



---

Élaboration du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26/10/2017

Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11/03/2019

Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/2019 au 02/08/2019

PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28/11/2019

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

<b>3.1</b>	<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b>
------------	---



## TABLE DES MATIÈRES

1.	<b>PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT : GRAVEYRON</b>	<b>5</b>
2.	<b>LANDERROUAT : BOURG</b>	<b>9</b>
3.	<b>LA ROQUILLE : SECTEUR DE L'ÉGLISE</b>	<b>13</b>
4.	<b>LES LÈVES-ET-THOUMEYRAGUES : BOURG</b>	<b>17</b>
5.	<b>LES LÈVES-ET-THOUMEYRAGUES : NORD MAIRIE</b>	<b>21</b>
6.	<b>LIGUEUX : PRÉS DES PAUVERTS</b>	<b>24</b>
7.	<b>MARGUERON : TUQUETTE</b>	<b>28</b>
8.	<b>MASSUGAS : BOURG</b>	<b>32</b>
9.	<b>PELLEGRUE : LA PERRIÈRE</b>	<b>36</b>
10.	<b>PELLEGRUE : GRENOUILLETTE</b>	<b>40</b>
11.	<b>PELLEGRUE : JUDES DES MOULINS</b>	<b>44</b>
12.	<b>PELLEGRUE : CHAMP D'EYMET SUD</b>	<b>48</b>
13.	<b>PELLEGRUE : ZAE CHAMP DE JAMARD</b>	<b>52</b>
14.	<b>PINEUILH : VIEUX BOURG</b>	<b>55</b>
15.	<b>PINEUILH : LA PITRERIE</b>	<b>59</b>
16.	<b>PINEUILH : CAPELLE</b>	<b>63</b>
17.	<b>PINEUILH : ZAE L'ENCLOS</b>	<b>67</b>
18.	<b>PINEUIH : ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>70</b>
19.	<b>PINEUILH : CHURY OUEST</b>	<b>74</b>
20.	<b>PINEUILH : CHURY EST</b>	<b>77</b>
21.	<b>PINEUILH : ZAE BOUCHARTS – GUIGNARDS</b>	<b>80</b>
22.	<b>PINEUILH : MOURETS</b>	<b>84</b>
23.	<b>PINEUILH : ZAE BOLOGNE</b>	<b>89</b>
24.	<b>PINEUILH : LE MARCHET</b>	<b>93</b>
25.	<b>SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE : POURGES LES GRANDES</b>	<b>97</b>
26.	<b>SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG : CHÂTEAU-BARON</b>	<b>100</b>



# 1. PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT : GRAVEYRON

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteurs 1AUb, UC, Ne</b>
<b>Superficie globale : 55 413 m<sup>2</sup></b> (48197 m <sup>2</sup> + 7216 m <sup>2</sup> )
<b>Nombre de logements minimum : 30</b>

Le site de Graveyron a récemment débuté son développement urbain. Il s'agit d'un îlot aujourd'hui complètement cerné par l'urbanisation sur ses franges ouest, nord et est. Seule la frange sud n'a pas connu de développement urbain compte tenu du risque d'inondation existant (PPRI).

Cette zone 1AU présente l'intérêt de raccrocher l'urbanisation qui s'est diffusée ses dernières années.

L'enjeu réside donc dans la structuration de l'îlot afin de maximiser le potentiel d'accueil de logements, en relation avec les formes urbaines existantes en périphérie.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation des zones 1AUb et UC est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et les emprises publiques existantes sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>		Un espace vert sera préservé à l'interface avec les habitations existantes à l'Ouest du site.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation de voies de desserte interne, entre la rue de Graveyron et le chemin du Luc, sur une emprise publique minimale de 10 mètres.	Raccrocher les amorces de voies, aujourd'hui en impasses, issues des opérations d'aménagement d'ensemble réalisées à l'ouest de l'îlot.  Créer des liaisons douces maillées sur le secteur afin d'assurer les cheminements vers les zones d'espaces naturels au Sud et au Nord, et vers les grandes radiales du cœur urbain.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<b>Au sein du secteur 1AUb</b> , l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations		Selon le BRGM, le site est partiellement situé dans une zone d'aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>d'aménagement d'ensemble. <b>A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 14000 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 22 logements dans la tranche A.</b></p> <p><b>La taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 5000 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 8 logements dans la tranche B.</b></p>		<p>« moyen ». Une étude géotechnique visant à assurer la bonne prise en compte de l'aléa est recommandée.</p> <p>Selon le BRGM, le site est partiellement sujet aux inondations de cave (indice de fiabilité « fort »). Une analyse hydrogéologique visant à définir la présence ou non d'une nappe d'eau proche du sol est recommandée, notamment lorsque le projet prévoit un sous-sol et/ou une cave.</p>



## 2. LANDERROUAT : BOURG

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteurs UD – 2 tranches</b>
<b>Superficie globale : 7864 m<sup>2</sup></b> (4379 m <sup>2</sup> + 3485 m <sup>2</sup> )
<b>Nombre de logements minimum : 4</b>

Le site se trouve en accroche directe au Sud du bourg de Landerrouat, au sein de la zone urbaine. L'enjeu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est de préserver l'accès au cœur d'ilot agricole dans une logique d'urbanisation à long terme.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



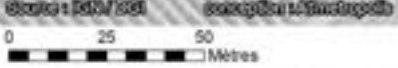
- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcelle
  - Eau

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Habitation

**PRINCIPES DE CIRCULATION DU SECTEUR**

- Voies**
- existant
  - à créer
  - 8 largeur minimale d'emprise publique



- PRINCIPES DE PLANTATION**
- à créer
- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- à créer
- \*public ou privés ouverts

### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone UD est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et les emprises publiques existantes sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>	L'interface avec la zone agricole sera maintenue en espace vert d'une largeur minimale de 10 mètres, planté d'une haie et qui pourra être intégré dans les jardins privés.	L'interface avec les habitations existantes au Nord du site sera préservée en espace vert.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte de chaque site sera assurée par une emprise publique d'une largeur minimale de 8 mètres fonctionnant en impasse.  <b>Pour chacune des deux tranches, l'aire de retournement des véhicules sera située en limite séparative de l'opération.</b>	À terme, une emprise publique sera à créer afin de permettre la liaison entre la route du Château d'Eau à l'Ouest et la route des Terroirs (D233) à l'Est.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération		

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>d'aménagement d'ensemble.</p> <p>À ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération dans la tranche A est de 3 200 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 3 logements.</p> <p>La taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 3000 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 2 logements.</p>		

### 3. LA ROQUILLE : SECTEUR DE L'ÉGLISE

#### 1. PRÉSENTATION DU SITE

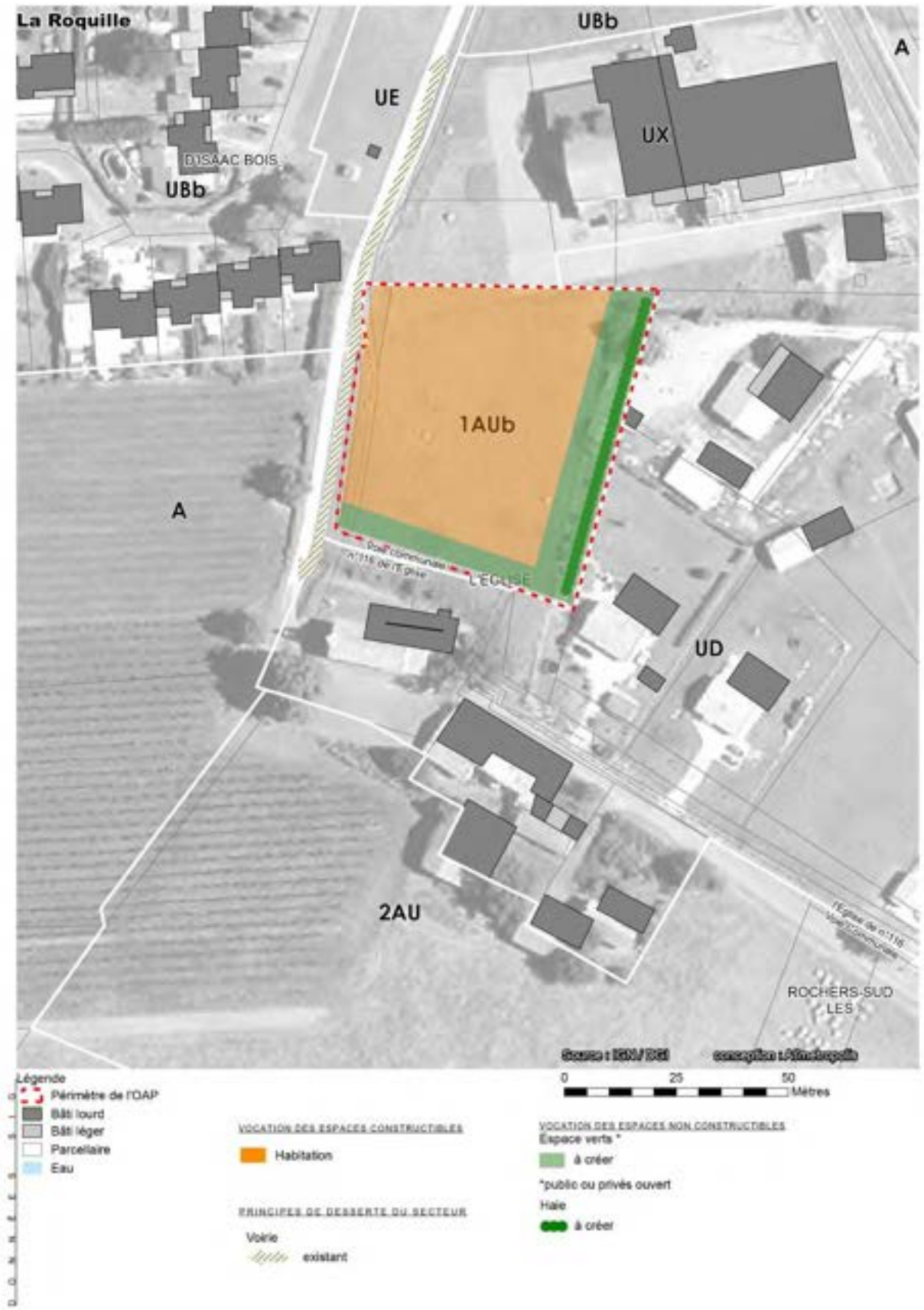
Secteur 1AUb
Superficie globale : 3861 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 4

La zone 1AU se situe dans un espace intermédiaire entre le bourg au nord et l'Église au sud. Compte tenu de la faible capacité d'accueil du site, il s'agit de structurer l'urbanisation en rapport avec l'emprise publique qui doit être requalifiée.

Ce secteur se situe à proximité immédiat des principaux équipements communaux : école, mairie, salle des fêtes.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1Aub est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>		S'appuyer sur la requalification de l'emprise publique pour développer une urbanisation qui vient conforter la notion de rue reliant le bourg à l'Eglise.	Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement les unes par rapport aux autres.
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>		Préserver les arrières de parcelles en jardins pour limiter les nuisances avec le voisinage.	
<b>Principes de circulation / voies</b>		La zone bénéficiera d'une requalification de l'emprise publique pour assurer une gestion des usages et des déplacements de manière confortable et sécurisée.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 3000 m <sup>2</sup> pour la production de 4 logements minimum.		Selon le BRGM, le site est partiellement situé dans une zone d'aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau « moyen ». Une étude géotechnique visant à assurer la bonne prise en compte de l'aléa est recommandée.





# 4. LES LÈVES-ET-THOUMEYRAGUES : BOURG

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUb</b>
<b>Superficie globale : 8500 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 6</b>

La zone 1AU située à l'arrière de l'Eglise des Lèves et Thoumeyragues doit permettre de renforcer la vocation d'accueil de nouvelles habitations en centre-bourg. L'objectif est de s'appuyer sur les rares accès encore disponibles pour desservir cette zone ouverte à l'urbanisation.

Le site a la caractéristique d'être marqué par une certaine topographie puisqu'il domine la vallée de la Gravousse. La présence de ce ruisseau qui vient établir une coupure entre les deux rives urbanisées doit être prise en compte tant dans l'aménagement de la zone, que par les incidences à anticiper.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1AUb est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Réaliser un espace vert ouvert au public, servant également de zone tampon au traitement des eaux pluviales.		
<b>Orientations paysagères</b>	Créer un espace vert au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble afin de limiter les ruissellements et d'apporter une qualité aux espaces publics, en lien avec la Gravousse située en contrebas.	Réaliser un écran naturel entre l'urbanisation future et l'habitation existante.	Maintenir la vocation naturelle du pré situé entre la zone 1AUb et le cours d'eau de la Gravousse, afin qu'il contribue à maintenir l'écrin naturel autour du cours d'eau.
<b>Principes de circulation / voies</b>	Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie de desserte interne. Celle-ci pourra fonctionner en impasse, provisoirement, jusqu'à l'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation.  L'aire de retournement des véhicules sera réalisée en limite séparative de l'opération.	Assurer les cheminements doux entre la zone urbaine future, à court et à moyen terme, et les espaces vert jusqu'à la Gravousse.	Anticiper la création d'un futur pont de part d'autre des rives de la Gravousse qui permettra de désenclaver cette zone ouverte à l'urbanisation par une connexion plus directe avec les équipements communaux : mairie, école, salle des fêtes.
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement		

	<b>Principe et/ou programme obligatoire</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 3000 m<sup>2</sup> pour la production de 6 logements minimum.</p>		

# 5. LES LÈVES-ET-THOUMEYRAGUES : NORD MAIRIE

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUc</b>
<b>Superficie globale : 9292 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 7</b>

La zone 1AU se situe à l'entrée nord du village. Compte tenu de la profondeur de l'espace constructible, il s'agit de structurer l'urbanisation pour permettre une rationalisation du potentiel constructible.

Ce secteur se situe à proximité immédiat des principaux équipements communaux : école, mairie, salle des fêtes.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1AUC est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		La sécurisation de l'accès à la zone 1AUC sera assurée en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>	Un écran végétal d'une largeur minimale de 10 mètres et planté d'une haie sera maintenu sur toutes les franges de la zone 1AU situées en interface directe avec la zone agricole.		
<b>Principes de circulation / voies</b>	Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'un accès mutualisé à l'ensemble de l'opération.	L'emprise publique à créer sera d'une largeur minimale de 8 mètres.	Pacifier l'entrée de bourg et assurer les cheminements doux par une zone apaisée vers le cœur de bourg et le futur franchissement de la Gravousse
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 9000 m <sup>2</sup> pour la production de 7 logements minimum.		

# 6. LIGUEUX : PRÉS DES PAUVERTS

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUd</b>
<b>Superficie globale : 11 958 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 10</b>

Le site se situe au Sud du bourg de Ligueux, à proximité du hameau ancien des Pauverts et en accroche directe d'une urbanisation récente. Il est accessible depuis le chemin de Terrier Villard au Nord et la D235 à l'Est.

L'enjeu est de structurer l'urbanisation en assurant une rationalité des déplacements et de la consommation d'espaces et de gérer les interfaces avec l'espace agricole.





## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1AUd est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et les emprises publiques existantes sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>	L'interface avec la zone agricole sera maintenue en espace vert (dont possibilité d'intégrer une voie d'accès) pour d'une largeur minimale de 10 mètres, planté d'une haie.		
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>L'opération devra assurer la desserte interne du site par une liaison entre la D236 et le chemin du Terrier Villard.</p> <p>La desserte sera assurée par une emprise publique d'une largeur minimale de 8 mètres.</p> <p><b>Une aire de retournement des véhicules sera située obligatoirement en limite séparative Ouest de l'opération.</b></p>	Un système en impasse pourra permettre l'optimisation de la desserte locale des lots à l'ouest, à condition que le système de retournement des véhicules se situe en limite séparative d'opération, et qu'une connexion avec la zone UD au nord soit maintenue..	

	<b>Principe et/ou programme obligatoire</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. À ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 10 000 m <sup>2</sup> pour la production de 10 logements minimum.		

# 7. MARGUERON : TUQUETTE

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUc</b>
<b>Superficie globale : 4820 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 4</b>

Le site constitue une dent creuse au cœur du bourg de Margueron, en face de la mairie. Il est accessible depuis une emprise publique « La Turquette » qui longe sa frange Nord-Est et permet d'accéder au centre de vacances plus au Sud.

Il s'agit de favoriser la production de nouveaux logements au sein du bourg et à proximité des équipements publics en maintenant l'accessibilité à la zone à urbaniser à long terme située au Sud.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de l'OAP</li> <li><span style="background-color: gray; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâti lourd</li> <li><span style="background-color: lightgray; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâti léger</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Parcelaire</li> <li><span style="background-color: lightblue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Eau</li> <li><span style="background-color: blue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Emplacement réservé</li> <li><span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espace Boisé Classé</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Habitation</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE DÉLIMITATION DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed yellow; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Voie existant</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed orange; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> à créer</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; display: inline-block; text-align: center; line-height: 15px; margin-right: 5px;">8</span> largeur minimale d'emprise publique</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE PLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid green; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Arbres à hautes tiges à créer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Haie à créer</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: green; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Espace verts à créer</li> </ul> <p>*public ou privés ouvert</p>
--	---	--	--

### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1AUc est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	Des espaces verts seront maintenus aux franges de l'opération afin d'assurer sa valorisation paysagère.	L'interface avec les constructions existantes sera plantée de haie.  L'interface avec la zone 2AU sera valorisé par la plantation d'arbres à hautes tiges.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site sera assurée par la création d'une emprise publique d'une largeur minimale de 8 mètres depuis l'emprise publique existante.  L'aire de retournement des véhicules sera réalisée en limite séparative de l'opération.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 4000 m <sup>2</sup> pour la		Selon le BRGM, le site est situé dans une zone d'aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau « moyen ». Une étude géotechnique visant à assurer la bonne prise en compte de l'aléa est recommandée.

	<b>Principe et/ou programme obligatoire</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	production de 4 logements minimum.		

# 8. MASSUGAS : BOURG

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUc</b>
<b>Superficie globale : 12 330 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 8</b>

Ce site constitue l'extension Nord-Ouest du bourg de Massugas, accessible depuis la D128 au Sud et l'emprise publique « Pré Parrat » à l'Est.

Le site présente une topographie importante en descente depuis la D218 vers le vallon où coule un cours d'eau. La partie Nord du site présente ainsi une qualité paysagère et écologique à prendre en compte dans l'aménagement.

L'enjeu du site est ainsi de rationaliser la consommation d'espaces pour la production de nouveaux logements en cœur de bourg en assurant la cohérence du réseau viaire et la valorisation paysagère de l'opération.





## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OPAP</li> <li> Bâtiment lourd</li> <li> Bâtiment léger</li> <li> Parcelle</li> <li> Eau</li> <li> Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L.151-11-2*</li> <li> Espace Boisé Classé</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Habitation</li> </ul>	<p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Patrimoine à préserver</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE DÉLIMITATION DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voie existant</li> <li> Voie à créer</li> <li> largeur minimale d'emprise publique</li> <li> Chemin doux à créer</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE PLANTATION</b></p> <p>Arbres à hautes tiges</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> existant</li> <li> à créer</li> </ul> <p>Haie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> à créer</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <p>Espace vert*</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> à créer</li> </ul> <p>*public ou privés ouvert</p>
---	---	---	--	---	--

### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1AUc est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	<p>La préservation des boisements et des abords du cours d'eau sera support de gestion des eaux pluviales.</p> <p>La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et les emprises publiques existantes sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.</p>	
<b>Orientations paysagères</b>	Les boisements situés au Nord du site devront être préservés.	<p>L'interface de la zone avec la D128 sera plantée d'une haie valorisant la qualité paysagère de l'opération.</p> <p>Un espace vert sera maintenu afin de permettre les percées visuelles vers les boisements.</p>	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site sera assurée par la création d'une emprise publique de 8 mètres minimum permettant la liaison entre les emprises publiques existantes au Sud et à l'Est.	L'espace vert sera support de cheminements dédiés aux modes actifs permettant de rejoindre les abords du cours d'eau.	

	<b>Principe et/ou programme obligatoire</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. À ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 11 000 m <sup>2</sup> pour la production de 8 logements minimum.		Selon le BRGM, le site est partiellement situé dans une zone d'aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau « moyen ». Une étude géotechnique visant à assurer la bonne prise en compte de l'aléa est recommandée.

# 9. PELLEGRUE : LA PERRIÈRE

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUb</b>
<b>Superficie globale : 7854 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 8</b>

Ce site est localisé à l'Ouest du centre-ville de Pellegrue, à proximité directe des équipements sportifs. L'emprise publique qui longe sa frange Ouest permet de rejoindre la D672 plus au Nord.

Il s'agit de l'extension Sud du lotissement « La Perrière » dont le permis d'aménager a été autorisé à Gironde Habitat. Le site couvert par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation vise ainsi à accueillir de nouveaux logements de cet Office Public de l'Habitat en assurant la gestion de l'interface avec la zone agricole attenante et la création d'un réseau viaire cohérent avec l'opération en cours au Nord.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1Aub est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	Des espaces verts seront maintenus aux franges de l'opération afin d'assurer sa valorisation paysagère et sous forme d'espace tampon avec les espaces viticoles.		
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site sera assurée par la création d'une emprise publique d'une largeur minimale de 8 mètres depuis l'emprise publique existante, en continuité des emprises publiques réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone UBc  L'aire de retournement des véhicules sera réalisée en limite séparative de l'opération.	L'interface avec les constructions existantes sera plantée de haie.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la		Selon le BRGM, le site est situé dans une zone d'aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau « moyen ». Une étude géotechnique visant à

	<b>Principe et/ou programme obligatoire</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	mise en œuvre d'une telle opération est de 5000 m <sup>2</sup> pour la production de 8 logements minimum.		assurer la bonne prise en compte de l'aléa est recommandée.

# 10. PELLEGRUE : GRENOUILLETTE

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUd</b>
<b>Superficie globale : 23112 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 23</b>

Ce site, déjà inscrit au PLU précédent, constitue l'extension Nord du centre-ville de Pellegrue, accessible sur toutes les franges : Sud par la D16E1, Ouest par l'emprise publique dite du « Champ Saint-André », Nord par l'emprise publique dite « Rival », Est par le chemin « Le Chartron ».

A proximité directe de l'ensemble des équipements publics de la commune mais aussi des commerces et services, l'enjeu de cette Orientation d'aménagement et de Programmation est d'assurer la cohérence de l'urbanisation en second rang en garantissant un réseau viaire structuré et fonctionnel à l'échelle du quartier et en gérant l'interface avec les espaces agricoles.





## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Bâti lourd</li> <li> Bâti léger</li> <li> Parcelaire</li> <li> Eau</li> <li> Emplacement réservé</li> <li> Espace Boisé Classé</li> <li> Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Habitation</li> <li> Taille minimale d'opération</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE DÉLIMITATION DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voie existant</li> <li> Voie à créer</li> <li> largeur minimale d'emprise publique</li> <li> mutualisation des accés</li> <li> Chemin doux à créer</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE PLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Haie à créer</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace verts * à créer</li> <li><small>* public ou privés ouvert</small></li> </ul>
--	---	--	---

### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1AUd est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et les emprises publiques existantes sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>	L'interface avec la zone agricole sera maintenue en espace vert d'une largeur minimale de 10 mètres, planté d'une haie.	Des espaces verts viseront à limiter les conflits d'usage au sein du site et vis-à-vis des constructions existantes.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site sera assurée par la création d'une emprise publique d'une largeur minimale de 10 mètres permettant la liaison entre les emprises publiques existantes au Sud et à l'Ouest du site.	Les accès aux lots depuis l'emprise publique à créer seront mutualisés.  Le chemin existant à l'Est du site sera valorisé afin de faciliter les liaisons douces vers le bourg et les espaces agricoles voisins.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 2300 m <sup>2</sup> pour la		Selon le BRGM, le site est situé dans une zone d'aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau « moyen ». Une étude géotechnique visant à assurer la bonne prise en compte de l'aléa est recommandée.

	<b>Principe et/ou programme obligatoire</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	production de 2 logements minimum. Ce ratio de production de logements devra être maintenu sur des tailles d'opérations plus importantes.		

# 11. PELLEGRUE : JUDES DES MOULINS

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUd – 2 tranches</b>
<b>Superficie globale : 25355 m<sup>2</sup></b> (15214 m <sup>2</sup> + 11141 m <sup>2</sup> )
<b>Nombre de logements minimum : 25</b>

Ce site, déjà inscrit au PLU précédent, est localisé à l'Est du centre-ville le long de la D15. Situé à proximité des équipements publics, commerces et services, il est accessible depuis la D15 et l'emprise publique dite « Le Moulin » qui longe sa frange Nord.

L'enjeu de cette Orientation d'aménagement et de Programmation est d'assurer la cohérence de l'urbanisation en second rang en garantissant un réseau viaire structuré et fonctionnel à l'échelle du quartier et en gérant l'interface avec les espaces agricoles.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'ICAP</li> <li> Bâti lourd</li> <li> Bâti léger</li> <li> Parcelaire</li> <li> Eau</li> <li> Emplacement réservé</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Habitation</li> <li> Tranche A / Tranche B</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE DESERTÉ DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voie existant</li> <li> à créer</li> <li> largeur minimale d'emprise publique</li> <li> mutualisation des accès</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE PLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Arbres à hautes tiges à créer</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace vert* à créer</li> <li>*public ou privés ouvert</li> </ul>
---	---	--	--

### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1AUd est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	L'opération devra intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à requalifier et la D15 sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>	Un espace vert sera maintenu à l'interface des constructions existantes, intégrant les aménagements de gestion des eaux.	L'intégration paysagère de l'opération sera assurée par la valorisation d'un espace vert planté d'arbres à haute tige le long de l'emprise publique à requalifier.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site sera assurée par la requalification de l'emprise publique existante sur une largeur minimale de 8 mètres.	Le système de circulation fonctionnera en sens unique en assurant une entrée/sortie sur la D15.  Les accès aux lots depuis l'emprise publique à requalifier seront mutualisés.	L'emprise publique à requalifier intégrera des aménagements piétons en valorisant le talus existant, marquant l'interface avec la zone agricole.
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUd – <b>Tranche A</b> doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de		Selon le BRGM, le site est situé dans une zone d'aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau « moyen ». Une étude géotechnique visant à assurer la bonne prise en compte de l'aléa est recommandée.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>15214 m<sup>2</sup> pour la production de 15 logements minimum.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUd – <b>Tranche B</b> doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 7000 m<sup>2</sup> pour la production de 6 logements minimum.</p>		

# 12. PELLEGRUE : CHAMP D'EYMET SUD

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUe</b>
<b>Superficie globale : 13080 m<sup>2</sup></b>

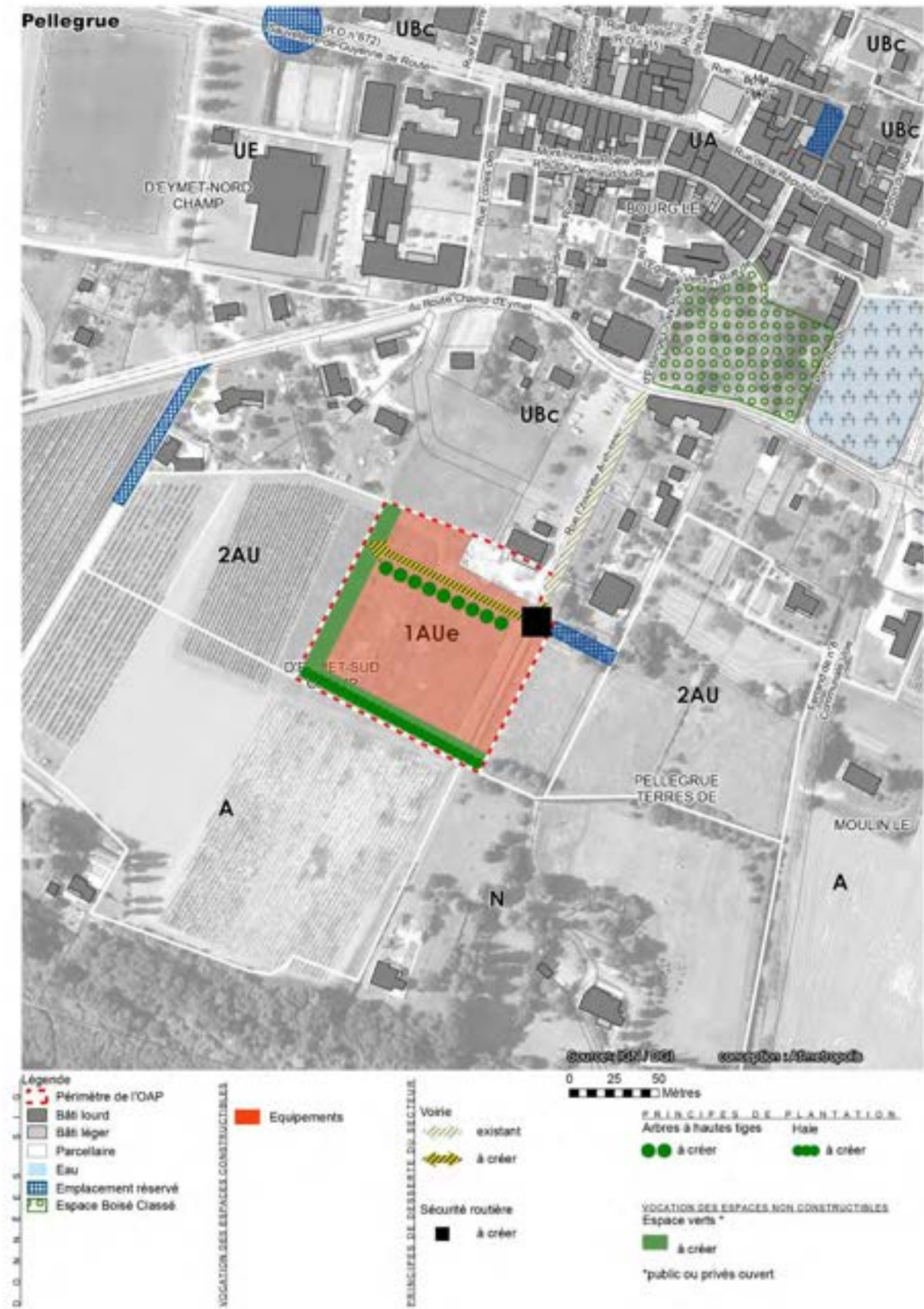
Ce site, déjà inscrit au PLU précédent, correspond au développement futur d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) situé au Sud du bourg, et intégré dans un site stratégique d'urbanisation à plus long terme.

L'enjeu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'assurer la cohérence du développement urbain à court et long terme et de valoriser cette zone dédiée aux équipements publics.





## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation de la zone 1AUe est l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.		L'équipement projeté est un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer, l'emprise publique existante et l'emplacement réservé devra être assurée.		
<b>Orientations paysagères</b>	L'interface avec la zone agricole sera maintenue en espace vert d'une largeur minimale de 10 mètres, planté d'une haie.	L'emprise publique à créer sera valorisée par la plantation d'arbres à haute tige, sous la forme d'un mail.  L'interface avec la zone 2AU située à l'Ouest sera préservé en espace vert afin de prévenir des futurs conflits d'usage.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte du site sera assurée par la réalisation d'une emprise publique depuis l'emprise publique existante au Nord, en cohérence avec l'emplacement réservé matérialisant l'accès futur de la zone 2AU à l'Est.  L'aire de retournement des véhicules sera réalisée en limite		Il est préconisé de réaliser un accès spécifique pour les services techniques et d'urgence.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	séparative de l'opération.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>			<p>Selon le BRGM, le site est situé dans une zone d'aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau « moyen ». Une étude géotechnique visant à assurer la bonne prise en compte de l'aléa est recommandée.</p>

# 13. PELLEGRUE : ZAE CHAMP DE JAMARD

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUx</b>
<b>Superficie globale : 30076 m<sup>2</sup></b>

Ce site constitue l'extension de la zone d'activités économiques existante sur sa frange Ouest (non visible sur la photo-aérienne, correspondant à la zone UX), à l'Est du centre-ville, longeant la D672.

L'enjeu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'assurer la cohérence du réseau viaire avec la zone d'activité existante, de gérer les interfaces avec les zones agricoles attenantes tout en valorisant la qualité paysagère de l'opération et de gérer les nuisances et impacts de la D672 sur les nouvelles constructions.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation de la zone 1AUx est dédiée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'interface avec la zone agricole sera maintenue en espace vert d'une largeur minimale de 10 mètres, planté d'une haie.	Aménager des noues paysagères le long de la RD672 sur les espaces qui ne sont pas constructibles.	
<b>Principes de circulation / voies</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>			Selon le BRGM, le site est situé dans une zone d'aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau « moyen » et « fort ». Une étude géotechnique visant à assurer la bonne prise en compte de l'aléa est fortement recommandée.

# 14. PINEUILH : VIEUX BOURG

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUa</b>
<b>Superficie globale : 10659 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 12</b>

Le cœur d'îlot situé à proximité du Vieux-Bourg de Pineuilh conserve des possibilités d'accès à la voie communale n°10 et à la RD 235. Cet îlot avait une vocation agricole qui tend aujourd'hui à se perdre compte tenu du développement de l'urbanisation de type pavillonnaire sur ses franges.

Ce secteur se situe à moins de 500 mètres de la mairie et de l'école de Pineuilh. Il est par ailleurs à proximité immédiate du centre commercial du Grand Pineuilh.

La présence d'un ruisseau qui vient établir une limite avec l'urbanisation existante au sud doit être prise en compte dans l'aménagement futur de la zone.

L'enjeu principal est d'éviter la fermeture complète de l'îlot sans qu'une voie structurante n'ait pu être réalisée préalablement afin de rationaliser la consommation d'espace nécessaire à la réalisation de nouveaux logements



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Périmètre de l'OAP</li> <li><span style="background-color: grey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Bâti lourd</li> <li><span style="background-color: lightgrey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Bâti léger</li> <li><span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Parcelle</li> <li><span style="background-color: lightblue; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Eau</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives</li> <li><span style="border: 2px solid yellow; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: orange; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Habitation</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES NON-CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: green; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Espace verts *</li> <li><span style="background-color: green; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> à créer</li> <li>* public ou privés ouvert</li> </ul>
<p>0 25 50 Mètres</p>		
<p><b>PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed yellow; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voie existant</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed green; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voie à créer</li> <li style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">8</span> largeur minimale d'emprise publique             </li> </ul>		



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	<p>La vocation principale de la zone 1AUa est résidentielle.</p> <p>30% minimum de la production de logements sera dédiée au logement social.</p>		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		<p>La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et les emprises publiques existantes sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.</p>	
<b>Orientations paysagères</b>	<p>Créer un espace vert en bordure du ruisseau qui longe la frange Sud de la zone 1AU, espace nécessaire à l'entretien des berges.</p>	<p>L'interface avec les constructions existantes pourra être maintenu en espace vert.</p>	
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot à minima par la réalisation d'une voie de desserte interne dont l'emprise publique sera de 8 mètres minimum, entre la voie communale n°10 et la RD 235.</p>		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la</p>		

	<b>Principe et/ou programme obligatoire</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 8000 m <sup>2</sup> pour la production minimale de 12 logements.		

# 15. PINEUILH : LA PITRERIE

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUb</b>
<b>Superficie globale : 20972 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 24</b>

Le site est positionné entre le Vieux-Bourg de Pineuilh et le centre-ville contemporain de Pineuilh. A ce titre, ce secteur se situe à moins de 500 mètres de la mairie et de l'école de Pineuilh. Il est par ailleurs à proximité immédiate du centre commercial du Grand Pineuilh.

Le site bénéficie d'accès directs puisqu'il est longé par la RD 235 et la route séparant Pineuilh et Saint-Philippe du Seignal sur sa frange est. L'urbanisation y a été importante ces dernières années, si bien que le site est devenu une enclave agricole en secteur pavillonnaire.

Il n'y a pas d'enjeu paysager particulier et l'objectif est de donner des principes simples de structuration de l'urbanisation pour accueillir plus de logements.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	<p>La vocation principale de la zone 1Aub est résidentielle.</p> <p>30% minimum de la production de logements sera dédiée au logement social.</p>		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		<p>La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et les emprises publiques existantes sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.</p>	
<b>Orientations paysagères</b>		<p>Le volet paysager de l'opération pourra concerner les abords de la voie interne de l'opération.</p> <p>Des espaces verts pourront être préservés en valorisant de l'élément de patrimoine protégé.</p>	
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie de desserte interne sans impasse dont l'emprise publique sera d'une largeur minimale de 12 mètres.</p> <p>Cette connexion interne permettra de surcroît à plus long terme de</p>	<p>La mise en œuvre du règlement de PLUi doit permettre de mutualiser les accès aux différents lots constructibles et d'éviter la multiplication des sorties directes sur la route limitrophe entre Pineuilh et Saint-Philippe du Signal.</p> <p>Le système de desserte et l'aire de</p>	

	<b>Principe et/ou programme obligatoire</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	desservir la zone 2AU située plus au Nord.	retournement des véhicules seront réalisés en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, ou le cas échéant, l'opération réalisée sur le secteur « ZAE Bologne ».	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 16000 m <sup>2</sup> pour la production de 20 logements minimum.		

# 16. PINEUILH : CAPELLE

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUb+</b>
<b>Superficie globale : 10 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 40</b>

Ce secteur, anciennement agricole, et situé à proximité de Sainte-Foy la Grande, a connu de grandes mutations ces dernières années. Au-delà de l'urbanisation plus ancienne située à l'ouest, Une opération d'aménagement d'ensemble, comportant des logements collectifs a été réalisée au sud-est et une enseigne commerciale s'est installée au nord.

A court terme, il s'agit de gérer une bonne transition entre les différentes vocations de ce secteur : commerciale au nord et logements au sud. Par ailleurs des principes de connexion doivent être établis afin de garantir une certaine perméabilité de cet îlot.

L'ouverture de l'urbanisation de l'ensemble du site doit être phasée afin que la commune de Pineuilh soit en mesure de mener à bien sa réflexion sur les modalités et la vocation à privilégier dans l'avenir.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT





### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1AUB+ est résidentielle. 80% minimum de la production de logements sera dédiée au logement social. La programmation de logements devra respectée les typologies figurant sur le schéma de principe.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et les emprises publiques existantes sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	Traiter les abords du fossé drainant qui longe le sud de la zone 2AU afin de garantir ses capacités d'évacuation des eaux pluviales (lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone), et éventuellement réaliser un équipement complémentaire (bassin d'étalement, ...).
<b>Orientations paysagères</b>	Les espaces de transition entre la vocation commerciale au Nord et au Nord-Est du site seront paysagés.	L'aménagement paysager pourra être constitué d'arbres de hautes tiges entre les franges commerciales et les franges d'habitats.	Des espaces publics et espaces verts d'agrément sont préconisés.
<b>Principes de circulation / voies</b>	Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie de desserte interne, et de cheminements doux entre les zones à vocation commerciale, les zones d'habitat et les infrastructures modes	Etablir un principe de maillage interne (voirie de circulation automobile mais aussi cheminements doux) pour garantir la perméabilité de l'îlot.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	doux existants (avenue Maréchal Juin).		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. À ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 10 000 m <sup>2</sup> pour la production de 40 logements minimum.		Selon le BRGM, le site est sujet aux débordements de nappe (indice de fiabilité « fort »). Une analyse hydrogéologique visant à définir la présence ou non d'une nappe d'eau proche du sol est recommandée.

# 17. PINEUILH : ZAE L'ENCLOS

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUx</b>
<b>Superficie globale : 5600 m<sup>2</sup></b>

Ce secteur, anciennement agricole, et situé à proximité de Sainte-Foy la Grande, a connu de grandes mutations ces dernières années. Au-delà de l'urbanisation plus ancienne située à l'ouest, Une opération d'aménagement d'ensemble, comportant des logements collectifs a été réalisée au sud et une enseigne commerciale s'est installée au nord.

Il s'agit ainsi de gérer la bonne transition entre les différentes vocations de ce secteur en assurant l'extension cohérente de la zone commerciale à l'interface avec les habitations. Par ailleurs des principes de connexion doivent être établis afin de garantir une certaine perméabilité de cet îlot.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de l'OAP</li> <li><span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâti lourd</li> <li><span style="background-color: lightgrey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâti léger</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Parcelle</li> <li><span style="background-color: lightblue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Eau</li> <li><span style="background-color: blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Emplacement réservé</li> <li><span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espace soumis au risque d'inondation : se reporter au PPRi</li> <li><span style="border: 1px dashed orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Secteur de mixité sociale</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Habitation</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Production attendue de logements par typologie</li> <li><span style="background-color: lightgreen; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Activités des secteurs secondaire ou tertiaire</li> </ul> <p><b>PRINCIPES DE DESSERTE DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Voie existant</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed yellow; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Voie à créer</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE PLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: green; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Haie à créer</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: green; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Espace verts* à créer</li> </ul> <p>*public ou privés ouvert</p>
---	--	--

### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation de la zone 1AUx est l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'interface avec la zone agricole sera maintenue en espace vert d'une largeur minimale de 10 mètres, planté d'une haie.  Les espaces de transition entre la vocation résidentielle au Sud et à l'Ouest du site seront paysagés.	L'aménagement paysager pourra être constitué d'arbres de hautes tiges entre les franges commerciales et les franges d'habitats.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site sera réalisée par la création d'une emprise publique fonctionnant en impasse.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>			Selon le BRGM, le site est sujet aux débordements de nappe (indice de fiabilité « fort »). Une analyse hydrogéologique visant à définir la présence ou non d'une nappe d'eau proche du sol est recommandée.

# 18. PINEUIH : ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

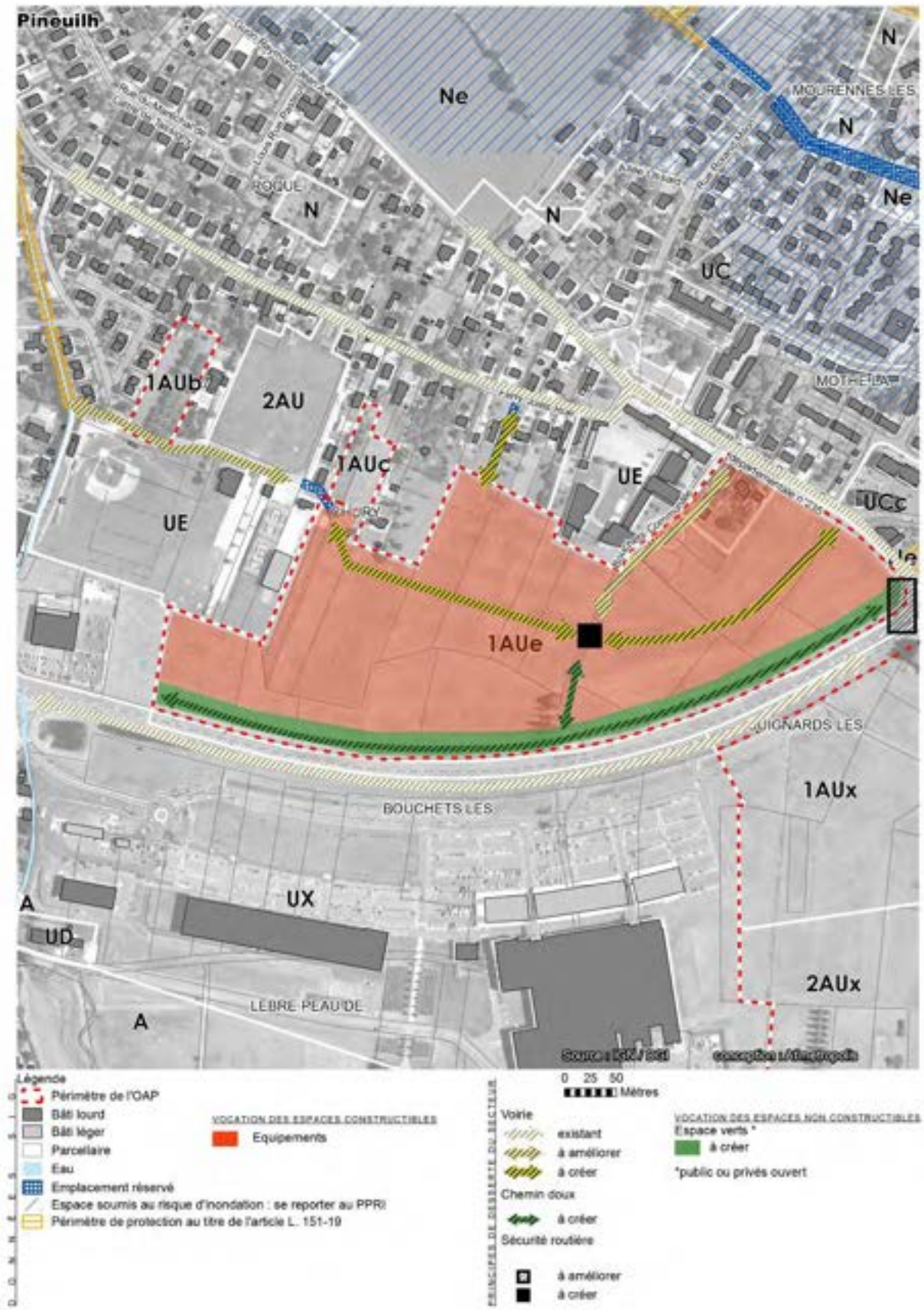
<b>Secteur 1AUe</b>
<b>Superficie globale : 127536 m<sup>2</sup></b>

Ce secteur a une vocation stratégique dans les prochaines années, à la fois pour Pineuilh, mais pour l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays Foyen. La grande majorité du foncier appartenant à Pineuilh et à la Communauté de Communes, le site doit permettre d'accueillir des équipements publics ou d'intérêts collectifs structurants (piscine, ...).

Cette vocation est d'autant plus pertinente que la déviation de Sainte-Foy la Grande longe le site sur sa frange sud et que le centre commercial du Grand Pineuilh se trouve de l'autre côté de cet axe. Le site bénéficie donc d'un niveau d'accessibilité très favorable à l'échelle du Pays Foyen.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation de la zone 1AUe est dédiée à l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.		
<b>Forme urbaine</b>	Les bâtiments d'habitation, établissements d'enseignements et de santé, et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.	Structurer l'urbanisation de la zone 1AUe afin de redéfinir une organisation sous forme d'ilots.	
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Nécessité de prendre en compte le passage d'une canalisation de gaz haute pression.	La sécurisation des carrefours entre les emprises publiques à créer et les emprises publiques existantes sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>		L'opération devra au maximum préserver les zones humides et le réseau de fossés existant.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	Mailler les équipements générateurs de déplacement par des aménagements en faveur des cycles et sécuriser les points de traversée de la rocade pour les modes doux.		



	<b>Principe et/ou programme obligatoire</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>			

# 19. PINEUILH : CHURY OUEST

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUc</b>
<b>Superficie globale : 2955 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 3</b>

Ce site constitue une dent creuse entre le secteur d'habitat et la zone d'équipements publics (terrains de tennis) situé au Sud du centre-ville.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit assurer la cohérence du développement urbain notamment avec la zone à urbaniser à destination d'équipements publics situées au Sud.

L'enjeu est de garantir la cohérence du réseau viaire et d'assurer l'intégration des nouvelles constructions par rapport à l'existant en limitant les conflits d'usage.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Périmètre de l'OAP</li> <li><span style="background-color: grey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Bâti lourd</li> <li><span style="background-color: lightgrey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Bâti léger</li> <li><span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Parcelle</li> <li><span style="background-color: lightblue; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Eau</li> <li><span style="background-color: blue; border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Emplacement réservé</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: orange; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> Habitation</li> </ul> <p><b>PRINCIPES DE DESSEIN DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voie</li> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> à créer</li> </ul>	<p><b>PRINCIPES DE PLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arbres à hautes tiges</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> existant</li> <li><span style="background-color: green; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> à créer</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espace verts *</li> <li><span style="background-color: green; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> à créer</li> </ul> <p>*public ou privés ouvert</p>
---	---	--

### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1AUc est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'interface avec les constructions existantes à l'Ouest sera préservée en espace vert. Les arbres existants seront préservés.		
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site sera assurée par la réalisation d'une emprise publique fonctionnant en impasse.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 2900 m <sup>2</sup> pour la production de 3 logements minimum.		

## 20. PINEUILH : CHURY EST

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUb</b>
<b>Superficie globale : 5333 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 8</b>

Ce site constitue une dent creuse entre le secteur d'habitat et la zone d'équipements publics (stade de baseball) situé au Sud du centre-ville.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit assurer la cohérence du développement urbain notamment avec la zone à urbaniser à destination d'équipements publics situées au Sud.

L'enjeu est de garantir la cohérence du réseau viaire et d'assurer l'intégration des nouvelles constructions par rapport à l'existant en limitant les conflits d'usage.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1Aub est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	L'interface avec les constructions existantes à l'Est sera préservée en espace vert. Les arbres existants seront préservés.	L'interface avec les constructions existantes à l'Ouest sera plantée d'une haie afin de limiter les conflits d'usage.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site sera assurée par la réalisation d'une emprise publique fonctionnant en impasse.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 5333 m <sup>2</sup> pour la production de 8 logements minimum.		Selon le BRGM, le site est sujet aux inondations de cave (indice de fiabilité « fort »). Une analyse hydrogéologique visant à définir la présence ou non d'une nappe d'eau proche du sol est recommandée, notamment lorsque le projet prévoit un sous-sol et/ou une cave.

# 21. PINEUILH : ZAE BOUCHARTS – GUIGNARDS

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUx</b>
<b>Superficie globale : 54357 m<sup>2</sup></b>

Ce secteur est situé entre l'opération du Grand Pineuilh à l'ouest et le Vieux-Bourg de Pineuilh à l'est. Il bénéficie d'un accès direct via le parc de stationnement du Grand Pineuilh, mais aussi par le rond-point au nord-est qui dessert également le centre-ville de Pineuilh.

L'objectif est de pouvoir poursuivre l'extension des espaces commerciaux du Grand Pineuilh dans cet espace qui bénéficie d'une bonne visibilité depuis la déviation.

Face à cet objectif, l'enjeu est d'assurer la réalisation d'espaces tampon entre les activités commerciales et la vocation résidentielle du quartier du Vieux-Pineuilh à l'est d'une part et d'autre part de préserver le cône de vue qui se dégage sur le coteau de Pineuilh depuis la déviation de la RD936.





## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	<p>La vocation de la zone 1AUx est l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.</p> <p>La zone 2AUx est inconstructible.</p>		
<b>Forme urbaine</b>	<p>La hauteur des futures constructions sera limitée à 8 mètres au faîtage dans le cône de vue sur le coteau de Pineuilh depuis la RD936.</p> <p>Les bâtiments d'habitation, établissements d'enseignements et de santé, et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.</p>	<p>Les toits plats seront évités en faveur des toitures à pente plus locale (rappel de la structure des toits de séchoirs à tabac encore présents dans le Pays Foyen).</p>	
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		<p>Les fossés drainants présents sur site devront faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre des projets d'aménagement afin de maintenir les fonctionnalités d'écoulement des eaux pluviales du bassin versant.</p>	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Orientations paysagères</b>	<p>Matérialiser des espaces tampons en périphérie des zones 1AUx et 2AUx, afin de masquer autant que possible les parties arrières des futurs bâtiments.</p> <p>Poursuivre l'aménagement des noues paysagères le long de la RD936 sur les espaces qui ne sont pas constructibles.</p>	<p>La réalisation de plantations d'arbres de hautes tiges doit permettre également de faire écran aux nuisances.</p>	
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte du site sera réalisée depuis le rond-point au Nord-Est du site.</p>	<p>L'opération assurera les liaisons vers/depus les aires de stationnement existantes à l'Ouest pour l'ensemble des modes.</p>	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx est soumise à révision du présent PLUi.</p>		

## 22. PINEUILH : MOURETS

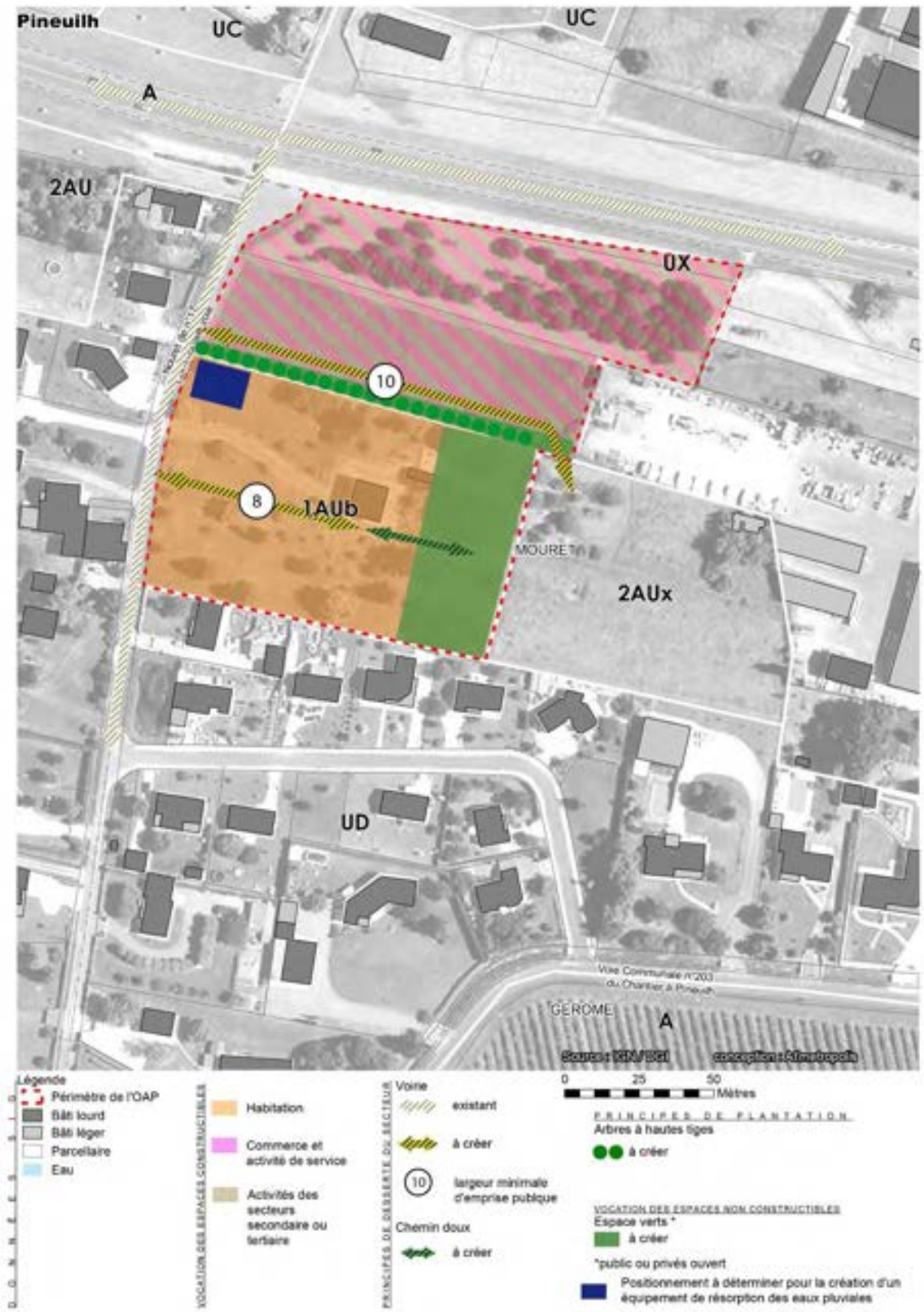
### 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteurs 1AUb et UX</b>
<b>Superficie globale : 18891 m<sup>2</sup></b> (9505 m <sup>2</sup> + 9386 m <sup>2</sup> )
<b>Nombre de logements minimum : 8</b>

Une partie de l'îlot du secteur Mouret est coincé entre une fonction résidentielle au sud, des activités économiques à l'ouest, et le passage de la déviation sur sa frange nord, sans y avoir un accès direct. La vocation agricole initiale étant désormais impossible à pérenniser, l'objectif est de parvenir à faire cohabiter les espaces à vocation d'activités économiques sur les franges nord et ouest, et la vocation résidentielle au sud.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

#### Ilot à vocation d'activités économiques - UX

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation de la zone UX est l'accueil d'activités économiques à vocations commerciales, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et l'emprise publique existante sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>	L'emprise publique à créer doit être accompagnée d'un traitement paysager pour créer un espace tampon avec la vocation résidentielle au Sud.	Le traitement paysager sera assuré par la plantation d'arbres de hautes tiges.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte de la zone sera assurée par la réalisation d'une emprise publique d'une largeur minimale de 10 mètres depuis l'emprise publique existante à l'Ouest.	L'emprise publique à créer devra assurer l'accès futur à la zone 2AUx.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>			

**Ilot à vocation résidentielle**

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1AUb est résidentielle.  40% minimum de la production de logements sera dédiée au logement social.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	L'opération devra intégrer les aménagements et dispositifs nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et l'emprise publique existante sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>	La partie arrière de la zone 1AU devra être conservée en espace vert permettant également de maintenir un espace tampon avec les futures activités économiques situées à proximité.		Cet espace tampon peut être un espace vert commun, d'agrément et de convivialité en cœur de quartier, entre les espaces résidentiels et les activités commerciales.
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site sera assurée par la réalisation d'une emprise publique d'une largeur minimale de 8 mètres.	Elle pourra être en impasse compte-tenu de l'impossibilité de se connecter à une autre emprise publique.  L'opération intégrera des cheminements dédiés aux modes actifs permettant les liaisons vers les activités économiques.	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture de l'urbanisation doit se		Selon le BRGM, le site est sujet aux

	<b>Principe et/ou programme obligatoire</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 4500 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 8 logements.</p>		<p>inondations de cave (indice de fiabilité « fort »). Une analyse hydrogéologique visant à définir la présence ou non d'une nappe d'eau proche du sol est recommandée, notamment lorsque le projet prévoit un sous-sol et/ou une cave.</p>



## 23. PINEUILH : ZAE BOLOGNE

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUxa</b>
<b>Superficie globale : 23065 m<sup>2</sup></b>

Le secteur Bologne est coincé entre une fonction résidentielle au Sud et à l'Est et le passage de la déviation de la RD936 sur sa frange nord, sans y avoir un accès direct. Ce secteur est situé à proximité immédiate du centre commercial du Grand Pineuilh à l'ouest. Il bénéficie d'un accès direct sur la rue de l'Eglise, vers le rond-point de la rocade au nord-ouest qui dessert le centre bourg de Pineuilh.

La vocation agricole initiale est soumise à pression dans ce centre d'îlot, l'objectif est de parvenir à faire cohabiter les espaces à vocation d'activités économiques et la vocation résidentielle au sud et à l'est.

L'objectif est de pouvoir poursuivre l'extension des espaces artisanaux à proximité immédiate de la rocade et du Grand Pineuilh dans cet espace qui bénéficie d'une bonne lisibilité depuis la déviation.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



**Légende**

- Périmètre de l'OAP
- ▲ Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé
- Espace soumis au risque d'inondation : se reporter au PPRi
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Commerce et activité de service
- Activités des secteurs secondaire ou tertiaire

**PRINCIPES DE DESERTION DU SECTEUR**

- Voie existant
- Voie à créer
- Sécurité routière
- à améliorer

**ORIENTATIONS VRAIRES**

- recul de constructibilité : 35 mètres

**PRINCIPES DE PLANTATION**

- Haie à créer

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

- Espace verts \* à créer
- Espace verts \* à créer

\*public ou privés couverts

0 25 50 Mètres

### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation de la zone 1AUxa est l'accueil d'activités artisanales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.		
<b>Forme urbaine</b>	Les bâtiments d'habitation, établissements d'enseignements et de santé, et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.		
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et l'emprise publique existante sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>	<p>Les arrières de parcelles seront préservés en jardins pour limiter les nuisances avec le voisinage.</p> <p>Les espaces de prairie devront être préservés au Sud-Est du site.</p> <p>Poursuivre l'aménagement des noues paysagères le long de la RD936 sur les</p>	L'interface avec les habitations existantes sera plantée d'une haie afin de limiter les nuisances de voisinage.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	espaces qui ne sont pas constructibles.		
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte du site sera assurée par la réalisation d'une emprise publique traversant l'ensemble de l'îlot depuis la rue de l'Eglise.</p> <p>L'aire de retournement des véhicules sera réalisée en limite séparative de l'opération.</p>	<p>Le système de desserte et l'aire de retournement des véhicules seront réalisés en cohérence avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, ou le cas échéant, l'opération réalisée sur le secteur « La Pitrierie ».</p>	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>			

# 24. PINEUILH : LE MARCHET

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUb</b>
<b>Superficie globale : 12725 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 17</b>

Ce site, localisé au Sud-Ouest du centre-ville de Pineuilh, constitue un cœur d'îlot présentant un potentiel de densification important.

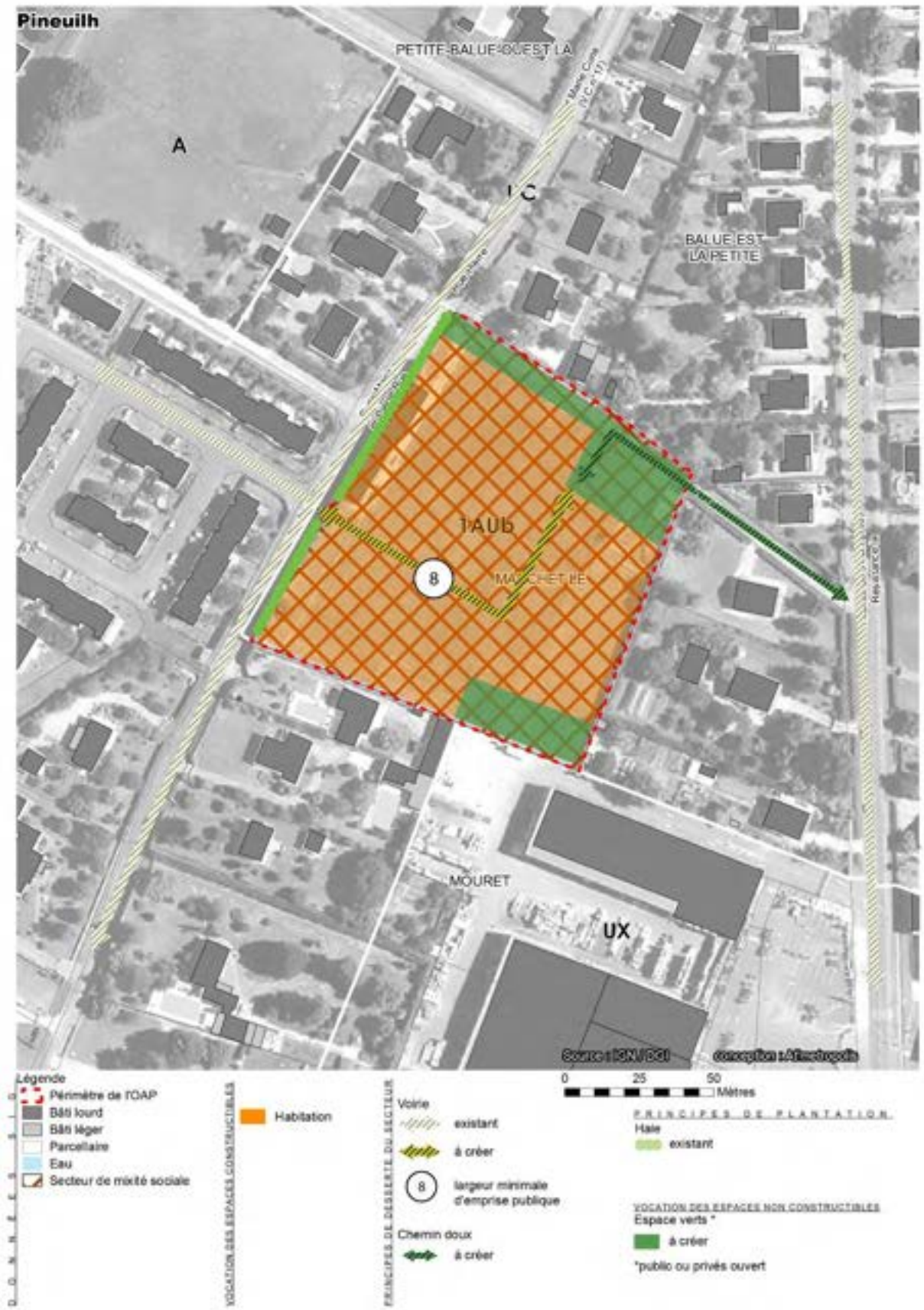
Il s'agit de la reconversion d'un ancien terrain de sport au contact d'habitat collectif à l'Ouest, de maisons individuelles et de la zone commerciale sur sa frange Sud-Est.

Le site est accessible depuis la rue Pierre et Marie Curie à l'Ouest et dispose d'un accès limité depuis la D708.

L'enjeu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'assurer la densification maîtrisée sur cet espace en limitant les conflits d'usage avec les tissus urbains existants.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1Aub est résidentielle. 80% minimum de la production de logements sera dédiée au logement social.		
<b>Forme urbaine</b>			Il est souhaitable que l'opération intègre une part de logements collectifs.
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et l'emprise publique existante sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>	Un espace vert sera maintenu à l'interface de la zone d'activités économiques afin d'en limiter les nuisances.	La haie existante le long de la rue Pierre et Marie Curie devra être valorisée.  Un espace non bâti sera préservé comme espace de transition entre les nouvelles constructions et le cheminement dédié au modes actifs.	L'espace non bâti pourra être un espace d'agrément valorisé comme cœur de quartier.
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site sera assurée par la réalisation d'une emprise publique d'une largeur minimale de 8 mètres depuis la rue Pierre et Marie Curie.	Le système de circulation pourra reposer sur une voie en impasse ou sur un bouclage interne au sein du site avec entrée/sortie sur la rue Pierre et Marie Curie.	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>Un cheminement dédié aux modes actifs favorisera les liaisons entre la desserte interne et la D708 à l'Est.</p> <p>Ce cheminement sera accessible par les véhicules des services de secours.</p>	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 12 000 m<sup>2</sup> pour la production de 17 logements minimum.</p>		<p>Selon le BRGM, le site est sujet aux inondations de cave (indice de fiabilité « fort »). Une analyse hydrogéologique visant à définir la présence ou non d'une nappe d'eau proche du sol est recommandée, notamment lorsque le projet prévoit un sous-sol et/ou une cave.</p>



# 25. SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE : POURGES LES GRANDES

## 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUb</b>
<b>Superficie globale : 8916 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 10</b>

Ce site bénéficie d'une accessibilité stratégique sur la D130E9, à proximité de la D936 et des commerces et services de Pineuilh.

Il constitue un cœur d'îlot présentant un potentiel de densification important entre l'habitat collectif situé plus au Sud (Gironde Habitat) et l'habitat individuel développé sur les autres franges (des permis de construire ont été acceptés sur la frange Est, non visible sur la photo aérienne).

L'enjeu de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'assurer l'intégration urbaine et paysagère de l'opération, en favorisant une densité de logements compatible avec les tissus environnant et en limitant les impacts et nuisances de la D103E9.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1Aub est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	<p>Un espace vert sera préservé le long de la D130E9.</p> <p>Les haies existantes marquant l'interface avec les constructions existantes seront valorisées.</p>	L'espace vert le long de la D130E9 pourra être paysagé.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte interne du site sera assurée par la réalisation d'une emprise publique fonctionnant en impasse.</p> <p>Aucun accès ne sera réalisé vers/depuis la D130E9.</p>		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 8900 m <sup>2</sup> pour la production de 10 logements minimum.		Selon le BRGM, le site est sujet aux inondations de cave (indice de fiabilité « fort »). Une analyse hydrogéologique visant à définir la présence ou non d'une nappe d'eau proche du sol est recommandée, notamment lorsque le projet prévoit un sous-sol et/ou une cave.

## 26. SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG : CHÂTEAU-BARON

### 1. PRÉSENTATION DU SITE

<b>Secteur 1AUd</b>
<b>Superficie globale : 3506 m<sup>2</sup></b>
<b>Nombre de logements minimum : 2</b>

Ce site constitue l'extension Est du bourg, en extension d'une opération récente réalisée plus à l'Est (non visible sur la photo aérienne mais inscrite sur le cadastre).

L'enjeu est d'assurer la cohérence du développement urbain en lien avec l'opération précédemment effectué, notamment par un bouclage du réseau viaire sur la D138.

Il s'agit par ailleurs de gérer l'interface avec la zone agricole attenante et les bâtiments anciens situés à l'Est.



## 2. SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



### 3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale de la zone 1AUd est résidentielle.		
<b>Forme urbaine</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>		La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et l'emprise publique existante sera assurée, en cohérence avec les flux de déplacements projetés.	
<b>Orientations paysagères</b>	L'interface avec la zone agricole sera maintenue en espace vert d'une largeur minimale de 10 mètres, planté d'une haie.	Les interfaces avec le bâti existant seront plantées de haie afin de limiter les nuisances de voisinage.	
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte interne du site sera assurée par la réalisation d'une emprise publique d'une largeur minimale de 8 mètres permettant la liaison entre les emprises publiques existantes à l'Est et au Nord.		
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. A ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération est de 3500 m <sup>2</sup> pour la		Selon le BRGM, le site est situé dans une zone d'aléa lié au retrait-gonflement des argiles de niveau « moyen ». Une étude géotechnique visant à assurer la bonne prise en compte de l'aléa est recommandée.

	<b>Principe et/ou programme obligatoire</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	production de 2 logements minimum.		