

SAINT-CAPRAIS-DE- BORDEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Révision du PLU prescrite par D.C.M du 01/03/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 20/02/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 2/06/2025 au 4/07/2025

PLU approuvé par D.C.M du 16/10/2025



SOMMAIRE

Introduction	5
1. Mercade	7
1.1. Présentation du site	7
1.2. Schéma d'orientations et d'aménagement.....	8
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	10
2. Bourg.....	15
1.1. Présentation du site	15
1.2. Convention d'aménagement de bourg.....	16
1.3. Schéma d'orientations et d'aménagement.....	17
1.4. Principes et programme d'aménagement.....	18
3. La Croix de Mission	24
1.1. Présentation du site	24
1.2. Schéma d'orientations et d'aménagement.....	25
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	26
4. Saint-Front.....	30
1.1. Présentation du site	30
1.2. Schéma d'orientations et d'aménagement.....	31
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	32
5. Petit Maître	37
1.1. Présentation du site	37
1.2. Schéma d'orientations et d'aménagement.....	38
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	39
6. Limancet.....	43
1.1. Présentation du site	43
1.2. Schéma d'orientations et d'aménagement.....	44
1.3. Principes et programme d'aménagement.....	45

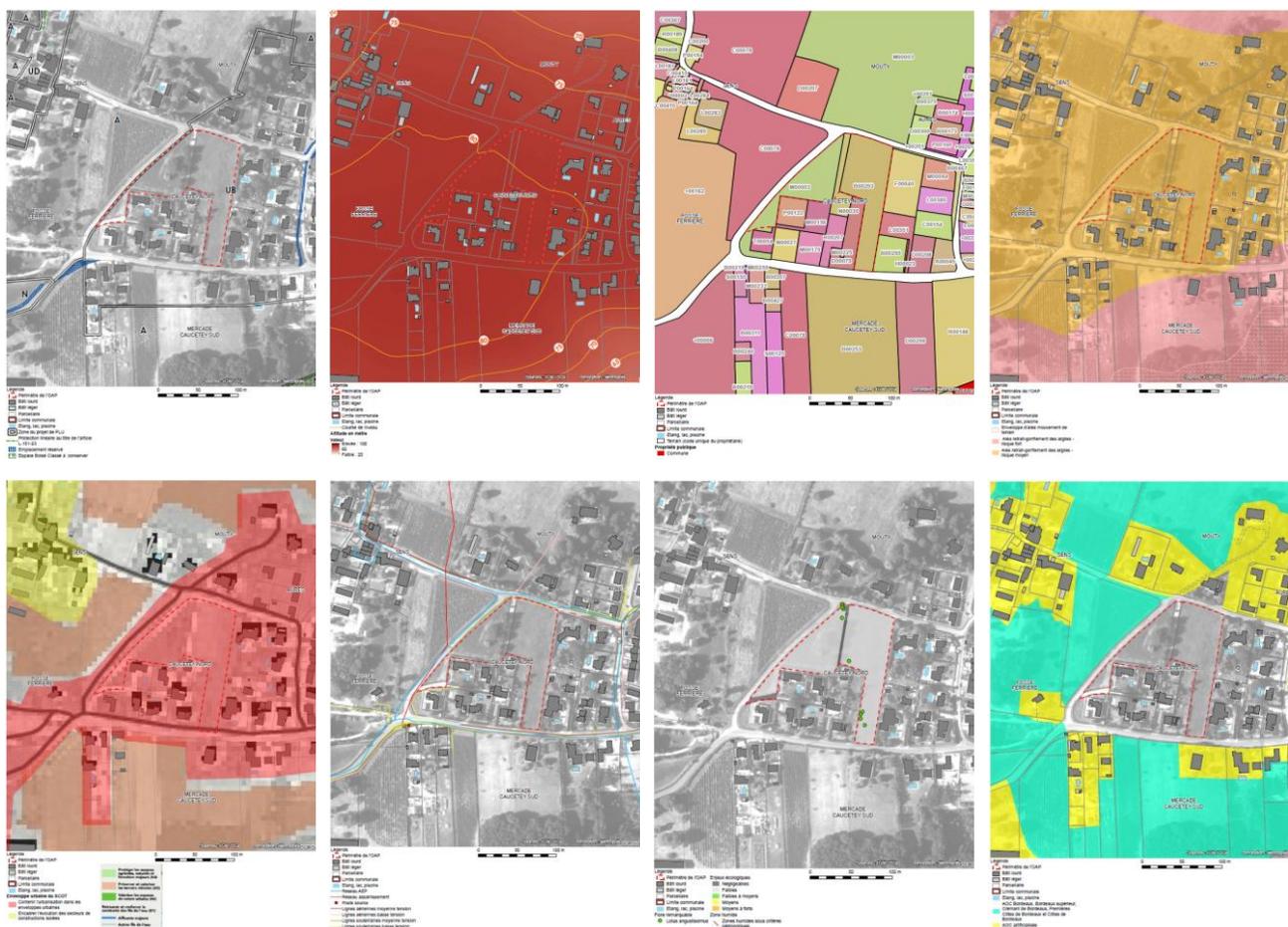
INTRODUCTION

Des fonciers (dents creuses, divisions parcellaires) ont été identifiés sur le territoire communal de Saint-Caprais-de-Bordeaux pour accueillir des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat**, permettant de répondre aux besoins d'**accueil de nouvelles populations** et d'**atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux** parmi les logements produits d'ici à 2025¹.

Afin de répondre aux objectifs fixés par le contrat de mixité sociale conclu entre les services de l'État et la municipalité, des **servitudes de mixité sociale (SMS)** s'appliquent dans le but d'imposer un **pourcentage minimum de création de logements locatifs sociaux par secteur de développement** identifié.

Des **OAP complémentaires** ont été dessinées au vu des **enjeux de recomposition** présents sur le territoire communal, d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental. Ces OAP concernent plus particulièrement les secteurs du **centre-bourg** et de la **zone d'activités du Limancet**.

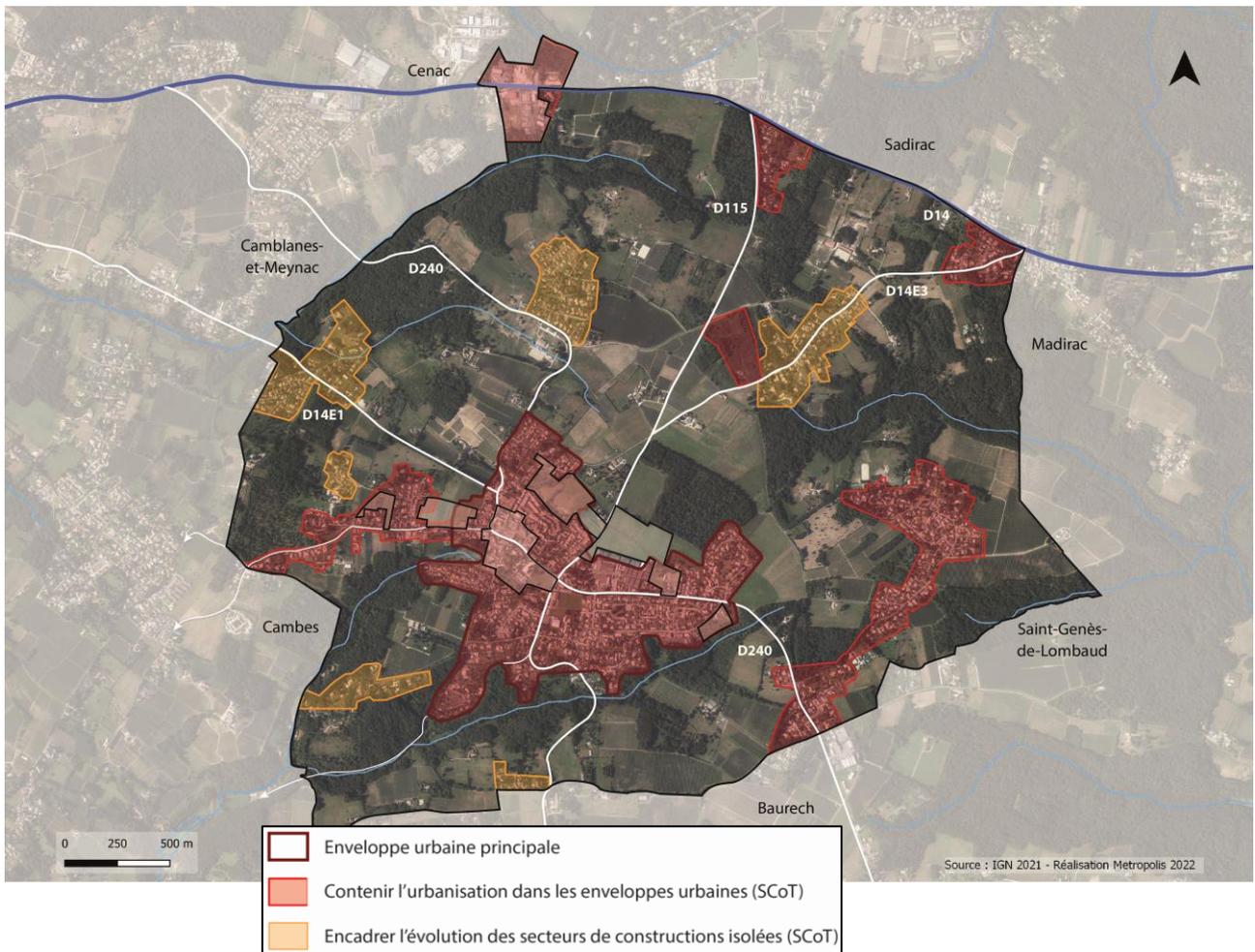
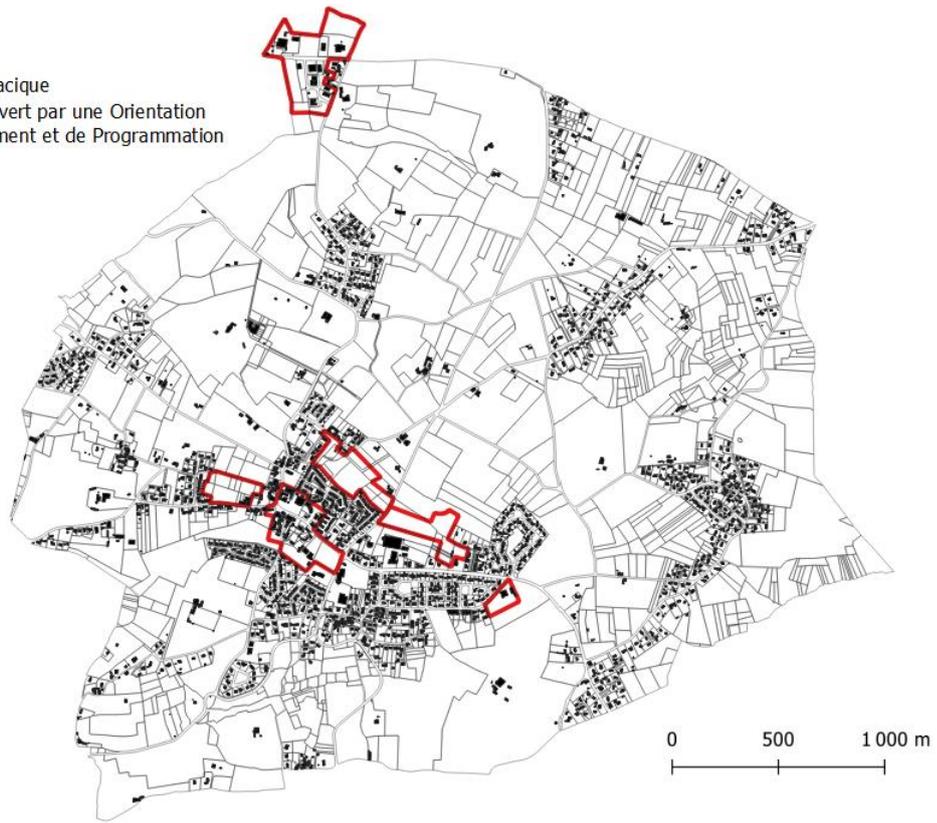
Plusieurs **sources** ont permis de construire les OAP, tenant compte des **diverses caractéristiques et contraintes** de chaque secteur identifié : zonage du PLU révisé, topographie, propriétés des terrains, risques (aléa de retrait-gonflement des argiles, inondabilité...), enveloppes urbaines définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, réseaux, enjeux écologiques (d'après les investigations réalisées par ECR Environnement), périmètres d'AOC (Appellations d'Origine Contrôlée), périmètre délimité des abords des monuments historiques... :



Sources ayant permis de construire les OAP sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

¹ Article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), applicable pour les communes de plus de 3 500 habitants.

Prescription surfacique
 [Red outline] Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation



Localisation des secteurs d'OAP sur Saint-Caprais-de-Bordeaux, et superposition avec les enveloppes urbaines définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise»

1. MERCADE

1.1. PRESENTATION DU SITE

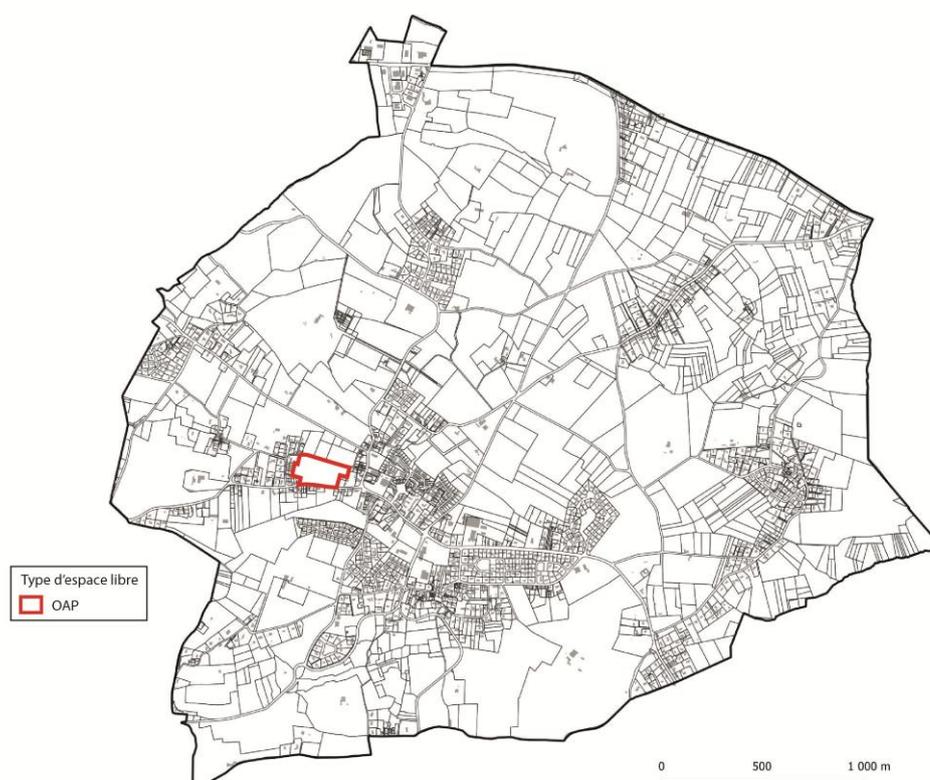
Zones 2AU et 1AUe
Superficie globale : 31 000 m² <ul style="list-style-type: none"> • 22 000 m² : groupe scolaire • 9 000 m² : logements
Nombre de logements minimum : 30 Après 2035 : 30 logements
Part minimale de logements sociaux : 50%

L'OAP « Mercade » est localisée à l'Ouest du centre-bourg, en connexion avec l'Avenue de Mercade, et à l'Est des hameaux de Caucetey et Aurès. Elle se situe ainsi dans un contexte urbain relativement dense à l'Ouest, et moins dense à l'Est, caractérisé par un tissu pavillonnaire.

Le site présente de forts enjeux écologiques : zone humide comprise sur un périmètre de plus d'un hectare sur la frange Sud du site, habitats de la Cisticole des joncs, nécessitant une attention particulière quant à l'intégration environnementale, urbaine et paysagère du site dans son environnement.

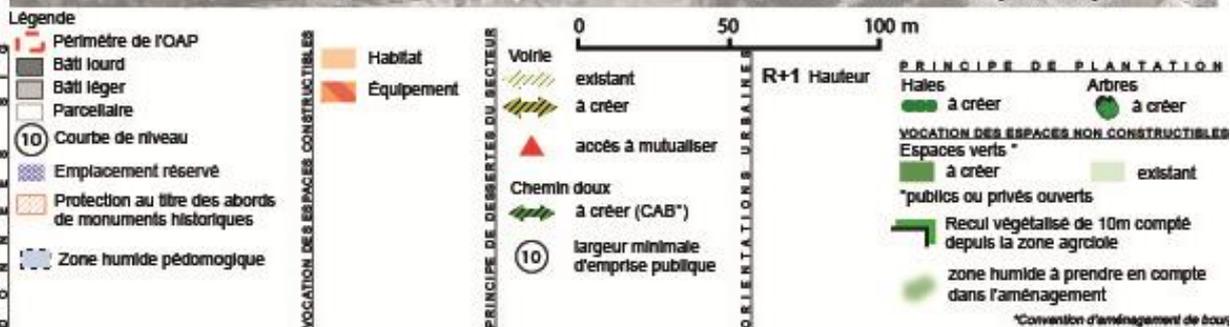
Ces enjeux sont renforcés par la présence du périmètre délimité des abords des monuments historiques, et par les projets attendus en termes d'accessibilité : la CAB² prévoit le réaménagement de l'Avenue de Mercade (voir OAP 3 « Bourg »), et la mise en place d'une voie verte permettant une connexion douce vers le centre-bourg.

Un emplacement réservé a également été identifié sur le chemin de Carbonneau, dans l'objectif de faciliter les accès sur ce secteur.



Localisation du secteur « Mercade »

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur est résidentielle. Les secteurs à vocation d'habitat sont en zones 2AU.</p> <p>La vocation du secteur 1AUe est pour les équipements publics (groupe scolaire, cantine scolaire)</p>	<p>Au minimum : 30 logements seront programmés après 2035.</p> <p>50% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.</p>	
Forme urbaine	<p>Logement : Un recul au sein de l'opération, compris entre 3 et 5 mètres le long des voies permettra une variété d'implantation des constructions.</p> <p>Equipements : un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.</p> <p>Recul par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.</p> <p>Hauteur : 7 m à l'égout du toit pour les logements.</p> <p>Hauteur non réglementée pour les équipements.</p> <p>Emprise au sol : 50%</p> <p>Emprise en pleine terre : 50%</p>	<p>Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.</p> <p>Une variété d'implantation des constructions en fond de parcelle permettra de préserver les vues (périmètre délimité des abords des monuments historiques).</p> <p>L'aménagement du site doit être conçu de façon à permettre la cohabitation de plusieurs fonctions sur celui-ci (habitation, équipement scolaire), et également à favoriser son intégration dans le contexte urbain existant (habitations).</p> <p>L'aménagement du site doit considérer la topographie du site, afin de prendre en compte les effets de ruissellement à l'échelle globale.</p>	<p>Afin de limiter les effets de l'imperméabilisation du site et d'œuvrer en faveur d'une meilleure prise en compte du contexte écologique (zone humide pédologique, notamment), les constructions surélevées (type « pilotis ») sont encouragées.</p>
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau.</p> <p>L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.</p>	<p>En lien avec la présence de la zone humide et de l'habitat à Cisticole des Joncs, un espace vert commun et libre de toute construction sera aménagé selon les principes du schéma. Cet espace libre pourra prendre la forme d'une coulée verte urbaine, en lien avec les espaces environnants.</p> <p>Ces espaces verts seront le support de connexions douces et assureront le maintien d'un environnement</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		paysager préservant et valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	<p>Une zone humide pédologique a été mise en évidence sur le site. Aussi, l'aménagement de ce dernier doit être conçu de façon à limiter autant que possible les impacts sur la zone humide. Des mesures compensatoires sont attendues, le cas échéant.</p> <p>Un habitat favorable à la Cisticole des Joncs a été mis en évidence sur le site. Aussi, l'aménagement de ce dernier doit être conçu de façon à limiter autant que possible les impacts sur cet habitat. Des mesures compensatoires sont attendues, le cas échéant.</p> <p>L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif. Il prendra appui sur les caractéristiques éco-paysagères du site (habitat de la Cisticole des Joncs, zone humide...) afin d'en faire des composantes à part entière de l'aménagement souhaité.</p> <p>Le Lotier velu et le Lotier grêle sont présents sur le site. L'aménagement du site devra prioritairement éviter les stations de ces espèces floristiques protégées. Si l'aménagement du site ne peut les éviter en tout ou partie, doit être mis en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée, avec un transfert <i>sur site</i> au niveau des espaces verts créés ; • ou une récolte conservatoire de graines de Lotier au 	<p>Les espaces libres devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des espaces à enjeux, plantation d'une haie paysagère vive, mixte et épaisse, multistratifiée en pleine terre (en limites Est et Nord du site).</p> <p>Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>La zone 1AUe ayant vocation à accueillir un groupe scolaire (et donc un public sensible) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une attention forte devra être portée sur le choix des espèces plantées afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant. • les espaces verts doivent être conçus de façon à ce qu'ils apportent une plus-value bénéfique aux futurs usagers, notamment en tant que support pour la mise en place d'une zone de confort thermique lors des périodes de fortes chaleurs, ou encore de zone calme. <p>Sur la zone 1AUe, il sera recherché autant que</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Les espaces verts et libres de toute construction à créer pourront faire l'objet d'une mise en valeur pédagogique, notamment en tant qu'espace de découverte de la nature en ville (ex : installation de nichoirs à oiseaux...).</p> <p>Afin de renforcer sa qualité éco-paysagère, l'aménagement de la zone 1AUe pourra être l'occasion de faire de la végétalisation de celle-ci, un moyen de délimiter et d'articuler les espaces en fonction des usages attendus, et d'organiser les flux de déplacements sur le site.</p> <p>Afin de favoriser le confort thermique des secteurs imperméabilisés lors des périodes de forte chaleur, leur ombrage doit être privilégié, via les plantations. S'il n'est pas possible de les ombrager, le recours à des teintes claires du sol est encouragé, afin d'améliorer leur albédo, sans toutefois être source d'inconfort (du fait d'un rayonnement solaire trop important).</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ou la translocation des stations d'espèces vers un autre site. <p>Des percées visuelles seront prévues entre l'Avenue de Mercade et la route de Camblanes au Nord du site, afin de garantir une intégration du site dans son environnement.</p> <p>Suite à l'avis des PPA, il est ajouté les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les cônes de vue vers le monument historique, y compris depuis la route de Camblanes. A cette fin, la création d'une lisière paysagère au nord est attendue, ainsi que des constructions dont le gabarit respecte la topographie du site et la forme urbaine existante ; • Conserver les bâtiments anciens existants sur l'emprise de l'OAP ; • Proposer une implantation des constructions, ou des clôtures dans le cas du nouvel équipement public, dans la continuité du front bâti existant de part et d'autre, afin d'affirmer le caractère de cette entrée de bourg ; 	possible la perméabilité des sols.	Pour les espèces de Lotier, en cas de compensation intégrant la réutilisation des sols du site, une vigilance est à avoir lors des opérations de terrassement pour la conservation différenciée des horizons pédologiques (stockage différencié des horizons supérieurs organiques et des horizons inférieurs).

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<ul style="list-style-type: none"> • Soigner le traitement architectural des façades et des toitures afin que ces nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement au tissu ancien situé à proximité, et ce, sans exclure une architecture de création. <p>En lisière Est, une haie paysagère vive, mixte, et épaisse, multistratifiée (arbres, arbustes) sera plantée en pleine terre, afin de limiter les conflits avec la zone du bourg. Une haie paysagère est également attendue sur la lisière Nord, au contact avec les espaces agricoles.</p> <p>Les reculs associés devront être végétalisés et entretenus.</p>		
Principes de circulation / voies	<p>Le chemin de Carbonneau doit être aménagé pour assurer la desserte de la zone (équipement scolaire et logements).</p> <p>La connexion entre le chemin de Carbonneau et la route de Camblanes doit être améliorée pour assurer la sécurité du carrefour entre ces deux voies.</p> <p>Le chemin de Carbonneau sera élargi pour assurer la circulation sécurisée de véhicules et des piétons.</p> <p>Un cheminement piéton doit être aménagé depuis l'avenue de Mercade et le futur groupe scolaire vers la plaine Bernardin et leurs équipements sportifs.</p> <p>Les cheminements doux viendront connecter les aménagements projetés (vers la mairie, les</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	équipements sportifs, la salle des fêtes, ...).		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 1800 m².</p> <p>L'OAP peut fonctionner par tranche en fonction de la destination des secteurs (Equipements publics, logements)</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site (ou de chaque tranche) est conditionnée à l'accès à ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

2. BOURG

1.1. PRESENTATION DU SITE

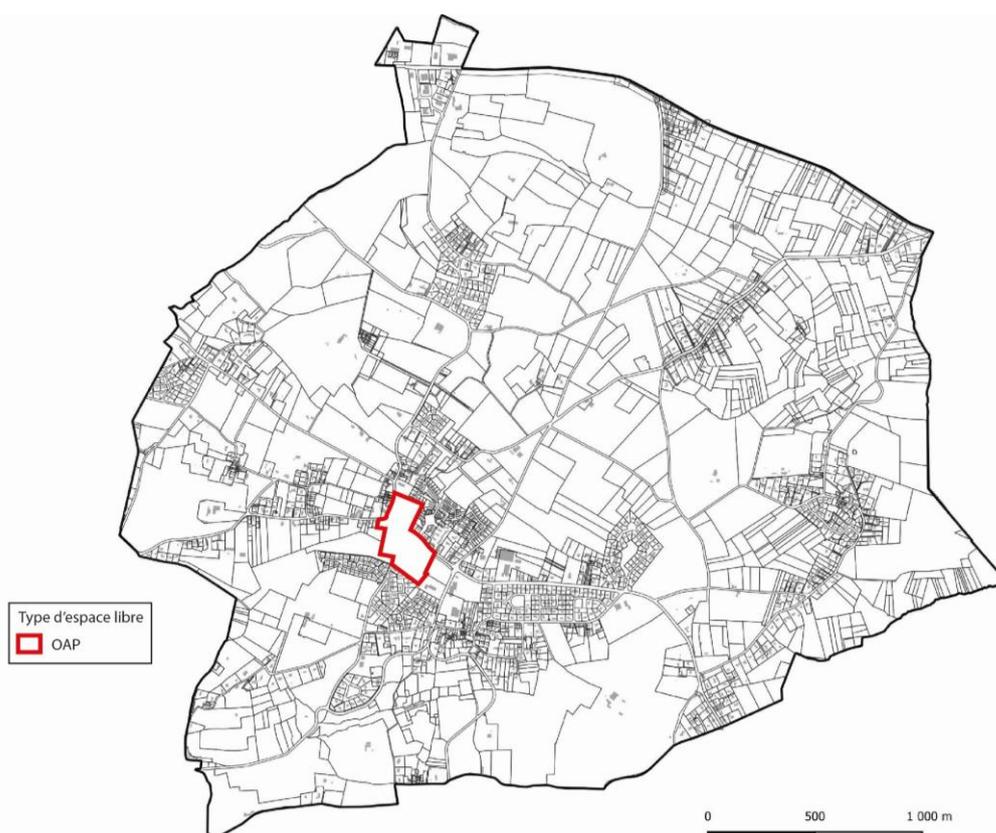
Secteur UA / UB / UE / Ne
<ul style="list-style-type: none"> • Superficie globale : 82212 m² • Superficie mobilisable : 21 750 m²
<p>Nombre de logements minimum : 152 Période 2025-2035 : 101 logements Après 2035 : 51 logements</p>
<p>Part de logements sociaux : de 25% à 100%</p>

Le bourg présente de nombreux enjeux en termes de recomposition urbaine. Il comprend l'essentiel des équipements structurants : mairie, écoles, église, salle P. Corjial, infrastructures sportives, commerces, services...

Le projet communal vise à restructurer les équipements scolaires et sportifs, en lien avec l'OAP 2 « Mercade ». La CAB³ prévoit également :

- le réaménagement de la D240 (rues de l'Église – axe Nord-Sud –, Avenue de Loustallaut – axe Est-Ouest) : réduction des largeurs de voirie, création de stationnements, intégration d'une voie verte...
- l'aménagement de la route de Gourgues à sens unique (voie partagée).
- la requalification de l'espace public : restructuration du stationnement, désimperméabilisation, végétalisation...

Le secteur étant également proche de l'OAP 9 « Saint-Front », qui présente des enjeux paysagers, comme de l'OAP 2 « Mercade » sur laquelle ont été repérés les enjeux de restructuration, il s'agirait d'en améliorer les connexions douces.



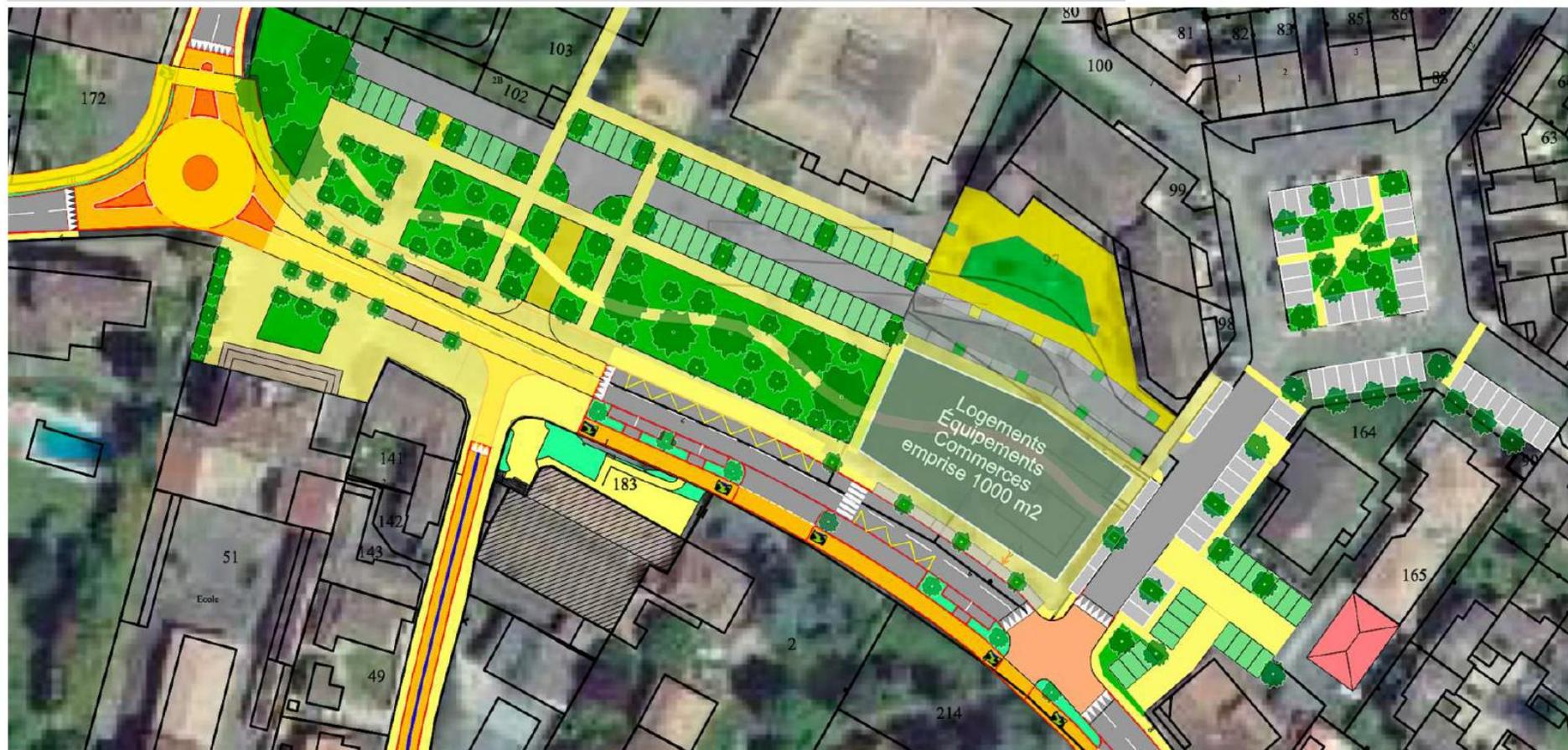
Localisation du secteur du « Bourg »

1.2. CONVENTION D'AMENAGEMENT DE BOURG

Commune de SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX – Étude Préalable de réaménagement du Centre Bourg – PROGRAMME ET FICHES ACTIONS – Version provisoire 01 – 15-04-2024

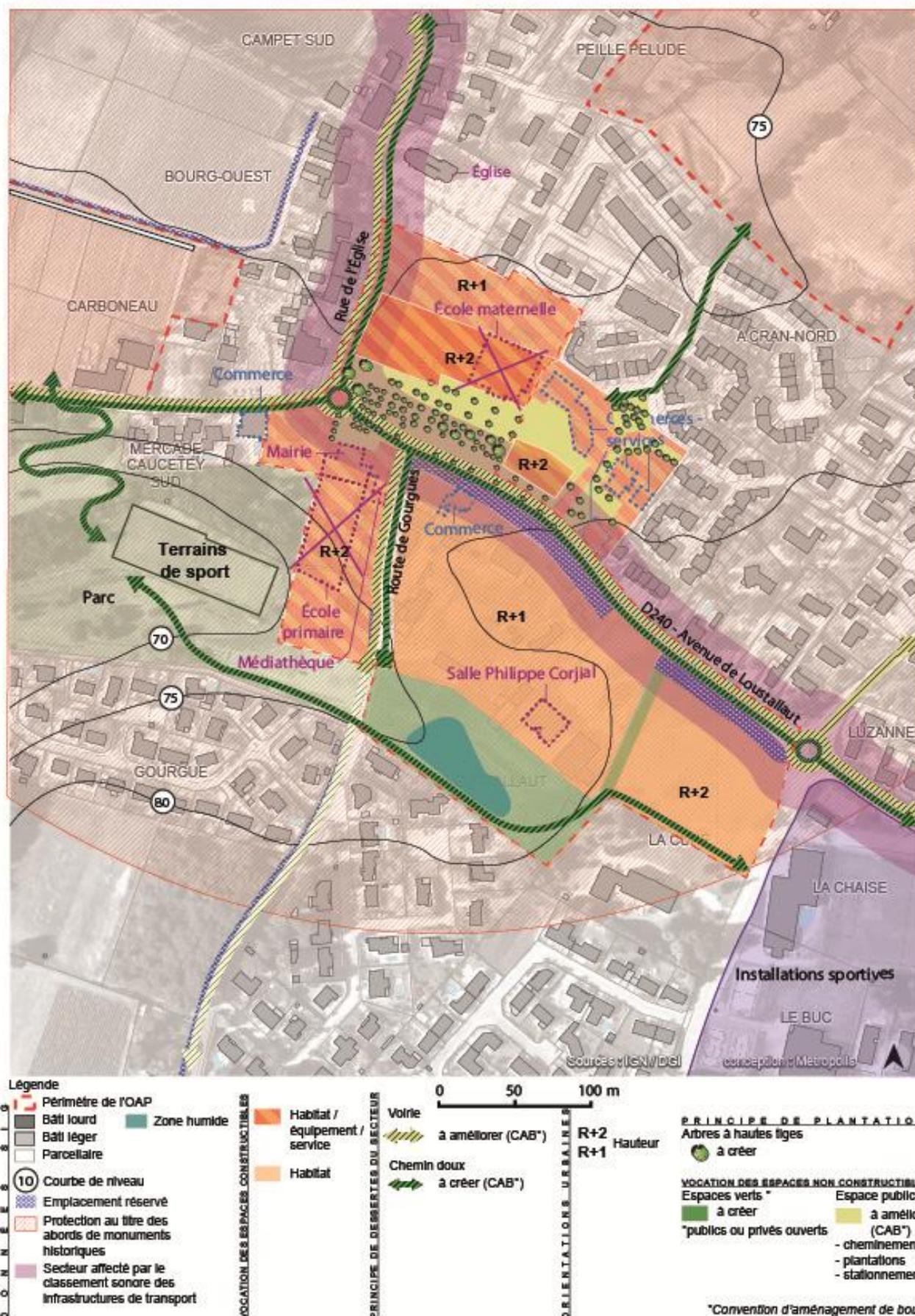
HYPOTHÈSE D'ÉVOLUTION FUTURE

E1 – PLACE DU BOURG



- Réorganisation voirie et stationnements devant les commerces.
- Création îlot bâti sur parcelles Ouest (logements – services – commerces RdC)

1.3. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.4. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	<p>Le secteur UA / UB / UE / Ne est à vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> D'habitat (logements libres et sociaux notamment pour l'hébergement et l'autonomie des seniors en cœur de bourg à proximité des commerces, des services et équipements médicaux). D'équipement, de commerce ou service <p>Le secteur fait également partie des sites identifiés par la convention d'aménagement de bourg (CAB), visant à restructurer les espaces publics du bourg.</p>	<p>Dans le cadre du regroupement des écoles primaires, maternelles et de la cantine scolaire, les sites de ces équipements sont voués à mutés pour accueillir des programmes de logements sociaux :</p> <p>100% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.</p> <p>Des secteurs de SMS sont définis sur ce périmètre de cette OAP, compris entre 25 et 100%, et reportés sur le plan de zonage.</p> <p>Un potentiel de 152 (logements est envisagé sur le périmètre de cette OAP, avec la création de 79 logements sociaux.</p> <p>Echéancier de production de logements :</p> <p>2025-2035 : 101 logements Après 2035 : 51 logements</p>	
Forme urbaine	<p>Un alignement ou un recul minimal de 5m</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m</p> <p>Hauteur : R+1 ou R+2 selon les secteurs</p> <p>Emprise au sol : 60%</p> <p>Emprise en pleine terre : 40%</p>	<p>Les bâtiments en R+2 seront privilégiés, afin de répondre aux objectifs en favorisant une densité urbaine sur le cœur de bourg.</p> <p>La CAB prévoit la création d'un îlot bâti comprenant des logements, des services et des commerces en rez-de-chaussée.</p> <p>Une variété d'implantation des constructions permettra d'éviter les problématiques de vis-à-vis avec les constructions voisines.</p> <p>L'aménagement du site doit être conçu de façon à</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		permettre la cohabitation de plusieurs fonctions sur celui-ci (habitations, commerces...), et également à favoriser son intégration dans le paysage urbain existant.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau.</p> <p>L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via notamment des fossés et noues paysagères.</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.</p>	<p>Des espaces verts et libres de toute construction seront positionnés en cohérence avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les enjeux environnementaux repérés (zone humide et habitats favorables aux espèces), – le parc de Loustallaut à préserver, – les vues qualitatives associées au Château de la Cure, – la topographie du site, afin de prendre en compte les effets de ruissellement à l'échelle globale 	<p>En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.</p>
Orientations paysagères et environnementales	<p>Une zone humide floristique a été repérée sur le site. Elle est contigüe à des habitats propices à l'accueil de la Bouscarle de Cetti et du Serin cini (avifaune protégée). Ces habitats doivent être conservés. Inconstructibles, ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 CU.</p> <p>Un chêne pédonculé remarquable a été identifié sur le site. Il doit être préservé. Il est identifié au titre de l'article L.151-23 CU.</p> <p>Deux frênes âgés sont présents sur le site. L'aménagement doit prioritairement chercher à les préserver. En cas de suppression dûment justifiée, chaque sujet</p>	<p>Un paysagement des espaces libres publics est attendu : plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) en complément de ceux existants et maintenus, mise en œuvre d'espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)....</p> <p>Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », établi par le</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et libres de construction, sera proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>devra faire l'objet d'une compensation avec la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site et en pleine terre, avec un ratio de 2 pour 1.</p> <p>Le parc de Loustallaut sera préservé. Il est identifié au titre de l'article L.151-19 CU.</p> <p>La haie située entre la limite du stationnement de la salle Corjial et la zone constructible à l'est de l'OAP, sera préservée.</p> <p>La haie présente le long de l'Avenue de Loustallaut (près de la salle Corjial), a vocation à être maintenue, du fait de son intérêt pour l'herpétofaune et l'avifaune commune. En cas de suppression (y compris partielle), la haie devra être recréée sur site, selon un ratio de 1 ml pour 1 ml. Les plantations mobilisées (en pleine terre) devront former une haie vive, épaisse et multistrate.</p> <p>L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif. Il prendra appui sur les caractéristiques écopaysagères du site (habitats favorables à la Bouscarle de Cetti et au Serin cini, zone humide...) afin d'en faire des composantes à part entière de l'aménagement souhaité.</p> <p>Hors secteurs à enjeux écologiques précités, les espaces libres devront être végétalisés.</p>	<p>Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide...).</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Le site est concerné par le passage de la D240. Celle-ci est concernée par le classement sonore de Gironde (classe 4 – largeur de 30 m), impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.</p> <p>Suite à l'avis des PPA, il est ajouté les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les cônes de vue vers le monument historique ; • proposer des gabarits en cohérence avec le vélum des toits existants dans le bourg (R+1 maximum) ; • soigner le traitement architectural des façades et des toitures afin que ces nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement au tissu bâti situé à proximité, et ce, sans exclure une architecture de création. 		
Principes de circulation / voies	<p>La CAB prévoit la réorganisation de la voirie et des stationnements devant les commerces le long de l'avenue de Loustallaut.</p> <p>La requalification du site doit s'accompagner d'une démarche de désimpeméabilisation au niveau des aires de stationnement non couvertes.</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.</p> <p>Les cheminements doux devront être perméables et conçus de façon à ne pas remettre en cause l'intérêt écologique que porte la partie sud du site (zone humide...).</p> <p>Les connexions douces et cheminements doux,</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		doivent être facilement repérables, afin de faciliter la cohabitation entre les différents usages (piétons, véhicules...). Ils doivent être conçus de façon à pouvoir permettre le déplacement sécurisé de tout public (enfant, personne âgée, personne en situation de handicap...).	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

3. LA CROIX DE MISSION

1.1. PRESENTATION DU SITE

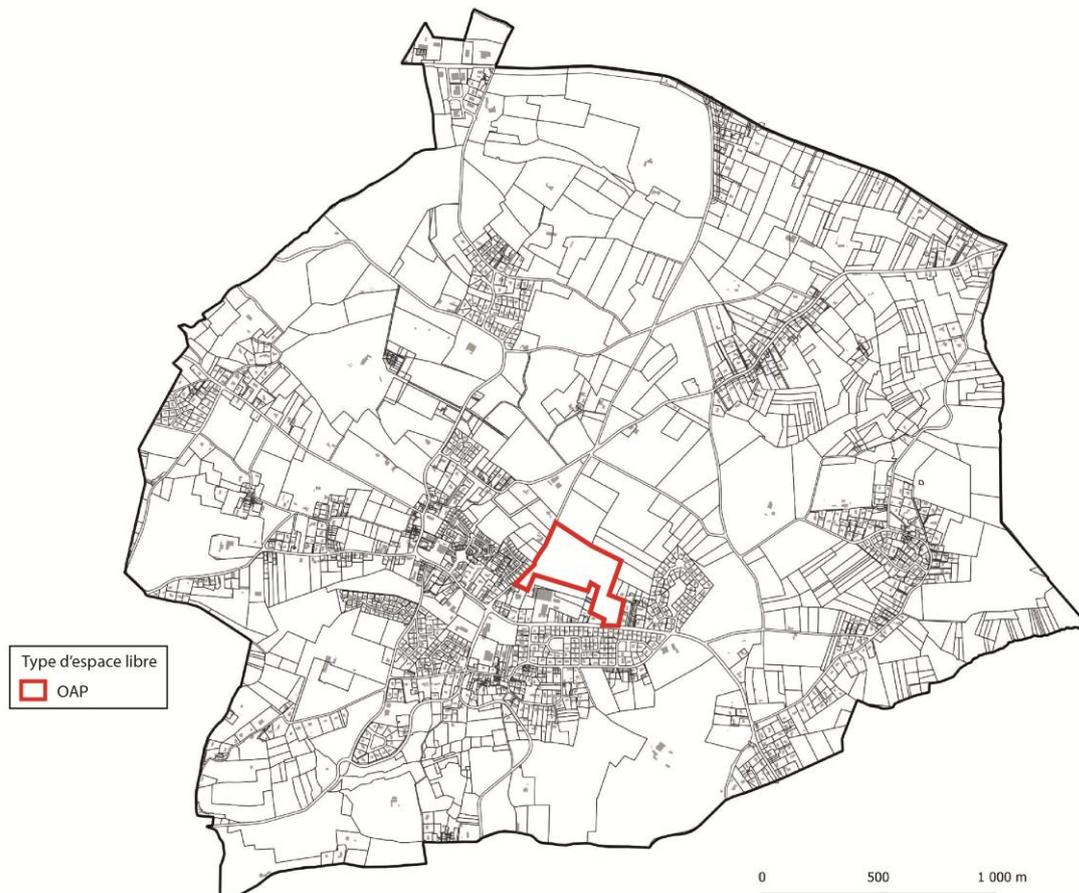
Zones 1AUy / 2AU / UB/ Np
Superficie globale : environ 44 600 m² <ul style="list-style-type: none"> • 10 000 m² : services • 12 000 m² : logements
Nombre de logements minimum : 34 Période 2025-2035 : 8 logements Après 2035 : 26 logements
Part minimale de logements sociaux : 50%

L'OAP « La Croix de Mission » est localisée en extension directe du centre-bourg, entre la route Croix de la Mission (D115), à l'Ouest, et la tonnellerie Demptos, au Sud (zone 1AU).

Elle est marquée par la présence de forts enjeux écologiques (zones humides) et se situe à l'interface d'une zone naturelle, d'une zone agricole et du tissu urbain en limite de bourg.

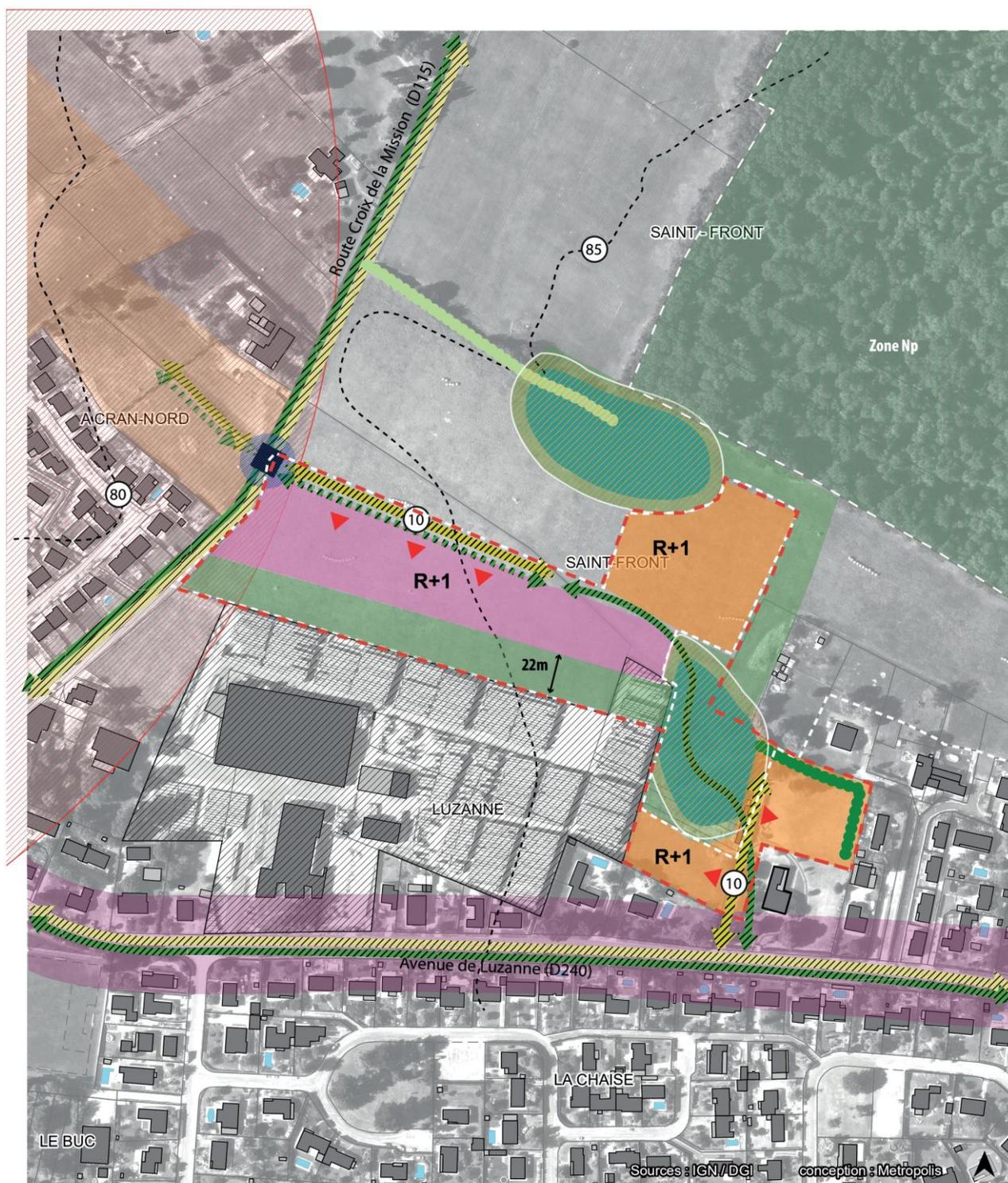
Le site présente ainsi des enjeux importants d'intégration avec cet environnement.

L'objectif de cette OAP est de faire du bourg de Saint Caprais une centralité économique de services, en complément des services et des commerces existants : créer en continuité du bourg, un site de développement de services (santé, loisirs, éducation, culture, tertiaire, tiers lieux, ...) sur le site de la croix de la Mission et permettre une programmation en matière d'activités de services, de logement avec une part de logements sociaux et d'un établissement d'enseignement (collège).



Localisation du secteur « La Croix de Mission »

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



Légende <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Bâti lourd Bâti léger Parcellaire Courbe de niveau Espace boisé classé Emplacement réservé Protection au titre des abords de monuments historiques Zone humide Secteur affecté par le classement sonore des infrastructures de transport Préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme Préservation au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme 		VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES <ul style="list-style-type: none"> Habitat Services 	VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES <ul style="list-style-type: none"> Espaces verts * à créer Haies existant *publics ou privés ouverts à créer
PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR <ul style="list-style-type: none"> Voie existant à améliorer (CAB*) à créer ▲ accès à mutualiser largeur minimale d'emprise publique Chemin doux à créer (CAB*, Plan Paysage) à créer Sécurité routière à créer 		ORIENTATIONS URBAINES R+1 Hauteur	

*Convention d'aménagement de bourg

1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>Le secteur 1AUy/UB/2AU est à vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'habitat • D'activités de services 	<p>34 logements sont programmés dont 17 seront à vocation sociale.</p> <p>Echéancier de production de logements :</p> <p>2025-2035 : 8 logements Après 2035 : 26 logements</p>	
Forme urbaine	<p>Recul minimal de 5m par rapport à l'alignement</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m</p> <p>Hauteur : R+1 pour les logements et les services</p> <p>Emprise au sol : 60%</p> <p>Emprise en pleine terre : 40%</p>	<p>Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans une logique de constructions de centre-bourg et dans le respect du périmètre délimité des abords des monuments historiques, en particulier sur les espaces attenants à la route Croix de la Mission (D115).</p> <p>L'aménagement du site doit être conçu de façon à permettre la cohabitation de plusieurs fonctions sur celui-ci (habitat, activités de services), et également à favoriser son intégration dans le contexte urbain existant (habitations).</p>	
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra y être raccordé.</p> <p>L'aménagement intégrera le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via notamment des fossés et noues paysagères. Une attention particulière doit être portée sur les effets de ruissellement à l'échelle globale.</p>		
Orientations paysagères et environnementales	<p>Création d'une bande tampon entre la tonnerrie et la zone à aménager : il s'agit d'une bande paysagère permettant de recueillir</p>	<p>Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>les eaux pluviales (noues paysagères), sorte de parc urbain de transition.</p> <p>Un recul de 22 mètres minimum sera prévu afin de tenir compte du parc de la tonnellerie Demptos, activité existante au Sud du site, et avec lequel le site « Croix de Mission » se juxtapose.</p> <p>Sur l'ensemble des lisières de l'opération, des haies paysagères vives, mixtes, épaisses et multistratifiées, devront être plantées, en pleine terre.</p> <p>La haie existante au Nord du site est préservée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elle devra faire l'objet d'une valorisation dans le cadre de l'opération d'aménagement à venir.</p> <p>Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.</p> <p>Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis la route Croix de la Mission. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.</p> <p>Préservation de l'intégralité des zones humides présente sur le site de l'OAP : application d'un secteur Np (naturel préservé) afin d'éviter toute construction sur ces zones humides.</p>	<p>et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>Une attention doit être portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration d'espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Sur la zone 1AUy, en cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer le site (façade principale des bâtiments, par exemple), ces derniers pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée.</p>	<p>libres de construction, est proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée.</p> <p>Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant.</p>
Principes de circulation / voies	<p>La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>paysager et la sécurisation des accès depuis la route Croix de la Mission (D115).</p> <p>Un cheminement doux viendra connecter l'opération en parallèle de l'accès routier.</p> <p>Les accès de part et d'autre de la route de la Croix de la Mission seront sécurisés, en lien avec l'OAP 9 « Saint-Front ».</p> <p>Création d'une connexion piétonne depuis l'avenue de Luzanne vers l'avenue de la Croix de Mission.</p>	<p>Les cheminements doux seront perméables.</p> <p>Le cheminement doux attendu sur la partie Sud et traversant la zone humide, devra être conçu de façon à ne pas remettre en cause l'intérêt écologique de la zone humide.</p> <p>L'aménagement des éventuelles aires de stationnement sur la zone 1AUY, doit prendre en compte la vocation d'habitat que porte la zone 2AU attenante. Afin de limiter les conflits d'usages potentiels, celles-ci seront créées à distance de la zone 2AU.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>La taille minimale d'opération d'aménagement portera sur une surface minimale de 2000 m².</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

4. SAINT-FRONT

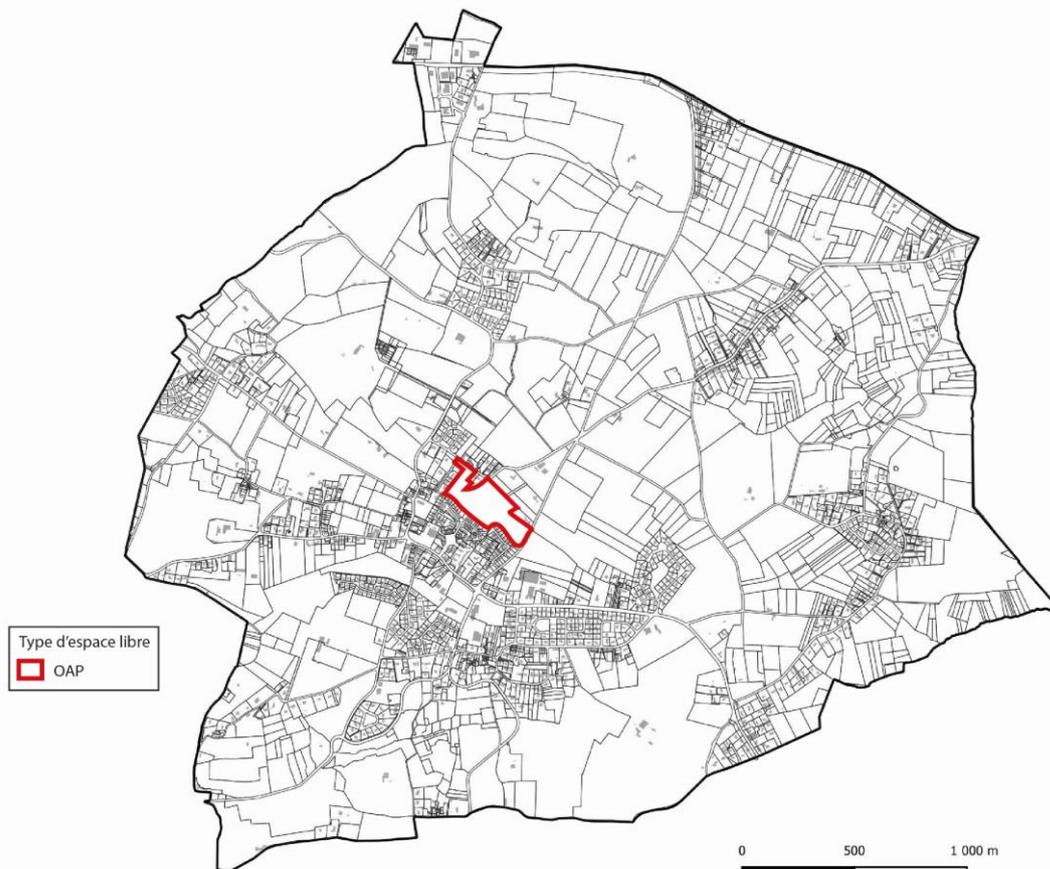
1.1. PRESENTATION DU SITE

Zones UC / 2AU / Np
<ul style="list-style-type: none"> • Superficie globale : 56 038 m² • Superficie mobilisable : 27 000 m²
<p>Nombre de logements minimum : 63 Période 2025-2035 : 7 logements Après 2035 : 56 logements</p>
<p>Part minimale de logements sociaux : 50%</p>

L'OAP « Saint-Front » se situe au Nord de l'enveloppe du bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux. Elle est encadrée par le chemin de Saint-Front au Nord et par la route Croix de la Mission (D115) à l'Est.

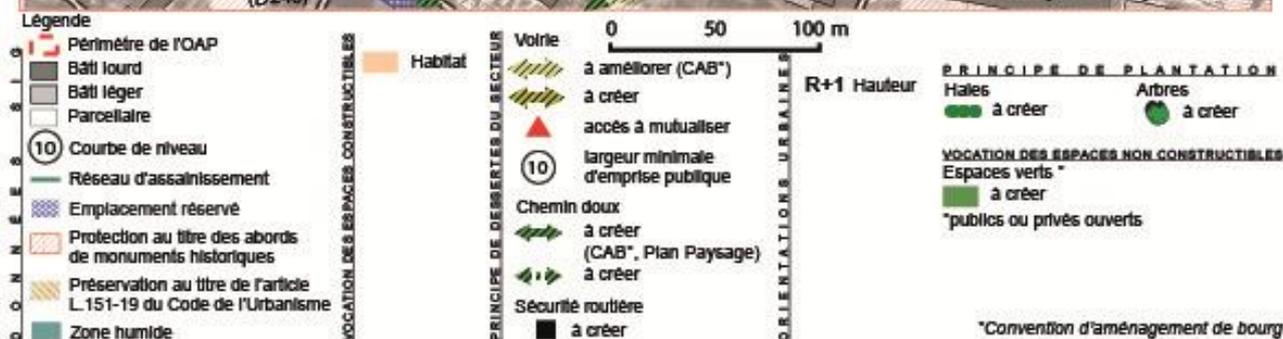
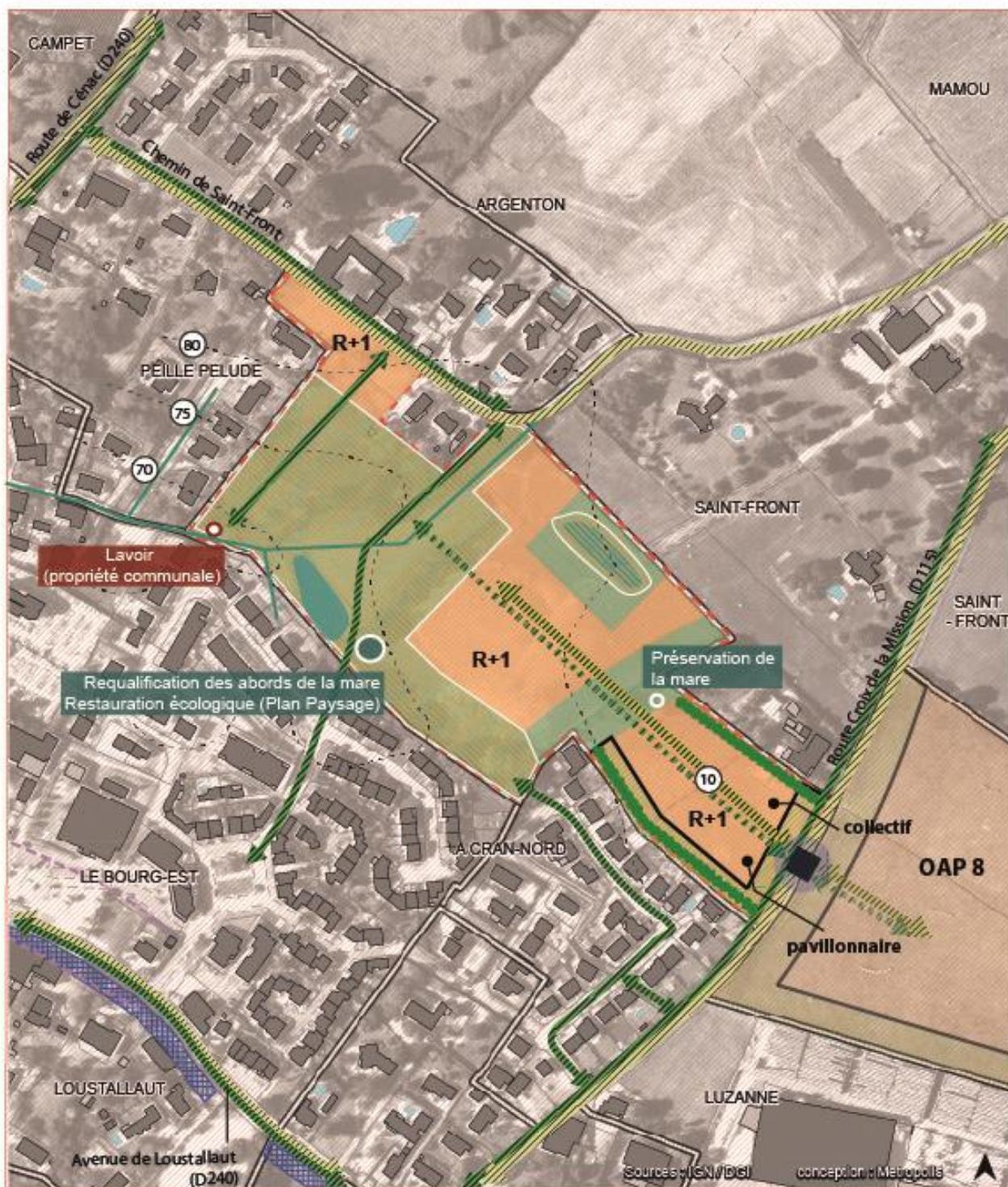
Elle s'insère dans un contexte urbain pavillonnaire au Nord et à l'Ouest, et par un tissu urbain plus dense au Sud, en lien avec le bourg. Le site s'inscrit dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques, nécessitant une attention particulière quant à l'intégration du site dans son environnement.

De nombreux enjeux écologiques ont par ailleurs été répertoriés : zones humides, habitats divers, haies multistrates fonctionnelles... L'opération future devra s'inscrire en compatibilité avec le Plan Paysage, qui prévoit notamment la requalification des abords de la mare et une restauration écologique sur ce secteur.



Localisation du secteur « Ferreyre »

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale est résidentielle (zones UC/2AU).	<p>Au minimum 63 logements sont programmés.</p> <p>50% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.</p> <p>Echéancier de production de logements :</p> <p>2025-2035 : 7 logements Après 2035 : 56 logements</p>	
Forme urbaine	<p>Recul minimal de 5m par rapport à l'alignement</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m</p> <p>Hauteur : R+1</p> <p>Emprise au sol : 60%</p> <p>Emprise en pleine terre : 40%</p> <p>Suite à l'avis des PPA, il est ajouté les prescriptions suivantes :</p> <p>La parcelle AP n°23 située au nord-ouest de l'OAP a d'ores-et-déjà fait l'objet de plusieurs projets (un permis d'aménager n° PA 033 381 23 X 0001 ayant reçu un avis défavorable en date du 9 août 2023, et des échanges ultérieurs sur des avant-projets).</p> <p>Il est ainsi rappelé qu'il est attendu une implantation tenant compte des spécificités morphologiques et topographiques du site. Cela inclut notamment la</p>	<p>Le secteur étant compris dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques, les habitations en R+1 seront privilégiées, permettant d'éviter les vis-à-vis sur les constructions environnantes.</p> <p>L'implantation des façades permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents.</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>préservation des vues vers le bourg et vers l'église située en contrebas, mais également le respect des caractéristiques du bâti existant (bâti ancien implanté à l'alignement de la voie situé en face du projet, constructions de plain-pied ou en R+1).</p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur la parcelle AP23.</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra y être raccordé.</p> <p>L'aménagement intégrera le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via notamment des fossés et noues paysagères. Une attention particulière doit être portée sur les effets de ruissellement à l'échelle globale.</p>		
Orientations paysagères et environnementales	<p>Des espaces verts communs seront localisés sur l'ensemble de l'opération, afin d'assurer des espaces de respiration et de connexion, en cohérence avec les enjeux écologiques identifiés (zones humides et habitats divers, identifiés au titre du L.151-23 CU).</p> <p>La mare présente à proximité de la haie fonctionnelle située près du lotissement des Charmilles (en 2AU), a vocation à être préservée. Elle s'inscrit dans l'espace vert attendu dans la centralité du site.</p> <p>Sur la partie Est de l'opération, connectée à</p>	<p>Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>Seuls les cheminements doux sont autorisés à être réalisés dans les espaces couverts par des zones d'habitat préservés (zone Np), sous réserve de ne pas remettre en cause</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée.</p> <p>Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>la route Croix de la Mission, la plantation en pleine terre de haies paysagères vives, mixtes et épaisses, multistratifiées, sera exigée pour tenir compte du tissu urbain existant en limitant les problématiques de vis-à-vis.</p> <p>Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.</p> <p>Les espaces libres publics devront être végétalisés.</p> <p>Un recul de constructibilité est exigé depuis la route Croix de la Mission (D115), en cohérence avec le tissu urbain environnant. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.</p> <p>Les sites présentant un enjeu environnemental (Habitat, haies fonctionnelles et zone humide) sont préservés de leur intégralité : application d'un secteur Np (naturel préservé) afin d'éviter toute construction sur ces milieux. Ces sites participent à la valorisation du cadre de vie des habitants et sont compatible avec le SCOT afin de préserver des espaces naturels dans les agglomérations urbaines.</p>	<p>l'intérêt écologique des milieux traversés.</p> <p>Seuls les cheminements doux et les voies sont autorisés à être réalisés au niveau de la haie fonctionnelle située à l'Est du site (près du lotissement des Charmilles).</p> <p>Le plan paysage définit une fiche action sur le site de cette OAP. Une restauration écologique du fossé et de la mare au sud du périmètre doit être engagée lors de la réalisation de l'opération d'aménagement.</p>	
<p>Principes de circulation / voies</p>	<p>Les voies seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif.</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Des cheminements doux viendront connecter l'ensemble de l'opération au centre bourg et à l'OAP de la Croix de Mission.	Les cheminements doux seront perméables et conçus de façon à ne pas remettre en cause l'intérêt écologique des milieux traversés au niveau de la zone Np.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>La taille minimale d'opération d'aménagement portera sur une surface minimale de 2000 m².</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

5. PETIT MAITRE

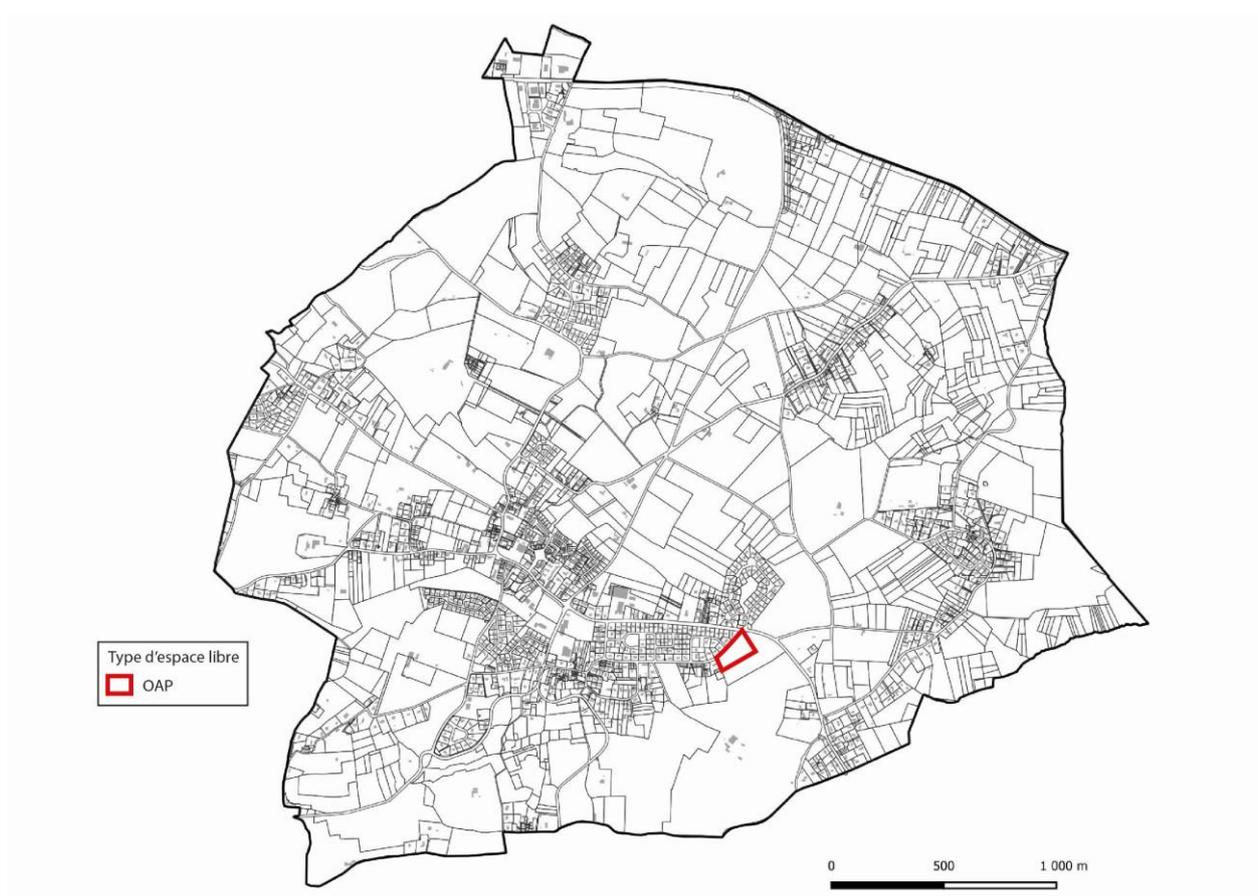
1.1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UB
Superficie globale : 13 650 m²
Nombre de logements minimum : 52 Période 2025-2035 : 52 logements
Part minimale de logements sociaux : 50%

L'OAP « Petit Maître » se situe en limite Est de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux, en connexion avec le chemin du Petit Maître, et à proximité immédiate de l'Avenue de Luzanne (D240), dont le réaménagement est prévu par la CAB⁴ (voir OAP 3 « Bourg »).

Il s'agit d'un terrain déjà urbanisé, sur lequel est projetée une opération de démolition-reconstruction, dans l'objectif de répondre aux objectifs de production de logements, tout en rationalisant l'usage de l'espace.

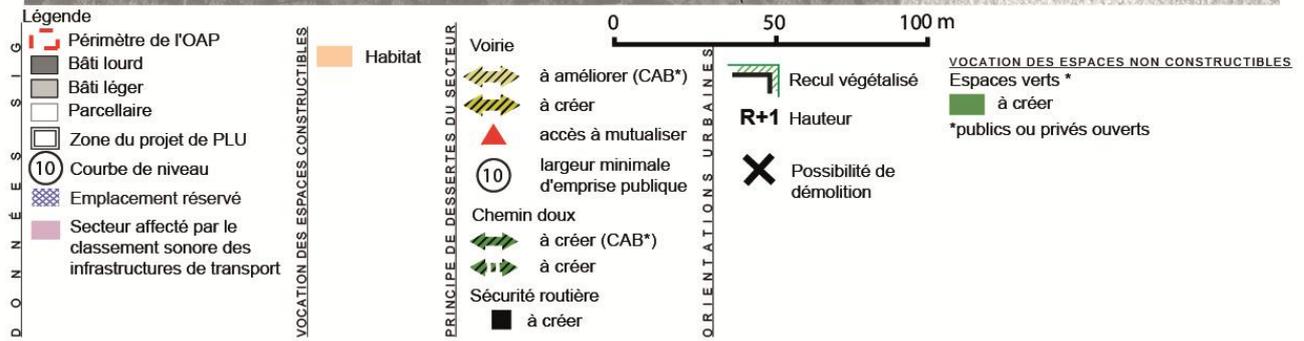
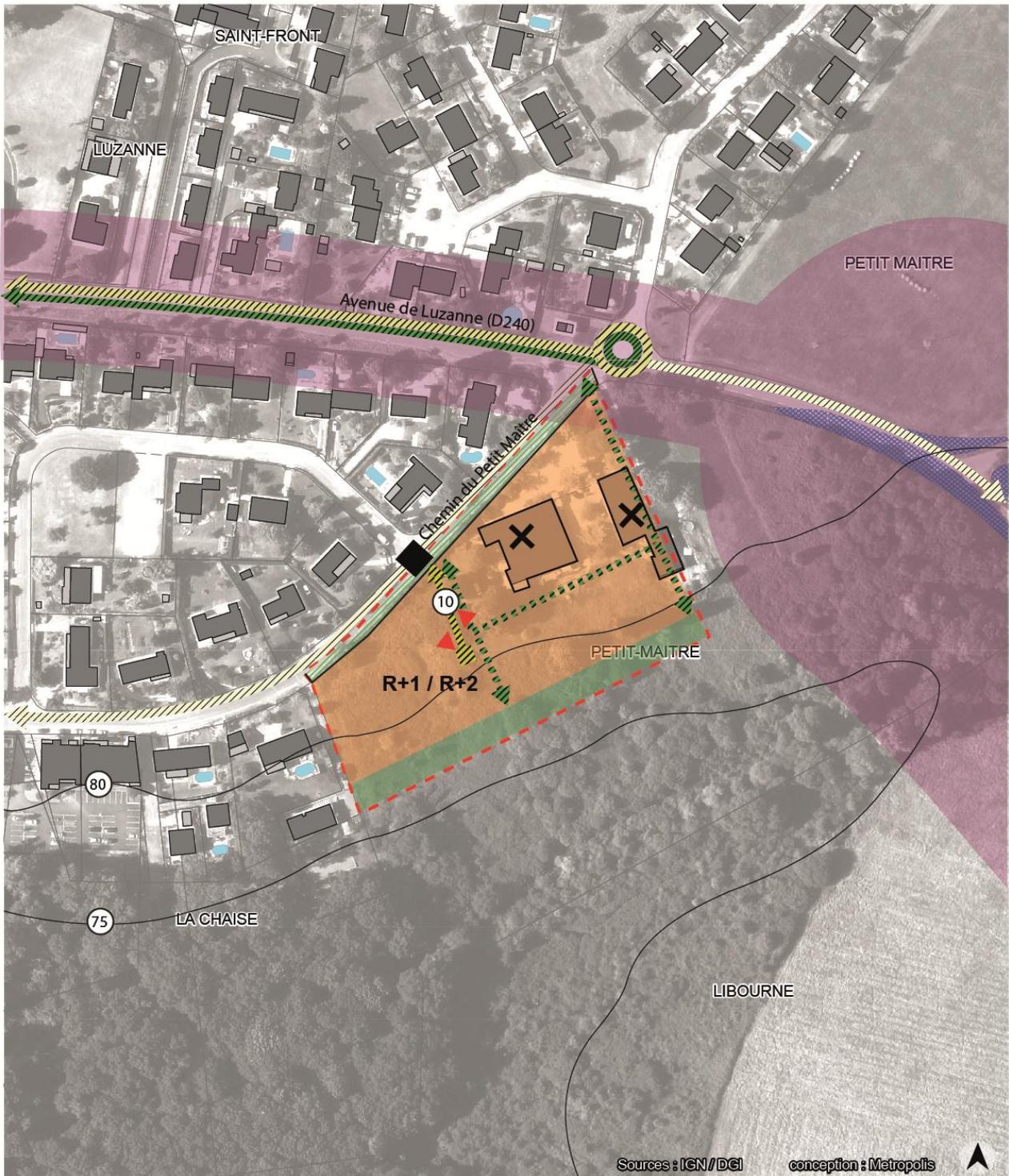
Des enjeux écologiques ont été identifiés sur la frange Sud du site, et seront l'occasion d'apporter une transition douce entre les espaces urbanisés à proximité du bourg et les espaces naturels et agricoles.



Localisation du secteur « Petit Maître »

⁴ Convention d'Aménagement de Bourg

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UB est résidentielle.	52 logements sont programmés. 50% de ces logements seront des logements locatifs sociaux. Echéancier de production de logements : 2025-2035 : 52 logements	
Forme urbaine	Recul minimal de 5m par rapport à l'alignement Implantation par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m Hauteur : R+1 En tenant compte de la déclivité du terrain, les constructions en R+2 sont autorisées en partie sud de l'OAP (partie la plus basse par rapport au chemin du Petit Maître) à condition que le faîtage de ces constructions ne dépasse pas des constructions en R+1, de la volumétrie globale de la zone UB et que les constructions en R+2 s'intègrent à la silhouette du bourg. Emprise au sol : 60% Emprise en pleine terre : 40%	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne	En lien avec la zone naturelle boisée en fond d'opération, un espace vert et libre de toute construction sera aménagé sous forme de bande. Il sera le support de connexions douces et	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>gestion des eaux pluviales, via notamment des fossés et noues paysagères.</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.</p>	<p>assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.</p>	
Orientations paysagères et environnementales	<p>Les espaces verts communs seront localisés selon le schéma, afin d'assurer des espaces de respiration et de connexion avec les espaces de nature.</p> <p>Un espace tampon d'une profondeur minimale de 10 m est requise en limite Sud du site, le long de la zone Ap. Celui-ci devra conserver un caractère naturel.</p> <p>Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis le chemin du Petit Maître. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.</p> <p>Le site jouxte la Route de Tabanac, identifiée dans le classement sonore de Gironde (classe 4 sur cette section), et impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.</p>	<p>Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces libres communs est préconisée afin de permettre l'accueil de la petite faune locale (insectes, oiseaux...).</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p>
Principes de circulation / voies	<p>La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif.</p> <p>Des cheminements doux viendront connecter l'ensemble de l'opération.</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.</p> <p>Les cheminements doux seront perméables.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>une surface minimale de 13 000 m².</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

6. LIMANCET

1.1. PRESENTATION DU SITE

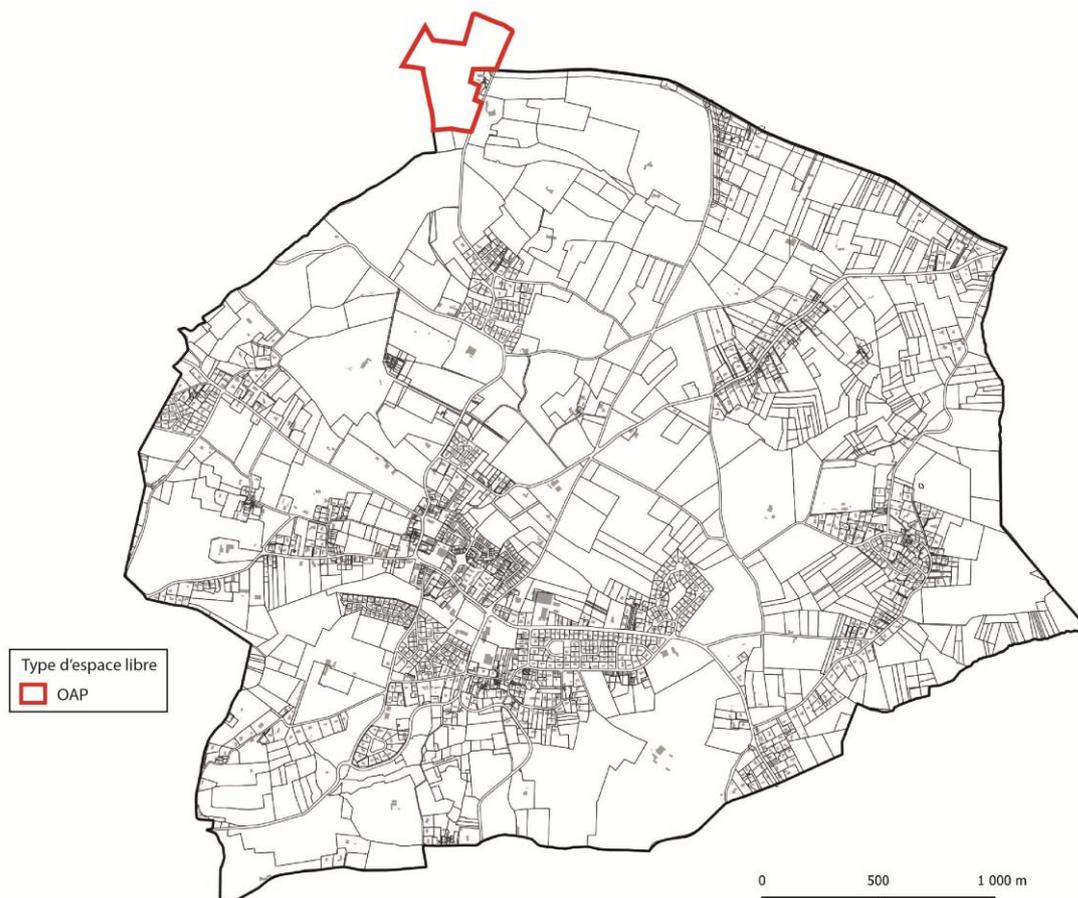
Zone UY / N
Superficie globale : 116 127 m²

L'OAP « Limancet » vise à faciliter la recomposition urbaine de la zone d'activités du Limancet, au Nord du territoire communal.

La zone d'activités est limitée en termes de taille et de configuration, et dispose de peu d'espaces libres. Elle s'inscrit dans un environnement contraint de part :

- la présence d'une ZNIEFF de type II⁵ au Nord de la D14 ;
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, impactant les espaces compris dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la D14. Des mesures d'isolation acoustique seront nécessaires pour les constructions comprises dans cette servitude.

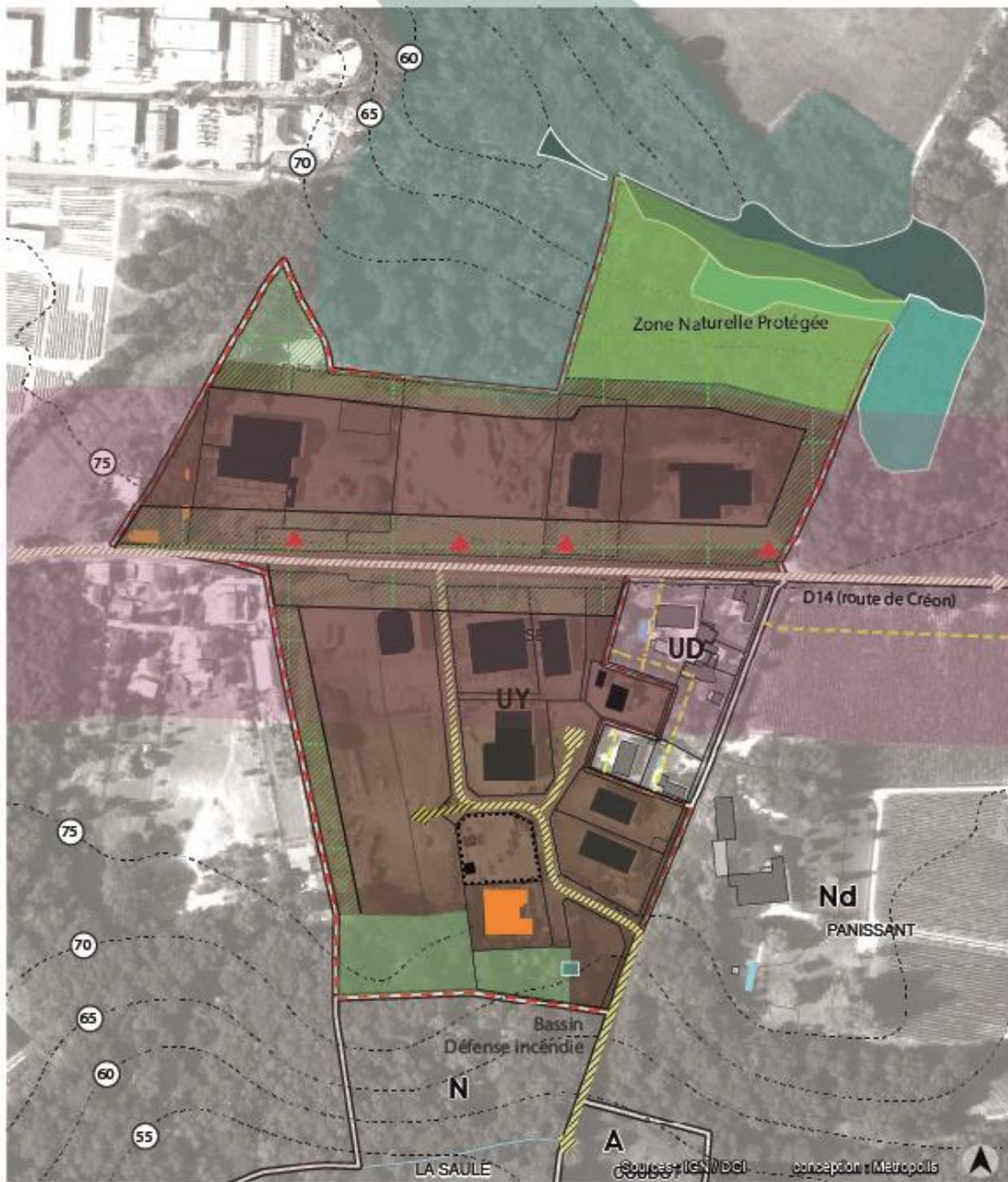
Elle présente ainsi des enjeux d'intégration urbaine, paysagère et d'accessibilité, en lien avec le contexte environnant et en particulier des habitations riveraines.



Localisation du secteur « Limancet »

⁵ Zone Nationale d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique. Une ZNIEFF de type II se caractérise par des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



Légende

- 0 1
 - 2 3
 - 4 5
 - 6 7
 - 8 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
- Périmètre de l'OAAP
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Limite de propriété
 - Zone du projet de PLU
 - 10 Courbe de niveau
 - Règles d'implantation des constructions
 - Secteur affecté par le classement sonore des infrastructures de transport
 - ZNIEFF de type II

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Activités existantes
- Habitat existant
- Activités économiques à développer

PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR

- Voirie existant
- Voirie à améliorer
- Voirie à créer
- ▲ accès unique à la parcelle ou au terrain
- Chemin doux à créer
- Sécurité routière à créer

ORIENTATIONS URBAINES

- Recul paysager

PRINCIPE DE PLANTATION

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

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Espaces verts "publics ou privés ouverts" à créer
- Zone Naturelle Protégée

0 50 100 m

© 2015 ICS / DCL conception r/Metropolis

1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	<p>La vocation principale du secteur UY est l'activité économique.</p> <p>La parcelle la plus au nord du périmètre est reclassée en zone Naturelle en raison de la sensibilité des milieux qu'elle héberge.</p> <p>Créer un linéaire commercial autorisant les activités de restauration uniquement sur le front bâti en rez-de-chaussée le long de la RD afin de maintenir une centralité de services sur le centre bourg.</p> <p>Interdire les activités de restauration en dehors de ce linéaire.</p>		
Forme urbaine	<p>Recul minimal paysager de 10m par rapport à l'alignement de la RD14.</p> <p>Recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des autres voies.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives : au moins 5 m</p> <p>Hauteur : 12m</p> <p>Emprise au sol : 60%</p> <p>Emprise en pleine terre : 40% de l'unité. Mais cette disposition ne s'applique pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics</p>	<p>La recomposition urbaine de la zone d'activités du Limancet doit être conçue de façon :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à favoriser son intégration avec le contexte urbain contigu (habitations en UD, habitations liées à la commune de Camblanes-et-Meynac), • à accorder une place accrue au végétal au sein de la zone UY. 	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via notamment des fossés et noues paysagères.</p> <p>La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.</p> <p>La défense incendie du site doit pouvoir être réalisée en tout point de ce dernier.</p>	<p>En lien avec les enjeux environnementaux identifiés autour de la zone d'activités économiques (zones humides, ZNIEFF de type II...), des espaces verts et libres de toute construction seront aménagés <i>a minima</i> selon les principes du schéma.</p> <p>Ils seront le support de connexions douces et assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.</p>	<p>En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.</p>
Orientations paysagères et environnementales	<p>Les espaces verts communs seront localisés selon le schéma, afin d'assurer des espaces de respiration et de connexion avec les espaces de nature.</p> <p>La Parcelle AA12 au nord du site est préservée en raison de la sensibilité écologique des milieux que cette parcelle abrite (classée en zone Np). Un espace tampon le long de cette zone Np est exigé, d'une profondeur minimale de 15 m. Cette zone d'interface conservera un caractère naturel (enherbé) et sera entretenu.</p> <p>Un recul de constructibilité est exigé depuis la D14 (route de Créon) et aux abords des zones à enjeux (limite communale de Camblanes-et-Meynac notamment).</p> <p>Le recul le long de la D14, d'une profondeur minimale de 10 m de part et d'autre de la voie, devra être végétalisé et entretenu.</p>	<p>Les espaces libres publics devront être paysagés : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).</p> <p>Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p> <p>Afin de profiter de l'effet vitrine qu'apporte le passage de la D14, une mise en valeur paysagère qualitative de la zone de recul le long de la voie, est attendue.</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration d'espèces</p>	<p>L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.</p> <p>La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée.</p> <p>Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant.</p> <p>Dans le cadre de la future recomposition urbaine du site du site, les espaces verts et libres de toute construction à créer (hors zone N et boisement à préserver) pourront être conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleurs, espace de convivialité...).</p> <p>La mise en place de gîtes artificiels favorables à</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Le recul le long de la zone d'habitat de Camblanes-et-Meynac, d'une profondeur minimale de 15 m, devra être végétalisé et entretenu.</p> <p>Les espaces verts boisés au Sud du secteur seront impérativement préservés, en lien avec le bassin existant et la défense incendie. Une bande tampon le long du boisement, d'une profondeur minimale de 10 m, est attendue. Celle-ci sera végétalisé et entretenue.</p> <p>La zone humide mise en évidence au Sud du site, doit être préservée. Elle est identifiée au titre de l'article L.151-23 CU.</p> <p>Les éclairages directs sur les milieux boisés attenants (au Nord et au Sud), sont interdits.</p> <p>En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer le site (façade principale des bâtiments, par exemple), ces derniers pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ou la faune nocturne, ne soit occasionnée (habitations en UD, habitations liées à la commune de Camblanes-et-Meynac, boisements).</p> <p>Du fait du passage de la D14 (route de Créon), le site est concerné par le classement sonore de Gironde, impliquant la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur</p>	<p>présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire...).</p> <p>Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.</p> <p>Les épidermes des bâtiments doivent éviter les surfaces réfléchissantes à l'exception des parois vitrées, pour limiter les nuisances sur la faune et notamment l'avifaune.</p>	<p>l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments, est encouragée.</p>

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin.		
Principes de circulation / voies	<p>Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il est exigé que les places de stationnement créées ou réaménagées, soient perméables.</p> <p>Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être facilement identifiables par les différents types d'usagers de la zone.</p>	<p>Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables.</p> <p>Le réseau interne de voiries qui sera proposé dans le cadre du réaménagement du site, ainsi que les aires de stationnements associées, devront être conçus de façon à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • limiter les manœuvres des véhicules (notamment poids-lourds) et à faciliter la gestion des flux de transit ; • maîtriser les nuisances sonores perceptibles par le voisinage (habitations en UD, et celles liées à la commune de Camblandes-et-Meynac). 	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		