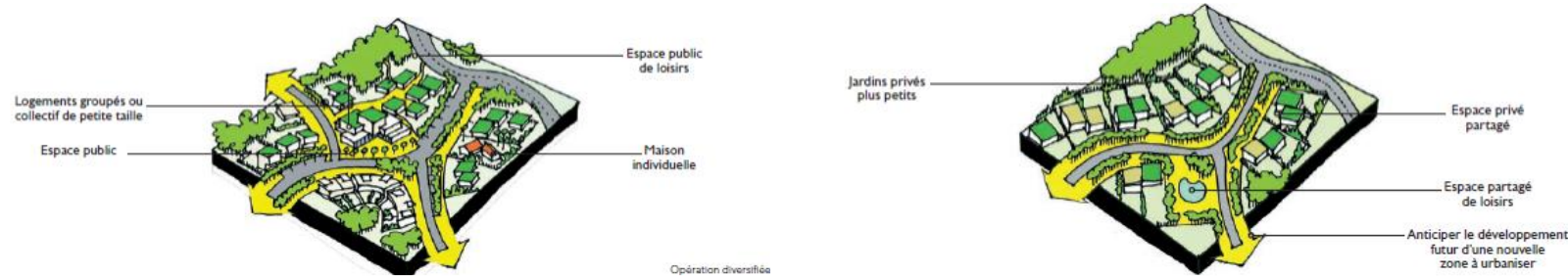


Source : Pour une croissance durable en Gironde – A'urba



➤ Favoriser un découpage parcellaire qui tienne compte de l'existant et des objectifs de densité et permette de :

- Limiter la consommation d'espace en proposant des implantations bâties moins diffuses,
- Proposer une diversité de parcelles en termes de surfaces et de dispositions des terrains (terrains plus longs que larges pour réduire l'impact des voies, tailles de jardins différents pour répondre au plus grand nombre...).
- Insérer, dans la mesure du possible, une diversité de programmes dans les opérations d'habitat.



➤ Proposer un aménagement de bonne qualité paysagère, intégrant les questions de développement durable

- Prendre en compte et maintenir les caractéristiques paysagères locales et les enjeux de préservation de ces spécificités (**trame arborée existante, boisement existant, vergers**, fossés, points de vue remarquables...).
- Utiliser une **palette** de végétaux d'essences locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.
- Prendre en compte et réutiliser les savoir-faire et ressources locales en matière de constructions traditionnelles et/ou contemporaines.

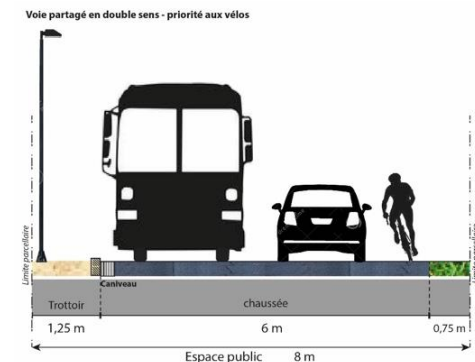
➤ Permettre des profils de voiries variés et des usages mixtes

• Dimensionner les chaussées au plus juste.

Les chaussées sont souvent dimensionnées par défaut à 6 m de large. En fonction du type de fréquentation de la voie, cette largeur peut être réduite.

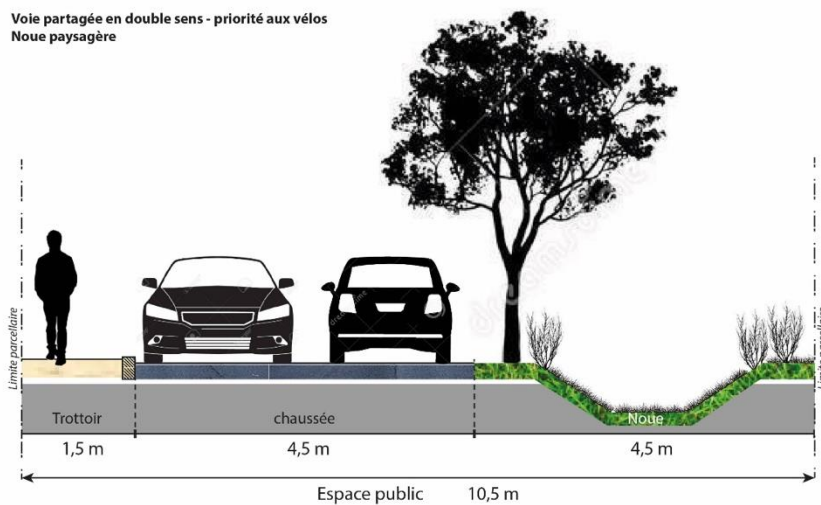
Une voie partagée à double sens peut ainsi être réduite à 4,5 m de large (lorsque la voie se réduit à la chaussée), une voie à sens unique à 3,5 m. En prenant cependant à chaque fois la précaution de disposer des emprises nécessaires pour les accès voiture aux lots (une partie des emprises nécessaires peut alors être reportée sur l'emprise privative). Des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie.

A noter que ce travail de juste dimensionnement de la largeur des chaussées contribue également à limiter la vitesse des véhicules.

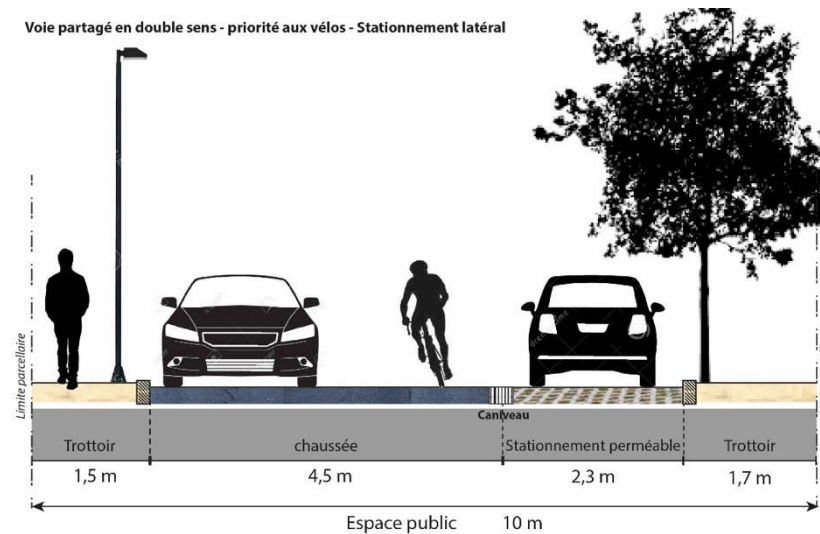


- Exemples de profils de voiries ci-après – Possibilité de moduler les profils entre eux.

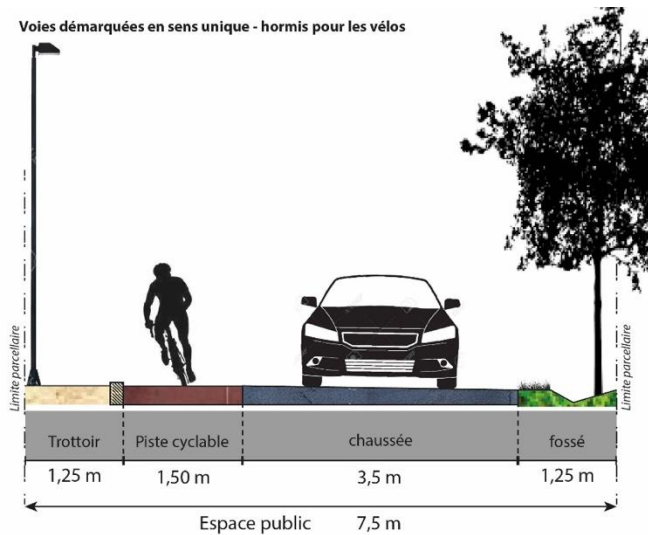
Voie partagée en double sens - priorité aux vélos
Noue paysagère



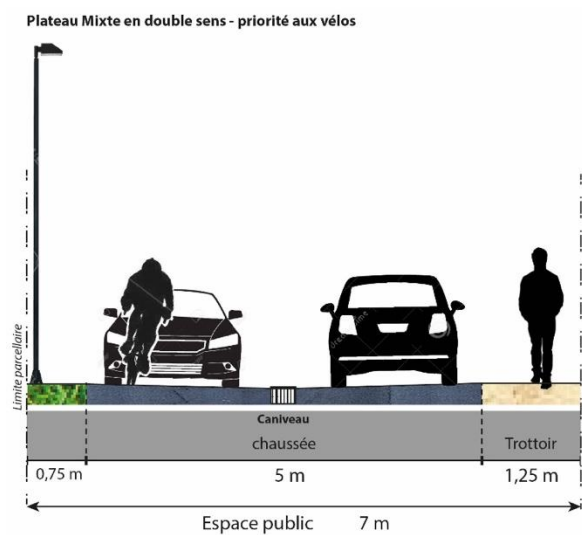
Voie partagée en double sens - priorité aux vélos - Stationnement latéral



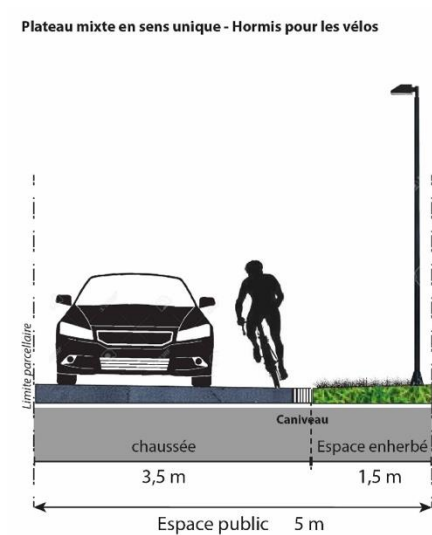
Voies démarquées en sens unique - hormis pour les vélos



Plateau Mixte en double sens - priorité aux vélos



Plateau mixte en sens unique - Hormis pour les vélos



- Réduire autant que possible les linéaires de voies automobiles.
- Autoriser les impasses, les courées...

Le fait de ne desservir qu'un petit nombre de logements par un espace public en facilite l'appropriation. Moins de voitures y circulent, les habitants s'y retrouvent plus facilement pour discuter devant le point de regroupement des boîtes aux lettres, les enfants peuvent plus facilement y trouver un espace de jeu (marelle, ballon ...)

Les dispositifs permettant de créer de petites unités de voisinage sont les impasses (souvent appréciées pour leur tranquillité), les courées (petite placette en accroche latérale sur une voie).

Reste, pour les impasses notamment, à respecter les contraintes d'accessibilité des SDIS.

Voie partagée, sans issue, qui se termine en espace public



Source : Quelles caractéristiques pour les voies et les accès – DREAL Poitou-Charentes

➡ Conception bioclimatique des projets

Concernant les constructions et leur implantation, les opérateurs s'appuieront utilement sur le **guide des bonnes pratiques en matière de conception bioclimatique** des projets et de performances énergétiques, qui constitue **l'un des volets de l'OAP « énergie » (OAP thématique du PLUi)**.

Néanmoins lorsque l'OAP sectorielle figure un principe d'implantation en lien avec des questions d'ordre patrimoniales et/ou paysagères, c'est ce principe d'implantation qui prévaudra.

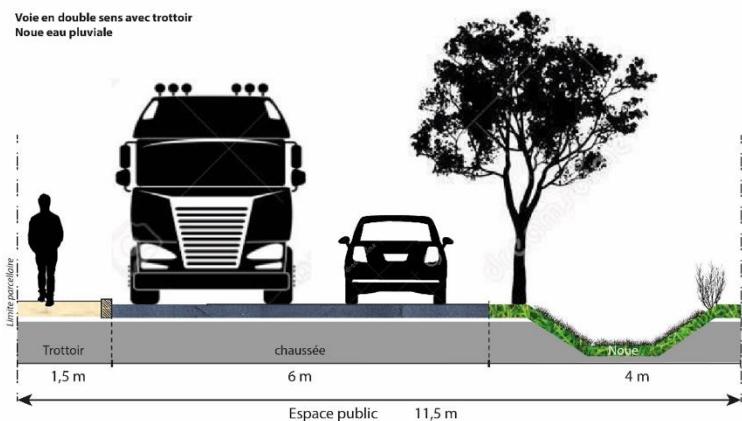
Les principes communs aux zones à vocation d'activités (zones 1AUy)

➤ Les zones à vocation économique doivent répondre à plusieurs enjeux majeurs :

- La création d'accès sécurisé aux zones,
- La maîtrise de la desserte des zones,
- La qualité de traitement des limites et maîtrise d'intégration paysagère des zones, notamment depuis les voies.

➤ Pour cela, les OAP sectorielles à vocation d'activités devront respecter les principes suivants :

- **Inscrire le projet dans son contexte paysager**, en préservant les éléments constitutifs du paysage actuel et en réutilisant les structures paysagères en place ou à proximité pour aménager et qualifier la zone,
- Assurer l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions, notamment par un **choix de matériaux adaptés au contexte**
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'aménagement de fossés, de noues.



- Regrouper les aires extérieures et les stationnements à l'intérieur de la zone, du côté de la voirie interne, afin de réduire l'impact visuel de la zone et d'améliorer son image globale depuis l'extérieur,
- Utiliser, dans la mesure du possible, les importantes surfaces de toitures pour la récupération des eaux de pluie et l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques (sans toutefois que le bâtiment ne soit qu'à ce seul usage).

Schéma-type des prescriptions pour les zones d'activités

Harmoniser le bâti

- Donner une cohérence à la zone d'activités en harmonisant les constructions entre-elles
- Utiliser des éléments de liaisons (stationnement, stockages, plantations...) pour donner une identité à ces lieux

Optimiser les toitures

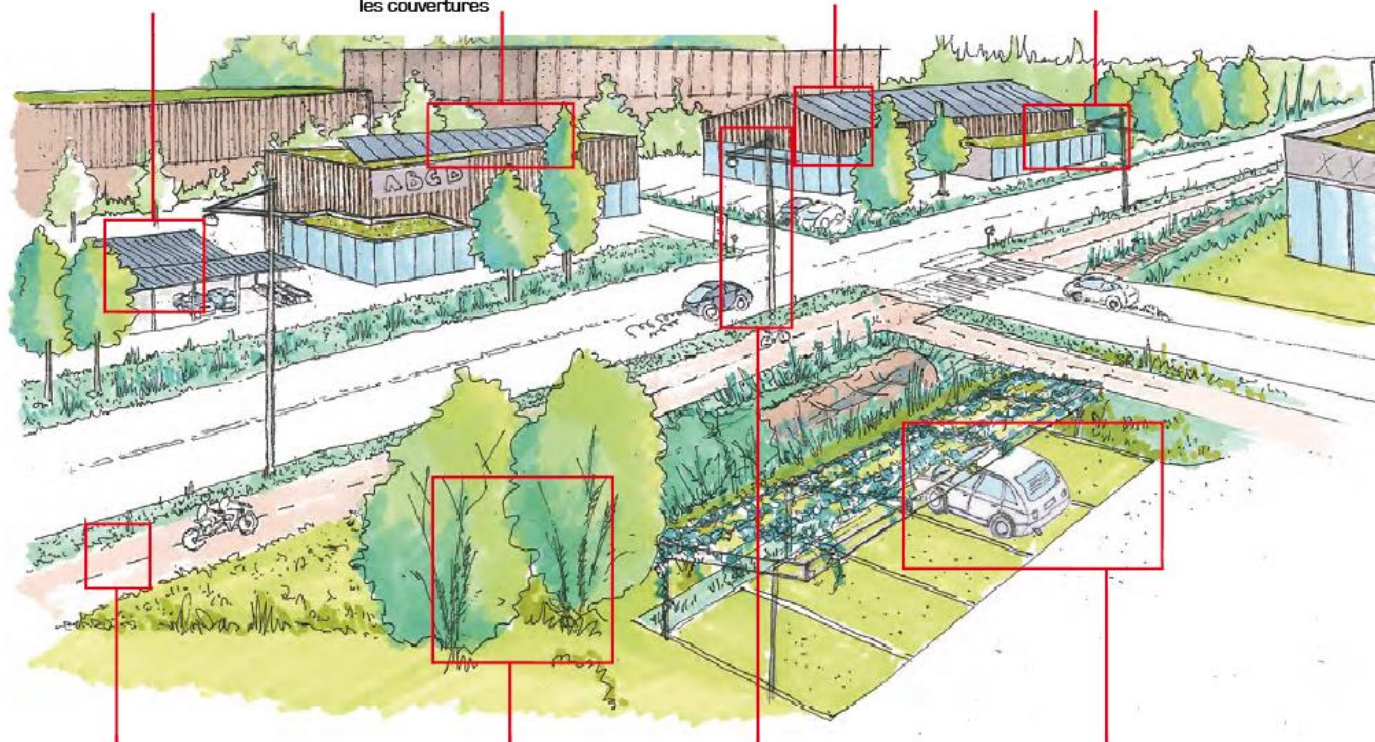
- Combiner étanchéité et production d'électricité photovoltaïque
- Récupérer les eaux de pluie pour les espaces verts
- Augmenter le confort thermique à l'intérieur des bâtiments en végétalisant les couvertures

Volumes simples

- Jouer sur la taille et la juxtaposition de volumes différents pour atténuer l'impact des formes souvent massives
- Travailler les proportions des ouvertures, pour améliorer la vue vers et depuis le bâtiment

Matières et couleurs

- Harmoniser le bâti avec son environnement grâce à une sobriété des teintes et des matières
- Utiliser le bois alliant esthétique et souci écologique (par exemple en bardage)
- Intégrer les enseignes



Circulations

- Hiérarchiser les espaces de circulations et de stationnement pour une meilleure sécurité
- Développer les circulations douces (vélos, piétons...) sur des cheminements appropriés et sécurisés

Soigner les abords

- Récueillir les eaux pluviales en créant des espaces de qualité (bassins plantés, noues paysagères...)
- Choisir des essences variées et des arbres dont la silhouette, la couleur et le développement sont en harmonie avec le bâti
- Éviter les zones de stockage extérieur trop visibles

Mobilier urbain

- Penser le mobilier urbain (éclairage, signalétique...) comme éléments de projet et non comme objets rapportés
- Penser développement durable en implantant un éclairage public solaire
- Organiser le tri et la collecte des déchets en formalisant des aménagements rationnels et bien insérés

Parkings

- Limiter l'imperméabilisation des grands parkings grâce à des matériaux filtrants et des espaces plantés
- Ombrager les stationnements avec des arbres, des pergolas végétalisées, des pergolas photovoltaïques... et ainsi minorer leur impact

Source : « Cahier de recommandations architecturales et paysagères », CAUE24

Les principes communs à l'ensemble des zones

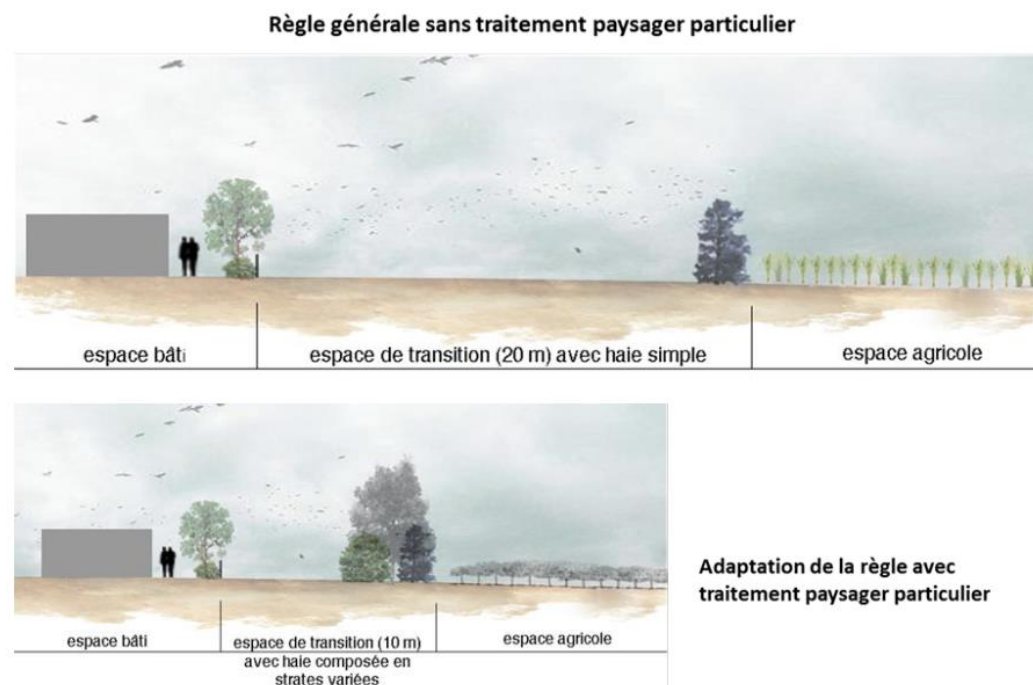
Intégrer un espace de transition non bâti au sein de la zone à urbaniser quand elle borde un espace agricole

Le SCOT préconise que :

- « Lorsqu'une opération d'aménagement jouxte un espace agricole, un espace de transition à caractère naturel (= non bâti et non imperméabilisé) devra être mis en place, afin d'éviter la juxtaposition frontale d'espaces à vocation différente et de limiter les conflits d'usage » (DOO, page 74) ».

Ainsi, il est retenu de délimiter, si aucun écran de végétation dense n'est prévu, un **espace de transition de 20 mètres, qui pourra être réduit à 10 mètres en présence d'un écran de végétation continu** (haie arborée dense, d'essences locales, composée de strates variées).

Illustrations du SCOT



Les principes concernant les zones humides

L'élaboration du PLUi repose, concernant les zones humides, sur le principe « Éviter, réduire, compenser ».

Dans quelques cas très spécifiques, des zones à urbaniser ont pu impacter une zone humide.

En pareille situation, il a été recherché le moindre impact possible sur les secteurs de zones humides concernés.

Préfiguration de l'urbanisation des secteurs prenant en compte les principes ci-après :

- Organisation des voiries à créer de telle manière qu'elles ne fassent pas obstacle aux continuités hydrauliques (ruisseaux, fossés, ...)
- Intégration des secteurs de zones humides identifiés, en espace privé de jardin, au sein d'espaces publics ou collectifs non imperméabilisés.
- Sur les zones imperméabilisées, favoriser une gestion douce et un processus d'infiltration globale au secteur.
- En cas de besoin, les cheminements doux réalisés sur les espaces collectifs présenteront des dimensions minimales et seront en revêtement poreux afin de ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques des zones humides traversées.
- Sur les zones pour partie concernées par des secteurs de zones humides, privilégier les constructions à proximité de la route d'accès afin de préserver le fond de parcelle en pleine terre (jardin, espaces verts, secteurs boisés).
- Au contact des zones humides identifiées, maintenir une zone tampon de 5 m de large, afin de préserver la fonctionnalité de la zone humide.
- Les clôtures seront à claire-voie¹, de préférence doublée d'une haie arbustive composée d'essences locales et diversifiées, adaptée au caractère du site.



15

Ces principes ont pour objectif de mettre en œuvre des mesures de réduction permettant de limiter l'impact sur et le fonctionnement global des zones humides :

¹ Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.).

La gestion des eaux pluviales

- **Réduire l'imperméabilisation des sols**, notamment la minéralisation des espaces publics (ex : aires de stationnements, places et placettes) et des parcelles privées.

/ utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé,

/ création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.

Source : Fiche CAUE 33 _ la gestion des eaux pluviales



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

- **Assurer une gestion des eaux pluviales** qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles...) appuyée sur le relief et microrelief du lieu.

16

/ fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,

/ aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.

Source : Fiche CAUE 33 _ la gestion des eaux pluviales



noue enherbée



parking et noue plantée



voirie et fossés latéraux

I. ZONES U et 1AU A VOCATION HABITAT

COMMUNE D'AILLAS

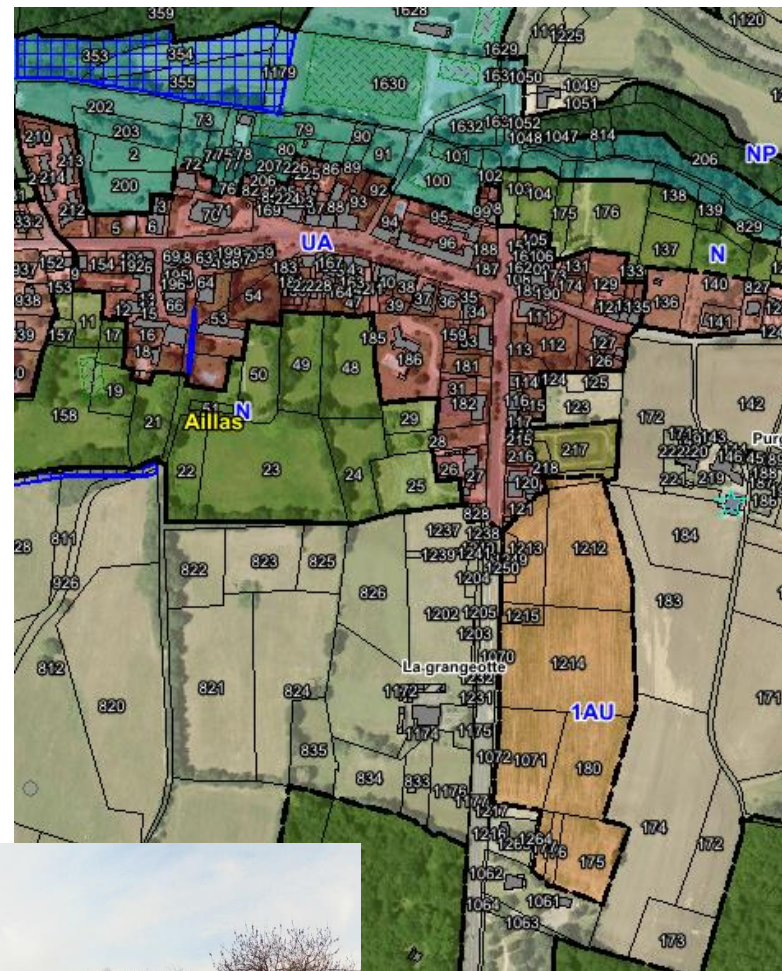
Secteur « Entrée sud » (3,62 ha)

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : Au niveau de l'entrée sud du bourg, constituant une extension de celui-ci le long d'un axe routier (afin de répondre à cette problématique linéaire, des principes d'urbanisation sont portés – Cf page suivante).
- > Contexte de plateau agricole et boisé, avec une alternance d'espaces agricoles et de boisements (phénomène de clairières agricoles).
- > Enjeux paysagers et urbains : préserver une certaine ouverture du paysage et le caractère rural dans les aménagements proposés afin de ne pas nuire à la qualité de l'entrée de bourg.
- > Présence de fruitiers en bord de route intéressants pour affirmer le caractère rural de la zone.
- > Quelques constructions pavillonnaires déjà présentes au niveau de la lisière du bois, à l'extrémité sud de la zone.

Accès et réseaux

- > Accès possibles le long de la RD9, route principale d'accès au bourg
- > Autre accès possible par le Nord de la zone, en bordure du bassin de rétention
- > Les réseaux sont présents sur la D9 qui longe la zone à l'Ouest.



Vue de la zone depuis le sud, vers le bourg



Vue de la zone depuis l'entrée du bourg. On perçoit les boisements situés au sud

COMMUNE D'AUROS

Le bourg-rue historique d'Auros a connu un développement récent le long des axes routiers. L'objectif des zones 1AU délimitées et de densifier l'urbanisation afin de combler à la fois le vaste espace non bâti qui se situait au cœur de l'enveloppe urbaine et des dents creuses.

Contexte paysager, urbain et environnemental

Zone 1AU écoquartier

-> Ce très vaste secteur a fait l'objet d'un projet d'écoquartier sur les 2/3 Sud de la zone. Les parties Ouest et Nord de cette première phase ont déjà été en partie construites.

-> La parcelle tout au Nord est aujourd'hui occupée par une prairie de fauche mésophile à mésohygrophile comprenant des espèces prairiales banales.

Un fossé, présent au Sud-Est, draine la partie de zone 1AU déjà aménagée au Sud de la parcelle. Les eaux sont récupérées par un bassin d'eaux pluviales à l'Est du site.

Zone 1AU Route de Castets

-> La parcelle, située entre 2 lotissements, est occupée par une friche prairiale.

Zone 1AU bourg Sud

-> Friche post-culturelle (ou friche prairiale) située en « dent creuse » et au contact d'un espace agricole au Nord-ouest et à l'Ouest.

-> Située à proximité du site du « Coteau de Monco » au Sud-Ouest (zone NP sur le plan)

20

Accès et réseaux

Zone 1AU écoquartier

-> Accès réalisés depuis la route de Castets (D15) à l'Est, et la route du Foirail au Sud, en passant devant le centre sportif.

Pour la partie Nord, l'accès pourra se faire depuis le chemin de Bellevue.

-> Réseaux : présents sur la zone

Zone 1AU Route de Castets

-> Accès depuis la route de Castets (D15)

-> Les réseaux AEP et EU passent le long de la route de Castets

Zone 1AU bourg Sud

-> Accès depuis l'impasse Roger Mano à l'Est.

-> Les réseaux AEP et EU passent le long de la rue R. Mano.

Analyse zone humide (ZH)

Les zones 1AU ont fait l'objet d'une investigation zone humide. Il en a résulté que toutes en présentent les caractéristiques. A noter que l'Ecoquartier a déjà fait l'objet d'une étude approfondie et de mesures de compensation.

Pour les 2 autres zones 1AU, le porteur de projets devra réaliser une analyse approfondie et une éventuelle compensation devra être programmée au titre de la loi sur l'Eau.



La zone de la « Route de Castets »



L'écoquartier des Hauts de Bellevue en cours de construction



La zone du « Bourg sud »

Zone 1AU « Ecoquartier des Hauts de Bellevue » (8,3 ha)

Principes d'aménagement

- Ecoquartier (partie Sud) proposant de nombreux espaces publics plantés créant une armature paysagère à la zone,
- Mise en place d'un système de traitement des eaux de pluie (noue paysagère, bassins de rétention).
- Liaisons douces permettant de relier le quartier au bourg, quartiers adjacents et pôles d'équipements
- Poursuite de la structure viaire afin de connecter les quartiers adjacents.

Programmation

- La zone sera bâtie en 2 étapes :
La première phase de constructions sera réalisée sur la partie Sud. Quand celle-ci sera finalisée, la partie Nord pourra être aménagée.
- Habitat individuel ou individuel groupé, habitats seniors
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 17 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements sur la partie Sud : 55
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements sur la partie Nord : 25



Emprise de la zone concernée par l'OAP



Voie de desserte à créer



Liaison douce à créer



Emplacements de parkings publics



Bassin de rétention d'eau de pluie et noues paysagères



Plantations d'arbres à réaliser en accompagnement des voies et des espaces publics



Espace boisé à créer



Espaces publics végétalisés ou de jardins privés



Haie à planter en bordure des jardins des parcelles voisines à l'Est

Secteur « Route de Castets » (0,61 ha)






Principes d'aménagement

- Créer un axe central avec un accès unique sécurisé sur la route de Castets. Une raquette de retournement sera nécessaire (pas de possibilité de connexion au lotissement au Nord).
- Préserver la haie boisée en fond de parcelle (le long de la limite à l'est) au sein de l'interface non bâtie avec l'espace naturel. Celui-ci sera de minimum 20 m avec une réduction possible à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Objectif minimum de densité : 13 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 6



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte à créer
-  Sens de faitage principal des nouvelles constructions à respecter
-  Espace ou linéaire boisé à conserver
-  Zone qui devra rester non bâtie

Secteur « Le Bourg Sud » (0,82 ha)

Principes d'aménagement

- Un unique accès sera réalisé depuis l'impasse R. Mano à l'Est. Une raquette de retournement sera nécessaire dans un premier temps. Prolongement de la voie à terme vers l'Ouest par une bande inconstructible et hors parcellaire privé.
- Réalisation d'une noue paysagère le long de la limite sud de la zone, accompagnant la circulation douce reliant au chemin de Monco à l'Ouest.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 6



Zones U et AU du PLUi



Voie de desserte à créer



Liaison douce existante



Secteurs qui devront rester non bâtis



Requalification du fossé existant en noue paysagère



Espace collectif végétalisé à créer

COMMUNE DE BAGAS

Zones 1AU du bourg

Le bourg présente 2 zones 1AU :

- une au Nord de la route du Dropt : « les Bignons Nord » de 0,73 ha
- une au cœur du bourg : « le Limouzin » de 0,66 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > La zone 1AU des Bignons Nord est occupée par des cultures agricoles et des fonds de jardins.
- > La zone 1AU du Limouzin par des jardins
- > Les zones sont couvertes par une protection patrimoniale (monuments historiques)

Accès et réseaux

- > La zone 1AU au Nord est accessible depuis la RD 126/ route du Dropt et par un chemin privé en bordure Est.
- > La zone 1AU centrale seulement par un chemin privé fermé par un portail depuis la route des Bignons
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent au cœur des zones
 - assainissement non collectif



L'accès à la zone fermé par un portail privé



Analyse zone humide (ZH)

La zone des Bignons-Nord a fait l'objet d'une investigation zone humide. Il en a résulté que la parcelle OA264, dans un premier temps intégrée à la zone 1AU, avait les caractéristiques d'une ZH. Elle a donc été exclue du périmètre de la zone 1AU.

Principes d'aménagement

- Les voies créées devront être conçues de façon à ce que les piétons puissent les emprunter en toute sécurité.

Zone 1AU les Bignons-Nord

- Créer un accès depuis la route du Dropt
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).
- Conserver une possibilité de future connexion de la voirie vers l'Ouest, sur l'espace tampon préservé de construction.

Zone 1AU le Limouzin

- Ouvrir l'accès depuis la route des Bignons
- Optimiser cet espace disponible au cœur du bourg

Programmation

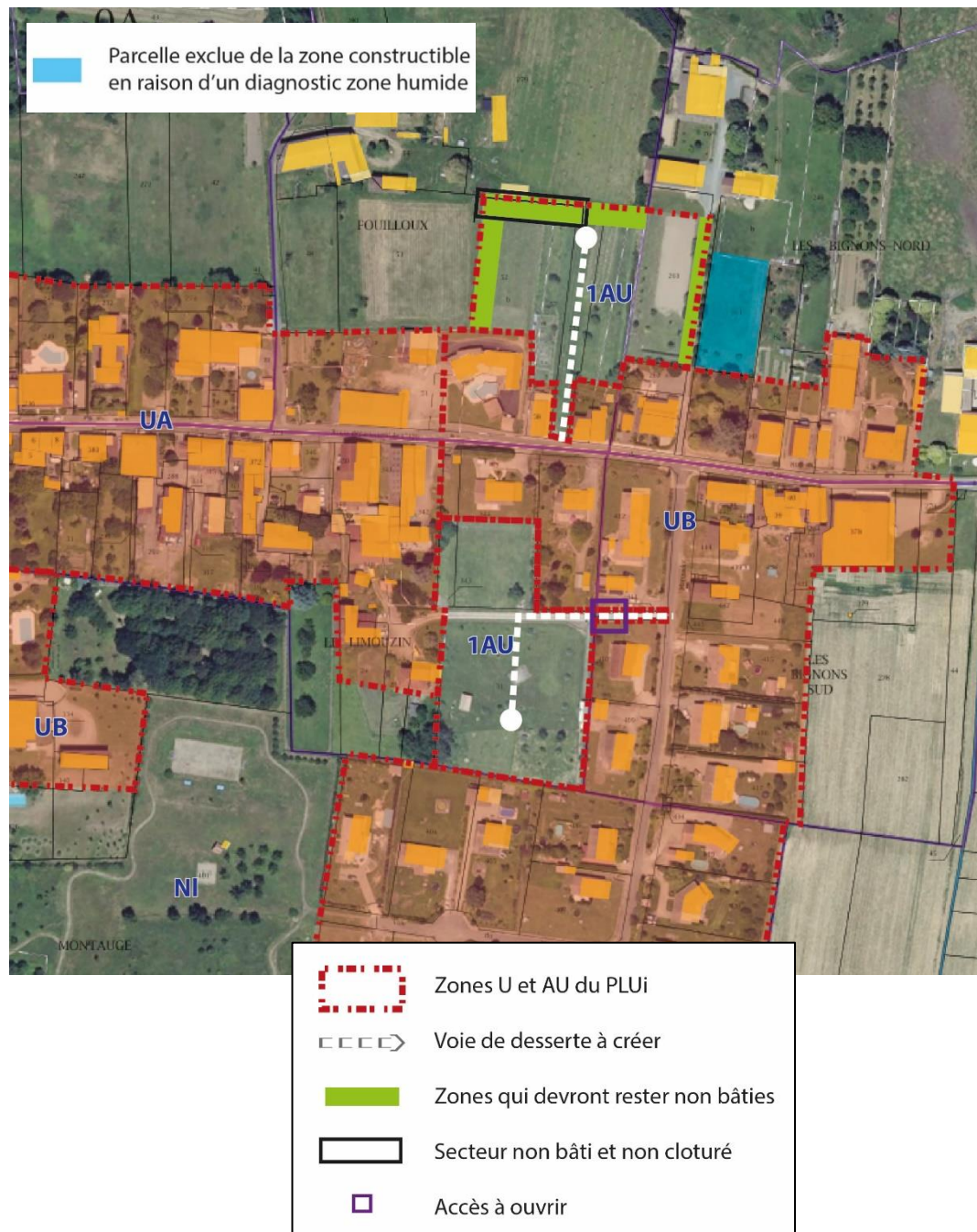
- Habitat individuel ou semi-collectif
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha

Zone 1AU les Bignons-Nord

- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 6

Zone 1AU le Limouzin

- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 5



COMMUNE DE BRANNENS

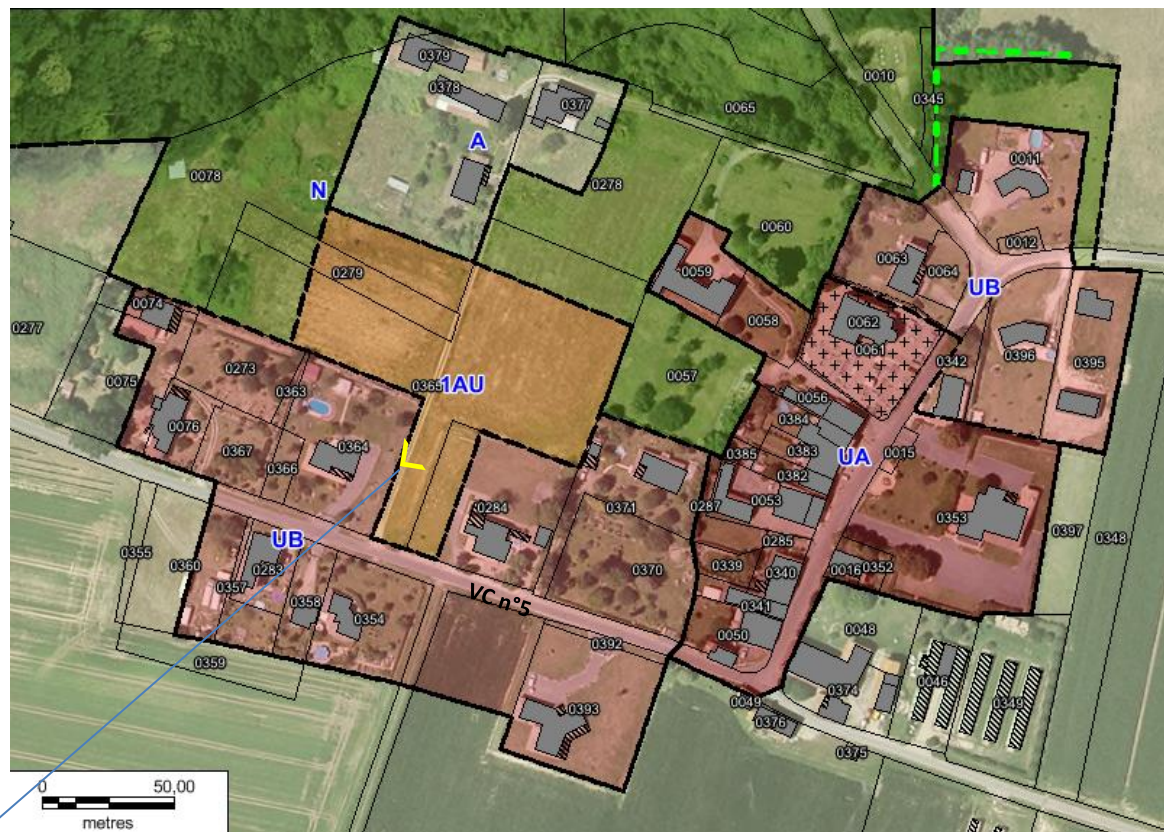
Zone 1AU de « Paillasson » (0,8 ha).

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Bourg de petite taille implanté en milieu majoritairement agricole et bordé de boisements peuplant une ravine au Nord (Natura 2000).
- > La zone à urbaniser se situe en second rang de parcelle entre le bourg à l'Est, des constructions pavillonnaires au Sud et d'une ancienne ferme au Nord.
- > Elle est occupée par une prairie enherbée.

Accès et réseaux

- > Accès existant au Sud par le chemin Paillasson, donnant sur la voie communale n°5.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur le chemin existant au cœur de la zone
 - raccordable au réseau d'assainissement collectif



Analyse zone humide (ZH)

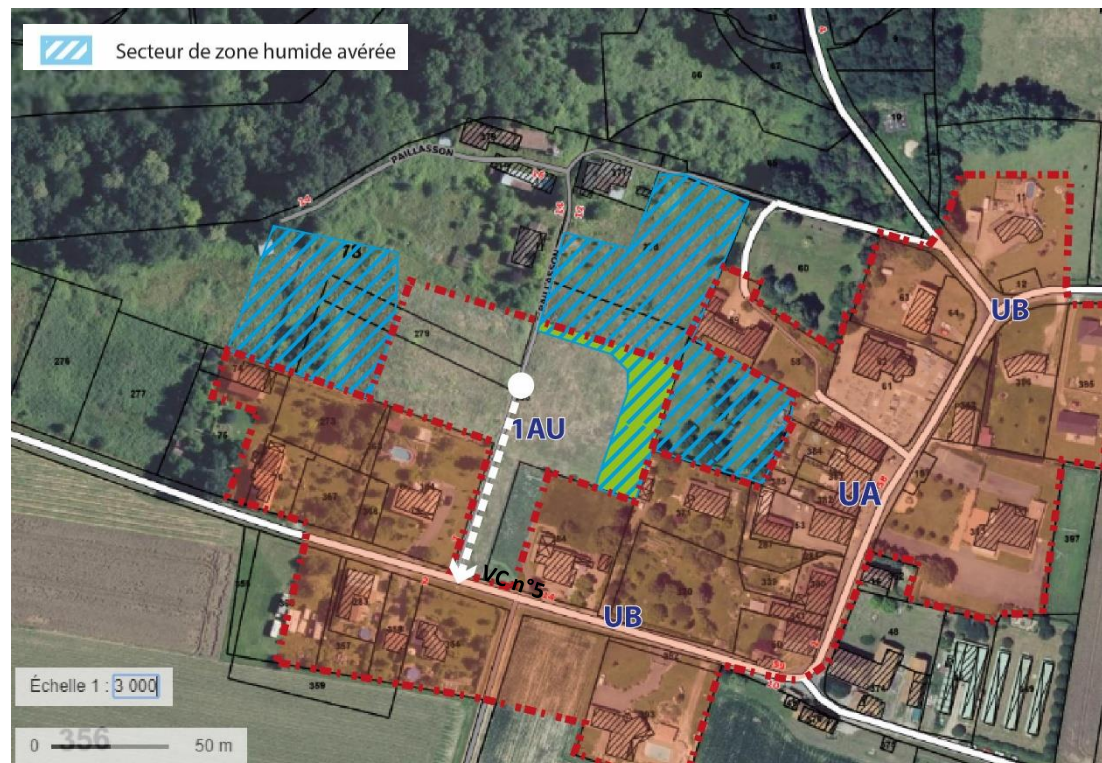
Le secteur a fait l'objet d'une investigation zone humide. La zone 1AU a été redessinée pour éviter d'impacter la zone humide identifiée.

Principes d'aménagement




- Créer une voie de desserte interne à la zone : une raquette de retournement sera nécessaire.
- Préserver la zone humide située à l'intérieur de la zone (espaces de jardins non imperméabilisés)

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 12 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 8



Accès à la zone depuis la VC n°5

-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte principale à créer
-  Zone qui devra rester non bâtie (espace de jardin)

COMMUNE DE CAMIRAN

Zone 1AU du Peyreau-Ouest (0,6 ha)

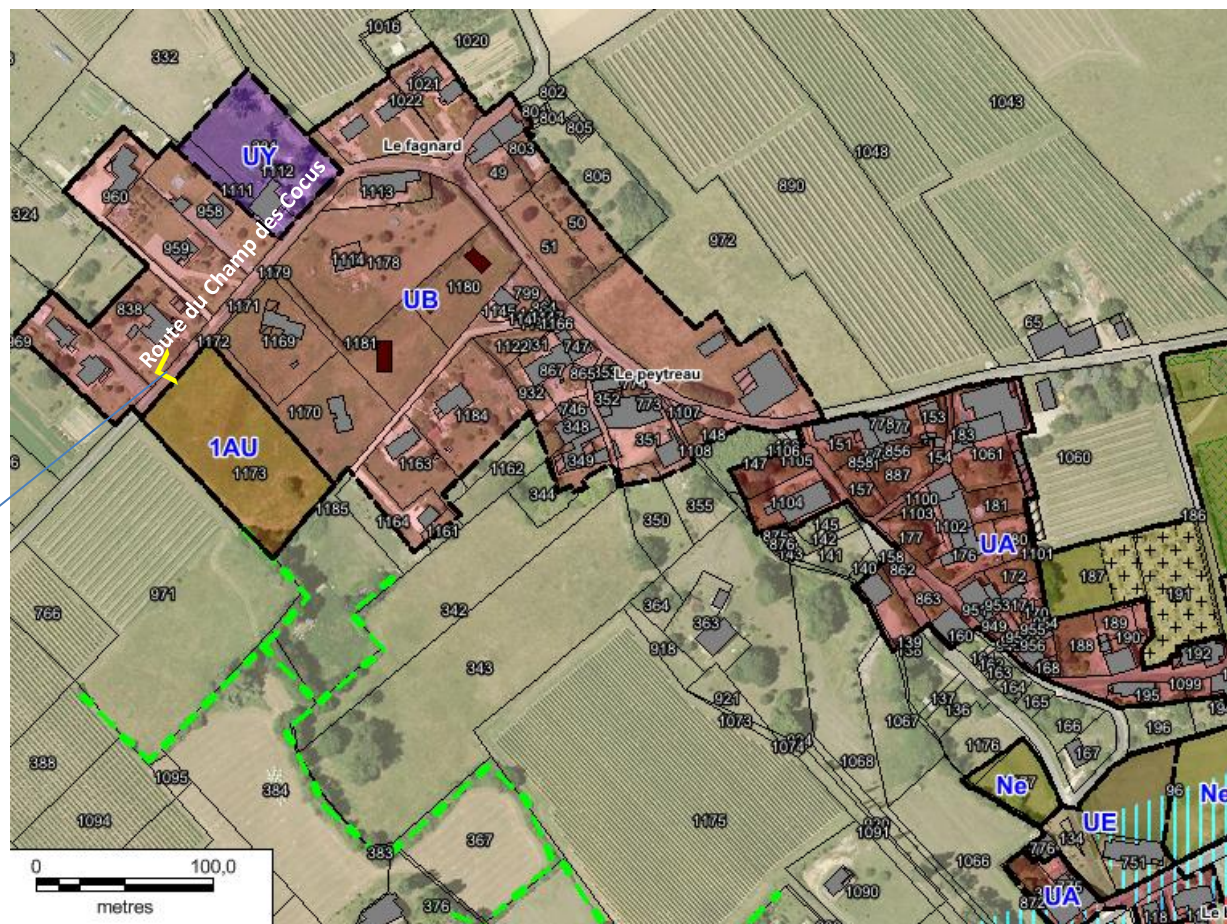
La zone 1AU s'étend sur 0,63 ha dans un secteur d'extension récent du hameau du Peyreau, au Nord-Ouest du bourg. Le bourg (UA) est contraint dans son développement dans la plaine en raison du PPRI, sur le coteau, en raison du relief, et, plus largement, de l'activité agricole. L'ensemble du secteur d'extension du bourg (UB, UY) se trouve situé dans l'aire AOC viticole, au même titre que l'ensemble des secteurs périphériques.

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > La zone 1AU est concernée par un classement AOC viticole, mais non plantée en vigne. Elle est occupée par une prairie entretenue.
- > La zone ne présente pas d'intérêt paysager particulier ni point de vue remarquable.
- > L'extrémité Sud-Est de la zone est concernée par le périmètre de 500 m de protection d'un monument historique (église St-Pierre).

Accès et réseaux

- > La zone 1AU au Nord est accessible depuis la route du Champ des Cocus.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur cette même voie
 - assainissement non collectif



Analyse zone humide (ZH)

La zone 1AU a fait l'objet d'une investigation zone humide. Le tiers Sud (2 324 m²) a été diagnostiqué humide.

Principes d'aménagement

- Créer un accès depuis la route du Champ de Cocu avec une raquette de retournement permettant les manœuvres pour les véhicules de sécurité incendie.
- La voie créée devra être partagée.
- Les constructions seront implantées en quinconce pour limiter la covisibilité et à proximité de la voie d'accès afin de préserver le fond de parcelle en pleine terre (jardin, espaces verts, secteurs boisés) ;
- Préserver la zone humide : espaces de jardins ou collectifs non imperméabilisés (pas d'ouvrages en profondeur tels que cave, garage ou piscine) ; espace de transition d'une largeur de 5 m en limite de la ZH.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Plantation d'une haie composée en strates variées ou d'un merlon planté pour réduire l'espace de transition à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Typologie de logements : de T1 à T3 en R+1, avec 1 logement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) de plain-pied.
- Implantation en quinconce
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 4



COMMUNE DE CASSEUIL

Zone 1AU du Mayne (0,7 ha)

L'objectif est de densifier l'enveloppe urbaine en privilégiant le développement urbain sur une enclave viticole (génératrice de conflits d'usages).

A noter que l'ensemble des zones bâties (zones UB) au Nord de la RD.1113 sont situées en aire AOC viticole, de même que les espaces environnants.

Contexte paysager, urbain et environnemental

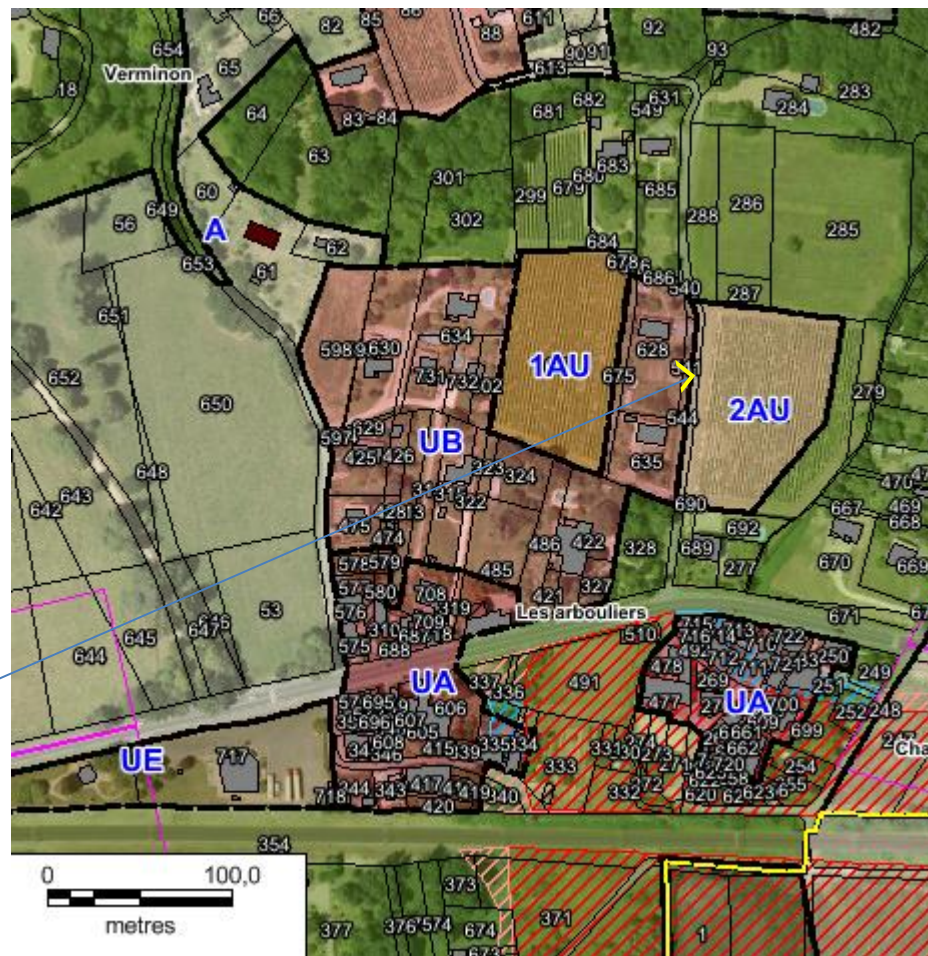
- > La zone, composée d'une seule parcelle, est située dans une « dent creuse » au sein de l'espace urbanisé.
- > Parcelle très peu visible depuis les voies
- > Occupée par de la vigne (AOC)

Accès et réseaux

- > L'accès à la zone nécessite un renforcement des voiries qui desservent le cœur du secteur.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur les voies qui encadrent la zone mais il nécessitera un renforcement et des extensions
 - assainissement non collectif



Aperçu de la zone 1AU depuis le chemin de Mayne à l'Est



Principes d'aménagement

- Créer une voirie permettant de désenclaver la zone 1AU et le cœur de la zone UB.
- Créer une voie de desserte continue Sud-Ouest/ Nord-Est, entre les chemins de Verninon et du Mayne qui passerait au cœur de la zone 1AU.
- Planter 3 rangs de constructions le long de la voie créée.
- Les jardins seront implantés au Sud des constructions.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux)

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif minimum de densité : 8 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 6



Accès existant depuis le chemin de Verninon
à renforcer et à prolonger



Zones U et AU du PLUi



Voie de desserte à créer et/ou renforcer



Zone d'implantation préférentielle du bâti



Zones qui devront rester non bâties (hors voirie) -
espaces publics ou de jardin

Zone UB du Paradis (2 ha – 0,3 ha de constructible)

L'objectif est de préserver les points de vue et intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le site.

Contexte paysager, urbain et environnemental

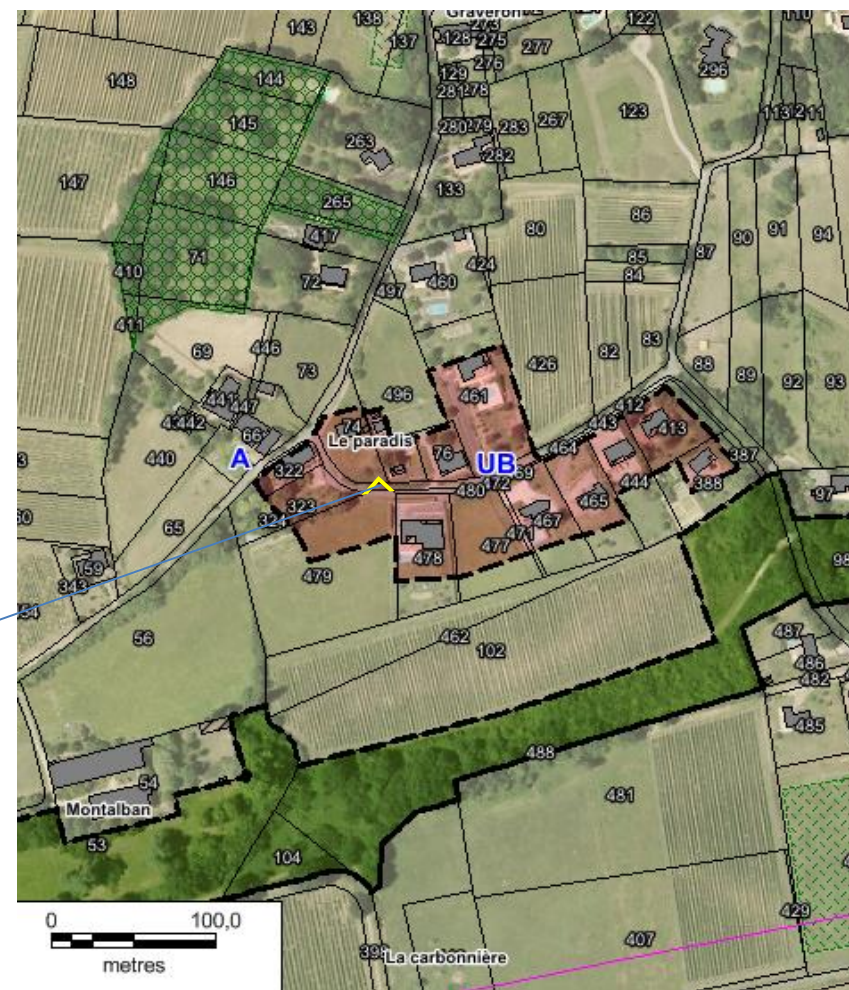
- > La zone est déjà fortement bâtie, il ne reste plus que 2 parcelles à construire.
- > Les parcelles libres se situent en dent creuse le long de la voie, avec une pente légère Nord/ Sud
- > La zone offre des percés visuelles panoramiques vers Sud

Accès et réseaux

- > Les parcelles sont directement accessibles depuis la voie
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur la voie
 - assainissement non collectif



Vue depuis la voie centrale de la zone vers le Sud






Principes d'aménagement

- Préserver le cône de vue vers le Sud depuis la voie
- Les nouvelles constructions ne devront pas masquer la vue des constructions existantes.
- Les constructions devront s'intégrer dans le relief en limitant les travaux de terrassement (voir principes généraux)

Programmation

- Habitat individuel
- Objectif de densité : 8 logements/ ha
- Potentiel de logements : 2



-  Zone UB du PLUi
-  Point de vue à préserver
-  Zone d'implantation préférentielle du bâti

COMMUNE DE CAUDROT

Secteur « Les Ecoles » (1,15 ha)

La zone 1AU « les écoles » se situe au cœur du bourg de Caudrot, sur un site stratégique.

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Zone non bâtie en cœur de zone résidentielle
- > Situé dans le centre bourg : école à proximité directe et proche de la gare et la place centrale accueillant la mairie (Place des Tilleuls).
- > Zone bordée de toute part par les fonds de jardins des constructions environnantes
- > Présence d'une poche boisée au centre de la zone
- > Quelques arbres fruitiers restants d'anciens vergers
- > Une partie à l'Ouest de la zone est concernée par le PPRi zone bleue (parcelle 66p).

Accès et réseaux

- > Trois accès à la zone sont possibles par les impasses du lotissement au Nord-Ouest et par la rue des Ecoles à l'Est.
- > Les réseaux AEP et EU encadrent la zone



L'accès au Nord-Ouest de la zone



La zone vue du Nord. On voit ici le verger à l'avant et la poche boisée en arrière-plan

Principes d'aménagement

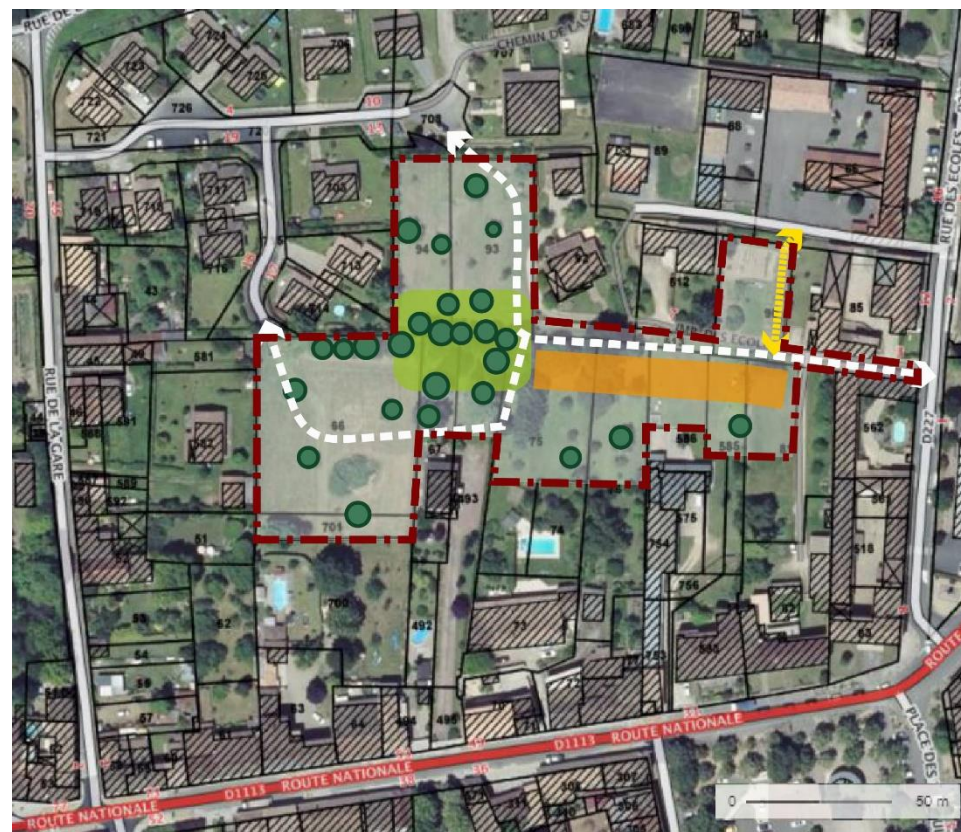
- Se référer à l'OAP énergie pour des constructions bioclimatiques
- Créer une voirie partagée traversante, qui relie le lotissement existant à la rue des Ecoles
- Créer, depuis la voie partagée, un accès piéton en voie propre vers l'école à l'Est de la zone.
- Les constructions sur la portion Est de la zone devront être implantées en bande (continue ou semi-continue).
- Au cœur de la zone, créer un parc accueillant des jeux (emplacement indicatif)
- Préserver la trame arborée existante (hormis si nécessité pour voirie)

Programmation







- Habitat individuel, individuel groupé ou semi-collectif
- Objectif minimum de densité : 11 logements/ ha soit une taille maximale de parcelle de 900 m²
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 10



La voie du lotissement existant à prolonger



LEGENDE

-  Zone 1AU au projet de PLUi
-  Secteur d'implantation des constructions - implantation en bande (continue ou semi-continue)
-  Voies de desserte principale à créer (voie partagée voiture/ vélos/ piétons)
-  Cheminement piéton sécurisé
-  Arbres existants à préserver
-  Espace vert collectif

COMMUNE DE FONTET

Zones 1AU du bourg-Ouest (2,5 ha) et du bourg-Est (1,3 ha)

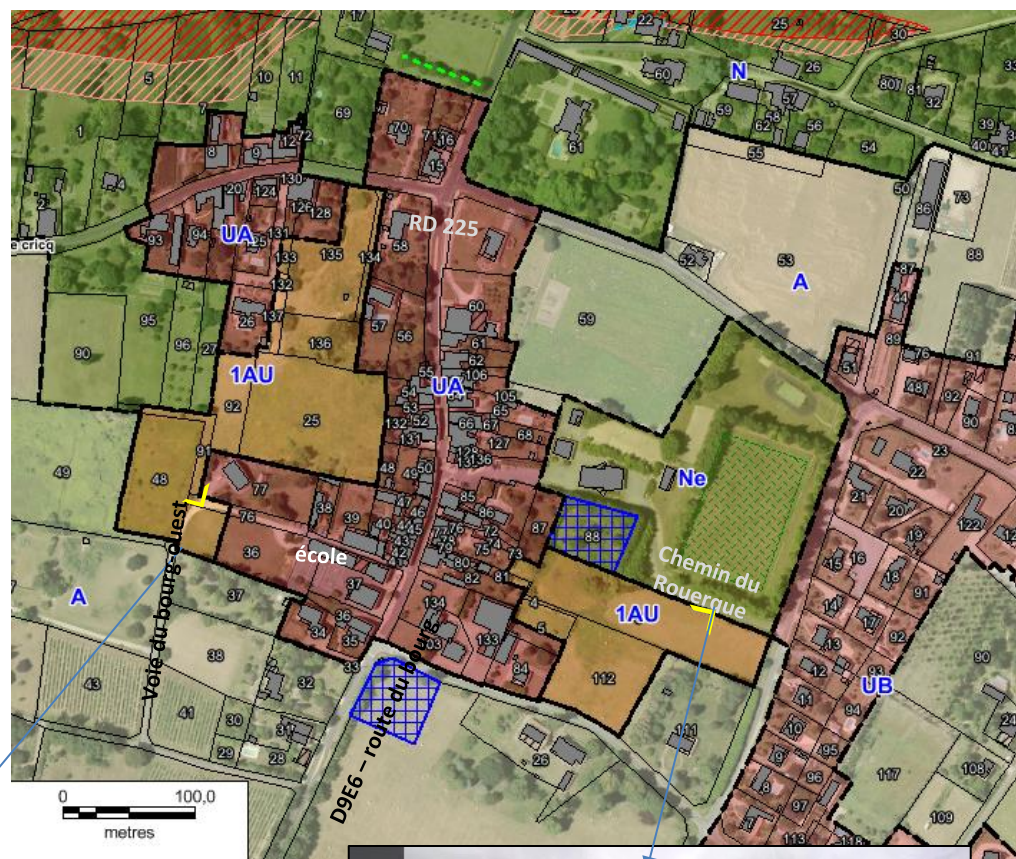
L'objectif est de développer en épaisseur le bourg à proximité des équipements scolaires et sportifs.

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Les 2 zones 1AU sont situées dans le périmètre de 500 m de protection du monument historique de l'église Saint-Front
- > Elles sont positionnées en articulation au sein de l'ensemble bâti. Elles sont concernées par un classement AOC, mais non planté, au même titre que l'ensemble des secteurs environnants. Pour précisions, l'ensemble du bourg est positionné en zone AOC, de même que l'ensemble des terrains localisés à une très large périphérie du bourg.
- > Les 2 zones sont ainsi occupées par des prairies entretenues.
- > La zone 1AU Est se situe en vis-à-vis d'une demeure de caractère, située au Sud.

Accès et réseaux

- > L'accès aux zones peut se faire depuis les voies existantes, mais nécessite des extensions de voirie afin de desservir le cœur des zones.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur les voies qui encadrent les zones
 - Les zones sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.



Vue de la zone 1AU Ouest depuis le chemin du bourg-ouest



Vue de la zone 1AU Est depuis le chemin du Rouerque

Principes d'aménagement

Zone 1AU bourg-Ouest :

- Créer une voie de desserte continue entre la RD 225 et la voie du bourg-Ouest.
- Implanter des espaces de respiration paysagers

Zone 1AU bourg-Est :

- Créer une voie de desserte entre le chemin du Rouerque et la route de la Vigne.
- Maintenir un espace non bâti et planté le long de la route de la Vigne afin de préserver l'environnement paysager immédiat de la demeure de caractère au Sud.

Les 2 zones 1AU :

- les voies créées seront partagées (voitures/ vélos/ piétons) et permettront un cheminement sécurisé vers les équipements (école et terrains de sport).
- Créer si nécessaire des accès avec une raquette de retournement afin de compléter le maillage pour une desserte optimale des zones 1AU.

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif minimum de densité : 11 logements/ ha






Zone 1AU bourg-Ouest

- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 21

Zone 1AU bourg-Est

- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 11



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte à créer
-  Cheminement piéton
-  Espace paysager à planter
-  Zones qui devront rester non bâties

COMMUNE DE FOSSES-ET-BALEYSSAC

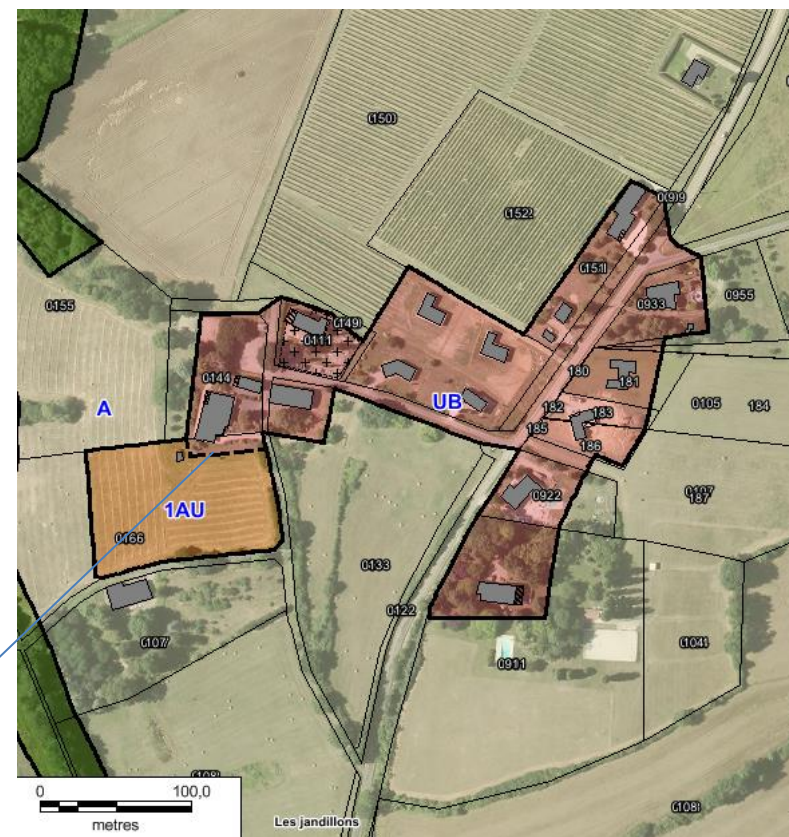
Zone 1AU « bourg Sud-Ouest» (0,9 ha)

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Prairie entretenue située à l'arrière du petit bourg
- > Terrain légèrement en pente Est/ Ouest
- > Très peu visible depuis les voies de communication, avec un impact réduit au niveau paysager
- > Pas de protection environnementale ou paysagère à proximité

Accès et réseaux

- > Accès par la voie qui longe la zone à l'Est et au Sud
- > Réseaux :
 - le réseau AEP longe la route qui borde la zone
 - assainissement non collectif



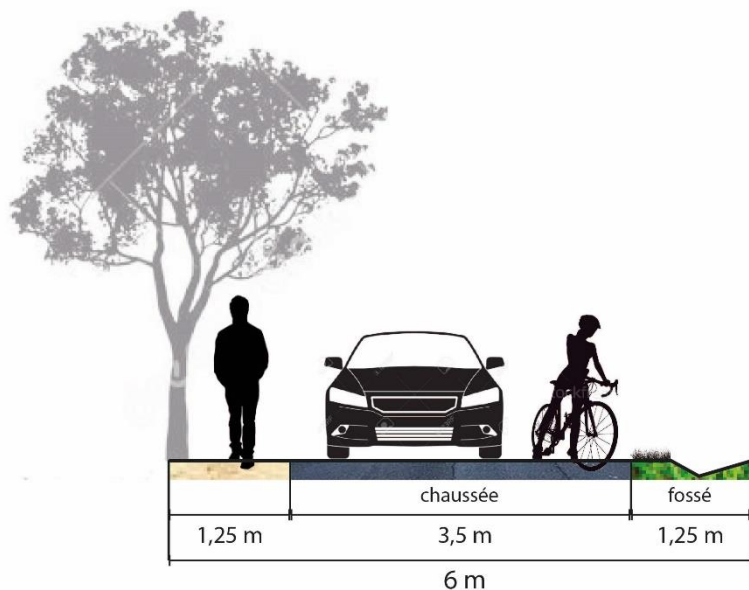
Vue de la zone 1AU depuis la salle des fêtes

Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte interne en sens unique (faisant une boucle avec la voie existante), qui permettra un usage partagé et sécurisé avec les piétons (un chemin de randonnée longe la zone 1AU)
- Maintenir un espace tampon avec la salle des fêtes – prolonger l'espace public jusqu'à la voie créée
- Le sens principal d'implantation du bâti sera perpendiculaire à la pente
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole au Nord et à l'Ouest. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux)






Programmation

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif de densité : 10 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements :



Profil de voie à sens unique avec possibilité de croisement vélo, fossé et cheminement piéton



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à créer
-  Sens de faitage principal des nouvelles constructions à respecter
-  Zones qui devront rester non bâties - espaces publics ou de jardin

COMMUNE DE GIRONDE-SUR-DROPT

+

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Le bourg est implanté à la confluence du Dropt et de la Garonne, contraint par la zone inondable au Sud et à l'Ouest et par le ruisseau Fontaine (et des zones humides associées) au Nord/Nord-Est.
- > Traversé par un axe routier important pour la région (RD 1113), le bourg a connu un développement conséquent (implantations pavillonnaires et d'activités commerciales et industrielles).

Zone 1AU « les Vignes »

- > Le secteur des Vignes est une poche agricole résiduelle au sein d'implantations pavillonnaires dans le prolongement du bourg. Les parcelles sont occupées par une friche prairiale mésophile.
- > Les 2/3 Est de la zone 1AU sont concernés par une AOC, mais non plantée
- > La zone est située dans le périmètre de 500 m de protection du monument historique de l'église Notre-Dame

Zone 1AU « de la route du Stade »

- > La zone est implantée hors bourg, au Nord, entre les équipements sportifs (zone UE) et un secteur pavillonnaire au Sud et à l'Est.
- > **La parcelle 166 est concernée par la zone bleue du PPRI**
- > Les parties Nord et Est de la zone sont classées en AOC, mais non planté (au même titre que l'ensemble du secteur élargi).
- > Elle est occupée par de la prairie enherbée et quelques arbres sur la partie centrale

Zone 1AU « les Garrigues »

- > La zone est implantée hors bourg, au Nord, en dent creuse dans un secteur de développement pavillonnaire issu d'un ancien hameau.
- > La zone se situe en face des équipements sportifs de la commune
- > Elle est concernée par une AOC, mais non plantée (occupation par une friche prairiale mésophile)

41

Accès et réseaux

Zone 1AU « les Vignes »

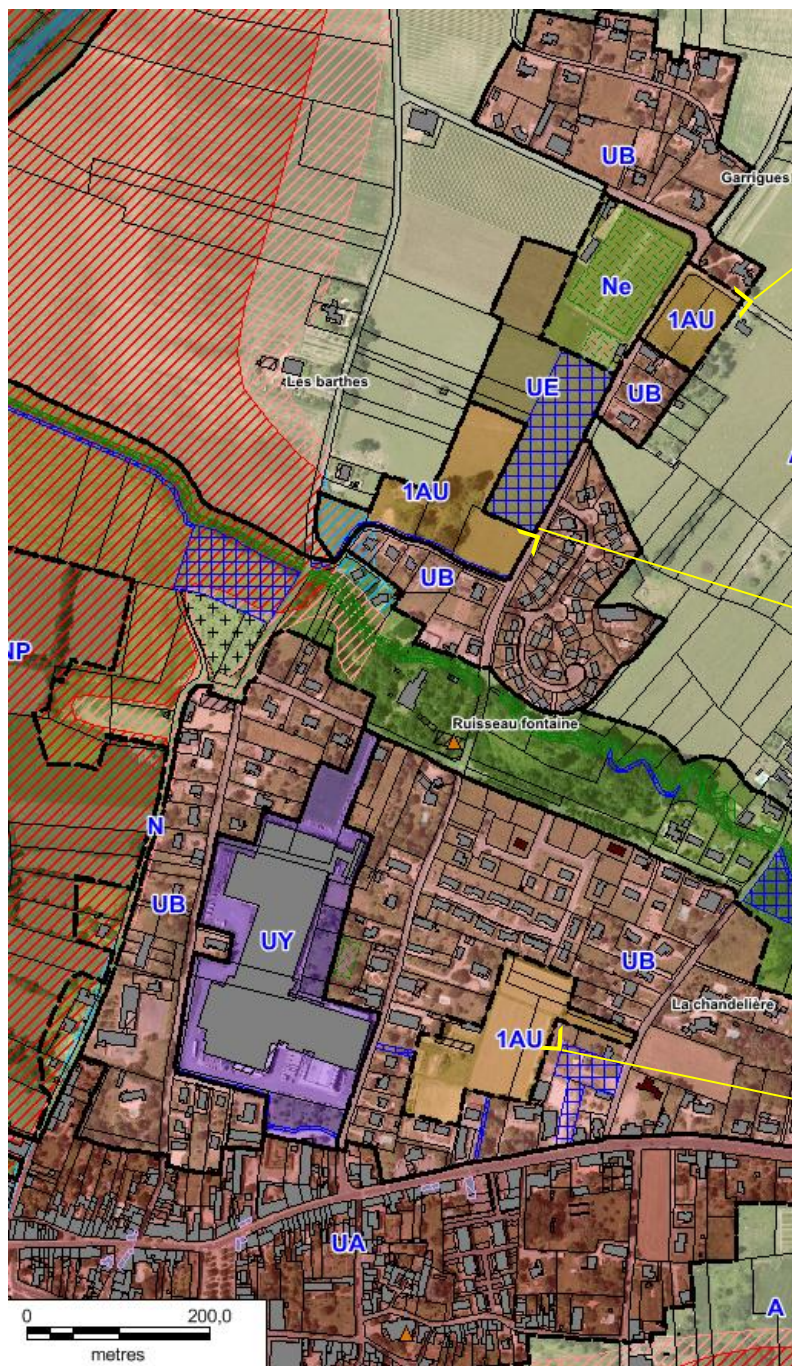
- Le seul accès direct à la zone se situe sur la route de Beauséjour à l'Est. A noter qu'une possibilité d'accès depuis un lotissement (« résidence les Vignes ») a été préservée au Nord.
- Les réseaux (eau et assainissement) sont présents sur les voies qui encadrent la zone.

Zone 1AU « de la route du Stade »

- La RD 126 (rue du Stade) et le chemin du Ruisseau de la Fontaine bordent la zone à l'Est et au Sud. Le chemin devra être renforcé (ER prévu à cet effet).
- Les réseaux (eau et assainissement) sont présents sur ces mêmes voies.

Zone 1AU « les Garrigues »

- La RD 126 (rue du Stade) et la route de Castaing bordent la zone et permettent d'y accéder facilement.
- Les réseaux (eau et assainissement) sont présents sur ces mêmes voies.
- Une zone d'effets liée à une canalisation enterrée de gaz borde la zone au Nord (il sera nécessaire de contacter TIGF au moment du projet d'aménagement)



Zone les Garrigues vue depuis la route de Castaing

→ Zone 1AU « les Garrigues », située en dent creuse en face du pôle d'équipements sportifs de la commune



Sud-Est de la zone de la route du Stade

→ Zone 1AU « de la route du Stade », située entre le pôle sportif et les résidences du « Ruisseau Fontaine »



Secteur des Vignes

→ Zone 1AU « les Vignes » au cœur de l'enveloppe urbaine du bourg.

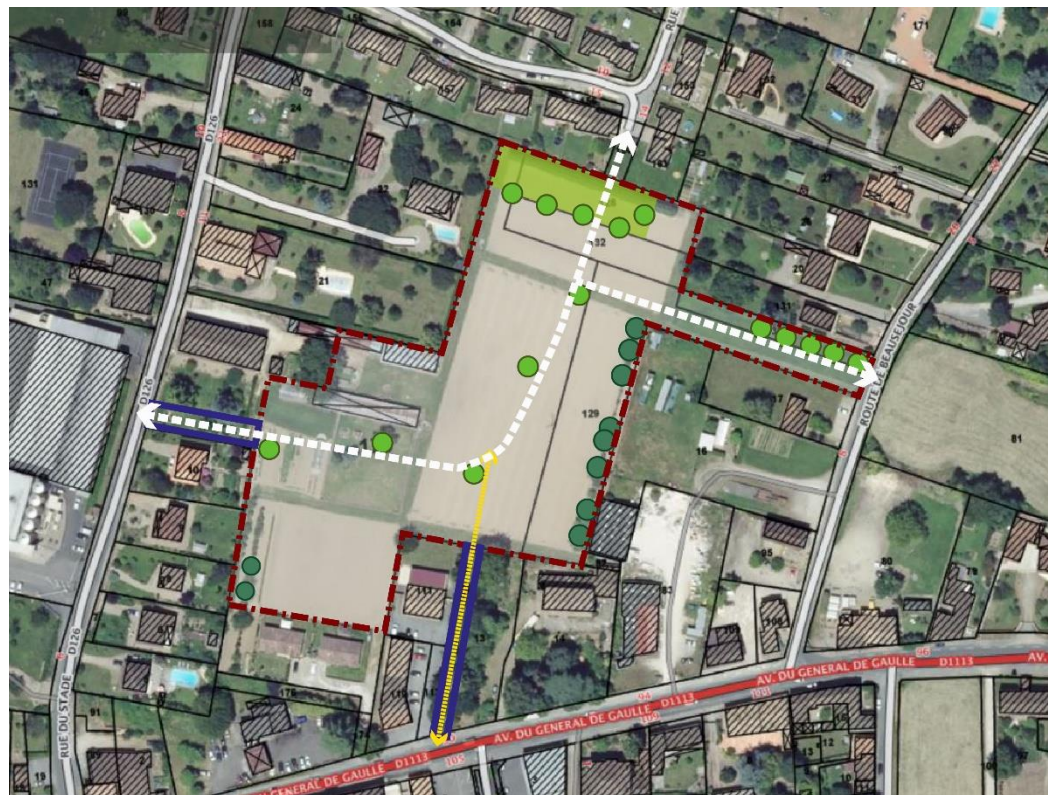
Zone 1AU « Les Vignes » (2 ha)

Principes d'aménagement







- Créer une voirie partagée qui dessert l'ensemble de la zone.
- Les 2 connexions principales se feront sur le lotissement existant au Nord et à la route de Beauséjour à l'Est. Une voie à sens unique permettra une connexion à la D126.
- Relier la zone à l'avenue du Général de Gaulle et ses petits commerces/ services (passage piéton déjà présent) par une circulation douce vers le Sud.
- Créer un espace vert collectif avec jeux pour enfants en interface avec le lotissement au Nord
- Préserver les arbres fruitiers existants
- Renforcer le caractère de verger par de nouvelles plantations le long de l'accès à l'est.

Programmation

- Habitat individuel, individuel groupé ou semi-collectif
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 20 logements/ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 27



LEGENDE

-  Zone 1AU au projet de PLUi
-  Voies de desserte principale à créer (voie partagée voiture/ vélos/ piétons)
-  Cheminement piéton sécurisé
-  Arbres existants à préserver
-  Plantations à créer
-  Espace vert collectif avec jeux pour enfant

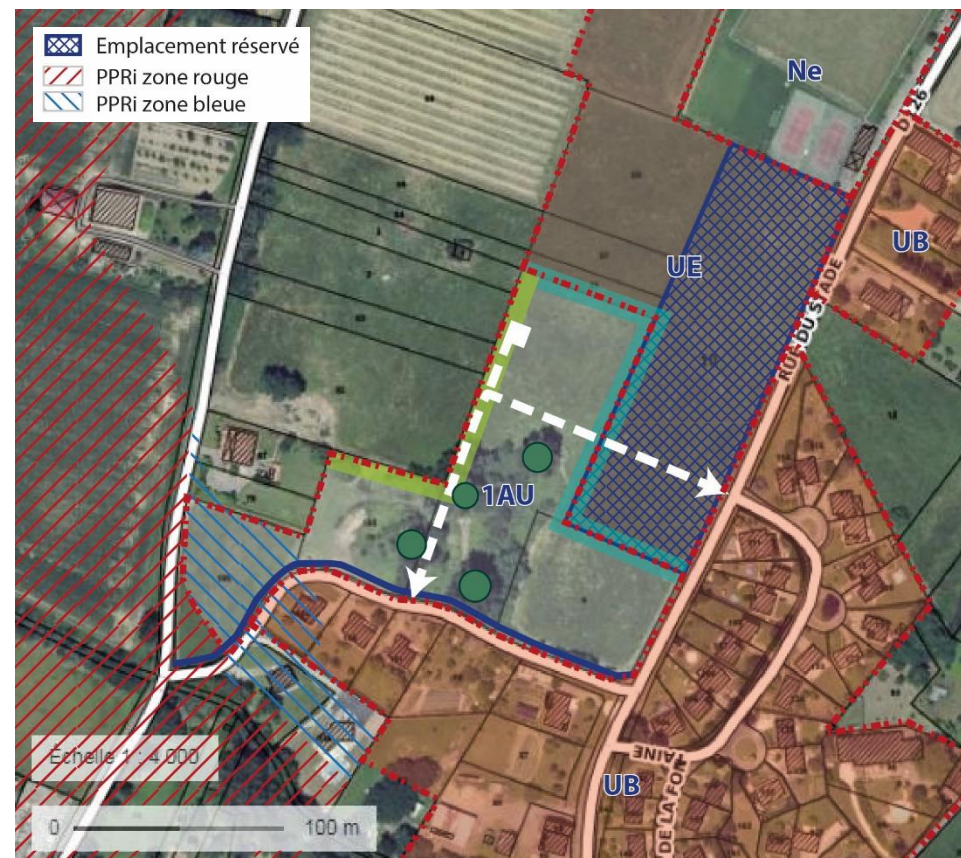
Zone 1AU de « la Route du Stade » (1,9 ha)

Principes d'aménagement

- Créer une voirie partagée continue qui dessert l'ensemble de la zone.
- Un emplacement réservé a été délimité pour élargissement de la voirie qui borde la zone 1AU au Sud afin de sécuriser l'accès.
- Maintenir une zone tampon non bâtie et végétalisée d'à minima 5 m avec la zone d'équipements (UE). Un espace tampon de même nature sera réalisé en limite de zone UE par la collectivité.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).
- Préserver les arbres existants (hors nécessité voirie et aménagements).

Programmation

- Habitat individuel, individuel groupé ou semi-collectif
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 12 logements/ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 16



LEGENDE

- Zones U et AU du PLUi
- Voie de desserte à créer (voie partagée voiture/ vélos/ piétons)
- Arbres existants à préserver
- Interface non bâtie avec le secteur d'équipements publics
- Interface non bâtie avec l'espace agricole

Zone 1AU « Les Garrigues » (0,54 ha)

Principes d'aménagement





- Création d'une voie partagée à sens unique entre la D126 et la route de Castaing
- Préserver les arbres existants sur la zone
- Plantation d'arbres le long des voies qui bordent la zone

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 6



LEGENDE

-  Zone 1AU au projet de PLUi
-  Voie de desserte à créer
(voie partagée voiture/ vélos/ piétons)
-  Arbres existants à préserver
-  Plantations à créer

COMMUNE DE HURE

Zone 1AU de Libourne (0,7 ha)

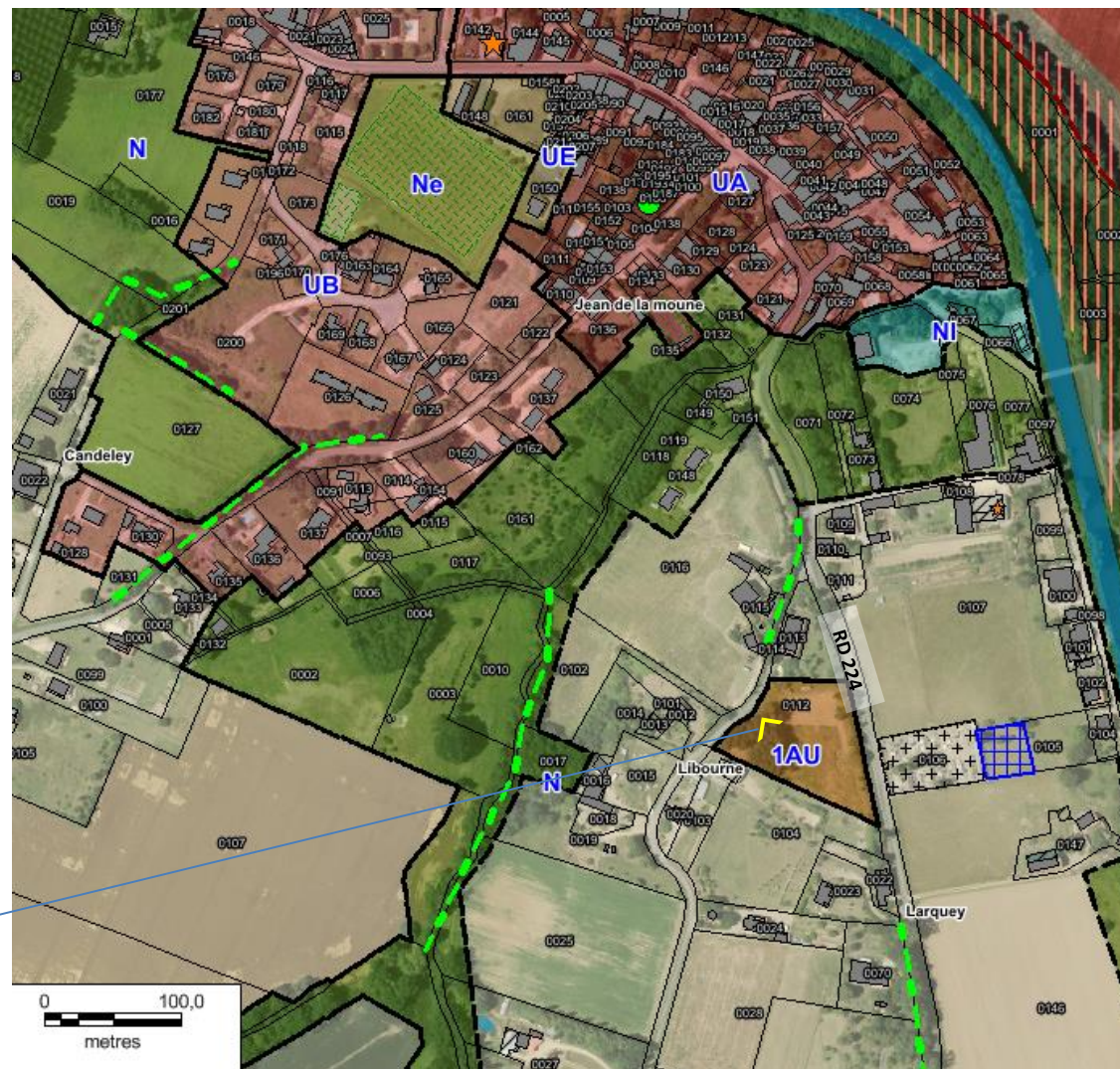
La totalité des franges urbaines du bourg ont été diagnostiquées zones humides. Il a été fait le choix de préserver ces secteurs de toute urbanisation. Néanmoins, afin de permettre un développement limité de la commune, une zone 1AU a été délimitée un peu à l'écart (avec néanmoins une certaine continuité bâtie) entre le cimetière et des habitations existantes éparses.

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > La parcelle est occupée par une prairie entretenue et un bosquet de jeunes arbres au Sud-Ouest.
- > La limite Est, le long de la RD 224, est bordée d'un talus assez haut (voir photo page suivante).
- > La zone est concernée par un classement AOC, mais non plantée.
- > La zone a fait l'objet d'une investigation zone humide et n'en présente pas les caractéristiques.

Accès et réseaux

- > La zone est directement accessible par la voirie à l'Ouest (chemin de Libourne).
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur les 2 voies qui bordent la zone
 - assainissement non collectif



Principes d'aménagement

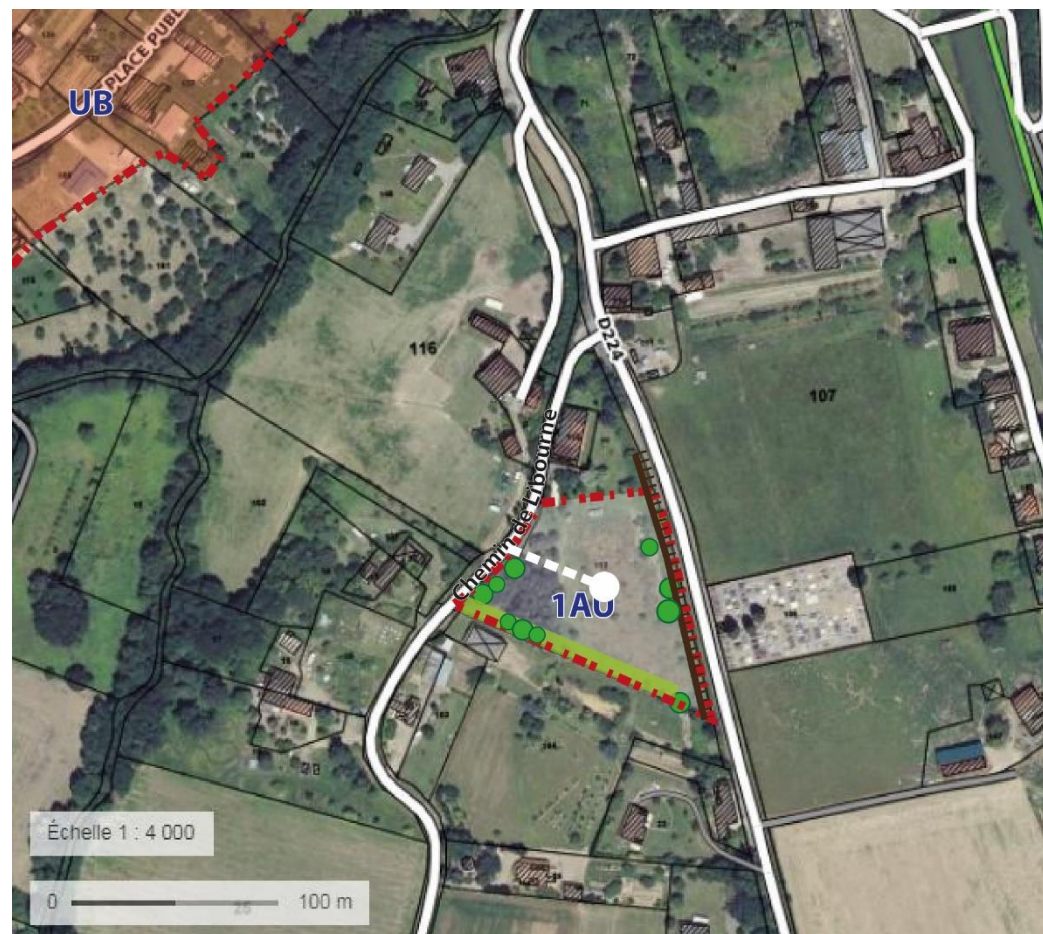
- Créer une voie de desserte centrale avec une raquette de retournement permettant les manœuvres pour les véhicules de sécurité incendie.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).
- Préserver quelques arbres existants






Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 11 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 6



Le talus le long de la RD 224



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte à créer
-  Zones qui devront rester non bâties (hors voirie) - espaces publics ou de jardin
-  Arbre existant à conserver
-  Talus

COMMUNE DE LA REOLE

Zones 1AUr

3 zones 1AUr ont été délimitées en extension de l'enveloppe urbaine de la Réole : zone 1AUr de Caumont (Sud-Est) : 0,96 ha ; zone 1AUr de Peyrefitte (Nord) : 1,93 ha ; zone 1AUr de Calonge (Nord-Est) : 4 ha.

Spécificité des zones 1AUr : **Au moins 10 % du programme de logements projeté constituent des logements sociaux.**

Contexte paysager, urbain et environnemental

Zone 1AUr de Caumont

-> La zone se situe à l'Est du bourg, sur un parcellaire immédiatement localisé au Sud-Est de la piscine municipale. Elle est par ailleurs positionnée dans la continuité nord de bâtiments d'activités et d'un lotissement pavillonnaire. Elle est occupée par une prairie herbacée, présentant quelques éléments arborés assez jeunes. Le relief forme un « V » orienté Est/Ouest (talweg central orienté Nord/ Sud).

-> La zone est située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Réole.

Zone 1AUr de Calonge

-> La zone est située quartier de Calonge, au Nord-Est la ville. Elle s'inscrit dans le prolongement d'un grand programme immobilier pavillonnaire des années 1970-80. Très vaste, elle est occupée en partie par des cultures agricoles, en partie par des prairies entretenues. Elle est bordée en partie Ouest par une haie bocagère. Le site forme sur une grande partie Ouest une sorte de plateau légèrement dominant (sans covisibilité néanmoins). Au Nord-Est une pente douce se dessine (en descendant vers le Nord).

-> La zone est située dans le périmètre du SPR de la Réole.

-> Les parcelles 159 à 162 et 303 (à l'Ouest de la zone) sont concernées par un classement AOC viticole (Entre-2-Mers), non plantées.

1AUr de Peyrefitte

-> La zone est localisée en bordure Est du chemin de Peyrefitte, en partie Nord de la Ville. Elle se situe dans le prolongement Nord d'un lotissement. A noter la présence d'un grand ensemble sportif bordant le lotissement à l'Est ; et d'une zone d'activités au Nord-Est de la zone.

La zone est occupée par une friche agricole et se caractérise par la présence d'un ensemble bâti (ancien siège agricole) au centre du site. Le relief y est relativement plat (avec un petit talus le long de la voie à l'Ouest).

-> Elle est située hors SPR.

-> L'ensemble de la zone est concerné par un classement AOC (Entre-2-Mers), mais non planté.

Accès et réseaux

-> L'accès aux zones peut se faire depuis les voies existantes, mais nécessite des extensions de voirie afin de desservir le cœur des zones.

- le réseau AEP est présent sur les voies qui bordent les zones

- Les zones sont raccordables au réseau d'assainissement collectif



Zone 1AUr de Caumont






Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte continue entre la rue des Moulins et le lotissement des Hirondelles (au Sud-Est)
- La voie centrale créée sera partagée de façon à permettre un cheminement piéton sécurisé.
- Préserver l'espace central de toute construction et imperméabilisation (hors voie) : ce secteur correspondant au talweg permettra de recueillir et d'évacuer les eaux de pluie.
- Les constructions devront s'implanter dans la pente, avec un faitage perpendiculaire à celle-ci.
- Prendre en compte les interfaces :
 - o avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).
 - o avec le bâtiment d'activité artisanale (parcelle AL 192)

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif minimum de densité minimum : 18 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 10



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte partagée à créer
-  Sens de faitage principal des nouvelles constructions à respecter
-  Zones qui devront rester non bâties
-  Fossé/ noue d'eaux pluviales à créer

Zone 1AUr de Peyrefitte :

Analyse zone humide (ZH)

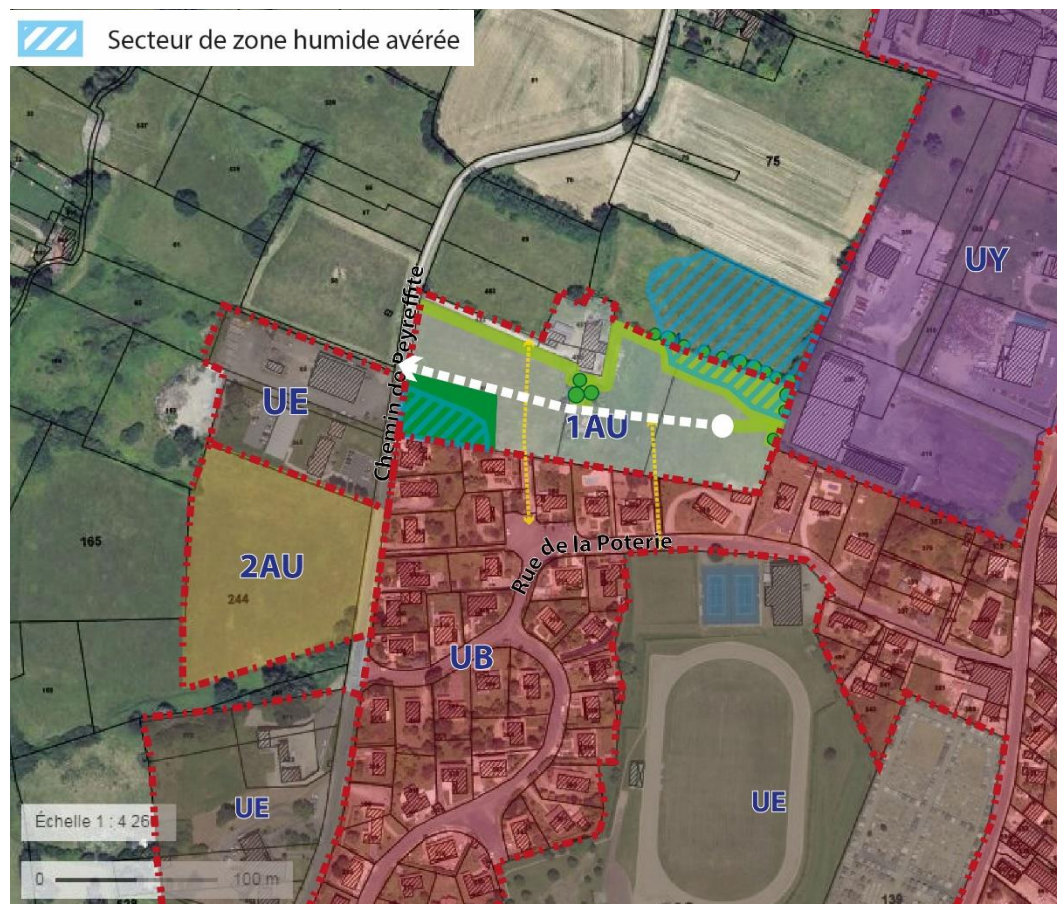
La zone 1AU a fait l'objet d'une investigation. Les quarts Sud-Ouest et Nord-Est ont été diagnostiqués comme zone humide.

Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte interne à la zone : une raquette de retournement sera nécessaire dans un premier temps. Prolongement de la voie à terme vers l'Est par une bande inconstructible et hors parcellaire privé.
- La voie créée sera partagée (voiture-vélos-piétons).
- Une connexion avec le maillage de cheminements existants devra être réalisée et sécurisée.
- Préserver les zones humides (zone identifiée +5 m) situées à l'intérieur de la zone par des secteurs non imperméabilisés :
 - espaces de jardins au Nord-Est
 - espace naturel collectif au Sud-Ouest.
- Gérer l'interface avec la zone d'activités (plantations écran) et préserver le jardin du bâti existant.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif minimum de densité : 18 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 16



- Zones U et AU du PLUi
- Voie de desserte partagée à créer
- Cheminement piéton sécurisé
- Espace ou linéaire boisé à conserver ou à planter
- Zones qui devront rester non bâties
- Espace collectif naturel

Zoner 1AU de Calonge







Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte interne à la zone : Une raquette de retournement sera nécessaire.
- La voie centrale créée sera partagée de façon à permettre un accès piéton sécurisé vers le parc de Calonge plus au Sud (parc qui forme une continuité verte Est-Ouest et relie le secteur au centre-bourg)
- Un cheminement doux en voie propre bordé d'arbres sera aménagé et connecté à la voirie centrale.
- Des fossés ou noues d'eau pluviale seront aménagés en limites de zone (selon le relief)
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole au Sud-Ouest. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Habitat individuel, individuel groupé ou semi collectif
- Objectif minimum de densité : 18 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 48



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte partagée à créer
-  Cheminement piéton sécurisé
-  Espace ou linéaire boisé à conserver ou à planter
-  Zones qui devront rester non bâties
-  Fossé/ noue d'eaux pluviales à créer

COMMUNE DE LAMOTHE-LANDERRON

Zones 1AU autour du centre-bourg

L'objectif est de densifier l'enveloppe urbaine existante, à proximité des équipements et des commerces.

3 zones 1AU ont été délimitées :

- 1AU de Chabiran (Nord) : 2,27 ha
- 1AU des Sables (Est) : 0,96 ha
- 1AU des Allans (Sud-Ouest) : 1 ha

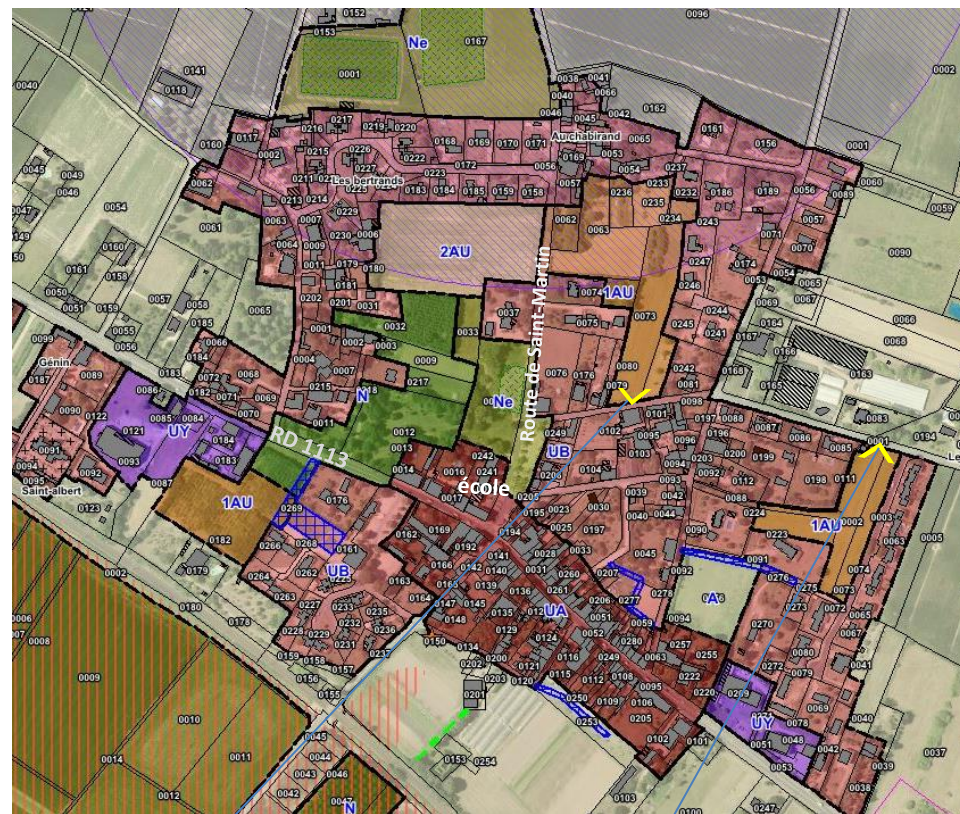
Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Le Nord de la zone 1AU de Chabiran est situé dans le périmètre de 500 m de protection du monument historique de l'église St-Martin.
- > Les 2 zones au Nord de la RD 1113 sont concernées par un classement AOC (Entre- 2-Mers), mais elles se trouvent en situation d'enclavement au sein du tissu bâti et ne sont pas plantées.
- > La zone 1AU de Chabiran est occupée par des fonds de jardins et des parcelles agricoles.
- > La zone 1AU des Sables est occupée par une prairie entretenue.
- > La zone 1AU des Allans par des plantations (robiniers)

A noter que l'ensemble des zones 1AU ont fait l'objet d'une investigation zone humide. Seul un morceau de parcelle sur le secteur des Allans a été diagnostiqué ZH (d'environ 1570 m2).

Accès et réseaux

- > L'accès aux zones peut se faire depuis les voies existantes, mais nécessite des extensions de voirie afin de desservir le cœur des zones.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur les voies qui encadrent les zones
 - Les zones de Chabiran et des Sables sont raccordables au réseau d'assainissement collectif



53



Vue de la zone 1AU Nord depuis le chemin des Chailloux



Vue de la zone 1AU Est depuis le chemin des Sables

Zones 1AU de Chabiran et des Sables

Principes d'aménagement

Zone 1AU de Chabiran :

- Créer une voie de desserte continue entre les chemins des Chailloux (Sud) de Chabiran (Nord) et la route de St-Martin.
- Implanter un espace de respiration paysager (qui peut être constitué par des fonds de jardin ou d'un jardin public)

Zone 1AU des Sables :

- Créer une voie de desserte interne avec une raquette de retournement (pas de possibilité de connexion avec le chemin de Chailloux à l'Ouest).

Les 2 zones 1AU :

- les voie créées seront partagées (voitures/ vélos/ piétons) et permettront un cheminement sécurisé vers les équipements.
- Respecter les orientations de faîtage prescrites.

Programmation

- Habitat individuel, individuel groupé, semi-collectif
- Objectif minimum de densité : 11 logements/ ha






Zone 1AU de Chabiran

- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 19

Zone 1AU des Sables

- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 8



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte à créer
-  Sens de faîtage principal des nouvelles constructions à respecter
-  Espace paysager à planter
-  Zones qui devront rester non bâties

Zone 1AU des Allans

Analyse zone humide (ZH)

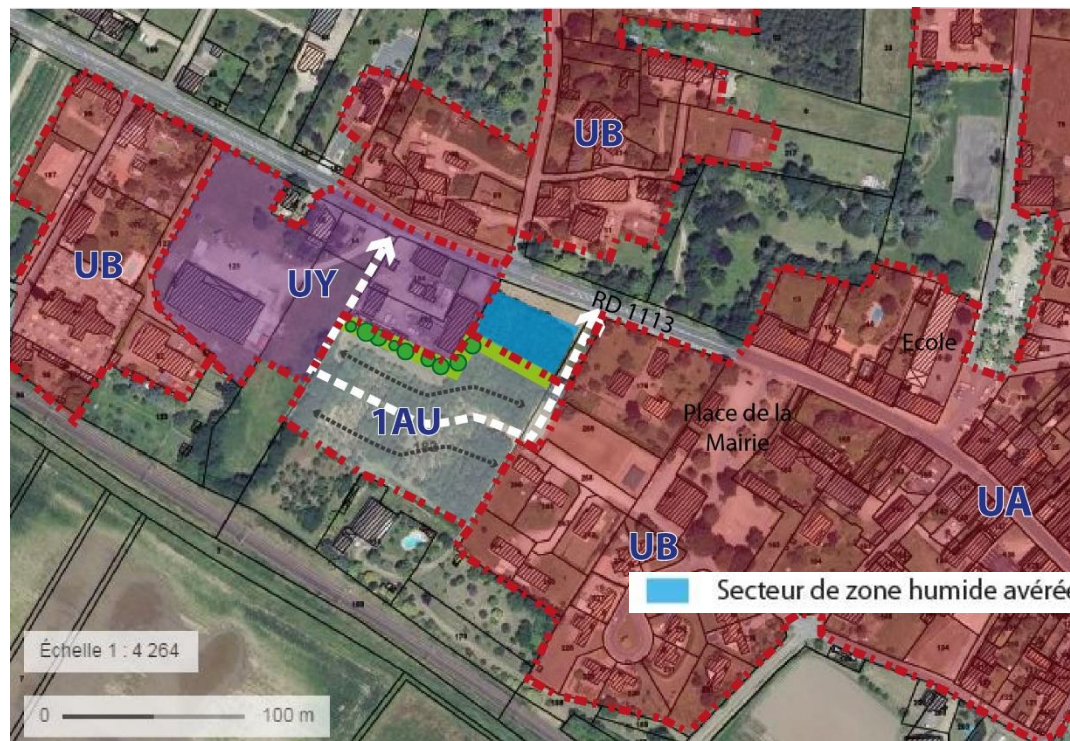
Une partie de la parcelle ZC 182 a été identifiée comme une zone humide et retirée du périmètre de la zone 1AU.






Principes d'aménagement

- Créer une voie au cœur de la zone connectée à l'Est sur la voirie existante et pouvant se prolonger au Nord-Ouest vers la zone d'activité (UY)
- La voie centrale créée sera partagée de façon à permettre un accès piéton sécurisé vers la place de la Mairie.
- Respecter les orientations de faîtage prescrites.
- Gérer les interfaces avec la zone d'activités (plantations écran) et avec la zone humide (fonds de jardins non bâtis)

Programmation

- Habitat individuel, individuel groupé, semi-collectif
- Objectif de densité : 11 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 8



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte à créer
-  Sens de faîtage principal des nouvelles constructions à respecter
-  Espace paysager à planter
-  Zones qui devront rester non bâties

COMMUNE DE LOUBENS

Zone 1AU du bourg

La zone 1AU, de 2,81 ha, est située entre le bourg ancien (église), au Nord, et un bourg plus récent (mairie et école), au Sud.

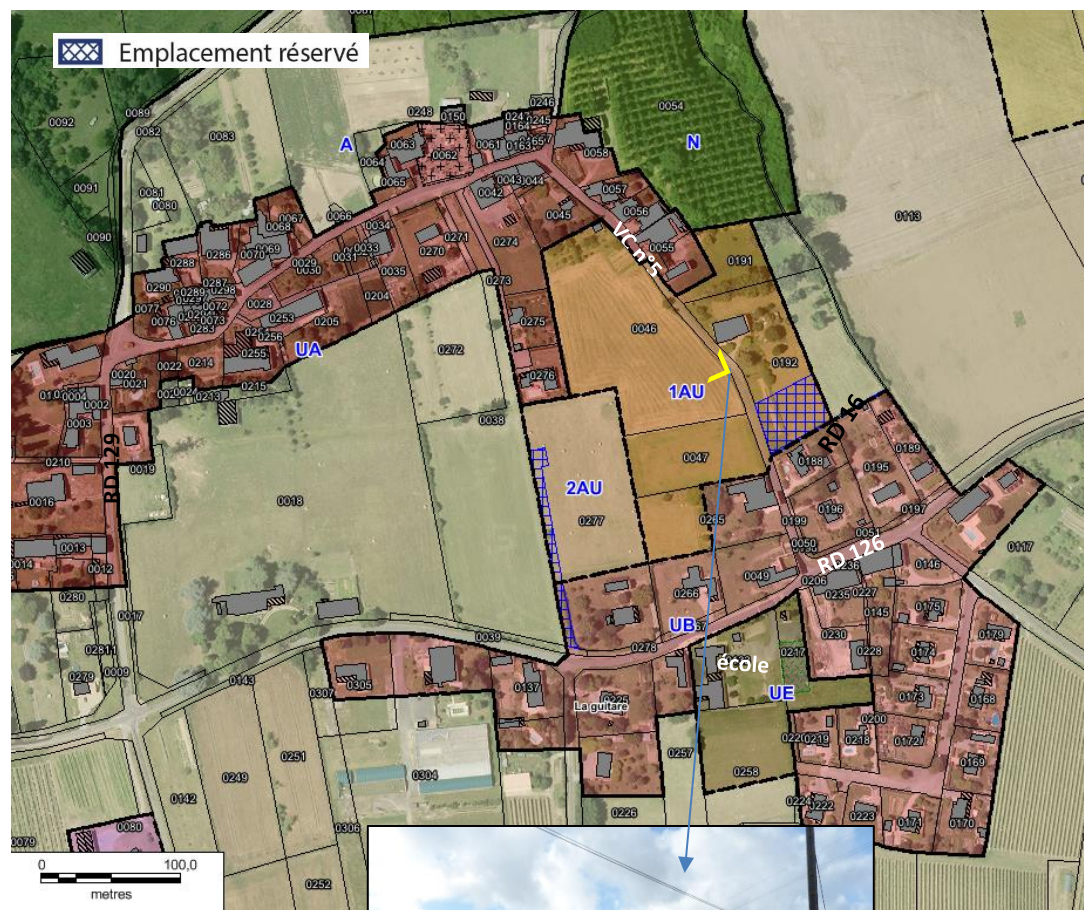
Contexte paysager, urbain et environnemental

- > La zone 1AU, traversée par une voie communale, est occupée à l'Ouest par des cultures agricoles et à l'Est par une construction et des jardins.
- > Elle fait la jonction entre les 2 principaux noyaux urbains de la commune.
- > Elle est située dans les périmètres de protection de 500 m de monuments historiques (église et moulin).

Accès et réseaux

- > La zone 1AU est accessible depuis la voie communale n°5, qui traverse la zone du Nord au Sud.
- A noter la mise en place d'un emplacement réservé à l'Ouest, pour la création d'un nouvel accès depuis la RD 126 qui viendra desservir la zone 2AU.

- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur la voie qui traverse la zone
 - assainissement non collectif



Vue du Nord-Ouest de la zone 1AU depuis la VC 5

Analyse zone humide (ZH)

La zone a été investiguée : le cœur de la zone Ouest – à cheval sur la zone 2AU - a été diagnostiquée comme zone humide.

Principes d'aménagement

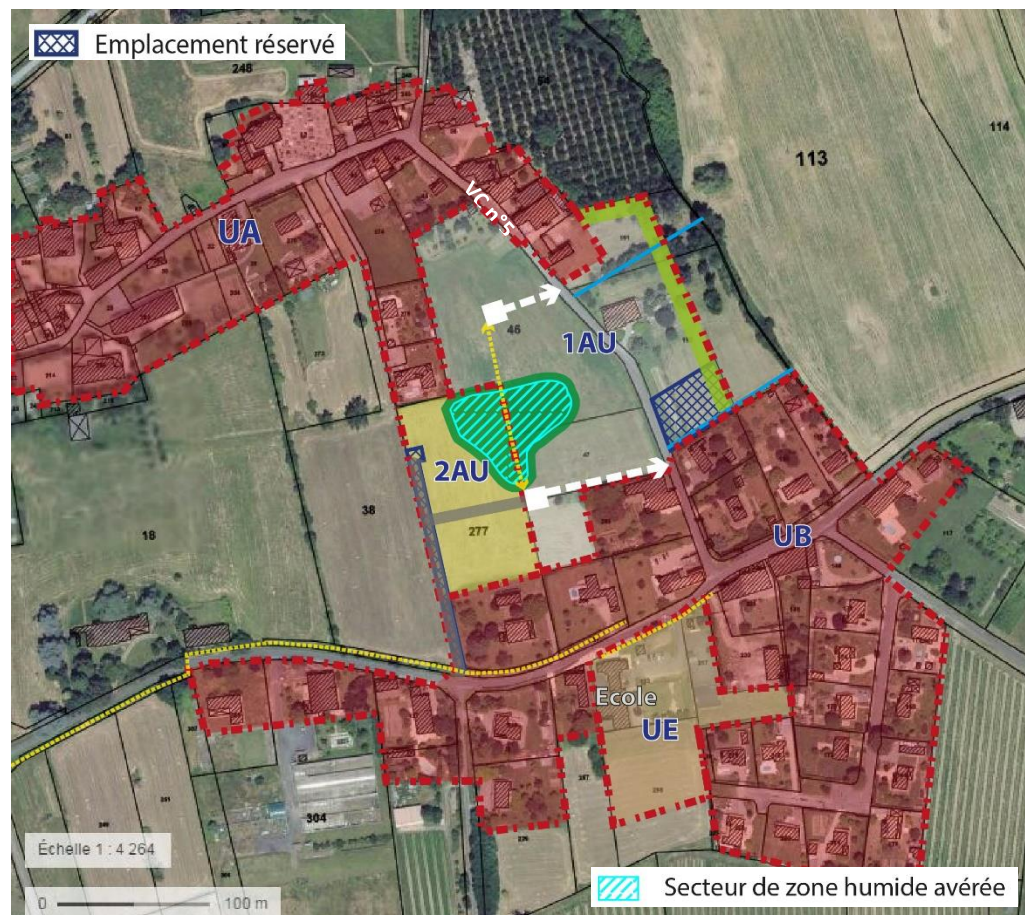
- Créer une voie sans issue au Nord pour desservir le cœur de la partie Nord-Ouest de la zone.
- Créer une desserte au Sud de la zone qui reliera à terme la zone 2AU et la nouvelle voie prévue (ER).
- Créer un cheminement piéton au cœur de la zone, qui traverse la zone humide (aménagement léger). Cette liaison permet de relier les 2 voies sans issues
- Préserver la zone humide (espace collectif non imperméabilisé et voie douce)
- Construire un logement social : ER à vocation de mixité sociale (porté en croisillon bleu au plan)
- Créer ou renforcer des exutoires pour les eaux pluviales à l'Est de la VC n°5.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Implantation libre
- Objectif de densité : 10 logements/ ha minimum
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 12



Exemple de cheminement doux qui traverse une zone humide



	Zones U et AU du PLUi
	Voie de desserte à créer
	Prolongation et/ou création de voies zone 2AU
	Liaison douce à créer
	Création d'un espace commun afin de préserver et valoriser la zone humide
	Zones qui devront rester non bâties
	Fossé/ noue eaux pluviales à créer ou renforcer

Zones 1AU du bourg

Le bourg présente 2 zones 1AU :

- une au Nord du bourg ancien : « Padouin Nord », de 0,65 ha
- une à l'Ouest : « Grand-Place » de 0,7 ha

Ces secteurs ont été choisis après une étude des zones humides potentielles, qui a révélé des secteurs de zones humides au Sud du bourg.

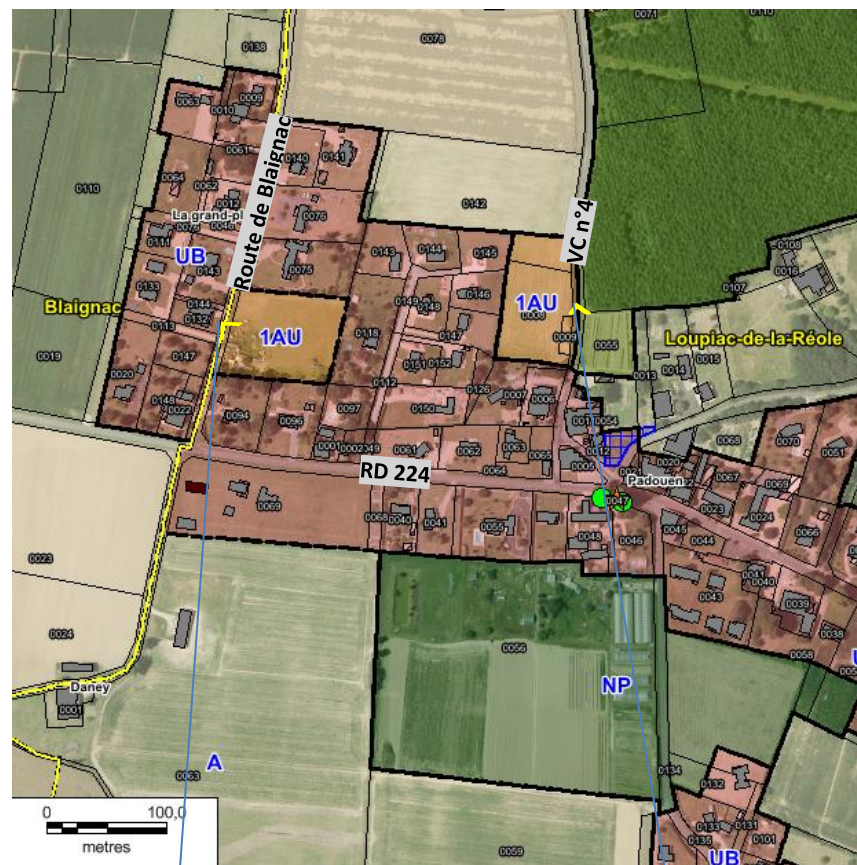
A noter que la délimitation de la zone de Padouin Nord a été revue après investigation de la parcelle 55 à l'Ouest de la VC n°4.

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > La zone 1AU de Padouin Nord est occupée par une culture agricole.
- > La zone 1AU de la Grand-Place est occupée par prairie enherbée et un espace de dépôts divers.
- > Les 2 zones sont concernées tout ou partie par le périmètre de 500 m de protection du monument historique de l'église Sainte-Croix (au Nord de la VC n°4)

Accès et réseaux

- > La zone 1AU de Padouin est accessible depuis la voie communale n°4.
- > La zone 1AU de Grand-Place depuis la route de Baignac.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur les voies bordant les zones, il devra être étendu le long de la VC n°4 pour la zone 1AU de Padouin
 - Les zones sont en assainissement non-collectif.



Zone 1AU de la Grand-Place



La zone 1AU de Padouin Nord

Principes d'aménagement

Zone 1AU de de Padouenq Nord

- Créer une voie de desserte interne partagée (avec une raquette de retournement), les accès aux constructions se feront uniquement à partir de cette nouvelle voie.
- En vue d'une urbanisation à long terme de la parcelle 142, on conserverait la possibilité de prolonger la voirie au Nord.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux)

Zone 1AU la Grand-Place

- Créer un accès central qui dessert l'ensemble de la parcelle, avec une raquette de retournement.

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha

Zone 1AU de Padouenq Nord

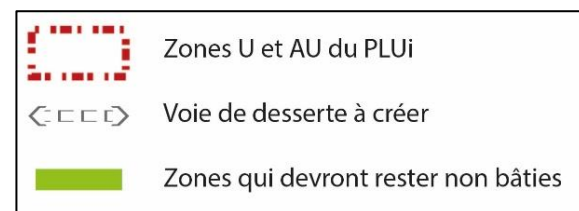
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 5

Zone 1AU la Grand-Place

- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 5



Lotissement récent au Sud de la mairie, qui peut servir de modèle



COMMUNE DE MONGAUZY

Zone 1AU du bourg Nord

La zone 1AU, de 1,54 ha, est située dans le prolongement Nord du bourg, entre un lotissement récent au Sud (« les Rossignols ») et le hameau des Rossignols au Nord-Est.

Contexte paysager, urbain et environnemental

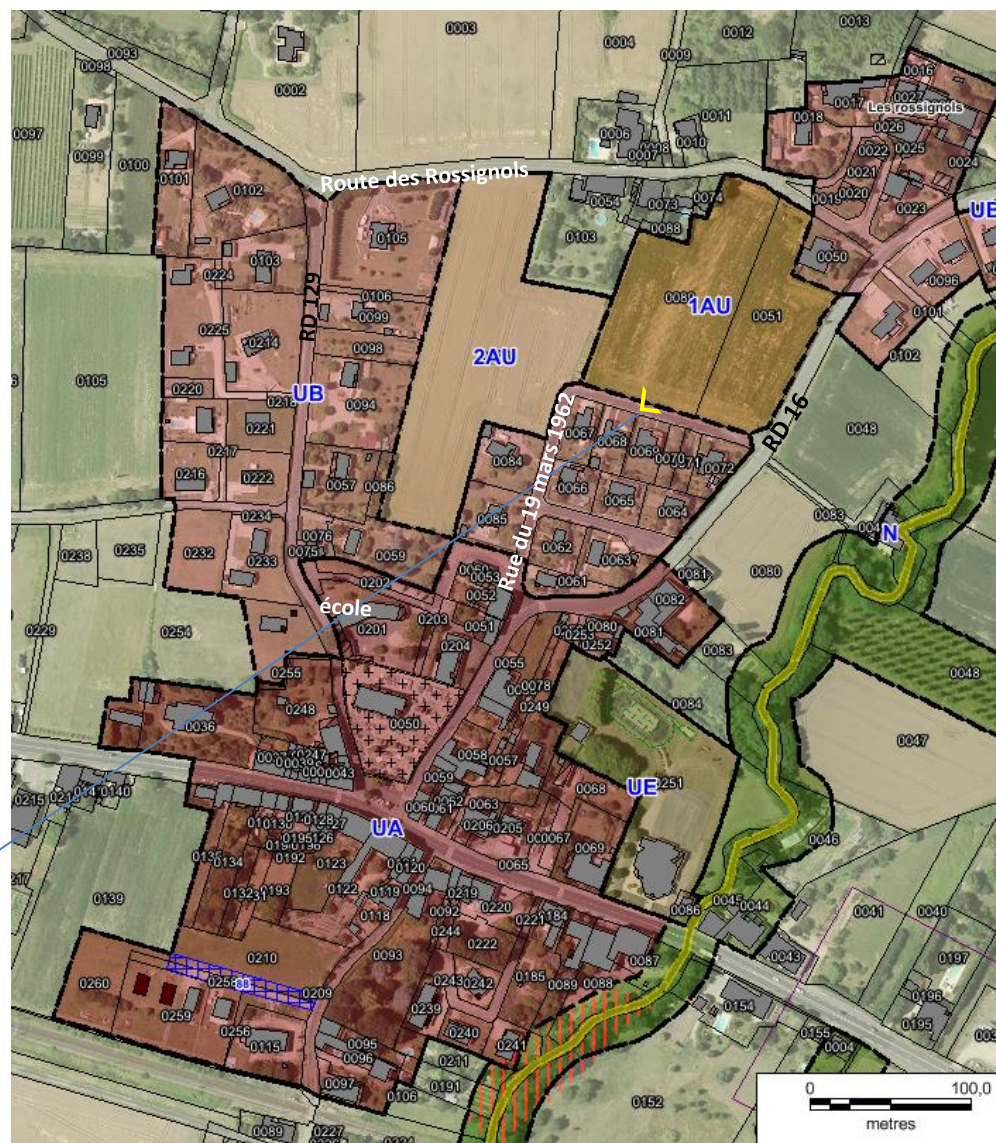
- > La zone 1AU est occupée par une culture agricole.
- > Elle se situe à l'interface entre le bourg et un hameau, encadrée par des voies.
- > Elle est située dans le périmètre de protection de 500 m d'un monument historique (église).

Accès et réseaux

- > La zone 1AU est accessible depuis la route des Rossignols au Nord et la rue du 19 mars 1962 au Sud.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur les voies qui bordent la zone
 - zone raccordable au réseau d'assainissement collectif



Vue depuis la rue du 19 mars 1962 sur la zone vers le hameau des Rossignols (en fond)



Analyse zone humide (ZH)

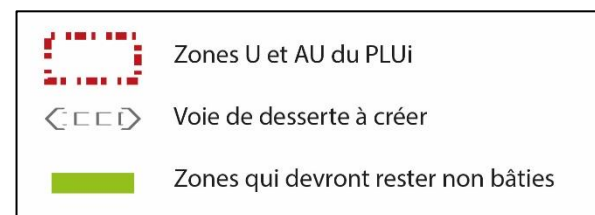
La zone a été investiguée : la frange Nord-Ouest a été identifiée comme zone humide.

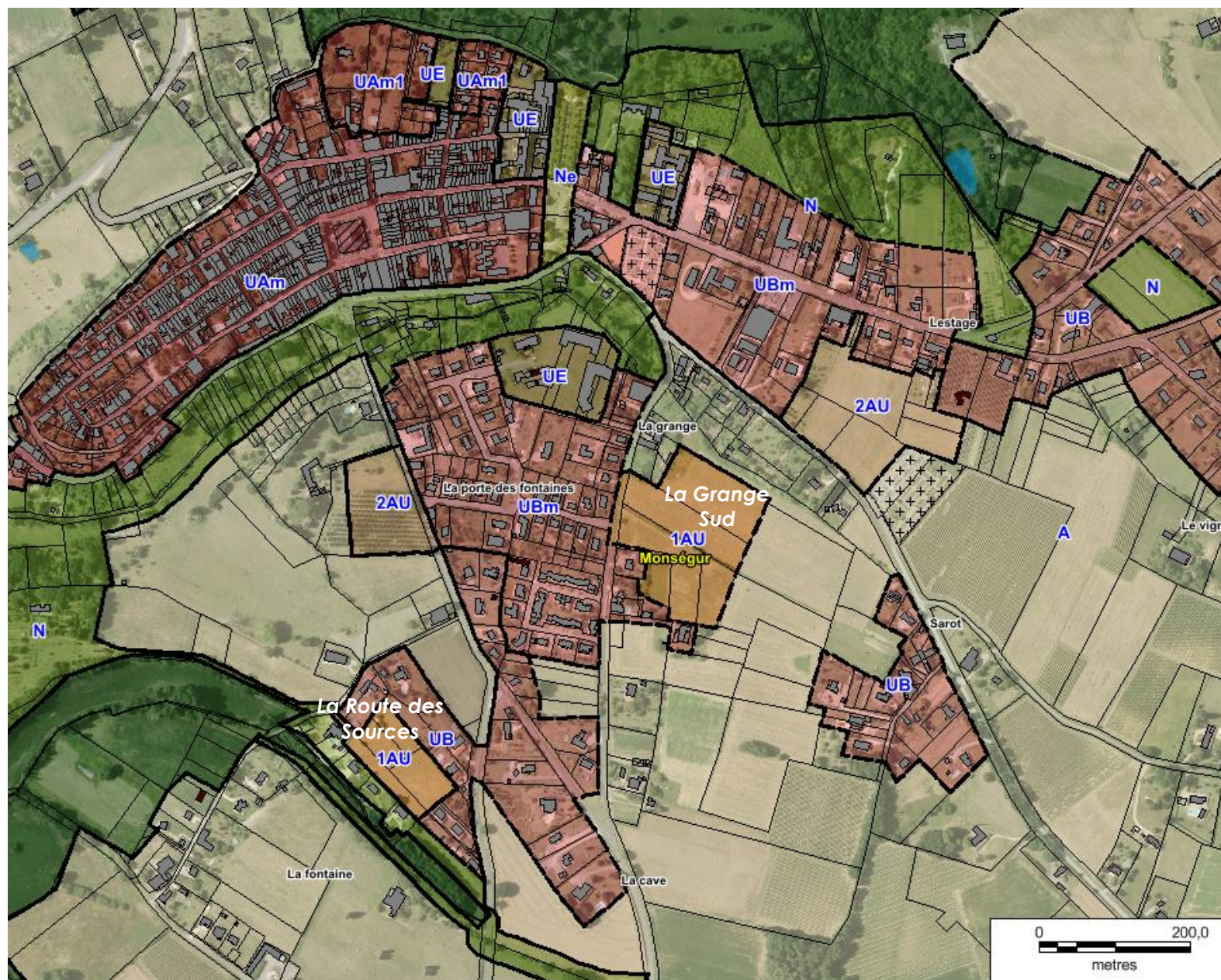
Principes d'aménagement

- La desserte principale connectera la route des Rossignols au Nord à la rue du 19 mars 1962 au Sud. Le tracé pourra être ajusté selon les besoins du projet.
- Des voies secondaires seront autorisées depuis la voie principale afin d'optimiser l'aménagement de la zone.
A noter qu'un talus important complique l'accès à la RD 16 à l'Est. Aucun accès n'y est créé.
- La/les voie/s créée/s sera/seront partagée/s : voiture-vélos-piétons.
- Préserver la zone humide : espace de jardins non imperméabilisés (pas d'ouvrage en profondeur, tel que cave, garage ou piscine) ; espace de transition d'une largeur de 5 m en limite de la ZH.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux). La voie créée permet de réduire cette interface.

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé.
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 11 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 12





Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Ancienne bastide implantée sur le plateau agricole
 - > Un centre qui a gardé son aspect traditionnel
 - > Développement pavillonnaire principalement le long des axes routiers vers le Sud et l'Est
 - > Le secteur de la « Route des Sources » consiste en une poche agricole résiduelle au sein d'implantations pavillonnaires. Elle est située en aire AOC viticole mais n'est pas plantée.
 - > Le secteur de la « Grange Sud » est en limite de développement urbain et constituera une interface entre les espaces urbains et agricoles (la zone est également positionnée en AOC, mais elle jouxte des zones bâties et n'est pas viticole).
- Elle est aussi concernée en partie par le périmètre de 500 m de protection du monument historique de la Croix de la Passion.

Accès et réseaux

Zone 1AU de « la Grange Sud »

- > Accès par le Chemin de la Grange à l'Ouest.
- > Réseaux :
 - le réseau d'eau est présent sur le chemin de la Grange
 - la zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif

Zone 1AU de la « Route des Sources »

- > Accès unique par la Route des Sources (pas de possibilités autres de raccordement au réseau de voiries existant)
- > Réseaux :
 - le réseau d'eau est présent sur les voies qui encadrent la zone
 - assainissement non collectif



La Grange Sud



La Route des Sources

Zone 1AU de « la Grange Sud » (3 ha)








Principes d'aménagement

- Double accès depuis le chemin de la Grange
Depuis cette voie, une voie secondaire desservira le secteur Nord.
L'ensemble des voies créées seront partagées (voiture-vélos-piétons).
Dans un premier temps, l'accès Sud pourra faire l'objet d'une raquette de retournement au niveau du fossé central, dans l'attente de l'ouverture de la 2^e phase de construction.
- Préserver la possibilité de prolonger les voies au Nord et à l'Est par des bandes inconstructibles et hors parcellaire privé.
- Le fossé central existant sera préserver et renforcer pour s'adapter à l'urbanisation du secteur.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- La zone sera bâtie en 2 étapes :
La première phase de constructions sera réalisée sur la partie Sud. Quand celle-ci sera finalisée, la partie Nord pourra être aménagée.
- Habitat individuel, individuel groupé ou semi-collectif
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 15 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements sur la partie Sud : 14
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements sur la partie Nord : 18



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie principale de desserte à créer
-  Voies secondaires
-  Zones qui devront rester non bâties
-  Fossé central à conserver
-  Phase 1 de la construction
-  Phase 2 de la construction

Zone 1AU de la « Route des Sources » (1,1 ha)

Principes d'aménagement

- Créer un axe principal desservant les axes secondaires
- Délimiter une zone à végétaliser le long de la bordure sud-ouest, afin de limiter les écoulements d'eau vers les logements situés en contrebas, permettant d'établir une zone tampon
- Aménager une noue paysagère dans cette même zone.
- **Le principe d'une gestion par la collectivité de cette zone est retenu.**
- Favoriser l'implantation de haies entre les différentes parcelles afin de réduire l'écoulement des eaux de pluie, notamment selon l'axe nord-ouest/sud-est
- Aménager une circulation douce à relier avec le chemin longeant le cours d'eau un peu plus à l'Ouest sur la route des Sources
- Préserver les arbres existants

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif minimum de densité : 15 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 10



LEGENDE



Emprise de la zone concernée par l'OAP



Voie de desserte à créer



Liaison douce à créer



Espace public végétalisé favorisant l'infiltration des eaux de pluie



Noue paysagère à aménager



Arbres existants à préserver



Sens de faitage principal des nouvelles constructions à respecter



Sens d'implantation principal des haies

COMMUNE DE MORIZES

Zone 1AU du Sable (0,9 ha)

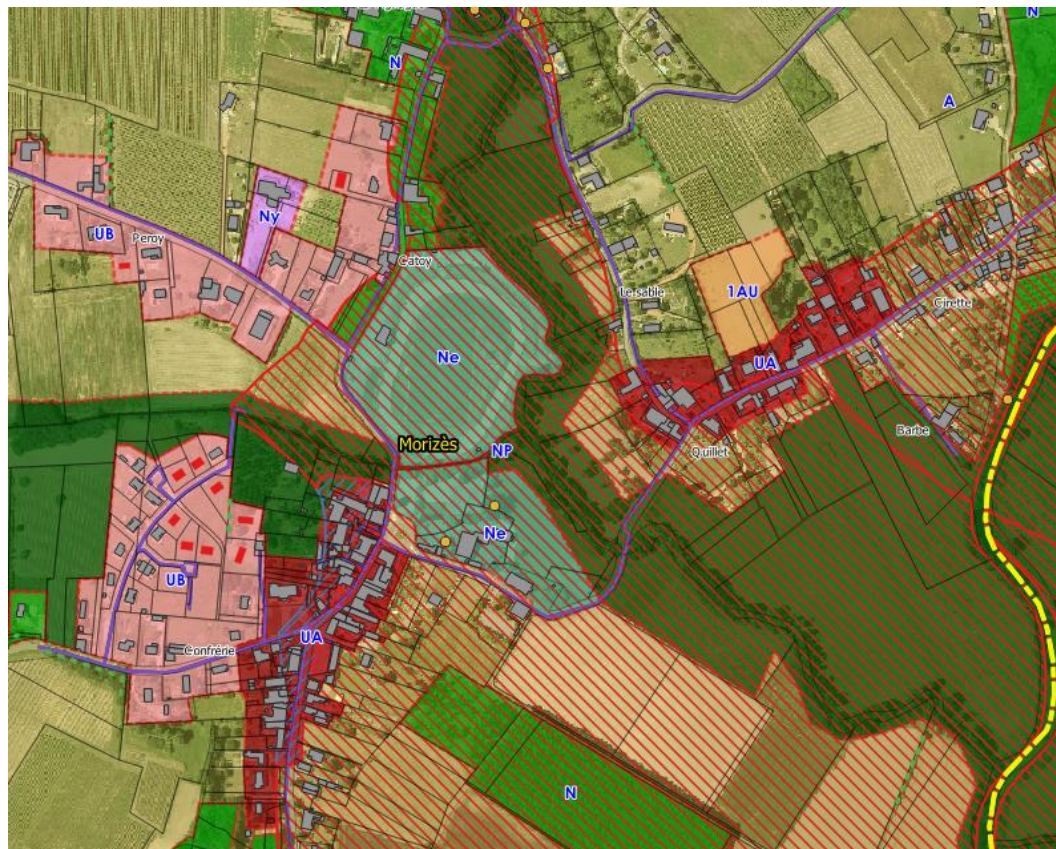
La commune de Morizès est particulièrement contrainte dans son développement urbain : le bourg et les hameaux les plus denses sont partiellement situés en zones inondables, les zones résidentielles plus récentes sont entourées de zones humides.

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > La zone est occupée par un fond de jardin planté et une prairie entretenue.
- > Situées en second rang, les parcelles ne sont pas visibles depuis les voies routières.
- > La zone est située hors zone inondable.
- > Elle a fait l'objet d'une investigation zone humide. L'investigation n'a pas révélé de zone humide.

Accès et réseaux

- > L'accès à la zone nécessite la création d'une voirie.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur les voies à l'Ouest et au Sud de la zone.
 - assainissement non collectif



Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte : l'accès se fera depuis la RD 15 au Sud (voir photo ci-dessous). Cette voie, sans raccordement possible au Nord, devra présenter une raquette de retournement.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux)
- Préserver les haies et arbres existants en limite de zone.





Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif minimum de densité : 8 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 6



Un bâti vétuste en bordure de voie sera détruit pour laisser place à l'accès voirie



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte à créer
-  Zones qui devront rester non bâties
-  Espace ou linéaire boisé à conserver

COMMUNE DE PONDAURAT

Zone UB de Chantemerle (espace disponible de 1,1 ha)

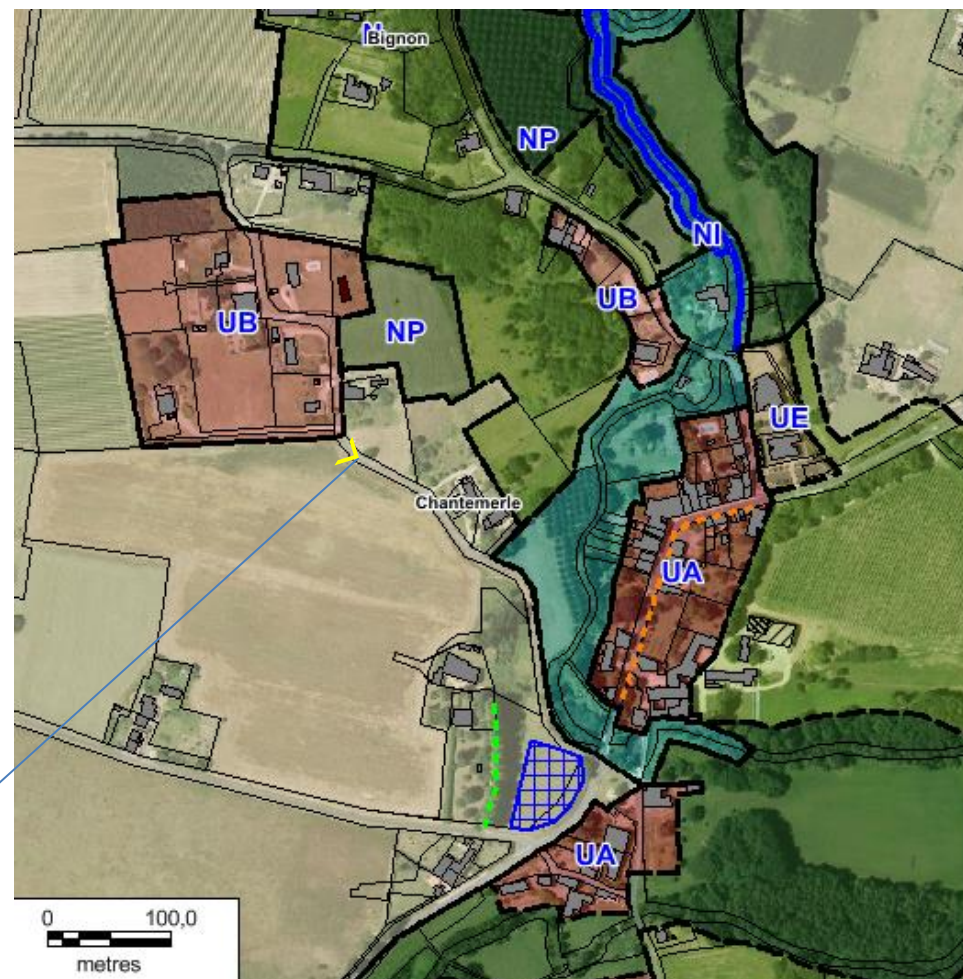
Le bourg (UA) ne peut se développer en raison du relief, de la présence du ruisseau de la Bassanne (classé en Natura 2000) à l'Ouest et au Sud-Est et d'une exploitation viticole à l'Est.
La commune a ainsi choisi de renforcer un petit hameau (UB) existant au Nord-Ouest.

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > La zone UB est implantée sur un plateau agricole, situé à l'arrière du coteau qui surplombe le bourg et le ruisseau de Bassanne.
- > La zone est concernée par un classement AOC, mais elle ne présente aucune parcelle en vigne.
- > Outre les parcelles bâties, elle présente au Nord une parcelle boisée et diverses parcelles en prairies de fauche.

Accès et réseaux

- > La zone est traversée sur sa partie Nord-Est par une voie communale. Mais les parcelles à l'Ouest ne sont pas desservies.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur la voie qui traverse la zone
 - assainissement non collectif



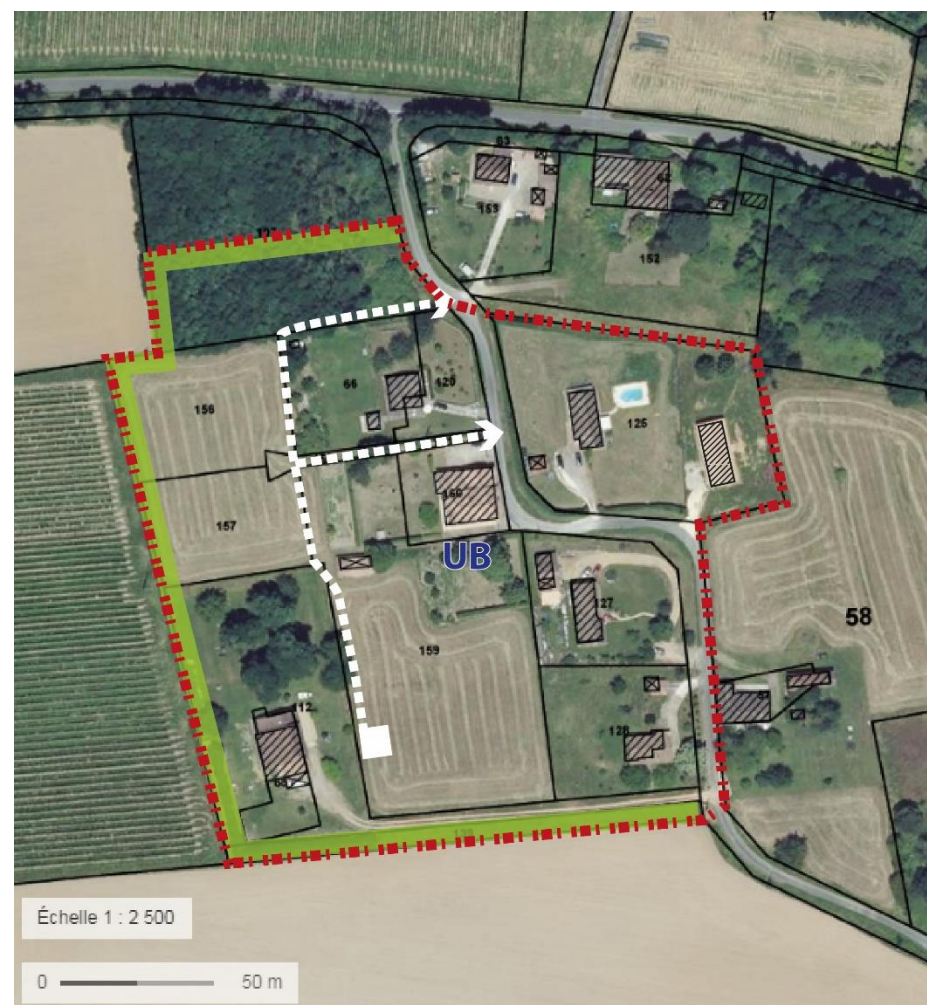
Accès privé qui dessert la maison implantée à l'extrémité sud-ouest de la zone UB

Principes d'aménagement

- Créer des accès depuis la voie communale afin de desservir l'ensemble des parcelles libres de construction. (l'accès Sud est privé)
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole ou naturel. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 8



Zone UB du PLUi



Voie de desserte à créer



Zones qui devront rester non bâties -
espaces de jardin

COMMUNE DE PUYBARBAN

Le bourg ancien qui présente une morphologie dense fait l'objet d'un classement en zone UA. Il a connu un développement résidentiel lâche au Sud du bourg, en bordure de voie, route de Moncat. Immédiatement à l'Ouest, le hameau de « Pouchon ». L'ensemble du bourg ancien, des zones bâties en extension et du hameau, et des espaces alentours sont situés en aire d'appellation AOC.

Zones 1AU du bourg

Le bourg présente 2 zones 1AU :

- une au Sud du bourg ancien : « Monbourguet », de 0,87 ha
- une à l'Ouest : « le Pouchon », de 0,34 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

-> La zone 1AU de Monbourguet est en partie occupée par des fonds de jardins (partie Ouest) et par un espace enherbé (partie Est). Elle se situe directement au contact de l'école (positionnée au Nord, en zone UE) – l'entrée publique de l'école se fait néanmoins depuis la façade Nord (D 224).

-> La zone 1AU du Pouchon est occupée par une prairie, au sein d'un hameau agricole qui s'est développé vers le Sud.

-> Les 2 zones sont situées dans l'aire d'AOC Bordeaux supérieur, comme l'ensemble du secteur.

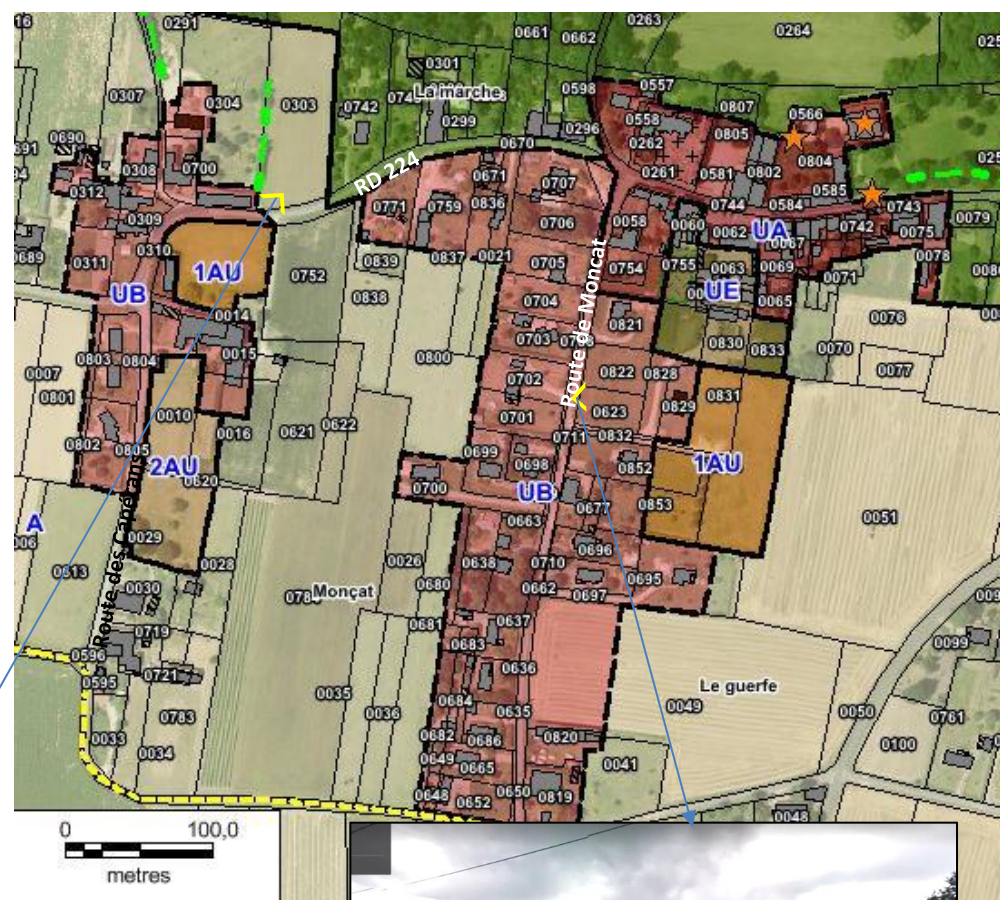
Accès et réseaux

-> La zone 1AU de Monbourguet est accessible depuis la route de Moncat, avec un accès existant qui mène vers l'école.

-> La zone 1AU de Pouchon est située dans un virage, avec un accès privé existant qui mène à la ferme de Pouchon au Sud de la zone.

-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent sur les voies bordant les zones.
- Les zones sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.



Zone 1AU de Pouchon vue depuis le Nord



L'accès existant vers la zone 1AU de Monbourguet

Analyse zone humide (ZH)

Les zones ont été investiguées. L'investigation n'a pas révélé de zone humide.

Principes d'aménagement

Zone 1AU de Monbourguet (Est)

- Prolonger l'accès existant. La voie sera aménagée de façon à permettre un cheminement piéton sécurisé.
- Mutualiser les accès privés (par exemple : ne pas créer 4 accès pour 4 constructions).
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Zone 1AU de Pouchon (Ouest)

- Créer un accès sécurisé en limite Est de la zone, à l'écart du virage.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux). La voie d'accès créée fera partie intégrante de cette interface.
- Aucun autre accès ne pourra se faire sur la RD 224
- Les constructions seront implantées en bande le long de la RD 224 avec les jardins au Sud.



Programmation






- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre ou en bande
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha

Zone 1AU de Monbourguet

- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 6

Zone 1AU le Pouchon

- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 3

	Zones U et AU du PLUi
	Voie de desserte à créer/ renforcer
	Liaison douce à créer
	Zones qui devront rester non bâties
	Secteur d'implantation préférentielle des constructions

COMMUNE DE ROQUEBRUNE

Zone 1AU des Basses Carrières (0,79 ha)

Le bourg (UA) ne peut se développer en raison de la présence de zones humides à l'Est et d'une zone Natura 2000 à l'Ouest.

La commune a ainsi choisi de renforcer 2 hameaux (UB) existants, sont celui des Basses Carrière avec la délimitation d'une zone 1AU qui viendrait faire la jonction entre le hameau ancien à l'Est et un développement plus récent au Sud-Ouest.

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Les parcelles de la zone 1AU sont occupées par une prairie entretenue.
- > La zone borde une zone inondable (zone rouge du PPRI) au Nord.
- > On notera la présence d'une épicerie dans le hameau voisin des Basses Carrières

Accès et réseaux

- > La zone se situe en bordure de la RD 668 au Sud et d'un chemin rural à l'Est
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur les voies qui bordent les zones
 - assainissement non collectif



Principes d'aménagement

- 2 accès pourront être aménagés selon les besoins.
- dans l'hypothèse de l'implantation d'une activité artisanale et de service, type garage automobile, les interfaces avec les habitations devront être traitées de façon qualitative : à minima un masque végétal dense sera exigé entre les 2.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Possibilité d'implantation d'un garage automobile
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha



Zones U et AU du PLUi



Voie de desserte à créer



Interfaces qui devront rester non bâties

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-DE-LA-NOAILLE

Zone 1AU du bourg (1,3 ha)

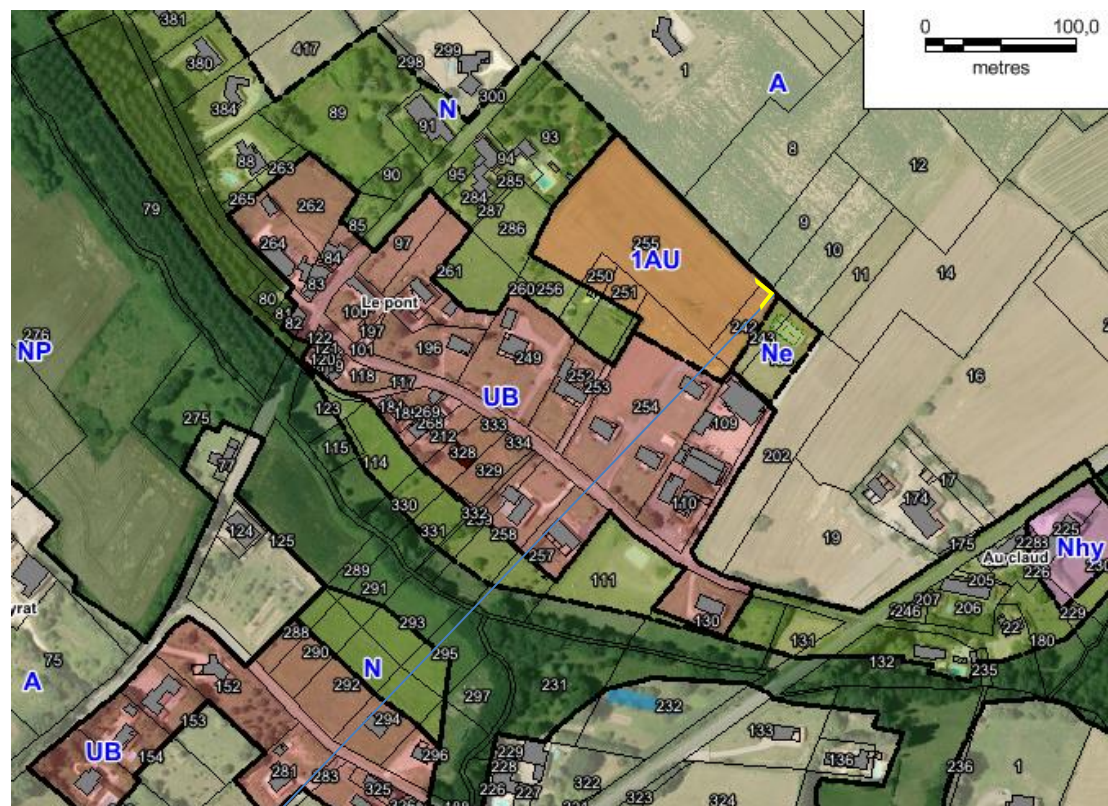
L'objectif est de développer en épaisseur le bourg à proximité des équipements.

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > En partie située dans le périmètre des 500 m du monument historique du portail de l'église St-Hilaire.
- > La zone est située sur un plateau légèrement en surplomb du bourg
- > Occupée par culture agricole

Accès et réseaux

- > La zone est directement accessible par la voirie d'un lotissement privé au Sud-Est (voie ouverte à la circulation publique).
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur les voies qui encadrent la zone mais il nécessitera un renforcement et des extensions
 - assainissement non collectif



Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte partagée continue, de la route du Pont au Nord à la voie du lotissement existant au Sud.
- Un cheminement doux connectera la zone 1AU au secteur des équipements (Sud-Est).
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux)
- Intégrer la ligne électrique dans la réflexion sur le futur découpage parcellaire

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 8 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 8



Vue de l'entrée Ouest de la zone 1AU



- Zones U et AU du PLUi
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Zones qui devront rester non bâties (hors voirie) - espaces publics ou de jardin
- Prendre en compte la ligne électrique de moyenne tension dans le découpage parcellaire de la zone

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-SESCAS

Le bourg de St-Martin de Sescas est positionné sur la RD.1113 et borné en partie Nord par la voie ferrée.

La zone urbaine est décomposée en une zone UA sur la structure du bourg ancien, une zone UB sur la zone d'extension bâtie du bourg. Un lotissement d'une certaine importance (une vingtaine de lots) est implanté à l'ouest du bourg (à environ 400 m). L'ensemble de la zone UB d'extension du bourg et son environnement Nord et Est, de même que l'ensemble des espaces qui environnent le lotissement sont positionnés en aire AOC viticole.

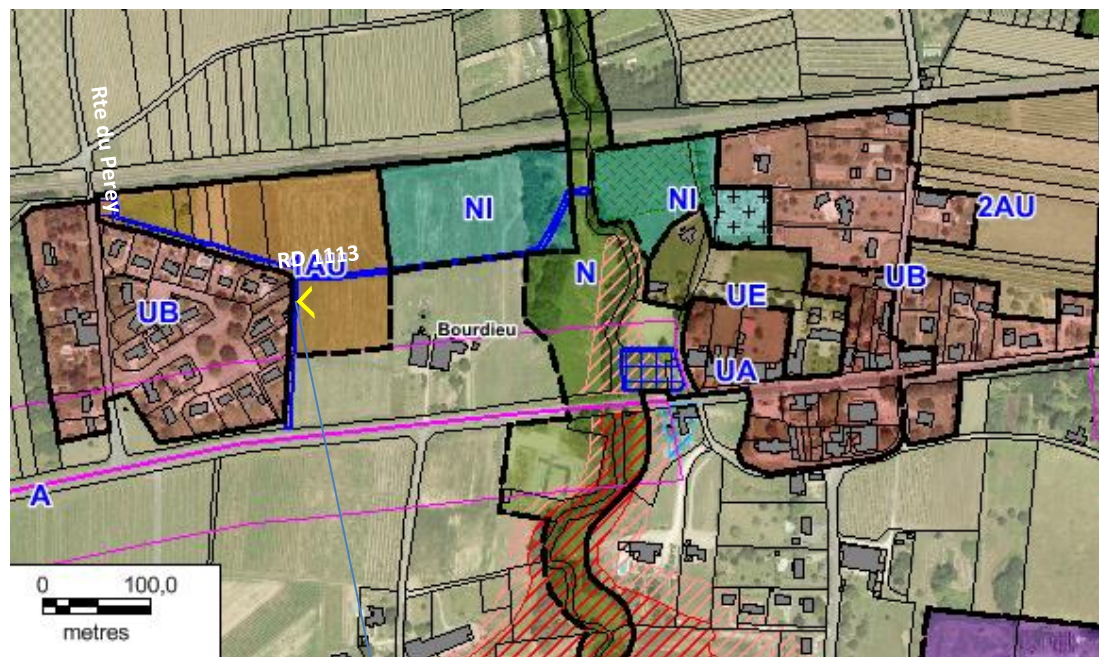
Zones 1AU de Bourdieu (2,56 ha)

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > La zone 1AU est en aire AOC ; elle est occupée par une friche prairiale mésophile.
- > La zone est en partie couverte par une protection patrimoniale (monument historique)
- > La RD 1113 est une voie à grande circulation, engendrant en recul inconstructible de 75 m hors zone agglomérée, de part et d'autre de l'axe de la RD (trait rose).
- > On notera la présence de la zone inondable (striés rouge et saumon) le long du ruisseau

Accès et réseaux

- > L'accès se fera depuis la Route du Perey à l'Ouest.
- A noter qu'un accès avait été prévu depuis le lotissement mais il a été condamné par la construction d'une piscine (parcelle 07)
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur le lotissement à l'Ouest.
 - assainissement non collectif
 - Plusieurs zones d'effets liées aux canalisations enterrées de gaz se superposent à la zone 1AU (il sera nécessaire de contacter TIGF au moment du projet d'aménagement)



Vue de la zone 1AU depuis l'Ouest

Principes d'aménagement

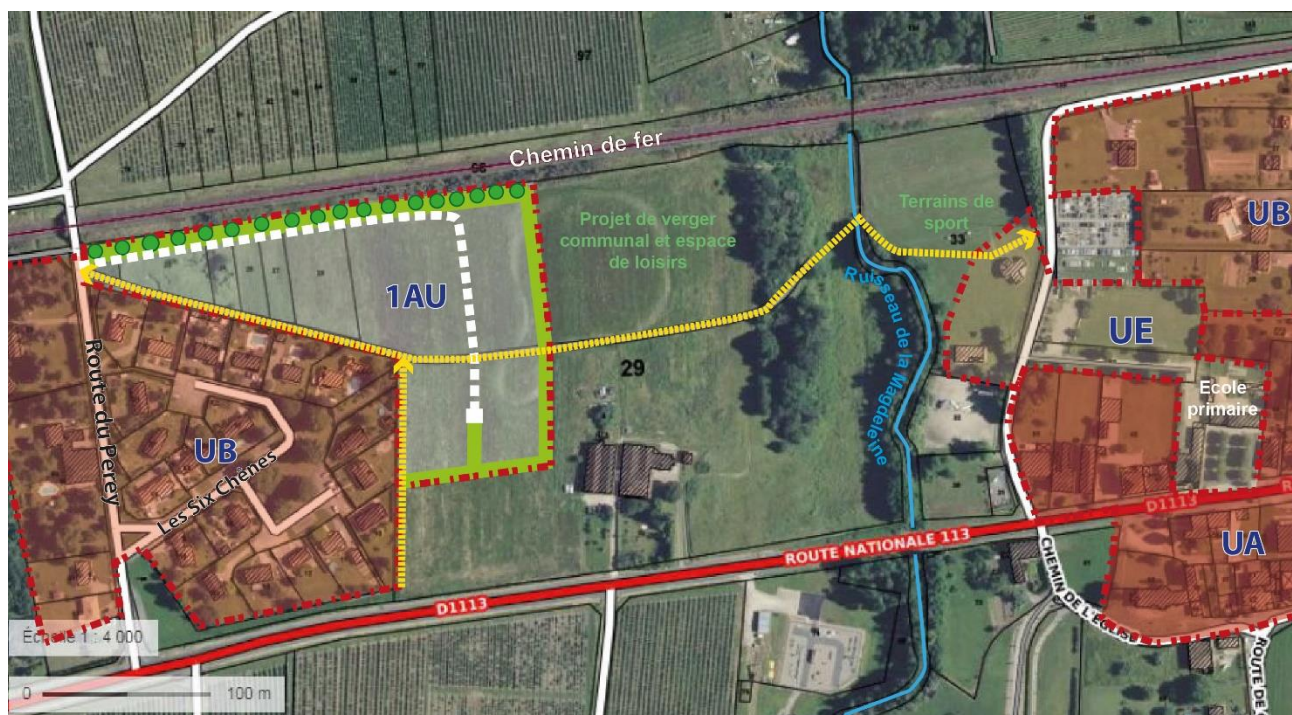
- Créer un accès depuis la route du Perey qui longe la voie de chemin de fer puis se prolonge vers le Sud pour desservir le cœur de la zone.
- La voie créée sera partagée et devra intégrer à son extrémité une raquette de retournement. Conserver la possibilité de prolonger la voie à terme vers le Sud par une bande inconstructible et hors parcellaire privé.
- Créer une liaison douce en voie propre vers le centre-bourg qui se superpose au chemin central existant avant de traverser le ruisseau de la Magdeleine (petit pont existant).
- Ce cheminement doux permettra une connexion pacifiée entre les quartiers d'habitation de l'Ouest avec le futur espace public (verger communal et espace de loisirs), les équipements sportifs et l'école primaire.

A noter que les maisons de la zone UB au contact de la zone 1AU ont toutes une ouverture vers l'extérieur leur permettant d'accéder au chemin.

- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 16



	Zones U et AU du PLUi
	Voie de desserte à créer
	Cheminement piéton/ vélo
	Zones qui devront rester non bâties
	Plantation d'arbres en bordure de la voie ferrée

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'AURILLAC

Zones 1AU

Le bourg de Saint-Pierre-d'Aurillac s'est développé le long de la RD 1113 d'Est en Ouest, avec plus récemment un développement en épaisseur vers le Nord, entre la RD 1113 et la voie ferrée.

Un pôle d'équipements (école, crèche, mairie, terrains de sport, gare ferroviaire – zone UE) est implanté au cœur de l'enveloppe urbaine, sur la partie Nord du bourg.

2 zones 1AU ont été délimitées en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, à proximité des commerces, services et équipements : la zone 1AU du ruisseau de Flous (Nord-Ouest) et la zone 1AU de l'Enclos (Sud-Est)

Contexte paysager, urbain et environnemental

Zone 1AU du Ruisseau de Flous (1,8 ha)

-> La zone se situe au Nord-Ouest du bourg, entre le ruisseau de Flous et le lotissement pavillonnaire du Dorat. Elle est bordée au Nord par la voie ferrée et au Sud-Ouest par des logements collectifs en R+1. Elle s'établit sur un parcellaire occupé en aire AOC viticole, et occupé par une vigne, mais il s'agit d'un espace totalement enclavé.

Zone 1AU de l'Enclos (1,93 ha)

-> La zone est située au Sud de l'avenue de la Libération (RD 1113), dans le prolongement Sud-Est du bourg. Elle est concernée par l'aire d'appellation AOC, mais elle est occupée une prairie de fauche.

78

Accès et réseaux

-> L'accès aux zones peut se faire depuis les voies existantes, mais nécessite des extensions de voirie afin de desservir le cœur des zones.

-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent sur les voies qui bordent les zones
- Les zones sont raccordables au réseau d'assainissement collectif

Analyse zone humide (ZH)

Les zones 1AU ont fait l'objet d'une investigation zone humide. Il en a résulté que l'entièreté de la zone du Ruisseau de Flous et une partie de celle de l'Enclos présentaient des caractéristiques de zone humide.

Le porteur de projets devra réaliser une analyse approfondie et une éventuelle compensation devra être programmée au titre de la loi sur l'Eau.



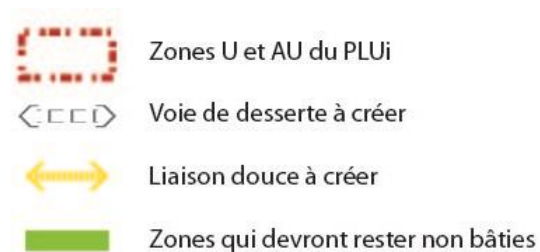
Zone 1AU du ruisseau de Flous

Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte partagée interne à la zone.
- Un cheminement doux en site propre sera créé afin de relier la zone 1AU et le quartier du Parc de Daurat aux équipements du centre bourg. La commune souhaite créer un nouveau lien central plus sécurisé et qualitatif entre le bourg ouest et le bourg est.
- Maintenir une bande non bâtie (pouvant être constituée par les jardins) avec la voie ferrée au Nord et avec le ruisseau du Flous à l'Est.

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif de densité minimum : 15 logements/ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 18



Zone 1AU de l'Enclos






Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte interne à la zone qui desserve un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- La voie centrale créée sera partagée de façon à permettre un cheminement piéton sécurisé.
- Gestion des interfaces avec le bâti existant par des linéaires végétalisés non bâtis
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).
- Préserver, le long de l'avenue de la Libération, le mur en pierre et les arbres plantés existants (hors espace nécessaire à l'accès de la zone 1AU).

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif minimum de densité : 11 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 12



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte à créer
-  Linéaire boisé à conserver
-  Zones qui devront rester non bâties
-  Mur en pierres à préserver

COMMUNE DE SAINT-SEVE

Zone 1AU du bourg (0,4 ha)

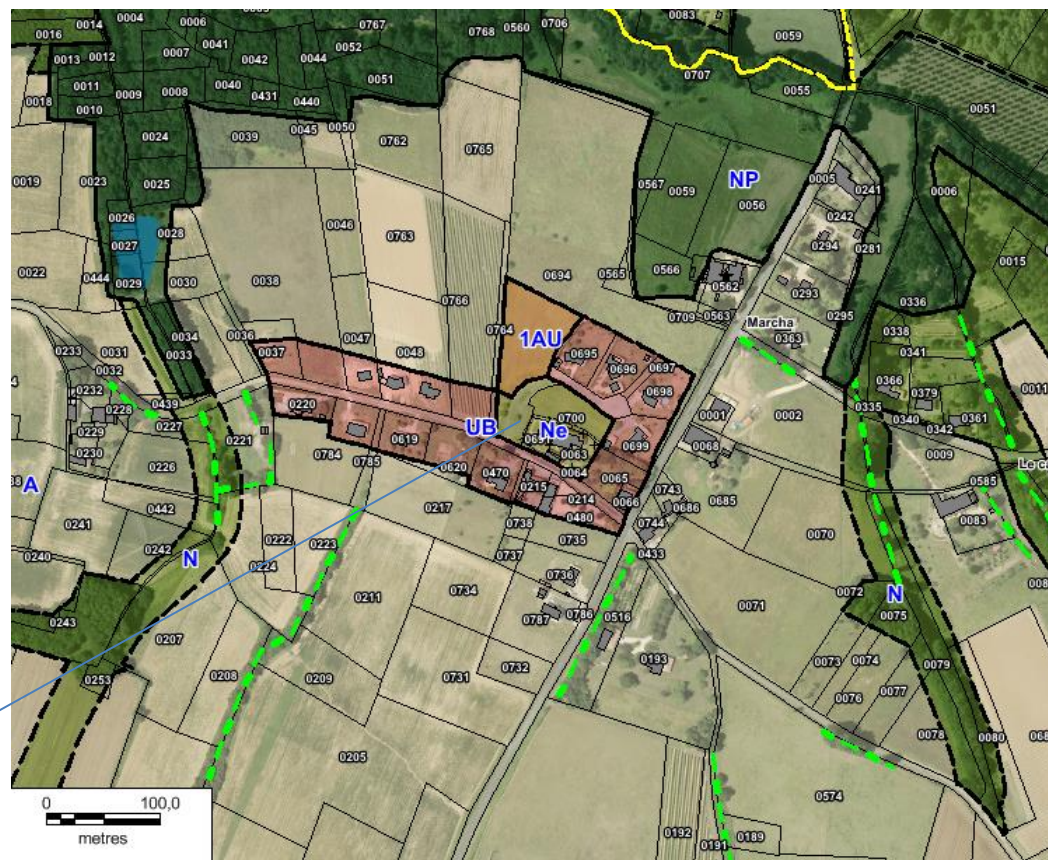
L'objectif est de développer le bourg en épaisseur.

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > La parcelle est occupée par une prairie entretenue
- > La zone est concernée par un classement AOC, mais elle n'est pas viticole
- > Elle se situe en continuité d'un lotissement existant en face de l'église.

Accès et réseaux

- > La zone est directement accessible par la voirie au Sud.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur la voie au Sud.
 - assainissement non collectif

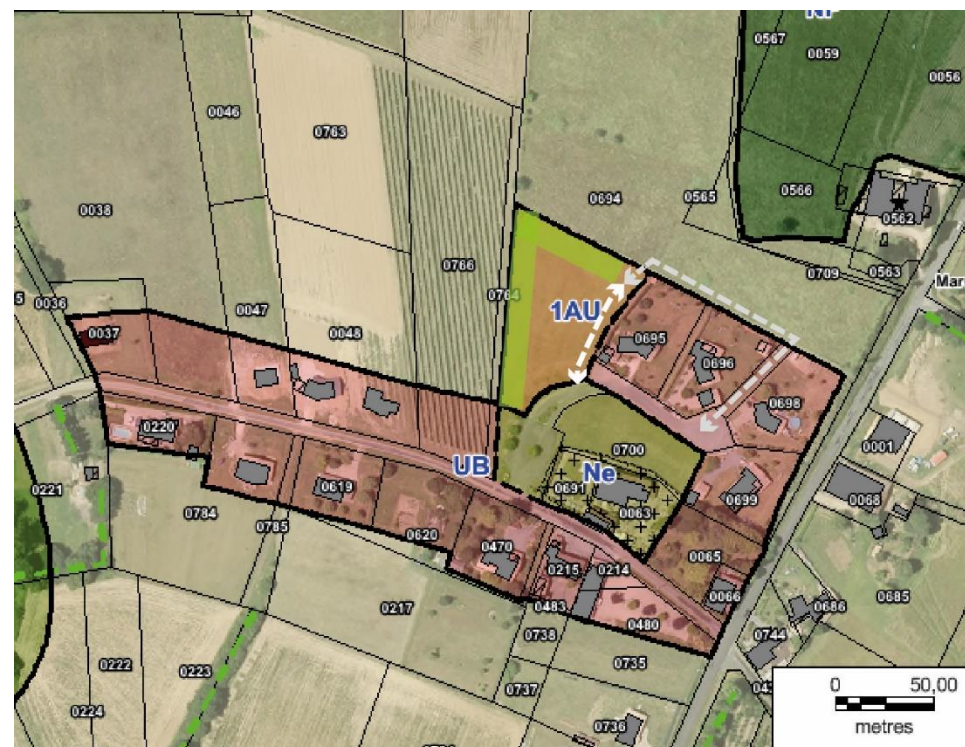


Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte avec une raquette de retournement permettant les manœuvres pour les véhicules de sécurité incendie, qui puisse être prolongée au-delà de la zone 1AU vers le Nord.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux)

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 8 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 3



Zones U et AU du PLUi



Voie de desserte à créer dans un premier temps



Conserver la possibilité de prolonger la voie dans un second temps



Zones qui devront rester non bâties (hors voirie) - espaces publics ou de jardin

Zone 1AU du bourg

Une zone 1AU, de 2,12 ha, a été délimitée dans la continuité Nord du bourg de Saint-Vivien, à proximité directe de l'école et des petits commerces.

Contexte paysager, urbain et environnemental

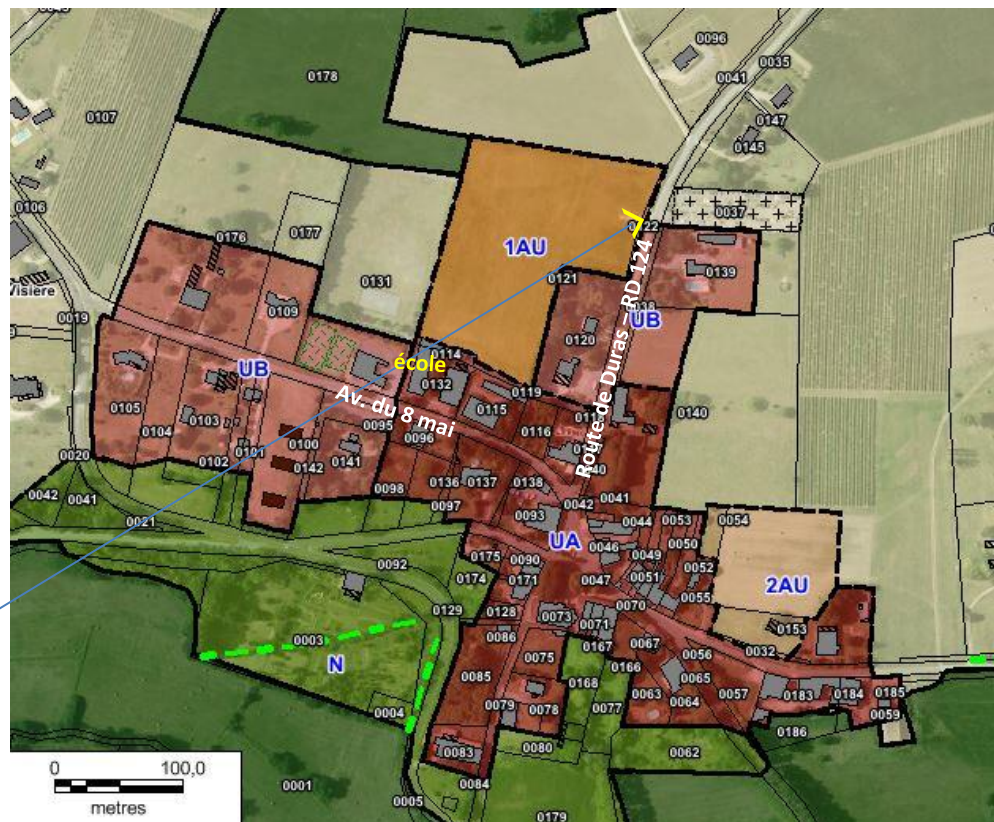
- > La zone est située dans l'aire d'AOC Bordeaux supérieur, mais elle ne présente pas d'usage viticole, au même titre que les espaces environnants.
- > La zone 1AU est occupée par une prairie.
- > Elle est située dans le périmètre de protection de 500 m du monument historique de l'église

Accès et réseaux

- > La zone 1AU est accessible depuis la route de Duras. Un accès (stabilisé) est présent sur l'entrée de la zone.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur les voies qui bordent la zone
 - assainissement non collectif



Vue sur l'entrée sur la zone depuis la RD 124



Analyse zone humide (ZH)

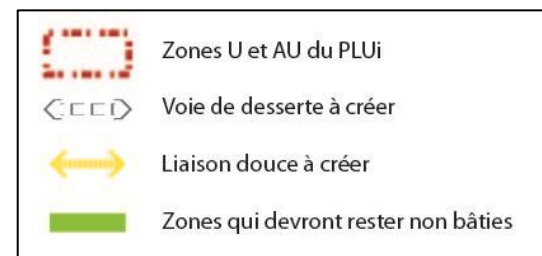
La zone a été investiguée. L'investigation n'a pas révélé de zone humide.

Principes d'aménagement

- Renforcer l'accès existant en le prolongeant au cœur de la zone
- Permettre un accès piéton sécurisé vers l'école et les équipements sportifs
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha minimum
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 16



Zone 1AU du bourg

Le micro-bourg de Saint-Foy-la-Longue est situé au cœur du vignoble, sans possibilité de densification.

Une zone 1AU, de 0,85 ha, a été délimitée le long de la RD 227, en face de l'école. C'est la seule zone constructible de la commune. Elle permettra de développer le bourg en épaisseur, et de créer une interface entre la vigne et l'école. La zone 1AU ménagera une interface entre les nouvelles constructions et la vigne.

Contexte paysager, urbain et environnemental

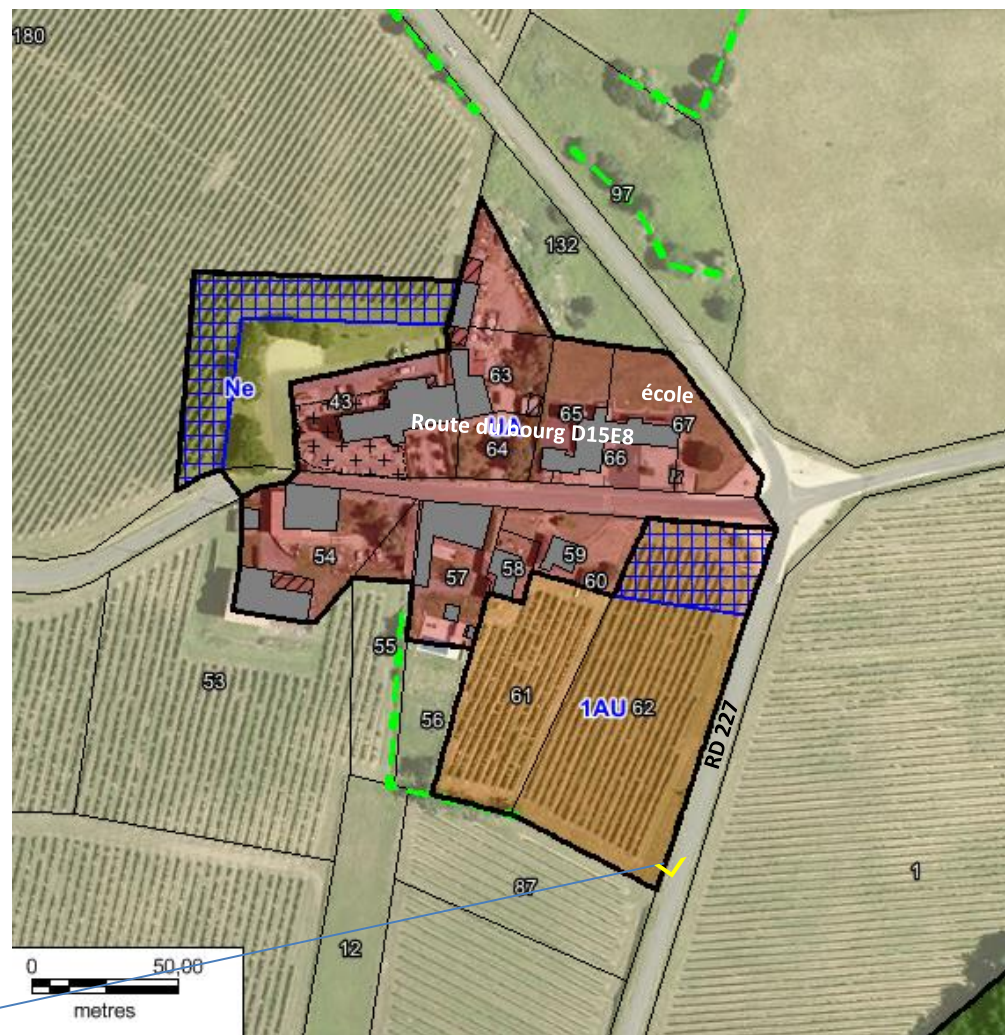
- > La zone 1AU est située sur des terrains en légère pente Nord/ Sud ;
- > Elle est située dans l'aire d'AOC Côtes de Bordeaux-St-Macaire ; les parcelles sont plantées.
- > La zone présente un intérêt paysager depuis la RD 227 vers le bourg (point de vue)

Accès et réseaux

- > La zone 1AU est accessible depuis la route du bourg.
- A noter la mise en place d'un emplacement réservé devant l'école pour la création d'un parking.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est sur les voies qui bordent la zone
 - assainissement non collectif



Vue de la zone vers le bourg depuis la RD 227



Principes d'aménagement

- Créer un accès en sens unique depuis la route du bourg (mutualisé avec celui du futur parking) qui sortira sur la RD 227.
- Permettre un accès piéton sécurisé vers l'école.
- Le parking (public) créé sera non imperméabilisé (voir principes généraux)
- Intégrer les nouvelles constructions perpendiculairement à la pente
- Afin d'éviter de créer un masque visuel trop important, les constructions devront ne comporter qu'un seul niveau (RDC).
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Plantation d'une haie composée en strates variées ou d'un merlon planté pour réduire l'espace de transition à 10 m (voir principes généraux).
- Préserver un espace tampon de 10 m d'épaisseur avec la RD 227, non bâti et planté.

Programmation

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements : 5



	Zones U et AU du PLUi		Zones qui devront rester non bâties
	Voie de desserte à créer		Arbre existant à préserver
	Liaison douce à créer		Arbres à planter
	Sens de faitage principal des nouvelles constructions à respecter		Parking non imperméabilisé

COMMUNE DE SAVIGNAC

Zones 1AU du bourg

Bourg-rue ancien (UA) qui s'est développé en linéaire de voies autour d'un pôle d'équipements central. **L'objectif est de renforcer cette centralité en développant de l'habitat autour des équipements et services présents.**

Le bourg présente 3 zones 1AU :

- une au Nord entre la voie et le stade communal de 0,8 ha
- une à l'Ouest en face du cimetière et du city-stade de 0,84 ha
- une au Sud-Ouest en entrée de bourg de 0,7 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Les zones 1AU Ouest et Sud-Ouest sont occupées par des cultures agricoles.
- > La zone 1AU Nord par une parcelle enherbée entretenue
- > La zone 1AU Sud-Ouest présente un enjeu paysager important en entrée de bourg
- > Les zones ne sont pas couvertes par une protection patrimoniale ou naturelle. On notera la présence d'un secteur Natura 2000 autour de la Bassanne au Sud-Est (zone NP).

Accès et réseaux

- > Les trois zones sont directement desservies par des voies
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur les voies bordant les zones
 - les zones Nord et Sud-Ouest sont raccordable à l'assainissement collectif. La zone Ouest sera dans un premier temps en assainissement non collectif.



Principes d'aménagement (vue d'ensemble)

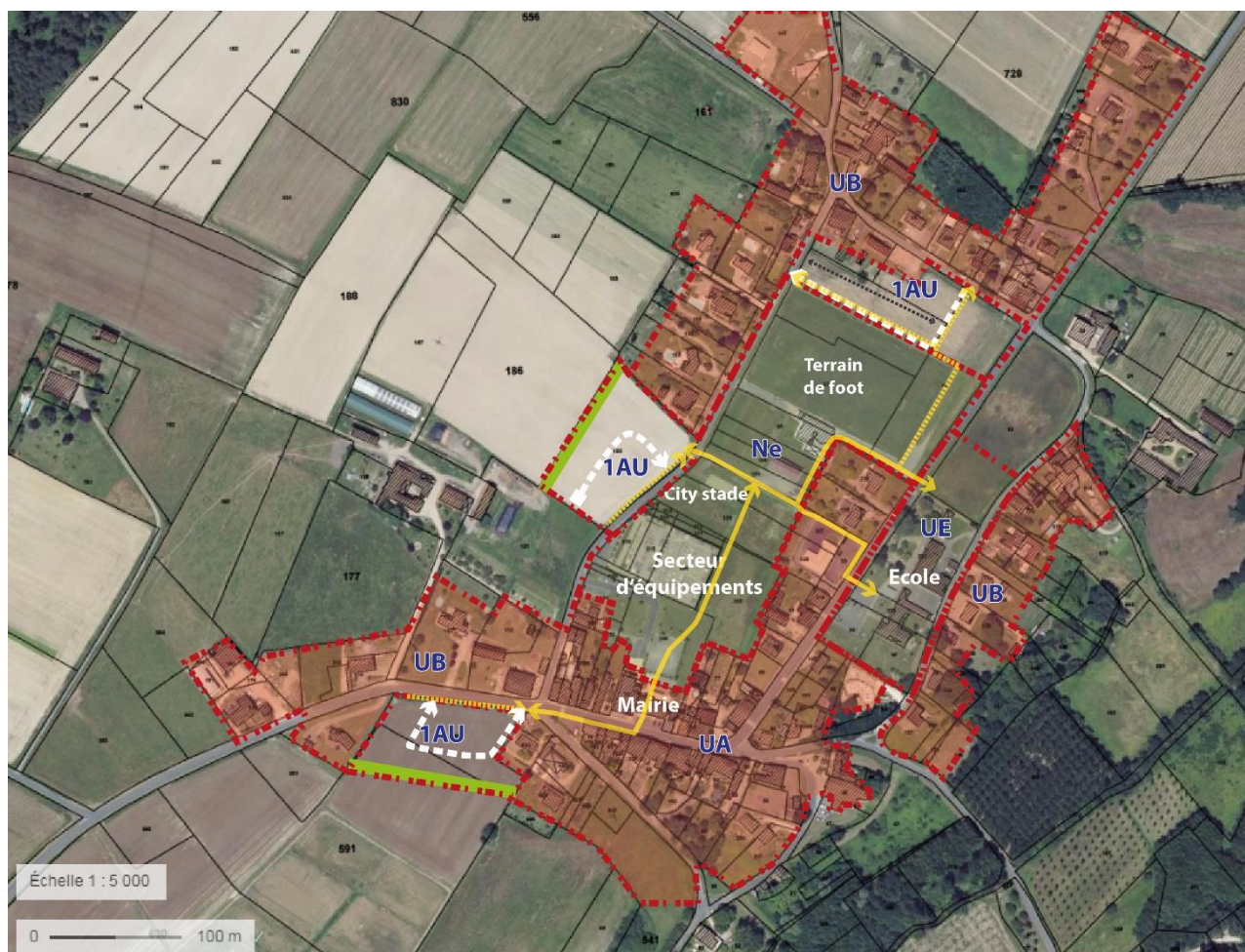
Pour les 3 zones :

- Optimiser et articuler ces espaces de développement au cœur ou en frange du bourg.
- Limiter le nombre d'accès privés sur les voies existantes par la création de voiries internes.
- des cheminements doux sécurisés (soit en voie propre soit en voie partagée) doivent relier les zones 1AU aux équipements.

Analyse zone humide (ZH)

Les zones 1AU ont fait l'objet d'une investigation zone humide. Il en a résulté que les zones Ouest et Nord en présentent les caractéristiques.

Le porteur de projets devra réaliser une analyse approfondie et une éventuelle compensation devra être programmée au titre de la loi sur l'Eau.



Zones U et AU du PLUi



Voie de desserte à créer



Liaison douce existante



Liaison douce à créer



Sens de faitage principal des nouvelles constructions à respecter



Zones qui devront rester non bâties

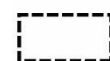
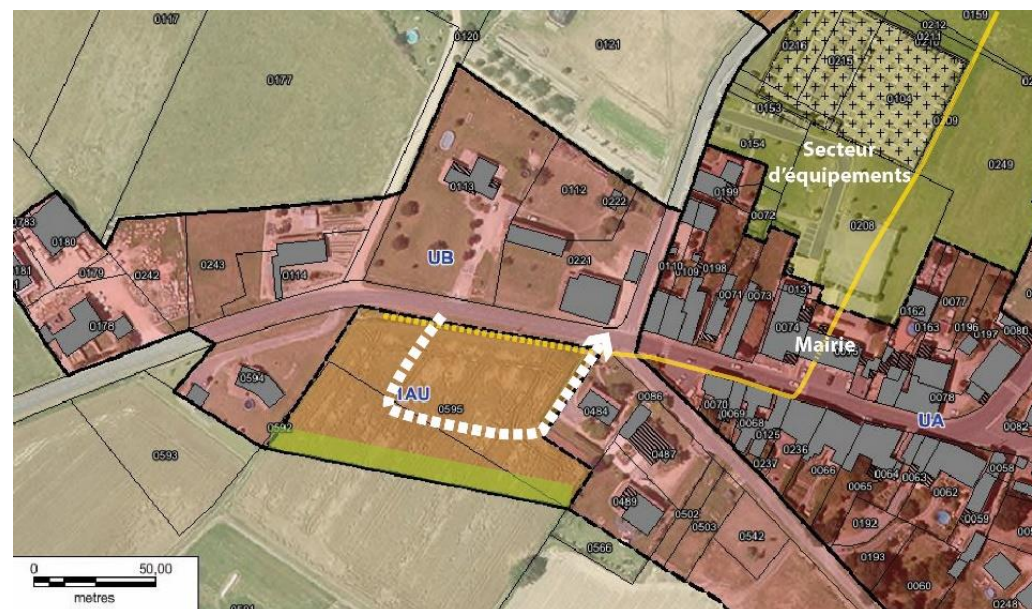
Zone 1AU Sud-Ouest

Principes d'aménagement

- Création d'une voie à sens unique qui dessert l'ensemble de la zone.
- Un cheminement doux sera créé le long de la RD12 reliant la zone 1AU au bourg et au secteur d'équipements.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 11 logements/ ha
- Potentiel minimum de logements: 7



Zones du PLUi



Voie de desserte à créer



Zones qui devront rester non bâties



Liaison douce existante



Liaison douce à créer

Zone 1AU Ouest

Principes d'aménagement

- Accès unique sur la voie communale n°2 qui permettra de desservir l'ensemble de la zone sur au moins 2 rangs de constructions. La voie créée sera partagée (voiture-vélos-piétons).
- Une connexion avec le maillage de cheminements existants devra être réalisée et sécurisée
- Préserver la possibilité de prolonger la voie au Sud depuis la raquette retournement.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 11 logements/ ha
- Potentiel minimum de logements: 7

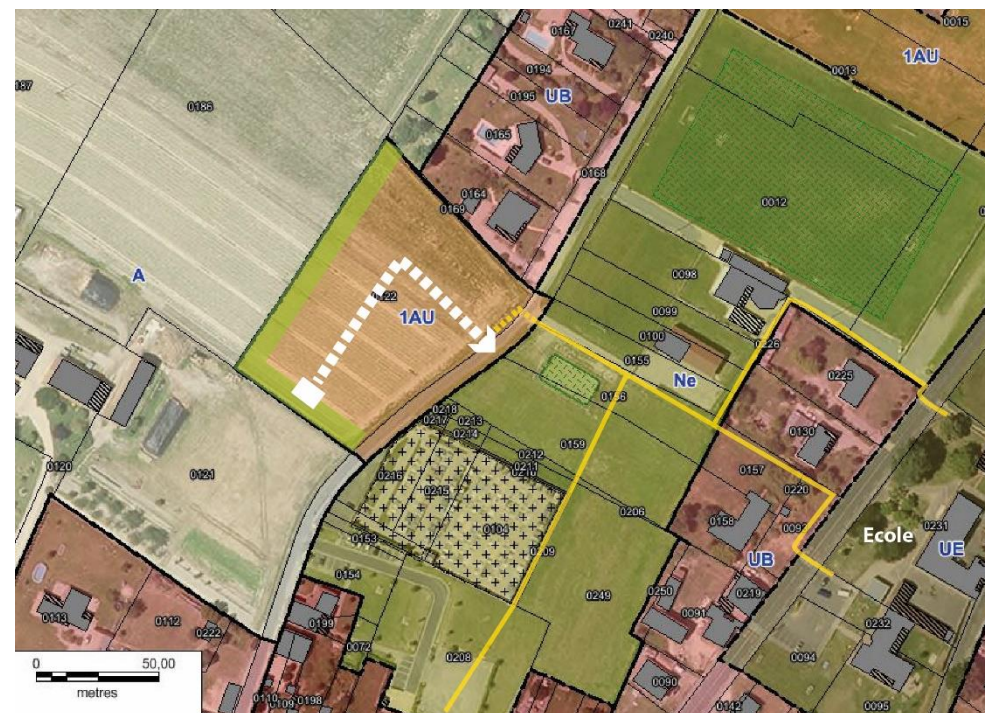


Illustration d'une voie de desserte d'un lotissement finalisée par une raquette de retournement



Zone 1AU Nord

Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte interne continue
- La voie créée sera partagée (voiture-vélos-piétons).
- Une connexion avec le maillage de cheminements existants devra être réalisée et sécurisée.
- Sur la portion Ouest, les constructions devront être alignées parallèlement à la voie.

Programmation

- Habitat individuel, individuel groupé ou semi collectif
- Objectif minimum de densité : 15 logements/ ha
- Potentiel minimum de logements: 9

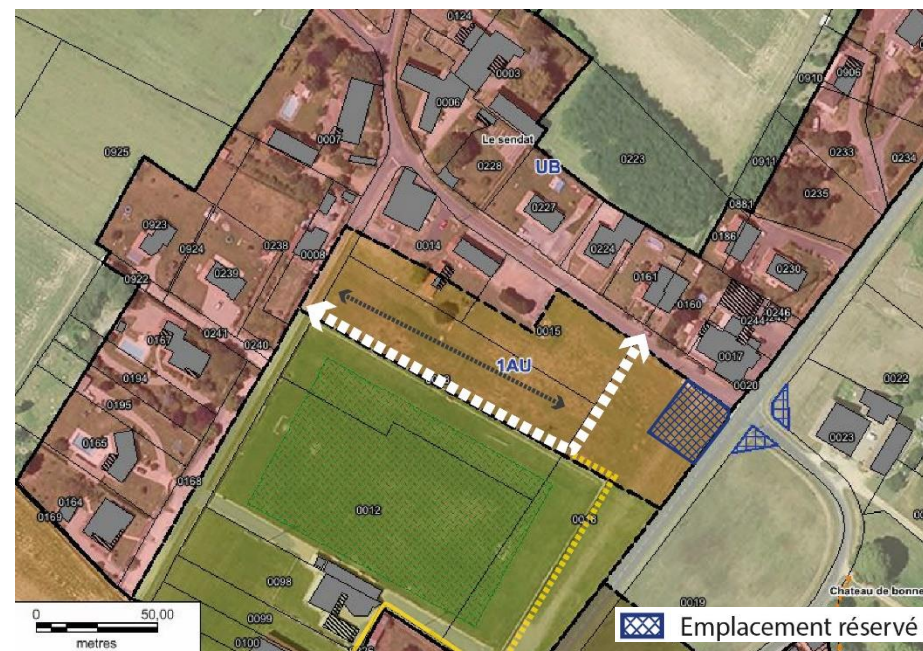







Illustration de maisons mitoyennes offrant une densité un peu plus élevée tout en préservant l'identité de la commune

-  Zones du PLUi
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Sens de faitage principal des nouvelles constructions à respecter

II. ZONES 1AUY A VOCATION D'ACTIVITES

COMMUNE DE AILLAS

Zones 1AUy de Bois Majou

La ZAE de Bois Majou est divisée en 2 secteurs (Nord et Sud) de part et d'autre de l'A62, directement au débouché de l'échangeur n°4. La ZAE bénéficie d'une situation privilégiée et recherchée. La communauté de communes souhaite développer les 2 secteurs pour élargir l'offre économique avec des possibilités d'implantations variées.

A noter que le site fait l'objet d'une étude pour dérogation à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Contexte paysager, urbain et environnemental



Zone 1AUy Bois-Majou Nord (3,6 ha)

-> La zone 1AUy est composée de parcelles occupées majoritairement par une friche prairiale mésohygrophile. A l'Ouest du site, on observe une maison et ses dépendances en ruine et son jardin aujourd'hui enfriché.

-> Elle se situe au Nord de l'autoroute, dans le prolongement Est de la zone d'activités existante de Bois Majou Nord, de l'autre côté de la RD 9. Elle est implantée à quelques dizaines de mètres de l'échangeur n°4.

Zone 1AUy Bois-Majou Sud (21,6 ha)

-> La zone est composée majoritairement de prairies de fauche mésohygrophiles, de friches prairiales, d'une jeune Saulaie arbustive, de fourrés, d'une peupleraie sénescence, de bosquets de trembles, et de chênaies

-> Elle se situe au Sud de l'autoroute et s'étend sur une très vaste superficie dans le prolongement Est de la zone d'activités existante de Bois Majou Sud.



94

Accès et réseaux

Zone 1AUy Bois-Majou Nord

-> La zone 1AUy est accessible depuis la RD 9. Un nouvel accès devra être créé et sécurisé.

-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent sur la RD 9
- Assainissement non-collectif

Zone 1AUy Bois-Majou Sud

-> La zone 1AUy est accessible depuis la zone UY existante. L'accès à la ZAE de Bois Majou Sud bénéficie d'un accès sécurisé depuis un giratoire.

-> Réseaux :

- le réseau AEP devra être étendu à la zone depuis la ZAE existante et/ ou depuis les canalisations présentes le long des voies au Sud-Est.
- Assainissement non-collectif

Analyse zone humide (ZH)

Les zones 1AUy ont fait l'objet d'une investigation zone humide. Il en a résulté qu'elles en présentent les caractéristiques.

Le porteur de projets devra réaliser une analyse approfondie et une éventuelle compensation devra être programmée au titre de la loi sur l'Eau. .



Ruines présentes sur le site

Péage

Echangeur n°4

Giratoire sur la RD 9

Vue de la zone 1AUy BMS depuis le chemin rural à l'Est

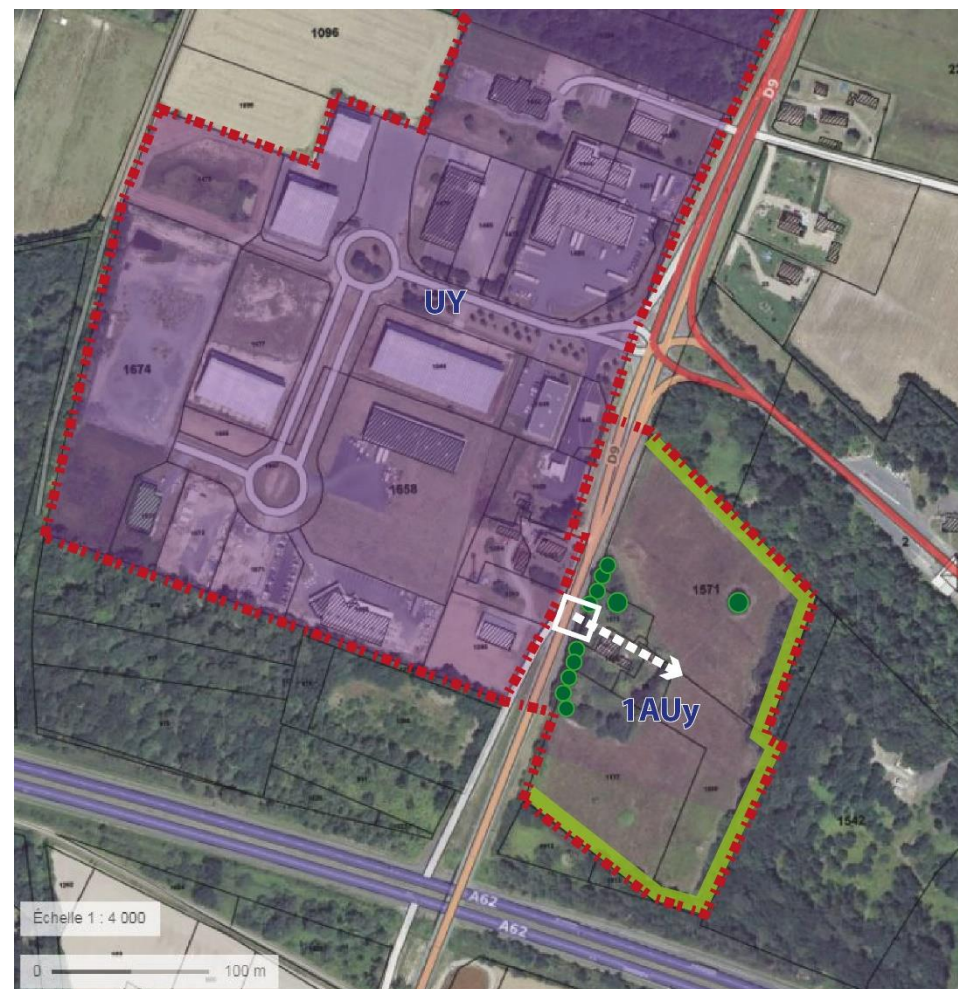
Zone 1AUy Bois-Majou Nord






Principes d'aménagement

- Créer une desserte interne à la zone qui prendra en compte le besoin des futures entreprises (notamment en termes logistiques).
- L'accès existant sera renforcé et sécurisé. Le carrefour avec la RD 9 devra faire l'objet d'un aménagement spécifique.
- Les bâtis en ruine présents sur le site seront rasés et nettoyés.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement de la zone : limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration, stocker et réguler les flux, dépolluer les eaux pluviales
- Préserver les arbres déjà présents en bordure ouest de la zone
- Conserver une bande non bâtie, enherbée et entretenue (débranchaillée régulièrement) en interface avec les boisements qui encadrent la zone. Cette bande, de 5 m minimum, devra permettre l'intervention des secours en cas d'incendie de forêt.



Accès à aménager et sécuriser



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte à créer
-  Carrefour à aménager et sécuriser
-  Zone de sécurité incendie
-  Arbres existants à préserver

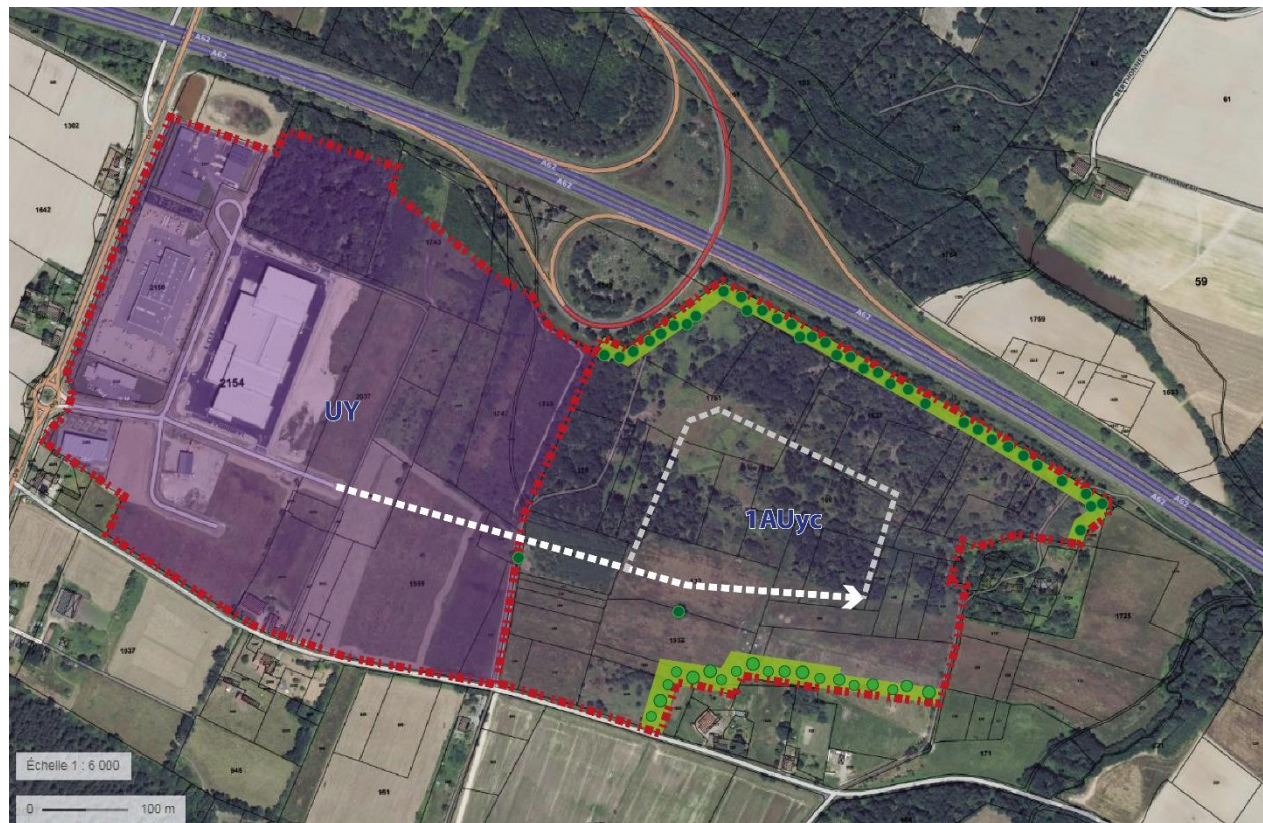
Zone 1AUy Bois-Majou Sud

Principes d'aménagement

- Prolonger l'axe existant depuis la zone UY (voie de desserte principale). Des voies de desserte secondaire (tracé indicatif) seront créées depuis cet axe.
- Les voies prendront en compte le besoin des futures entreprises (notamment en termes logistiques).
- Aucun accès ne sera créé sur la voie qui borde les zones UY et 1AUy au Sud.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement de la zone : limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration, stocker et réguler les flux, dépolluer les eaux pluviales
- Préserver les arbres déjà présents en bordure de l'autoroute au Nord, et quelques spécimens isolés.
- Prendre en compte l'interface avec les maisons d'habitation au Sud-Est



Chêne isolé à préserver (en limite avec la zone UY)



- Zones U et AU du PLUi
- Voie de desserte principale
- Voie de desserte secondaire
- Zones qui devront rester non bâties
- Arbre existant à préserver
- Arbres à planter

COMMUNE DE GIRONDE-SUR-DROPT

Zone 1AUy de Frimont Ouest – 1,1 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

La zone est située à l'extrême Est de la commune, en limite avec La Réole, à l'intersection de la RD.1113 et de la RD 9^{E1}. La zone 1AUy fait la jonction entre la ZAE de Frimont et une usine de produits en béton (SEAC Guiraud), elle bénéficie d'une vitrine avantagée sur le giratoire et la RD 1113. A contrario, elle présente un enjeu paysager d'entrée de ville.

-> La zone, comme les parcelles qui l'encadrent, est concernée par un périmètre AOC.

-> Elle est bordée au Sud par une parcelle en vigne, mais elle n'est pas plantée. Elle est occupée par une friche prairiale sur les parcelles 93 et 95. La parcelle 91 est en culture.

Accès et réseaux

-> Accès depuis la RD 9^{E1} uniquement.

-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent sur les voies qui bordent la zone
- Possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif



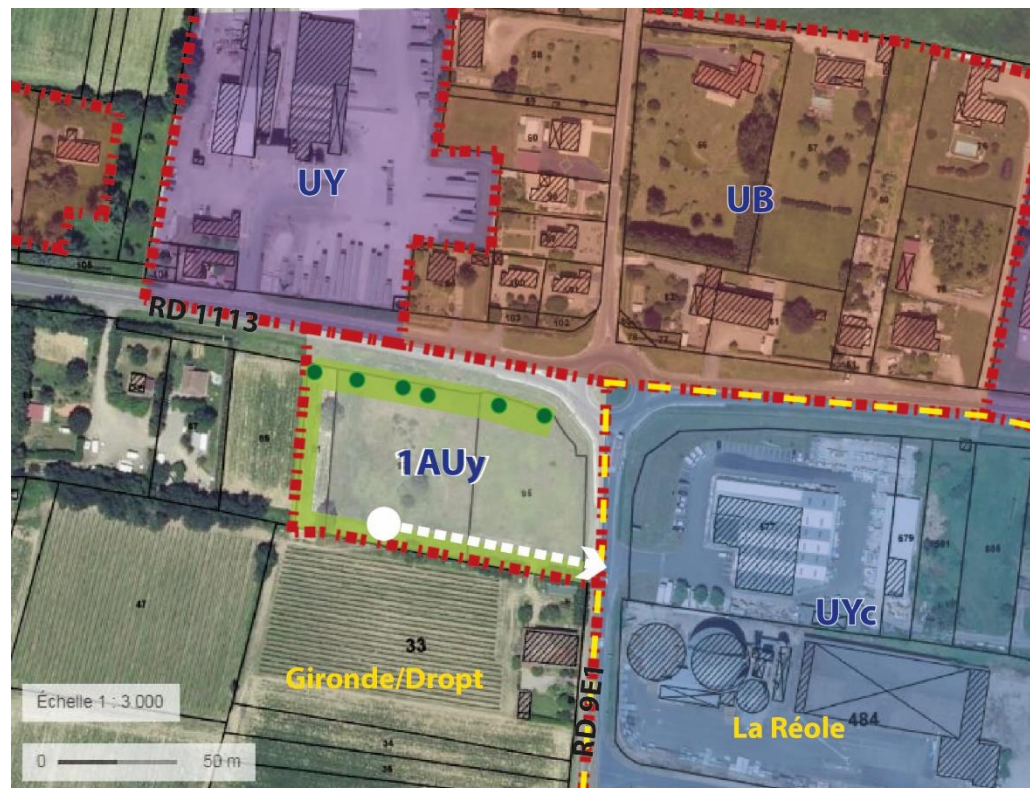
Vue de la zone depuis la RD 1113





Analyse zone humide (ZH)

La zone 1AUy a fait l'objet d'une investigation. Elle n'a pas révélé de zone humide.

Principes d'aménagement

- Créer un accès unique depuis la RD 9E1.
La desserte interne à la zone prendra en compte le besoin des futures entreprises (notamment en termes logistiques).
- Les stationnements et le stockage de matériaux seront préférentiellement positionnés à l'arrière des bâtiments d'activités, pour ne pas être visible depuis la RD 1113.
- Le long de la RD 1113, implantation d'une bande végétalisée de 10 m de profondeur minimum, composée de massifs fleuris et d'arbres à haute tige
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Création d'un espace végétalisé : haie plantée de végétaux à feuillage persistant.



	Zones U et AU du PLUi
	Voie de desserte à créer
	Zones qui devront rester non bâties
	Arbres à planter

Zone 1AUyc de Frimont Nord – 6,9 ha

La ZAE de Frimont est située à l'extrême Ouest de la commune, en limite avec Gironde-sur-Dropt, de part et d'autre de la RD.1113. La zone d'extension 1AUyc de la zone d'activités existante UYc est localisée dans le prolongement Nord de la zone UYc. Elle fait ainsi la jonction entre la zone UYc et l'entreprise Sagne (zone UY) située plus au Nord.

Ce choix permet en outre le maintien d'une « coupure d'urbanisation » en bordure Sud de la voie RD 1113 ; la portion de l'axe localisé en partie Sud de l'axe présentant en effet actuellement un caractère non urbanisé (et agricole) jusqu'à l'entrée du bourg de la Réole, qu'il apparait intéressant de maintenir.

Contexte paysager, urbain et environnemental

-> La zone est située dans l'aire AOC « Entre-Deux-Mers », mais elle n'est concernée par une vigne qu'en sa partie Nord-Ouest (superficie d'environ 1,2 ha) et par une culture de tournesol sur la majorité du parcellaire, à l'exception des parcelles 85, 86 et 312, constituées par une friche enherbée.

-> Elle est peu visible depuis les principales voies de circulation, se situant largement en retrait de la RD 1113.

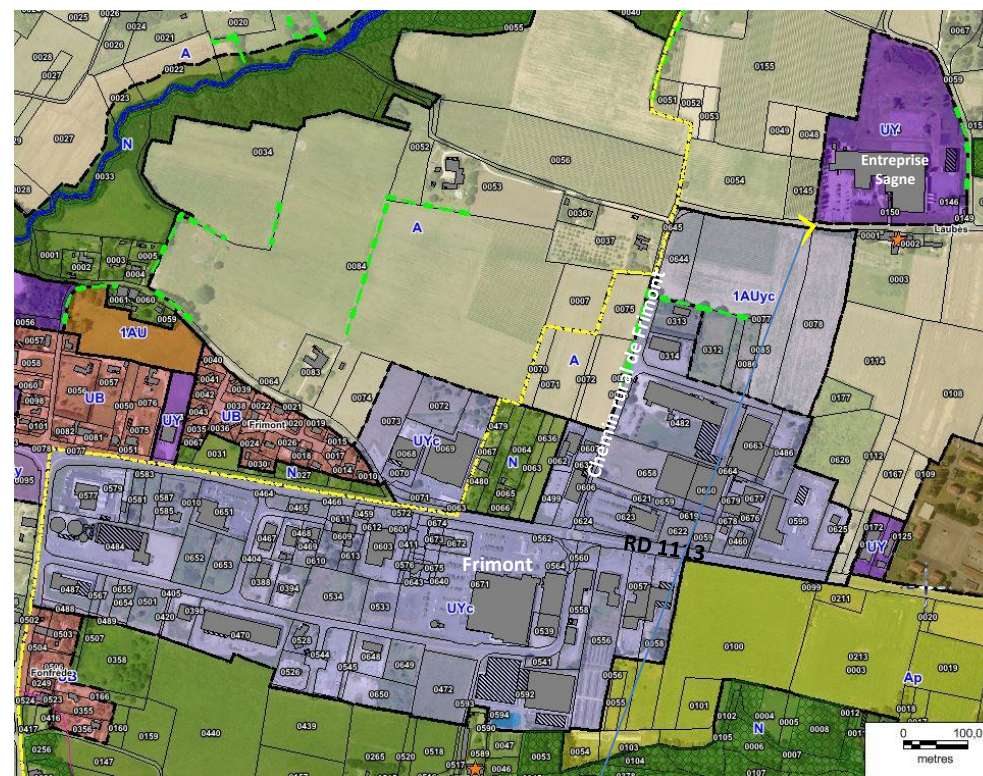
Seule une bande Nord est visible depuis le chemin rural de Frimont Nord ; la partie Ouest étant située derrière un talus et la partie Sud n'étant perçue que depuis une voie de desserte interne à la zone d'activités actuelle.

Accès et réseaux

-> La zone 1AUyc est accessible depuis les voies qui bordent la zone au Nord et au Sud (présence d'un talus sur la voie à l'Ouest – cf. **photo page suivante**).

-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent sur les voies qui bordent la zone
- Possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif mais avec une extension importante (300 m)



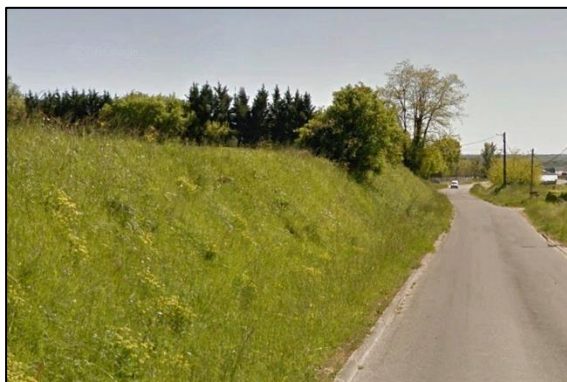
Vue de la zone depuis le chemin de Frimont Nord

Analyse zone humide (ZH)

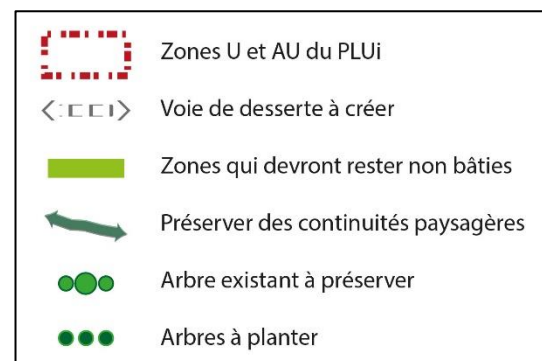
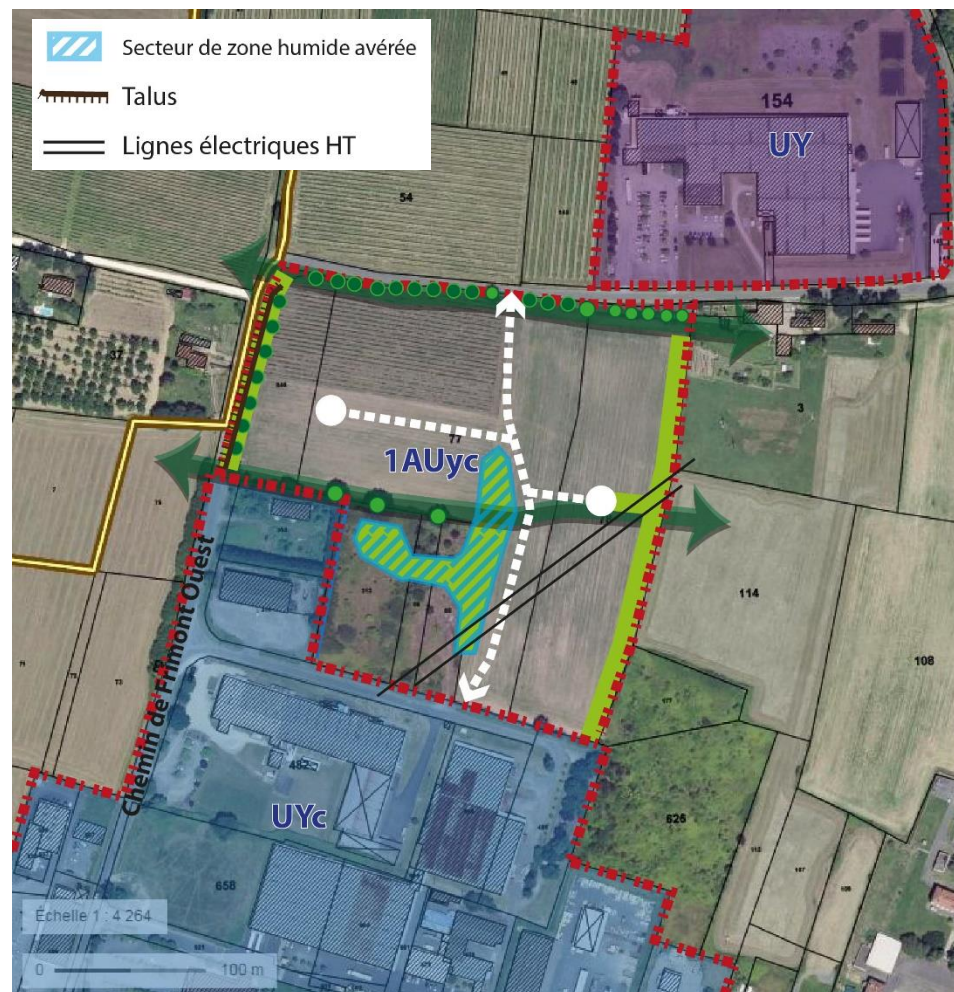
La zone 1AUy a fait l'objet d'une investigation zone humide. Une partie au centre de la zone a été diagnostiquée humide.

Principes d'aménagement

- Créer une desserte interne à la zone qui prendra en compte le besoin des futures entreprises (notamment en termes logistiques).
- La zone humide sera préservée de toute imperméabilisation (périmètre identifié + 5m minimum).
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement de la zone : limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration, stocker et réguler les flux, dépolluer les eaux pluviales
- Préserver les arbres déjà présents en bordure sud de la zone
- Planter dans la continuité de l'alignement existant (au Nord-Est) un linéaire d'arbres pour une meilleure insertion paysagère de la zone.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Création d'un espace végétalisé.



Le talus chemin de Frimont



COMMUNE DE LOUPIAC-DE-LA-REOLE

Zone 1AUy de l'Ecopole – 4,6 ha

La ZAE Ecopole (UY) est implantée sur la commune de Loupiac-de-la-Réole, à 2 minutes de l'échangeur 4 de l'A62 le long de la RD 9 (4000 véhicules/jour), qui mène à La Réole.

La zone 1AUy de l'Ecopole vient étendre la ZAE actuelle - presque entièrement occupée (2 ou 3 lots sont encore disponibles).

Contexte paysager, urbain et environnemental

-> La zone 1AUy est occupée par des bâtiments d'activités sur les parcelles au Nord et par une terre labourable au Sud.

-> La parcelle 28 est concernée par un périmètre AOC, mais sans usage viticole et insérée au sein d'un tissu économique.

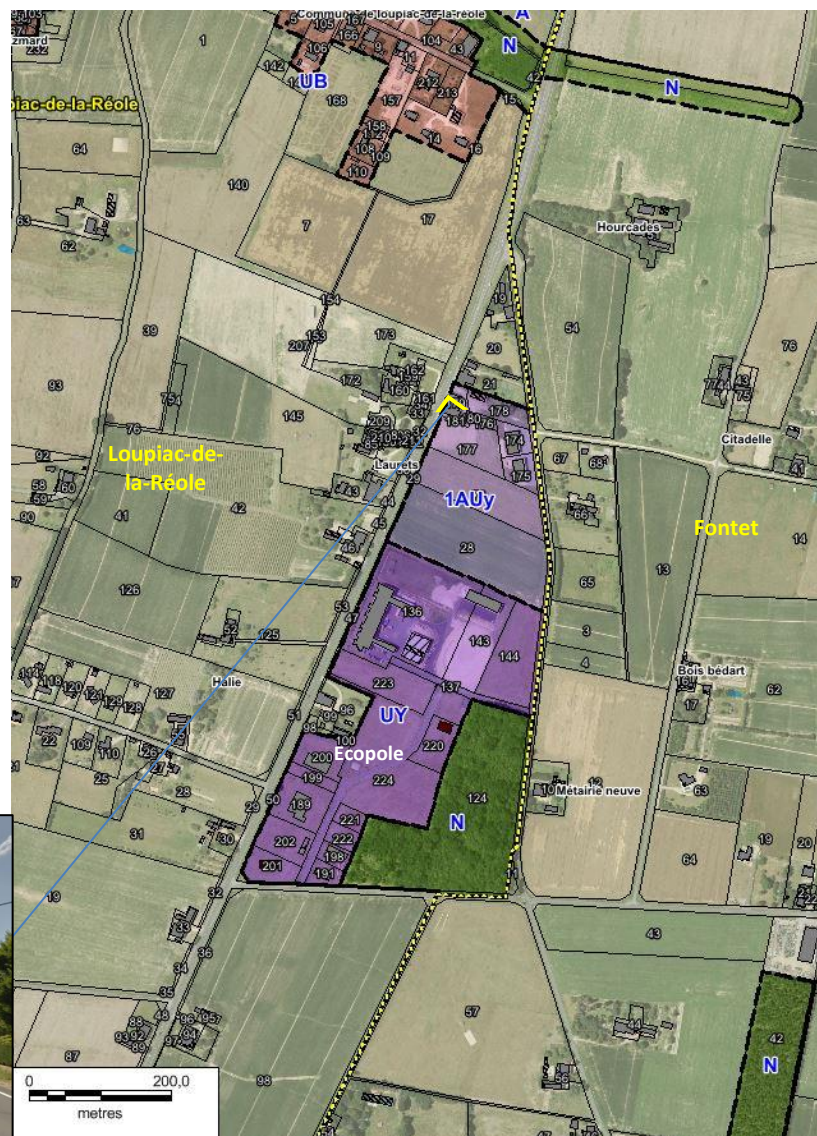
-> Depuis la RD 9, la zone est bien visible. Il n'y a pas d'écran végétal ni de relief. Elle est encadrée par des bâtiments d'activités au Nord et au Sud et bordée par des maisons d'habitation à l'Ouest et à l'Est (en partie), de l'autre côté des routes départementales.

Accès et réseaux

-> La zone 1AUy n'est accessible qu'à l'Est depuis la RD 116E5. Aucun accès n'est autorisé sur la RD 9 hors agglomération.

-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent sur les voies qui bordent la zone
- Assainissement non collectif



La ZAE actuelle (UY) au Sud



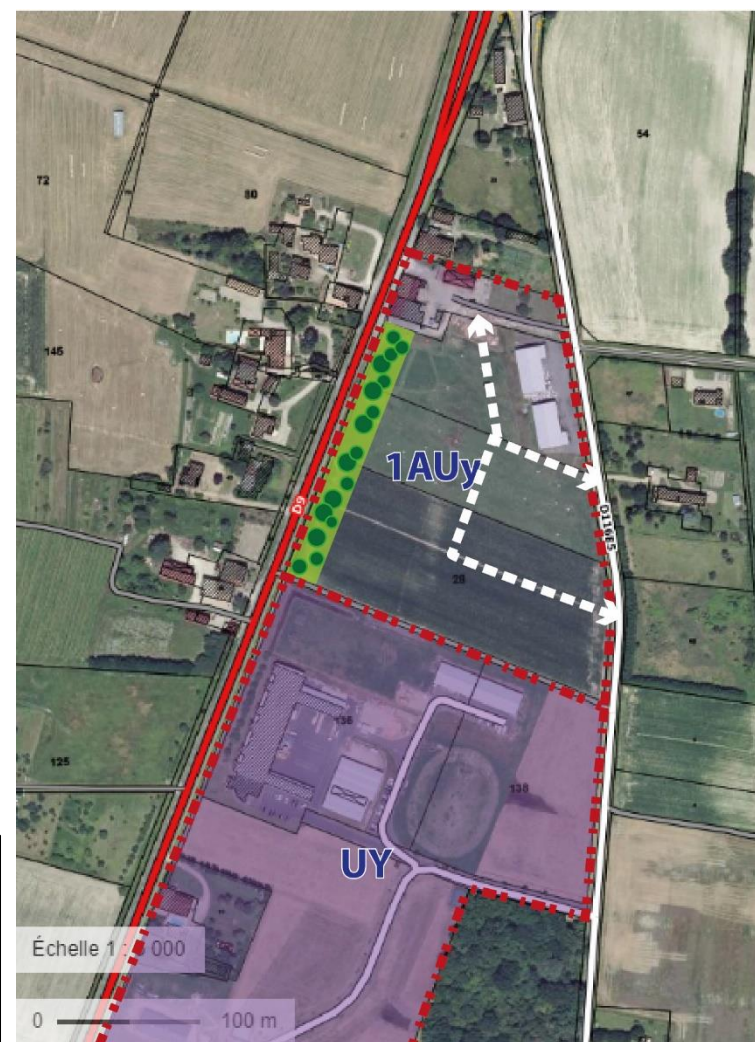
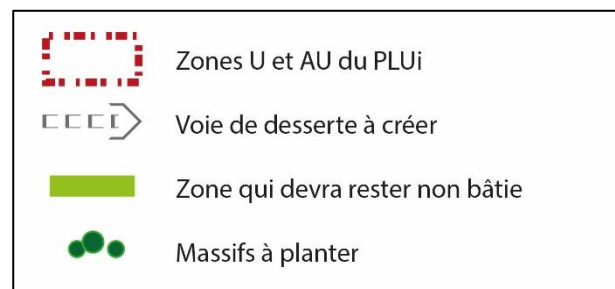
Vue de la zone 1AUy depuis la RD 9

Analyse zone humide (ZH)

La zone 1AUy a fait l'objet d'une investigation zone humide. Il en a résulté que l'ensemble des parcelles libres de constructions en présentent les caractéristiques. Le porteur de projets devra réaliser une analyse approfondie et une éventuelle compensation devra être programmée au titre de la loi sur l'Eau.

Principes d'aménagement

- Créer une desserte interne continue depuis la RD 116^{E5} qui prendra en compte le besoin des futures entreprises (notamment en terme logistique).
- Créer un espace végétalisé et planté dans la bande des 25 m inconstructibles par rapport à l'axe de la RD 9. Les essences peuvent être de type buissonneuse et/ou à tige basse afin de ne pas masquer les enseignes.



Zone 1AUy de la Croix Haute – 2,81 ha

Le secteur de la Croix Haute est situé à l'Est du bourg. La zone 1AUy regroupe des activités existantes, une friche industrielle (vaste bâtiment inoccupé à l'Ouest de la zone) et un secteur d'extension destiné à accueillir des activités artisanales.

Contexte paysager, urbain et environnemental

-> La zone 1AUy est partiellement bâtie (le long de la voie), en partie en friche (partie Sud-Ouest) et enherbé (Nord-Est).

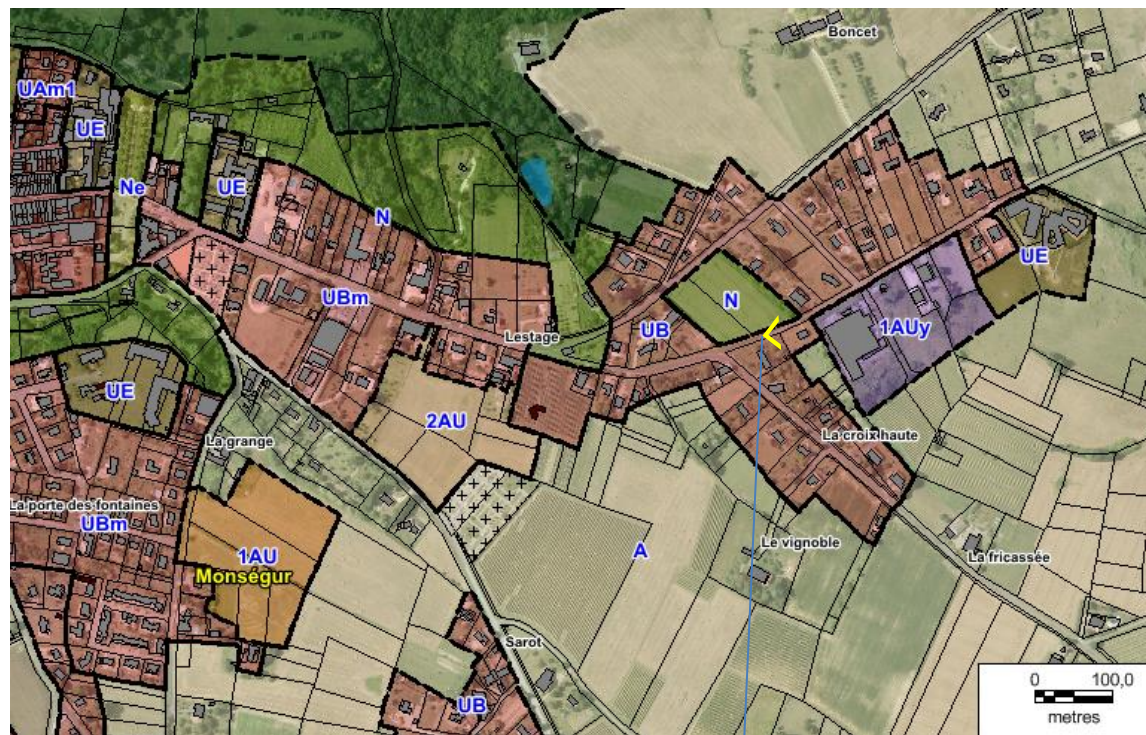
-> L'aspect paysager du site est peu qualitatif du fait de la présence du vaste bâtiment inoccupé, assez massif et dégradé. L'extension de la zone à des parcelles arrière est peu visible depuis les voies de circulation.

Accès et réseaux

-> La zone 1AUy est accessible depuis le chemin de Croix-Haute. Un accès était déjà prévu (parcelle n°590 – le long du grand bâtiment).

-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent sur la voie qui borde la zone
- assainissement non collectif



Vue sur le hangar inoccupé

Principes d'aménagement

- Créer une desserte interne qui s'appuie sur le parcellaire existant (parcelle n° 590) et se prolonge pour desservir la parcelle 756p. Une raquette de retournement sera nécessaire.
- Détruire le bâtiment dégradé et inoccupé.
- Préserver les interfaces avec les bâtiments d'habitation alentours (massifs plantés).
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Création d'un espace végétalisé : haie plantée de végétaux à feuillage persistant.



	Zones U et AU du PLUi
	Voie de desserte à créer
	Bâtiment à détruire
	Zone qui devra rester non bâtie
	Massifs à planter

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'AURILLAC

Zone 1AUy de Galétrie – 1,63 ha

La zone d'extension de Galétrie se situe dans la continuité Nord de la zone existante, en retrait de la RD 1113, en limite avec St-Martin-de-Sescas.

Contexte paysager, urbain et environnemental

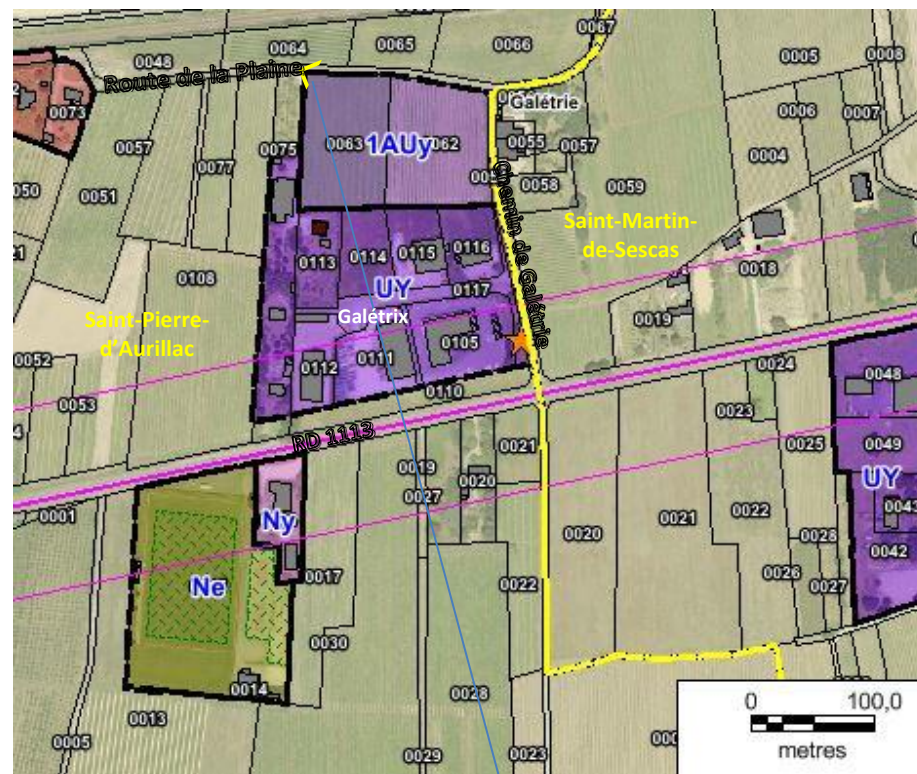
-> La zone 1AUy est concernée par le périmètre AOC Bordeaux Supérieur ; périmètre AOC qui recouvre par ailleurs la totalité des espaces environnants (à l'exception de la zone Ne). Les parcelles concernées par la zone 1AUy sont en vigne.

-> La zone 1AUy est peu visible depuis les principales voies de circulation, se situant en retrait de la RD 1113. Une ferme de caractère (Galétrie) se situe en vis-à-vis à l'Est (sur la commune voisine de St-Martin-de-Sescas).

Accès et réseaux

-> La zone 1AUy est accessible depuis les voies qui bordent la zone au Nord (route de la Plaine) et à l'Est (chemin de Galétrie).

- > Réseaux :
- le réseau AEP est présent sur les voies qui bordent la zone
 - Assainissement non collectif



Vue de la zone depuis la route de la Plaine au Nord-Ouest

Principes d'aménagement

- Créer une desserte interne à la zone qui prendra en compte le besoin des futures entreprises (notamment en terme logistique). Cet accès unique sera fait depuis la Route de la Plaine.
- Créer un espace végétalisé et planté en limite Est afin de préserver l'interface avec la ferme de Galérie.

