Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Communauté de Communes du Créonnais

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Affaire :	*Phase :*	
24-12e	APPROBATION	

PROJET DE PLUi ARRETE	PROJET DE PLUi	PLUi APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire	soumis à ENQUETE PUBLIQUE	par délibération du Conseil Communautaire
LE : 21 Octobre 2025	du 09/02/2026 au 10/03/2026	LE : 20 Octobre 2026

Communauté de Communes du Créonnais

Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

Agence METAPHORE ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
05.56.29.10.70
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMTION - *SECTEURS A VOCATION D'HABITAT* 6

COMMUNE DE BARON – *secteur Cassarat* 7

COMMUNE DE BARON – *secteurs de Bariac et de Terrefort* 14

COMMUNE DE CAMIAC-ET-SAINT-DENIS – *secteur de Camiac* 19

COMMUNE DE CAPIAN – *secteur du bourg* 25

COMMUNE DE CAPIAN – *secteur de Maret* 31

COMMUNE DE CREON – *secteur de Lafon* 36

COMMUNE DE CREON– *secteur du château d'eau* 42

COMMUNE DE CURSAN – *secteur de Moreau* 47

COMMUNE DE HAUX – *secteur de Manos* 53

COMMUNE DE HAUX – *secteur du Grand Chemin* 59

COMMUNE DE HAUX – *secteur du Vieux Bourg* 65

COMMUNE DE LOUPES – *secteur Mairie* 71

COMMUNE DE LOUPES – *secteur du Bourg Est* 76

COMMUNE DE LOUPES – *secteur de Pelet* 82

COMMUNE DE MADIRAC – secteur Carpe Nord 86

COMMUNE DE MADIRAC – secteur Carpe Sud 91

COMMUNE DE LE POUT – secteur de Jeantet 97

COMMUNE DE LE POUT – secteur de Richard 103

COMMUNE DE LE POUT – secteur de Marches 109

COMMUNE DE SADIRAC – secteur de Farjou 115

COMMUNE DE SADIRAC – secteur de Lorient Viaud 121

COMMUNE DE SADIRAC – secteur de Lorient Ecoles 127

COMMUNE DE SADIRAC – secteur de Lorient Pichebin 132

COMMUNE DE SADIRAC – secteur de Lorient Tioulet 137

COMMUNE DE SADIRAC – secteur de Pomadis 142

COMMUNE DE SADIRAC – secteur du Domaine de Lorient 147

COMMUNE DE SAINT GENES DE LOMBAUD – secteur A Bière 152

COMMUNE DE SAINT GENES DE LOMBAUD – secteur du bourg 158

COMMUNE DE SAINT LEON – secteur de Mondon 163

COMMUNE DE LA SAUVE – secteur de Laurière 169

COMMUNE DE VILLENAVE DE RIONS – secteur de Pierron 175

COMMUNE DE VILLENAVE DE RIONS – secteur de Normand 181

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMTION *SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES*..... 187

COMMUNE DE BARON – *Aménagement d'une zone commerciale*..... 188

COMMUNE DE CREON – *ZAE route de Sadirac*..... 191

COMMUNE DE MADIRAC – *ZAE route de Créon*..... 194

COMMUNE DE SADIRAC – *extension de la ZA Bel Air*..... 197

COMMUNE DE SADIRAC – *ZAE le Guillan*..... 200

COMMUNE DE SAINT LEON – ZAE *secteur Chanterot*..... 203

COMMUNE DE LA SAUVE – *extension ZAE du Pastin*..... 206

COMMUNE DE LA SAUVE – *ZAE route de Targon*..... 209

PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER……..…….....212

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMTION – *THEMATIQUE « PATRIMOINE »*..... 218

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMTION – *THEMATIQUE « EAU »*..... 225

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMTION – *THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »*..... 231

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PREAMBULE

Ce document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présente les dispositions particulières venant préciser les « orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune » dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

■ L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

> *« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*
>
> *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »*

■ L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme indique par ailleurs que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3. *(Abrogé) ;*

4. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

5. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

6. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

7. *Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »*

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLUi : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- **des dispositions traduites dans le règlement et le zonage** et qui sont par conséquent obligatoires ;
- **des dispositions en cohérence avec les orientations du PADD** tel que l'indique l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- **des dispositions indicatives** qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

I. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – *secteurs à vocation d'habitat*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Le secteur se situe entre les extensions urbaines contemporaines (lotissements) à l'Ouest du bourg et le pôle d'équipements publics composé de la Mairie, de la salle polyvalente et des écoles. Seul le ruisseau du Crin sépare le bourg du secteur de Cassarat.

Le secteur est un vaste espace de terrain anciennement agricole autour duquel s'est développé un tissu plus récent. Il représente un espace en position d'écarts des lotissements et des développements pavillonnaires de la commune.

Il se situe aussi à proximité immédiate d'un espace boisé structurant du bourg, qui compose une coupure d'urbanisation entre le bourg et les lotissements. Cet espace boisé participe à un corridor écologique et paysager structurant de la commune.

Le couvert végétal de ce secteur est important sur la partie nord du secteur de Cassarat et en limite Nord. Le secteur de Cassarat est aussi à proximité immédiate et en covisibilité avec le Château Lafite au Sud.

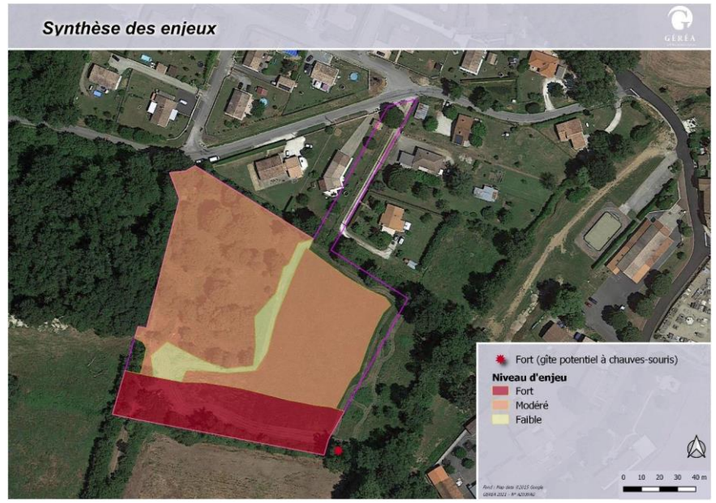
L'objectif est d'organiser et structurer l'urbanisation afin d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations dans une recherche d'intégration paysagère vis-à-vis du tissu bâti environnant et de la covisibilité avec le Château Lafite.

De plus, le sud du terrain présente une sensibilité archéologique (vestiges gallo-romains, nécropole du Haut-Moyen-Age, château du XVIe.)

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude est majoritairement composé d'une chênaie-charmaie sur fourrés et d'une prairie mésophile de fauche. On retrouve également une haie arbustive en bordure sud qui longe un fossé et une zone anthropisée au nord.

Enjeux relevés :	
Faune	- Présence d'arbres suspectés d'être des gîtes pour les chiroptères. - Présence de trois oiseaux protégés et vulnérables au niveau national, nicheurs sur site : le Verdier d'Europe, le Pic épeichette et le Cisticole des joncs. Ce secteur possède une diversité élevée vis-à-vis de ce groupe taxonomique. - Présence de deux reptiles intégralement protégés : le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles (très commun). La Couleuvre verte et jaune, protégée intégralement est suspectée au niveau des prairies fraiches. - Présence de deux espèces d'amphibiens protégés au niveau du ruisseau, l'une intégralement, l'autre partiellement (seulement les individus) : respectivement la Grenouille agile et la Salamandre tachetée.
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée). Une plante exotique envahissante avérée recensée : Galéga officinal (Galega officinalis) ; -Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC). Toutefois, le fossé au sud et la chênaie-charmaie présente un intérêt modéré de préservation.
Zone Humide	- Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique. - Extrémité sud-est du site caractéristique de zone humide (critère pédologique)





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 1,66 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Cassarat doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Cassarat doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 8 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers le bourg (mairie, église, écoles, équipements) et vers les quartiers Ouest du bourg de Baron.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la valorisation des espaces boisés existant, en particulier ceux situés au Sud du secteur grâce à la création d'un espace tampon avec le Château Lafite.

  Ces espaces arborés peuvent servir de support pour le passage des cheminements doux. Il s'agira de s'appuyer sur le passage du fossé et sa végétation en accompagnement pour définir la limite entre la zone à urbaniser et la zone naturelle paysagée.
- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération.
- Les espaces verts à créer pourront accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures, …, mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention pour les eaux pluviales.
- L'allée cavalière vers le Château Lafite doit être préservée sur tout le linéaire (limite ouest du site).
- Les boisements et les haies le long du cours d'eau à l'est de la zone sont préservés.

■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

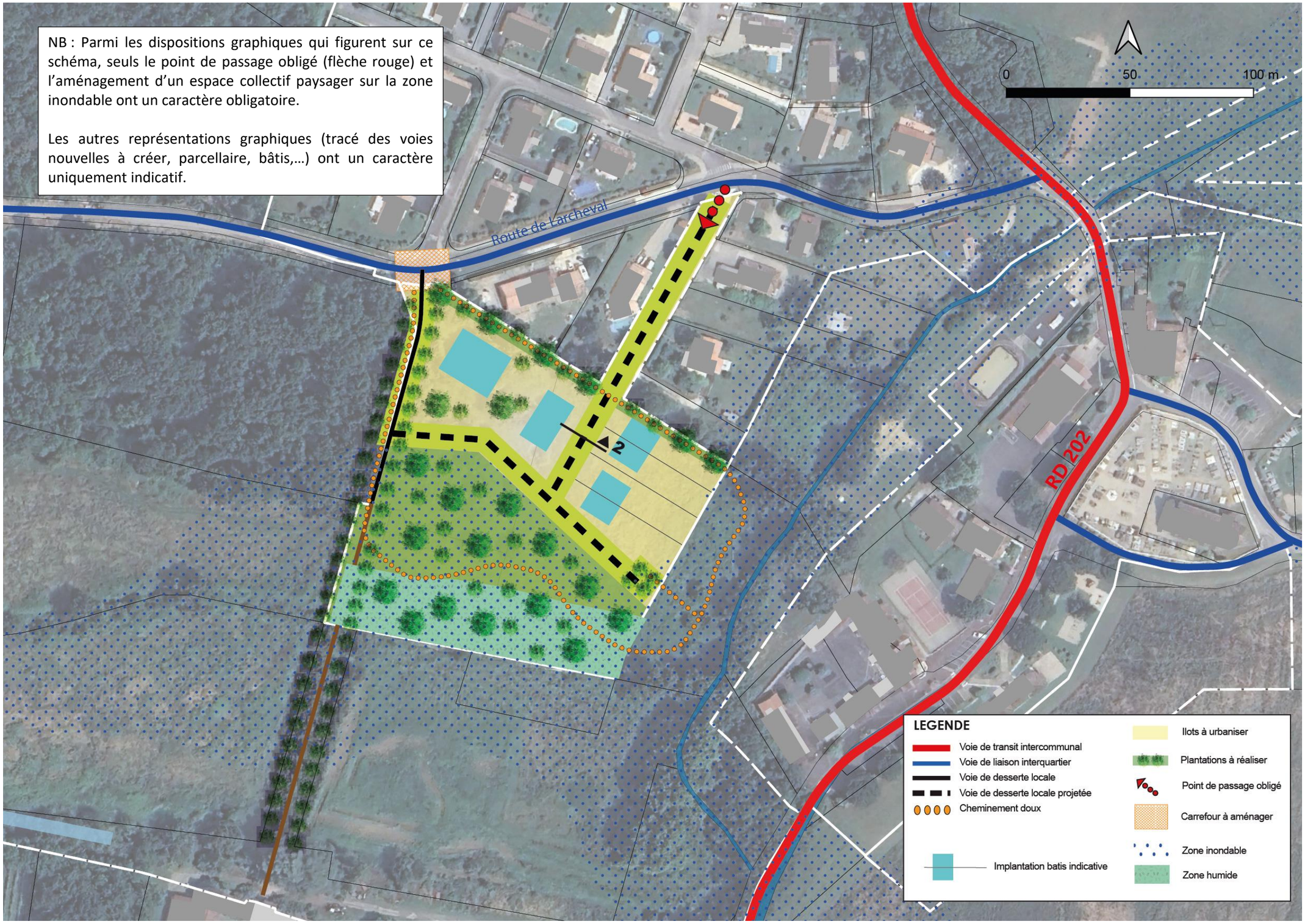
- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- Une sécurisation de l'accès depuis la route de Larcheval devra être assurée.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE BARON – *schéma d'aménagement de Bassarat*

NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls le point de passage obligé (flèche rouge) et l'aménagement d'un espace collectif paysager sur la zone inondable ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâtis,…) ont un caractère uniquement indicatif.



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	*DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE* *Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage*	*DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE* *dont l'esprit doit être respecté*	*DISPOSITIONS INDICATIVES* *ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil*
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la route de Larcheval d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis. • Sécurisation de l'accès depuis la route de Larcheval. • création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg (mairie, église, écoles, équipements) et vers les quartiers Ouest du bourg de Baron.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Gestion des eaux pluviales :	• Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration. Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas : ◦ Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales. ◦ Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 40% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Protection / Valorisation paysagère :	• Création d'un espaces paysagers collectif sur les espaces correspondant au « chemin de l'eau » situés sur la partie Sud de la zone à aménager. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.	• L'espace paysager à aménager sera traité sous la forme d'une vaste prairie engazonnée, ponctuée d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourra accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures, …, mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention pour les eaux pluviales.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

⇨ Bariac

Le site de cette OAP est constitué de la partie Est de l'îlot de Luchey, au lieu-dit Bariac. Il s'inscrit dans un espace libre à l'intérieur d'une zone d'extension pavillonnaire et en limite avec un espace boisé à l'Est.

Situé dans un espace de cœur d'ilot dont l'activité agricole est aujourd'hui fortement contrainte, ce secteur possède un important potentiel de densification au sein du tissu existant.

Il s'agit ainsi à travers cette OAP de mobiliser ce site pour l'accueil de nouveaux logements en assurant l'intégration des nouvelles constructions vis-à-vis de leur environnement urbain. L'OAP s'attachera par ailleurs à limiter les risques et nuisances des routes qui bordent le site à l'Ouest, à l'Est et au Sud, en assurant une intégration paysagère du site.

L'OAP visera à maintenir les potentialités de développement urbain de l'ensemble de la zone UC en assurant une structuration cohérente ne limitant pas les accès et potentialités d'aménagement du reste du cœur d'ilot.

⇨ Terrefort

Le site de cette OAP est constitué de la partie Nord d'un cœur d'ilot situé à Terrefort. Il s'inscrit dans un espace libre à l'intérieur d'une zone d'extension pavillonnaire.

Situé dans un espace de cœur d'ilot sans activité agricole, ce secteur possède un important potentiel de densification au sein du tissu existant.

Il s'agit ainsi à travers cette OAP de mobiliser ce site pour l'accueil de nouveaux logements en assurant l'intégration des nouvelles constructions vis-à-vis de leur environnement urbain. L'OAP s'attachera par ailleurs à limiter les risques et nuisances des routes qui bordent le site à l'Ouest, à l'Est et au Sud, en assurant une intégration paysagère du site.

L'OAP visera à maintenir les potentialités de développement urbain de l'ensemble de la zone UC en assurant une structuration cohérente ne limitant pas les accès et potentialités d'aménagement du reste du cœur d'ilot.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

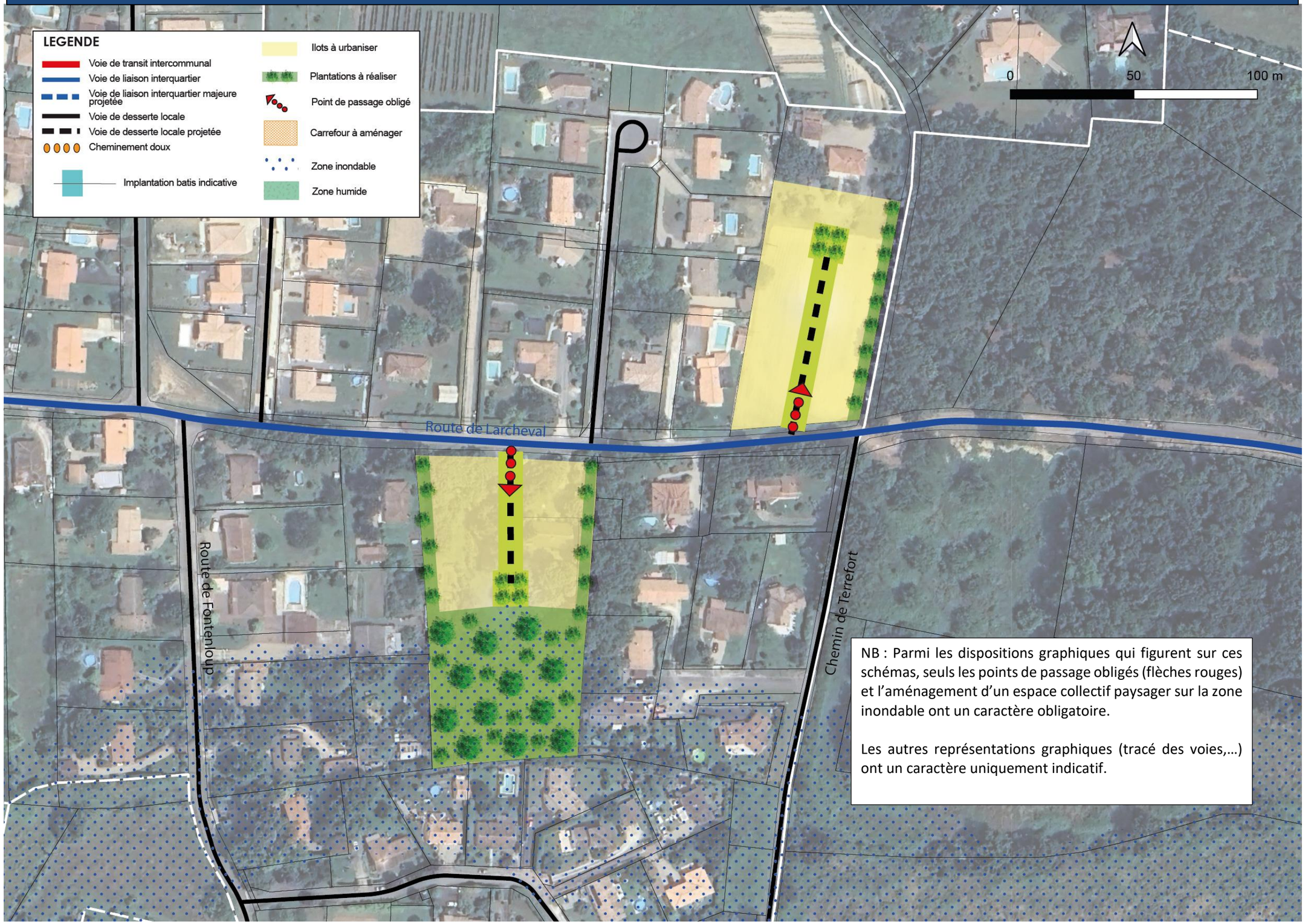
- La vocation principale des secteurs est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur les secteurs de Bariac et de Terrefort doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 8 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers le bourg.
- Les boisements situés à l'est de la zone de Bariac sont préservés.

■ PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS

- Les zones sont immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.
- Les zones doivent être immédiatement raccordées aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- Une sécurisation des accès depuis la route de Larcheval devra être assurée.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE BARON – *secteurs de Bariac et Terrefort*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ces schémas, seuls les points de passage obligés (flèches rouges) et l'aménagement d'un espace collectif paysager sur la zone inondable ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies,…) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création de voies nouvelles de desserte depuis la route de Larcheval d'une emprise minimum de 8 m et respectant les points de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis.	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises des voies nouvelles sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration. Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas : ◦ Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales. ◦ Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales : *(suite)*	• Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.		
Forme urbaine :	• L'aménagement des secteurs n'a pas obligation d'intégrer des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire dans le programmation de logements. Cependant, la réalisation de ce type de logements reste possible. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / Valorisation paysagère :	• Création d'un espaces paysagers collectif sur les espaces inondables situés sur la partie Sud de la zone à de Bariac. • Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.	• L'espace paysager à aménager sera traité sous la forme d'une vaste prairie engazonnée, ponctuée d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourra accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures, …, mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention pour les eaux pluviales.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Conforter la centralité urbaine du bourg de Camiac en permettant le développement urbain structuré des terrains communaux situés en continuité du lotissement du Vimeney de manière à favoriser un mode de développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire le long des routes.

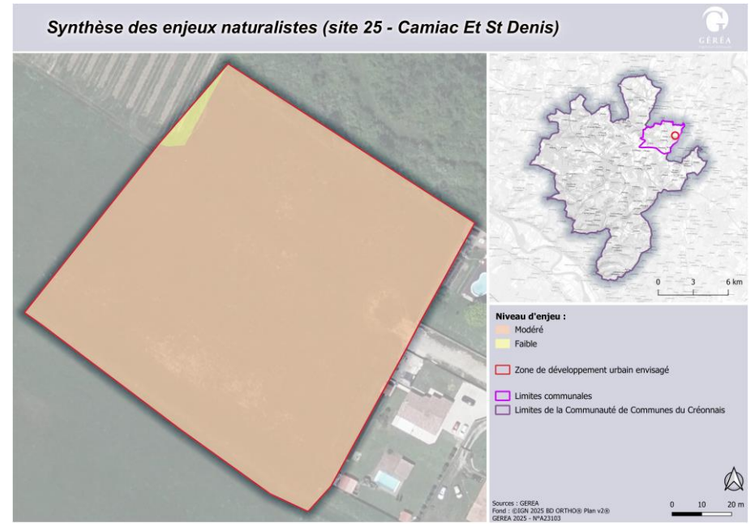
Les orientations proposées visent à promouvoir une ambiance rurale dans la future opération d'aménagement.

L'urbanisation de ces secteurs constitue une réelle opportunité pour renforcer la mixité urbaine du bourg autour d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée et constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité rurale de la commune.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. La prairie venait juste d'être fauchée lors de l'expertise naturaliste. <u>L'avifaune :</u> - Une espèce d'intérêt communautaire a été observée : le Milan noir. Aucun indice de reproduction n'a été décelé ; - Une espèce vulnérable, protégée, niche sur le site d'étude : la **Cisticole des joncs**. Un couple a été contacté au niveau du fossé (non fauché). - 3 espèces communes dont deux protégées nichent au niveau du fourré au nord. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'a été observée. La fauche récente a pu avoir une incidence sur les résultats des prospections notamment sur le groupe des reptiles. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. La fauche récente a pu avoir une incidence sur les résultats des prospections.
	<u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. On note quelques pieds d'origan commun (plante hôte de l'Azuré du serpolet) le long du fossé. <u>L'état parait trop dégradé pour accueillir ce papillon à enjeu</u> (*nota :* aucune fourmilière n'é été observée). - 3 espèces communes non protégées ont été contacté sur la prairie. La fauche récente a pu avoir une incidence sur les résultats des prospections. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Les espèces exotiques envahissantes : - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies. - **Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a été recensée.** - Végétations principales présentes : • Une prairie de fauche (fauchée lors de la prospection terrain) bordée au nord par des fourrés arbustifs ; • Un fossé enherbé en bordure sud de la prairie. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone Humide critère pédologique	Ce site a fait l'objet de 8 sondages (251 et suivants) en juin 2025. Les sondages ont été organisés en deux transects tenant compte de la topographie. Les sols sont des NEOLUVISOLS de limons peu épais sur molasse de plateau, faiblement rédoxiques, en situation de sommet de pente ; en situation de bas de pente, il s'agit de COLLUVIOSOLS faiblement rédoxiques de colluvions de bas de versant. Aucun d'entre eux n'a été rattaché aux sols de zones humides, y compris en situation de bas de versant ; en effet, les sols sont suffisamment épais et la pente assez importante pour générer des transferts hydriques latéraux profonds ; de plus, un fossé incise considérablement la parcelle au niveau du fond de talweg, limitant ainsi les possibilités de stagnation d'eau dans le sol, donc d'engorgement.
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ SUPERFICIE : 1,21 hectares

■ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale du secteur est résidentielle.

- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur du bourg doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.

- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Camiac doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.

- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.

- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 10 mètres minimum.

- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers le bourg (mairie, église).

- L'opération d'aménagement doit prendre en compte les espaces soumis au risque d'inondation en prévoyant la création d'un espace collectif paysager sur ces espaces.

  Cet espace paysager pourra être traité sous la forme d'une vaste prairie engazonnée, ponctuée d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourra accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, …, mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention pour les eaux pluviales.
  Il pourra également servir de support de passage pour les cheminements doux.

■ PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

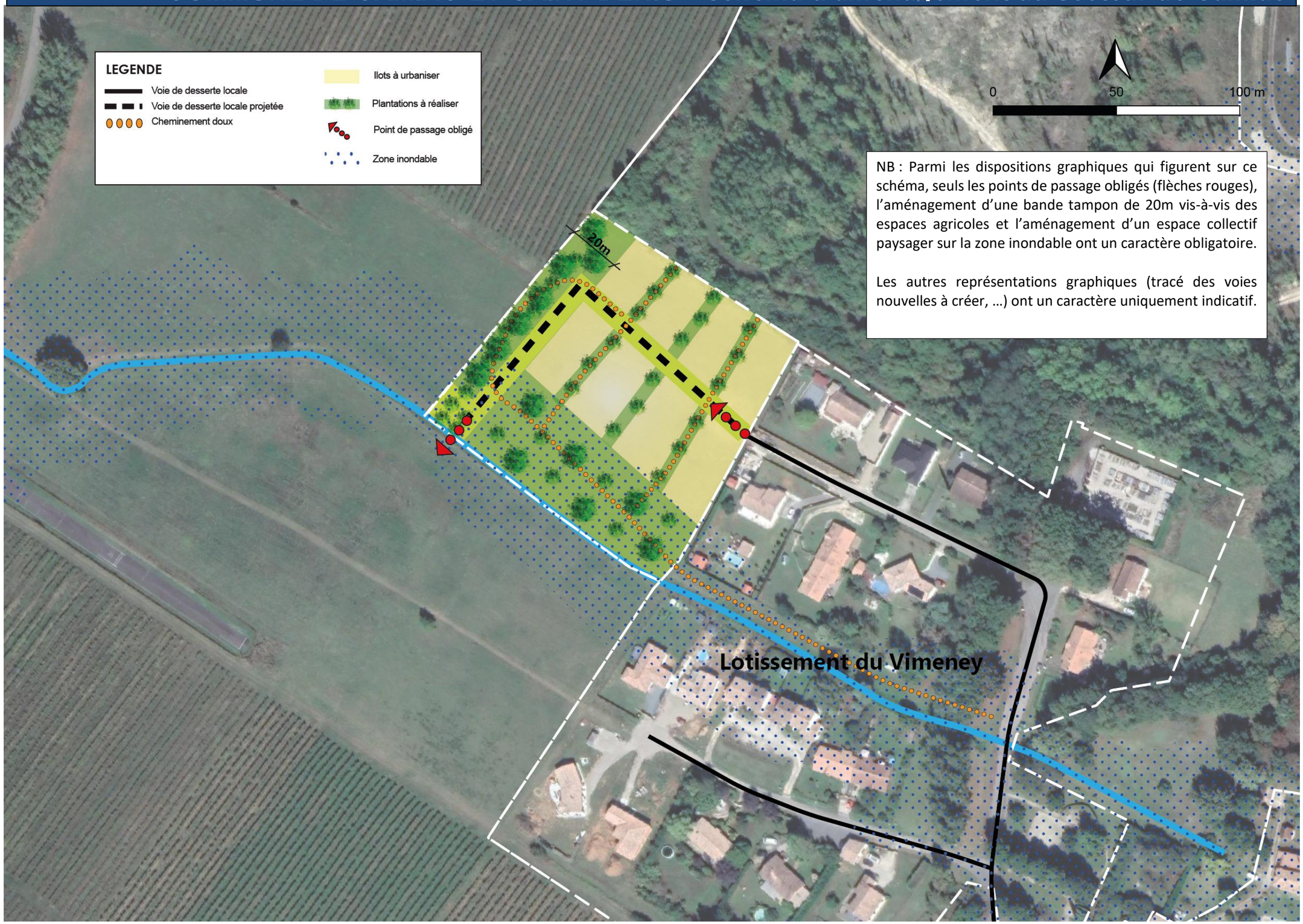
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.

- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE CAMIAC-ET-SAINT-DENIS – *schéma d'aménagement du secteur de Camiac*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls les points de passage obligés (flèches rouges), l'aménagement d'une bande tampon de 20m vis-à-vis des espaces agricoles et l'aménagement d'un espace collectif paysager sur la zone inondable ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	*DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE* *Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage*	*DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE* *dont l'esprit doit être respecté*	*DISPOSITIONS INDICATIVES* *ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil*
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte dans le prolongement de la rue du lotissement du Vimeney d'une emprise minimum de 10 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • Création de liaisons « douces » le long du fossé (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg (mairie, église)	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration. Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas : ◦ Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales. ◦ Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur n'a pas obligation d'intégrer des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire dans le programmation de logements. Cependant, la réalisation de ce type de logements reste possible. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'un espaces paysagers collectif sur les espaces inondables situés sur la partie Sud de la zone à aménager. • Création d'un espace tampon avec les espaces agricoles situés à l'Ouest, traité sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 20 mètres. Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.	• L'espace paysager à aménager sera traité sous la forme d'une vaste prairie engazonnée, ponctuée d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourra accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures, …, mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention pour les eaux pluviales.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Conforter la centralité urbaine du bourg de Capian en permettant l'organisation structurée des terrains favorisant un mode de développement concentrique autour de l'enveloppe urbaine déjà constituée.

En mobilisant un vaste ilot circonscrit entre la route de Créon et le cimetière l'OAP a en effet pour objectif d'achever, dans de bonnes conditions organisationnelles le Nord du bourg.

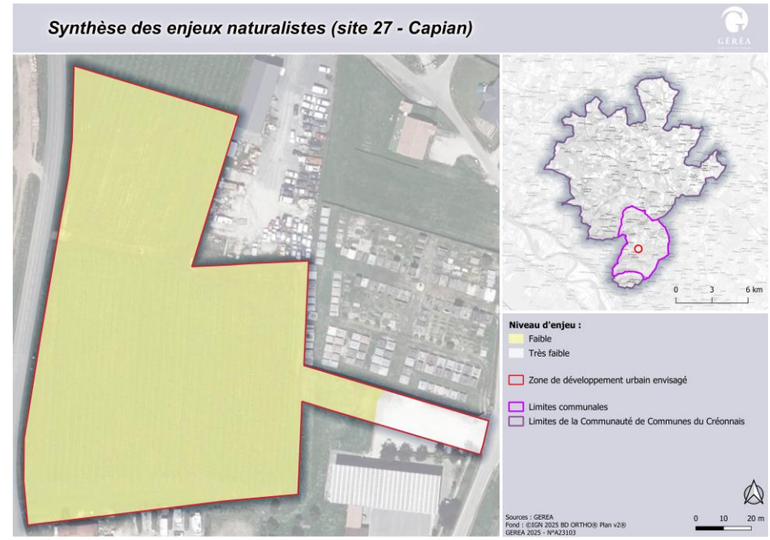
Les orientations proposées visent à promouvoir une ambiance rurale dans la future opération d'aménagement.

L'urbanisation de ce secteur constitue ainsi une réelle opportunité pour renforcer la mixité urbaine du bourg autour d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée et constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité rurale de la commune.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies (anciennes vignes).

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. - Une espèce commune non protégée : la Taupe (*Talpa sp.).* <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été contactée ; - 2 espèces protégées et menacées ont été observées en alimentation sur le site. Aucun indice de reproduction n'a été décelé ; - Un oiseau commun et protégée s'alimente sur le site : le Bruant zizi. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. - 5 espèces communes non protégées ont été contactées sur la prairie.
	<u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Une espèce végétale protégée et non menacée en Aquitaine a été recensée sur le site d'étude : le Lotier hispide (*Lotus hispidus*). Cette espèce est fréquente dans le secteur et présente un enjeu faible mais réglementaire.** Le reste de la flore est commun et non menacé, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies. - **Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a été recensée.** - Végétations principales présentes : • Prairie mésophile de fauche à Flouve odorante (anciennes parcelles viticoles*)* dans laquelle se développe une espèce protégée annuelle (Lotier hispide) ; • Des prairies mésophiles rudérales entretenues sont présentes au sud et à l'est du site. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone Humide critère pédologique	Le site a fait l'objet de 5 sondages, car elle avait déjà été étudiée antérieurement dans le cadre de la carte des sols de l'Entre Deux Mers. La vigne y a été arrachée récemment et les sols sont donc anthropisés et difficilement interprétables, désormais. Toutefois, y compris en situation de fond de talweg, aucun des sondages ne présente un sol qui puisse être rattaché aux sols de zones humides. Il s'agit d'ANTHROPOSOLS épais, faiblement rédoxiques, sans caractère engorgé manifeste à la profondeur des sondages.
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 1,28 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUb du secteur du bourg doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUb du secteur du bourg doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 10 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers le bourg.

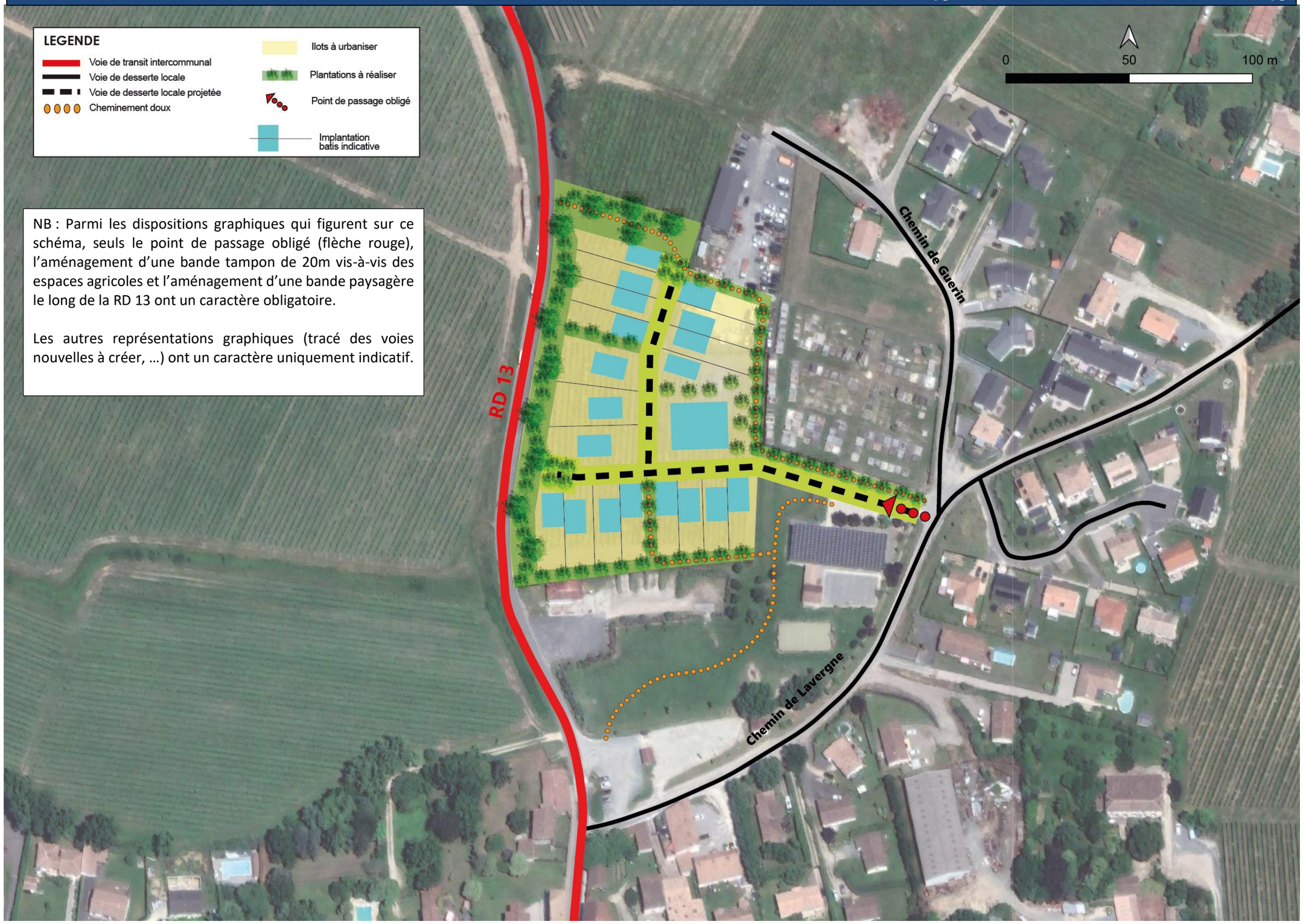
■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.
- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE CAPIAN – *schéma d'aménagement du secteur du bourg*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls le point de passage obligé (flèche rouge), l'aménagement d'une bande tampon de 20m vis-à-vis des espaces agricoles et l'aménagement d'une bande paysagère le long de la RD 13 ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis le chemin de Lavergne d'une emprise minimum de 10 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • Création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : • participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. • maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 40% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions pourront être implantées de la manière suivante : - en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à 3 m. - en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1). La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'un espace tampon avec les espaces agricoles situés au Nord, traité sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 20 mètres. • Création d'une bande paysagère le long de la route de Créon, traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 10 mètres. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Favoriser l'urbanisation cohérente d'un secteur stratégique situé en continuité du quartier de Peybotte à Langoiran.

Il s'agit en effet d'éviter de rompre avec la logique d'urbanisation linéaire qui s'est développée le long des voies existantes et qui menace aujourd'hui d'enclavement ces opportunités foncières situées sue ce secteur.

L'urbanisation de ces secteurs constitue une opportunité pour constituer de nouveaux quartiers bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité rurale de la commune.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 1,81 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

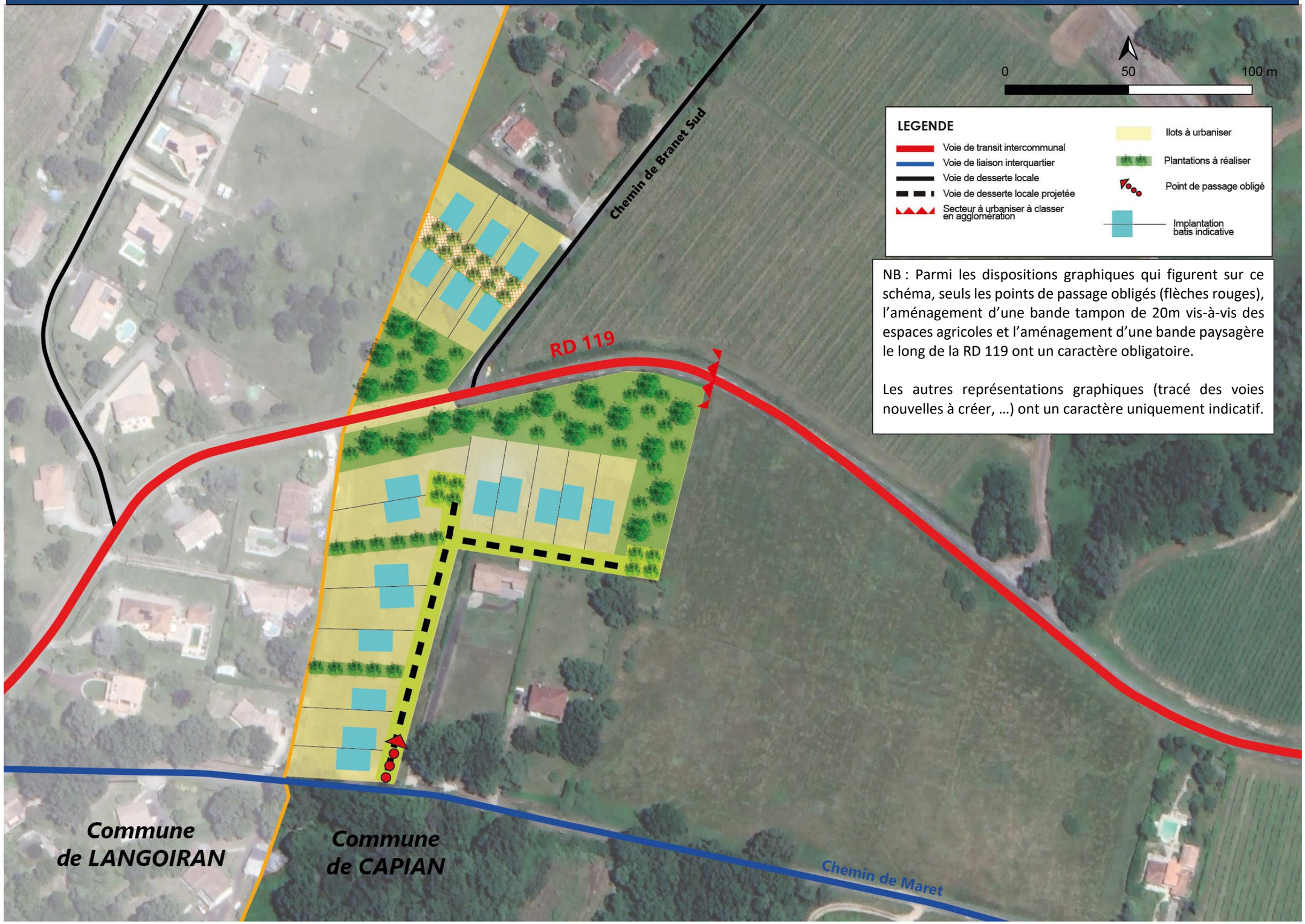
- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone UD du secteur de Maret doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 10 mètres minimum.
- Prévoir le déplacement du panneau d'agglomération (Maret – commune de Capian) de manière à limiter la vitesse de circulation à 30km/h.

■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- La zone devra être équipée d'un système d'assainissement individuel groupé (micro station).
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf OAP thématique sur l'eau ci-après)*.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE CAPIAN – *schéma d'aménagement du secteur de Maret*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls les points de passage obligés (flèches rouges), l'aménagement d'une bande tampon de 20m vis-à-vis des espaces agricoles et l'aménagement d'une bande paysagère le long de la RD 119 ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis le chemin de Maret d'une emprise minimum de 10 m et respectant le point de passage obligé identifié. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES		***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur n'a pas obligation d'intégrer des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire dans le programmation de logements. Cependant, la réalisation de ce type de logements reste possible. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 6,50 mètres au faîtage.	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'un espace tampon avec les espaces agricoles situés à l'Est, traité sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 20 mètres. • Création d'une bande paysagère le long de la RD 119, traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 10 mètres. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

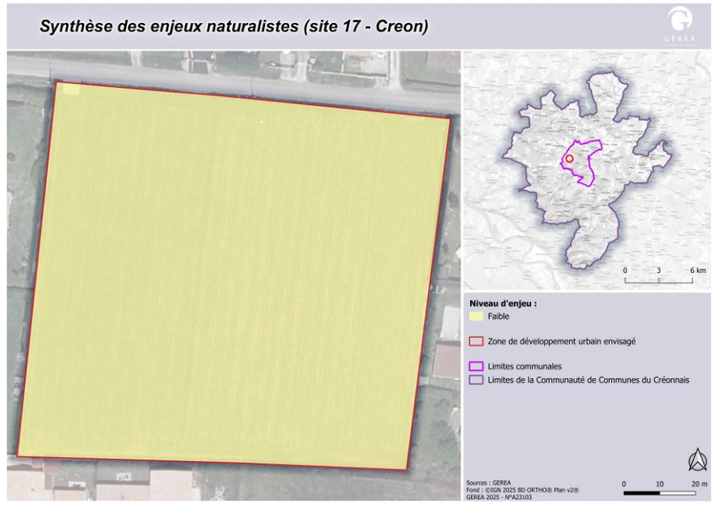
Conforter la centralité urbaine de Créon en permettant le développement urbain structuré des terrains situés en continuité de la rue Rosa Bonheur en continuité du lotissement existant de manière à favoriser un mode de développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire le long des routes.

L'urbanisation de ces secteurs constitue une réelle opportunité pour renforcer la mixité urbaine du bourg autour d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée et constituer un nouveau quartier à proximité du lycée bénéficiant d'espaces collectifs paysagers.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies et des cultures de vignes.
Etant un site privé et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.
Cependant, un inventaire avait pu être réalisé lors des prospections de 2021.

Enjeux relevés :	
Faune	Les inventaires n'ont pas pu être actualisés. Les parcelles de vignobles **exploités** sont peu favorables à l'accueil de la faune.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** Lors des inventaires de 2021, aucune espèce d'intérêt patrimonial n'avait été observée. - **Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a pu être recensée.** - **Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • Une parcelle viticole bordée au nord et au sud par des prairies mésophiles rudérales entretenues (chemins enherbés). - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensée en 2021 et ne semble présent à l'heure actuelle.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone Humide critère pédologique	3 sondages ont été réalisés sur site en 2021. La plupart des sondages y montre des sols de type LUVISOLS rédoxiques, mais le caractère hydromorphe n'est pas suffisant pour rattacher les sols aux zones humides.
Zone Humide critère botanique	**- Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.** **- En 2021, aucun habitat identifié n'était caractéristique de zone humide selon le critère botanique.**





PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **SUPERFICIE : 1,12 hectares**

- **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

  - La vocation principale du secteur est résidentielle.

  - La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur du bourg doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

    A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.

  - La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Lafon doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.

  - Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 30 logements/ha sur l'ensemble du secteur.

  - L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 10 mètres minimum.

  - L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers le lycée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

■ PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

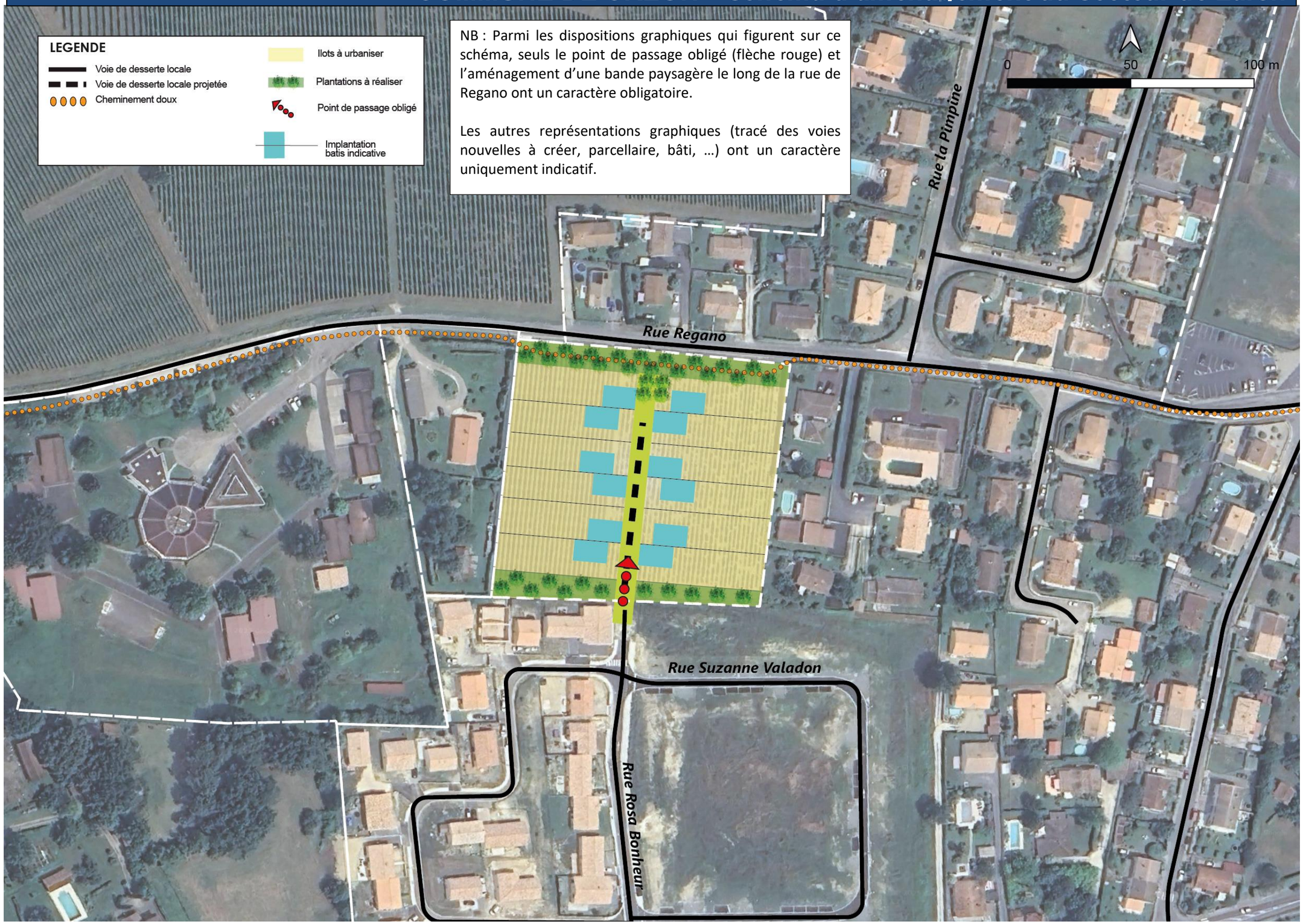
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.

- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.

- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE CREON – *schéma d'aménagement du secteur de Lafon*



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	*DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE* *Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage*	*DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE* *dont l'esprit doit être respecté*	*DISPOSITIONS INDICATIVES* *ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil*
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte dans le prolongement de la rue Rosa Bonheur d'une emprise minimum de 10 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • Création de liaisons « douces » le long de la rue Regano (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le lycée. • Aucun accès ne sera créé depuis la rue Regano.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 50% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 30 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'une bande paysagère le long de la rue Regano, traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 10 mètres. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Le secteur du château d'eau constitue une opportunité pour accueillir un projet de gendarmerie.

L'accueil de ce nouvel équipement est conditionné par l'amélioration des condition d'accès depuis la rue Bauduc. Pour cela, un emplacement réservé d'une emprise de 10 m a été défini dans le PLUi.

La gendarmerie pourra être implantée sur la partie Sud du site.

Les logements destinés à héberger les gendarmes pourront être implantés sur la partie Nord du site.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude est majoritairement composé de prairies mésophiles pâturées clôturées, attenant à des habitations et des jardins.

Enjeux relevés :	
Faune	- Présence de **deux mammifères bénéficiant d'une protection intégrale** : le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil roux. - Présence d'**un passereau protégé et vulnérable** (Serin cini) nicheur sur le site.
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC).
Zone Humide	- Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique. - Le site n'a pas pu faire l'objet de prospection pédologique (parcelles clôturées et propriétaires absents)





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 1,39 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

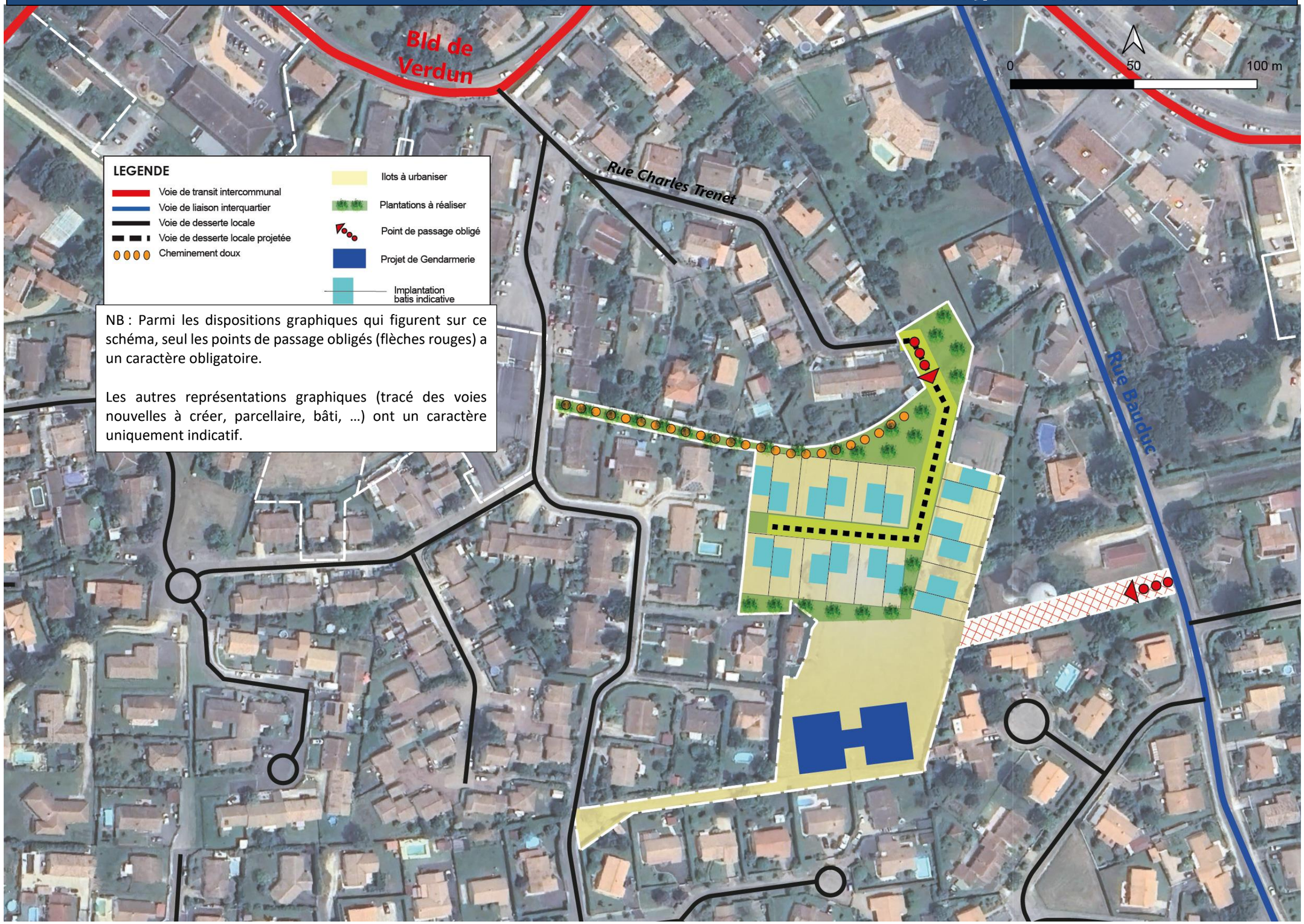
- La vocation du secteur du château d'eau (zone UE) est destinée aux équipements d'intérêt collectif.
- Le secteur du château d'eau pourra accueillir la future gendarmerie ainsi qu'un programme de logements pour l'hébergement des gendarmes.
- La desserte de la gendarmerie sera réalisée depuis la rue Bauduc. Un emplacement réservé d'une emprise de 10m a été prévu à cet effet.
- La desserte des logements pour les gendarmes sera assurée depuis la rue Charles Trenet.

■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE CREON – *schéma d'aménagement du château d'eau*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seul les points de passage obligés (flèches rouges) a un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'un nouvel accès depuis la rue Bauduc pour permettre de desservir la future gendarmerie. • Création d'une voie nouvelle de desserte des logements destinés à l'hébergement des gendarmes, d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage obligé identifié.		• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES		***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Forme urbaine :	• Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics. • Les constructions nouvelles devront être implantées de la manière suivante : ◦ soit en ordre semi-continu ◦ soit en ordre discontinu • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.		• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .
Protection / Valorisation paysagère :		• L'alignement d'arbres situés au cœur du site sera préservé au maximum.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Structurer l'enveloppe urbaine du quartier de Moreau en permettant le développement urbain des terrains situés entre la route de Gestas et la route de Libourne. Il s'agit en effet d'investir des terrains stratégiques pour le confortement d'un quartier, aujourd'hui menacés d'enclavement par l'urbanisation linéaire.

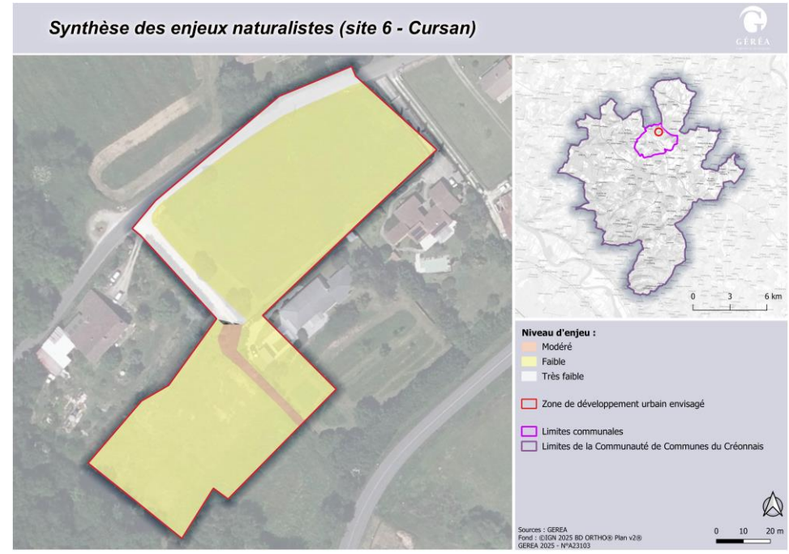
Les orientations proposées visent à promouvoir une ambiance rurale dans les futures opérations d'aménagement.

L'urbanisation de ces secteurs constitue une réelle opportunité pour renforcer la mixité urbaine du bourg autour d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée et constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité rurale de la commune.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles, une pelouse et des haies.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce n'a été observée ; - Le site ne présente d'atout pour le repos des chauves-souris. <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée ; - Une espèce protégée et vulnérable a été contactée : le **Chardonneret élégant**. Il se reproduit au niveau des secteurs de haies arbustives et arborées en limite de site. - 7 espèces communes dont 6 protégées se reproduisent à proximité du site au niveau des lisières et fonds de jardins. <u>L'herpétofaune :</u> - Deux espèces communes mais protégées ont été contactées : la **Couleuvre verte et jaune** et le **Lézard des murailles**. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas de sensibilité particulière liée à ce taxon. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée. - 4 espèces communes et non protégées ont été observées.
	<u>Les insectes saproxylophages :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée en lisière du site d'étude : le **Grand capricorne du chêne**. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale protégée et/ou menacée n'a été recensée.** Toutefois, une espèce végétale patrimoniale, ni protégée, ni menacée mais déterminante ZNIEFF a été observée au sein de la pelouse enfrichée au sud-ouest : le Sérapias à labelle allongé (*Serapias vomeracea*). Il représente un enjeu faible de préservation. Le reste de la flore est commun, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux pelouses et prairies mésophiles. - **Deux espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais déjà répandues en Nouvelle-Aquitaine** ont été répertoriées dans le secteur sud du site d'étude : l'Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*) et le Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*). - Végétations principales présentes : • La moitié nord du site est une prairie de fauche graminéenne, dominée par la Fétuque faux roseau et le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*) ; • La moitié sud est constituée de prairie mésophile et de pelouse enfrichée, bordée à l'est par une haie arbustive. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **La haie arbustive présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	5 sondages ont été réalisés dans ce site le 25/06/2025. Il s'agit pour la parcelle située au nord d'un sol de graves ou PEYROSOL de Limons sur alluvions anciennes. Il n'est pas possible de sonder au-delà de 40cm de profondeur, mais aucun indice d'engorgement temporaire ou permanent, actuel ou fossile, n'apparait au-dessus de cette profondeur. Il n'y a pas de nappe à la date et à la profondeur des observations. Concernant la parcelle située au sud, il s'agit d'une ancienne zone de constructions et d'accès où le sol est anthropisé, constitué de matériaux de graves. La légère pente vers le sud-ouest y facilite l'évacuation latérale des éventuels excédents d'eau. Aucun des sondages ne peut être rattaché aux sols de zone humide.
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 0,91 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Moreau doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Moreau doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 8,50 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile).

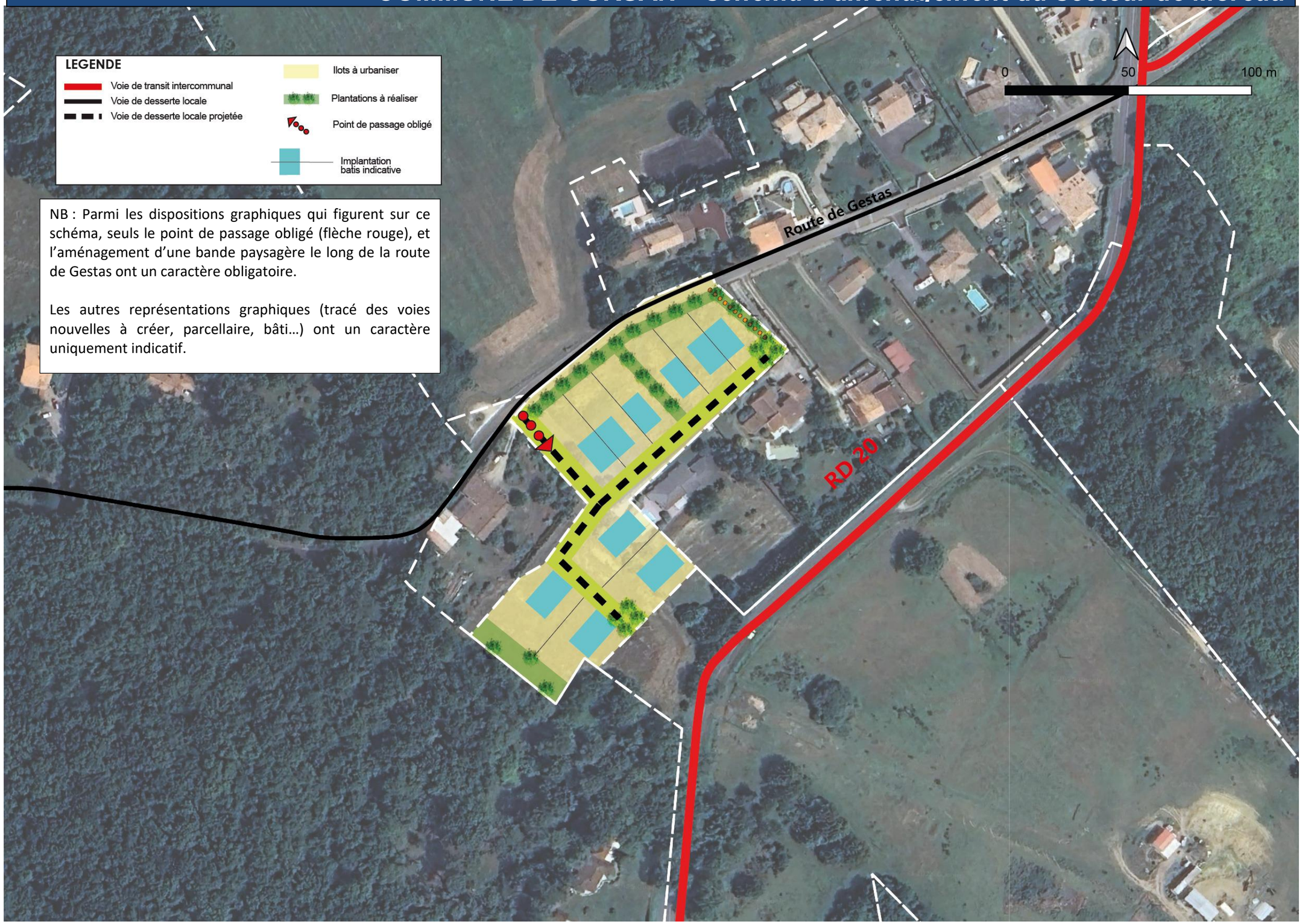
■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.
- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE CURSAN – *schéma d'aménagement du secteur de Mercau*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls le point de passage obligé (flèche rouge), et l'aménagement d'une bande paysagère le long de la route de Gestas ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti…) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la route du Gestas d'une emprise minimum de 8,50 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 40% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'une bande paysagère le long de la route du Gestas, traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 5 mètres. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

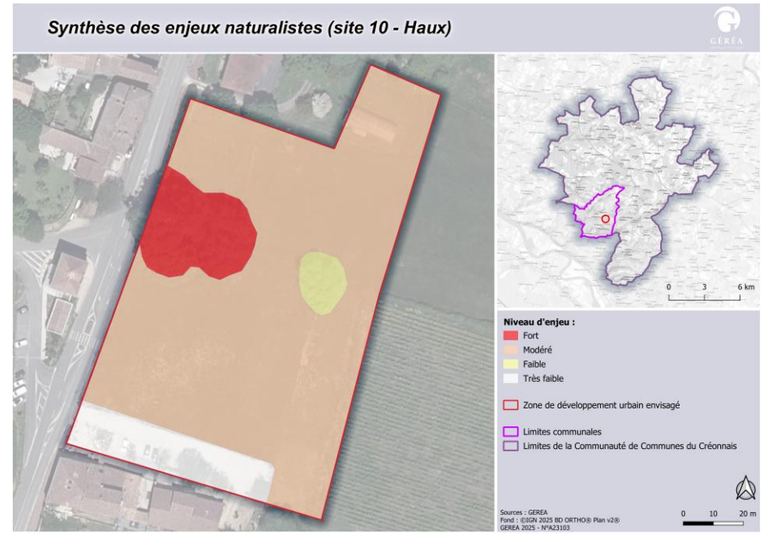
Conforter la centralité urbaine du bourg de Haux en permettant le développement urbain structuré des terrains situés face à la mairie de manière à favoriser un mode de développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RD 239.

L'urbanisation de ces secteurs constitue une réelle opportunité pour renforcer la mixité urbaine du bourg autour d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée et constituer un nouveau quartier à proximité des équipements publics et bénéficiant d'espaces collectifs paysagers.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche, des fourrés et un bosquet de feuillus.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèces protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée ; - Une espèce non protégée a été contactée dans la prairie : la Taupe *(Talpa sp.) ;* - Il convient de noter la présence d'un **arbre ayant des caractéristiques utilisables pour le repos des chauves-souris** : des écorces décollées, des galeries d'insectes *(Cerambyx cerdo)* et branches creuses. <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce protégée d'intérêt communautaire n'a été observée ; - Une espèce protégée et vulnérable a été identifiée dans la prairie : la **Cisticole des joncs**, un couple niche dans les hautes herbes au sud de la parcelle ; - 2 espèces ont été contactées dont une protégée : la Chevêche d'Athéna. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée ; - 5 espèces non protégées et très répandues ont été observées.
	<u>Les insectes saproxylophages :</u> - Il convient de noter la présence d'une espèce protégée et d'intérêt communautaire au niveau de deux vieux arbres à l'ouest : **le Grand capricorne du chêne.** Des indices de présences ont été observés (loges nymphales et galeries larvaires) au niveau du tronc et des branches. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée en bordure sud-ouest du site d'étude : le Mimosa (*Acacia dealbata*). - Végétations principales présentes : • La majorité du site est une prairie mésophile de fauche à Flouve odorante et Fromental ; • Au centre-est, se développe des fourrés exotiques de Mimosa ; • Au centre-ouest, se trouve un bosquet de vieux chênes et de tilleuls. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Le bosquet de chênes et de tilleuls présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	Ce site a fait l'objet de 8 sondages tarière le 24/06/2025 (101 et suivants). Les sols sont des LUVISOLS TYPIQUES pachiques, rédoxiques, d'alluvions anciennes. Ils présentent des indices d'hydromorphie actuels qui témoignent d'un engorgement temporaire manifeste à partir de 30cm et qui s'intensifient plus en profondeur. Ils sont classés au maximum dans la catégorie IVc, ils ne sont donc pas rattachés aux sols de zone humide.
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 1,07 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUb du secteur de Manos doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUb du secteur de Manos doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale de la voie de desserte à sens unique sera de 8 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers le les équipements publics.

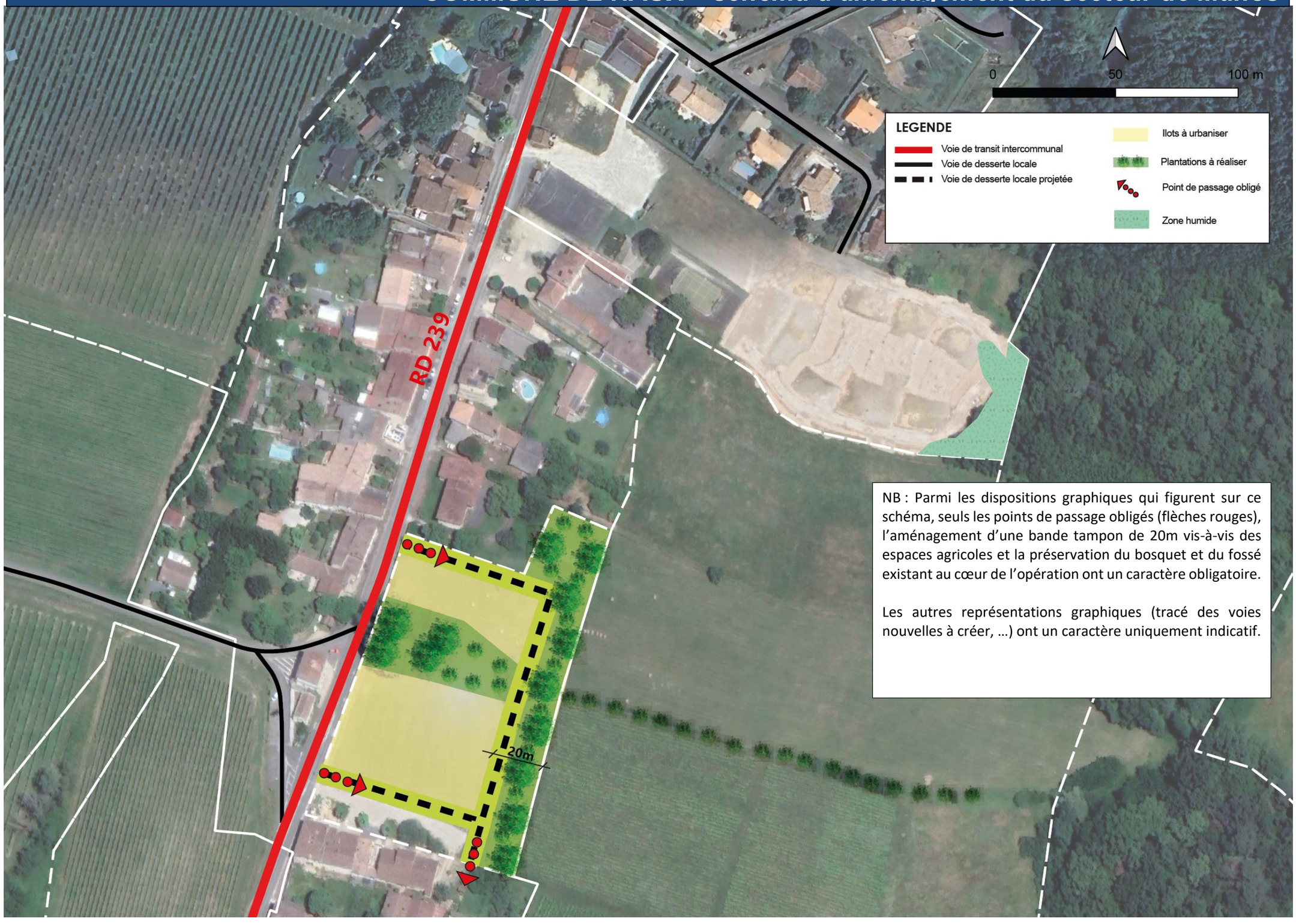
■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.
- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE HAUX – *schéma d'aménagement du secteur de marais*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls les points de passage obligés (flèches rouges), l'aménagement d'une bande tampon de 20m vis-à-vis des espaces agricoles et la préservation du bosquet et du fossé existant au cœur de l'opération ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte à sens unique depuis la RD 239 d'une emprise minimum de 8 m et respectant les points de passage obligé identifiés. • Conserver un accès à la parcelle n°771 • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 40% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Dans une bande de 25m depuis les voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées de la manière suivante : ◦ en ordre semi-continu, ◦ en ordre discontinu Au-delà, Les constructions nouvelles devront respecter un retrait minimum de 3m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'un espace tampon avec les espaces agricoles situés à l'Est, traité sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 20 mètres. • Préservation du bosquet existant et du fossé situés au cœur de l'opération. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Le site du Bourg / Grand Chemin (zone 1AUb) est situé au sein du nouveau bourg de Haux, au sein d'un tissu plus pavillonnaire et contemporain. Il se situe à proximité direct des équipements communaux (mairie, école).

Le site présente de nombreux atouts paysagers et patrimoniaux que le futur aménagement doit préserver et valoriser : boisements remarquables à préserver, zone humide à l'Est du site,…

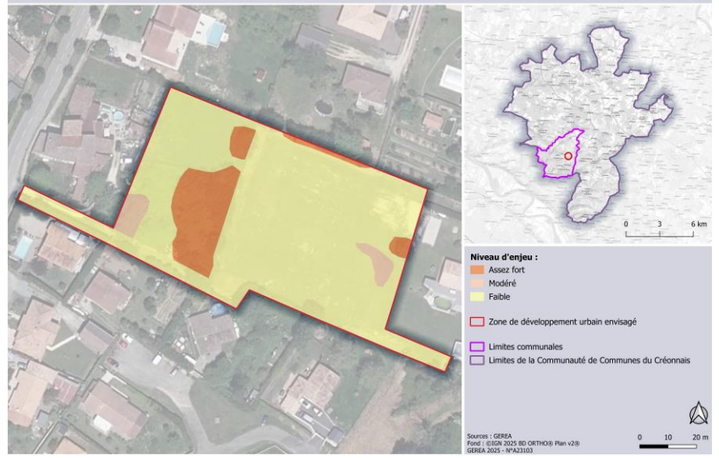
L'objectif est d'assurer un développement urbain cohérent et de qualité au vu des enjeux de formes urbaines, patrimoniales et paysagères, en structurant un nouveau quartier du bourg intégré à son environnement sans contraindre les potentialités de développement urbain à long terme.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles et fourrés.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée ; - Une espèce commune, non protégée, a été contactée : la Taupe (*Talpa sp.*). <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée. - 2 passereaux protégés et vulnérables ont été observés au niveau des fourrés : le **Chardonneret élégant et le Serin cini**. Ces deux espèces nichent sur le site. - 6 espèces communes dont 5 protégées se reproduisent au niveau des fourrés. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée, le site n'est pas favorable pour la reproduction des odonates. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été contactée. Le site n'est pas favorable aux papillons patrimoniaux ; - 7 espèces communes non protégées ont été observées.
	<u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été contactée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été contactée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et fourrés. - **Trois espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais déjà répandues en Nouvelle-Aquitaine ont** été répertoriées en bordure au sein du site d'étude : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), le Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*) et le Bambou (*Bambusoideae*). - Végétations principales présentes : • La moitié est correspondent à une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de la prospection de terrain) ; • La moitié ouest est quant à elle composée au nord d'une prairie mésophile de fauche graminéenne (Fromental, Dactyle aggloméré, Fétuque faux roseau) et au sud d'une prairie mésophile rudérale embroussaillée bordée de fourrés arbustifs, de ronciers et de rejets exotiques spontanés de robiniers. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone Humide critère pédologique	9 sondages ont été réalisés le 24/06/2025 dans ce site (à noter que le roncier qui occupe une partie du sommet du site n'a pas pu être prospecté) : il s'agit des sondages 111 et suivants. On observe des LUVISOLS TYPIQUES rédoxiques épais de limons sur alluvions anciennes et une zone de REDUCTISOLS épais, de mouillère (sondages 116a,b,c). **Dans ce dernier cas, le sol est classé dans la catégorie VIc2 à VId, il est bien rattaché aux sols de zones humides**. Il s'agit ici d'une zone de mouillère très localisée dont l'exutoire est probablement situé au sud du site. Aucun autre sondage n'est rattaché aux sols de zones humides, nous n'avons donc pas observé de zone contributrice nette à cette mouillère.
Zone Humide critère botanique	- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté. - Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 11 - Haux)





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 0,63 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUb du secteur de Grand chemin doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUb du secteur de Grand Chemin doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 8 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers les équipements publics.

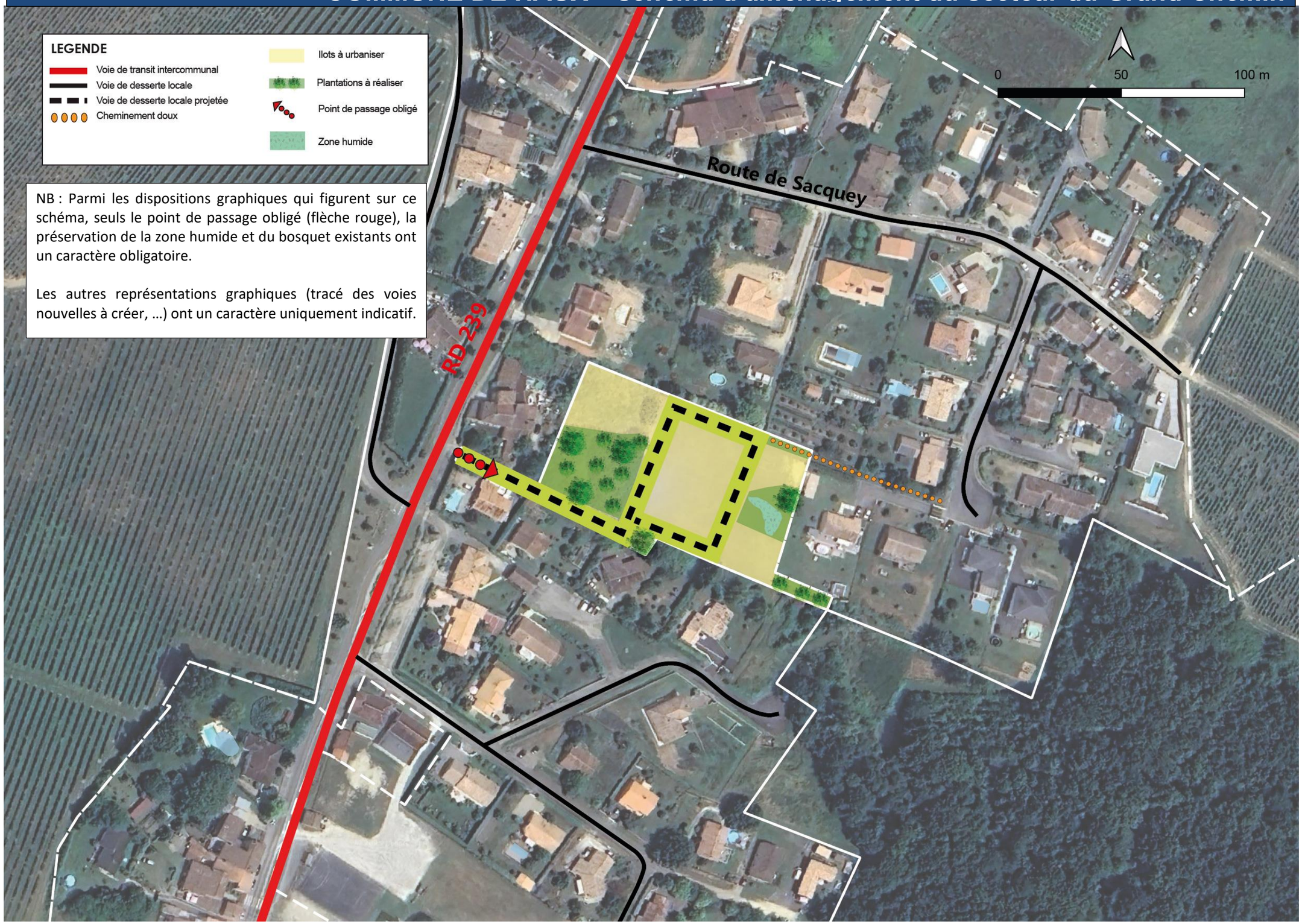
■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.
- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE HAUX – *schéma d'aménagement du secteur du Grand Chemin*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls le point de passage obligé (flèche rouge), la préservation de la zone humide et du bosquet existants ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la RD 239 d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 40% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Dans une bande de 25m depuis les voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées de la manière suivante : ◦ en ordre semi-continu, ◦ en ordre discontinu Au-delà, Les constructions nouvelles devront respecter un retrait minimum de 3m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Préservation de la zone humide située à l'Est du secteur. • Préservation du bosquet existant et du fossé situés à l'Ouest du secteur. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Le site de cette OAP est localisé à l'Ouest du bourg historique de Haux, en retrait par rapport à l'urbanisation linéaire qui s'est développée sur la RD 239.

Le site bénéficie d'une valeur patrimoniale importante de par la structure urbaine traditionnelle et la préservation des grands espaces boisés et agricoles attenants.

Le site en lui-même est aujourd'hui constitué de terres enherbées non agricoles, au contact direct des espaces urbanisés et séparé des espaces agricoles et naturels par les routes.

Malgré une topographie marquée par une déclivité Nord/Sud et Est/Ouest, la présence d'un important talus limite les effets de perspectives depuis les points hauts au Nord en bord de route. Le panorama s'offre progressivement depuis la frange Ouest du site vers le vieux bourg et les espaces agricoles au Sud. Sur la frange Sud, la topographie, plus marquée, offre directement des vues lointaines sur les espaces boisés et viticoles.

L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser la consommation d'espaces naturels pour la construction de nouveaux logements afin de valoriser le bourg ancien. Au vu des enjeux paysagers, l'OAP visera à préserver les panoramas remarquables vers les espaces agricoles et naturels voisins mais également vers le bourg ancien en s'adaptant à la topographie.

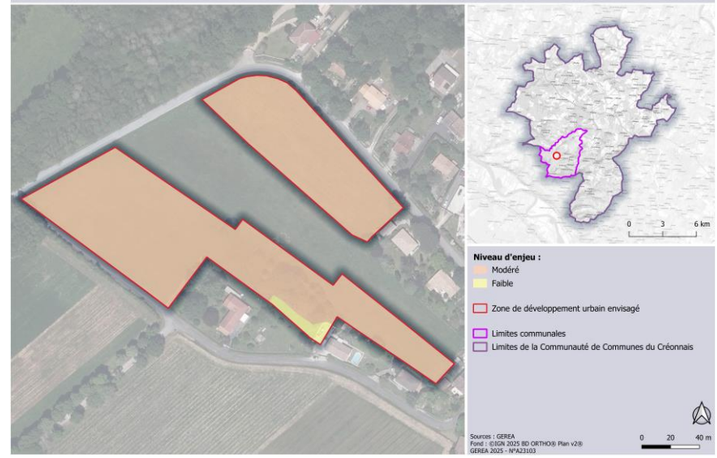
L'objectif consiste à fournir un nouvel habitat rural vernaculaire de type semi-dense, à l'image des anciennes constructions de bourg. Cette offre alternative et qualitative devra permettre la préservation des paysages, l'harmonisation du bâti (unité architecturale et unité d'opération), la mixité, la mutualisation (Locaux, jardins partagés...), le respect de l'environnement et favoriser « le vivre ensemble ».

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée ; - Une espèce très répandue a été observée : le sanglier. <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée ; - 5 espèces protégées et menacées ont été contactées, dont une qui se reproduit sur le site d'étude : la **Cisticole des joncs**. - 9 espèces communes dont 5 protégées ont été observées en lisière du site. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée ; - Une espèce commune non protégée a été contactée en chasse sur la prairie : le Cordulégastre annelé. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée ; - 11 espèces communes non protégées ont été contactées sur la prairie. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies. - **Aucune espèce exotique envahissante n'a été recensée.** - Végétations principales présentes : • Une prairie mésophile de fauche à dominance graminéenne (Fromental, Flouve odorante, Fétuque faux roseau) ; • Un bâti et son jardin arboré en bordure sud. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone Humide critère pédologique	Ce site avait déjà fait l'objet de prospections par le BE ASUP en 2021 sur la partie centrale. Des compléments ont été menés à l'aide de 6 sondages le 24/06/2025 (sondages 121 et suivants, 131 et suivants). Les sols sont de nouveau classés dans la catégorie des BRUNISOLS colluviaux de colluvions ; ils sont moins rédoxiques que les sondages de la session précédente, ce qui s'explique notamment par leur situation de départ/transfert d'eau équilibré. Aucun d'entre eux ne peut être rattaché aux sols de zone humide, leur classe étant inférieure à IVc.
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Synthèse des enjeux naturalistes (sites 12 et 13 - Haux)





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 2,97 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur du vieux bourg doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur du vieux bourg doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 10 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile).

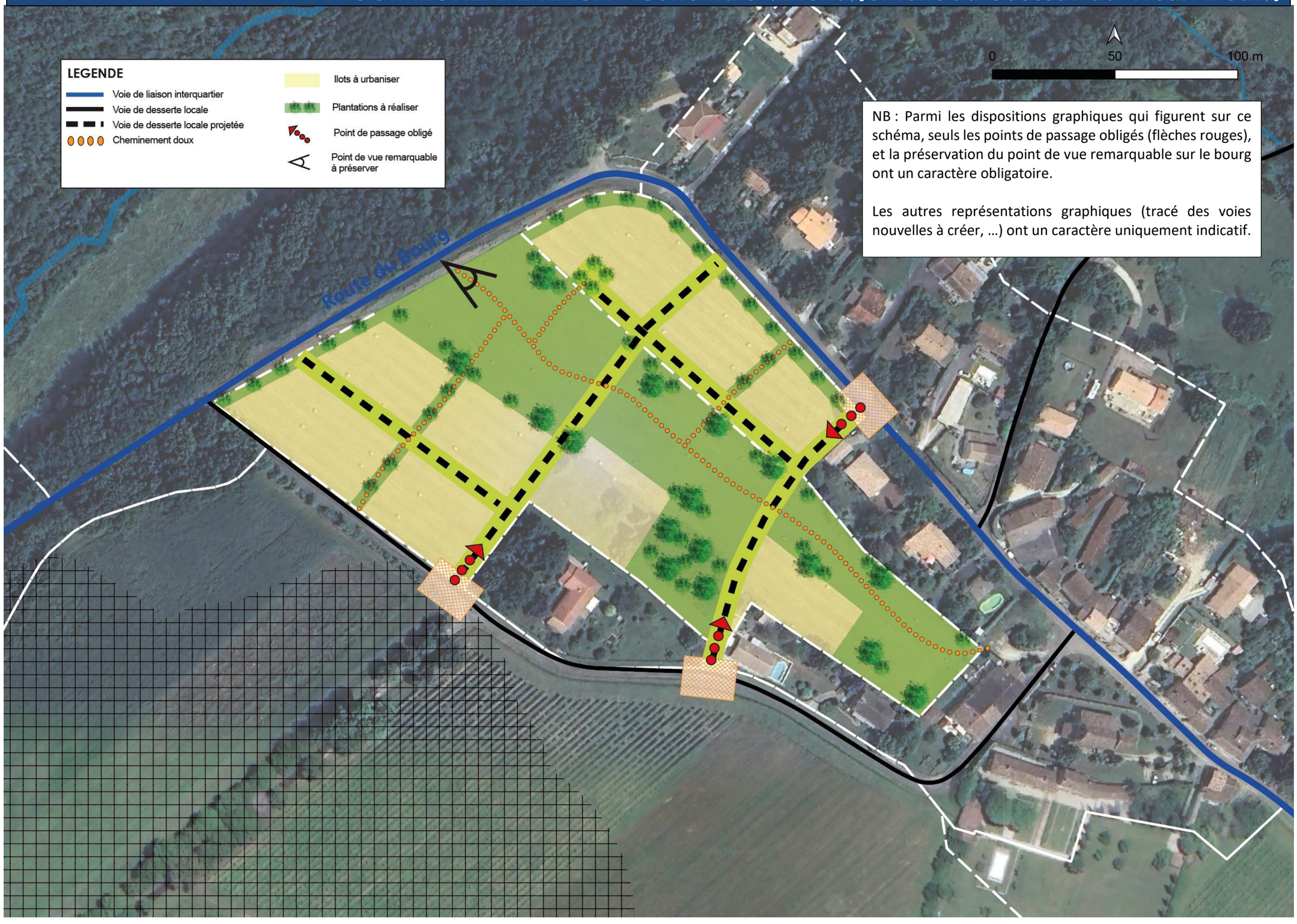
■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.
- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE HAUX – *schéma d'aménagement du secteur du Vieux Bourg*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls les points de passage obligés (flèches rouges), et la préservation du point de vue remarquable sur le bourg ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création de voies nouvelles de bouclage depuis la route du bourg et d'une emprise minimum de 10 m et respectant les points de passage obligés identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg (mairie, église, écoles, équipements).	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 40% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Préservation du point de vue remarquable sur le bourg grâce à l'aménagement d'un espace collectif paysager au cœur du secteur. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Conforter la centralité urbaine de Loupes en permettant le développement urbain structuré des terrains situés à l'Ouest de la RD 671 de manière à favoriser un mode de développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire le long de la route.

L'urbanisation de ce secteur constitue une réelle opportunité pour :

- Reconnecter la mairie actuellement isolée au bord de la route, par l'intermédiaire de l'aménagement d'un petit parc public à la faveur d'un petit bois (classé en zone N) et lui permettre de s'agrandir et lui adjoindre un espace de stationnement adapté en nombre de place et en accessibilité et sécurité routière ,

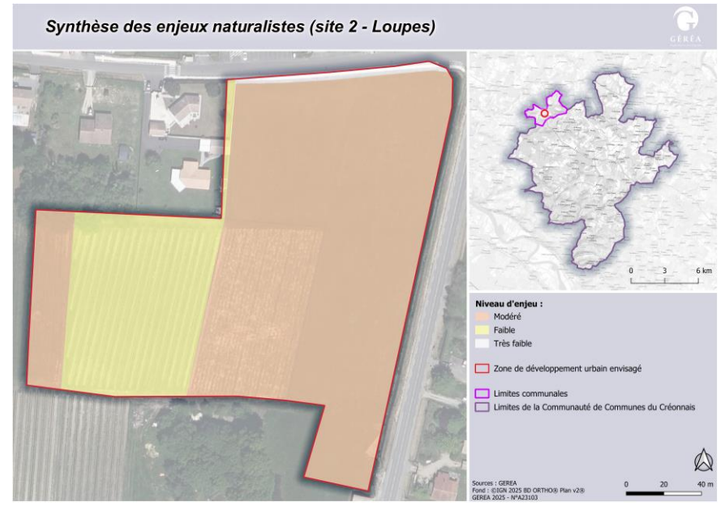
- Renforcer l'offre en équipements collectifs sur les terrains situés entre la mairie et le chemin de l'église (classés en zone UE).

- renforcer la mixité urbaine du bourg autour d'une nouvelle offre d'habitat intergénérationnel composée de logements individuel en rez-de-chaussée afin de constituer un nouveau quartier à proximité d'équipements et de futurs commerces et bénéficiant d'espaces collectifs paysagers.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles et des cultures de vignes.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce n'a été observée. - Aucun gîte utilisable par les chauves-souris n'a par ailleurs été observé. <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée. - 3 espèces protégées et menacées ont été contactées en limite extérieure de l'aire d'étude : **le Tarier pâtre, le Chardonneret élégant et la Cisticole des joncs**. - 4 espèces communes dont 3 protégées ont été observées au niveau des secteurs arborés en limite immédiate du site. <u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce protégée mais très répandue a été observée : le **Lézard des murailles**. Les marges du site d'étude constituent ses habitats de repos et de reproduction. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne pas favorable aux espèces à enjeu de conservation. <u>Les papillons de jour :</u> - 5 espèces communes et non menacées ont été contactées. Le site n'est pas favorable aux espèces à enjeu de conservation. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Aucun arbre avec des indices de présences de coléoptères n'a été recensé. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Une espèce végétale protégée et non menacée en Aquitaine a été recensée sur le site d'étude : le Lotier hispide (*Lotus hispidus*). Cette espèce est fréquente dans le secteur et présente un enjeu faible mais réglementaire.** Le reste de la flore est commun et non menacé, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée au niveau des chemins enherbés du site d'étude : le Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*). - Végétations principales présentes : • Principalement des prairies mésophiles de fauche à Flouve odorante et Fétuque faux roseau dans laquelle se développe une espèce protégée annuelle (Lotier hispide) ; • Une parcelle viticole aux allées enherbées, qui abrite également le Lotier hispide ainsi qu'une espèce exotique envahissante à impact majeur en Nouvelle-Aquitaine (Paspale dilaté). - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone Humide critère pédologique	**8 sondages ont été effectués sur ce site.** **Il s'agit de LUVISOLS TYPIQUES peu rédoxiques à rédoxiques d'alluvions anciennes. Seul un sondage réalisé en dehors de la zone, dans une petite dépression sur le bord de la piste d'accès présente un caractère d'hydromorphie suffisant et actuel pour être rattaché aux sols de zones humides selon le critère pédologique (sondage 24 réalisé le 25/06/2025).** **Pour les autres sondages, dans la zone d'étude OAP, aucune nappe n'a été relevée à la date des observations, le caractère d'hydromorphie débutant au-delà de 25cm ou étant fossile.**
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 3,00 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est mixte (équipements collectifs/habitat intergénérationnel)

- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de la mairie doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.

- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur les zones UE et 1AUc du secteur de la mairie doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.

- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.

- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 10 mètres minimum.

- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur.

■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

- La zone à urbaniser sera desservie depuis le chemin de l'église

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

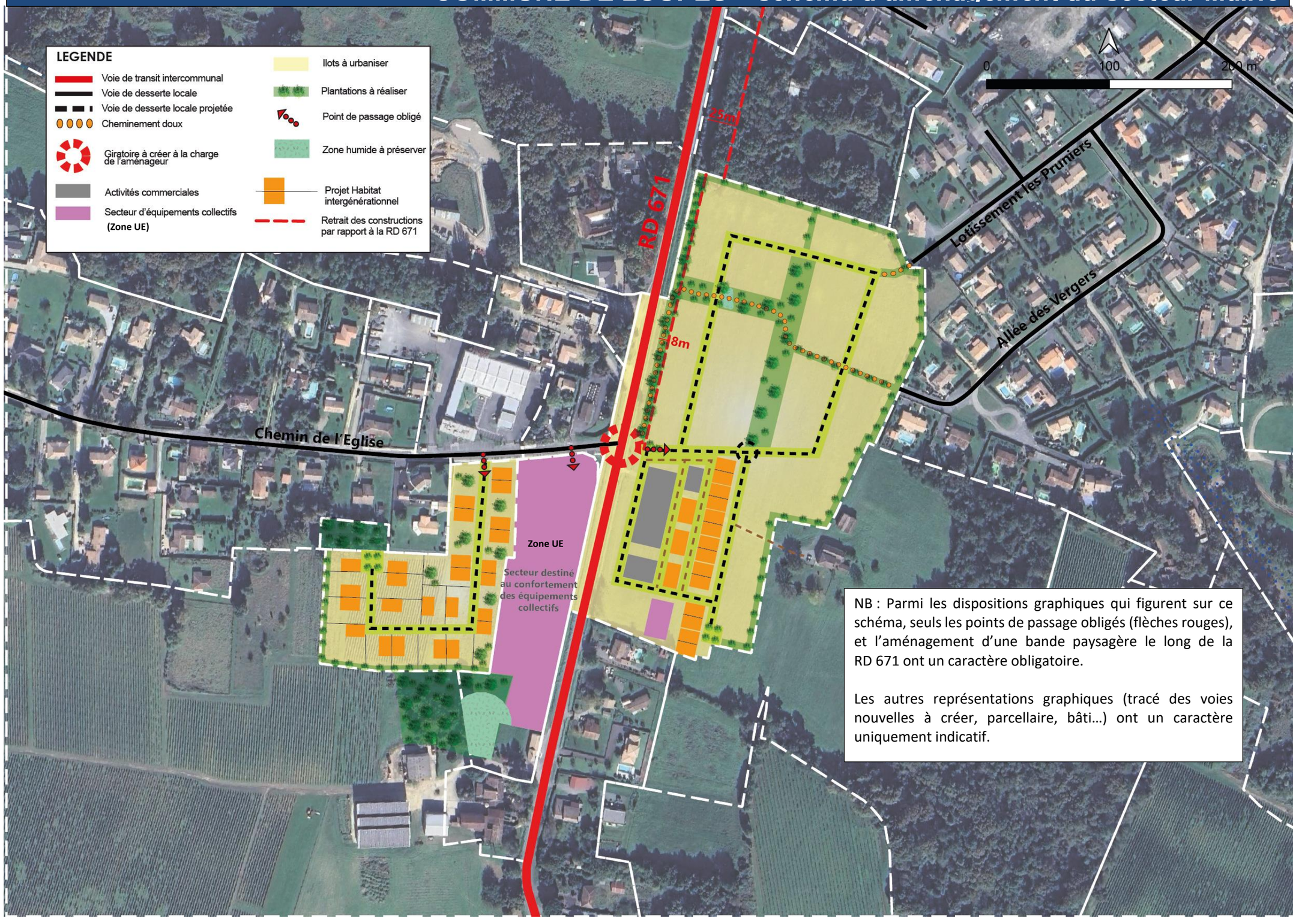
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.

- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.

- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE LOUPES – *schéma d'aménagement du secteur Mairie*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls les points de passage obligés (flèches rouges), et l'aménagement d'une bande paysagère le long de la RD 671 ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti…) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création de voies nouvelles de desserte depuis le chemin de l'église d'une emprise minimum de 10 m et respectant les points de passage obligés identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 40% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble de la zone 1AUc. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m).	• L'aménagement du secteur comportera un programme d'équipements d'intérêt collectif qui sera implanté le long de la RD 671. • Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée. • La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 6,50 mètres au faîtage. • La hauteur maximale des constructions nouvelles implantée dans la zone UE destinée aux constructions d'intérêt collectif est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .
Protection / ***Valorisation paysagère :***	Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

L'objectif de la révision du PLUi du Créonnais consiste à permettre la recomposition d'une centralité du bourg de Loupes autour des enjeux suivants :

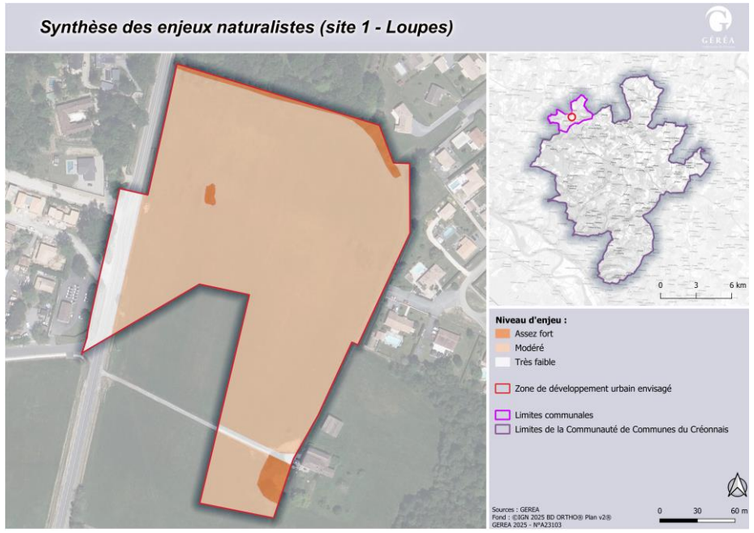
- Promouvoir une mixité des fonctions urbaines en associant dans l'aménagement une offre commerciale et de services qui pourra profiter aux résidents mais également aux employés de la Manufacture Hermès (250 emplois à terme) ;
- Promouvoir une mixité des formes urbaines pouvant associer de l'habitat individuel et de l'habitat intergénérationnel
- Promouvoir une extension urbaine sur des terrains bénéficiant d'une desserte en réseaux publics permettant le raccordement de nouvelles constructions,
- Promouvoir un aménagement urbain sur une zone présentant des enjeux biologiques évalués comme compatibles avec une ouverture à l'urbanisation, à l'issue d'une démarche d'évaluation environnementale ;
- Promouvoir une mobilité apaisée au sein de cet espace de centralité, avec et vers sa couronne urbaine, à la faveur de cheminement doux déjà en partie aménagés le long de la RD 671 entre les 2 arrêts du bus express Créon-Bordeaux (arrêt Langlois et arrêt mairie de Loupes) ;

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles et une zone boisée de feuillus en limite nord.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce protégée ni menacée n'a été observée ; - **Deux gîtes** utilisables par les chiroptères ont été identifés à l'extérieur de l'aire d'étude, un arbre (trou de pic) en limite nord et la vieille bâtisse au sud-est ; - Deux espèces non protégées et non menacées ont été observées : le chevreuil et la taupe (*talpa sp.*). <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée ; - Une espèce protégée et vulnérable a été observée dans la prairie : la Cisticole des joncs. La parcelle étudiée est utilisée pour la reproduction de l'espèce. - 13 espèces communes dont 9 protégées ont été observées en lisière de l'aire d'étude. <u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce intégralement protégée mais très répandue a été observée au niveau des lisières : le **Lézard des murailles**. Les marges du site constituent ses habitats de repos et de reproduction. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce protégée n'a été observée. Le site ne présente pas d'enjeu particulier pour ce groupe taxonomique. - Deux espèces ni protégées ni menacées ont été observées en chasse sur la prairie : le Cordulégastre annelé et le Sympétrum sanguin. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée n'a été observée. Le site n'est pas favorable aux papillons à enjeu de conservation ; - 10 espèces ni protégées ni menacées ont été observées. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Une espèce végétale protégée et non menacée en Aquitaine a été recensée sur le site d'étude : le Lotier hispide (*Lotus hispidus*). Cette espèce est fréquente dans le secteur et présente un enjeu faible mais réglementaire.** Le reste de la flore est commun et non menacé, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles et humides. **- Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée en limite est du site étudié : le Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*). - Végétations principales présentes : • Prairie mésophile de fauche à Flouve odorante (*Anthoxanthum odoratum*) et Fétuque faux roseau (*Schedonorus arundinaceus*) dans laquelle se développe une espèce protégée annuelle (Lotier hispide) ; • La bordure nord du site est boisée par une chênaie prolongée d'un alignement de chênes. **- Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** **- La chênaie, l'alignement de chênes et la prairie humide résiduelle sont d'enjeu modéré de préservation.**
Zone Humide critère pédologique	**Ce site a déjà fait l'objet d'une étude zone humide selon le critère pédologique réalisée par un autre bureau d'études, dans le cadre de l'aménagement futur du foncier.** **Un seul sondage a été réalisé, sondage 24 le 25/06/2025 dans une zone de dépression en bordure de la zone déjà urbanisée, au nord-Est. Il s'agit d'un LUVISOL TYPIQUE rédoxique à surrédoxique, d'alluvions anciennes, rattaché aux sols de zone humide (classe Vd)**
Zone Humide critère botanique	**Les zones humides botaniques se limitent au secteur de prairie humide résiduelle à Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*), espèce indicatrice de zone humide.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE





PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 7,02 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est mixte (habitat, commerces et services, équipements collectifs)

- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur du bourg Est doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.

- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur du bourg Est doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.

- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.

- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 10 mètres minimum.

- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur.

■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

- La zone sera desservie à partir d'un nouveau giratoire qui sera réalisé à la charge de l'aménageur.

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.

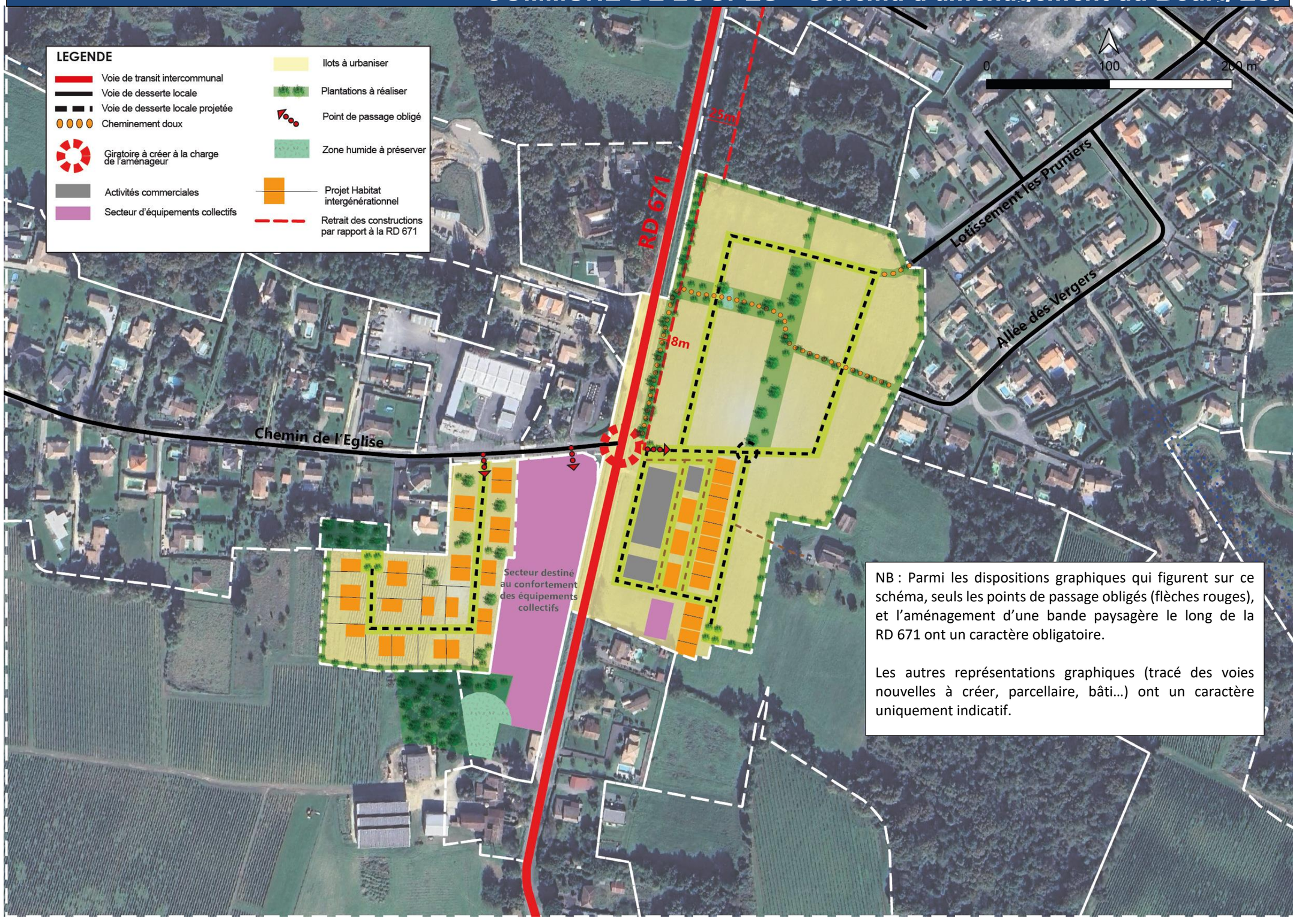
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.

- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.

- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE LOUPES – *schéma d'aménagement du Bourg Est*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls les points de passage obligés (flèches rouges), et l'aménagement d'une bande paysagère le long de la RD 671 ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti…) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie de desserte depuis le futur giratoire qui sera créé à la charge de l'aménageur, d'une emprise minimum de 10 m et respectant le point de passage obligé identifié. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 40% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m.	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1). Pour les commerces et services, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres au faîtage.	• L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'une bande paysagère le long de la RD 671 traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 8 mètres. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Le site de cette OAP se situe au cœur du bourg de Loupes, accessible depuis la Route du Pout.

Il est constitué d'un terrain en friche, loin de valoriser la qualité urbaine de ce secteur de cœur de bourg.

L'OAP vise donc à réutiliser cet espace et à optimiser l'accueil de nouvelles habitations en assurant leur intégration vis-à-vis du tissu urbain existant et assurant des liaisons interquartiers.

Il s'agit de valoriser le renouvellement urbain de cette friche au milieu du tissu pavillonnaire ainsi que la qualité urbaine de cette partie du bourg.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 0,64 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

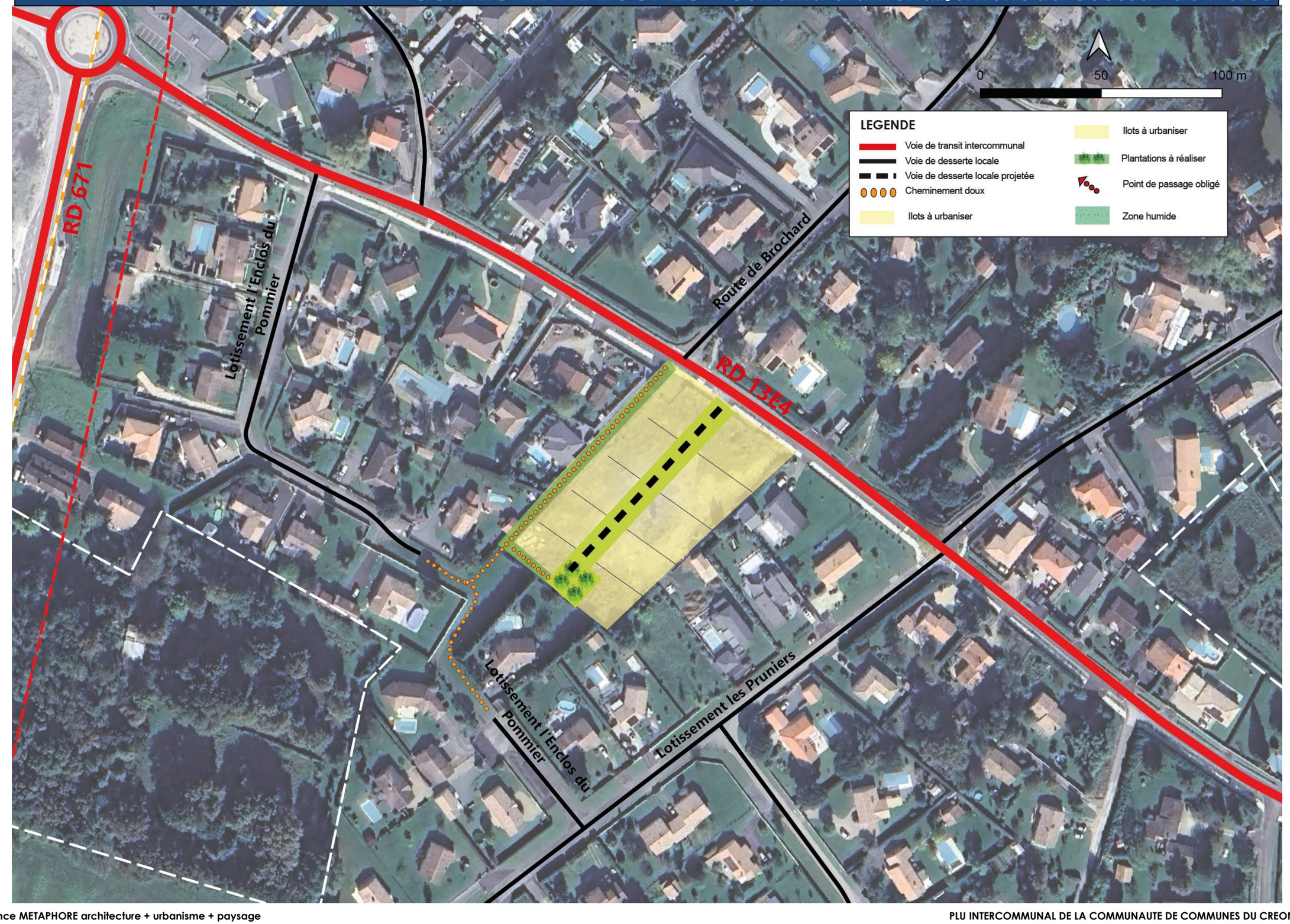
- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone UD du secteur de Pelet doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- La création d'un bouclage de voie de desserte interne doit être assurée par l'opération d'aménagement d'ensemble.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 8 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur.

■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE LOUPES – *schéma d'aménagement du secteur de Petit*



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie de desserte depuis la route de Pelet d'une emprise minimum de 8 m. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis. • création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Forme urbaine :	• Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de laconstruction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit et à 6,50m au faîtage.	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .
Protection / Valorisation paysagère :	• Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

OBJECTIFS

Le site de cette OAP se situe au cœur du bourg de Madirac, à proximité directe de l'école, de la mairie et de la RD14. Il s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain traditionnel dense vers l'Ouest et un habitat plus pavillonnaire à l'Est et au Sud.

Le site, bordé par la D14 (route de Créon) au Nord et la route de Haux au Sud, jouit d'une bonne accessibilité.

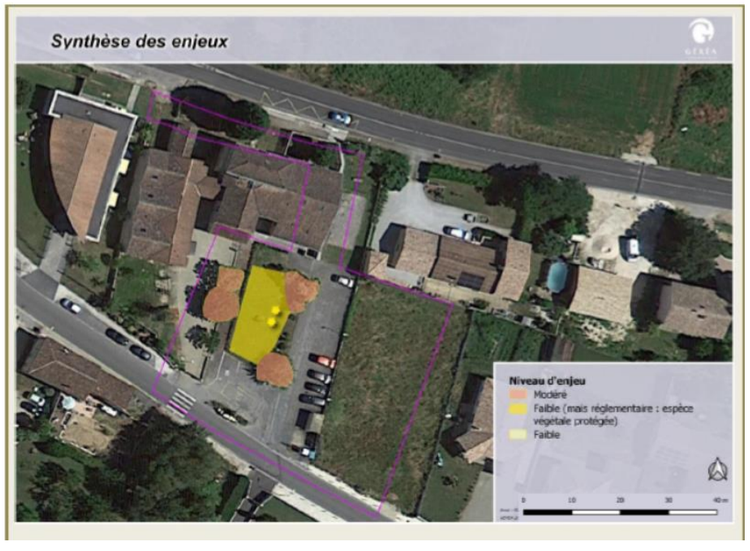
L'objectif porté par cette OAP est de favoriser le développement d'une offre mixte d'activités de proximité et d'habitat afin de valoriser l'urbanité du bourg de Madirac par des formes urbaines en cohérence avec le tissu traditionnel. Cette valorisation urbaine passera également par l'aménagement d'un espace public de rencontre favorisant par ailleurs les liaisons interquartiers.

Le développement du bourg de Madirac s'appuie également sur une zone à urbaniser située au Sud du bourg (OAP Madirac – La Carpe-Sud) qu'il convient de prendre en compte, notamment afin d'assurer une cohérence des aménagements de voirie.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude est majoritairement composé de la mairie et de son parking. On y retrouve également des prairies mésophiles.

Enjeux relevés :	
Faune	- Présence d'un **passereau protégé et vulnérable** (Chardonneret élégant) nicheur sur le site.
Flore/Habitats	- Présence dans la prairie mésophile d'**une espèce protégée en Aquitaine mais commune et non menacée** : le Lotier hispide (*Lotus hispidus*). **Trois plantes exotiques envahissantes avérées** recensées : Erable négundo (*Acer negundo*), Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*) et Sporobole tenace (*Sporobolus indicus*) ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC).
Zone Humide	Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique ou pédologique.



PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 0,3 hectares dont 0,1 hectare à vocation d'habitat et commerces/services de proximité**

■ **HABITAT**

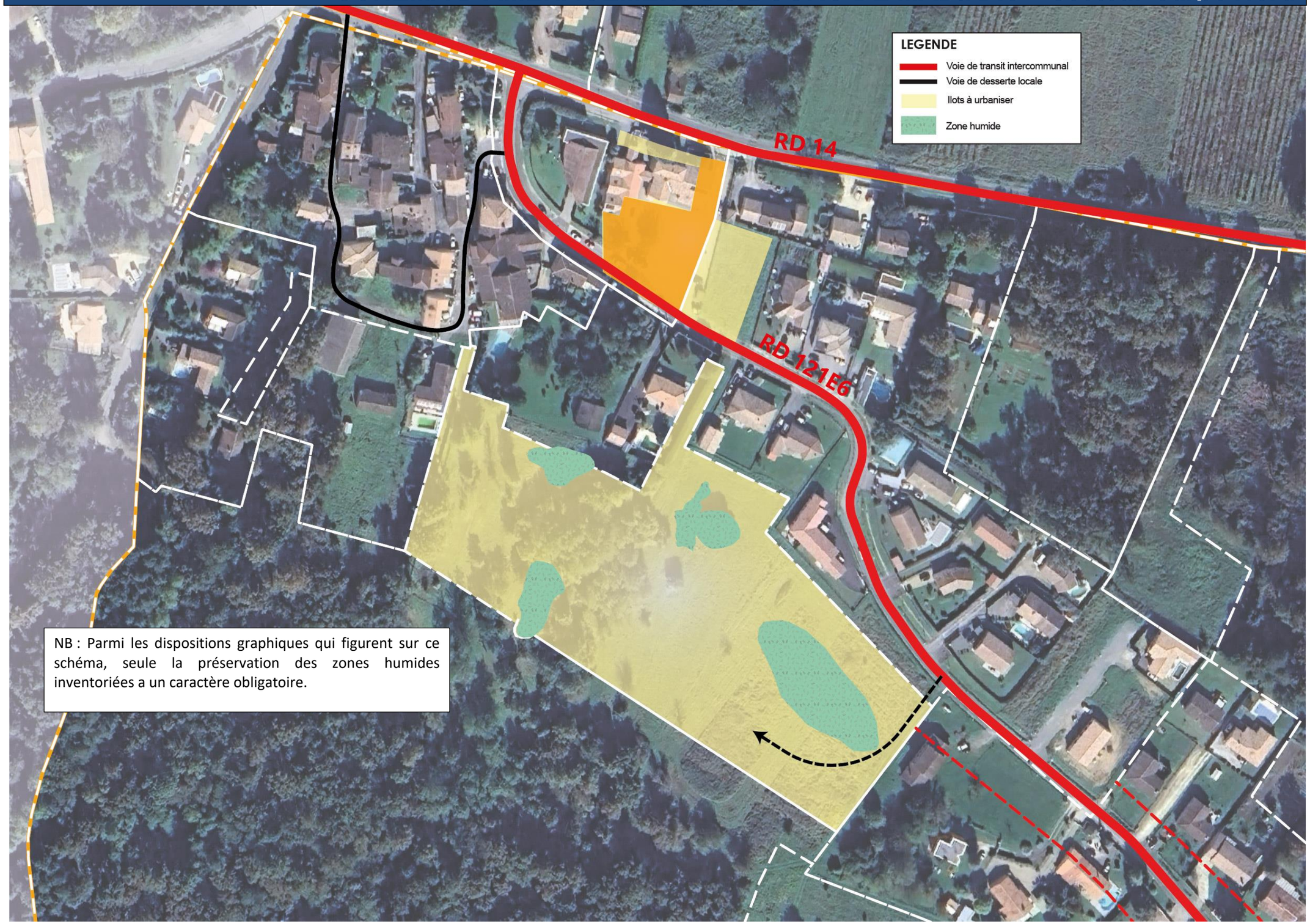
- La vocation du site est résidentielle et à destination de commerces et d'activités de services (hors commerce de gros) et équipements.
- Des activités de commerces ou de services situées en rez-de-chaussée des constructions pourront être autorisées afin de conforter la mixité de fonctions urbaines du bourg.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone UB/UE de Carpe Nord doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf OAP thématique sur l'eau)*.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU BOURG DE MADIRAC – *secteur Carpe Nord*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seule la préservation des zones humides inventoriées a un caractère obligatoire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :		• Aménagement d'un espace public polyvalent intégrant l'agrandissement du parking de la mairie.	
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration. Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas : • Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales. • Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
	• Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.		
Forme urbaine :	• Les constructions pourront être implantées : ▪ Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). ▪ Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m).	• Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 20 logements/ha sur l'ensemble du secteur.	• L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Protection / Valorisation paysagère :		• Aménagement d'un espace public intégrant l'agrandissement du parking de la mairie et pouvant constituer un lieu polyvalent de rencontre et de convivialité pour différents usages (marché, animations festives, ,...);	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

OBJECTIFS

Le site de cette OAP se situe dans le prolongement du bourg, entre la zone urbaine du Carpe et de la zone urbaine de Peillot, le long de la route de Haux (RD 121E6).

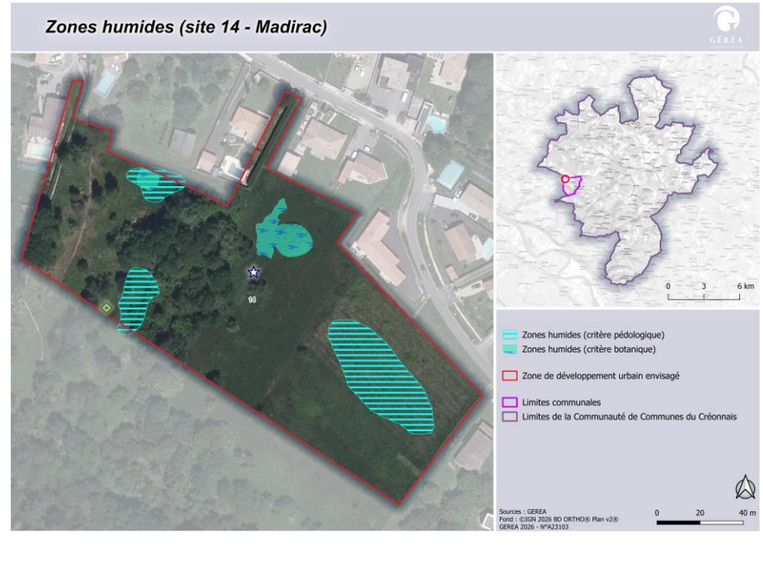
Ce secteur est l'occasion de terminer l'urbanisation de ce secteur en continuité avec les secteurs du Carpe (Le bourg administratif) et de Peillot, à proximité immédiate du pôle petite enfance de la Communauté de Communes, de la mairie de Madirac, des espaces publics et des équipements publics.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies, des fourrés et un bois/bosquet de feuillus.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce protégée n'a été observée. Le sous-bois du bosquet a été broyé, il n'est plus favorable au Hérisson d'Europe (mammifère protégé). <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée en reproduction sur le site. Les travaux d'entretien et agricoles ont pu influencer le résultat des inventaires. On note la présence en vol de l'Hirondelle des fenêtres (oiseau quasi menacé en France) ; - 9 espèces communes ont été observées, dont 6 protégées. <u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce protégée mais très répandue a été observée : le **Lézard des murailles**. Les bosquets et fourrés constituent son habitat de reproduction et de repos. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. Le site n'est pas favorable à la reproduction de groupe. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée ; - 4 espèces communes non protégées ont été observées au niveau des reliquats de prairie. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.

Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et boisements. - **Trois espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais déjà répandues en Nouvelle-Aquitaine** ont été répertoriées au sein du site étudié : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). - Végétations principales présentes : • Des prairies mésophiles de fauche avec des secteurs plus humides où se développent le Jonc aggloméré (*Juncus conglomeratus*) et la Menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*) sont présentes au nord du site ; • Un fourré humide de Saule roux (*Salix atrocinerea*) est présent au centre-nord du site ; • Sur la moitié ouest du site, un entretien a été réalisé mettant le sol entièrement à nu. Le bosquet de feuillus au centre a également été entretenu. Celui-ci est clairsemé et dépourvu de sous-bois (sol dénudé). La parcelle au nord-est a quant à elle été labourée. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Les bosquets de feuillus et les prairies humides résiduelles sont d'enjeu modéré de préservation.** Les autres végétations, communes, répandues et notamment très entretenues sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	Ce site avait déjà fait l'objet de prospections par le BE ASUP en 2021. Aucun nouveau sondage n'y a été réalisé de nouveau. Il s'agit d'une zone complexe de LUVISOLS TYPIQUES plus ou moins rédoxiques, de rebord de plateau, avec une mosaïque de micro-reliefs. **Trois secteurs de sols de zone humide y avaient été inventoriés, dans un contexte global favorable à la création de celles-ci.**
Zone Humide critère botanique	**Les zones humides botaniques se limitent aux secteurs de fourrés humides à Saule roux (*Salix atrocinerea*) ainsi qu'aux prairies humides résiduelles à Jonc aggloméré (*Juncus conglomeratus*) et Menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*), espèces indicatrices de zone humide.**





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 1,79 hectares**

■ **HABITAT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 1AUb de Carpe Sud doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :

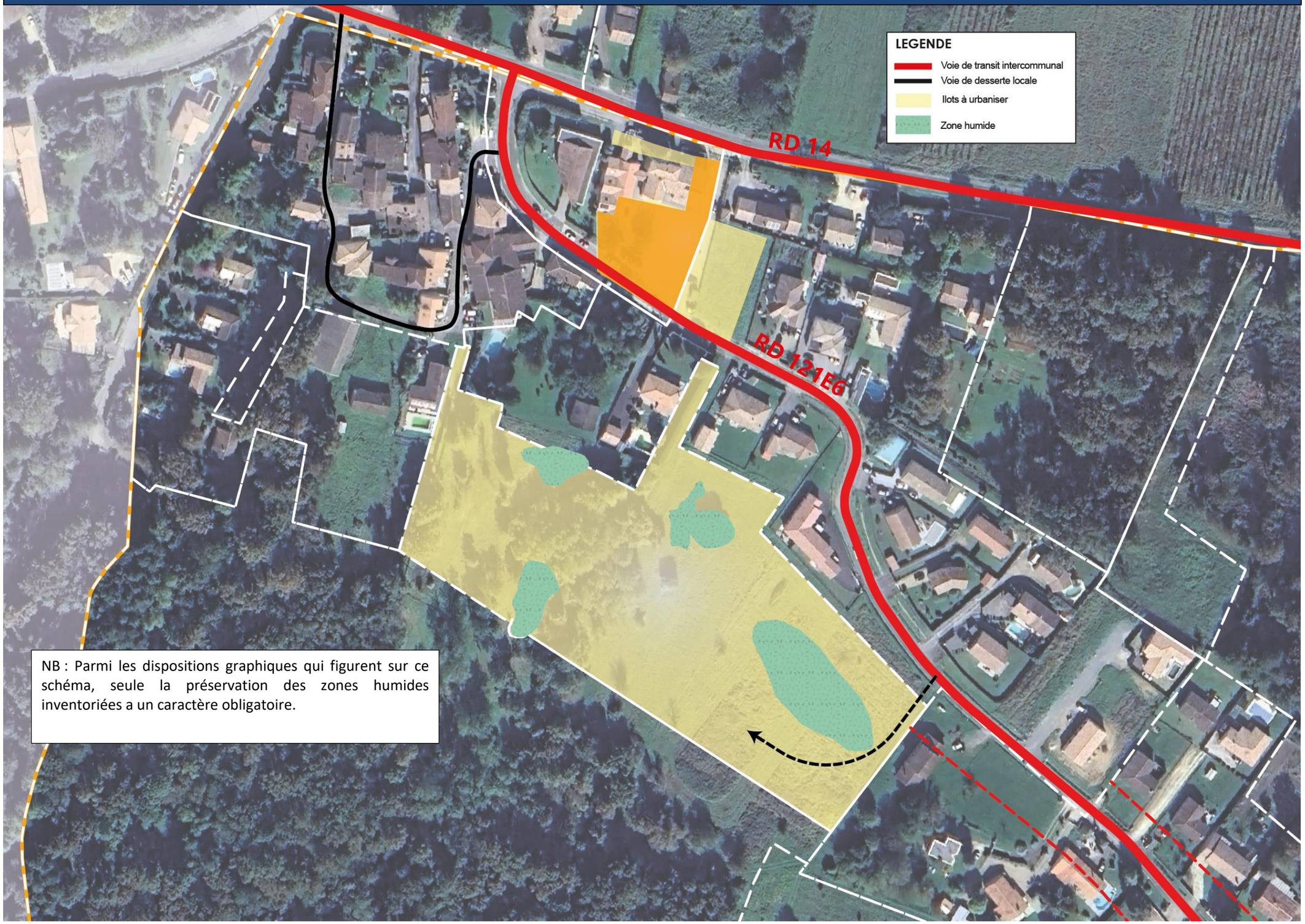
  - respecter une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
  - porter sur une superficie minimum de 1 ha. Cependant, dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci,
  - ne pas compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés

■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

- La sécurisation du carrefour entre les emprises publiques à créer desservant le site et la route de Haux apparait nécessaire pour assurer une circulation adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU BOURG DE MADIRAC – *secteur Carpe Gaud*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seule la préservation des zones humides inventoriées a un caractère obligatoire.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie de desserte depuis la RD 121E6 et respectant le point de passage obligé identifié. • A terme, possibilité d'un bouclage par le biais d'une voie nouvelle de desserte qui se connecterait au Sud-Est du secteur. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • Création de liaisons douces permettant de relier le futur quartier au secteur du Carpe Nord (Le bourg administratif, la mairie de Madirac, les espaces publics et les équipements publics).	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration. Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas : ◦ Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales. ◦ Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales : *(suite)*	• Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : • participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. • maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.		
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 40% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 20 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions pourront être implantées de la manière suivante : - en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à 3 m. - en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1). La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Préservation et mise en valeur des zones humides inventoriées. • Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.	• Création d'une bande paysagère au Sud du secteur assurant la prise en compte du risque feu de forêt. Cette bande paysagère d'une emprise minimum de 10 m sera traitée sous la forme d'un espace enherbé ponctué d'arbres et d'arbustes de type feuillus plantés de manière aléatoire pour préserver l'accès aux engins de défense incendie. • La parcelle B 401 est susceptible de présenter des pollutions (la parcelles n'est pas versé en SIS (secteur d'information des sols) et n'apparaît pas dans la base de données BASOL). Toutefois, cette parcelle a fait l'objet d'une activité de traitement de ferrailles. Un projet d'aménagement doit systématiquement conduire l'aménageur à prendre les dispositions nécessaires pour assurer la compatibilité entre l'usage futur de construction et l'état des sols (investigations des sols et s'il y a lieu réalisation de travaux de dépollution adaptées à la sensibilité de l'usage (habitat).	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

OBJECTIFS

Le site de cette OAP se situe près du bourg qui s'étend le long de la route de Créon, entre le chemin du Moulin à Vent au Sud et l'ensemble bâti du Maillet, repéré pour sa qualité patrimoniale, au Nord.

Aujourd'hui constitué de terres enherbées non agricoles, la proximité de l'urbanisation sur 3 côtés offre un potentiel d'accueil de nouveaux logements en confortement du bourg de façon à « réparer l'urbanisation linéaire passée ».

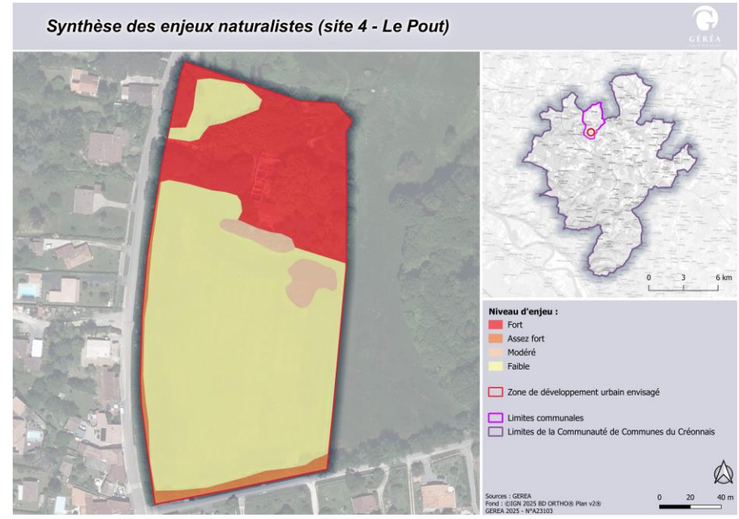
Si le tissu urbain existant est à dominante pavillonnaire, il existe cependant, sur la frange Sud/Ouest du site, un linéaire bâti de constructions traditionnelles caractérisées par l'alignement à l'emprise publique et la mitoyenneté. L'OAP s'attachera à conforter ces formes urbaines afin de marquer une réelle centralité urbaine spécifique pour la commune.

Il s'agit donc d'optimiser la consommation d'espaces agricoles pour l'accueil de nouveaux logements en assurant l'intégration de l'opération par rapport aux différentes formes urbaines attenantes, par rapport aux qualités paysagères des abords du site et en limitant les conflits d'usage avec les espaces agricoles à l'Est.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies, des haies et bois de feuillus.
Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.
Cependant, au cours de l'inventaire de 2021, la moitié sud du site a été prospecté.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Une espèce protégée avait été observée en 2021 : le **Hérisson d'Europe**. Les éléments type haies et secteurs de fonds jardins constituent ses habitats de reproduction et de repos. <u>L'avifaune :</u> - Une espèce protégée et menacée avait été observée en 2021 : le **Serin cini**. Les haies autour du site et les éléments arborés constituent son habitat de reproduction. <u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce protégée mais très répandue en Aquitaine avait été observée : le **Lézard des murailles**. Les lisières du site constituent sont habitat de repos et de reproduction. - Aucun amphibien n'avait été observé sur le site.
	<u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'avait été recensée sur le site lors des prospections précédentes.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** Lors des inventaires de 2021, aucune espèce d'intérêt patrimonial n'avait été observée dans la moitié sud. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée au centre du site d'étude en 2021 : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). - **Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • Le tiers nord est composé d'un bâti et son jardin arboré ainsi qu'une prairie de fauche ; • Les deux tiers sud sont occupés par une prairie mésophile de fauche bordée à l'est par des ronciers et au sud et à l'ouest par des haies arbustives. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé en 2021 et ne semble présent à l'heure actuelle.** - **Les haies arbustives présentent un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	8 sondages ont été réalisés sur ce site en 2021 sur la partie sud du site. Il s'agit d'une zone de LUVISOLS typiques, dont le côté rédoxique évolue dans toute la parcelle ; **un secteur apparait comme particulièrement plus engorgé, il s'agit de l'extrémité nord-est de la parcelle (classe GEPPA Vd).**
Zone Humide critère botanique	**- Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.** **- En 2021, aucun habitat identifié dans la moitié sud n'était caractéristique de zone humide selon le critère botanique.**





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 3,17 hectares**

■ **HABITAT**

- La vocation du secteur consiste à accueillir une opération d'habitat à caractère multigénérationnel. Une mixité de logements devra être intégrée au programme d'aménagement (logements séniors, logements individuels,…) dont certains seront destinés aux jeunes, logements en accession à la propriété sous la forme de lots libres, …)

- Des activités de services à la personnes (aide à domicile, aide médicale et/ou paramédicale, garde d'enfants, …) pourront être autorisées afin de conforter la mixité générationnelle de l'opération d'aménagement.

- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 1AUc de Jeantet doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :

  - respecter une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
  - porter sur une superficie minimum de 1 ha. Cependant, dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci,
  - ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés

■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

- La sécurisation des carrefours entre les emprises publiques à créer desservant le site et les accès depuis la route de Créon le chemin du Moulin à Vent apparait nécessaire pour assurer une circulation adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.

- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.

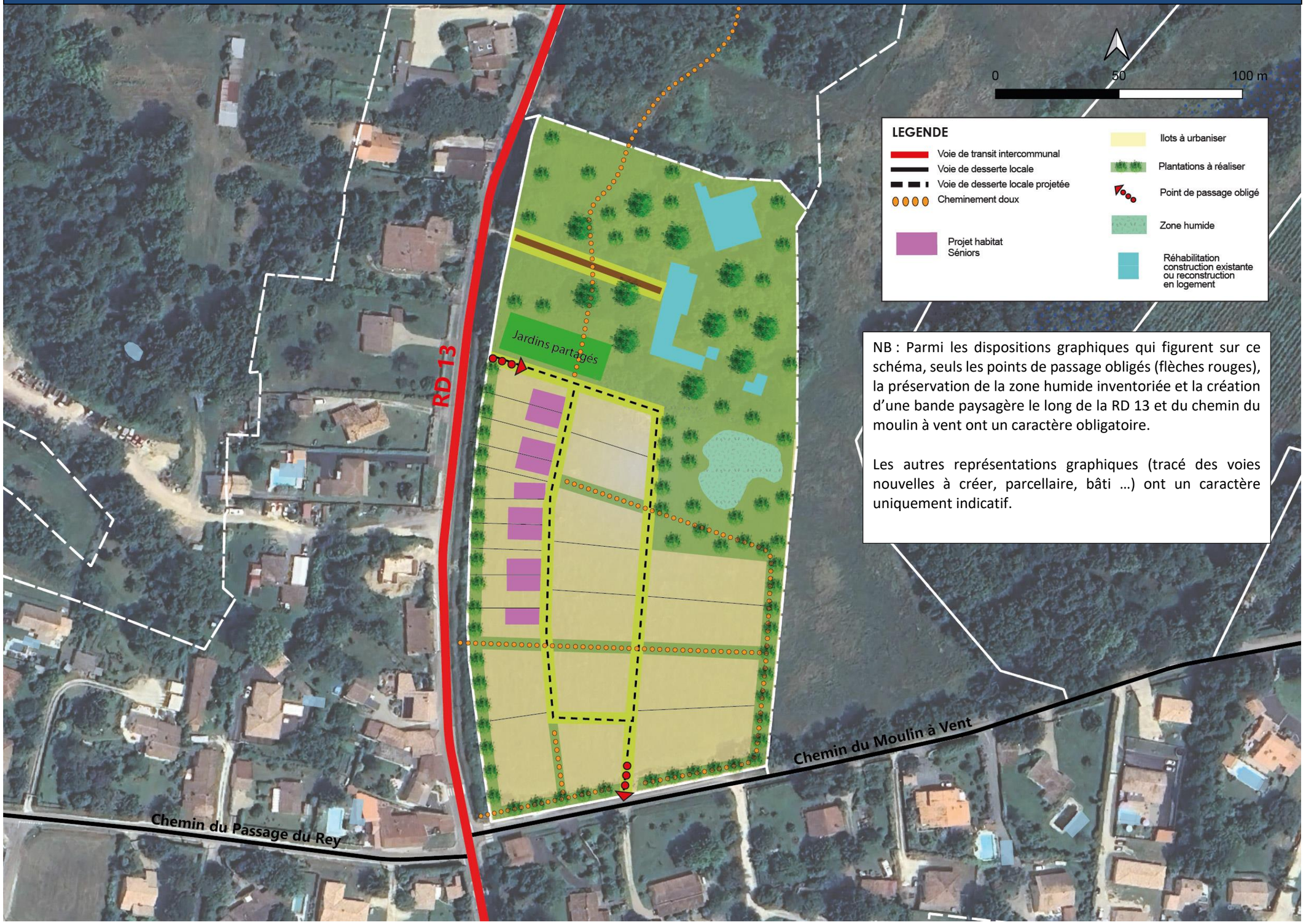
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.

- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf OAP thématique sur l'eau)*.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE LE POUT – *secteur de Coulinet*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls les points de passage obligés (flèches rouges), la préservation de la zone humide inventoriée et la création d'une bande paysagère le long de la RD 13 et du chemin du moulin à vent ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte à sens unique entre la route de Créon (entrée) et le chemin du Moulin à Vent (sortie) d'une emprise minimum de 10 m et respectant les points de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • Aménagement et sécurisation des carrefours avec le chemin du Moulin à Vent et la route de Créon	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***• Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur n'a pas obligation d'intégrer des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire dans le programmation de logements. Cependant, la réalisation de ce type de logements reste possible. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• La vocation du secteur consiste à accueillir une opération d'habitat à caractère multigénérationnel. Une mixité de logements devra être intégrée au programme d'aménagement (logements séniors, logements locatifs sociaux dont certains seront destinés aux jeunes, logements en accession à la propriété sous la forme de lots libres, …) • Des activités de services à la personnes (aide à domicile, aide médicale et/ou paramédicale, garde d'enfants, …) pourront être autorisées afin de conforter la mixité générationnelle de l'opération d'aménagement. • Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Maintien et confortement d'une bande paysagère le long de la route de Créon et du chemin du Moulin à vent traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 5 mètres. • Préservation de la zone humide située au Nord Est du secteur. • Plantation des voies nouvelles selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.	• Création de jardins partagés	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

OBJECTIFS

Le secteur couvert par l'OAP au lieu-dit « Richard » se situe le long de la RD 13, le long de laquelle l'urbanisation passée s'est réalisée de façon peu cohérente, de façon linéaire.

Au Sud de ce site, l'urbanisation en second rideau par rapport à la RD 13 s'est développée, multipliant les accès sur cette voie.

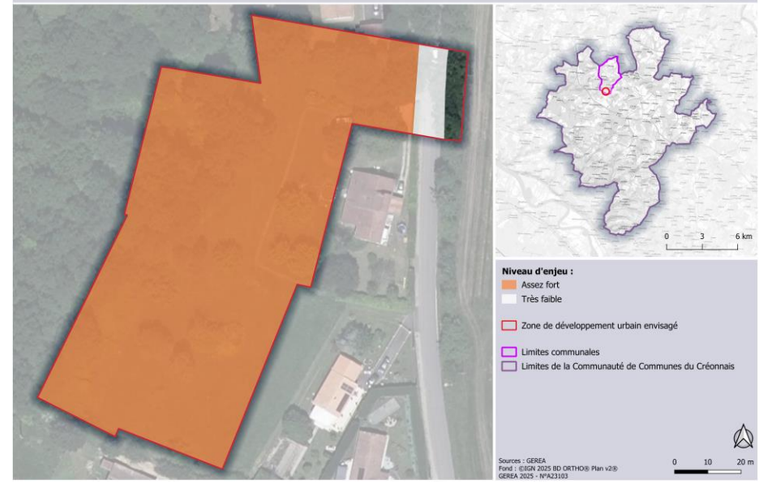
L'objectif de l'OAP est donc d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT, par la structuration de ce site en second rideau d'urbanisation, assurer la mutualisation des accès et pleinement assurer l'intégration urbaine vis-à-vis des habitations existantes et des Espaces Boisés Classés limitrophes.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies et bois de feuillus.
Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.
En 2021, ce site a été peu prospecté en raison d'un désaccord avec le propriétaire.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Une espèce protégée avait été observée en 2021 : le **Hérisson d'Europe**. Le site constitue un habitat de reproduction et de repos utilisable pas l'espèce. <u>L'avifaune :</u> - 4 espèces protégées et vulnérables avaient été observées en 2021 : le **Chardonneret élégant** (fond de jardin), le **Verdier d'Europe** (fond de jardin), le **Serin cini** (fond de jardin) et la **Cisticole des joncs** (friches). En l'absence de mise à jour des inventaires, le site reste propice à la reproduction de ces passereaux. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'avait été signalée. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'avait été signalée. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce n'avait été signalée. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'avait été signalée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> Aucune espèce n'avait été signalée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** En 2021, aucune espèce d'intérêt patrimonial n'avait été observée. - **Deux espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais déjà répandues en Nouvelle-Aquitaine** ont été répertoriées au sein du site d'étude en 2021 : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'Erable négundo (*Acer negundo*). - **Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté cette année.** **En 2021, ce site a été peu prospecté en raison d'un désaccord avec le propriétaire** : • La moitié nord est occupée par un bâti et son jardin attenant, ainsi qu'un bois de feuillus (chênaie-charmaie) au nord-ouest ; • La moitié sud est composée d'une prairie mésophile de fauche. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé en 2021 et ne semble présent à l'heure actuelle.** - **La chênaie-charmaie présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	**Site non prospecté faute d'autorisation d'accès.**
Zone Humide critère botanique	**- Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.** **- En 2021, aucun habitat identifié n'était caractéristique de zone humide selon le critère botanique.**

Synthèse des enjeux naturalistes (site 29 - Le Pout)





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 1 hectare**

■ **HABITAT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 1AUc de Richard doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :

  - respecter une densité moyenne minimale de 15 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
  - porter sur une superficie minimum de 1 ha. Cependant, dans le cas où la superficie de l'opération d'aménagement serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si l'opération d'aménagement ne compromet pas l'urbanisation du reste de la zone.
  - respecter les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés

■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

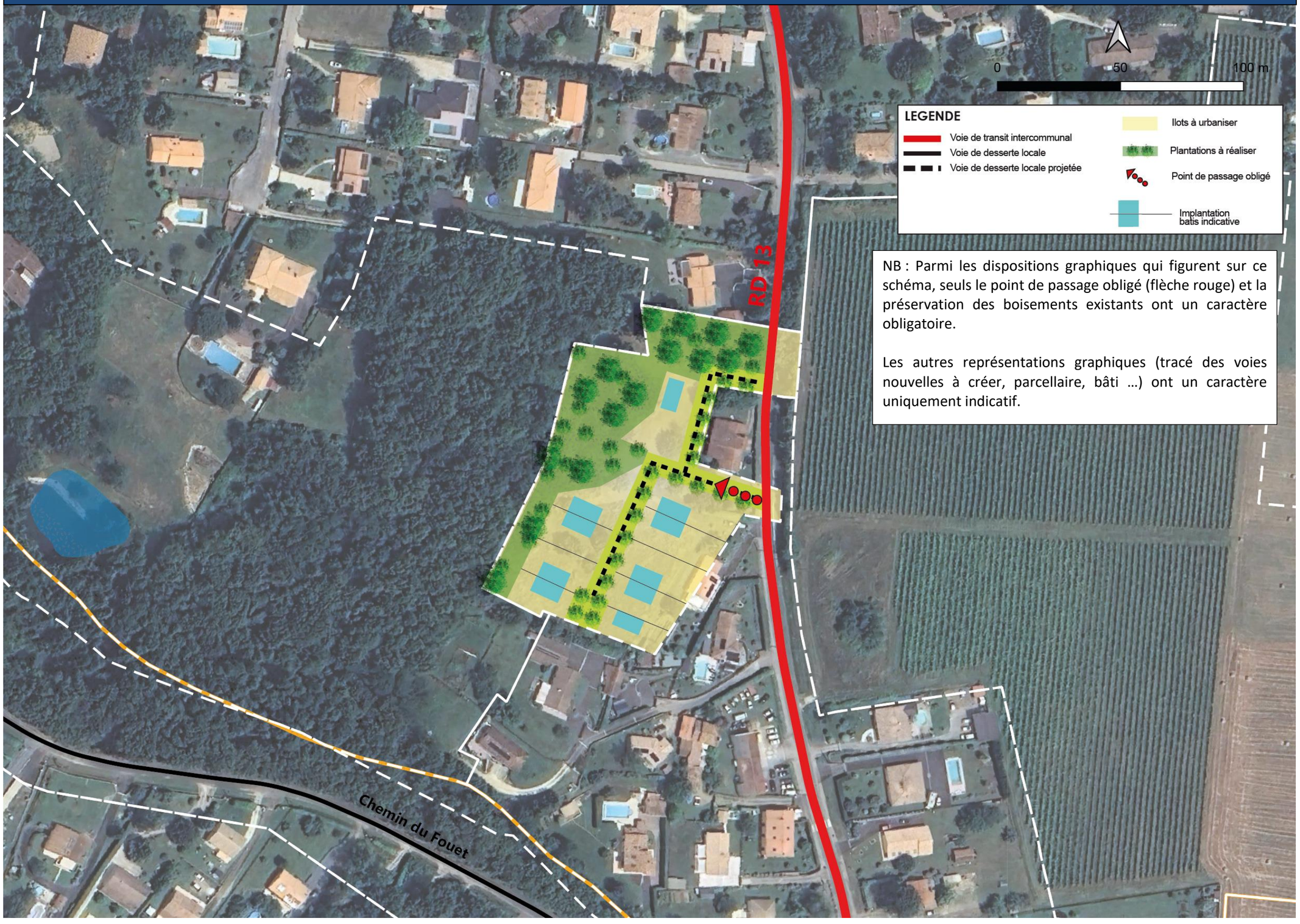
- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

- La sécurisation du carrefour entre la nouvelle emprise publique et la route de Créon (RD 13) apparait nécessaire pour assurer une circulation à double sens adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE LE POUT – *secteur de Richard*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls le point de passage obligé (flèche rouge) et la préservation des boisements existants ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la route de Créon d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage obligé identifié. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis. • Aménagement et sécurisation du carrefour entre la voie nouvelle de desserte et la route de Créon.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 40% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***• Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***• ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / Valorisation paysagère :	• Préservation des boisements existants situés en fond de secteur. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Structurer l'enveloppe urbaine du quartier de Marches en permettant le développement urbain des terrains situés le long de la RD 13.

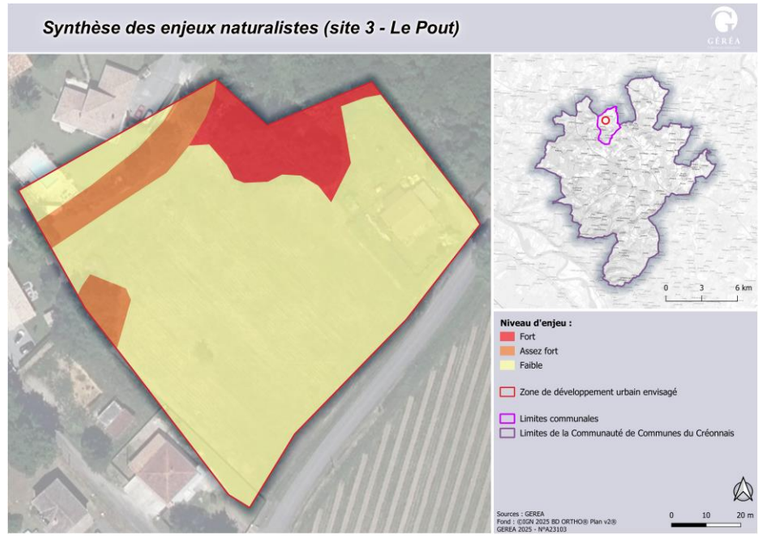
Les orientations proposées visent à promouvoir une ambiance rurale dans les futures opérations d'aménagement.

L'urbanisation de ces secteurs constitue une réelle opportunité pour renforcer la mixité urbaine de la commune autour d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée et constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité rurale de la commune.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche et un bosquet de feuillus.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Une espèce de chiroptère a été observée en limite extérieure du site : le **Petit rhinolophe**. Quelques individus ont été contactés dans un chai de particulier. - **3 arbres ayant des caractéristiques favorables** pour l'accueil de chauves-souris ont été identifiés au nord du site. - Aucun mammifère terrestre n'a été observé. <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. - 2 espèces protégées et vulnérables ont été contactées : le **Verdier d'Europe** et le **Serin cini**. Ils se reproduisent au niveau des arbres du site d'étude. - 9 espèces, dont 8 protégées ont été contactées sur le site. Les parties arborées constituent des habitats de reproduction pour les oiseaux contactés. <u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce protégée a été observée : le **Lézard des murailles**. Il s'agit d'un reptile très répandu en Aquitaine. Les secteurs de lisières et arborés constituent son habitat. - Aucun amphibien n'a été observé, le site n'est pas favorable à la reproduction de ce taxon. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée, le site n'est pas favorable à la reproduction de ce groupe taxonomique. <u>Les papillons de jour :</u> - Le site n'est pas favorable aux espèces a enjeu. La tonte régulière constitue un facteur limitant pour l'expression de ce groupe faunistique. - Une espèce non protégée a été observée : le Tircis. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Absence d'indices de présence (visible) du Grand capricorne du chêne observé sur les arbres. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et boisements. **- Aucune espèce exotique envahissante n'a été recensée.** - Végétations principales présentes : • Une prairie de fauche (fauchée lors de la prospection terrain) ; • Un bosquet de chênes pédonculés (*Quercus robur*) et de châtaigniers (*Castanea sativa*) au nord-est. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Le bosquet de chênes présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	Quatre sondages ont été réalisés sur cette parcelle le 25/06/2025. Il s'agit de sols de grave, qualifiés de PEYROSOLS à graviers de convexité de plateau, de Fup. Il est impossible de réaliser un sondage au-delà de 40cm de profondeur, mais aucun signe d'engorgement n'apparait dans les horizons moins profonds. Par ailleurs, le site présente une topographie qui facilite l'évacuation des éventuels excès d'eau par transfert latéral. Aucun de ces sondages n'est rattaché aux sols de zone humide.
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 0,91 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Marches doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 0,5 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 0,5 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Marches doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 8 mètres minimum.

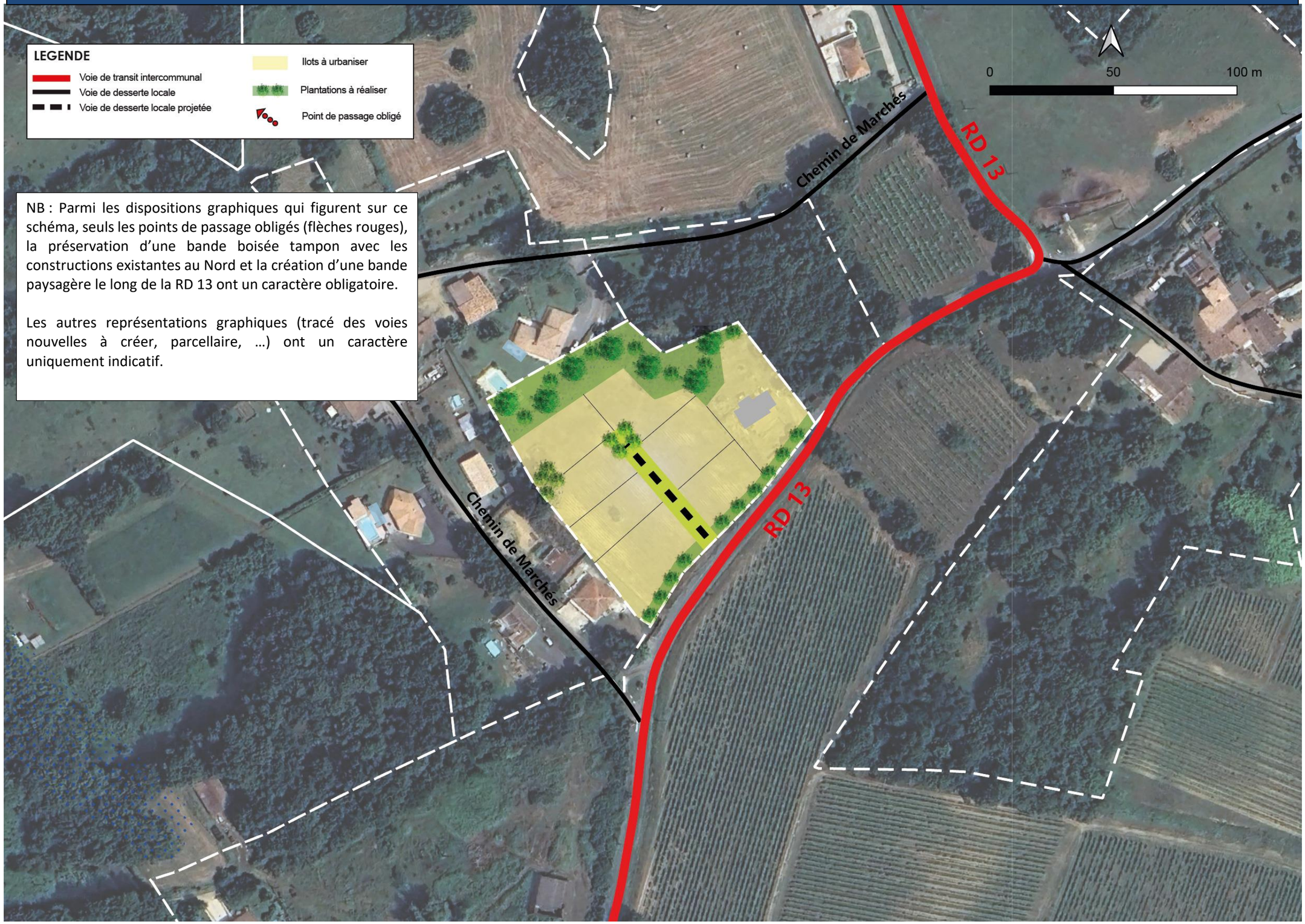
■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE LE POUT – *secteur de Marchés*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls les points de passage obligés (flèches rouges), la préservation d'une bande boisée tampon avec les constructions existantes au Nord et la création d'une bande paysagère le long de la RD 13 ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la RD 13 d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur n'a pas obligation d'intégrer des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire dans le programmation de logements. Cependant, la réalisation de ce type de logements reste possible. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 15 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'un espace tampon avec les constructions existantes situées au Nord, traité sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 15 mètres. • Création d'une bande paysagère le long de la RD 13, traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 5 mètres. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

OBJECTIFS

Le site de cette OAP est situé à l'Est du bourg de Sadirac à proximité directe de la route de Créon au sein du lieu-dit « Farjou », constitué de nombreux pavillons.

Le site est ainsi à l'interface du tissu urbain sur sa frange Sud et en partie sur ses franges latérales. Au Nord, des espaces boisés classés s'étendent. Le site est également au contact direct d'espaces agricoles protégés pour leur classement en Appellation d'Origine Contrôlée. Accessible aisément depuis la route de Créon au Sud, le site bénéficie d'une bonne accessibilité.

S'il est aujourd'hui composé de terres agricoles cultivées, leur exploitation devient de plus en plus contrainte par l'urbanisation qui se développe aux abords du site qui est ceinturé par différentes voies et les boisements.

Le site est enfin inscrit au sein du périmètre de protection du monument historique du Château de Tustal qui se situe à l'Est, derrière les boisements.

L'objectif visé par l'OAP est donc d'optimiser la consommation d'espaces agricoles pour l'accueil de nouvelles constructions afin de conforter cette zone urbaine de Sadirac en s'appuyant sur un réseau viaire existant à optimiser et en assurant une intégration paysagère importante vis-à-vis des espaces agricoles et naturels attenants et du monument historique proche.

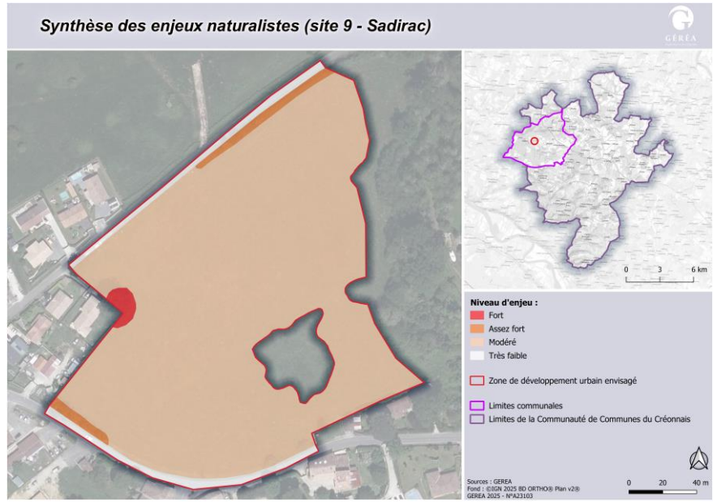
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche et des haies arbustives.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèces protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée ; - Une espèce non protégée a été contactée dans la prairie : **la Taupe** *(Talpa sp.) ;* - Nous notons la présence d'un arbre ayant des caractéristiques utilisables pour le repos des chauves-souris : des écorces décollées et des galeries d'insectes *(Cerambyx cerdo).* <u>L'avifaune :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée en vol au-dessus du site : Le Milan noir. Aucun indice de reproduction n'a été décelé ; - 2 espèces protégées et vulnérables ont été inventoriées : **la Cisticole de joncs** (un couple sur la parcelle) et **le Chardonneret élégant** (un couple en lisière est). - 9 espèces communes, dont 6 protégées se reproduisent en lisière du site. <u>L'herpétofaune :</u> - Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale mais très répandue a été observée sur les bords du site : **le Lézard des murailles**. Ces marges constituent son habitat de reproduction et de repos. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été contactée. Le site n'est pas favorable à l'accueil d'odonates à enjeu de conservation. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucun papillon à enjeu de conservation n'a été observé ; - 6 espèces non protégées et très répandues ont été identifiées sur la parcelle étudiée. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Nous notons la présence d'une espèce protégée et d'intérêt communautaire au niveau d'un vieille arbre à l'ouest : **le Grand capricorne du chêne.** Des indices de présences ont été observés (loges nymphales et galeries larvaires) au niveau du tronc et des banches. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.

Enjeux relevés :	
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et haies. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée en bordure sud-ouest du site d'étude : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). - Végétations principales présentes : • Une prairie mésophile de fauche à Fromental et Fétuque faux roseau avec un secteur plus frais au sud-est avec le Jonc acutiflore ; • En limite sud-ouest et nord, sont présentes des haies arbustives sur ronciers. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Les haies arbustives présentent un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	Ce site avait déjà fait l'objet d'une prospection par le BE ASUP en juin 2021. Un complément a été mené en juin 2025 à la fois sur les zones sommitales et sur les secteurs situés à l'aval. Les 5 nouveaux sondages (91 et suivants) confirment les premières conclusions, à savoir qu'il n'y a pas de sol rattaché aux sols de zones humides dans ce site. Une partie du site est par ailleurs anthropisée (ancienne stade). Les sols sont des LUVISOLS TYPIQUES épais de colluvions de grave, ou d'alluvions anciennes, faiblement rédoxiques, classés au maximum dans la catégorie IVc.
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE





PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 0,90 hectares**

■ **HABITAT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 1AUb de Farjou devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :

  - respecter une densité moyenne minimale de 50 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
  - porter sur une superficie minimum de 1 ha. Cependant, dans le cas où la superficie de l'opération d'aménagement serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si l'opération d'aménagement ne compromet pas l'urbanisation du reste de la zone.
  - elles comportent une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

- Afin de répondre à la diversité des besoins des ménages et de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, la programmation devra contribuer à diversifier l'offre de logements, aujourd'hui majoritairement composée de grandes maisons individuelles.
  Les opérations devront ainsi rechercher une diversité de tailles de logements, en favorisant notamment la réalisation de logements de petite et moyenne taille (T2 et T3), en complément des logements familiaux de type T4 et T5.
  La programmation de logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.
  Cette diversification pourra notamment s'appuyer sur le développement de formes d'habitat alternatives à la maison individuelle isolée, telles que les maisons groupées, l'habitat intermédiaire ou les petits collectifs, dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site.
  La programmation veillera à répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes seules, des familles monoparentales et des personnes âgées souhaitant disposer d'un logement adapté à l'évolution de leur situation.

■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

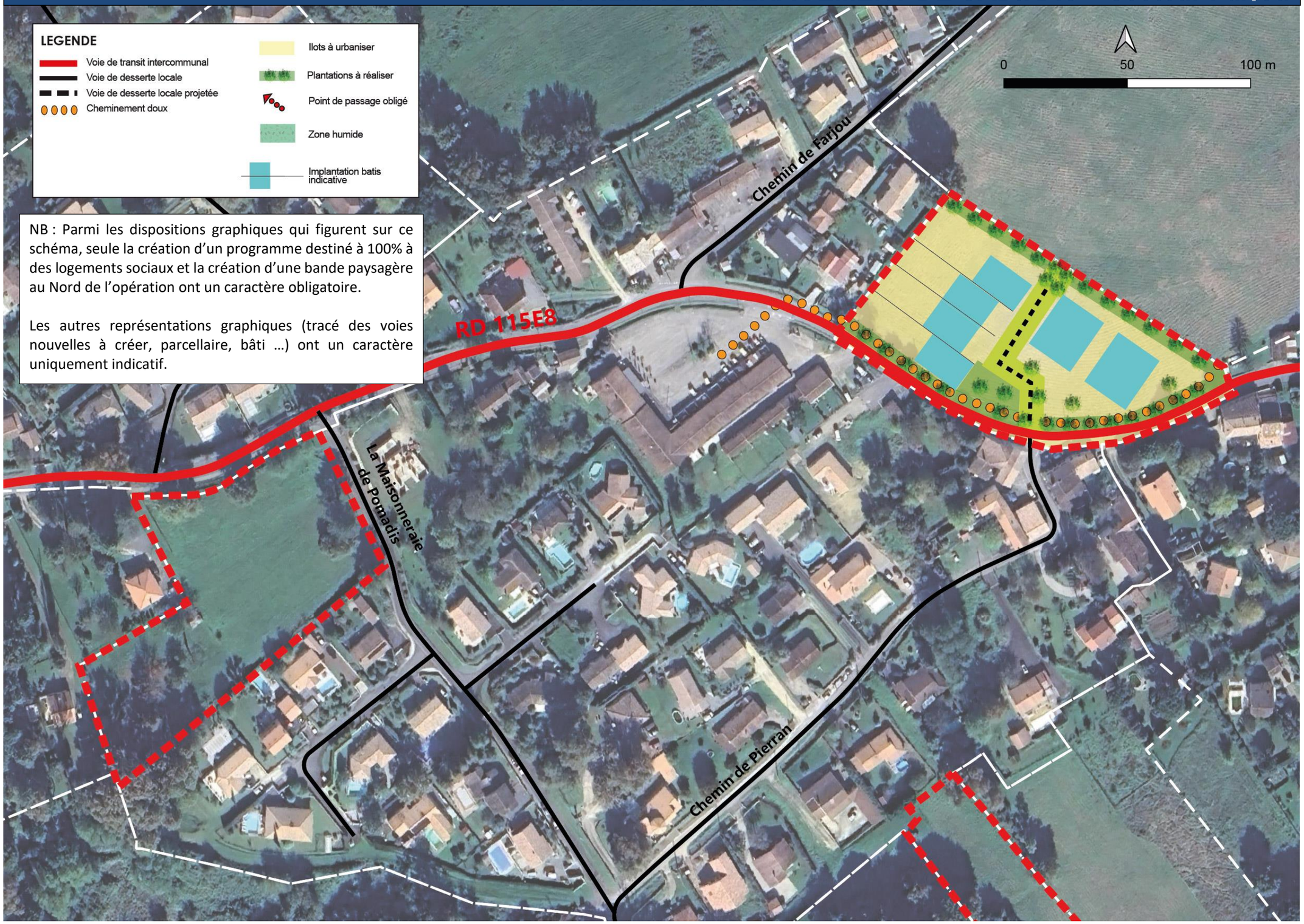
- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

- La sécurisation du carrefour sur la route de Créon, en face du chemin de Pierran, est nécessaire pour assurer une circulation adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf OAP thématique sur l'eau)*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE SADIRAC – *secteur Farjou*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seule la création d'un programme destiné à 100% à des logements sociaux et la création d'une bande paysagère au Nord de l'opération ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie de desserte depuis la route de Créon, dans le prolongement du chemin de Pierran, d'une emprise minimum de 8 m.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf. OAP thématique sur l'eau).	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 50 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Dans une bande de 25m depuis les voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées de la manière suivante : • en ordre semi-continu, • en ordre discontinu Au-delà, Les constructions nouvelles devront respecter un retrait minimum de 3m. • La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (R+2).	• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 30 logements. • Le programme des logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'un espace tampon avec les espaces agricoles situés au Nord, traité sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 10 mètres. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

OBJECTIFS

Le site de cette OAP est situé au lieu-dit de « Lorient » sur la commune de Sadirac. Plus précisément, il constitue l'extension Ouest de ce secteur urbanisé autour de la D671 qui accueille un grand nombre de constructions pavillonnaires au sein d'un tissu plutôt dense.

Aujourd'hui constitué de terres enherbées non agricoles, le site est à l'interface sur 3 de ses franges avec l'urbanisation existante. Seuls des espaces boisés s'étendent vers le Sud, constituant la seule interface avec les espaces naturels.

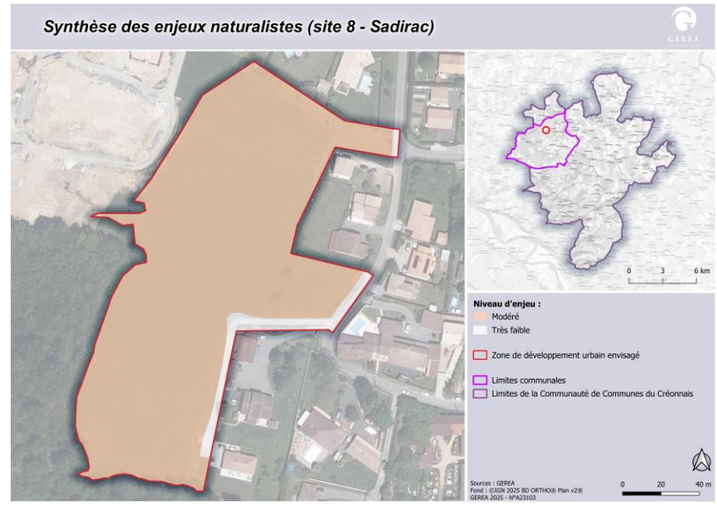
Le site bénéficie enfin d'une bonne accessibilité par le chemin de Farizeau.

L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser la consommation d'espaces naturels pour la construction de nouvelles habitations en assurant l'intégration du nouveau quartier au tissu urbain existant en termes de formes urbaines et de mobilités et en limitant les éventuelles nuisances contre les espaces naturels proches.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce a enjeu n'a été observée ; - Une espèce commune non protégée a été observée : la Taupe *(Talpa sp.).* <u>L'avifaune :</u> - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée en vol : le Milan noir. Cet oiseau ne se reproduit pas sur le site d'étude. - 2 espèces protégées et vulnérables ont été observées : la **Cisticole des joncs** qui se reproduit au niveau de prairie et le **Serin cini** au niveau des lisières et arbres isolés des fonds de jardins ; - 16 espèces communes, dont 12 protégées, se reproduisent au niveau des lisières et boisements. <u>L'herpétofaune :</u> - Deux espèces protégées ont été contactées sur le site d'étude : le **Lézard des murailles** et la **Couleuvre verte et jaune**. Le site étudié, notamment les secteurs de lisières constituent des habitats de reproduction et de repos. - Aucun amphibien n'a été observé. Le site ne présente pas d'habitat favorable à la reproduction.
	<u>Les odonates :</u> - Une espèce commune non protégée a été observée en chasse sur les prairies : l'Orthétrum à stylets blancs. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce protégée et/ou menacée n'a été observée ; - 5 espèces communes non protégées ont été observées. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Une espèce végétale protégée et non menacée en Aquitaine a été recensée sur le site d'étude : le Lotier hispide (*Lotus hispidus*). Cette espèce est fréquente dans le secteur et présente un enjeu faible mais réglementaire.** Le reste de la flore est commun et non menacé, largement répandu dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée en bordure sud-ouest du site d'étude : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). - Végétation principale présente : • Une prairie mésophile de fauche à Flouve odorante et Fromental (*Arrhenatherum elatius*) dans laquelle se développe, dans la partie sud, une espèce protégée annuelle (Lotier hispide). - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone Humide critère pédologique	7 sondages avaient déjà été réalisés à l'occasion d'une précédente prospection par le BE ASUP. Un seul d'entre eux, le 61, avait alors pu être rattaché aux sols de zones humides. Les nouvelles prospections réalisées le 26/06/2025, sur la base de 5 nouveaux sondages (81 et suivants), confirment les conclusions antérieures. **Seul le sondage 81 est rattaché aux sols de zones humides : il s'agit d'un NEOLUVISOL à grepp, rédoxique, d'alluvions anciennes FUp, avec une saturation en eau observée en juin 2021 qui témoigne du caractère actif de cet engorgement. Il est classé en VIc2**.
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PROGRAMME

■ SUPERFICIE : 1,81 hectares

■ HABITAT

- La vocation principale du secteur est résidentielle.

- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 1AUc de Lorient Viaud doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :

  - respecter une densité moyenne minimale de 50 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
  - porter sur une superficie minimum de 1 ha. Cependant, dans le cas où la superficie de l'opération d'aménagement serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si l'opération d'aménagement ne compromet pas l'urbanisation du reste de la zone.
  - elles comportent une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

- Afin de répondre à la diversité des besoins des ménages et de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, la programmation devra contribuer à diversifier l'offre de logements, aujourd'hui majoritairement composée de grandes maisons individuelles.
  Les opérations devront ainsi rechercher une diversité de tailles de logements, en favorisant notamment la réalisation de logements de petite et moyenne taille (T2 et T3), en complément des logements familiaux de type T4 et T5.
  La programmation de logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.
  Cette diversification pourra notamment s'appuyer sur le développement de formes d'habitat alternatives à la maison individuelle isolée, telles que les maisons groupées, l'habitat intermédiaire ou les petits collectifs, dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site.
  La programmation veillera à répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes seules, des familles monoparentales et des personnes âgées souhaitant disposer d'un logement adapté à l'évolution de leur situation.

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

- La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer desservant le site et le chemin de Farizeau, apparait nécessaire pour assurer une circulation adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.

- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.

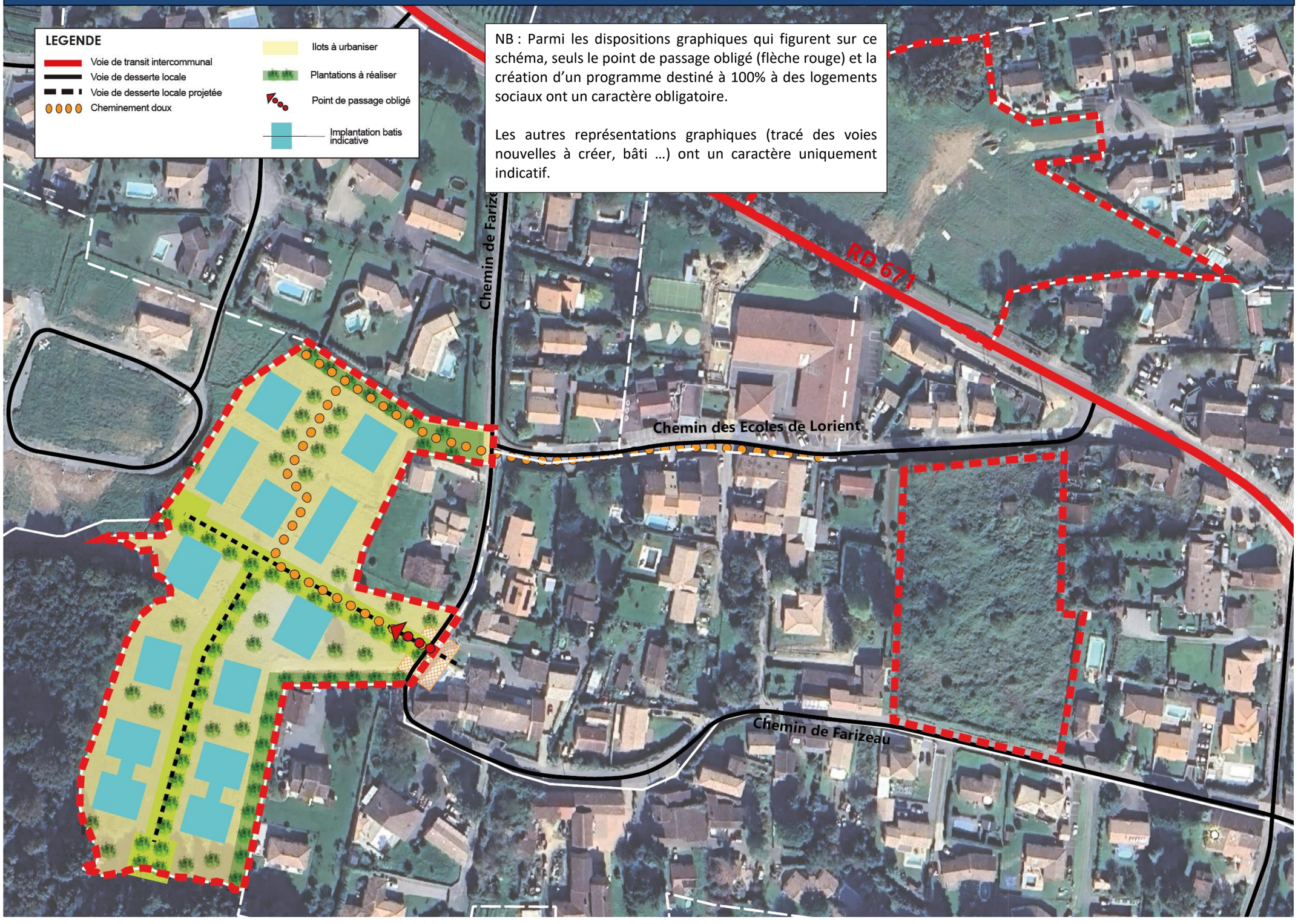
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.

- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf OAP thématique sur l'eau)*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE SADIRAC – *secteur Lorient-Viaud*



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie de desserte depuis le chemin de Farizeau et l'allée des cerisiers d'une emprise minimum de 8 m.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis. • Création d'une voie liaison douce entre le chemin de Farizeau et l'allée des cerisiers pour permettre de relier le futur quartier aux écoles.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comporte une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 50 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Dans une bande de 25m depuis les voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées de la manière suivante : ◦ en ordre semi-continu, ◦ en ordre discontinu Au-delà, Les constructions nouvelles devront respecter un retrait minimum de 3m. • La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (R+2).	• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 65 logements. • Le programme des logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.	• Les illustrations représentant le bâti sont indicatives • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.	• Création d'une bande paysagère au Sud du secteur assurant la prise en compte du risque feu de forêt. Cette bande paysagère d'une emprise minimum de 10 m sera traitée sous la forme d'un espace enherbé ponctué d'arbres et d'arbustes de type feuillus plantés de manière aléatoire pour préserver l'accès aux engins de défense incendie.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

OBJECTIFS

Le site de cette OAP se situe au lieu-dit de « Lorient » sur la commune de Sadirac. Cet espace urbain constitué est localisé au Nord-Est de la commune, traversé par la D671.

Le site de l'OAP s'inscrit donc au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Lorient, à proximité directe de l'école Théodore Monod et des commerces et services le long de la RD671.

Il s'agit d'un terrain en friche, accessible au Nord par le chemin des écoles et au Sud par le chemin de Farizeau, ceinturé par une urbanisation de type pavillonnaire dense et de quelques ensembles présentant des caractéristiques urbaines traditionnelles de bourg (mitoyenneté, alignement).

L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations au sein de la zone urbanisée en imposant la réalisation d'un programme de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude est composé de ronciers.

Enjeux relevés :	
Faune	- Présence **d'un reptile protégé intégralement mais relativement commun** : le Lézard des murailles.
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC).
Zone Humide	Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique ou pédologique.

PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 0,78 hectare**

■ **HABITAT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone UA de Lorient écoles doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :
  - respecter une densité moyenne minimale de 50 logements par hectare sur l'ensemble du secteur .
  - elles comportent une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.
- Afin de répondre à la diversité des besoins des ménages et de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, la programmation devra contribuer à diversifier l'offre de logements, aujourd'hui majoritairement composée de grandes maisons individuelles.
  Les opérations devront ainsi rechercher une diversité de tailles de logements, en favorisant notamment la réalisation de logements de petite et moyenne taille (T2 et T3), en complément des logements familiaux de type T4 et T5.
  La programmation de logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.
  Cette diversification pourra notamment s'appuyer sur le développement de formes d'habitat alternatives à la maison individuelle isolée, telles que les maisons groupées, l'habitat intermédiaire ou les petits collectifs, dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site.
  La programmation veillera à répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes seules, des familles monoparentales et des personnes âgées souhaitant disposer d'un logement adapté à l'évolution de leur situation.

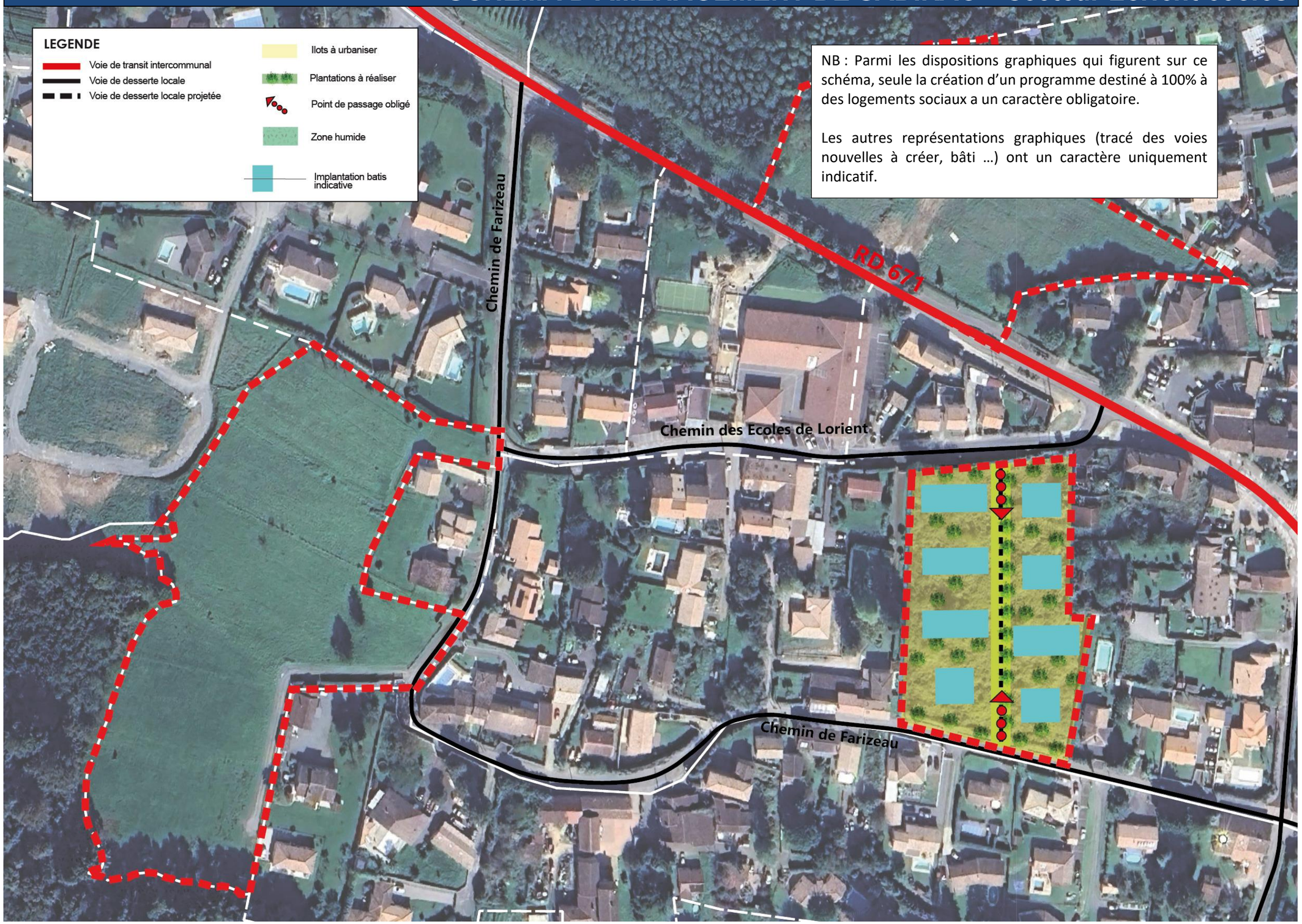
■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.
- L'élargissement de l'emprise publique du chemin des écoles devra être nécessaire pour assurer une circulation sécurisée des usagers. Un emplacement réservé est prévu à cet effet.
- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf OAP thématique sur l'eau)*.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE SADIRAC – *secteur Lorient-écoles*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seule la création d'un programme destiné à 100% à des logements sociaux a un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, bâti …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie de desserte entre le chemin des écoles et le chemin de Farizeau d'une emprise minimum de 8 m. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : • participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. • maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent. • La conception des accès devra : • participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. • maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. • Les constructions pourront être implantées : ◦ Soit en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre ◦ Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites séparatives latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (R=H/2), sans pouvoir être inférieur 3m • La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (R+2).	• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 25 logements. • Le programme des logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.	• Les illustrations représentant le bâti sont indicatives • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

OBJECTIFS

Le site de cette OAP se situe au lieu-dit de « Lorient » sur la commune de Sadirac. Cet espace urbain constitué est localisé au Nord-Est de la commune, traversé par la RD 671.

Le site de l'OAP s'inscrit donc au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Lorient, à proximité directe de quelques commerces et services et d'un espace public de stationnement situé sur la frange Ouest du site (Place Pierre Bosc).

Il s'agit d'un terrain enherbé non utilisé, de fonds de jardin et de quelques boisements sans intérêt particulier à l'Est, accessible depuis la route de Camarsac à l'Est, au Nord par le chemin de Siron et au Sud par le chemin de Pichebin.

Le site est ceinturé par une urbanisation de type pavillonnaire et de quelques ensembles présentant des caractéristiques urbaines traditionnelles de bourg à l'Est (mitoyenneté, alignement).

L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations au sein de la zone urbanisée en imposant la réalisation d'un programme de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU.

Le développement du lieu-dit de « Lorient » s'appuie également sur une zone à urbaniser située en prolongement Est du présent site (OAP Sadirac – Lorient – Tioulet) qu'il convient de prendre en compte, notamment afin d'assurer une cohérence des aménagements de voirie.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude est composé d'une prairie mésophile de fauche, de zones anthropisées (habitations, jardins, parking, …). La partie « Est » du site correspondant à un boisement mésophile de bouleaux et des fourrés arbustifs, ronciers a été défrichée durant les expertises.

Enjeux relevés :	
Faune	- Les site n'est plus favorable à une faune d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée).
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC).
Zone Humide	Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique ou pédologique.

PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 1,02 hectare**

■ **HABITAT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone UA de Pichebin / Pomeyran doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :
  - respecter une densité moyenne minimale de 50 logements par hectare sur l'ensemble du secteur
  - elles comportent une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.
- Afin de répondre à la diversité des besoins des ménages et de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, la programmation devra contribuer à diversifier l'offre de logements, aujourd'hui majoritairement composée de grandes maisons individuelles.
  Les opérations devront ainsi rechercher une diversité de tailles de logements, en favorisant notamment la réalisation de logements de petite et moyenne taille (T2 et T3), en complément des logements familiaux de type T4 et T5.
  La programmation de logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.

  Cette diversification pourra notamment s'appuyer sur le développement de formes d'habitat alternatives à la maison individuelle isolée, telles que les maisons groupées, l'habitat intermédiaire ou les petits collectifs, dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site.
  La programmation veillera à répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes seules, des familles monoparentales et des personnes âgées souhaitant disposer d'un logement adapté à l'évolution de leur situation.

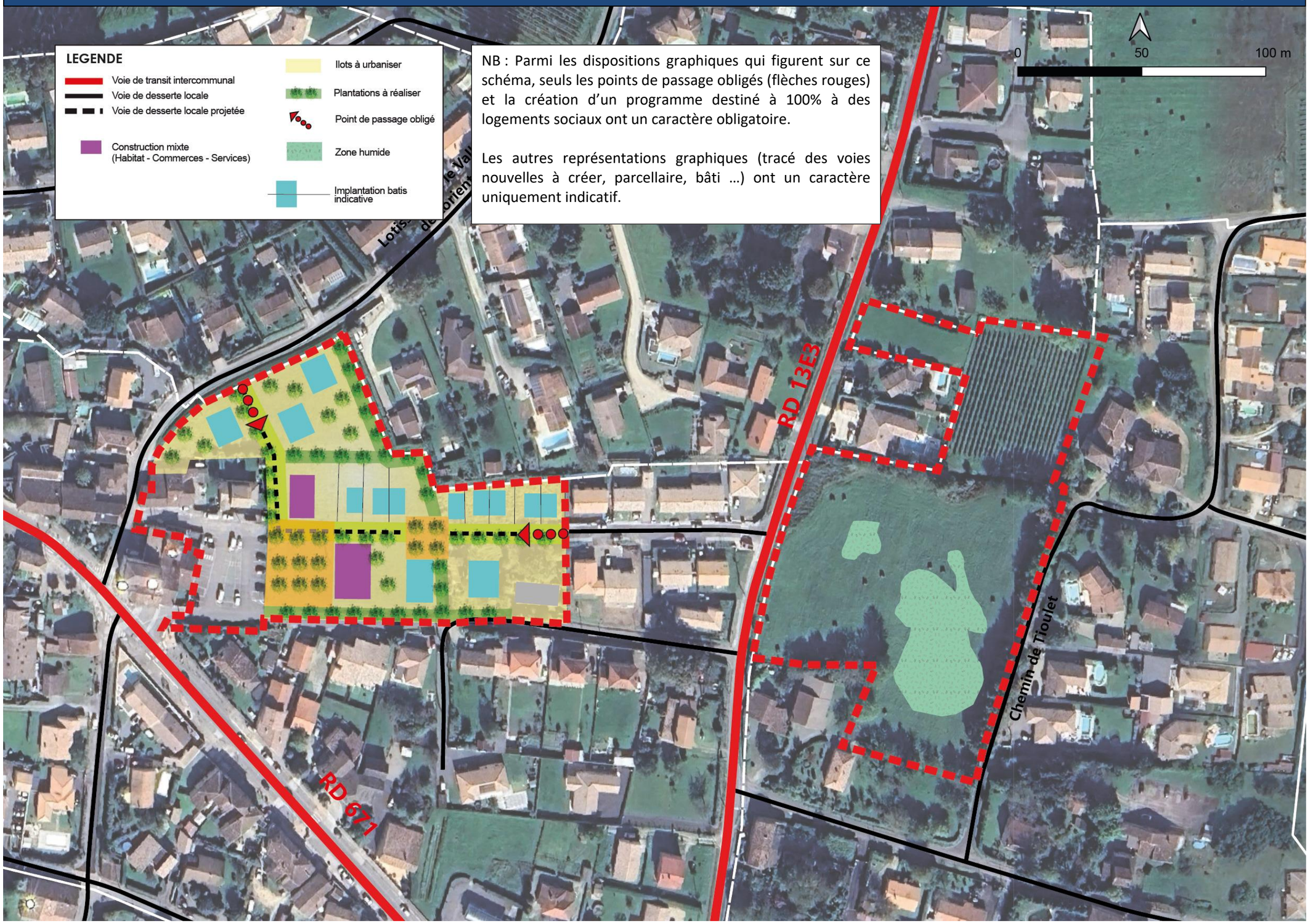
■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.
- La sécurisation du carrefour entre la nouvelle emprise publique et la route de Camarsac ainsi qu'avec le chemin de Siron apparait nécessaire pour assurer une circulation adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf OAP thématique sur l'eau)*.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE SADIRAC – *secteur Lorient Pichebin / Tiouleyran*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls les points de passage obligés (flèches rouges) et la création d'un programme destiné à 100% à des logements sociaux ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la rue de Camarsac et le chemin de Siron d'une emprise minimum de 8 m. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. • Les constructions pourront être implantées : ◦ Soit en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre ◦ Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites séparatives latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (R=H/2), sans pouvoir être inférieur 3m • La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (R+2).	• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 35 logements. • Le programme des logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.	• L'espace public existant à l'Ouest du site (place Pierre Bosc) doit être prolongé et valorisé afin d'affirmer son rôle de centralité de quartier. Il intégrera de nouvelles places de stationnement pour l'ensemble des usagers des commerces existants et des futures habitations. • Création d'une bande paysagère le long du chemin de Pichebin, traitée sous la forme d'espaces collectifs plantés d'arbres et d'arbustes à port naturel, d'essences locales, et pouvant servir de support pour la création de cheminements doux.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

OBJECTIFS

Le site de cette OAP se situe au lieu-dit de « Lorient » sur la commune de Sadirac. Cet espace urbain constitué est localisé au Nord-Est de la commune, traversé par la D671.

Le site de l'OAP s'inscrit donc au sein de l'enveloppe urbaine du Bourg de Lorient, à proximité directe de quelques commerces et services le long de la RD671. Il est accessible depuis la route de Camarsac qui longe la frange Ouest du secteur. Un talus boisé important empêche l'accessibilité à l'Est depuis le chemin de Tioulet.

La partie Sud du site est aujourd'hui constituée d'un terrain agricole dont l'exploitation est difficile compte tenu de l'urbanisation environnante. La partie Nord du site est composée d'un terrain enherbé inusité et, en fond de parcelle, de quelques rangs de vigne isolés qui ne jouent pas de rôle productif et paysager particulier.

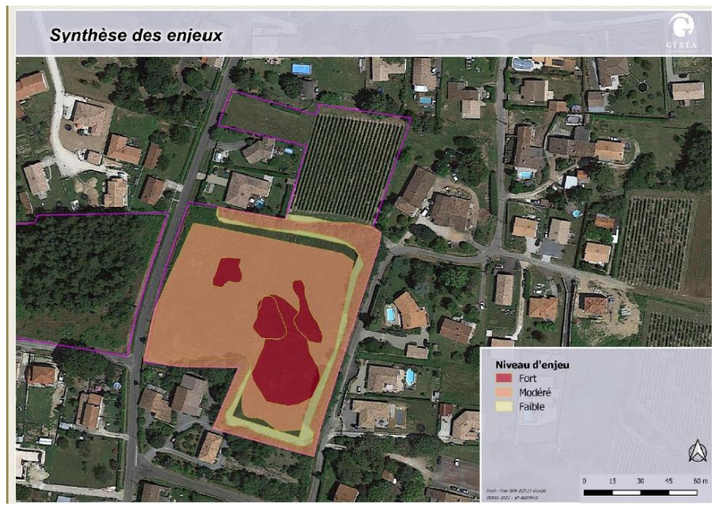
L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations au sein de la zone urbanisée en imposant la réalisation d'un programme de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU.

Le développement du lieu-dit de « Lorient » s'appuie également sur une zone à urbaniser située en prolongement Ouest du présent site (OAP Sadirac – Lorient – Pichebin/Pomeyran) qu'il convient de prendre en compte, notamment afin d'assurer une cohérence des aménagements de voirie.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude est majoritairement composé de prairies mésophiles entourés d'alignements de feuillus et d'un vignoble. A noter plusieurs secteurs de prairies humides à joncs au sein de la prairie mésophile de fauche au sud.

Enjeux relevés :	
Faune	- Présence **d'un mammifère ubiquiste bénéficiant d'une protection intégrale :** le Hérisson d'Europe. - Présence d'**un passereau protégé et vulnérable** (Serin cini) potentiellement nicheur sur le site. - Présence **d'un reptile protégé mais relativement commun** : le Lézard des murailles. - Présence d'un papillon de jour protégé partiellement : le Damier de la succise.
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée). **Deux plantes exotiques envahissantes avérées** recensées : Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*) et Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC).
Zone Humide	- Présence de **prairies humides à joncs (intérêt patrimonial fort) strictement caractéristiques de zones humides** selon le critère botanique. - **Sud de la prairie mésophile caractéristique de zone humide** selon le critère pédologique.



PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 1,5 hectare**

■ **HABITAT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone UB de Tioulet doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :

  - respecter une densité moyenne minimale de 50 logements par hectare sur l'ensemble du secteur
  - elles comportent une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

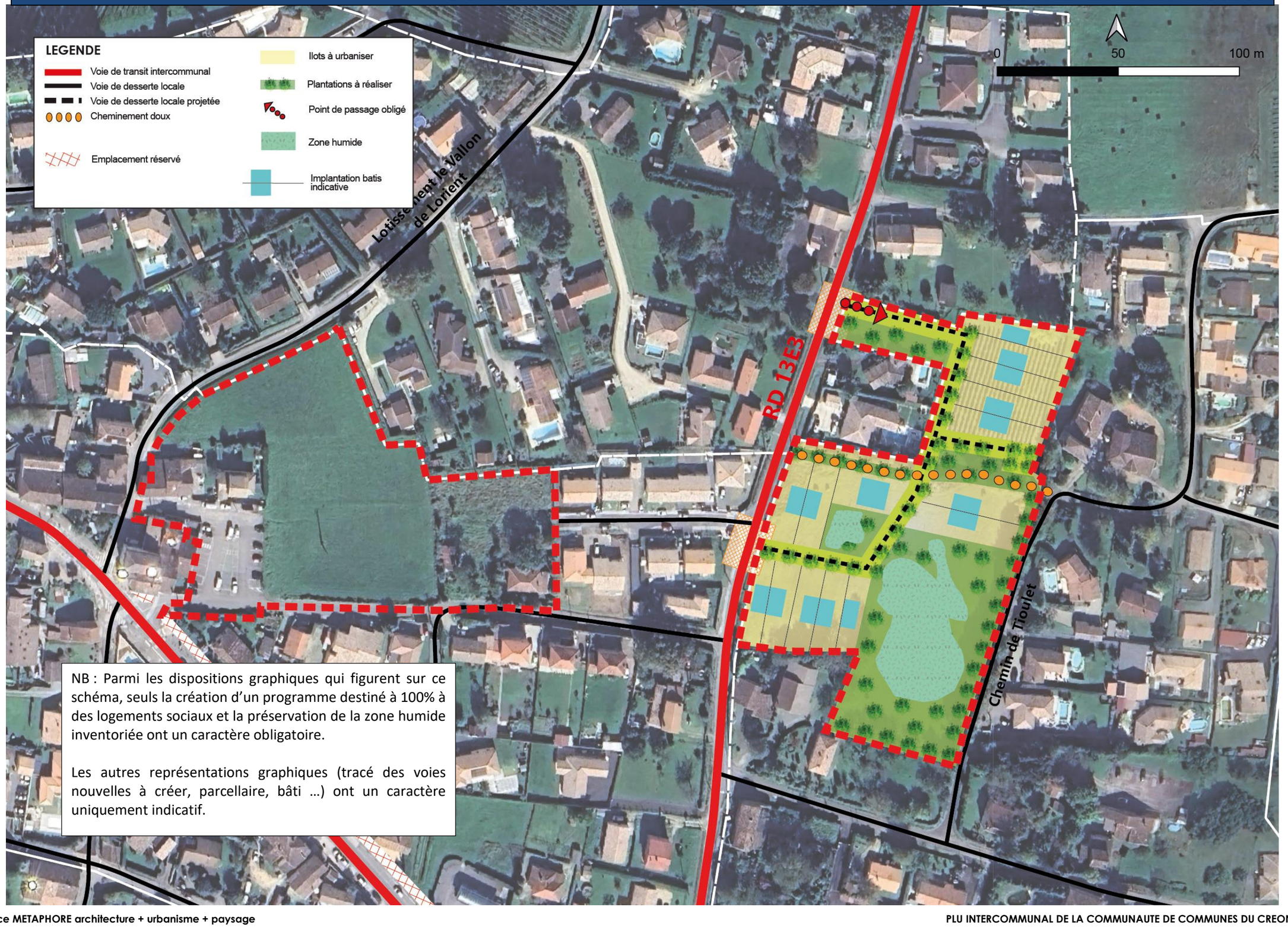
- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

- La sécurisation du carrefour entre la nouvelle emprise publique et la route de Camarsac apparait nécessaire pour assurer une circulation adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf OAP thématique sur l'eau)*.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE SADIRAC – *secteur Lorient Nouret*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls la création d'un programme destiné à 100% à des logements sociaux et la préservation de la zone humide inventoriée ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	*DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE* *Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage*	*DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE* *dont l'esprit doit être respecté*	*DISPOSITIONS INDICATIVES* *ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil*
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la rue de Camarsac d'une emprise minimum de 8 m • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis. • Création d'une liaison douce le long du fossé existant entre le chemin de Tioulet et la rue de Camarsac	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent. • Le fossé existant entre la route de Camarsac et le chemin de Tioulet sera maintenu et préservé en l'intégrant à l'aménagement global de la zone.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. • Les constructions pourront être implantées : ▪ Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). ▪ Soit en **ordre discontinu,** c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). • La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (R+2).	• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 50 logements. • Le programme des logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Préservation et mise en valeur de la zone humide située au Sud-Est du secteur. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.	• La haie existante composée de chênes le long du chemin de Tioulet doit être maintenue dans la mesure du possible et préservée en l'intégrant à l'aménagement global de la zone et afin d'assurer le maintien du talus. • Le maintien du talus devra être assuré ou conforté.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

OBJECTIFS

Le site de l'OAP se site au lieu-dit de « Pomadis », secteur urbanisé en extension Nord-Est du bourg de Sadirac s'appuyant sur la route de Créon. Le site est donc à proximité de la mairie de Sadirac et des commerces et services du bourg de Sadirac.

Le site en lui-même est donc localisé au sein du tissu déjà urbanisé, constitué d'habitat pavillonnaire où le caractère rural et paysager est bien présent, révélé par les Espaces Boisés Classés et la zone naturelle protégée au Sud du site, sur les pentes des coteaux vers la piste cyclable Lapébie.

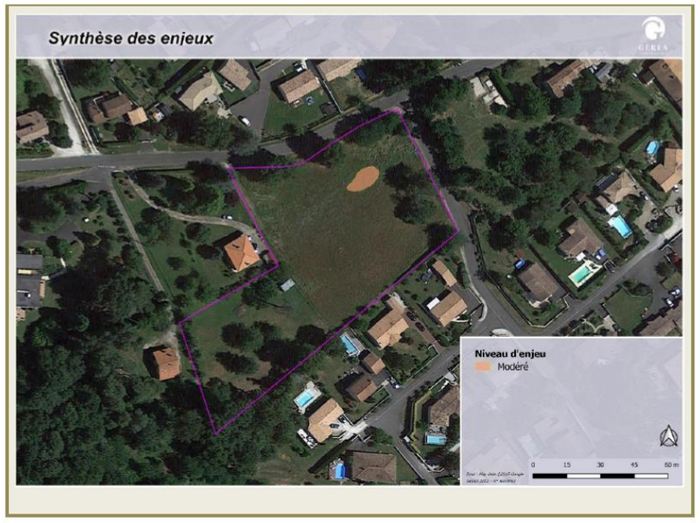
Le site est accessible depuis l'emprise publique menant au lotissement de la Maisonneraie de Pomadis à l'Est du site. La présence d'un fossé surplomb d'un talus boisé limite tout accès depuis la route de Créon.

L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations au sein de la zone urbanisée en imposant la réalisation d'un programme de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude est composé de prairies mésophiles (rudéralisée et de fauche). Le site a été clôturé pendant les expertises faune, flore et habitats (en mars 2021).

Enjeux relevés :	
Faune	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) ;
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) n'a été observé avant la fermeture du site ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC) n'a été observé avant la fermeture du site.
Zone Humide	- Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique n'a été observé avant la fermeture du site. - **Patch au nord-est caractéristique de zone humide** selon le critère pédologique.



PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 0,8 hectare**

■ **HABITAT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone UB de Pomadis doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :
  - respecter une densité moyenne minimale de 50 logements par hectare sur l'ensemble du secteur
  - elles comportent une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

- Afin de répondre à la diversité des besoins des ménages et de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, la programmation devra contribuer à diversifier l'offre de logements, aujourd'hui majoritairement composée de grandes maisons individuelles.
  Les opérations devront ainsi rechercher une diversité de tailles de logements, en favorisant notamment la réalisation de logements de petite et moyenne taille (T2 et T3), en complément des logements familiaux de type T4 et T5.
  La programmation de logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.
  Cette diversification pourra notamment s'appuyer sur le développement de formes d'habitat alternatives à la maison individuelle isolée, telles que les maisons groupées, l'habitat intermédiaire ou les petits collectifs, dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site.
  La programmation veillera à répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes seules, des familles monoparentales et des personnes âgées souhaitant disposer d'un logement adapté à l'évolution de leur situation.

■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

- Une sécurisation de l'accès depuis la voie menant au lotissement de la Maisonneraie de Pomadis devra être assurée.

- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.

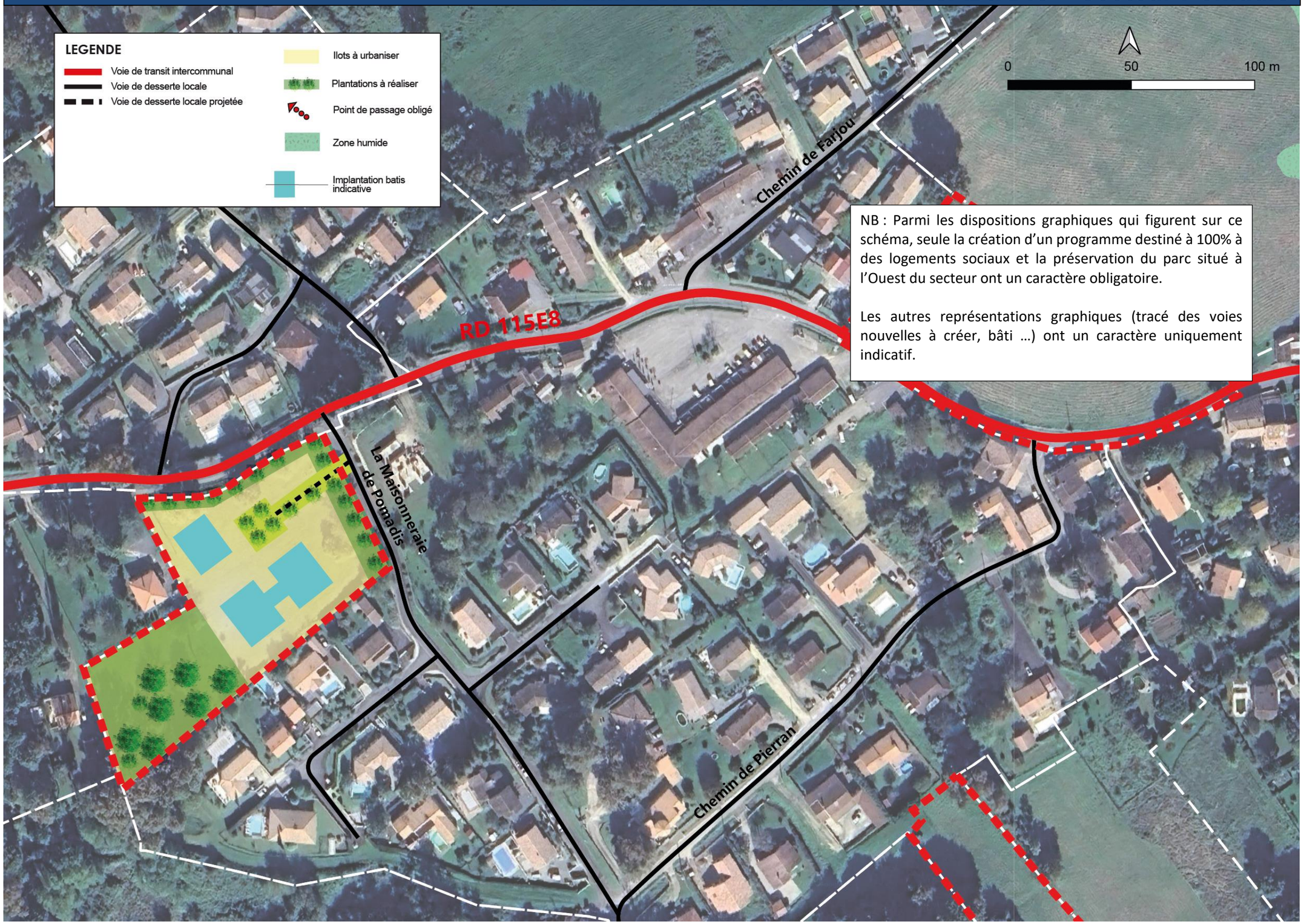
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.

- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf OAP thématique sur l'eau)*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE SADIRAC – *secteur Pomadis*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seule la création d'un programme destiné à 100% à des logements sociaux et la préservation du parc situé à l'Ouest du secteur ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, bâti …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE SADIRAC – *secteur Pomadis*

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie de desserte depuis le chemin de la Maisonneraie de Pomadis. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.		• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf. OAP thématique sur l'eau).	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. • Les constructions pourront être implantées : ▪ Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). ▪ Soit en **ordre discontinu,** c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). • La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (R+2).	• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 30 logements. • Le programme des logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.	• Les illustrations représentant le bâti sont indicatives • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Préservation du parc de la propriété situé à l'Ouest du secteur	• Les arbres existants situés le long de la route de Créon et de la voie qui mène au lotissement de la Maisonneraie de Pomadis devront être préservés.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

OBJECTIFS

Le site de cette OAP est situé au lieu-dit de « Lorient » sur la commune de Sadirac. Plus précisément, il constitue l'extension Nord/Ouest de ce secteur urbanisé autour de la RD 671 qui accueille un grand nombre de constructions pavillonnaires au sein d'un tissu plutôt dense.

Aujourd'hui constitué de terres enherbées non agricoles, le site est à l'interface sur 3 de ses franges avec l'urbanisation existante. Seuls des espaces boisés s'étendent vers le Nord, constituant la seule interface avec les espaces naturels.

Le site bénéficie d'une accessibilité depuis la RD 671. Le trafic important sur la RD 671 nécessite d'appréhender des aménagements limitant les risques et nuisances pour les usagers.

L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser la consommation d'espaces naturels pour l'accueil de nouvelles habitations en assurant la prévention des risques et nuisances par rapport à la RD 671 et aux espaces naturels et agricoles proches.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude est majoritairement composé d'une prairie mésophile de fauche. La partie nord présente des boisements mésophiles ou exotiques de feuillus, un bassin de rétention des eaux pluviales et une prairie mésophile rudéralisée.

Enjeux relevés :	
Faune	- Présence d'**un arbre favorable aux gîtes des chiroptères.** - Présence d'**un passereau protégé et vulnérable** (Chardonneret élégant) nicheur sur le site. - Présence **d'un reptile protégé mais relativement commun** : le Lézard des murailles. - Présence **d'un papillon de jour protégé partiellement** : le Damier de la succise.
Flore/Habitats	- Aucune espèce d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée). **Trois plantes exotiques envahissantes avérées** recensées : Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*), Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et Sporobole tenace (*Sporobolus indicus*) ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire (HIC). Toutefois, la chênaie-charmaie au nord présente un **intérêt modéré de préservation**.
Zone Humide	- Aucun habitat présent n'est caractéristique de zone humide selon le critère botanique.

PROGRAMME

■ **SUPERFICIE : 1,2 hectares**

■ **HABITAT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de la zone 1AUc du Domaine de Lorient doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra :

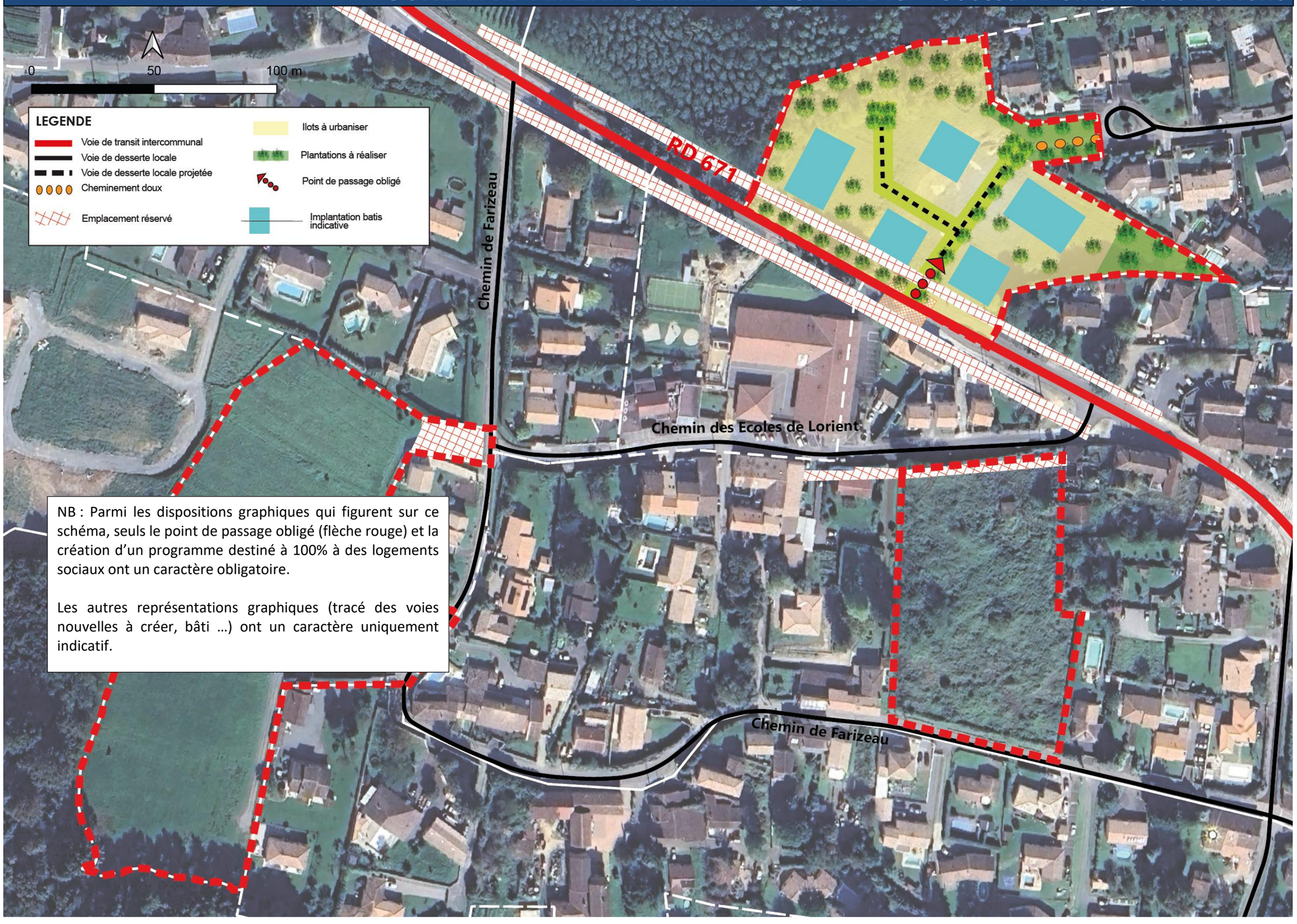
  - respecter une densité moyenne minimale de 80 logements par hectare sur l'ensemble du secteur (soit 90 logements au minimum)
  - porter sur une superficie minimum de 1 ha. Cependant, dans le cas où la superficie de l'opération d'aménagement serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si l'opération d'aménagement ne compromet pas l'urbanisation du reste de la zone.
  - elles comportent une affectation de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.
- Afin de répondre à la diversité des besoins des ménages et de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, la programmation devra contribuer à diversifier l'offre de logements, aujourd'hui majoritairement composée de grandes maisons individuelles.
  Les opérations devront ainsi rechercher une diversité de tailles de logements, en favorisant notamment la réalisation de logements de petite et moyenne taille (T2 et T3), en complément des logements familiaux de type T4 et T5.
  La programmation de logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.
  Cette diversification pourra notamment s'appuyer sur le développement de formes d'habitat alternatives à la maison individuelle isolée, telles que les maisons groupées, l'habitat intermédiaire ou les petits collectifs, dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du site.
  La programmation veillera à répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes seules, des familles monoparentales et des personnes âgées souhaitant disposer d'un logement adapté à l'évolution de leur situation.

■ **EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**
  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.
- La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer desservant le site et la RD 671, apparait nécessaire pour assurer une circulation adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable et d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf OAP thématique sur l'eau)*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE SADIRAC – *secteur Domaine de Lorient*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls le point de passage obligé (flèche rouge) et la création d'un programme destiné à 100% à des logements sociaux ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, bâti …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie de desserte depuis la RD 671 d'une emprise minimum de 8 m.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis. • Aménagement du carrefour entre la voie nouvelle de desserte et la RD 671 • Création d'un cheminement piéton permettant de relier la voie nouvelle de desserte à la rue du lotissement du domaine de Lorient	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comporte une affectation d'un minimum de 100% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4m. • La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage (R+2).	• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 40 logements. • Le programme des logements visera une proportion d'environ un tiers de logements de type T2 et T3.	• Les illustrations représentant le bâti sont indicatives • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Le secteur couvert par l'OAP se situe le long de la RD 14, le long de laquelle l'urbanisation passée s'est réalisée de façon peu cohérente, de façon linéaire.

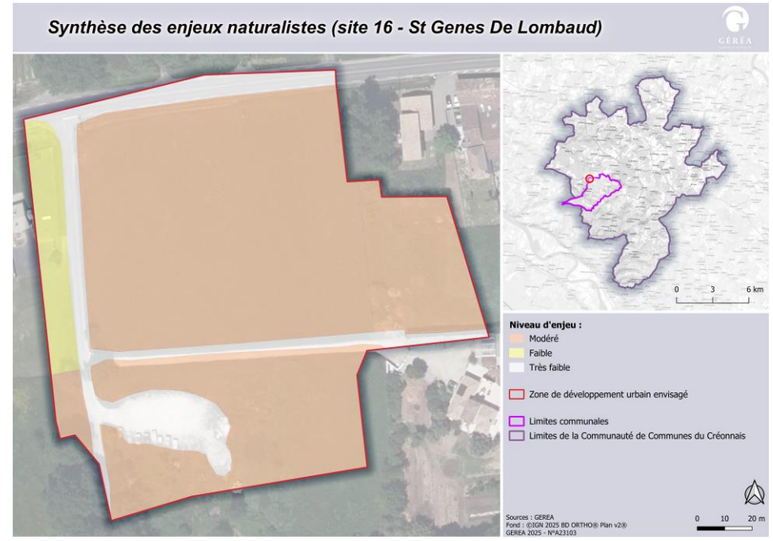
Au Sud de cet axe structurant, l'urbanisation s'est développée en multipliant les accès directs sur cette voie.

L'objectif de l'OAP est donc d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT, sécuriser la desserte du secteur en s'appuyant sur le chemin existant (route des Bernards) et assurer l'intégration urbaine vis-à-vis des habitations existantes et des espaces boisés limitrophes.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles et des fourrés.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée ; - Un arbre présente des caractéristiques favorables à l'installation de chiroptères, il s'agit de galeries et de loges nymphales d'insectes xylophages *(Cerambix cerdo) ;* - Deux espèces non protégées très répandues ont été contactées : le Chevreuil et le Blaireau européen. <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été contactée ; - 3 passereaux protégés et menacés ont été observés, seule la **Cisticole des joncs** se reproduit sur le site. La présence d'un couple est notée. - 5 espèces communes ont été contactées, dont 4 protégées qui se reproduisent au niveau des lisières et arbres isolés de l'aire d'étude. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucun papillon à enjeu n'a été observé. - 8 espèces non protégées et très répandues ont été contactées.
	<u>Les insectes saproxylophages :</u> - Est notée la présence d'une espèce protégée (intégralement) dans un arbre en limite extérieure du site d'étude : le **Grand capricorne du chêne**. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et fourrés. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée en bordure sud du site d'étude : le Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*). - Végétations principales présentes : • Des prairies mésophiles de fauche à dominance graminéenne au sud et à l'est du chemin en grave et des prairies plus diversifiées avec des oseilles, des renoncules et des centaurées au nord ; • Une zone de stockage de matériaux au sud-ouest bordé de fourrés arbustifs et ronciers. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone Humide critère pédologique	Le site occupe une position de sommet de versant, convexe, où on observe des LUVISOLS TYPIQUES leptiques (= peu épais), faiblement caillouteux, de limons sur graves alluviales anciennes. Aucun des sondages réalisés le 24/06/2025 n'a montré un caractère hydromorphe actuel suffisant pour être rattaché aux sols de zones humides. Les 4 sondages sont référencés 161 et suivants.
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 1,88 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Bière doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Bière doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- Un classement en zone d'agglomération sera étudiée en concertation avec les communes de Sadirac, Madirac et Saint Genès de Lombaud.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 10 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers le bourg.

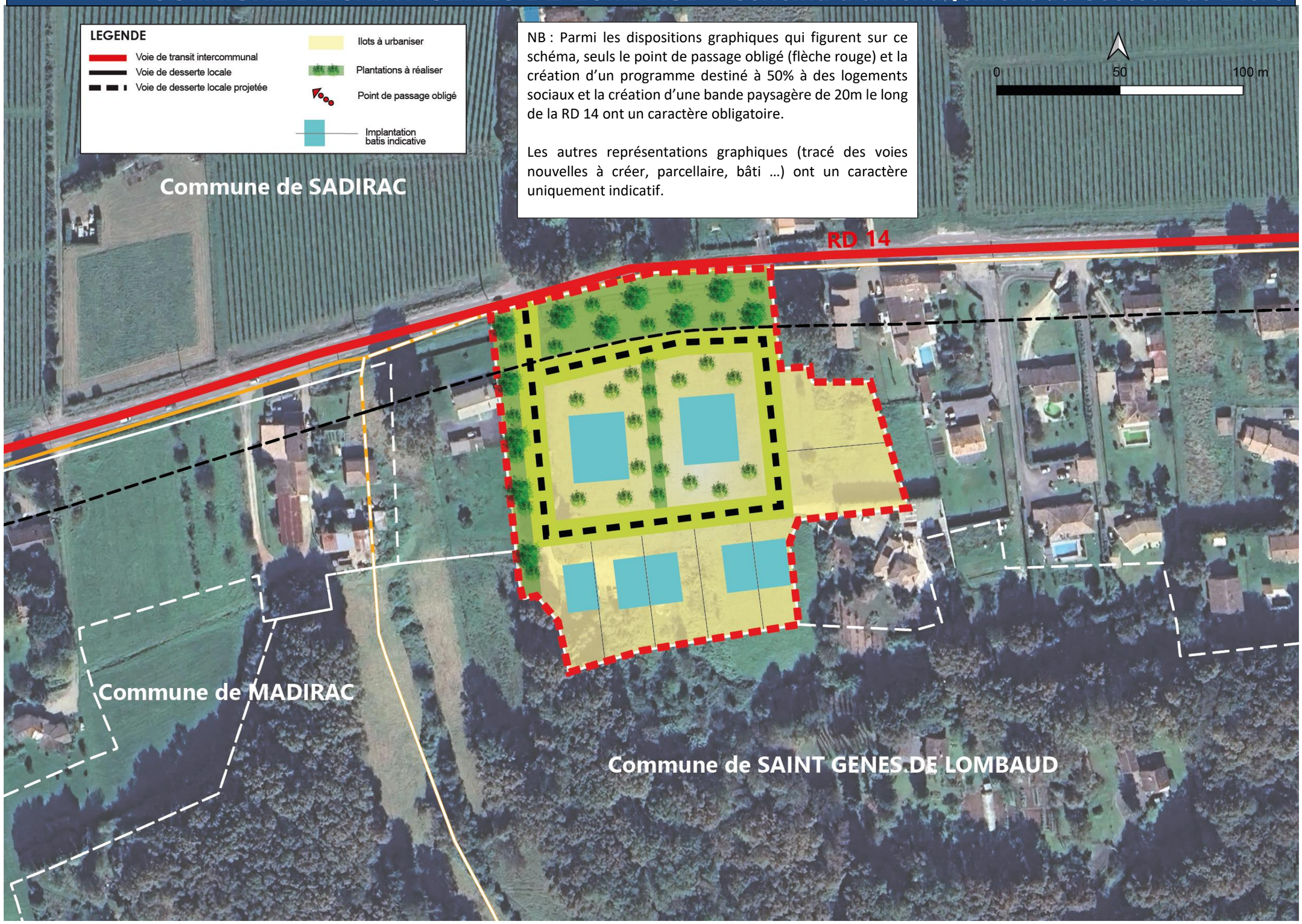
■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.
- La zone devra être équipée d'un système d'assainissement individuel groupé (micro station).
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE SAINT-GENES-DE-LOMBAUD – *schéma d'aménagement du secteur de Bicot*



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la route des Bernards d'une emprise minimum de 10 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • Création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 50% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'une bande paysagère le long de la RD 14, traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 20 mètres. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES GENERAUX

PRESENTATION DU SITE

Le site de cette OAP est localisé au Nord du bourg historique, de part et d'autre de la route de l'église.

Le site bénéficie d'une valeur patrimoniale importante de par la structure urbaine traditionnelle et la préservation des grands espaces agricoles attenants.

Le site en lui-même est aujourd'hui constitué de terres enherbées non agricoles, au contact direct des espaces urbanisés et de vastes priairies.

Malgré une topographie marquée, la présence d'un talus boisé le long de la route de l'église limite les effets de perspectives depuis les points haut. Le panorama s'offre progressivement vers le vieux bourg et les espaces agricoles.

L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser la consommation d'espaces naturels pour la construction de nouveaux logements afin de valoriser le bourg ancien. Au vu des enjeux paysagers, l'OAP visera à préserver les panoramas remarquables vers les espaces agricoles et naturels voisins mais également vers le bourg ancien en s'adaptant à la topographie.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 1,18 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone UC du secteur du bourg doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone UC doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 8 mètres minimum.

■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE SAINT-GENES-DE-LOMBAUD – *secteur du bourg*

NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seule la création d'une bande paysagère de 10m (espace tampon avec les espaces agricoles) a un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, …) ont un caractère uniquement indicatif.



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la rue de l'église d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES		***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur n'a pas obligation d'intégrer des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire dans le programmation de logements. Cependant, la réalisation de ce type de logements reste possible. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.	• L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'un espace tampon avec les espaces agricoles situés à l'Est, traité sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 10 mètres. • Préservation du fossé existant et création d'une bande paysagère arbustives de part et d'autre de celui-ci. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Le site de cette OAP constitue l'extension Est du bourg de Saint-Léon qui s'étend le long de la RD140E.

La partie Nord du site, zone à urbaniser à court terme, est située à proximité directe des équipements publics de la commune ainsi que des arrêts de transport en commun. Accessible depuis la RD 238, il est composé de terres en friches et de terres viticoles classées en Appellation d'Origine Contrôlée. La partie la plus septentrionale sert aujourd'hui de dépôt de divers matériaux.

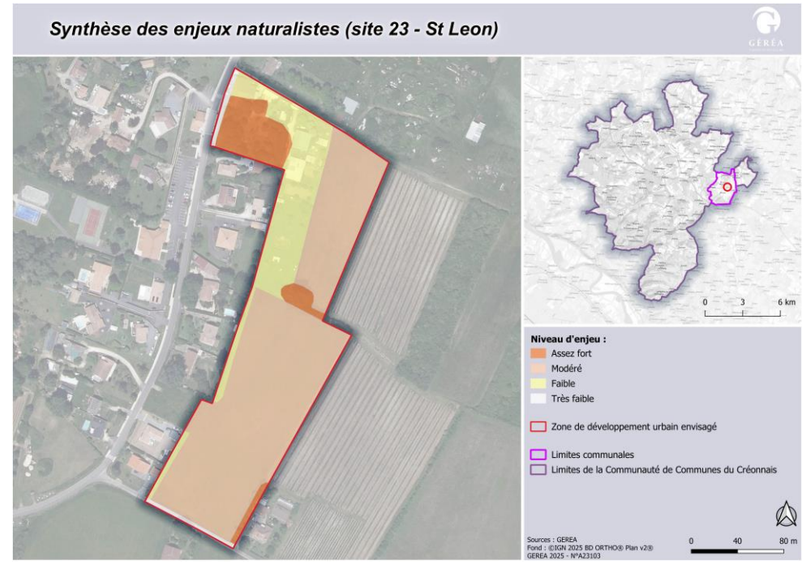
La partie Sud du site bénéficie d'un accès depuis la route de Grand Champ au Sud ce qui doit permettre, à terme, le bouclage du réseau viaire. Ce secteur est actuellement composée de terres agricoles cultivées classées en Appellation d'Origine Contrôlée.

L'objectif de cette OAP est d'optimiser la consommation d'espaces agricoles pour l'accueil de nouvelles constructions afin de conforter le bourg et ces différentes fonctions urbaines. Il s'agit également de prévenir des risques et nuisances liées à la proximité de terres exploitées pour l'agriculture.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies, une haie et des habitations avec jardins attenants.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce n'a été observée. Le site ne présente pas d'enjeu particulier pour ce groupe. <u>L'avifaune :</u> - Une espèce d'intérêt communautaire a été contactée : le Milan noir. Aucun indice de reproduction n'a été décelé ; - 5 espèces protégées et menacées contactées dont 3 sont nicheuses sur le site : le **Serin cini** (1 couple), la **Cisticole des joncs** (2 couples) et le **Tarier pâtre** (1 couple). - 12 espèces communes dont 10 protégées se reproduisent au niveau des haies et fourrés. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
	<u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été observée ; - 8 espèces communes non protégées ont été identifiées sur les prairies. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et zones urbaines. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée au nord du site étudié : l'Erable négundo (*Acer negundo*). - Végétations principales présentes : • Des prairies mésophiles de fauche à Flouve et Fétuque faux-roseau séparées au centre du site par une haie arbustive de prunelliers (*Prunus spinosa*) et ronciers ; • Le nord-ouest du site est occupé par des habitations et leurs jardins attenants (potager, poulailler). - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **La haie arbustive présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	**N'ayant pu obtenir d'autorisation d'accès écrite, il n'a pu être réalisé de sondages pédologiques.**
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 3,43 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est mixte (habitat /commerces/services)
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Mondon doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

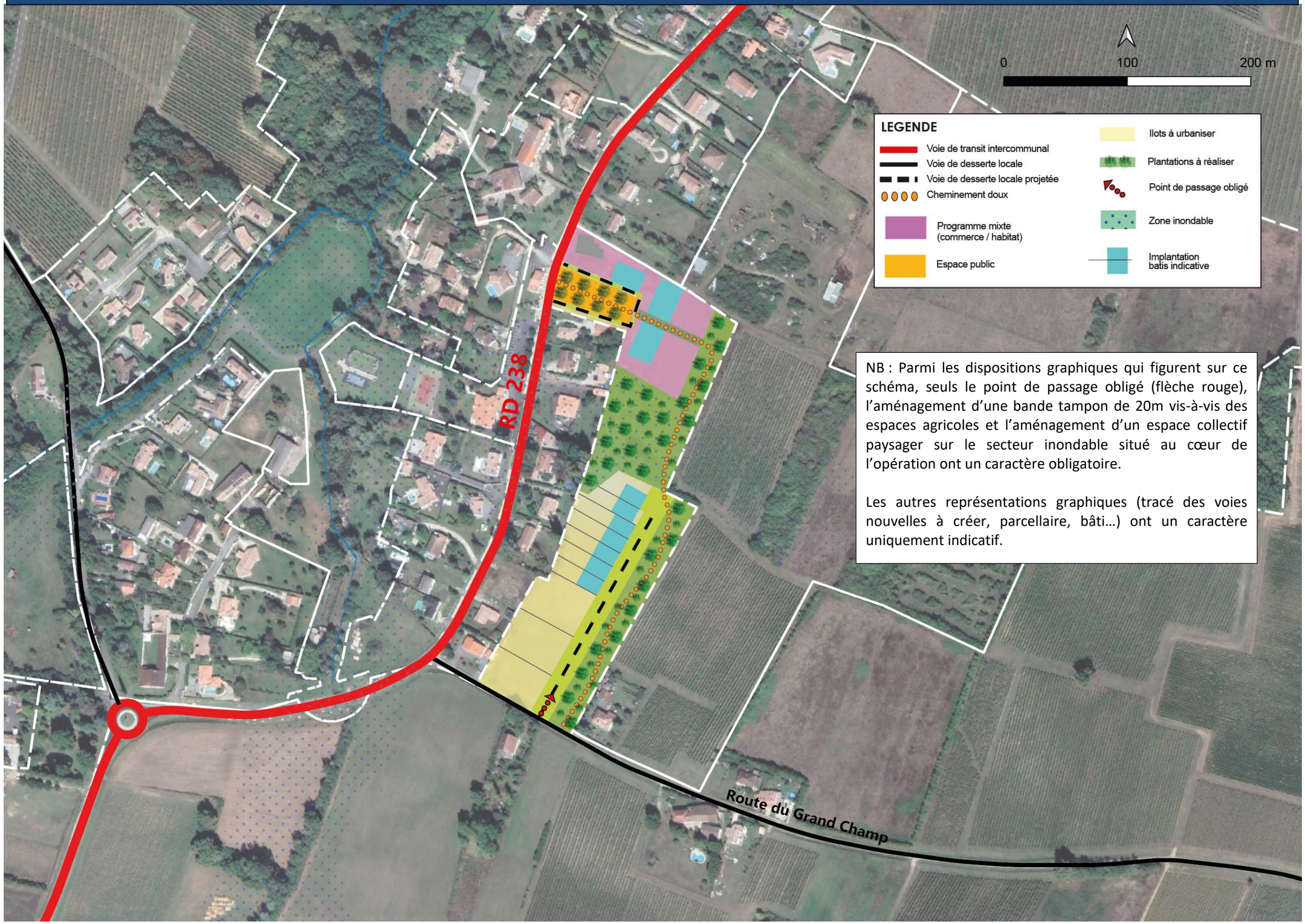
  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Mondon doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 10 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers le bourg.

■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE SAINT-LEON – *secteur de l'église*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls le point de passage obligé (flèche rouge), l'aménagement d'une bande tampon de 20m vis-à-vis des espaces agricoles et l'aménagement d'un espace collectif paysager sur le secteur inondable situé au cœur de l'opération ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti…) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie de desserte autour d'un nouvel espace public depuis la RD 238 (partie Nord) • Création d'une voie nouvelle de desserte depuis le route du grand champ d'une emprise minimum de 10 m et respectant le point de passage obligé identifiés (partie sud). • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • Création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration. Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas : ◦ Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales. ◦ Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales : *(suite)*	• Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.		
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur n'a pas obligation d'intégrer des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire dans le programmation de logements. Cependant, la réalisation de ce type de logements reste possible. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 .

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / Valorisation paysagère :	• Création d'un espaces paysagers collectif sur les espaces inondables situés au cœur de la zone à aménager. • Création d'un espace tampon avec les espaces agricoles situés à l'Est, traité sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 20 mètres. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.	• L'espace paysager à aménager sera traité sous la forme d'une vaste prairie engazonnée, ponctuée d'arbres et d'arbustes d'essences locales et pourra accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures, …, mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention pour les eaux pluviales.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Le site de cette OAP correspond à l'extension Ouest du bourg de La Sauve à proximité des équipements publics et divers commerces et services. Cette extension est située au Nord de l'église Saint-Pierre et de son cimetière, dont la valeur patrimoniale est reconnue par un classement au titre des Monuments Historiques. L'ensemble du site est couvert par le périmètre de protection.

Il se situe également au contact direct d'une zone pavillonnaire bâtie sur sa frange Est et d'espaces boisés au Nord et à l'Ouest. Ceux-ci présentent par ailleurs un intérêt particulier dans la trame verte et bleue comme espace relais et jouent un rôle important dans la gestion des eaux pluviales.

Enfin, le site est accessible depuis la rue de Laurière à l'Est qui permet de rejoindre l'axe principal formé par la D671 et par la rue de l'église Saint-Pierre au Sud. Bien que longée par la rue de Salin à l'Ouest après le cimetière, la présence d'un important talus et la faible largeur de l'emprise publique limite l'accessibilité depuis cette voie.

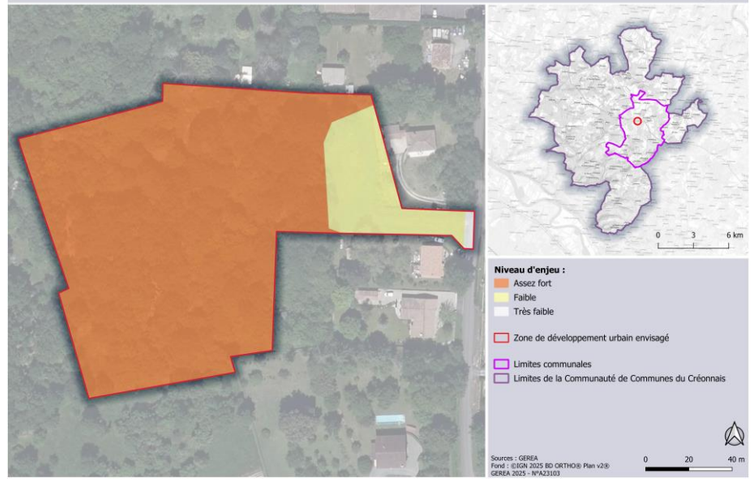
L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser la consommation d'espaces naturels pour l'accueil de nouveaux logements en confortement du bourg, tout en apportant une attention toute particulière à l'intégration paysagère du site vis-à-vis de l'église Saint-Pierre et du cœur de bourg, et une intégration environnementale importante vis-à-vis du rôle écologique des boisements proches.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à un bois de feuillus et à une prairie.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucune espèce protégée n'a été observée. Lors des inventaires de 2021, **l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe** avaient été contactés Bien que ces deux espèces n'aient pas été observées récemment, leur habitat conserve une valeur écologique et reste potentiellement utilisable. - **4 arbres présentent des caractéristiques favorables à l'installation des chiroptères** : écorces décollées, branches creuses, galeries d'insectes et lianes avec un recouvrement supérieur à 80% ; - 3 espèces non protégées et communes ont été observées. <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été contactée. - Le **Verdier d'Europe** n'a pas été revu en 2025, les travaux en sous-bois ont pu perturber son installation. - 14 espèces communes, dont 11 protégées ont été inventoriées au niveau du site d'étude. Le boisement constitue un habitat de reproduction pour ces oiseaux. <u>L'herpétofaune :</u> - Un amphibien protégé intégralement a été entendu au niveau d'un bassin d'ornement riverain : **la Rainette méridionale**. Le boisement autour constitue son habitat de repos. - Un reptile protégé mais très répandu a été observé : le **Lézard des murailles**. Le site constitue un habitat de reproduction et repos. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été observée. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu n'a été contactée ; - 4 espèces non protégées et très répandues ont été identifiées. Les boisements ne constituent pas des habitats optimaux pour de nombreux de papillons jour. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Un arbre comportant des indices de présence du **Grand capricorne du chêne** (protection intégrale) a été observé en limite de site d'étude. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été observée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et bois mésophiles. - **Une espèce exotique envahissante à impact majeur mais déjà répandue en Nouvelle-Aquitaine** a été répertoriée à l'est du site étudié : le Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*). - Végétations principales présentes : • La quasi-totalité du site est une chênaie(-charmaie) aquitanienne à Noisetier (*Coryllus avellana*) et Lierre grimpant (*Hedera helix*) ; • A l'est, se développe une prairie mésophile de fauche à dominance graminéenne. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **La chênaie(-charmaie) présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	Ce site avait déjà fait l'objet de 5 sondages en 2021 par le BE ASUP. L'analyse du site avait été suffisamment approfondie pour justifier de ne pas y retourner en 2025. Elle avait mis en exergue versant peu prononcé qui présente une succession de sols de type PEYROSOLS (= sols de grave) vers des COLLUVIOSOLS (= sols de bas de versant), rédoxiques en profondeur, donc avec des circulations hydriques latérales en profondeur. Cette succession est typique des rebords de terrasse.
Zone Humide critère botanique	**- Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** **- Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**

Synthèse des enjeux naturalistes (site 21 - La Sauve)





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 1,70 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Laurière doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

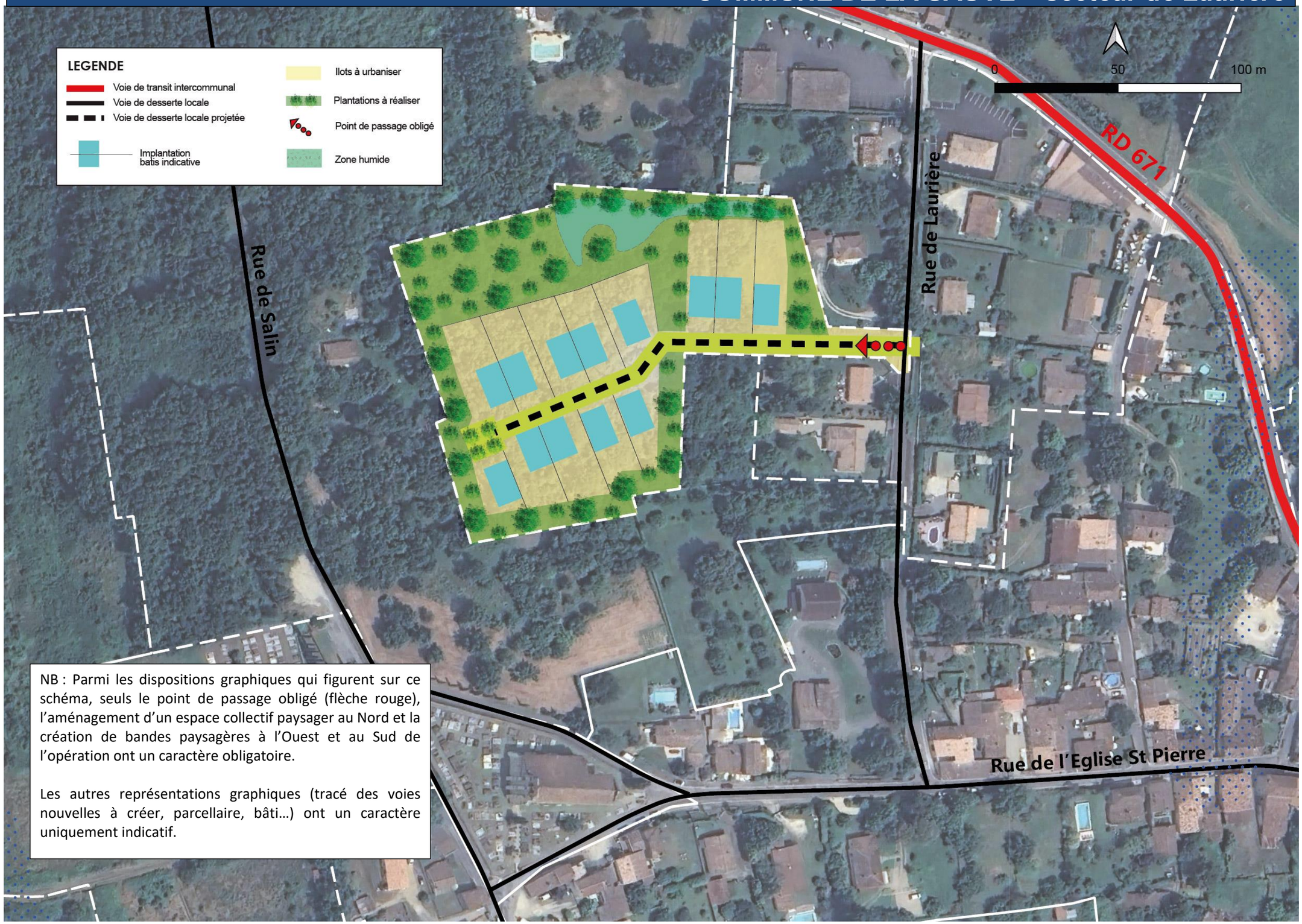
  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Laurière doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 10 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers le bourg.

■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- La zone est immédiatement raccordable à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE LA SAUVE – *secteur de Laurière*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls le point de passage obligé (flèche rouge), l'aménagement d'un espace collectif paysager au Nord et la création de bandes paysagères à l'Ouest et au Sud de l'opération ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti…) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis la rue de Laurière d'une emprise minimum de 10 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2 ou 2bis. • Création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES		***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur comportera une affectation d'un minimum de 40% du programme de chaque phase de réalisation à des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 20 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • Les illustrations représentant le bâti sont indicatives. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217 ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'un espaces paysagers collectif au Nord du secteur permettant de gérer le risque de feux de forêt et d'intégrer un bassin de stockage des eaux de ruissellement. • Création de bandes paysagères d'une emprise minimum de 10m à l'Ouest et au Sud du secteur pour permettre d'assurer l'intégration des futures constructions et éviter la covisibilité avec l'église Saint Pierre. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°2 ou 2bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESENTATION DU SITE

Conforter la centralité urbaine du bourg de Villenave de Rions en permettant l'organisation structurée des terrains favorisant un mode de développement concentrique autour de l'enveloppe urbaine déjà constituée.

En mobilisant un ilot situé à l'arrière de la station d'eau potable l'OAP a en effet pour objectif d'achever, dans de bonnes conditions organisationnelles, l'entrée Est du bourg.

Les orientations proposées visent à promouvoir une ambiance rurale dans la future opération d'aménagement.

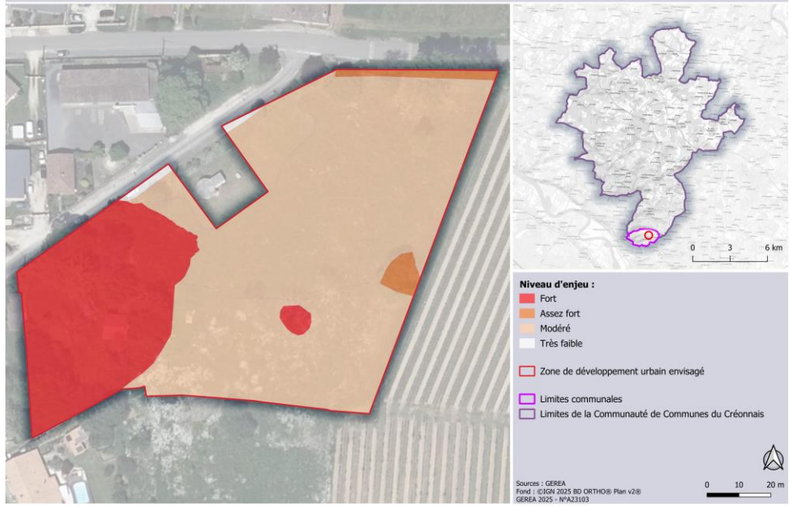
L'urbanisation de ce secteur constitue ainsi une réelle opportunité pour renforcer la mixité urbaine du bourg autour d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée et constituer un nouveau quartier bénéficiant d'espaces collectifs paysagers en lien avec l'identité rurale de la commune.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies et des friches.

Enjeux relevés :	
Faune	<u>Les mammifères :</u> - Aucun mammifère d'intérêt communautaire n'a été observé. - **2 gîtes utilisable par les chiroptères**, un arbre isolé avec des écorces décollées et un bâti ancien ont été recensés ; - Une espèce commune non protégée contactée : le Blaireau européen. <u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée ; - 3 espèces protégées et vulnérables ont été contactées en reproduction : le **Serin cini** (1 couple), le **Chardonneret élégant** (1 couple) et la **Cisticole des joncs** (1 couple). - 7 espèces communes dont 6 protégées ont été observées. Les zones de fourrés et de fonds jardins constituent des habitats de reproduction. <u>L'herpétofaune :</u> - Aucune espèce n'a été contactée. <u>Les odonates :</u> - Aucune espèce n'a été contactée. <u>Les papillons de jour :</u> - Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été recensée ; - 8 espèces communes non protégées ont été observées. <u>Les insectes saproxylophages :</u> - Aucune espèce n'a été contactée. <u>Les espèces exotiques envahissantes :</u> - Aucune espèce n'a été contactée.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a été recensée.** La flore est commune, largement répandue dans le Sud-Ouest. Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et friches. - **Six espèces exotiques envahissantes à impact majeur mais déjà répandues en Nouvelle-Aquitaine** ont été répertoriées au sein du site étudié : l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*), le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*), le Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), le Séneçon du cap (*Senecio inaequidens*) et le Sporobole tenace (*Sporobolus indicus*). - Végétations principales présentes : • Des friches mésophiles très embroussaillées avec de nombreux rejets arbustifs dans la moitié nord et plus fraîches dans la moitié sud ; • Une prairie humide à joncs et Menthe à feuilles rondes au nord-ouest ; • Un bâti et son jardin arboré à l'ouest du site. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.** - **La haie arbustive présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone Humide critère pédologique	Le site a été analysé difficilement du fait de son caractère de friche peu pénétrable. Toutefois, 5 sondages y ont été réalisés (331 et suivants). Il s'agit de LUVISOLS TYPIQUES pachiques (= épais), de limons sur alluvions anciennes. Ils sont faiblement rédoxiques, non classés dans la catégorie des sols de zones humides, sauf l'un d'entre eux qui est un REDUCTISOL épais, classé VId. La zone humide correspondante a été difficilement délimitée, mais le critère botanique devrait pouvoir préciser les paramètres.
Zone Humide critère botanique	**La zone humide botanique se limite au secteur de prairie humide à Jonc diffus (*Juncus effusus*) et Jonc aggloméré (*Juncus comglomeratus*), espèces indicatrices de zone humide.**

Synthèse des enjeux naturalistes (site 33 - Villenave De Rions)





Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 0,75 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Pierron doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Pierron doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 8 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers le bourg.

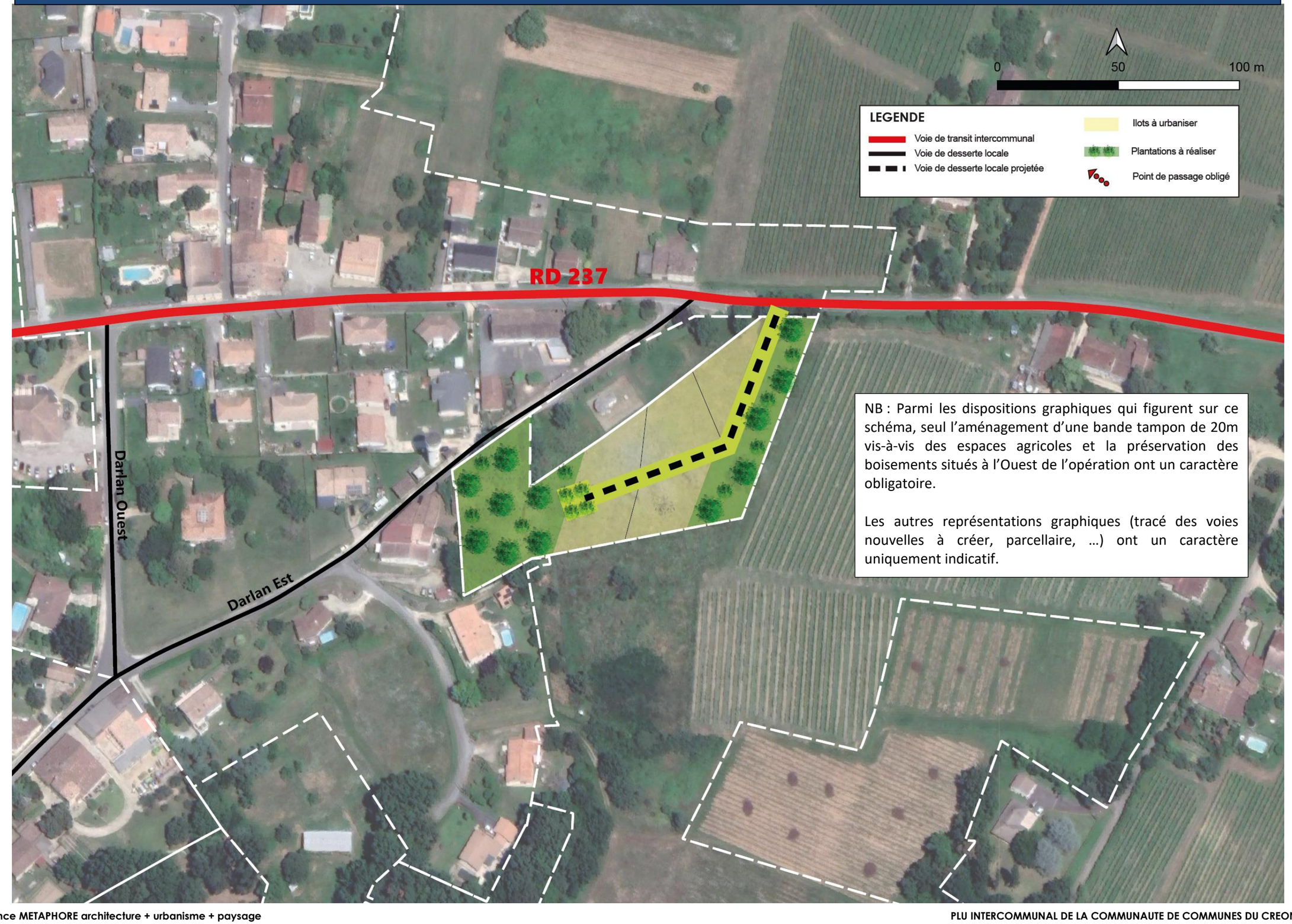
■ **PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE VILLENAVE DE RIONS – *secteur de Pichon*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seul l'aménagement d'une bande tampon de 20m vis-à-vis des espaces agricoles et la préservation des boisements situés à l'Ouest de l'opération ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis le la RD 237 d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis. • Création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur n'a pas obligation d'intégrer des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire dans le programmation de logements. Cependant, la réalisation de ce type de logements reste possible. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Protection / ***Valorisation paysagère :***	• Création d'un espace tampon avec les espaces agricoles situés à l'Est, traité sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 20 mètres. • Préservation des boisements situés à L'Ouest du secteur. • Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE VILLENAVE DE RIONS – *secteur de Normand*

PRINCIPES GENERAUX

PRESENTATION DU SITE

Le site de cette OAP se situe au cœur du bourg de Villenave de Rions accessible depuis le chemin de Normand.

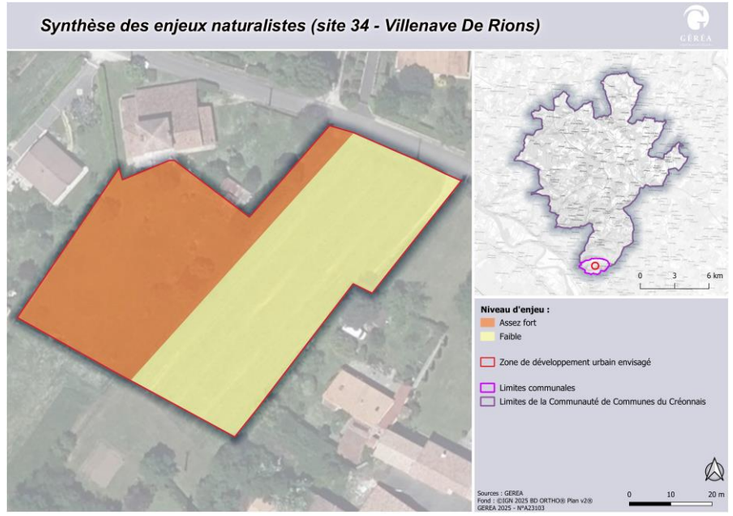
L'OAP vise donc à réutiliser cet espace et à optimiser l'accueil de nouvelles habitations en assurant leur intégration vis-à-vis du tissu urbain existant et assurant des liaisons interquartiers.

Il s'agit de valoriser le développement urbain de ce secteur situé au milieu du tissu pavillonnaire et de favoriser la qualité urbaine de cette partie du bourg.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à une culture de vigne et une prairie (fond de jardin).
Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.
Une photo-interprétation des habitats a donc été réalisée.

Enjeux relevés :	
Faune	- Aucun relevé faunistique n'a été effectué en raison de l'absence d'autorisation d'accès aux propriétés privées.
Flore/Habitats	- **Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée.** - **Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a pu être recensée.** - **Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté.** Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : • Une parcelle viticole aux allées enherbées ; • Une prairie attenant à une habitation (fond de jardin) à l'ouest. - **Aucun habitat d'intérêt communautaire ne semble présent en état actuel des connaissances.** - **Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.**
Zone Humide critère pédologique	**Ce site n'a pas été prospecté faute d'autorisation d'accès.**
Zone Humide critère botanique	- **Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.** - **Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.**





PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ **SUPERFICIE : 0,40 hectares**

■ **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Normand doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

  A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement est de 1 ha. Dans le cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci.
- La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur la zone 1AUc du secteur de Normand doit permettre de structurer l'urbanisation par la réalisation de voies de desserte interne, comprenant chaussée de circulation automobile, cheminement piéton et plantation d'arbres de hautes tiges sur les emprises à usage collectif.
- Le programme de logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur.
- L'emprise minimale des voies de desserte interne sera de 8 mètres minimum.
- L'opération d'aménagement d'ensemble doit assurer la création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers le bourg.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

■ PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau.**

  Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.

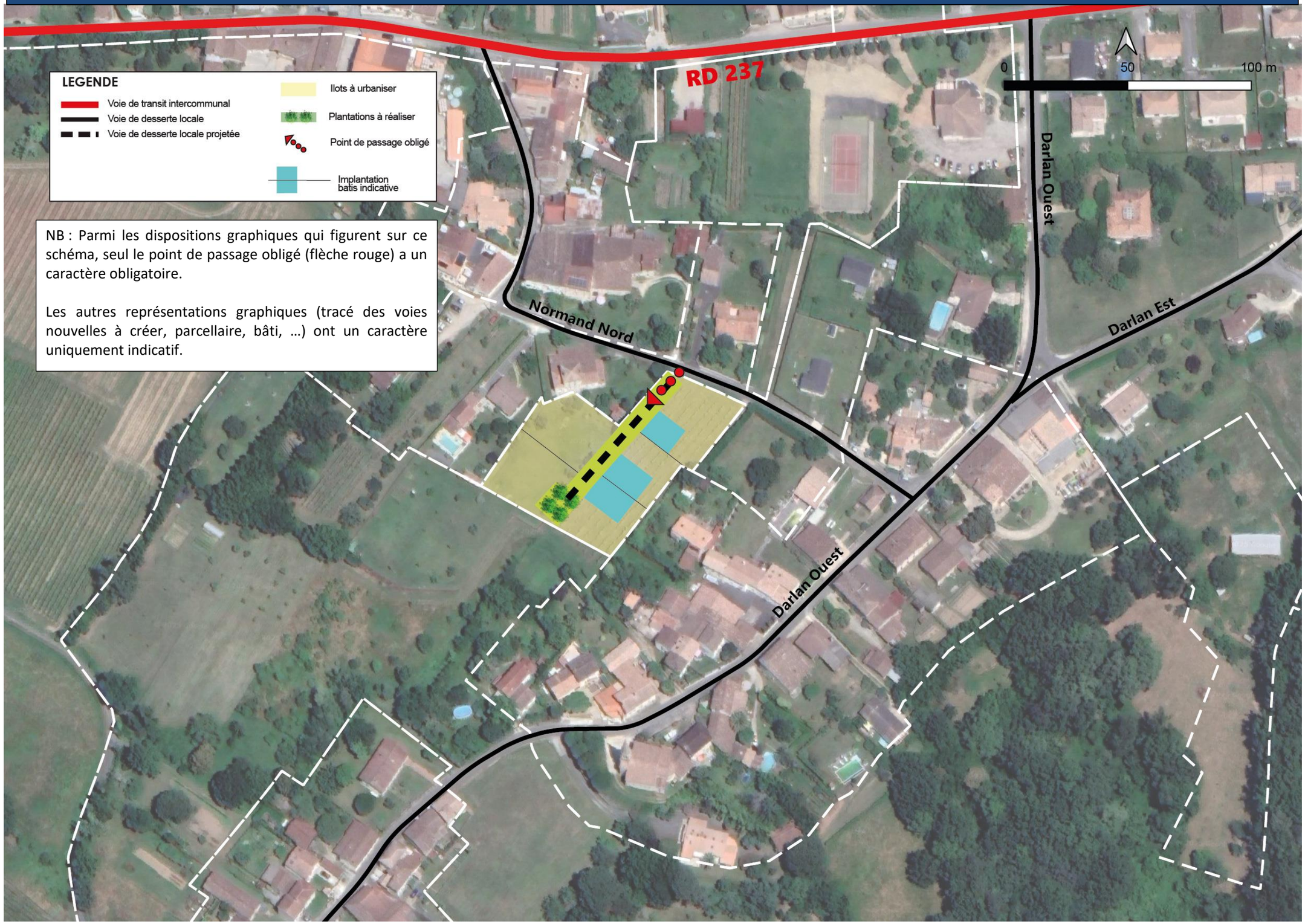
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.

- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.

- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… (cf OAP thématique sur l'eau ci-après).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

COMMUNE DE VILLENAVE DE RIONS – *secteur de Normand*



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seul le point de passage obligé (flèche rouge) a un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, parcellaire, bâti, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	*DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE* *Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage*	*DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE* *dont l'esprit doit être respecté*	*DISPOSITIONS INDICATIVES* *ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil*
Circulation / Voirie :	• Création d'une voie nouvelle de desserte depuis le chemin de Normand Nord d'une emprise minimum de 8 m et respectant le point de passage obligé identifiés. • Les voies en impasse et les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe. • Les voies doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.	• Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°3 ou 3bis. • Création de liaisons « douces » (alternatives à l'usage automobile) permettant d'assurer les cheminements vers le bourg.	• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de la voie nouvelle sont indicatives.
Ressource en eau potable :	• Pour les communes desservies par les syndicats de Bonnetan, Arveyres, Langoiran-Haux, l'ouverture effective à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la démonstration de la disponibilité établie et chiffrée de la ressource en eau potable et de l'avancement du plan d'actions économies d'eau. • Les collectivités assureront un suivi annuel des volumes prélevés, du rendement, de l'indice linéaire de pertes, des travaux de renouvellement, et de la mise en service d'éventuelles ressources de substitution. Ces données seront consolidées à l'échelle intercommunale et examinées dans le cadre d'une instance de concertation.		

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

THEMATIQUES	***DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE*** ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. • La conception des accès aux constructions devra : ◦ participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. ◦ maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	• Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels (fil de l'eau du site à définir) et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site… *(cf. OAP thématique sur l'eau)*.	
Forme urbaine :	• L'aménagement du secteur n'a pas obligation d'intégrer des logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire dans le programmation de logements. Cependant, la réalisation de ce type de logements reste possible. • Le programme des logements devra respecter une densité minimum de 12 logements/ha sur l'ensemble du secteur. • Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Néanmoins, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage (R+1).	• Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• Le découpage parcellaire est indicatif. • L'implantation des constructions nouvelles et l'organisation des parcelles privilégieront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …). joints à titre indicatif page 217

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Protection / Valorisation paysagère :	• Plantation de la voie nouvelle selon les principes définis dans le profil n°3 ou 3bis.		• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – *secteurs à vocation d'activités économiques*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT D'UNE ZONE COMMERCIALE A BARON

PRINCIPES GENERAUX

PRESENTATION DU SITE

- La zone se localise au carrefour de la RD936 et de la RD 20, deux voies classées à grande circulation et soumises à l'application d'un recul de 75 m des constructions au titre de l'Amendement Dupont (article L111-8 du code de l'urbanisme); toutefois la délimitation de la zone s'inscrit au-delà de ce recul et n'implique pas l'établissement d'une étude destinée à déroger à ce recul. Pour autant, les aspects organisationnels, de sécurité, de paysage urbain et naturels font l'objet d'une attention et de mesures dans le cadre de la présente OAP.
- Le site s'inscrit dans un environnement à dominante agricole, à fort enjeu de qualité paysagère.

OBJECTIFS

- Décliner des principes d'aménagement fonctionnels et paysagers permettant la réalisation d'une opération d'aménagement commercial dans de bonnes conditions,
- Organiser la desserte de la zone à aménager de façon à assurer de bonnes conditions de sécurité et de fonctionnement urbain.
- Recomposer des éléments de trame verte au sein du plateau agricole,
- Prendre en compte la qualité paysagère et urbaine le long d'axes structurants , afin de pallier l'effet banalisant d'une urbanisation à caractère « économique » dans le paysage à dominante agricole et naturelle.

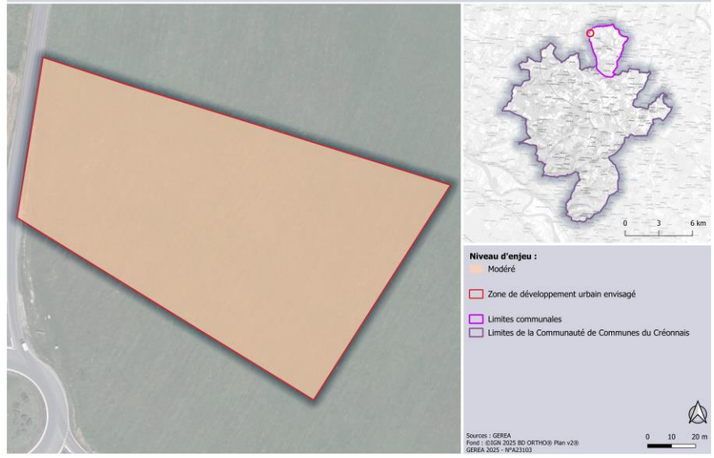
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à une prairie de fauche.

Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté. Une photo-interprétation des habitats a donc été réalisée.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :	
Faune	- Aucun inventaire n'a pu être réalisé. Toutefois, on note la présence d'un habitat favorable à la reproduction de la Cisticole des joncs, passereau protégé et vulnérable.
Flore Habitats naturels	- Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée. - Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a pu être recensée. - Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté. Une photo-interprétation des habitats a été réalisée : Le site est occupé par une prairie de fauche (anciennes vignes) ; les anciennes parcelles de vigne sont des habitats potentiels pour plusieurs plantes protégées mais non menacées , en particuliers : Les Lotiers grêle et hispide (enjeu faible mais règlementaire) et l'Anémone couronnée, protégée au niveau national ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire ne semble présent en état actuel des connaissances. - Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.
Zone humide : critère pédologique	Site non prospecté faute d'autorisation d'accès.
Zone humide : critère botanique	Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.
Préconisation	En phase travaux : prendre en compte la période sensible de reproduction de la Cisticole des joncs

Synthèse des enjeux naturalistes (site 26 - Baron)





PROGRAMME

- Foncier à aménager : 1 ha

PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES DE STATIONNEMENT

- Organiser la desserte de la zone par une desserte regroupée depuis le giratoire et non depuis les voies périphériques (RD936/RD20), qui sont des axes de déplacement intercommunal et non de support à l'urbanisation.
- Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Conformément à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).

  Ils devront également comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise en périphérie de la zone, à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes, afin de gérer les interfaces ZAE/campagne de manière à intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ;
- Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Préservation d'éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le plateau agricole, notamment à l'Est, sur le domaine bati de Pont Raymond et au niveau du giratoire

■ FORME URBAINE

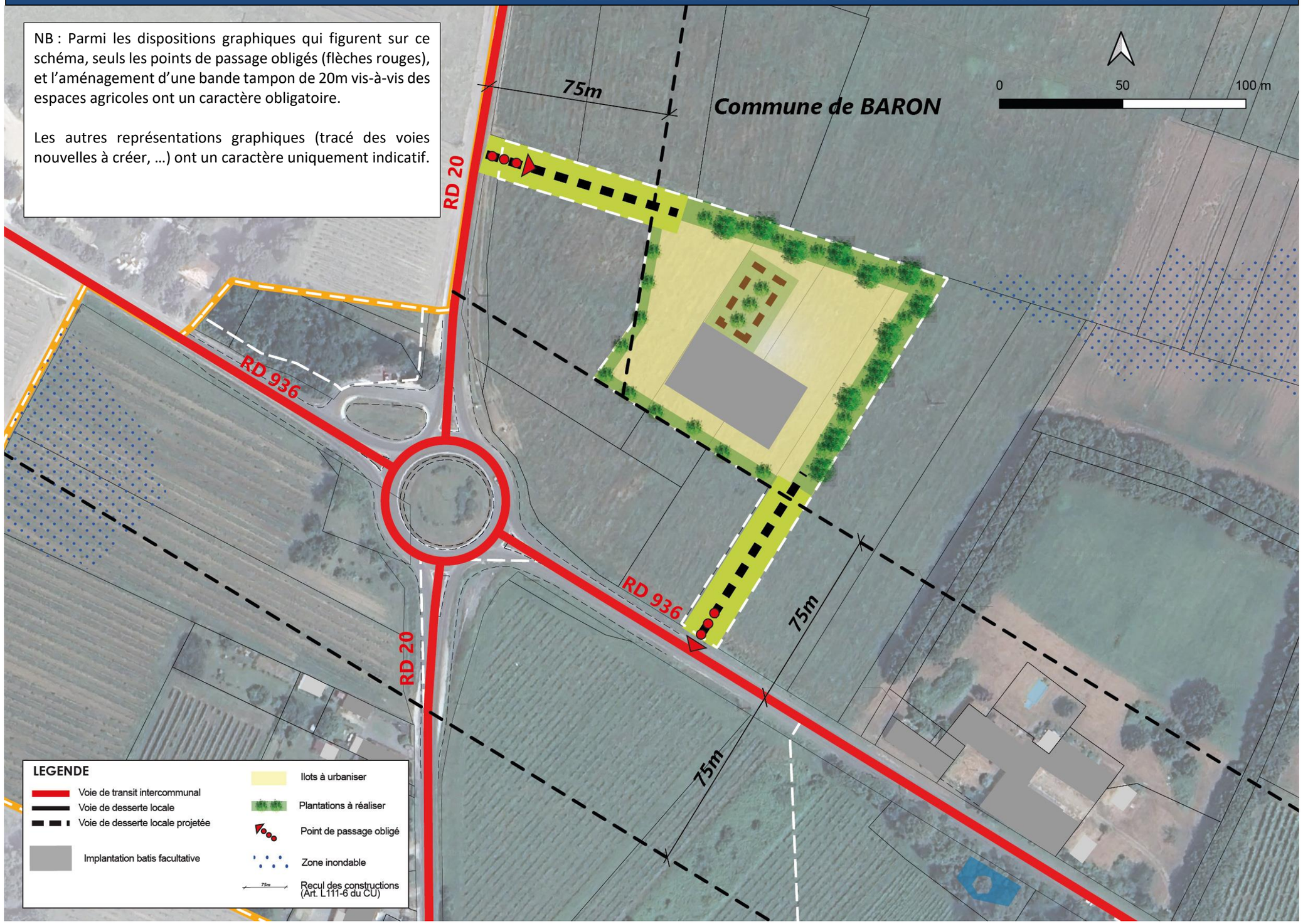
- Recul des constructions de 75 m vis-à-vis de l'axe de la RD 936 et RD20,
- L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT D'UNE ZONE COMMERCIALE A BARON

NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls les points de passage obligés (flèches rouges), et l'aménagement d'une bande tampon de 20m vis-à-vis des espaces agricoles ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, …) ont un caractère uniquement indicatif.



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Desserte de la zone par une desserte regroupée depuis le giratoire et non depuis les voies périphériques (RD936/RD20),		• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif.
Gestion des eaux pluviales :	• En l'absence de Schéma Directeur des Eaux Pluviales, les dispositions suivantes s'appliquent : - Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration. - Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. Leur déplacement pourra toutefois être possible si cela permet d'améliorer la régulation pluviale du site. • Les bandes paysagères périphériques ont pour vocation de participer à la régulation pluviale du site. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).	• Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. • Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site…	• Priorité donnée à la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.
Forme urbaine :	• Recul des constructions de 75 m vis-à-vis de l'axe de la RD 936 et de la RD 20		• L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217
Protection / Valorisation paysagère et environnementale :	• Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise en périphérie de la zone, à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes afin de gérer les interfaces ZAE/campagne de manière à intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ; • Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales. • Préservation d'éléments constitutifs de la trame verte sur le plateau agricole. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.	• Le traitement des bandes paysagères respectera les principes du profil n°5 • Les dispositions de l'article II-9 et II-10 du règlement départemental de voirie devront être respectées concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES A CREON (ROUTE DE SADIRAC)

PRINCIPES GENERAUX

PRESENTATION DU SITE

- La zone se localise en entrée de ville Ouest de Créon :
  - Dans le prolongement d'une séquence ou se sont implantées plusieurs activités commerciales de façon spontanée et inorganisée en bord de voie ;
  - Mais en interface avec un environnement à dominante agricole et naturelle de grande sensibilité paysagère, avec notamment la présence d'une chartreuse dans son parc de propriété (domaine de Château-Neuf à Sadirac);
- La zone de situe en continuité d'une zone d'activité existante, avec laquelle s'opère un enjeu de cohérence organisationnelle notamment en termes de desserte.

OBJECTIFS

- Organiser la desserte des futurs lots à aménager et commercialiser par une desserte interne à la zone et non depuis la RD671 qui est un axe de déplacement intercommunal et non de support à l'urbanisation.
- Prendre en compte la qualité d'entrée de ville que constitue la séquence paysagère en arrivant sur Créon, afin de pallier l'effet banalisant d'une urbanisation à caractère « économique » dans le paysage.
- Recomposer la trame verte au sein d'un environnement à dominante agricole,
- Prendre en compte l'interface avec le domaine de la chartreuse située à l'ouest de de la future zone d'activité,

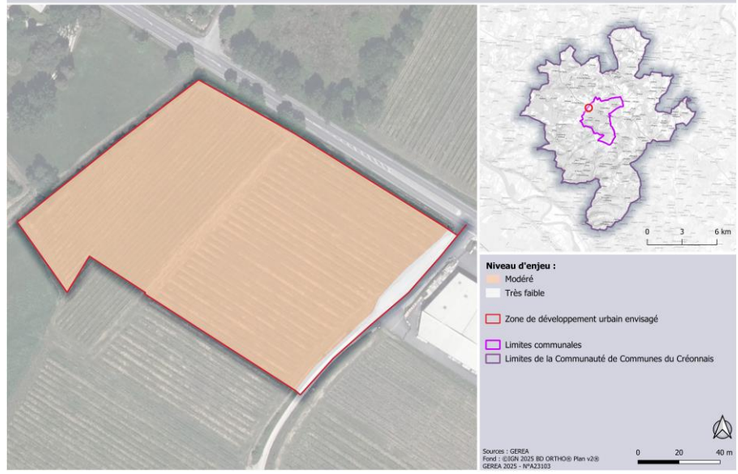
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies (anciennes vignes) ;

Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté. Une photo-interprétation des habitats a donc été réalisée.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :	
Faune	- Aucun inventaire n'a pu être réalisé. Toutefois, on note la présence d'un habitat prairial favorable à plusieurs groupes faunistiques : *la reproduction de la Cisticole des joncs (passereau protégé et vulnérable) au niveau de la prairie ; La haie au nord-ouest est utilisable pour la reproduction du Tarier pâtre ; * la présence de Lézard des murailles, reptile protégé mais très répandu, notamment sur partie nord-ouest (le long de la haie).
Flore Habitats naturels	- Aucune espèce végétale patrimoniale (protégée, rare et/ou menacée) n'a pu être recensée. - Aucune espèce exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine n'a pu être recensée. Une photo-interprétation des habitats a été réalisée :
	Le site est occupé par une prairie de fauche issues d'anciennes vignes ; habitats potentiels pour plusieurs plantes protégées mais non menacées , en particuliers : Les Lotiers grêle et hispide (enjeu faible mais règlementaire) et l'Ail rose, protégée en Aquitaine ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire ne semble présent en état actuel des connaissances. - Tous les habitats présents sont à enjeu faible en tant que tels.
Zone humide : critère pédologique	Site non prospecté faute d'autorisation d'accès.
Zone humide : critère botanique	Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 28 - Creon)





PROGRAMME

- Foncier à aménager : 2,39 ha

PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES ET STATIONNEMENT

- Desserte des lots par une voie primaire interne à la zone, sans débouché direct sur la RD 671, via l'aménagement du chemin de l'Hoste blanc ;
- Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de l'axe de la RD 671, permettant l'aménagement d'une bande paysagère en bordure de voie.
- Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Conformément à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).
  Ils devront également comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.

■ STRUCTURES VEGETALES

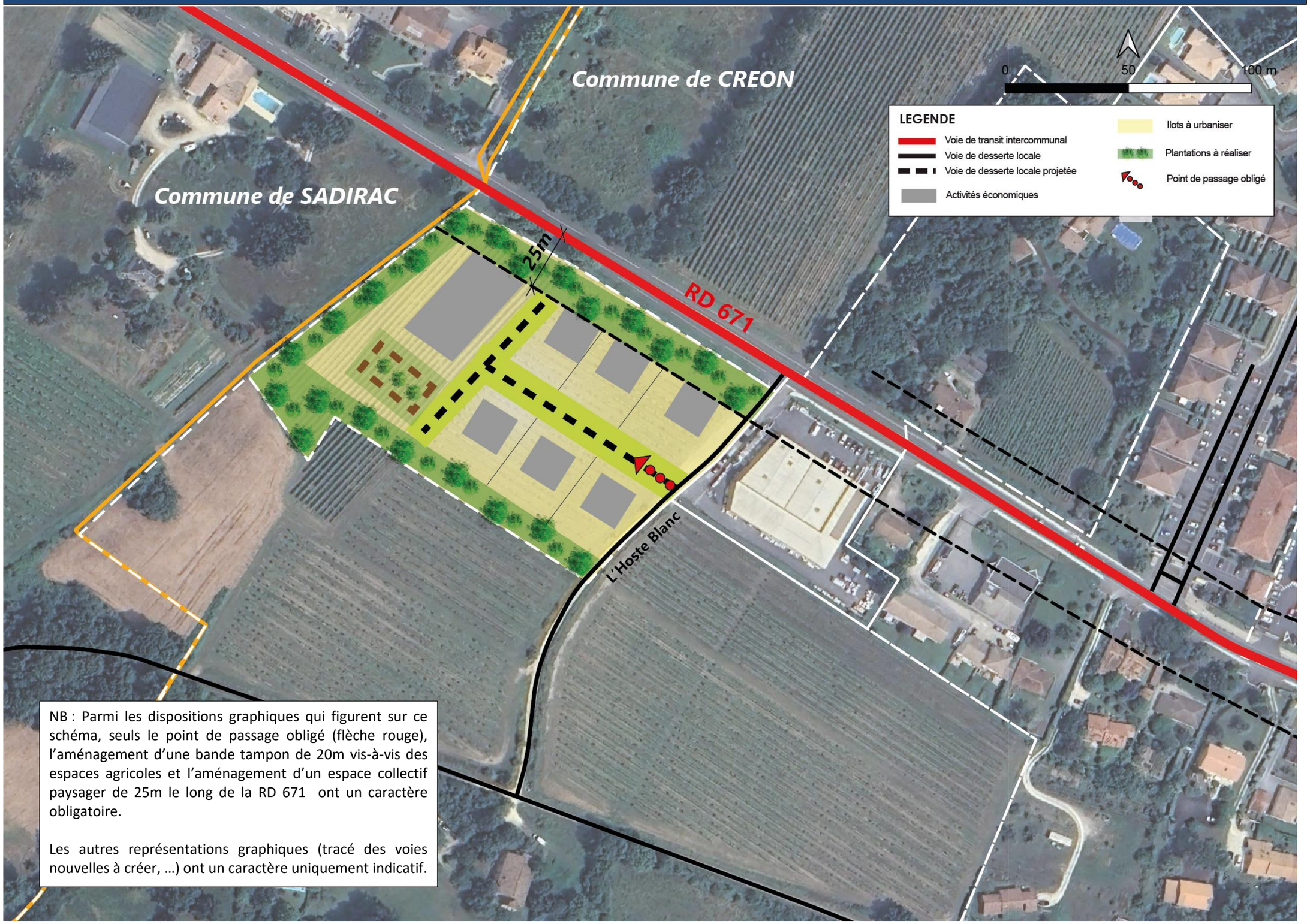
- Création d'une bande paysagère de 20 m d'emprise le long de la RD 671 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ;
- Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise en limite d'opération à l'Ouest et au sud afin de gérer les interfaces ZAE/campagne de manière à intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ; la haie nord - ouest identifiée comme favorable à l'avifaune et herpétofaune devra être intégrée dans cet aménagement.
- Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Préservation d'éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le plateau agricole.

■ FORME URBAINE

- Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la RD 671 destiné à l'aménagement d'une bande paysagère ; l'implantation des constructions devra respecter un alignement vis-à-vis de ce recul afin d'organiser la façade du bâtiment principal coté RD 671 et renvoyer les espaces fonctionnels (stationnement, dépôts, accès...) à l'arrière du lot ;
- L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES A CREON (ROUTE D[illegible] SADIRAC)



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls le point de passage obligé (flèche rouge), l'aménagement d'une bande tampon de 20m vis-à-vis des espaces agricoles et l'aménagement d'un espace collectif paysager de 25m le long de la RD 671 ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES A CREON (ROUTE DE SADIRAC)

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Desserte des lots par une voie interne à la zone, sans débouché direct sur la RD 671, via l'aménagement du chemin de l'Hoste blanc ; • Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la RD 671, permettant l'aménagement d'une bande paysagère de 20 m en bordure de voie :		• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. Leur déplacement pourra toutefois être possible si cela permet d'améliorer la régulation pluviale du site. • Les bandes paysagères périphériques et le long de la RD 671 ont pour vocation de participer à la régulation pluviale du site. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).	• Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. • Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site…	• Priorité donnée à la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.
Forme urbaine :	• Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la RD 671, destiné à l'aménagement d'une bande paysagère ; l'implantation des constructions devra respecter un alignement vis-à-vis de ce recul afin d'organiser la façade du bâtiment principal coté RD 671 et renvoyer les espaces fonctionnels (stationnement, dépôts, accès...) à l'arrière du lot ; • Les constructions destinées à un usage de restauration sont interdites.		• L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217
Protection / Valorisation paysagère et environnementale :	• Création d'une bande paysagère de 25 m d'emprise le long de la RD 671 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ; • Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise en périphérie Ouest et sud afin de gérer les interfaces ZAE/campagne de manière à intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ; la haie nord -ouest identifiée comme favorable à l'avifaune et herpétofaune devra être intégrée dans cet aménagement. • Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.	• Le traitement des bandes paysagères respectera les principes du profil n°5. • Les dispositions de l'article II-9 et II-10 du règlement départemental de voirie devront être respectées concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES AU LIEU-DIT JOS A MADIRAC

PRINCIPES GENERAUX

PRESENTATION DU SITE

- La zone se localise en bordure de la RD 14, dans un environnement à dominante agricole et naturelle, mais en vis-à-vis toutefois d'un quartier bâti à caractère pavillonnaire de milieu diffus.

OBJECTIFS

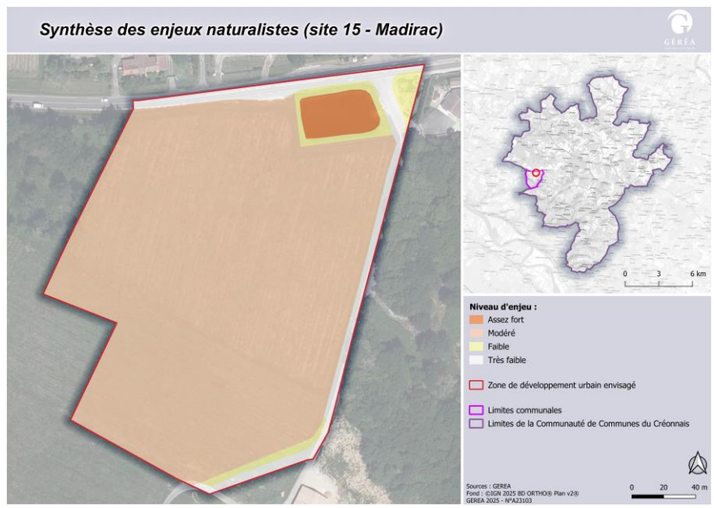
- Favoriser l'urbanisation cohérente et organisée d'un secteur situé en milieu diffus de bord de route départementale.
- Organiser la desserte des futurs lots à aménager et commercialiser par une desserte interne à la zone et non depuis la RD14, qui est un axe de déplacement intercommunal et non de support à l'urbanisation.
- Recomposer la trame verte au sein d'un plateau agricole et en bordure d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique , Faunistique et Floristique à l'Est (720015751-Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert),
- Prendre en compte la qualité paysagère le long de la RD14, afin de pallier l'effet banalisant d'une urbanisation à caractère « industriel » dans le paysage.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies et un bassin de rétention;

Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté. Une photo-interprétation des habitats a donc été réalisée.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :	
Faune	- Avifaune : 2 espèces protégées et menacées nichent sur le site : Tarier pâtre et Cisticole des joncs; 7 espèces de passereaux protégés mais communs au niveau des lisières boisées, - Herpétofaune : présence suspectée de 2 espèces protégées mais répandues, Rainette méridionale et Crapaud épineux, dont le bassin peut constituer un habitat de reproduction
Flore Habitats naturels	2 espèces végétales protégées et non menacées en Aquitaine ont été recensées: Lotier grêle (Lotus angustissimus) et Lotier hispide (L. hispidus), qui présentent un enjeu faible mais réglementaire. Le reste de la flore est commun et non menacé. Les végétations humides se développant dans le bassin de rétention sont d'enjeu modéré de préservation
Zone humide : critère pédologique	Il s'agit d'un foncier ayant fait l'objet d'arrachages de vigne dans lequel la surface du sol a été très anthropisée ; de nombreuses ornières ont été créées, générant autant de petites mares dans lesquelles on détecte désormais des sols de zone humide.
Zone humide : critère botanique	Les zones humides botaniques se limitent au bassin de rétention colonisé par la Massette à feuilles larges (*Typha latifolia*) et le Roseau commun (*Phragmites australis*), espèces indicatrices de zone humide.
Préconisation	en phase travaux, éviter la période sensible de reproduction du Tarier pâtre et de la Cisticole des joncs. Il est également recommandé d'éviter le bassin d'orage au nord.





PROGRAMME

- Foncier à aménager : 4,21 ha

PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES DE STATIONNEMENT

- Desserte des lots par une voie primaire interne à la zone, sans débouché direct sur la RD 14 ni sur le chemin de Jos qui longe la zone à l'Est ;
- Elargissement du chemin de Jos ;
- Aménagement d'un ouvrage routier en vue de sécuriser le carrefour au niveau de la RD 14
- Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la RD 671, permettant l'aménagement d'une bande paysagère de 20 m en bordure de voie.
- Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Conformément à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés). Ils devront également comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.

■ STRUCTURES VEGETALES

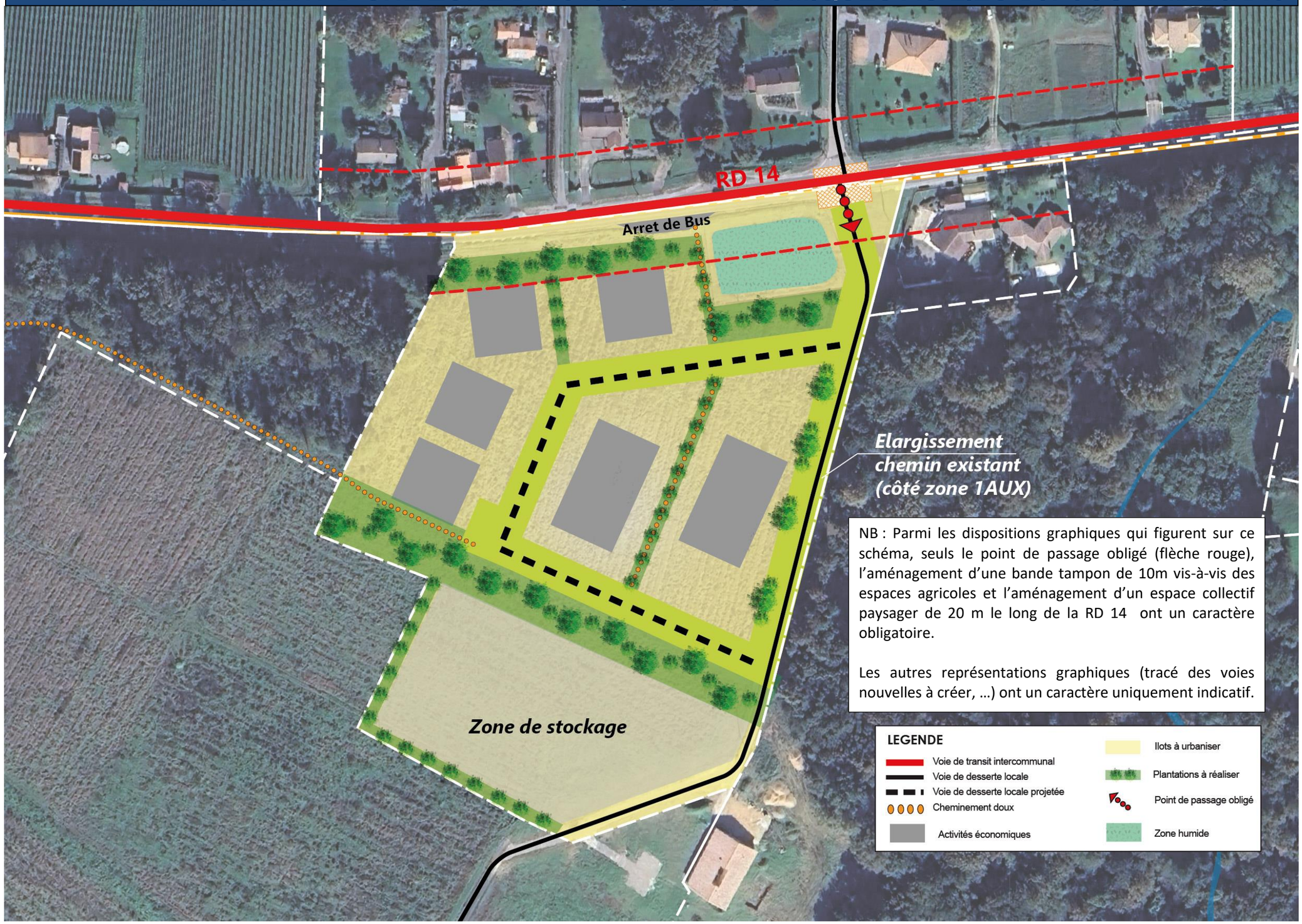
- Création d'une bande paysagère de 20 m d'emprise le long de la RD 671 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ;
- Création d'une bande paysagère de 5 m d'emprise le long du chemin de Jos et de 10 m au sud, afin de gérer les interfaces ZAE/campagne et intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ; en outre, ces bandes paysagères visent à recomposer une trame verte favorable aux passereaux protégés présents sur le site, et au rétablissement d'un corridor écologique entre les espaces boisés à l'Ouest et le bois de la ZNIEFF « Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert » à l'Est ;
- Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise en bordure sud du bassin de rétention, identifié comme habitat favorable à la reproduction de 2 espèces protégées (Rainette méridionale et Crapaud épineux) ;
- Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales ;
- Préservation d'éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le plateau agricole (bois de Jos) ;

■ FORME URBAINE

- Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la RD 671, l'implantation des constructions devra respecter un alignement vis-à-vis de ce recul afin d'organiser la façade du bâtiment principal coté RD 671 et renvoyer les espaces fonctionnels (stationnement, dépôts, accès...) à l'arrière du lot ;
- L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs (orientation Nord-Sud, ...).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES AU LIEU-DIT JOS A MADIRAC



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES AU LIEU-DIT JOS A MADIRAC

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Desserte des lots par une voie interne à la zone, sans débouché direct sur la RD 14, ni sur le chemin de Jos qui longe la zone à l'Est ; • Elargissement du chemin de Jos ; • Aménagement d'un ouvrage routier en vue de sécuriser le carrefour au niveau de la RD 14 ;		• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif.
Gestion des eaux pluviales :	• En l'absence de Schéma Directeur des Eaux Pluviales, les dispositions suivantes s'appliquent : - Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration. - Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. Leur déplacement pourra toutefois être possible si cela permet d'améliorer la régulation pluviale du site. • Les bandes paysagères périphériques et le long de la RD 14 ont pour vocation de participer à la régulation pluviale du site. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).	• Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. • Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site…	• Priorité donnée à la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.
Forme urbaine :	• Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la RD 14, destiné à l'aménagement d'une bande paysagère ; l'implantation des constructions devra respecter un alignement vis-à-vis de ce recul afin d'organiser la façade du bâtiment principal coté RD 14 et renvoyer les espaces fonctionnels (stationnement, dépôts, accès...) à l'arrière du lot ;		• L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217
Protection / Valorisation paysagère et environnementale :	• Création d'une bande paysagère de 20 m d'emprise le long de la RD 14 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ; • Création d'une bande paysagère de 5 m d'emprise le long du chemin de Jos et de 10 m au sud, afin de gérer les interfaces ZAE/campagne et intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ; en outre, ces bandes paysagères visent à recomposer une trame verte favorable aux passereaux protégés présents sur le site, et au rétablissement d'un corridor écologique entre les espaces boisés à l'Ouest et le bois de la ZNIEFF « Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert » à l'Est ; • Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise en bordure sud du bassin de rétention, identifié comme habitat favorable à la reproduction de 2 espèces protégées (Rainette méridionale et Crapaud épineux) ; • Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.	• Le traitement des bandes paysagères respectera les principes du profil n°5. • Les dispositions de l'article II-9 et II-10 du règlement départemental de voirie devront être respectées concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EXTENSION DE LA ZA BEL AIR A SADIRAC

PRINCIPES GENERAUX

PRESENTATION DU SITE

- La zone d'activité de Bel-Air se localise en bordure de la RD 671, dans un environnement à dominante agricole et naturelle, mais le périmètre de la zone 1AUX à aménager constitue un espace interstitiel d'une zone urbaine déjà constituée.
- La zone présente un enjeu de paysage en bordure d'un axe à fort trafic et vis-à-vis d'une activité touristique située en limite Est (camping de Bel-Air).

OBJECTIFS

- Favoriser l'urbanisation cohérente et organisée d'un espace interstitiel d'un tissu bâti à vocation économique ;
- Organiser la desserte des futurs lots à aménager par une desserte regroupée et sécurisée depuis la RD14;
- Prendre en compte la qualité paysagère le long de la RD671, afin de pallier l'effet banalisant d'une urbanisation à caractère « économique » dans le paysage.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

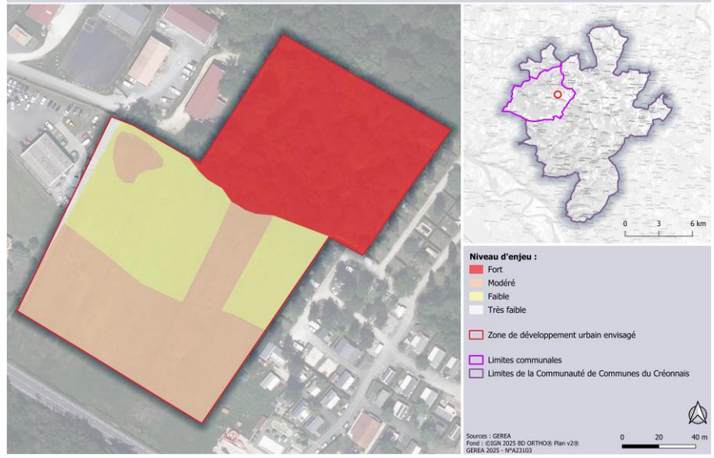
Le site d'étude correspond à des prairies et bois de feuillus;

Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté. Cependant, au cours des inventaires de 2021, la moitié sud du site a été prospectée.

Une photo-interprétation des habitats a donc été réalisée.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires:	
Faune	- Avifaune : Les fauches de printemps limitent fortement l'intérêt de la prairie pour les passereaux vulnérables, à l'instar de la **Cisticole des joncs (**espèce protégée et menacée) **;** toutefois, sa présence est suspectée au niveau de la prairie non fauchée, - Herpétofaune : présence suspectée de 2 espèces, la **Couleuvre verte et jaune** et de la **Couleuvre helvétique** (menacée). Il d'agit de deux reptiles protégés intégralement. La lisière au nord et le boisement peuvent constituer l'habitat de reproduction et repos de ces deux espèces. -Papillons de jour : La prairie non fauchée pourrait accueillir en reproduction le **Damier de la Succise**. - Insectes saproxylophages : Le boisement au nord est susceptible d'accueillir du **Grand capricorne du chêne** (protection intégrale) et du **Lucane cerf-volant** (menacé).
Flore Habitats naturels	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale. **La chênaie présente un enjeu modéré.** Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	La partie sud du site a été prospectée en 2021, l'intégralité du site n'a pu être expertisée de nouveau en 2025 faute d'autorisation d'accès. Il s'agit d'une zone de plateau en bordure de la RD 671, plane, qui se poursuit dans un versant vers le nord-est et une zone de bois. **La zone sommitale présente des LUVISOLS fortement rédoxiques** ; il semble exister des difficultés d'évacuation des excédents d'eau qui conduisent donc à classer les sols dans la catégorie des sols de zone humide. Dans le versant, les circulations s'améliorent et les phases de saturation s'atténuent, sauf dans un petit secteur situé au nord de la zone, à proximité de l'accès : **on y trouve de nouveau des sols de zone humide.**
Zone humide : critère botanique	Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation. - En 2021, aucun habitat identifié dans la moitié sud n'était caractéristique de zone humide selon le critère botanique.
Préconisation	Concernant la faune, ce secteur présente un déficit de données faunistiques. Il est donc recommandé de solliciter les propriétaires afin d'obtenir les autorisations nécessaires pour accéder aux parcelles et évaluer plus finement les enjeux écologiques.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 30 - Sadirac)





PROGRAMME

- Foncier à aménager : 2,39 ha

PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES ET STATIONNEMENT

- Desserte des lots regroupée et sécurisée depuis la RD14 grâce à la création d'un giratoire ; la desserte des lots situés en fond de zone au nord pourra se réaliser également via le prolongement de l'actuelle rue interne à la zone ;
- Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la RD 671, permettant l'aménagement d'une bande paysagère de 20 m en bordure de voie départementale ;
- Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Conformément à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).

  Ils devront également comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'une bande paysagère de 20 m d'emprise le long de la RD 671 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ;
- Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise :
  - en limite d'opération à l'Est le long de la limite séparative avec le camping de Bel air afin de gérer l'interface ZAE/activité touristique et intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ;
  - en limite nord en interface avec le massif boisé;

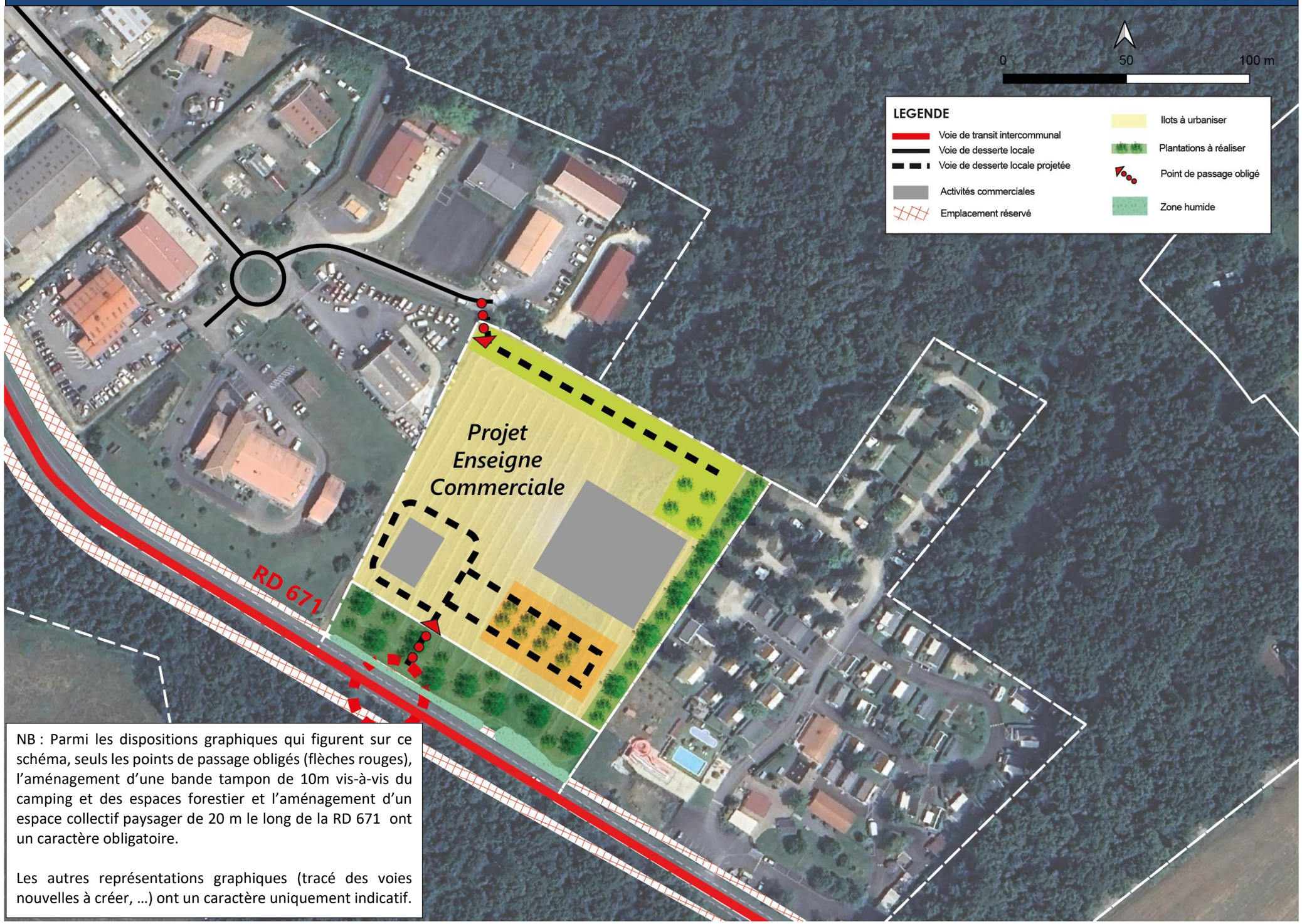
  Ces bandes boisées ont pour objectif de recomposer un corridor écologique nord/sud entre le bois de Minguet au sud de la RD 14 et le bois de Bel air au nord de la zone, en lien direct avec la ZNIEFF 720015764 « Vallée du Gestas ».
- Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

■ FORME URBAINE

- Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la RD 671 afin d'aménager une bande paysagère le long de l'axe départemental,
- L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EXTENSION DE LA ZA BEL AIR A SADIRAC



NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls les points de passage obligés (flèches rouges), l'aménagement d'une bande tampon de 10m vis-à-vis du camping et des espaces forestier et l'aménagement d'un espace collectif paysager de 20 m le long de la RD 671 ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, …) ont un caractère uniquement indicatif.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EXTENSION DE LA ZA BEL AIR A SADIRAC

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Desserte des lots regroupée et sécurisée depuis la RD14 grâce à la création d'un giratoire ; la desserte des lots situés en fond de zone au nord pourra se réaliser également via le prolongement de l'actuelle rue interne à la zone ;		• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. Leur déplacement pourra toutefois être possible si cela permet d'améliorer la régulation pluviale du site. • Les bandes paysagères périphériques et le long de la RD 671 ont pour vocation de participer à la régulation pluviale du site. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).	• Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. • Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site…	• Priorité donnée à la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.
Forme urbaine :	• Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de la RD 671 afin d'aménager une bande paysagère le long de l'axe départemental, • Les constructions destinées à un usage de restauration sont interdites.		• L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217
Protection / Valorisation paysagère et environnementale :	• Création d'une bande paysagère de 20 m d'emprise le long de la RD 671 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ; • Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise : o en limite d'opération à l'Est le long de la limite séparative avec le camping de Bel air afin de gérer l'interface ZAE/activité touristique et intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ; o en limite nord en interface avec le massif boisé; Ces bandes boisées ont pour objectif de recomposer un corridor écologique nord/sud entre le bois de Minguet au sud de la RD 14 et le bois de Bel air au nord de la zone, en lien direct avec la ZNIEFF 720015764 « Vallée du Gestas ». • Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.	• Le traitement des bandes paysagères respectera les principes du profil n°5. • Les dispositions de l'article II-9 et II-10 du règlement départemental de voirie devront être respectées concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES LE GUILLAN A SADIRAC

PRINCIPES GENERAUX

PRESENTATION DU SITE

- La zone d'activité de Le Guillan résulte de l'ancien site industriel de l'entreprise Placoplatre, qui suite à sa fin d'activité a fait l'objet d'une réorganisation en locaux loués à des activités commerciales et artisanales.
- L'extension de cette zone vers l'Ouest en limite avec la commune de Saint-Caprais s'inscrit donc entre un espace à caractère urbanisé à l'Est et un environnement à dominante agricole et naturelle à l'ouest.
- La zone présente un enjeu de traitement paysager en bordure Ouest au titre de l'interface ZAE/Campagne.

OBJECTIFS

- Favoriser l'urbanisation cohérente et organisée d'un espace en extension d'une zone à vocation économique ;
- Organiser la desserte des futurs lots à aménager par une desserte regroupée via l'actuelle voie interne de la zone ;
- Prendre en compte la qualité paysagère en interface avec la campagne à l'ouest, afin de pallier l'effet banalisant d'une urbanisation à caractère « économique » dans le paysage.

PROGRAMME

- Foncier à aménager : 1,26 ha

PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES DE STATIONNEMENT

- Desserte des lots par une voie interne à la zone, via l'actuelle voie de desserte des bâtiments.
- Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Conformément à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).

  Ils devront également comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'une bande paysagère périphérique de 10 m d'emprise à l'Ouest et au sud, à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes, afin de gérer les interfaces ZAE/campagne et intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ;

  Cette bande paysagère revêt en outre une fonction de reconnexion sur le plateau d'une continuité écologique entre deux secteurs de ZNIEFF [1], via le bois de Ruel qui abrite en fond de vallon des écoulements tributaires de la Pimpine et la foret de Rauzé qui abrite en fond de vallon les écoulements également tributaires de la Pimpine.
- Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Préservation d'éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le plateau agricole.

■ FORME URBAINE

- L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …).

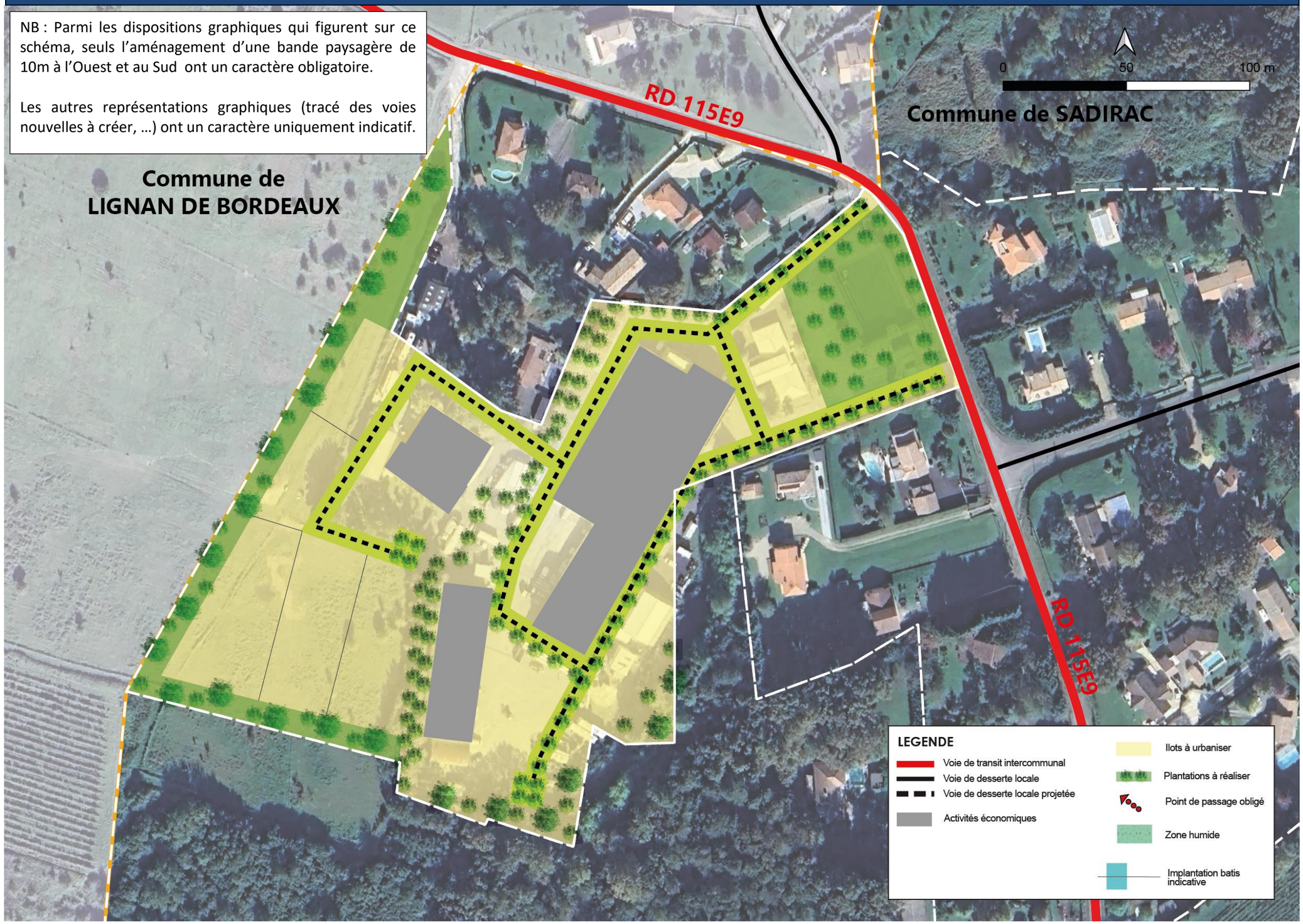
[1] La ZNIEFF n°720002389 « réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés »

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES LE GUILLAN A SADIRAC

NB : Parmi les dispositions graphiques qui figurent sur ce schéma, seuls l'aménagement d'une bande paysagère de 10m à l'Ouest et au Sud ont un caractère obligatoire.

Les autres représentations graphiques (tracé des voies nouvelles à créer, …) ont un caractère uniquement indicatif.



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES LE GUILLAN A SADIRAC

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Desserte des lots par une voie interne à la zone, via l'actuelle voie de desserte des bâtiments.		• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. Leur déplacement pourra toutefois être possible si cela permet d'améliorer la régulation pluviale du site. • Les bandes paysagères périphériques ont pour vocation de participer à la régulation pluviale du site. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).	• Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. • Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site…	• Priorité donnée à la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.
Forme urbaine :			• L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217
Protection / Valorisation paysagère et environnementale :	• Création d'une bande paysagère périphérique de 10 m d'emprise à l'Ouest et au sud, à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes, afin de gérer les interfaces ZAE/campagne et intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ; • Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.	• Le traitement des bandes paysagères respectera les principes du profil n°5. • Les dispositions de l'article II-9 et II-10 du règlement départemental de voirie devront être respectées concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT D'UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITES AU LIEU-DIT CHANTEROT A SAINT-LEON

PRINCIPES GENERAUX

PRESENTATION DU SITE

- La zone se localise en bordure de la RD 238, dans un environnement à dominante agricole et naturelle, à 300 m de la ZAE de Targon développée au niveau du giratoire entre la RD 671 et la RD 238.

OBJECTIFS

- Favoriser l'urbanisation cohérente et organisée d'un secteur situé en milieu diffus de bord de route départementale.
- Organiser la desserte des futurs lots à aménager et commercialiser par une desserte interne à la zone et non depuis la RD238, qui est un axe de déplacement intercommunal et non de support à l'urbanisation.
- Recomposer la trame verte au sein d'un plateau agricole,
- Prendre en compte la qualité paysagère le long de la RD238, afin de pallier l'effet banalisant d'une urbanisation à caractère « économique» dans le paysage.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à un bois de feuillus;

Etant un site privé, et n'ayant pu obtenir les autorisations d'accès requises, ce site n'a pu être prospecté. Une photo-interprétation des habitats a donc été réalisée.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels complémentaires :	
Faune	Les mammifères : - Habitat favorable à **l'Ecureuil roux**, mammifère forestier protégé intégralement ; - Le boisement pourrait présenter des dendro-habitats (trous de pics, écorces décollées, fentes, branches creuses, etc.) potentiellement utilisables par des chiroptères en repos. L'avifaune : - Habitat favorable à la présence du **Pic épeichette** (protégé et vulnérable) ; - Habitat favorable à la reproduction d'oiseaux forestiers et de lisières. L'herpétofaune : - Habitat favorable à la présence de nombreux reptiles intégralement protégés. Les insectes saproxylophages : - Habitat favorable à la présence du **Grand capricorne du chêne** (protégé) et du **Lucane cerf-volant** (menacé).
Flore Habitats naturels	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.
Zone humide : critère pédologique	Site non prospecté faute d'autorisation d'accès.
Zone humide : critère botanique	Aucune zone humide ne semble présente selon le critère botanique par photo-interprétation
Préconisation	Concernant la faune, ce secteur présente un déficit de données faunistiques. **Il est donc recommandé de solliciter les propriétaires afin d'obtenir les autorisations nécessaires pour accéder aux parcelles** et évaluer plus finement les enjeux écologiques.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 31 - St Leon)





PROGRAMME

- Foncier à aménager : 3 ha

PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES ET STATIONNEMENT

- Desserte des lots par une voie primaire interne à la zone, sans débouché direct sur la RD 238.
- Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Conformément à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).

  Ils devront également comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.

■ STRUCTURES VEGETALES

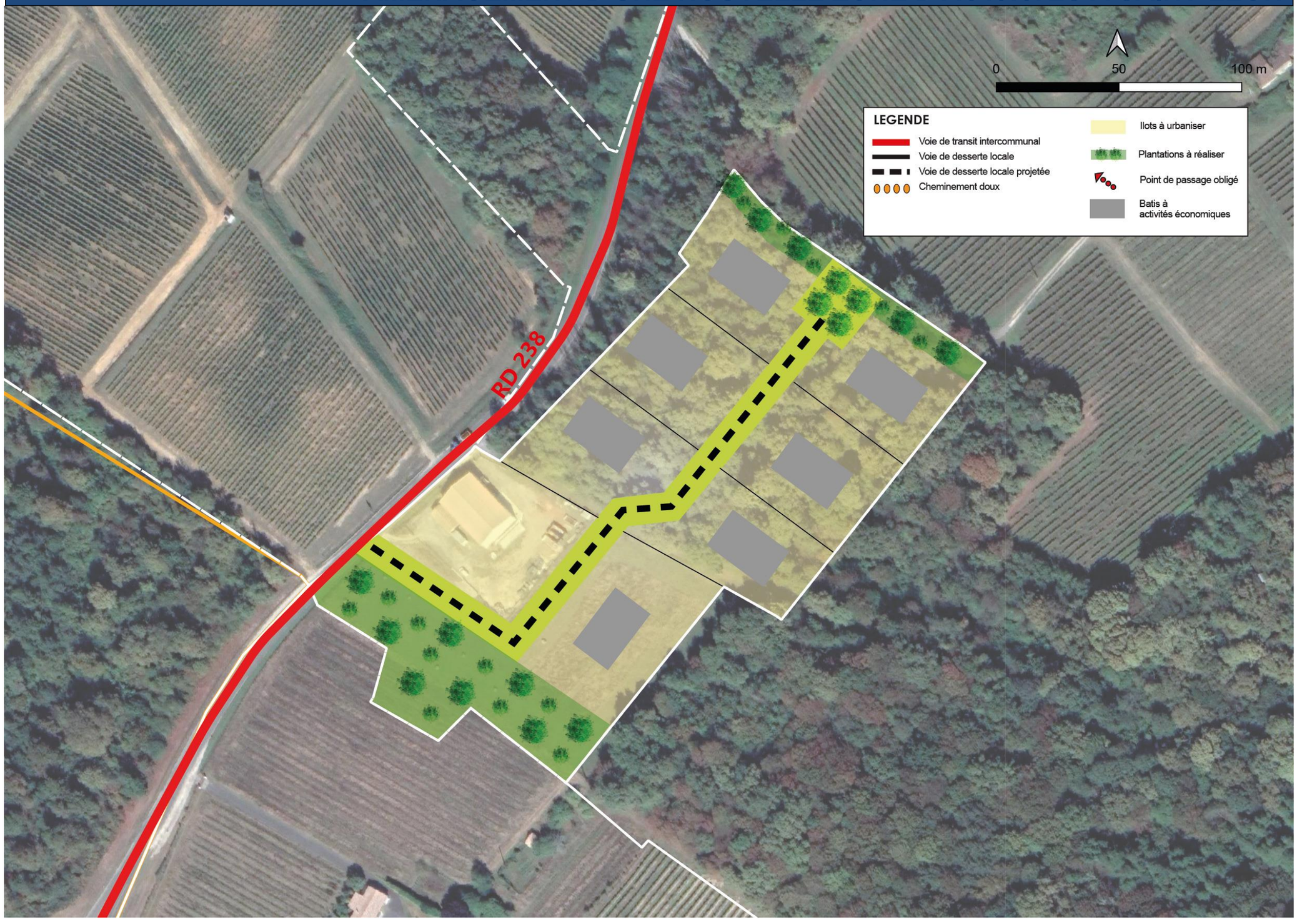
- Création d'une bande paysagère de 20 m d'emprise en limite sud de la zone, perpendiculairement à la RD 238 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ;
- Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise en limite d'opération au nord afin de gérer les interfaces ZAE/campagne de manière à intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ;
- Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Préservation d'éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le plateau agricole, notamment le long de la RD 238, classés en zone N et Espace Boisé Classé à conserver

■ FORME URBAINE

- L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT D'UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITES A SAINT-LEGER



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AMENAGEMENT D'UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITES A SAINT-LEON

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Desserte des lots par une voie primaire interne à la zone, sans débouché direct sur la RD 238.		• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif.
Gestion des eaux pluviales :	• En l'absence de Schéma Directeur des Eaux Pluviales, les dispositions suivantes s'appliquent : - Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration. - Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. Leur déplacement pourra toutefois être possible si cela permet d'améliorer la régulation pluviale du site. • Les bandes paysagères ont pour vocation de participer à la régulation pluviale du site. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).	• Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. • Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site…	• Priorité donnée à la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.
Forme urbaine :			• L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217
Protection / Valorisation paysagère et environnementale :	• Création d'une bande paysagère de 20 m d'emprise en limite sud de la zone, perpendiculairement à la RD 238 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ; • Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise en limite d'opération au nord afin de gérer les interfaces ZAE/campagne de manière à intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ; • Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.	• Le traitement des bandes paysagères respectera les principes du profil n°5. • Les dispositions de l'article II-9 et II-10 du règlement départemental de voirie devront être respectées concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU PASTIN A LA SAUVE

PRINCIPES GENERAUX

PRESENTATION DU SITE

- La zone d'activité de Pastin se localise en bordure de la RD 671, le périmètre de la zone 1AUX à aménager constitue un espace interstitiel d'une zone déjà urbanisée. Elle présente toutefois une interface avec un environnement à dominante agricole et naturelle à l'Est ;
- La zone présente un fort enjeu de paysage urbain en entrée de ville de Créon à l'Est via la RD 671.

OBJECTIFS

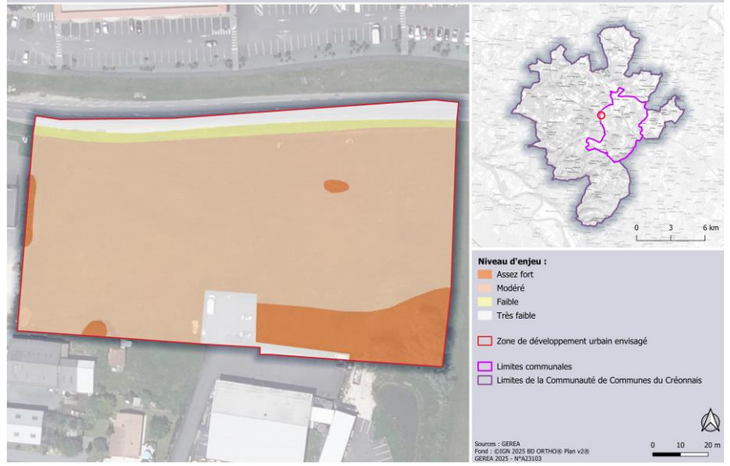
- Favoriser l'urbanisation cohérente et organisée d'un espace interstitiel d'un tissu bâti à vocation économique ;
- Organiser la desserte des futurs lots à aménager par une desserte regroupée et sécurisée via une voie interne;
- Prendre en compte la qualité paysagère le long de la RD671, afin de pallier l'effet banalisant d'une urbanisation à caractère « économique » dans le paysage.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des prairies, une haie arbustive et des fourrés;

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés:	
Faune	- Avifaune : 3 espèces protégées et vulnérables ont été observées : la **Cisticole des joncs**, le **Chardonneret élégant** et le **Serin cini** qui nichent au niveau des élément arborés du site ; 4 espèces communes, dont 2 protégées ont été contactées, - Herpétofaune : -La présence de certaines espèces protégées est suspectée notamment quelques couleuvres (Natrix helvetica, Hierophis viridiflavus) aux abords du ruisselet. Le Lézard des murailles, protégé, est susceptible d'être présent au niveau des haies et fourrés. -Odonates : Une espèce protégée a été identifiée aux abords du fossé/cours d'eau au sud-est du site d'étude : l'Agrion de mercure. Il se reproduit au niveau de ce ruisselet ;
Flore Habitats naturels	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale. La haie arbustive, la prairie humide résiduelle et le fossé présentent un enjeu modéré. Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible.
Zone humide : critère pédologique	LUVISOLS TYPIQUES pachiques (=épais) rédoxiques de limons sur alluvions anciennes assez habituels, mais qui présentent un caractère très tassé en surface : il en résulte un engorgement de surface qui disparait ensuite assez brusquement pour réapparaitre plus en profondeur. Nous les avons donc rattachés aux cas particuliers pour lesquels l'engorgement de surface n'est pas suffisant pour envisager un fonctionnement de sol de zone humide
Zone humide : critère botanique	Les zones humides botaniques se limitent aux secteurs de fourrés humides à Saule roux (Salix atrocinerea) et Saule blanc (Salix alba), à la prairie humide résiduelle à Jonc acutiflore (Juncus acutiflorus) ainsi qu'au fossé et sa végétation aquatique (massettes, joncs).
Préconisation	Concernant la faune, il est conseillé d'éviter le cours le d'eau et ses abords (zone tampon) pour prendre en compte l'enjeu « Agrion de mercure et herpétofaune ». Durant la phase travaux, il est également suggéré d'éviter la période sensible de reproduction des oiseaux, notamment la Cisticole des joncs, nicheuse dans la prairie.

Synthèse des enjeux naturalistes (site 20 - La Sauve)





PROGRAMME

- Foncier à aménager à vocation économique : 1,84 ha

PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES ET STATIONNEMENT

- Desserte des lots par une voie primaire interne à la zone, sans débouché direct sur la RD 671 ;
- Création d'une voie de desserte interne connectée à la RD 18, qui ne dessert actuellement qu'une seule activité et dont le gabarit est donc à adapter (actuellement constitue davantage un « accès » qu'une voie à proprement parler) ;
- Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de l'axe de la RD 671, permettant l'aménagement d'une bande paysagère de 10 m en bordure de voie.
- Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Conformément à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).

  Ils devront également comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.

■ STRUCTURES VEGETALES

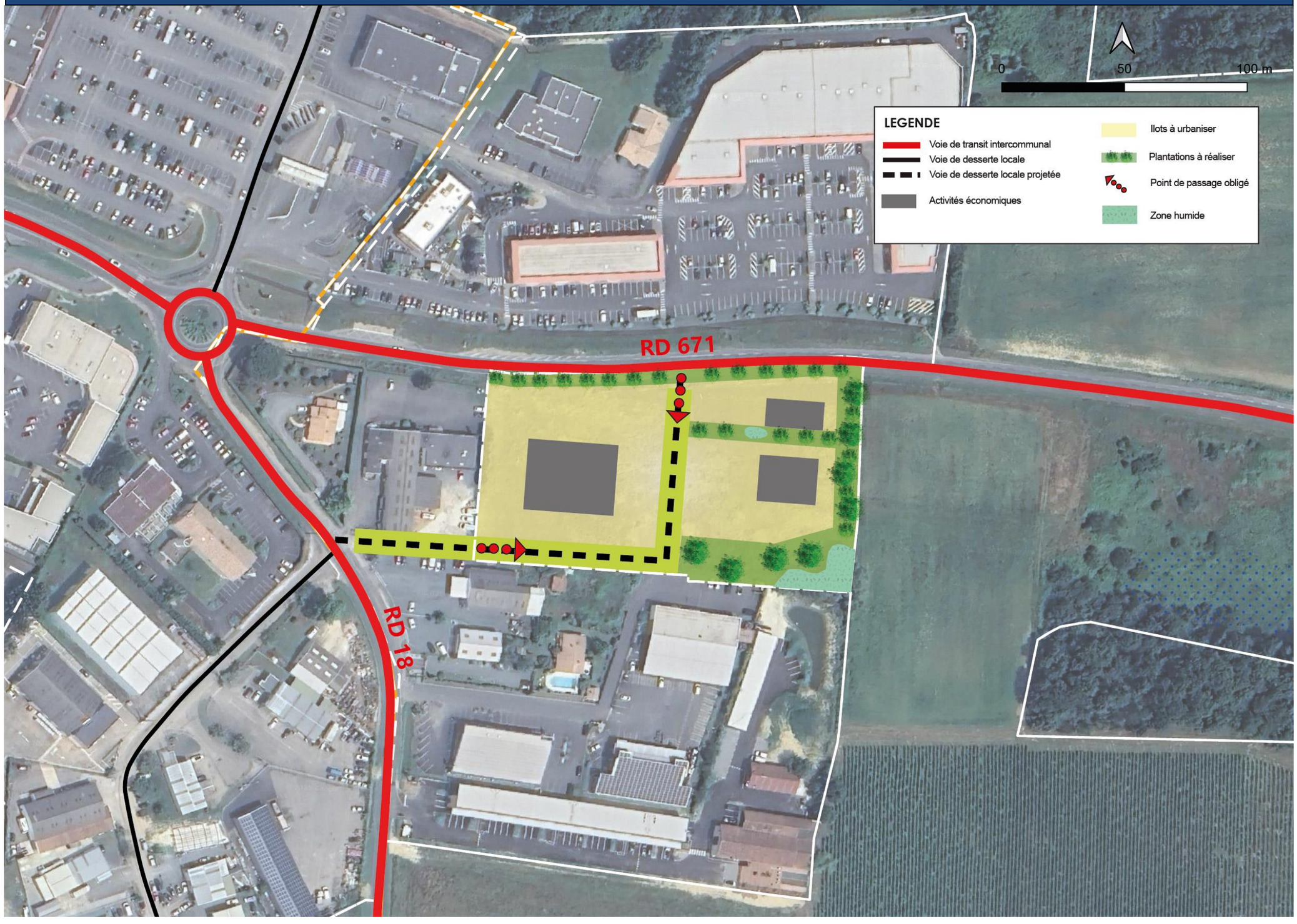
- Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise le long de la RD 671 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ;
- Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise en limite d'opération à l'Est afin de gérer les interfaces ZAE/campagne de manière à intégrer paysagèrement les constructions nouvelles et en tant que mesure favorable aux groupes faunistiques identifiés dans le diagnostic ;
- Création d'un espace collectif aux abords de la zone humide en limite sud de la zone, à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes , afin de prendre en compte les enjeux faunistiques identifiés dans le diagnostic ;
- Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

■ FORME URBAINE

- Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de l'axe de la RD 671, afin d'aménager une bande paysagère le long de l'axe départemental ; l'implantation des constructions devra respecter un alignement vis-à-vis de ce recul afin d'organiser la façade du bâtiment principal coté RD 671 et renvoyer les espaces fonctionnels (stationnement, dépôts, accès...) à l'arrière du lot ;
- L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU PASTIN A LA GACHE



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU PASTIN A LA SAUVE

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Desserte des lots par une voie primaire interne à la zone, sans débouché direct sur la RD 671 ; • Création d'une voie de desserte interne connectée à la RD 18, qui ne dessert actuellement qu'une seule activité et dont le gabarit est donc à adapter (actuellement constitue davantage un « accès » qu'une voie à proprement parler) ;		• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. Leur déplacement pourra toutefois être possible si cela permet d'améliorer la régulation pluviale du site. • Les bandes paysagères ont pour vocation de participer à la régulation pluviale du site. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).	• Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. • Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site…	• Priorité donnée à la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.
Forme urbaine :	• Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de l'axe de la RD 671, afin d'aménager une bande paysagère le long de l'axe départemental ; l'implantation des constructions devra respecter un alignement vis-à-vis de ce recul afin d'organiser la façade du bâtiment principal coté RD 671 et renvoyer les espaces fonctionnels (stationnement, dépôts, accès...) à l'arrière du lot ; • Les constructions destinées à un usage de restauration sont interdites.		• L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217
Protection / Valorisation paysagère et environnementale :	• Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise le long de la RD 671 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ; • Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise en limite d'opération à l'Est afin de gérer les interfaces ZAE/campagne de manière à intégrer paysagèrement les constructions nouvelles et en tant que mesure favorable aux groupes faunistiques identifiés dans le diagnostic ; • Création d'un espace collectif aux abords de la zone humide en limite sud de la zone, à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes , afin de prendre en compte les enjeux faunistiques identifiés dans le diagnostic ; • Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.	• Le traitement des bandes paysagères respectera les principes du profil n°5. • Les dispositions de l'article II-9 et II-10 du règlement départemental de voirie devront être respectées concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TARGON SUR LA SAUVE

PRINCIPES GENERAUX

PRESENTATION DU SITE

- La zone délimitée le long de la RD 140 E1 constitue un ancien site de dépôt de matériaux du CRD, est traversée par une ligne électrique de moyenne tension et se localise en continuité de la zone d'activité de Targon.
- Située au carrefour de deux voies départementales, dont une qui constitue un axe structurant de l'Entre-deux-Mers (RD671) et dans un environnement à dominante agricole et naturelle, cette localisation présente un fort enjeu de paysage;

OBJECTIFS

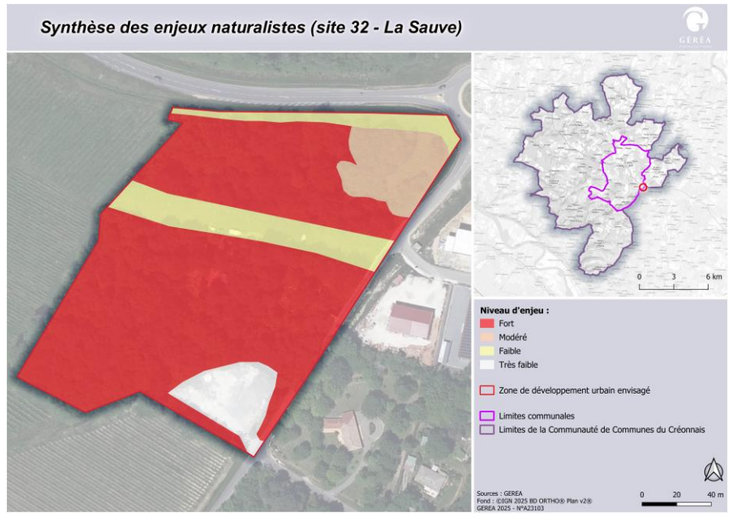
- Favoriser l'urbanisation cohérente et organisée d'un espace ;
- Organiser la desserte des futurs lots à aménager par une desserte regroupée et sécurisée via une voie interne;
- Prendre en compte la qualité paysagère le long de la RD671, afin de pallier l'effet banalisant d'une urbanisation à caractère « économique » dans le paysage.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le site d'étude correspond à des boisements de feuillus (chénaie-charmaie), des fourrés et des prairies mésophiles;

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés:	
Faune	- Mammifères : - Habitat favorable à la présence de l'Ecureuil roux et du Hérisson d'Europe (espèces communes mais protégées) ; - Habitat favorable à la chasse et repos des chiroptères forestiers (présence de 18 arbres favorables au repos et gite). - Avifaune : 12 protégées observées. Le site constitue leur habitat de reproduction., - Herpétofaune : -Présence suspectée du Lézard des murailles et de certaines couleuvres protégées. -Insectes saproxylophages : Présence suspectée du Lucane cerf-volant (non protégé mais menacé).;
Flore Habitats naturels	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale. Les diverses charmaies et chênaies-charmaies et l'alignement de chênes présentent un enjeu modéré. Les autres végétations, communes et répandues, sont d'enjeu faible..
Zone humide : critère pédologique	4 sondages ont été réalisés dans la zone boisée, aménagée de plusieurs fossés profonds de drainage (sondages 321 et suivants). Le sol y est un LUVISOL TYPIQUE pachique (= épais) rédoxique de limons sur alluvions anciennes, à oligomull, classé IIIc à IVc. Aucun des 4 sondages n'est rattaché aux sols de zones humides.
Zone humide : critère botanique	La zone humide botanique se limite aux fourrés de saules roux (Salix atrocinierea), espèce indicatrice de zone humide.

Préconisation	Concernant le faune, l'évitement du site est à privilégier au regard des sensibilités écologiques mises en exergue





PROGRAMME

- Foncier à aménager à vocation économique: 1,32 ha

PARTI D'AMÉNAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES ET STATIONNEMENT

- Desserte des lots par une voie primaire interne à la zone, sans débouché direct sur les deux voies départementales.
- Création d'une voie de desserte interne connectée à la RD 140E1, dans l'axe de la voie de desserte de la ZAE de Targon ;
- Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de l'axe de la RD 140E1, permettant l'aménagement d'une bande paysagère de 10 m en bordure de voie.
- Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Conformément à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).

  Ils devront également comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.

■ STRUCTURES VEGETALES

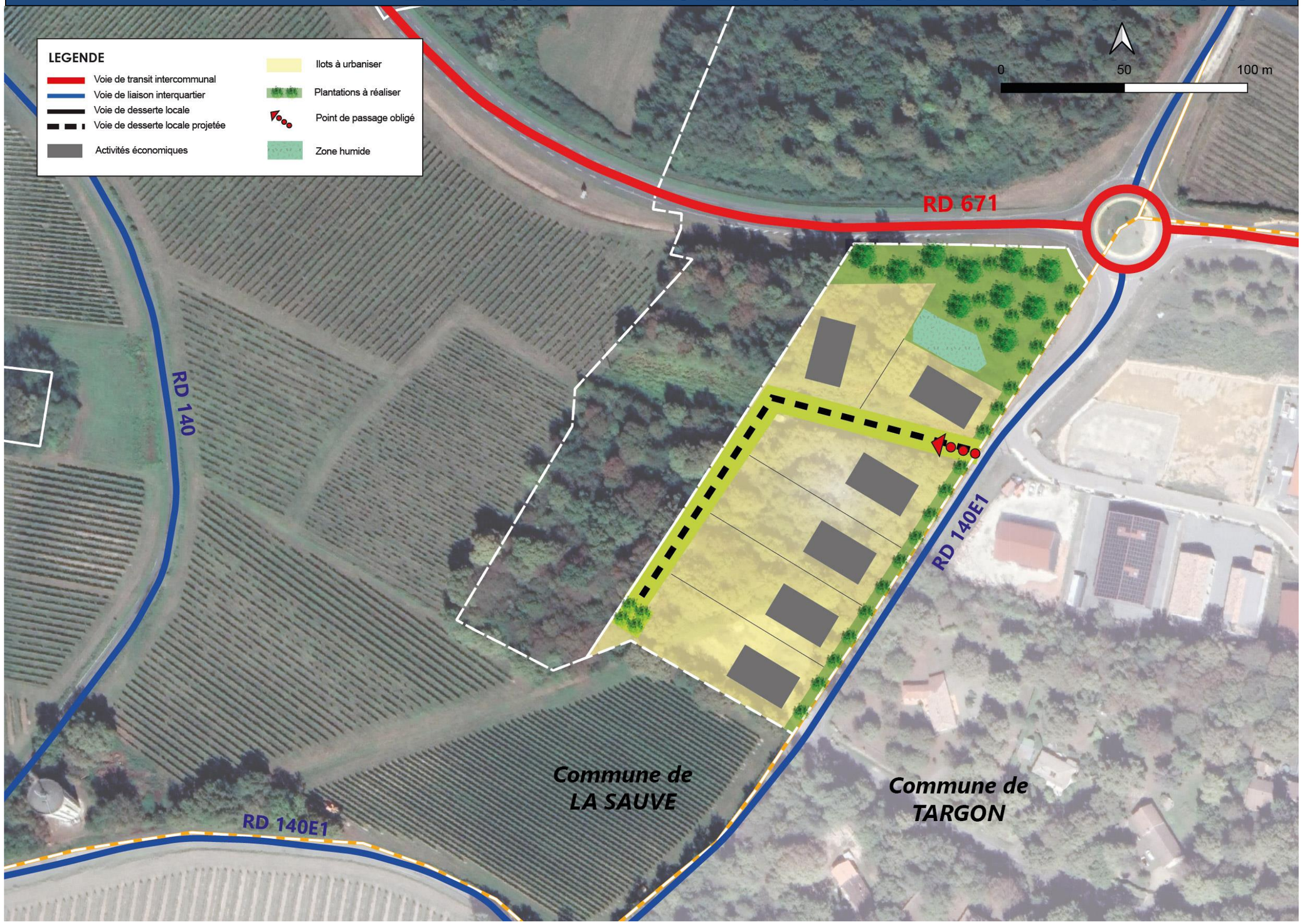
- Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise le long de la RD 140E1 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ;afin de gérer les interfaces ZAE/campagne et en interface avec l'habitat, et intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ;
- Création d'un espace collectif aux abords de la zone humide en limite nord de la zone, à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes , afin de prendre en compte les enjeux faunistiques identifiés dans le diagnostic ;
- Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

■ FORME URBAINE

- Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de l'axe de la RD 140E1, afin d'aménager une bande paysagère le long de l'axe départemental ; l'implantation des constructions devra respecter un alignement vis-à-vis de ce recul afin d'organiser la façade du bâtiment principal coté RD 140E1 et renvoyer les espaces fonctionnels (stationnement, dépôts, accès...) à l'arrière du lot ;
- L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, ...).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TARGON SUR LA COMMUNE



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE TARGON SUR LA SAUVE

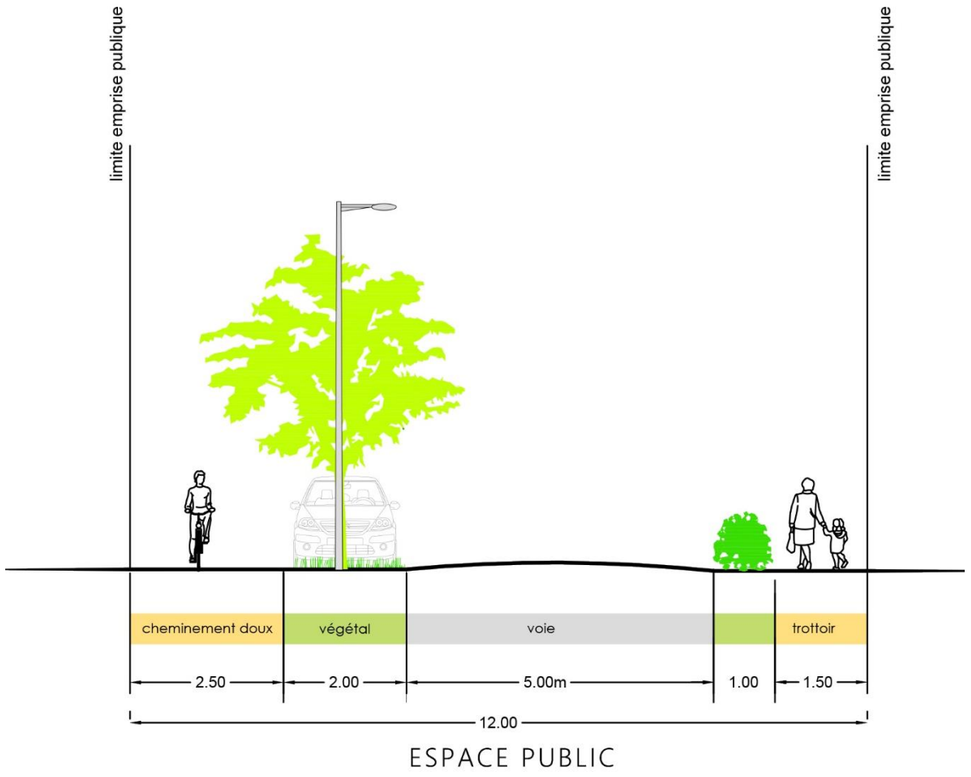
PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE ***Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage***	***DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE*** ***dont l'esprit doit être respecté***	***DISPOSITIONS INDICATIVES*** ***ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil***
Circulation / Voirie :	• Desserte des lots par une voie primaire interne à la zone, sans débouché direct sur les deux voies départementales. • Création d'une voie de desserte interne connectée à la RD 140E1, dans l'axe de la voie de desserte de la ZAE de Targon ;		• Le tracé de la voie reporté sur le plan est indicatif.
Gestion des eaux pluviales :	• Les projets devront être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi. • Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé. Leur déplacement pourra toutefois être possible si cela permet d'améliorer la régulation pluviale du site. • Les bandes paysagères ont pour vocation de participer à la régulation pluviale du site. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront intégrer la moitié de leur surface des revêtements de surface favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (par des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés).	• Les espaces de circulation routière et de stationnement devront favoriser le recours à des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. • Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels et de la bonne gestion de l'eau (gestion du chemin de l'eau dans l'opération), de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site…	• Priorité donnée à la mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert.
Forme urbaine :	• Recul des constructions de 25 m vis-à-vis de l'axe de la RD 140E1, afin d'aménager une bande paysagère le long de l'axe départemental ; l'implantation des constructions devra respecter un alignement vis-à-vis de ce recul afin d'organiser la façade du bâtiment principal coté RD 140E1 et renvoyer les espaces fonctionnels (stationnement, dépôts, accès...) à l'arrière du lot ;		• L'organisation des constructions nouvelles et des parcelles favoriseront les principes bioclimatiques passifs, (orientation Nord-Sud, …) joints à titre indicatif page 217
Protection / Valorisation paysagère et environnementale :	• Création d'une bande paysagère de 10 m d'emprise le long de la RD 140E1 à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes ;afin de gérer les interfaces ZAE/campagne et en interface avec l'habitat, et intégrer paysagèrement les constructions nouvelles ; • Création d'un espace collectif aux abords de la zone humide en limite nord de la zone, à traiter sous la forme d'un espace enherbé planté d'arbres de haute tige et d'arbustes , afin de prendre en compte les enjeux faunistiques identifiés dans le diagnostic ; • Ces espaces paysagers collectifs seront traités sous la forme de bandes engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales. • Les parcs de stationnement supérieurs à 500 m² devront comprendre l'installation de dispositifs végétalisés ou des ombrières équipées de panneaux concourants à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface.	• Le traitement des bandes paysagères respectera les principes du profil n°5. • Les dispositions de l'article II-9 et II-10 du règlement départemental de voirie devront être respectées concernant l'implantation et l'entretien des haies sur le domaine public routier départemental.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charme, Cornouillers, Noisetiers, …

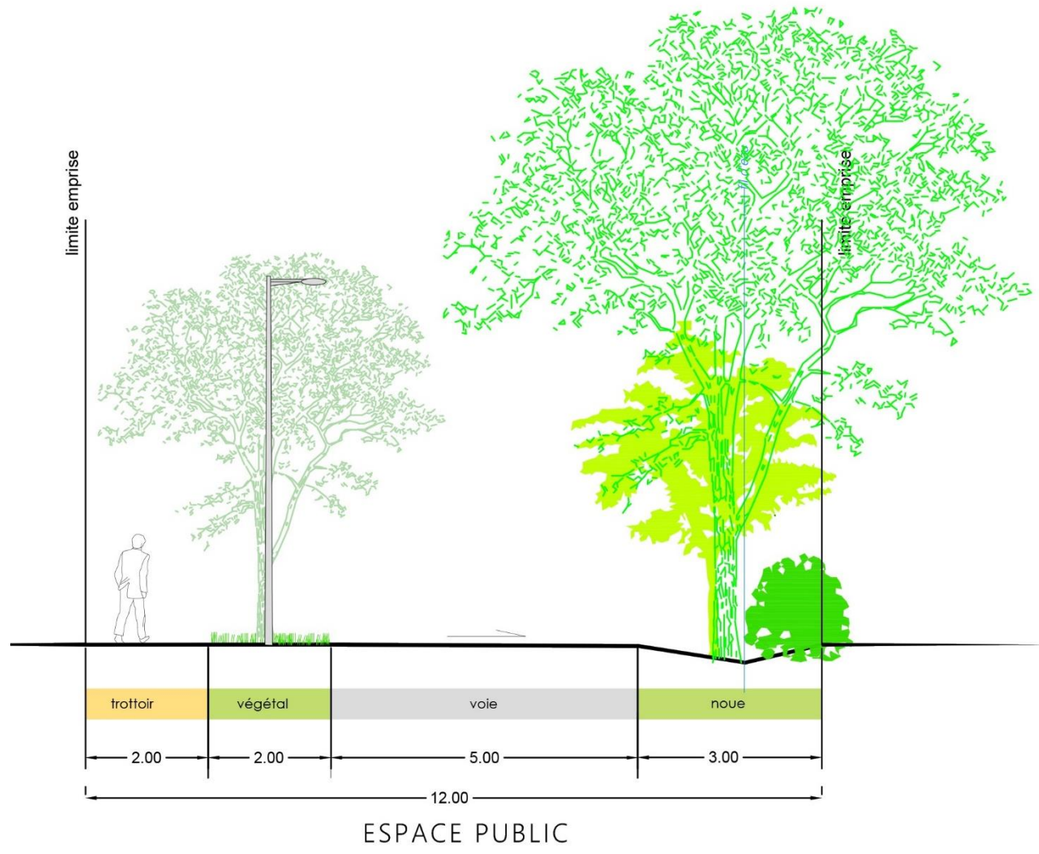
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

III. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



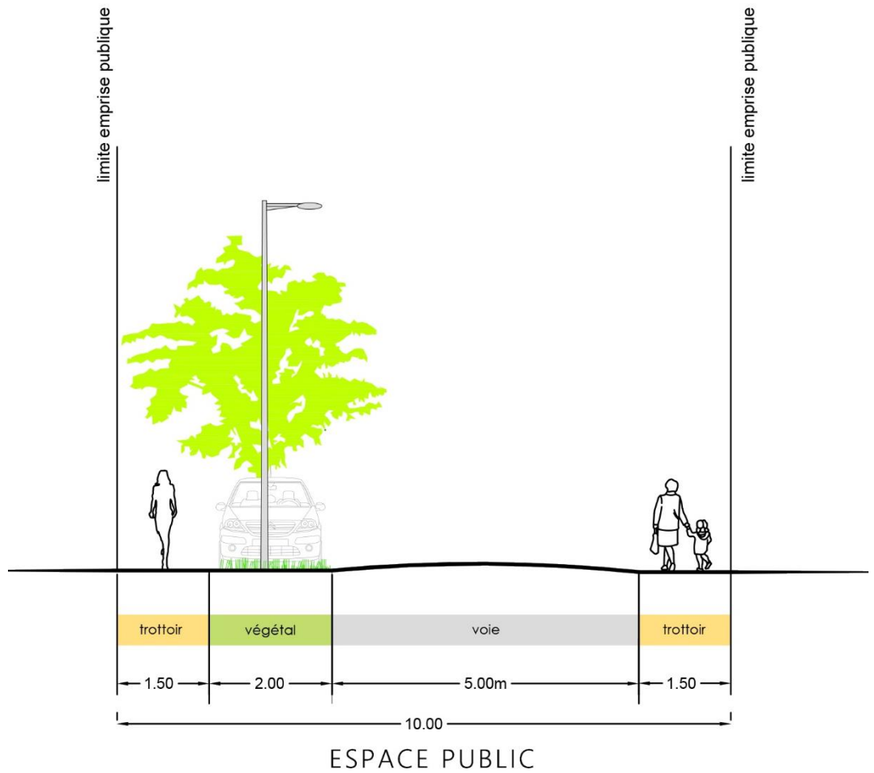
Profil n°1 : voie nouvelle primaire



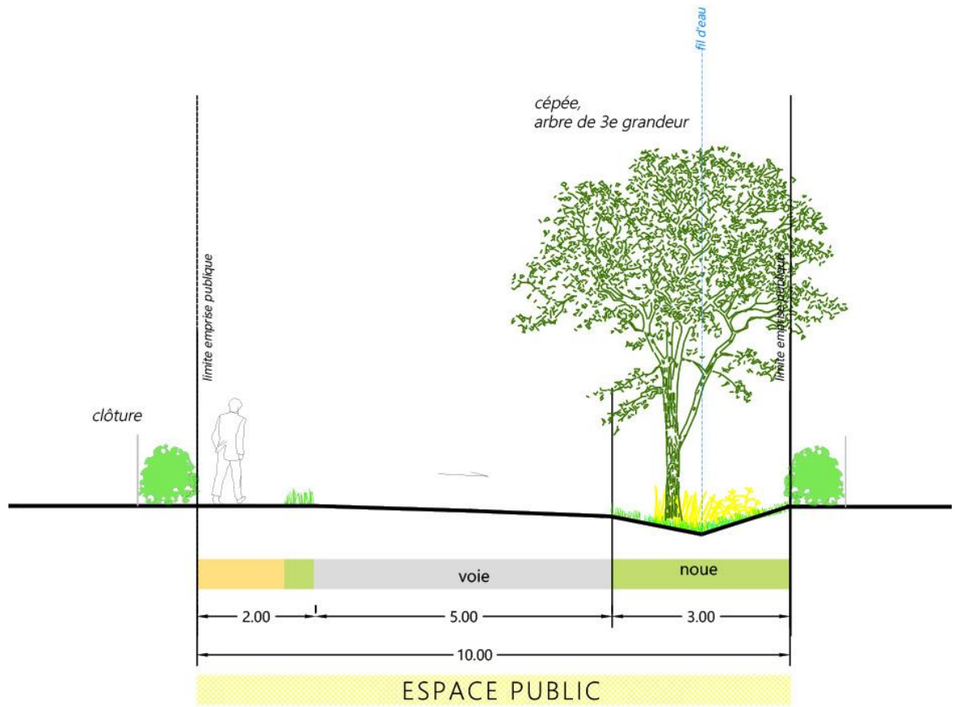
Profil n°1bis : voie nouvelle primaire avec noue paysagère

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



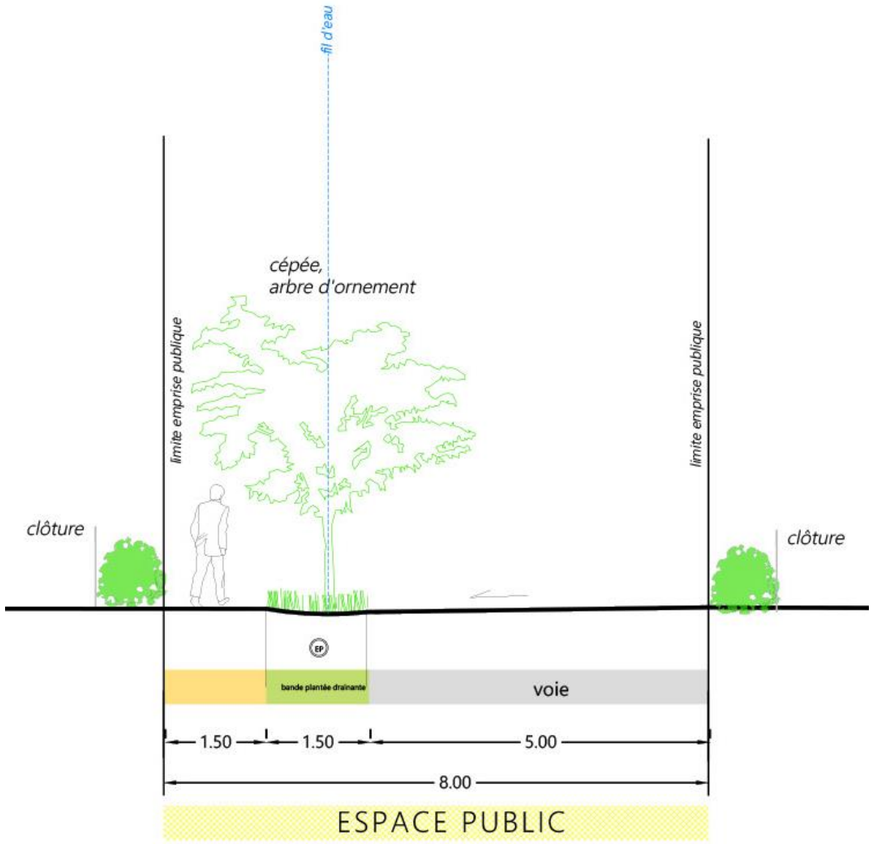
Profil n°2 : voie nouvelle secondaire



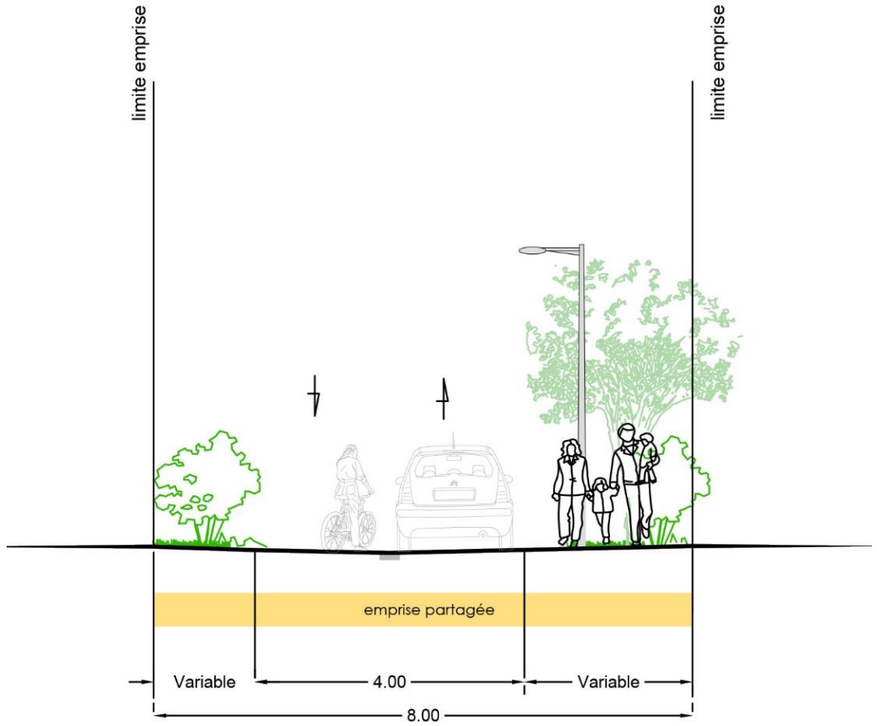
Profil n°2 bis : voie nouvelle secondaire avec noue paysagère

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



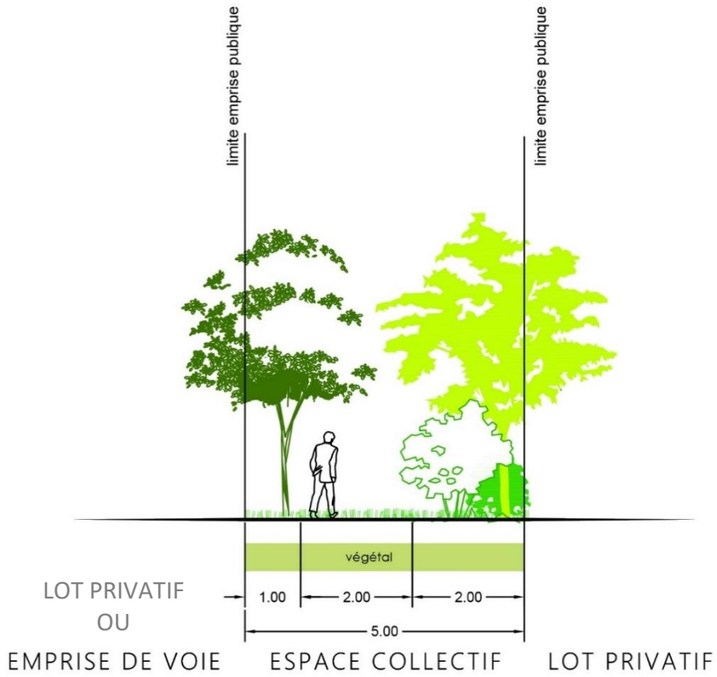
Profil n°3 : voie nouvelle tertiaire



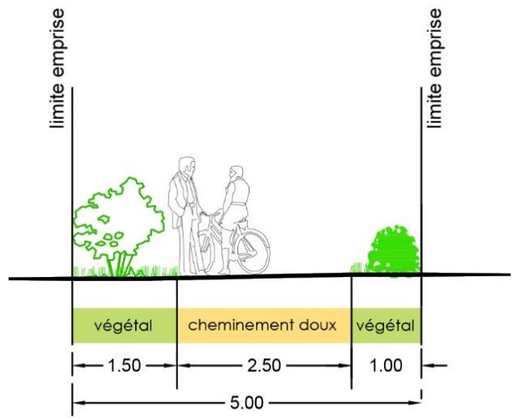
Profil n°3 bis : cours urbaines

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

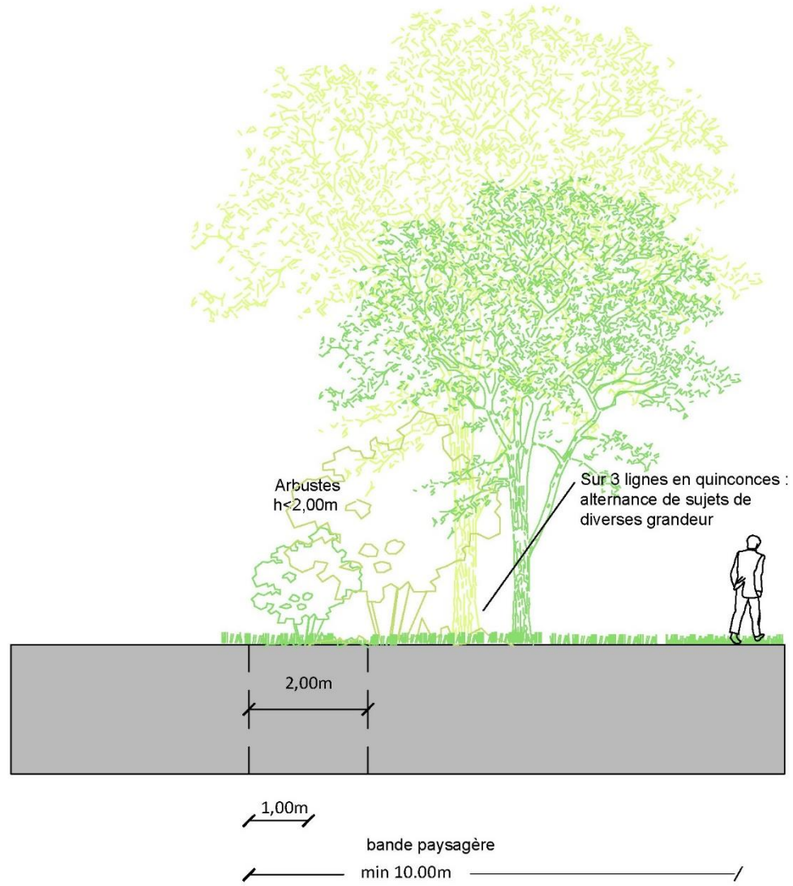
PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



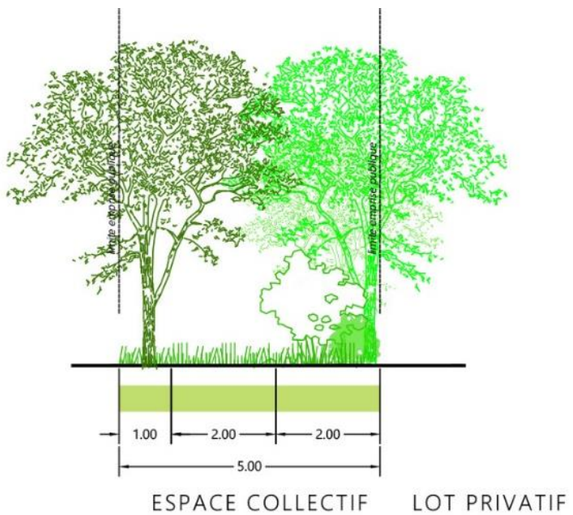
Profil n°4 : bande paysagère de 5m



Profil n°4 bis : bande paysagère intégrant un cheminement doux



Profil n°5 : bande paysagère de 10 à 20m



Profil n°6 : bande paysagère de 5m

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES DE STATIONNEMENT ET DES CLOTURES ET PRINCIPES BIOCLIMATIQUES

MODALITES DE TRAITEMENT DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Dans cet objectif, les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence ci-après).







MODALITES DE TRAITEMENT DES CLOTURES POUR LES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Les clôtures pleines et/ou maçonnées sont interdites.



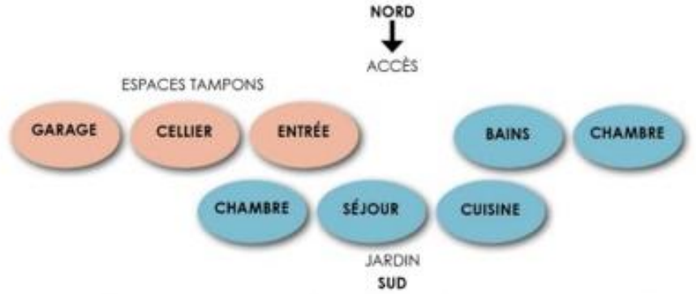
PRINCIPES BIOCLIMATIQUES

Les réflexions engagées dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ont conduit à mettre en évidence l'importance de la prise en compte des aspects climatiques dans le cadre des projets urbains. En effet, la forme urbaine, l'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions.

L'implantation d'une nouvelle construction pose donc la question de son orientation par rapport au climat et peut se traduire par la prise en compte des aspects suivants :

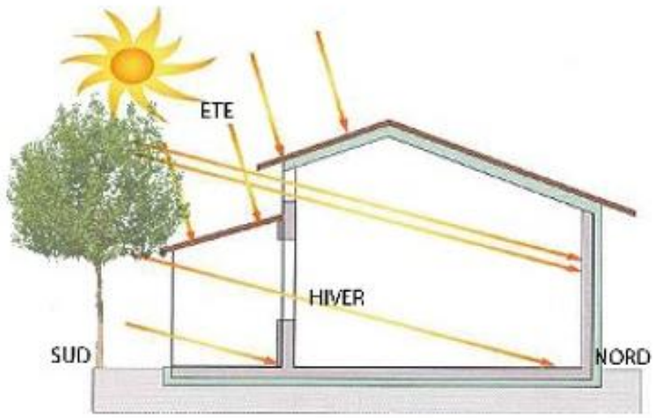
- **Une organisation des espaces adaptée au climat**

Sans être absolu, ce type d'organisation est à privilégier en l'adaptant au contexte et à la parcelle



- **Un traitement de l'exposition au Sud optimisant les apports solaires selon l'exposition**

  - Valorisation maximale des apports solaires en hiver
  - Protection solaire maximale l'été : auvent, brise-soleil, végétation caduque

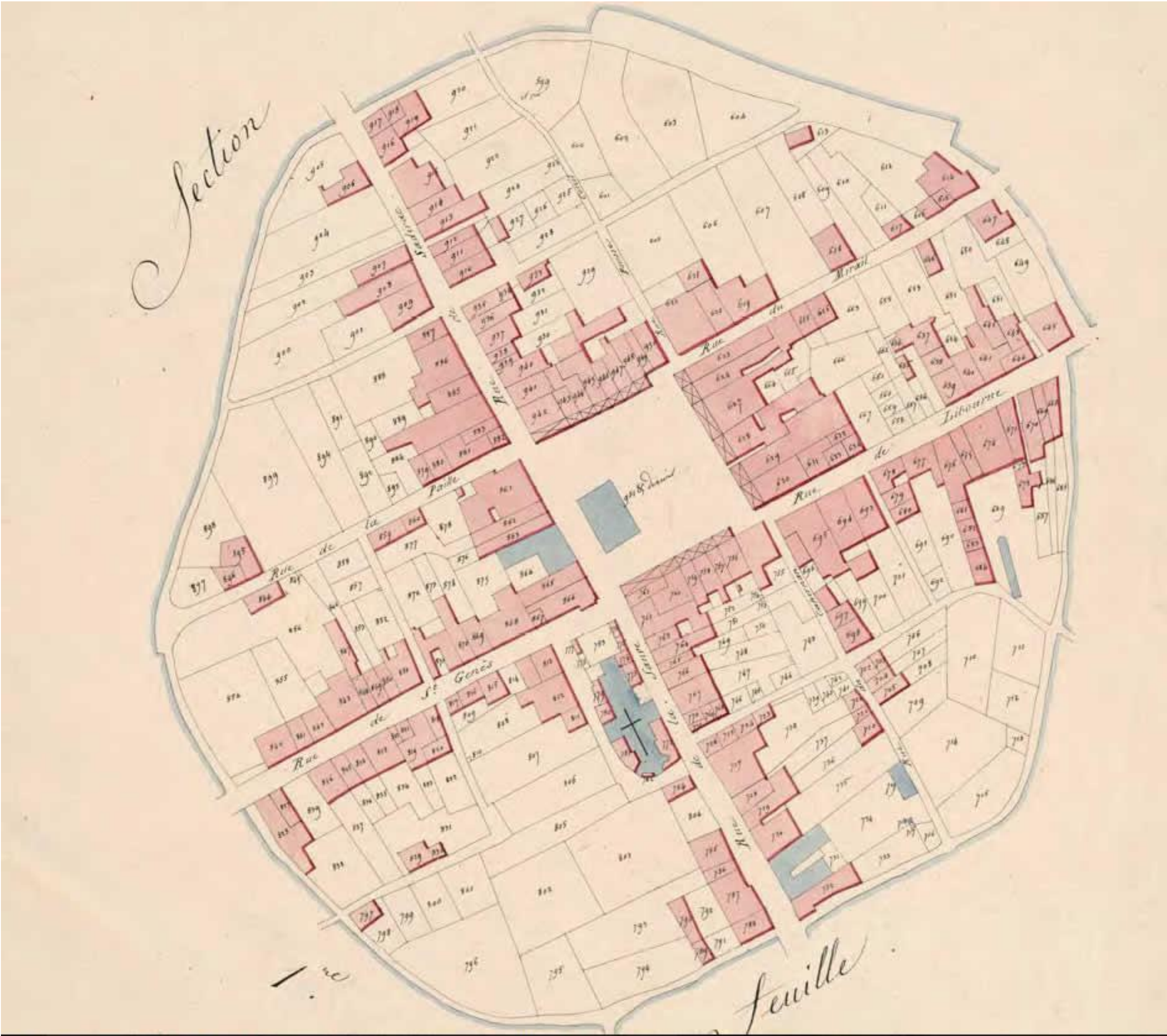


Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

IV. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMTION – THEMATIQUE « PATRIMOINE »

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

BASTIDE DE CREON



Cadastre napoléonien, Archives départementales de la Gironde

En 1315, Amaury III de Craon (qui a donné son nom à Créon), sénéchal de Guyenne pour le roi d'Angleterre, duc d'Aquitaine, Edouard II, crée la bastide, au carrefour de chemins conduisant de Bordeaux à la Sauve-Majeure et de Libourne à Langoiran, au milieu des forêts.
Deux rues parallèles nord-sud se croisant avec deux rues parallèles est-ouest délimitent la place. Celle-ci s'inscrit dans un périmètre circulaire du fait du non remplissage des îlots dans les angles.
Sur trois côtés de la place sont présentes des maisons à arcades. Le quatrième correspondant à l'artère principale bordée d'immeubles de rapport au XIXe siècle.

Source : https://www.bastides33.fr/creon/

Connaissance de l'existant

Un inventaire des éléments caractéristiques de la bastide, doit être réalisé, en vue de sa protection (inscription ou classement éventuel) et de sa mise en valeur : place centrale, enceinte, portes, ruets secondaires, maisons caractéristiques, éléments architectoniques, etc…)

Tenter d'identifier dans la bastide, un ou plusieurs modèles de construction ancienne, et en déduire si cela est possible : un gabarit type, une organisation type sur la parcelle, et toutes autres caractéristiques pouvant orienter les interventions contemporaines.

De cette analyse découleront des principes de distribution du bâti : rapport à la rue, densité, position, cour intérieure, jardin, dépendances, etc…

Respect du plan

Le plan de la bastide ne devra pas être altéré et sa lecture devra en être facilitée dans le paysage urbain (rythme des façades et des pignons, alignements, …). Le parcellaire sera respecté et les voiries, même secondaires (ruets ou andrones), ne seront pas occultées.

Respect des abords

La lisière de la bastide, emplacement historique d'une clôture ou de fossés et frontière entre la zone urbaine et les faubourgs, doit être lisible.
Les restes éventuels de remparts et de fossés présents doivent être mis en valeur et dégagés de toutes constructions parasites.
Les murets de clôture devront être maintenus et entretenus, notamment en maitrisant la végétation.

Respect du gabarit des constructions

Les nouvelles constructions et opérations sur l'existant devront respecter les gabarits traditionnels des constructions existantes de la bastide de Créon :

- Les hauteurs type de toiture, l'orientation des faîtages, …,
- Les proportions des vides et des pleins, ainsi que les proportions habituelles des baies souvent différenciées suivant les étages,
- La composition des façades et des éléments la soulignant (angles, bandeaux etc…).

Les traces existantes des états les plus anciens devront être conservés.

Respect des matériaux traditionnels et des couleurs

L'emploi de matériaux traditionnels et caractéristiques de la bastide de Créon devra être favorisé :

- Pierre naturelle locale, moellons, etc…
- Enduits de chaux aérienne et sable de carrière, badigeon, jointement à « pierre vue », …
- Ne pas supprimer les enduits, là où les maçonneries n'étaient pas faites pour être nues.
- Pans de bois, …
- Tuiles, génoises…

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Respect des éléments architecturaux

Les nouvelles constructions et opérations sur l'existant devront intégrer les éléments architecturaux caractéristiques de la bastide de Créon :

- Dimensions, proportions et modénatures les baies.
- Menuiseries : portes anciennes de bois, impostes, vitrages, petits bois, volets et persiennes de bois. De façon générale, les menuiseries d'origine seront de préférence à conserver.
- Serrurerie : balcons, barreaudages, grilles, girouettes etc…
- Souches de cheminées, épis de faîtages, zinguerie.

Les matériaux tels que le PVC pourront être proscrits s'ils jurent avec la qualité générale de l'existant.

Les éléments architectoniques accompagnant l'architecture seront conservés :

- Bornes, heurtoirs de porte, pentures, serrures, décrottoirs, anneaux d'attache des animaux, arrêts de vent de volets, lambrequins, etc…
- Découpes de bois ouvragées comme les têtes de chevrons ou certains bardages.

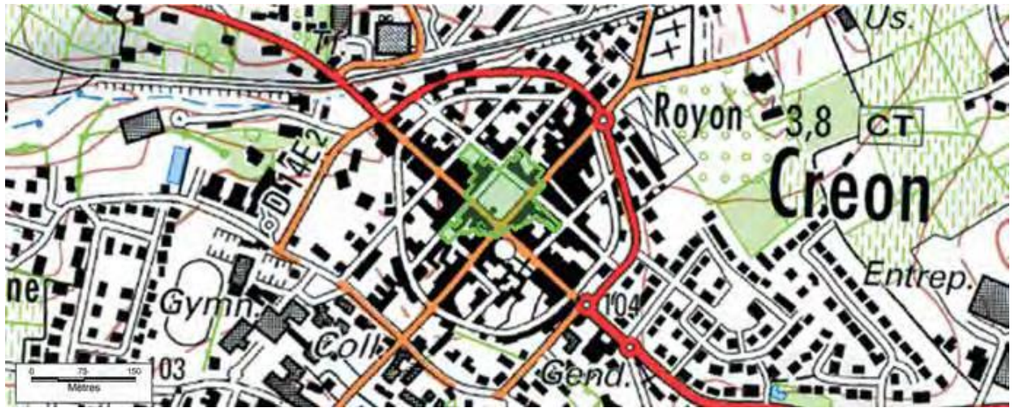
Mise en valeur

Mettre en valeur la Place de la Prévôté (site inscrit le 23 mars 1965) pour favoriser l'animation de ce lieu de vie historique, cœur de la bastide.

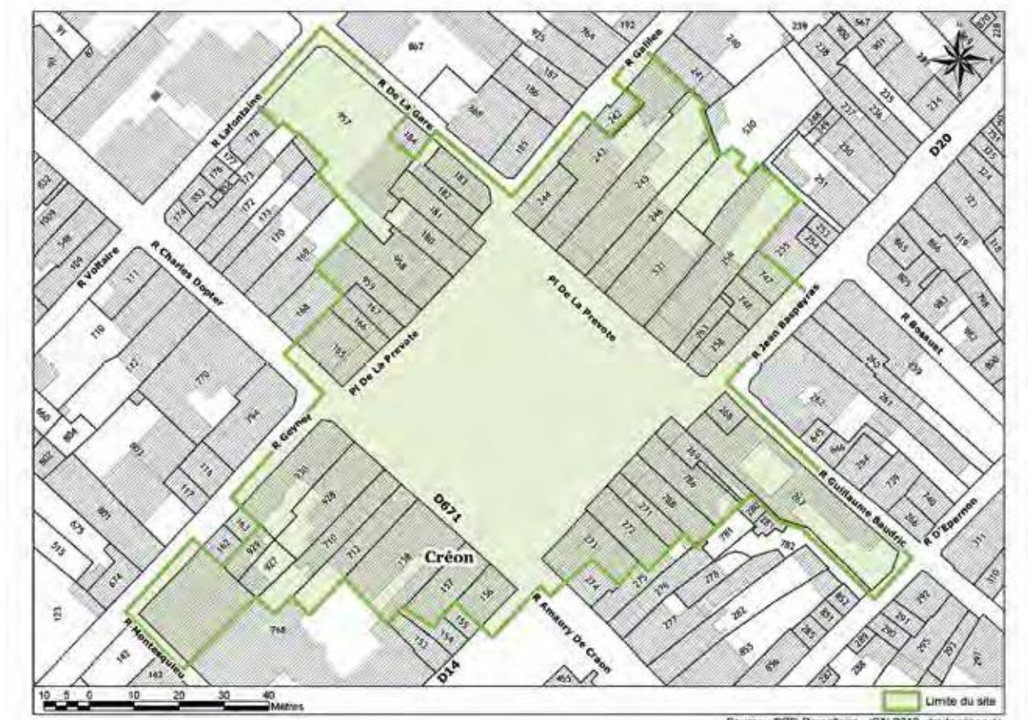
Rendre une âme à cette place :

- Réduire les surfaces de stationnement, rechercher un traitement de surface moins routier, privilégier un aménagement à caractère plus en accord avec l'ensemble architectural et « l'esprit de la bastide ».
- Planter des arbres pour apporter de l'ombre, disposer des bancs.
- Poursuivre la valorisation des façades autour de la place et dans l'ensemble de la bastide.
- Proposer un cahier des charges pour l'esthétique des enseignes et pour le mobilier extérieur des commerces.

La place de la prévôté est le cœur de la bastide, entourée de couverts où se côtoient commerces et restaurants. A la croisée des rues principales, elle conserve son rôle de pôle commercial. C'est une belle place en termes d'urbanisme et d'architecture.



Fiche n°47 - Place de la Prevôte et immeubles (CREON) Code : SIN0000400



Source :
http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/atlas-des-sites-a1412.html#sommaire_1/
atlas-des-sites : fiche 47

Aménager et préserver les devantures commerciales de qualité

Les vitrines commerciales doivent être menuisées, bien proportionnées et en harmonie avec la composition de l'étage. Les grilles de protection intérieures et enseignes, discrètes, seront en harmonie avec la rue.

Les devantures commerciales des rez-de-chaussée ne doivent pas condamner les accès aux étages d'habitation. La mise en place d'une porte indépendante desservant les étages des commerces sera ainsi favorisée, permettant de conserver en centre bourg des étages habités.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

LA SAUVE

Connaissance de l'existant

Le plan de référence du bourg ne devra pas être altéré et sa lecture devra en être facilitée dans le paysage urbain (rythme des façades et des pignons, alignements, …). Le parcellaire sera respecté et les voiries, même secondaires (ruets ou andrones), ne seront pas occultées.

Respect des abords

Il est impératif d'assurer la protection des biens sur le reste de la zone tampon en prenant en compte l'inscription au Patrimoine mondial de l'abbaye Notre-Dame et de l'église Saint-Pierre. Cette zone tampon traduit un objectif de mise en valeur de l'environnement des biens, en s'attachant à contrôler la nature des opérations de constructions et d'aménagement : les infrastructures, les équipements, les bâtiments de grande hauteur ou de grande surface devront être encadrés, permettant ainsi de freiner l'extension de l'urbanisation et de « l'artificialisation » des sols.

La lisière de l'abbaye doit être lisible et les covisibilités préservées.

Les murets de clôture devront être maintenus et entretenus, notamment en maitrisant la végétation.

Respect du gabarit des constructions

Les nouvelles constructions et opérations sur l'existant devront respecter les gabarits traditionnels des constructions existantes dans le bourg de la Sauve :

- Les hauteurs type de toiture, l'orientation des faîtages, …,
- Les proportions des vides et des pleins, ainsi que les proportions habituelles des baies souvent différentiées suivant les étages,
- La composition des façades et des éléments la soulignant (angles, bandeaux etc…).

Les traces existantes des états les plus anciens devront être conservés.

Respecter les covisibilités vers l'église et l'abbaye et inversement depuis les monuments historiques.

Respect des matériaux traditionnels et des couleurs

L'emploi de matériaux traditionnels et caractéristiques du bourg de La Sauve devra être favorisé :

- Pierre naturelle locale, moellons, etc…
- Enduits de chaux aérienne et sable de carrière, badigeon, jointement à « pierre vue », …
- Ne pas supprimer les enduits, là où les maçonneries n'étaient pas faites pour être nues.
- Pans de bois, …
- Tuiles, génoises…

Respect des éléments architecturaux

Les nouvelles constructions et opérations sur l'existant devront intégrer les éléments architecturaux caractéristiques du bourg de La Sauve :

- Dimensions, proportions et modénatures les baies
- Menuiseries : portes anciennes de bois, impostes, vitrages, petits bois, volets et persiennes de bois. De façon générale, les menuiseries d'origine seront à conserver.
- Serrurerie : balcons, barreaudages, grilles, girouettes etc…
- Souches de cheminées, épis de faîtages, zinguerie.

Les matériaux tels que le PVC doivent être proscrits s'ils jurent avec la qualité générale de l'existant.
Les éléments architectoniques accompagnant l'architecture seront conservés :

- Bornes, heurtoirs de porte, pentures, serrures, décrottoirs, anneaux d'attache des animaux, arrêts de vent de volets, lambrequins, etc…
- Découpes de bois ouvragées comme les têtes de chevrons ou certains bardages.

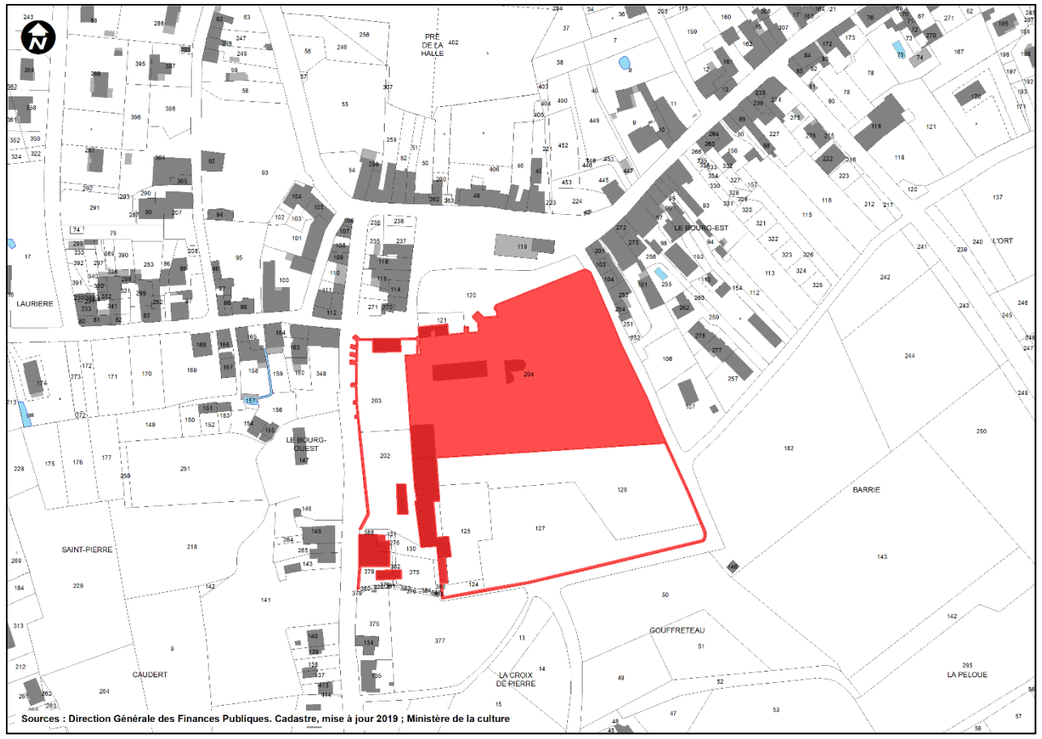
Mise en valeur

Mettre en valeur des espaces publics pour favoriser l'animation de ce lieu de vie historique, le centre bourg, la circulation, les stationnements, ...

Aménager et préserver les devantures commerciales de qualité

Les vitrines commerciales doivent être menuisées, bien proportionnées et en harmonie avec la composition de l'étage. Les grilles de protection intérieures et enseignes, discrètes, seront en harmonie avec la rue.
Les devantures commerciales des rez-de-chaussée ne doivent pas condamner les accès aux étages d'habitation. La mise en place d'une porte indépendante desservant les étages des commerces sera ainsi favorisée, permettant de conserver en centre bourg des étages habités.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

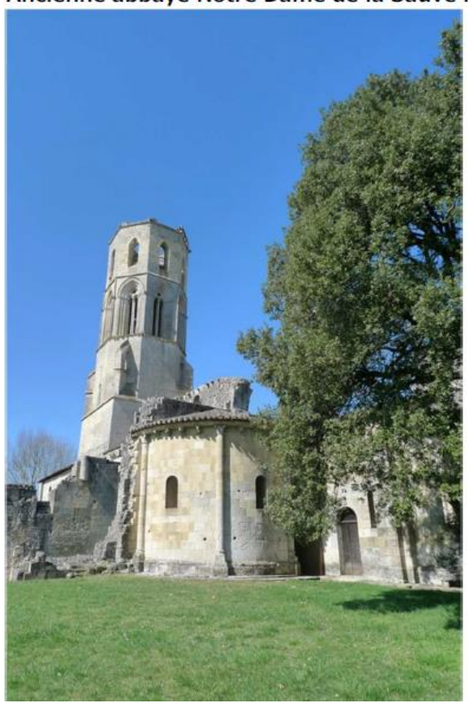


Ancienne abbaye Notre Dame de la Sauve Majeure n°868-008



Eglise Saint Pierre n°868-009

Ancienne abbaye Notre Dame de la Sauve Majeure





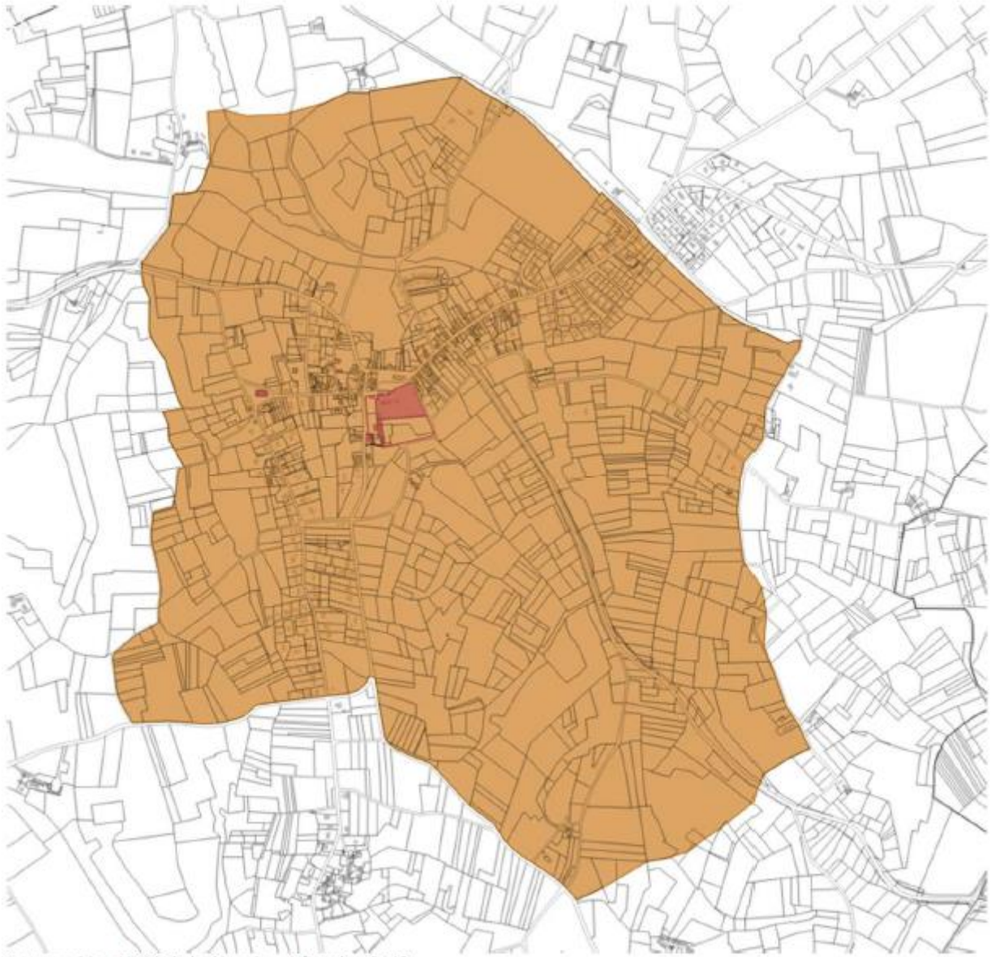
Eglise Saint-Pierre





Source : plan de gestion local La Sauve (mars 2019)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



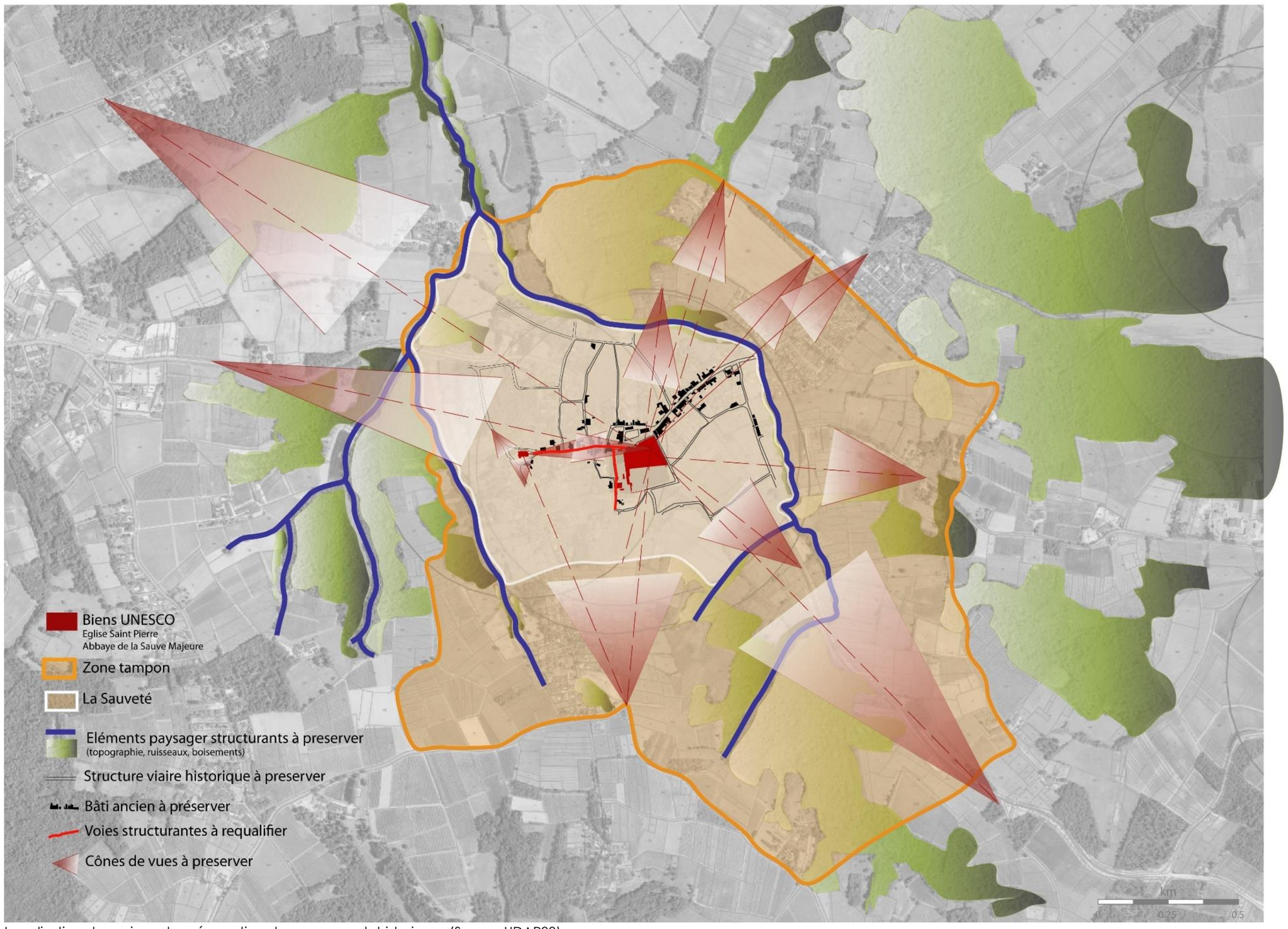
Cartographie zone Tampon (décembre 2018)

La relation historique, topographique et paysagère entre l'église et l'abbaye sont des éléments fédérateurs de la délimitation de zone tampon qui, à ce titre, englobe le périmètre de l'ancienne sauveté. Cette protection permet d'assurer la mise en valeur de l'environnement des éléments du bien, en s'attachant à contrôler la nature des opérations de constructions et d'aménagement : infrastructures, équipements, bâtiments de grande hauteur ou de grande surface devront être encadrés, permettant ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation et de « l'artificialisation » des sols.

Approbation de la zone tampon par délibération de la commune le 7 avril 2016.

Approbation de la zone tampon par délibération du Conseil Communautaire du Créonnais le 22 janvier 2019.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



Localisation des enjeux de préservation des monuments historiques (Source UDAP33)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

V. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION – THEMATIQUE « EAU »

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

La Communauté de Communes du Créonnais est située sur les reliefs séparant la vallée de la Dordogne au nord et la vallée de la Garonne au sud.

Elle est traversée du nord-ouest vers le sud-est par la ligne de partage des eaux entre le bassin hydrographique de la Dordogne au nord-est et le bassin hydrographique de la Garonne au sud-ouest. Elle est drainée par cinq cours principaux d'eau (Le grand Estey, le Canaudonne, le Gestas, la Souloire et la Pimpine) classés comme « Masse d'eau » dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Adour Garonne. Le territoire de la communauté de communes se situe en tête de bassin versant de ces cours d'eau, ce qui induit des bassins versants de superficie limitée avec :

- Des débits d'étiage faibles ;
- Des réactions très rapides aux précipitations avec des crues brutales mais de courtes durées ;
- Une incidence de l'occupation du sol sur le risque inondation au droit et en aval du territoire.

RISQUE INONDATION

Un recul d'implantation des constructions le long des cours d'eau permanents sera imposé. Il est établi par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise : recul de 30 m minimum mesuré par rapport à l'axe des cours d'eau permanents.

Un recul d'implantation des constructions le long des autres cours d'eau sera imposé. Il est établi par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise : recul de 10m minimum mesuré par rapport à l'axe des cours d'eau non permanents.

Pour ces secteurs à enjeu fort soumis au risque inondation par débordement de cours d'eau sur le territoire de la communauté de communes du Créonnais, il est indispensable d'interdire tout nouvel aménagement hors aménagement public ne pouvant pas être réalisé ailleurs et toute nouvelle construction.

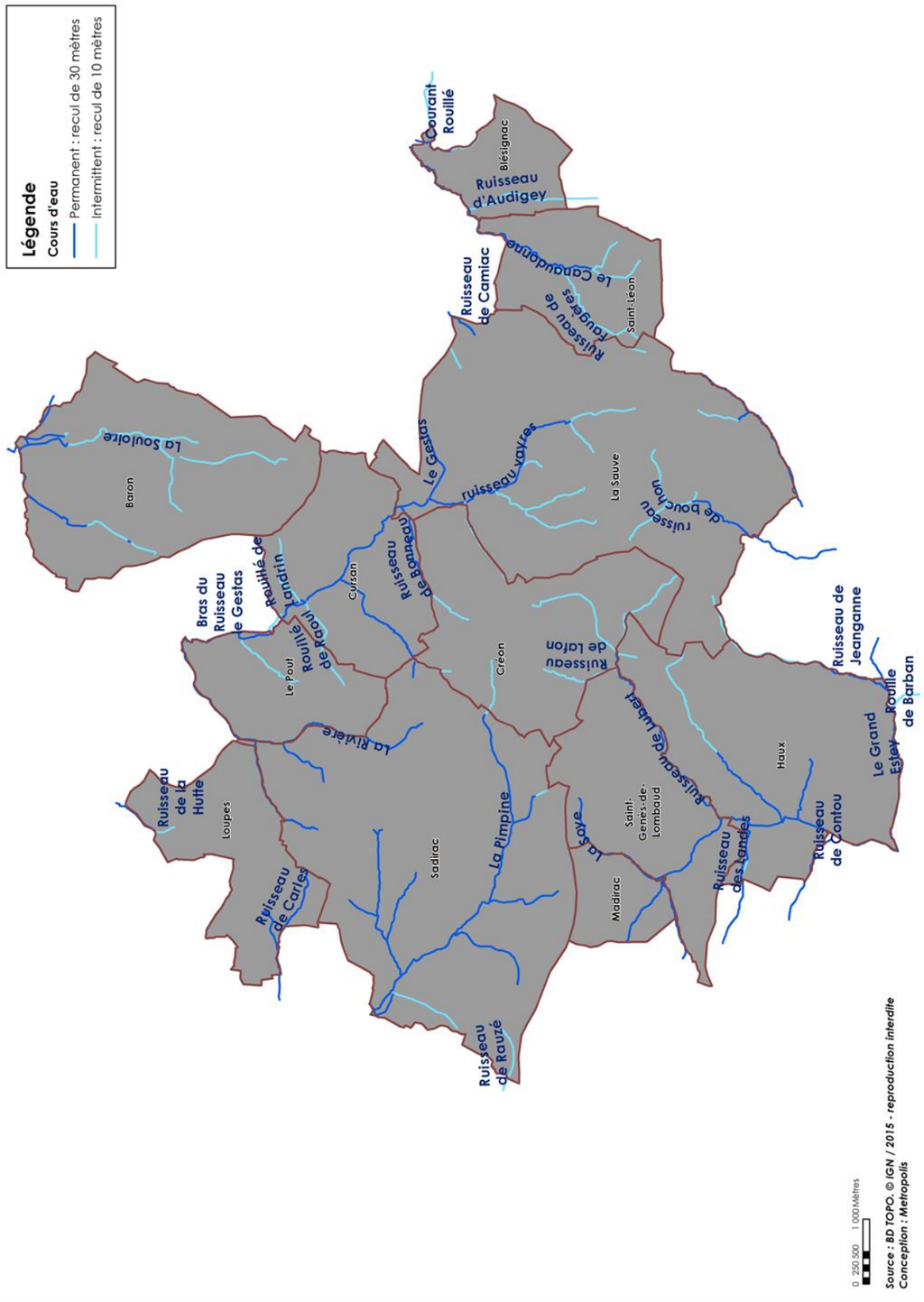
Ces secteurs sont classés en zones naturelles ou agricoles. Ces secteurs sont donc inconstructibles. Aucune nouvelle construction ne peut être donc autorisée.

Les constructions existantes dans ces secteurs à enjeu doivent être protégées pour un évènement de récurrence à fixer après évaluation du risque au cas par cas, des enjeux réels et des coûts de la protection.

Aucune extension des constructions existantes dans les secteurs inondables et dans les zones de reculs (30 mètres et 10 mètres) ne peut être autorisée.

Pour les évènements pour lesquels la protection n'est pas assurée, un plan d'actions pour la mise en sécurité des personnes doit être mis en place par les communes.

De plus, des zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage « trame mouchetée bleue », situées dans le lit majeur de certains cours d'eau, dans lesquelles des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation., notamment l'interdiction de toutes constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes dans ces zones inondables.



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RISQUE DE RUISSELLEMENT – GESTION DES EAUX PLUVIALES DES ESPACES COMMUNS

Les secteurs bâtis à topographie marquée peuvent être soumis à un risque inondation par ruissellement lorsque l'aménagement du secteur n'a pas été accompagné par la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales efficace (fossé, réseau enterré…).

De nombreux exemples présentent cet enjeu de ruissellement sur le territoire de la Communauté de communes.

L'aménagement n'est pas rédhibitoire mais la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement doit y être particulièrement étudiée, le coût et l'impact environnemental des infrastructures à créer doivent être intégrés dans les opérations d'aménagement et les constructions individuelles.

Le PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais a retenu plusieurs secteurs d'OAP répartis sur l'ensemble du territoire qui présentent des enjeux hydrauliques. Pour autant il s'agit de ne pas se limiter à ces seuls secteurs dans un objectif de solidarité intercommunautaire. L'objectif de la prise en compte de la gestion de l'eau et du chemin de l'eau est un sujet majeur pour le développement du Créonnais.

Pour chaque permis d'aménager, permis de construire, …, un avis d'expert doit être sollicité. Cet avis doit se baser sur une étude cartographique du contexte topographique, hydrographique et géologique ainsi que sur une simple visite de terrain sans levé spécifique ni métré. Il est indicatif et devra être confirmé ou infirmé par des études topographiques, géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques lors des études de projet.

Les projets d'aménagement qui génèrent l'imperméabilisation des sols relèvent de l'application de l'article R214-1 du code de l'environnement pour la rubrique suivante :

N°	Intitulé	Régime
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1°) supérieure ou égale à 20 ha 2°) supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha	Autorisation Déclaration

Remarque : la superficie concernée correspond à celle du projet à laquelle s'ajoute celle du bassin versant amont intercepté par le projet.

Un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être déposé lorsque le rejet se fait dans les eaux superficielles.

Lorsque le rejet a lieu dans un réseau de collecte dument autorisé, il donnera lieu à signature d'une convention avec le maître d'ouvrage du réseau qui sera seul juge de l'acceptabilité du rejet par le réseau. Il a toute latitude pour imposer les caractéristiques du rejet tant en débit qu'en qualité, il peut donc imposer tous dispositifs de régulation et de traitement qu'il juge nécessaire.

Le rejet des ouvrages de régulation des eaux pluviales se faisant le plus souvent dans le réseau communal et les incidences pouvant concerner des parcelles constructibles, il est demandé, pour les opérations de superficie inférieure à 1 hectare ou avec rejet dans le réseau public d'eau public, que l'aménageur produise un « porté à connaissance » dont le contenu sera proche de celui d'une notice d'incidence sur les milieux aquatiques de type « loi sur l'eau ».

A minima, il est donc demandé pour chaque opération (PA) une étude technique sur les écoulements d'eau permettant d'expliquer :

- La topographie du secteur,
- La circulation des eaux sur le secteur d'opération avant aménagement,
- La circulation des eaux sur le secteur d'opération après aménagement,
- Les zones ciblées où le débit de fuite doit être régulé,
- La localisation des bassins de rétention, noues, aménagements, espaces verts, … permettant de retenir et gérer les eaux pluviales.

Les projets de constructions et les opérations devront nécessairement intégrer une réflexion concernant la gestion des eaux de ruissellement du bassin versant amont intercepté.

Inversement, il est impératif d'intégrer dans les opérations la nécessité de protéger les zones construites en contrebas des ruissellements en provenance des zone urbaines ou à urbaniser qui seront aménagés, afin de ne pas augmenter le risque pour les habitations situées sur les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales devront être stockées pour rétention avant rejet régulé (débit de fuite) au point bas avec rejet du débit de fuite soit vers le réseau EP communal soit vers les ruisseaux ou les fossés, avec, le plus souvent, passage dans les zones privées, urbanisées ou à urbaniser, naturelles ou agricoles. Selon la nature du sol, une part des eaux de pluie pourront être infiltrées. Si cette possibilité est envisagée (présence de terrains calcaires ou sableux en surface), une étude hydrogéologique préalable devra être réalisée afin de vérifier la perméabilité des terrains, le risque de remontée de nappe au droit du bassin susceptible d'entraîner une mauvaise infiltration ou des risques pour les riverains (inondation de sous-sol, engorgement des sols…), les risques de dégradation de la qualité de l'eau dans le cas d'un usage sensible de la nappe superficielle… Lorsque la présence de karst est possible au droit du bassin, une étude géotechnique spécifique devra préciser l'existence, l'extension et la profondeur des karsts. Si ces karsts sont avérés, des dispositions constructives devront être prises pour limiter le risque d'effondrement.

En plus de la condition d'éloignement de 10 ou 30 m, la zone non constructible le long des cours d'eau permanents et temporaires devra s'étendre sur la zone dont l'altitude sera inférieure à celle du sommet de la berge augmentée de 0,50 m à 1 m selon les secteurs à enjeux.

Cette cote n'est qu'indicative, elle devra être validée après réalisation d'un plan topographique. Si cela est trop pénalisant ou paraît insuffisant, une étude hydraulique devra préciser la zone inondable par débordement des ruisseaux et fossés.

L'entretien régulier des fossés et des ruisseaux est une obligation pour les propriétaires et les colotis.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

La gestion des eaux pluviales (EP) doit être privilégiée à la parcelle afin de limiter la taille des ouvrages de rétention collectifs.

Compte tenu de la nature des sols, le plus souvent argileux sur le territoire, l'infiltration à la parcelle doit être vérifiée par une étude de faisabilité hydrogéologique. Dans le cas d'une faisabilité négative, si la gestion à la parcelle des EP est maintenue, il y aura nécessité de raccordement des ouvrages de rétention au dispositif de gestion des EP des espaces communs. Les réseaux communs devront être dimensionnés en conséquence.

L'infiltration à la parcelle est notamment possible si les parcelles sont localisées sur des sols calcaires. Ces calcaires, notamment les calcaires à astéries, peuvent être karstiques. Dans ce cas, il sera nécessaire de réaliser une étude géotechnique afin de vérifier la profondeur et la nature karstique ou non des calcaires sous-jacents, cette étude est également nécessaire au droit des constructions afin de vérifier le risque d'effondrement de terrain.

Comme pour les ouvrages collectifs, compte tenu des pentes fortes ou de la présence de talus abrupts, si les ouvrages de rétention sont non étanches, il sera nécessaire de veiller à ce qu'ils ne provoquent pas par infiltration de résurgences à la surface du terrain naturel et dans d'éventuel sous-sol.

- Niveau de terrain

Compte tenu des pentes, les constructions devront intégrer une cote plancher des habitations de +0,10 m au-dessus du sol en place ou reconstitué afin de prévenir des ruissellements mal maîtrisés sur de fortes pentes.

RISQUE REMONTEE DE NAPPE

L'analyse réalisée dans le diagnostic ne prend pas en compte la possible existence de nappes lenticulaires dans les passages sableux des molasses qui peuvent générer localement la présence de mouillères avec engorgement des sols notamment en période pluvieuse. Des phénomènes de caves inondées ont été signalés (secteur de Madirac par exemple).
L'échelle d'établissement de la cartographie d'enjeux ne permet donc pas de prendre en compte des phénomènes localisés de niveau de nappe subaffleurant. Les études géotechniques préalables à construction doivent inclure une analyse hydrogéologique destinée à définir la présence ou non d'une nappe d'eau proche du sol, notamment lorsque le projet prévoit un sous-sol ou lorsqu'un assainissement autonome doit être réalisé.

RESSOURCE D'EAU

La gestion des eaux pluviales (EP) doit être privilégiée à la parcelle afin de limiter la taille des ouvrages de rétention collectifs.

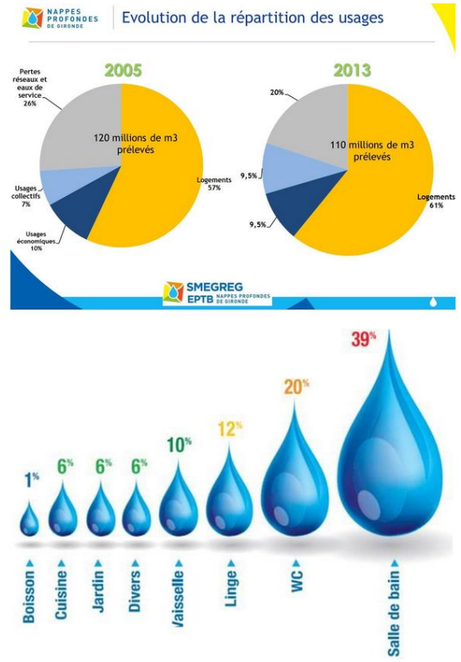
Les constructions doivent être équipées en récupérateurs d'eau de pluie de capacités comprises entre 500 et 20 000 litres. L'eau récupérée sera destinée à un usage extérieur, donc réservée principalement à l'arrosage du jardin et au bricolage (nettoyage des outils, etc.). Au-delà de la recherche d'une efficacité, cette action vise à agir sur la modification des usages, des habitudes et la prise de conscience de nos consommations afin de mieux les maitriser.

Les habitants peuvent s'équiper de kits hydro-économes pour diminuer la consommation d'eau potable.

Des démarches à poursuivre, comme par exemple le projet MAC Eau dans lequel le Créonnais s'est inscrit

Globalement, en Europe, nous observons localement des déséquilibres quantitatifs de la ressource en eau. L'augmentation constante de la population et le changement climatique pèsent lourdement sur cette ressource. Conscient de la pression exercée sur celle-ci, le Département de la Gironde, le SMEGREG (Syndicat Mixte d'Etudes et de Gestion de la Ressource en Eau du Département de la Gironde), la Ville de Mérignac et le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) du Blayais ont souhaité développer plusieurs actions expérimentales afin d'apporter des solutions hydro-économes concrètes et formuler une aide à la décision dans les politiques publiques de maitrise des prélèvements pour l'eau potable. Ces actions reposent sur une modification des usages, la maitrise des consommations en eau potable et la diminution des pertes sur le réseau.

Plus de 96% de l'eau potable en Gironde est fournie par des nappes profondes qui alimentent ainsi les girondins mais qui connaissent un rythme de renouvellement plus lent que celui des prélèvements liés à la consommation actuelle. Autrement dit, les nappes sont surexploitées : sur les 165 millions de m3 prélevés par an, 120 millions servent à alimenter les Girondins en eau potable. La pression sur les nappes est de plus en plus forte en raison de l'arrivée importante et continue de nouvelles populations (en moyenne 15 000 habitants par an).



Source : www.jeconomiseleau.org/projet-mac-eau/mac.html

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Les consommations quotidiennes représentent 60% du volume d'eau potable prélevé annuellement en Gironde. Les usages en eau potable sont principalement concentrés sur les points d'eau WC et salle de bain. C'est sur ces habitudes et ces consommations qu'il faut agir.

Face à ce constat, le Département de la Gironde a souhaité avec le SMEGREG, la Ville de Mérignac et le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Blayais, expérimenter sur le terrain différentes solutions faisant appel à la maitrise des consommations et des prélèvements et ouvrant ainsi de nouvelles pistes d'action pour la protection de la ressource en eau et la gestion des eaux souterraines. Le projet Européen Life + MAC Eau a débuté en juillet 2012 pour une durée de 5,5 ans. Il est né de la volonté d'agir pour identifier de nouvelles stratégies d'actions pertinentes afin de répondre aux enjeux de protection de cette ressource et de la qualité de vie des générations futures. Les actions et compétences complémentaires des différents partenaires ont ainsi permis de mener une réelle expérimentation sur le territoire à différentes échelles de gestion de l'eau ; et de poser un regard analytique et critique sur les résultats de cette expérience en termes d'impact tant sur les prélèvements que sur le niveau des nappes.

Ces objectifs s'inscrivent dans les enjeux européens de protection de la ressource. Le Département et le SMEGREG mènent des démarches de gestion et protection de l'eau dans le cadre notamment du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes de Gironde, en accompagnant les collectivités. Cet outil de planification de gestion de la ressource en eau formule une réponse locale aux enjeux de la Directive Cadre sur l'Eau, en fixant des objectifs d'optimisation des usages et en recherchant des ressources de substitution. Le projet MAC Eau intervient sur plusieurs dispositions du SAGE :

- *le comportement des habitants ;*
- *l'expérimentation de solutions techniques complémentaires axées sur la maitrise des consommations en eau potable ;*
- *la prise de conscience de l'impact des habitudes de consommations sur la ressource, en agissant chez les ménages et dans les bâtiments publics ;*
- *la limitation des fuites en intervenant sur les réseaux de distribution. Cette combinaison d'actions constitue l'originalité de ce projet et met en perspective les enjeux de gestion des ressources girondines.*
- *L'objectif est de mesurer l'efficacité de ces différentes actions sur la réduction des consommations et donc des prélèvements, et ainsi leur impact sur le niveau des nappes. Les enjeux poursuivis par le projet sont :*
- *La collecte des données pour renforcer les connaissances dans le domaine des usages de l'eau ;*
- *la diffusion et le transfert de cette expérience, sa méthode et ses résultats sur le territoire européen ;*
- *la formulation d'une aide à la décision pour différents acteurs.*

De nombreux facteurs entraînent des menaces d'équilibre quantitatif de la ressource en eau. C'est pourquoi le projet MAC Eau, coordonné par le Département et en partenariat avec le SMEGREG, la ville de Mérignac et le SIAEP du Blayais, a été lancé en 2012. Ses objectifs principaux ? Maîtriser les consommations et réduire les fuites d'eau pour préserver la ressource.

Les différentes actions qui ont été menées au fil de ces années (distribution de kits hydro-économes, installation de modulateurs de pression et de récupérateurs d'eau de pluie…) présentent aujourd'hui des résultats encourageants et des retours enrichissants.

L'augmentation constante de la population et le changement climatique pèsent lourdement sur la ressource en eau et son équilibre quantitatif.

*La Gironde est confrontée à une problématique de forte pression sur les nappes profondes qui fournissent **plus de 96% de l'eau potable**. Le département est aussi témoin d'une arrivée importante et continue de nouvelles populations (en moyenne 15 000 habitants par an). Le volume de renouvellement annuel des nappes est plus faible que le volume prélevé chaque année pour produire l'eau potable. Autrement dit, les nappes sont surexploitées.*

✓ **Quelles actions ont été mises en place ?**

Deux objectifs et trois volets régissent ce projet :

1. *La maitrise des consommations*
   - *par la distribution gratuite de plus de 80 000 kits hydro-économes,*
   - *par l'installation de matériels hydro-économes dans les bâtiments publics,*
   - *par l'installation de 70 récupérateurs d'eau de pluie sur un territoire ciblé ;*

2. *La réduction des fuites sur les réseaux d'eau potable par l'installation de 6 modulateurs de pression sur le réseau d'eau du SIAEP du Blayais.*

Focus sur la maîtrise des consommations

Près de 60 000 foyers girondins équipés, sur 393 communes ayant participé à la distribution (soit plus de 72 % des communes girondines).
Plus précisément sur le Créonnais, 8 des 10 communes du bassin versant de la Pimpine (10 communes, 52km²), ont affirmé leur volonté de participer à cette expérimentation par l'équipement de la quasi-totalité de leurs bâtiments publics soit au total 108 bâtiments publics équipés dans le cadre du projet. En plus de l'installation de matériels tels que des aérateurs, des robinets temporisés (douche et WC), des réducteurs de débit, des douchettes, double commande pour WC, etc. Cette action a permis de diagnostiquer et d'optimiser au mieux les réseaux d'eau des bâtiments, par exemple, les chasses d'eau communes à plusieurs WC ainsi que les robinets collectifs à un seul et unique bouton poussoir ont été séparés. Les collectivités ont également pu être accompagnées dans le suivi et la gestion de leur consommation.
Seuls les foyers et communes volontaires du Bassin versant de la Pimpine ont été équipés gratuitement en récupérateurs d'eau de pluie, de capacités comprises entre 500 et 20 000 litres. L'eau récupérée était destinée à un usage extérieur, donc réservée principalement à l'arrosage du jardin et au bricolage (nettoyage des outils, etc.). Au-delà de la recherche d'une efficacité, cette action vise à agir sur la modification des usages, des habitudes et la prise de conscience de nos consommations afin de mieux les maitriser.

Focus sur la réduction des fuites
Globalement, en Gironde, les collectivités se sont engagées dans la traque des fuites d'eau depuis plus d'une quinzaine d'années avec des résultats très positifs. En Gironde, 80% des collectivités ont réalisé des diagnostics réseau et 55% possèdent une sectorisation opérationnelle.

✓ **Des résultats encourageants à poursuivre et un retour d'expérience enrichissant**

Le projet a atteint ses objectifs, notamment en :
- *mesurant les économies d'eau réalisées afin d'estimer l'impact des actions sur les consommations, les prélèvements et le niveau des nappes souterraines,*
- *estimant un coût moyen des actions d'économie d'eau afin d'en évaluer leur efficacité et formuler des outils d'aide à la décision pour les collectivités publiques,*
- *sensibilisant les nouvelles générations et les collectivités aux économies d'eau, à la gestion et à la maitrise des consommations ainsi qu'à la protection de la ressource,*
- *améliorant la connaissance des consommations et des usages.*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

L'analyse des données de consommation a permis de démontrer l'impact manifeste des kits hydro-économes estimé, a minima, à 12% d'économie par an et par foyer, soit sur le nombre de foyers équipés (un peu plus de 8.5% des foyers girondins) une économie en eau potable de 700 000 à 800 000 m3/an.
La modulation de pression a, quant à elle, permis de réaliser une économie de près de 90 000 m3/an en affichant une diminution de pression de 30 à 50% selon les secteurs modulés, une baisse des casses des canalisations du réseau de 30 à 80% et donc une baisse des volumes de pertes de - 36% en moyenne sur les 5 secteurs modulés

A ce jour, l'impact minimum du projet est de 800 000, voire 900 000 m3/an d'économie d'eau.

Les différentes actions mises en place témoignent de l'intérêt de travailler sur différents leviers. La généralisation et la banalisation des pratiques d'équipement en dispositifs hydro-économes permettent d'avoir un impact de réduction « sans effort » sur les consommations qui peut être ensuite amplifié par des pratiques volontaristes des consommateurs. Par ailleurs, la mise en place, par les collectivités distributrices d'eau potable, de réducteurs de pression aurait un effet très significatif quant à la réduction des prélèvements. De plus, le coût moyen des actions d'économies d'eau développées dans le projet s'est révélé plus faible que celui d'autres actions existantes aujourd'hui (actions décrites dans le rapport des résultats du projet téléchargeable sur le site du projet jeconomiseleau.org).

Quels impacts sur les habitudes ?

Au-delà d'une prise de conscience, les collectivités équipées ont pour la grande majorité mis en place un suivi de leurs consommations en eau potable suite à l'intervention du projet. Cet engagement, leur a ainsi permis de mieux maitriser leur consommation et leur budget.

De plus, de nouvelles habitudes ont été prises, tant par les particuliers que les collectivités qui ont participé au projet. Par exemple, les particuliers et collectivités équipés en récupérateurs d'eau de pluie ont remplacé l'utilisation de l'eau potable par l'eau de pluie collectés, pour l'arrosage systématique des espaces verts, jardins et potagers.

Quels impacts sur les nappes souterraines ?

Les différentes actions mises en place ont permis d'économiser entre 800 000 m3 et 900 000 m3 d'eau potable par an, soit autant de m3 de prélèvements en moins par année.

L'impact du projet sur les prélèvements et le niveau des nappes a été simulé sur une période couvrant 2003 à 2013 représentant un panel de conditions climatiques, afin de voir quel aurait été l'impact sur les nappes si le projet avait eu lieu dès 2003. Il est ainsi estimé à 1 195 240 m3 d'économie d'eau par an en moyenne, pour la période 2003-2013. Cela représente 1% des prélèvements réalisés pour l'alimentation en eau potable (110 millions de m3 prélevés par an) tous usages confondus, sur l'ensemble de la Gironde.

Avec ces volumes d'eau économisés, le niveau des nappes serait plus élevé de 10 à 40 cm. D'apparence faible, cette remontée est le résultat d'une expérimentation réalisée à une échelle restreinte. Ces actions permettent de tendre vers les objectifs du SAGE Nappes Profondes de Gironde en termes de volume de prélèvement maximal, en complément des autres actions d'économie d'eau et des futurs projets de substitution (les actions de substitution sont des actions permettant de remplacer les m3 prélevés dans des nappes déficitaires par des m3 prélevés dans des nappes non déficitaires afin d'avoir une gestion mieux équilibrée).

Alors que l'arrivée de nouvelles populations en Gironde se traduit par une consommation annuelle d'eau potable de l'ordre de 630 000 m3, le dispositif ciblé sur un territoire d'expérimentation, couvre la totalité de ces besoins.

La généralisation de ces pratiques par les consommateurs, particuliers et collectivités, permettrait d'agir fortement sur les prélèvements en eau potable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

VI. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION – THEMATIQUE « TVB »

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Objectifs du document

L'OAP Trame Verte et Bleue constitue un outil stratégique permettant de définir des objectifs, des orientations et des actions concrètes en matière de préservation et de restauration de la biodiversité, des espaces naturels et des continuités écologiques.

L'objectif principal de l'OAP Trame Verte et Bleue est de favoriser un développement urbain durable, respectueux de la biodiversité. Elle vise à concilier les enjeux environnementaux, économiques et sociaux en intégrant les préoccupations liées aux réservoirs de biodiversité, aux continuités écologiques et à l'aménagement du territoire.

Les principales composantes de l'OAP Trame Verte et Bleue incluent la protection des espaces naturels, la préservation, la restauration et la création de fonctionnalités écologique et le maintien d'un réseau écologique sur l'ensemble du territoire. Cette OAP se donne pour mission de mettre en œuvre des actions concrètes, adaptées au contexte local, afin de lutter contre la fragmentation des réseaux écologiques, de réduire la dégradation des services écosystémiques fournis par les espaces naturels.

Rappel du PADD

Le projet de territoire établi par la communauté de communes dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) poursuit plusieurs objectifs liés à la Trame Verte et Bleue.

Aujourd'hui, agir contre la fragmentation des habitats naturels et l'érosion de la biodiversité est une nécessité pour maintenir des territoires résilients face au changement climatique. Cela implique de limiter l'étalement urbain, d'intégrer la nature aux nouveaux aménagements et de repenser le système d'exploitation agricole actuel.

Le PADD met notamment l'accent sur la préservation des espaces naturels et des espaces agricoles et forestiers qui maillent le territoire, sur l'intégration de la nature en ville, la gestion des ressources naturelles et la prise en compte des risques naturels. Ces orientations permettront de créer un territoire résilient face au changement climatique.

Contexte

En France, la biodiversité connaît un déclin alarmant, avec des chiffres inquiétants : 32 % des oiseaux nicheurs, 23 % des amphibiens et 14 % des mammifères sont considérés comme menacés selon l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN - Listes rouges nationales). Ce déclin est principalement causé par la destruction des habitats, le changement climatique, la présence d'espèces exotiques envahissantes, la pollution et la surexploitation de certains milieux.

Malheureusement, à mesure que la biodiversité diminue, la capacité d'adaptation des espèces et des écosystèmes se trouve également réduite. Il est donc crucial de prendre des mesures urgentes pour inverser cette tendance et préserver notre précieuse biodiversité.

L'urbanisation exerce un impact considérable sur la biodiversité et les écosystèmes. En effet, la transformation des espaces naturels en zones urbaines entraîne la destruction et la fragmentation des habitats, ce qui limite la disponibilité des ressources et perturbe les interactions entre les espèces. Les espaces verts sont souvent réduits, fragmentés et isolés, ce qui rend difficile la circulation des espèces.
De plus, l'utilisation intensive des terres, l'artificialisation des sols et la pollution liée aux activités urbaines affectent la qualité de l'air, de l'eau et du sol, fragilisant les écosystèmes et les espèces qui en dépendent.

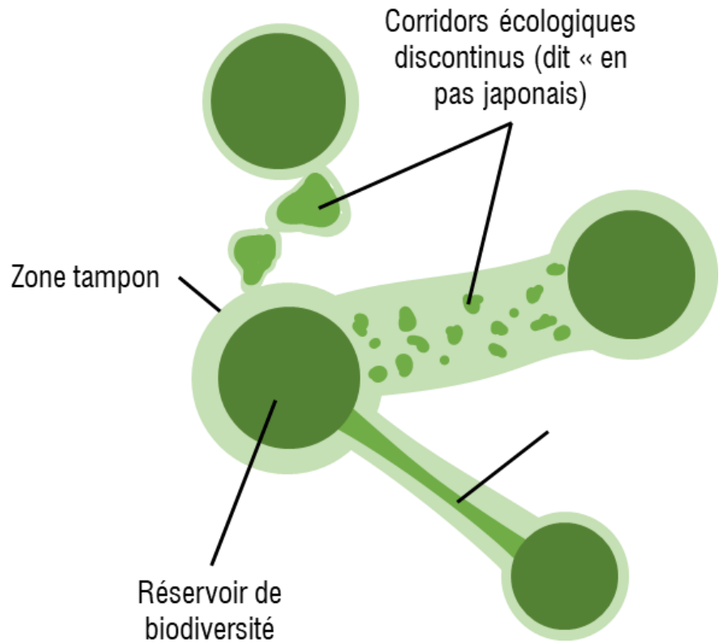
L'agriculture a elle aussi un impact significatif sur la biodiversité. Les pratiques agricoles intensives, telles que l'utilisation de pesticides, d'engrais chimiques et de monocultures, entraînent la destruction des habitats naturels, l'appauvrissement des sols et la contamination des ressources en eau. Cela conduit à la perte de biodiversité faunistique et floristique ainsi que des micro-organismes présents dans les écosystèmes agricoles.

C'est pourquoi il est crucial de mettre en place des mesures d'aménagement urbain et des système agricoles durables afin de promouvoir une coexistence plus harmonieuse entre l'homme et les écosystèmes.

Afin de préserver la biodiversité, il est nécessaire de préserver des espaces riches en faune et en flore ainsi que les connexions qui les relient afin de permettre des échanges de gènes entre les différentes populations et ainsi assurer la stabilité des écosystèmes.

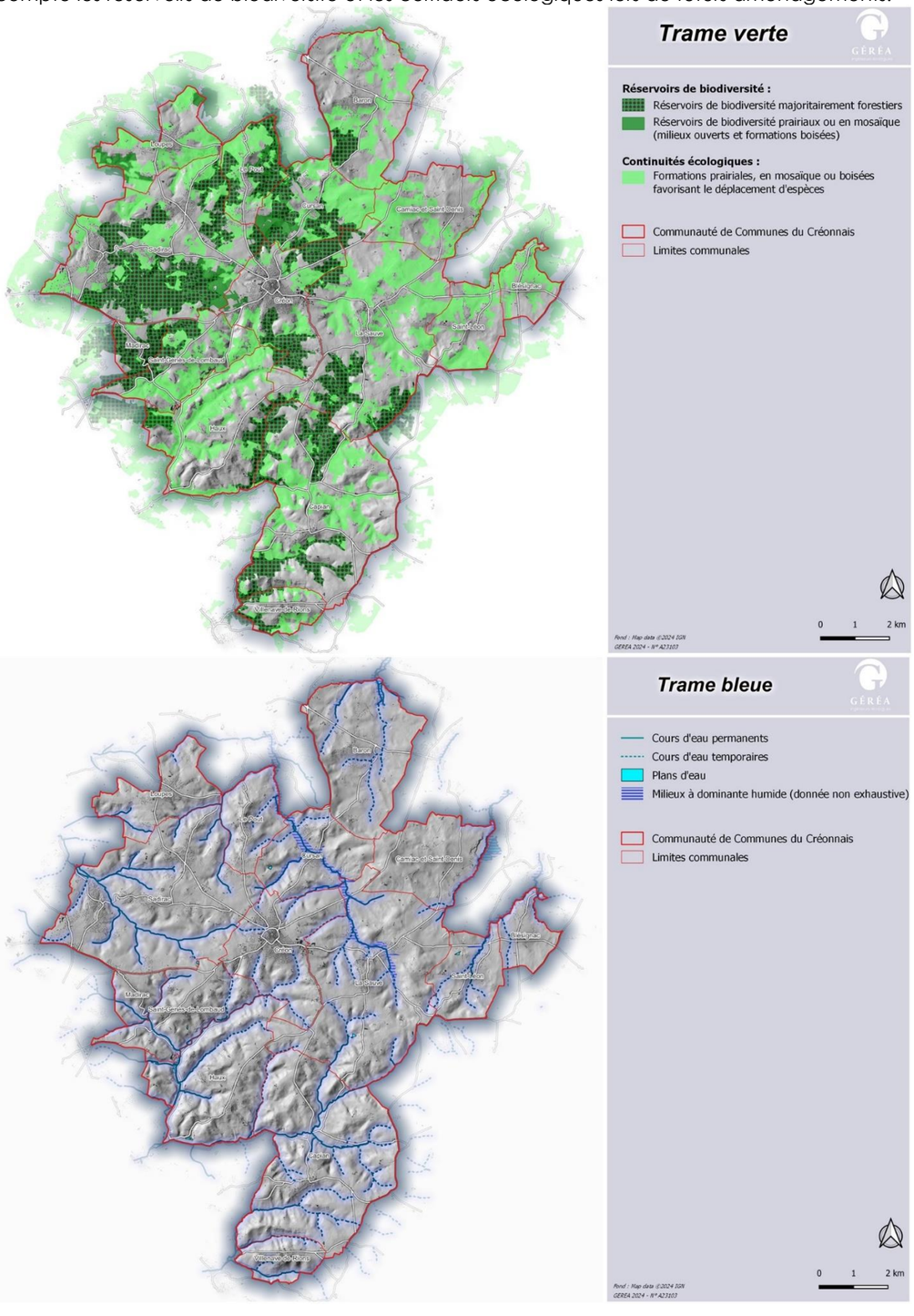
Ce système de puits de biodiversités interconnectés est ce que l'on appelle la Trame Verte et Bleue (TVB), la Trame Verte faisant référence aux écosystèmes terrestres (forêts, prairies…) et la Trame Bleue faisant référence aux écosystèmes aquatiques (cours d'eau, zones humides, littoraux…).

SCHEMA DU PRINCIPE D'UNE TVB



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

la Trame Verte et Bleue du territoire créonnais est cartographiée ci-dessous afin de pouvoir prendre en compte les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques lors de futurs aménagements.



AXE 1 : PRESERVER ET RESTAURER LES PUITS DE BIODIVERSITE DU TERRITOIRE.

Orientation 1 : Préserver les espaces boisés et les prairies du territoire

La préservation des espaces boisés et des prairies représente un intérêt pour la santé et l'équilibre des écosystèmes. Ces habitats abritent une diversité d'espèces végétales et animales, contribuant ainsi à la préservation de la biodiversité.

Les espaces boisés jouent un rôle essentiel dans la régulation du climat en absorbant le dioxyde de carbone, principal gaz responsable du changement climatique. Ils fournissent également des services écosystémiques tels que la filtration de l'eau, la protection contre l'érosion des sols et la fourniture de ressources naturelles renouvelables telles que le bois.

Les prairies, quant à elles, sont des habitats essentiels pour de nombreuses espèces, offrant des zones de reproduction, de nourrissage et d'abri. Préserver ces espaces naturels contribue à maintenir l'équilibre écologique, à prévenir la perte de biodiversité et à assurer la durabilité des ressources naturelles.

Préconisations

- Établir des plans de gestion durable pour les espaces boisés, en mettant l'accent sur la conservation de la biodiversité, la régénération naturelle, la protection contre les incendies et la gestion des espèces invasives.
- Encourager des pratiques sylvicoles favorisant la diversification des essences, des classes d'âge et des structures de peuplements, notamment lors des opérations de renouvellement ou de replantation.
- Protéger les prairies naturelles et les prairies de fauche en limitant leur conversion en terres agricoles ou en zones urbaines.
- Promouvoir l'agriculture extensive et encourager les pratiques agroécologiques qui préservent les prairies, telles que la rotation des cultures et la gestion raisonnée des pâturages.
- Mettre en place des mesures de conservation foncière pour préserver les espaces boisés et les prairies d'une urbanisation excessive.
- Encourager la gestion des forêts en favorisant à la fois la conduite de futaie régulière et irrégulière, le maintien de taillis, de taillis-sous-futaie ou de mélange taillis futaie, ainsi que le développement de peuplements forestiers en évolution naturelle.

FUTAIE RÉGULIÈRE



Principe:
- Arbres de même âge, dimension et espèce
- Coupe d'amélioration tous les 6-12 ans

Avantages :
- Bois de haute qualité
- Arbres de diamètres et d'hauteurs homogènes
- Fût élancés et équilibrés
- → Arbres adaptés aux besoins en bois
- Offre une diversité d'espaces et d'habitats selon le stade des futaies

FUTAIE IRRÉGULIÈRE



Principe :
- Arbres d'âges, de dimensions et d'espèces différentes
- Coupe de certains arbres, sains ou malades, tous les 8 à 10 ans

Avantages :
- Bois de bonne qualité
- Maintien d'une stabilité paysagère
- Permet un bon apport en lumière
- Assure la régénération naturelle des forêts
- Crée un écosystème plus résilient et plus favorable à la faune

- Préserver des îlots de sénescence et des îlots de vieillissement dans les massifs boisés
- Prendre en compte la vulnérabilité grandissante aux incendies liée au changement climatique

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Orientation 2 : préserver la qualité des cours d'eaux et des zones humides

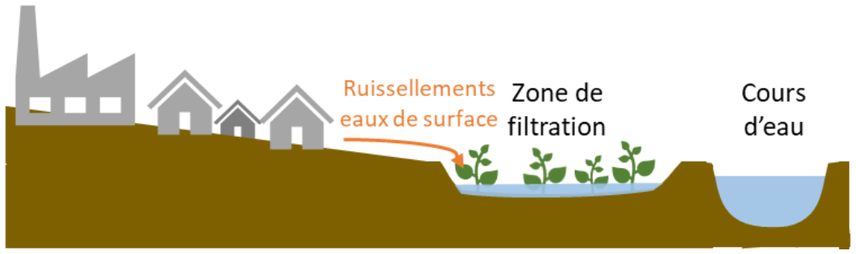
La préservation de la qualité des cours d'eau et des zones humides revêt une importance cruciale pour la préservation de l'environnement et la santé des écosystèmes. Les cours d'eau et les zones humides jouent un rôle vital dans le cycle de l'eau, la régulation des débits et la filtration naturelle de l'eau.

Ils abritent également une biodiversité riche, comprenant de nombreuses espèces végétales et animales spécialisées qui dépendent de ces habitats spécifiques. Préserver la qualité de ces écosystèmes permet de maintenir l'équilibre écologique, d'améliorer la résilience face aux changements climatiques et de prévenir la dégradation des ressources en eau.

De plus, les zones humides agissent comme des puits de carbone, contribuant ainsi à atténuer les effets du réchauffement climatique. En préservant la qualité des cours d'eau et des zones humides, nous protégeons non seulement la biodiversité, mais également les services écosystémiques essentiels qu'ils fournissent à notre société.

Préconisations

- Interdire le busage ou le comblement intégral des cours d'eau, zones humides et fossés.
- Les zones humides sont préservées de toutes constructions et aménagement.
- Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul d'au moins 50 m de la berge
- Eviter l'installation d'exploitation agricole à moins de 50m des cours d'eau et zones humides et privilégier les exploitations en agriculture biologique pour limiter la pollution des cours d'eau
- Maintenir et restaurer les berges naturelles en favorisant la végétation riparienne, telle que les haies, les arbres et les herbiers aquatiques. Ces zones tampons végétalisées contribuent à filtrer les polluants, à stabiliser les rives et à fournir un habitat vital pour de nombreuses espèces.
- Mettre en place des mesures de gestion des eaux pluviales, notamment la création de bassins de rétention et de zones de filtration végétalisées, pour réduire le ruissellement des eaux de surface contaminées vers les cours d'eau et les zones humides.



Orientation 3 : mettre en place des zones de transition

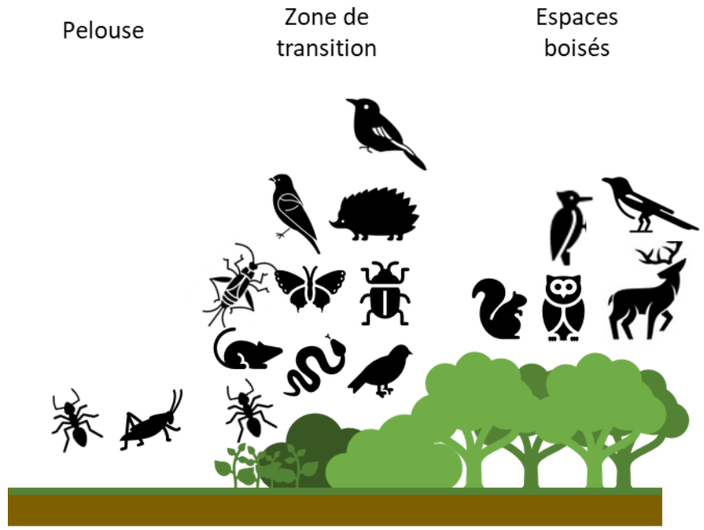
Mettre en place des zones de transition entre les écosystèmes et à l'interface ville-nature est un moyen efficace pour promouvoir la cohabitation harmonieuse entre l'urbanisation et la biodiversité. Ces zones jouent un rôle clé en permettant la connectivité écologique, en offrant des corridors de déplacement aux espèces et en favorisant les échanges de gènes entre les populations.

Elles servent également de zone tampon pour atténuer les effets négatifs de l'urbanisation, tels que la fragmentation des habitats et la pollution. En créant des espaces de transition, on favorise la présence d'espèces adaptées à des conditions écologiques variées et on encourage la préservation de la biodiversité en milieu urbain.

De plus, ces zones offrent des opportunités pour les citadins de profiter de la nature, de se ressourcer et de bénéficier des nombreux services écosystémiques qu'elles fournissent. La mise en place de zones de transition contribue ainsi à créer des villes plus résilientes, plus vertes et plus agréables à vivre.

Préconisations

- Identifier les zones propices à la création de zones de transition écologique, en mettant l'accent sur les zones de transition entre les habitats naturels et les zones anthropisées. Cela peut inclure les zones riveraines, les friches urbaines, les terres agricoles abandonnées ou les espaces industriels en reconversion.
- Élaborer des plans de gestion spécifiques pour ces zones, en intégrant des objectifs de conservation de la biodiversité.
- Favoriser la régénération naturelle en laissant aux processus écologiques le temps de se rétablir dans ces zones.
- Préserver les ronciers situés en lisière de forêt qui représentent un intérêt écologique important, notamment pour la faune



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Orientation 4 : maintenir des sols de qualité

Les sols sont des ressources précieuses qui jouent un rôle essentiel dans la production alimentaire, la filtration et la régulation de l'eau, le stockage du carbone et la biodiversité.

Préserver la qualité des sols contribue à maintenir leur fertilité, leur structure et leur capacité à soutenir la croissance des plantes.

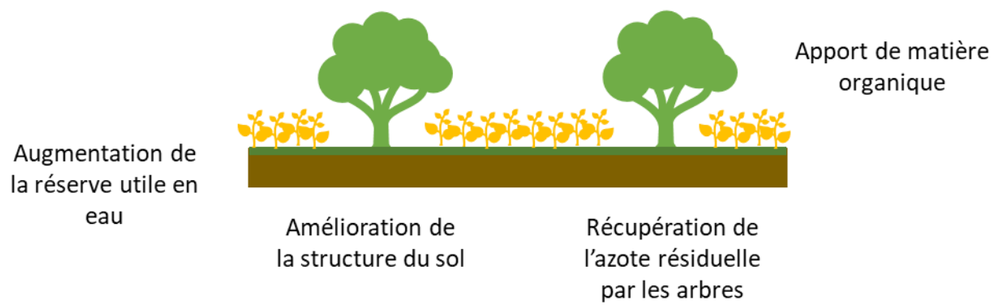
Cela permet de prévenir l'érosion, la dégradation et la perte de biodiversité, tout en favorisant la résilience face aux changements climatiques.

En adoptant des pratiques agricoles durables, telles que la rotation des cultures, la conservation des sols et l'utilisation responsable des engrais et des pesticides, nous pouvons protéger les sols et garantir leur productivité à long terme.

La préservation des sols de qualité est donc essentielle pour assurer une agriculture durable, une sécurité alimentaire et la préservation des écosystèmes terrestres.

Préconisations

- Favoriser la mise en place de pratiques agricoles durables, telles que la rotation des cultures, l'agriculture de conservation, l'agroforesterie et l'utilisation de couvertures végétales.



- Limiter l'utilisation excessive d'engrais chimiques et de pesticides en privilégiant les exploitations agricoles en agriculture biologique.
- Encourager la gestion raisonnée de l'eau en favorisant l'irrigation efficiente, l'utilisation de systèmes de drainage appropriés et la protection des zones humides et ainsi éviter la dessication des sols
- Promouvoir la diversité des cultures et des plantes dans les systèmes agricoles et les jardins urbains.
- Mettre en place des mesures de conservation foncière pour protéger les sols de l'urbanisation excessive et de la dégradation.
- Encourager l'utilisation de techniques de construction respectueuses des sols, comme l'utilisation de matériaux perméables pour préserver l'infiltration de l'eau.

Orientation 5 : Favoriser la diversification et la résilience des peuplements forestiers lors de leur renouvellement

La reconstitution des espaces boisés après exploitation constitue une étape déterminante pour la qualité écologique et paysagère des massifs forestiers. Le renouvellement des peuplements doit permettre d'éviter la reconstitution systématique de peuplements monospécifiques et homogènes, plus vulnérables aux maladies, aux ravageurs, aux incendies et aux effets du changement climatique.

La diversification des essences, des strates végétales et des classes d'âge contribue au contraire à renforcer la résilience des boisements, à améliorer leur capacité d'accueil pour la biodiversité et à maintenir des paysages forestiers diversifiés. Elle doit être recherchée en tenant compte des caractéristiques des sols, de l'exposition, des conditions hydriques et des peuplements forestiers déjà présents à proximité.

Préconisations

- Privilégier, après une coupe ou lors d'une opération de renouvellement forestier, la diversification des essences plantées, plutôt que la reconstitution systématique d'un peuplement monospécifique.
- Favoriser les mélanges d'essences adaptées aux conditions pédologiques et climatiques locales, en recherchant une complémentarité entre feuillus et résineux lorsque le contexte forestier le permet.
- S'appuyer prioritairement sur la régénération naturelle lorsqu'elle est possible et suffisamment diversifiée, éventuellement complétée par des plantations destinées à enrichir le peuplement.
- Maintenir ou recréer une diversité de strates végétales — herbacée, arbustive et arborée — afin de favoriser la biodiversité et la constitution de lisières forestières fonctionnelles.
- Éviter les replantations uniformes sur de grandes surfaces et privilégier des plantations par bouquets, îlots ou mélanges permettant de diversifier la structure du futur peuplement.
- Conserver, lorsque les conditions de sécurité et d'exploitation le permettent, des arbres matures, arbres habitats, bois morts et îlots de vieillissement, afin d'assurer une continuité écologique entre le peuplement initial et le peuplement renouvelé.
- Adapter le choix des essences aux évolutions climatiques attendues, tout en privilégiant des essences compatibles avec les caractéristiques écologiques et paysagères du territoire.
- Préserver les lisières, haies, ripisylves et boisements périphériques lors des opérations de coupe, afin de maintenir des continuités écologiques et de limiter l'impact paysager des interventions.
- Favoriser un renouvellement progressif des peuplements, lorsque les conditions sylvicoles le permettent, afin de limiter les effets des coupes de grande ampleur sur les sols, les paysages et les continuités écologiques.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AXE 2 : CONSERVER, RESTAURER ET CREER DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Orientation 5 : Utiliser les espaces agricoles pour créer et maintenir des continuités écologiques

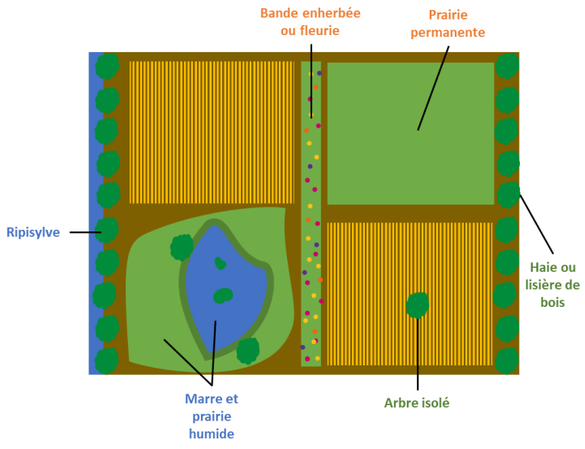
Les terres agricoles couvrent une vaste étendue du territoire et peuvent jouer un rôle clé dans la connectivité des habitats naturels. En aménageant des corridors écologiques à travers les champs, les prairies et les cultures, nous favorisons le déplacement des espèces, la dispersion des graines et les échanges génétiques, ce qui contribue à maintenir la diversité biologique et à prévenir l'isolement des populations animales et végétales.

De plus, l'introduction de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, telles que l'agroforesterie, la plantation de haies ou la création de zones tampons le long des cours d'eau, permet de fournir des habitats supplémentaires, de réduire l'érosion des sols et de promouvoir une gestion durable des ressources naturelles.

Ainsi, l'utilisation stratégique des espaces agricoles pour créer des continuités écologiques contribue à préserver la biodiversité, à renforcer la résilience des écosystèmes et à promouvoir une agriculture durable et respectueuse de l'environnement.

Préconisations

- Encourager l'adoption de pratiques agroécologiques et durables qui favorisent la biodiversité, telles que l'implantation de haies, de bandes enherbées, de jachères fleuries et de mares pour permettre la circulation des espèces entre les différentes zones.



- Promouvoir la mise en place de corridors biologiques le long des cours d'eau, des lisières de champs et des limites de parcelles agricoles.
- Favoriser la diversification des cultures et l'introduction de cultures intercalaires afin de créer des niches écologiques supplémentaires et d'accroître la disponibilité des ressources alimentaires pour les espèces sauvages.
- Encourager les pratiques de gestion différenciée des espaces agricoles, en laissant des zones en friche ou en adoptant des pratiques moins intensives sur certaines parcelles.
- Sensibiliser les agriculteurs aux enjeux de la biodiversité et les inciter à participer à des programmes de préservation et de gestion des espaces naturels. Cela peut se faire en offrant des incitations financières, des conseils techniques et des formations spécifiques.
- Favoriser la collaboration entre acteurs du monde agricole, les organisations de conservation de la nature et les acteurs locaux pour développer des projets de création de continuités écologiques à l'échelle du paysage agricole. Cela peut impliquer la mise en place de contrats de gestion agro-environnementale et la coordination des actions de préservation de la biodiversité.

Orientation 6 : Maintenir et améliorer les corridors écologiques de la Trame Bleue

Les corridors de la Trame Bleue constituent des voies de circulation vitales pour de nombreuses espèces aquatiques, permettant leur déplacement, leur reproduction et leur survie. En préservant et en améliorant la connectivité des cours d'eau, des zones humides et des habitats aquatiques, nous favorisons la présence d'espèces migratrices telles que les poissons et les amphibiens, ainsi que la diversité des espèces qui dépendent de ces milieux. Les corridors écologiques de la Trame Bleue jouent également un rôle essentiel dans la régulation des écosystèmes aquatiques, en contribuant à la qualité de l'eau, à la filtration des polluants et à la préservation des ressources en eau douce. Ainsi, le maintien et l'amélioration des corridors écologiques de la Trame Bleue sont indispensables pour assurer la santé des écosystèmes aquatiques, préserver la biodiversité et garantir la durabilité des ressources en eau.

Préconisations

- Créer des zones humides artificielles ou restaurer les zones humides dégradées le long des cours d'eau, tels que les marais, les étangs et les zones de végétation aquatique.
- Si un obstacle est aménagé au travers de cours d'eau, assurer des passages pour la faune aquatique, tels que des passes à poissons, des seuils aménagés et des échelles à poissons.
- Promouvoir la création de mares et de zones d'expansion des crues pour fournir des habitats complémentaires aux espèces aquatiques et favoriser leur reproduction.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

AXE 3 : INTEGRER LA BIODIVERSITE DANS LA VILLE

Orientation 7 : Créer des espaces de biodiversité au sein des villes

Les espaces verts, tels que les parcs, les jardins publics et les espaces naturels aménagés, offrent un refuge pour de nombreuses espèces végétales et animales, contribuant ainsi à maintenir la diversité biologique au cœur des environnements urbains.

En favorisant la présence d'arbres, de plantes indigènes et en créant des habitats propices, ces espaces offrent des opportunités de reproduction, de nourrissage et de refuge pour les espèces locales. De plus, ils fournissent des services écosystémiques précieux, tels que la régulation du climat, la purification de l'air, l'atténuation des îlots de chaleur et la gestion des eaux pluviales.

Ainsi, la création d'espaces de biodiversité au sein des villes contribue à préserver la nature en milieu urbain, à renforcer la connectivité écologique et à offrir des espaces de détente et de ressourcement pour les habitants.

Préconisations

- Mettre en place des parcs et des zones végétalisées au sein des nouveaux aménagements
- Privilégier les aménagements végétalisés pluri strates pour assurer une diversité d'habitats et de fonctionnalités écologiques
- Faire appel à des écologues lors d'un projet afin de créer des aménagements correspondants au besoin de la biodiversité locale
- Mettre en place des habitats pour la faune lors de la construction de nouveaux aménagements
- Mettre à disposition des habitants une palette végétale avec des espèces locales
- Aménager les espaces végétalisés d'un seul tenant et sans enclave
- Laisser des zones de végétation spontanées dans les nouveaux aménagements

Orientation 8 : Assurer la connectivité des puits de biodiversité au travers de la ville

Créer des liens entre les espaces verts de la ville permet de maintenir les échanges génétiques et les déplacements des espèces, garantissant ainsi la stabilité des écosystèmes urbains.

Créer des corridors écologiques, tels que des couloirs verts ou des passages fauniques permet aux plantes et aux animaux de se déplacer en toute sécurité et de coloniser de nouveaux habitats. Cela favorise la dispersion des graines, la pollinisation des plantes et la survie des espèces en créant des voies de circulation naturelles à travers la ville. La connectivité des puits de biodiversité contribue également à renforcer la résilience écologique face aux perturbations telles que le changement climatique et l'urbanisation.

En assurant une circulation fluide de la biodiversité à travers les espaces urbains, on favorise la préservation de la nature en milieu urbain et on crée des conditions propices à la coexistence harmonieuse entre les êtres humains et la faune et la flore sauvages.

Préconisations

- Prendre en compte les continuités écologiques lors de la mise en place d'un nouvel aménagement afin d'éviter leur destruction ou leur dégradation.
- Travailler les transitions entre les différents espaces (lotissement, terrains agricoles, zones industrielles…)
- Créer des continuités entre les espaces verts de la ville en végétalisant les rues.
- Privilégier les fosses continues le long des rues pour assurer une continuité de la Trame Brune.
- Privilégier une végétalisation avec a minima deux strates le long des rues.
- Créer des places avec des îlots végétalisés afin de créer des continuités en « pas japonais »
- Privilégier les haies aux clôtures pour fournir un habitat à la faune et préserver la continuité des sols
- Si l'installation d'ouvrages de gestion des eaux est nécessaire, ceux-ci chercheront à créer des surfaces de zones humides écologiquement fonctionnelles telles que des noues humides ou des jardins d'infiltration.
- Mettre en place des toitures ou des façades végétalisées sur les bâtiments neufs.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE