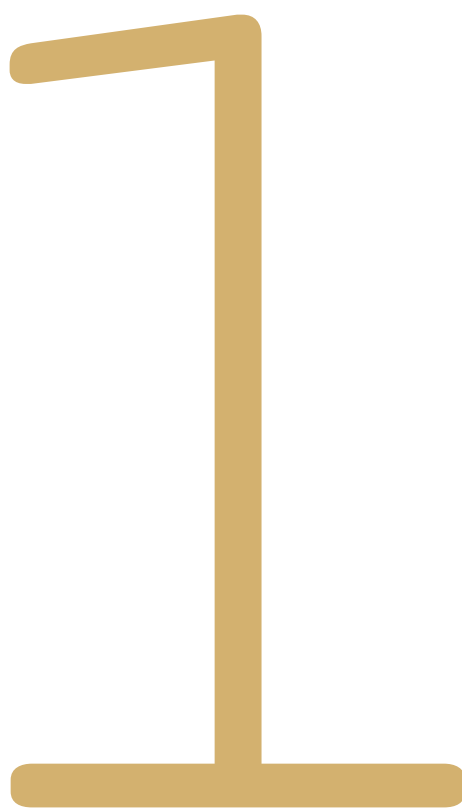


PLU iH

SOMMAIRE

1.1 Le cadre législatif	5
2.1 LES OAP SECTORIELLES.....	7
2.1.1 Les orientations "cadre"	7
// Rappel de l'armature urbaine territoriale :	7
// Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie	8
// Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie	8
// Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager	9
// Rechercher des formes d'habitat variées	10
// Inscrire le projet dans l'environnement bâti	11
// Échéancier d'ouverture à l'urbanisation	12
// Les divisions foncières	13
// Les zones tampons entre espaces urbains et agricoles	13
2.1.2 les OAP par secteur	14
2.1.1 la légende commune	14
2.1.1.a Les OAP à vocation principale "habitat" et "mixte" (liste)	15
2.1.1.b Les OAP "habitat" et "mixte"	17
Bayon-sur-Gironde.....	17
Berson.....	21
Blaye	27
Campugnan.....	39
Cars	41
Comps	43
Fours	47
Gauriac.....	53
Générac	59
Plassac.....	61
Saint-Christoly-de Blaye	71
Saint-Ciers-de-Canesse	77
Saint Genès de Blaye.....	79
Saint-Girons-d'Aiguevives	81
Saint-Martin-Lacaussade.....	83
Saint-Paul.....	85
Saint-Seurin-de-Bourg	87
Samonac	89
Saugon.....	93
Villeneuve	97

2.1.1.c Les OAP à vocation principale "économie"	99
Les zones d'activités, un enjeu pour la préservation du paysage.....	99
CONTEXTE ET ENJEUX	99
SITES D'OAP SUR LES ZONES A URBANISER "AUX"	101
SITES D'OAP SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES	102
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CADRES	108
Principes d'aménagement d'ensemble	108
Harmonisation des aménagements et du mobilier	109
Principes d'implantation et d'aménagement	110
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....	120
2.1.3 les OAP thématiques "densité"	126
// Le cadre	126
// Les objectifs	126
// Programmation	127
// Orientation d'aménagement [LE BÂTI]	128
// Orientation d'aménagement [LES ACCÈS]	130
// Orientation d'aménagement [LES ESPACES D'AGRÈMENT]	131



PRÉAMBULE

1.1 Le cadre législatif

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code l'Urbanisme prévoit notamment que : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

L'article L.151-7 du Code l'Urbanisme précise que : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi-H pour la Communauté de Communes de Blaye (CCB) repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création de logements, d'équipements ou d'espaces d'activités économiques nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLUi-H a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en termes de limitation de la consommation d'espace. Des logiques d'organisation du bâti et les principales caractéristiques des voies et espaces publics sont par ailleurs présentées.

2

Les OAP



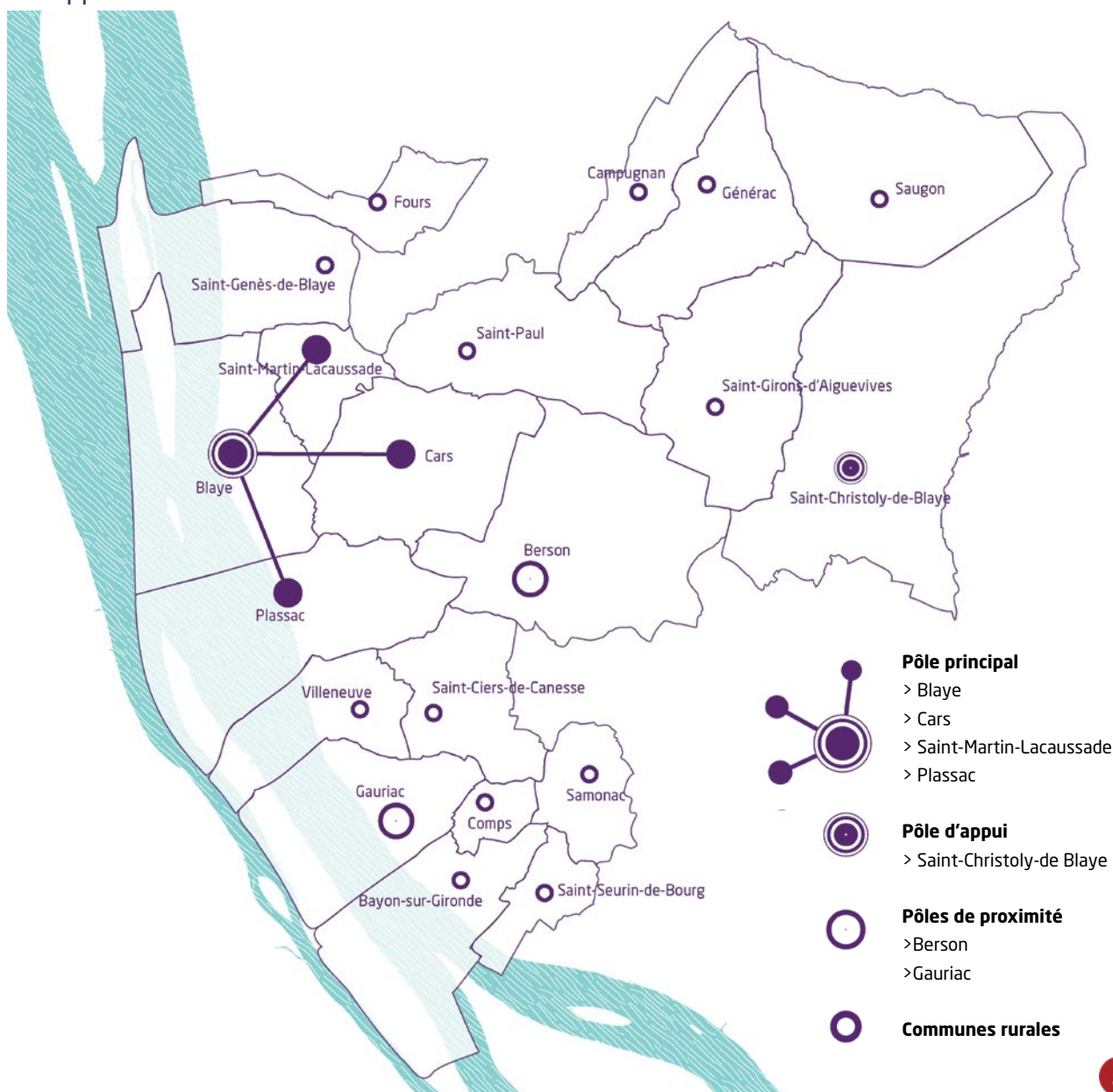
2.1 LES OAP SECTORIELLES

2.1.1 Les orientations "cadre"

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objectif de renforcer la dimension intercommunale du PLUi-H en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) notamment en termes d'habitat et d'économie d'espaces. Les orientations présentées ci-après sont ainsi communes à l'ensemble des OAP et doivent s'appliquer de manière générale sur chaque site de ce chapitre.

Ces principes d'aménagement sont complémentaires et complétés par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation notamment. Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-après paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet. Les OAP s'appliquent dans un rapport de complémentarité en sus du règlement écrit.

// Rappel de l'armature urbaine territoriale :



Armature définie par le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire (2020) pour la CCB

// Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie

Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant

Ces orientations concernent uniquement les secteurs à vocation principale Habitat.

L'application des règles de recul tend à générer des formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant souvent des espaces de pleine terre "résiduels", à la qualité d'usage discutable.

Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien.

A noter, les jardins privatifs liés aux habitations situées dans un secteur d'OAP localisé en extension urbaine doivent prendre place dans le secteur d'OAP.



// Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie

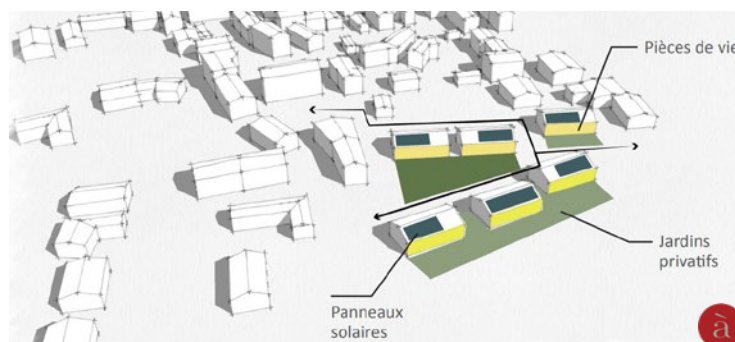
Ces orientations concernent uniquement les secteurs à vocation Habitat.

Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, du fait de sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie solaire.

Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

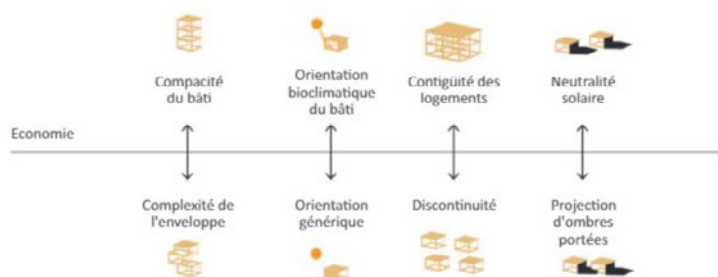


Limiter la consommation énergétique des logements

Le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants.

Les projets devront mettre en œuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées.

A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchie en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie. Ainsi, au sud, seront privilégiés la cuisine et le séjour. Au nord, les percements seront évités et le positionnement en tampon des locaux non chauffés (garage, cellier, etc.) sera privilégié.





Rappel : ces orientations "cadres" sont à respecter sauf mentions contradictoires avec les orientations des OAP thématiques "Résilience" et "Trame Verte et Bleue (TVB)"

ex : traitement des espaces de jardins pour les communes soumises au risque feu de forêt.

// Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager

_Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement "perméable" participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie ou espace public, l'espace non bâti (frontage) fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié favorisant la biodiversité (cf liste d'essences locales en annexe du règlement écrit). Les espèces invasives ou exotiques sont interdites (cf liste d'essences locales en annexe du règlement écrit). Cet aménagement vise également la perméabilité des sols et la création de zones de fraîcheur.

Les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisées.

Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisés...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...).



_Préférer des haies vives en clôture

La haie a de multiples rôles (confort thermique, biodiversité, intimité, limitation de l'érosion des sols, etc.).

Les haies vives devront être mises en œuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et limites séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels.

Lorsque les terrains compris dans le secteur de projet sont riverains à un espace agricole ou naturel, une implantation des constructions principales à une distance significative de la limite avec cet espace sera privilégiée.



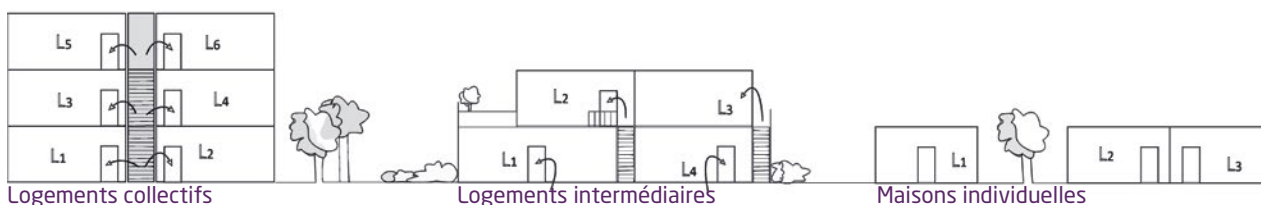
// Rechercher des formes d'habitat variées

Ces orientations concernent uniquement les secteurs à vocation Habitat.

Une mixité des formes d'habitat allant de la maison individuelle au collectif en passant par de l'intermédiaire sera recherchée en cohérence avec l'armature territoriale et le tissu urbain environnant.

Les densités minimales suivantes sont à respecter (nombre de logements par hectare) :

Densité brute ** moyenne de logements minimale à l'hectare (ha) pour les nouvelles opérations ***	
 Individuels purs	10 / 12 log./ha
 Individuels groupés et semi-collectifs	entre 30 et 40 log./ha
 Collectifs	entre 50 et 60 log./ha



**La densité brute de logements par hectare prend en compte la surface utilisée pour les équipements publics, la voirie et les espaces verts dans le cadre d'opérations d'aménagement, à la différence de la densité nette, qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

***Ces densités minimales constituent un objectif pour l'ensemble des OAP à vocation habitat à l'échelle du PLUi-H.

Ces densités sont modulables d'un maximum de plus ou moins 20% dans le cas :

- d'une approche différenciée selon les spécificités urbaines locales et les niveaux de strates de l'armature urbaine territoriale auxquels les communes appartiennent,
- d'une offre proposant une mixité sociale.

Dans le cas d'une modulation de la densité selon les particularités des secteurs, quartiers ou zones considérées, il est impossible de descendre en dessous de la densité existante dans la zone considérée et en respectant impérativement l'objectif global de l'ensemble des secteurs. Toute minoration de densité sur un secteur devra être compensée par une majoration équivalente sur un autre secteur afin de respecter l'objectif global.

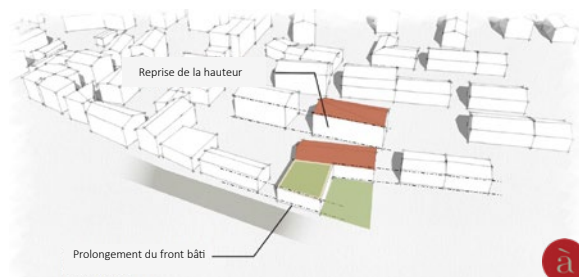
// Inscrire le projet dans l'environnement bâti

_Assurer les alignements et reprises de hauteur

Ces orientations concernent uniquement les secteurs à vocation Habitat.

Afin de limiter les forts contrastes en termes de gabarit, selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci.

La construction projetée doit assurer par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant.



_Connecter la nouvelle opération à l'existant

La greffe de l'opération sera réussie, notamment si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

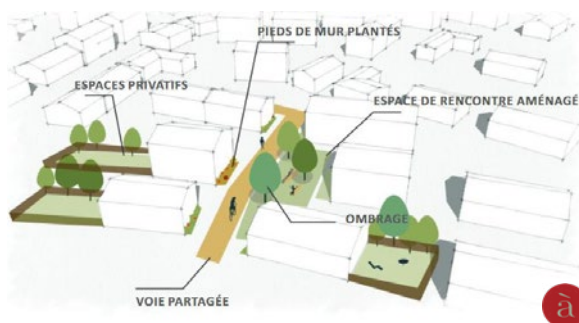
Lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement.



_Penser l'espace public comme lieu de rencontres

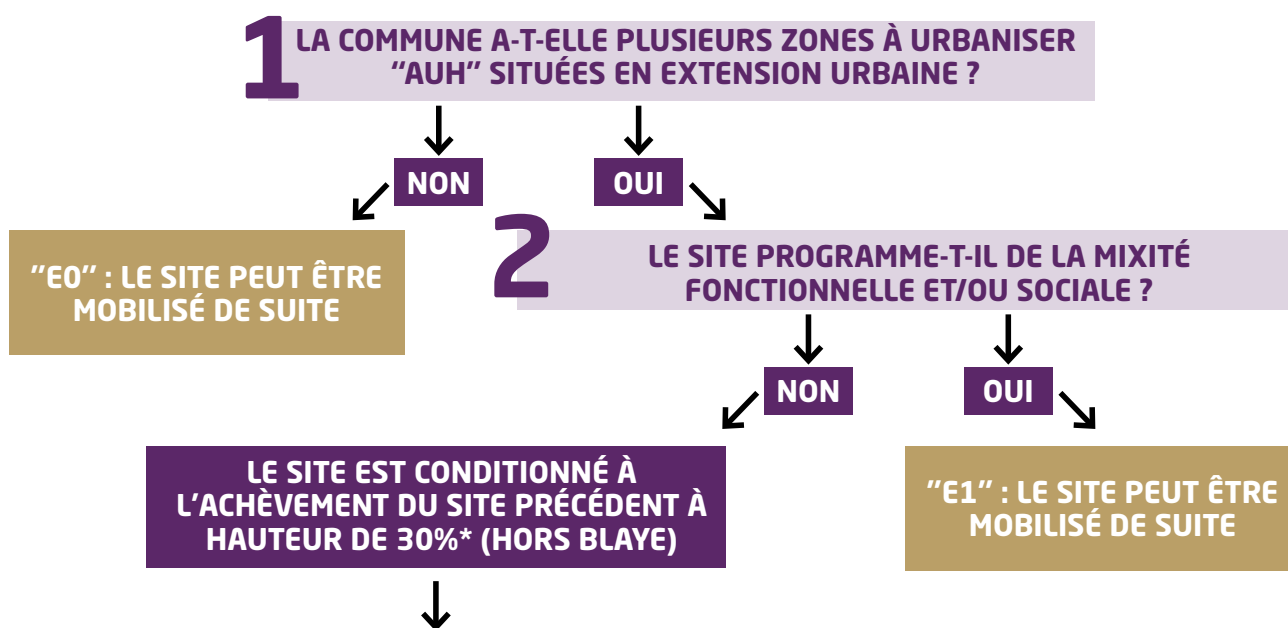
Toute opération d'aménagement d'ensemble génère un espace public, plus ou moins qualifié. A défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes.

Il faut qualifier l'espace public et l'équiper en conséquence (mobilier urbain, éclairage, etc.). L'aménagement doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été.

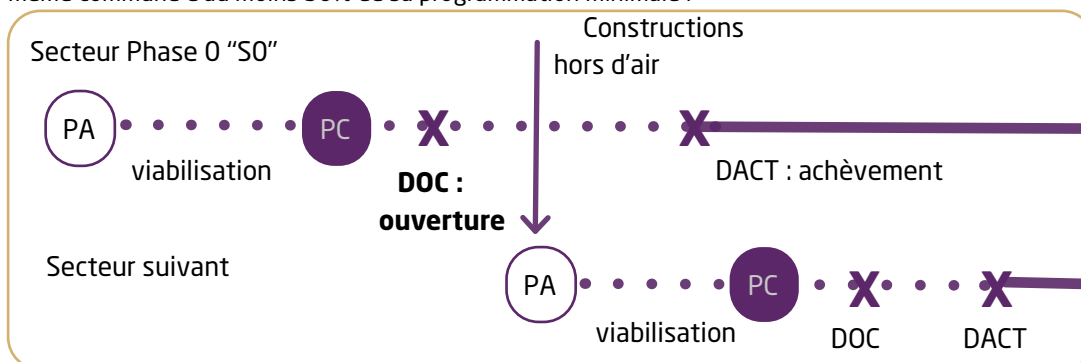


// Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

→ Concernant les zones à urbaniser "AUH" situées **en extension urbaine** d'une surface de **plus de 3 500m²** des communes ayant au moins 1 zone à urbaniser, l'échéancier prévisionnel envisagé comprend les étapes suivantes :



*l'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionné à la réalisation (mise hors d'air), au sein du secteur précédent de la même commune d'au moins 30% de sa programmation minimale :



→ Ceci s'applique par tranche/phase pour les OAP proposant des tranches/phases.

Ex : La tranche/phase «1» de l'OAP «A» est achevée à 30%. Il pourra être réalisé : soit la tranche/phase «2» de cette même OAP «A» ou une autre OAP «B».

→ A NOTER > principe de réalité :

Un travail conjoint entre la CCB et les communes a permis de proposer cet échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation conformément aux attentes du code de l'urbanisme et de la capacité du territoire à absorber le développement de prime abord.

Pour autant, il s'agit ici d'un effort pour afficher la stratégie de développement de la CCB : priorisation de la densification, des pôles équipés, de la production de logements sociaux. Par ailleurs, l'ensemble des secteurs d'OAP est soumis à opération d'aménagement d'ensemble afin de favoriser un urbanisme cohérent. De plus, les OAP d'une surface importante proposent d'ores et déjà des tranches/phases, ce qui rend opérationnelle l'idée de hiérarchisation en fonction de la cohérence à l'échelle fine des projets. C'est pourquoi, au vu du contexte rural du territoire, **l'ouverture prévisionnelle de chaque secteur peut être adaptée/décalée pour toute zone à urbaniser à vocation habitat "AUH" en raison d'éventuelles difficultés de montage administratif ou technique, ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet.**

// Les divisions foncières

En application de l'article R.151-21 du code l'urbanisme :

Les projets de construction dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble.

En revanche dans le cas :

- D'un lotissement,
- De la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- De plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,

les règles édictées par le présent PLUi-H sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

// Les zones tampons entre espaces urbains et agricoles

→ se référer à l'OAP Trame Verte et Bleue "TVB", paysage et biodiversité

→ **rappel > recommandation pratique : matérialiser la zone tampon à travers le re-découpage parcellaire sur les sites d'OAP concernés.**

2.1.2 les OAP par secteur

2.1.1 la légende commune

Les schémas d'aménagements des OAP utilisent une légende commune détaillée ci-dessous.

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

 Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné prioritairement à la création de logements
-  Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin privé, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace dédié à un usage spécifié dans le corps du texte des OAP
-  Espace destiné à la création de bâtiments d'activités

 Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

Si précisions dans la répartition des typologies de logements :

-  Logements collectifs
-  Logements intermédiaires
-  Logements individuels (si précision nécessaire)

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

 Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

 Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardinée (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

★ Eléments d'ordre patrimonial à prendre en compte et/ou préserver voire valoriser

 Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit

..... Alignements à privilégier

 Implantation spécifique à privilégier (précisé dans le corps de texte de l'OAP)

 Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

 Maintenir, voire renforcer, les haies (excepté pour les besoins en accès)

 Arbre(s) remarquable(s) à conserver

 Créer un alignement d'arbres

 Assurer une transition paysagère

 Arborer l'espace

 Cône de vue à préserver

 Zone humide identifiée sur le règlement graphique

 Secteur à tendance humide ou récupérant les eaux de pluie par ruissellement

 Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT (position indicative)

 Voie de desserte structurante à créer

 Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle

 [précisions]
Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces (type : zone de rencontre)

 Liaison douce à créer
[précisions] : (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne) si besoin

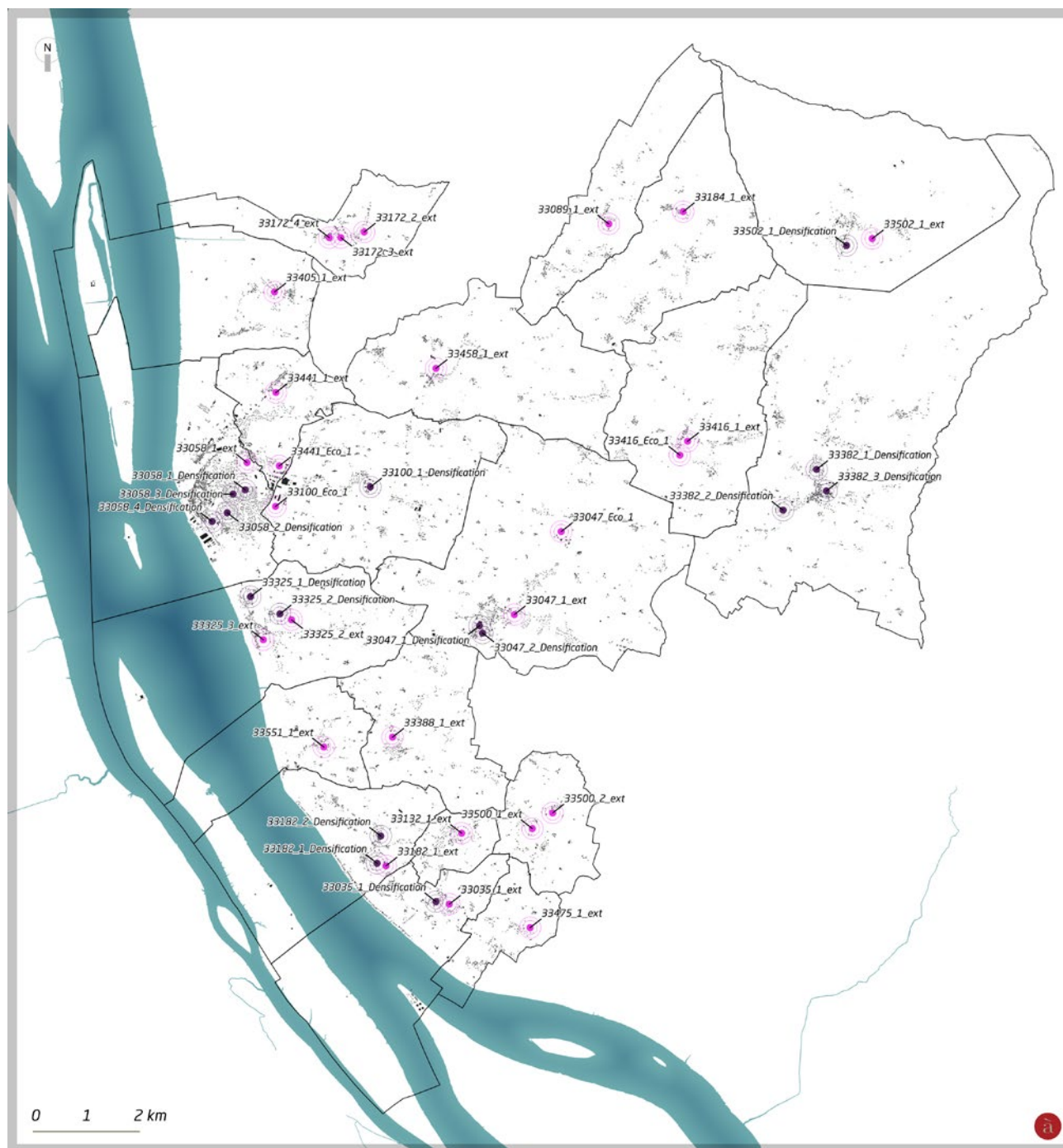
 Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)

 Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)

 Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

 Créer un espace dédié au retournement des véhicules

2.1.1.a Les OAP à vocation principale "habitat" et "mixte" (liste)



Identifiant unique de l'OAP	Commune	Code INSEE	Armature	Typologie	Vocation principale	Surface (ha) de l'OAP	Surface (ha) de la zone AU	Densité minimale (nb,log/ha)	Logement induit*
33035_1_ext	Bayon-sur-Gironde	33035	Commune rurale	Extension	Logement	1,68	1,22	15	18
33035_1_Densification	Bayon-sur-Gironde	33035	Commune rurale	Densification	Mixte	0,73	—	15	11
33047_1_ext	Berson	33047	Pôle de proximité	Extension	Mixte	1,19	0,886	20	18
33047_1_Densification	Berson	33047	Pôle de proximité	Densification	Logement	1,32	—	20	27
33047_2_Densification	Berson	33047	Pôle de proximité	Densification	Logement	0,68	—	15	10
33047_1_Densification	Berson	33047	Pôle de proximité	Densification	Logement	0,68	—	15	10
33058_1_ext	Blaye	33058	Pôle principal	Extension	Mixte	6,5	2,31	52	42
33058_1_Densification	Blaye	33058	Pôle principal	Densification	Logement	0,32	—	30	8
33058_2_Densification	Blaye	33058	Pôle principal	Densification	Logement	0,89	—	35	26
33058_3_Densification	Blaye	33058	Pôle principal	Densification	Logement	0,99	—	35	34
33058_4_Densification	Blaye	33058	Pôle principal	Densification	Logement	0,48	—	30	14
33089_1_ext	Campugnan	33089	Commune rurale	Extension	Logement	0,89	0,66	15	10
33100_1_Densification	Cars	33100	Pôle principal	Densification	Mixte	1,29	—	20	12
33132_1_ext	Comps	33132	Commune rurale	Extension	Logement	2,54	1,62	10	16
33172_2_ext	Fours	33172	Commune rurale	Extension	Logement	0,63	0,46	10	4
33172_3_ext	Fours	33172	Commune rurale	Extension	Logement	0,44	0,44	12	5
33172_4_ext	Fours	33172	Commune rurale	Extension	Logement	0,26	0,15	20	3
33182_1_ext	Gauriac	33182	Pôle de proximité	Extension	Logement	2,41	1,18	20	24
33182_1_Densification	Gauriac	33182	Pôle de proximité	Densification	Logement	0,48	—	20	9
33182_2_Densification	Gauriac	33182	Pôle de proximité	Densification	Logement	0,4	—	15	6
33184_1_ext	Genérac	33184	Commune rurale	Extension	Logement	0,54	—	15	5
33325_2_ext	Plassac	33325	Pôle principal	Extension	Logement	0,57	0,53	10	5
33325_3_ext	Plassac	33325	Pôle principal	Extension	Logement	1,23	0,46	20	9
33325_2_Densification	Plassac	33325	Pôle principal	Densification	Logement	0,45	—	15	7
33325_1_Densification	Plassac	33325	Pôle principal	Densification	Logement	0,44	—	18	8
33382_2_Densification	Saint-Christoly-de-Blaye	33382	Pôle d'appui	Densification	Logement	0,42	—	15	6
33382_1_Densification	Saint-Christoly-de-Blaye	33382	Pôle d'appui	Densification	Logement	1,9	—	30	57
33382_3_Densification	Saint-Christoly-de-Blaye	33382	Pôle d'appui	Densification	Mixte	0,99	—		30
33388_1_ext	Saint-Ciers-de-Canesse	33388	Commune rurale	Extension	Logement	1,83	1,13	15	27
33405_1_ext	Saint-Genès-de-Blaye	33405	Commune rurale	Extension	Logement	1,27	1	15	19

Le nombre de logements envisagés dans le présent document est déterminé selon trois situations :

Pour les opérations de densification, il résulte de l'application de la densité moyenne projetée au sein de l'OAP à la surface des zones urbaines concernées ;

Pour les opérations mixtes, il est résulte des surfaces en zones U et AU destinées à accueillir de l'habitat ;

Pour les opérations d'extension, il est calculé à partir des surfaces à urbaniser (génératrices de consommation d'espace) auxquelles est appliquée la densité moyenne projetée.

2.1.1.b Les OAP "habitat" et "mixte"

Bayon-sur-Gironde

// SITE ET SITUATION

Commune : Bayon-sur-Gironde // Site n° 33035_1_Densification

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 0.73 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au nord de la commune de Bayon-sur-Gironde, à proximité du centre-bourg situé plus au sud. Il est bordé, à l'est, par la RD133E7 (route de Coudart), identifiée au Schéma Vélo de la Communauté de Communes de Blaye. Le site se trouve à une centaine de mètres de la RD133E6 (route des Espalliers), située à l'ouest.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est accessible, à l'est, depuis la RD133 (route de Coudart), par un accès privé marqué par le portail de l'habitation riveraine (photo ①). La voirie est identifiée au sein d'un itinéraire cyclable et en tant que zone de circulation apaisée, menant aux quelques équipements du centre-bourg (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs). Il est également longé au nord par une impasse desservant des habitations riveraines ④. Il est possible de rejoindre le centre-bourg rapidement depuis le site par des cheminements doux et des moyens de transports en commun desservent régulièrement le site par la route des Côtes de Bourg.

À l'est et au nord du site, les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles mitoyennes ou groupées, d'époques et de hauteurs variables (R+1 ou plain-pied). À l'ouest et au sud, les parcelles sont occupées par des habitations individuelles de type pavillonnaire, plus récentes et de plain-pied (les constructions au nord-ouest sont très récentes ⑤). C'est un terrain qui a été divisé.

Le périmètre concerné est partiellement aménagé par un jardin, notamment à l'est avec une piscine ⑥. L'ensemble du terrain est occupé par divers motifs végétaux et arbres fruitiers (photo ②).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements. Pour la parcelle de gauche uniquement, le site à vocation à accueillir un équipement accueillant des seniors (exemple : EPHAD), des logements intergénérationnels, ou une crèche.

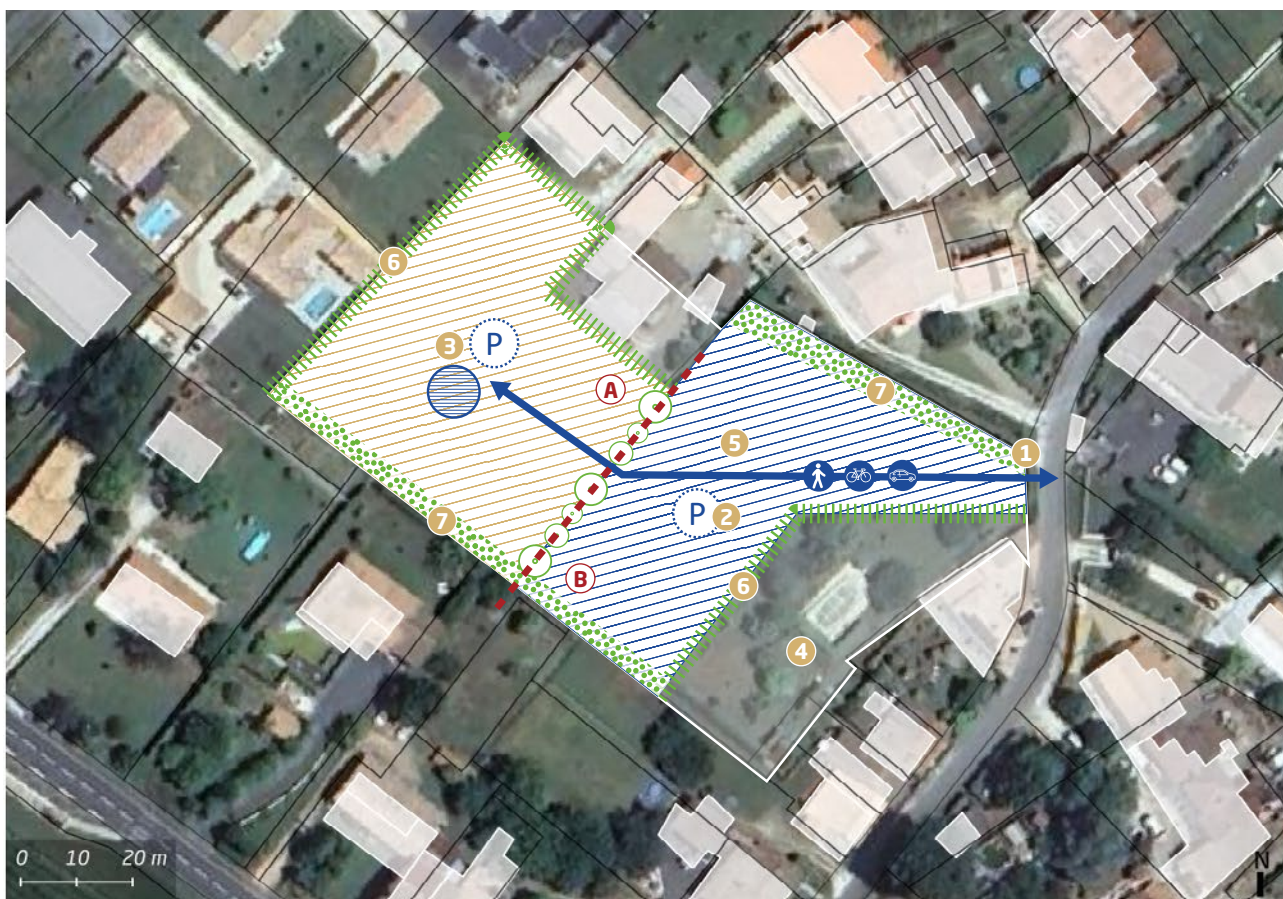
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, en deux phases indépendantes : une phase (A) et une phase (B).

L'accès aux constructions se fera directement par la RD133E7 (route de Coudart), depuis l'accès existant ① qui sera réaménagé et calibré. Un espace de stationnement mutualisé sera envisagé en partie Est ②. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de sa surface. À l'ouest, la voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. Un parking mutualisé pourrait éventuellement être envisagé ③. Il pourra également servir comme espace de retournement des véhicules. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible).

La partie Est du secteur (jardin aménagé) sera réservée à l'habitation existante ④. La partie centrale sera dédiée à l'équipement destiné aux personnages âgées, des logements intergénérationnels, ou une crèche ⑤. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La continuité et la cohérence des constructions sur le modèle des constructions existantes seront également recherchées. Les habitations seront ainsi préférentiellement de type individuel groupé (mitoyen), afin de limiter l'artificialisation du secteur.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les zones habitées au sud-est et au nord-ouest devra être garantie ⑥. Les haies existantes au nord-est et au sud-ouest du secteur devront être préservées, voire renforcées, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage ⑦. Une haie arborée (ou un alignement d'arbres de haute tige) sera plantée, afin d'assurer la transition entre les deux secteurs (Est et ouest) et des aménagements qui devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



// SITE ET SITUATION

Commune : Bayon-sur-Gironde // Site n° 33035_1_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 1,68ha // Surface de la zone à urbaniser : 1,22 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au nord de la commune de Bayon-sur-Gironde et de son centre-bourg. Il est bordé, au sud-est, par le chemin du Bourdieu, identifié au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au sud-est, depuis le chemin du Bourdieu par un accès agricole existant (photo ①). La voirie identifiée comme itinéraire cyclable au sein du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, connecte le quartier à la RD669 menant à Blaye et à Bourg. Le secteur se trouve à moins de 10 minutes à pied du centre-bourg (mairie, école, salle polyvalente, équipements sportifs) avec des cheminements doux et des moyens de transports en commun desservent régulièrement le site par la route des Côtes de bourg.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles mitoyennes de plain-pied et d'époques variables. Le secteur est bordé, au nord-est, par une zone naturelle traversée par le ruisseau de la Lalibarde (A). À l'ouest, un projet de lotissement d'une trentaine de logements est en cours (B).

Le périmètre concerné est actuellement cultivé et occupé par des rangs de vignes sur toute sa longueur. Il est également bordé par un léger talus le long de la route et par une haie arborée le long de la parcelle habitée riveraine au sud-ouest (photo ②). À l'est et au nord, il est ouvert sur les zones agricoles et naturelles environnantes.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par le chemin de Bourdieu, depuis l'accès agricole existant au sud-est ①. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. Elle sera pensée dans la continuité directe de la voie d'accès du lotissement en cours de construction au sud-ouest, connectée à la RD133 (route de Coudart) ②. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés au nord-ouest et au sud-est ③. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface.

La partie Est du secteur devra assurer une fonction de transition paysagère avec la zone naturelle, avec l'implantation des jardins en lisière ④. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin de limiter l'artificialisation du secteur, les habitations seront ainsi préférentiellement mitoyennes. Aussi, dans la continuité du tissu ancien existant, des habitations groupées pourront s'organiser autour d'une cour commune au sud et au nord ⑤.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie ⑥, notamment à l'Est, afin de renforcer la lisière paysagère vers la zone naturelle. Les haies existantes au sud-ouest du secteur devront être préservées, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage ⑦. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.

Exemple d'implantation :



Berson

// SITE ET SITUATION

Commune : Berson // Site n° 33047_1_Densification

Armature territoriale : Pôle de proximité // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 1.32 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au sud-ouest de la commune de Berson et de son centre-bourg. Il est bordé, à l'ouest, par la route de Arnauds, identifiée au Schéma Vélo de la Communauté de Communes de Blaye, et au sud, par la rue de la Tuilerie.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au sud par un accès existant depuis la rue de la Tuilerie (photo ①), connectée à la RD251 menant au centre-bourg en moins de 10 minutes à pied. En effet, il est traversé par une voie privée en partie sud du secteur jusqu'aux constructions riveraines situées au sud-ouest (A). Il est également accessible depuis la voie de desserte logistique (photo ②) destinée à l'entreprise située au nord (B). Le site est également bordé, à l'ouest, par la route des Arnauds et, à l'Est, par une voie d'accès privée menant à des habitations riveraines (C).

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1 et des habitations groupées plus anciennes. Une entreprise viticole est implantée au nord du secteur (B).

Les parties sud et ouest du secteur sont cultivées et occupées par des rangs de vignes (D). La partie nord est enherbée (E) et a récemment été plantée d'une haie. Le secteur est bordé, à l'ouest, par un talus planté partiellement d'une haie et longé d'un fossé (photo ②). Le site est légèrement en pente vers le sud.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

Aménagement :

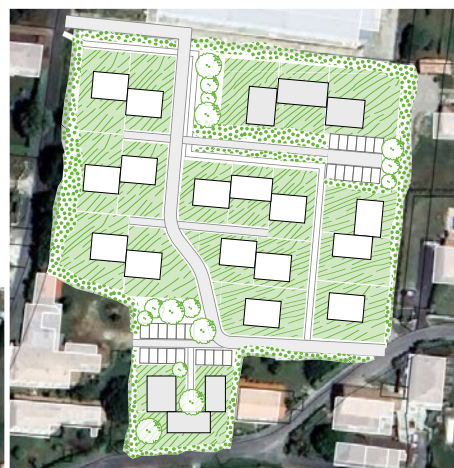
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la rue de la Tuilerie, depuis l'accès existant au sud-est ①. La sortie pourra se faire sur une partie mutualisée de la voirie dédiée à l'entreprise viticole au nord, vers la route des Arnauds ②. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires desservant les différents lots. Elle conservera et intégrera la voie d'accès existante à l'habitation riveraine au sud-ouest ③. Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés ④ et connectés aux habitations par des cheminements piétons. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface. Des liaisons douces traverseront les secteurs non-desservis par la voirie structurante ⑤.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin de limiter l'artificialisation du secteur et dans la continuité du tissu ancien existant, les habitations seront ainsi préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. Les secteurs nord-est et sud, plus denses, pourront accueillir du logement intermédiaire (R+1) et les constructions pourront s'organiser autour d'une cour commune ⑥.

Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie ⑦, notamment au nord pour garantir une certaine distance avec l'entreprise viticole ⑧. Le talus à l'ouest sera préservé et replanté lorsqu'il ne l'est pas, sur sa partie nord notamment ⑨. Les haies existantes devront être préservées ⑩, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.

Exemple d'implantation :

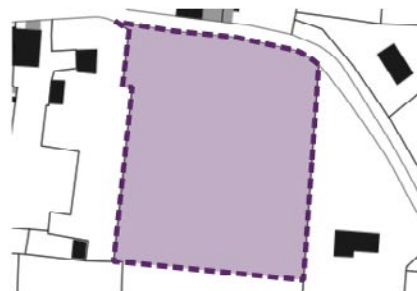


// SITE ET SITUATION

Commune : Berson // Site n° 33047_2_Densification

Armature territoriale : Pôle de proximité // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 0.68 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au sud-ouest de la commune de Berson et de son centre-bourg. Il est bordé, au Nord, par la rue du hameau de Rousset.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au Nord-Ouest depuis la rue du hameau de Rousset. (photo ①), connectée à la RD251, menant au centre-bourg, accessible depuis le site en 10 minutes à pied. Il est bordé par une voie existante privée à l'Ouest du secteur menant aux constructions riveraines situées au Sud A.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1 et des habitations groupées plus anciennes. Au sud, le site est ouvert sur une prairie, qui marque la fin du bourg et le début du secteur agricole.

La partie nord du secteur est occupée par une zone boisée B. La partie Sud est enherbée en prairie C. Le secteur est bordé, à l'Est, par une haie plantée en séparation d'une maison individuelle (photo ②). Le secteur est bordé à l'Ouest par une zone boisée qui donne sur un chemin. Au centre, une haie plantée, traverse le site dans sa largeur D. Une petite construction en tôle est également présente sur le site E. Le site est en pente vers le sud, principalement au Nord dans la partie boisée B.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

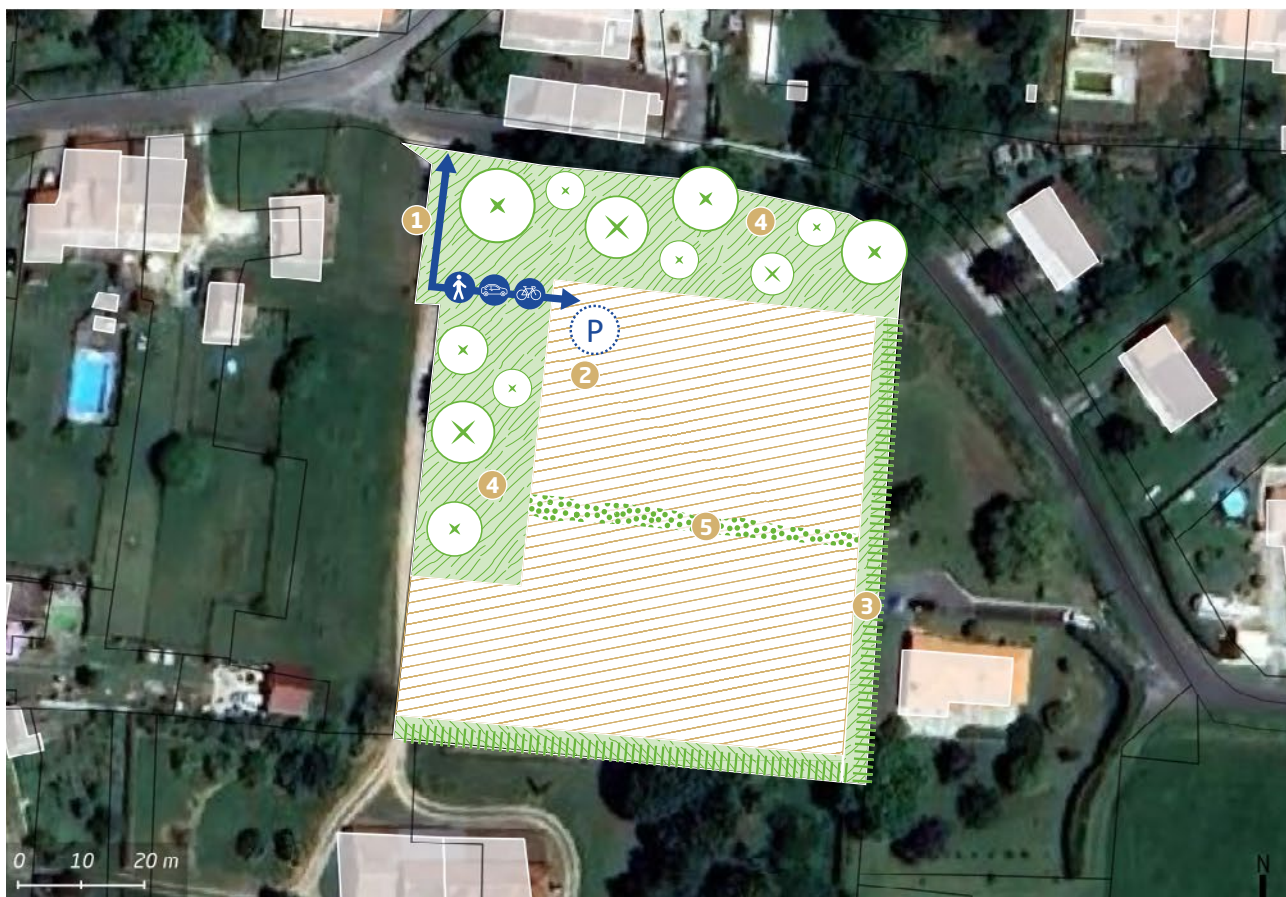
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la rue du hameau de Rousset, depuis l'accès existant à l'Ouest **1**. La sortie pourra se faire depuis le même accès. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires desservant les différents lots. Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés, **2** et connectés aux habitations par des cheminements piétons. Ils devront être plantés et un traitement perméable sur un minimum 30% de leur surface devra y être privilégié. Des liaisons douces traverseront les secteurs non-desservis par la voirie structurante.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin de limiter l'artificialisation du secteur et dans la continuité du tissu ancien existant, les habitations seront ainsi préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. Le quartier sera aménagé en reprenant les principes des écoquartiers.

Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie **3**. La topographie boisée au Nord et à l'Ouest sera préservée dans la mesure du possible **4**. Les haies existantes devront aussi être préservées **5**, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.

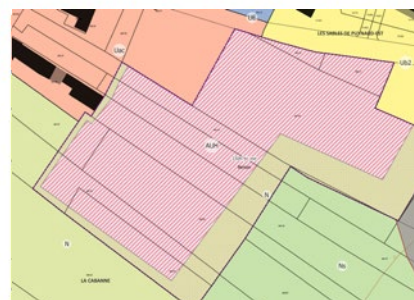


// SITE ET SITUATION

Commune : Berson // Site n° 33047_1_ext

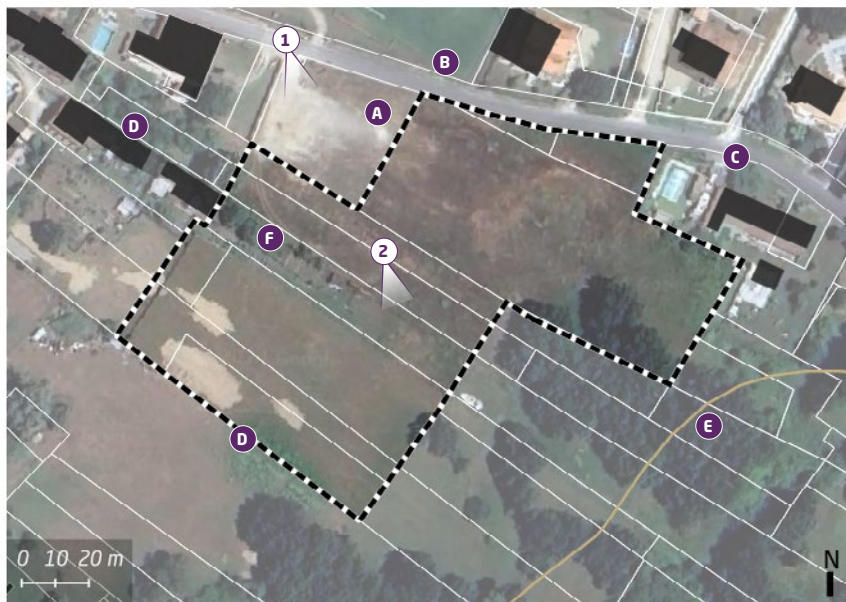
Armature territoriale : Pôle de proximité // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 1,19ha // Surface de la zone à urbaniser : 0,89 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au sud de la commune de Berson et à l'Est de son centre-bourg. Il est bordé, au nord, par la RD135 (rue du Stade) et se trouve à proximité, à l'ouest, de la RD251E1 (rue de la Croix de Martin).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur est desservi au nord par la RD135 (rue du Stade) depuis un accès existant **A** (photo ①). L'accès donne sur une partie artificialisée du secteur, servant occasionnellement de stationnement informel aux usagers du stade de football, situé à proximité direct de l'autre côté de la voirie **B**. Le site se trouve à moins de 200m du centre-bourg et de ses commerces et services (mairie, école, boulangerie, équipements sportifs).

À l'Est, les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied **C**. À l'ouest, vers le centre-bourg, les habitations, plus anciennes, sont mitoyennes ou groupées (R+1 en moyenne) **D**. Une petite construction agricole occupe le secteur dans sa partie centrale (photo ②). Ses abords sont aménagés en jardin et enclos. Au sud du secteur se trouve une zone naturelle, composée de parcelles enherbées **D**. Tandis qu'à l'Est, le secteur se compose de bois et d'un cours d'eau **E**.

Une ligne électrique à moyenne tension traverse le secteur d'ouest en Est, et un poteau électrique se trouve à proximité de l'accès au nord (photo ①). Quelques motifs végétaux occupent la partie ouest en limite des habitations riveraines **F**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et un équipement accueillant des seniors (exemple : EHPAD) ou des logements intergénérationnels.

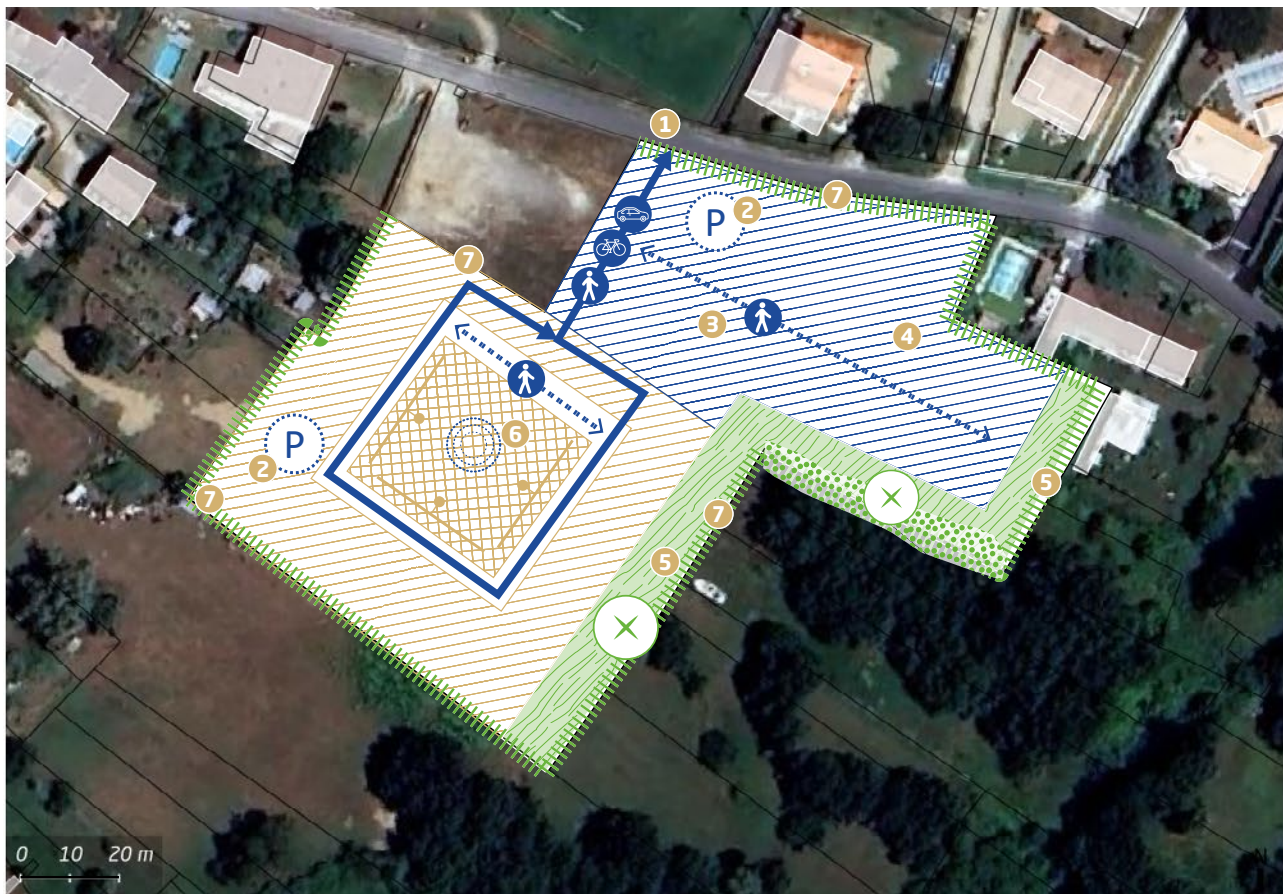
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la RD135 (rue du Stade), avec un seul ou un double accès **1**. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés au nord et sud-ouest du secteur **2**. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface. Des cheminements piétons traverseront le secteur et connecteront les espaces de stationnement aux habitations ou à l'équipement **3**.

Le quart nord-est du secteur sera en partie dédié à accueillir des hébergements/logements intergénérationnels **4**. Les constructions seront mitoyennes et la densité proposée pourra être plus importante sur cet espace. La partie Est du secteur devra assurer une fonction de transition paysagère avec la zone naturelle, avec l'implantation des jardins en lisière **5**. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Un certain nombre d'habitations seront préférentiellement individuelles de type mitoyen. Aussi, dans la continuité du tissu ancien existant, des habitations groupées pourront s'organiser autour d'une cour commune et ces logements seront de type intermédiaire, afin d'assurer les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du secteur **6**.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie **7**, notamment à l'Est, afin de renforcer la lisière paysagère vers la zone naturelle. Les haies existantes devront être préservées, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Les motifs végétaux identifiés seront préservés et toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.



// SITE ET SITUATION

Commune : Blaye // Site n° 33058_1_Densification

Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 0.32 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé l'Est de la commune de Blaye et de son centre-bourg. Il est bordé, à l'ouest, par la voie de desserte de la Cité Tarrega, et se trouve à proximité et au sud de la rue Adélaïde Hautval.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au nord, par un accès privé existant depuis la rue Adélaïde Hautval **A** appartenant à l'habitation riveraine au sud **B**. Cet accès, matérialisé au nord par un portail (photo **1**), est inscrit comme emplacement réservé à cet effet. Des accès existants depuis la voie publique à l'ouest desservent le secteur à l'ouest **C**.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type mitoyen **D** ou pavillonnaire **E** de plain-pied ou en R+1. Le site s'insère au sein d'un tissu résidentiel, composé notamment des résidences d'habitat social Tarrega, Edouard Dore et François Mitterrand. Au nord **F**, une zone d'activités mixtes accueillant services (ex : grande surface) et équipements (maison paramédicale, campus...) est en cours de construction, à proximité d'une antenne relais et d'un château d'eau existants et visibles depuis le site (photo **2**).

La partie Est **G** du secteur est peu accessible en l'état, du fait de la végétation. La partie ouest **H**, en revanche, est accessible depuis la voirie et utilisée comme un espace public enherbé agrémenté d'un banc et de quelques motifs végétaux (photo **3**). Une clôture ajoutée et doublée d'une haie arbustive borde ce secteur le long de la voie privée centrale.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

30 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Aménagement :

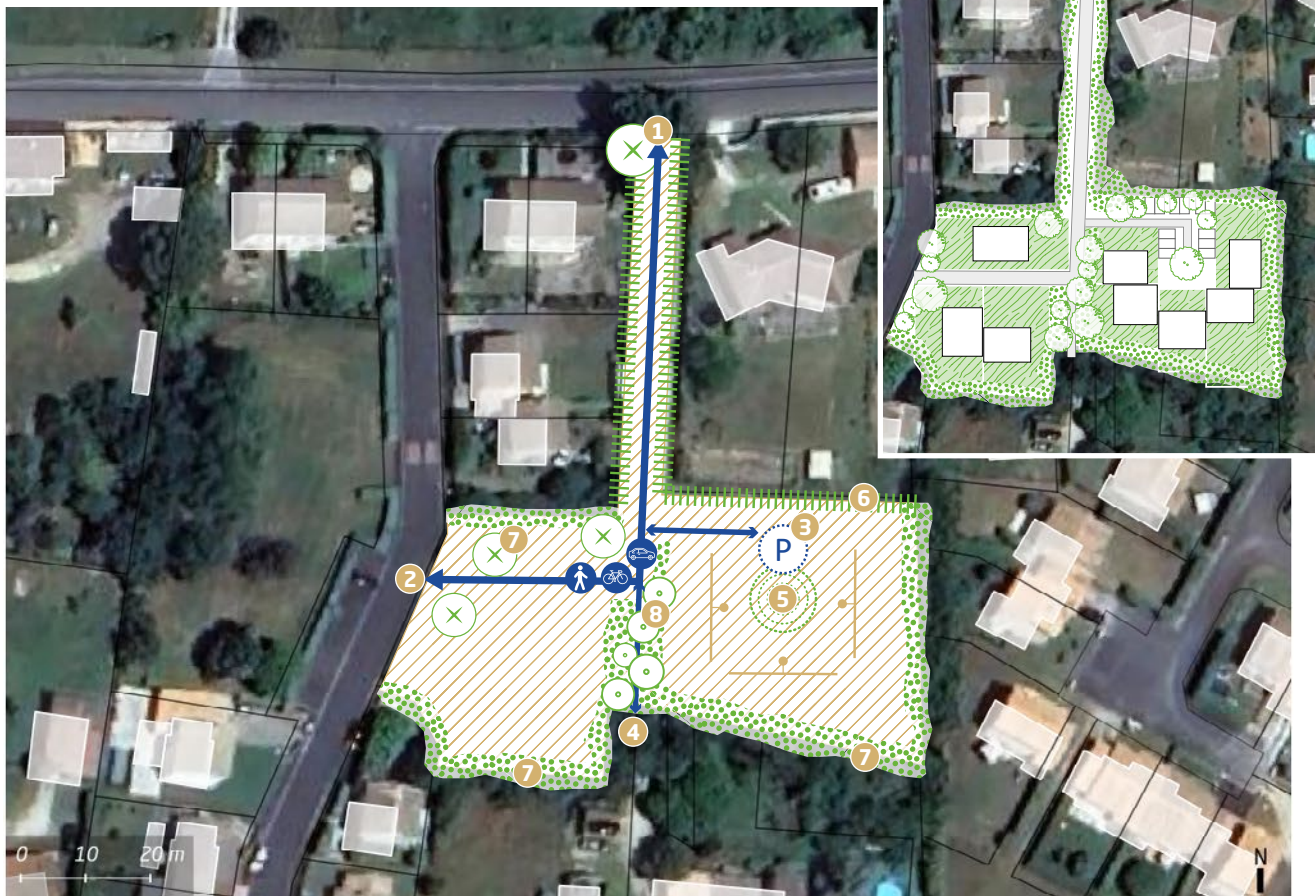
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement, au nord, par la rue Adélaïde Hautval en empruntant l'accès existant **1**. En sens unique, la sortie se fera au sud-ouest, sur la voie de desserte de la Cité Tarrega **2**. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires desservant les différents lots. Un espace de stationnement mutualisé sera envisagé à l'Est **3**, à destination des habitations concernées. Il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur la totalité de leur surface. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Elle conservera et intégrera la voie d'accès existante à l'habitation riveraine au sud **4**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin de limiter l'artificialisation du secteur et dans la continuité du tissu existant, les habitations seront ainsi préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. À l'Est, les constructions pourront s'organiser autour d'une cour commune et végétalisée et/ou jardinée **5**.

Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie **6**, notamment avec la construction au nord-est. Les haies existantes devront être préservées **7**, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Les arbres identifiés, et autres motifs végétaux, notamment l'espace boisé central **8** devront être préservés autant que possible et intégrés à l'aménagement du secteur. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.

Exemple d'implantation :

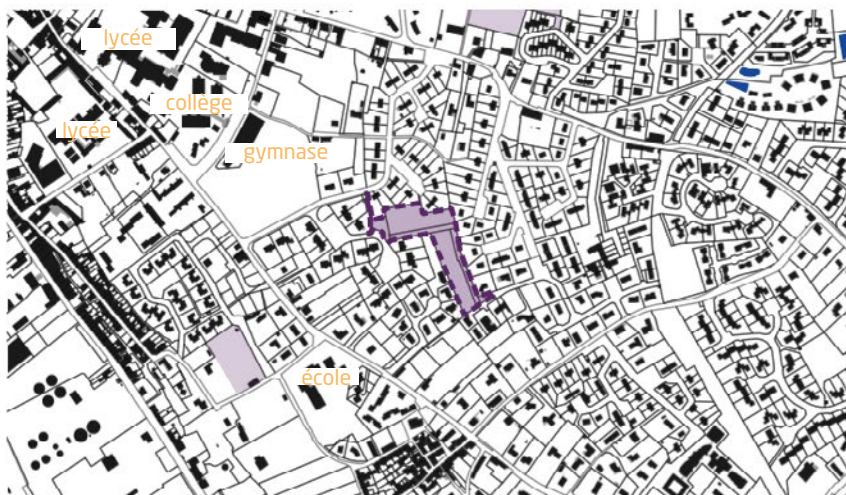


// SITE ET SITUATION

Commune : Blaye // Site n° 33058_2_Densification

Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 0.89 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au sud-Est de la commune de Blaye et de son centre-bourg. Il est bordé, à l'ouest, par la voie de desserte de la résidence Le Gaufrond, et se trouve à proximité de la RD135 (rue Jaufrue Rudel), identifiée comme zone de circulation apaisée et sur l'itinéraire de la Véloroute V80.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, à l'ouest, par un accès existant depuis la voie de desserte de la résidence Le Gaufrond (photo ②), dont une partie est aménagée à des fins de stationnement **A**. Un cheminement piéton vers le nord est également aménagé au départ de cet espace de stationnement **B**. Au sud-Est, le site est accessible depuis la voie de desserte du lotissement du Domaine Château Noël (photo ①). Celle-ci est également bordée d'un espace de stationnement inclus dans le périmètre de projet **C**.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type mitoyen **D** ou pavillonnaire **E** de plain-pied ou en R+1. Le site s'insère au sein d'un tissu résidentiel, composé notamment des résidences d'habitat social Tauzin, Gaufrond et Tolbiac. Un cabinet d'ostéopathie et de rééducation se trouve au sud du site **F**.

Le secteur est essentiellement une prairie fauchée sans usage particulier. La partie sud occupée par quelques motifs végétaux (photo ①) et bordée par endroits par des haies bocagères ou arbustives. Une partie du secteur, notamment au nord, est ouverte sur les habitations riveraines.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

35 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

Aménagement :

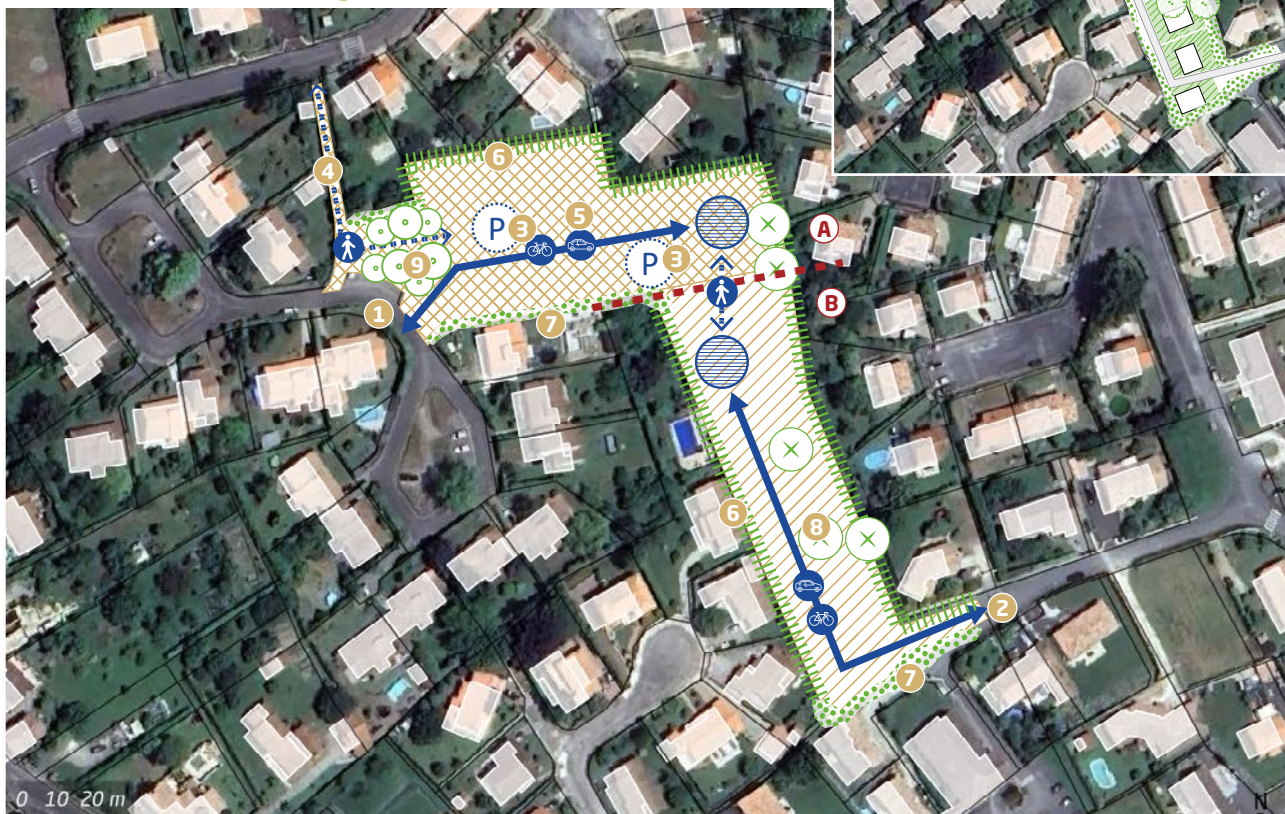
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, en deux phases : une phase (A) dans un premier temps, puis une phase (B).

L'accès aux constructions se fera directement, au nord-ouest, depuis la voie de desserte (résidence Le Gaufrond) ①. Au sud-Est, depuis la voie de desserte (lotissement Domaine Château Noël) ②. Les deux voiries ne se rejoindront pas, et à l'extrémité de chacun, un retournement automobile sera possible. La cointinuité piétonne sera maintenue par un chemin dédié. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires desservant les différents lots. Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés au nord ③ à destination des habitations concernées. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur la totalité de leur surface. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Une liaison douce sera aménagée sur le cheminement existant à l'ouest ④.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin de limiter l'artificialisation du secteur et dans la continuité du tissu existant, les habitations seront ainsi préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. Le nord, plus dense, pourra accueillir du logement intermédiaire (R+1) ⑤.

Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie ⑥. Les haies existantes devront être préservées et renforcées ⑦, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Les arbres et motifs végétaux identifiés devront être tant que possible préservés et intégrés à l'aménagement ⑧. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, comme au nord-ouest, où un espace paysager pourra être aménagé à l'entrée du secteur ⑨.

Exemple d'implantation :



// SITE ET SITUATION

Commune : Blaye // Site n° 33058_3_Densification

Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 0.99 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé l'Est de la commune de Blaye et de son centre-bourg. Il est bordé, au nord-ouest, par la voie de desserte de la Cité Touvent, et au sud-est par la voie de desserte de la Cité Tarrega.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au nord-ouest, par un accès existant depuis la voie de desserte de la Cité Touvent (photo ①) et menant à une habitation riveraine au sud-ouest (A). Un cheminement piéton existant borde le secteur depuis l'accès existant jusqu'au sud, le connectant à la RD133 (rue André Lafon) (photo ③). Au sud-est, un accès en pente connecte le secteur à la voie de desserte de la Cité Tarrega (photo ②).

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type mitoyen (B) ou pavillonnaire (C) de plain-pied ou en R+1. Le site s'insère au sein d'un tissu résidentiel, composé notamment des résidences d'habitat social Tarrega et Touvent. Une ancienne maison de maître en rénovation borde le secteur au sud-ouest (A).

La partie est du secteur est particulièrement boisée, mais en friche (D). Le secteur est bordé, au sud-ouest, par un talus planté d'une haie et marquant la limite avec l'habitation riveraine (photo ③). Le site est marqué par une pente vers le sud.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

35 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont une part de logements sociaux et de logements intergénérationnels.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

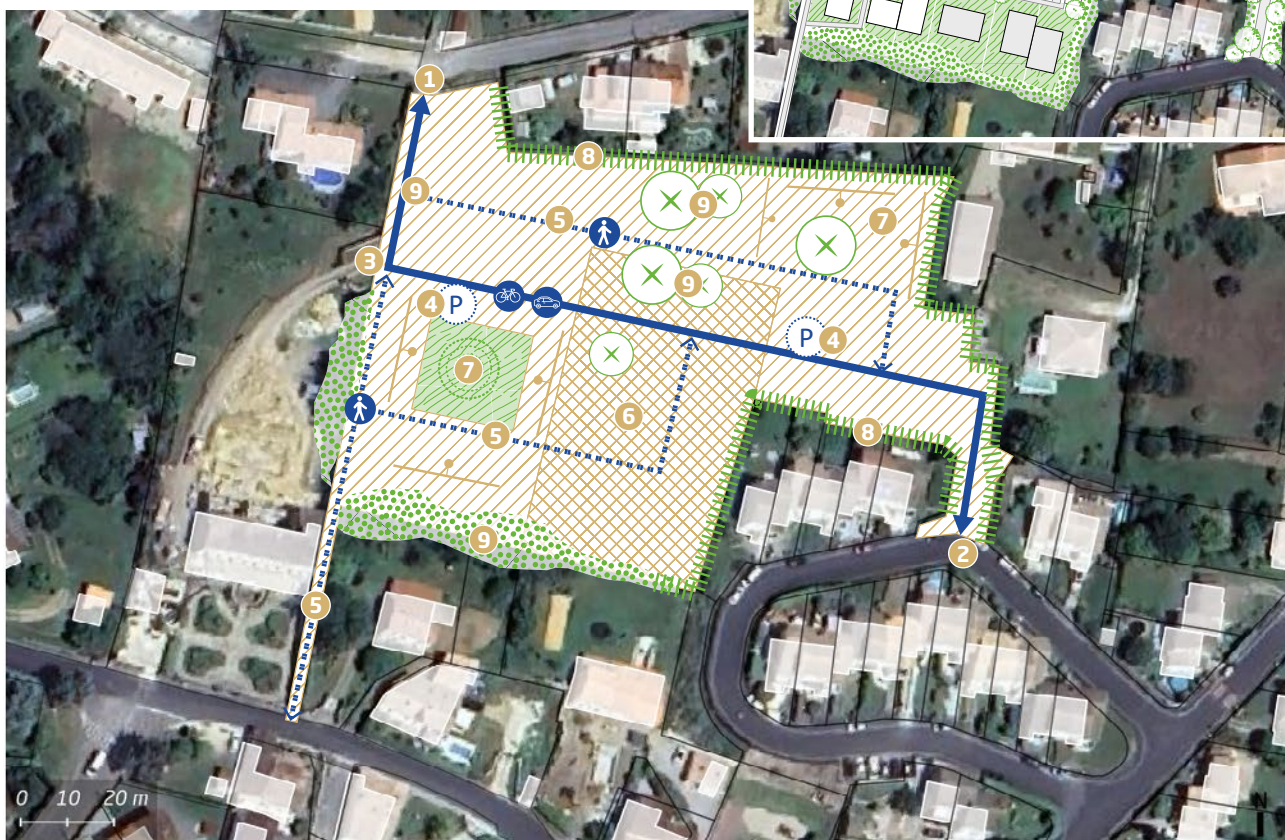
L'accès aux constructions se fera directement, au nord-ouest, depuis l'accès existant sur la voie de desserte de la Cité Touvent ① et, au sud-Est, depuis la voie de desserte de la Cité Tarrega ②. L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation de cette voirie traversante. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels et/ou secondaires desservant les différents lots. Elle conservera et intégrera la voie d'accès existante à l'habitation riveraine à l'ouest ③. Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés autant que possible ④ et connectés aux habitations par des cheminements piétons. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur la totalité de leur surface. Un bassin de rétention des eaux pluviales devra être implanté. Une liaison douce sera aménagée sur le cheminement existant au sud-ouest, vers la RD133 (rue André Lafon) et des cheminements piétons traverseront les différents secteurs du site ⑤.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin de limiter l'artificialisation du secteur et dans la continuité du tissu existant, les habitations seront préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. Le secteur au centre du site, plus dense, pourra accueillir du logement intermédiaire (R+1) ⑥. Les constructions pourront s'organiser autour de cours communes ⑦.

Exemple d'implantation :



Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie ⑧. Les haies existantes et motifs végétaux identifiés devront être préservés tant que possible ⑨, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate. Un espace jardiné commun pourra être aménagé ⑦.

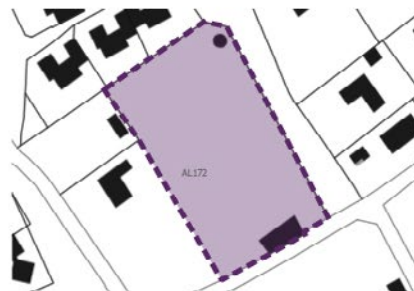


// SITE ET SITUATION

Commune : Blaye // Site n° 33058_4_Densification

Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 0.48 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au sud de la commune de Blaye et de son centre-bourg. Il est bordé, à l'Est, par la voie de desserte de la Cité le Belvédère, et, au sud, par la rue du Docteur Gelineau, identifiée au Schéma Vélo de la Communauté de Communes de Blaye.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au sud-ouest, par un accès privé existant depuis la rue du Docteur Gelineau **A** appartenant à l'habitation riveraine située à l'ouest **B**. Cet accès est matérialisé au sud par un portail (photo **1**) et prolongé d'un mur en pierre longeant la voirie sur la largeur du secteur. Ce mur en pierre est protégé et identifié sur la plan de zonage.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type mitoyen ou pavillonnaire de plain-pied ou en R+1. Le site s'insère au sein d'un tissu relativement mixte, composé de la résidence d'habitat social Le Belvédère au nord-ouest **C**, de l'école primaire Rosa Bonheur au sud-Est **D**, de constructions individuelles à l'Est et au sud **E**, et d'une zone d'activités industrielles plus à l'ouest, au bord de la Gironde. Le site est occupé par un sémaphore à protéger au nord **F** et par une ancienne construction en pierre au sud **G** (photo **2**).

Le secteur est cultivé et occupé par des rangs de vignes (photo **2**). Il est bordé, à l'Est, par une clôture doublée d'une haie végétale et, au sud, par une ligne électrique à basse tension (photo **1**). Du fait de sa proximité avec l'estuaire et du relief, le secteur s'inscrit dans le paysage au sein d'un quartier en belvédère.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

30 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

Aménagement :

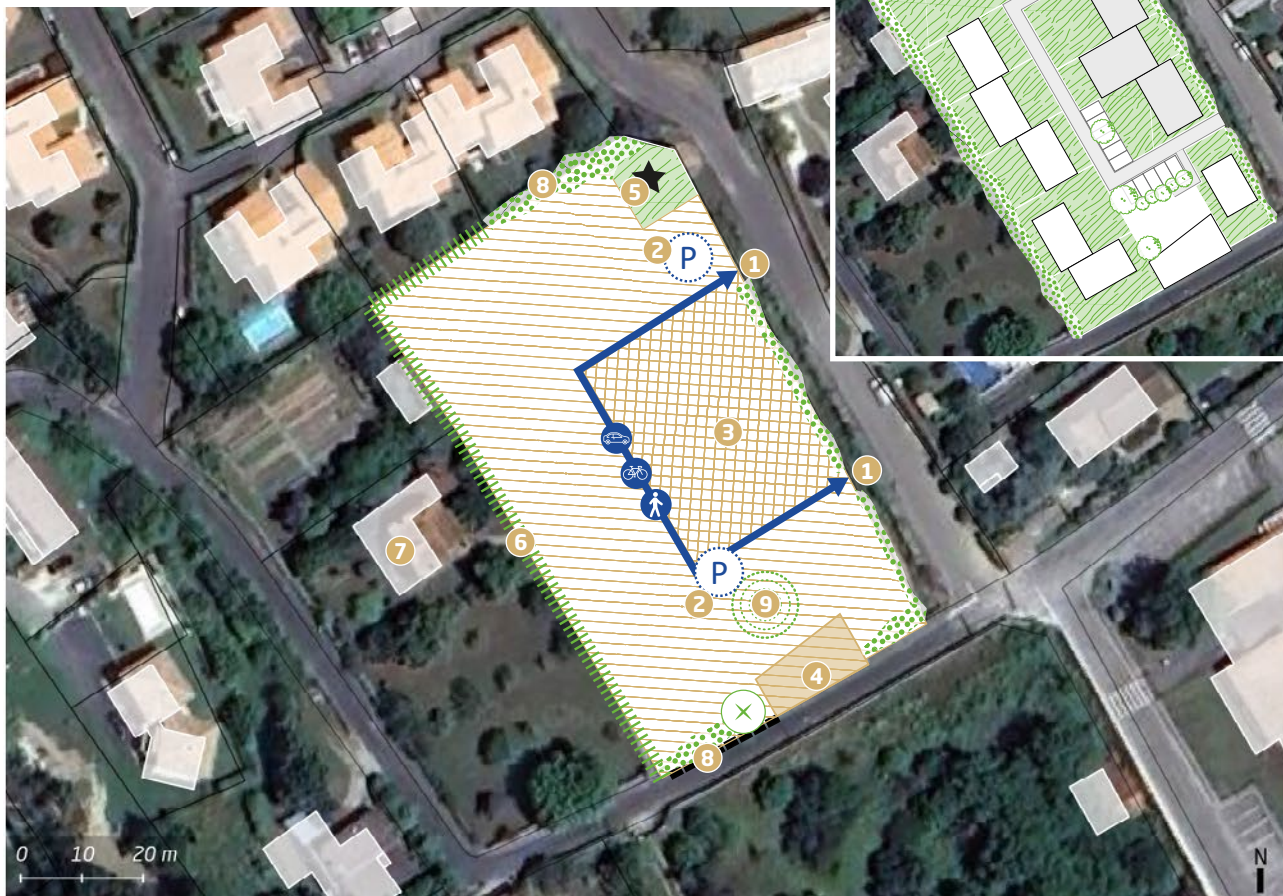
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement depuis la voie de desserte de la Cité du Belvédère, par la création de deux nouveaux accès **1**. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie, en sens unique, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Des espaces de stationnement mutualisé pourront être envisagés **2**. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur la totalité de leur surface. Le muret en pierre longeant la voirie sera préservé autant que possible, à l'exception des entrées.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et prendre en compte le grand paysage (R+1 maximum). Afin de limiter l'artificialisation du secteur et dans la continuité du tissu existant, les habitations seront préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. Le secteur pourra accueillir du logement intermédiaire (R+1) **3**. La construction existante pourra être réhabilitée et reconvertie en espace commun à destination des habitations (exemple : remise pour un jardin collectif) **4**. Le sémaphore sera préservé et mis en valeur **5**.

Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie **6**, notamment à l'ouest pour garantir une certaine distance avec l'habitation existante sur la parcelle **7**. Les motifs végétaux, haies existantes et le mur en pierre devront être préservés **8**, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité. Les abords du sémaphore et de la construction existante seront paysagés et/ou jardinés **9**.

Exemple d'implantation :

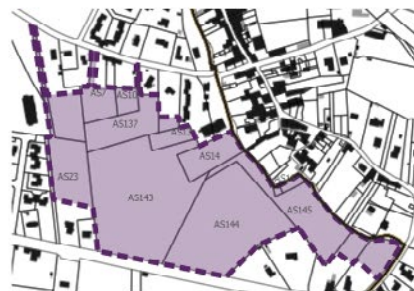
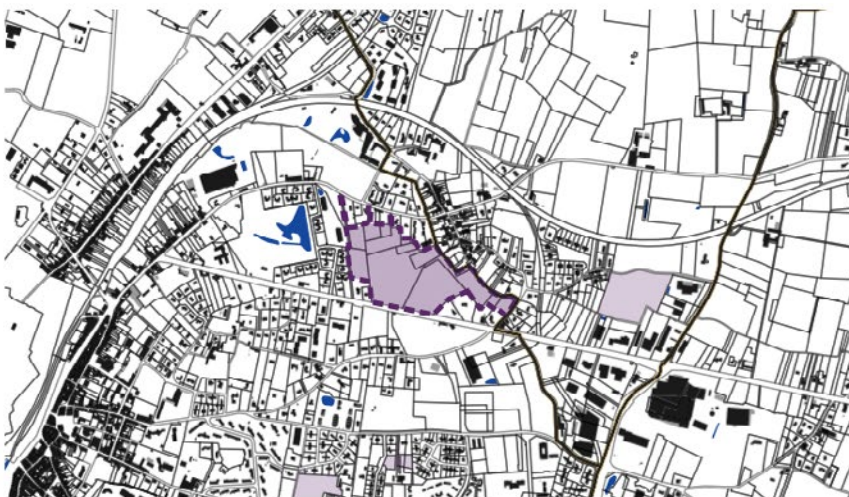


// SITE ET SITUATION

Commune : Blaye // Site n° 33058_1_ext

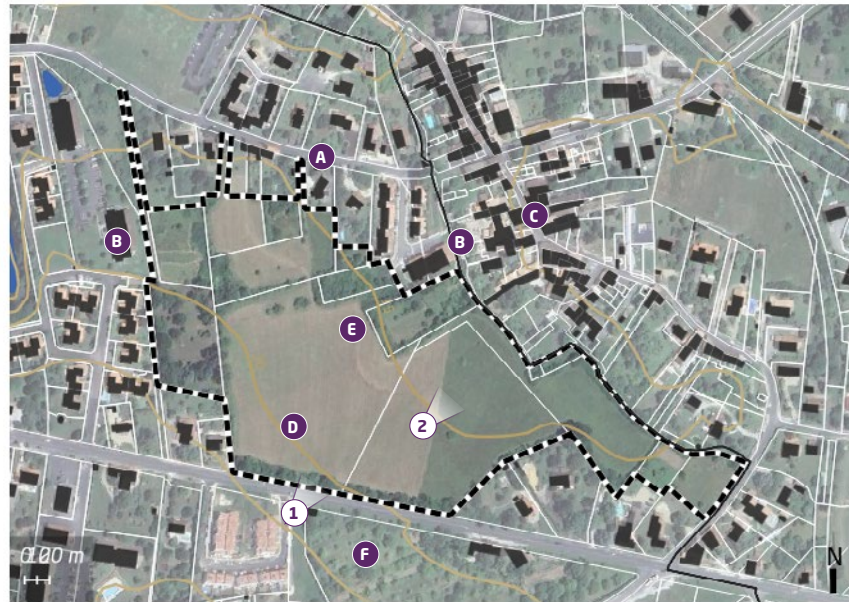
Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 6.5 ha // Surface de la zone à urbaniser : 2.31 ha



Le site constitue une enclave localisée à l'Ouest de la commune de Blaye et de son centre-ville. Il est bordé, au Nord, par une zone naturelle traversée par le Saugeron. Il est bordé, au Sud, par l'avenue Haussmann (photo ①) (D9937), qui pourrait accueillir à terme une voie cyclable.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Aucun accès depuis l'avenue Haussmann n'est actuellement présent, un accès est cependant possible au Nord-Ouest, depuis la rue des Maçons **A**.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire mitoyen, de plain-pied ou en R+1. Quelques opérations plus récentes allant jusqu'au R+2 jouxtent également le site **B**. Au Nord du site et du Saugeron, se situe un groupement bâti ancien "Frédignac" qui répond aux codes urbains de ce type de tissu ancien dense : implantation des bâtis en limite sur voie et/ou sur les limites séparatives **C**.

Le site s'insère au sein d'un secteur amener à évoluer : la parcelle à l'Ouest **D** pourrait accueillir un équipement, la parcelle au Nord **E** pourrait accueillir un projet d'agriculture urbaine et une zone d'activités économiques tertiaire va prendre place sur l'espace de l'autre côté de la voie **F**.

Le secteur est aujourd'hui en prairie et presque entièrement enherbé (photo ②). Il est séparé de la route, au Sud, par une haie végétale et d'un talus (photo ①). Du fait de sa proximité avec le cours d'eau, le secteur est en faible dénivelé négatif vers le Saugeron et légèrement en contre-bas par rapport à la RD. Le site est donc très perceptible depuis l'espace public.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

40 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et des équipements. Une part de logements social est attendue.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Il peut se faire en différentes phases (A), (B) et (C) sans notion de priorisation.

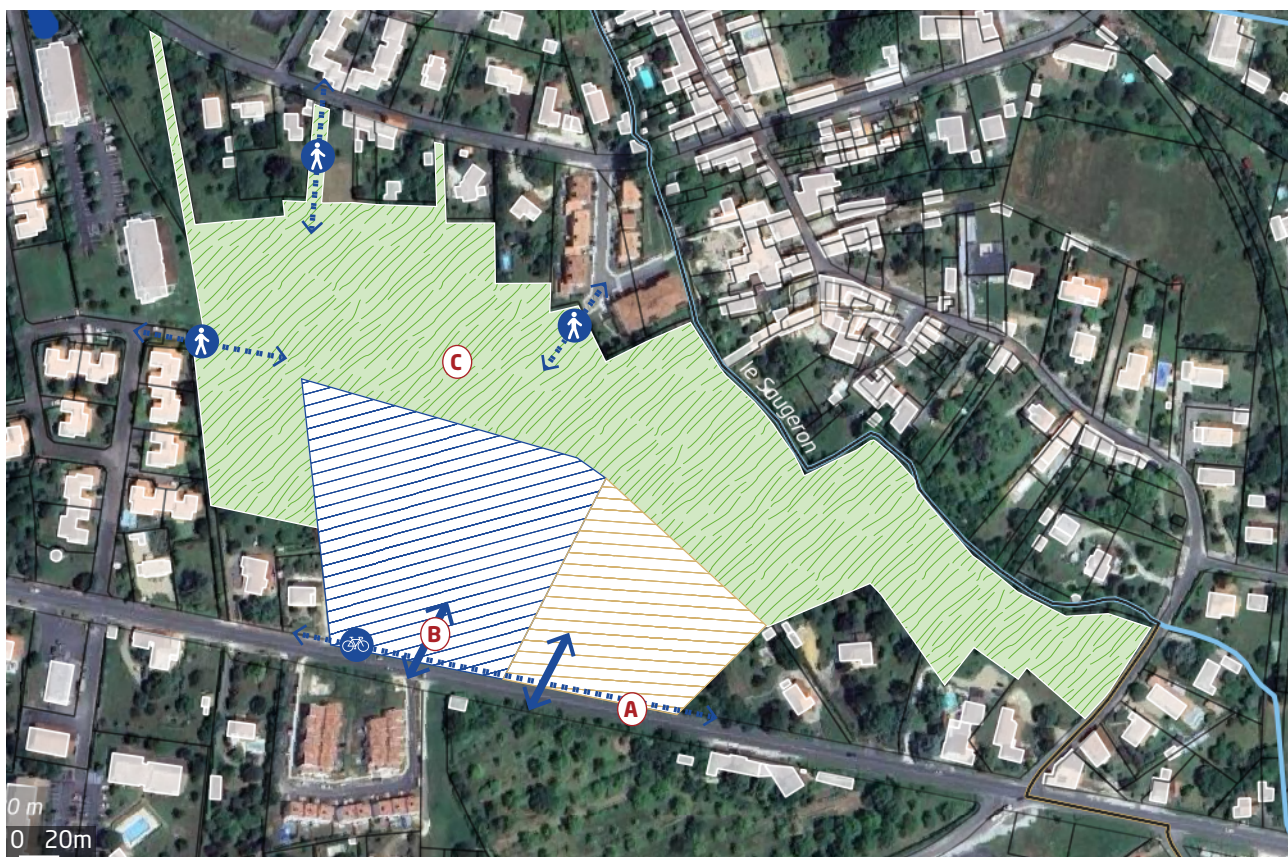
(A) Ce site a vocation à accueillir des logements, dont une part de logement social

(B) Ce site a vocation à accueillir un équipement d'intérêt collectif.

(C) Ce site a vocation à accueillir un jardin, ou parc largement planté, afin de préserver le Saugeron et sa ripisylve, ce site pourra accueillir une ferme urbaine à vocation pédagogique.

L'accès aux constructions se fera directement depuis l'Avenue Haussmann par la création d'un nouvel accès **1**. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots, de part sa forme, la voirie devra permettre le demi-tour. La voirie, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Des liaisons douces seront aménagées afin de rejoindre la vallée du Saugeron **2** et des cheminements piétons traverseront les différents secteurs du site. Des espaces de stationnement mutualisés sont à proposer. Ils devront être plantés et un traitement semi ou complètement perméable sur la totalité de leur surface doit être assuré.

Pour limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie. La haie existante au Sud pourra être préservée. L'implantation de noues paysagées est demandée pour une gestion des eaux pluviales en surface. Toute végétalisation des futures unités foncières est demandée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.



Focus la partie principalement dédiée à l'habitat :

Exemple d'implantation (42 logements soit 52.5 log./ha) :



L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et prendre en compte le grand paysage. La haie et le talus le long de l'Avenue Haussmann devront être préservés afin de qualifier le paysage de l'entrée du faubourg. La densité de construction sera plus dense à proximité de la voie (R+2) et sur les constructions à l'Ouest du secteur (R+1) ③. Afin de limiter l'artificialisation du secteur et dans la continuité du tissu existant, les habitations seront préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. Le cœur du secteur, pouvant également accueillir du R+1, devra reproduire les codes urbains des tissus anciens (implantation proche de la voie ou accroche à la voie par le garage par exemple, sur au moins une limite séparative). Il devra également garantir une approche non systématique/homogène du tissu urbain (voirie serpentine, orientation des bâtis pignons/façades diversifiée, etc.) ④.

// RÉFÉRENCES D'OPÉRATIONS COMPATIBLES AVEC DENSITÉ SIMILAIRE



© Cyrille Weiner

Commune :

Saint-Jean-de-Braye (45)

Nom de l'opération :

ZAC du Grand Hameau

Densité :

50 log/hectare



© Cattanova



© Newblue

Commune :

Hédé-Bazouges (35)

Nom de l'opération :

Les Courtils

Densité :

20 log/hectare



© CAUE85



Commune :

Saint-Georges-de-Montaigu (85)

Nom de l'opération :

La Grande Fossé

Densité :

42 log/hectare



© Gaetan Chevrier



© Gaetan Chevrier

Commune :

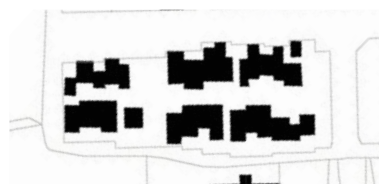
Donges (44)

Nom de l'opération :

Le Clos Mignon

Densité :

48 log/hectare



Campugnan

// SITE ET SITUATION

Commune : Campugnan // Site n° 33089_1_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 0,89 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0,66 ha



Le site constitue un espace en extension localisé à la sortie du bourg de Campugnan, au Sud de celui-ci. Il est bordé, à l'Ouest par la D134E3, et au Nord par la Cité les Enclosures.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, à l'Ouest, par la D134E3 (photo ①), le site est à niveau de la voirie et il n'y a pas de trottoir entre la route et le site. A l'Est, le site est desservi par une route communale remontant vers la D134. A pied, il est possible de rejoindre la mairie et l'église en traversant le bourg en moins de 5 minutes.

Le site se situe dans un espace résidentiel, dans la continuité du lotissement « Les Enclosures » comportant des habitations individuelles récentes de type pavillonnaire de plain-pied A. Au Sud, des parcelles sont occupées par des prairies pour moutons. Au Sud-Ouest, la station d'épuration (STEP) jouxte le secteur B.

La partie Ouest, appartenant aujourd'hui à Gironde Habitat, est enherbée et dans la continuité directe du lotissement C. L'Ouest du secteur est occupé par une prairie pour moutons et des taillis avec des espaces boisés de chaque côté D (photo ②). Une rangée arbustive est plantée le long de la route à l'Est E.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

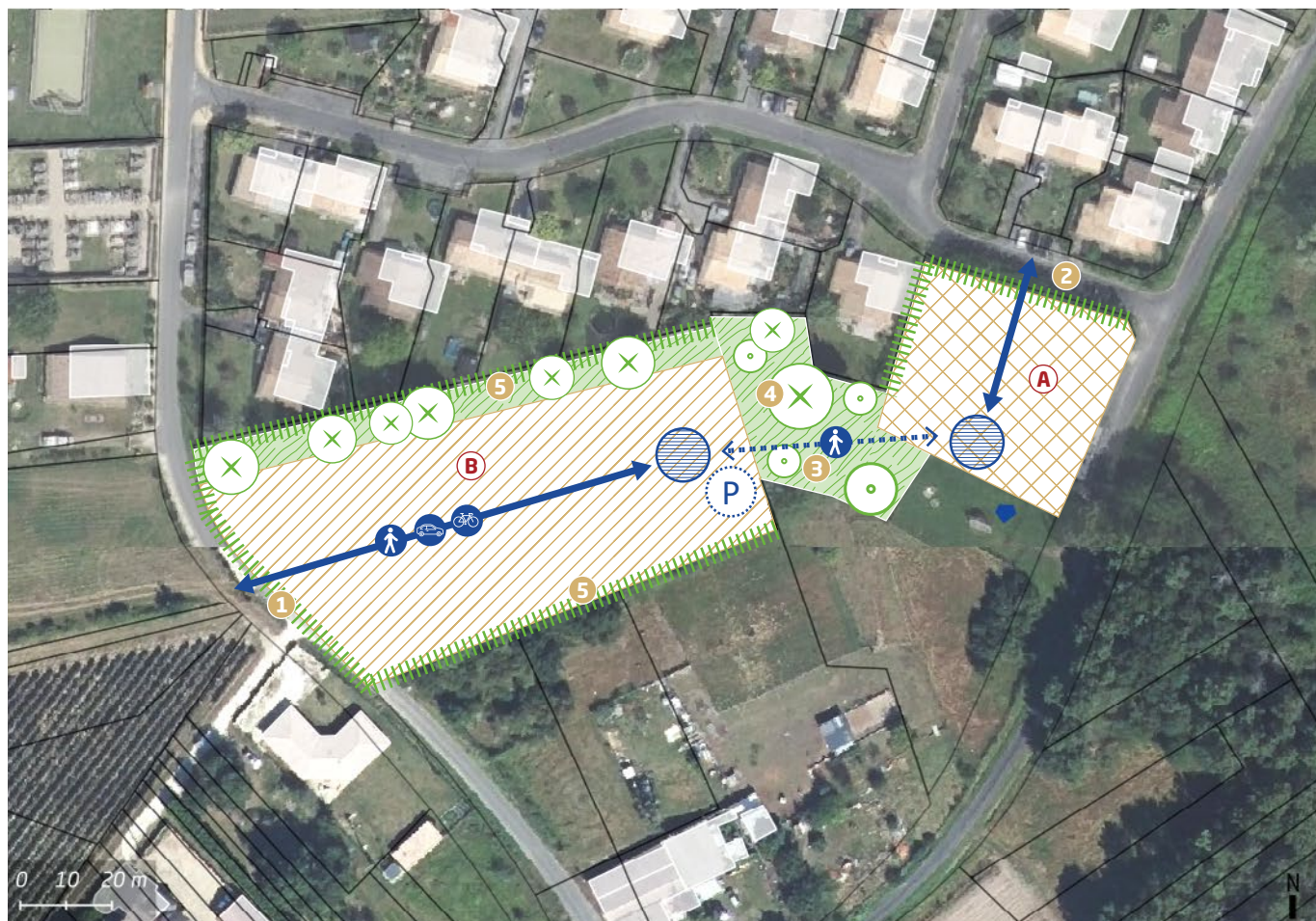
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions à l'Ouest se fera par la D134E3 **①**. L'accès aux constructions à l'Est se fera depuis la cité des Enclosures **②**. Les voies d'accès structurantes du secteur seront le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés au centre du secteur. Ils devront être plantés et un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface devra y être privilégié. Des cheminements piétons et modes doux traverseront le secteur afin de relier l'ensemble des habitations du secteur **③**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin de limiter l'artificialisation du secteur, les habitations seront préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. Le secteur Ouest **(A)**, plus dense, pourra accueillir du logement intermédiaire (R+1) et le secteur Est sera moins dense **(B)**.

Une jonction paysagère séparera l'Est et l'Ouest du secteur, et conservera dans la mesure du possible les arbres existants **④**. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie **⑤**. Afin de conserver la qualité de l'entrée de bourg, un filtre paysager devra être implanté sur la limite Est de la parcelle **①**. La végétation existante devra être préservée, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.



// SITE ET SITUATION

Commune : Cars // Site n° 33100_1_Densification

Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 1.29 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé dans le centre de la commune de Cars et au sud-ouest de son centre-bourg. Il est bordé, à l'Est et au nord, par la RD22E1 (rue le bourg), et au nord par rue communale la Métairie. Une parcelle au nord du site bénéficie d'un emplacement réservé à destination d'équipement pour l'extension des écoles de la commune.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, à l'Est, par la RD22E1 (Le Bourg) (photo ②), et par la route communale du même nom au nord. Il comporte également un accès existant par la rue de la Métairie (photo ①), menant au centre-bourg en moins de 5 minutes à pied.

Le site est traversé par un chemin privé A d'Est en ouest permettant d'accéder aux chais viticoles B en partie ouest du site. Le site est bordé, au sud, par des habitations individuelles de plain-pied ou en R+1 formant un front bâti qualitatif C vers le sud. Au nord ouest se trouvent la mairie D et les écoles en lien direct avec le site E.

La partie Est du secteur est cultivée et occupée par des rangs de vignes F. Le secteur est bordé, au sud, par une haie arbustive, à l'Est par un aménagement piéton, au nord et à l'ouest par un fossé ainsi qu'un décaissement. Le site comporte une faible pente vers le Sud (photo ②).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, et un équipement lié à l'école située au nord (extension). Deux scénarios sont proposés, l'un conservant le chai existant et s'organisant autour, l'autre prévoyant sa démolition.

Aménagement :

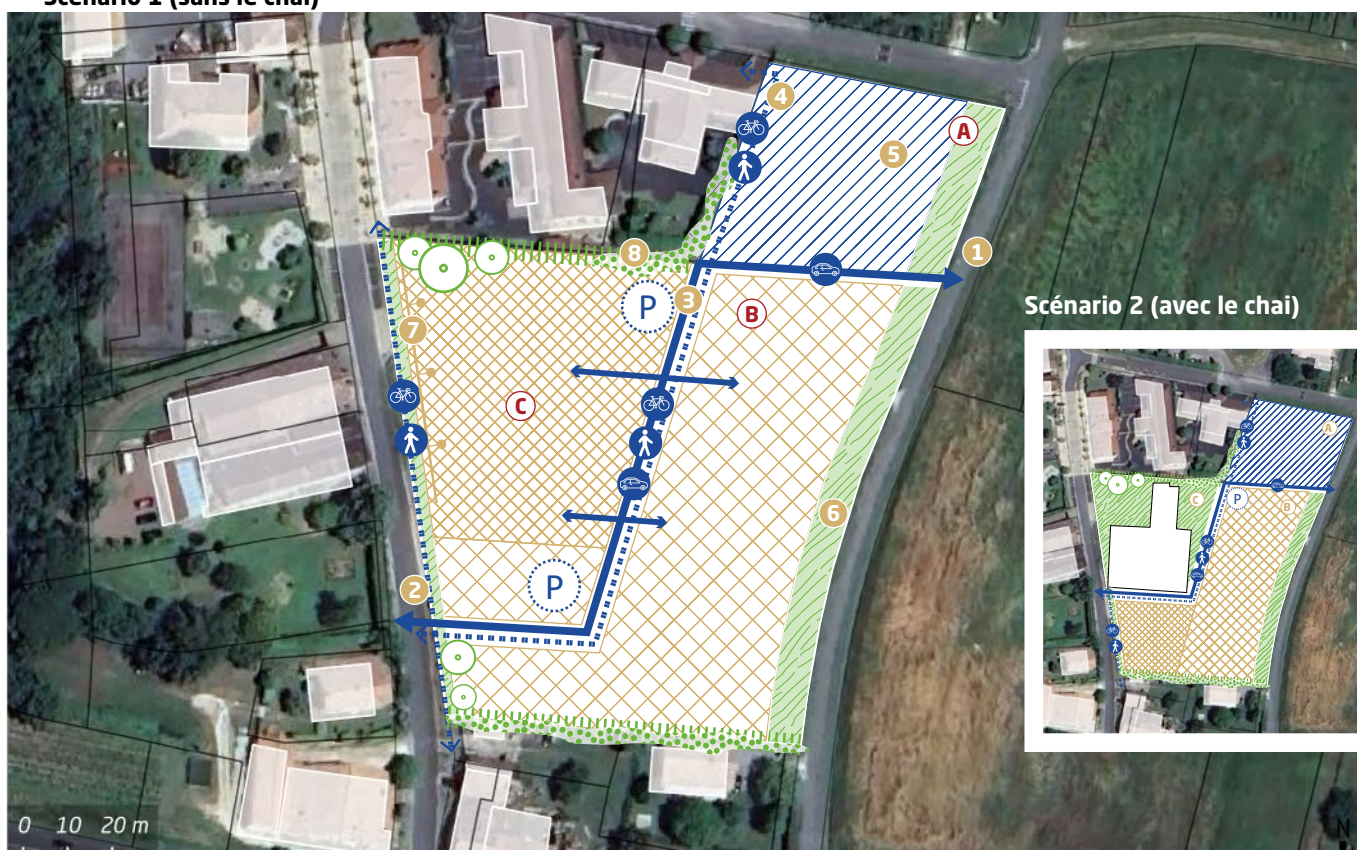
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, en trois phases indépendantes : une phase (A), une phase (B) et une phase (C).

L'accès aux constructions se fera directement par la RD22E1 (rue le bourg) ① et la rue de la Métairie ②. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires desservant les différents lots. Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés ③ et connectés aux habitations par des cheminements piétons. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface. Des liaisons douces traverseront les secteurs non-desservis par la voirie structurante ④.

Le quart nord-Est du secteur sera dédié à un équipement lié à la présence de l'école (culturel, sportif, extension...) ⑤. La partie sud sera dédiée au logement. Les constructions seront mitoyennes et la densité proposée pourra être plus importante sur l'espace ouest. La partie Est du secteur devra assurer une fonction de transition paysagère avec la zone naturelle, avec l'implantation des jardins en lisière ⑥. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Dans la continuité du tissu ancien existant, des habitations groupées pourront s'organiser le long de la rue de la Métairie, afin d'assurer les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du secteur ⑦, et en créant un front bâti à l'alignement propre à l'entrée de bourg. Le reste de la parcelle sera occupé d'habitations individuelles de densité intermédiaire de type mitoyen pouvant s'élever en R+1. Une certaine vigilance en matière d'aménagement du site et de construction devra être mise en place (implantation, matériaux, intégration et traitement des limites ou des vues).

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie. Les haies existantes devront être préservées, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage ⑧. Les motifs végétaux identifiés seront préservés et toute les futures unités foncières seront végétalisées, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité. De plus, des espaces plantés à vocation collective ainsi que la gestion des eaux pluviales en surface devront être privilégiées.

Scénario 1 (sans le chai)



// SITE ET SITUATION

Commune : Comps // Site n° 33132_1_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 2,54 ha // Surface de la zone à urbaniser : 1,62 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au centre de la commune de Comps et à l'Est de son centre-bourg. Il est bordé, au sud, par le chemin du Chêne, et comporte un emplacement réservé communal à destination d'équipement pour l'extension du cimetière.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au sud, par une route communale (le Chemin du Chêne).

Les accès existants le long de la voie (photo ①), mènent au centre-bourg et à l'école en moins de 10 minutes à pied. Au centre du site se trouve le cimetière communal (A), voué à être étendu sur la partie Est (B). Le site n'est actuellement pas accessible depuis le nord, où il est séparé de la RD133 par un talus et un fossé.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied (C).

Les parties nord et Est du secteur sont cultivées (photo ②) et occupées par des rangs de vignes (D). Le secteur est bordé, au sud-Est, par un fossé agrémenté partiellement d'un talus. Le site comporte un dénivelé du nord (niveau le plus haut) au sud (niveau le plus bas) d'environ 5m. Un compteur EDF est installé au Nord du site (E).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et l'extension du cimetière.

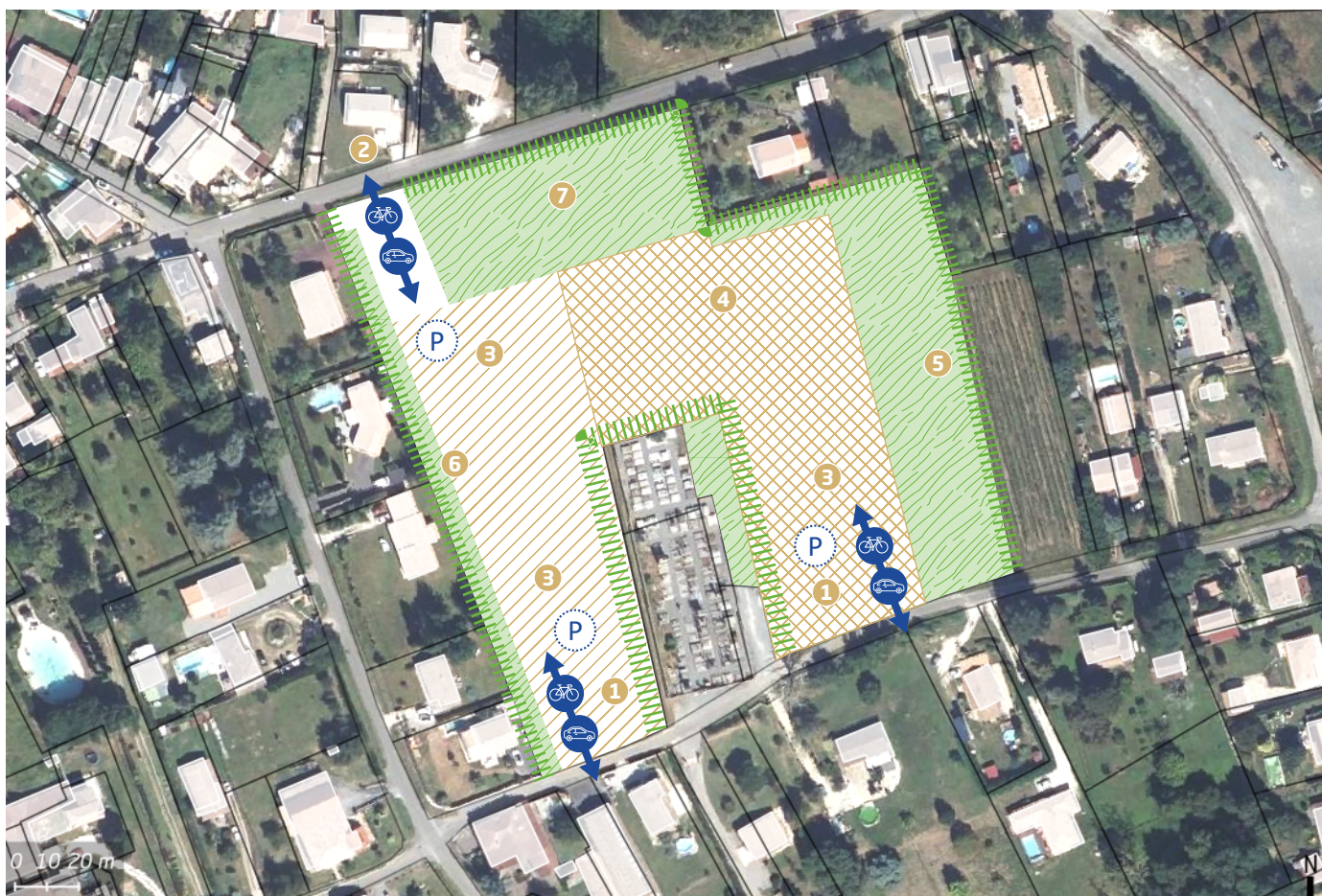
Aménagement :

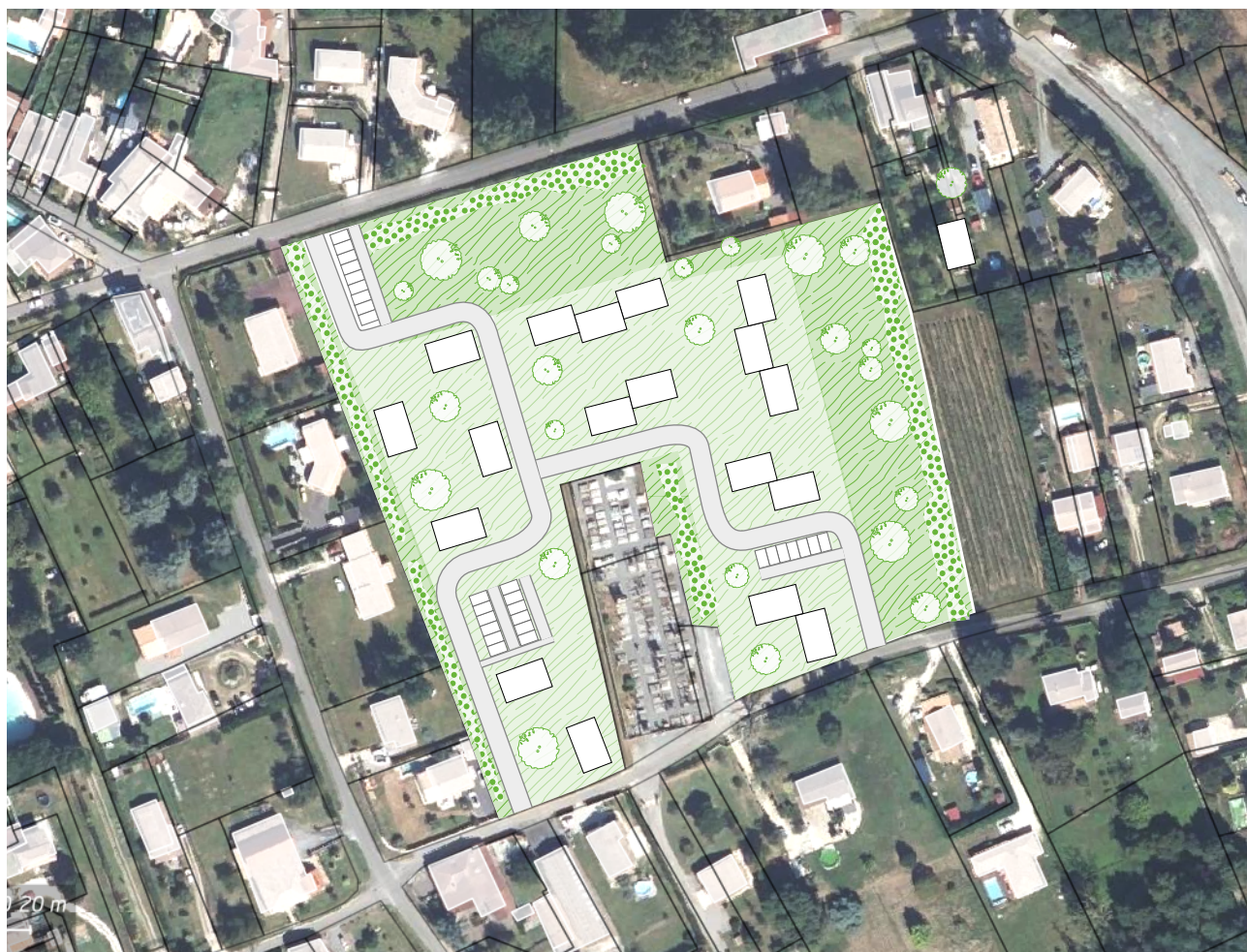
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera au Sud directement par le chemin du Chêne ① et depuis la D133 au Nord-Est ②. La voie d'accès structurante du secteur sera traversante et le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. Le tracé de la voirie sera pensé dans la continuité du tissu ancien existant et dans un esprit de bourg historique (voie sinueuse). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Des espaces de stationnement mutualisés seront préférés à l'échelle de plusieurs groupes d'habitations ③ ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface. Des cheminements piétons et modes doux traverseront le secteur.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin de proposer plusieurs typologies de logements, la densité du site ne sera pas uniforme, avec du mitoyen dense à l'Est et un tissu plus lâche à l'Ouest. L'implantation du bâti ne sera pas standardisée et des variations devront être mises en place dans les volumes (formes) et les implantations (orientation par rapport à la voie/autres constructions). Lors de la mise en place de tuiles, elles devront être de type tuile « girondine » ou « double canal » de teinte orangée (ex : terre cuite) et de ton vieilli ou ton mêlé. Les teintes foncées (ex : gris foncé, noir, etc.) captant trop fortement la chaleur sont interdites.

Toute végétalisation des futures unités foncières est obligatoire, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité. Les limites entre les parcelles devront être végétalisées, et une gestion des eaux pluviales par des noues pourra être mise en place. Afin de limiter les vis-à-vis et d'offrir une intégration visuelle satisfaisante, des transitions végétales et l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie à l'Est ⑤, et à l'Ouest ⑥. Une zone tampon plantée devra garantir une mise en retrait des constructions vis-à-vis de la route départementale au Nord ⑦.



Exemple d'implantation :

// RÉFÉRENCES D'OPÉRATIONS COMPATIBLES AVEC DENSITÉ SIMILAIRE



© Cyrille Weiner

Commune :

Saint-Jean-de-Braye (45)

Nom de l'opération :

ZAC du Grand Hameau

Densité :

50 log/hectare



© Cattanova



© Kevin Brulé

Commune :

Hédé-Bazouges (35)

Nom de l'opération :

Les Courtils

Densité :

20 log/hectare



© Kevin Brulé



© Kevin Brulé



© CAUE 44



© CAUE 44

Commune :

Saint-Nazaire (44)

Nom de l'opération :

Le Courtil Sylvestre

Densité :

40 log/hectare

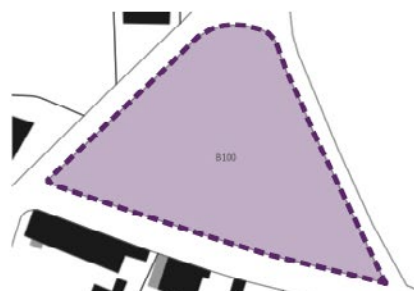
Fours

// SITE ET SITUATION

Commune : Fours // Site n° 33172_4_ext

Armature territoriale : Communale rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 0,26 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0,15 ha



Le site est localisé au centre de la commune de Fours et au Sud-Est de son centre-bourg. Le site de forme triangulaire est bordé de chaque côté par des petites routes communales.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est entouré de petites routes communales (photo ①), qui mènent au centre-bourg et à l'école vers l'Ouest en moins de 10 minutes à pied. A quelques dizaines de mètres vers l'Ouest, se trouve le château viticole Haut Canteloup.

Au Sud du site, se situe un groupement bâti ancien (A), à l'alignement de la rue avec des qualités architecturales intéressantes, et occupé par des habitations. Au Nord du site se trouvent des habitations de plain-pied et R+1 (B). A l'Est et à l'Ouest du site, se trouve des parcelles en prairie légèrement boisées (C).

La majorité du secteur est cultivée et occupée par des rangs de vignes. Une seule partie, au Nord du site est occupée par un jardin planté (D), entouré par des haies (photo ②). Le site est relativement plat, et ne comporte pas de dénivelé particulier.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

12 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

Aménagement :

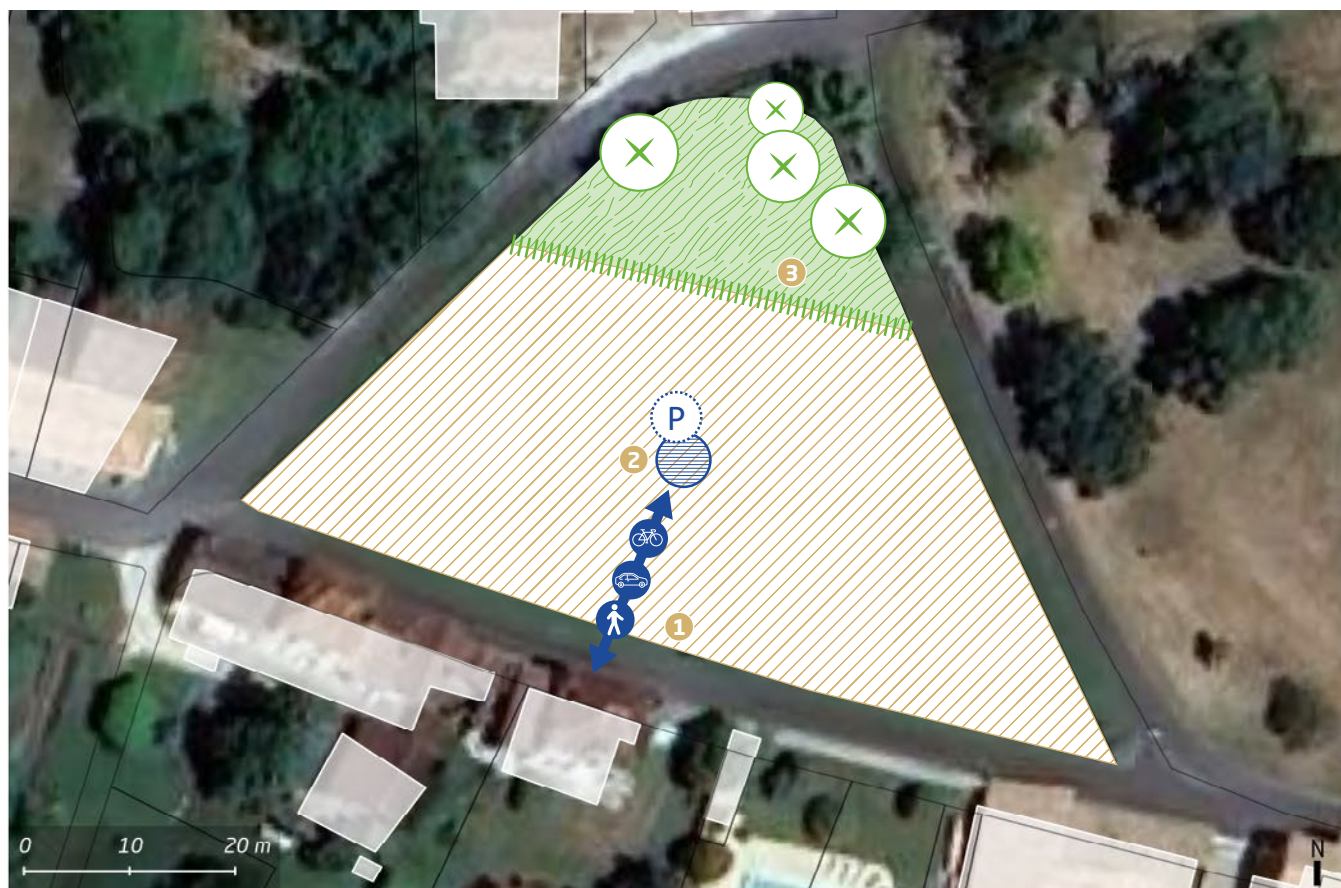
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera au Sud directement par la route communale ①. La voie d'accès structurante du secteur sera traversante et le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. Le tracé de la voirie sera pensé dans la continuité du tissu ancien existant et dans un esprit de bourg historique (voie sinueuse). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Des espaces de stationnement mutualisés ② seront préférés à l'échelle de plusieurs groupes d'habitations. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface. Des cheminements piétons et modes doux traverseront le secteur

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration paysagère) et limiter les vis-à-vis. Le bâti ne sera pas standardisé; des variations devront être prévues dans les volumes (formes) et les implantations (orientation par rapport à la voie et aux autres constructions).

L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera conditionnée à la mise en place d'une défense incendie conforme aux prescriptions DECI. Par ailleurs, une étude en phase opérationnelle sera réalisée afin d'évaluer la faisabilité d'un assainissement non collectif ou d'un schéma directeur d'assainissement pour le projet. L'OAP prévoit que certaines parcelles non raccordées à un réseau collectif puissent recourir à un ANC, sous réserve de la réalisation préalable de cette étude visant à vérifier l'aptitude des sols et la faisabilité du dispositif.

Toute végétalisation des futures unités foncières est obligatoire, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité. Les limites entre les parcelles devront être végétalisées, et une gestion des eaux pluviales par des noues pourra être mise en place. Afin de limiter les vis-à-vis et d'offrir une intégration visuelle satisfaisante, des transitions végétales et l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie.

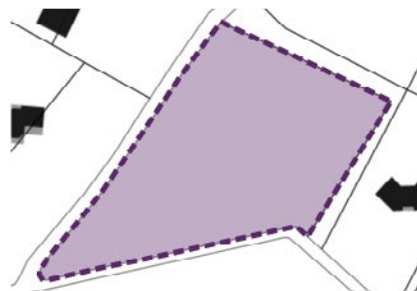


// SITE ET SITUATION

Commune : Fours // Site n° 33172_3_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 0.44 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0.44 ha



Le site est localisé au centre de la commune de Fours et au Sud-Est de son centre-bourg. Il est bordé, au sud, par la rue de la Girouette, et à l'Est par le chemin de la Cure.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé et accessible, à l'ouest, par une route communale **A** (rue de la Girouette) (photo **2**). A l'Est, une voie piétonne/cyclable est existante **B** (photo **1**). Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied relativement contemporain **C**, le bâti est implanté au centre de la grande parcelle. Le site est bordé au Nord par une parcelle boisée avec des arbres de hautes tiges **D**.

Le site est actuellement occupé par des rangs de vignes **E**. Le site ne comporte pas de relief particulier.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

12 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera au Sud directement par le chemin de la Girouette ①. La voie d'accès structurante du secteur sera traversante et le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. Le tracé de la voirie sera pensé dans la continuité du tissu ancien existant et dans un esprit de bourg historique (voie sinueuse). La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Des espaces de stationnement mutualisés ② seront préférés à l'échelle de plusieurs groupes d'habitations. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface. Des cheminements piétons et modes doux traverseront le secteur

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Le bâti ne sera pas standardisée et des variations devront être mises en place dans les volumes (formes) et les implantations (orientation par rapport à la voie/autres constructions).

Une étude en phase opérationnelle sera réalisée afin d'évaluer la faisabilité d'un assainissement non collectif ou d'un schéma directeur d'assainissement pour le projet. L'OAP prévoit que certaines parcelles non raccordées à un réseau collectif puissent recourir à un ANC, sous réserve de la réalisation préalable de cette étude visant à vérifier l'aptitude des sols et la faisabilité du dispositif.

Toute végétalisation des futures unités foncières est obligatoire, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité. Les limites entre les parcelles devront être végétalisées, et une gestion des eaux pluviales par des noues pourra être mise en place. Afin de limiter les vis-à-vis et d'offrir une intégration visuelle satisfaisante, des transitions végétales et l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie ③.

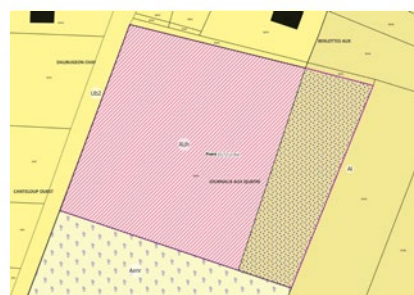
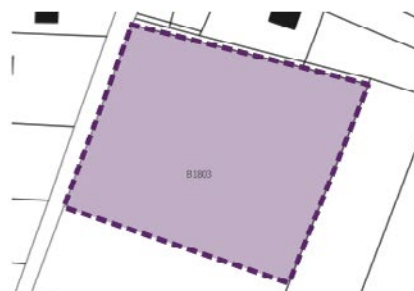


// SITE ET SITUATION

Commune : Fours // Site n° 33172_2_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 0.63 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0.46 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au centre de la commune de Fours et à l'Est de son centre-bourg. Il est bordé, à l'ouest, par une route communale (chemin des lilas). Plus au Sud est située la RD135E2 (chemin des senteurs). Le chemin des senteurs est identifié par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé et accessible, à l'ouest, par une route communale (chemin des lilas) (photo ①). Au nord, une voie privée est existante (accès constructions riveraines) (photo ②).

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1 et des habitations groupées plus anciennes.

Le site est actuellement occupé par des rangs de vignes mais dont la pérennité semble compromise (A). Le secteur est bordé, à l'ouest, par un petit talus et longé d'un fossé (photo ①). Le site ne comporte pas de relief particulier. Une ligne électrique basse tension aérienne longe partiellement le site à l'ouest. Un poste haute tension se situe au sein du le long du chemin des senteurs, plus au Sud par rapport au site. Un système de défense incendie (bâche) et un point d'apport collectif de déchets sont en réflexion sur ce secteur de la commune (dans ou à proximité du site) (B).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

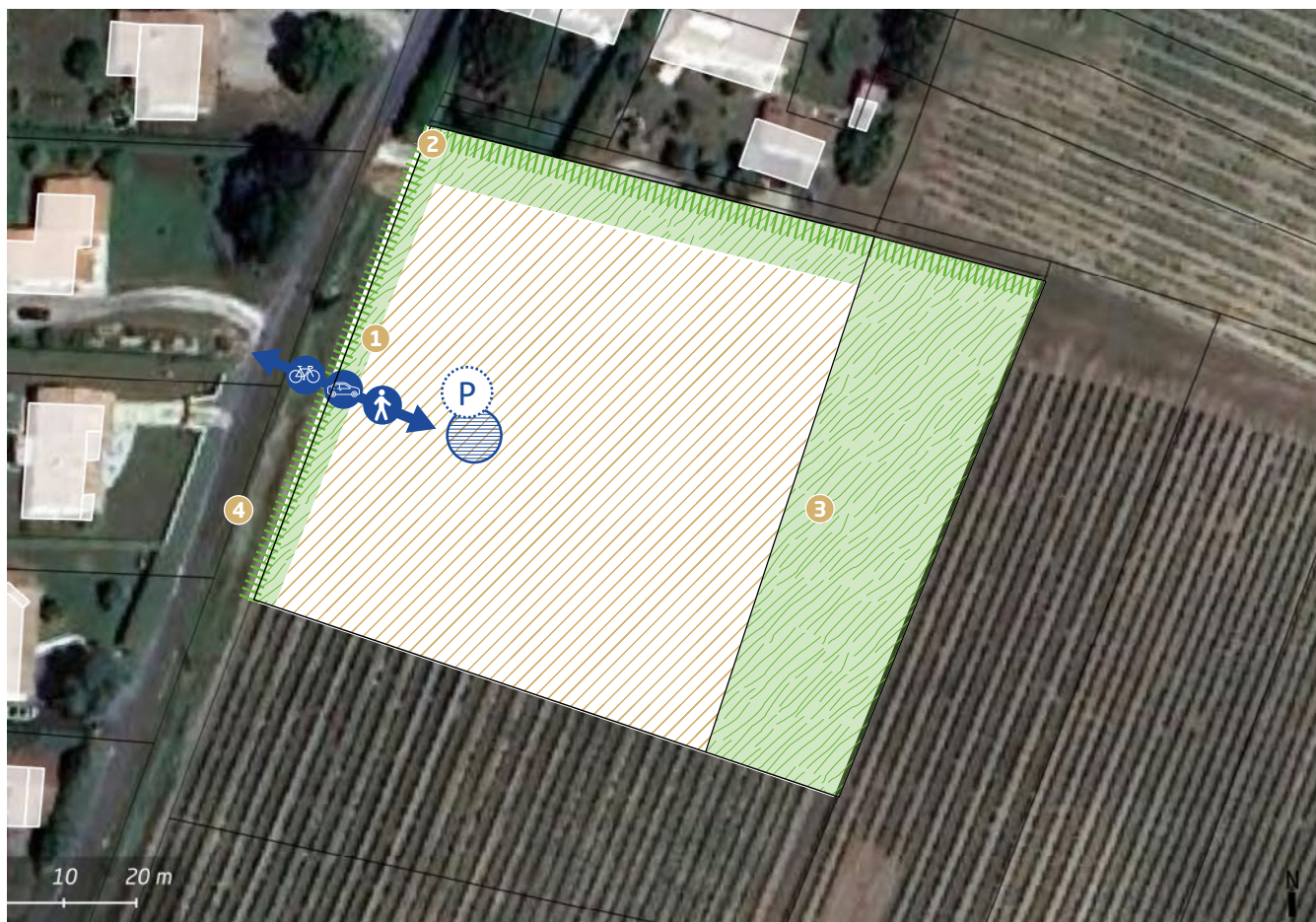
L'accès aux constructions se fera directement par la route communale (chemin des lilas) ^①. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires et individuels desservant les différents lots.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin de limiter l'artificialisation du secteur et dans la continuité du tissu ancien existant, les habitations seront ainsi préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. La hauteur des habitations ne sera pas standardisée, et des variations devront être mises en place dans le volume des implantations.

Une étude en phase opérationnelle sera réalisée afin d'évaluer la faisabilité d'un assainissement non collectif ou d'un schéma directeur d'assainissement pour le projet. L'OAP prévoit que certaines parcelles non raccordées à un réseau collectif puissent recourir à un ANC, sous réserve de la réalisation préalable de cette étude visant à vérifier l'aptitude des sols et la faisabilité du dispositif.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie. Au Nord, une zone tampon devra être mise en place, afin de renforcer la transition avec le bâti existant. Un système de défense incendie (bâche) devra être installé ici, à proximité directe de la voie à l'Est ^②. A l'Est, une zone tampon devra également être mise en place, dans le respect des retraits liés aux obligations viticoles ^③. (cf. OAP thématique "TVB, Paysage et biodiversité" sur les zones tampon avec les parcelles viticoles)

Les haies et noues existantes du secteur devront être préservées, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage ^④. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.



// SITE ET SITUATION

Commune : Gauriac // Site n° 33182_1_Densification

Armature territoriale : Pôle de proximité // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 0.48 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au centre de la commune de Gauriac et au sud-Est de son centre-bourg. Il est bordé, au sud-ouest, par la RD669 (rue de la République).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site bordé est accessible, au sud-ouest, par la RD669 (rue de la République) (photo ①). Il est également accessible depuis la voie récente au Sud pour l'accès aux nouvelles constructions constituant un pôle médical A (photo ②).

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1 et des constructions médicales (kiné, médecine douce, pharmacie). Un commerce (tabac presse) B est implanté au nord ouest du secteur. Un lotissement C est en cours de construction au nord ouest, constitué de maisons individuelles de plain-pied (photo ①).

Le secteur est enherbé et comporte des pins D sur sa bordure Ouest, aménagé d'un trottoir, et quelques jeunes arbres. Le secteur est bordé, au Nord, par une clôture grillagée pour une part, et une haie d'autre part le séparant d'une maison d'habitation. Le cabinet de kiné A est séparé du site par une palissade en ciment. Le site ne comporte pas de relief particulier.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation mixte à accueillir des logements et des équipements, commerces et services.

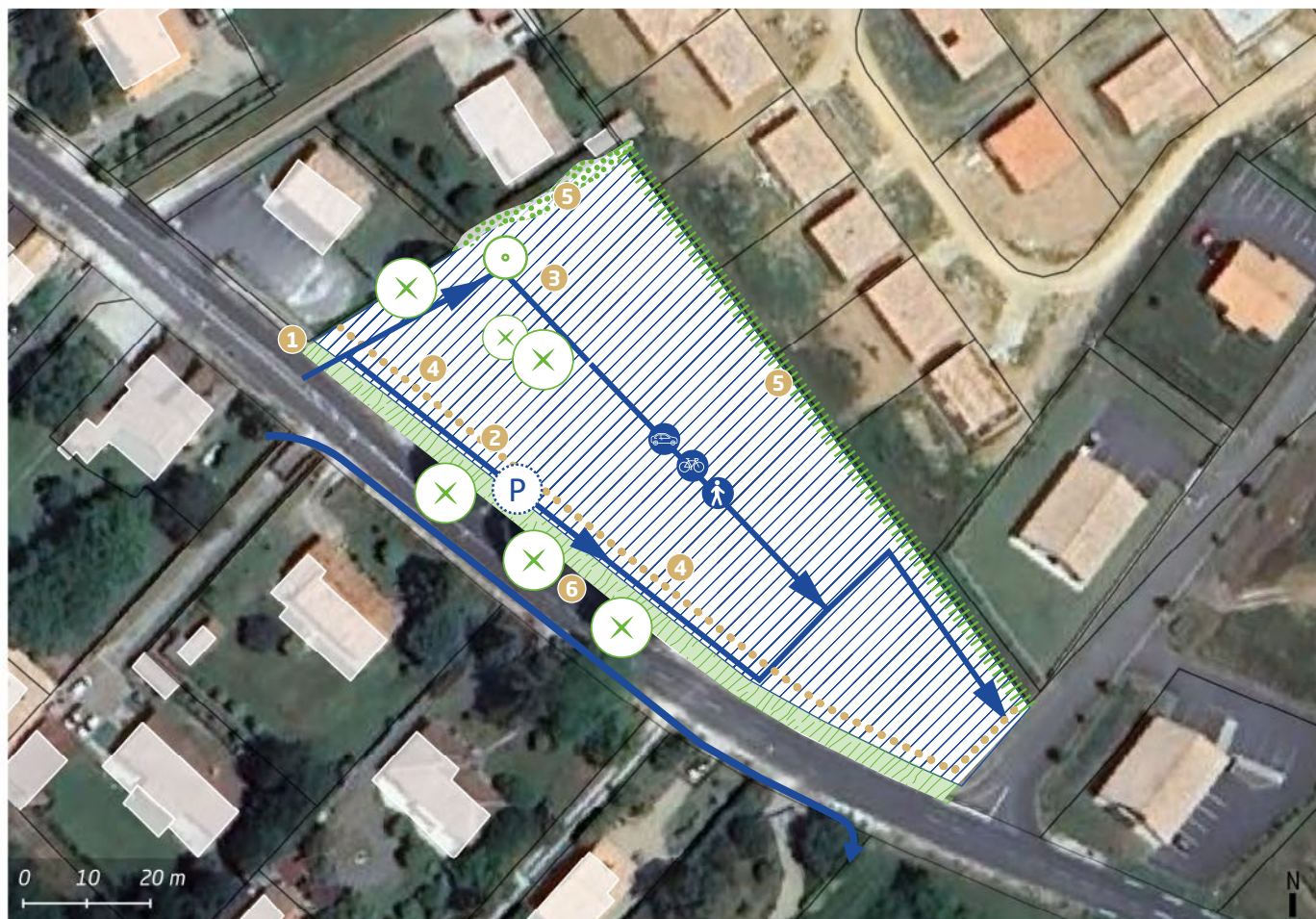
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la RD669 (rue de la République), depuis le Nord-Ouest du secteur ①. Un espace de stationnement mutualisé sera envisagé le long de la contre-allée créée ②. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de sa surface. La voie d'accès secondaire rattachée à la contre-allée sera une voie à sens unique, elle sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots ③. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible).

Les constructions seront mitoyennes afin d'assurer les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du secteur. Les constructions s'aligneront le long de la voie au sud afin de créer un front bâti propre à l'entrée de bourg ④. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les constructions le long de la voie Sud seront composées de commerces ou petits équipements en RDC et de logements en étage ④.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie ⑤. Les haies existantes du secteur devront être préservées, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Les arbres implantés le long de la rue de la République seront conservés ⑥. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.

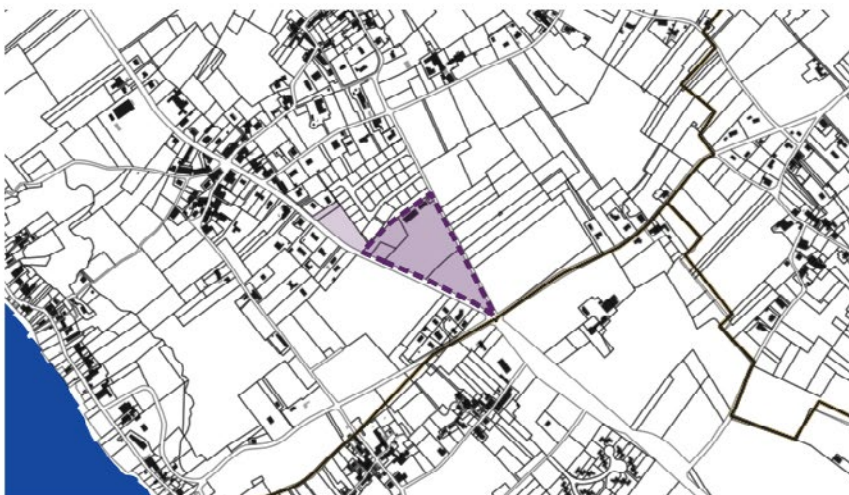


// SITE ET SITUATION

Commune : Gauriac // Site n° 33182_1_ext

Armature territoriale : Pôle de proximité // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 2.41 ha // Surface de la zone à urbaniser : 1.18 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au centre de la commune de Gauriac et au sud-Est de son centre-bourg. Il est bordé, au sud-ouest, par la RD669 (rue de la République), et au nord-est, par une route communale (route de la cabane de vignes).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est bordé et accessible, au sud-ouest, par la RD669 (rue de la République), et au nord-Est, par une route communale (route de la cabane de vignes) (photo ①). Il est également accessible depuis la voie récente à l'Est pour l'accès aux nouvelles constructions constituant un pôle médical (photo ②). Le carrefour au sud du secteur est reconnu dangereux par les riverains.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied. Une pharmacie **A** est implantée au droit du site à l'ouest, une entreprise viticole et du logement sont implantées au nord du secteur **B**. Une habitation a été bâtie récemment **C**.

Les parties sud, Est et ouest du secteur sont cultivées et occupées par des rangs de vignes **D**. Le secteur est bordé d'un fossé le long de la voie départementale (photo ①). Le site ne comporte pas de relief particulier.



// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

20 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et au Nord du secteur, des activités agro-viticoles.

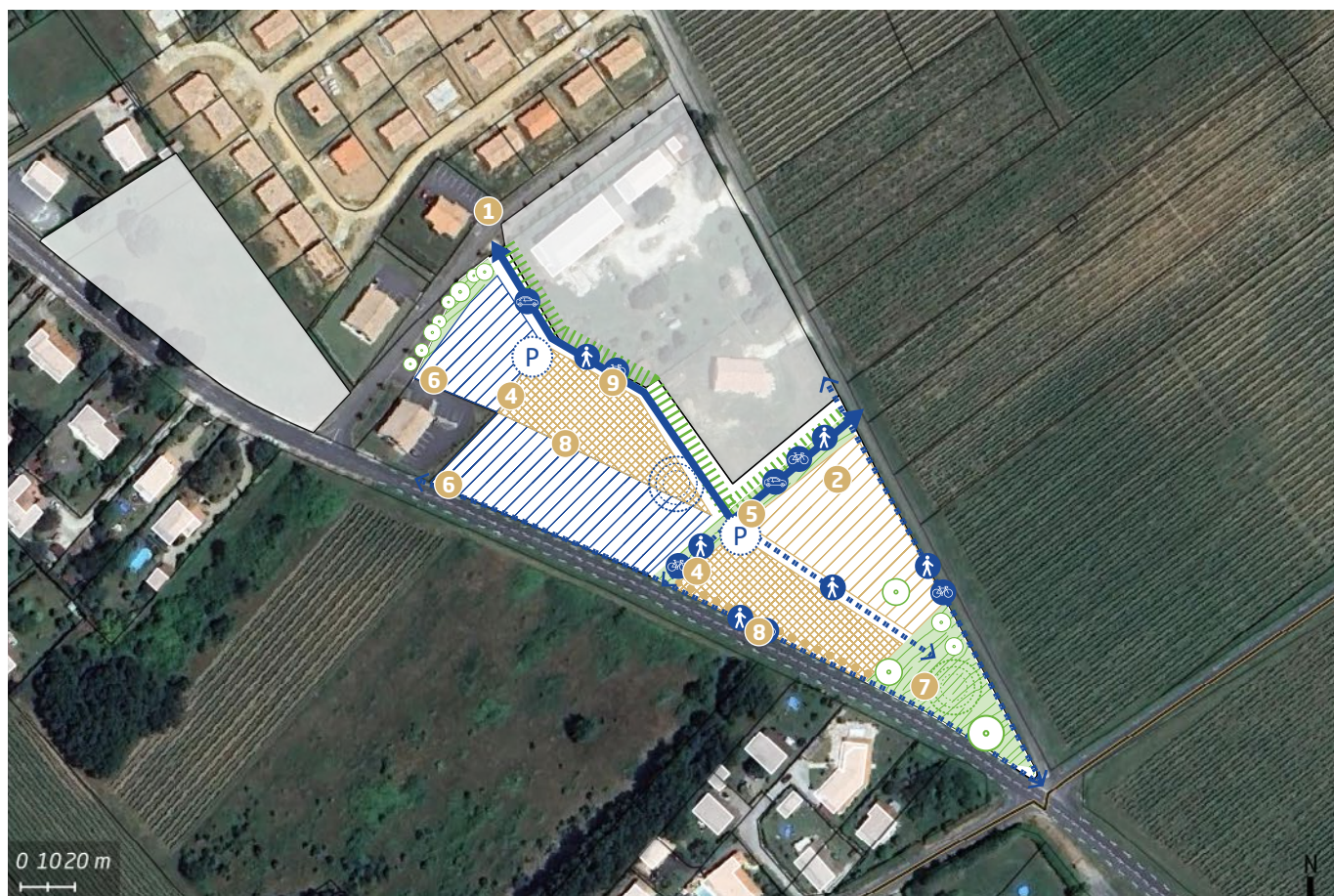
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement depuis l'accès existant au nord-ouest ①, et la route de la cabane de vignes ②. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés au nord-ouest et au sud-est ④. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface. Des cheminements piétons traverseront le secteur et connecteront les espaces de stationnement aux habitations ⑤.

Une partie du secteur sera destinée à accueillir une zone mixte avec du commerces ou services et des logements ⑥. Les constructions seront mitoyennes et la densité proposée pourra être plus importante sur cet espace, ainsi que sur les parties sud et ouest du secteur. La partie Est du secteur devra assurer une fonction de transition paysagère avec la zone naturelle, par l'implantation d'un espace vert paysager public (type placette) ⑦. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Un certain nombre d'habitations seront préférentiellement individuelles de type mitoyen. Aussi, dans la continuité du tissu ancien existant, des habitations groupées pourront s'organiser le long de la rue de la République afin de créer un front bâti. Ces logements pourront être de type intermédiaire, afin d'assurer les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du secteur ⑧.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie ⑨, notamment au nord. Les motifs végétaux identifiés seront préservés et toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.



// SITE ET SITUATION

Commune : Gauriac // Site n° 33182_2_Densification

Armature territoriale : Pôle de proximité // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 0.4 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au centre de la commune de Gauriac et au nord-ouest de son centre-bourg. Il se situe en cœur d'îlot.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site se situe en cœur d'îlot. Il possède aujourd'hui un accès via une voie communale (Perichou) au sud **A**, ainsi qu'un accès au nord longeant l'ancien presbytère (photo **1**). Le secteur se situe au sein du bourg de Gauriac.

Le secteur est accolé à l'ancien presbytère communal ainsi que son parc **(B)**. Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1 et des habitations groupées plus anciennes de pierre identitaires du patrimoine communal (photo **(2)**).

Les parties sud et ouest du secteur sont occupées par des prairies **C**. La partie nord est boisée **D** et est directement en lisière du site. Le secteur est bordé au sud également par un bosquet **E** appartenant à des fonds de jardins privés, et une ancienne serre agricole (actuellement sans activité) **F**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

Aménagement :

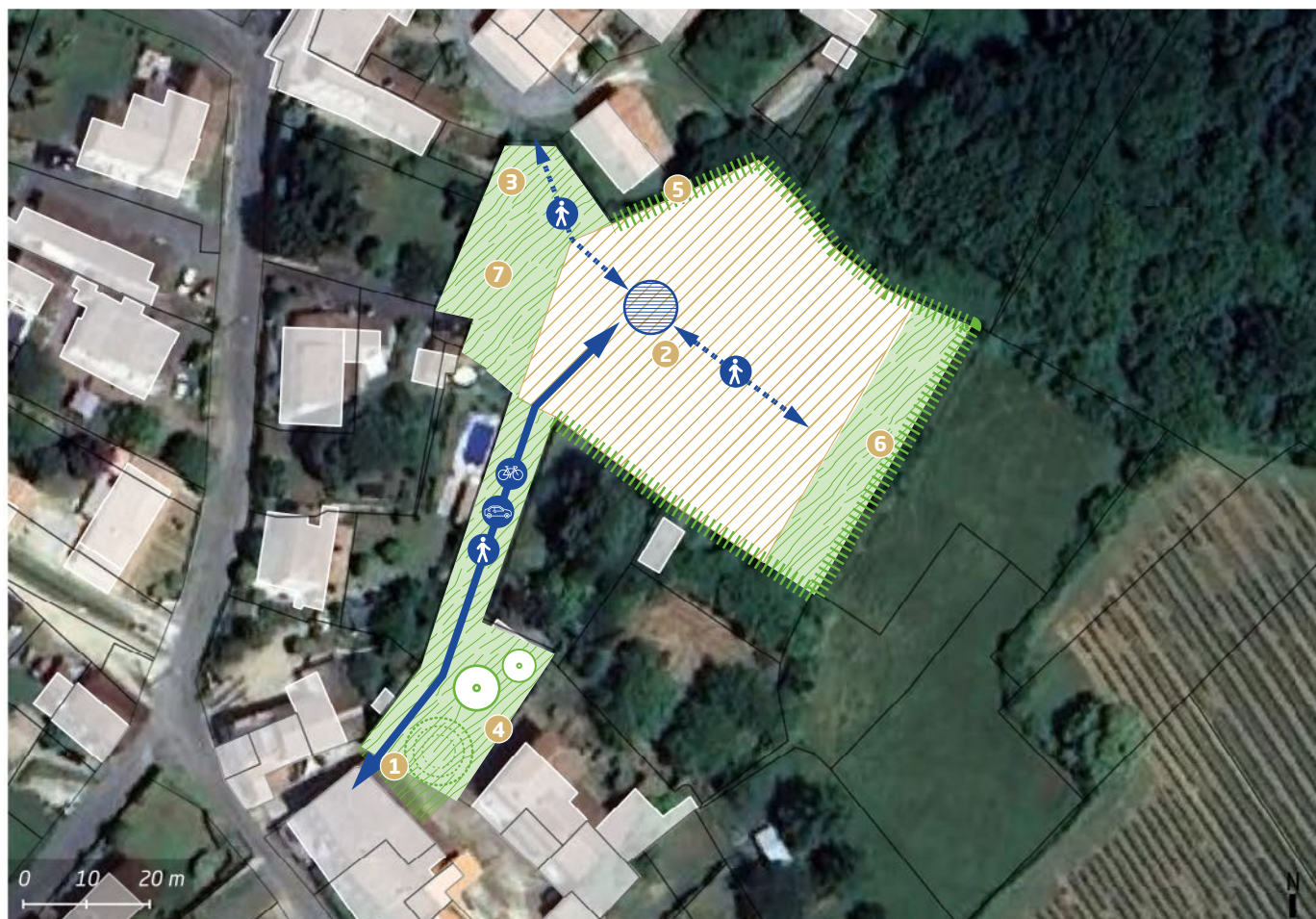
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

→ se référer à l'OAP thématique Patrimoine

L'accès aux constructions en voiture se fera directement depuis la voie communale de Périchou au Sud ①. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Un espace de retournement pour les véhicules permettra d'effectuer un demi-tour et de sortir par la voie communale de Périchou ②. Un accès piéton et cyclable reliera le Nord de la parcelle à l'église Saint-Pierre en longeant le presbytère ③. Un escalier pourra être implanté afin de compenser le talus.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Un certain nombre d'habitations seront préférentiellement individuelles de type mitoyen. Dans la continuité du tissu ancien existant, les habitations seront groupées en limitant l'artificialisation du secteur.

La partie Sud du secteur devra assurer une fonction de transition paysagère avec le tissu urbain, avec l'implantation d'un espace vert paysager public (type placette) ④. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie ⑤, notamment au nord. Une zone tampon à l'Est permettra la mise en retrait des habitations ⑥. Les motifs végétaux identifiés seront préservés et toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité. Le secteur du parc de l'ancien presbytère sera préservé autant que possible ⑦.



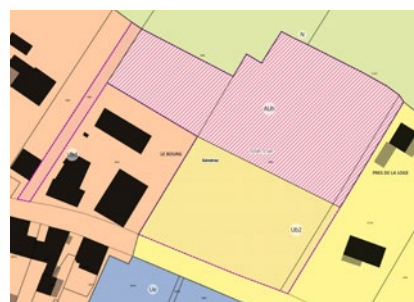
Générac

// SITE ET SITUATION

Commune : Générac // Site n° 33184_1_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 0.54 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0.3 ha



Le site constitue un espace de d'extension localisé au centre de la commune de Générac et au sud-ouest de son centre-bourg. Il est bordé, à l'Est, par une route communale (le Bourg), identifiée au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, à l'Est, par une route communale (le Bourg). Il dispose d'une voie d'accès privée goudronnée au nord-Est **A** donnant l'accès aux constructions riveraines. Le bourg y est accessible en moins de 5 minutes à pied.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles anciennes denses (photo **1**), de plain-pied ou en R+1 **B**.

Une partie du site est concernée par une zone de présomption de zone humide **C**.

Le site est aujourd'hui en prairie, comme les terrains agricoles alentour. On y distingue quelques haies bocagères discontinues (photo **2**). Au nord, le secteur est composé de fonds de jardins, séparés des parcelles agricoles par une clôture grillagée.

Le site est en pente légère vers l'ouest et comporte un dénivelé d'environ 5m. Le secteur est longé à l'Est par une ligne aérienne électrique basse tension (photo **1**).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Aménagement :

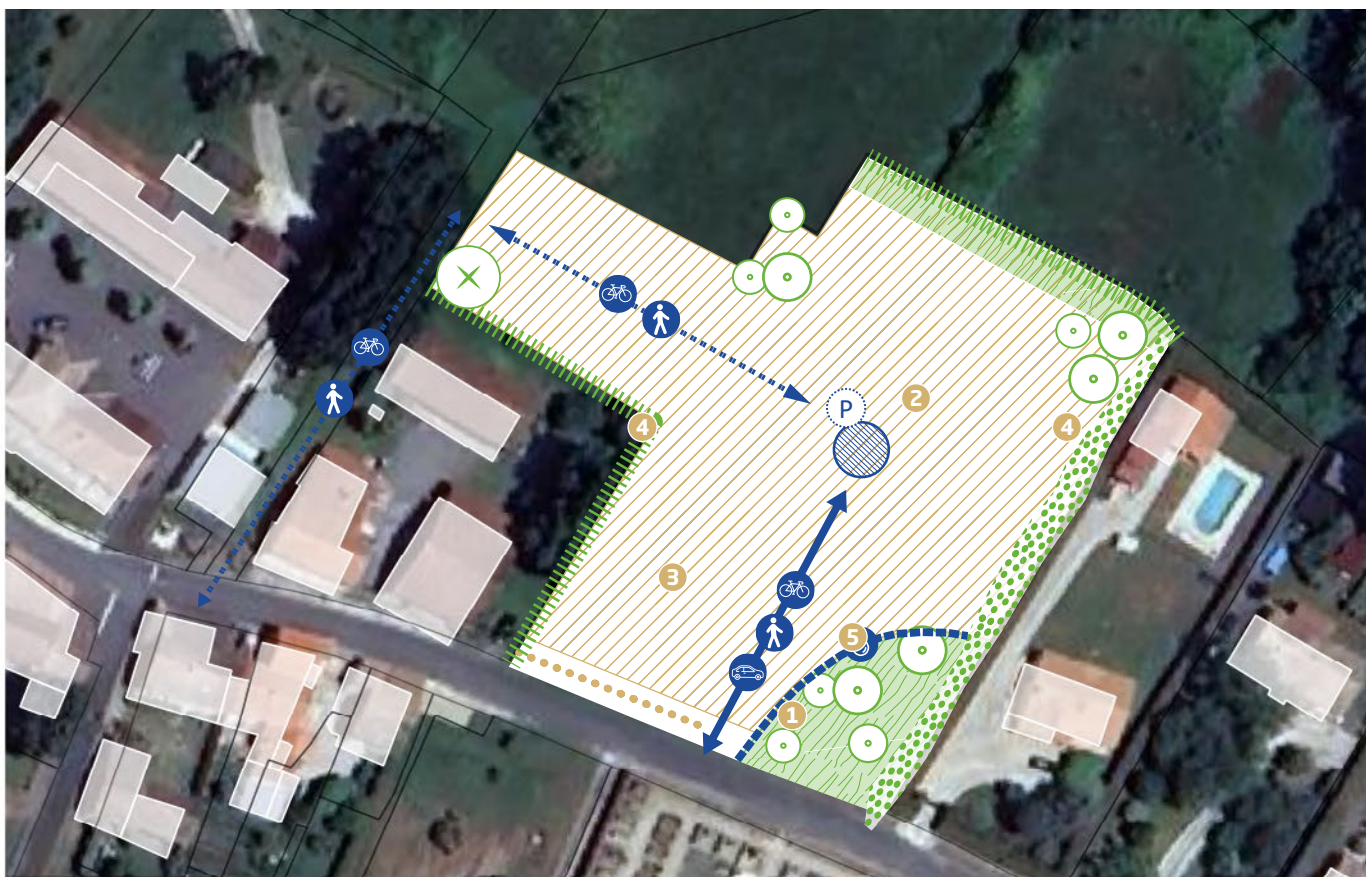
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la route communale ①. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires desservant les différents lots. Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés ② et connectés aux habitations par des cheminements piétons. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin de limiter l'artificialisation du secteur et dans la continuité du tissu ancien existant, les habitations seront ainsi préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. Le secteur pourra accueillir du logement intermédiaire (R+1) et les constructions pourront s'organiser autour d'une cour commune, notamment au centre du secteur ②. Aussi, dans la continuité du tissu ancien existant, des habitations groupées pourront s'organiser le long de la rue du Bourg afin de créer un front bâti ③.

Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie ④. Toute végétalisation des futures unités foncières est fortement conseillée, afin d'assurer une intégration paysagère adéquate dans ce secteur habité. Les limites ouest et sud du secteur feront ainsi l'objet de l'aménagement d'une haie paysagère plantée, permettant de créer une transition de qualité avec les espaces agricoles environnants. ⑤ La zone concernée par la présomption de zone humide devra être intégralement végétalisée et restera inconstructible : aucune construction, installation, ni voirie ne pourra y être implantée. Conformément aux prescriptions de l'OAP Trame Verte et Bleue, cette zone fera l'objet d'un traitement spécifique visant à préserver sa fonctionnalité écologique, notamment par :

- Le maintien d'un recul suffisant des aménagements par rapport au milieu naturel ;
- la création d'une bande tampon végétalisée adaptée
- l'interdiction de toute altération du régime hydraulique naturel (remblai, drainage, imperméabilisation).



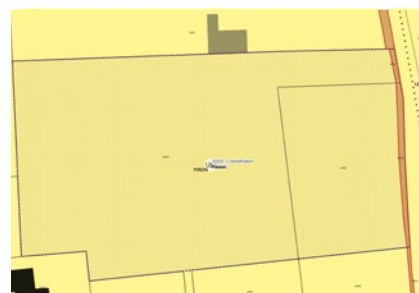
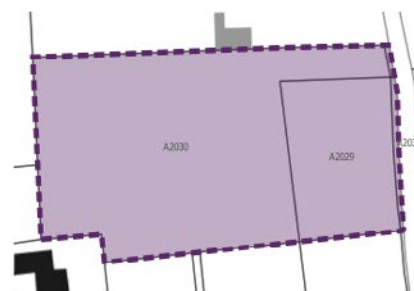
Plassac

// SITE ET SITUATION

Commune : Plassac // Site n° 33325_1_Densification

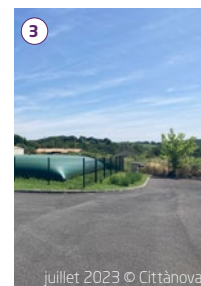
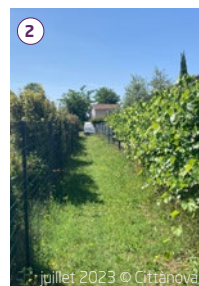
Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 0.44 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au nord du centre-bourg de Plassac. Il est bordé, à l'Est, par la route de Lers-Loumède, identifiée au Schéma Vélo de la Communauté de Communes de Blaye.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, à l'ouest, par une amorce de voirie existante **A** (photo **3**) depuis la voie de desserte du récent lotissement de la Cité de la Tonnelle. Il n'est cependant pas accessible depuis la route de Lers-Loumède (photo **1**) qui le borde à l'Est et mène directement au centre-ville de Blaye et à ses équipements scolaires par un itinéraire cyclable. Une venelle entre deux habitations offre un cheminement piéton depuis la cité Piron au sud du secteur **B** (photo **2**). Le site se trouve à moins d'un kilomètre du centre-bourg et de ses commerces et services, au sein d'une zone résidentielle.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire ou mitoyen, de plain-pied ou en R+1. La Cité de la Tonnelle **C**, au nord-ouest, est un lotissement récent d'habitations mitoyennes en R+1. La Cité Piron **D**, au sud-ouest, se compose d'habitations pavillonnaires avec un point d'apport collectif de déchets. 2 habitations individuelles pavillonnaires ont récemment été construites au sud du secteur **E**.

Le secteur est actuellement une prairie enherbée en friche. Il est bordé par un fossé le long de la voirie à l'Est (photo **1**). Une réserve incendie se trouve à proximité directe de l'accès ouest **F** (photo **3**). Il est ouvert sur les parcelles riveraines.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare (soit 8 logements)

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements sociaux.

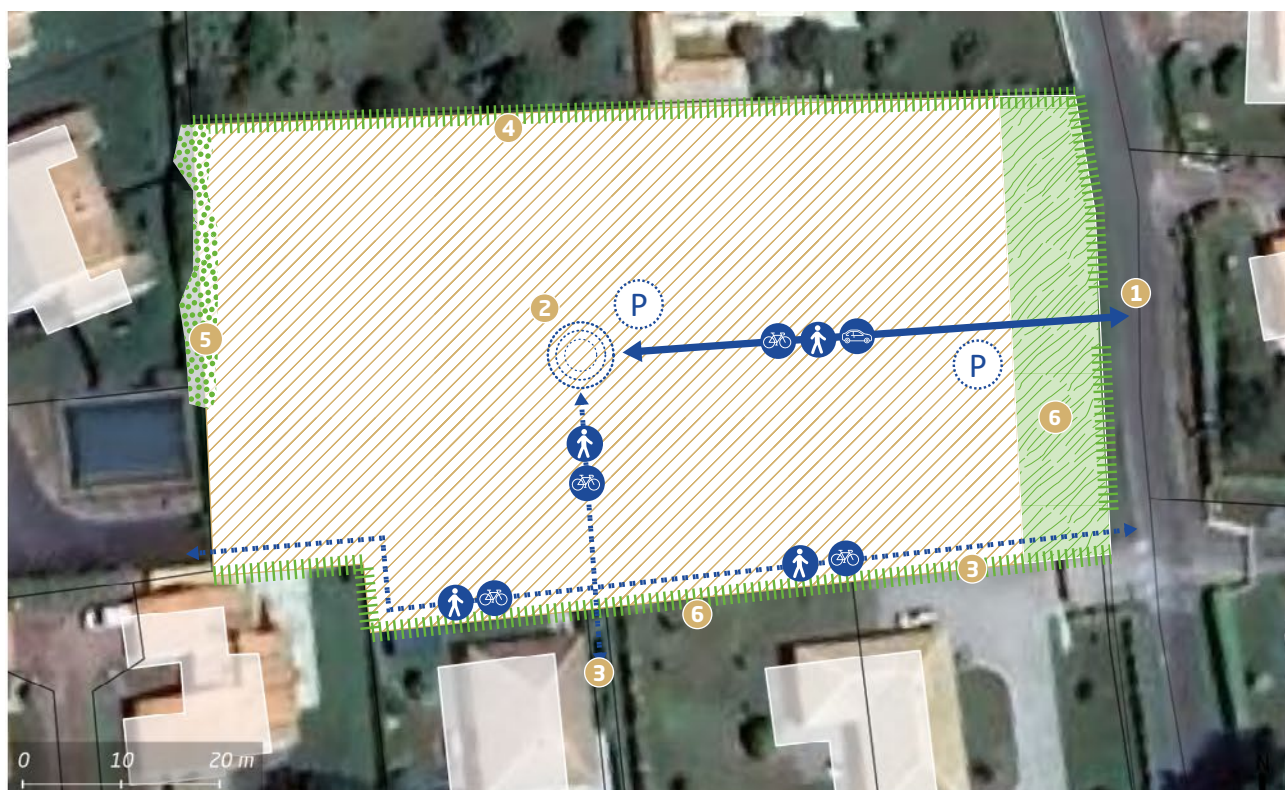
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la route de Lers-Loumède à l'Est **1**. L'aménagement de l'accès veillera à préserver le fossé et la gestion des eaux pluviales. La voie d'accès structurante sera le point de départ pour la création des accès secondaires et individuels desservant les différents lots. Des espaces de stationnement mutualisés seront implantés à l'Est et l'Ouest de cette voie d'accès et une zone de retournement sera envisagée au centre du site **2**. Le stationnement devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de sa surface. Une liaison douce traversante connectera la cité Piron au reste du secteur, et jusqu'à la route de Lers-Loumède à l'Est **3**. L'aménagement global veillera à recréer un réseau de venelles piétonnes pour connecter le stationnement aux habitations.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin d'assurer les objectifs de densité en limitant l'artificialisation du secteur, les habitations, de plain-pied ou en R+1, seront préférentiellement mitoyennes et/ou groupées dans le secteur. L'implantation du bâti ne sera pas standardisée et des variations devront être mises en place dans les volumes (formes) et les implantations (orientation par rapport à la voie/autres constructions). Les pièces de vie des habitations et leurs jardins seront préférentiellement orientés vers le sud.

Afin de limiter les vis-à-vis, d'améliorer l'intégration paysagère du projet et de favoriser le drainage en limite de parcelle, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie **4**. Les haies, lorsqu'elles existent, seront préservées et renforcées **5**. Le fossé en bordure de voirie sera préservé, pourra être planté d'une haie et agrémenté d'espaces paysagers (jardins), afin de garantir un certain recul depuis la voirie qui a pour projet d'être élargie **6**. Toute végétalisation et plantation des futures unités foncières est obligatoire. Les limites séparatives des habitations seront obligatoirement plantées de haies.



// SITE ET SITUATION

Commune : Plassac // Site n° 33325_2_Densification

Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 0.45 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0.45 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au nord-Est du centre-bourg de Plassac. Il est bordé, au nord, par la RD135 (rue de l'Ancienne Gare) et au sud-ouest, par la rue de la Chopine, menant au hameau du même nom.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au sud-ouest, par un accès agricole existant **A** depuis la rue de la Chopine (photo **2**). Au nord, il n'est pas accessible en l'état depuis la RD135 (rue de l'Ancienne Gare) (photo **1**) qui le borde et mène directement au centre-bourg de Plassac.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou plain-pied avec combles. Deux logements individuels pavillonnaires ont récemment été construits à l'ouest du secteur **B**.

Le secteur est actuellement un terrain enherbé en friche. Il est longé, au nord, en bordure de voirie, d'un talus surmonté d'une importante haie bocagère (photo **1**). Il est également bordé d'une clôture en bois et d'une haie bocagère en partie sud (photo **2**). Il est séparé des parcelles habitées riveraines par des haies arbustives séparatives. Il est légèrement en pente vers le nord.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, et pourra être séparé en deux phases indépendantes : une phase **A et une phase **B**.**

L'accès aux constructions **B** se fera directement par la rue de la Chopine, depuis l'accès existant au sud-ouest **1**. L'accès au Nord **A** se fera par la rue de l'ancienne gare, par un ou plusieurs accès. Les deux voies n'ont pas vocation à se rejoindre. Ces voies d'accès structurantes du secteur seront le point de départ pour la création des accès secondaires et individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Un espace de retournement des véhicules pourra être prévu en centralité en cas de phasage de l'opération. Il pourra être accompagné d'un espace de stationnement mutualisé **2**. L'espace sera paysagé, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin d'assurer les objectifs de densité en limitant l'artificialisation du secteur, une partie des constructions sera préférentiellement mitoyenne et/ou groupée. Aussi, une surface libre de toute construction d'au moins 10 % devra être mise en place.

Afin de limiter les vis-à-vis, d'améliorer l'intégration paysagère du projet et de favoriser le drainage en limite de parcelle, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles habitées riveraines devra être garantie **3**. Les haies bocagères au sud et au nord seront préservées **4**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

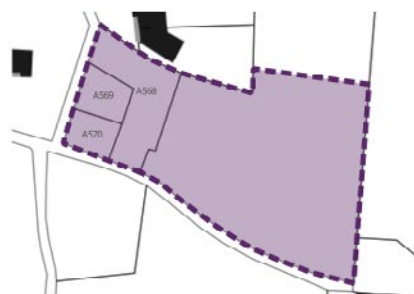


// SITE ET SITUATION

Commune : Plassac // Site n° 33325_2_ext

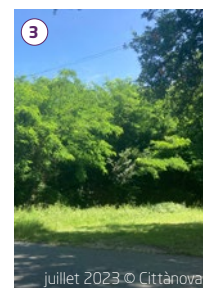
Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 0.57 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0.29 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au nord-Est du centre-bourg de Plassac. Il est bordé, à l'ouest, par la rue de Sansonnet, identifiée au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, et au sud, par la rue des Trincards.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au sud, par un accès existant depuis la rue des Trincards **A** (photo ①), qui sert également d'accès agricole au site et aux terrains attenants. Le site se trouve à moins de 700m du centre-bourg et de ses commerces et services. A l'Est, la parcelle est occupée par une prairie **B**.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1. Au Sud-Est, un bâtiment regroupe plusieurs logements **C**.

Le sud-ouest du secteur est actuellement occupé par un taillis en friche, partiellement composé d'acacias **D** (photo ③). La partie Est du secteur est une friche agricole occupée par quelques motifs végétaux **B**. Il est longé, au sud, en bordure de voirie, d'une haie bocagère composée de quelques beaux sujets **E** (photo ②). Il est ouvert sur les parcelles agricoles à l'Est et sur l'habitation riveraine au nord **F**. Une ligne électrique à basse tension borde le secteur en limite ouest. Il est légèrement en pente vers le sud.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

10 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la rue des Trincards au sud **1**. Une seule voie d'accès et semi-individuelle desservira les différents lots. Le gabarit de la voirie devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). La voirie devra être mutualisée et desservir tous les lots à la fois afin de limiter les linéaires de voiries **2**. Une aire de retournement devra être implantée au bout de la rue des Trincards, **3** afin de garantir la bonne circulation automobile.

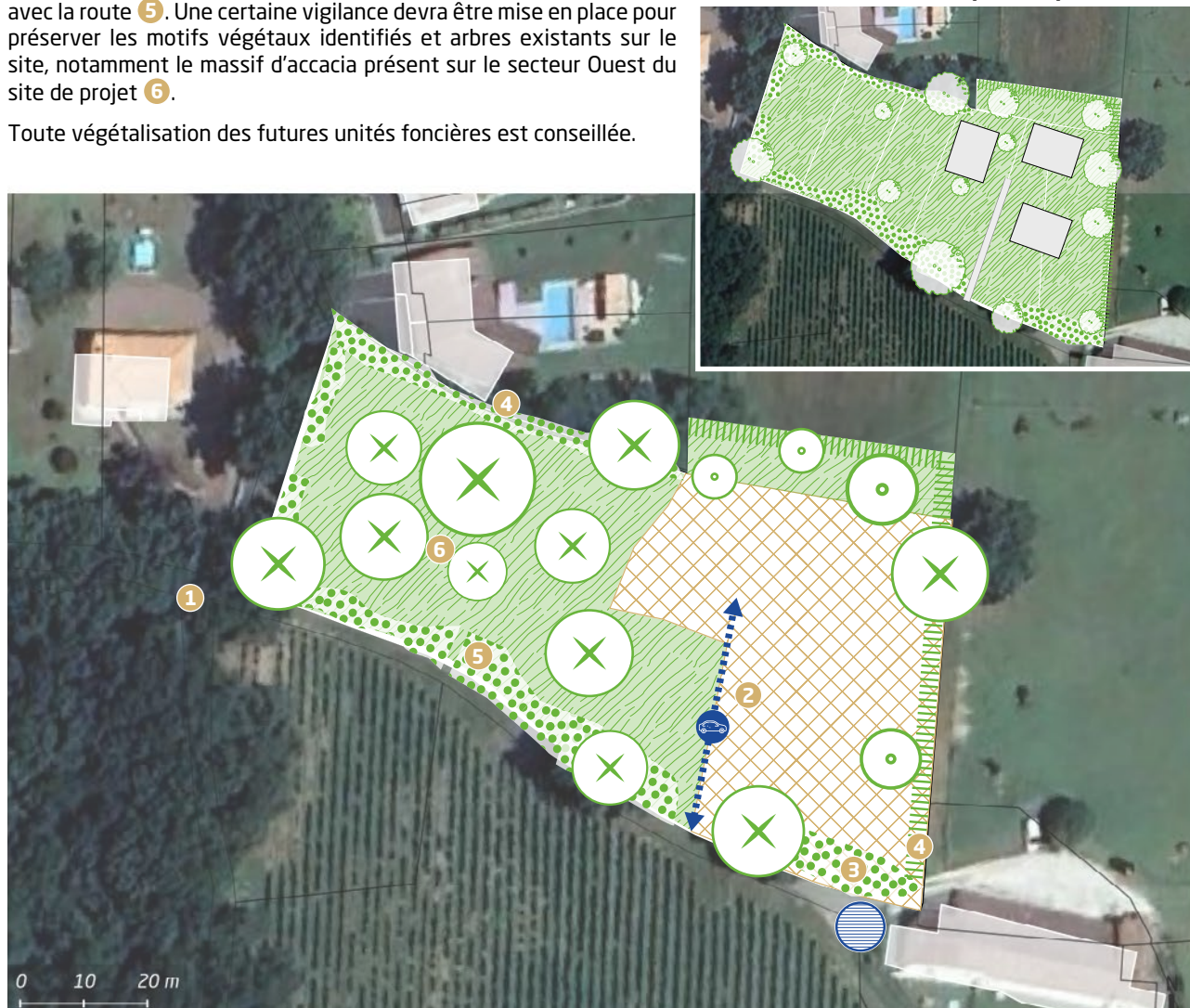
L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Dans un souci de cohérence avec le tissu existant, les habitations individuelles seront de plain-pied ou en R+1 maximum. Afin d'assurer les objectifs de densité en limitant l'artificialisation du secteur, une partie des constructions pourra être mitoyenne et/ou groupée. L'implantation du bâti ne sera pas standardisée, et des variations devront être mises en place dans les volumes des implantations.

Afin de limiter les vis-à-vis, d'améliorer l'intégration paysagère du projet et de favoriser le drainage en limite de parcelle, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie **4**.

La haie bocagère au sud devra être préservée comme zone tampon avec la route **5**. Une certaine vigilance devra être mise en place pour préserver les motifs végétaux identifiés et arbres existants sur le site, notamment le massif d'accacia présent sur le secteur Ouest du site de projet **6**.

Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

Exemple d'implantation :

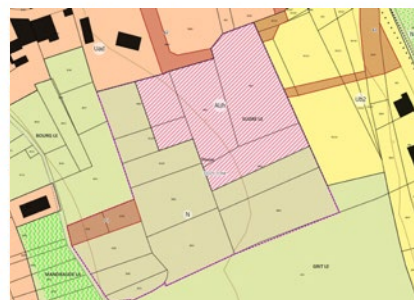


// SITE ET SITUATION

Commune : Plassac // Site n° 33325_3_ext

Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 1.23 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0.36 ha



Le site est situé au cœur d'un îlot en proximité immédiate du Sud du centre-bourg de Plassac. Il est accessible, depuis le Nord, par la rue Boyer et depuis l'Est par la D669.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est aujourd'hui desservi par le chemin de la plate rue donnant sur la rue Boyer (emplacement réservé **A**). Un accès privé existant à l'Est **B** pourra être ouvert pour rejoindre la route de l'Estuaire (D669) (photo **1**). Le site se trouve en proximité immédiate du centre-bourg et de ses commerces et services.

La parcelle est occupée par des jardins privés **C**, avec des installations et aménagements de type potagers (photo **2**). Un petit espace boisé et taillis s'est développé à l'Est **D** dans la continuité de l'espace boisé présent au Sud du site.

Les constructions au Nord du site **E** constituent majoritairement des habitations anciennes individuelles en pierre, de plain-pied ou en R+1, et un mur en pierre les sépare de la parcelle du site. Des constructions pavillonnaires très récentes sont implantées à l'Est **F**. Le site est séparé des parcelles habitées riveraines par des haies arbustives séparatives, et est légèrement en pente vers le Sud.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

minimum de 20 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mobilisation des 2 emplacements réservés (Nord-Ouest et Est).

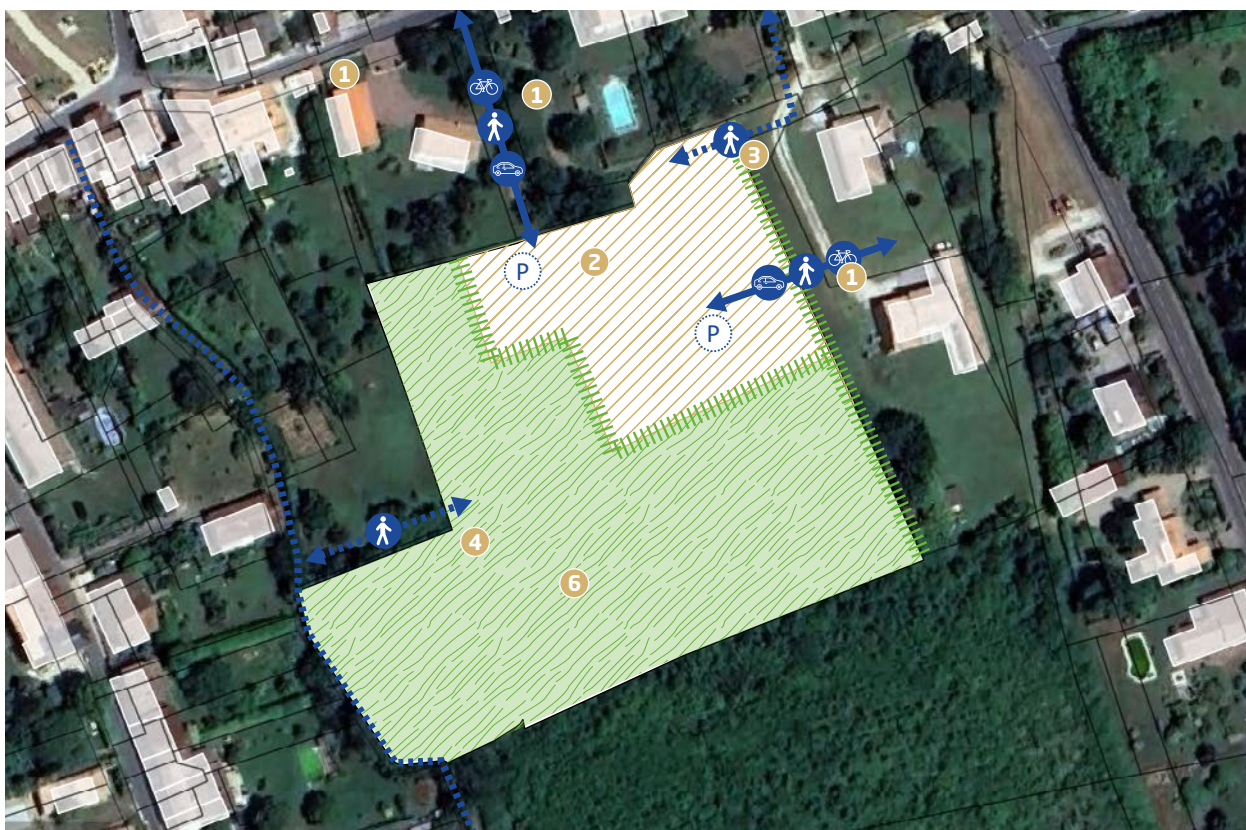
Aménagement :

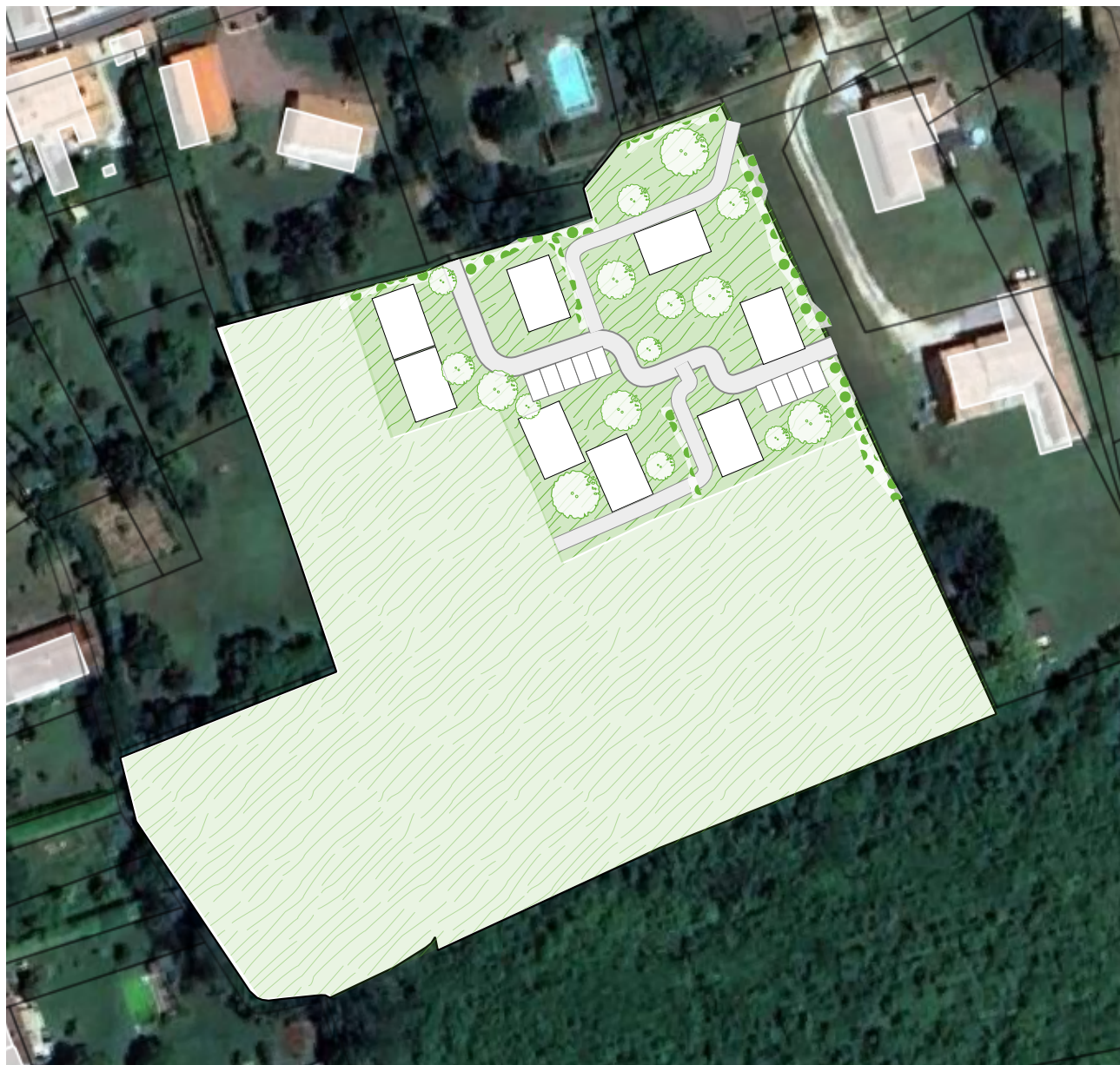
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par les emplacements réservés au Nord-Ouest et l'Est **1**. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires et individuels. Le tracé de la voirie sera pensé dans la continuité du tissu ancien existant et dans un esprit de bourg historique (voie sinueuse) **2**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et devra être cohérente avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Des espaces de stationnement mutualisés pourront être envisagés par groupement d'habitations. Un accès piéton/cycle sous forme d'une venelle plantée devra être garanti dans le cas de la mobilisation de l'emplacement réservé situé au Nord-Est qu'il soit immédiat ou ultérieur **3**, de même, la liaison avec le cheminement doux déjà existant à l'Ouest du secteur devra être garantie **4**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les formes bâties ne seront pas standardisées et des variations devront être mises en place dans les volumes (formes) et leurs implantations (orientation par rapport à la voie/autres constructions). Les pièces de vie des habitations et leurs jardins seront préférentiellement orientés vers le sud. Les habitations seront ainsi préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. L'Est de la parcelle sera occupé par un tissu plus lâche et moins dense, alors que l'Ouest du terrain pourra être occupé par des formes collectives intermédiaires plus denses (R+1). Des cabanons de jardins pourront être mis en place sur les parcelles.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie, les murets en pierres devront être conservés. Toute végétalisation des futures unités foncières devra être garantie, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité. Un certain nombre d'arbres à haute tige pourra être imposé. Les haies existantes et les arbres du secteur devront être préservés au mieux, afin de conserver l'intégration visuelle qu'ils procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. La végétation à proximité du site devra être conservée voire confortée par des aménagements légers de loisirs et venelles piétonnes **6**.



Exemple d'implantation :

// RÉFÉRENCES D'OPÉRATIONS COMPATIBLES AVEC DENSITÉ SIMILAIRE



Venelle plantée

Commune :

Hédé-Bazouges (35)

Nom de l'opération :

Les Courtils

Densité :

20 log/hectare



Noue et gestion des eaux pluviales en surface

Commune :

Hédé-Bazouges (35)

Nom de l'opération :

Les Courtils

Densité :

20 log/hectare



Végétalisation des unités foncières

Commune :

Saint-Nazaire (44)

Nom de l'opération :

Le Courtil Sylvestre

Densité :

40 log/hectare



Transitions végétalisées

Commune :

Saint-Jacques de la Lande

Nom de l'opération :

ZAC de la Morinais

Densité :

24 log/hectare

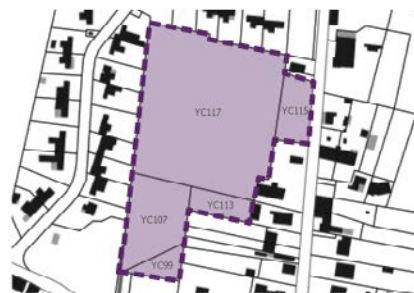
Saint-Christoly-de Blaye

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Christoly-de-Blaye // Site n°33382_1_Densification

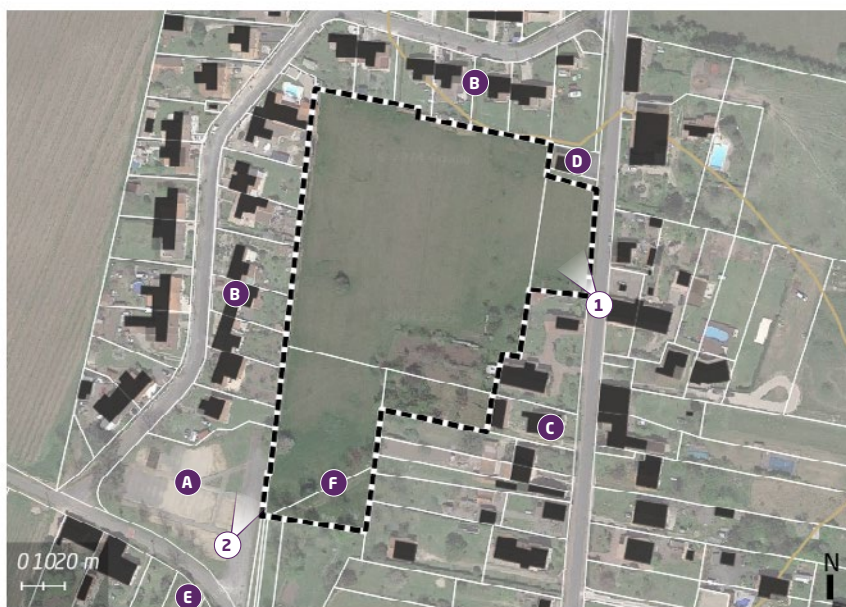
Armature territoriale : Pôle d'appui // Localisation : Densification

Surface du site OAP : 1.9 ha // Surface de la zone à urbaniser : 1,9 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au centre de la commune de Saint-Christoly-de-Blaye et au nord de son centre-bourg. Il est bordé, à l'Est, par la RD132 (rue de la Gare), identifiée au Schéma Vélo de la Communauté de Communes de Blaye.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, à l'Est, par la RD132 (rue de la Gare), mais ne bénéficie pas d'accès direct. Il est toutefois accessible au sud-ouest, depuis la voie de desserte et de stationnement communale du boulodrome **A**, connectée à la RD737 (route de la Corderie), servant de stationnement informel pour les écoles situées à proximité (photo **2**). Par ailleurs, le site se trouve à moins de 500m du centre-bourg et de ses services (écoles, mairie, commerces, salle polyvalente...). Le site est concerné au niveau de l'entrée Sud par un périmètre de protection des monuments historiques.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type mitoyen de plain-pied **B**. Des habitations de type pavillonnaire, plus anciennes et plus hautes (R+1+combles) bordent la RD132 (rue de la Gare) à l'Est du secteur, dont certaines constructions patrimoniales **C**. Un bâtiment technique (NRA téléphonique) se trouve en limite nord-Est du secteur **D** (photo **1**). Une résidence d'une trentaine de logements sociaux en R+1 est en construction au sud du secteur **E**. Le boulodrome communal, au sud-ouest du secteur, est concerné par un risque d'affaissement du sol **A**.

Le secteur est actuellement une prairie enherbée. Il est bordé, à l'Est, par un fossé enherbé et une ligne électrique à basse tension le long de la route (photo **1**). Quelques motifs végétaux occupent le site, surtout en partie sud **F**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

30 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

Aménagement :

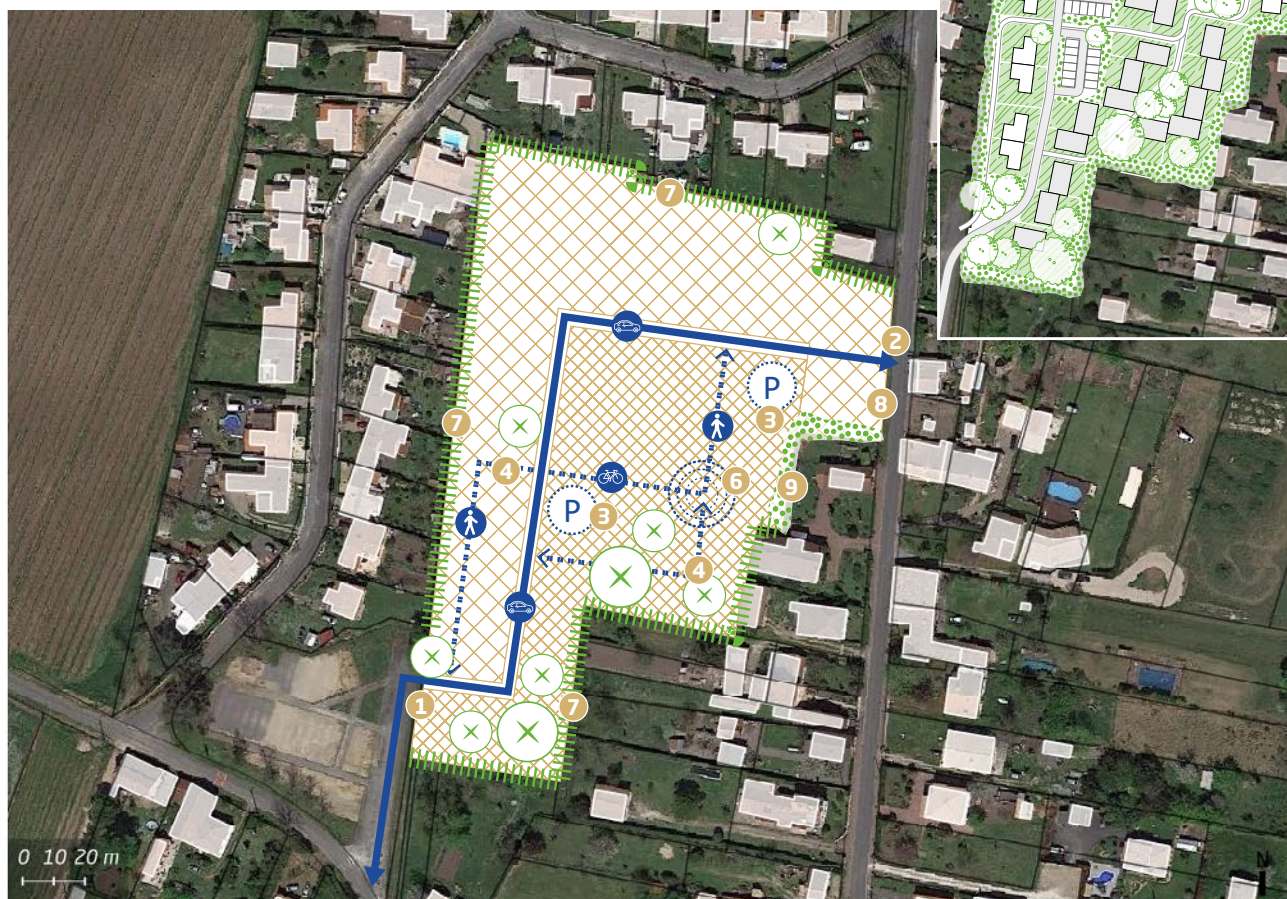
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par l'accès existant de la voie de desserte et de stationnement du boulo-drome ①. En sens unique, la sortie se fera par la RD132 (rue de la Gare). L'accès à créer franchira le fossé d'écoulement des eaux pluviales et veillera à le préserver autant que possible ②. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires desservant les différents lots. Cette voie devra, par son gabarit et sa forme, limiter la vitesse et le trafic automobile. Des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés ③ et connectés aux habitations par des cheminements piétons. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface. Des liaisons douces traverseront les secteurs non-desservis par la voirie structurante ④.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin d'assurer les objectifs de densité en limitant l'artificialisation du secteur et dans la continuité du tissu ancien existant, les habitations individuelles seront préférentiellement mitoyennes et/ou groupées. Les secteurs plus denses accueilleront du logement intermédiaire (R+1) et les constructions pourront s'organiser autour d'une cour commune ⑥.

Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie ⑦. Le fossé à l'Est sera préservé et planté d'une haie ⑧. Les haies, lorsqu'elles existent, devront être préservées ⑨, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée et les motifs végétaux identifiés seront préservés, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.

Exemple d'implantation :

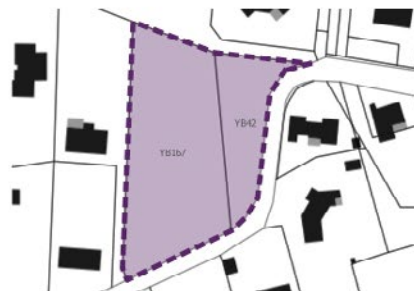


// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Christoly-de-Blaye // Site n°33382_2_Densification

Armature territoriale : Pôle d'appui // Localisation : Densification

Surface du site OAP : 0.42 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au centre de la commune de Saint-Christoly-de-Blaye et à l'ouest de son centre-bourg. Il est bordé, au sud et à l'Est, par la route de Rabut, identifiée au Schéma Vélo de la Communauté de Communes de Blaye.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est accessible au sud depuis la route de Rabut, par un accès agricole existant **A**. Il est bordé, à l'ouest, par une voie d'accès privée menant à une habitation riveraine **B**.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied.

Le secteur est actuellement un terrain enherbé (photo **1**), occupé par quelques motifs végétaux **C** au sud (photo **2**) et au nord. Une clôture agricole le sépare aujourd'hui de la route. Il est longé d'un léger talus à l'Est et d'un fossé au sud-ouest (photo **2**) (canalisé vers l'Est). Il est bordé au nord par un secteur classé en zone naturelle, composé d'une zone humide et d'une mare, et caractérisé par une problématique de ruissellement **D**. Des clôtures à claire-voie non-doublées de haies bordent le secteur en limite avec les parcelles habitées riveraines.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

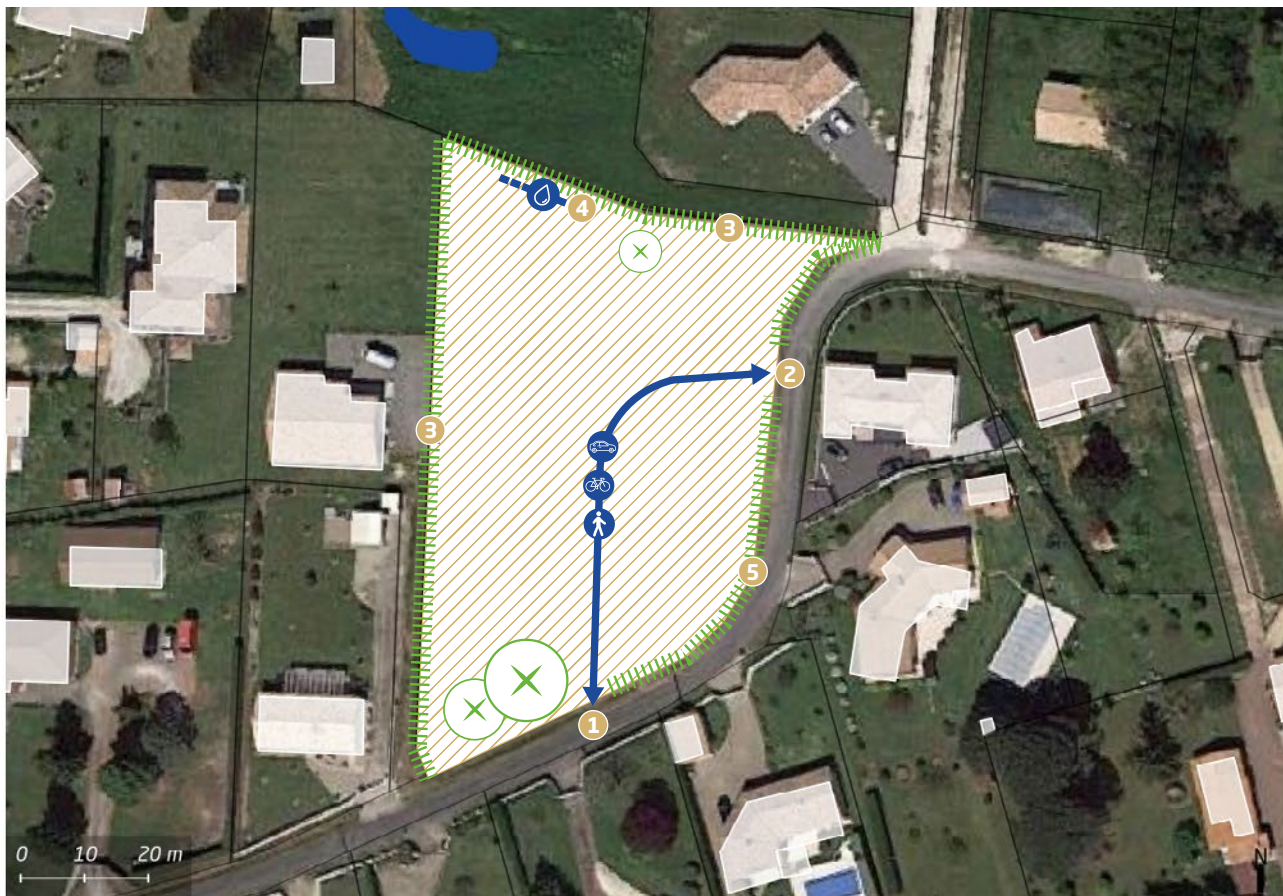
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la route de Rabut. Elle sera en sens unique et deux accès seront possibles : au sud, par l'accès existant franchissant le fossé ❶, et au nord-Est, par un nouvel accès nécessitant l'aménagement du talus existant ❷. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Dans un souci de cohérence avec le tissu existant, les habitations individuelles seront de plain-pied et de type pavillonnaire, ou éventuellement mitoyen.

Afin de limiter les vis-à-vis, d'offrir une intégration visuelle satisfaisante et d'ajouter une fonction de drainage aux clôtures, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles habitées riveraines devra être garantie ❸. Une noue paysagère pourra être implantée au nord-ouest, afin de limiter le ruissellement et participer plus activement à l'infiltration des eaux pluviales à proximité de la zone humide ❹. Le fossé en bordure sera préservé et sera planté d'une haie afin d'assurer une transition harmonieuse et une distance par rapport à la voirie ❺. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée et les motifs végétaux identifiés seront préservés, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.



// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Christoly-de-Blaye // Site n°33382_3_Densification

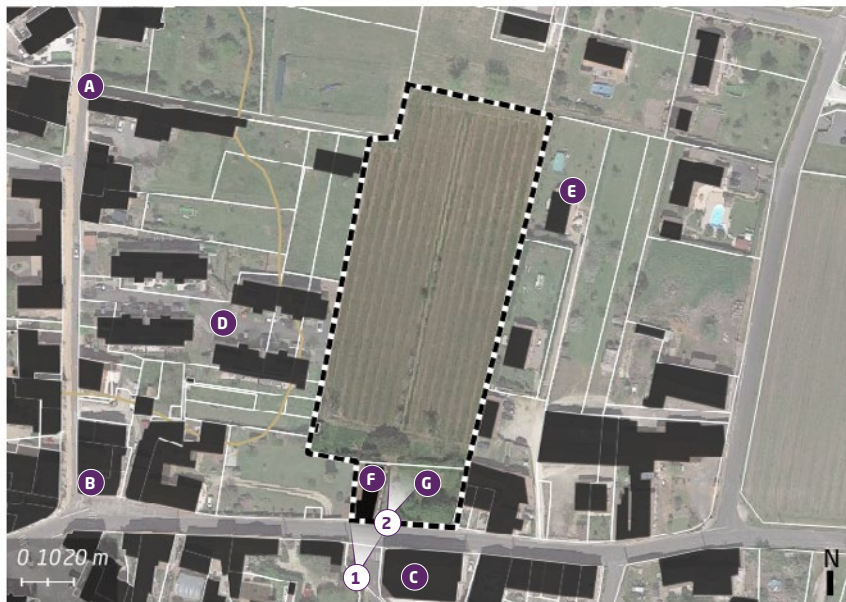
Armature territoriale : Pôle d'appui // Localisation : Densification

Surface du site OAP : 0.99 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au centre de la commune de Saint-Christoly-de-Blaye et à l'Est de son centre-bourg. Il est bordé, au sud, par la RD22 (route de Saint-Savin), identifiée au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au sud, par un accès existant et un portail (photo ②) donnant sur la RD22 (route de Saint-Savin), menant au centre-bourg. Un second accès existant et étroit dessert le site au nord-ouest depuis la RD132 (rue de la Gare) ①. Il se trouve à proximité directe du centre-bourg et de ses services (écoles, mairie, commerces, équipements sportifs...) ②. Une salle de spectacles se trouve en face du secteur, de l'autre côté de la RD22 (route de Saint-Savin) ③. Le site est concerné par un périmètre de protection des monuments historiques.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des constructions mitoyennes de centre ancien alignées sur rue en R+1, aux fonctions parfois mixtes (rez-de-chaussée actif) ④. Une opération de logements intermédiaires borde le secteur à l'ouest ⑤. Quelques habitations individuelles de type pavillonnaire et de plain-pied occupent les parcelles riveraines au nord et à l'Est ⑥. Une construction vacante et dégradée occupe le sud du secteur ⑦ (photo ①).

Le jardin attenant est actuellement en friche ⑧ (photo ②). Le nord du secteur est un ancien terrain viticole. Quelques motifs végétaux occupent le site, notamment en partie sud, mais les haies en limite de site sont absentes au nord.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

60 logements par hectare (soit environ 60 logements)

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements sociaux sur l'ensemble du site.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la RD22 (route de Saint-Savin), au sud du secteur. À double-sens, un espace de retournement des véhicules et un espace de stationnement mutualisé sera aménagé ①. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie ② sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Des cheminements piétons seront prévus, notamment au nord ③, par l'accès existant en direction des écoles et de la MAM. Un accès piéton vers la rue du Dr Matus Pundik devra être conservé et un accès automobile pourra être aménagé ④.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et s'inscrire en cohérence avec le tissu existant. Une certaine densité pourra être instaurée sur la partie Est avec des habitations de type mitoyen ou semi-collectif (R+1) ⑤.

Afin de limiter les vis-à-vis, d'offrir une intégration visuelle satisfaisante et d'ajouter une fonction de drainage aux clôtures, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles habitées riveraines devra être garantie ⑥. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée et les motifs végétaux identifiés seront préservés, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.



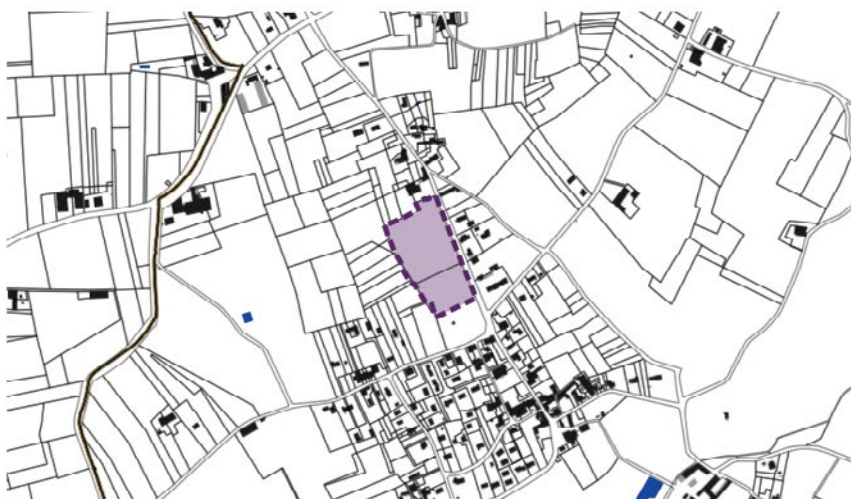
Saint-Ciers-de-Canesse

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Ciers-de-Canesse // Site n° 33388_1_ext

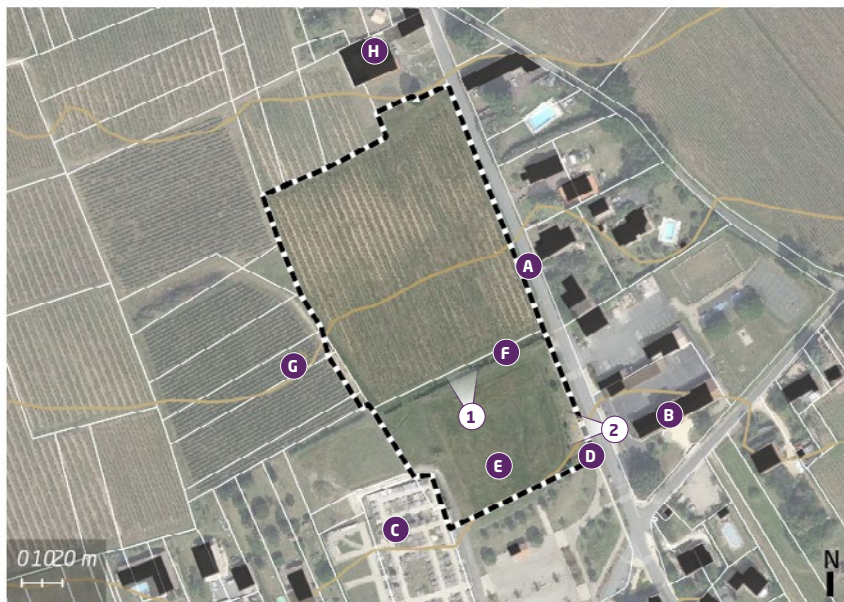
Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 1.83 ha // Surface de la zone à urbaniser : 1.13 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au centre de la commune de Saint-Ciers-de-Canesse et au nord de son centre-bourg. Il est bordé, à l'Est, par la RD133 (route de Berbillot), identifiée au Schéma Vélo de la Communauté de Communes de Blaye.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au sud-ouest, par un accès agricole longeant le cimetière. Il n'est desservi par aucun accès existant depuis la RD133 (route de Berbillot). Un cheminement piéton est aménagé en bordure de voirie le long de la parcelle communale voisine jusqu'au sud-Est du site **A**. Le site se trouve à proximité directe des équipements communaux (école, mairie, salle des fêtes...) **B** et du cimetière au sud-ouest **C**.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou R+combles et d'époques variées. Un petit bâtiment technique et un arrêt de bus se trouvent en limite sud-Est du secteur **D** (photo 2). Un projet de lotissement est en cours sur le terrain communal au sud du secteur **E**.

Le secteur est actuellement un terrain cultivé en viticulture. Il est longé, à l'Est, le long de la voirie, d'un léger talus (photo 2). Au centre du secteur, une haie fruitière et champêtre a été plantée par la commune **F** (photo 1). Le secteur est ouvert sur les terrains viticoles à l'ouest **G** et sur l'habitation riveraine au nord **H**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Aménagement :

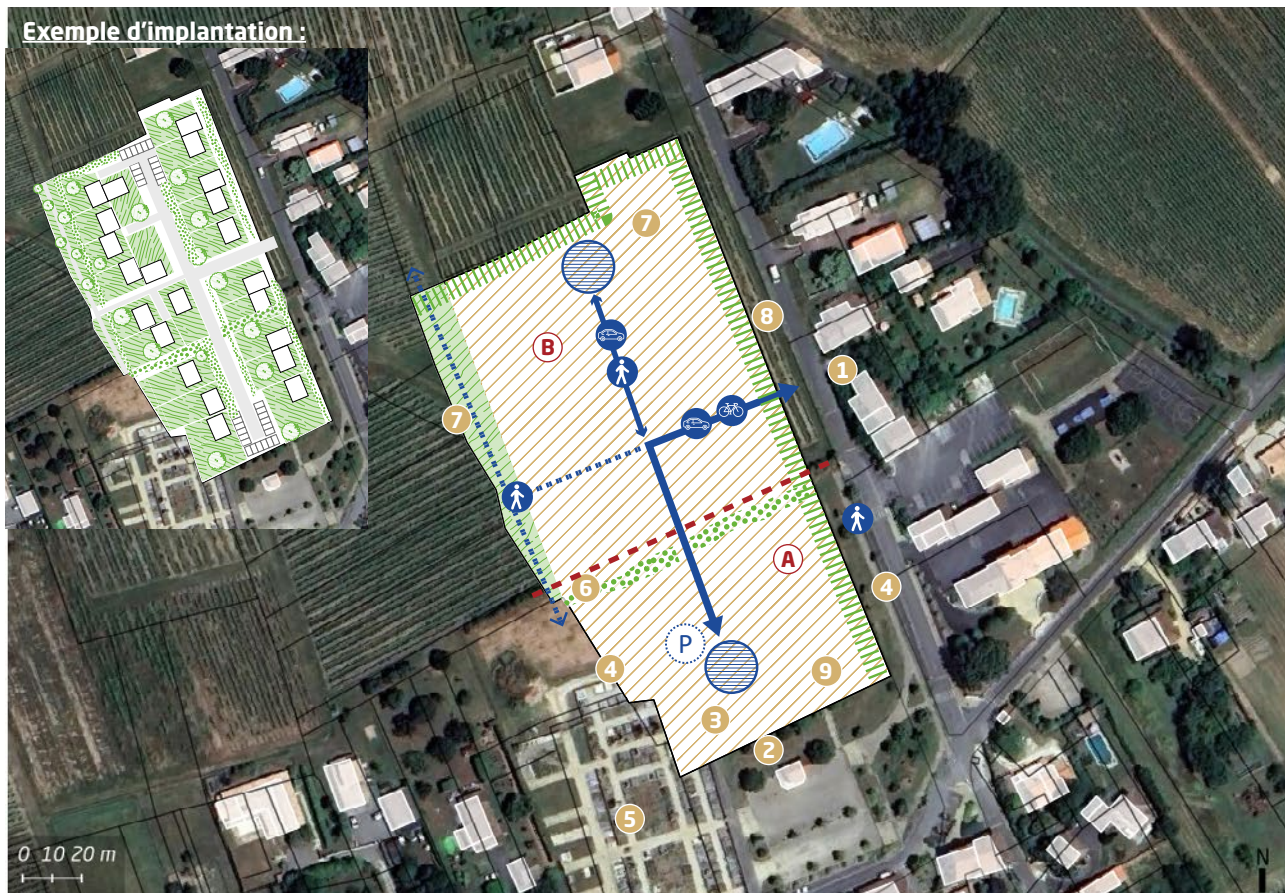
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, en deux phases : une phase (A) dans un premier temps, puis une phase (B).

L'accès aux constructions se fera directement, à l'Est, par la RD133 (route de Berbillot) (1) et, au sud, par la voirie du futur lotissement (2) qui veillera à être continue jusqu'au secteur de projet. À l'Est, le projet nécessitera l'aménagement d'un nouvel accès sécurisé. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires ou individuels desservant les différents lots. À l'ouest, des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés (3) et connectés aux habitations par des cheminements piétons. Ils devront être plantés et un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface devra y être privilégié. Des liaisons douces traverseront les secteurs non-desservis par la voirie structurante et connecteront les cheminements piétons existants (4). L'accès agricole devra être préservé au sud-ouest (5).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Dans un souci de cohérence avec le tissu existant, les habitations individuelles seront de plain-pied (ou R+combles). Afin d'assurer les objectifs de densité en limitant l'artificialisation du secteur, elles seront au minimum 30% mitoyennes et 30% de collectif groupés. Le secteur au sud-ouest, plus dense, accueillera du logement intermédiaire (R+1) et les constructions pourront s'organiser autour d'une cour commune (6). L'opération participera à rééquilibrer l'offre en logements en veillant à proposer davantage de petits logements (T2/T3) et quelques logements plus grands (T4/T5).

Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie (7) (cf. OAP thématique "TVB, Paysage et biodiversité" sur les zones tampon avec les parcelles viticoles). Le talus à l'Est sera préservé et pourra être planté d'une haie (8). Les haies, lorsqu'elles existent, devront être préservées (9), afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent et d'en conserver les fonctions de drainage. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. À l'Est, un traitement paysager en lisière avec la zone agricole est attendu. À l'Est, un recul devra être assuré vis-à-vis de la voirie (8).

Exemple d'implantation :



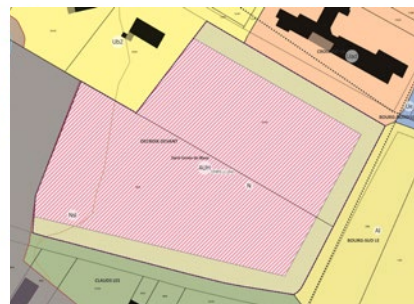
Saint Genès de Blaye

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Genès-de-Blaye // Site n° 33405_1_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 1,27 ha // Surface de la zone à urbaniser : 1 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au centre de la commune de Saint-Genès-de-Blaye. Il est bordé, à l'Est, par la RD135, au nord, par la RD737 (route de Devant Décroix), toutes deux identifiées au Schéma Vélo de la Communauté de Communes de Blaye, et au sud, par la voie communale numéro 7 ou rue de la Valade.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site n'est pas desservi par un accès propre existant. Il est néanmoins accessible de toutes parts, depuis les voies qui le jouxtent (photo ②). Il se trouve à proximité directe des équipements communaux (école **A**, mairie **B**, foyer polyvalent, city-stade...) (photo ①). Un arrêt de bus (cars régionaux et lignes régulières) se trouve à proximité directe du secteur **C**.

À l'ouest, les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied. À l'Est, le tissu plus ancien rassemble des constructions mitoyennes alignées sur la voirie. Un projet d'espace public/lieu de vie est en cours sur le terrain communal au nord-Est du secteur, afin de relier l'Est et l'ouest du bourg **D**.

Le secteur est actuellement une prairie enherbée. Il est longé, en bordure de voirie, par un léger fossé (photo ②). Il est également bordé, au nord et à l'Est, par une ligne électrique à basse tension **E** (photo ②). Le site est par ailleurs raccordé aux réseaux, à l'exception de l'assainissement collectif. Il est ouvert sur le terrain viticole au sud-ouest **F** et sur l'habitation riveraine au nord-ouest **G**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont une part dominante de logements locatifs sociaux, éventuellement destinés aux seniors.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Une étude en phase opérationnelle sera réalisée afin d'évaluer la faisabilité d'un assainissement non collectif ou d'un schéma directeur d'assainissement pour le projet. L'OAP prévoit que certaines parcelles non raccordées à un réseau collectif puissent recourir à un ANC, sous réserve de la réalisation préalable de cette étude visant à vérifier l'aptitude des sols et la faisabilité du dispositif.

L'accès aux constructions se fera au sud, par la rue de la Valade **1**. Le projet nécessitera l'aménagement de nouveaux accès sécurisés, en U permettant l'entrée et la sortie du secteur. Cette voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires ou individuels desservant les différents lots **3**. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : minimiser la largeur de voirie). Au centre, des espaces de stationnement mutualisé pourront être envisagés et connectés aux habitations par des cheminements piétons. Ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et assurer un recul avec la voirie **4**. Dans un souci de cohérence avec le tissu existant, les habitations individuelles seront de plain-pied (ou R+combles). Afin d'assurer les objectifs de densité en limitant l'artificialisation du secteur, certaines d'entre elles pourront être mitoyennes et/ou groupées, notamment les logements seniors. Afin de recréer un esprit de bourg, les constructions seront organisées autour d'un espace public central **5** et certaines d'entre elles pourront s'organiser autour de cours communes.

Exemple d'implantation :



Saint-Girons-d'Aiguevives

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Girons-d'Aiguevives // Site n° 33416_1_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 1.5 ha // Surface de la zone à urbaniser : 1.13 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au centre de la commune de Saint-Girons-d'Aiguevives et à l'Est de son centre-bourg. Il est bordé, au nord, par la RD134 (route de la Mairie), identifiée au Schéma Vélo de la Communauté de Communes de Blaye et au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, au nord, par un accès existant depuis la RD134 (route de la Mairie) (photo ①), qui sert également d'accès agricole au site et aux terrains attenants. Le site se trouve à proximité directe des équipements communaux (école, mairie, salle des fêtes...) **A** et d'un arrêt de bus d'une ligne régionale **B** (photo ①).

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied (photo ②), à l'exception des équipements publics communaux en R+1+combles **A**. La cour de récréation de l'école borde le secteur en limite ouest **C**. Deux logements individuels mitoyens ont récemment été construits au nord du secteur **D**. Le réseau d'eau potable est récent et le réseau d'assainissement collectif est en projet.

Le secteur est actuellement une prairie enherbée au nord **E** et un ancien terrain viticole au sud **F**. Il est longé, au nord, en bordure de voirie, d'un fossé enherbé et d'une ligne électrique à basse tension (photo ②). Il est ouvert sur les terrains au sud et à l'Est **G** et sur les habitations riveraines au nord **D**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont une part de logements sociaux, et un équipement.

Aménagement :

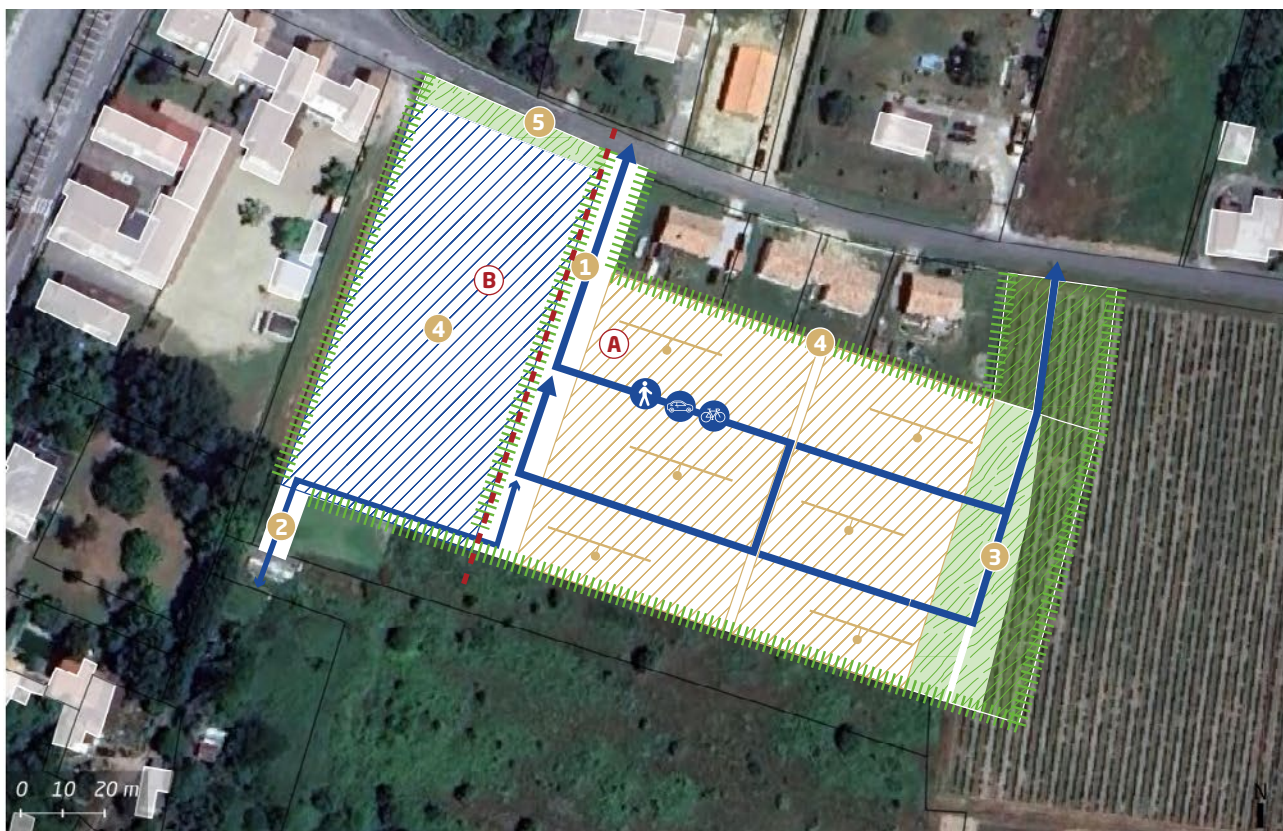
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble en deux phases : une phase (A) et une phase (B), sans hiérarchie dans l'ordre d'aménagement.

Une étude en phase opérationnelle sera réalisée afin d'évaluer la faisabilité d'un assainissement non collectif ou d'un schéma directeur d'assainissement pour le projet. L'OAP prévoit que certaines parcelles non raccordées à un réseau collectif puissent recourir à un ANC, sous réserve de la réalisation préalable de cette étude visant à vérifier l'aptitude des sols et la faisabilité du dispositif.

L'accès aux constructions se fera directement par la RD134 (route de la Mairie) par l'accès existant au nord-ouest (1). La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie, en sens unique, sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). L'urbanisation de ce secteur est conditionnée au désenclavement des parcelles situées au sud-ouest. (2). Un accès depuis l'Est de la parcelle pourra possiblement être mis en place dans l'espace vert tampon à garantir (3).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Dans un souci de cohérence avec le tissu existant, les habitations individuelles seront de plain-pied. Afin d'assurer les objectifs de densité en limitant l'artificialisation du secteur, une partie des constructions sera préférentiellement mitoyenne et/ou groupée. Le secteur à l'ouest accueillera un équipement public lié à la présence de l'école (culturel, sportif, extension) (4).

Afin de limiter les vis-à-vis, d'améliorer l'intégration paysagère du projet et de favoriser le drainage en limite de parcelle, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie, notamment à l'Est où une transition paysagère avec les parcelles viticoles devra être assurée (avec l'implantation de jardins, par exemple) (cf. OAP thématique "TVB, Paysage et biodiversité" sur les zones tampon avec les parcelles viticoles). Le fossé en bordure de voirie sera préservé et pourra être planté d'une haie. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. Au nord, un léger recul devra être assuré vis-à-vis de la voirie (5).



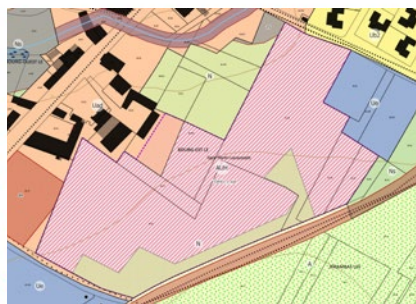
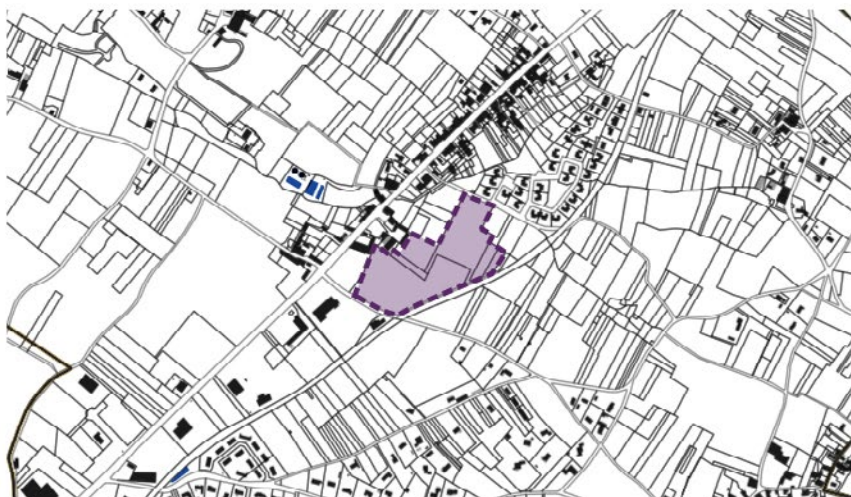
Saint-Martin-Lacaussade

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Martin-Lacaussade // Site n° 33441_1_ext

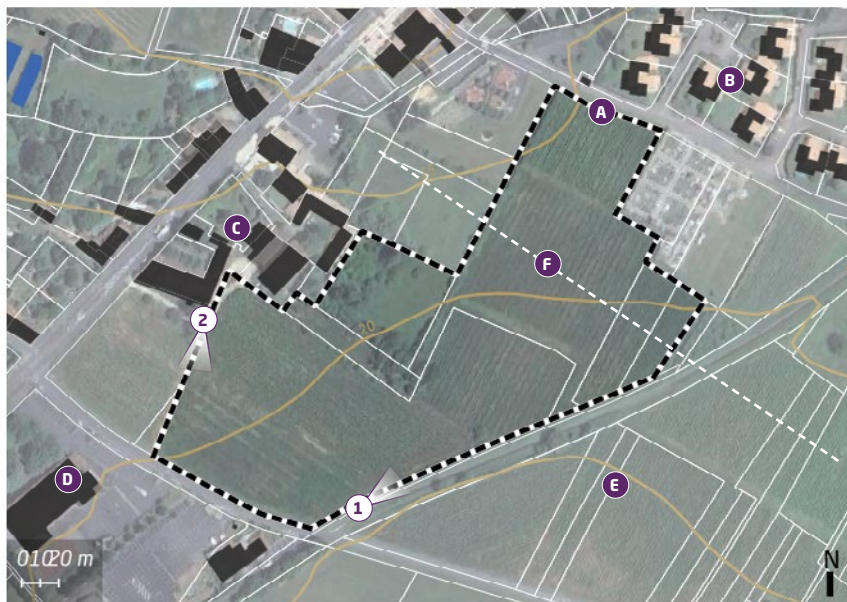
Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 3.36 ha // Surface de la zone à urbaniser : 3.25 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au centre de la commune de Saint-Martin-Lacaussade et au sud de son centre-bourg. Il est bordé, à l'Est, par la RD808 (voie cyclable) et au sud par la RD133 (route de Mazerolles).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, à l'Est, par la RD132 (rue de la Gare), et en accès piéton au sud par une voie cyclable (photo ①). Un accès existant se fait également depuis le chemin des Lauriers au nord A, et par une voie privée depuis la voie romaine à l'ouest donnant l'accès aux constructions riveraines.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1 en lotissement **B** et des habitations groupées plus anciennes. Une entreprise viticole est implantée à l'ouest du secteur **C**, et des équipements et services (Salle polyvalente et MAM) au sud **D**. Le site est bordé à l'ouest par un chemin d'accès privé au corps de ferme existant (photo **2**).

Les parties sud et Est du secteur sont cultivées et occupées par des rangs de vignes enherbées **E**. Le secteur est bordé, à l'ouest, par un talus planté d'une haie. Au sud, un léger fossé borde la route de Mazerolles. Le site est en pente vers le nord et comporte un dénivelé d'environ 10m. Le secteur est parcouru par une ligne aérienne électrique de haute tension **F**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

30 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements dont une part de logements inclusif et adapté aux personnes âgées.

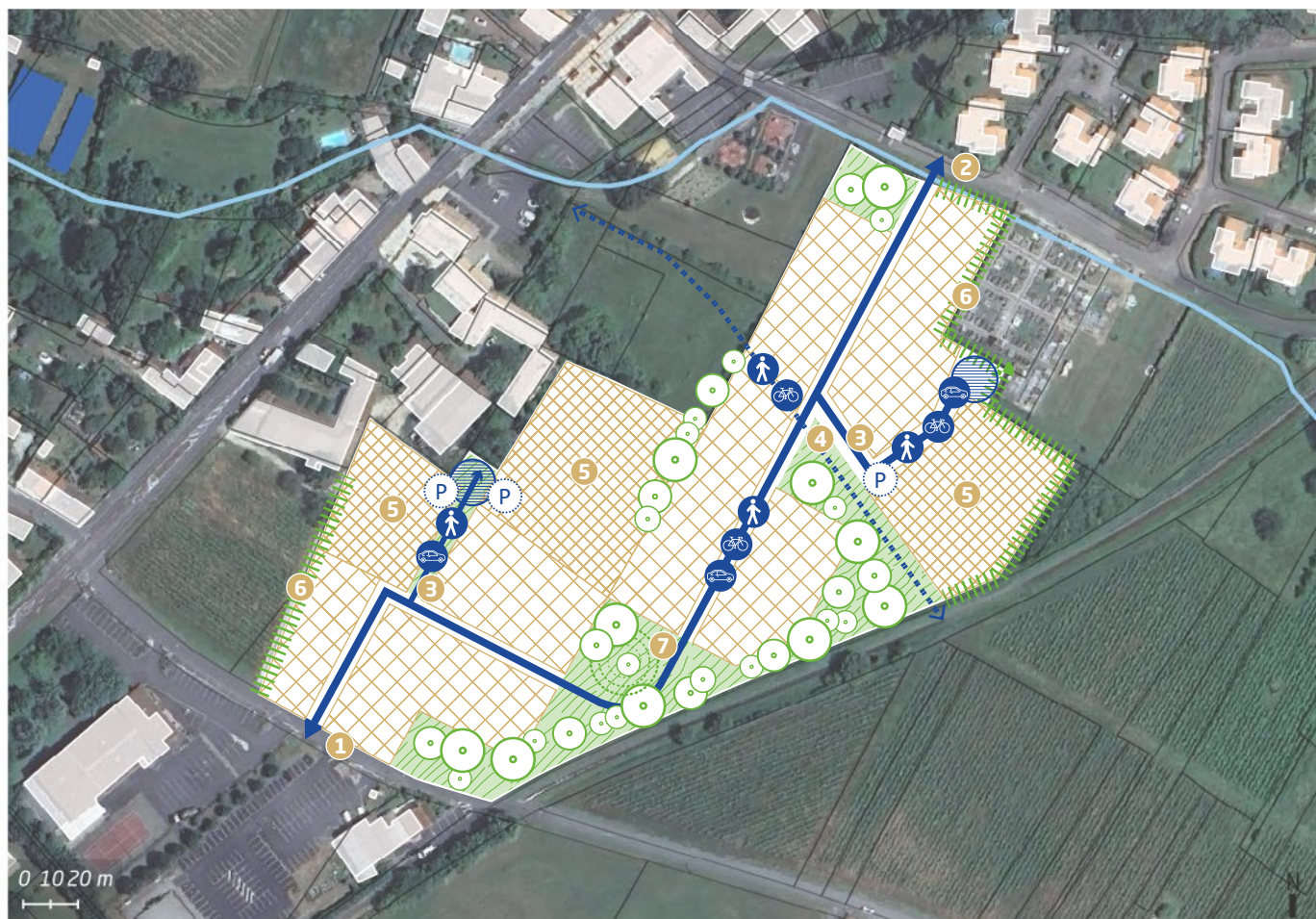
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la RD133 (route de Mazerolles) par l'accès existant au sud **1** et par le chemin des Lauriers au nord **2**. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). La voirie se poursuivra au nord-Est, et sud-ouest afin de desservir l'ensemble du secteur **3**. Afin de relier le bourg à la voie cyclable existante au sud, une voie douce paysagère sera créée et traversera le secteur d'Est en ouest **4**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin d'assurer les objectifs de densité en limitant l'artificialisation du secteur, une partie des constructions sera préférentiellement mitoyenne et/ou groupée. Les secteurs à l'ouest et le secteur Est pourront accueillir du logement collectif **5** dont les stationnements seront mutualisés. Le quartier sera aménagé en reprenant les principes des écoquartiers.

Afin de limiter les vis-à-vis, d'améliorer l'intégration paysagère du projet et de favoriser le drainage en limite de parcelle, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie **6**, notamment à l'Est où une transition paysagère en lisière devra être assurée (avec l'implantation de jardins, par exemple) **6** et à l'Ouest, où une bande boisée sera à prévoir afin de créer un espace tampon avec les espaces plantés en vigne **6**. La voie cyclable existante au sud sera bordée d'un espace paysager planté comportant un espace public vert **7**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



Saint-Paul

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Paul // Site n° 33458_1_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 1.35 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0.99 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au centre de la commune de Saint-Paul et au nord, à l'extrémité de son centre-bourg. Il est traversé par la départementale D137E1, également identifiée dans le schéma vélo comme itinéraire cyclable à créer.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi et traversé par la départementale D137. Il se situe à 3 minutes à pied du centre-bourg : mairie, église, équipements communaux.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1 et des corps de ferme ou bâtisses viticoles, à l'alignement sur la route départementale **A**. Le site est bordé au sud-Est par un terrain de sport communal **B** et à l'ouest, un petit secteur boisé jouxte directement le site **C** (photo **2**). A l'Est, un emplacement est réservé pour accueillir un équipement **D**.

Le secteur est aujourd'hui en prairies enherbées ou en vignes (photo **1** et **2**). Le secteur est bordé, au centre le long de la départementale par une ligne électrique aérienne (photo **1**). Le site ne comporte pas de relief remarquable.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble en deux phases : une phase (A) et une phase (B), sans hiérarchie dans l'ordre d'aménagement.

L'accès aux constructions se fera directement depuis la D137E (1). La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). La voirie se poursuivra avec des espaces de retournement pour permettre le demi tour (2). Afin de relier le bourg et les équipements communaux depuis le secteur, un accès piéton sera créé et traversera le secteur par le Nord (3).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin d'assurer les objectifs de densité en limitant l'artificialisation du secteur, les constructions seront préférentiellement mitoyennes et/ou groupées et les stationnements seront aussi mutualisés.

Afin de limiter les vis-à-vis, d'améliorer l'intégration paysagère du projet et de favoriser le drainage en limite de parcelle, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie (4), notamment au nord où une transition paysagère avec l'espace agricole devra être assurée (avec l'implantation de jardins et d'un cheminement par exemple) (5) (cf. OAP thématique "TVB, Paysage et biodiversité" sur les zones tampon avec les parcelles viticoles). Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.



Saint-Seurin-de-Bourg

// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Seurin-de-Bourg // Site n° 33475_1_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 0.66 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0.2 ha



Le site est situé à l'Ouest de la commune de Saint-Seurin-de-Bourg et localisé au Nord-Est de son centre-bourg. Il est bordé, à l'ouest, par une route (La Cascarine). Il est entouré à l'Est et au Nord par des vignes.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi à l'Est par une route communale (La Cascarine). Il se situe à 5 minutes à pied du centre-bourg. L'accès actuel au site se fait par l'ouest, où la route est à niveau avec le terrain du secteur avec un fossé d'évacuation des eaux pluviales. (photo ①).

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1 **A**. Au Nord et à l'Est du site, des rangs de vignes encore en exploitation jouxtent directement le secteur **B**.

La partie Nord-Ouest du secteur est aujourd'hui occupée par deux entrepôts agricoles **C**. La partie Est est cultivée et occupée par des rangs de vignes **D**. Il y a au centre du secteur une maison d'habitation en R+1 **E**. La partie Sud du secteur est occupée par des vignes et est enherbée dans la partie Sud-Ouest.

Le site est en pente vers le Sud-Est et comporte un dénivelé d'environ 10m.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

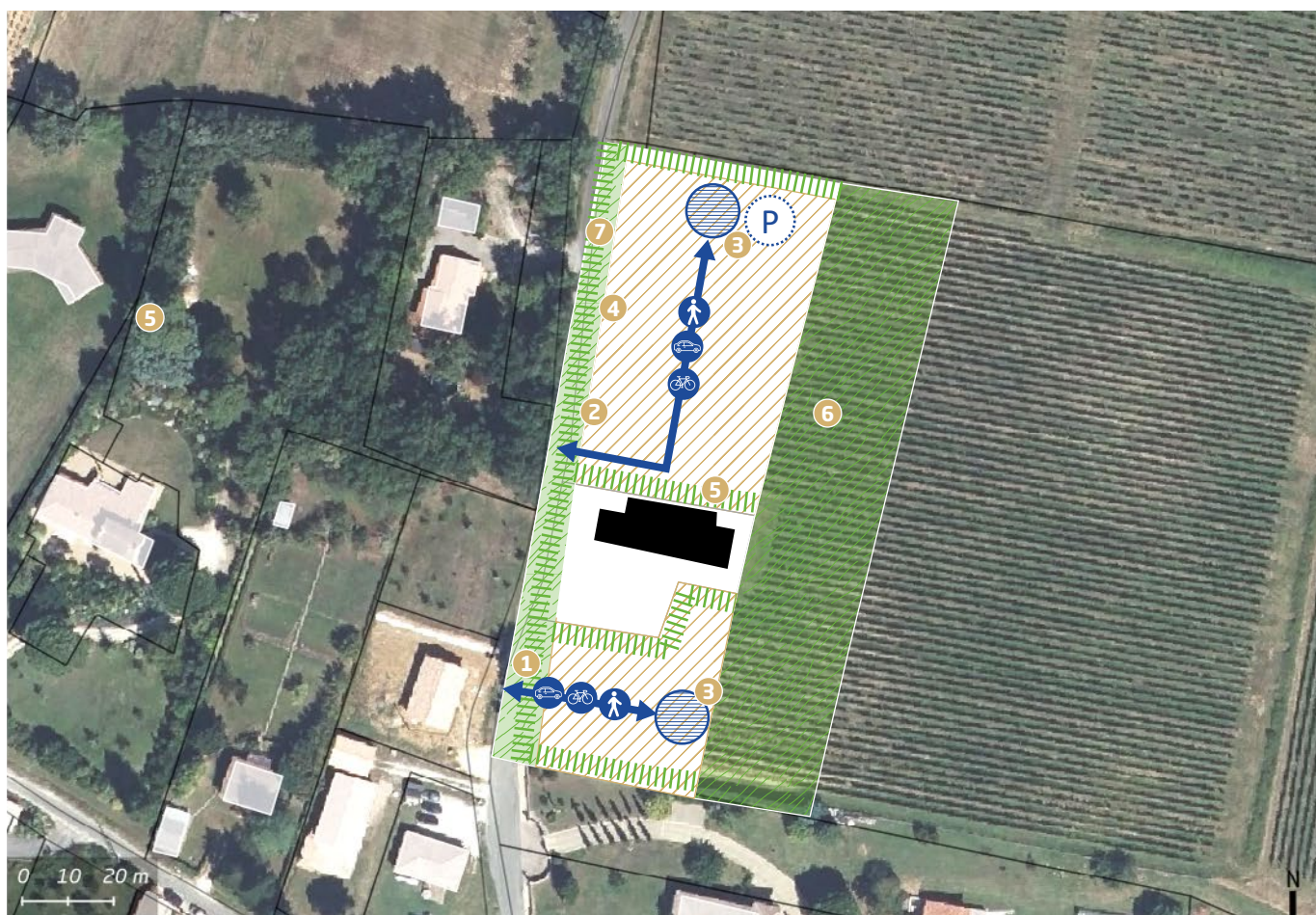
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la route à l'Ouest du site. Avec un accès différencié entre la partie Sud **1** et la partie Nord du site **2**. Chacune des voies aboutira à une zone de retournement centrale **3**. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Dans un souci de cohérence avec le tissu existant, une partie des constructions sera préférentiellement de l'habitat individuel mitoyen. Aussi, dans la continuité du tissu ancien existant, des habitations groupées pourront s'organiser le long de la route à l'Ouest afin de créer un front bâti **4**.

Afin de limiter les vis-à-vis, d'offrir une intégration visuelle satisfaisante et d'ajouter une fonction de drainage aux clôtures, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles habitées environnantes devra être garantie **5**. Un retrait de 25m devra être effectué à l'Est, afin de mettre en retrait les habitations des vignes **6** (cf. OAP thématique "TVB, Paysage et biodiversité" sur les zones tampon avec les parcelles viticoles). La noue paysagère devra être conservée à l'ouest, afin de limiter le ruissellement et participer plus activement à l'infiltration des eaux pluviales **7**. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée et les motifs végétaux identifiés seront préservés, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.



Samonac

// SITE ET SITUATION

Commune : Samonac // Site n° 33500_1_ext

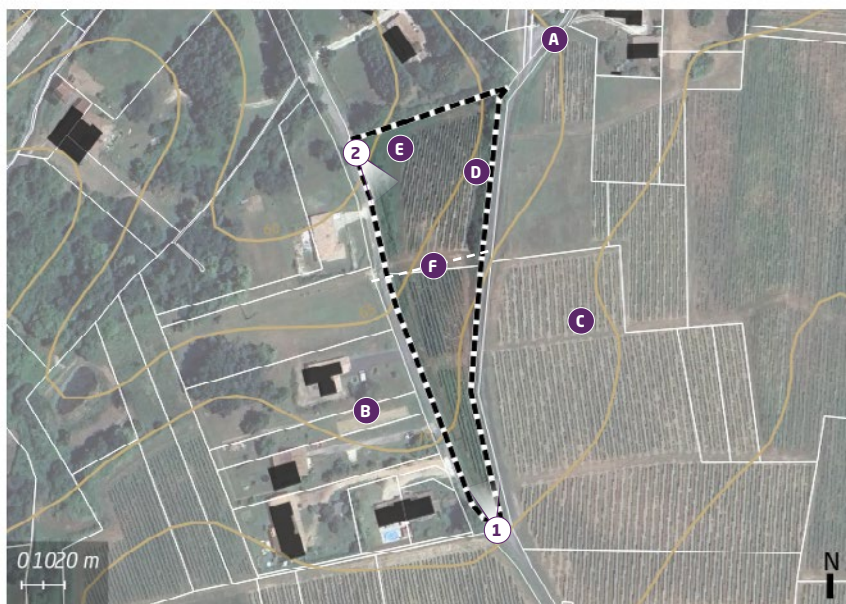
Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 0,60 // Surface de la zone à urbaniser : 0,519 ha



Le site constitue un espace de d'extension localisé au centre de la commune de Samonac et au sud de son centre-bourg au sein du quartier Mangaud. Il est encadré, à l'Est, à l'ouest et au sud par une route communale (Côte des Bonliers et allée du Basque). La partie Est de cette route est identifiée comme liaison à créer au schéma vélo de la communauté de communes de Blaye.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi par la route communale (Côte des Bonliers) sur son pourtour Est, et à l'Ouest par la route communale (allée du Basque) en impasse (photo ①) menant aux constructions riveraines situées au nord-Est (A). L'accès existant depuis la Côte des Bonliers mène au centre-bourg en 10 minutes à pied. Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1 peu dense implantées au centre de grandes parcelles, à l'ouest et au nord (B).

Les parties sud et Est du secteur sont cultivées et occupées par des rangs de vignes (C). Le secteur est bordé, au nord, par une haie arbustive le séparant des maisons d'habitation. Un alignement d'arbres (D) borde l'allée du Basque au nord. Un talus planté d'une haie (E) longe le site à l'ouest (photo ②).

Le site est fortement en pente. Son point le plus haut au sud se trouve à 15m d'altitude par rapport à son point le plus bas au nord ouest. Une vigilance devra être apportée à l'intégration des constructions (décaissement, talus...). Il est également traversé par une ligne électrique aérienne de haute tension (F).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

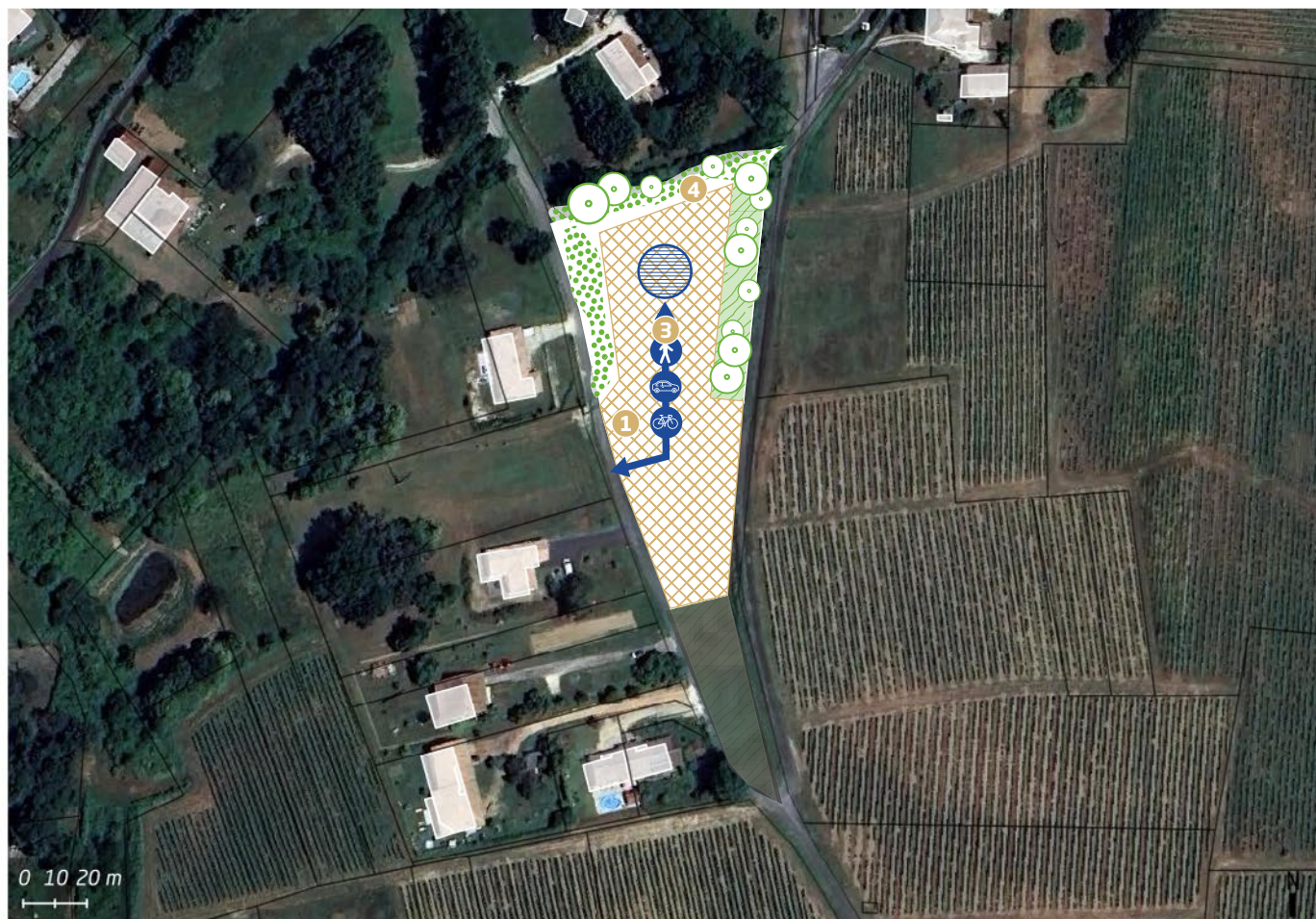
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la route communale (Ccôte des Bonliers et allée du Basque), à l'ouest du secteur ①. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible).

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et s'inscrire en cohérence avec le tissu existant. Une partie des constructions sera préférentiellement de l'habitat individuel mitoyen ③.

Afin de limiter les vis-à-vis, d'offrir une intégration visuelle satisfaisante et d'ajouter une fonction de drainage aux clôtures, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles habitées riveraines devra être garantie ④. Un espace végétalisé au sud permettra de garantir la cohérence des parcelles bâties

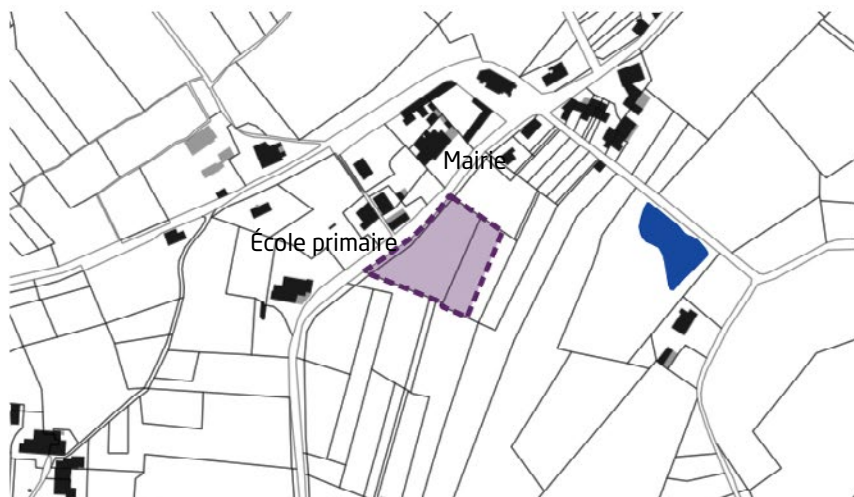


// SITE ET SITUATION

Commune : Samonac // Site n° 33500_2_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 0.55 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0.38 ha



Le site constitue un espace d'extension localisé au centre de la commune de Samonac, à proximité directe du centre-bourg, de l'école primaire et de la mairie. Il est longé au nord-ouest par la D133E8, et bordé, au nord, par une aire d'activité communale (terrain de sport, aire de jeu...). A l'Est et au sud, le site est jouté par des vignes, aujourd'hui en exploitation. Le site est largement ouvert sur le paysage des coteaux viticoles.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est longé, au nord-Est, par une route communale (D133E8). Cet axe existant donne un accès direct à l'école, la mairie et l'église à moins de 3 minutes à pied. Un petit talus et un fossé (photo ②) séparent le site de la route, ce qui ne permet aujourd'hui pas l'accès.

Les constructions à proximité du site constituent majoritairement des bâtisses relativement anciennes dont l'école **A**, le centre-bourg et quelques bâtisses viticoles. Les maisons sont en pierre **B**, de plain-pied ou en R+1, peu dense implantées en recul par rapport à la route.

Au sud, le site est bordé par un chemin viticole **C**, descendant vers les coteaux viticoles. Le secteur est cultivé et occupé par des rangs de vignes **D**. Le secteur est bordé, au nord, par des plantations arbustives le séparant de l'aire d'activité communale **E**.

Le site est soumis à une large topographie, avec une pente descendante de l'ouest vers l'Est. Son point le plus haut sur sa limite ouest s'élève à plus de 5m de son point le plus bas à l'Est.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

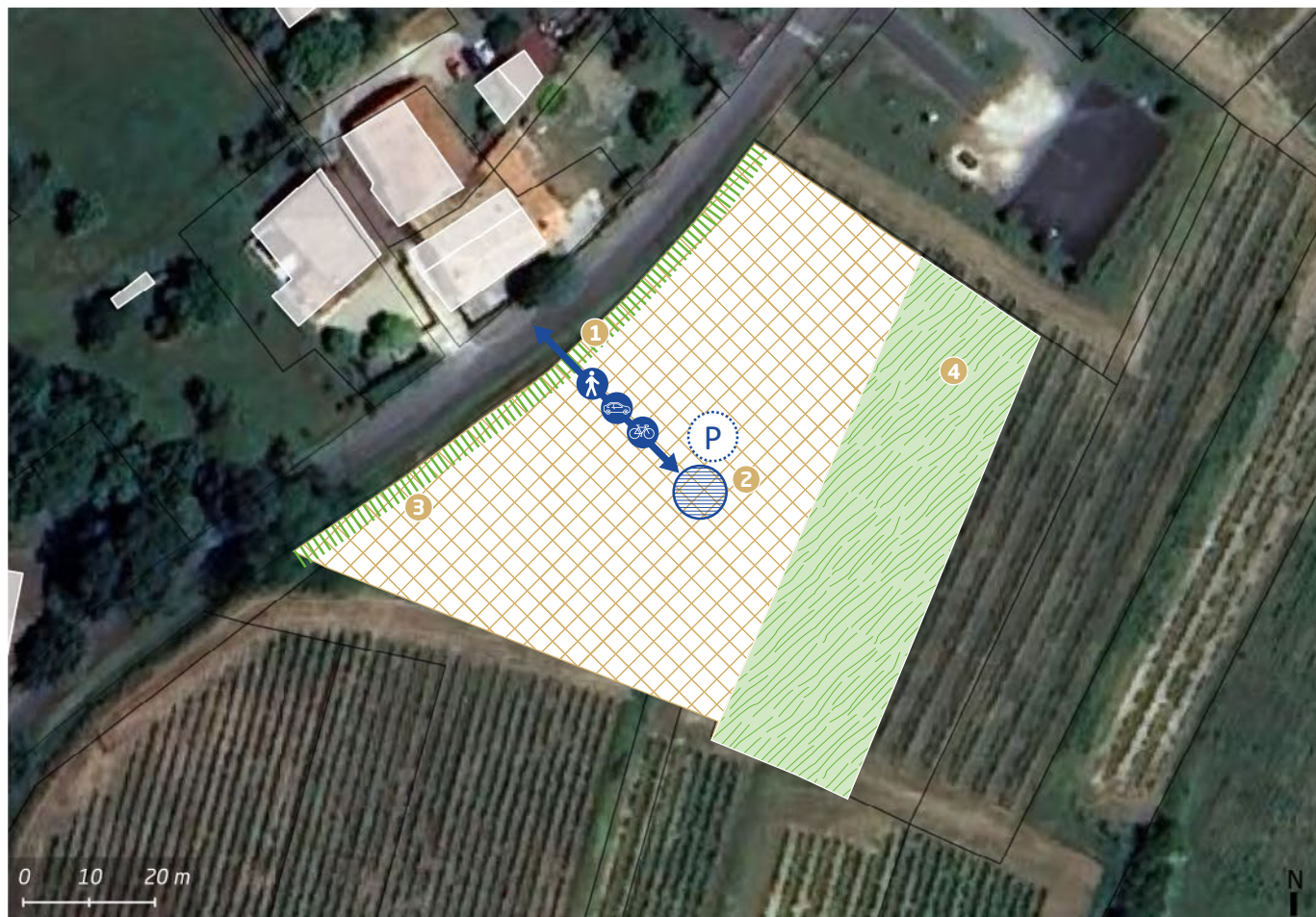
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la route de Samonac ①. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Un espace de stationnement partagé s'implantera au cœur du site, et le retournement devra être possible ②.

Afin de conserver la continuité du tissu de centre bourg, l'aménagement du site devra s'adapter aux spécificité du terrain. L'implantation devra s'inscrire en cohérence avec le tissu existant. De même, l'intégration visuelle depuis la route devra être limitée au maximum, avec un impact du bâti réduit sur l'environnement (gabarit des constructions, intégration, matériaux).

Afin de limiter les vis-à-vis, et d'ajouter une fonction de drainage aux clôtures, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie ③. De plus, le talus et fossé le long de la départementale devront être conservés autant que possible. A l'Est, une transition paysagère avec l'espace agricole devra être garantie (avec l'implantation de jardins, par exemple) ④ (cf. OAP thématique "TVB, Paysage et biodiversité" sur les zones tampon avec les parcelles viticoles). Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée et les motifs végétaux identifiés seront préservés, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.



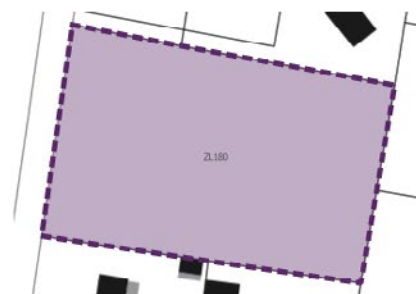
Saugon

// SITE ET SITUATION

Commune : Saugon // Site n° 33502_1_Densification

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Densification

// Surface du site OAP : 0.46 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0 ha



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, à l'Ouest, par une route communale (D132 Les Gruppés) (photo ① et ②) menant au centre-bourg et à l'école de Saugon en 7 minutes à pied.

Les constructions à proximité du site constituent des habitations individuelles de type pavillonnaire de plain-pied ou en R+1 peu dense implantées en cœur de parcelle A.

Le partie Est du secteur est agricole et aujourd'hui constitue des vignes B. A l'Est, la route est longée par une ligne électrique basse tension (photo ②), et un léger fossé. Au Sud, le site est séparé des maisons d'habitation par une haie. Au Nord, un chemin d'accès sépare le secteur des habitations. (photo ①)

Le site est aujourd'hui occupé par des vignes (photo ②). Le site ne comporte pas de relief important.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

18 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, des logements intergénérationnels ou un équipement.

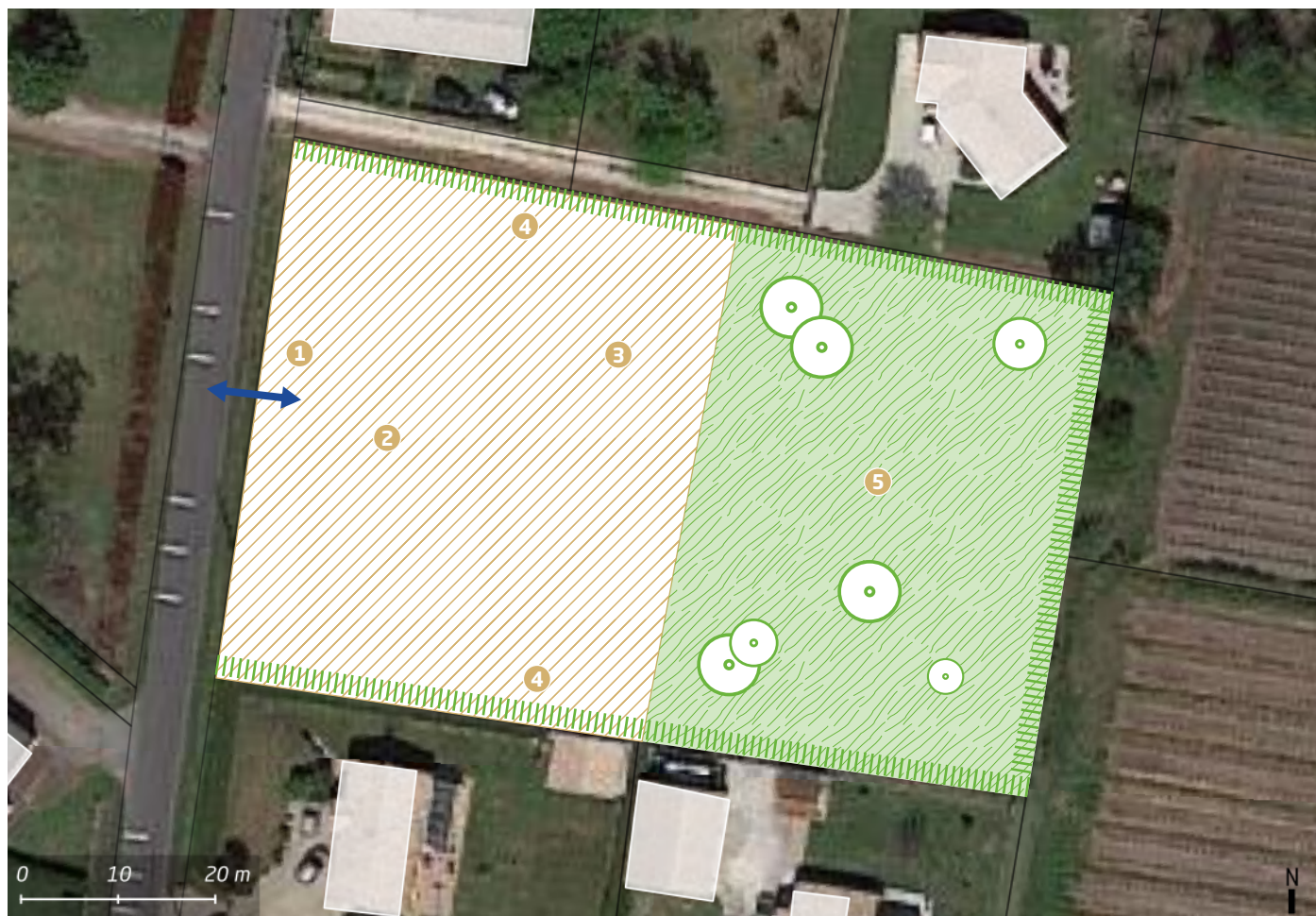
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par une route communale (Les Grappes), à l'Ouest du secteur **1**. La voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès individuels desservant les différents lots. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Un espace de stationnement mutualisé sera aménagé pour les usagers de l'équipement **2**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et s'inscrire en cohérence avec le tissu existant. Les constructions seront préférentiellement des habitations individuelles de type pavillonnaire et/ou groupée **3**.

Afin de limiter les vis-à-vis, d'offrir une intégration visuelle satisfaisante et d'ajouter une fonction de drainage aux clôtures, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles habitées riveraines devra être garantie **4**. Un retrait devra être effectué à l'Est, afin de mettre en retrait les habitations des vignes **5** (cf. OAP thématique "TVB, Paysage et biodiversité" sur les zones tampon avec les parcelles viticoles). Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée et les motifs végétaux identifiés seront préservés, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.



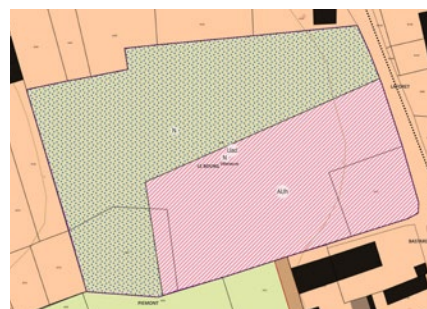
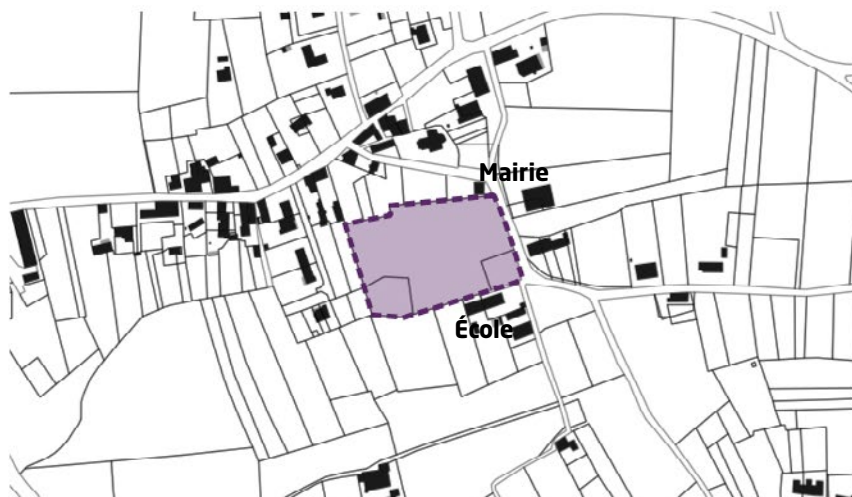
Villeneuve

// SITE ET SITUATION

Commune : Villeneuve // Site n° 33551_1_ext

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 1.08 ha // Surface de la zone à urbaniser : 0.47 ha



Le site constitue un espace de densification localisé au centre de la commune de Villeneuve entre la mairie et l'école, et au sud-Est de son centre-bourg. Il est bordé, à l'Est, par la route communale le Bourg, identifiée comme chemin par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est desservi, à l'Est, par la route communale le Bourg (photo ①).

Le site se situe au cœur même du centre-bourg, entre la mairie (A) et l'école (B). Il est accessible par la rue Le Bourg à l'Est, ainsi qu'au sud par la voie de desserte de l'école (photo ②). Il est également accessible depuis le parking et espace public de loisirs situé devant la mairie (C). Au Nord, l'église St-Vincent est située à quelques dizaines de mètres du secteur, et un vis-à-vis direct existe entre l'église et le site à aménager. Les constructions à proximité du site constituent des équipements (mairie, école), ainsi qu'un siège d'exploitation viticole, et des maisons individuelles anciennes en plain pied ou R+1. Des maisons individuelles de type pavillonnaires récentes sont en cours de construction à proximité du site. Le site est bordé au Sud par des rangs de vignes cultivés.

Le secteur est cultivé et occupé par des rangs de vignes. Il est bordé, au nord, par un espace public planté paysager formant une lisière en fond de site (photo ①). Le site est légèrement en contrebas par rapport à la route le bordant à l'Est. Un fossé le longe partiellement au sud. Une ligne électrique haute tension aérienne traverse le site (D). Au Sud-Ouest, une zone en contrebas est partiellement humide (E).

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

15 logements par hectare

Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements

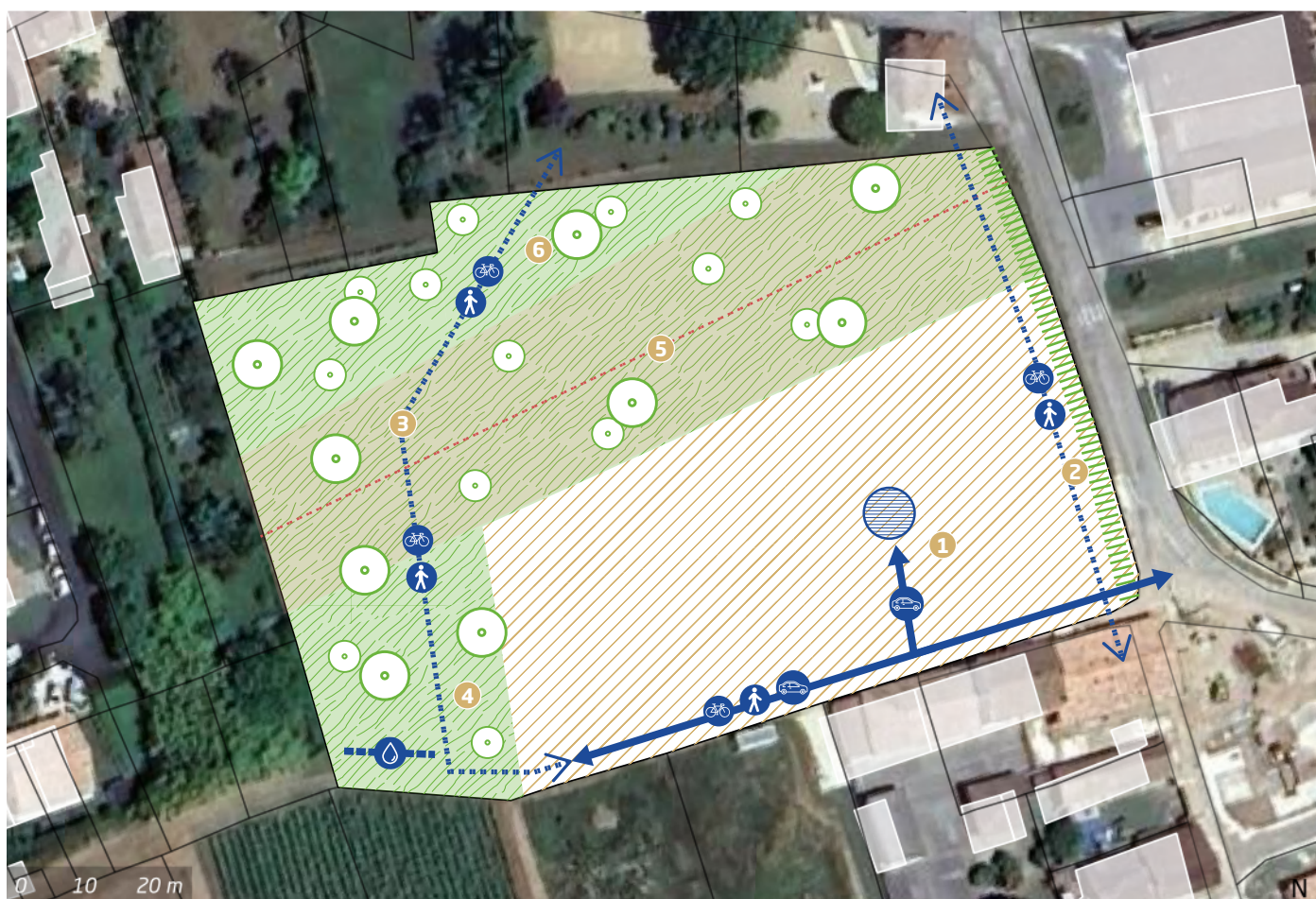
Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la route communale le Bourg. Cette voie d'accès structurante du secteur sera le point de départ pour la création des accès secondaires desservant les différents lots **1**. Des espaces de stationnement mutualisés et plantés pourront être envisagés et connectés aux habitations par des cheminements piétons. Des liaisons douces traverseront le secteur : à l'Est le long de la route communale **2**, à l'Ouest afin de relier la place de la mairie et l'école **3**.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Afin d'assurer les objectifs de densité en limitant l'artificialisation du secteur. La hauteur des bâtiments devra permettre de préserver le cône de vue vers l'estuaire.

Au Sud-Ouest, une zone tampon devra être implantée afin de garantir la transition entre la zone viticole et la zone habitée **4** (cf. OAP thématique "TVB, Paysage et biodiversité" sur les zones tampon avec les parcelles viticoles). Une zone tampon devra également être implantée sous la ligne haute tension aérienne **5**. Au nord, un espace paysager planté agrémenté d'un espace public vert sera créé afin d'effectuer une transition visuelle vers le parvis de la mairie et l'église **6**. Une transition végétale devra être implantée entre la route communale et le secteur habité afin de limiter l'impact du bâti dans le paysage **2**. Toute végétalisation des futures unités foncières est attendue, afin de rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité.



2.1.1.c Les OAP à vocation principale "économie"

CONTEXTE ET ENJEUX

Les zones d'activités, un enjeu pour la préservation du paysage

Il existe six zones d'activités (ZAE, ZAC ou ZA informelles) sur le territoire de la Communauté de commune de Blaye (CCB) : ZA Bacalan (Blaye), ZA Florimont (Berson), ZA La Tonnelle (Saint-Martin Lacaussade), le Bec d'Ambès (Bayon-sur-Gironde) et la zone commerciale périphérique du Boisredon - La Gruppe - Sociondeau (Blaye, Cars et Saint-Martin Lacausade). Elles sont présentes aux abords des polarités, elles jalonnent le territoire et jouent un rôle dans l'homogénéité du paysage, sa préservation et sa cohérence. Du fait d'une qualité souvent négligée, les conséquences sont souvent néfastes. S'il y a un enjeu à limiter leur dispersion et à encadrer la création de nouvelles zones, il y a aussi un intérêt à requalifier celles qui existent déjà lorsque la qualité est insuffisante.

nb : les ZA correspondent à des espaces dédiés à l'économie le plus souvent situés en périphérie des centralités ou isolés. Les ZA peuvent être de compétence privée, communale ou intercommunale.



ZAE Boisredon - La Gruppe - Sociondeau
(Blaye, Cars, Saint-Martin-Lacaussade)

requalifier les zones d'activités existantes pour les inscrire dans le paysage

Qu'il s'agisse d'implantations impactantes dénaturant le paysage ou de choix architecturaux peu recherchés et peu qualitatifs (matériaux, couleurs, formes), certaines zones d'activités existantes doivent être requalifiées afin de limiter leurs impacts.

Les aménagements paysagers ont souvent été oubliés dès la conception. La recherche d'une visibilité commerciale implique une signalétique très présente et des façades désireuses d'être remarquées. Le réseau routier est surdimensionné. Les zones de stockage sont visibles et peu soignées. Tous ces éléments peuvent évoluer et participer à intégrer, autant que possible, les zones d'activités dans les différents paysages de la CCB.



ZAC Haussmann
(Blaye)



ZAE Florimont
(Berson)



Les orientations suivantes s'appliquent non seulement aux nouvelles zones d'activités mais aussi, et surtout, aux zones d'activités existantes qui doivent être requalifiées pour mieux travailler leur insertion dans le paysage (couleurs des façades, végétalisation des limites et des clôtures, etc.)

encadrer la création des nouvelles zones d'activités pour limiter leur impact paysager

Afin d'encadrer la création de nouvelles zones d'activités et de limiter leur impact paysager, des principes d'aménagement précis sont intégrés aux OAP économiques. Si le confortement et l'optimisation des zones d'activités existantes demeurent prioritaires, la conception de nouvelles zones doit répondre à des exigences élevées en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère. La création d'une zone d'activités ne peut se réduire ni à un simple tracé de parcelles, ni à un réseau viaire : elle doit s'inscrire dans une vision globale, respectueuse du contexte naturel et bâti.



ZA la Tonnelle
(Saint-Martin-Lacaussade)



ZAE Bacalan
(Blaye)



ZA Bec d'Ambès
(Bayon-sur-Gironde)

Ainsi, dès les premières étapes de conception, les projets devront notamment :

Garantir une intégration architecturale soignée, avec des gabarits cohérents, l'usage de matériaux qualitatifs et des façades variées pour éviter les volumes monolithiques ; par exemple, l'alternance de bâtiments bas et intermédiaires et la couverture végétalisée ou colorée peuvent réduire l'impact visuel.

1. **Traiter les lisières avec soin, en implantant des haies**, bosquets ou plantations d'alignement pour créer une transition douce avec les champs, les bois ou les quartiers résidentiels.

2. **Maîtriser les covisibilités, en organisant le stationnement**, les aires de manœuvre et les bâtiments de manière à limiter la visibilité depuis les axes routiers principaux, les points de vue panoramiques ou les habitations riveraines.

3. **Préserver et renforcer les continuités écologiques**, notamment par le maintien de trames vertes, de noues végétalisées ou de zones tampons autour des zones humides et des espaces naturels sensibles.

4. **Valoriser les entrées de ville**, en intégrant des aménagements paysagers visibles depuis les axes structurants, tels que des plantations de haute tige, des vergers urbains, ou des espaces tampons qui signalent l'arrivée sur le territoire de manière qualitative et identifiable.

5. **Penser l'organisation interne de la zone d'activités de manière hiérarchisée et lisible** : voirie interne, cheminements piétons et cycles, espaces de convivialité ou de pause paysagers contribuent à l'attractivité et à l'acceptabilité du projet.

Exemples d'implantations et d'aménagements pouvant se réaliser :

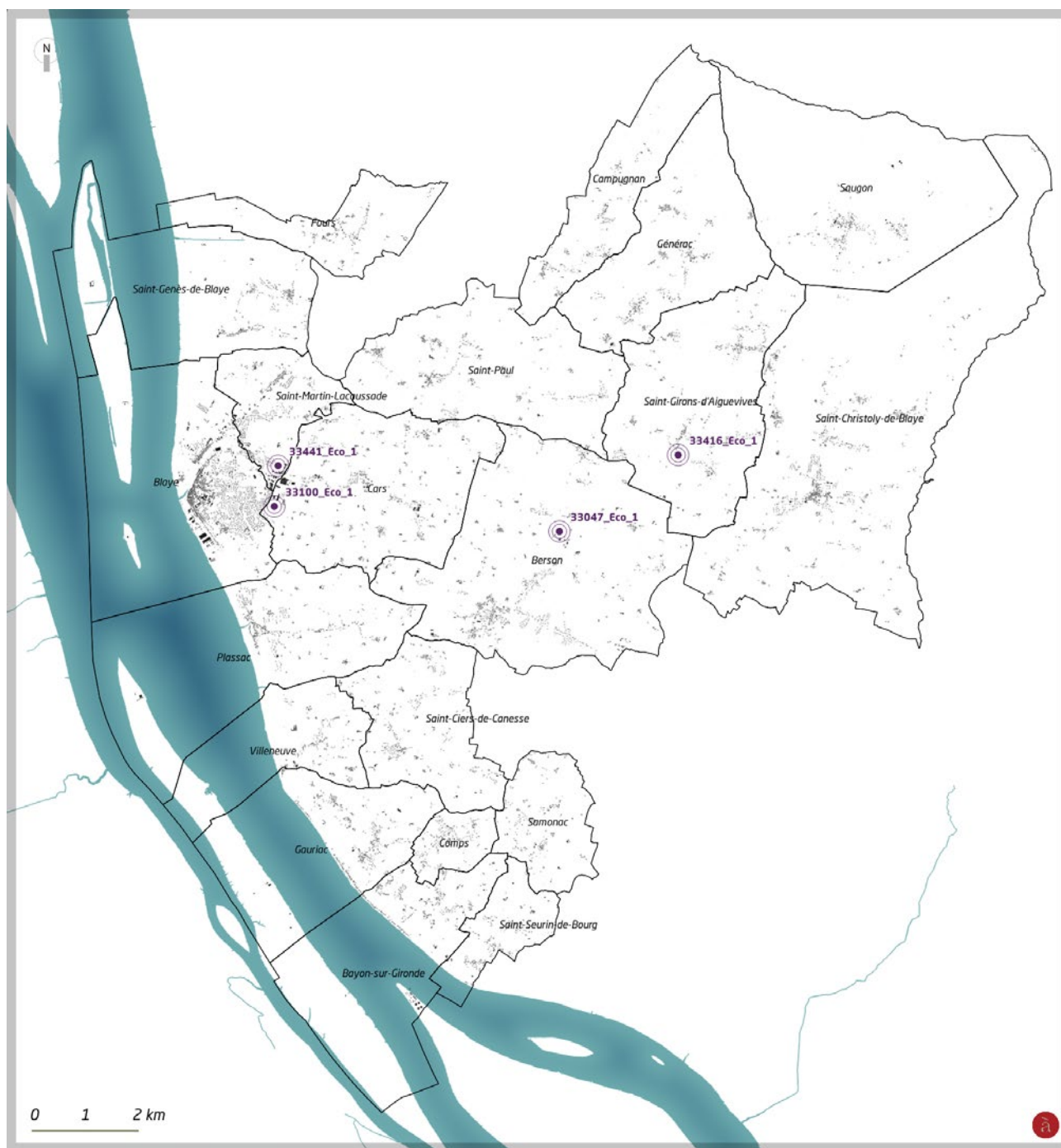
1. Bordures plantées le long des routes départementales et voies communales pour limiter les vis-à-vis et créer des écrans paysagers.

2. Noues végétalisées le long des parkings pour collecter les eaux pluviales et renforcer la biodiversité.

3. Variation des matériaux de façades (bardage bois, briques, métal peint) et volumes des bâtiments pour réduire l'effet massif des halls logistiques.

L'objectif est que chaque nouvelle zone d'activités soit intégrée harmonieusement dans le paysage, tout en renforçant l'identité visuelle et la qualité paysagère du territoire. Cette approche permet également de valoriser les entrées de ville et de créer une impression positive pour les visiteurs, les usagers et les habitants, contribuant ainsi au développement durable et attractif de la communauté de communes.

SITES D'OAP SUR LES ZONES A URBANISER "AUX"

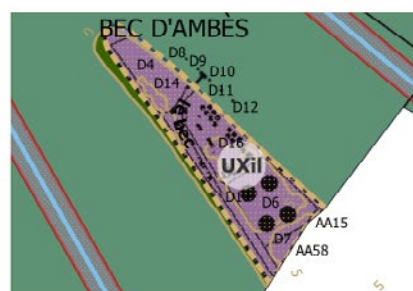
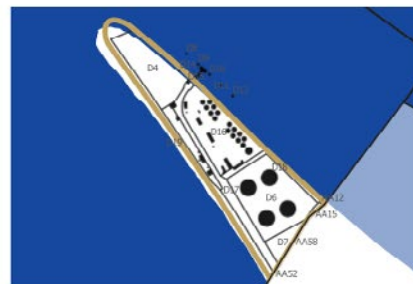
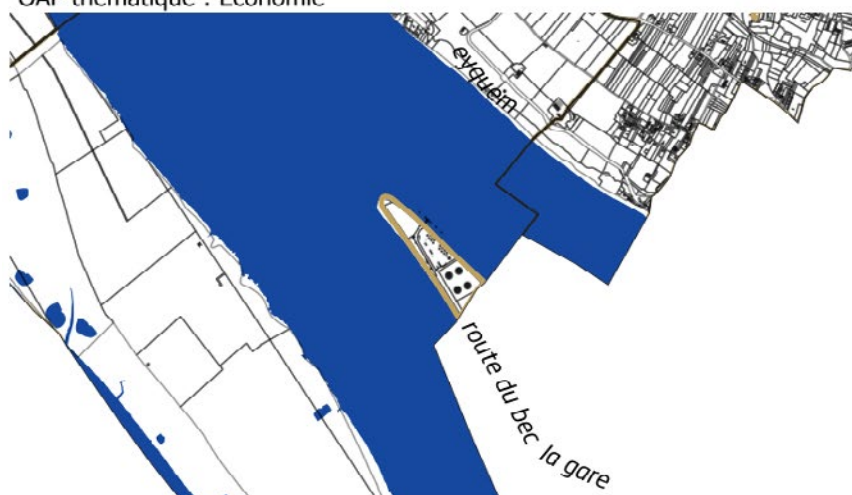


Localisation des sites d'OAP à vocation principale économie à l'échelle de la CCB

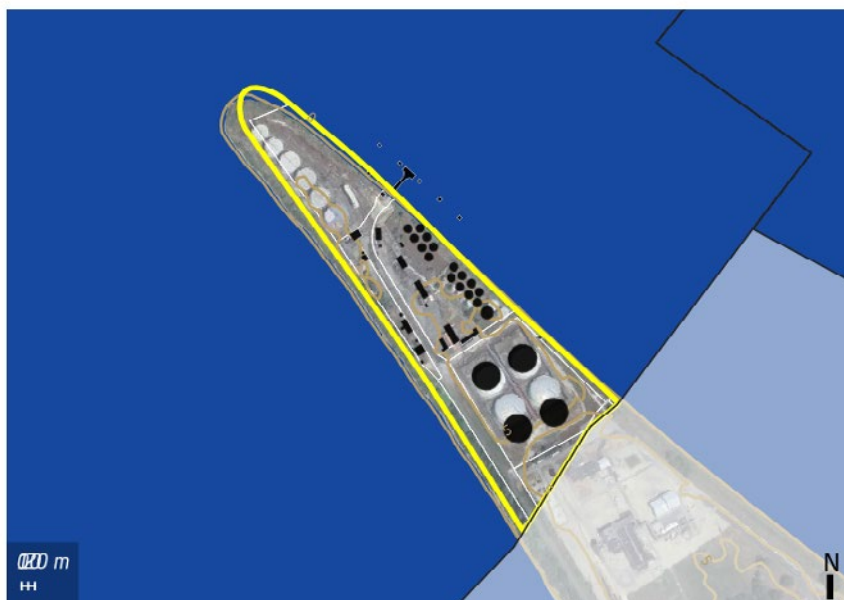
SITES D'OAP SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES

// SITE ET SITUATION

Commune : Bayon-sur-Gironde //
 Armature territoriale : Commune rurale
 Surface : 10.88 ha
 OAP thématique : Economie

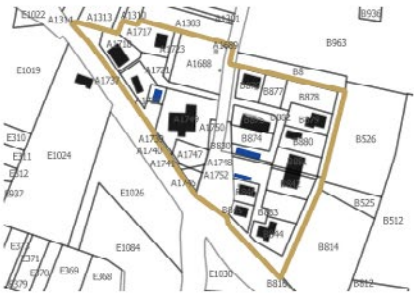


// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



// SITE ET SITUATION

Commune : Berson //
Armature territoriale : Pôle de proximité
Surface : 5.86 ha
OAP thématique : Economie



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



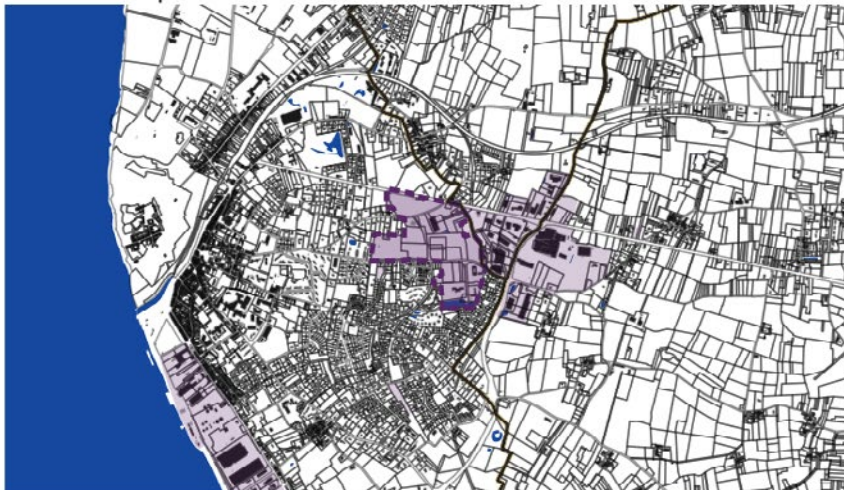
// SITE ET SITUATION

Commune : Blaye //

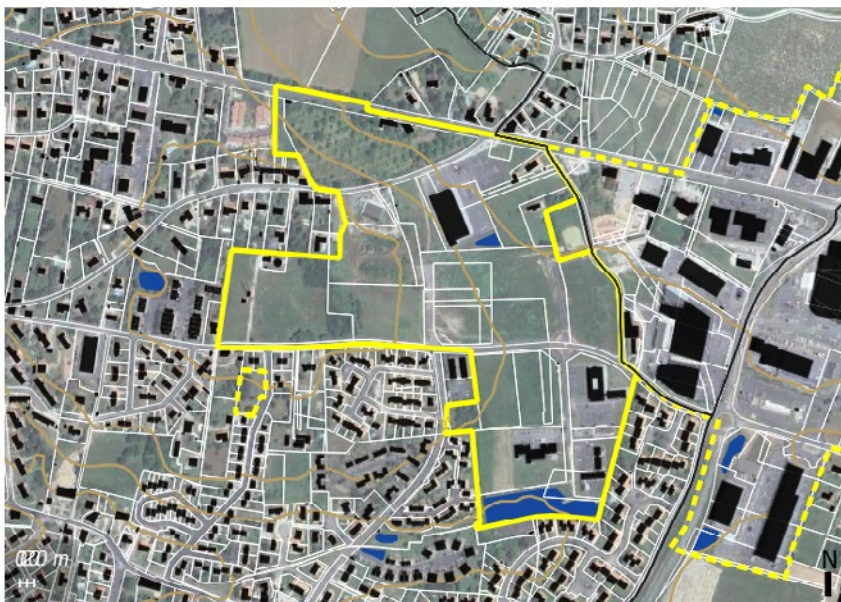
Armature territoriale : Pôle principal

Surface : 18 ha

OAP thématique : Economie



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



juillet 2023 © Cittànova

// SITE ET SITUATION

Commune : Blaye //
Armature territoriale : Pôle principal
Surface : 31.09 ha
OAP thématique : Economie



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



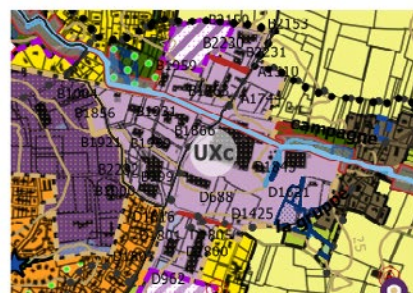
// SITE ET SITUATION

Commune : Cars //

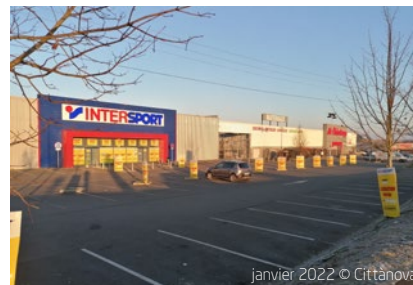
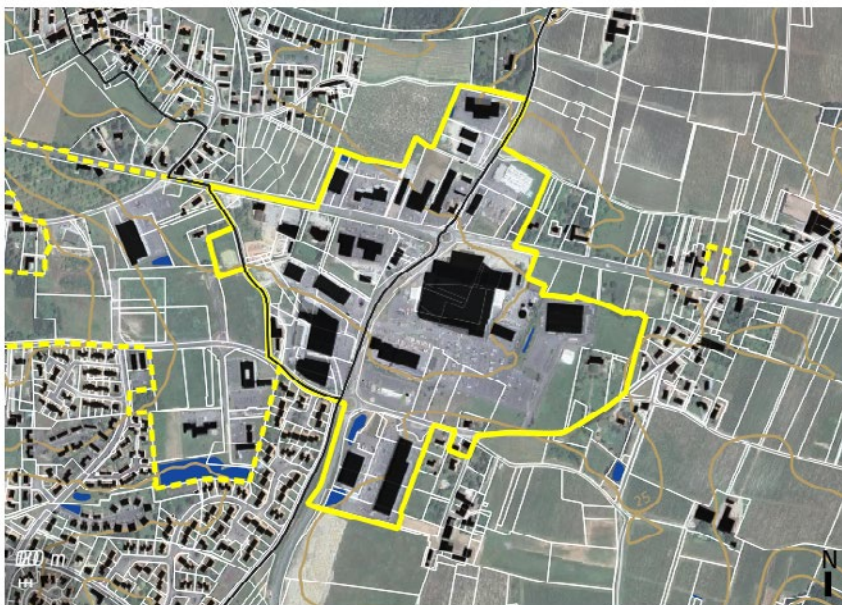
Armature territoriale : Pôle principal

Surface : 28.98 ha

OAP thématique : Economie



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



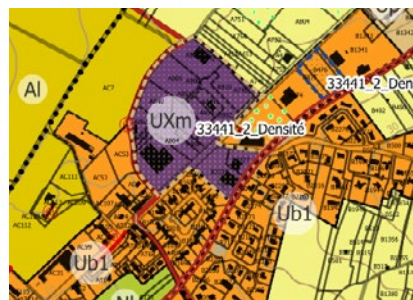
// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Martin-Lacaussade //

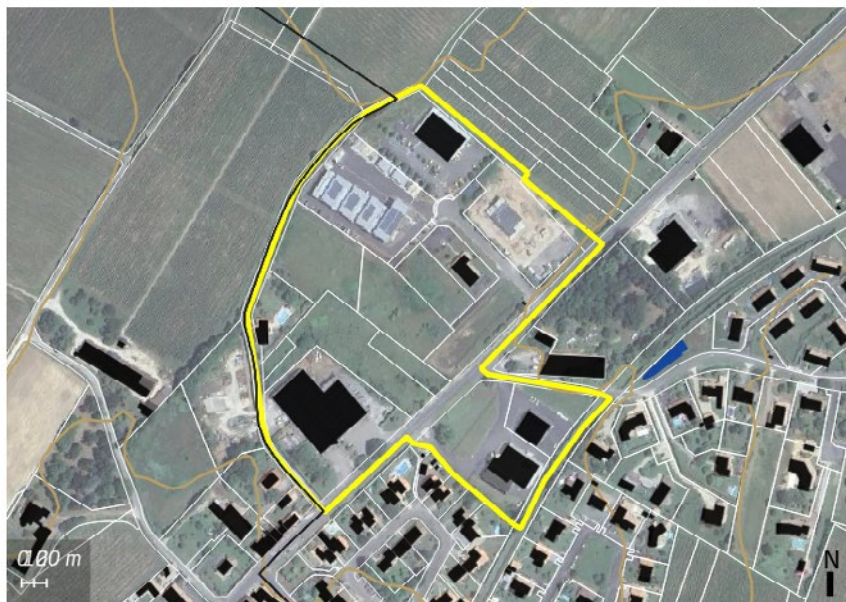
Armature territoriale : Pôle principal

Surface : 6.35 ha

OAP thématique : Economie



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



A NOTER : CES ORIENTATIONS CADRES CONCERNENT L'ENSEMBLE DES OAP À VOCATION ÉCONOMIE (ZONES À URBANISER ET ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES CITÉES CI-DEVANT).

ORIENTATIONS À L'ÉCHELLE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS



Ces orientations "cadres" sont à respecter sauf mentions contradictoires avec les orientations des OAP thématiques "Résilience" et "Trame Verte et Bleue (TVB)"

Principes d'aménagement d'ensemble

L'amélioration de l'insertion paysagère des zones d'activités est l'un des objectifs à atteindre. Cela s'obtient par un travail sur les implantations des constructions, leur volumétrie ou encore le traitement de leur façade, mais aussi à l'échelle de la zone d'activités, afin d'obtenir un ensemble cohérent et harmonieux, qui s'intégrera plus facilement dans le paysage.

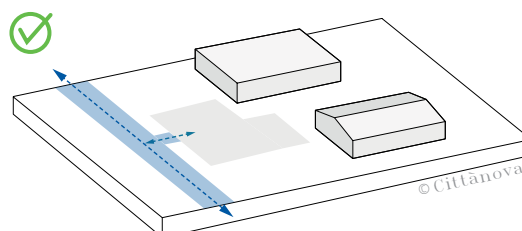
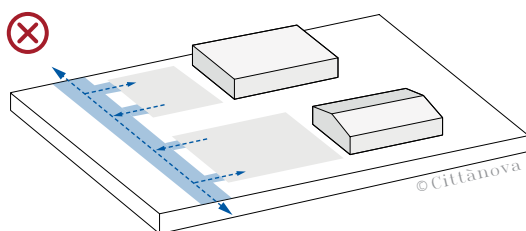
mutualisation des espaces

Un des principaux enjeux des zones d'activités est de rationaliser les espaces de services et de limiter l'artificialisation des sols. Afin de répondre à cet enjeu, certains de ces espaces, notamment viaires, peuvent être mutualisés entre les entreprises, et cela autant que possible.

Les espaces de stationnement des véhicules légers sont particulièrement concernés. Sans limiter pour autant le nombre de places, cela permet de limiter les surfaces dédiées, plutôt que de les multiplier, et de faciliter leur intégration paysagère, en prévoyant des aménagements d'ensemble qualitatifs.

Les accès peuvent également faire l'objet de mutualisation, permettant à la fois de réduire coûts et surfaces.

Enfin, **les espaces paysagers** ou destinés à l'intégration paysagère peuvent tout aussi bien être mutualisés, facilitant ainsi leur entretien et garantissant un aménagement harmonieux et plus ambitieux à l'échelle collective qu'à l'échelle de l'entreprise seule.



penser l'aménagement comme un projet de paysage

Il y a un véritable enjeu à **penser le projet d'une zone d'activités économiques comme un projet de paysage**, afin de ne pas mettre de côté les caractéristiques paysagères et écologiques du site (hydrographie, végétation, relief...). Il s'agit, au contraire, de les considérer comme des qualités à valoriser. Pour cela, la **prise en compte de la structure paysagère existante est essentielle**. Préserver la végétation existante passe également par la réalisation d'un relevé précis des espèces végétales et individus existants avant la création de la zone d'activités, afin de les intégrer dans l'aménagement dès les premières phases.

Le traitement paysager et arboré des espaces de transitions doit être riche et soigneusement conçu, et ne pas consister seulement en l'aménagement de surfaces enherbées. **À l'intérieur, il s'agit d'organiser les zones autour d'un réseau paysager inspiré par les lieux. À l'extérieur, il s'agit de créer une ossature boisée en lisière de la zone d'activités.**



Mutualisation des espaces de stationnement entre plusieurs entreprises (+ aire de covoiturage) à l'entrée de la zone d'activités



Parc d'activités Ouest Park à Sablé-la Flèche © Atlas des Paysages Pays de la Loire



Intégration de la zone d'activités au sein d'une trame végétale forte



Conception des bâtiments réglementée (couleurs, enseignes...)



ZAE du Cassé à Saint-Jean (31) © Paysages de l'Aveyron



Abondance «d'îlots verts»

Intégration des accès et des cheminements piétons dans les aménagements paysagers



Parc d'activités de la Monnerie à la Flèche (72) © Feuille à feuille paysagistes

Harmonisation des aménagements et du mobilier

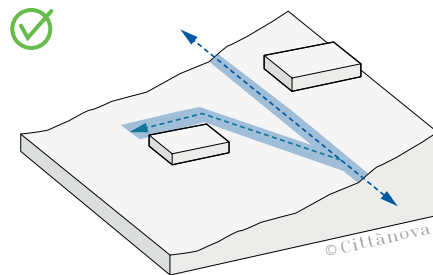
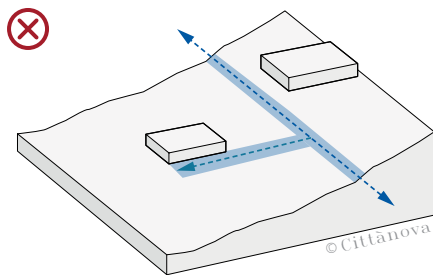
Signalétique. Afin d'harmoniser les différents dispositifs de signalétique à l'échelle de la zone d'activités, ceux-ci seront préférentiellement homogènes. Cela permet par ailleurs de valoriser l'entrée du site.

Clôtures et limites. Le traitement des clôtures sera préférentiellement homogène et le marquage végétal des limites est à prioriser (voir pages suivantes concernant les clôtures).

Paysage. L'objectif est aussi d'harmoniser le traitement paysager des parcelles à l'échelle de la ZA, notamment en encourageant la réutilisation des motifs paysagers existants (haies, murets, palette végétale...)

voiries

Il est important de veiller au **dimensionnement raisonné de la structure routière**, notamment dans les zones les plus rurales. Tout en restant suffisamment adaptée à la circulation des zones d'activités, la typologie des voiries peut s'inscrire dans celle des voiries existantes aux abords de la zone d'activités. Aussi, **l'inscription des voiries dans le relief** participe à une meilleure intégration et structure la zone en fonction de la topographie.



intégration des modes doux

La continuité et la qualité des cheminements piétons et cyclistes doivent être assurées au sein de la zone d'activités et en connexion avec le reste du territoire. Bien que les véhicules motorisés soient prédominants, le confort et la sécurisation des mobilités douces ne doivent pas être mis de côté. Cela participe, par ailleurs, à favoriser leur usage. L'aménagement de contre-allées végétalisées et destinées aux piétons est encouragée. Les pistes et voies cyclables, ainsi que les stationnements vélo doivent être intégrés à l'aménagement global.

gestion des eaux pluviales

Les **dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être intégrés au projet et à son traitement paysager**. Les espaces laissés libres dans l'espace public doivent pouvoir accueillir des dispositifs naturels, de type noues paysagères, fossés plantés, mares, etc. L'infiltration des eaux pluviales est ainsi favorable aux milieux naturels, notamment aux abords d'éventuelles zones humides.

✓ Aménagement en contre-allées de pistes cyclables bordées d'un fossé planté et d'un alignement d'arbres servant de masque depuis la route



Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59) © CAUE 44

✓ Limitation de la surface artificialisée avec un gabarit raisonnable de la voirie et des fossés enherbés (type route de campagne)



ZAE du Cassé à Saint-Jean (31) © Paysages de l'Aveyron

✓ Intégration des cheminements piétons dans les aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales



Parc d'activités de la Monnerie à la Flèche (72) © Feuille à feuille paysagistes

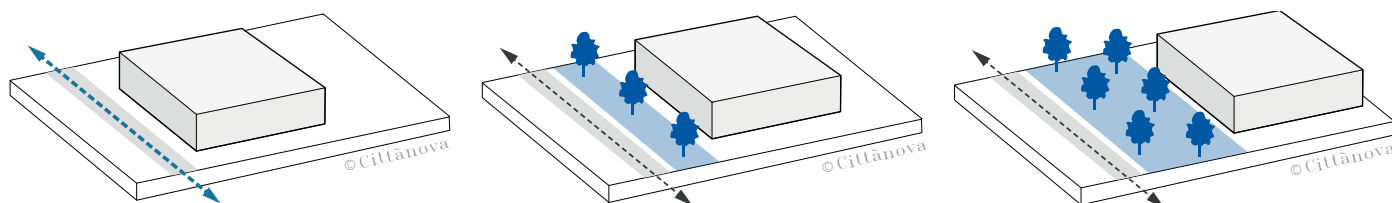
Principes d'implantation et d'aménagement

L'implantation du bâtiment dans son environnement et au sein de sa parcelle est un des points essentiels du projet d'aménagement, notamment au regard de la topographie. L'aménagement de ses abords méritent d'être étudié avec soin en prenant en compte les objectifs en termes d'image et d'insertion paysagère, les usages et le programme fonctionnel de l'activité, le développement de l'activité dans le temps... À grande échelle, l'implantation doit également prendre en compte les covisibilités et l'impact sur le grand paysage depuis un ou plusieurs points de vue environnants.

implantation et perception depuis l'espace public

Implantation depuis la rue. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la rue ou en retrait. Cette relation entre le bâtiment et l'espace public traduit les rapports que l'entreprise souhaite instaurer avec le public (retrait ou mise en avant de la façade, par exemple), mais elle doit être étudiée finement, car elle participe surtout à la cohérence et à l'organisation urbaines de la zone d'activités.

- Au sein d'une zone d'activités relativement dense et proche d'une zone urbaine, l'alignement des bâtiments en limite parcellaire, par exemple, va participer à créer un front de rue structuré le long des voies secondaires
- À l'inverse, au sein d'une petite zone d'activités plus isolée ou au bord des grands axes routiers, le recul des bâtiments par rapport à la route doit être assuré
- Si un bâtiment s'implante avec un léger retrait (inférieur à 6 mètres), un traitement particulier doit être réalisé sur l'espace entre le bâtiment et l'espace public. Il doit être ouvert, végétalisé et assurer une perméabilité visuelle depuis la rue.
- Si un bâtiment s'implante avec un retrait important, cet espace entre la rue et la façade doit être traité avec soin dans une logique paysagère. Il doit faire l'objet d'une interface végétale (haies, arbres ou alignement d'arbres, surfaces enherbées...), plus ou moins importante selon la qualité architecturale de la façade.



Valoriser le paysage existant. La prise en compte de la structure paysagère existante (topographie, couvert végétal...) et du traitement des abords dans le cadre du projet sont essentiels. La préservation de cette structure doit être prise en compte dans l'implantation du bâtiment, qui doit s'adapter au paysage existant.

Au sein des espaces ouverts, la transition avec les espaces naturels ou agricoles doit être assurée, également à l'arrière des bâtiments. L'implantation de bande paysagère (haies bocagères, lisière arborée, etc.) doit être assurée afin d'atténuer la perception des bâtiments dans le grand paysage. Les clôtures, si elles existent, peuvent prendre la forme de clôtures agricoles ou doivent veiller à être doublées de haies.

- ❌ Espace de stockage visible en premier plan depuis la voirie
- ❌ Clôture peu qualitative et peu d'aménagements de transition



ZAE de Florimont à Berson (33)

- ✅ Mise en scène paysagère du recul de la façade principale et interaction avec son environnement



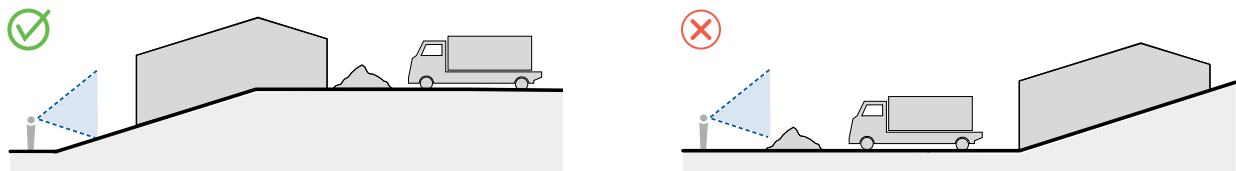
Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59) © CAUE 44

- ✅ Implantation à distance de la voie d'entrée de ville et masque végétal en premier plan



Parc d'activités de la Monnerie à la Flèche (72)

Masquer les espaces techniques. La perception des espaces techniques depuis l'espace public joue également un rôle dans l'intégration d'un bâtiment. Certains espaces techniques (stockage de matériaux, benne à ordures...) sont peu valorisants. Localisés à l'avant des bâtiments et visibles depuis l'espace public, ils nuisent à la qualité du site. Réfléchir à leur agencement et les rendre peu visibles participe à une meilleure insertion paysagère depuis l'espace public et à la construction d'une image qualitative pour l'entreprise. Pour les entreprises existantes, lorsque cela est possible, la relocalisation des espaces de stockage des matériaux à l'arrière est encouragée. À défaut, un masque végétal peut être inséré.

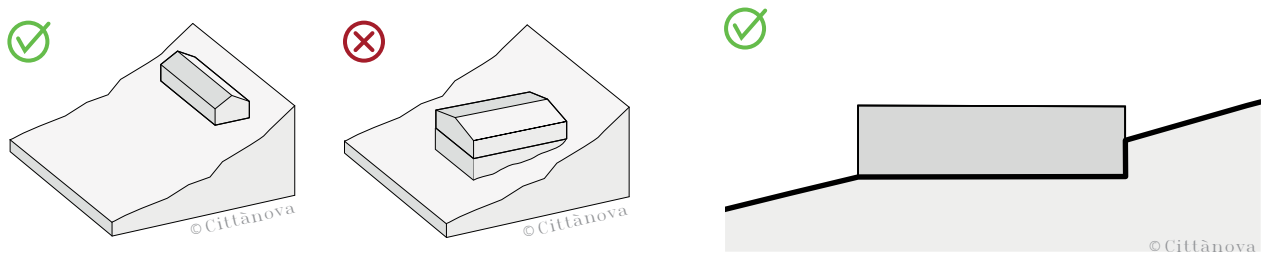


implantation naturelle dans le relief et terrassements

Les dimensions conséquentes des bâtiments et les impératifs fonctionnels liés aux activités (zone de stockage, stationnement...) imposent le plus souvent de remodeler un terrain en pente pour établir la construction ou aménager ses abords. Le coût, l'aspect artificiel et le caractère dévalorisant des terrassements en matière de paysage invite à les limiter et à imaginer des aménagements permettant d'améliorer leur insertion. La qualité des terrassements constitue un enjeu fort à prendre en compte à la conception du bâtiment.

Le projet doit s'adapter au terrain, et non l'inverse. L'adaptation du bâtiment à la topographie naturelle du site permet de minimiser les terrassements et de favoriser son intégration.

- Les différents degrés de pente du site donnent des indications sur l'endroit le plus judicieux pour implanter son bâtiment. **L'installer là où la pente est la plus faible** minimisera le nivellement du terrain.
- **Orienter la grande longueur de son bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux** est également un moyen d'éviter les terrassements superflus.
- Le déblai est à préférer au remblai. **En incrustant le bâtiment dans la pente**, plutôt qu'en le «perchant» sur un remblai important, l'impact visuel dans le paysage est diminué.



Implantation dans le relief : bâtiment orienté parallèlement à la pente



Zone d'activités Boisredon - La Gruppe - Sociondeau à Cars © Cittanova 2022

Implantation dans le relief : bâtiment incrusté dans la pente



Zone d'activités Boisredon - La Gruppe - Sociondeau à Cars © Cittanova 2022

Implantation en hauteur pour visibiliser les enseignes



Zone d'activités de la Plaine de la Ronce à Isneauville (76)

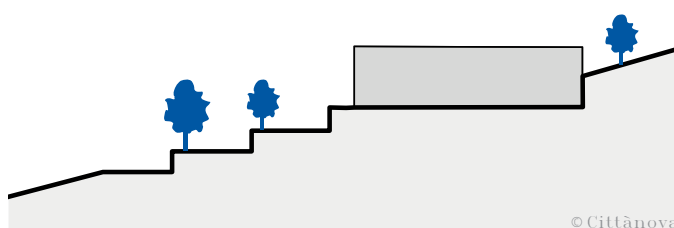
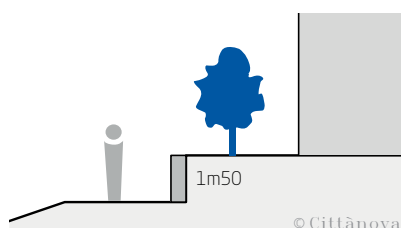
Un travail du **modelage du terrain** doit accompagner tous travaux de terrassement pour les rendre le moins artificiel possible et minimiser l'impact sur le paysage. Il s'agit donc de l'adoucir, afin d'éviter les grands talus raides et très pentus, difficiles à entretenir et dévalorisants pour le paysage. Le raccordement par des pentes douces des plateformes d'accueil au terrain naturel est à favoriser.

Les grandes surfaces planes (espaces de stockage, de stationnement, de logistique...) nécessitent un important nivellement du terrain. Pour diminuer leur impact, minimiser les volumes de remblai et maîtriser les coûts, ces **surfaces peuvent être organisées en terrasses étagées**.

L'implantation dans le relief et le terrassement qui l'accompagne impliquent aussi **la création de murs de soutènement**. L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qui les constituent. De manière générale, il est souhaitable que leur hauteur n'excède pas 1,5m.

La création de murs de soutènement peut être réalisée en :

- **murs maçonnés en pierre ou enduits** : ces dispositifs traditionnels sont qualitatifs, et se prêtent particulièrement bien au territoire. Néanmoins, du fait de leur mise en œuvre, leur coût est relativement élevé.
- **soutènement en bois** : le rendu esthétique de ce dispositif peut être très qualitatif. Sa mise en œuvre implique néanmoins un drainage soigné.
- **gabions de pierre** : ces dispositifs ne nécessitent pas de drainage. Leur mise en œuvre demande de recourir à des entreprises spécialisées
- **murs en béton** : moins performants pour leurs qualités esthétiques que pour leurs efficacités, le mur de soutènement en béton nécessite un savoir-faire spécifique et une mise en œuvre par des entreprises spécialisées
- **enrochements** : si un muret de soutènement en enrochement est préféré, sa hauteur doit être limitée à 1m, les blocs, soigneusement choisis et calibrés, doivent être agencés dans une logique constructive, et le dispositif doit être accompagné par un traitement paysager.



Mur de soutènement en béton préfabriqué peu qualitatif



Zone d'activités Boisredon - La Groupe - Sociondeau à Saint-Martin Lacaussade © Cittànova 2022



Mur de soutènement en béton préfabriqué peu qualitatif et peu entretenu



Zone d'activités Boisredon - La Groupe - Sociondeau à Saint-Martin Lacaussade



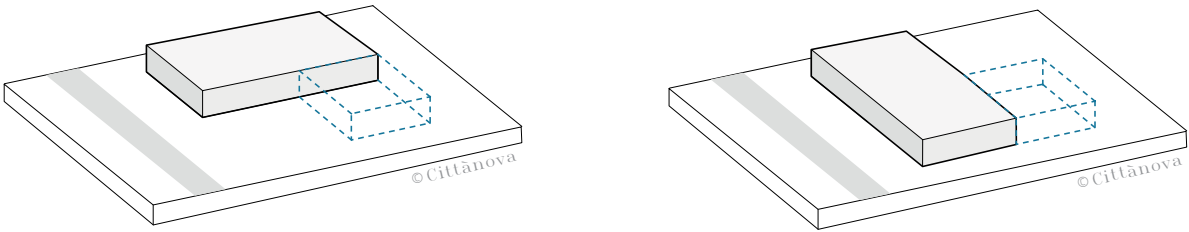
Terrassement peu soigné



Zone d'activités Boisredon - La Groupe - Sociondeau à Saint-Martin Lacaussade © Cittànova 2022

éventuelles extensions du bâtiment

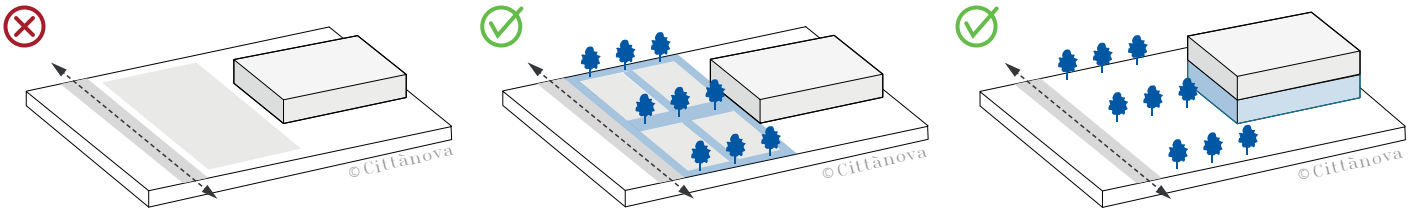
Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de **prendre en compte la possibilité d'extension** dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.



intégration des aires de stationnement

Les **différents espaces de voirie (circulation, stationnement) doivent être rationalisés** et dimensionnés en rapport aux usages. Cela revêt d'un intérêt économique et logistique, mais également paysager. Une organisation compacte de la parcelle permet de rationaliser les déplacements, d'éviter la création de voirie inutile et de **limiter les surfaces imperméabilisées**.

- Pour cela, lorsque cela est possible, le **stationnement peut être intégré au bâtiment** en sous-sol ou RDC.
- Les **grandes surfaces de stationnement d'un seul tenant doivent être évitées**. La plantation d'arbres et d'espaces enherbés permet de fractionner les grands espaces en plusieurs séquences. Les parcours piétons et les dispositifs de gestion des eaux pluviales peuvent être intégrés à ces îlots arborés.
- La conception des espaces de stationnement doit impérativement prendre en compte et **limiter le rayonnement de chaleur au sol**. Un traitement adapté du sol, en favorisant les surfaces perméables et carrossables (dalles alvéolaires, par exemple) ou les matériaux clairs, participe à limiter ce phénomène. De manière plus générale, la plantation des espaces de stationnement (ou des équipements type ombrière) doit être privilégiée autant que faire se peut pour assurer l'ombrage ; elle s'inscrit par ailleurs dans une logique paysagère d'aménagement.



✓ Traitement perméable des surfaces de stationnement et gestion naturelle des eaux pluviales



ZAE du Cassé à Saint-Jean (31) © Paysages de l'Aveyron

✓ Traitement sobre et perméable des surfaces de stationnement



Zone d'activités de Quercypôle, à Cambes (33)

✓ Traitement perméable et paysager des surfaces de stationnement



Parc d'activités Calvados-Honfleur (14) © Cittànova 2022

limitation de l'artificialisation des surfaces techniques

Les autres espaces extérieurs techniques (stockage, logistique, etc.) sont également le plus souvent traités avec des revêtements imperméables. Les impératifs environnementaux (prise en compte des risques d'inondation et infiltration des eaux de pluie, limitation de la pollution et des îlots de chaleur, etc.) invitent à **limiter cette imperméabilisation autant que possible**. Si les usages le permettent, il faut veiller à :

- conserver un maximum de surfaces de sol naturel
- concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces artificialisées
- favoriser un traitement perméable des surfaces à l'aide de revêtements poreux (sol enherbé, revêtement alvéolaire, roche concassée, matériau minéral stabilisé...)

clôtures

Les clôtures font l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Par leur qualité, elle participent à améliorer ou à dégrader l'image générale de la zone d'activités et son intégration paysagère, notamment pour les franges au contact de l'espace rural. **Le traitement qualitatif des limites est un point important à considérer.**

Bien que préférées pour des raisons de sécurité, **les clôtures ne sont pas obligatoires**. En effet, la clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages propres à l'activité et à ses impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle. Ou bien, la clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment. Les limites peuvent également être traitées de façon ouverte, avec, par exemple, la création d'un large fossé végétalisé. Ainsi, le **traitement végétal des limites** du terrain doit être privilégié. Il s'adapte également au retrait des constructions.

- Si la construction se trouve en retrait, la clôture peut être obtenue en **modelant le terrain pour marquer la limite parcellaire** : création de talus, de fossé ou de noue, qui devront être végétalisés.
- Si le retrait entre l'espace public et la construction est faible, une **frange végétale peut servir d'interface**.
- Si une clôture est implantée, elle doit être **doublée et un traitement végétal doit préférentiellement être planté en premier plan depuis l'espace public. Un retrait minimum de 1,20 m à la limite parcellaire devra être respecté pour réaliser des plantations arbustives ou arborées. Un retrait minimum de 0,60 m à la limite parcellaire sera nécessaire pour réaliser des plantations de grimpantes appuyées sur les clôtures.**

Globalement, les plantations d'arbres et d'arbustes permettent de mieux insérer un projet dans son environnement, tout particulièrement en secteur rural. Dans la plupart des cas, **les limites donnant sur l'espace public méritent d'être plantées**. Elles permettent aussi d'animer et rompre la monotonie de grands linéaires de clôture, en particulier les dispositifs en grillage qui sont souvent très peu qualitatifs. Si elles existent, les clôtures en grillage seront donc doublées de manière continue par une haie. S'il s'agit de palissades en bois ou de clôtures maçonnées, l'accompagnement végétal pourra ne pas être intégral mais, par exemple, être réparti au moins sur la moitié du linéaire donnant sur l'espace public et l'espace rural.

Afin de **s'inscrire au mieux dans le paysage rural**, les franges de la Z.A méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). Il s'agira de plantations hautes intégrant des arbustes et arbres d'espèces locales et indigènes : haies champêtres, bosquets, bandes boisées...



Haies naturelles délimitant les parcelles



ZAE du Cassé à Saint-Jean (31) © Paysages de l'Aveyron



Création d'un fossé végétalisé jouant le rôle d'une clôture



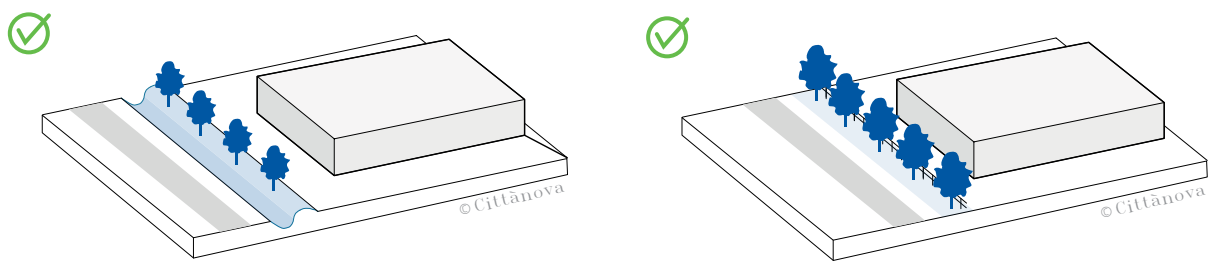
Zone d'activités Boisredon - La Groupe - Sociondeau à Blaye © Cittanova 2022



Doublage de la clôture par une haie et interface plantée



Zone d'activités Boisredon - La Groupe - Sociondeau à Cars © Cittanova 2022



Les clôtures, si elles existent parce qu'un traitement paysager ne suffit pas, doivent être **traitées avec des dispositifs simples, sobres et soignés**, peu encombrants et adaptés aux usages de l'activité.

- L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone d'activités, mais un **traitement particulier peut être justifié** s'il est conçu de façon qualitative en rapport avec le projet architectural ou comme une transition avec les milieux naturels environnants.
- Il convient d'**éviter une accumulation de dispositifs disparates** en limitant leur nombre et leur type.
- La **hauteur des clôtures ne doit pas être excessive**. Dans la très grande majorité des situations, une hauteur de 2,00 m répond aux exigences de sécurité des entreprises et est suffisamment dissuasive.

- **Palissades en bois.** Afin de limiter leur entretien, les palissades en bois peuvent être constituées d'essences naturellement résistantes aux intempéries (Robinier faux-acacia, Mélèze d'Europe...) et issues de forêts locales gérées. L'utilisation de bois dits «exotiques» est à proscrire. Les bois seront traités simplement et ne recevront aucun traitement de surface (peinture, lasure, huile, vernis...), afin d'acquiescer une patine grise naturelle favorable à une meilleure insertion en contexte rural. Dans un souci de simplicité, les palissades et leurs panneaux doivent adopter un gabarit rectangulaire régulier.

- **Clôtures agricoles.** Afin de s'insérer dans leur contexte rural, les clôtures en relation avec l'extérieur de la zone peuvent prendre la forme de clôtures agricoles (ex : clôtures en bois ou à piquets de bois)

- **Clôtures en grillage métallique.** Si des clôtures en grillage métallique sont utilisées, la simplicité doit être recherchée : mailles larges, grillage à torsion ou en treillis métalliques soudés... Les dispositifs défensifs de type bavolet ou rouleaux de barbelés sont à proscrire. Une implantation en retrait de 1,20 m au minimum de la limite parcellaire permettra de planter au devant, vers l'espace public ou les limites extérieures de la zone.

- **Clôtures maçonnées.** Les clôtures maçonnées sont à réserver à des dispositifs bas inférieurs à 1,20m au-dessus desquels le regard passe largement. En matière d'aspect, la pierre apparente s'inscrivant dans le paysage local, est recommandée. Maçonnée au mortier ou bien montée à sec, la pierre doit être préférentiellement locale. Pour les murets enduits (pierre ou béton), la tonalité doit être réfléchiée dans le cadre d'un projet global. Les nuances de gris sourdes foncées doivent être privilégiées pour leur « capacité » à s'insérer dans des environnements variés. D'une manière générale, les tons clairs salissants sont à éviter.

- La **réutilisation des motifs paysagers locaux** est également encouragée.

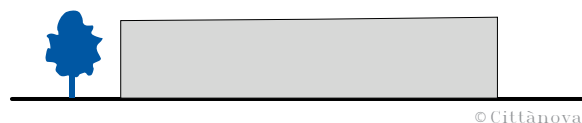
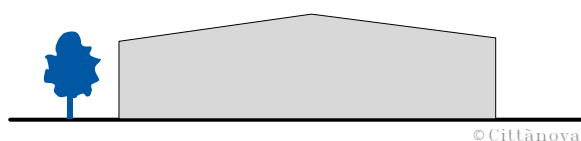
	Usage d'une clôture agricole en limite avec l'extérieur de la ZAE		Manque d'intégration des messages commerciaux et de transparence		Pas de clôture et absence d'aménagements de transition
	Espace tampon, de transition paysagère, entre la ZAE et l'extérieur				Aucun masque entre la zone de stockage et la voirie
	Actiparc de la Sablonnière au Lion d'Angers (49) © CAUE 44		Zone d'activités Boisredon - La Groupe - Sociondeau à Cars		Zone d'activités Boisredon - La Groupe - Sociondeau à Saint-Martin Lacaussade © Cittanova 2022

ORIENTATIONS À L'ÉCHELLE DES CONSTRUCTIONS

principes architecturaux

Les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux ont une typologie architecturale propre se caractérisant, entre autres, par de larges dimensions. Ces formes architecturales imposantes répondant à des exigences fonctionnelles, techniques et économiques sont souvent mal perçues et peuvent souffrir d'une image négative. Le traitement architectural soigné des bâtiments participe à la construction d'un paysage commun qualitatif, attractif et valorisant. La conception architecturale apparaît comme un des points essentiels du projet au regard des enjeux en termes d'image pour l'entreprise et plus largement pour la zone d'activités et le paysage dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Au delà d'un règlement de ZA qui offre un cadre permettant d'organiser la cohérence d'une zone (forme, volumétrie, texture et teinte), tout bâtiment d'activités mérite de bénéficier d'une architecture de qualité.

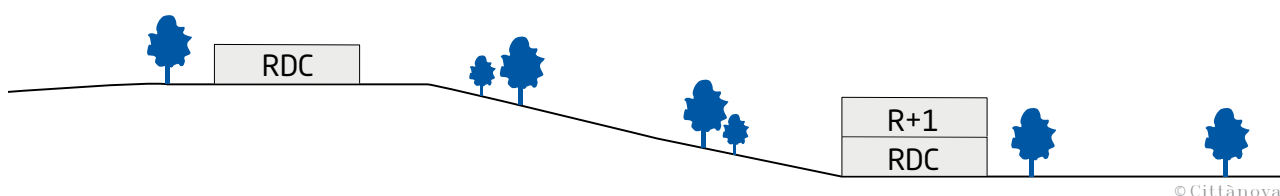


volumétrie

Préférer les formes simples. Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale de la zone d'activités. Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

Prendre en compte le relief. La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activités :

- De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments « invisibles » dans leur environnement et éviter des hauteurs trop importantes
- Sur les points dominants, il conviendra de favoriser des bâtiments de faible hauteur. En revanche, les creux pourront être choisis pour implanter des bâtiments de plus grande hauteur



✓ Volumétrie simple cherchant à s'intégrer

✓ Bâtiment s'inscrivant dans le site par sa volumétrie, son implantation et le traitement de ses façades

✓ Volumétrie simple et discrète cherchant à s'intégrer dans le paysage
✓ Implantation en contre-bas de la route et masque végétal



Parc d'activités de Kérantou à Pleudaniel (22) © Laure Planchais



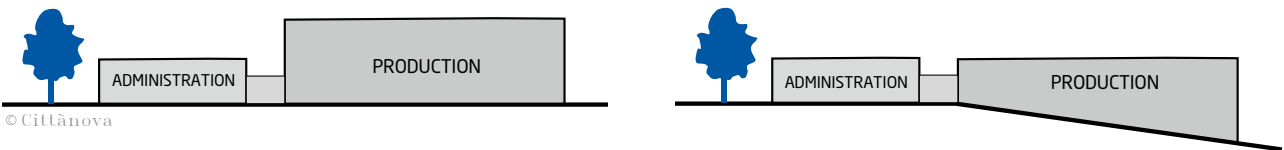
Parc d'activités Calvados-Honfleur (14) © Cittanova 2022



Zone d'activités de la Plaine de la Ronce à Isneauville (76)

Adapter le bâtiment aux usages. Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en termes d'espace (accueil de la clientèle/bureaux, production/stockage...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre :

- d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie...)
- d'adapter les bâtiments au terrain naturel.



performance énergétique

L'intégration des **principes bioclimatiques** et des exigences énergétiques doit s'appliquer pour les nouvelles constructions. À cet effet, le **développement du solaire thermique et du photovoltaïque en toiture** sur les bâtiments d'activités est encouragé, à condition de respecter les enjeux d'intégration paysagère. Ils peuvent également être installés sur d'éventuelles ombrières abritant les espaces de stationnement.

intégration des dispositifs techniques et récupération des eaux pluviales

L'usage de **dispositifs de récupération des eaux pluviales** en façade et en toiture est encouragée, afin de les valoriser pour des usages propres à l'entreprise (arrosage, installations ou usages techniques...). Ils doivent néanmoins être intégrés de façon qualitative à la construction, afin de limiter leur visibilité.

De la même façon, les **éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment** et aux usages de l'entreprise peuvent être visibles depuis l'espace public et nuire à la qualité du bâtiment. Ils doivent ainsi faire l'objet d'un traitement architectural adapté, afin d'être **masqués ou intégrés au bâtiment**, ou être positionnés sur les façades arrières, peu perceptibles depuis l'espace public.

✓ Installation d'une ombrière photovoltaïque sur le parking

✓ Revêtement semi-perméable en sable stabilisé



Parc d'activités du Rovaltain à Châteauneuf-sur-Isère (38)

✓ Éléments techniques masqués derrière un bardage bois facilitant l'intégration



Parc d'activités du Rovaltain à Saint-Sulpice-la-Pointe (81)

✗ Foisonnement d'éléments techniques en façade visibles importante depuis la voirie



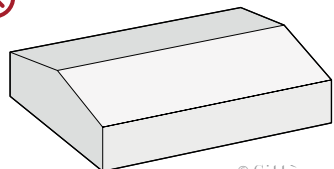
ZAE de Florimont à Berson © Cittanova 2022

façades, couleurs et matériaux

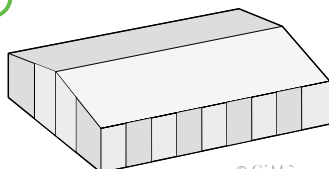
L'enveloppe du bâtiment est l'élément architectural qui organise les relations avec l'extérieur. La façade avant communique avec le public, tandis que la façade arrière a plus vocation à se fondre dans le paysage. La façade perçue depuis l'espace public est l'un des principaux supports de communication et d'identification de l'entreprise. Afin d'éviter des dispositifs de communication excessivement visibles (couleurs criardes, enseignes surdimensionnées, etc.) ou une qualité insuffisante, **la façade doit être traitée avec la plus grande attention.**

La composition des façades doit prendre en compte l'échelle et la typologie nécessairement contemporaine des bâtiments d'activités et adopter le **vocabulaire architectural d'aujourd'hui**. Les références à l'architecture traditionnelle peuvent être inadaptées.

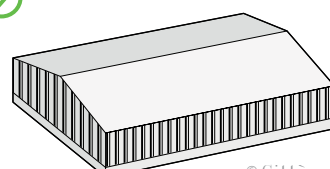
Composition rythmée des façades. La composition des façades sur rue doit être rythmée par des percements (ouvertures) et des « événements architecturaux » (préau, marquise, soulignement de l'entrée ou encore un geste artistique), afin d'éviter les murs aveugles et d'animer la façade principale. Elle peut également être rythmée par des ruptures de volumes ou des décrochés marquant les différentes fonctions du bâtiment, une mise en valeur de l'entrée, des modénatures ou encore un usage modéré et harmonieux de différents matériaux participant à la lecture fonctionnelle du bâtiment. Les murs aveugles sont à éviter, mais peuvent être envisagés sous certaines conditions.



© Cittanova



© Cittanova



© Cittanova

Support de communication

L'architecture doit pouvoir s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale.

La **simplicité et la sobriété de l'enveloppe** du bâtiment favorisent son insertion paysagère. Il apparaît essentiel :

- de **privilégier les couleurs sourdes** dans les tons de gris, qui s'effacent dans le paysage et dans une gamme commune à l'échelle de la zone,
- de **proscrire l'usage de matériaux contrastants** en termes de couleurs et de textures pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier,
- de **limiter le nombre de matériaux**,
- de **privilégier un traitement homogène et harmonieux des façades**. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Les constructions de taille conséquente peuvent jouer avec les aspects (variation de matériaux ou de teintes, par exemple), afin de limiter l'effet de « boîte orthogonale fermée » en veillant toutefois à préserver l'effet de simplicité et de sobriété recherché.

A noter : un Règlement Local de Publicité intercommunal "RLPi" devrait être approuvé à horizon 2025-2026. Le cas échéant, s'y référer. Si des orientations de la présente OAP contredisent le RLPi, c'est le RLPi qui s'applique.



Façade rythmée par les ouvertures
Jeu d'aspect porté par les matériaux



Bande paysagère en premier plan
facilitant l'intégration de la façade



Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59) © Métropole de Lille



Interaction entre la façade
principale, son environnement et les
aménagements paysagers



Parc d'activités de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59) © CAUE 44



Composition complexe de la façade



Couleurs discordantes ne s'intégrant
pas dans le paysage



Zone d'activités Boisredon - La Groupe - Sociondeau à Saint-Martin Lacaussade © Cittanova 2022

Le choix des matériaux doit privilégier l'utilisation de matériaux locaux et biosourcés. Il dépendra néanmoins à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en termes de communication et d'esthétique de l'entreprise :

Façades en bardage :

- *Bardage bois* : Le bardage bois offre des qualités d'intégration à ne pas négliger, notamment en contexte rural où il permet au bâtiment de se fondre dans le paysage plus facilement. Afin de limiter l'entretien des façades et de favoriser l'insertion paysagère du bâtiment, le bardage sera réalisé en bois brut non lasuré, non verni et non peint.
- *Bardage en métal* : Le bardage en métal peut se décliner sous de nombreuses formes : bac acier, plaques d'acier, tôles perforées... Le calepinage et la sobriété des teintes du matériau participent à la qualité esthétique de la façade. Néanmoins, une certaine qualité doit être garantie, car nombreux sont les bardages métalliques bas de gamme, de qualité insuffisante ou vieillissant mal.
- *Bardage en polycarbonate* : Le polycarbonate est un matériau léger et économique pouvant se décliner de transparent à opaque. N'étant pas un matériau très vertueux à la conception, son usage doit être modéré.

Façades en maçonneries :

- *Maçonnerie en béton* : La maçonnerie béton offre une grande diversité d'aspects (teintes, texture, etc.). Elle nécessite un savoir-faire particulier. Afin de garantir sa pérennité et sa qualité d'aspect, elle doit être réalisée par des entreprises spécialisées.
- *Maçonnerie enduite* : Les enduits lisses et peu texturés moins rustiques que les enduits grattés sont à privilégier.
- *Maçonnerie en pierre* : Le choix de la pierre sera fonction du terroir dans lequel le bâtiment s'implante. Afin d'éviter un effet de décor plaqué, il est essentiel que l'appareillage en pierre respecte la logique constructive du matériau.

Façades en verre :

Le verre, matériau utilisé pour l'entrée de lumière au sein du bâtiment, peut être utilisé plus largement pour composer une façade ; par exemple : verres transparents et translucides, verre miroir, verre sérigraphié...

- ✓ Jeu d'aspect porté par les matériaux
- ✓ Utilisation qualitative des différents matériaux (usage modéré du polycarbonate)



Centre technique municipal à La Chapelle-sur-Erdre (44) © CAUE 44

- ✓ Volume simple et bardage adapté au contexte rural



Hôtel d'entreprises à Puceul (44) © CAUE 44

- ✗ Façade aveugle avec bardage métallique vieillissant visible depuis la voirie



Zone d'activités Boisredon - La Groupe - Sociondeau à Cars © Cittanova 2022

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

118

CES ORIENTATIONS SECTORIELLES CONCERNENT UNIQUEMENT LES OAP À VOCATION ÉCONOMIE DES ZONES À URBANISER "AUX".

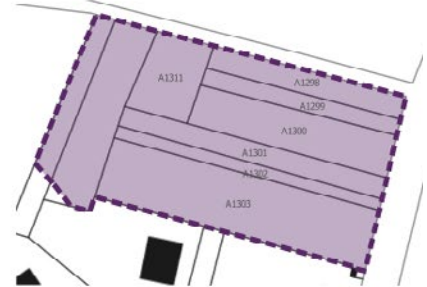
A NOTER : LES OAP CADRES CI-AVANT SONT À ÉGALEMENT RESPECTER SUR CES SECTEURS.

// SITE ET SITUATION

Commune : Berson // Site n° 33047_Eco_1

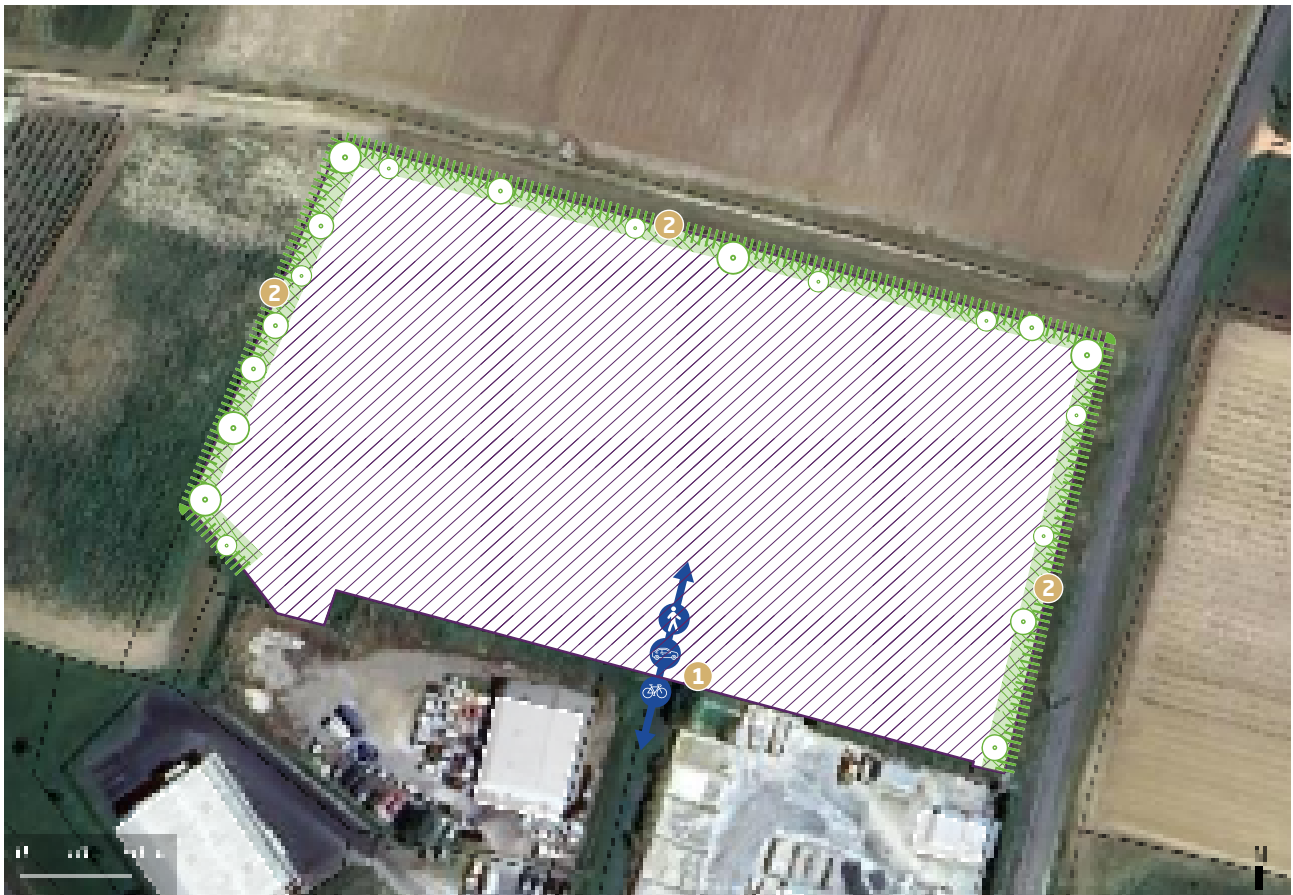
Armature territoriale : Pôle de proximité // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 1.15 ha // Surface de la zone à urbaniser : 1.15 ha



Le site est situé au centre-nord de la commune de Berson, au nord de la route départementale 137, et est bordé à l'est par la route départementale 251. Il se trouve au nord d'une zone artisanale périphérique existante comprenant plusieurs bâtiments commerciaux. L'urbanisation du secteur est par ailleurs conditionnée à la réalisation préalable des infrastructures de défense incendie.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vocation et programmation principale du site :

Le secteur a vocation à accueillir des constructions à vocation économique. D'autres éléments programmatiques sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement depuis la zone commerciale au Sud du site ①. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). La mutualisation de l'accès pour l'ensemble des lots du site est imposée.

Les espaces de stationnement seront mutualisés. Ils seront préférablement situés en sous-sol et/ou au-dessus des bâtis. Si la précédente orientation ne peut-être respectée, les espaces de stationnement seront reliés aux bâtiments par des cheminements piétons dédiés, devront être plantés et un traitement semi-perméable/perméable sur un minimum de 50% de leur surface devra être assuré afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Des liaisons douces traverseront les secteurs non-desservis par la voirie structurante.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La volumétrie des nouvelles constructions devra être cohérente avec le volume des constructions voisines préexistantes. Les façades présenteront un traitement sobre et identique sur l'ensemble des constructions du secteur (même coloris, matériaux, etc.). Les bâtiments, grâce au traitement de leurs façades et de leurs volumes, éviteront l'effet «boîte à chaussure». Les clôtures seront à utiliser uniquement en cas d'obligation sanitaire ou sécuritaire et/ou dans les conditions relevées dans l'OAP cadre. Le cas échéant, leur visibilité doit être faible et elles seront accompagnées de végétaux. Plusieurs gîtes pour la faune sont à mettre en place (nichoirs, tas de bois, gabions, etc.).

Une végétalisation est attendue, afin de rechercher une intégration paysagère de ce secteur depuis la RD mais aussi depuis les terrains existants au Nord et à l'Ouest. Une transition paysagère sera ainsi attendu sur les limites séparatives avec ces terrains afin de constituer un espace tampon et de limiter l'impact de l'artificialisation sur les cultures ②. Les plantations devront comprendre des essences préconisées en annexe du règlement écrit. Elles devront mélanger sujets de haute et basse tige, caducs et persistants. Les bâtiments devront être végétalisés sur leur façade de façon généreuse avec des plantes grimpantes courant sur l'ensemble de la hauteur. Les façades arrière des bâtiments pourront être, elles aussi, végétalisées.

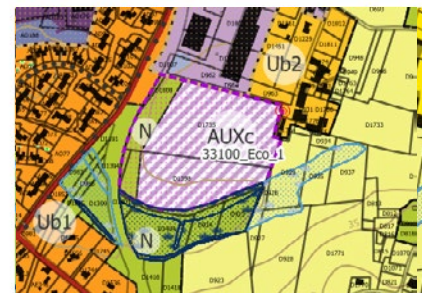
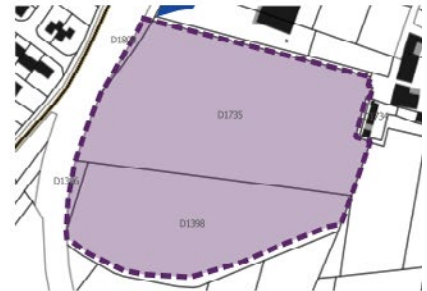
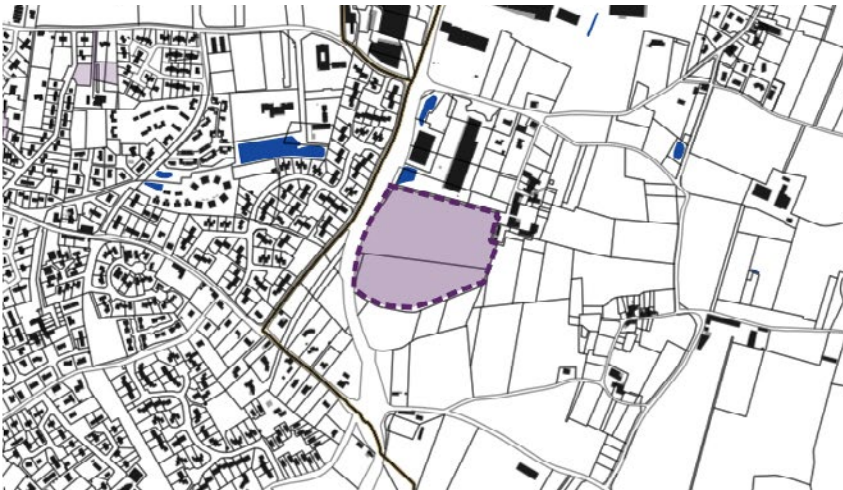


// SITE ET SITUATION

Commune : Cars // Site n° 33100_Eco_1

Armature territoriale : Pole principal // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 4,18 ha // Surface de la zone à urbaniser : 3,51 ha



Le site est localisé à l'Est de la commune de Cars en limite avec la commune de Blaye. Il est encadré, à l'Ouest par la route départementale n°669, à proximité immédiate d'un échangeur avec la D937. Le site est situé au Sud d'une zone commerciale périphérique existante comprenant deux bâtis commerciaux. Un bâti est partagé entre 8 enseignes. Une autre cellule commerciale, proche de la voie, accueille une autre enseigne.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site se situe au Sud d'un espace commercial comprenant de vastes espaces de stationnement avec panneaux photovoltaïques **A**. Au Nord-Ouest, un système de récupération des eaux pluviales compose une petite mare végétalisée **B**. Le site est bordé à l'Est par la Route Départementale et un fossé le sépare partiellement de la route. De l'autre côté de la route, un quartier de maisons individuelles en plain pied ou R+1, de type pavillonnaire récent **C**.

Des constructions type bâtiments agricoles en pierre sont présentes au Nord-Est du site **D**. A cet endroit, se trouve aussi un puits ancien (photo **1**). A l'Est du secteur, une parcelle est cultivée et aujourd'hui occupée par des rangs de vignes **E**.

L'ensemble du site est aujourd'hui en friche (photo **2**) et sert temporairement au stockage de terres d'excavation. Le secteur est bordé, au Sud, par un espace paysager formant une lisière en fond de site. Une ligne électrique haute tension aérienne traverse le site **F**.

La présence d'une zone humide est avérée sur le secteur au Sud du site **G**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
_Vocation et programmation principale du site :

Le secteur a vocation à accueillir des constructions à vocation économique. D'autres éléments programmatiques sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

La tenue du projet ne pourra se faire qu'après la réalisation d'une dérogation à la Loi Barnier due à la proximité avec une route classée à grande circulation.

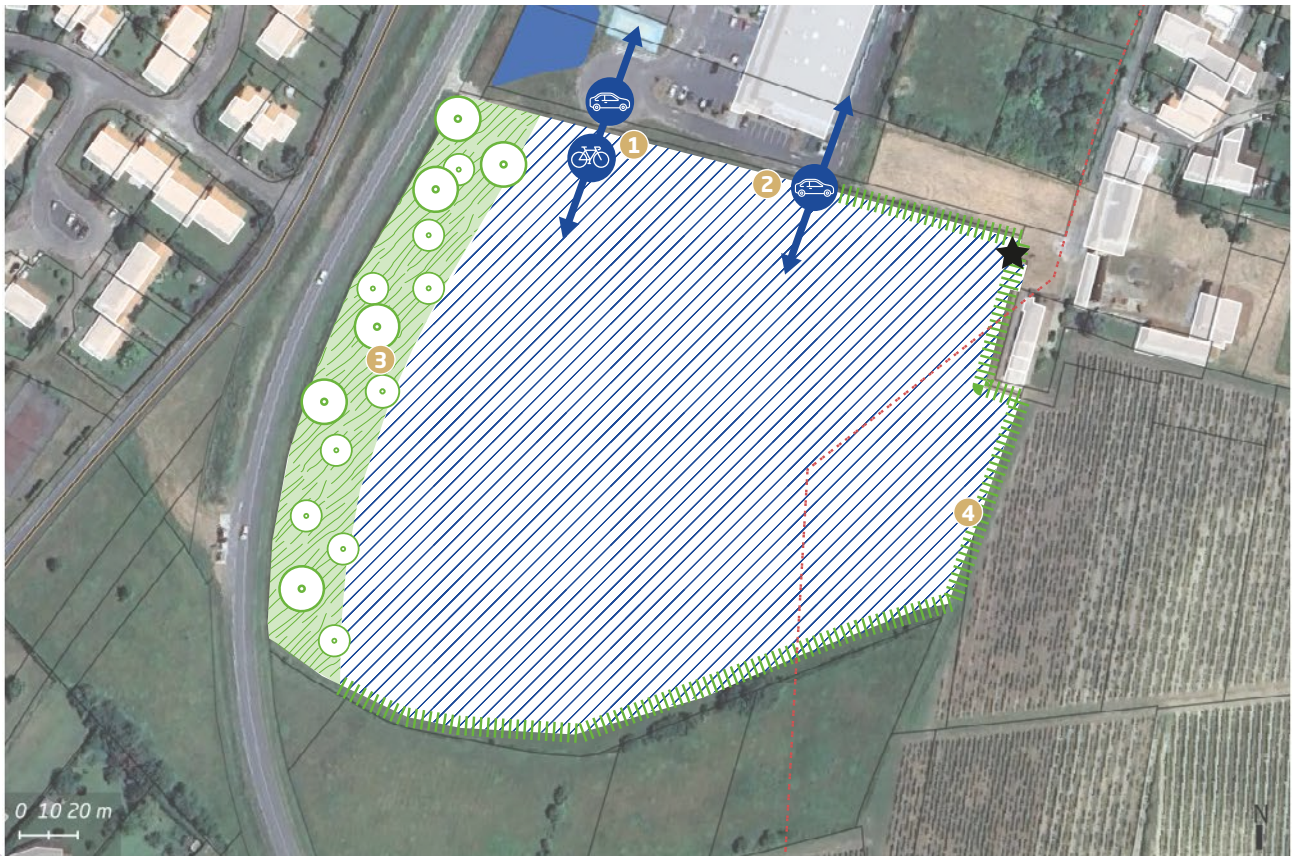
L'accès aux constructions se fera directement depuis la zone commerciale au Nord du site ①. Un autre accès pourra être mis en place par l'accès livraison à l'arrière des bâtiments actuels ②. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). La mutualisation de l'accès pour l'ensemble des lots du site est imposée.

Les espaces de stationnement seront mutualisés. Ils seront préférablement situés en sous-sol et/ou au-dessus des bâtis. Si la précédente orientation ne peut-être respectée, les espaces de stationnement seront reliés aux bâtiments par des cheminements piétons dédiés, devront être plantés et un traitement semi-perméable/perméable sur un minimum de 50% de leur surface devra être assuré afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Des liaisons douces traverseront les secteurs non-desservis par la voirie structurante.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La volumétrie des nouvelles constructions devra être cohérente avec le volume des constructions voisines préexistantes. Les façades présenteront un traitement sobre et identique sur l'ensemble des constructions du secteur (même coloris, matériaux, etc.). Les bâtiments, grâce au traitement de leurs façades et de leurs volumes, éviteront l'effet «boîte à chaussure». Les clôtures seront à utiliser uniquement en cas d'obligation sanitaire ou sécuritaire et/ou dans les conditions relevées dans l'OAP cadre. Le cas échéant, leur visibilité doit être faible et elles seront accompagnées de végétaux. Plusieurs gîtes pour la faune sont à mettre en place (nichoirs, tas de bois, gabions, etc.). Le drainage des eaux pluviales du site devra se faire vers le Sud, afin d'alimenter en eau la zone humide.

Une végétalisation est attendue, afin de rechercher une intégration paysagère de ce secteur depuis la RD mais aussi depuis les habitations anciennes existantes à l'Est. Une haie multistratée et un espace vert devront être implantées à l'Ouest du secteur sur une épaisseur d'au minimum 25 mètres ③. Une bande densément plantée devra aussi être implantée à l'Est et au Sud ④ pour réduire l'impact visuel du nouveau bâti à l'image du talus planté existant sur la zone commerciale située au Nord. Les plantations devront comprendre des essences préconisées en annexe du règlement écrit. Elles devront mélanger sujets de haute et basse tige, caducs et persistants. Les bâtiments devront être végétalisés sur leur façade de façon généreuse avec des plantes grimpantes courant sur l'ensemble de la hauteur. Les façades arrière des bâtiments pourront être, elles aussi, végétalisées à l'image des cellules commerciales situées au Nord.

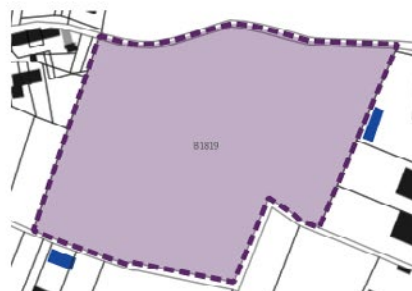


// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Martin-Lacaussade // Site n° 33441_Eco_1

Armature territoriale : Pôle principal // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 2,17 ha // Surface de la zone à urbaniser : 1,89 ha



Le site est localisé au Sud de la commune de Saint-Martin-Lacaussade, à la frontière avec la commune de Blaye. Il est encadré, à l'Est et au Sud par une zone d'activités mêlant petits artisans et commerces. Le site est bordé par un chemin rural avec des vignes au Nord.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site se situe au Nord-Est d'un espace artisanal et commercial (opticien, garage....) comprenant du stationnement **A**. Le site correspond à l'arrière technique des bâtiments (ex : livraisons). A l'Est et au Sud du site, se situe un système de récupération des eaux pluviales **B**. L'ensemble du site est aujourd'hui occupé par des rangs de vignes et la topographie est légèrement en pente vers le sud (environ 3 mètres entre le Nord et le Sud du site).

Au Nord, le site est bordé par un chemin rural **C**. De l'autre côté de la route, une parcelle est cultivée et aujourd'hui occupée par des rangs de vignes **D**.

Au Nord-Ouest du site, est implanté un quartier de maisons individuelles en plain-pied ou R+1, de type pavillonnaire récent mélangé à du bâti ancien **E**.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vocation et programmation principale du site :

Le secteur a vocation à accueillir des constructions à vocation économique. D'autres éléments programmatiques sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée à la création d'une voirie traversante ne débouchant pas sur le chemin rural situé au Nord.

L'accès aux constructions se fera directement depuis la zone d'activités située au Sud avec un accès à sens unique depuis la RD 937 vers la ZAE ❶. Un autre accès, pouvant être en double sens, sera assuré à l'Est ❷. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). Aucun accès ne pourra être envisagé depuis et vers le chemin de campagne au Nord du site ❸.

Des espaces de stationnement mutualisés devront être envisagés et connectés aux bâtiments par des cheminements piétons. Ils devront être plantés et un traitement semi-perméable/perméable sur au minimum 50% de leur surface sera assuré afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La volumétrie des nouvelles constructions devra être cohérente avec le volume des constructions voisines préexistantes au Sud et à l'Est. Les façades présenteront un traitement sobre et identique sur l'ensemble des constructions du secteur (même coloris, matériaux, etc.). Les clôtures seront à utiliser uniquement en cas d'obligation sanitaire ou sécuritaire et/ou dans les conditions relevées dans l'OAP cadre. Le cas échéant, leur visibilité doit être faible et elles seront accompagnées de végétaux. Plusieurs gîtes pour la faune sont à mettre en place (nichoirs, tas de bois, gabions, etc.).

Toute végétalisation des futures unités foncières est attendue, afin de rechercher une intégration paysagère de ce secteur. L'objectif est de réduire l'impact visuel des nouvelles constructions depuis le chemin rural et les habitations situées à l'Ouest. Une haie multistratte et un espace vert devront être implantées à l'Ouest au Nord du secteur sur une largeur minimale de 15m ❹. Ils devront être densément plantés. Les plantations devront comprendre des essences préconisées en annexe du règlement écrit. Elles devront mélanger sujets de haute et basse tige, caducs et persistants. Les façades des bâtiments donnant vers les habitations et le chemin rural auront un traitement sobre (couleur, enseigne etc.) et seront végétalisées sur toute la hauteur du bâti sur la plus grande surface possible.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

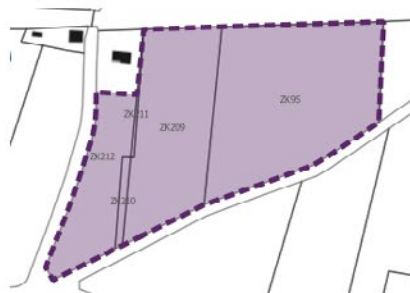


// SITE ET SITUATION

Commune : Saint-Girons-d'Aiguevives // Site n° 33416_Eco_1

Armature territoriale : Commune rurale // Localisation : Extension

// Surface du site OAP : 2.39 ha // Surface de la zone à urbaniser : 2.39 ha



Le site est localisé au Sud de la commune de Saint-Girons-d'Aiguevives, au Sud du Bourg. Il est encadré à l'Ouest par la Départementale n°134 et au Sud par la route Les Cambrelles. Le site jouxte au sud un massif forestier, et à son Est une frange végétale dense.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vocation et programmation principale du site :

Le secteur a vocation à accueillir des constructions à vocation économique. D'autres éléments programmatiques sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement depuis la pointe au Sud-Ouest du site, au croisement entre les deux routes ¹. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte (ex : largeur de voie faible). La mutualisation de l'accès pour l'ensemble des lots du site est imposée.

Les espaces de stationnement seront mutualisés. Ils seront préférablement situés en sous-sol et/ou au-dessus des bâtis. Si la précédente orientation ne peut-être respectée, les espaces de stationnement seront reliés aux bâtiments par des cheminements piétons dédiés, devront être plantés et un traitement semi-perméable/perméable sur un minimum de 50% de leur surface devra être assuré afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Des liaisons douces traverseront les secteurs non-desservis par la voirie structurante.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La volumétrie des nouvelles constructions devra être cohérente avec le volume des constructions voisines préexistantes. Les façades présenteront un traitement sobre et identique sur l'ensemble des constructions du secteur (même coloris, matériaux, etc.). Les bâtiments, grâce au traitement de leurs façades et de leurs volumes, éviteront l'effet «boîte à chaussure». Les clôtures seront à utiliser uniquement en cas d'obligation sanitaire ou sécuritaire et/ou dans les conditions relevées dans l'OAP cadre. Le cas échéant, leur visibilité doit être faible et elles seront accompagnées de végétaux. Plusieurs gîtes pour la faune sont à mettre en place (nichoirs, tas de bois, gabions, etc.).

Une végétalisation est attendue, afin de rechercher une intégration paysagère de ce secteur depuis la RD mais également pour éviter tout conflit d'usage avec la parcelle d'habitation située au Nord-Ouest. Une transition paysagère sera ainsi attendu sur les limites séparatives avec ces terrains afin de constituer un espace tampon et de limiter l'impact de l'artificialisation sur les espaces naturels adjacents ². Les plantations devront comprendre des essences préconisées en annexe du règlement écrit. Elles devront mélanger sujets de haute et basse tige, caducs et persistants. Les bâtiments devront être végétalisés sur leur façade de façon généreuse avec des plantes grimpantes courant sur l'ensemble de la hauteur. Les façades arrière des bâtiments pourront être, elles aussi, végétalisées.



2.1.3 les OAP thématiques "densité"

Contrairement aux OAP sectorielles qui répondent à une problématique locale par des orientations d'aménagement uniques, l'OAP thématique répond à une problématique locale par des orientations d'aménagement communes à plusieurs sites.

A noter : les contraintes inhérentes à chaque site : pente naturelle, élément patrimonial, parcelle irrégulière, bâti existant, etc. sont autant d'éléments avec lesquels il convient de composer. Les orientations d'aménagement permettent la prise en compte "idéale" de nombreux critères. Le porteur de projet doit ainsi composer au mieux avec l'ensemble de ces orientations.

// Le cadre

L'OAP thématique "densité" concerne des secteurs de projet visant à mettre en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière à l'échelle de la Communauté de Communes de Blaye (CCB), à savoir l'organisation et la qualité des secteurs de densification urbaine.

Pour les secteurs repérés sur le règlement graphique "plan de zonage" comme des secteurs d'OAP "densité", la densité minimale indiquée dans le tableau ci-après s'applique dans le cas de la réalisation de logements. Cette densité constitue un seuil minimum.

Identifiant unique de l'OAP	Commune	Code INSEE	Armature	Typologie	Surface (ha) de l'OAP	Densité minimale (nb,log/ha)	Logement induit
33035_2_Densité	33035	Bayon-sur-Gironde	Commune rurale	Densité	2,34	10	23
33035_1_Densité	33035	Bayon-sur-Gironde	Commune rurale	Densité	0,64	10	6
33058_19_Densité	33058	Blaye	Pôle principal	Densité	0,63	25	15
33058_14_Densité	33058	Blaye	Pôle principal	Densité	0,47	15	15
33058_13_Densité	33058	Blaye	Pôle principal	Densité	0,2	20	4
33100_12_Densité	33100	Cars	Pôle principal	Densité	0,65	15	6
33100_10_Densité	33100	Cars	Pôle principal	Densité	0,3	15	5
33100_11_Densité	33100	Cars	Pôle principal	Densité	0,23	15	3
33100_7_Densité	33100	Cars	Pôle principal	Densité	0,21	15	3
33100_8_Densité	33100	Cars	Pôle principal	Densité	0,2	15	3
33100_9_Densité	33100	Cars	Pôle principal	Densité	0,17	15	3
30089_1_Densité	30089	Comps	Comps	Densité	0,42	10	4
33405_41_Densité	33172	Fours	Commune rurale	Densité	0,4	10	4
33405_40_Densité	33172	Fours	Commune rurale	Densité	0,22	10	2
33184_2_Densité	30128	Générac	Commune rurale	Densité	0,19	16	2
33184_1_Densité	30128	Générac	Commune rurale	Densité	0,18	16	3
33325_Densité_1	33325	Plassac	Pôle principal	Densité	0,24	10	2
33382_18_Densité	33382	Saint-Christoly-de-Blaye	Pôle d'appui	Densité	0,43	15	6
33382_17_Densité	33382	Saint-Christoly-de-Blaye	Pôle d'appui	Densité	0,39	15	5
33382_16_Densité	33382	Saint-Christoly-de-Blaye	Pôle d'appui	Densité	0,28	15	4
33388_12_Densité	33388	Saint-Ciers-de-Canesse	Commune rurale	Densité	0,37	16	6
33405_28_Densité	33405	Saint-Genès-de-Blaye	Commune rurale	Densité	0,24	15	4
33416_2_Densité	33416	Saint-Girons-d'Aiguevives	Commune rurale	Densité	0,4	10	4
33416_1_Densité	33416	Saint-Girons-d'Aiguevives	Commune rurale	Densité	0,36	10	3
33441_2_Densité	33441	Saint-Martin-Lacaussade	Pôle principal	Densité	0,6	10	6
33441_1_Densité	33441	Saint-Martin-Lacaussade	Pôle principal	Densité	0,32	15	5
33458_2_Densité	33458	Saint-Paul	Commune rurale	Densité	0,46	12	5
33458_1_Densité	33458	Saint-Paul	Commune rurale	Densité	0,36	20	7
33475_1_Densité	33475	Saint-Seurin-de-Bourg	Commune rurale	Densité	0,11	20	2
33502_6_Densité	33502	Saugon	Commune rurale	Densité	0,22	14	3
33502_5_Densité	33502	Saugon	Commune rurale	Densité	0,17	12	2

En plus des densités minimales à respecter, ces secteurs doivent respecter les orientations ci-après. Ces dernières ont vocation à garantir la qualité des secteurs densifiés et proposer une densification douce qui soit respectueuse de la qualité du cadre habité.

// Les objectifs

Chacune des orientations répond à 4 grands objectifs à respecter pour la réussite du projet. Ces 4 grands principes constituent la base de l'aménagement sous toutes les options que peut proposer le porteur de projet.

Qualité du vivre ensemble

La densification de l'espace urbanisé suppose de s'insérer dans une entité existante avec son fonctionnement, ses habitudes et de faire évoluer une forme prédéfinie. La préservation de l'intimité de chacun constitue un enjeu fort dans cette OAP.

_Qualité paysagère

Chaque projet de densification s'inscrit dans une double échelle à respecter, dans l'entité urbaine avec ses spécificités (volumétrie, implantation) et son impact à plus large échelle.

_Limiter les espaces résiduels

En anticipant et intégrant l'ensemble des orientations d'aménagement, le projet résultant doit permettre d'optimiser l'espace à la fois d'habitation mais aussi d'agrément.

_Qualité environnementale

La réduction et l'évitement des impacts environnementaux de chaque projet passe par une réflexion anticipée du projet d'aménagement. Les matériaux utilisés, l'implantation du projet, le respect de la végétation existante sont autant de composantes à mettre en perspective du projet de construction.

Dans le cas où l'un ou plusieurs de ses objectifs se voyaient contrariés par le projet proposé, la notion de compatibilité ne serait pas respectée, et le projet serait refusé.

// Programmation

La typologie de logement est laissée à l'appréciation du ou des aménageurs dans la limite du respect des autres règles d'insertion, de préservation et de la densité des orientations développées dans l'OAP.

_Les pré-requis

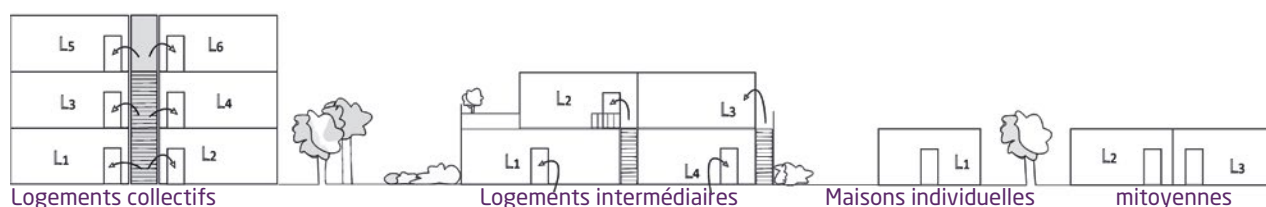
Avant de débiter son projet, quelques pré-requis s'imposent. Ils n'ont qu'une vocation de conseil au bon déroulement de ce type de projet.

Définir ses besoins

- Intégrer ses voisins, à la démarche de projet. Il peut être utile de les associer pour une meilleure harmonie du projet dans son contexte.
- Se renseigner auprès du pôle économie / PLUi-H de la Communauté de Communes de Blaye (CCB), du service instructeur, sur les règles qui s'appliquent et la façon dont il faut lire l'OAP
- Faire une demande de certificat d'urbanisme pour connaître ses droits à construire.
- Se faire conseiller par des professionnels, par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Gironde (CAUE), ou par le pôle économie / PLUi-H de la CCB sur différents scénarios d'implantation ou la qualité architecturale.
- Faire plusieurs scénarios de principe, pour trouver la solution la plus adaptée.

_Les typologies de logements

Elles se caractérisent par trois grandes catégories :



L'habitat collectif et intermédiaire est constitué de plusieurs logements au sein d'une même construction, partageant ou non certains espaces.

L'habitat individuel correspond à un logement dans un même bâtiment.

L'habitat mitoyen : maisons (ou immeubles) accolées.

+

Qualité du vivre ensemble
Qualité paysagère
Limiter les espaces résiduels
Qualité environnementale

// Orientation d'aménagement [LE BÂTI]

Anticiper l'implantation par une approche globale

L'implantation systématique et répétitive ne doit pas constituer la réponse immédiate.

L'insertion dans le tissu existant passe par l'ensemble de ces principes :

- une même typologie d'implantation,
- la limitation d'impacts potentiels sur les habitations existantes,
- l'anticipation de l'évolution sur le long terme de la zone,
- la limitation des déperditions énergétiques.

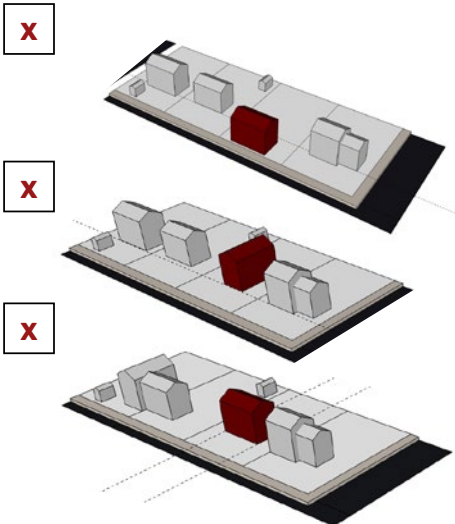
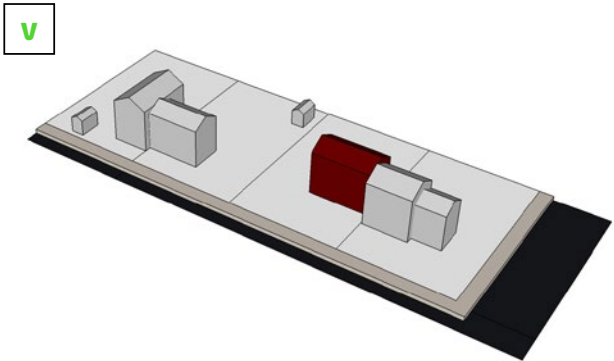


Au moins 2 des 4 critères énoncés ci-après doivent être respectés

_S'insérer dans le tissu existant [1]

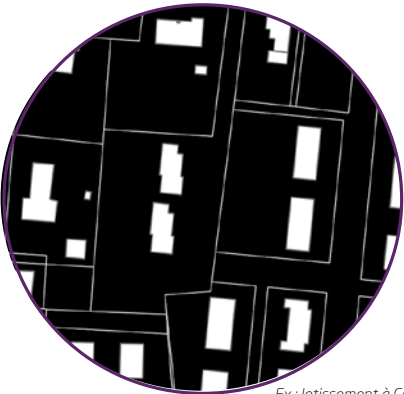
Orientation / Recul / Rythme

Attention : le copier coller n'est pas nécessairement à rechercher, les décalages amènent du rythme



Ex : tissu historique à Blaye

Les noyaux historiques des bourgs présentent un bâti à étages souvent implanté en limite sur voie et mitoyen. Ils sont situés dans les secteurs urbains "Ua" ou "Uh" sur le règlement graphique du PLUi-H.



Ex : lotissement à Cars

Les quartiers récents ont des types d'implantations très variables, mais souvent homogènes au sein d'une même opération. La majorité des maisons sont en rez-dechaussée et combles, avec ou sans mitoyenneté. Ils sont situés dans les secteurs urbains "Ub" sur le règlement graphique du PLUi-H.

_Anticiper les vis-à-vis [2]

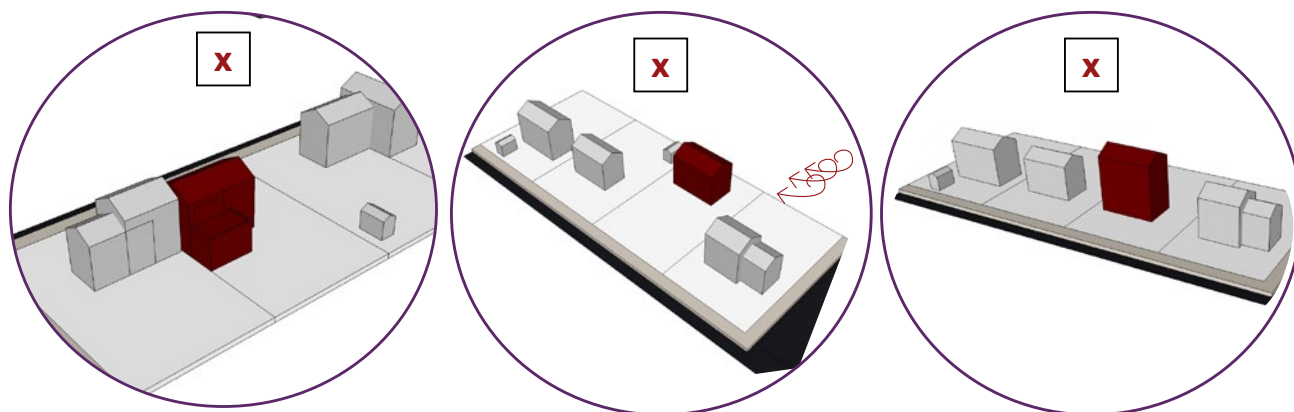
Hauteur / extension / Terrasse

Dans le cas où le règlement venait à autoriser un tel projet, l'OAP viendrait le préciser

_Limiter les déperditions énergétiques [3]

Déperdition énergétique et rythme

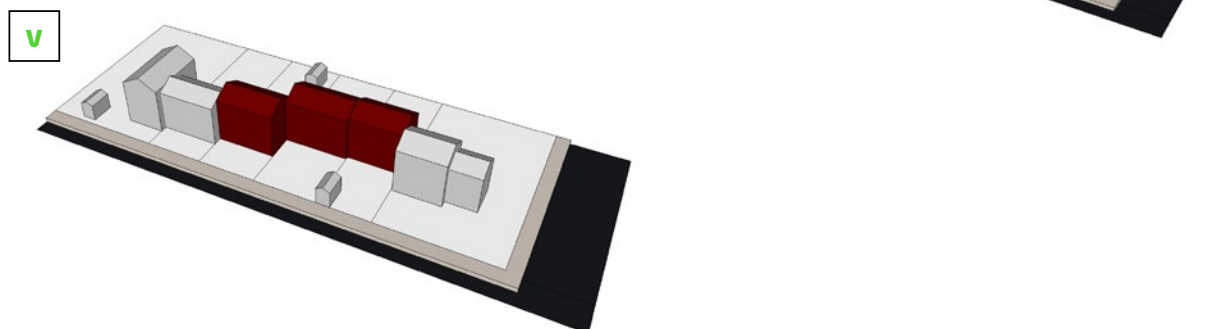
En sus, et en cohérence, avec les principes concernant l'alignement, la position du bâti doit minimiser sa déperdition énergétique/prise au vent



_Grouper la réflexion et projeter sur le long terme [4]

L'OAP encourage la réflexion d'ensemble et évite le morcellement des espaces (privatifs notamment)

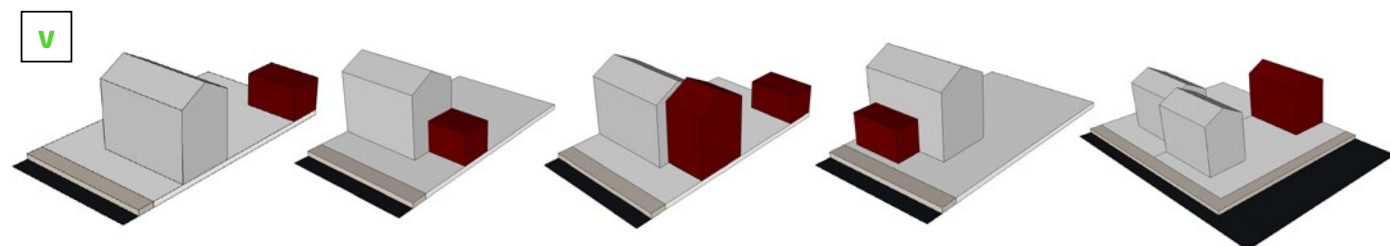
Par ce biais, au-delà de la qualité architecturale, l'optimisation des espaces privatifs est recherchée



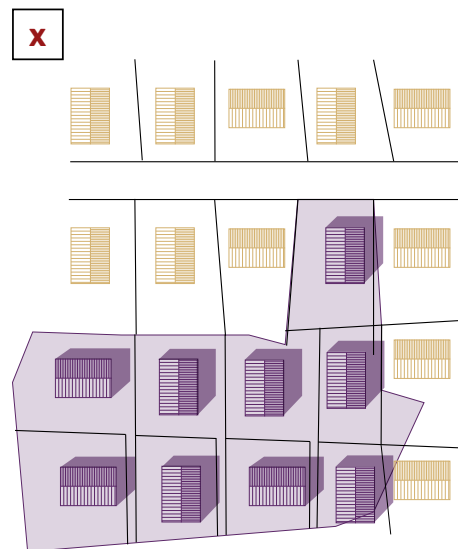
_Viser le long terme se retrouve à l'échelle de l'opération comme à l'échelle du bâtiment

Implantation du bâti

Dans la continuité de l'orientation précédente, l'implantation bâtie anticipée permet de faire évoluer la constructibilité de la parcelle plus facilement.

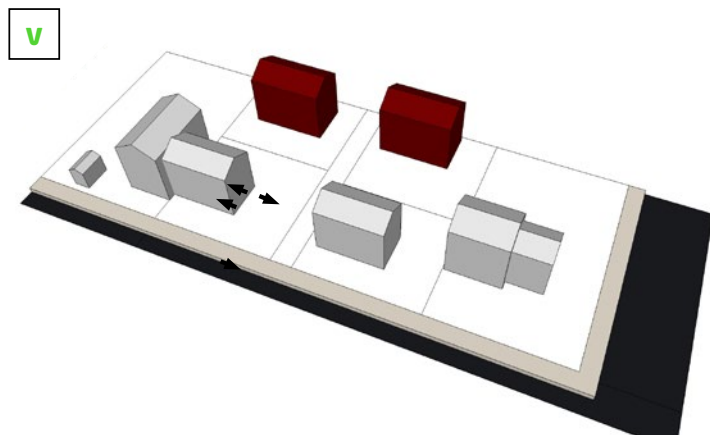


_Rechercher la limitation de l'espace dédié au réseau viaire



Longueur et nombre d'accès

A 3D perspective view of a rectangular environment divided into several square cells. In the top-left cell, there is a red 'X' inside a white square box. The environment contains several gray rectangular blocks of different sizes and two red rectangular blocks. A black arrow points towards the center of the environment.



PLUi-H OAP SECTORIELLES
VERSION APPROBATION 17.12.2025
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

// Orientation d'aménagement [LES ESPACES D'AGRÉMENT]

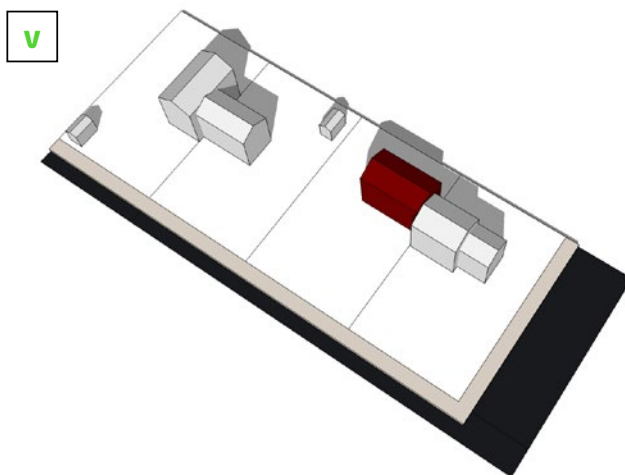
_Garantir un espace privatif de qualité

L'approche globale permise et encouragée par l'OAP thématique constitue un réel atout pour les espaces dédiés à l'usage privatif ou les espaces pouvant être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les matériaux et les palettes végétales encouragées à travers les annexes du règlement écrit, permettent également une réelle plus-value à l'opération.

_Favoriser l'exposition de l'espace privatif avec une part d'ensoleillement maximale

L'espace privatif accueillant les usages d'agrément sont encouragés sur la partie sud de la parcelle.



_Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle

