



Délégation urbanisme nord
Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS
Tel : 01 77 15 65 37



COMMUNE DE SAINT AUBIN DE BLAYE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE SAINT AUBIN DE BLAYE	
PIECE 3 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
28 mars 2013	28 janvier 2014
REVISION ALLEE N°2	
6 avril 2023	30 janvier 2024
Signature et cachet de la CDC	

SOMMAIRE

1. LES PRINCIPES GENERAUX DE DEVELOPPEMENT A SAINT-AUBIN-DE-BLAYE	3
1.1 Conforter la centralité du bourg	4
1.2 Intégrer le futur quartier au tissu urbain existant.....	5
1.3 1.3 Hiérarchiser le réseau viaire.....	5
1.4 Gérer l'aménagement de façon intégrée pour une approche durable de l'urbanisme	6
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR OUEST.....	7
2.1 2.1 Créer de nouvelles voiries et des espaces publics	9
2.2 Diversifier les formes d'habitats.....	13
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – DENTS CREUSES	15
3.1 Enjeux et objectifs	16
3.2 DENT CREUSE N°1.....	18
3.3 DENT CREUSE N°2.....	20
4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES GIROND SYNERGIES 22	
4.1 Présentation du site.....	3
4.2 schéma d'orientations et d'aménagement.....	4
4.3 principes et programme d'aménagement.....	3
4.4 Définition et principes.....	12

1. LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DÉVELOPPEMENT À SAINT-AUBIN-DE-BLAYE

1.1 CONFORTER LA CENTRALITE DU BOURG

1.1.1 Des quartiers à reconnecter au centre-bourg

La commune s'est développée de façon linéaire, avec une succession des constructions de part et d'autre de la rue principale. Avec le développement du secteur Ouest, il s'agit de casser cette logique d'étalement et de recentrer l'urbanisation sur le centre bourg.

Cela permettra d'une part de conforter la centralité du bourg avec un développement continu du tissu urbain qui conservera les caractéristiques du centre-bourg avec le développement d'un bâti dense et de qualité.

D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à l'Ouest du bourg permettra de reconnecter le quartier des Voinauds et le lotissement des Acacias au bourg à travers une continuité du bâti et le développement des liaisons piétonnes entre les différents quartiers du bourg.



1.1.2 Le développement de liaisons entre l'Est et l'Ouest du bourg

Le bourg de Saint-Aubin-de-Blaye est scindé en deux par la RD 137, axe routier important. La partie Est de la commune, qui regroupe les principaux services et équipements publics, est reliée par plusieurs passages piétons à la partie Ouest, plus résidentielle. L'enjeu sera donc de conforter et de développer les liaisons douces entre les deux parties du bourg afin de connecter le nouveau quartier aux services et équipements existants situés de l'autre côté de la voirie.

1.2 INTEGRER LE FUTUR QUARTIER AU TISSU URBAIN EXISTANT

1.2.1 Une integration harmonieuse des constructions

Le futur quartier d'habitat devra s'intégrer harmonieusement au bâti existant en centre-bourg, notamment grâce aux formes urbaines choisies, à l'orientation des bâtiments et au traitement paysager imposé dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les constructions devront être adaptées au tissu urbain existant, mais devront aussi répondre aux besoins des habitants et aux nouvelles façons d'habiter. Le nouveau quartier proposera des logements de petite taille afin de pallier ce déficit important sur la commune. Il proposera aussi trois formes de logement diversifiées : logement pavillonnaire, logement individuel groupé et logement intermédiaire.

1.2.2 Une front urbain maîtrisé

Le futur quartier s'ouvre à l'Ouest sur un dégagement visuel et des covisibilités lointaines avec l'espace agricole. La limite urbain / agricole du futur quartier devra donc être traitée sans pour autant fermer le quartier aux possibilités d'extension future. L'intégration au Sud se fera à travers l'aménagement d'un poumon vert qui permettra une transition adoucie entre le quartier des Voinauds et les nouveaux logements. Au Nord, la carrosserie implantée sur la zone d'activité laisse apercevoir un terrain où s'entassent de nombreux véhicules. Un traitement végétalisé permettra de maîtriser la vue du futur quartier sur ce panorama peu attrayant.

1.3 1.3 HIERARCHISER LE RESEAU VIAIRE

Le futur quartier sera relié à la RD 137, axe structurant de Saint-Aubin-de-Blaye. Le réseau viaire doit en effet assurer une bonne desserte du site dans sa globalité et anticiper l'évolution de la commune. Les voies en impasse seront donc à écarter et la création d'un maillage de voies hiérarchisées sera un objectif clé sur lequel s'appuiera le développement urbain du futur quartier. Les différentes voiries chercheront à se relier aux voiries existantes et affirmeront la destination de ces dernières.

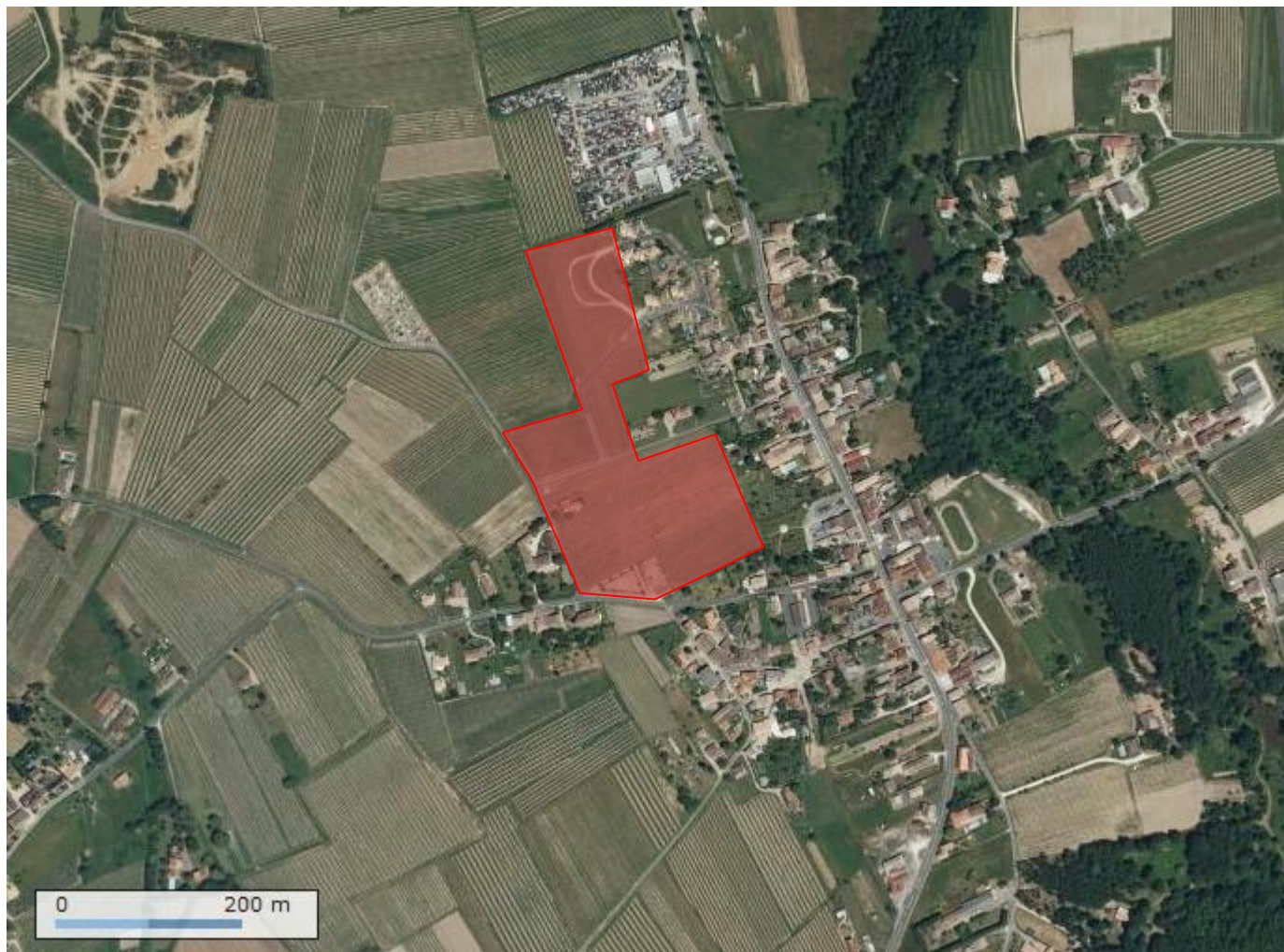
La desserte interne des sites se fera par un maillage de voirie secondaire. Les voiries secondaires se rattacheront aux axes majeurs existants à proximité du site de projet, et recevront un traitement qui affirmera leur statut d'axe traversant du site. Sur ces axes, la mise en place d'un réseau de gestion des eaux pluviales et un traitement paysager de qualité permettra de répondre aux différents enjeux. Il est aussi souhaitable de mettre en place un stationnement sur voirie.

Les différentes voiries seront doublées d'un réseau de cheminement doux. Ces espaces de cheminements doux devront être vécus comme des espaces de rencontre, des espaces publics à part entière. Leur traitement est donc primordial. Le choix d'un mobilier urbain de qualité rendra ces espaces attractifs pour les futurs habitants.

1.4 GERER L'AMENAGEMENT DE FAÇON INTEGREE POUR UNE APPROCHE DURABLE DE L'URBANISME

Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée, la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions, la gestion des déchets et du stationnement, ... sont autant d'enjeux à intégrer dès à présent dans l'orientation d'aménagement et de programmation du futur quartier afin d'aller dans le sens d'un urbanisme cohérent, intégrant les enjeux du développement durable. Le futur projet devra aussi encourager la construction d'habitat bioclimatique et optimiser l'occupation des sols pour un aménagement sur le long terme.

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR OUEST



Le développement de Saint-Aubin-de-Blaye se concentre sur un secteur situé à l'Ouest du bourg, en périphérie immédiate du centre et de toutes ses facilités : services, équipements et commerces de proximités y sont accessibles à pied. Le développement vers l'Est est contraint par une zone humide à risque, le vallon du Ferchaud, et le bourg est distendu vers le Nord et Sud. Il convient donc d'urbaniser en continuité du bourg vers l'Ouest.

L'orientation d'aménagement et de programmation intègre une zone classée AU, zone à vocation principale d'habitat, et une zone classée NL qui a vocation à devenir un vaste espace public, poumon vert du bourg de la commune. L'orientation d'aménagement et de programmation détaillées ci-dessous s'étend donc sur une superficie de 5,4 ha. dont 4,6 hectares consacrés à l'habitat et 8 000 m² d'espace naturel préservé.

I. Un quartier vecteur de convivialité

1. Structurer le quartier autour d'espaces publics de grande qualité

 Espace public naturel et partagé intégrant un théâtre de verdure et un verger d'antan en centre-bourg

 Espace public favorisant la vie sociale en coeur de quartier

2. Diversifier les typologies de logements pour plus de mixité

 Zone d'habitat intermédiaire en R+1

 Zone d'habitat individuel groupé (dans le style des logements des Acacias)

 Zone d'habitat individuel

 Principes d'alignement des constructions

 Principes d'orientation des constructions (Sud-est)

3. Connecter le quartier par un réseau viaire hiérarchisé

 Voirie principale à créer

 Voiries secondaires à créer

 Voiries existantes

 Voirie avec traitement paysager et cheminement piéton intégré

 Carrefour à aménager

 Possibilité d'extensions du réseau viaire à long terme

II. Des aménagements existants à conforter

1. Créer des cheminements piétons vers les équipements existants

 Parking aménagé avec traitement paysager et cheminement piéton

 Commerces en RDC

 Equipements et services publics

 Eglise

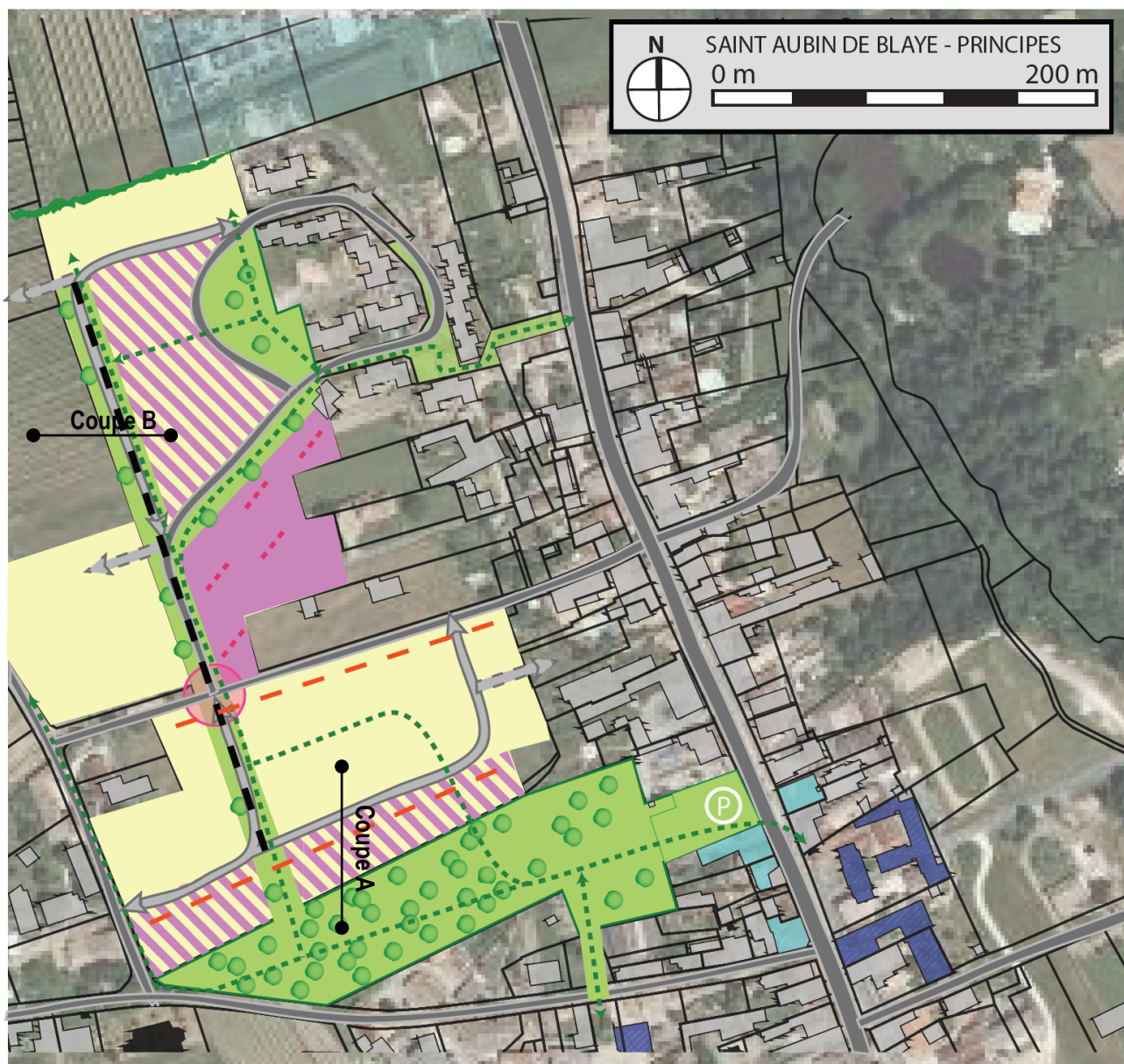
 Réseau de cheminement doux

2. Intégrer le quartier à l'existant

 Zone d'Activité

 Gestion du front urbain le long de la zone d'activité, traitement paysager

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR OUEST



2.1 CREER DE NOUVELLES VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

2.1.1 Des circulations automobiles organisées au sein du nouveau quartier

Afin d'inscrire le projet d'aménagement dans son environnement proche, la trame viaire s'appuie sur l'existant. La rue de la cité des Acacias menant au lotissement du même nom traverse le site du futur quartier. Il s'agira donc de s'appuyer sur cette voirie existante pour desservir le site.

Pour ce qui est du secteur Nord, le quartier des Acacias est à l'heure actuelle desservi par une impasse qui forme une boucle autour du lotissement. Cette configuration de la voirie renforce le sentiment d'isolement du quartier au reste du bourg. Le développement du secteur Ouest permettra de relier le lotissement à un nouveau réseau viaire qui traversera le nouveau quartier et se reconnectera de la rue de la Croix à la rue menant à la Cité des Acacias.

Le secteur au Sud de la zone sera desservi par une voirie dans l'axe de la rue de la cité des Acacias. Cette nouvelle voirie se raccordera à l'Ouest à la rue du Bois des Abeilles. Elle traversera le secteur au Sud-Est avant de se raccorder au nord à la rue de la Croix.

La rue principale longera le futur quartier à l'Ouest et permettra, par un traitement paysager approprié, de marquer la transition entre espace urbain et espace rural et d'éviter les nuisances directes entre habitat et agriculture. Cette voirie comprendra une voie verte intégrée pour une largeur minimale de 10 mètres, tandis que les voiries secondaires auront une largeur minimale de 8 mètres.

L'espace public partagé situé au Sud du futur quartier ne devra en aucun cas être traversé par une voirie dédiée aux véhicules automobiles. Seule une ou plusieurs voies douces pour piétons et cycles pourra y être aménagée.

2.1.2 Un cheminement doux pour connecter l'ensemble des futurs espaces

Une connexion piétonne sera créée, elle permettra de raccorder le quartier des Acacias et les futures habitations au centre-bourg, et notamment aux équipements situés à l'Est de la RD 137. Cette liaison douce permettra aussi de circuler aisément au sein du nouveau quartier et d'amener les habitants à s'approprier les deux espaces publics qui seront créés dans ce futur quartier. L'ensemble des habitants du bourg pourront ainsi accéder à pied ou à vélo aux espaces partagés. Les déplacements seront ainsi sécurisés pour tous les usagers.

Cette voie douce partira de la place de la Mairie. Par un aménagement sécurisé, elle rejoindra la voie piétonne aménagée le long du parking existant pour déboucher sur le théâtre de verdure et le verger d'antan. Dans cet espace, la voie douce pourra être clairement définie par un traitement différencié, ou simplement

enherbé et intégrée à l'espace vert, ce qui incitera les habitants à circuler au milieu du verger. Enfin, elle longera l'axe structurant du nouveau quartier jusqu'au quartier des Acacias. Intégrée à la voirie, elle permettra un traitement paysager de qualité et une transition en douceur entre espace urbain et espace agricole.

Une partie du cheminement doux traversera le quartier Sud et circulera au cœur du quartier, afin que chacun ait accès rapidement à cette liaison piétonne qui permettra également d'aérer les constructions. De même au Nord, le futur espace public sera connecté à la voie verte par une liaison douce qui circulera entre les constructions futures.

2.1.3 Des espaces partagés aux fonctions complémentaires

Deux espaces publics aux usages différents seront à prévoir :

- Un vaste espace vert d'environ 8 000 m² sera créé au Sud du quartier, en proximité immédiate du cœur de bourg. Cet espace à dominante naturelle sera un espace de rencontre et de convivialité pour l'ensemble des habitants de Saint-Aubin-de-Blaye. Un amphithéâtre naturel est en projet, ainsi qu'un verger d'antan qui comprendra des plantations d'essences de fruitiers anciens.
- Le développement d'une zone mêlant différentes formes urbaines, et notamment de l'habitat intermédiaire, dans la partie Nord du futur quartier justifie la création d'un espace public sous forme de placette à la jonction du réseau viaire qui mène au lotissement des Acacias et au Nord du futur quartier. Cet espace aux dimensions plus modeste que le premier sera principalement un lieu de rencontre favorisant la vie sociale pour les résidents à proximité.

La voie douce qui longe la voirie principale devra aussi être considérée comme un espace public à part entière, avec un mobilier urbain et un traitement paysager adapté favorisant la rencontre et le lien social.

2.1.4 La gestion de l'eau de pluie, du stationnement et des déchets

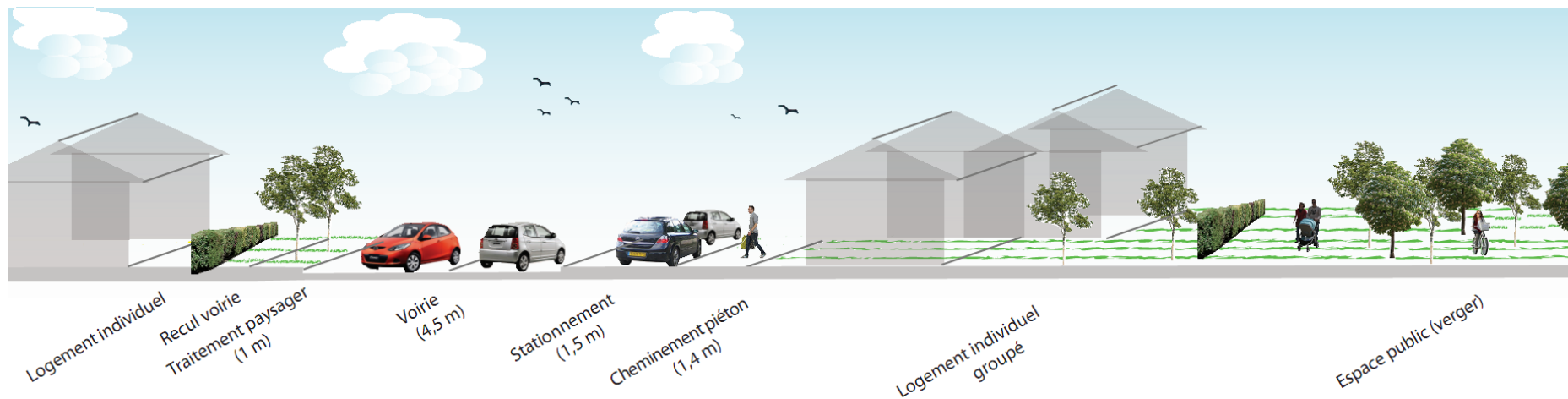
Dans ce secteur de développement, la gestion pluviale sera travaillée de façon optimale et intégrée. Le ruissèlement de l'eau sera géré en amont par une incitation à la récupération des eaux de pluie et l'implantation de système de noues le long de l'axe principal du futur quartier.

Le stationnement se fera soit sur la parcelle pour les secteurs d'habitat individuel et d'habitat individuel groupé, soit le long de la voirie pour les secteurs d'habitat intermédiaire. L'implantation de la voirie devra donc être assez large pour permettre le stationnement des véhicules.

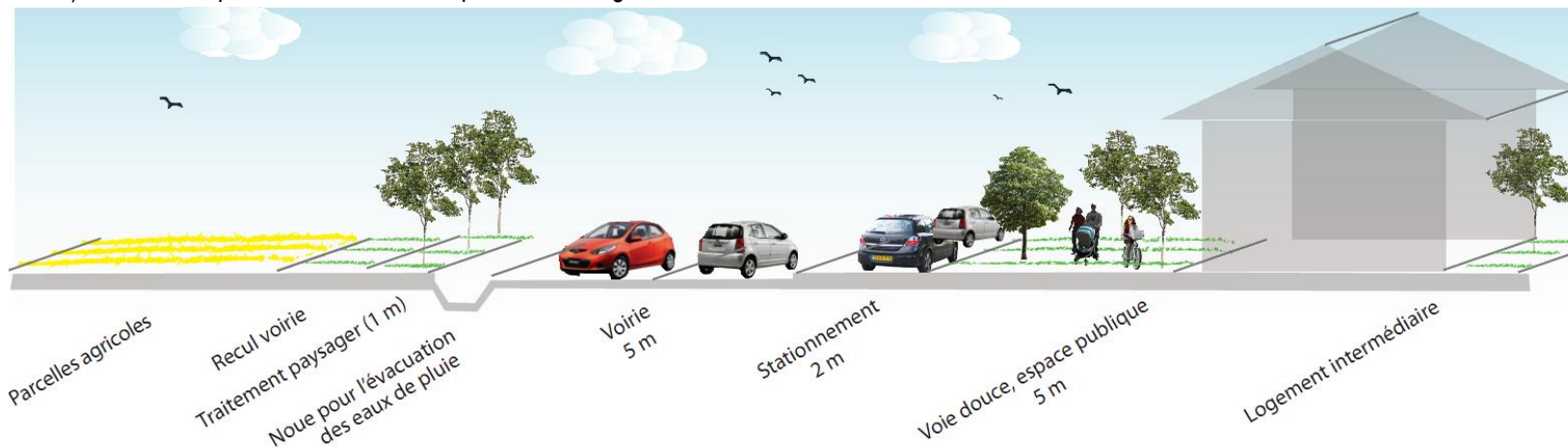
La collecte des déchets ménagers se fera sur la parcelle. Un point de collecte des déchets recyclables sera aménagé au cœur du quartier.

2.1.5 Coupes de principe

Coupe A (Nord-Sud) : La gestion de la transition entre espace public et habitat, et coupe de la voirie du secteur Sud



Coupe B (Est-Ouest) : La mise en place d'une vaste zone piétonne le long de la voirie



2.2 DIVERSIFIER LES FORMES D'HABITATS

2.2.1 Encourager la mixité sociale

La diversité des formes d'habitat permettra d'offrir des logements à tous et notamment de pallier au déficit de logements de petites tailles grâce au développement de l'habitat intermédiaire et mitoyen, tout en continuant à accueillir des populations au rythme de vie confortable dans les logements individuels, sur des parcelles de taille plus importantes.

Les logements intermédiaires à caractère social sont prévus au cœur du quartier, au Nord de la rue de la Croix. Le futur quartier devra intégrer 20% de logements sociaux, soit 9 logements, afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle. La qualité environnementale du projet sera fortement incitée à travers le développement d'un habitat économe en énergie et des orientations optimum des constructions, obligatoirement orientés Sud-Est.

Dans la continuité du lotissement des Acacias, il sera possible d'implanter des logements groupés dans le même style que ceux du lotissement existant, afin d'intégrer de façon harmonieuse les nouvelles constructions à celles existantes.

Au Nord du futur quartier, un secteur plus éloigné du centre-bourg est réservé à l'**habitat individuel pavillonnaire**.

Pour ce qui est du secteur au Sud de la rue de la Croix, deux types de logements se côtoient. **Au contact de l'espace public sera créée une zone d'habitat groupé** afin de créer une réelle centralité autour de cet espace de rencontre et de convivialité. Les futures constructions devront s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à la future voirie. Les futures constructions donneront à voir leur jardin depuis l'espace public. Les clôtures devront être traitées avec considération puisqu'elles seront la transition entre le futur quartier et l'espace public. Les murs plein seront interdits.

Au Nord du secteur Sud, les densités d'habitat seront plus faibles, de 10 logements / hectare, avec la possibilité d'implanter des **constructions individuelles de type pavillonnaires**.

2.2.2 Programmation prévue

Zones	Superficie constructible incluant la VRD en ha.	Superficie constructible sans la VRD en ha.	Nombre de constructions prévues
Aua logements individuels groupés	0,63	0,47	7
Aua logements individuels pavillonnaires	1,89	1,42	16
Total AUa	2,52	1,89	23
AUb logements intermédiaires	0,61	0,46	9
AUb logements individuels groupés	0,95	0,72	8
AUb logements individuels pavillonnaires	0,34	0,26	3
AUb	1,91	1,91	20
Total AU	4,61	4,43	43
TOTAL	38,06	9,84	80

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – DENTS CREUSES



3.1 ENJEUX ET OBJECTIFS

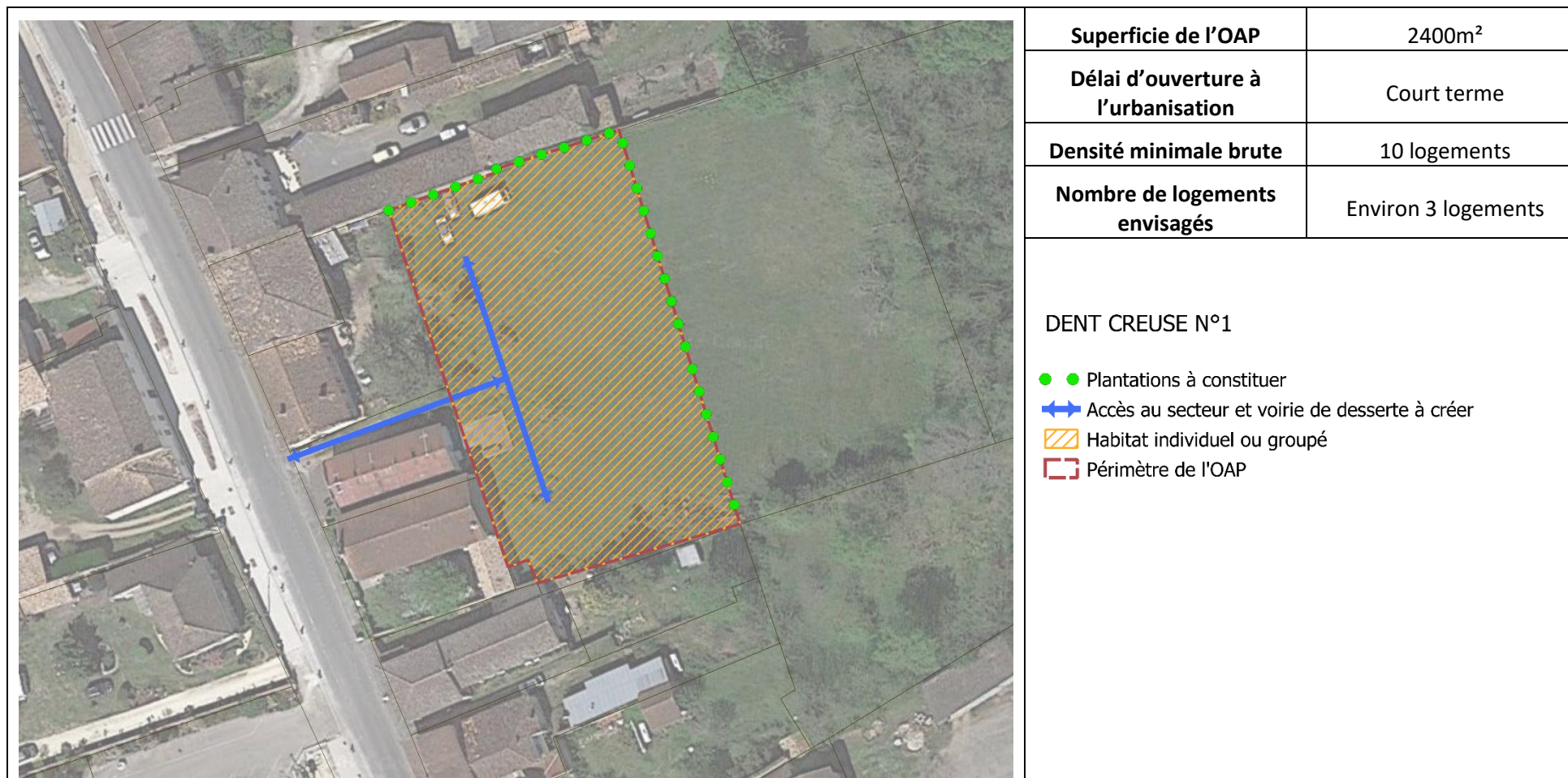
Le développement résidentiel de Saint-Aubin-de-Blaye a également vocation à s'effectuer via la mobilisation des interstices non bâtis situés à proximité ou en continuité de l'enveloppe urbaine, conformément à l'objectif 2 de l'axe 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'après lequel, qu'il convient de « conforter le bourg de Saint-Aubin-de-Blaye et permettre le développement des espaces interstitiels du centre-bourg ».

Les présentes orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent aux parcelles identifiées ci-contre et ont ainsi le comblement de deux dents creuses bénéficiant de la proximité du centre bourg dans le but de conforter l'enveloppe bâtie du centre-bourg de la commune et favoriser la fréquentation de ses commerces par les modes actifs.

Formant des interstices non artificialisés au sein du tissu bâti du centre-bourg, ces deux dents creuses sont aujourd'hui des pelouses fortement marquées par la proximité de l'urbanisation :

- 2400m² anciennement classés en zone naturelle pour l'îlot N°1, à environ 60 mètres du ruisseau de Ferchaud, un affluent du Canal de Saint-Simon
- 975m² anciennement classés en zone agricole pour l'îlot N°2. Il s'agit de terrains éligibles à l'AOC Côtes-de-Blaye. Toutefois, leur situation de dents creuses encastrée dans les constructions environnantes les rendent propices aux conflits d'usages.

3.2 DENT CREUSE N°1



PROGRAMMATION & MIXITÉ FONCTIONNELLE

L'OAP prévoit la création de minimum 3 logements individuels pour une densité minimale brut de 10 logements à l'hectare. Si l'aménagement ne fait pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque opération devra respecter la densité moyenne de l'OAP.

ACCESSIBILITE ET DESSERTE INTERNE

Le secteur est accessible par l'Ouest (RD 137). Une voie carrossable interne est créée afin de desservir tous les lots

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Des plantations sont à constituer (arbres, haies) en limites séparatives ainsi qu'en fond de parcelle afin de limiter au maximum les phénomènes de ruissellement vers le ruisseau de Ferchaud. Les haies mono-typées sont interdites.

RÉSEAUX ET RISQUES

Les nouvelles constructions doivent de préférence être équipées de dispositifs de récupération des eaux de pluie destinés à l'arrosage et aux nettoyages extérieurs. Les dispositifs hydro économes doivent également être prévus sur l'ensemble des installations sanitaires de l'habitat.

Les surfaces aménagées (stationnement, voie d'accès, terrasses...) doivent être réalisées avec des revêtements perméables. Les toitures peuvent être végétalisées et les eaux de ruissellement récupérées et infiltrées à la parcelle.

Les constructions devront prendre en compte l'aléa remontées de nappes et le risque inondation de caves présent sur le secteur avec notamment une interdiction de construire en sous-sol.

3.3 DENT CREUSE N°2



Superficie de l'OAP	1 505m ²
Surface constructible	800m ²
Délai d'ouverture à l'urbanisation	Court terme
Densité minimale brute	10 logements
Nombre de logements envisagés	Environ 2 logements

DENT CREUSE N°2

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat individuel ou groupé
-  Plantations à créer
-  Accès au secteur
-  zone tampon

PROGRAMMATION & MIXITÉ FONCTIONNELLE

L'OAP prévoit la création de minimum 2 logements individuels pour une densité minimale brut de 10 logements à l'hectare. Si l'aménagement ne fait pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, chaque opération devra respecter la densité moyenne de l'OAP.

ACCESSIBILITE ET DESSERTE INTERNE

Le secteur est accessible par l'Est (RD 137). Une voie carrossable interne est créée afin de desservir tous les lots.

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Des plantations sont à constituer (arbres, haies) en limites séparatives ainsi qu'en fond de parcelle afin de limiter au maximum les phénomènes de ruissellement vers le ruisseau de Ferchaud. Les haies mono-typées sont interdites.

Une zone tampon de 20 mètres devra être respectée entre les constructions et les parcelles agricoles limitrophes.

RÉSEAUX ET RISQUES

Les nouvelles constructions doivent de préférence être équipées de dispositifs de récupération des eaux de pluie destinés à l'arrosage et aux nettoyages extérieurs. Les dispositifs hydro économes doivent également être prévus sur l'ensemble des installations sanitaires de l'habitat.

Les surfaces aménagées (stationnement, voie d'accès, terrasses...) doivent être réalisées avec des revêtements perméables. Les toitures peuvent être végétalisées et les eaux de ruissellement récupérées et infiltrées à la parcelle.

4. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS GIRONDE SYNERGIES

4.1 PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Requalification urbaine à vocation d'activités/ extension urbaine à vocation d'activités

Localisation et accessibilité

La zone d'activité « Gironde Synergies » est implantée à la sortie de l'autoroute A10 n°38. Gironde Synergies est située à cheval sur les communes de Saint-Aubin-de-Blaye et Reignac.

Type de tissu urbain environnant

Le site se trouve en interface entre la zone d'activité existante et le territoire agricole et naturel à l'est de la commune de Saint Aubin de Blaye en limite avec la commune de Reignac

Avantages du site

Le site se situe en prolongement immédiat de la zone d'activité existante. Deux voies bordent le projet RD132E1 et RD254, et permettraient un bouclage de la zone.

La proximité immédiate de la sortie n°38 de l'autoroute A10 est un atout majeur pour le développement cette zone.

Caractéristiques du site et porter à connaissance

L'urbanisation du site consommera des espaces agricoles classés en IGP asperge du Blayais

Pas d'AOC sur le site d'extension de la zone d'activité

La zone Natura 2000 « Marais de Braud et Saint Louis et de Saint Ciers sur Gironde » traverse la zone UY existante.

Le site est concerné par l'aléa « remontée de nappes souterraines » selon les cartographies du BRGM (niveaux « débordement de nappes » et « inondation de cave »). Les études de sol réalisées sur le secteur ont confirmé la présence d'une nappe pouvant effectivement se trouver proche de la surface, jusqu'à -0,6 m/TN profondeur minimale relevée.

Le site est concerné par l'aléa « retrait – gonflement des argiles » selon les cartographies du BRGM (niveau « moyen »), applicable depuis le 1^{er} janvier 2020.

D'après le Plan Interdépartemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PidPFCI), la commune de Saint-Aubin-de-Blaye est concernée par un aléa « très fort ». Le contexte boisé dans lequel s'inscrit le site est à considérer.

Objectif

Il s'agit ici de créer une extension à la zone d'activités pour accueillir de nouvelles entreprises.

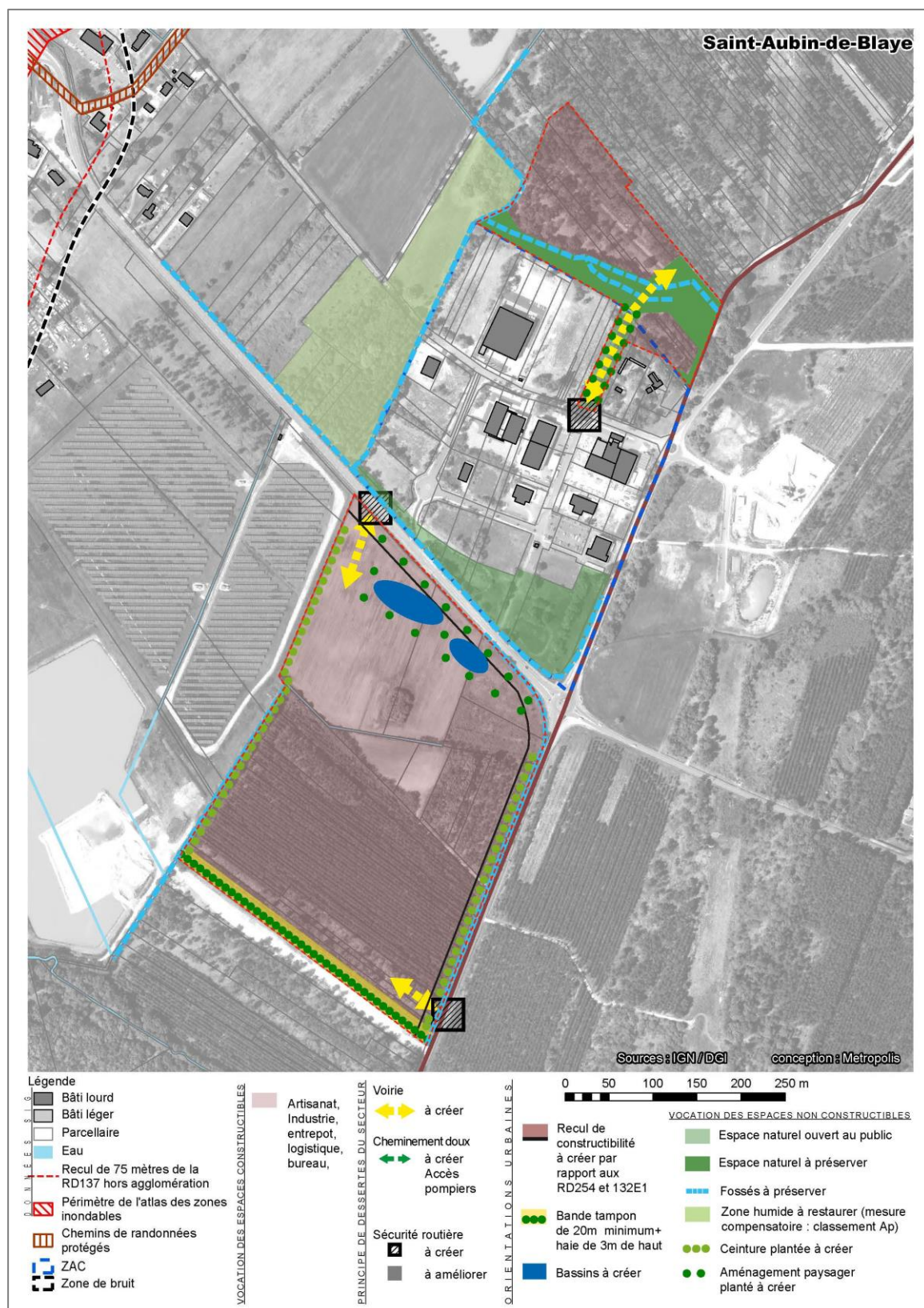
Secteur UY

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 35 386 m²

Secteur 1AUy

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 65 000 m²

4.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT



4.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	Secteur UY – nord Gironde Synergies : Artisanat, industriel, d'entrepôt, et de bureau, Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies Artisanat, industriel, d'entrepôt, logistique, et de bureau, Le secteur Npr permet de préserver les espaces naturels à l'intérieur du périmètre d'OAP. Ils doivent être entretenus par le/les porteur(s) de projet.		
Forme urbaine	Secteur UY – nord Gironde Synergies : R1 : 20 m depuis l'axe des voies départementales, 7 m depuis l'alignement de l'emprise publique de la voie d'entrée de zone, 5 m depuis l'alignement de l'emprise publique des voies de desserte interne de la zone R2 = 3m minimum R3 = Non règlementé ES < 50% EPT :	Secteur UY – nord Gironde Synergies : L'implantation des bâtiments doit être conçue de façon à permettre l'entretien par débroussaillage, autour des bâtiments.	Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie Sur l'ensemble de la zone de projet, afin de limiter les besoins en énergie, les choix constructifs doivent permettre de proposer des bâtis conçus de façon à pouvoir bénéficier d'un éclairage naturel.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	20 % de la superficie du terrain pour les activités tertiaires et de services, 20 % de la superficie du terrain pour les activités de commerces et d'artisanat, 20 % de la superficie du terrain pour les activités d'industrie, de stockage et d'entrepôt. H : 12 m à l'acrotère ou à l'égout du toit Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies R1 : 30 m depuis l'axe des voies départementales, 7 m depuis l'alignement de l'emprise publique de la voie d'entrée de zone, 5 m depuis l'alignement de l'emprise publique des voies de desserte interne de la zone R2 = 5m minimum 20m minimum par rapport à la limite d'une zone agricole R3 : Non règlementé ES < 50%		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	EPT : 20 % de la superficie du terrain pour les activités tertiaires et de services, 20 % de la superficie du terrain pour les activités de commerces et d'artisanat, 20 % de la superficie du terrain pour les activités d'industrie, de stockage et d'entrepôt. H : 15 m à l'acrotère ou à l'égout du toit		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Secteur UY – nord Gironde Synergies : L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération et la ZAC Gironde Synergies. Aucune nouvelle entrée/sortie sur la RD254. La zone doit être équipée des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre la défense du site à un débit de 120 m³/h pendant 2 heures (soit un volume d'eau nécessaire de 240 m³). Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies	Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie Les bassins de rétention créés seront peu profonds (entre -0,8 et -0,6 m/TN environ). Ils devront être étanchéifiés (membrane géotextile), au regard de la proximité de la nappe souterraine au niveau local. Les formes courbes des bassins sont à privilégier. Les bords de bassin seront en pente douce, avec quelques paliers. Les bassins de rétention doivent faire l'objet d'aménagements éco-paysagers, s'appuyant sur une installation spontanée	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération sur la RD132E1 et sécuriser les mouvements de véhicules depuis/vers l'opération. L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération sur la RD254 et sécuriser les mouvements de véhicules depuis/vers l'opération. La zone 1AUy doit être équipée des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre la défense autonome du site d'entrepôt avec un débit de 300 m³/h pendant 2h (soit un volume d'eau nécessaire de 600 m³). Le site doit pouvoir de façon autonome à l'alimentation en eau destinée à la défense incendie. Le rejet des eaux liées à l'extinction d'un incendie dans le bassin de rétention des eaux pluviales, est interdit. Secteur UY – Nord Gironde Synergies et secteur 1AUy – extension Sud de Gironde Synergies : Des aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales de ruissellement sont à créer (bassin de	de la végétation. Des plantations d'arbres et arbustes seront plantés en complément, sauf les lisières Sud des bassins qui doivent rester dégagées afin de permettre une meilleure dynamique de la végétation aquatique. Un réseau de poteaux privés de défense incendie, alimenté par le réseau AEP, doit être créé sur l'ensemble du projet. L'ensemble des Points d'Eau Incendie (PEI), incluant les réserves et les poteaux privés, doit permettre de constituer un maillage efficace pour la défense incendie de la ZAE de Gironde Synergies. Ce maillage vise à présenter une distance maximale de 400 m par les voies entre chaque point d'eau.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	réention notamment). Les eaux de toitures, voiries et stationnement recueillies devront faire l'objet d'un traitement au sein de séparateurs à hydrocarbures, avant d'être rejetées à débit régulé (3L/s) vers le milieu naturel (ou réseau si existant).		
Orientations paysagères et environnementales	Secteur UY – nord Gironde Synergies : L'urbanisation du secteur UY doit bénéficier d'un traitement paysager soigné et de qualité, afin de s'intégrer dans l'ambiance visuelle de la ZAE Gironde Synergies. Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies Le projet d'entrepôt doit bénéficier d'une intégration paysagère soignée, s'appuyant sur le contexte boisé pré-existant sur une partie du site. L'aménagement paysager doit permettre la constitution d'une ceinture plantée, et visant au maximum la	Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie En cas de plantation, les arbres doivent être tenus à une distance minimale de 5 m des constructions. Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire...). Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet	Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie En cas de plantation, une attention particulière est requise quant au choix de la flore retenue, afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant et éviter les espèces au caractère exotique et/ou envahissant¹. En cas de plantation, une attention particulière est requise quant au choix de la flore retenue, afin d'éviter la concentration d'espèces végétales

¹ A cet effet, il convient de se référer :

- au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique en 2018 (téléchargeable sur le site internet de l'Agence Régionale de la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine).
- à la fiche « Potentiel allergisant » annexée au rapport de présentation du PLU.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	conservation des arbres existants. De nouveaux sujets arborés seront plantés, si nécessaire, afin de conforter cette armature végétalisée. Une bande tampon d'une épaisseur de 20 m minimum, enherbée et plantée d'une haie de 3 m de haut minimum, est attendue en limite sud de la zone 1AUY. Au nord du secteur 1AUY, l'aménagement du site doit être conçu de façon à présenter un caractère « ouvert » afin de s'inscrire dans l'ambiance visuelle de la ZAE Gironde Synergies (recul de construction par rapport à la RD132, aménagement paysager adapté...). Secteurs UY et 1AUY de Gironde Synergie Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières...). Les fossés existants et leurs abords doivent être préservés. En cas de franchissement, des aménagements de type buses (d'au moins 1 m de diamètre) doivent être prévus afin de maintenir la continuité écologique associée au fossé.	d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.	présentant un caractère hautement inflammable. Les espaces verts et libres de toute construction devront faire l'objet d'une gestion différenciée, sans toutefois compromettre l'entretien associé au besoin de débroussaillage au niveau des bandes situées autour des voies d'accès aux constructions. Les espaces verts et libres de toute construction à créer seront conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique / îlot de fraîcheur lors de périodes de fortes chaleur, espace de convivialité...). La mise en place de gîtes artificiels favorables à l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments est encouragée. L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Le site est situé en zone d'aléa « moyen » concernant le retrait-

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les buses mises en place seront dotées de banquettes en rive gauche et/ou droite		gonflement des argiles. Une attention particulière est requise par le pétitionnaire afin que celui-ci propose des modalités constructives adaptées à la nature relativement argileuse des sols.
Principes de circulation / voies	Le projet fonctionne de manière autonome en termes d'accès, de stationnements et de raccords aux réseaux techniques existants (AEP, EU, Électricité). Les nouvelles voies à créer devront impérativement permettre l'accès au site par le SDIS en cas d'incendie dans le cadre des mesures de lutte contre le risque feu de forêt. Secteur UY – Nord Gironde Synergies L'accès au site sera réalisé par la création d'une emprise publique permettant de relier l'accès existant au nord du site Gironde Synergie. Une voie de desserte interne, dont les aménagements devront être adaptés à la vitesse, sera créée, reliant la zone	Secteurs UY et 1AU de Gironde Synergie Les nouvelles voies à créer doivent permettre l'accès au site par le SDIS, et la défense de la ZAE Gironde Synergies en cas d'incendie. Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées. Les accès piétonniers et autres accès non carrossables, devront être perméables.	Secteurs UY et 1AU de Gironde Synergie Les voies de desserte principales seront accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif, compatible avec les exigences liées à l'application du règlement interdépartemental de PFCI.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'activité existante sans nouveau débouché sur le RD254. Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération sur la RD132E1 et sécuriser les mouvements de véhicules depuis/vers l'opération. L'aménagement d'une entrée/sortie dans l'opération sur la RD254 et sécuriser les mouvements de véhicules depuis/vers l'opération. Le site doit présenter une organisation interne de la voirie : – qui permette un accès par le SDIS tout autour du bâtiment principal ; – qui permette de limiter les manœuvres des poids lourds, afin de réduire les nuisances sonores inutiles.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Secteur UY – nord Gironde Synergies : L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 35 000 m². Secteur 1AUY – extension sud de Gironde Synergies L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 65 000 m²		

4.4 DEFINITION ET PRINCIPES

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- Des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- Des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)** : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- Des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)** : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- De la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au barycentre ou point médian de la construction). Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)** : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière