Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

IZON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 22/09/2010

1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 3/10/2012

2ème Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 20/02/2020

3ème Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 25/09/2024

Metropolis 32 rue Jules Michelet 33 130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

SOMMAIRE

Introduction 5

Principes généraux communs à l'ensemble des OAP 6

1.1. Le cadre règlementaire des OAP 6
1.2. L'objet des OAP 6
1.3. Principes d'aménagement pour l'ensemble des OAP 6

1. Fosse du Moulin 8

1.1 Présentation du site 8
1.2 Schéma d'orientations d'aménagement 9
1.3 Principes et programme d'aménagement 10

2. Le Graveyron 13

1.1 Présentation du site 13
1.2 Schéma d'orientations d'aménagement 14
1.3 Principes et programme d'aménagement 15

3. Canterane 18

1.1 Présentation du site 18
1.2 Schéma d'orientations d'aménagement 19
1.3 Principes et programme d'aménagement 20

4. Furt 24

1.1 Présentation du site 24
1.2 Schéma d'orientations d'aménagement 25
1.3 Principes et programme d'aménagement 26

5. Allée des Pavillons 29

1.1 Présentation du site 29
1.2 Schéma d'orientations d'aménagement 30
1.3 Principes et programme d'aménagement 31

6. Le Maine Blanc 35

1.1 Présentation du site 35
1.2 Schéma d'orientations d'aménagement 36
1.3 Principes et programme d'aménagement 37

7. Garenne 41

1.1 Présentation du site 41
1.2 Schéma d'orientations d'aménagement 42
1.3 Principes et programme d'aménagement 43

8. Maures 46

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.1 Présentation du site 46
1.2 Schéma d'orientations d'aménagement 47
1.3 Principes et programme d'aménagement 48

9. Galerie 51

1.1 Présentation du site 51
1.2 Schéma d'orientations d'aménagement 52
1.3 Principes et programme d'aménagement 53

10. Ferreyre 56

1.1 Présentation du site 56
1.2 Schéma d'orientations d'aménagement 57
1.3 Principes et programme d'aménagement 58

11. Maye Blanc 62

1.4 Présentation du site 62
1.5 Schéma d'orientations d'aménagement 63
1.6 Principes et programme d'aménagement 64

12. Lavigne 67

1.7 Présentation du site 67
1.8 Schéma d'orientations d'aménagement 68
1.9 Principes et programme d'aménagement 69

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

INTRODUCTION

Des fonciers (dents creuses, divisions parcellaires) ont été identifiés sur le territoire communal d'Izon pour accueillir des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) **à vocation d'habitat**, permettant de répondre aux besoins d'**accueil de nouvelles populations** et d'**atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux** parmi les logements produits d'ici à 2025[1].

Le **Plan Local de l'Habitat** (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALi) prescrit un objectif de création de **60 logements par an** entre 2018 et 2023, dont **45 logements locatifs sociaux**. Dans un rapport de compatibilité, des **servitudes de mixité sociale** (SMS) s'appliquent dans le but d'imposer un **pourcentage minimum de création de logements locatifs sociaux par secteur de développement** identifié.

Compte-tenu des orientations, le zonage reste inchangé. Le **règlement** sera toutefois **amendé sur les articles 6, 7 et 8**, relatifs aux **règles d'implantation**.

Plusieurs **sources** ont permis de construire les OAP afin de tenir compte des **diverses caractéristiques et contraintes** de chaque secteur identifié : propriété des terrains, présence de périmètre délimité des abords des monuments historiques, courbes de niveau, caractère inondable, réseaux, emplacements réservés, espaces boisés classés, sites Natura 2000, ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), périmètre d'AOC (Appellation d'Origine Contrôlée)… :

-

[1] Article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), applicable pour les communes de plus de 3 500 habitants.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

PRINCIPES GENERAUX COMMUNS A L'ENSEMBLE DES OAP

1.1. LE CADRE REGLEMENTAIRE DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) constituent l'une des quatre pièces du dossier de PLU.

Les OAP et le règlement participent à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui constitue le projet politique de la municipalité. Leur contenu est défini par les articles L.151-6 à L.151-7-2 du code de l'urbanisme.

L'opposabilité aux tiers est un élément de différenciation entre OAP et règlement : ainsi, le règlement s'impose selon un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme, tandis que l'OAP s'impose selon un rapport de compatibilité.

Ainsi, la représentation graphique des aménagements proposés par une OAP traduit l'esprit de composition souhaitable pour chacun des sites. Les OAP doivent ainsi traduire opérationnellement les ambitions de la collectivité. En ce qui concerne l'implantation du bâti ou des voiries, des variantes pourront toutefois être envisagées.

1.2. L'OBJET DES OAP

Les OAP visent à traduire les ambitions du PADD et à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Selon le code de l'urbanisme, les OAP peuvent *« prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »*. Si elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains, les OAP déclinées par secteur, par quartier ou par thématique, visent à prévoir les modalités de réalisation d'un projet tel qu'il est souhaité par la collectivité (programme de logements, nouvelle voie, aménagement…) tout en laissant des marges de manœuvre pour sa réalisation.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT POUR L'ENSEMBLE DES OAP

Des principes généraux ont été définis pour guider l'aménagement des sites couverts par les OAP. Ces principes se combineront avec les orientations spécifiques données pour chaque OAP en fonction de ses caractéristiques propres.

Ainsi, les grands principes d'aménagement, qui reprennent pleinement les grands objectifs du PADD, sont les suivants :

1.3.1. Favoriser un développement urbain vertueux

- Intégrer les projets d'aménagement ou les nouvelles zones urbaines au tissu construit existant (suivant la topographie des lieux).
- Instaurer un dialogue entre les nouveaux projets ou quartiers et le paysage environnant.
- Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée : permettre de faire cohabiter les populations et les fonctions lorsque cela est possible.
- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation pour un développement modéré et qualitatif.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.3.2. Porter attention au cadre de vie

L'aspect architectural des constructions :

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage bâti et naturel environnant et sans vis-à-vis sur les habitations riveraines existantes (éviter les fenêtres et ouvertures en direction des espaces privatifs riverains et tenir compte de la topographie des lieux).
Elles devront également adopter les principes d'écoconstruction afin d'associer développement urbain et protection de l'environnement en limitant la consommation de ressources (privilégier les matériaux biosourcés, recyclés ou recyclables) et favorisant la sobriété énergétique (privilégier le développement d'installations peu consommatrices en énergie telles que l'énergie solaire).

Espaces publics et réseaux de déplacement :

- Aménager des voies privilégiant une circulation apaisée (limitation de la circulation à 30Km/h) et la mixité des modes de déplacement (voiture, cyclistes, piétons…).
- Créer des pistes de desserte inter-quartiers spécifiquement dédiées aux modes doux (cyclistes et piétons).
- Créer des espaces de détente et de convivialité pour les habitants : mettre en place les conditions de leur réussite (lieux de rencontre, de jeux…) pour retrouver la valeur des anciens espaces collectifs de quartiers.
- Limiter les traitements minéraux sur l'espace public (privilégier les voiries végétales, varier les revêtements, prévoir des zones de plantations…).
- Prévoir des stationnements adaptés au nombre d'habitants présents.
  Concernant le stationnement vélo, réaliser 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 2 emplacements à partir de 3 pièces principales, en application de l'arrêté du 30 juin 2022 issu de la loi d'orientation des mobilités (LOM).
- Prévoir des emprises publiques accessibles à tous de part en part des projets.

1.3.3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources

L'idée est ici de placer la question environnementale au cœur de la conception du projet d'urbanisme en préservant les ressources, la qualité de vie et de l'environnement.

Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages :

- Concevoir un traitement paysager et/ou architectural qualitatif des limites.
- Favoriser la gestion écologique des espaces créés.
- Préserver les arbres de hautes tiges lorsqu'ils sont déjà présents et favoriser leur plantation en leur absence.
- Favoriser une forte mixité d'espèces végétales, en privilégiant l'utilisation de plantes locales et en prohibant les espaces invasives ou banalisantes.
- Prendre en compte la valeur écologique et paysagère de l'eau.
- Maintenir la continuité des corridors écologiques identifiés.

Adapter le développement d'Izon aux ressources en eau

- Prendre en compte la valeur écologique et paysagère de l'eau.
- Limiter les surfaces imperméabilisées en maintenant des espaces en pleine terre et prendre en compte les caractéristiques du sol et du sous-sol afin de faciliter l'infiltration de l'eau sur place.
- Imposer une gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, bassins d'orage paysagés...).
- Favoriser la récupération des eaux pluviales par des dispositifs de récupération, de telle sorte qu'elles puissent satisfaire des usages domestiques (arrosage d'espaces vertes, jardins...) et limiter l'impact sur les habitations lors de fortes pluies. La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération et répondre à un objectif minimal d'une pluie trentennale.
- Demander une étude de type « loi sur l'eau » pour tous les secteurs d'OAP, même pour les opérations inférieures à 1hectare.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1. Fosse du Moulin

1.1 Presentation du site

Secteur en zone UC	
Superficie globale : 6 974 m²	
Tranche 1	**Tranche 2**
Superficie : 4 313 m²	**Superficie : 2 661 m²**
Nombre de logements minimum : 20	
Part minimale de logements sociaux : 80%	

Le site « Fosse du Moulin » est localisé à l'Ouest de la commune d'Izon. Il est délimité par la RD242 (section Avenue du Maréchal Leclerc) au Sud, ainsi que par la route de la Fosse du Moulin, au Nord.

Dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain, le secteur est en situation de dent creuse à l'Ouest, et comporte une partie bâtie à l'Est.

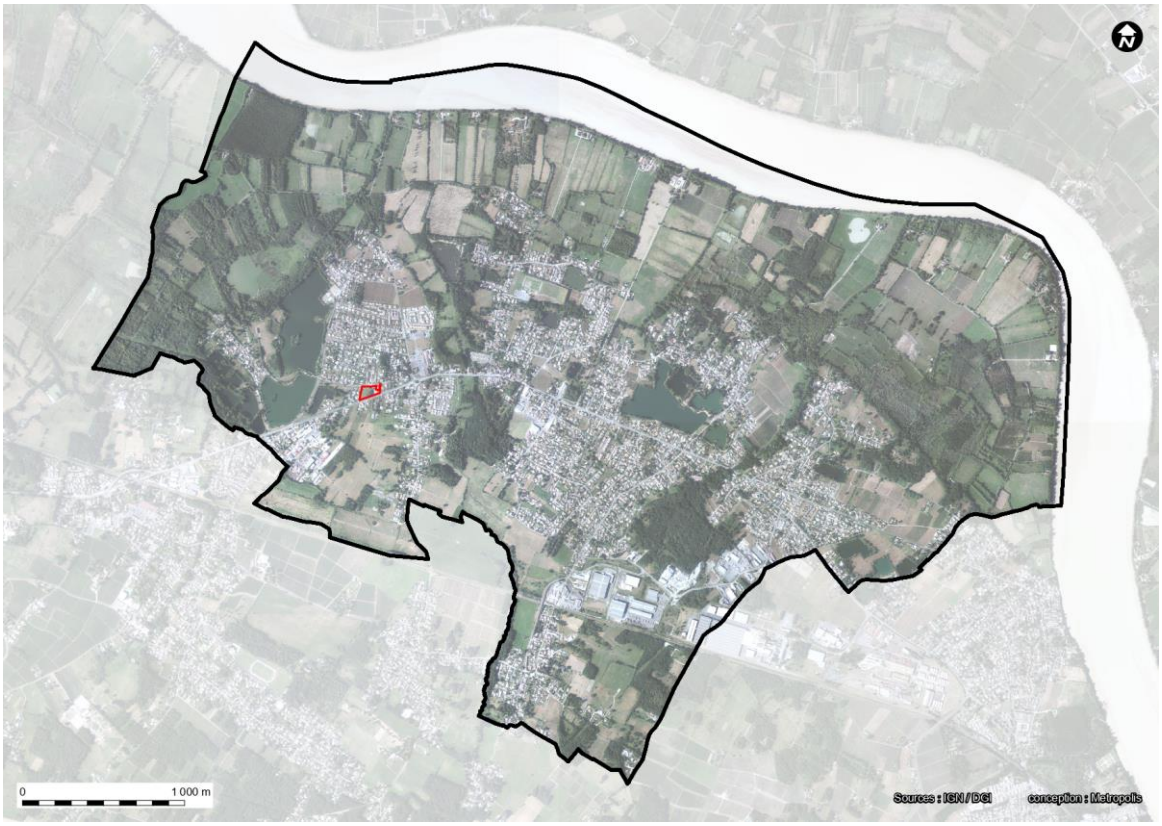
Il présente l'avantage d'être situé à l'interface de plusieurs entités : étang d'Anglade à l'Ouest, espaces agricoles au Sud de la D242, accès vers le centre-bourg à l'Est, proximité avec le centre commercial… La D242 comporte quelques aménagements perfectibles pour les modes doux (bandes cyclables jusqu'au rond-point intersectant l'Avenue de Cavernes et la rue de Ferreyre, espaces piétons plus ou moins aménagés…).

Sur le plan environnemental, la présence d'une zone humide à l'Ouest du site soulève des enjeux forts de préservation et de mise en valeur.

Enjeux principaux :

- Respect des parties déjà existantes (végétation…)
- Porter une attention particulière à la prairie humide

L'objectif est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.



Localisation du secteur « Fosse du Moulin »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UC est résidentielle.	Au minimum 20 logements sont programmés : deux tranches de constructions sont possibles. Au minimum 80% de ces logements seront des logements sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives. Les bâtis de la tranche 2 seront préservés.	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	En lien avec la présence d'une zone humide, un espace vert et libre de toute construction devra être positionné au cœur de la tranche 1. Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation de la zone humide.	
Orientations paysagères	L'espace vert commun d'une épaisseur minimale de 5m, situé autour de la prairie humide eutrophe (identifiée au titre du L.151-23 CU), permettra d'assurer la connexion des espaces résidentiels, notamment en cœur d'îlot. La zone humide sera impérativement préservée et gérée de façon à permettre sa pérennité. En lisière de l'opération, des haies paysagères vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. La zone humide pourra être mise en valeur, dans le respect de l'intérêt écologique qu'elle porte. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Des reculs de constructibilité de 5 mètres minimum sont exigés depuis la D242 et la route de la Fosse du Moulin. Ces reculs devront être végétalisés et entretenus.	À cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la route de la Fosse du Moulin. Les cheminements doux viendront connecter les aménagements existants et les 2 tranches de l'opération en cœur d'îlot. La proximité de la D242 impose des dispositions liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la circulation routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 3).	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de :** ▪ **4 000 m² sur la tranche 1,** ▪ **2 500 m² sur la tranche 2,**		

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS. L'installation d'une réserve incendie enterrée ou d'une borne incendie sera prévue.		
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

2. Le Graveyron

1.1 Presentation du site

Secteur en zone UC	
Superficie globale : 13 340 m²[2]	
Tranche 1	Tranche 2
Superficie : 5 730 m²	Superficie : 7 610 m²
Nombre de logements minimum : 25	
Part minimale de logements sociaux : 100%	

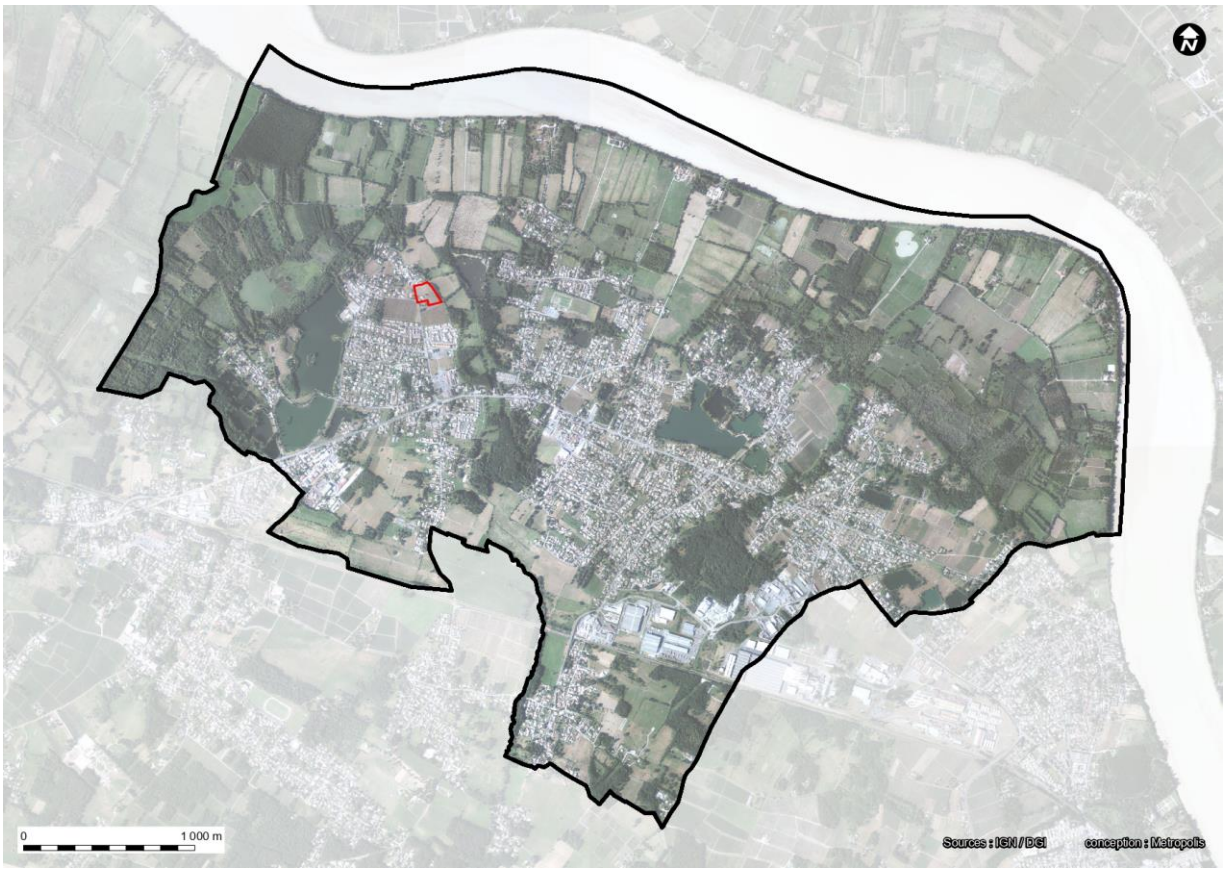
Le secteur « Le Graveyron » est localisé au Nord-Ouest de la commune d'Izon. Il est délimité par l'Avenue de Cavernes à l'Ouest, ainsi que par le ruisseau de Canterane plus à l'Est.

Dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, le secteur est en situation de dent creuse au Nord, et comporte une partie bâtie au Sud.

Il présente l'avantage d'être situé à proximité du site commercial de l'Intermarché / Aldi, ainsi que du cabinet médical, localisé à environ 600 mètres au Sud du site ; l'Avenue de Cavernes comporte un trottoir jusqu'à cette centralité.

Enjeux principaux :

- Rendre l'accès à ce site cohérent avec un environnement contraint, à la croisée de plusieurs entités : inondabilité (zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondations – PPRI), réseau Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique – ZNIEFF de type 2, Espace Boisé Classé – EBC…
- Mettre en valeur le fond de parcelle avec les espaces boisés et la haie bocagère le long du Canterane.
- Sécuriser les mobilités piétonnes /cyclables avec une attention particulière pour les circuits de mobilités actives
- Création d'une boucle de « mobilités actives » pour aller jusqu'au Canterane



Localisation du secteur « Le Graveyron »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Légende

DONNÉES SIG
- Périmètre d'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Plan de Prévention des Risques Inondation (zone rouge)

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
- Habitat

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR
- Voirie
  - à améliorer
  - à créer
- Chemin doux
  - à créer
- Sécurité routière
  - à créer
- 8 largeur minimale d'emprise publique

ORIENTATIONS URBAINES
- Tranches: Tranche 1, Tranche 2
- Recul végétalisé
- R+1 Hauteur

0 — 100 m

PRINCIPE DE PLANTATION
- Arbres à hautes tiges
  - existant à préserver
- Haies
  - existant à préserver
  - à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
- Espaces verts *
  - à créer
- Espace public
  - à créer (placette, aire de jeux,...)

*publics ou privés ouverts

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UC est résidentielle.	Au minimum 25 logements seront programmés : deux tranches de constructions sont possibles. 100% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 3 et 5 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur. Une variété d'implantation des constructions en fond de parcelle permettra de préserver les vues.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	En lien avec la présence des enjeux environnementaux à l'Est du secteur (inondabilité, réseau Natura 2000, ZNIEFF, EBC…), un espace vert commun et libre de toute construction sera aménagé en fond d'opération. Il sera le support de connexions douces et assurera le maintien d'un environnement paysager préservant et valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères	Le fond d'opération à l'Est du site étant inconstructible, l'espace vert commun aménagé permettra d'assurer la préservation des grands arbres en limites de terrain. Des percées visuelles devront être prévues entre l'Avenue des Cavernes et les boisements du ruisseau de Canterane. Sur les lisières, des haies paysagères vives mixtes et épaisses, multistratifiées	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	(plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue de Cavernes et la partie bâtie au Nord de l'opération. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	À cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voirie sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et l'amélioration et la sécurisation des accès sur l'Avenue de Cavernes. Les cheminements doux viendront connecter les aménagements existants et projetés (notamment la future zone de projet au Sud du secteur).	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de :** ▪ **5 500 m² sur la tranche 1,** ▪ **7 500 m² sur la tranche 2,** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS. L'installation d'une borne incendie enterrée ou d'une borne sera prévue.		

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

3. CANTERANE

1.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur en zone UC/1AUa	
Superficie globale : 8 836 m²	
Secteur UC/1AUa – Tranche 1	Secteur 1AUa – Tranche 2
Superficie : 4 836 m²	Superficie : 4 000 m²
Nombre de logements minimum : 55	
Part minimale de logements sociaux : 70%	

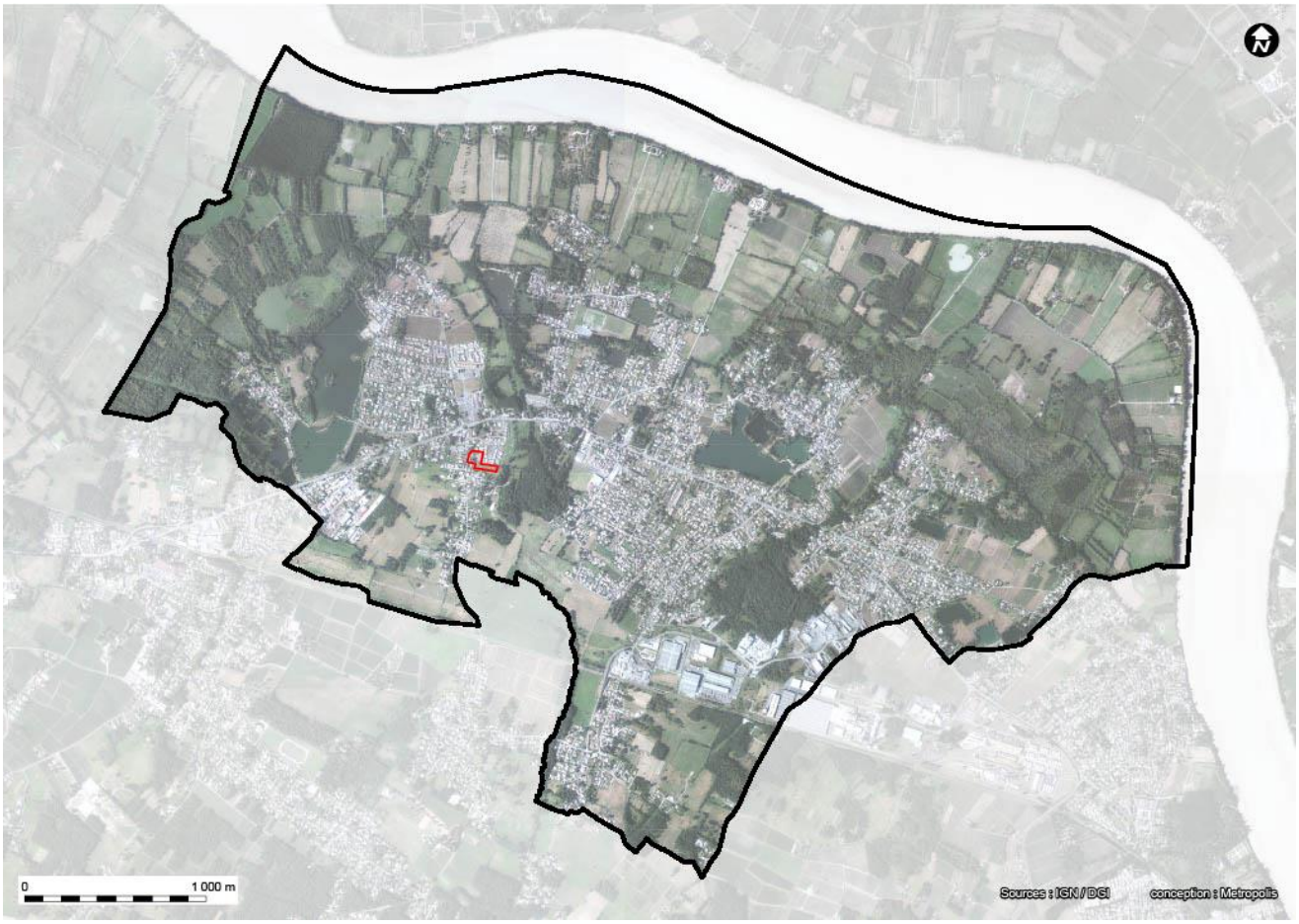
Le secteur « Canterane » est localisé à l'Ouest de la commune d'Izon, au Sud de la RD242. Il est délimité par la rue de Ferreyre à l'Ouest, ainsi que par la rue de la Lande au Sud, et le ruisseau de Canterane à l'Est.

Le site est en situation de dent creuse, essentiellement entouré par de l'habitat pavillonnaire, le long de la rue de Ferreyre, et par de l'habitat semi-collectif au Nord entre la rue de Ferreyre et le ruisseau de Canterane.

Il présente l'avantage d'être situé à proximité d'espaces forestiers à l'interface du centre-bourg (zone naturelle protégée), susceptibles d'être le support de cheminements doux en lien avec l'opération programmée.

L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site, notamment en connexion vers la zone naturelle protégée et le centre-bourg. D'autre part, il conviendra de conserver la trame du verger au Nord, en lisière Est de l'opération.

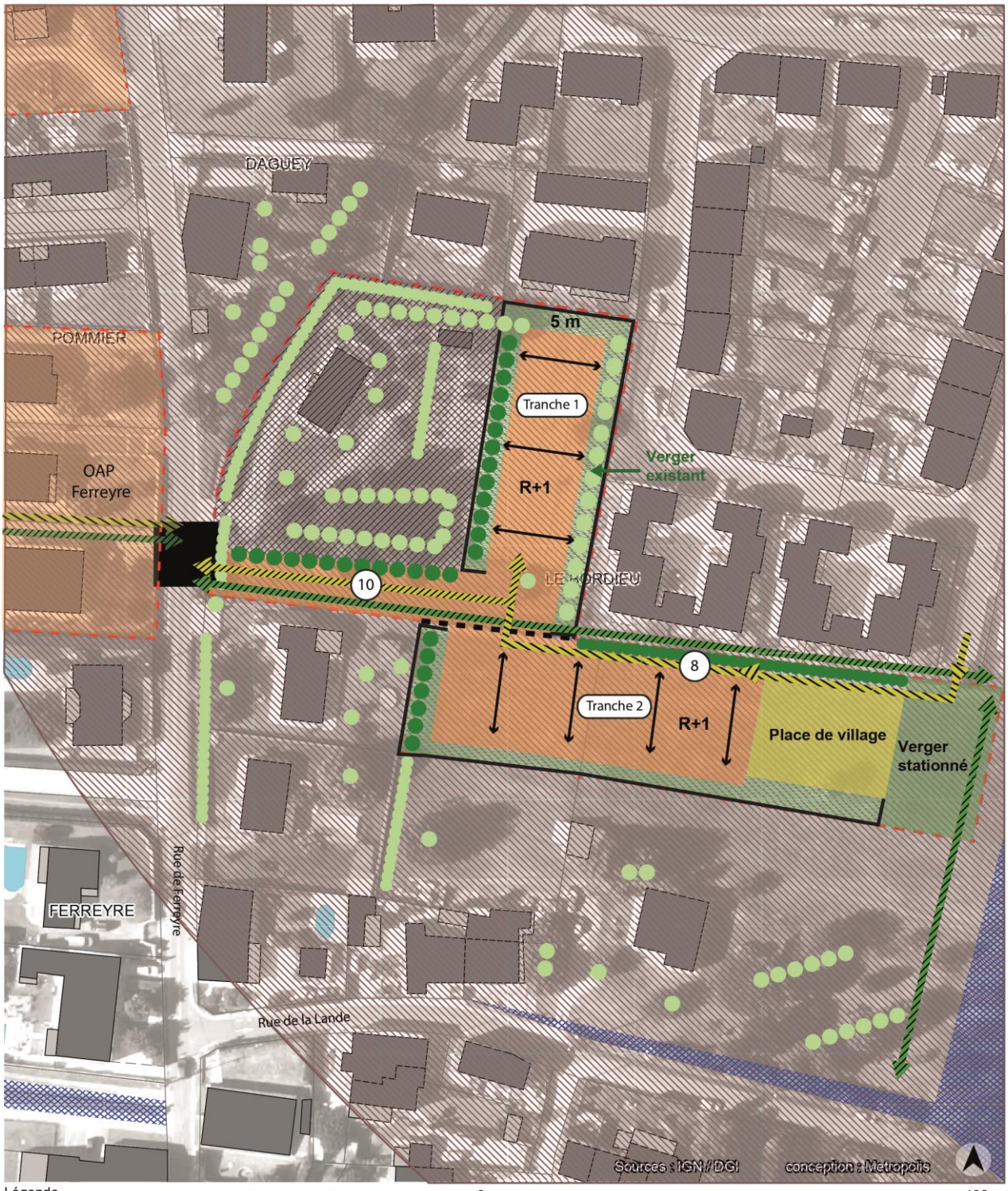
Il s'agit enfin de veiller à la bonne intégration de l'opération dans son environnement urbain et paysager, le site étant compris dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques.



Localisation du secteur « Canterane »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Légende

DONNÉES SIG
- Périmètre d'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Emplacement réservé
- Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
- Habitat
- Surface non mobilisable
- Sens des faitages

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR
- Voirie à créer
- Chemin doux à créer
- Sécurité routière à créer
- 8 largeur minimale d'emprise publique

0 — 100 m

ORIENTATIONS URBAINES
- Tranches: Tranche 1, Tranche 2
- R+1 Hauteur
- Recul végétalisé

PRINCIPE DE PLANTATION
- Arbres à hautes tiges: existant à préserver; à créer
- Haies: existant à préserver; à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
- Espaces verts * à créer
- Espace public à créer

*publics ou privés ouverts

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale des secteurs UC et 1AUa est résidentielle.	Au minimum 55 logements seront programmés : deux tranches de constructions sont possibles. Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives. Le nombre de bâtiments collectifs doit être réduit afin que le projet s'intègre harmonieusement aux abords du monument historique. Le plan de toiture des constructions est de forme simple, à deux versants ; le faîtage principal des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire. Afin de considérer la présence du ruisseau du Canterane, les nouvelles constructions devront respecter le schéma d'aménagement : les bâtiments ne devront pas s'implanter au-delà du premier bloc d'habitat semi-collectif qui jouxte le site (au niveau de la rue de la Métairie).	Le secteur étant compris dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques, les habitations en R+1 seront privilégiées en tranche 1. En lien avec le cadre de nature de la tranche 2, les habitations en rez-de-chaussée et en R+1 seront privilégiées. L'implantation des façades permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau.	En lien avec la présence du ruisseau de Canterane et d'un espace forestier à l'Est du site (zone naturelle protégée), un espace vert	Un espace public permettra d'apporter une transition douce entre les espaces bâtis et la zone tampon liée au ruisseau de Canterane.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	et libre de toute construction sera aménagé en fond d'opération. Il sera le support de connexions douces et assurera le maintien d'un environnement paysager.	
Orientations paysagères	La trame du verger existant à l'Est sur la tranche 1 devra être préservée. L'espace vert commun localisé à l'Est de l'opération, en tranche 2, permettra d'assurer un espace de respiration et de connexion avec les espaces de nature (ruisseau de Canterane à l'Est) et le centre-bourg. Un recul de constructibilité de 3 mètres minimum est exigé sur les 2 tranches de l'opération (jardins privés et trame arborée). La plantation en pleine terre d'arbres et de haies paysagères vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) viendra compléter ces orientations. Les arbres et les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. L'utilisation de clôtures en panneaux rigides est prohibée. Dans cet environnement proche du monument historique, les clôtures doivent être discrètes : elles sont constituées d'un simple grillage métallique souple (de teinte aspect galva) tiré sur poteaux bois ou cornières métalliques (1,50 m maximum de hauteur) et éventuellement doublées par des haies	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	arbustives d'essences champêtres.		
Principes de circulation / voies	Les voiries seront à double sens en tranche 1 (largeur minimale de 10 mètres) et à sens unique en tranche 2 (largeur minimale de 8 mètres), intégrant un traitement paysager qualitatif et l'amélioration et la sécurisation des accès sur la rue de Ferreyre, en lien avec l'OAP située de l'autre côté de la voie. Un cheminement doux viendra se connecter avec celui de l'OAP Ferreyre et le ruisseau de Canterane en fond d'opération.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de :** ▪ **4 500 m² sur la tranche 1,** ▪ **3 500 m² sur la tranche 2,** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		(contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

4. FURT

1.1 PRESENTATION DU SITE

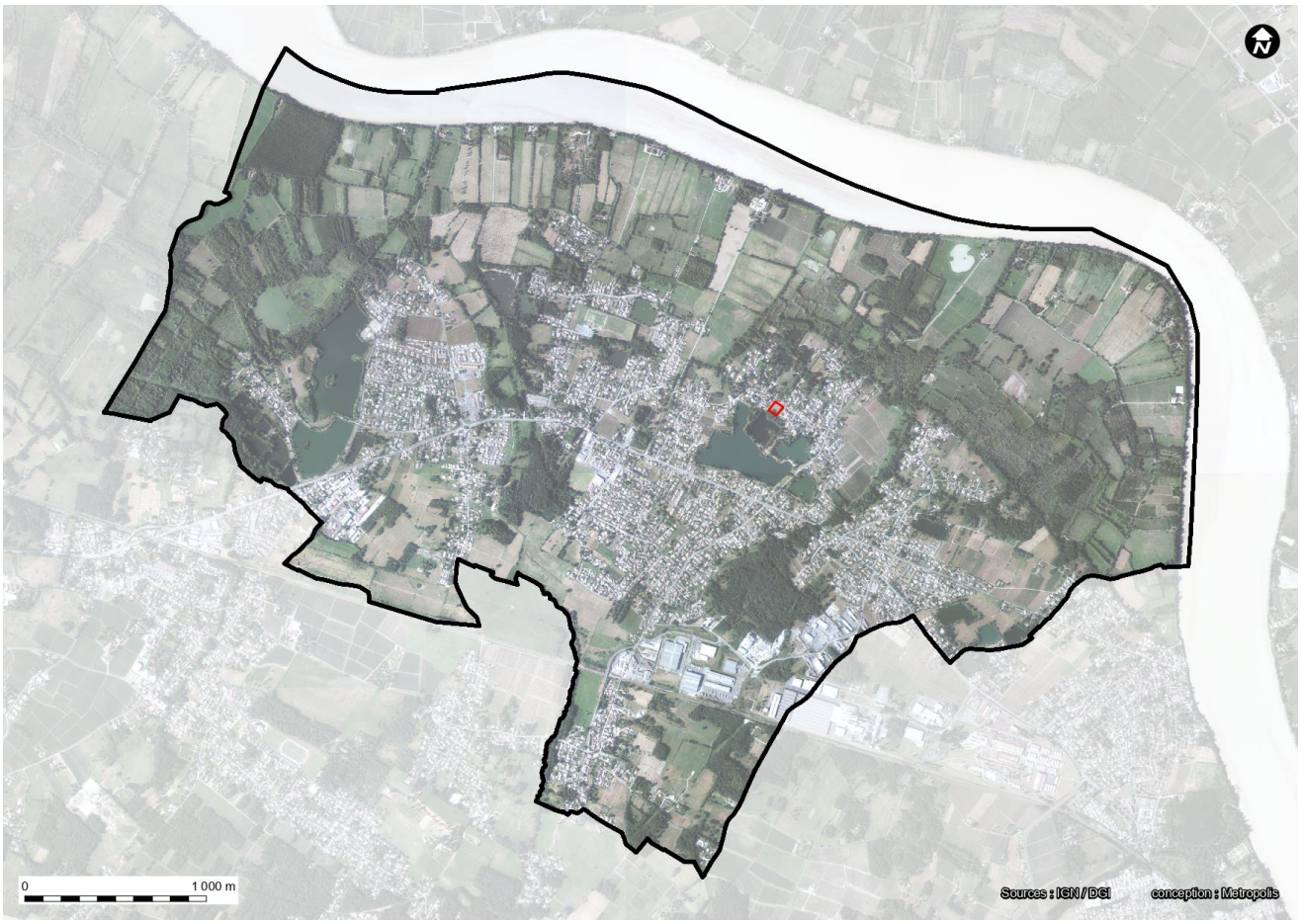
Secteur UB
Superficie globale : 3 102 m²
Nombre de logements minimum : 11
Part de logements sociaux : 80%

Le secteur « Furt » est localisé au Nord de la commune d'Izon, en accroche directe du lac de Labrousse situé au Sud du site. Il est délimité par l'Avenue Léo Drouyn au Nord.

En situation de dent creuse dans un contexte d'habitat pavillonnaire, le site présente l'avantage d'être localisé à proximité du lac, en lien avec l'espace forestier qui borde le lac.

Enjeux principaux :

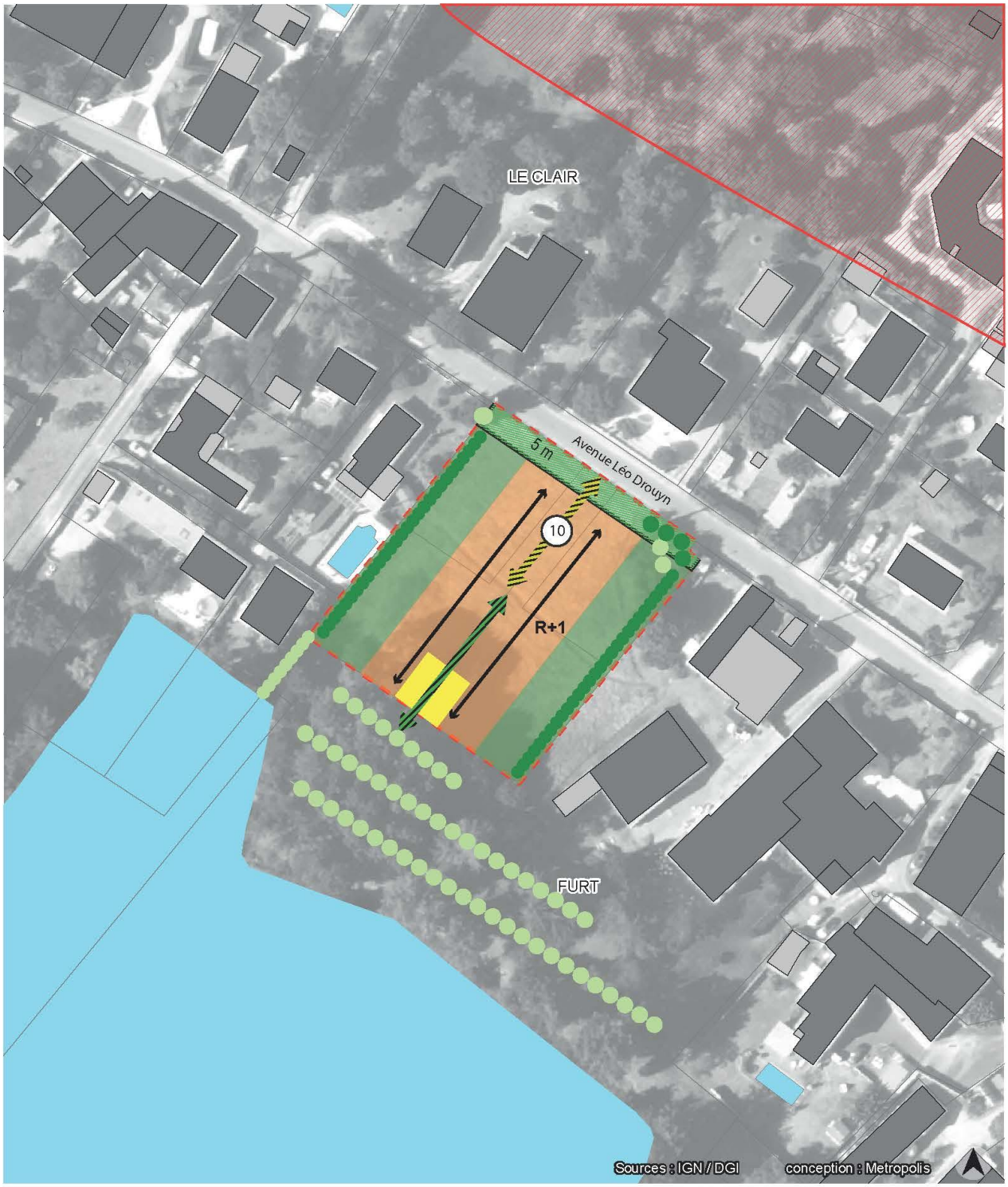
- L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.
- Mise en valeur de la vue en fond de parcelle sur le lac
- Valorisation de la zone boisée au sud de la parcelle



Localisation du secteur « Furt »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Légende

DONNÉES SIG
- Périmètre d'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Plan de Prévention des Risques Inondation (zone rouge)

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
- Habitat
- Sens des faitages

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR
- Voirie à créer
- Chemin doux à créer
- 8 largeur minimale d'emprise publique

0 — 100 m

ORIENTATIONS URBAINES
- R+1 Hauteur
- Recul végétalisé
- Espace public à créer : placette, aire de jeux, ...

PRINCIPE DE PLANTATION
- Arbres à hautes tiges: existant à préserver; à développer
- Haies: existant à préserver; à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
- Espaces verts * à créer

*publics ou privés ouverts

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UB est résidentielle.	Au minimum 11 logements seront programmés. 80% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	L'aménagement du site pourrait prendre la forme d'une opération d'habitat participatif / inclusif.
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur. L'implantation des façades permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts en lisières d'opération. Une variété d'implantation des constructions permettra d'éviter les problématiques de vis-à-vis avec les constructions voisines.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des percées visuelles induites par le tracé des nouvelles emprises publiques. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier.	
Orientations paysagères	Les espaces verts communs, positionnés au droit des voiries créées, seront localisés selon le schéma, afin d'assurer la connexion des espaces résidentiels. En lisière de l'opération, des haies paysagères vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques,	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue Léo Drouyn. Ce recul devra être végétalisé et entretenu. Un recul de 5 mètres minimum est exigé depuis la lisière boisée au Sud. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	A cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux ouvert au public viendra connecter le lac de Labrousse.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 3 000 m², pour la réalisation minimale de 11 logements.** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

5. ALLEE DES PAVILLONS

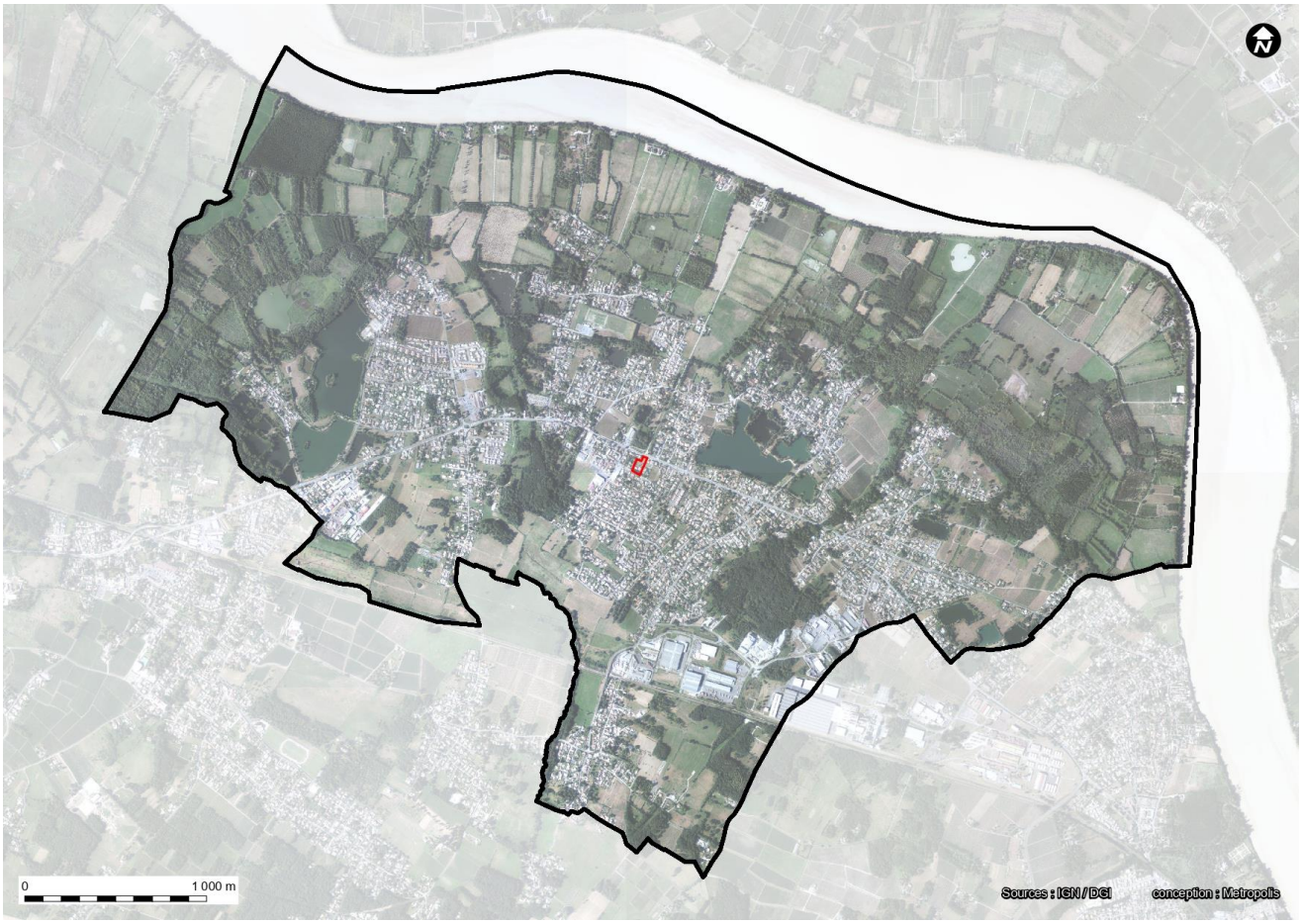
1.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur en zone UA	
Superficie globale : 4 185 m²	
Secteur UA – Tranche 1	**Secteur UA – Tranche 2**
Superficie globale : 2 109 m²	**Superficie globale : 2 076 m²**
Nombre de logements minimum : 23	
Part minimale de logements sociaux : 100%	

Le secteur « Général de Gaulle » est localisé au centre de la commune d'Izon. Il est délimité par la D242 au Nord (section Avenue du Général de Gaulle) et par l'Allée de Tourny au Sud.

Le secteur, situé en dent creuse dans un contexte d'habitat pavillonnaire, présente l'avantage d'être localisé à proximité immédiate du centre-bourg.

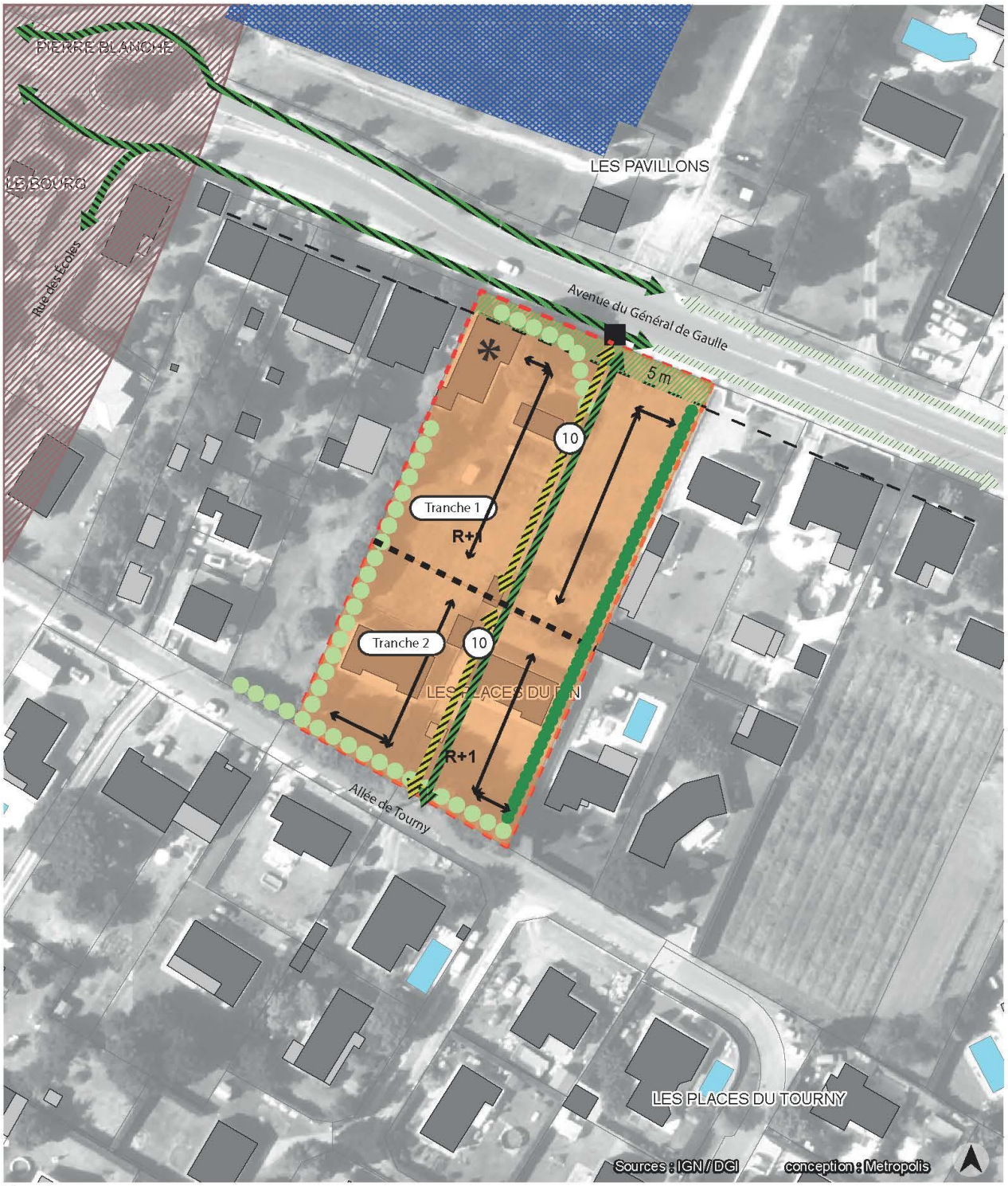
L'enjeu principal du site est de s'inscrire au cœur d'un bâti d'intérêt patrimonial et face à un axe de vue à valoriser (l'Allée des Marquises). L'enjeu est également de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Il s'agit par ailleurs de veiller à la bonne intégration de l'opération dans son contexte urbain et paysager, située à quelques mètres d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques.



Localisation du secteur « Allée des Pavillons »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Légende

DONNÉES SIG
- Périmètre d'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Emplacement réservé
- Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
- Habitat
- Sens des faitages
- Alignement du bâti
- Préservation des bâtis

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR
- Voirie
  - à créer
- Chemin doux
  - existant
  - à créer
- Sécurité routière
  - à créer
- 8 largeur minimale d'emprise publique

0 — 100 m

ORIENTATIONS URBAINES
- Tranches
  - Tranche 1
  - Tranche 2
- Recul végétalisé
- R+1 Hauteur

PRINCIPE DE PLANTATION
- Arbres à hautes tiges
  - existant à préserver
- Haies
  - à créer

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale des secteurs UA est résidentielle.	Au minimum 23 logements sont programmés : deux tranches de constructions sont possibles. 100% de ces logements seront des logements sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives. La maison située au Nord-Ouest du secteur sera préservée.	Le secteur étant situé à proximité d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques, les habitations en R+1 seront privilégiées. En tranche 2, les rez-de-chaussée permettront de tenir compte du vis-à-vis des constructions voisines.	La forme urbaine devra présenter une similitude de traitement, notamment par l'aspect des façades avec l'Avenue du Général de Gaulle (pierre, terre, briquettes…).,
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		
Orientations paysagères	En lisière de l'opération, les arbres à hautes tiges existants devront être préservés et la perspective de l'Allée des Marquises sera à prolonger. Une haie paysagère périmétrale sera implantée afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions riveraines. Vive, mixte et épaisse, cette haie devra être multistratifiée (plantations d'arbres, arbustes), plantée	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	en pleine terre et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue du Général de Gaulle, en lien avec le contexte environnant. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.		caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	L'axe et l'emprise des voies de desserte internes doivent s'aligner sur l'axe et l'emprise des pavillons et de l'allée cavalière du château d'Anglade. Les voies seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux viendra connecter les aménagements existants sur l'Avenue du Général de Gaulle et l'Allée de Tourny. L'Avenue du Général de Gaulle, qui accueille déjà des aménagements (bandes cyclables), sera sécurisée pour faciliter l'accès des automobilistes et des mobilités douces. La proximité de la D242 impose des dispositions liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la circulation routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 4).	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.	

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de :** ▪ **2 000 m² sur la tranche 1,** ▪ **2 000 m² sur la tranche 2.** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		de haies en lisière et le long des fossés.	

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

6. Le Maine Blanc

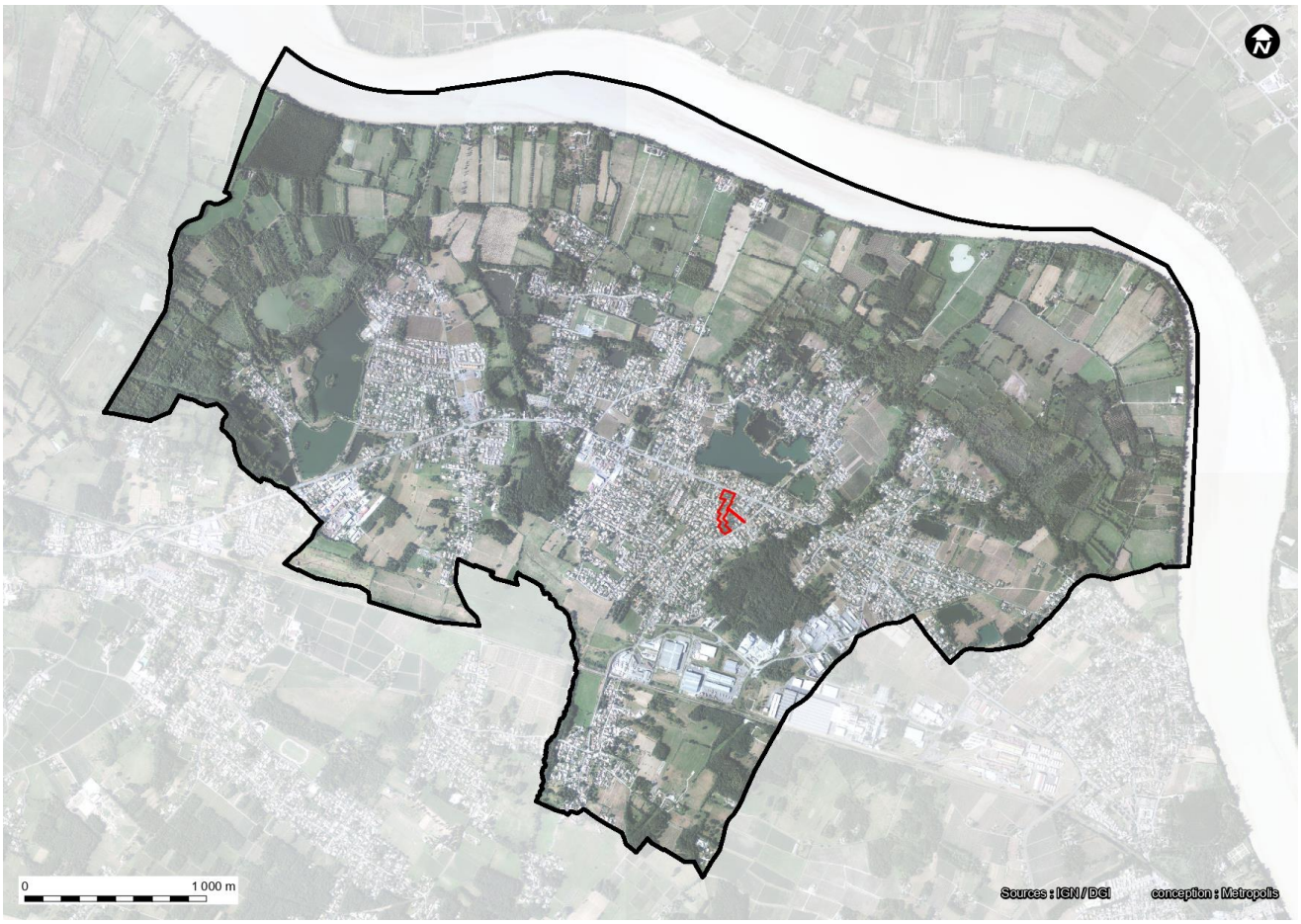
1.1 Presentation du site

Secteur en zone UC			
Superficie globale : 10 200 m²			
Secteur UC – Tranche 1	Secteur UC – Tranche 2	Secteur UC – Tranche 3	Secteur UC – Tranche 4
Superficie : 1 500 m²	Superficie : 5 000 m²	Superficie : 1 000 m²	Superficie : 2 700 m²
Nombre de logements minimum : 30			
Part minimale de logements sociaux : 70%			

Le secteur « Le Maine Blanc » est localisé au Sud de la RD242 et à l'Est du centre-bourg. Il est délimité par la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle) au Nord, et par l'Avenue d'Uchamp à l'Est.

Le site, en situation de dent creuse, s'inscrit dans un contexte relativement dense d'habitat pavillonnaire.

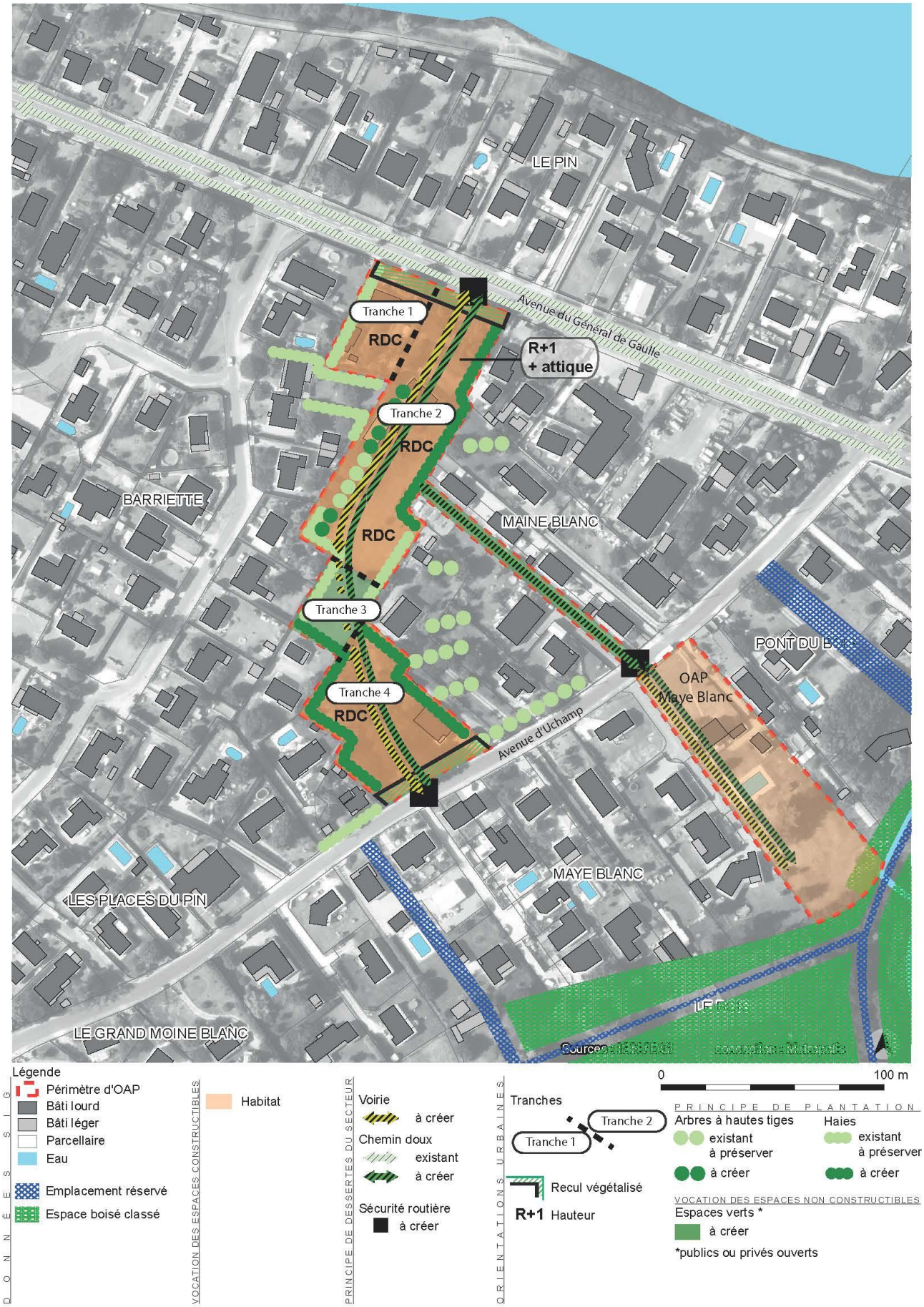
L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer en lisières du site, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site.



Localisation du secteur « Uchamp »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale des secteurs UC est résidentielle.	Au minimum 30 logements sont programmés : quatre tranches de constructions sont possibles. Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.	Les habitations en rez-de-chaussée seront privilégiées sur l'ensemble de l'opération, afin de garantir une meilleure intégration bâtie, excepté sur une partie de la tranche 2, pour laquelle la problématique de vis-à-vis est moins marquée (R+1 avec attique).	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra y être raccordé. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		
Orientations paysagères	Sur l'ensemble des lisières de l'opération, les arbres à hautes tiges et haies existants devront être préservés ; des haies supplémentaires seront plantées le long des lisières non végétalisées. Une haie paysagère périmétrale sera implantée afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions riveraines. Vive, mixte et épaisse, cette haie devra être multistratifiée (plantations d'arbres, arbustes), plantée en pleine terre et	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	présenter un minimum de 3 essences. Un espace vert commun sera aménagé au cœur de l'opération, afin de permettre un espace de respiration dans un contexte bâti dense. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Des reculs de constructibilité de 5 mètres minimum sont exigés depuis les Avenues du Général de Gaulle et d'Uchamp. Ces reculs devront être végétalisés et entretenus.		Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave et débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie de desserte sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale permettant d'accueillir les secours, et intégrant un traitement paysager qualitatif. Les cheminements doux viendront se connecter avec l'OAP du Maye Blanc, l'Avenue d'Uchamp et les aménagements existants sur l'Avenue du Général de Gaulle. L'Avenue du Général de Gaulle, qui accueille déjà des aménagements (bandes cyclables), sera sécurisée pour faciliter l'accès des automobilistes et des mobilités douces. Par ailleurs, la sécurisation des accès sera prévue sur l'Avenue d'Uchamp, en lien avec l'OAP Maye Blanc. La proximité de la D242 impose des dispositions liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.	

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	circulation routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 3).		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**La taille minimale d'opération portera sur une surface minimale de 1000 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		de haies en lisière et le long des fossés.	

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

7. GARENNE

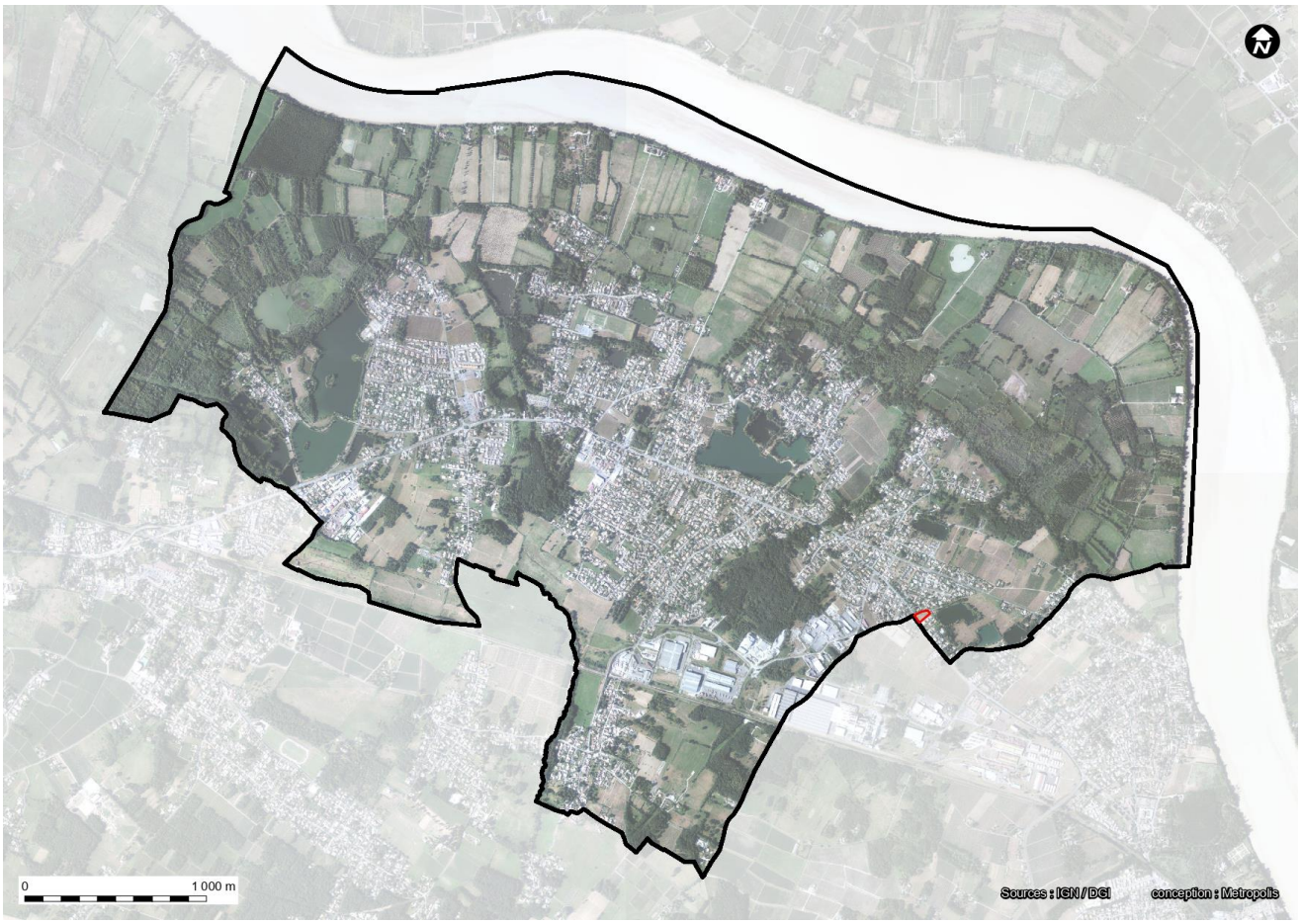
1.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur UCa
Superficie globale : 2 912 m²
Nombre de logements minimum : 10
Part de logements sociaux : 100%

Le secteur « Garenne » est localisé à l'extrême Est de la commune d'Izon, en limite de la commune de Vayres. Il est délimité par la D242 à l'Ouest (section Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny), ainsi que par la route de la Garenne, au Nord.

Le secteur, situé en dent creuse dans un contexte d'habitat pavillonnaire, présente l'avantage d'être localisé à proximité de plusieurs points d'eau, notamment entre la D242 et l'Avenue de Saint-Pardon.

L'enjeu principal pour cette OAP est sa proximité avec Vayres et la zone d'activité d'Anglumeau. Il convient ensuite de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Il s'agit de veiller à la bonne intégration de l'opération dans son contexte urbain et paysager, en accroche directe de la départementale.



Localisation du secteur « Garenne »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Légende

DONNÉES SIG
- Périmètre d'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Limite communale
- Eau

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
- Habitat
- Sens des faitages

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR
- Voirie
  - à améliorer
  - à créer
- Chemin doux
  - à créer
- Sécurité routière
  - à créer
- 8 largeur minimale d'emprise publique

ORIENTATIONS URBAINES
- Recul végétalisé
- R+1 Hauteur

0 — 100 m

PRINCIPE DE PLANTATION
- Arbres à hautes tiges
  - existant à préserver
  - à créer
- Haies
  - existant à préserver
  - à créer

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UCa est résidentielle.	Au minimum 10 logements sont programmés. 100% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	L'aménagement du site pourrait prendre la forme d'une opération d'habitat participatif / inclusif. La proximité avec la zone d'activité d'Anglumeau permet de cibler un public privilégié pour cette OAP : les jeunes actifs.
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.	Les habitations en R+1 seront privilégiées sur la partie Est de l'opération, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur. Les habitations en rez-de-chaussée seront privilégiées en partie Ouest, afin de garantir une transition bâtie plus douce.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. Une attention devra être accordée à l'aptitude des sols, afin de garantir l'infiltration des eaux et l'assainissement individuel. L'aménagement devra ainsi notamment intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		En RDC, un pôle service « petite enfance » (MAM / crèche) sera intégré dans le périmètre de l'opération.
Orientations paysagères	Sur l'ensemble des lisières de l'opération, des arbres à hautes tiges et haies paysagères (vives, mixtes, épaisses et multistratifiées) devront être plantés. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis les lisières de l'opération. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	« Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La gestion douce des espaces verts et libres communs (sous forme de fauche tardive) est attendue.	d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappes). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif, et la sécurisation des accès sur la route de la Garenne. Les cheminements doux viendront se connecter aux aménagements existants. La RD242, qui accueille déjà des aménagements (bandes cyclables), sera ainsi sécurisée pour faciliter l'accès des mobilités douces. La proximité de la D242 impose des dispositions liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la circulation routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 3).	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera recherchée.	

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**La taille minimale d'opération portera sur une surface minimale de 2 500 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

8. MAURES

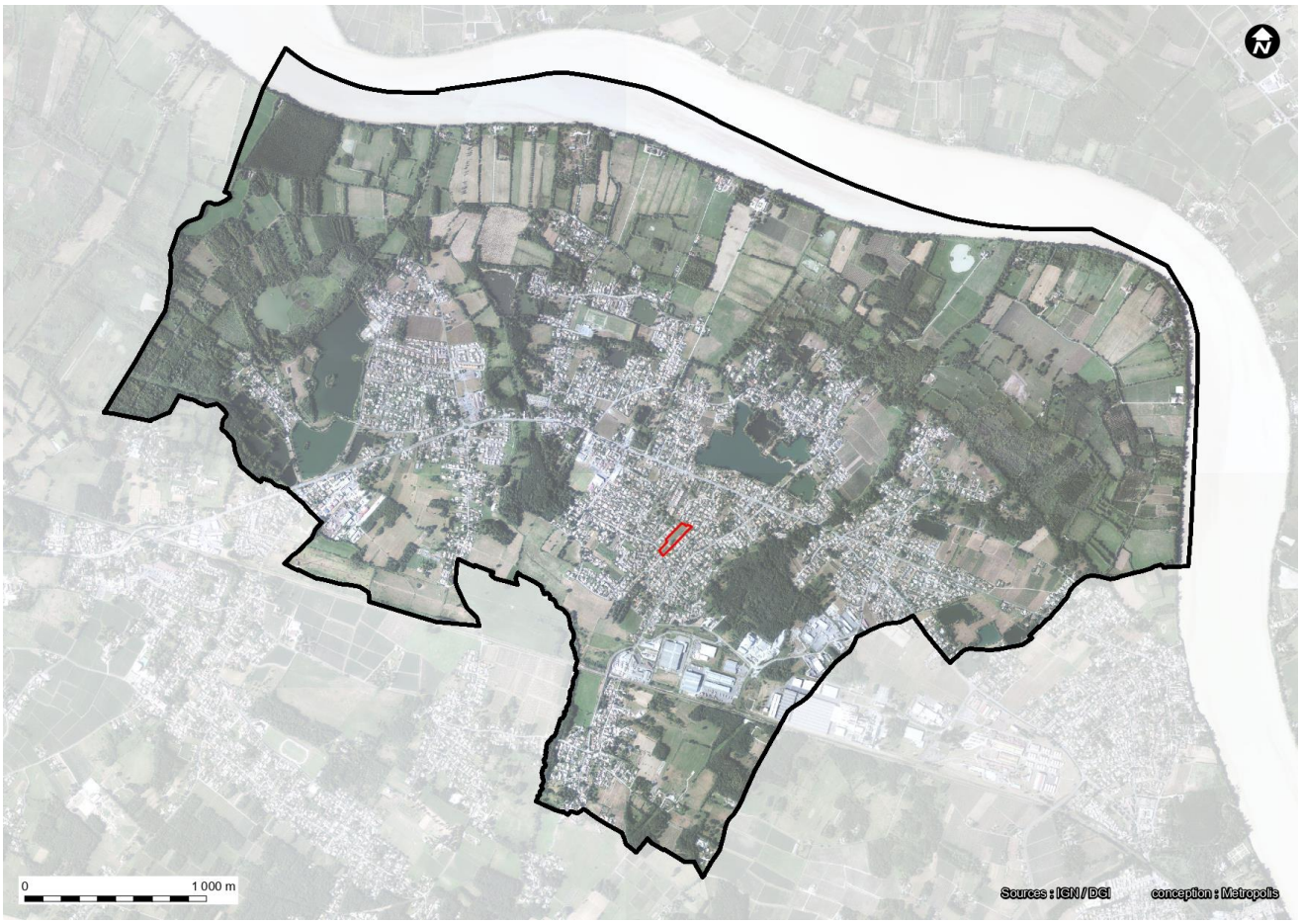
1.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur en zone UC	
Superficie globale : 9 901 m²	
Secteur UC – Tranche 1	Secteur UC – Tranche 2
Superficie globale : 7 445 m²	Superficie globale : 2 456 m²
Nombre de logements minimum : 15	
Part minimale de logements sociaux : 70%	

Le secteur « Maures » est localisé au Sud de la RD242. Il est délimité par une seule voie : la rue des Maures, à l'extrémité Sud du secteur.

Le site est en situation de dent creuse, dans un contexte assez dense d'habitat. Il présente l'avantage d'être situé à proximité du centre-bourg, accessible à l'Ouest par la rue des Maures et la rue des Écoles. L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. La commune souhaite densifier la zone de manière exemplaire avec une typologie de logement qui, pour toute nouvelle qu'elle soit, s'inspire et s'inscrit néanmoins parfaitement dans le bâti historique et architectural existant (petit chai / séchoir). Un aménagement paysager de qualité semble essentiel sur cette OAP.

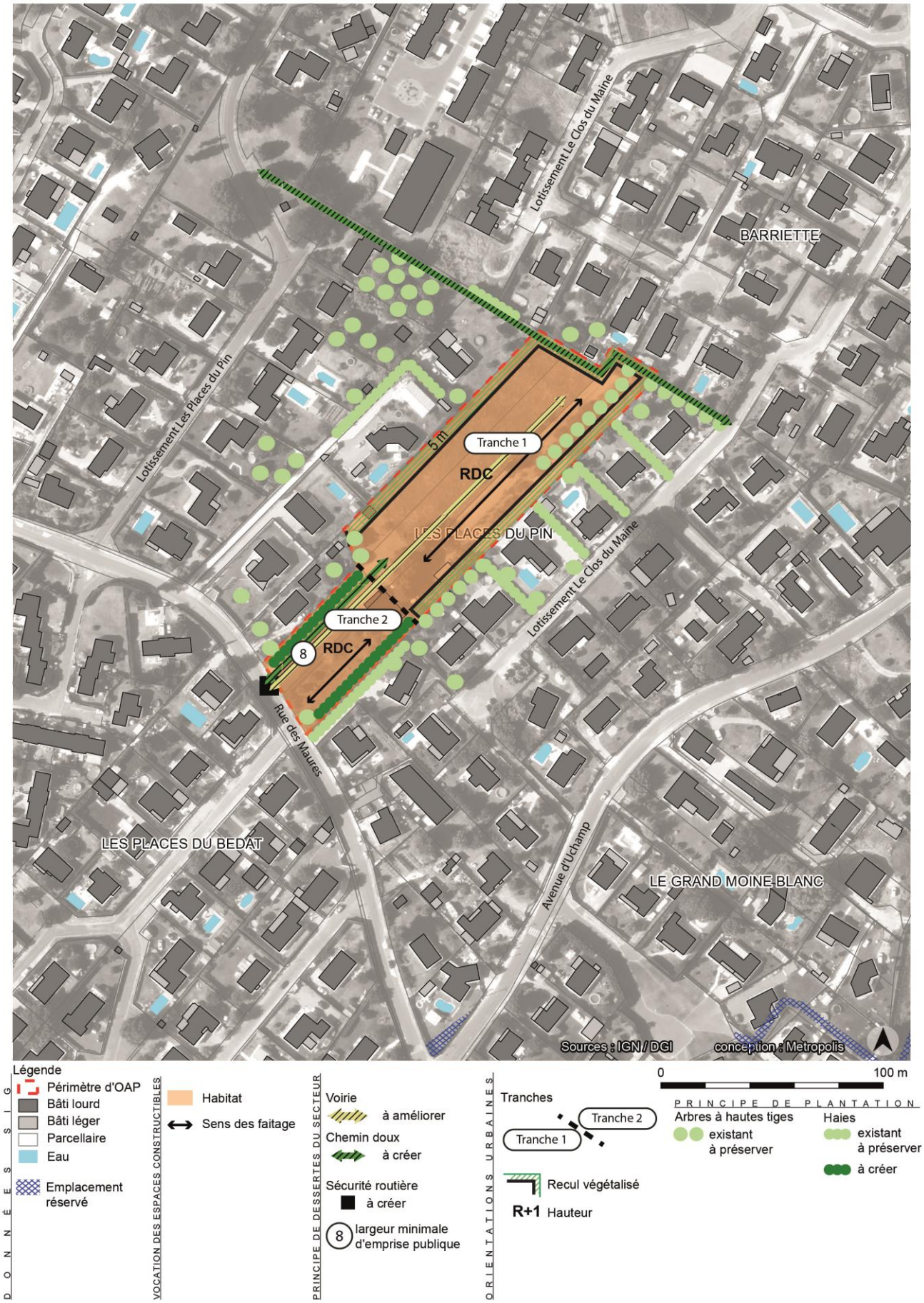
Il s'agit par ailleurs de garantir l'intégration urbaine, architecturale et paysagère de l'opération au sein du contexte bâti relativement dense et diversifié (habitat pavillonnaire et petits collectifs au Nord).



Localisation du secteur « Maures »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UC est résidentielle.	Au minimum 15 logements sont programmés : deux tranches de constructions sont possibles. Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m (tranche2) et de 5m (tranche1) par rapport aux limites séparatives.	Les habitations en rez-de-chaussée seront privilégiées sur l'ensemble de l'opération, afin de s'inscrire dans la logique de la plupart des constructions du secteur. L'implantation des façades permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents. Une variété d'implantation des constructions permettra d'éviter les problématiques de vis-à-vis.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra y être raccordé. L'aménagement intégrera le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		
Orientations paysagères	En tranche 1, un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis les lisières de l'opération. Ce recul devra être végétalisé et entretenu. En tranche 2, des haies périmétrales paysagères vives, mixtes, épaisses et multistratifiées, seront plantées sur les lisières de l'opération. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou celles

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	présenter un minimum de 3 essences.		présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux viendra connecter l'opération en parallèle de l'accès routier depuis la rue des Maures. Par ailleurs, un cheminement viendra connecter le Nord de l'opération aux lotissements « Le Clos du Maine » et « Les Places du Pin ».	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de :** ▪ **7 400 m² sur la tranche 1,** ▪ **2 400 m² sur la tranche 2.** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

9. GALERIE

1.1 PRESENTATION DU SITE

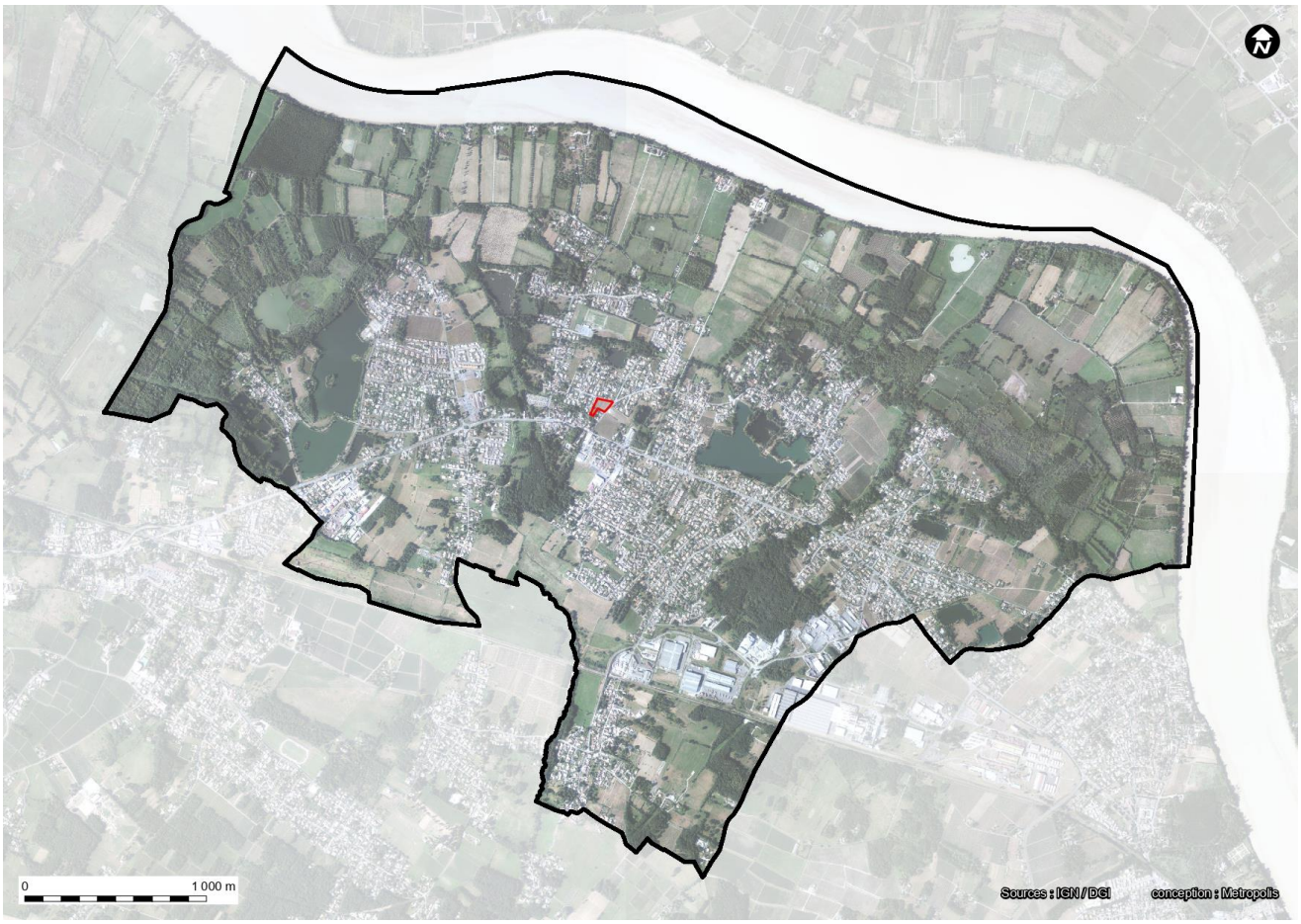
Secteur en zone UC	
Superficie globale : 5 360 m²	
Secteur UC – Tranche 1	Secteur UC – Tranche 2
Superficie globale : 4 400 m²	Superficie globale : 960 m²
Nombre de logements minimum : 28	
Part minimale de logements sociaux : 70%	

Le secteur « Galerie » est localisé à proximité du centre-bourg, au Nord de la RD242. Il est plus particulièrement délimité par la rue de la Galerie au Nord, et par la rue des Gabauds à l'Est, qui rejoint la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle).

Le terrain actuel (ancienne culture de vigne) faisait l'objet, au sein du PLU en vigueur, d'une protection en zone urbaine à protéger, rendant le terrain inconstructible. Les difficultés liées au maintien de la vigne justifient aujourd'hui la levée de cette protection pour rendre le secteur constructible.

En situation de dent creuse, le secteur est essentiellement entouré par de l'habitat pavillonnaire et par un vaste terrain face à la mairie d'Izon, qui fera lui aussi l'objet d'un projet.

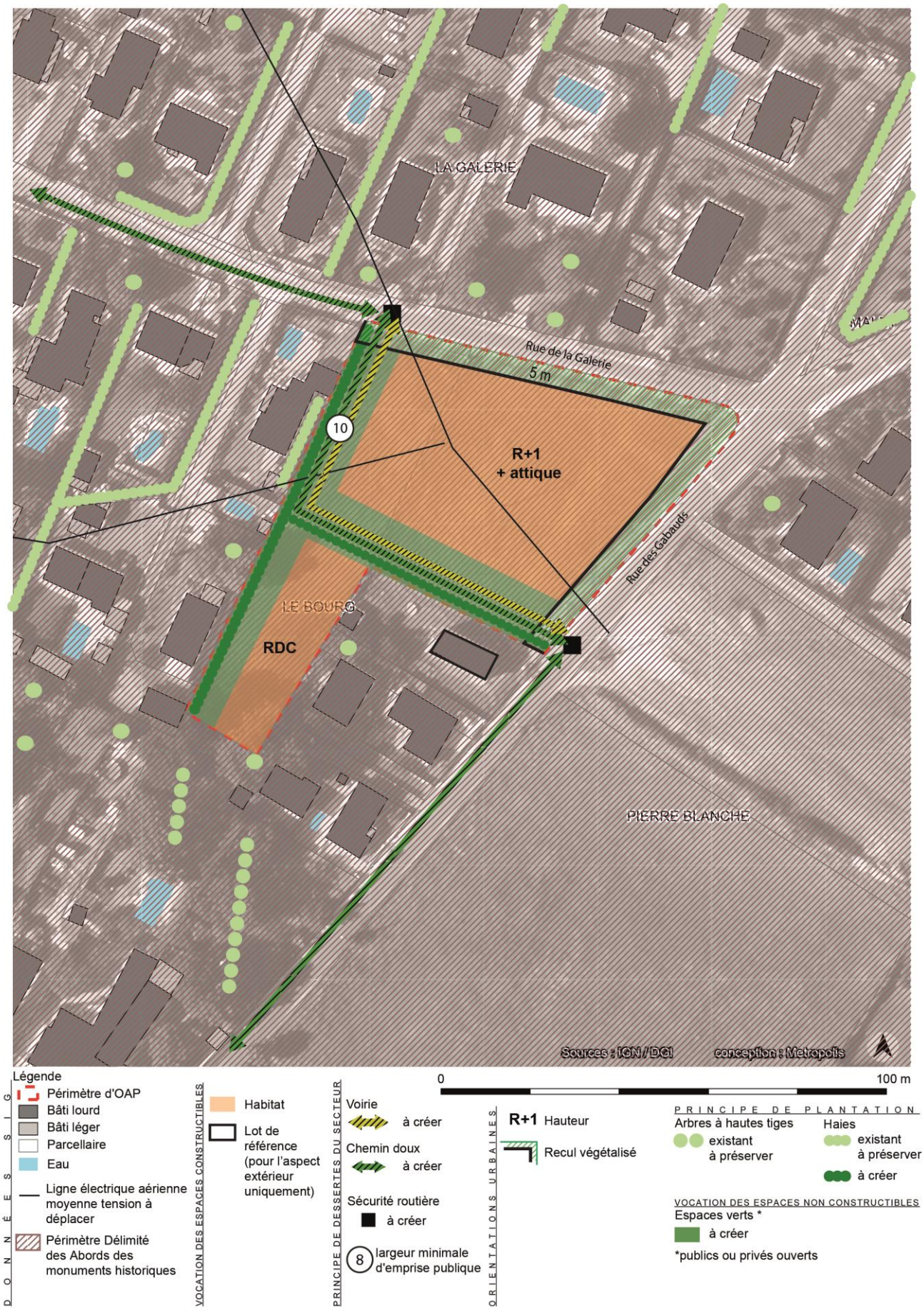
Le site présente l'avantage d'être situé à proximité immédiate du centre-bourg, et fait partie du périmètre délimité des abords des monuments historiques. L'enjeu est donc de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant, tout en garantissant son insertion urbaine, architecturale et paysagère.



Localisation du secteur « Galerie »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UC est résidentielle.	Au minimum 28 logements sont programmés. Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	La forme urbaine des constructions sera d'inspiration rurale (voir lot de référence type « chai »), avec une organisation orthogonale (voir plan). Le long des voies internes au sein de l'opération, un recul compris entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement, en tranche 1 (bandes donnant sur voiries), et au-delà en T1 en cœur d'opération, et en T2, permettra une variété d'implantations. Les constructions seront implantées selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.	Les habitations en R+1 + attique seront privilégiées en cœur d'opération, afin de s'inscrire dans une logique de constructions de centre-bourg et dans le respect du périmètre délimité des abords des monuments historiques. Les habitations en rez-de-chaussée seront privilégiées sur l'emprise au sud du site, afin de garantir une transition bâtie plus douce, en lien avec le contexte environnant.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra y être raccordé. L'aménagement intégrera le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	La ligne électrique aérienne moyenne tension, traversant l'opération, sera à déplacer. L'aménageur devra créer une placette végétalisée en cœur de projet.	
Orientations paysagères	La servitude d'urbanisme édictée par le PLU approuvé en 2010 au titre de la préservation de la vigne existante est	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	supprimée car la vigne a été arrachée. Sur l'ensemble des lisières de l'opération, des haies paysagères vives, mixtes, épaisses et multistratifiées, devront être plantées. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 5 mètres est exigé depuis les rues de la Galerie et des Gabauds. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La gestion douce des espaces verts et libres communs (fauche tardive) est attendue.	Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager et la sécurisation des accès sur les rues de la Galerie et des Gabauds, dont la vitesse est limitée à 30 km/h. Un cheminement doux viendra connecter l'opération en parallèle de l'accès routier, dans la continuité des aménagements de l'Avenue du Général de Gaulle.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de :** ▪ **4 000 m² sur la tranche 1,** ▪ **900 m² sur la tranche 2.** Afin de permettre la défense du site en cas		

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

10. FERREYRE

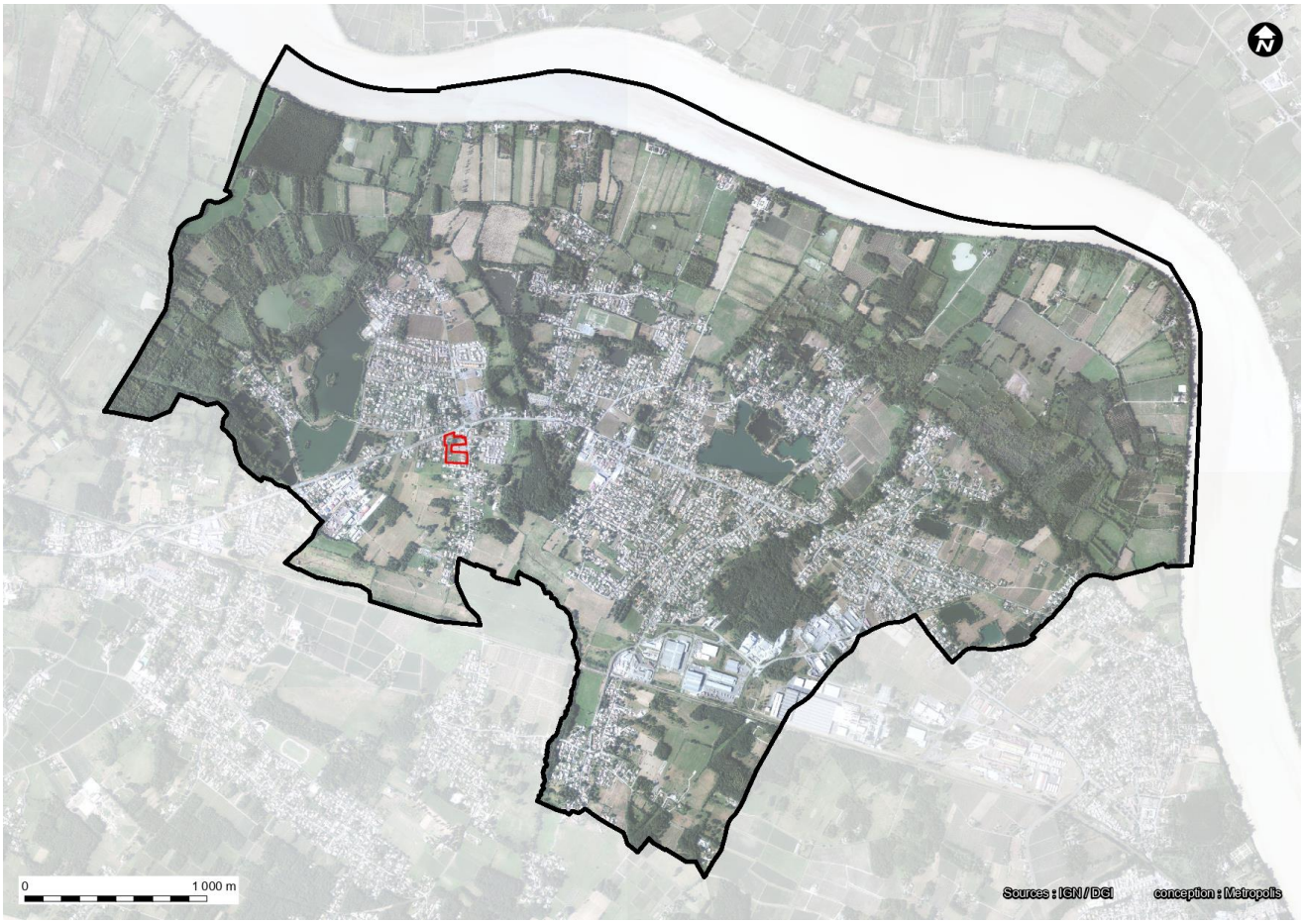
1.1 PRESENTATION DU SITE

Secteur en zone UC		
Superficie globale : 13 909 m²		
Secteur UC – Tranche A	Secteur UC – Tranche 2	Secteur UC – Tranche 3
Superficie : 5 794 m²	Superficie : 4 905 m²	Superficie : 3 210 m²
Nombre de logements minimum : 40		
Part minimale de logements sociaux : 70%		

Le secteur « Ferreyre » est localisé à l'Ouest de la commune d'Izon. Il est délimité par la D242 (section Avenue du Maréchal Leclerc) au Nord, et par la rue de Ferreyre à l'Est.

Le site est compris dans un tissu d'habitat pavillonnaire et présente l'avantage d'être situé à proximité du centre-bourg et d'espaces de nature liés à la présence du ruisseau de Canterane et d'espaces forestiers à l'Est.

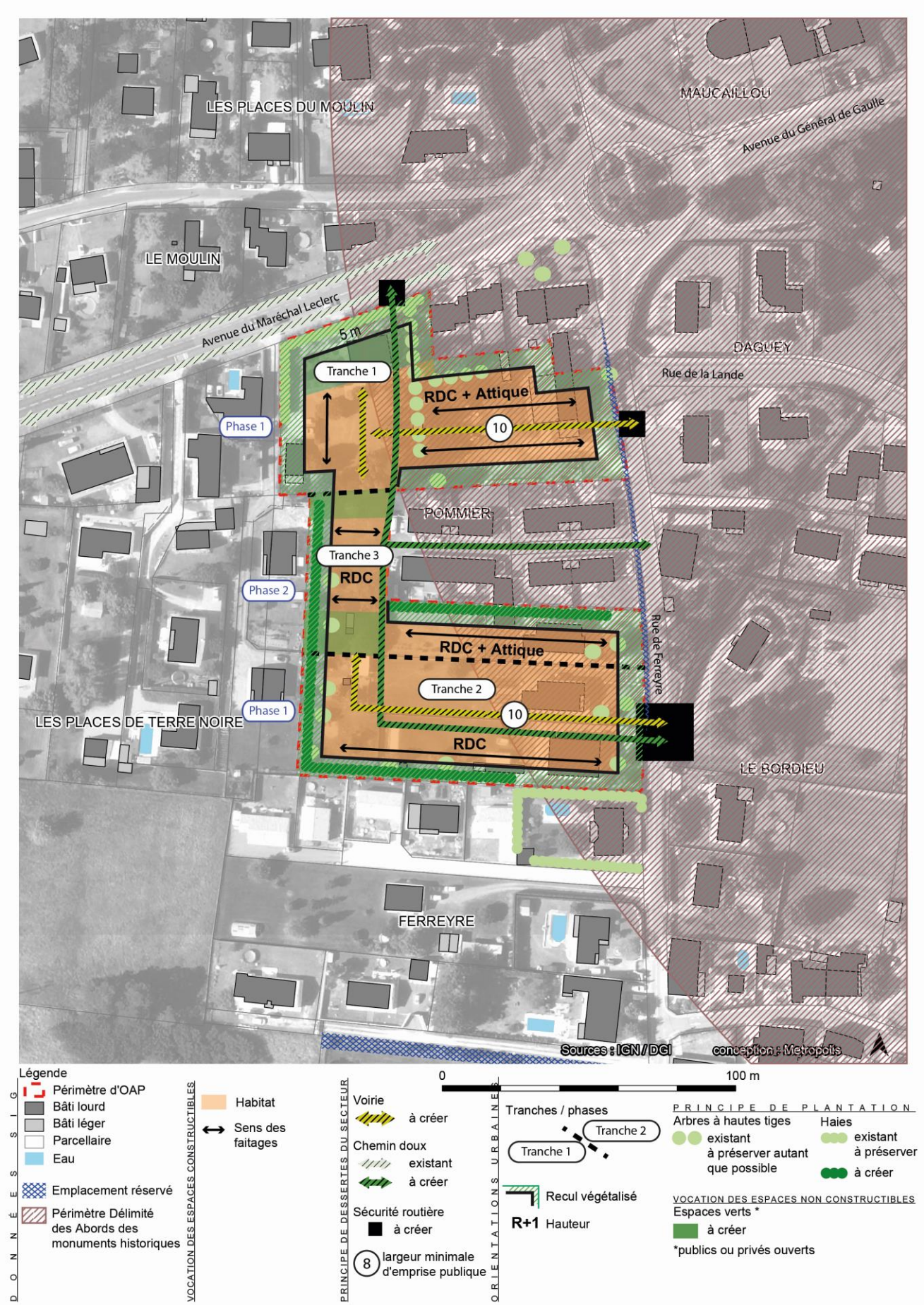
L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Il s'agit par ailleurs de veiller à la bonne intégration de l'opération dans le contexte urbain et paysager du secteur, lui-même compris dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques.



Localisation du secteur « Ferreyre »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.2 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.3 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UC est résidentielle.	Au minimum 40 logements sont programmés : deux tranches de constructions sont possibles. Au minimum 70% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.	Le secteur étant compris dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques, les habitations en rez-de-chaussée + attique seront privilégiées, permettant d'éviter les vis-à-vis sur les constructions environnantes. Les habitations en R+2 (attique) seront ponctuellement acceptées sous réserve de ne pas engendrer de problématique de vis-à-vis. Une variété d'implantation des constructions permettra de pallier à ces vis-à-vis. Une règle de surface d'emprise inférieure à 300 m² (correspondant à 4 logements environ), avec une distance minimale de 3m entre chaque surface d'emprise bâtie continue, permettra de garantir l'absence de vis-à-vis. L'implantation des façades permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra y être raccordé. L'aménagement intégrera le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.		

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Orientations paysagères	Des espaces verts communs seront localisées sur l'ensemble de l'opération, afin d'assurer des espaces de respiration et de connexion. Sur l'ensemble des lisières de l'opération, les arbres à hautes tiges et haies existants devront être préservés. La plantation en pleine terre de haies paysagères vives, mixtes et épaisses, multistratifiées, viendra compléter ces orientations. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Les espaces libres publics devront être végétalisés. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé sur l'ensemble des lisières de l'opération. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les plantations d'arbres et les haies, ne présenteront pas un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Le centre du site est caractérisé par la présence marquée du Raisin d'Amérique. Dans le cadre de l'aménagement du site, une gestion adaptée de cette espèce envahissante est demandée afin d'éviter sa propagation.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. La gestion douce des espaces verts et libres communs est encouragée. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	Les voies seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux viendra connecter l'ensemble de l'opération. L'Avenue du Maréchal Leclerc, qui accueille déjà des aménagements (bandes cyclables), ainsi que la rue de Ferreyre, seront sécurisées pour faciliter l'accès des mobilités douces. La proximité de la D242 impose des dispositions	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.	

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la circulation routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 3).		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de :** ▪ **5 500 m² sur la tranche 1,** ▪ **4 900 m² sur la tranche 2,** ▪ **3 000 m² sur la tranche 3.** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable,	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		- une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

11. MAYE BLANC

1.4 PRESENTATION DU SITE

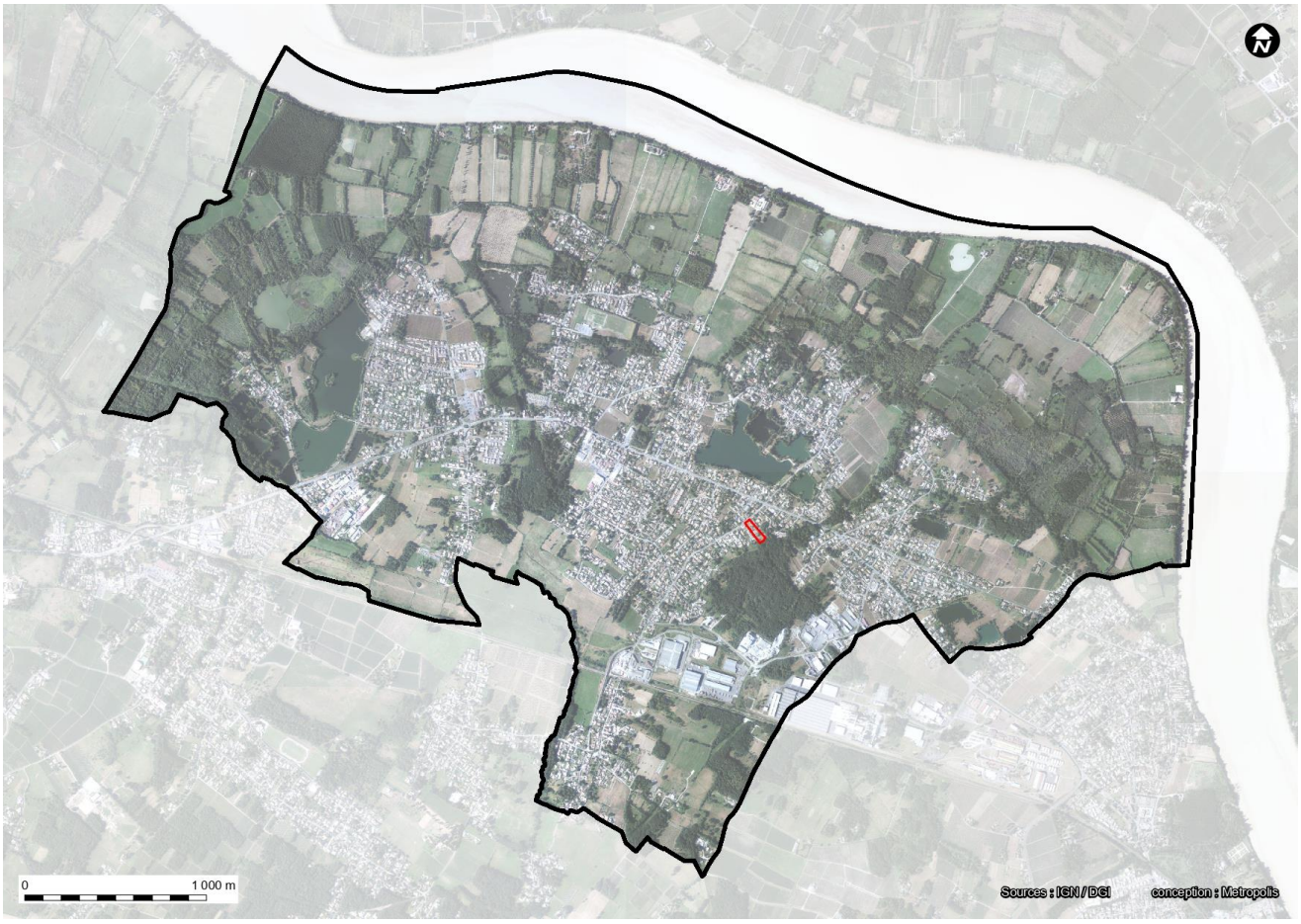
Secteur en zone UC
Superficie globale : 4 750 m²
Nombre de logements minimum : 12
Part minimale de logements sociaux : 100%

Le secteur « Maye Blanc » est localisé au Sud de la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle). Il est délimité par une seule voie : l'Avenue d'Uchamp, à l'Ouest du secteur.

Dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain, le site actuel comporte une partie bâtie en son cœur.

Il présente l'avantage d'être situé à l'interface de plusieurs entités : espace boisé classé attenant à l'Est, accès vers le centre-bourg à l'Ouest, proximité de l'OAP « Le Maine Blanc »…

L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site, en cohérence avec les contraintes spatiales, et notamment celles en termes d'inondation (proximité de la zone rouge du PPRI).



Localisation du secteur « Maye Blanc »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.5 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Légende

DONNÉES SIG
- Périmètre d'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Limite communale
- Etang, lac, piscine
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Plan de Prévention des Risques Inondation (zone rouge)

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
- Habitat
- Sens des faitages

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR
- Voirie à créer
- Chemin doux à créer
- Sécurité routière à créer
- (8) largeur minimale d'emprise publique

0 — 100 m

ORIENTATIONS URBAINES
- R+1 Hauteur
- Recul végétalisé

PRINCIPE DE PLANTATION
- Arbres à hautes tiges: existant à préserver
- Haies: à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
- Espaces verts * à créer

*publics ou privés ouverts

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.6 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UC est résidentielle.	Au minimum 12 logements sont programmés. Au minimum 100% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum 5m par rapport aux limites séparatives.	Les habitations en rez-de-chaussée seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.	En lien avec les enjeux environnementaux à l'Est (zone inondable, espace boisé classé…), un espace vert et libre de toute construction sera aménagé en fond d'opération. Il sera le support de connexions douces et assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères	Les espaces verts communs seront localisés selon le schéma, afin d'assurer des espaces de respiration et de connexion avec les espaces de nature. Ainsi, comme indiqué sur le schéma, un recul de constructibilité d'un minimum de 40 m est exigé depuis la limite Sud-Est de l'OAP afin de prendre en compte la présence du ruisseau des Prades et les milieux associés. Sur les lisières de l'opération, des haies vives mixtes et épaisses,	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue d'Uchamp et la limite Est de l'opération. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	À cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La gestion douce des espaces libres communs est attendue.	(zone potentiellement sujette aux débordements de nappes). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux viendra connecter l'ensemble de l'opération en parallèle de la voirie.	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**La taille minimale d'opération pour l'aménagement de se secteur portera sur une surface minimale de 4 500 m².** Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation :	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation :

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		- le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	- encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

12. LAVIGNE

1.7 PRESENTATION DU SITE

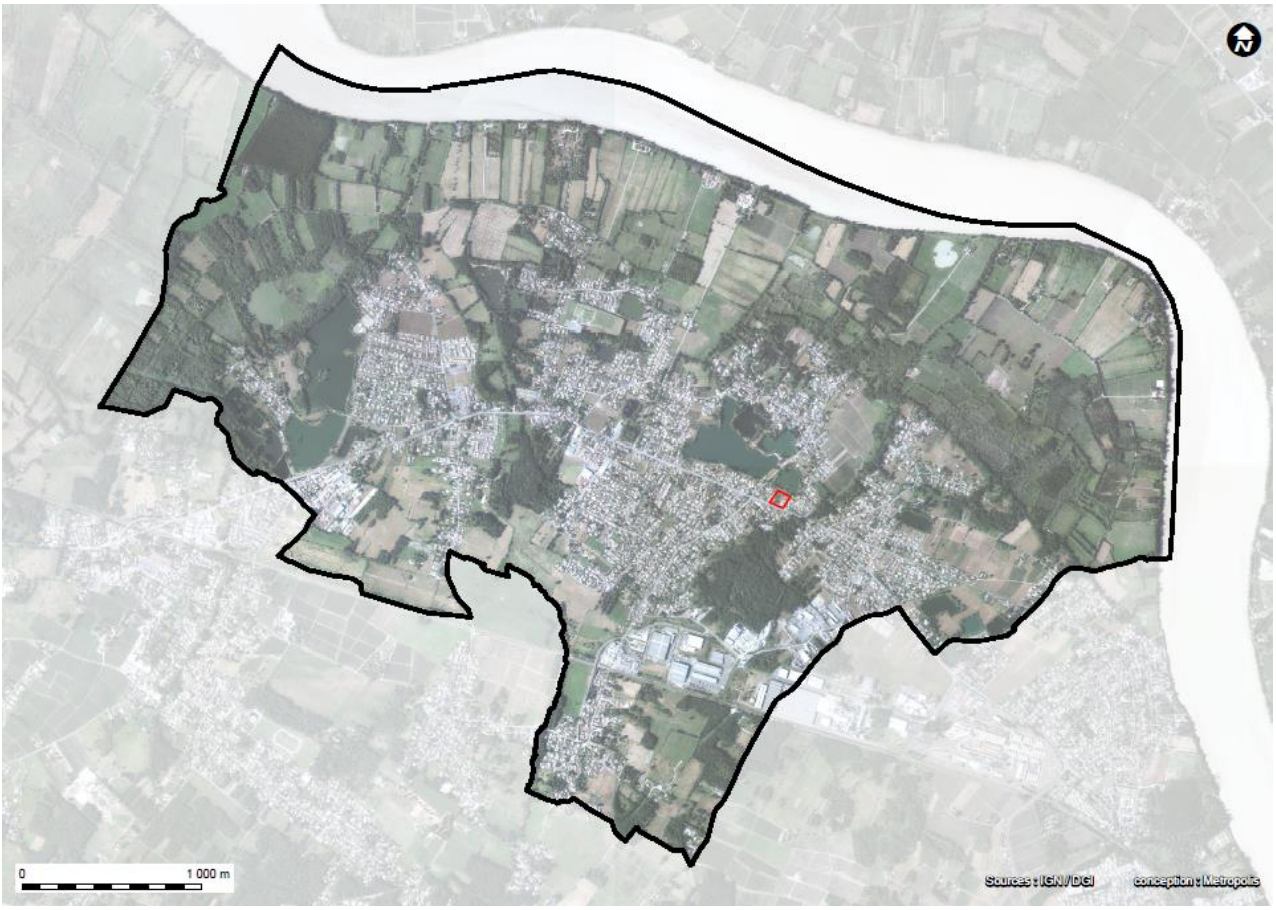
Secteur en zone UC	
Superficie globale : 6 100 m²	
Secteur UC – Phase 1	**Secteur UC – Phase 2**
Superficie globale : 3 100 m²	**Superficie globale : 3 000 m²**
Nombre de logements minimum : 17	**Nombre de logements minimum : 22**
Part minimale de logements sociaux : 60%	

Le secteur « Lavigne » est rattaché à la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle). Il est délimité par cette section, au Sud, et par le lac au Nord, entre la rue de Carreau et la rue du Pont du Bois.

Le site actuel présente une partie en dent creuse, et s'inscrit dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire. Il est situé à environ 1 km du centre-bourg, à l'interface de plusieurs entités : proximité des lacs et du ruisseau des Prades avec ses espaces boisés attenants, accès vers le centre-bourg à l'Ouest…

L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent et de garantir son insertion urbaine, architecturale et paysagère.

Les espaces végétalisés, à créer, seront le socle d'espaces publics à l'échelle du site, en cohérence avec les contraintes (proximité de la zone rouge du PPRI, du périmètre délimité des abords des monuments historiques…).



Localisation du secteur « Lavigne »

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.8 SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

1.9 PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur UC est résidentielle.	Au minimum 39 logements sont programmés : ▪ Phase 1 : **17 logements ;** ▪ Phase 2 : **22 logements.** Au minimum 60% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Un alignement ou un recul au sein de l'opération, de 5 mètres minimum, permettra une variété d'implantation des constructions. Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, de 3 mètres minimum, permettra une variété d'implantation des constructions. Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	En lien avec les enjeux environnementaux (proximité de la zone rouge du PPRI, du ruisseau des Prades…), un espace vert et libre de toute construction sera aménagé en fond d'opération et sur les lisières. Il sera le support de connexions douces et assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères	Les espaces verts communs seront localisés selon le schéma, afin d'assurer des espaces de respiration et de connexion avec les espaces de nature. Un recul de l'urbanisation d'un	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	minimum de 10 m est attendu depuis la limite Nord su site, à proximité du plan d'eau. Sur les lisières de l'opération, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Un recul de constructibilité de 5 mètres minimum est exigé depuis l'Avenue du Général de Gaulle. Ce recul devra être végétalisé et entretenu.	(haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.	La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux inondations de cave). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.
Principes de circulation / voies	La voie d'accès sera à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 10 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif. Un cheminement doux viendra connecter l'ensemble de l'opération en parallèle de la voirie. La proximité de la D242 impose des dispositions liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la circulation routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 3).	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement sera attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**La taille minimale d'opération portera sur une surface minimale de 6 000 m².**		

Envoyé en préfecture le 30/09/2024
Reçu en préfecture le 30/09/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20240925-2024_09_262-DE

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		
Enquête publique – Retour des PPA (Département de la Gironde)		Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - le projet d'aménagement devra avoir un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques…), - le projet devra prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable, - une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire devra être prévue dans les secteur de remontée de nappes ou de saturation des sols lors des pluies intenses, - des revêtements perméables devront être utilisés pour le stationnement et les voies de circulation, - le projet devra prévoir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.	Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation : - encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires, - préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres…) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.