



Communauté de
Communes du Créonnais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

3.0

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

PLUi prescrit par DCC le 19/05/2015

PLUi arrêté par DCC le 21/05/2019

PLUi soumis à enquête publique du 2/09/2019 au 3/10/2019

PLUi approuvé par DCC le 21/01/2020

PLUi modifié par DCC le 21/02/2023

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE REQUALIFICATION URBAINE..... 4

1. BARON.....	6
1.1. Baron - Fauriar.....	6
1.2. Baron – Cassarat.....	10
1.3. Baron – Luchey.....	14
1.4. Baron – Terrefort.....	18
1.5. Baron – Bariac	21
2. CREON	24
2.1. Créon – La Tuilerie.....	24
2.2. Créon - Lafon	28
2.3. Créon - Mouquet.....	31
3. HAUX	34
3.1. Haux – Grand Chemin	34
4. LA SAUVE	38
4.1. La Sauve – Les Prés de Brives	39
4.2. La Sauve – Naulin	43
4.3. La Sauve – Le Bourg Est	47
5. LOUPES	51
5.1. Loupes – Le Masson	51
5.2. Loupes – La Moulinasse	54
6. SADIRAC	57
6.1. Sadirac – Le Merle	57
7. SAINT-LEON	60
7.1. Saint-Léon - Gaillard	61

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION D'ACTIVITES 65

1. SADIRAC	67
1.1. Sadirac – Bel Air.....	67

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION D'EXTENSION URBAINE 71

1. BARON.....	73
1.1. Baron – Le Bourg/Fonsis.....	73
2. CURSAN	77
2.1. Cursan – Le Bourg/Bonneau.....	77
3. HAUX.....	81
3.1. Haux – Le Vieux Bourg.....	81
4. LA SAUVE	85
4.1. La Sauve – La Sableyre	85
5. LOUPES	89
5.1. Loupes – Bois de Laurette/Mairie.....	89
6. MADIRAC	93
6.1. Madirac – Les Reynauds.....	93
7. SADIRAC	96
7.1. Sadirac – Lorient – Domaine de Lorient	96
8. SAINT-GENES-DE-LOMBAUD	99
8.1. Saint-Genès-de-Lombaud – Pinasson.....	99
9. SAINT-LEON	103
9.1. Saint-Léon - Mondon.....	103

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPECIFIQUES 107

1. THEMATIQUE « PATRIMOINE ».....	109
1.1. Bastide de Créon	109
1.2. La Sauve.....	113
2. THEMATIQUE « EAU »	119
2.1. Risque inondation	119
2.2. Risque de ruissellement – gestion des eaux pluviales des espaces communs.....	121
2.3. Gestion des eaux pluviales à la parcelle	123
2.4. Risque remontée de nappe	123
2.5. Ressource d'eau	123

Cadre règlementaire : la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont désormais définies à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 (...) ».

En cohérence avec l'état des lieux du rapport de présentation au chapitre « Explication des choix retenus pour établir le projet » et dans la section « les orientations d'aménagement et de programmation », les orientations d'aménagements sont déclinées ci-après.

Orientations d'Aménagement et de Programmation de requalification urbaine

1. BARON

1.1. Baron - Fauriar

1.1.1. Présentation du site

Le secteur se situe à l'Est de l'église et du pôle d'équipements publics composé de la mairie, de la salle polyvalente et des écoles.

Le secteur se situe dans le prolongement d'un hameau ancien de Fauriar. La forme ancienne de ce hameau correspond à un ancien pôle rural (ancien presbytère) du bourg Nord, autour duquel peut se développer un tissu plus récent en position d'écarts, en territoire périphérique des lotissements et des développements pavillonnaires.

Le noyau ancien est de taille réduite, assez compact, composé de maisons ou de bâtiments agricoles en pierre, implantés sur une profondeur d'une trentaine de mètres depuis la voie publique et selon des orientations principales Sud et Est. Le hameau du Bourg Nord présente une densité plus élevée que les territoires limitrophes.

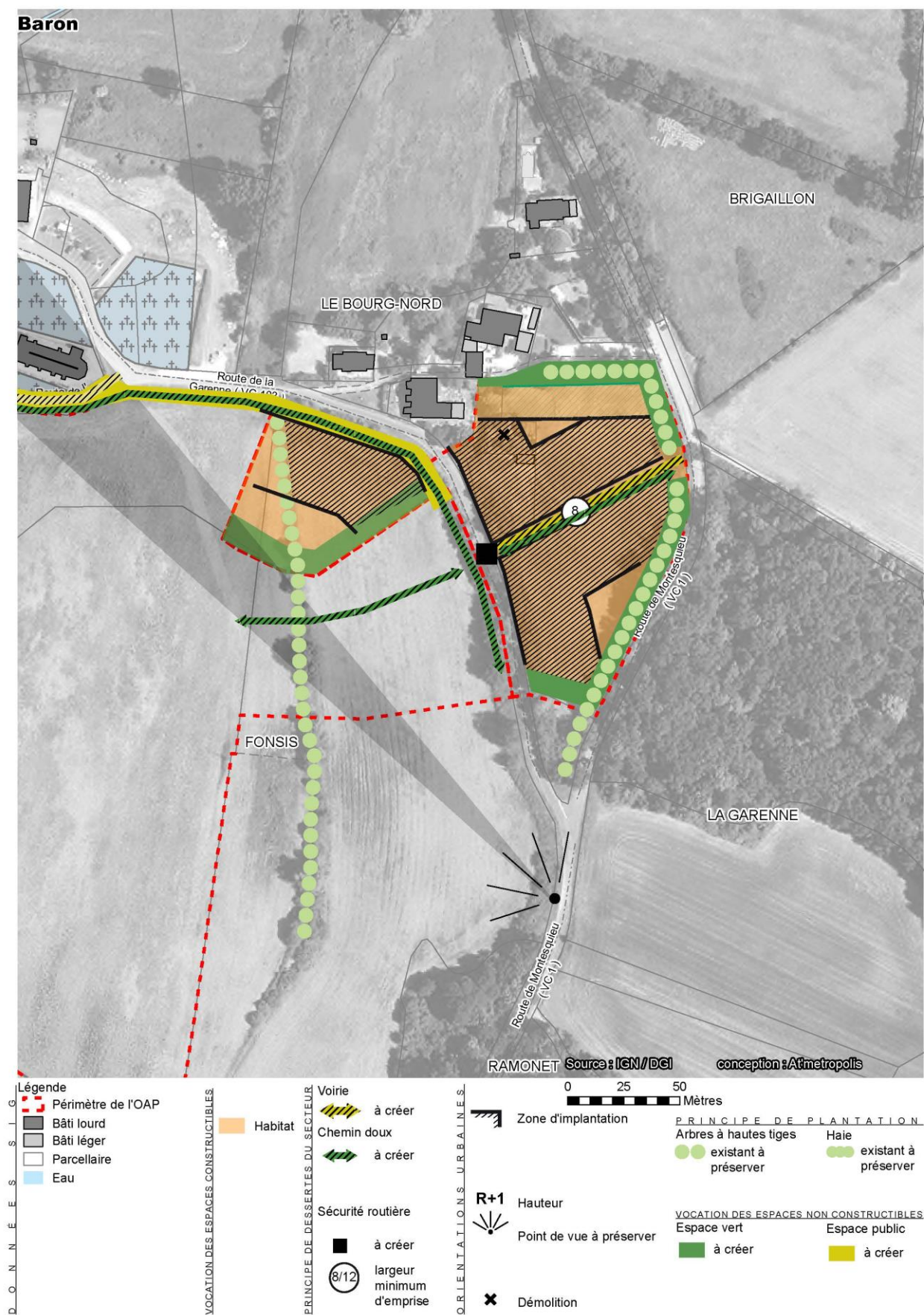
En termes de forme urbaine, les bâtiments sont implantés en bordure de voie ou délimitant des espaces ouverts semi-publics ou semi-privés, des cours, comportant des jardins sur l'arrière en contact avec les territoires naturels, agricoles.

Le site bénéficie d'accès directs depuis la route de la Garenne.

L'objectif est de maintenir et développer la structure de hameau en contenant le processus d'urbanisation au sein des emprises existantes en respectant les caractéristiques identitaires des aménagements et du bâti existants, en termes d'implantation et de gabarits notamment.



1.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



1.1.3. Principes d'aménagement

- Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, on visera la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement au regard des enjeux du site et de manière à conserver le cadre de vie rural du territoire. Pour répondre à cet objectif on devra porter une attention particulière à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales du bâti (volumétrie, aspect extérieur des constructions, variété de hauteurs...) qui tendront à harmoniser les constructions futures. Un règlement pour l'opération rédigé dans le cadre du permis d'aménager, énoncera les dispositions traduisant cette recherche.
- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- L'aménagement du site (périmètre de l'OAP : 16700m²) peut être réalisé selon 2 tranches pouvant porter chacune une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour la tranche 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9 500 m².

Pour la tranche 2, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 4 600 m².

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 18 à 20 logements par hectare.
- La desserte des terrains de chacun des secteurs se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Le schéma de voirie peut présenter une hiérarchie des voiries.
- L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres entre la route de Montesquieu et la route de la Garenne.
- L'opération d'aménagement doit développer des implantations aléatoires sur une bande de constructibilité de 30 mètres de profondeur à compter de la voie afin de préserver les caractéristiques morphologiques des hameaux (organisation sous une forme urbaine disposée autour d'une cour, confortant densité, compacité, habitat traditionnel, jardins), en reprenant les orientations et l'organisation du bâti existant du hameau du Bourg Nord de l'autre côté de la voie (Nord/Sud ; Est/Ouest), les façades des nouvelles constructions ne seront pas systématiquement parallèles à la voirie,
- Les constructions auront une emprise au sol limitée à 50%, favorisant le respect de la séquence (forme urbaine du bourg Nord).
- Les implantations des constructions devront permettre la création ou la réalisation de cours, courées, ..., ou d'espace ouvert sur l'avant des constructions, entre l'emprise publique et les constructions.
- Les constructions devront présenter un gabarit d'un étage sur rez-de-chaussée, avec possibilité d'aménagement des combles.

- La possibilité d'adosser une construction ou une surélévation de construction existante à un bâtiment voisin de hauteur plus importante est offerte.
- Au-delà des 30 mètres de profondeur, la constructibilité sera limitée en surface.
- L'opération devra intégrer l'obligation de maintenir une partie des parcelles en pleine terre favorisant le maintien des jardins à l'arrière et la végétalisation des parcelles nouvellement construites.
- Les limites séparatives avec les zones agricoles attenantes devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales.
- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampon, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.
- Les espaces verts à créer respecteront les règles des schémas de prévention feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues.
- Sur l'ensemble du site, l'interface avec la zone agricole doit être maintenue en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et plantée par une haie de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.
- Préserver les cônes de vue vers l'église Saint Christophe.
- Les boisements et les haies le long de la Souloire sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent respecter un recul de 10m le long de la Souloire qui traverse la zone à urbaniser.

1.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- Une sécurisation des accès depuis la route de la Garenne 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).

1.2. Baron – Cassarat

1.2.1. Présentation 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.

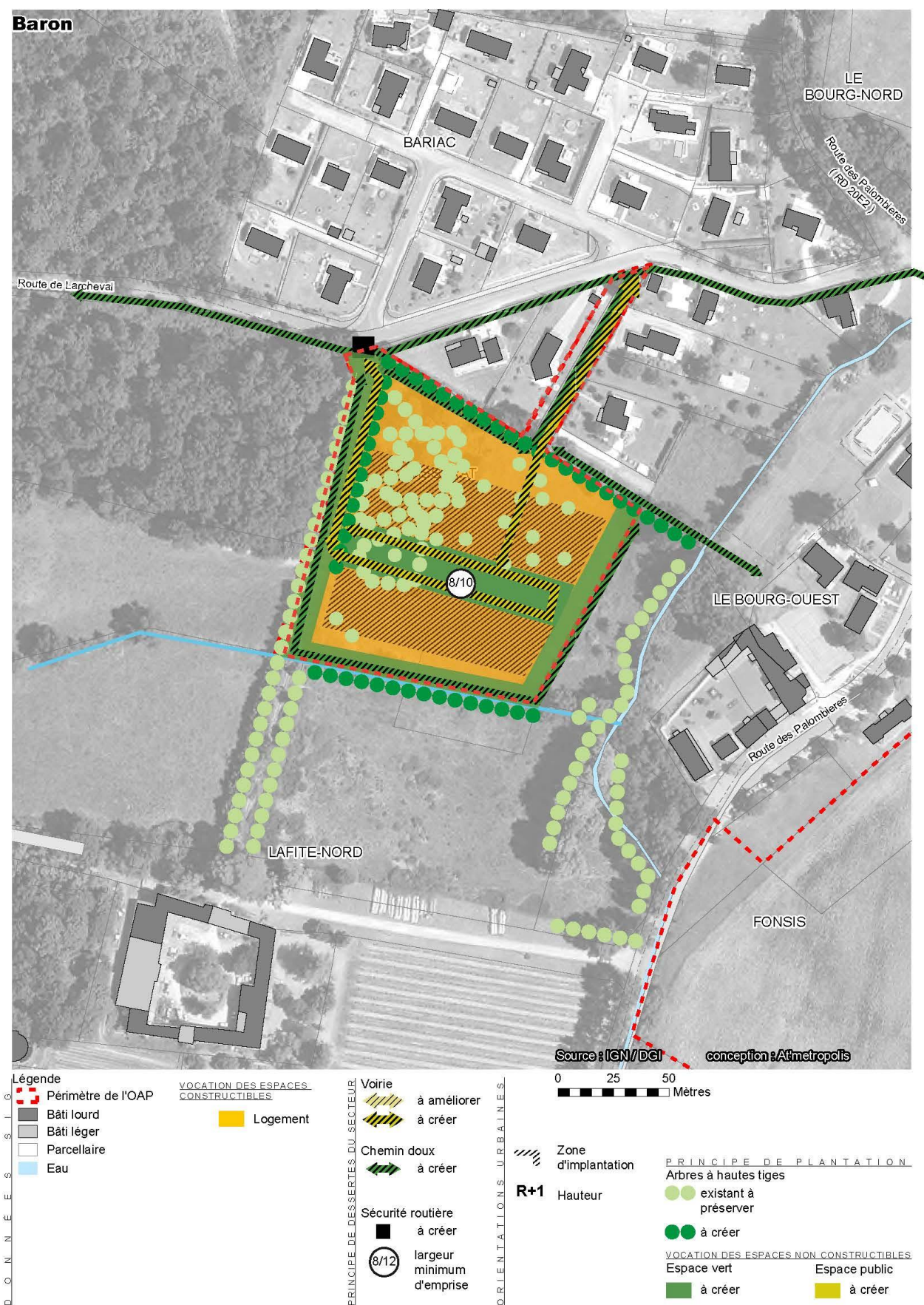
Le couvert végétal de ce secteur est important sur la partie nord du secteur de Cassarat et en limite Nord. Le secteur de Cassarat est aussi à proximité immédiate et en covisibilité avec le Château Lafite au Sud.

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.)



1.2.2. Schéma d'orientations d'aménagement



1.2.3. Principes d'aménagement

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation du secteur 1AU 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 telle opération est de 15000 m².
- La mise en œuvre de l'urbanisation du secteur 1AU de Cassarat doit permettre de structurer l'urbanisation en cœur d'îlot 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'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 18 à 20 logements par hectare.
- La desserte de tous les terrains se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Le schéma de voirie peut présenter une hiérarchie des voiries.
- La création d'un bouclage de voie de desserte interne sans impasse doit être assurée par l'opération d'aménagement d'ensemble.
- L'emprise minimale des voies internes aux opérations d'aménagement sera de 10 mètres minimum pour une voie à double sens et de 8 mètres minimum pour une voirie à sens unique.
- 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 arborés et naturels existant, en particulier ceux situés au Sud du secteur 1AU de Cassarat en création d'un espace tampon avec le Château Lafite. Ces espaces arborés peuvent servir de point de passage des futurs 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.
- 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 au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Un relevé des arbres existants et du couvert végétal de la parcelle (localisation et essence) devra être joint au permis d'aménager ou du permis de construire.
- Les constructions devront se fondre dans l'environnement et respecter le couvert végétal existant. Chaque sujet abattu sera remplacé par un sujet de la même essence (espèce).
- Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre haute tige par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

- L'implantation de constructions doit s'intégrer dans un espace compris entre l'alignement et 25 mètres par rapport à l'emprise publique ou l'emprise de la voirie si la façade est orientée vers l'Est, l'Ouest ou le Nord.
- L'implantation de constructions doit s'intégrer dans un espace compris entre l'alignement et 25 mètres de profondeur ou selon un recul plus important par rapport à l'emprise publique ou l'emprise de la voirie si la façade principale est orientée vers le Sud.
- Les constructions doivent respecter un recul de 10m le long du fossé qui borde la zone à urbaniser au sud.
- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampon, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.
- Les espaces verts à créer respecteront les règles des schémas de prévention feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues.
- 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.
- Sur l'ensemble du site, l'interface avec la zone agricole doit être maintenue en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et plantée par une haie de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.

1.2.4. Programmation et conditions d'équipement

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

1.3. Baron – Luchey

1.3.1. Présentation du site

Le site de cette OAP est constitué de la partie Sud-Ouest d'un cœur d'ilot situé à Luchey. Il s'inscrit à l'interface d'un bâti traditionnel dense au Nord et de l'extension pavillonnaire qui s'est établie au Sud.

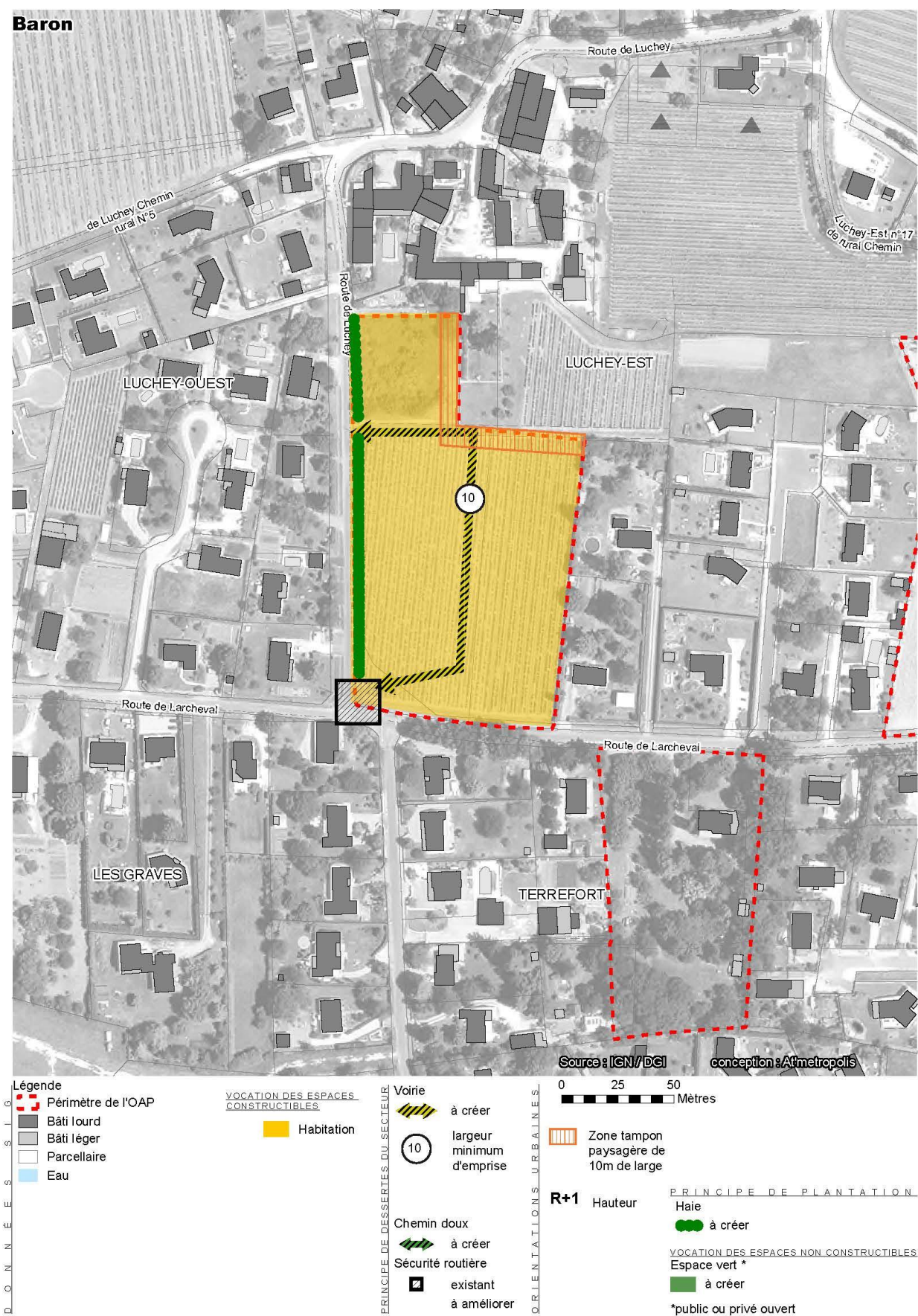
Situé dans un espace de cœur d'ilot dont l'activité agricole est aujourd'hui fortement contrainte, ce secteur possède un important potentiel de densification au sein du tissu existant.

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'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 1AU en assurant une structuration cohérente ne limitant pas les accès et potentialités d'aménagement du reste du cœur d'ilot.



1.3.2. Schéma d'orientations d'aménagement



1.3.3. Principes d'aménagement

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation du secteur 1AU de Luchey 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 telle opération est de 14000 m² pour la réalisation minimale d'environ 12 à 15 logements par hectare.
- La desserte de tous les terrains se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de ce site doit permettre de structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie de desserte interne dont l'emprise publique sera de 10 mètres minimum, comprenant chaussée de circulation automobile à double sens et cheminement piéton.
- La création d'un bouclage de voie de desserte interne sans impasse doit être assurée par l'opération d'aménagement d'ensemble.
- Un espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres devra marquer l'interface entre l'opération et le reste de la zone 1AU au Nord-Est.
- Afin de limiter les nuisances et assurer une intégration paysagère, l'interface entre l'opération et la route de Luchey bénéficiera d'un traitement paysager s'appuyant sur la plantation d'une haie d'essences locales.
- Sur l'ensemble du site, l'interface avec la zone agricole doit être maintenue en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et plantée par une haie de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.

1.3.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre la route de Larcheval, la route de Luchey et le futur accès au site paraît nécessaire pour assurer une circulation à double sens adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble 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, 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).
- Les investigations écologiques menées sur le site de Baron – Luchey mettent en évidence la présence potentielle de 2 espèces floristiques protégées : la Tulipe précoce (*Tulipa raddii*) et l'Anémone coronaire (*Anemone coronaria*). Afin d'infirmer ou de confirmer leur présence respective, **des prospections pré-vernales sont exigées** préalablement à l'aménagement du site.

La période de floraison de l'Anémone coronaire est de février à mars. Quant à la Tulipe précoce, elle est de mars à avril.

En cas de présence avérée de la/des espèces(s), sont imposés :

- La délimitation précise de la/des station(s) / pointage des pieds d'individus d'espèces ;
- L'adaptation du parti d'aménager afin de prendre en compte la présence de la/des espèce(s) et la localisation des stations/individus d'espèce : la délimitation et l'implantation des bâtis, des réseaux et des voies de desserte, devront être faites en fonction de celle de cette/ces espèce(s) floristique(s).
- la mise en œuvre d'une gestion adaptée afin de permettre l'expression de ces espèces après aménagement du site.

1.4. Baron – Terrefort

1.4.1. Présentation du site

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.

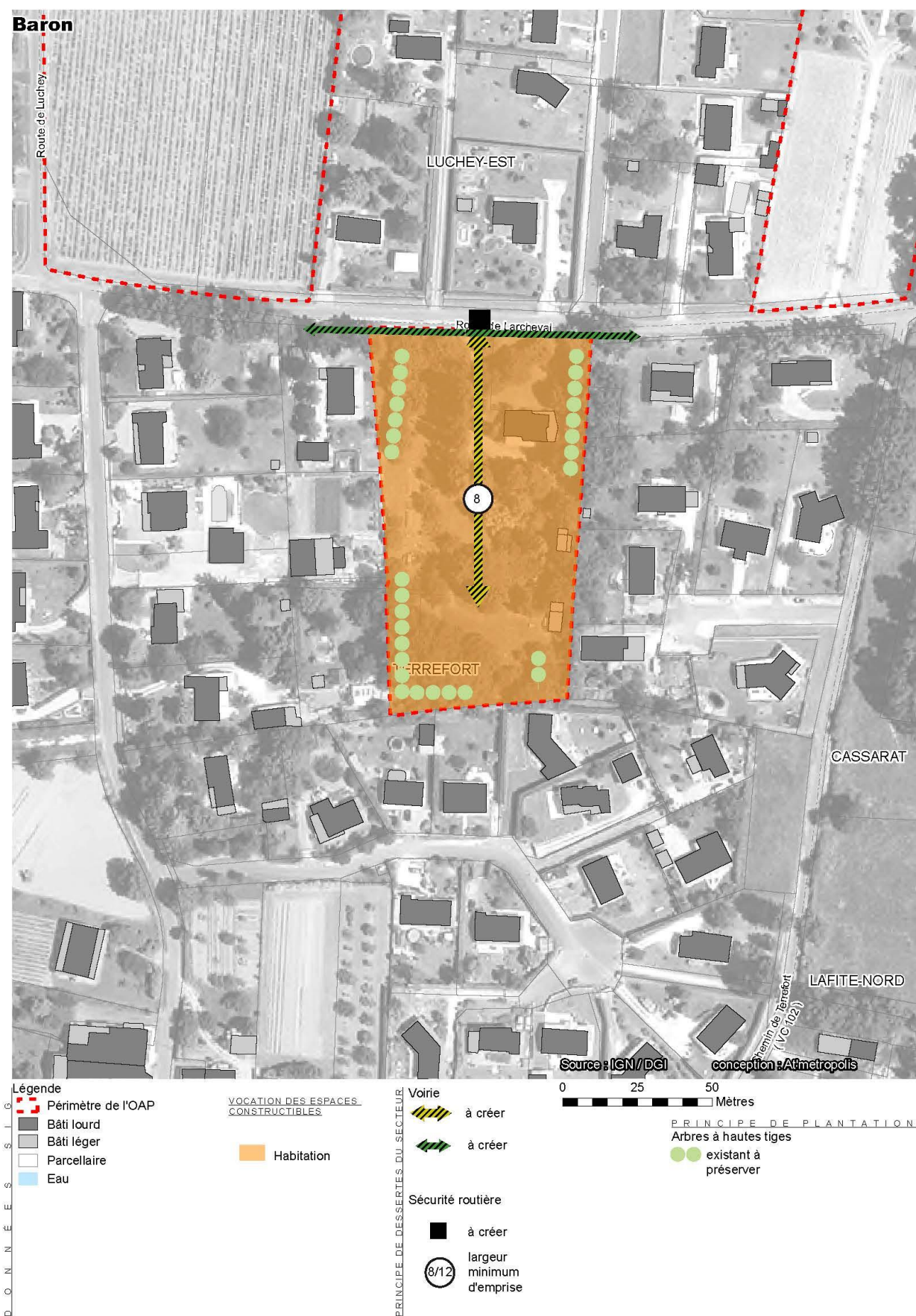
Situé dans un espace de cœur d'ilot sans activité agricole, ce secteur possède un important potentiel de densification au sein du tissu existant.

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.



1.4.2. Schéma d'orientations d'aménagement



1.4.3. Principes d'aménagement

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation du secteur de Terrefort 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 telle opération est de 8200 m² pour la réalisation minimale d'environ 12 logements par hectare.
- La desserte des terrains de chacun des secteurs se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de ce site doit permettre de structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie de desserte interne dont l'emprise publique sera de 8 mètres minimum, comprenant chaussée de circulation automobile à double sens et cheminement piéton.
- Afin de limiter les nuisances et assurer une intégration paysagère, l'opération devra assurer autant que possible la préservation de la végétation existante.

1.4.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre la route de Larcheval, et le futur accès au site paraît 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, 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).

1.5. Baron – Bariac

1.5.1. Présentation du site

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'îlot 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'îlot.



1.5.2. Schéma d'orientations d'aménagement



1.5.3. Principes d'aménagement

- La vocation principale du secteur est résidentielle.
- La mise en œuvre de l'urbanisation du secteur de terrefort 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 telle opération est de 8500 m² pour la réalisation minimale d'environ 12 logements par hectare.
- La desserte des terrains se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de ce site doit permettre de structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie de desserte interne dont l'emprise publique sera de 8 mètres minimum, comprenant chaussée de circulation automobile à double sens et cheminement piéton.
- Les boisements et la haie en limite Est de la zone doivent être préservés car ils maintiennent le talus le long du chemin rural. Ils sont inclus dans le recul de constructibilité le long du chemin rural.

1.5.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre la route de Larcheval et le futur accès au site paraît nécessaire pour assurer une circulation à double sens adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble 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, 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).

2. CREON

2.1. Créon – La Tuilerie

2.1.1. Présentation du site

Le site de cette OAP est situé au lieu-dit de La Tuilerie à l'Ouest du bourg de Créon. Il est situé à l'interface entre des zones d'habitat pavillonnaire et d'équipements publics qui couvrent 3 franges du site. Au Sud, le site de La Tuilerie est accessible depuis la D14, au Nord par la Rue Régano.

Ce site, constitué de terres agricoles non utilisées, présente un potentiel important pour créer une nouvelle centralité locale de quartier à l'Ouest du bourg de Créon, en complément des équipements publics (institut de rééducation, collège, terrains de sports).

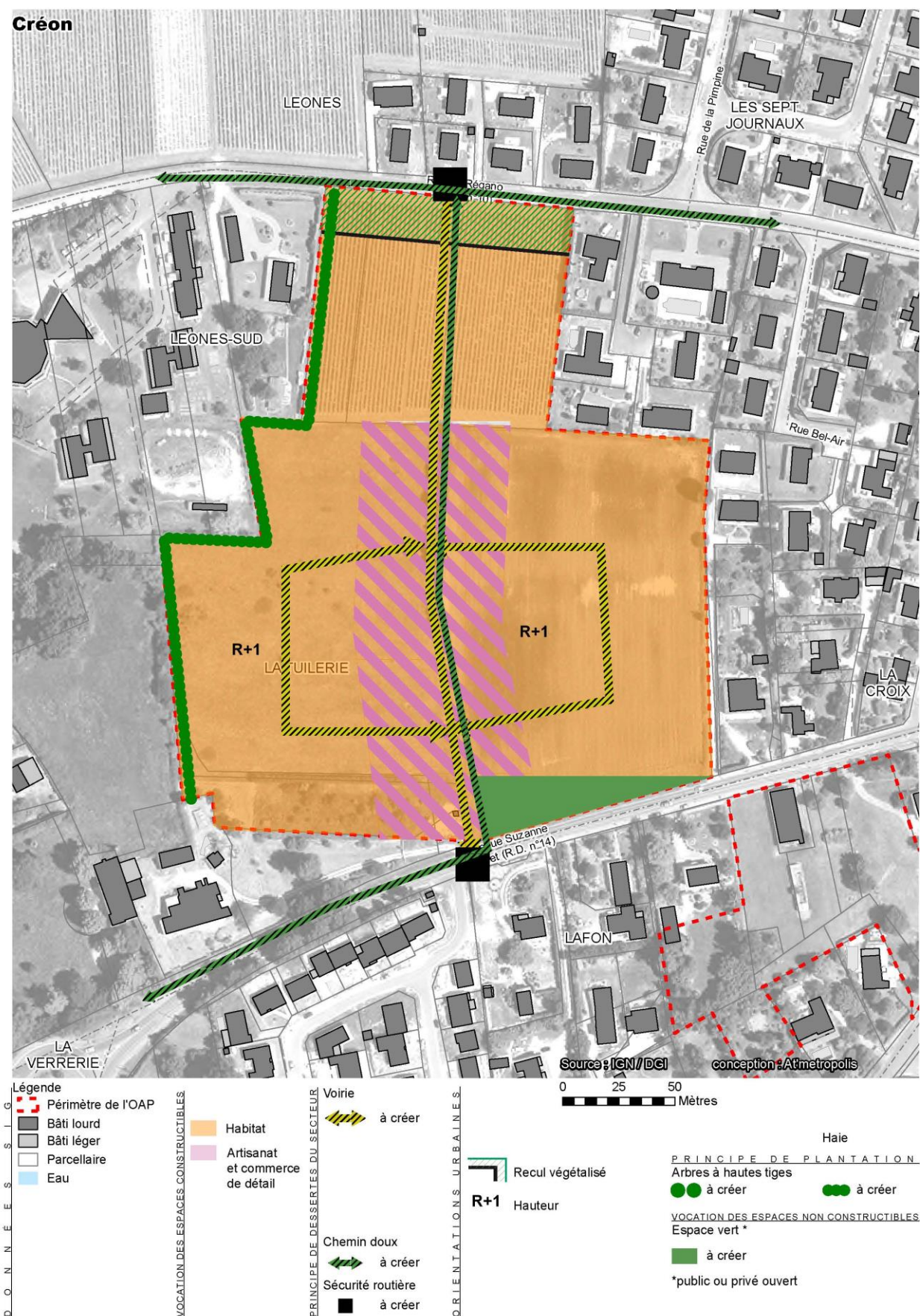
Il s'agit en outre d'intégrer le projet de création d'un nouveau chemin de ronde dont l'objectif est à la fois de désengorger le centre-ville et de relier entre eux les quartiers périphériques.

Enfin, l'OAP intègre des aménagements spécifiques pour préserver ponctuellement les vues sur certains éléments du patrimoine bâti (notamment le domaine au Sud-Ouest du site).

L'OAP vise donc à structurer ce cœur d'ilot afin d'assurer une réelle urbanité constituant une centralité de quartier en permettant la construction d'habitat et de commerces en assurant des solutions d'accessibilité et de mobilités, notamment pour les modes actifs, avec le tissu urbain existant.



2.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



2.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est :
 - Résidentielle sur l'ensemble du site,
 - Des activités à destination d'artisanat et de commerce de détail situés en rez-de-chaussée pourront être autorisés dans la partie centrale du site dans le but d'assurer la constitution d'une centralité de quartier et conforter la mixité des fonctions urbaines.
- Dans ce secteur 1AU, l'ouverture à l'urbanisation 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 telle opération est de 2000m² pour la réalisation minimale d'environ 20 à 25 logements par hectare.
- L'opération devra garantir le respect de la servitude de mixité sociale de 25% des logements construits pour la production de logements sociaux.
- L'opération doit comporter un réseau de voies structurantes, sur une emprise publique minimale de :
 - 12 mètres minimum pour l'emprise publique qui desservira le cœur d'îlot du Nord au Sud, depuis la Rue de Régano jusqu'à la D14. Celle-ci doit intégrer les aménagements nécessaires aux modes actifs permettant d'assurer une liaison avec les cheminements doux de la Rue Régano et de la D14.
 - 10 mètres minimum pour les emprises publiques dites secondaires qui devront assurer un bouclage interne sans impasse.
- Temporairement, dans l'attente d'un prolongement de l'opération d'aménagement, un système en impasse sera toléré pour l'emprise publique structurante Nord/Sud. Le cas échéant, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative du terrain de la première opération.
- La desserte des terrains se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Le schéma de voirie peut présenter une hiérarchie des voiries.
- L'interface du site avec la Rue Régano doit être constituée d'un recul végétalisé de 10 mètres minimum.
- La frange Ouest du site, en interface avec la zone naturelle et l'habitat pavillonnaire devra bénéficier d'un traitement paysager s'appuyant sur la plantation d'une haie d'essences locales, jouant le rôle d'écran acoustique et visuel et permettant la mise en place de dispositif de gestion des eaux de ruissellement.
- Un espace vert, public ouvert, devra être localisé le long de la D14 afin de maintenir une percée visuelle vers le domaine situé au Sud-Ouest du site depuis la sortie de bourg de Créon.
- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampon, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

- Les espaces verts à créer respecteront les règles des schémas de prévention feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues.
- 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.

2.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation des carrefours entre la nouvelle emprise publique structurante Nord/Sud et la Rue Régano, ainsi qu'avec la D14, apparaît 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, 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).

2.2. Créon - Lafon

2.2.1. Présentation du site

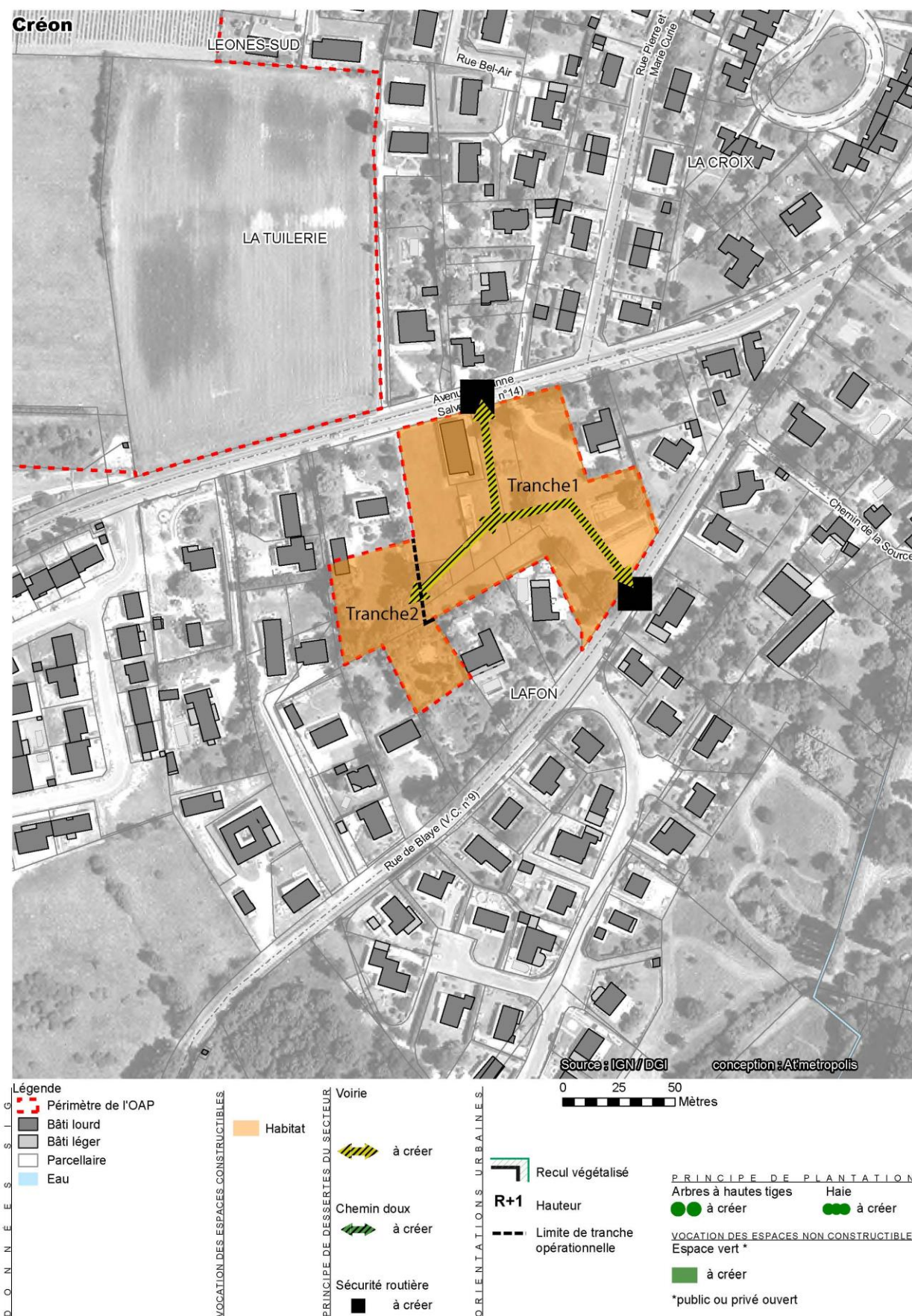
L'OAP de Lafon est réalisée sur une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire qui présente un potentiel de densification urbaine important.

Ce site est situé à proximité directe du site de l'OAP de La Tuilerie, à l'Ouest du bourg de Créon. Il bénéficie d'une importante accessibilité par la D14 au Nord et la Rue de Blaye (VC9) au Sud.

L'objectif de l'OAP est d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations dans un environnement urbain déjà constitué. L'OAP doit intégrer les mesures visant à mutualiser les accès et à assurer une structuration du réseau viaire cohérente permettant de conforter le maillage local pour les nouvelles constructions.



2.2.2. Schéma d'orientations d'aménagement



2.2.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est résidentielle.
- L'aménagement du site doit être réalisé selon 2 tranches pouvant porter chacune une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour la tranche 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7 500 m² pour la réalisation minimale d'environ 12 à 18 logements par hectare.

Pour la tranche 2, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 2 500 m² pour la réalisation minimale d'environ 12 à 18 logements par hectare.

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 12 à 18 logements par hectare.
- L'opération devra comporter un réseau de voie permettant la liaison entre la D14 et la rue de Blaye sans impasse, structurant le cœur du site. Dans ce cadre, l'emprise publique devra être au minimum de 5 mètres dans le cas d'une desserte en sens unique, de 8 mètres dans le cas d'une desserte en double sens.
- La desserte des terrains de chacun des secteurs se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Le schéma de voirie peut présenter une hiérarchie des voiries.

2.2.4. Programmation et conditions d'équipement

- Quel que soit le choix réalisé en matière de desserte, l'aménagement devra assurer la sécurisation des sorties de véhicules, le cas échéant avec la D14 et/ou la rue de Blaye.
- La zone doit être immédiatement raccordée 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).

2.3. Créon - Mouquet

2.3.1. Présentation du site

L'OAP de Mouquet est réalisée sur une zone urbaine à dominante d'habitat qui présente un potentiel de densification urbaine important à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Créon.

Il bénéficie d'une importante accessibilité par la D671 au sud.

L'objectif de l'OAP est d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations dans un environnement urbain déjà constitué. L'OAP doit intégrer les mesures visant à mutualiser les accès et à assurer une structuration du réseau viaire cohérente permettant de conforter le maillage local pour les nouvelles constructions et encadrer la division parcellaire potentielle de ces grandes parcelles.



2.3.2. Schéma d'orientations d'aménagement



2.3.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 1AU doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 13600 m² soit l'intégralité du périmètre de la zone.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 12 à 15 logements par hectare.
- La desserte des terrains se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Le schéma de voirie peut présenter une hiérarchie des voiries.
- Temporairement, dans l'attente d'un prolongement de l'opération d'aménagement, un système en impasse sera toléré pour l'emprise publique structurante. Le cas échéant, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative du terrain de la première opération.
- Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés pour assurer des liaisons douces avec les quartiers environnants, notamment vers les quartiers nord. Ils assureront un maillage du site en termes de circulation douces.
- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampon, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

2.3.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation de la nouvelle intersection entre la nouvelle desserte interne structurante et la RD671 apparaît nécessaire pour assurer une circulation à double sens adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers du secteur à urbaniser.
- La zone doit être immédiatement raccordée 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).

3. HAUX

3.1. Haux – Grand Chemin

3.1.1. Présentation du site

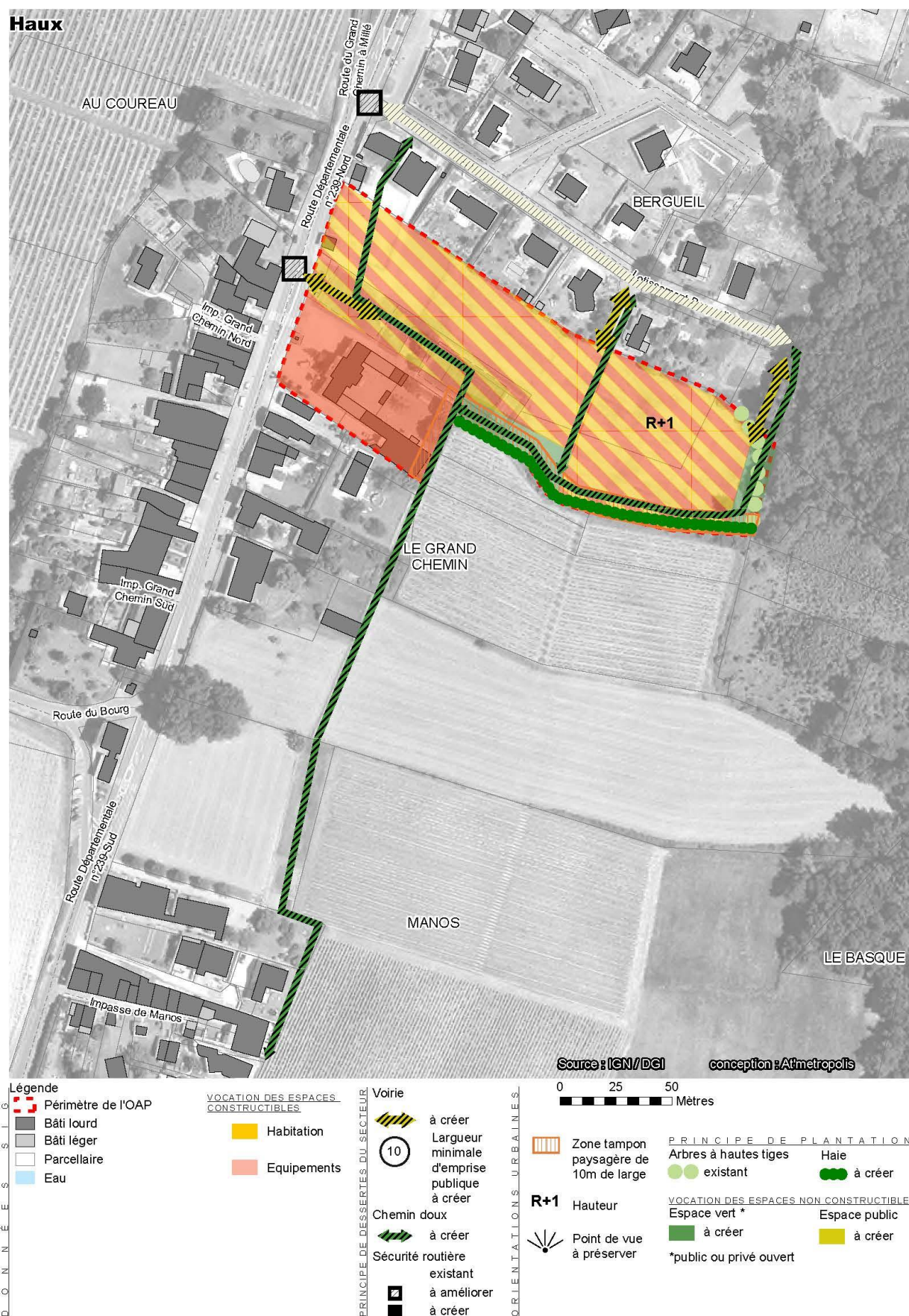
Le site du Bourg / Grand Chemin est situé au sein du nouveau bourg de Haux, entre un bâti traditionnel au Sud (UA) et un tissu plus pavillonnaire et contemporain au Nord (UB). Il se situe à proximité directe des équipements communaux (mairie, école) et intègre en ce sens une réflexion sur l'intégration de ces équipements publics dans l'aménagement du secteur, ainsi que la possibilité de créer des logements participatifs ainsi qu'un équipement d'intérêt communautaire (1Aub).

Le site présente de nombreux atouts paysagers et patrimoniaux que le futur aménagement doit préserver et valoriser : espaces boisés classés sur la frange Est, percées visuelles vers les espaces agricoles à l'Est et au Sud, typicité des formes urbaines du bourg à l'Ouest repérées en tant qu'éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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.



3.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



3.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation de la zone 1AU est à destination d'habitat et d'équipements publics. L'aménagement devra préserver les capacités foncières nécessaires au développement des équipements publics.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 1AU doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 2000 m².
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 15 logements par hectare.
- La desserte de la zone 1AU sera réalisée depuis la D239 située à l'ouest. Afin d'assurer les mobilités des élèves et des futurs résidents, une emprise publique d'au moins 10 mètres sera exigée comportant des cheminements piétons et permettant la circulation en double sens.
- La desserte des terrains se fera par la création de voies ouvertes au public, jusqu'à la zone de parking de l'habitat participatif. La desserte « minute » des habitations se fera par une voie mixte (véhicules des habitants et cheminements doux ouverts au public). La desserte devra répondre aux règles de sécurité incendie et de passage des engins de lutte contre la défense incendie.
- Le schéma de voirie peut présenter une hiérarchie des voiries.
- Un espace vert devra marquer l'interface entre l'opération d'aménagement et la zone agricole attenante. Au Nord-Est du site, les arbres existants devront être préservés afin de limiter les nuisances sur les espaces boisés classés proches et favoriser l'intégration paysagère de l'opération.
- Sur l'ensemble du site, l'interface avec la zone agricole d'une largeur de 10m doit être maintenue en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et plantée par une haie de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.
- Un espace vert libre de toute construction devra être positionné au droit de la percée visuelle vers les espaces agricoles générée par le tracé de la nouvelle emprise publique structurante. Les haies existantes devront être maintenues afin d'assurer la valorisation paysagère du site.
- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampon, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.
- Les espaces verts à créer respecteront les règles des schémas de prévention feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues.
- 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.
- Sur l'ensemble du site, seront privilégiées les hauteurs en R+1 pour les nouveaux logements.

3.1.4. Programmation et conditions d'équipement

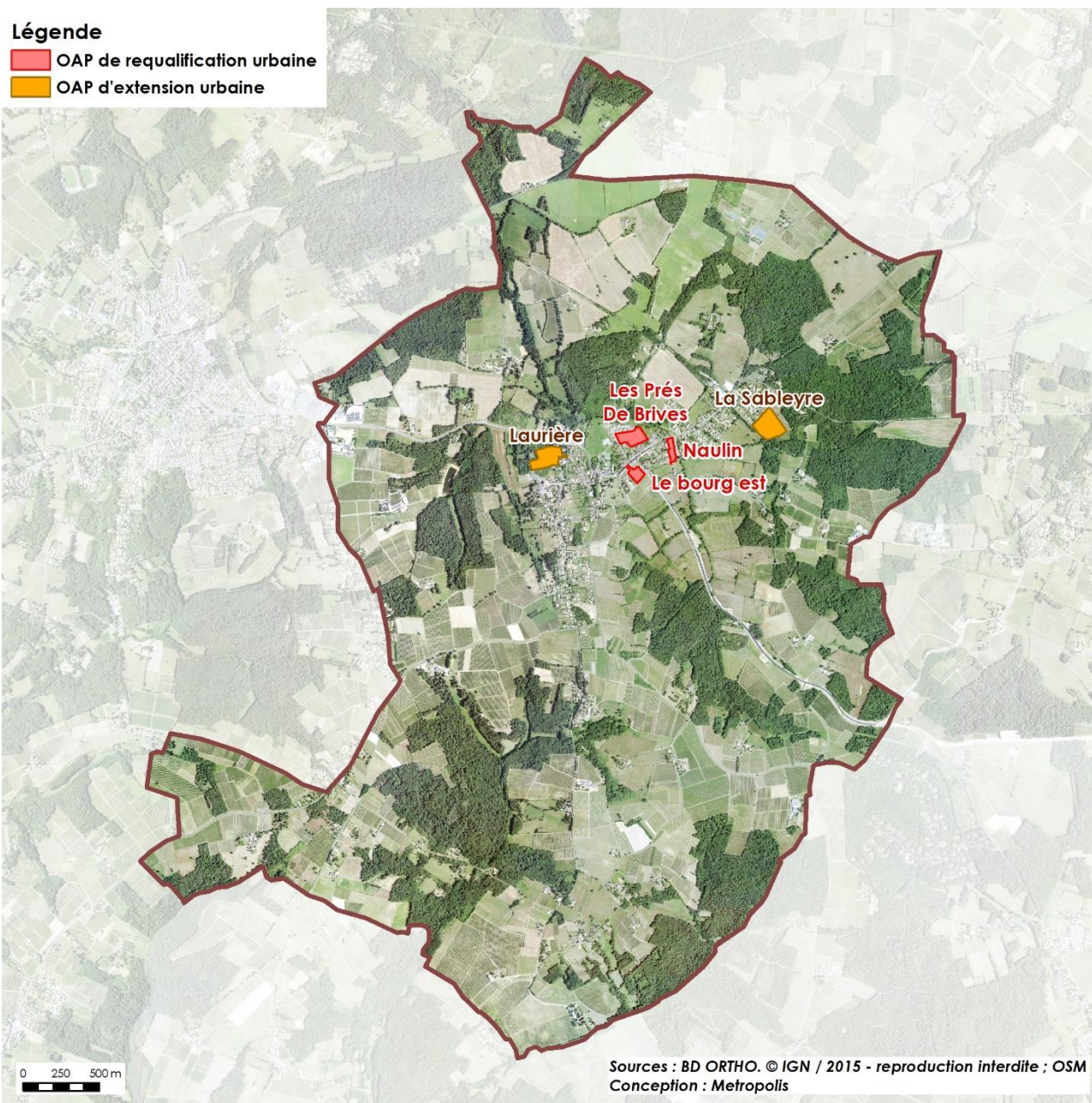
- La sécurisation des carrefours entre les nouvelles emprises publiques et les sorties sur la D239 apparaît nécessaire pour assurer une circulation à double sens adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, 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).

3.1.5. Recommandation

Le site est localisé à proximité d'un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Une attention particulière est recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction...), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse...), etc.

4. LA SAUVE

Localisation des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



4.1. La Sauve – Les Prés de Brives

4.1.1. Présentation du site

Le site de l'OAP des Prés de Brives est situé au cœur du bourg de La Sauve, au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'un cœur d'îlot non bâti entre le bâti traditionnel de bourg au Nord et la résidence de Brive au Sud, présentant des formes urbaines bien distinctes.

Le site est également situé à proximité directe de l'école sur la frange Est.

Aujourd'hui composé de terrains en friche et de quelques boisements sans intérêt spécifique, l'OAP vise à optimiser l'accueil de nouvelles habitations en cœur de bourg, à proximité des équipements publics.

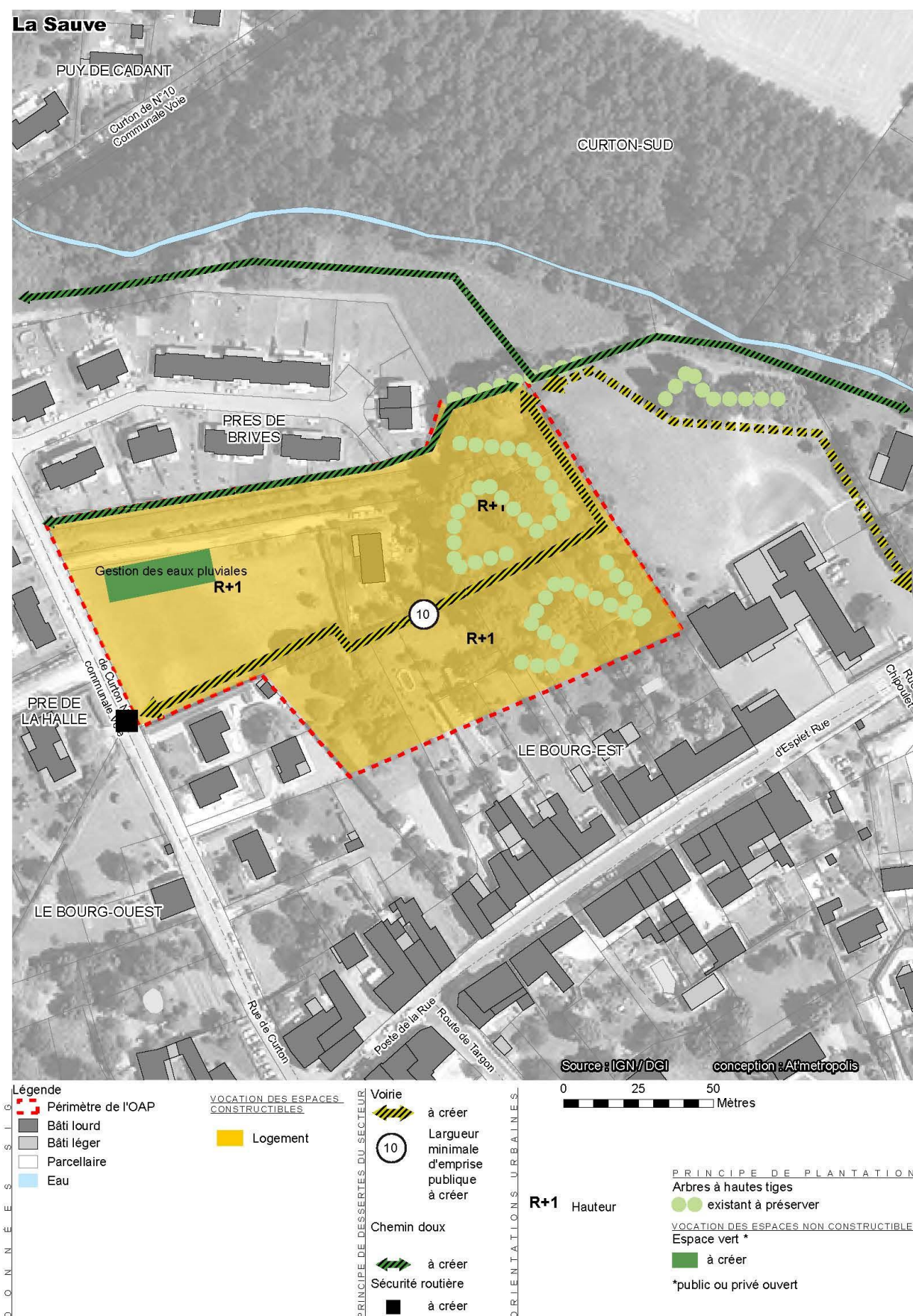
Le secteur se situe en zone tampon des composantes du bien culturel en série UNESCO « Chemins de Compostelle ».

Rappel : article 104 de la loi LCAP :

« Afin de protéger efficacement le bien proposé pour inscription, une zone tampon est une aire entourant le bien proposé pour inscription dont l'usage et l'aménagement sont soumis à des restrictions juridiques et/ou coutumières, afin d'assurer un surcroît de protection à ce bien ». A ce titre une attention toute particulière devra être portée sur l'aménagement qualitatif et durable des secteurs où paysage, urbanisme et création architecturale doivent entretenir un dialogue raisonné entre dynamique de projet et prise en compte du patrimoine mondial.



4.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



4.1.3. Principes d'aménagement

- Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, on visera la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement au regard des enjeux du site et de manière à conserver le cadre de vie rural du territoire. Pour répondre à cet objectif on devra porter une attention particulière à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales du bâti (volumétrie, aspect extérieur des constructions, variété de hauteurs...) qui tendront à harmoniser les constructions futures. Un règlement pour l'opération rédigé dans le cadre du permis d'aménager, énoncera les dispositions traduisant cette recherche.
- La vocation du site est résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 1200 m².
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 15 logements par hectare.
- La desserte interne sera assurée par une voie Ouest/Est depuis la rue de Curton pouvant fonctionner en impasse, avec une emprise publique d'une largeur minimale de 10 mètres permettant l'aménagement de cheminements piétons et la circulation en double sens.
- La desserte des terrains se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Le schéma de voirie peut présenter une hiérarchie des voiries.
- La frange Nord du site en interface avec la zone naturelle devra bénéficier d'un traitement paysager s'appuyant sur la préservation de la haie existante.
- Les interfaces entre la résidence de Brive et l'opération pourront être aménagées en espace non bâti afin de valoriser l'écrin paysager du site et devront être supports d'aménagements permettant les circulations douces.
- Sur l'ensemble du site, seront privilégiées les hauteurs en R+1 pour les nouveaux logements.
- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampon, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.
- 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.
- La masse arborée présente à l'est du secteur devra être préservée. Un relevé des arbres existants et du couvert végétal de la parcelle (localisation et essence) devra être joint au permis d'aménager ou du permis de construire. Les constructions devront se fondre dans l'environnement et respecter le couvert végétal existant. Chaque sujet abattu sera remplacé par un sujet de la même essence (espèce). Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre haute tige par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

4.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre la nouvelle emprise publique et la rue de Curton apparaît 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, 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).

4.2. La Sauve – Naulin

4.2.1. Présentation du site

Le site de l'OAP de Naulin est situé en sortie Est du bourg ancien de La Sauve, au sein de l'enveloppe urbaine.

Il est essentiellement constitué d'un grand terrain où se situe une habitation sur sa partie Nord accessible depuis la D239 (rue du Gestas) et de terres agricoles inusitées sur sa partie Sud, accessibles depuis la rue de Naulin.

Bien que situé entre le bourg traditionnel et un tissu urbain plus pavillonnaire s'étendant à l'Est, le site comporte une coupure d'urbanisation à préserver, marquée par le ruisseau du Vayres qui longe le site du Nord au Sud. Celui-ci présente une ripisylve d'arbres de hautes tiges qui joue un rôle écologique, environnemental et de régulation des eaux majeur. Il est à ce titre repéré comme corridor écologique.

L'OAP vise donc à optimiser l'accueil de nouvelles habitations par la structuration, la mutualisation des accès et à pleinement assurer leur intégration urbaine (vis-à-vis des formes urbaines traditionnelles du bourg) et environnementale (vis-à-vis du Gestas).

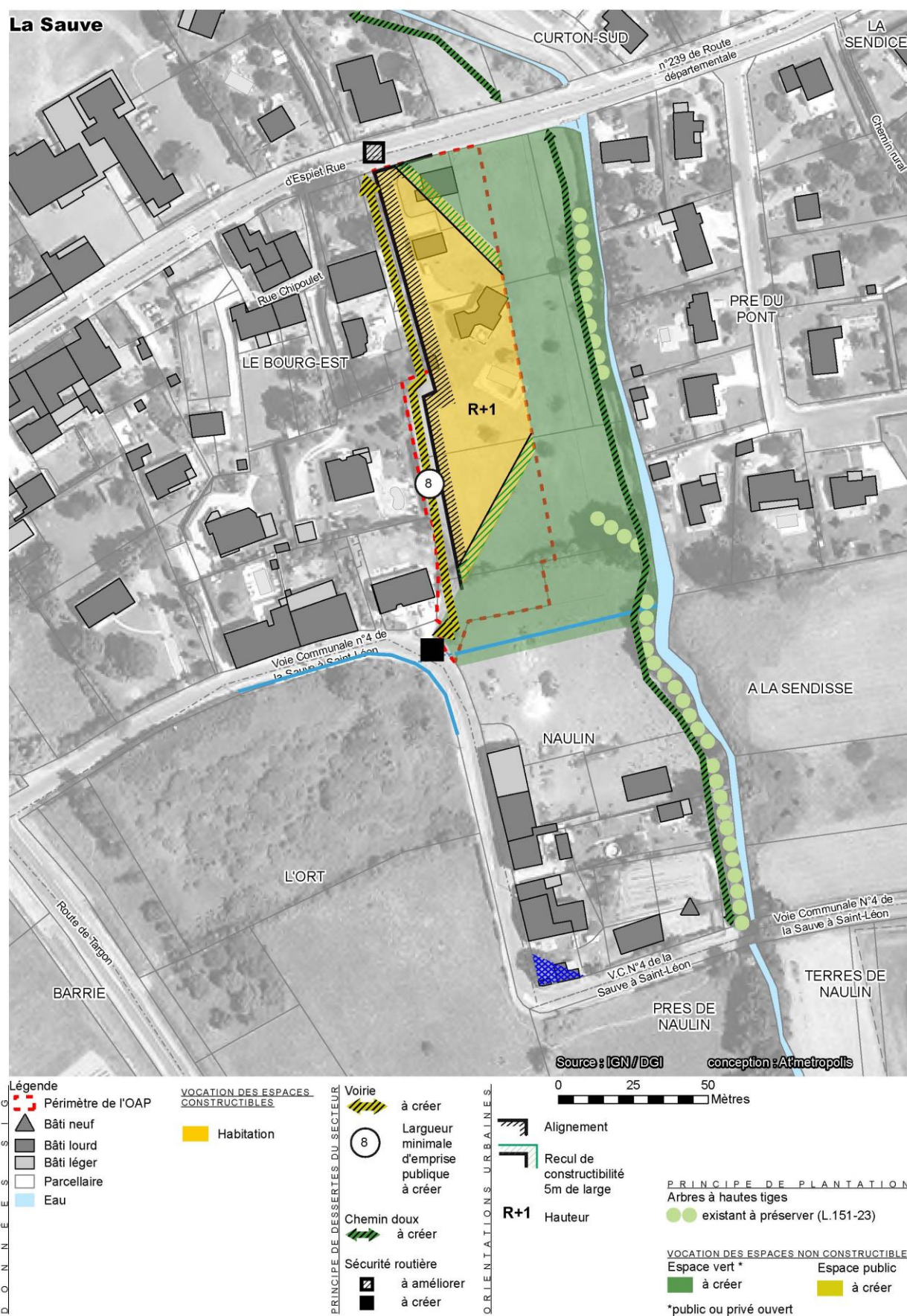
Le secteur se situe en zone tampon des composantes du bien culturel en série UNESCO « Chemins de Compostelle ».

Rappel : article 104 de la loi LCAP :

« Afin de protéger efficacement le bien proposé pour inscription, une zone tampon est une aire entourant le bien proposé pour inscription dont l'usage et l'aménagement sont soumis à des restrictions juridiques et/ou coutumières, afin d'assurer un surcroît de protection à ce bien ». A ce titre une attention toute particulière devra être portée sur l'aménagement qualitatif et durable des secteurs où paysage, urbanisme et création architecturale doivent entretenir un dialogue raisonné entre dynamique de projet et prise en compte du patrimoine mondial.



4.2.2. Schéma d'orientations d'aménagement



4.2.3. Principes d'aménagement

- Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, on visera la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement au regard des enjeux du site et de manière à conserver le cadre de vie rural du territoire. Pour répondre à cet objectif on devra porter une attention particulière à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales du bâti (volumétrie, aspect extérieur des constructions, variété de hauteurs...) qui tendront à harmoniser les constructions futures. Un règlement pour l'opération rédigé dans le cadre du permis d'aménager, énoncera les dispositions traduisant cette recherche.
- La vocation du site est résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 5400 m².
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 12 logements par hectare.
- La desserte interne sera réalisée en s'appuyant sur une liaison entre la D239 et la rue de Naulin sur la partie Nord. Dans ce cadre, la largeur de l'emprise publique sera de 8 mètres minimum afin d'assurer une circulation en double sens.
- La desserte des terrains de chacun des secteurs se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Le schéma de voirie peut présenter une hiérarchie des voiries.
- Afin d'assurer une visibilité suffisante des entrées/sorties entre la nouvelle emprise publique et la rue de Naulin, il s'agira d'aménager un espace public adapté à la sécurisation du carrefour et à la valorisation urbaine du site.
- Afin d'assurer l'intégration urbaine de l'opération vis-à-vis de la structure de bourg ancien, les habitations seront construites à l'alignement de l'emprise publique à créer et existante (pour la partie Sud du site sur la rue de Naulin).
- Dans l'objectif d'une valorisation paysagère et environnementale, un espace vert non bâti de 10 mètres minimum sera maintenu entre l'espace public et le ruisseau du Vayres.
- Dans le même objectif, les constructions devront présenter un recul d'au moins 30 mètres par rapport au ruisseau du Vayres. Ce recul sera végétalisé. Les arbres de hautes tiges existants, formant la ripisylve du ruisseau doivent être préservés (continuité écologique).
- L'espace non bâti aux abords du ruisseau pourra être support de cheminements doux vers le bourg sans que les éventuels aménagements nécessaires portent préjudice à la qualité écologique et environnementale du ruisseau du Vayres.
- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampon, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

- 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.
- Sur l'ensemble du site, devront être privilégiées les hauteurs en R+1 pour les nouveaux logements. Il s'agit de prendre en compte le caractère potentiellement inondable lié à la proximité du Gestas, l'étage constituant alors une zone refuge dans le logement.
- Les clôtures devront être transparentes d'un point de vue hydraulique.

4.2.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre la nouvelle emprise publique et la rue de Naulin, ainsi qu'avec la RD239, apparaît 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, 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).

4.2.5. Recommandation

Le site est localisé à proximité d'un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Une attention particulière est recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction...), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse...), etc.

4.3. La Sauve – Le Bourg Est

4.3.1. Présentation du site

Le site de l'OAP du Bourg Est est situé dans le bourg ancien de La Sauve, au sein de l'enveloppe urbaine.

Il est essentiellement constitué d'un grand terrain en seconde ligne depuis la RD 671, permettant de traverser l'îlot entre la RD 671 et la rue de Barrie

L'OAP vise donc à optimiser l'accueil de nouvelles habitations par la structuration la mutualisation des accès et à pleinement assurer leur intégration urbaine (vis-à-vis des formes urbaines traditionnelles du bourg).

Le secteur se situe en zone tampon des composantes du bien culturel en série UNESCO « Chemins de Compostelle ».

Rappel : article 104 de la loi LCAP :

« Afin de protéger efficacement le bien proposé pour inscription, une zone tampon est une aire entourant le bien proposé pour inscription dont l'usage et l'aménagement sont soumis à des restrictions juridiques et/ou coutumières, afin d'assurer un surcroît de protection à ce bien ». A ce titre une attention toute particulière devra être portée sur l'aménagement qualitatif et durable des secteurs où paysage, urbanisme et création architecturale doivent entretenir un dialogue raisonné entre dynamique de projet et prise en compte du patrimoine mondial.



La Sauve



4.3.3. Principes d'aménagement

- Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, on visera la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement au regard des enjeux du site et de manière à conserver le cadre de vie rural du territoire. Pour répondre à cet objectif on devra porter une attention particulière à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales du bâti (volumétrie, aspect extérieur des constructions, variété de hauteurs...) qui tendront à harmoniser les constructions futures. Un règlement pour l'opération rédigé dans le cadre du permis d'aménager, énoncera les dispositions traduisant cette recherche.
- La vocation du site est résidentielle. Une façade commerciale (pôle de santé et activité de bien être avec accueil d'une clientèle) peut être créée en recul de RD671, le long de l'aire de stationnement existante.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 5400 m².
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 15 logements par hectare.
- La desserte interne sera réalisée en s'appuyant sur une liaison entre la D671 et la rue de Barrie. Dans ce cadre, la largeur de l'emprise publique sera de 8 mètres minimum afin d'assurer une circulation en double sens.
- La desserte des terrains de chacun des secteurs se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Afin d'assurer l'intégration urbaine de l'opération vis-à-vis de la structure de bourg ancien, les habitations seront construites à l'alignement de l'emprise publique à créer et existante.
- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampon, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.
- Un cheminement piéton doit être créé depuis le stationnement le long de la RD671 jusqu'à la voie à créer afin d'éviter de suivre le RD671 et de sécuriser les déplacements piétons dans le cœur d'îlot.
- Sur l'ensemble du site, seront privilégiées les hauteurs en R+1 pour les nouveaux logements.

4.3.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre la nouvelle emprise publique et la rue de Barrie ainsi qu'avec la RD671, apparaît 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, 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).

5. LOUPES

5.1. Loupes – Le Masson

5.1.1. Présentation du site

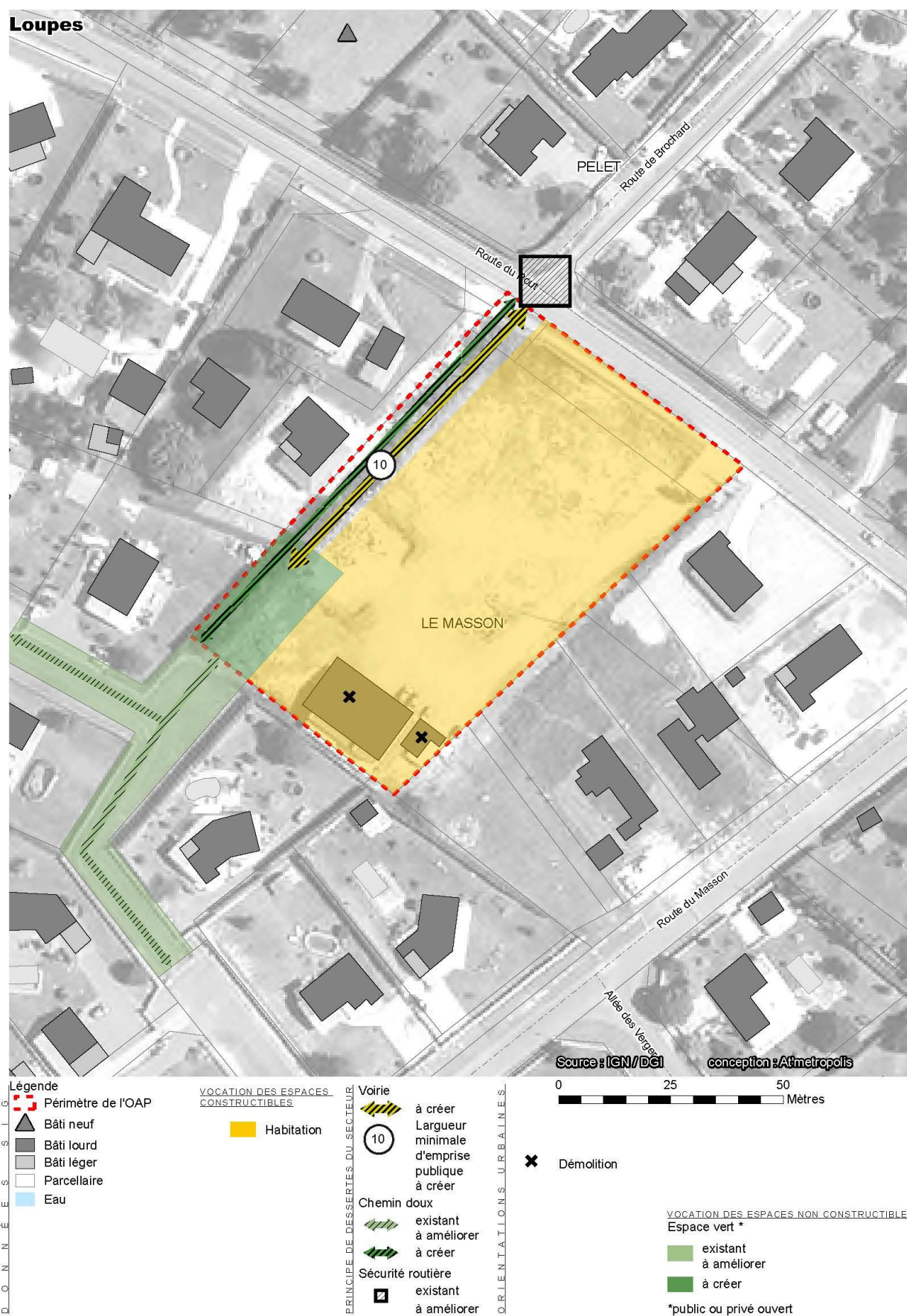
Le site de cette OAP se situe au cœur du bourg de Loupes, accessible depuis la Route du Pout.

Il est constitué d'un terrain en friche et comporte deux bâtiments d'activités (hangars), 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.



5.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



5.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 6400 m² soit l'intégralité de la parcelle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 12 logements par hectare.
- Une desserte pourra être réalisée en s'appuyant sur un système en impasse. Dans ce cadre, l'emprise publique devra être au minimum de 10 mètres de large, intégrant les aménagements nécessaires aux cheminements piétons.
- La desserte des terrains se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Un espace vert et libre de toute construction devra être positionné au droit du tracé de la nouvelle emprise publique. Il visera à garantir l'accessibilité aux liaisons interquartiers existantes au Sud-Ouest du site.
- Sur l'ensemble du site, les hauteurs maximales des constructions seront en R+1.

5.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre la nouvelle emprise publique et la Route du Pout apparaît nécessaire pour assurer une circulation en double sens adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
- La dépollution du site avant le changement de vocation de la zone vers des habitations est obligatoire.
- La zone doit être immédiatement raccordée 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).

5.2. Loupes – La Moulinasse

5.2.1. Présentation du site

Le site de cette OAP se situe sur une zone urbaine du POS de Loupes, en face de l'église, du cimetière, de la salle des fêtes et d'un lotissement de 15 lots, accessible depuis la Route de l'Eglise.

Il s'agit d'un terrain en continuité de la zone urbaine du bourg de Loupes.

L'OAP vise donc à utiliser cet espace et à optimiser l'accueil d'équipement et de nouvelles habitations en assurant leur intégration vis-à-vis du tissu urbain existant et assurant des liaisons interquartiers notamment vers la mairie et la RD671. Il s'agit de valoriser le renouvellement urbain de cette espace en continuité du tissu pavillonnaire ainsi que la qualité urbaine de cette partie du bourg.



5.2.2. Schéma d'orientations d'aménagement



5.2.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est résidentielle avec la possibilité de réaliser des équipements. Il s'agit de permettre la création d'un village intergénérationnel comprenant une crèche, une maison petite enfance, une école de 5 classes ... et une mixité de logements intergénérationnels.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 9000 m² soit presque l'intégralité du secteur.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 12 logements par hectare.
- Une desserte pourra être réalisée en s'appuyant sur un système en impasse. Dans ce cadre, l'emprise publique devra être au minimum de 10 mètres de large, intégrant les aménagements nécessaires aux cheminements piétons.
- La desserte des terrains se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Sur l'ensemble du site, les hauteurs maximales des constructions seront en R+1.
- Sur l'ensemble du site, l'interface avec la zone agricole d'une largeur de 10m doit être maintenue en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et plantée par une haie de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges

5.2.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre la nouvelle emprise publique et de la route de l'Eglise apparaît nécessaire pour assurer une circulation en 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, 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).

6. SADIRAC

6.1. Sadirac – Le Merle

6.1.1. Présentation du site

Le site de l'OAP se situe au lieu-dit Le Merle, 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.

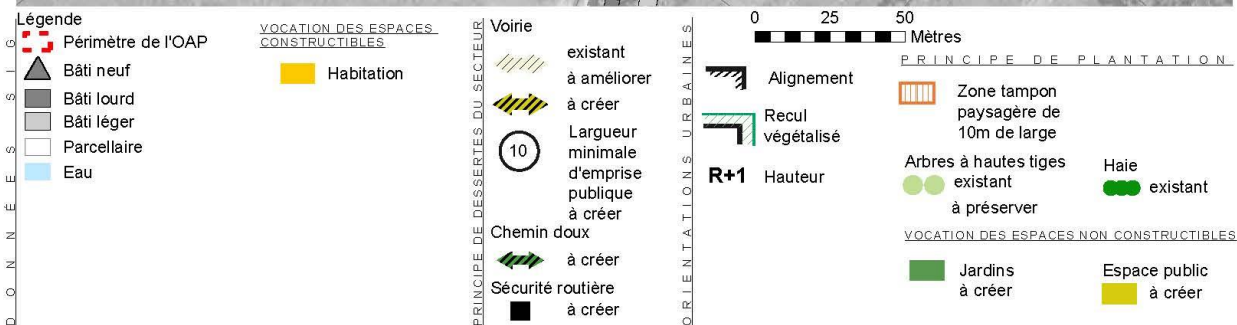
Le site en lui-même est donc localisé au sein du tissu déjà urbanisé, constitué d'habitat pavillonnaire où le caractère rural et paysager est bien présent, en limite avec la zone agricole.

Le site est accessible depuis le chemin de Darrigaut à l'Est du site et le chemin du Merle au Nord.

L'objectif de cette OAP est d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations en assurant la préservation de l'écrin paysager du secteur.



6.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



6.1.3. Principes d'aménagement

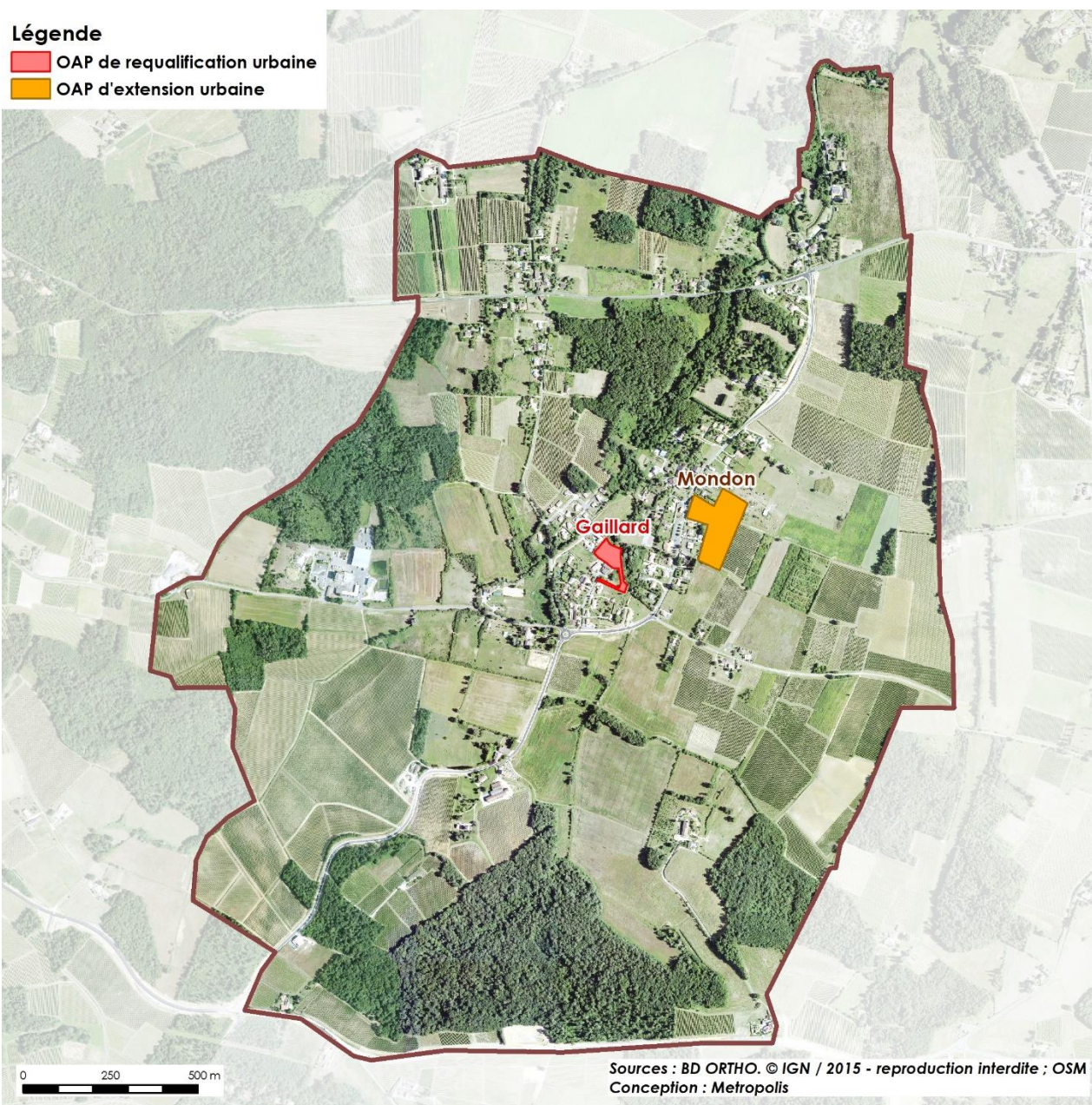
- La vocation du site est résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 9000 m², soit l'intégralité du périmètre de l'OAP.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 12 logements par hectare.
- Une desserte pourra être réalisée depuis le chemin du Merle. Dans ce cadre, l'emprise publique devra être au minimum de 8 mètres de large, intégrant les aménagements nécessaires aux cheminements piétons. Un retournement sera nécessaire au bout de la desserte interne qui sera traité sous la forme d'un espace public.
- La desserte des terrains se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Sur l'ensemble du site, l'interface avec la zone agricole d'une largeur de 10m doit être maintenue en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et plantée par une haie de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges

6.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La zone doit être immédiatement raccordée à l'assainissement collectif.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- Une sécurisation des accès sur le chemin du Merle devra être assurée.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- L'ensemble des opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.
- 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).

7. SAINT-LEON

Localisation des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



7.1. Saint-Léon - Gaillard

7.1.1. Présentation du site

Le site de cette OAP se situe au sein du bourg de Saint-Léon. Il concerne uniquement une zone à destination d'équipements publics (centre technique communal) situé au bout de l'impasse du chemin de Gaillard.

L'accessibilité du site est difficile, notamment pour les engins techniques et peut engendrer des conflits de circulation avec les riverains.

L'objectif de cette OAP est donc d'améliorer les conditions d'accessibilité et de circulation de cette zone d'équipement public et plus largement permettre d'assurer un bouclage viaire entre le chemin de Gaillard et la voie de desserte des habitations de Canton Nord.

Le but de cette OAP est la création d'un cheminement piéton permettant au hameau de Gaillard d'accéder aux équipements publics du centre bourg sans emprunter la route départementale.



7.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



7.1.3. Principes d'aménagement

- Emprise opération : 3780 m²
- La desserte de l'équipement public doit être réalisée en assurant le bouclage par le chemin de Gaillard par une emprise publique d'une largeur minimale de 5 mètres.
- La création d'un cheminement piéton depuis le chemin de Gaillard vers l'équipement public doit s'appuyer sur le tracé révélé par l'emplacement réservé le long du Ruisseau et assurer un bouclage depuis les aménagements à l'arrière de la mairie en compatibilité avec l'étude de la convention d'aménagement de bourg de Saint Léon.
- Prévoir le cheminement assez large pour être en alignement du petit parc à cochon, conserver les arbres existants et la continuité écologique, avec une logique de raccordement, prolongement du cheminement devant le futur atelier municipal de la zone UE.
- Des aménagements adaptés permettant la circulation des modes actifs entre la D238 et les terrains de sports (zone Ne) via le chemin de Gaillard pourront être réalisés.
- Sur l'ensemble du site, l'interface de 10m de large entre la zone d'équipement et le ruisseau doit être maintenue en zone naturelle protégée, mais support d'un aménagement pour les cheminements doux qui fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

7.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- Acquisition de l'emplacement réservé pour la réalisation du cheminement piétonnier.
- 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).

Orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'activités

1. **SADIRAC**

1.1. Sadirac – Bel Air

1.1.1. Présentation du site

Le site de cette OAP est situé, sur la commune de Sadirac, le long de la RD671, entre le bourg de Lorient et de Créon. Le site est desservi par un arrêt de bus à l'intérieur même de la zone d'activités de Bel Air (ligne 403 et 404 Bordeaux-Sauveterre et Bordeaux-Créon ainsi que la ligne Bordeaux-Targon 4031 du réseau TransGironde)

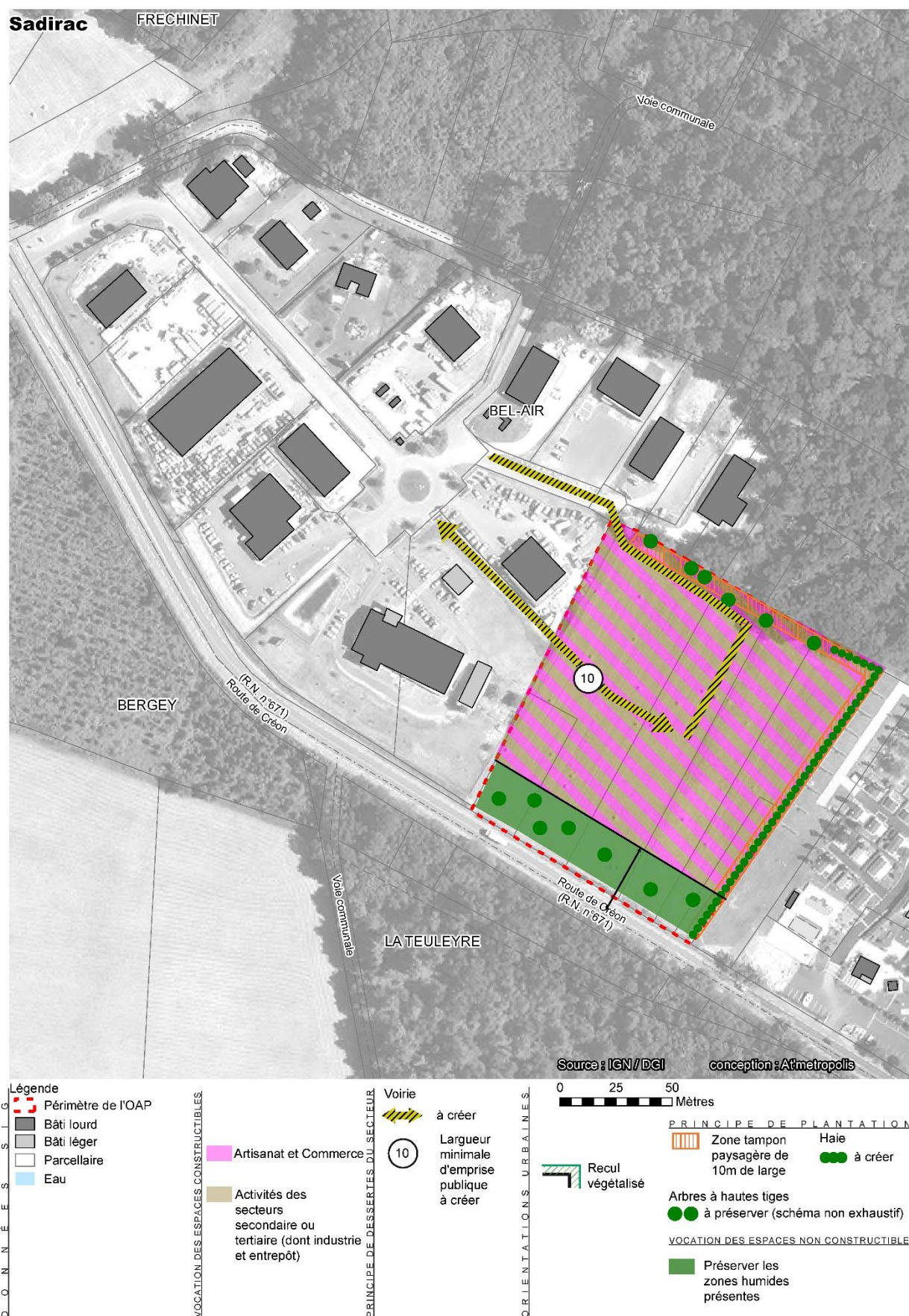
La partie Sud-Est du site est constitué de terres enherbées longées par la D671 et jouxtant, à l'Est, le camping de Sadirac.

La partie Nord du site, aujourd'hui urbanisée et accueillant des activités économiques, est accessible depuis la D671 qui longe sa frange Ouest. Une desserte interne permettant d'accéder aux différentes activités existe. Cette partie du site est également située au contact direct des espaces forestiers.

L'OAP vise donc à optimiser l'accueil de nouvelles activités économiques sur la partie Sud-Est en extension de la zone d'activités existantes, en s'appuyant sur le RD671 au Sud et la frange boisées au Nord, tout en aménageant un réseau viaire cohérent en s'appuyant sur l'existant dans l'ensemble du site. L'OAP intègre par ailleurs des aménagements assurant l'intégration paysagère du site et limitant les nuisances et possibles conflits d'usage avec les espaces limitrophes.



1.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



1.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site à destination d'activités industrielle, artisanale et de services et d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 18200 m².
- La desserte interne du site sera réalisée en s'appuyant sur un système en bouclage ou en impasse depuis la desserte interne existante sur la zone d'activités de Bel Air. L'emprise publique, d'une largeur minimale de 10 mètres, assurera une circulation en double sens.
- Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la D671 et un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite avec le camping municipal de Sadirac.
- La bande de recul devra être maintenue en espace vert et végétalisée afin d'assurer l'intégration paysagère du site, notamment par la plantation d'arbres à hautes tiges.
- Les espaces présentant une sensibilité environnementale le long de la RD671 seront préservés et inconstructibles. Ils sont toutefois intégrés au périmètre de projet pour que les aménageurs assurent la préservation et l'entretien de la fonctionnalité de ses espaces. Les affouillements et exhaussements des sols y sont interdits. Un zonage particulier a été défini pour préserver ces espaces à l'intérieur des zones de projet (Npr).
- Une zone tampon paysagère d'une largeur minimale de 10 mètres minimum devra être créée sur l'unité foncière de l'opération à l'interface de la zone agricole. Elle intégrera une haie d'essences locales alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.
- L'interface avec la zone agricole et naturelle devra être paysagée par la plantation d'arbres à hautes tiges.

1.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- L'aménagement du site est conditionné par la réalisation d'un système d'assainissement semi collectif et autonome sans raccordement au réseau d'assainissement collectif sur le terrain d'assiette de l'opération.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- L'ensemble des opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.
- 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).

1.1.5. Recommandation

Le site est localisé à proximité d'un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Une attention particulière est recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction...), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse...), etc.

Orientations d'Aménagement et de Programmation d'extension urbaine

1. BARON

1.1. Baron – Le Bourg/Fonsis

1.1.1. Présentation du site

Cette OAP constitue l'extension du bourg de Baron, à vocation d'équipement mais plus spécialement de loisirs et sportif.

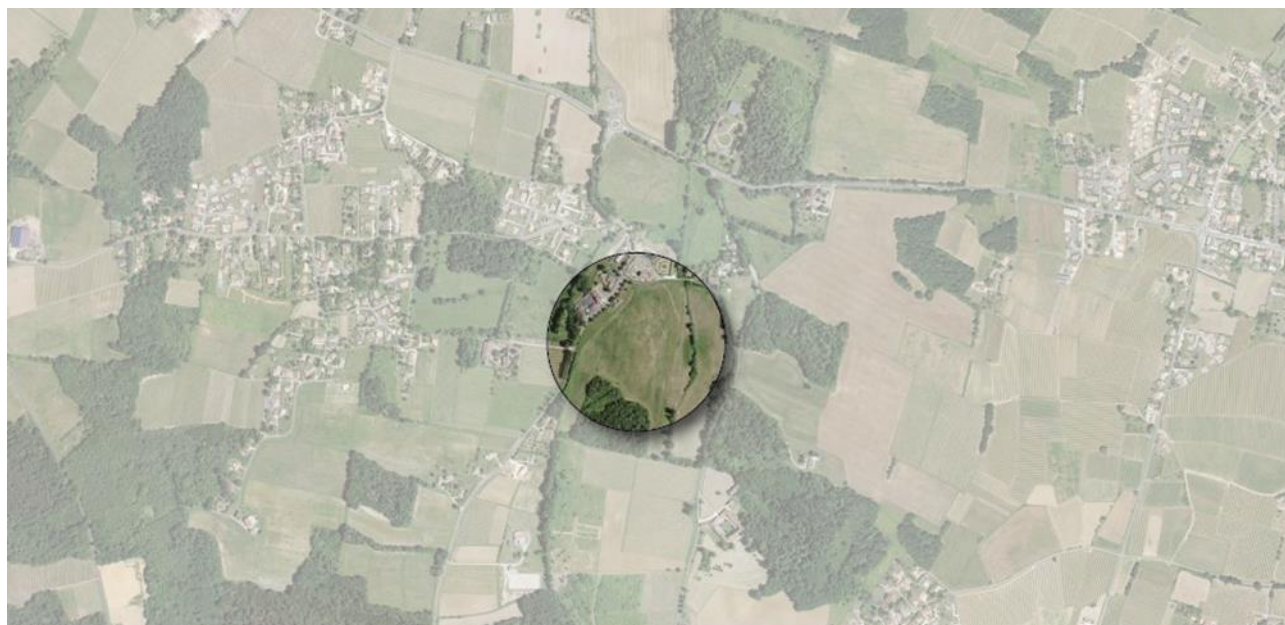
Il est accessible depuis la route des Palombières sur la frange Ouest du site.

Le site est constitué de terres agricoles enherbées. Ce secteur se situe pour une grande partie dans l'enveloppe urbaine de Baron définie dans le SCOT.

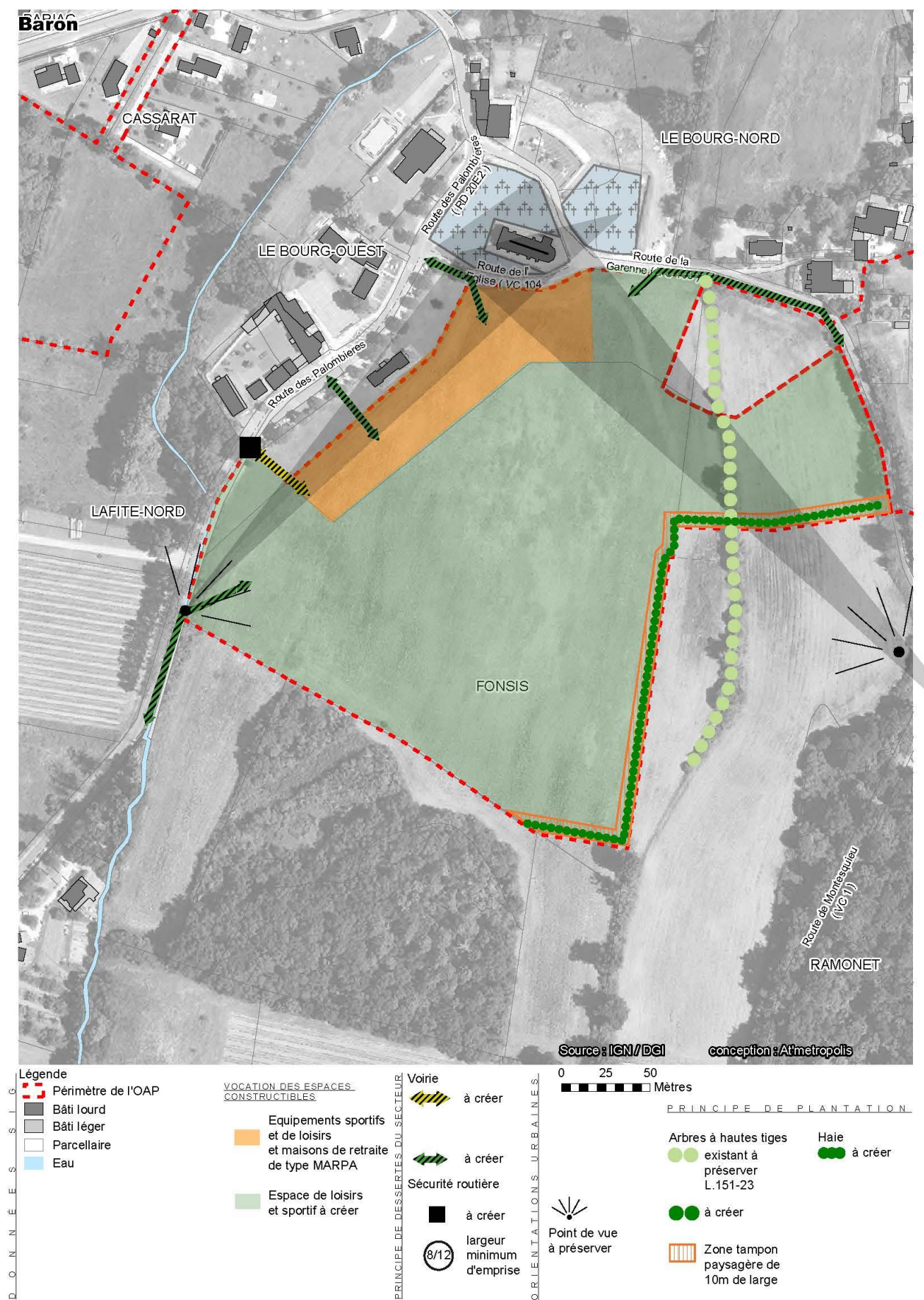
Le site se situe entre les équipements du bourg (groupe scolaire, mairie, Eglise, salle des fêtes) et la zone à urbaniser de Fauriar (cf. page 8 du présent document sur laquelle une OAP de requalification urbaine a été développée). Le site peut aussi assurer une continuité urbaine lors de l'évolution du PLUi. La vocation devra en être précisée.

Deux cônes de vue se dégagent de part et d'autre du site sur l'église qui est classée monument historique.

L'objectif de l'OAP est donc de renforcer le bourg, d'aménager un espace à vocation de loisir et de sport afin de conforter la vocation de centralité du bourg. L'OAP vise donc à limiter les conflits d'usage avec les habitations notamment et cette zone d'équipements sportifs et de positionner l'espace où les constructions nécessaires aux installations sportives et de loisirs peuvent être implantées. Enfin, il s'agit de concilier aménagement et valorisation des espaces naturels paysagers.



1.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



1.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est à destination d'équipements publics sportifs et de loisirs (terrains de sport et constructions nécessaires à la pratique du sport, vestiaire, ...) et à destination d'une maison de retraite (de type MARPA : une maison d'accueil rurale destinée à des personnes âgées de 60 ans et plus vivant en milieu rural).
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est l'intégralité de la zone (zone NL et zone 1AUe).
- La desserte des terrains se fera par la route des palombières.
- Les arbres à hautes tiges existants à l'est de la zone devront être préservés.
- Un espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres devra être aménagé à l'interface entre la zone agricole. Cet espace tampon comportera une haie de bourrage composée d'essences locales alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.
- 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.
- Les nouvelles constructions devront être implantées :
 - En suivant les courbes de niveaux, et en évitant les déblais remblais, et les implantations des constructions perpendiculaires à la pente,
 - De façon à préserver au maximum la partie basse du site en espace vert paysager,
- Les terrains étant dans la continuité des zones urbaines du bourg, le site peut être amené à évoluer pour accueillir un projet d'équipement structurant et d'intérêt intercommunal. Il pourra être fait dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif et intercommunal et la mise en compatibilité du PLUi afin de faire évoluer le zonage, le règlement et la présente OAP.
- Les boisements et les haies le long de la Souloire sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent respecter un recul de 10m le long de la Souloire qui traverse la zone à urbaniser.

1.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre les emprises publiques à créer desservant le site et la route des Palombières apparaît 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, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.

- L'ensemble des opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.
- 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).

2. CURSAN

2.1. Cursan – Le Bourg/Bonneau

2.1.1. Présentation du site

Cette OAP constitue l'extension Nord-Est du bourg de Cursan, proche du site de « Virly ».

Il est accessible depuis la route de Gestas sur sa frange Sud et bénéficie également d'un accès à l'Ouest par la voie desservant le lotissement du vallon de l'église.

Le site est constitué de terres enherbées, en partie agricole, mais dont l'exploitation est devenue difficile (« coincée » entre l'urbanisation et des boisements).

Le site est également à proximité directe de quelques équipements publics (mairie, terrain de sport, église) qui forgent la qualité de bourg de Cursan. Il fait également face à un espace vert qui offre un panorama remarquable sur les coteaux.

L'objectif de l'OAP est donc de renforcer le bourg, d'optimiser la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'accueil de nouvelles habitations en confortant la vocation de centralité du bourg. L'OAP vise donc à limiter les conflits d'usage avec les habitations notamment. Enfin, il s'agit de concilier urbanité et valorisation des espaces naturels paysagers.



2.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



2.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 3900 m².
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 12 logements par hectare.
- La desserte des terrains de chacun des secteurs se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ..., organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Le schéma de voirie peut présenter une hiérarchie des voiries.
- La desserte interne sera composée d'un système sans impasse, constitué d'une emprise publique d'une largeur minimale de 10 mètres permettant la circulation en double sens et des aménagements dédiés aux piétons, rejoignant la route de Gestas à la voie desservant le lotissement du vallon de l'église.
- Une voie secondaire d'une largeur minimale de 4 mètres devra être réalisée pour faciliter la circulation autour des équipements publics. Permettant la circulation en sens unique, elle sera également support de cheminements doux permettant de relier les espaces naturels au Nord du site.
- Les nouveaux logements devront être construits à l'alignement de l'emprise publique à créer.
- Sur l'ensemble du site, les hauteurs maximales des constructions seront en R+1.
- Les arbres à hautes tiges existants entre la zone naturelle au Nord et le périmètre de l'opération devront être préservés.
- Un recul de constructibilité paysager et écologique devra être aménagé à l'interface entre la lisière du boisement au Nord et les habitations.
- Un espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres devra être aménagé à l'interface entre la zone agricole et les habitations. Cet espace tampon comportera une haie de bourrage composée d'essences locales alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.
- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampon, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.
- Les espaces verts à créer respecteront les règles de défrichement à titre de prévention du feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues.
- 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.

2.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre les emprises publiques à créer desservant le site et la route de Gestas apparaît 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, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- L'ensemble des opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.
- 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).

3. HAUX

3.1. Haux – Le Vieux Bourg

3.1.1. Présentation 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 D239.

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.

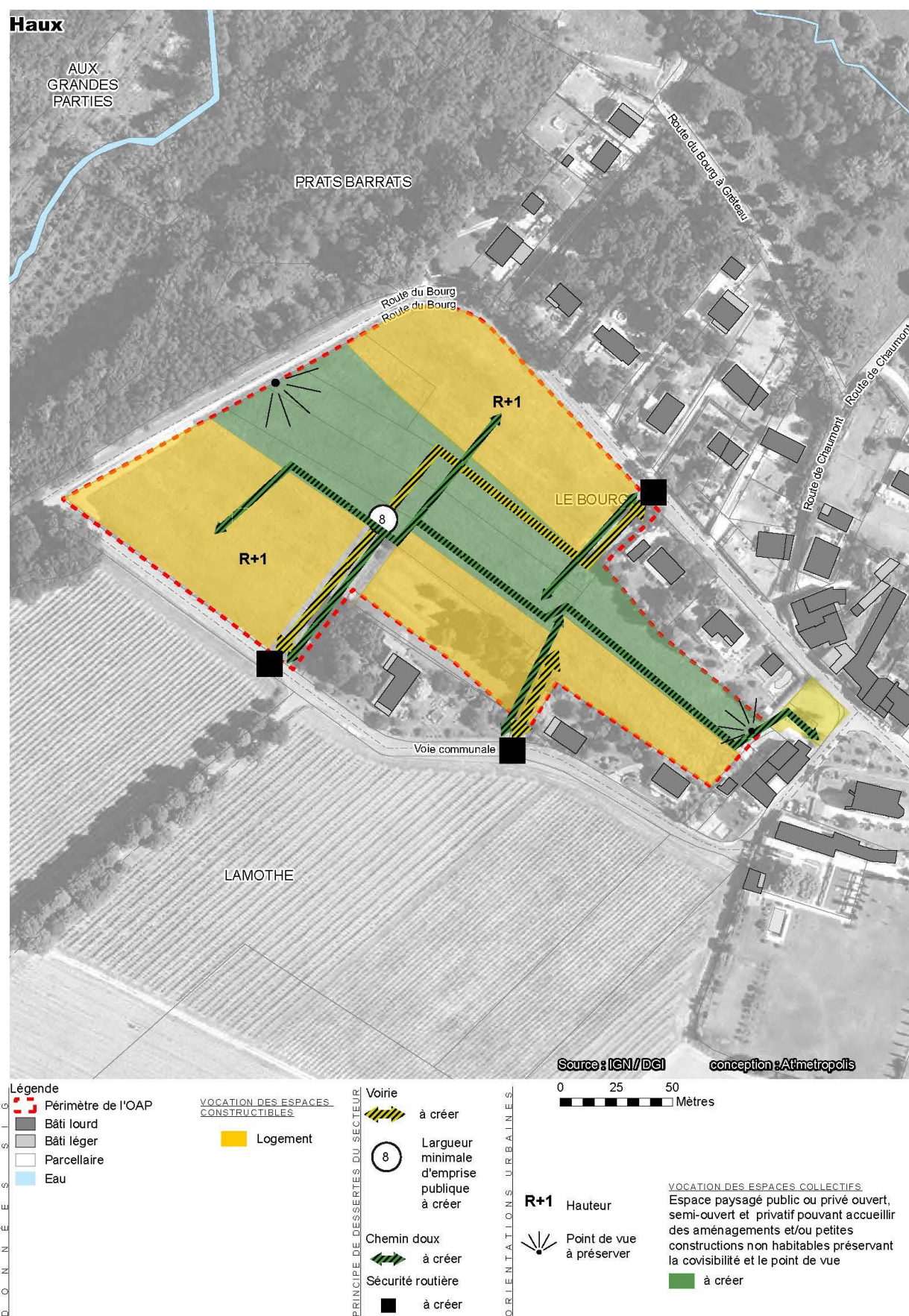
L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser la consommation d'espaces naturels pour la construction de nouveaux logements afin de valoriser le bourg ancien. Au vu des enjeux paysagers, l'OAP visera à préserver les panoramas remarquables vers les espaces agricoles et naturels voisins mais également vers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



3.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



3.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de type « éco-hameau campagnard ».
- Sur une superficie d'environ 3 hectares (2,96ha) le terrain peut recevoir une opération d'ensemble d'environ 30 logements environ.
- Les typologies de logements seront autant que possible équilibrées pour permettre une occupation par plusieurs générations : environ 50% de petits logements (T2 et T3) adaptés aux jeunes et personnes âgées, 50% de logements familiaux (T4 et T5).
- Le projet doit s'inscrire dans le respect de son environnement architectural, paysager, agricole et humain.
- L'esprit campagne : L'urbanisme doit conserver une orientation campagnarde sans jamais plagier l'existant mais en conservant une certaine continuité dans l'esprit, la simplicité des formes, de l'organisation ainsi que dans le choix des matériaux (biosourcés : bois, paille, terre...) et surtout dans son aménagement paysager, respectueux de l'existant.
- L'urbanisme campagnard pourra donc se transcrire sur plusieurs axes :
 - L'architecture,
 - La volonté de partage et d'entraide (mutualisation, lieu de rencontre, jardin partagé, ...).

La préoccupation environnementale et de progrès :

- Une construction bioclimatique performante, agréable à vivre, tenant comptes des matériaux et du savoir-faire local.
- Un respect de l'environnement biologique et de la géographie du site.
- Les travaux d'aménagement se feront sur la base du respect des écoulements naturels et de la bonne gestion de l'eau, de la nature du terrain en conservant le plus possible la typologie du site...
- Le stationnement devra être dissocié des logements par la création d'une ou deux poches de stationnement éventuellement couvert et/ou fermé. Cette externalisation des parkings permettra la création de déplacement doux mais aussi de sécuriser, par des zones exclusivement piétonnières, les abords directs aux zones d'habitation.

La volonté politique d'équité par :

- Une forte exigence en matière de diversité sociale,
- Une orientation favorisant le vivre ensemble,
- Une capacité à créer l'emploi et/ou à soutenir des filières locales dites « nouvelles »,
- Le choix des entreprises et du niveau de sous-traitance devra apparaître clairement dans la proposition de l'aménageur ainsi qu'une volonté affirmée de transmission (exemple : formation, chantier participatif...).

- La programmation pourra prévoir, dès le départ de l'opération, plusieurs phases ou tranches constructives avec comme objectif de conserver la cohérence globale du projet tout en maintenant l'unité et l'équité architecturale comme indiqué dans les orientations du projet.
- **Un programme détaillé a été établi par la municipalité pour une consultation d'opérateurs.**
- Une desserte interne Nord/Sud traversant l'ensemble de l'ilot structurera le site. D'une largeur minimale de 8 mètres, elle permettra la circulation en double sens.
- Temporairement, dans l'attente d'un prolongement de l'opération d'aménagement, un système en impasse sera toléré pour l'emprise publique structurante. Le cas échéant, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative du terrain de la première opération.
- Les nouvelles constructions devront être localisées sur les franges Nord et Sud du site de façon à préserver les panoramas et vues traversantes entre le vieux bourg et les espaces boisés au cœur du périmètre de cette OAP.
- Au droit de l'emplacement réservé, une emprise publique d'une largeur minimale de 3 mètres devra permettre les déplacements actifs vers le bourg.
- Sur l'ensemble du site, seront privilégiées les hauteurs en R+1 pour les nouveaux logements.

3.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer desservant le site et les accès depuis les routes communales apparaît 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, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- L'ensemble des opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.
- 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).

3.1.5. Recommandation

Le site est localisé à proximité d'un réservoir de biodiversité de la Trame Verte (le long de la route du Bourg). Une attention particulière est recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction...), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse...), etc.

4. LA SAUVE

4.1. La Sauve – La Sableyre

4.1.1. Présentation du site

Le site de cette OAP correspond à l'extension Est du bourg de La Sauve, en continuité du lotissement des coteaux de l'abbaye présentant un tissu pavillonnaire.

Il bénéficie d'une forte accessibilité depuis la D140 (route de Blésignac), la voie structurante du lotissement des coteaux de l'abbaye et le chemin de Sableyre. En outre, la piste cyclable Roger Lapébie longe la frange Sud du site.

Il est aujourd'hui constitué d'espaces boisés et naturels sans intérêt particulier et se trouve à l'interface d'espaces boisés communs.

L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser la consommation d'espaces naturels pour la production de nouveaux logements en assurant une intégration paysagère du site et en valorisant une véritable vie de quartier autour d'un réseau viaire structuré et d'un espace vert central.

Le secteur se situe en zone tampon des composantes du bien culturel en série UNESCO « Chemins de Compostelle ».

Rappel : article 104 de la loi LCAP :

« Afin de protéger efficacement le bien proposé pour inscription, une zone tampon est une aire entourant le bien proposé pour inscription dont l'usage et l'aménagement sont soumis à des restrictions juridiques et/ou coutumières, afin d'assurer un surcroît de protection à ce bien ». A ce titre une attention toute particulière devra être portée sur l'aménagement qualitatif et durable des secteurs où paysage, urbanisme et création architecturale doivent entretenir un dialogue raisonné entre dynamique de projet et prise en compte du patrimoine mondial.



4.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



4.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 26000 m².
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 15 logements par hectare.
- La desserte des terrains de chacun des secteurs se fera par la création de voies ouvertes au public, d'accès mutualisés à partir de 2 lots ou de 2 logements, des cours ou des courées, ... organisés afin de répondre aux règles de sécurité incendie.
- Le schéma de voirie peut présenter une hiérarchie des voiries.
- L'opération d'aménagement doit comporter un réseau de voies structurantes, sur une emprise publique d'une largeur minimale de :
 - 12 mètres pour l'emprise publique s'appuyant sur l'amorce de voie existante du lotissement des coteaux de l'abbaye.
 - 10 mètres pour les emprises publiques dites secondaires devant notamment assurer une desserte Nord/Sud entre la D140 et le chemin de Sableyre.
- L'ensemble du réseau viaire à créer doit permettre la circulation en double sens et intégrer les aménagements nécessaires aux cheminements piétons.
- L'ensemble du réseau viaire à créer devra comporter un mail planté d'arbres à hautes tiges.
- L'espace non bâti en pleine terre doit correspondre au minimum à 40 % de la superficie de l'emprise foncière.
- Les espaces présentant une sensibilité environnementale (zone humide, ...) seront préservés et inconstructibles. Ils sont toutefois intégrés au périmètre de projet pour que les aménageurs assurent la préservation et l'entretien de la fonctionnalité de ses espaces. Les affouillements et exhaussements des sols y sont interdits. Un zonage particulier a été défini pour préserver ces espaces à l'intérieur des zones de projet (Npr).
- Les arbres à hautes tiges existants devront au maximum être conservés afin de contribuer aux aménagements paysagers.
- Il s'agira de créer un espace vert central autour duquel se structurera le nouveau quartier comme un petit parc paysager.
- Un espace vert et libre de toute construction devra être positionné au droit de la percée visuelle générée par l'emprise publique d'une largeur minimale de 12 mètres. Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin et sera support de cheminements pour les modes actifs.
- De plus, l'interface avec les espaces boisés devra être maintenue en espace vert, les nouvelles constructions respectant un recul minimum de 5 mètres qui sera végétalisé. Cette bande de recul pourra intégrer des aménagements favorisant les modes actifs.

- Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampon, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.
- Les espaces verts à créer respecteront les règles de défrichement à titre de prévention du feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues.
- 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.
- Sur l'ensemble du site, seront privilégiées les hauteurs en R+1 pour les nouveaux logements.

4.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation des carrefours entre les emprises publiques à créer desservant le site et les accès depuis la D40 le chemin de la Sableyre apparaît 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, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- L'ensemble des opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.
- 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).

4.1.5. Recommandation

Le site est localisé à proximité d'un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Une attention particulière est recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction...), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse...), etc.

5. LOUPES

5.1. Loupes – Bois de Lauresse/Mairie

5.1.1. Présentation du site

Le site de cette OAP est situé au Sud/Ouest du bourg de Loupes, le long de la D671 à l'arrière de la mairie.

La zone à urbaniser à court terme se situe à l'interface de la mairie et d'une zone agricole. La destination de cette zone à urbaniser est à vocation d'activités économiques (commerces principalement) en rez-de-chaussée et d'habitat à l'étage, dans la continuité de la mairie, pour constituer un véritable pôle de bourg, le long de la RD671 et d'un arrêt de transport en commun.

L'objectif de l'OAP sur la zone 1AU est donc d'optimiser la consommation d'espaces agricoles pour l'accueil d'activités et de nouveaux logements en limitant les nuisances par rapport à la D671 et en assurant des aménagements permettant le développement cohérent de la zone et de l'accessibilité à la mairie.

Le but de cette OAP est la création d'un nouveau centre bourg en parallèle de la RD671 et de sécuriser et d'accéder aux équipements publics du bourg, en compatibilité avec la convention d'aménagement de bourg de Loupes.



5.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



5.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est à la fois économique (petits commerces et activités) et résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 3300 m².
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 12 logements par hectare.
- La desserte interne de la zone 1AU sera assurée depuis la RD671 le long de la Mairie pour améliorer la visibilité et sécuriser l'accès à l'équipement et à la future zone.
- La création d'un cheminement piéton le long de la RD671 avec la mise en place d'un emplacement réservé.
- Un emplacement réservé au bénéfice de la commune est créé pour aménagement une aire de stationnement et un espace public qui viendront structurer l'interface entre la zone UE (mairie) et la zone 1AU. Il doit permettre d'affirmer son rôle de centralité autour de la mairie. Il intégrera de nouvelles places de stationnement pour l'ensemble des usagers des commerces existants et des futures habitations.
- L'opération devra assurer une diversité fonctionnelle autour de la future placette pour permettre l'implantation de commerces en rez de chaussée le long du futur espace public.
- Comme figurant sur le schéma d'orientations d'aménagement, les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement de l'espace public créé.
- Sur l'ensemble du site, les hauteurs maximales des constructions seront en R+1.
- Une zone tampon paysagère classée en zone naturelle doit être aménagée à l'interface dans le site de l'OAP et la zone 1AU attenante. Celle-ci devra notamment être maintenue en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et plantée par une haie de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.

5.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer desservant le site et le chemin de l'église apparaît 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, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- L'ensemble des opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.

- 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).

6. MADIRAC

6.1. Madirac – Les Reynauds

6.1.1. Présentation du site

Le site de cette OAP se situe le long de la RD121E6 (route de Haux) au Sud de la commune, dans le hameau des Reynauds.

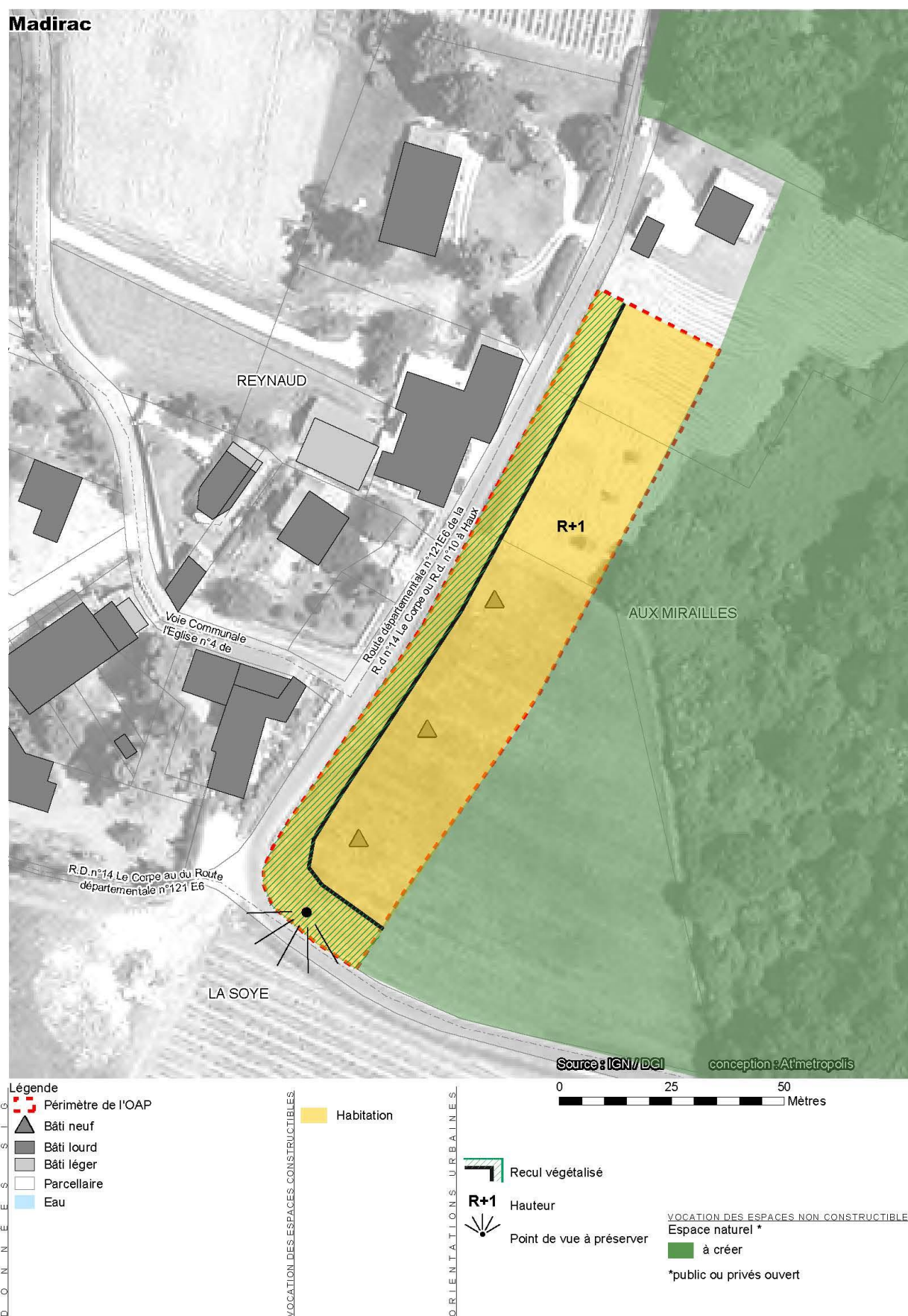
Ce secteur est l'occasion de terminer l'aménagement de ce hameau et d'affirmer la priorité de l'habitat et des équipements publics ou d'intérêt collectif. Le projet consiste à créer un secteur à vocation d'habitat et d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le secteur à aménager est inclus au périmètre AOC, mais n'est aujourd'hui pas planté en vignes.

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 à l'intérieur de l'enveloppe des constructions isolées définies par le SCoT.



6.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



6.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 4700 m².
- Sur l'ensemble du site, seront privilégiées les hauteurs en R+1 pour les nouveaux logements.

6.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.
- 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).

7. **SADIRAC**

7.1. Sadirac – Lorient – Domaine de Lorient

7.1.1. Présentation du site

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 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 Nord, constituant la seule interface avec les espaces naturels.

Le site bénéficie d'une accessibilité depuis le lotissement du Domaine de Lorient qui présente une circulation apaisée. Le trafic important sur la D671 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 D671 et aux espaces naturels et agricoles proches.



7.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



7.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 11000 m².
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 15 logements par hectare.
- La desserte interne de la zone 1AU assurera par une liaison piétonne entre la D671 et l'accès depuis le lotissement du Domaine de Lorient. Une voie interne d'accès depuis le lotissement du Domaine de Lorient assurera la desserte automobile. La largeur de l'emprise publique devra être suffisante pour assurer une circulation en double sens.
- Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de l'emprise publique de la D671 afin d'en limiter les nuisances.
- Dans le même objectif, et afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération, ce recul devra être végétalisé notamment par la plantation d'une haie épaisse d'essences locales le long de la D671.
- Un espace vert devra être maintenu entre les nouvelles constructions et les espaces naturels au Nord du site dans ces mêmes objectifs. Les arbres à hautes tiges existants sur le périmètre de l'OAP devront au maximum être conservés.

7.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La zone doit être immédiatement raccordée 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.
- L'ensemble des opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.
- 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).

8. SAINT-GENES-DE-LOMBAUD

8.1. Saint-Genès-de-Lombaud – Pinasson

8.1.1. Présentation du site

Le site de cette OAP constitue l'extension Nord du bourg de Saint-Genès-de-Lombaud. Bien que constitué d'à peine 10 constructions, la forme urbaine traditionnelle (alignement à l'emprise publique, mitoyenneté) de ce secteur est la seule présente sur la commune. Il constitue donc un support historique au confortement d'un bourg en favorisant des formes urbaines économes en consommation d'espaces.

Ce bourg est situé au cœur de la commune, traversé par le chemin du bourg. L'accessibilité au site est possible depuis la route de l'église qui longe sa frange Est.

Le site est aujourd'hui composé de terres enherbées non agricoles. Le caractère rural y est très marqué puisqu'à l'exception de sa frange Sud, le site est au contact direct d'espaces agricoles cultivés.

Les enjeux paysagers sont enfin majeurs, le site étant compris au sein du périmètre de protection du monument historique de l'église située à moins de 50 mètres en contre-bas, au Sud/Est. La topographie est en effet marquée et offre un panorama remarquable sur le bourg historique, l'église mais aussi vers les coteaux.

L'objectif de l'OAP est donc d'optimiser la consommation d'espaces naturels pour l'accueil de nouvelles constructions afin de conforter la constitution d'un bourg à la commune, en favorisant l'intégration des nouvelles habitations aux formes urbaines traditionnelles qui valorisent pleinement la qualité du site. En outre, il s'agit de préserver les grands panoramas qui s'offre en « jouant » avec le relief.



8.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



8.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est résidentielle.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération correspond à l'intégralité du périmètre de l'OAP et la réalisation de 4 habitations maximum sur le périmètre de l'OAP.
- La desserte interne du site sera assurée par un fonctionnement en impasse depuis la route de l'église à partir de la partie haute du site.
- L'espace résiduel en amont de l'emprise publique sera maintenu en espace vert afin de marquer l'interface entre les nouvelles constructions et la construction existante. Les arbres à hautes tiges existants devront être conservés ainsi que l'élément de patrimoine identifié dont on assurera la préservation.
- Les nouvelles constructions devront être implantées :
 - A 3m de l'emprise publique à créer,
 - Entre la côte 70,00 et 75,00 m ngf,
 - En suivant les courbes de niveaux, et en évitant les déblais remblais, et les implantations des constructions perpendiculaires à la pente,
 - De façon à préserver au maximum la partie basse du site en espace vert paysager, par exemple sous la forme de jardins privés.
- Prévoir une espace de respiration et de mise en valeur autour du puits existant en préservant les arbres existants.
- La hauteur des nouvelles constructions sera de R+1 maximum.
- Compte-tenu du caractère paysager du site, il convient que l'urbanisation future conserve une certaine perméabilité pour ne pas fermer totalement les vues sur le bourg historique et les coteaux depuis l'emprise publique de la route de l'église.
- Les arbres à hautes tiges existants le long de la route de l'église, ainsi que la haie existante en partie basse à l'interface du tissu bâti doivent être conservés.
- L'interface avec la zone agricole d'une largeur de 10m doit être maintenu en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et planté par une haies de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.
- L'opération d'ensemble doit impérativement maintenir et gérer l'ourlet végétal afin de conserver l'ouverture du milieu et l'expression de l'origan.

8.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et la route de l'église apparaît nécessaire pour assurer une circulation adaptée aux flux et sécurisée pour l'ensemble des usagers.
- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- L'ensemble des opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.
- 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).

9. SAINT-LEON

9.1. Saint-Léon - Mondon

9.1.1. Présentation du site

Le site de cette OAP constitue l'extension Est du bourg de Saint-Léon qui s'étend le long de la D140E.

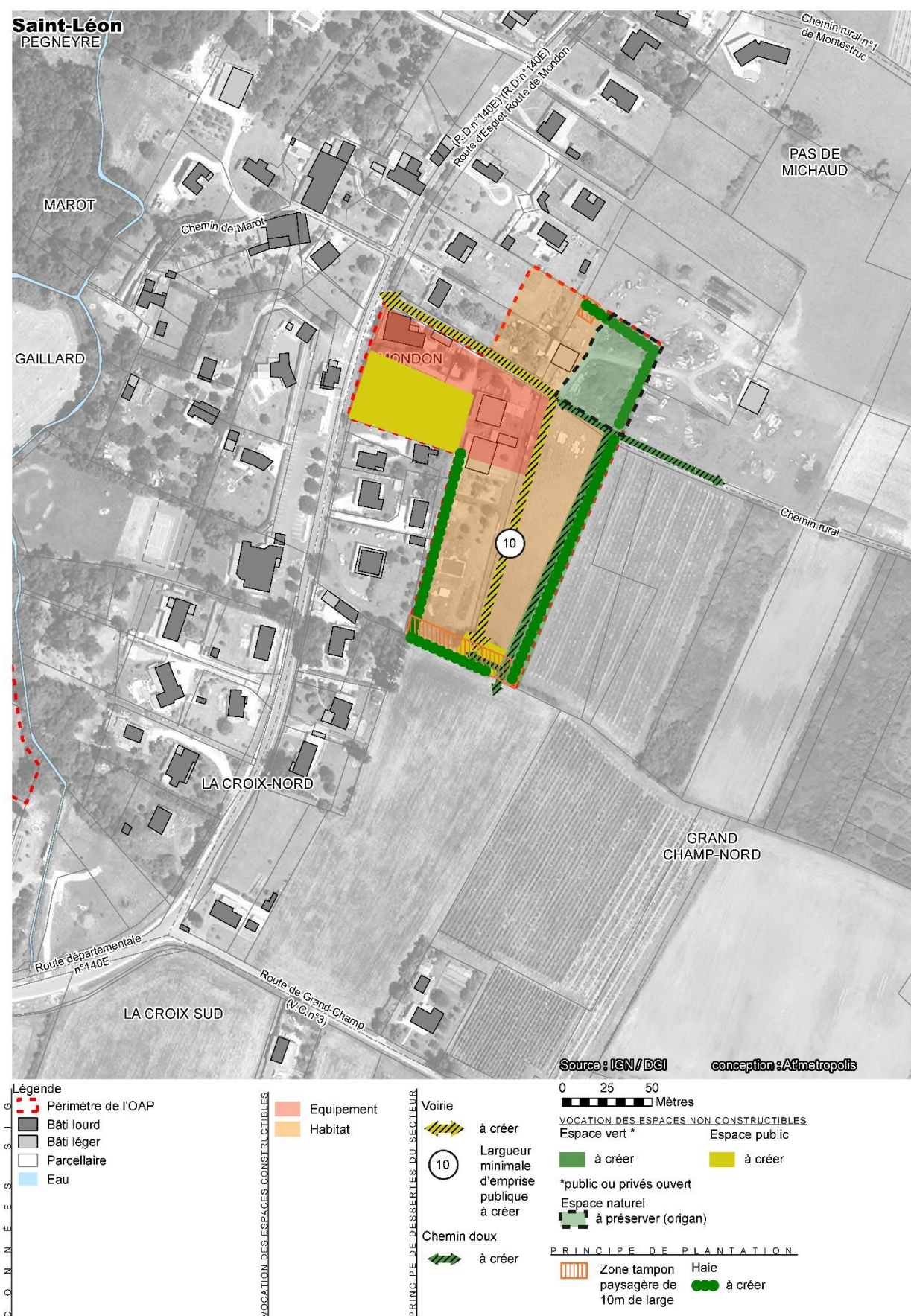
La partie Nord du site, zone à urbaniser à court terme, est située à proximité directe des équipements publics de la commune ainsi que des arrêts de transport en commun. Accessible depuis l'amorce de voie de la route de Mondon, il est composé de terres en friches et de terres viticoles classées en Appellation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

La partie Sud du site, ouverte à l'urbanisation après révision du PLUi, bénéficie d'un accès depuis la route de Grand Champ au Sud ce qui doit permettre, à terme, le bouclage du réseau viaire. La zone 2AU 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.



9.1.2. Schéma d'orientations d'aménagement



9.1.3. Principes d'aménagement

- La vocation du site est résidentielle et à destination d'équipements publics.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 15000 m².
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre la réalisation minimale d'environ 12 logements par hectare.
- L'opération devra intégrer la réalisation d'équipements public et/ou d'intérêt collectif, et d'un espace public situé le long de la D140E.
- La desserte interne du site sera assurée par une emprise publique d'une largeur minimale de 10 mètres assurant la circulation en double sens et les cheminements piétons permettant de relier la route de Mondon à la route de Grand Champ.
- Temporairement, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, un système en impasse sera toléré pour l'emprise publique structurante. Le cas échéant, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite de la zone 1AU.
- Des aménagements nécessaires aux cheminements piétons devront être réalisés entre l'aire de retournement du système en impasse vers les espaces agricoles attenants.
- Sur l'ensemble du site, l'interface entre les nouvelles constructions et les constructions existantes doit être plantée d'une haie d'essences locales afin de limiter les conflits d'usage.
- Sur l'ensemble du site, l'interface avec la zone agricole doit être maintenue en espace vert support d'aménagement pour les cheminements doux et plantée par une haie de bourrage épaisse alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges.
- Une zone tampon paysagère d'une largeur minimale de 10 mètres devra être maintenue par rapport à la route de Grand Champ.
- Les espaces présentant une sensibilité environnementale seront préservés et inconstructibles. Ils sont toutefois intégrés au périmètre de projet pour que les aménageurs assurent la préservation et l'entretien de la fonctionnalité de ses espaces. Les affouillements et exhaussements des sols y sont interdits. Un zonage particulier a été défini pour préserver ces espaces à l'intérieur des zones de projet (Npr).

9.1.4. Programmation et conditions d'équipement

- La zone doit être immédiatement raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité.
- L'aménagement devra intégrer le renforcement du système de défense incendie.
- L'ensemble des opérations d'aménagement doivent comporter un système ou des aménagements favorisant le traitement des eaux pluviales.

- 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).

Orientations d'aménagement et de programmation spécifiques

1. THEMATIQUE « PATRIMOINE »

1.1. Bastide de Créon



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/>

1.1.1. 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...

1.1.2. 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.

1.1.3. 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 maîtrisant la végétation.

1.1.4. 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.

1.1.5. 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...

1.1.6. 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, décrotoirs, anneaux d'attache des animaux, arrêts de vent de volets, lambrequins, etc...
- Découpes de bois ouvragées comme les têtes de chevrons ou certains bardages.

1.1.7. Mise en valeur

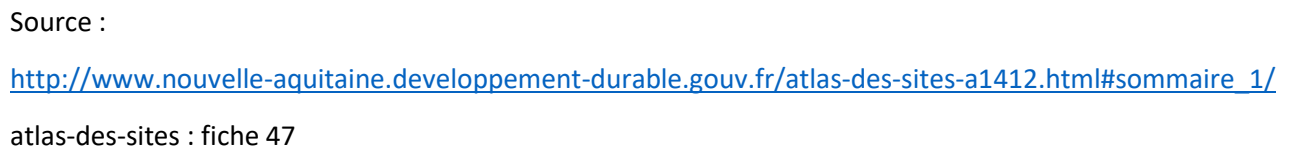
Mettre en valeur la Place de la Prévôté (site inscrit le 23 mars 1965) pour favoriser l'animation de ce lieu de vie historique, cœur de la bastide.

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.





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.

1.2. La Sauve

1.2.1. 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.

1.2.2. 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 maîtrisant la végétation.

1.2.3. 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 faîtes, ...,
- 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.

Respecter les covisibilités vers l'église et l'abbaye et inversement depuis les monuments historiques.

1.2.4. 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...

1.2.5. 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.

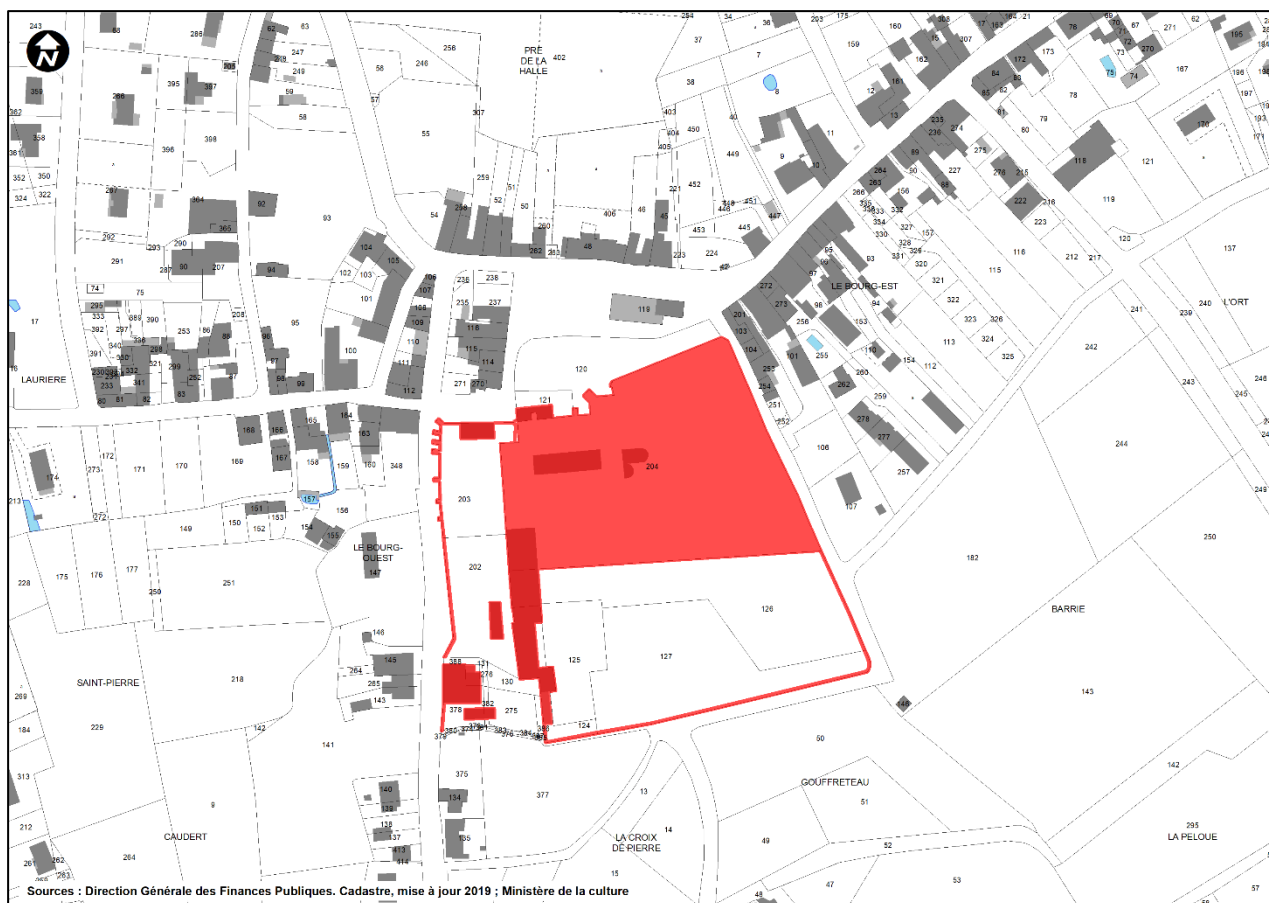
1.2.6. Mise en valeur

Mettre en valeur des espaces publics pour favoriser l'animation de ce lieu de vie historique, le centre bourg, la circulation, les stationnements, ...

1.2.7. 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.



Ancienne abbaye Notre Dame de la Sauve Majeure n°868-008

Ancienne abbaye Notre Dame de la Sauve Majeure



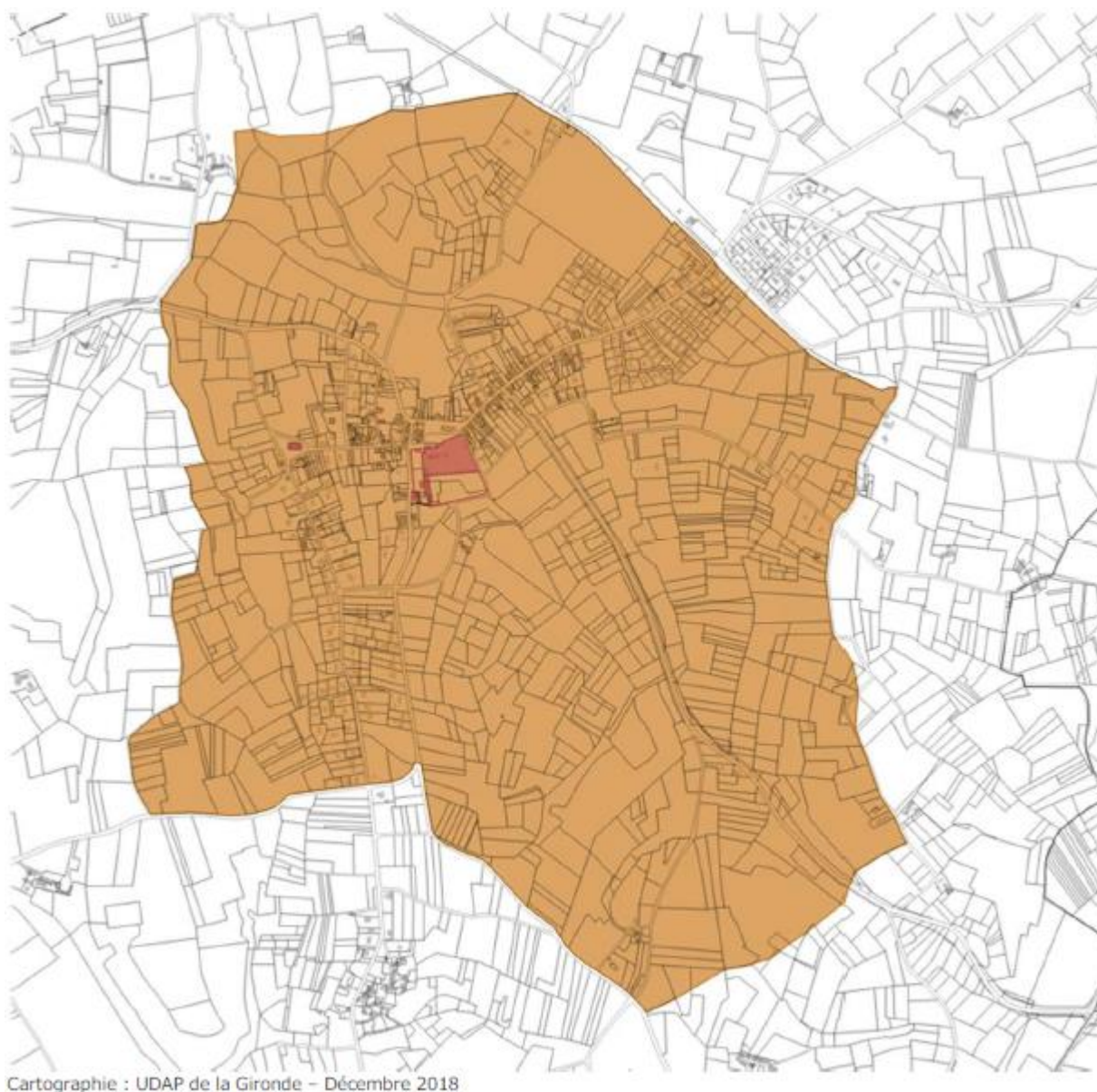


Eglise Saint Pierre n°868-009

Eglise Saint-Pierre



Source : plan de gestion local La Sauve (mars 2019)



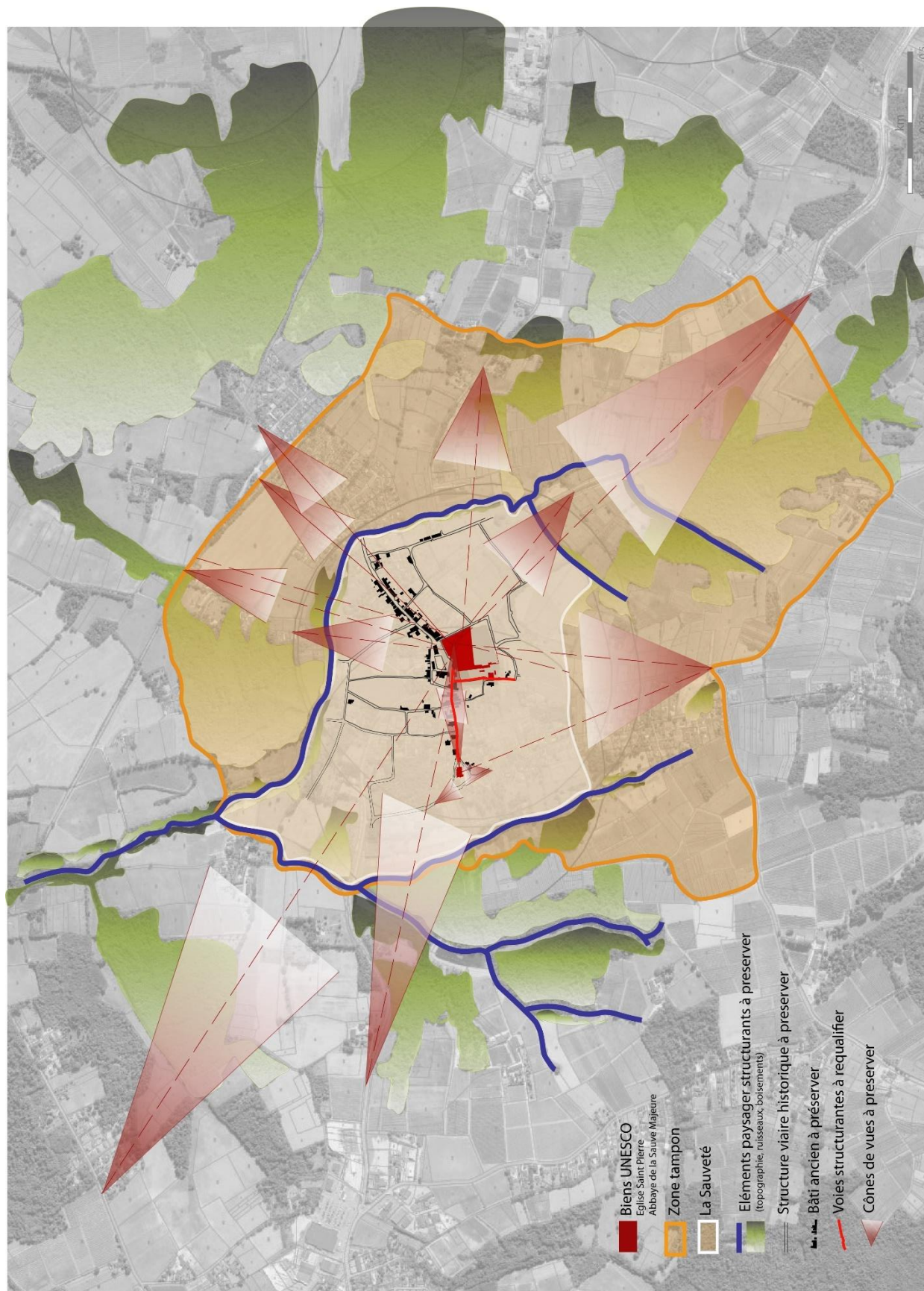
Cartographie zone Tampon (décembre 2018)

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.



Localisation des enjeux de préservation des monuments historiques (Source UDAP33)

2. THEMATIQUE « EAU »

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.

2.1. 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.

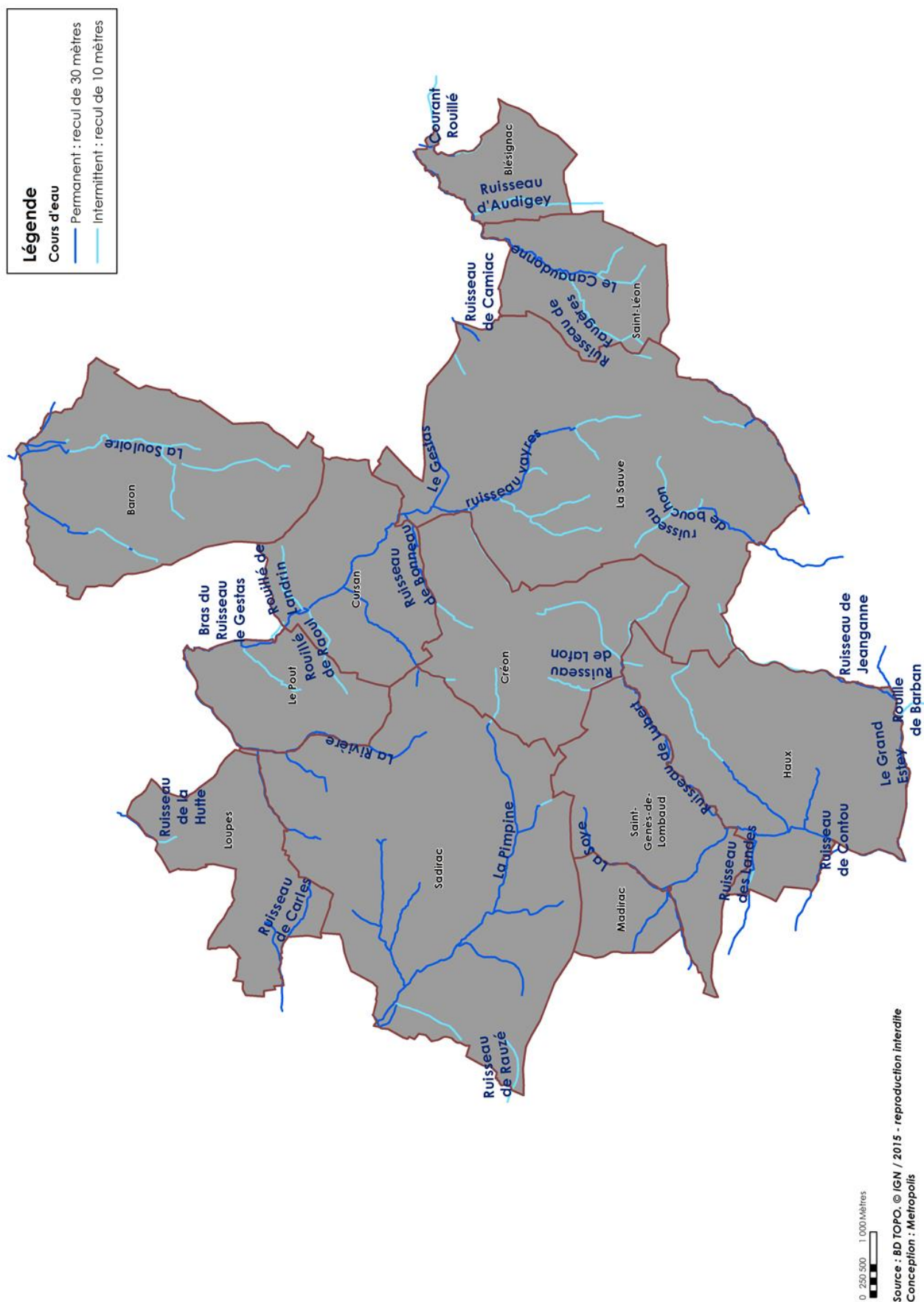
Ces secteurs sont classés en zones naturelles ou agricoles. Ces secteurs sont donc inconstructibles. Aucune nouvelle construction ne peut être donc autorisée.

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 en zone indiquée « i », 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.



2.2. 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 zones 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.

2.3. Gestion des eaux pluviales à 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.

2.4. Risque remontée 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.

2.5. 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.

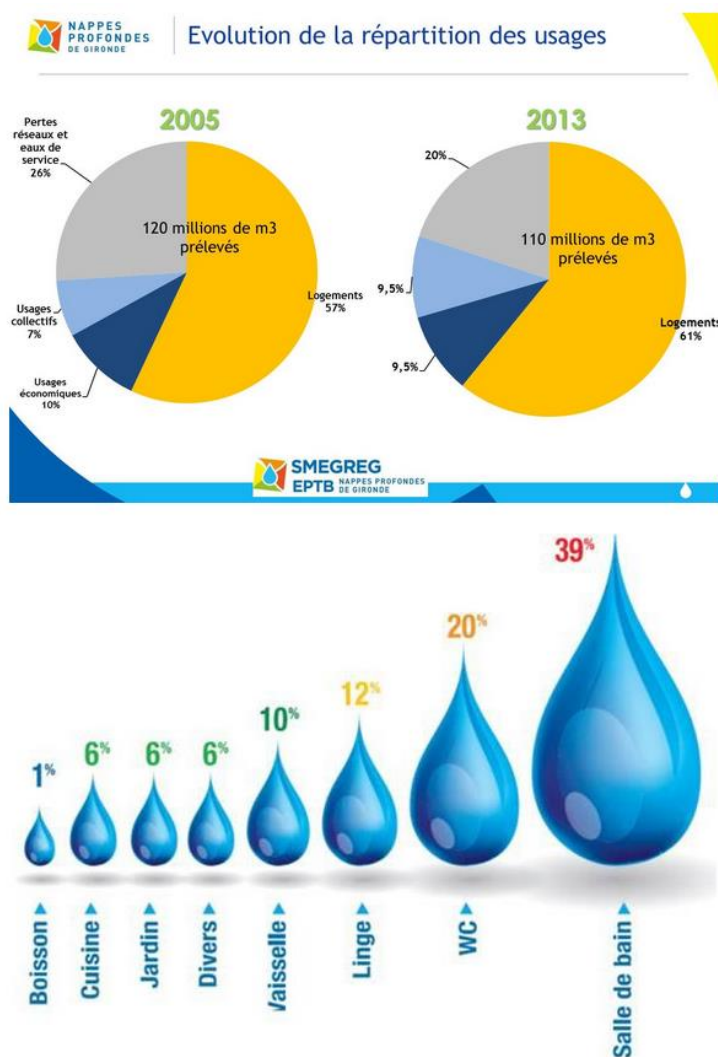
Les constructions doivent être équipées en récupérateurs d'eau de pluie de capacités comprises entre 500 et 20 000 litres. L'eau récupérée sera destinée à un usage extérieur, donc réservée principalement à l'arrosage du jardin et au bricolage (nettoyage des outils, etc.). Au-delà de la recherche d'une 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 maîtriser.

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-économiques concrètes et formuler une aide à la décision dans les politiques publiques de maîtrise des prélèvements pour l'eau potable. Ces actions reposent sur une modification des usages, la maîtrise 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.jeconomieleau.org/projet-mac-eau/mac.html

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 maîtrise 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 maîtrise 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 maîtrise 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 maîtriser.

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 maîtrise des consommations ainsi qu'à la protection de la ressource,
- améliorant la connaissance des consommations et des usages.

L'analyse des données de consommation a permis de démontrer l'impact manifeste des kits hydro-économes estimé, à 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 maîtriser 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 collectée, 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.