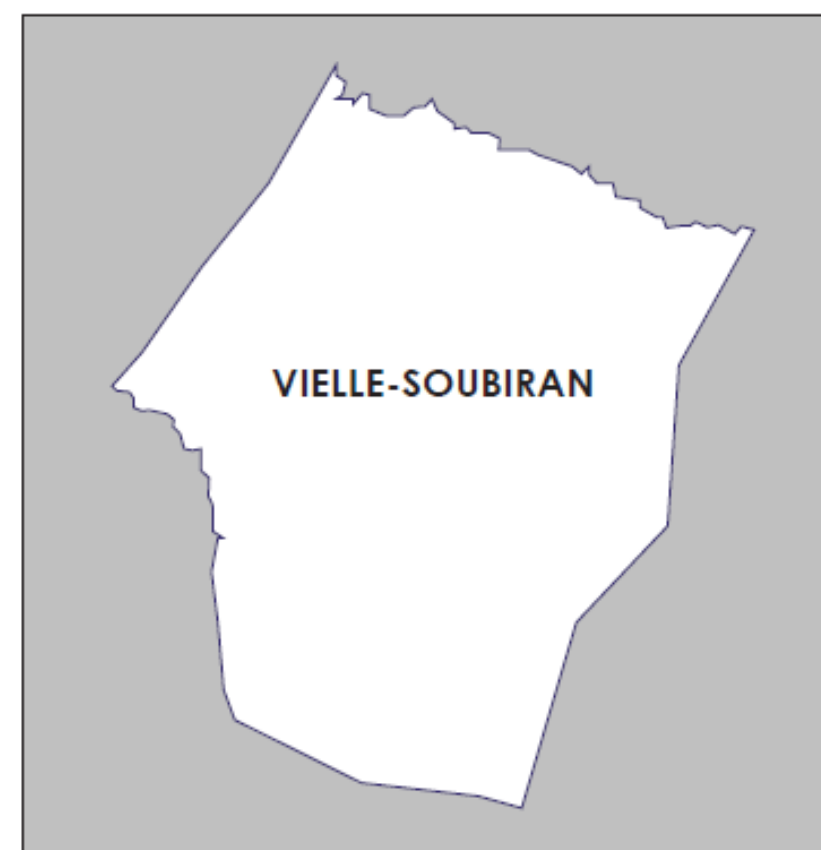


COMMUNE DE VIELLE-SOUBIRAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Déclaration de Projet et Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme



PROJET DE P.L.U. APPROUVE par
délibération du SIVU le 7 janvier
2015

PROJET DE DPMEC du PLU APPROUVE
par délibération de la CCLA le 15 juillet 2025

Affaire n°07-44e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 61

Email :
contact@agence-metaphore.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE 1

SECTEUR I – BOURG OUEST 2

1. LOCALISATION..... 2

2. SCHÉMA D'ORGANISATION..... 3

2-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX..... 4

2-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....5

3. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER..... 6

SECTEUR II – PARC PHOTOVOLTAIQUE 7

1. LOCALISATION.....7

2. SCHÉMA D'ORGANISATION.....9

2-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX.....9

2-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS.....10

3. ORGANISATION DES PISTES PERIMETRALES.....12

4. MODALITES D'AMENAGEMENT POSSIBLE POUR PERMETTRE DE DISPOSER D'UNE CLOTURE PERMEABLE A LA PETITE FAUNE13

PREAMBULE

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

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

L'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme indique que :

« 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. [...]».

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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. »

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

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

- des dispositions traduites dans le règlement et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- des dispositions soumises à compatibilité tel que l'indique l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- des dispositions indicatives qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

SECTEUR I – BOURG OUEST

1. LOCALISATION



SECTEUR I – BOURG OUEST

2. SCHEMA D'ORGANISATION

2-1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

⇒ OBJECTIF

Prévoir à long terme le confortement du bourg en favorisant un développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire.

Le confortement du bourg s'effectuera à long terme de manière à respecter les objectifs quantitatifs de développement de la commune et la capacité de ses équipements publics.

Il s'agit en effet d'assurer un développement concentrique du bourg de manière à favoriser une certaine compacité urbaine et donc de favoriser les modes de déplacements doux.

⇒ PROGRAMME

3 ha de terrain à urbaniser à long terme à vocation d'habitat soit entre 15 et 20 logements.

L'opération d'aménagement intégrera :

- de l'habitat individuel,
- de l'habitat mitoyen (ordre semi-continu),
- de vastes espaces publics paysagers.

⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

▪ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une voie de desserte de 5 mètres de large qui sera bordée par de larges accotements enherbés de largeur variable. Ces accotements intégreront une noue pour gérer les eaux pluviales. La voie de desserte principale ménagera la possibilité à long terme d'être prolongée vers l'Ouest, sous forme de voie en attente dont l'extrémité sera traitée provisoirement en espace vert planté.
- Des cheminements doux seront intégrés aux espaces publics de manière à relier le secteur au cœur du bourg.

▪ STRUCTURES VÉGÉTALES

- Promouvoir une ambiance forestière dans le cadre des aménagements, à l'image de l'airial.
- Gestion du risque de feu de forêt par le biais d'une bande engazonnée de 12 m accompagnée de feuillus implantés de manière aléatoire pour permettre l'accès et la circulation aux engins de défense incendie.
- Intégration paysagère des futures constructions en limitant l'impact visuel depuis la VCn° ?? par le biais d'une « mise à distance » des futures constructions et la création d'une bande engazonnée accompagnée d'arbres et d'arbustes d'essences locale.
- Plantations aléatoires le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à assurer une qualité des espaces publics

▪ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de constituer un quartier arial où l'implantation du bâti, le plus souvent à l'alignement des lots (pour au moins une façade), permettra de réinterpréter l'imbrication terrains privés/terrains collectifs qui caractérise les quartiers arials. Un espace vert collectif généreux sera ainsi réalisé au coeur de la zone.

De même, le découpage des lots ne sera pas uniforme. L'implantation proposée des futures constructions s'appuie sur une orientation Nord-Sud dominantes et une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SECTEUR I – BOURG OUEST

SCHEMA D'ORGANISATION



SECTEUR I – BOURG OUEST

2. SCHEMA D'ORGANISATION

2-2. PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

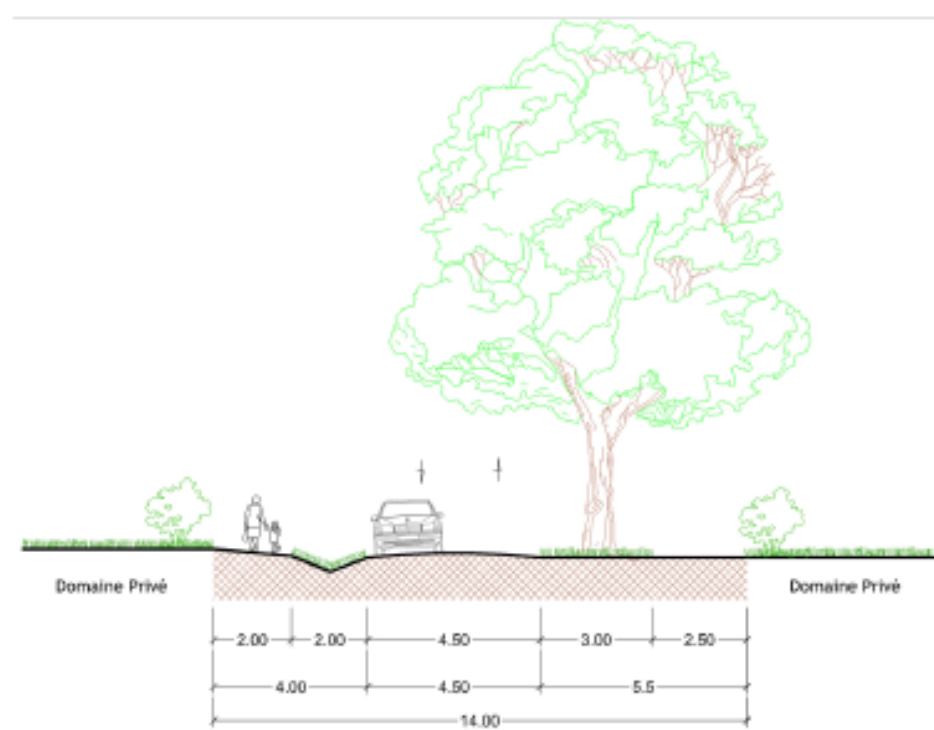
Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions à comptabilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Circulation / Voirie	Création d'une voie de desserte depuis la voie communale d'une emprise minimum de 14 m et respectant les points de passage A et B.	- Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. - Création d'un réseau de liaisons douces à l'intérieur des emprises publiques paysagères permettant de relier le secteur à urbaniser au cœur du bourg	- Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. - Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives
Forme urbaine		L'aménagement du bourg assurera une mixité des formes urbaines grâce à des implantations de constructions diversifiées (semi-continu, discontinu).	Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.
Protection / Valorisation paysagère	- Question du risque incendie entre le massif forestier et les secteurs à urbaniser à travers la création d'une bande engazonnée ponctuée d'arbres de type feuillus implantés de manière aléatoire pour préserver l'accès aux engins de défense incendie - Création d'une bande paysagère le long de la voie communale d'une emprise publique minimum de 20 m traitée sous la forme d'espace enherbé sur lequel sera planté de manière aléatoire des arbres de haute tige. - Création d'une bande boisée en limite Ouest d'opération correspondant à une emprise publique de 10m.	- Arbres/Arbustes à port naturel de type feuillus non combustibles d'essences locales. - Arbres /Arbustes à port naturel d'essences locales. - Arbres /Arbustes à port naturel d'essences locales. - Création d'un espace public en cœur d'opération traité sous la forme d'espace enherbé et planté de manière aléatoire.	- Palette végétale : chênes, érables ... - Palette végétale : chêne, pin, ... - Palette végétale : chêne, pin, érable, noisetier, aubépine, cornouiller, ... - Palette végétale : chêne, pin, érable, noisetier, aubépine, cornouiller, ...

SECTEUR I – BOURG OUEST

3. PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER

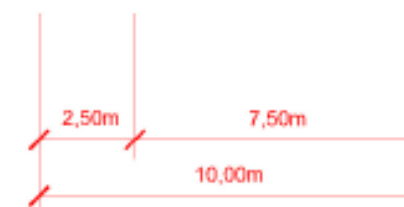
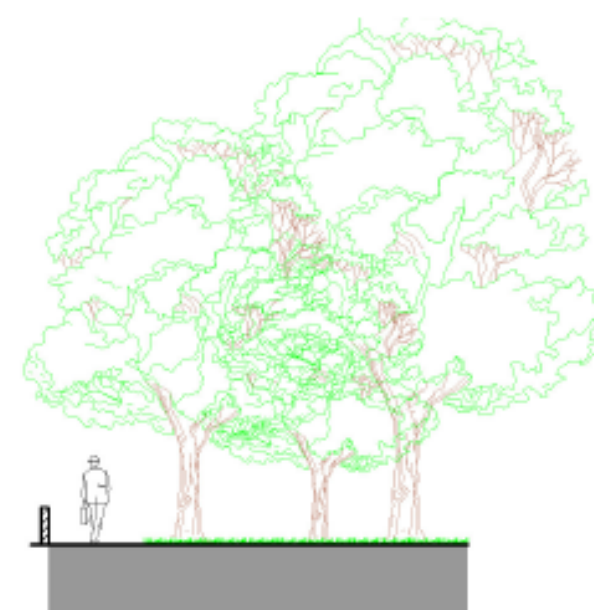
⇒ **PROFIL 1 :** PRINCIPE DE TRAITEMENT DE LA VOIE NOUVELLE

Etat Projeté éch : 1/200^{ème}



⇒ **PROFIL 2 :** PRINCIPE DE TRAITEMENT DE LA BANDE BOISÉE

Etat Projeté éch : 1/200^{ème}



SECTEUR II – PARC PHOTOVOLTAÏQUE

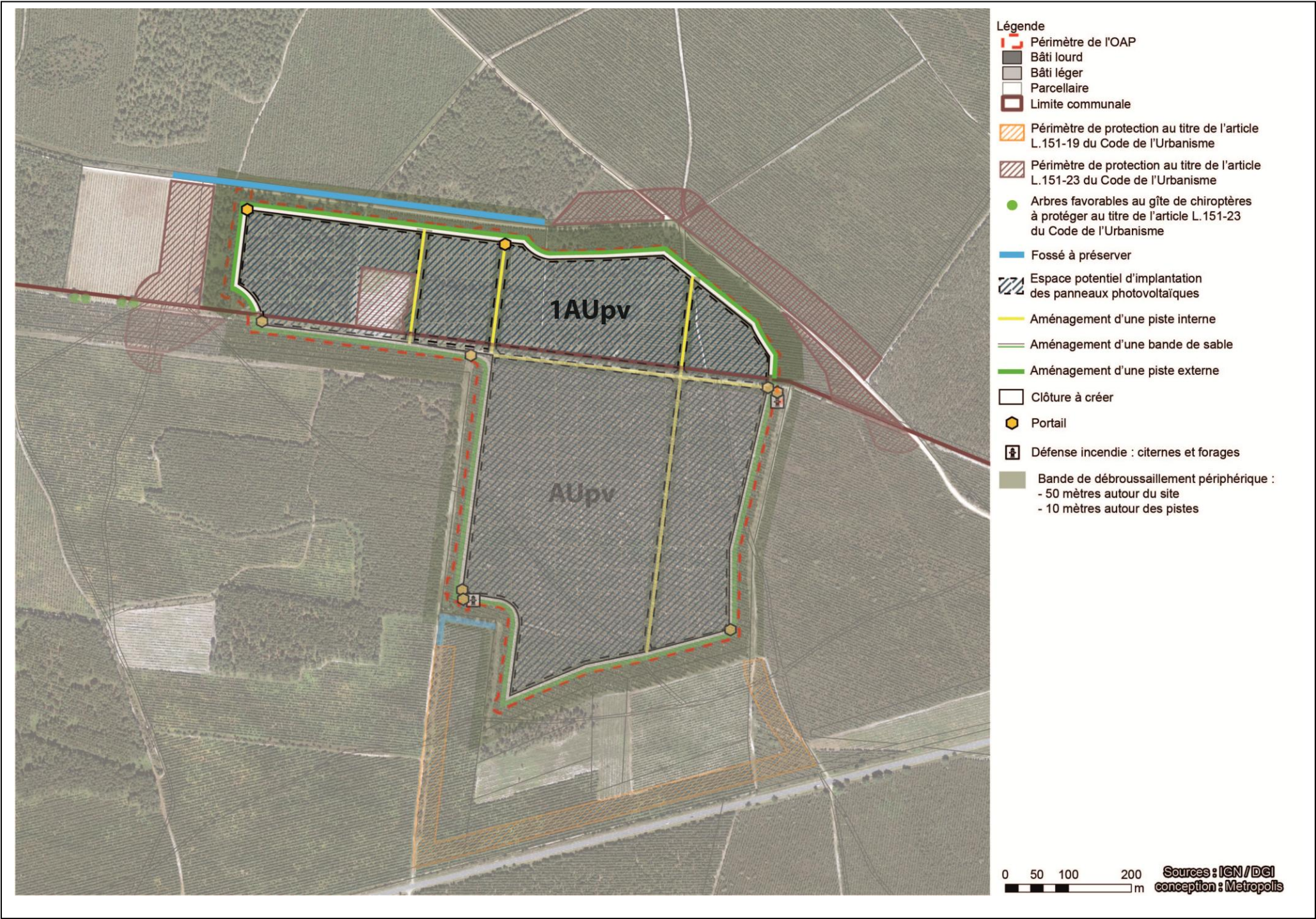
1. LOCALISATION



SECTEUR II – PARC PHOTOVOLTAÏQUE

2. SCHÉMA D'ORGANISATION

2.1 Principes généraux



Le secteur 1AUpv destiné à accueillir le projet de parc photovoltaïque HELIOS, est positionné à cheval sur les communes de Vielle-Soubiran et de Saint-Justin. Il bénéficie de la proximité de la RD933 et de la présence de plusieurs pistes forestières.

La totalité du site est implanté sur des parcelles forestières communales utilisées pour la culture du Pin maritime. Toutefois, la majorité du site a été touchée par un incendie en juin 2022. A la suite de cet incendie, une coupe rase a été réalisée sur la quasi-totalité du site. Une végétation spontanée se développe au droit des parcelles incendiées.

D'un point de vue écologique, le site et ses abords ne sont concernés par aucun zonage réglementaire (Natura 2000, réserves naturelles, sites classés/inscrits...), ou périmètre d'inventaire (ZNIEFF de type 1, ZNIEFF de type 2, ...).

Par ailleurs, il n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques et ne présente pas de contexte particulier vis-à-vis des risques et nuisances, **à l'exception du risque lié au feux de forêt**. Ce dernier doit donc faire l'objet d'une attention très forte dans le cadre de l'aménagement du site.

SECTEUR II – PARC PHOTOVOLTAÏQUE

2. SCHÉMA D'ORGANISATION

⇒ OBJECTIF

L'objectif est de permettre la création d'un parc photovoltaïque et concourir à la production d'électricité d'origine renouvelable, et de poursuivre la démarche TEPOS dans laquelle la CDC des Landes d'Armagnac est engagée depuis plusieurs années.

Pour cela, une zone à urbaniser 1AUpv est créée. Une fois l'exploitation du site terminée, les installations et l'aménagement de celui-ci devront permettre la réversibilité du projet.

⇒ PARTI D'AMÉNAGEMENT

▪ ORGANISATION DU PARC PHOTOVOLTAÏQUE

Le parc photovoltaïque est organisé sous la forme **d'une zone unique** destinée à l'implantation des panneaux photovoltaïques. La zone sera délimitée par une clôture :

- répondant à des objectifs d'intégration écologique et paysagère ;
- proposant des aménagements permettant l'accès aisé au site par les services du SDIS 40.

Les panneaux photovoltaïques ne peuvent être implantés qu'à l'intérieur du périmètre clôturé.

▪ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

Des **pistes permettant l'exploitation et la défense de la centrale photovoltaïque en cas d'incendie**, seront créées. Elles seront organisées de la façon suivante :

- **Des pistes intérieures** permettant d'accéder à l'ensemble des parties du parc photovoltaïque et répondant aux dispositions suivantes :
 - Faire le tour du site (type rocade) ;
 - Accéder aux différents éléments bâtis du parc (locaux techniques notamment) sous forme de pénétrantes.
- **Une piste externe** permettant de ceinturer l'emprise du parc photovoltaïque.

Ces pistes rejoignent la piste DFCI existante, recouverte de Graves Non Traitées (GNT).

Une bande de terre périphérique, non dédiée à la circulation d'engin, sera positionnée entre la clôture et la piste extérieure.

SECTEUR II – PARC PHOTOVOLTAÏQUE

2. SCHÉMA D'ORGANISATION

2.2 Portée juridique des dispositions

Thématiques	Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions à comptabilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives à valeur pédagogique ou à simple titre de conseil
Circulation / Voirie	- Les pistes intérieures devront être perméables et recouvertes de Graves Non Traitées (GNT) ; - Les pistes externes devront être perméables et recouvertes de Graves Non Traitées (GNT) ; - Une bande de terre périphérique est attendue entre la clôture et la piste extérieure. Elle devra être maintenue à nue. - Les pistes devront être conçues de façon à permettre l'accès et la circulation des engins de secours du SDIS en cas de sinistre.	- A l'intérieur du périmètre clôturé du parc photovoltaïque, la voirie sera organisée sous forme de pistes principales et secondaires. Elles permettront de délimiter les îlots et faciliteront la circulation des véhicules de secours et du lutte contre les incendies à l'intérieur du parc. - La piste externe devra faire l'objet d'un entretien régulier, afin de la laisser libre et circulaire en tout temps.	- La bande de terre sera entretenue à minima 2 fois par an, afin de la maintenir à nue ; - L'entretien des voies de circulation internes sera assuré régulièrement afin de permettre un accès permanent à l'intérieur de la centrale photovoltaïque.
Intégration paysagère et environnementale	- L'ensemble du terrain doit être maintenu en état débroussaillé ; - Les abords du parc photovoltaïque devront faire l'objet d'un entretien adapté permettant de répondre aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) dans un rayon de 50 mètres autour du site et sur une bande de 10 mètres autour des pistes. - Les habitats naturels favorables à la nidification de la Fauvette Pitchou, ainsi que la zone humide située dans la zone 1AUpv, sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et doivent être préservés dans le cadre de l'aménagement du site. Ces éléments sont inconstructibles.	- La mise en œuvre de l'OLD devra respecter les points suivants : - Maintien des feuillages à distance du projet de parc photovoltaïque ; - Elagage des arbres ; - Suppression des arbustes en sous-étage des arbres ; - Coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse ; - Élimination des végétaux morts ; - Concernant les pistes de circulation, la teinte des matériaux utilisés devra se rapprocher le plus possible des teintes du sol et matériaux inertes du site. Les teintes trop claires ou trop sombres sont proscrites.	- Les entretiens visant à répondre aux OLD seront à réaliser à minima 2 fois par an : - Fauchage en fin de printemps - Fauchage après la période de feu de forêt (courant octobre) - Un fauchage supplémentaire est possible juste avant la période de haut risque incendie. - Les feuillages seront maintenus à une distance minimale de 3 m en tout point du projet. - Les arbres seront élagués sur une hauteur minimale de 2,5 m au-dessus du sol. - Afin de concilier la préservation de la biodiversité et la sécurité des personnes et des biens, tout en répondant aux impératifs d'entretien du site, une

	- Les arbres favorables au gîte des chiroptères identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. - Un périmètre au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est identifié au Sud du site d'étude, sur la commune de Saint-Justin, afin de maintenir un écran paysager depuis la D933.	- Les fossés situés aux abords du site doivent être préservés de tout aménagement. Le cas échéant (ex : en cas de nécessité de créer un franchissement pour permettre l'accès aux engins de lutte contre les incendies), la continuité écologique et hydraulique doit être maintenue via des aménagements adaptés. - Pour entraver le moins possible les déplacements de la petite faune, le grillage de la clôture : - Présentera des mailles suffisamment larges : 20 cm x 20 cm au minimum ; - Ou sera surélevé afin de ne débiter qu'à partir de 10 à 20 cm du sol. Toutefois, si la taille choisie pour les mailles est inférieure à 15 cm et si le grillage ne dispose pas d'un espace libre de 20 cm entre le sol et sa rangée de mailles la plus basse, des passages à faune devront être créés : espaces de 20 cm x 20 cm dans la clôture au ras du sol et répartis tous les 25 m afin de permettre la circulation de la petite faune.	hauteur de coupe minimale de 20 cm est recommandée lors de l'entretien des zones ouvertes soumises aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD à l'extérieur du parc, inter-rangées dans le parc). - L'entretien de la végétation à l'intérieur du parc photovoltaïque sera réalisé à minima 2 fois par an de manière mécanique selon les recommandations de DFCI Nouvelle Aquitaine, tout en considérant les enjeux écologiques locaux. - Les résidus de coupe issus de l'entretien de la centrale photovoltaïque devront être exportés. - En cas de reprise significative des espèces exotiques envahissantes (le Raisin d'Amérique, les Vergerettes du Canada et de Barcelone et le Sporobole tenace), une fauche peut être nécessaire afin de dénuder le plus possible le sol. Celle-ci s'effectuera au plus près de la surface du sol, soit à 10 cm de hauteur maximum, à l'aide d'un gyrobroyeur. Les déchets issus de cette fauche devront faire l'objet d'une gestion adaptée afin d'empêcher d'éventuelles pertes de débris végétaux et/ou d'éviter leurs dispersions.
Équipements	Le site devra être équipé de dispositifs de défense incendie associant citernes et forages.	- La défense incendie du site sera assurée par la présence de deux citernes incendies de 120 m³, accessible pour le SDIS. Les citernes seront accompagnées de forages dédiés pour l'alimentation d'eau. - Le site devra être équipé de portails d'accès d'une largeur minimal de 7 mètres, au minimum tous les 500 mètres de clôture. Ces portails doivent être fermés par un système de condamnation permettant un déverrouillage conforme aux préconisations du SDIS 40.	- La centrale photovoltaïque HELIOS sera équipée d'un système d'aspersion, consistant en l'installation de canalisation d'eau disposée sur la périphérie des îlots et raccorder à des forages complémentaires. - Une signalétique est recommandée aux entrées du site. Cette signalétique doit permettre de localiser les locaux à risque, les cheminements à l'intérieur de la centrale photovoltaïque, l'appareil général de coupure primaire, ainsi que le numéro d'appel d'urgence du responsable sécurité du site.

SECTEUR II – PARC PHOTOVOLTAÏQUE

3.ORGANISATION DES PISTES PERIMETRALES

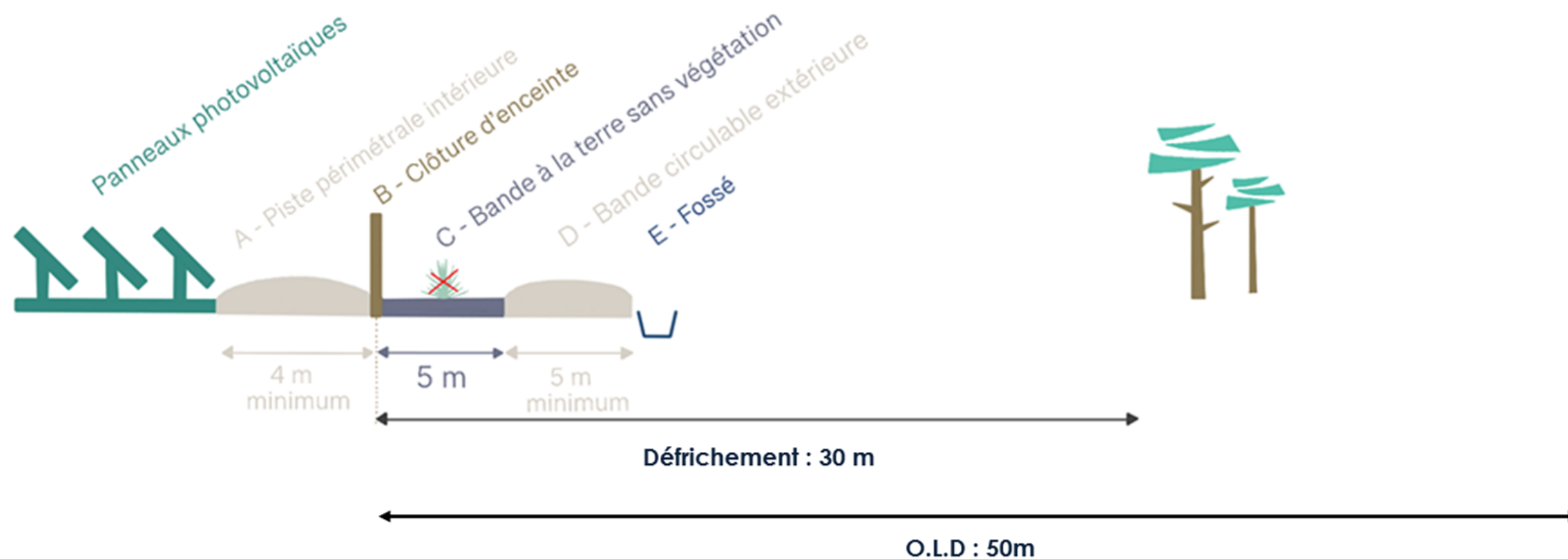
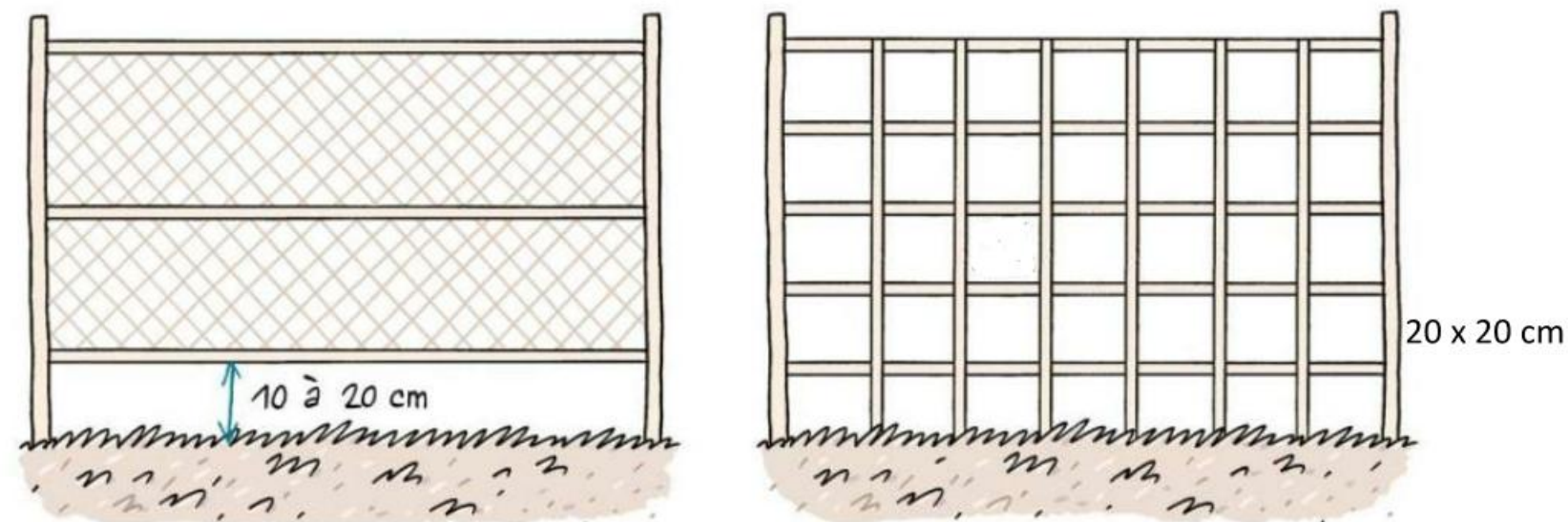


Schéma de principe des installations DFCI dans le cadre d'un projet de parc photovoltaïque au sol

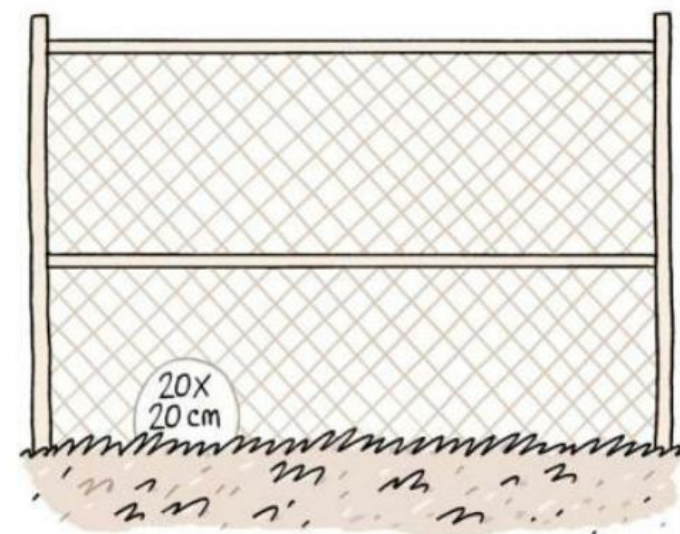
SECTEUR II – PARC PHOTOVOLTAÏQUE

4. MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT POSSIBLE POUR PERMETTRE DE DISPOSER D'UNE CLOTURE PERMÉABLE A LA PETITE FAUNE



Exemple de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Schéma : Bruxelles Environnement



Exemple de clôtures avec passage à faune

Schéma : Bruxelles Environnement



Passage à petite faune pédagogique

Photo : Agence Rhizome