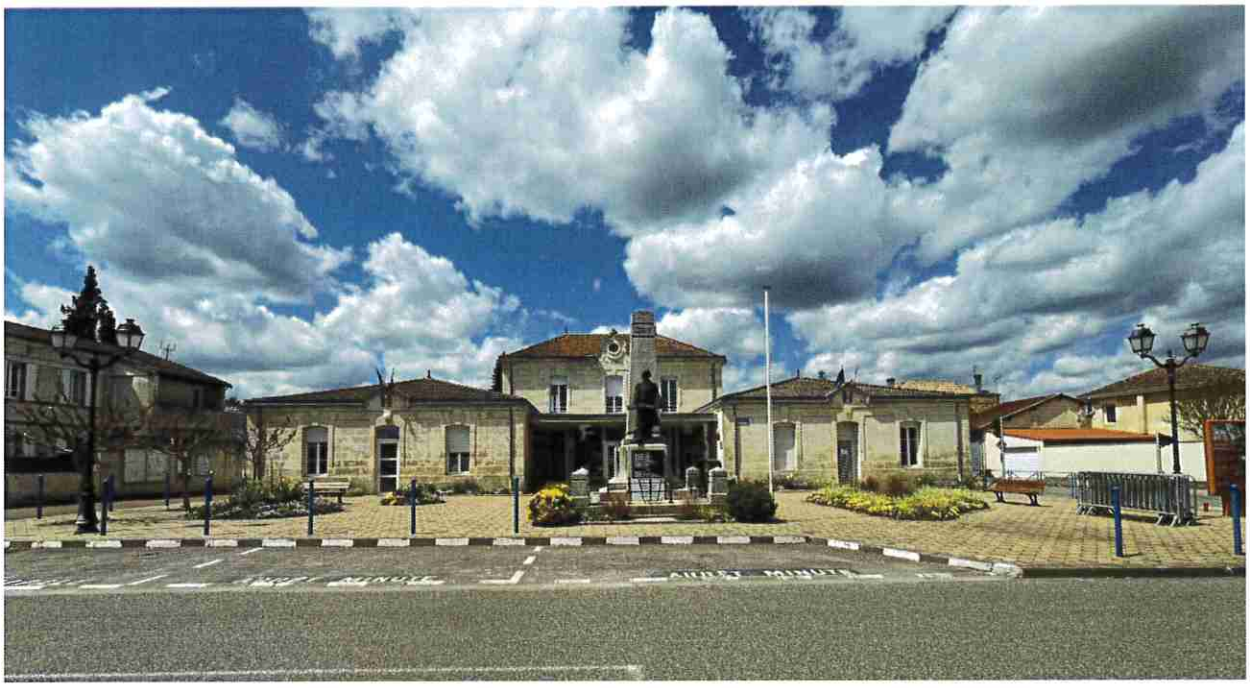
Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-HELENE

VILLE DE
Sainte-Hélène



Pièce n° **3.0**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ELABORATION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 27 octobre 2021

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 12 mars 2025

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du 12 mars 2025

Le Maire

Mairie de SAINTE-HELENE 33480 (Gironde)

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

GÉRÉA

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Communauté de Communes Médullienne

Commune de Sainte-Hélène

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

GÉRÉA

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

INTRODUCTION

1. Le cadre réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une des quatre pièces du dossier de PLU. Les OAP et le règlement participent à la mise en œuvre du PADD, projet politique de la municipalité : les premières dans une relation de respect des orientations du PADD, le second dans une relation de cohérence avec celles-ci[1].

Leur contenu est défini par les articles L. 151-6 et L. 151-7 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'oppose 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. Mais en ce qui concerne l'implantation du bâti ou des voiries, des variantes pourront toutefois être envisagées.

2. Les articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Les articles L. 151-6-1 et L. 151-6-2 précisent également que :

> *« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*
>
> *Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi. »* (L. 151-6-1)
>
> *« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques »* (L. 151-6-2)

D'après l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

> *« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter*

[1] Le rapport de cohérence implique que les dispositions des différentes pièces concernées aillent dans le même sens et concourent à l'atteinte d'un objectif identique.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

3. L'objet des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Selon la loi, *« elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».*

Elles n'ont donc pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un *« invariant »* de l'aménagement projeté, voulu par la collectivité : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont donc rédigées dans une perspective pré-opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des projets la marge de manœuvre nécessaire à leur réalisation, notamment dans le cas où les études approfondies révèleraient des contraintes techniques nécessitant une adaptation de la composition proposée par les orientations d'aménagement.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU par la collectivité, et qui seront traduits dans le règlement.

Chaque OAP sera présentée comme un dossier se suffisant à lui-même, associant textes explicatifs et prescriptifs et documents graphiques.

Toutes les thématiques évoquées dans les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme n'ont pas nécessairement besoin d'être abordées s'il n'y a pas d'enjeux particuliers.

4. Principes **d'aménagement** pour **l'ensemble des OAP**

Des principes généraux ont été définis pour guider l'aménagement des sites couverts par les OAP. Ils doivent nécessairement de combiner avec les orientations plus spécifiques données pour chaque site en fonction de ses caractéristiques propres.

Ces principes généraux concernent :

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

1- Programmation et morphologie urbaine :

- Intégrer les projets d'aménagement ou les nouvelles zones urbaines en harmonie avec le tissu construit existant.
- Instaurer un dialogue entre les nouveaux projets ou quartiers et le paysage environnant (articulation des espaces collectifs, continuités boisées dans les parcelles privées et l'espace public, maintien des vues sur les repères paysagers, respect de la trame viaire, liaisons piétonnes entre les quartiers, etc.).
- Favoriser la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle : permettre l'expression d'un mélange des fonctions plutôt qu'un zonage de chacune d'entre elles et faire cohabiter différentes populations.

2- Aspect architectural des constructions :

- Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant et ne pas constituer de gêne par rapport aux habitations riveraines existantes : tenir compte de la topographie, éviter les fenêtres et ouvertures en direction des espaces privatifs riverains, ne pas générer d'ombre trop importante sur les parcelles riveraines, éviter de construire à proximité du couvert d'arbres présents sur la parcelle riveraine, etc.
- La hauteur des habitations sera établie en fonction du contexte (et déclinée dans les principes d'aménagement spécifiques à chaque OAP).
- L'aspect des constructions (caractéristiques architecturales des façades et toitures) doit viser à leur bonne intégration dans le paysage bâti et naturel environnant et s'accorde avec la gamme chromatique du paysage.

3- Espaces publics et réseaux de déplacements :

- Créer des espaces de détente et de convivialité pour les habitants : mettre en place les conditions de leur réussite (lieu de rencontres, de regroupements, de jeux, etc.).
- Aménager des voies privilégiant une « circulation apaisée » (limitation de la vitesse à 30 km/h) et la mixité des modes (voiture, cyclistes, piétons, etc.).
- Créer des pistes de desserte inter-quartiers spécifiquement dédiées aux modes actifs (cyclistes, piétons).
- Assurer une continuité des circulations douces avec le tissu urbain environnant.
- Éviter les traitements trop routiers de l'espace public (éviter le profil trottoir / chaussée / trottoir en bitume, éviter les grandes voies de desserte rectilignes, varier les revêtements, prévoir des zones de plantations, etc.).
- Mutualiser les espaces de stationnement automobile pour limiter les linéaires de voies routières.

4- Paysage et trame végétale :

- Concevoir un traitement paysager et/ou architectural qualitatif des limites.
- Valoriser les espaces naturels et les paysages identitaires.
- Préserver les végétaux matures et adaptés au site (arbres, haies, etc.).
- Favoriser la plantation d'arbres de hautes tiges, la création de haies végétales composées notamment de feuillus.
- Favoriser une forte mixité d'espèces végétales, en privilégiant l'utilisation de plantes locales et en prohibant les espèces invasives ou banalisantes.

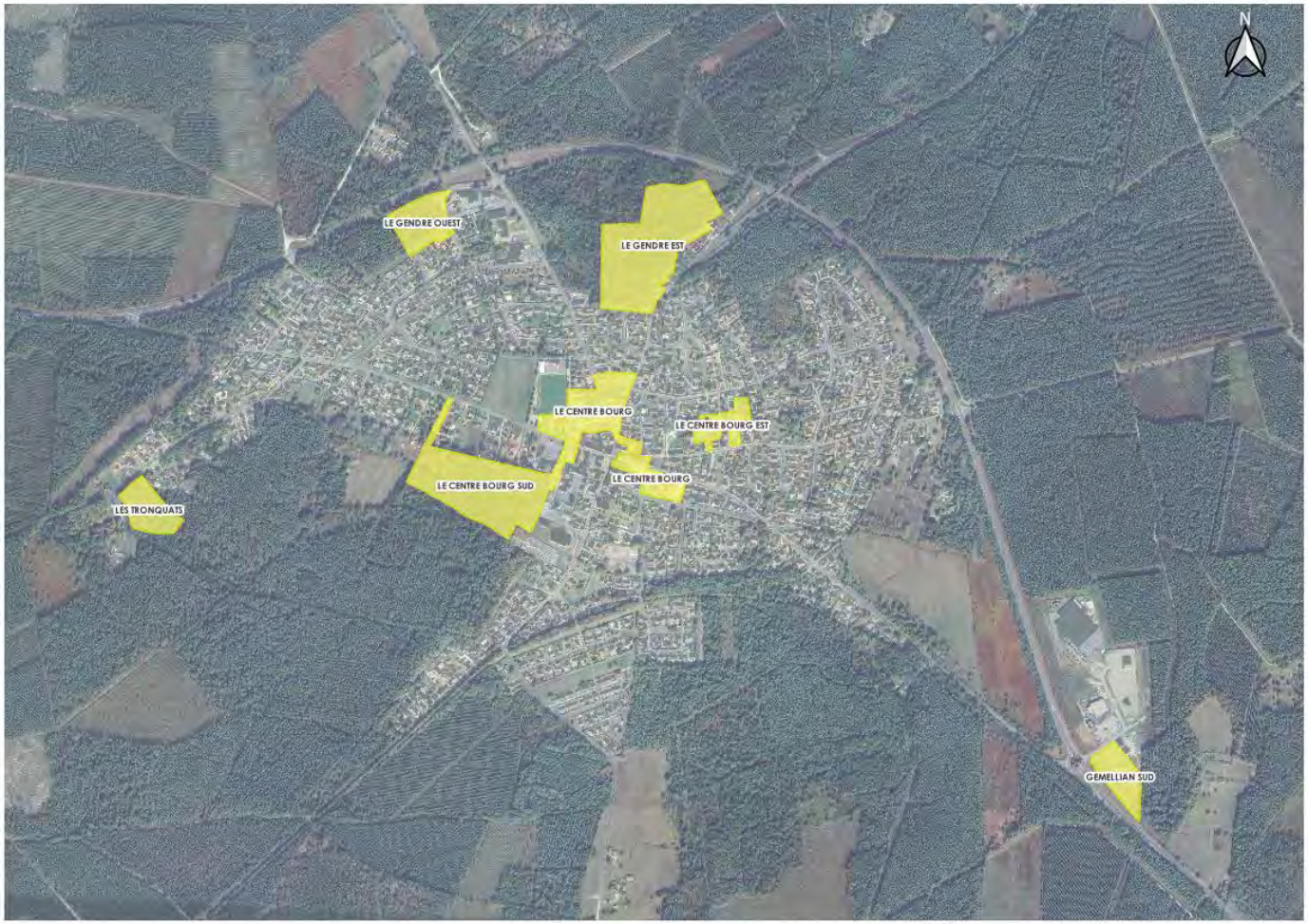
Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

5- Environnement et hydrographie :

- Maintenir la continuité des corridors écologiques identifiés, voire participer à leur reconstitution.
- Limiter les surfaces imperméabilisées en maintenant des espaces de pleine terre et prendre en compte les caractéristiques du sol, les échanges entre le sous-sol et le sol pour favoriser l'infiltration de l'eau sur place (fossés, parkings enherbés, etc.).
- Favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, bassins d'orage paysagés, etc.).

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

5. Localisation des OAP spatialisées de Sainte-Hélène



SAINTE-HELENE
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées

Localisation des OAP

OAP spatialisées « Activités" :

- Le Gendre Ouest

OAP spatialisées « Équipements » :

- Gemellian Sud

OAP spatialisées à dominante « Habitat » :

- Les Tronquats
- Le Gendre Est
- Centre bourg Est

OAP spatialisées « Mixte, habitat, activités et/ou équipement et/ou bureaux » :

- Centre bourg
- Centre bourg Sud

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

N° OAP	Identification - localisation	Vocation principale du site	Superficie	Zonage retenu	Densité moyenne à respecter (logements/ha)	Nombre minimum de logements produits	Part des logements sociaux dans les opérations **d'habitat**
1	Le Gendre Ouest	Activités économiques	Totale : 1,83 ha *Dont : 1,2 ha en zone 1AUY*	1AUy et Ni	/	/	/
2	Gemellian Sud	Équipements	Totale : 1,45 ha	UE	/	/	/
3	Les Tronquats	Habitat	Totale : 1,82 ha *Dont : 0,78 ha en zone 1AUd*	1AUd et Ni	13 logements/ha	10 logements	/
4	Le Gendre Est	Habitat	Totale : 6,89 ha *Dont : 3,76 ha en zone 1AUc*	1AUc et Ni	10 logements/ha	40 logements	20 %
5	Le centre bourg Est	Habitat	Totale : 0,7 ha	1AUb	11 logements/ha	10 logements	/
6	Le centre bourg	Opération mixte : habitat, activités et/ou équipements et/ou bureaux	Totale : 4,05 ha	UA, UB, UE, 1AUa, et 1AUb	25 logements/ha	100 logements	20 %
7	Le centre bourg Sud	Opération mixte : habitat, activités et/ou équipements et/ou bureaux	Totale : 6,11 ha *Dont : 3,940 ha en zone 1AUc*	UB, 1AUa et Ni	30 logements/ha	120 logements	20 %

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

LE GENDRE OUEST

1. Le contexte et les enjeux

Le site

Superficie totale : 1,83 hectares

Le site « Le Gendre Ouest », est constitué d'un ensemble de parcelles « coincé » entre la zone d'activité existante du Gendre, la RD6 et un lotissement. A environ 770 m au Nord-Ouest du bourg, il est en continuité de la zone existante qui couvre la pointe Nord-Ouest du bourg.

Le site correspond principalement à de vieilles pinèdes en grande partie développées sur des landes fraîches à humides dominées par la Molinie bleue, plante indicatrice de zones humides potentielles. Le tiers Ouest correspond à un boisement mixte de pins et de chênes au sous-bois assez dénudé et perturbé par l'homme.

Les principaux enjeux (physiques, naturels, paysagers et urbains)

Vis-à-vis des habitats naturels présents en tant que tels sur le site[1], les enjeux sont tout au plus modéré et correspondent aux différentes zones humides botaniques potentiellement présentes, aux bois mixtes et à l'alignement de chêne en limite Ouest, ainsi qu'au caractère d'intérêt communautaire de la végétation amphibie du fossé, qui reste toutefois classique dans le plateau landais.

Pour la faune, l'ensemble des zones arborées est un habitat de reproduction pour l'avifaune commune.

Un papillon protégé et menacé en France, d'intérêt communautaire, peut se reproduire au sein de l'emprise : le Fadet des laîches. Il s'agit d'un papillon caractéristique des landes humides dominées par la Molinie bleue. Il représente un enjeu fort de conservation.

Les enjeux sont donc essentiellement liés aux zones humides et à la présence du Fadet des laîches. L'emprise initiale du site a donc été largement diminuée afin de réduire les enjeux, mais certains reste présents.

D'un point de vue urbain, le site appartient à un secteur aux marges de l'enveloppe urbaine, marqué par une cohabitation peu maîtrisée entre un tissu d'habitat pavillonnaire et une zone consacrée à l'activité artisanale et économique où la qualité urbaine et architecturale, sans être totalement absente, est fréquemment défectueuse.

[1] Rappelons que chaque site a fait l'objet d'investigations environnementales présentées dans une fiche d'analyse et de préconisations incluse dans l'évaluation environnementale du projet de PLU, développée dans le Rapport de Présentation.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Pour cette raison, l'aménagement de cette future zone revêt un enjeu particulier d'image auquel sa localisation même impose un urbanisme qui soigne la « couture » entre deux types d'espaces très dissemblables en traitant plus particulièrement la zone tampon entre les habitations et la future zone d'activité.

L'ensemble des réseaux primaires nécessaires à l'urbanisation (eau potable, assainissement collectif, électricité) est présent.

2. Les grands objectifs du projet

Dans le cadre du réaménagement du centre-bourg, le site du Gendre répond aux objectifs de relocalisation d'activités du centre bourg ayant vocation à déménager.

Le site se trouve en extension de la ZAE existante du Gendre.

Cette extension a pour but d'implanter tout type de construction à vocation spécifiquement économiques (à l'exception des activités industrielles, commerciales).

Cet aménagement doit permettre de créer une desserte viaire pertinente, compte tenu de la configuration du réseau viaire local, depuis l'allée des Chênes et d'intégrer des espaces de stationnement.

L'aménagement pourra être réalisé sous forme d'une seule opération couvrant l'ensemble du secteur, ou de plusieurs opérations d'ensemble successives. La connaissance de la programmation et des conditions de réalisation des accès est une condition préalable aux opérations d'aménagement d'ensemble.

L'implantation et les volumes du bâti projeté devront être prioritairement guidés par la maîtrise de leur impact visuel et le respect des caractéristiques bâties et paysagères du site.

En raison de la proximité du site avec le massif boisé, dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, le périmètre de l'OAP inclus une bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectant les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

Cette bande pourra, et en fonction du futur PAC, faire l'objet d'aménagements légers compatibles avec les objectifs de protection contre les risques incendie.

L'ouverture des OAP (Opérations d'Aménagement Programmées) sera conditionnée par les capacités réelles de la STEP (Station d'Épuration des Eaux Usées) et du réseau d'assainissement collectif. En d'autres termes, avant de commencer l'aménagement prévu, il faut s'assurer que les infrastructures de traitement des eaux usées et de collecte des eaux usées sont suffisantes pour gérer l'augmentation de la population ou des activités induites par ces opérations d'aménagement.

Cela vise à éviter les risques de surcharge du système d'assainissement, ce qui pourrait entraîner des problèmes environnementaux ou sanitaires.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Périmètre de l'OAP

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Bandes arborées à créer inconstructibles

Bande de 50m d'obligation légale de débroussaillement (OLD) pour de prendre en compte le risque feu de forêt

Fossés et crastes existants à préserver

DEPLACEMENT

Entrée / sortie à créer

Voiries existantes

Principe de voirie à créer

PROGRAMMATION BÂTI

Bâti / Activités commerciales, artisanales etc. à créer

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3. Les principes d'aménagement

	Principes	Recommandation complémentaires
PROGRAMMATION	La programmation de l'aménagement du site comprendra : > Dans le prolongement de la zone d'activités existante du Gendre située à l'Est et en cohérence avec la vocation de celle-ci, la viabilisation d'un site pouvant notamment accueillir certaines activités délocalisées du centre-bourg. > La prise en compte du risque feu de forêt avec la mise en place d'une bande de 50 mètres d'obligations légales de débroussaillement (OLD). > La création sur les limites Sud, selon les indications du schéma, d'une bande boisée formant écran visuel avec les espaces habités mitoyens.	Tenir compte des rythmes biologiques des espèces et éviter la période de février à octobre en phase travaux. Mener des inventaires complémentaires permettant d'affirmer ou d'infirmer la présence de l'Engoulevent d'Europe.
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	<u>Forme urbaine</u> Le parti d'aménagement devra concourir à valoriser la perception de la zone d'activité. Dans ce cadre, la qualité urbaine reposera autant sur la qualité architecturale des bâtiments que sur le traitement paysager le long de l'allée des chênes, mais aussi, « en devanture » de cette voirie. <u>Formes architecturales et hauteur des constructions</u> Les constructions d'activité devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux, une recherche de rythmes au niveau des formes et se distinguer par leur respect de l'environnement et la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, récupération des eaux de pluies, maximum de façades orientées et ouvertes au Sud, etc.) en visant à limiter l'imperméabilisation et garantir une logique de végétalisation. La hauteur maximale sera limitée à 12 mètres.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

	Principes	Recommandation complémentaires
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES	Une bande boisée inconstructible, sera plantées sur la limite Sud du site selon les indications du schéma. Seront privilégiés les arbres de haute tige pour créer un écran visuel et sonore efficace. Pour les plantations nouvelles, on utilisera uniquement des essences locales, adaptées aux conditions présentes sur le site et on proscrira toutes les espèces végétales exotiques envahissantes.	
TRAME VIAIRE ET LIAISONS DOUCES	> Le tracé des voies reporté sur le schéma est indicatif. > Le seul accès à la zone se fera depuis l'allée des Chênes.	
STATIONNEMENT	Des places de stationnement seront aménagées. Elles devront mettre en œuvre des matériaux perméables et une stratégie de plantation importante pour favoriser les îlots de fraicheur une bonne gestion des eaux pluviales.	Concernant la zone humide pédologique, il faudra éviter au maximum les incidences directs (imperméabilisation) et indirectes (modification du fonctionnement hydrologique).
DESSERTE PAR LES RESEAUX	Le site est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.	
PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE	Néant.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

GEMEILLAN SUD

1. Le contexte et les enjeux

Le site

Superficie totale : 2,05 hectares

Le site de « Gemeillan Sud », est constitué des anciennes emprises d'une piste d'auto-école et d'un espace à paysager dans le cadre du permis d'aménager de la ZAE. L'ensemble des parcelles est compris dans les emprises de la zone d'activité existante de Gemellian le long de la RD6.

Le site correspond à des friches et prairies enfrichées périurbaines, avec une partie déjà artificialisée.

Les principaux enjeux (physiques, naturels, paysagers et urbains)

Les habitats naturels présents sont d'enjeu faible[3],

Deux plantes protégées en Aquitaine mais à enjeu faible sont présentes dans la moitié nord du site : le Lotier grêle et le Lotier hispide.

Aucune zone humide botanique et pédologique **n'**ont été recensée.

Pour la faune, l'enjeu se limite à la présence du Tarier pâtre, espèce protégée et quasi-menacée en France qui se peut se reproduire dans la partie Ouest.

D'un point de vue urbain le site appartient à un secteur urbain dissocié du bourg. Il s'agit aujourd'hui de la principale entrée de Sainte-Hélène et ou la qualité urbaine et architecturale, sans être totalement absente, est relativement défectueuse.

Pour cette raison, l'aménagement de cet espace revêt un enjeu particulier d'image auquel sa localisation même impose un urbanisme de qualité en traitant plus particulièrement la relation entre la ZA et l'entrée de bourg.

L'ensemble des réseaux primaires nécessaires à l'urbanisation (eau potable, assainissement collectif, électricité) est présent.

[3] Rappelons que chaque site a fait l'objet d'investigations environnementales présentées dans une fiche d'analyse et de préconisations incluse dans l'évaluation environnementale du projet de PLU, développée dans le Rapport de Présentation.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

2. Les grands objectifs du projet

Ce site a pour but d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou cultuelle, des loisirs, de l'accueil des enfants, etc... La volonté municipale et intercommunale est d'y implanter la future piscine intercommunale.

Stratégiquement placé en raison de sa situation centrale sur la Communauté de Communes, cet équipement aura pour vocation de répondre aux besoins des habitants du territoire, et plus particulièrement du public scolaire, conformément à la réglementation nationale en matière d'apprentissage de la natation.

L'aménagement pourra être réalisé sous forme d'une seule opération couvrant l'ensemble du secteur. La connaissance de la programmation et des conditions de réalisation des accès est une condition préalable aux opérations d'aménagement d'ensemble.

L'implantation et les volumes du bâti projeté devront être prioritairement guidés par la maîtrise de leur impact visuel et le respect des caractéristiques bâties et paysagères du site.

En raison de la proximité du site avec le massif boisé, dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, le périmètre de l'OAP inclus une bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectant les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

Cette bande pourra, et en fonction du futur PAC, faire l'objet d'aménagements légers compatibles avec les objectifs de protection contre les risques incendie.

L'ouverture des OAP (Opérations d'Aménagement Programmées) sera conditionnée par les capacités réelles de la STEP (Station d'Épuration des Eaux Usées) et du réseau d'assainissement collectif. En d'autres termes, avant de commencer l'aménagement prévu, il faut s'assurer que les infrastructures de traitement des eaux usées et de collecte des eaux usées sont suffisantes pour gérer l'augmentation de la population ou des activités induites par ces opérations d'aménagement.

Cela vise à éviter les risques de surcharge du système d'assainissement, ce qui pourrait entraîner des problèmes environnementaux ou sanitaires.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Périmètre de l'OAP

Périmètre opérationnel

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Bandes arborées à créer

Bande de 50m d'obligation légale de débroussaillement (OLD) pour de prendre en compte le risque feu de forêt

DEPLACEMENT

Entrée / sortie à créer

Voirie principale existante

Voirie partagée interne à créer

PROGRAMMATION BÂTI

Emprise des équipements projetés

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3. Les principes d'aménagement

	Principes	Recommandation complémentaires
PROGRAMMATION	La programmation de l'aménagement du site comprendra : > La création d'un centre aquatique intercommunale. > La création sur la limite Sud, selon les indications du schéma, d'une bande paysagère. > La création sur la limite Nord, selon les indications du schéma, d'une bande arborée. > La prise en compte du risque feu de forêt avec la mise en place d'une bande de 50 mètres d'obligations légales de débroussaillement (OLD). > Les aménagements seront guidés par le souci d'améliorer l'entrée de ville tant d'un point de vue architectural que paysager.	Concernant la faune, les travaux devront prendre en compte les rythmes biologiques des espèces et devront intervenir en dehors de la période sensible qui s'étend de mars à août. Afin de limiter la dissémination des espèces exotiques envahissantes, nombreuses sur ce site, les engins de chantier devront être nettoyés en arrivant et en quittant le site.
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	<u>Forme urbaine</u> Le parti d'aménagement devra concourir à valoriser l'entrée de ville. Dans ce cadre, la qualité urbaine reposera autant sur la qualité architecturale des bâtiments que sur le traitement paysager le long de le RD6. <u>Formes architecturales</u> La piscine intercommunale, devra viser une qualité architecturale exemplaire, et se distinguera par son respect de l'environnement et la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, récupération des eaux de pluies, maximum de façades orientées et ouvertes au Sud, etc.) en visant à limiter l'imperméabilisation et garantir une logique de végétalisation. La hauteur maximale sera limitée à 20 mètres.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

	Principes	Recommandation complémentaires
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES	Une bande paysagère inconstructible sera plantée sur les limites Sud du site selon les indications du schéma. Seront privilégiés les arbres de haute tige pour créer un écran visuel et sonore efficace. Pour les plantations nouvelles, on utilisera uniquement des essences locales, adaptées aux conditions présentes sur le site et on proscrira toutes les espèces végétales exotiques envahissantes.	
TRAME VIAIRE ET LIAISONS DOUCES	> Le tracé des voies reporté sur le schéma est indicatif. > Le seul accès à la zone se fera depuis la voirie interne de la ZAE de Gemeillan.	
STATIONNEMENT	Des places de stationnement seront aménagées selon les besoins calculés. Elles devront mettre en œuvre des matériaux perméables et une stratégie de plantation importante pour favoriser les îlots de fraicheur une bonne gestion des eaux pluviales, tout en participant à la qualité paysagère.	Il faudra éviter au maximum l'imperméabilisation des sols pour le stationnement.
DESSERTE PAR LES RESEAUX	Le site est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.	
PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE	Néant.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

LES TRONQUATS

1. Le contexte et les enjeux

Le site

Superficie totale : 1,82 hectares

Le site « Les Tronquats », est constitué d'un ensemble de parcelles non bâties dans un secteur de transition entre l'espace urbain et l'espace forestier, à 1,26 km au Sud-Ouest du centre-bourg.

Le site correspond à une chênaie dans son quart Ouest, et à une vieille pinède majoritairement en lande humide pour le reste du site, sauf sur les pourtours Sud et Est (ourlet à Fougère aigle).

Les principaux enjeux (physiques, naturels, paysagers et urbains)

Le site correspond principalement à une pinède âgée sur des végétations prairiales et landicoles humides.

Une chênaie est présente en bordure Ouest du site. Cette chênaie et les végétations humides associées présentes sont d'enjeux écologiques modérés.

Aucun enjeu floristique avéré ne ressort[4], mais le secteur humide au centre du site reste propice pour la Gentiane pneumonanthe, protégée en Gironde.

D'un point de vue urbain, le site appartient à un secteur aux marges de l'enveloppe urbaine, marqué par une urbanisation mixte.

Le site est bordé sur sa limite Ouest par la station d'épuration et sur sa limite Est par un tissu pavillonnaire majoritairement d'un seul niveau, plus ou moins dense, ponctué par des espaces boisés.

La localisation même de ces emprises impose un urbanisme qui soigne la « transition » entre deux types d'espaces dissemblables en traitant plus particulièrement la frange avec l'espace boisé. Mais, cette position en mitoyenneté avec le bâti sur une partie impose également une certaine discrétion vis-à-vis de l'urbanisation périphérique en s'employant à gommer les risques de pertes d'intimité.

L'ensemble des réseaux primaires nécessaires à l'urbanisation (eau potable, assainissement collectif, électricité) est présent

[4] Rappelons que chaque site a fait l'objet d'investigations environnementales présentées dans une fiche d'analyse et de préconisations incluse dans l'évaluation environnementale du projet de PLU, développée dans le Rapport de Présentation.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

2. Les grands objectifs du projet

L'aménagement du site vise à maîtriser et optimiser l'urbanisation des emprises disponibles en proposant une forme urbaine plus qualitative, plus dense et qui intégrera le patrimoine végétal présent.

En raison de la localisation du site, sa vocation unique sera l'accueil de nouveaux logements. En application des dispositions du règlement cela permettrait la réalisation de l'ordre de 8 à 10 logements.

L'implantation et les volumes du bâti projeté devront être prioritairement guidés par la maîtrise de leur impact visuel et le respect des caractéristiques bâties et paysagères du site.

Dans le cadre de l'aménagement, les boisements mésophiles de feuillus (chênaie) devront être maintenus. Un effort particulier sera également attendu pour conserver un maximum de pinède.

Pour des raisons de sécurité routière, aucun nouvel accès ne sera créé sur la Route des Tronquats. L'accès à la parcelle se fera à partir de la voie d'accès privée au 28 Route des Tronquats.

En raison de la proximité du site avec le massif boisé, dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, le périmètre de l'OAP inclus une bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectant les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

Cette bande pourra, et en fonction du futur PAC, faire l'objet d'aménagements légers compatibles avec les objectifs de protection contre les risques incendie.

L'ouverture des OAP (Opérations d'Aménagement Programmées) sera conditionnée par les capacités réelles de la STEP (Station d'Épuration des Eaux Usées) et du réseau d'assainissement collectif. En d'autres termes, avant de commencer l'aménagement prévu, il faut s'assurer que les infrastructures de traitement des eaux usées et de collecte des eaux usées sont suffisantes pour gérer l'augmentation de la population ou des activités induites par ces opérations d'aménagement.

Cela vise à éviter les risques de surcharge du système d'assainissement, ce qui pourrait entraîner des problèmes environnementaux ou sanitaires.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Périmètre de l'OAP

Périmètre opérationnel

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Bande arborée à maintenir

Bande de 50m d'obligation légale de débroussaillement (OLD) pour de prendre en compte le risque feu de forêt

DEPLACEMENT

Entrée / sortie à créer

Voirie principale existante

Voirie existante privée

Voirie partagée interne à créer

Accès interdit

PROGRAMMATION BÂTI

Conserver au maximum les arbres de haute tige sur les parcelles à bâtir (habitat de type pavillonnaire)

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3. Les principes d'aménagement

	Principes	Recommandation complémentaires
PROGRAMMATION	La programmation de l'aménagement du site comprendra : > Une opération de construction de type pavillonnaire, dans le respect des indications du schéma, pour une dizaine de logements d'une hauteur maximale de R+1. > La bande verte arborée qui devra être conservé au Nord du site, dans le respect des indications du schéma. > Dans le cadre de l'aménagement du site, la conservation du maximum d'arbres de haute tige. > La prise en compte du risque feu de forêt avec la mise en place d'une bande de 50 mètres d'obligations légales de débroussaillement (OLD).	Le site présente des potentialités d'accueil pour la Gentiane pneumonanthe, espèce floristique protégée en Gironde. En cas d'aménagement du site, cette espèce devra être recherchée en phase travaux.
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	<u>Forme urbaine</u> L'aménagement de la zone sera guidé par la recherche de la qualité urbaine. Un soin particulier sera accordé à l'intégration du bâti dans le site et son environnement boisé, en visant à limiter l'imperméabilisation et garantir une logique de végétalisation. <u>Formes architecturales et hauteur des constructions</u> L'objectif est de produire une forme bâtie s'adaptant au contexte construit et paysager et limitant les covisibilités avec le bâti riverain. Afin de respecter l'environnement bâti et naturel, l'urbanisation sera constituée de constructions de type habitat pavillonnaire de 2 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 1 étage) prenant en compte les éléments boisés à conserver.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

	Principes	Recommandation complémentaires
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES	Une bande boisée inconstructible, sera conservé sur la limite Nord du site selon les indications du schéma. Sur le reste du site, le maximum d'arbre de haute tige sera conservé. Pour les plantations nouvelles, on utilisera uniquement des essences locales, adaptées aux conditions présentes sur le site et on proscrira toutes les espèces végétales exotiques envahissantes.	
TRAME VIAIRE ET LIAISONS DOUCES	> Le tracé des voies reporté sur le schéma est indicatif. > Le seul accès à la zone se fera à partir de la voie d'accès privée au 28 Route des Tronquats. > Un aménagement de sécurité sera nécessaire sur rue des Tronquats au droit de cette voie. > Aucun transit vers l'Est ne sera autorisé conformément au schéma.	
STATIONNEMENT	Des places de stationnement seront aménagées. Elles devront mettre en œuvre des matériaux perméables et une stratégie de plantation importante pour favoriser les îlots de fraicheur une bonne gestion des eaux pluviales.	Concernant la zone humide pédologique, il faudra éviter au maximum les incidences directs (imperméabilisation) et indirectes (modification du fonctionnement hydrologique).
DESSERTE PAR LES RESEAUX	Le site est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.	
PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE	Néant.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

LE GENDRE EST

1. Le contexte et les enjeux

Le site

Superficie totale : 6,9 hectares

Le site « Le Gendre Est », est constitué d'un ensemble de parcelles non bâties dans un secteur de transition entre l'espace urbain et l'espace forestier, à 430 mètres au Nord du centre-bourg.

La partie Ouest du site correspond principalement à une chênaie assez claire, humide (présence de la Molinie bleue) du fait d'une suppression relativement récente d'une grande partie des pins maritimes sur le site.

La partie Est du site est majoritairement boisé : chênaie-frênaie humide au Sud-Ouest, chênaies et robiniaies fraîches au centre et à l'Est. En bordure Sud/Sud-Est se développent des prairies mésophiles en partie entretenues, peu diversifiées.

Les principaux enjeux (physiques, naturels, paysagers et urbains)

Sur la partie Ouest plusieurs végétations à enjeux environnementaux modérés sont présentes : bois mixte ou chênaie clairsemée à Molinie bleue[5].

Pour la faune, le Chardonneret élégant et le Serin cini fréquentent le site pour l'alimentation et le repos. Le Hérisson d'Europe et l'Écureuil roux sont susceptibles de se reproduire au sein du boisement.

Certaines espèces d'amphibiens bénéficiant d'une protection intégrale, à l'instar du Crapaud calamite, ou partielle comme le Triton palmé, sont susceptibles de se reproduire et d'hiverner dans le boisement. L'emprise initiale du site a donc été largement diminuée afin d'éviter la plupart de ces enjeux, mais certains reste présents.

Sur la partie Est, une seule végétation humide est présente en plein centre du site, à l'état résiduel. Les sondages pédologiques ont mis en évidence un caractère humide des sols pour les parties Sud-Ouest et Est du site.

Pour la faune, certaines espèces d'amphibiens bénéficiant d'une protection intégrale, à l'instar de la Grenouille agile et de la Rainette méridionale, ou partielle comme le Triton palmé, sont susceptibles d'hiverner dans les boisements.

[5] Rappelons que chaque site a fait l'objet d'investigations environnementales présentées dans une fiche d'analyse et de préconisations incluse dans l'évaluation environnementale du projet de PLU, développée dans le Rapport de Présentation.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

D'un point de vue urbain le site appartient à un secteur aux marges de l'enveloppe urbaine, marqué par un tissu urbain moderne relativement récent, essentiellement pavillonnaire, plus ou moins dense et majoritairement d'un seul niveau.

La localisation même de ces emprises impose un urbanisme qui soigne la « transition » entre deux types d'espaces dissemblables en traitant plus particulièrement la frange avec l'espace forestier. Mais, cette position en mitoyenneté avec le bâti sur une partie de ses faces impose également une certaine discrétion vis-à-vis de l'urbanisation périphérique en s'employant à gommer les risques de pertes d'intimité.

L'ensemble des réseaux primaires nécessaires à l'urbanisation (eau potable, assainissement collectif, électricité) est présent.

2. Les grands objectifs du projet

L'aménagement du site vise à maîtriser et optimiser l'urbanisation des emprises disponibles en proposant une forme urbaine plus qualitative, plus dense avec une mixité des formes de bâti et de volumes, et qui intégrera le patrimoine végétal présent.

En raison de la localisation du site sa vocation unique sera l'accueil de nouveaux logements En application des dispositions du règlement, dans le respect des orientations du SCoT Médoc 2033, cela permettrait la réalisation de l'ordre de 40 logements.

L'implantation et les volumes du bâti projeté devront être prioritairement guidés par la maîtrise de leur impact visuel et le respect des caractéristiques bâties et paysagères du site.

Dans le cadre de l'aménagement les boisements mésophiles de feuillus (chênaies) devront être maintenu. Un effort particulier portera sur l'emprise bâti afin de conserver un maximum de pinède.

Pour des raisons de sécurité routière, un seul accès au site sera créé sur la RD 5.

En raison de la proximité du site avec le massif boisé, dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, le périmètre de l'OAP inclus une bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectant les caractéristiques suivantes :

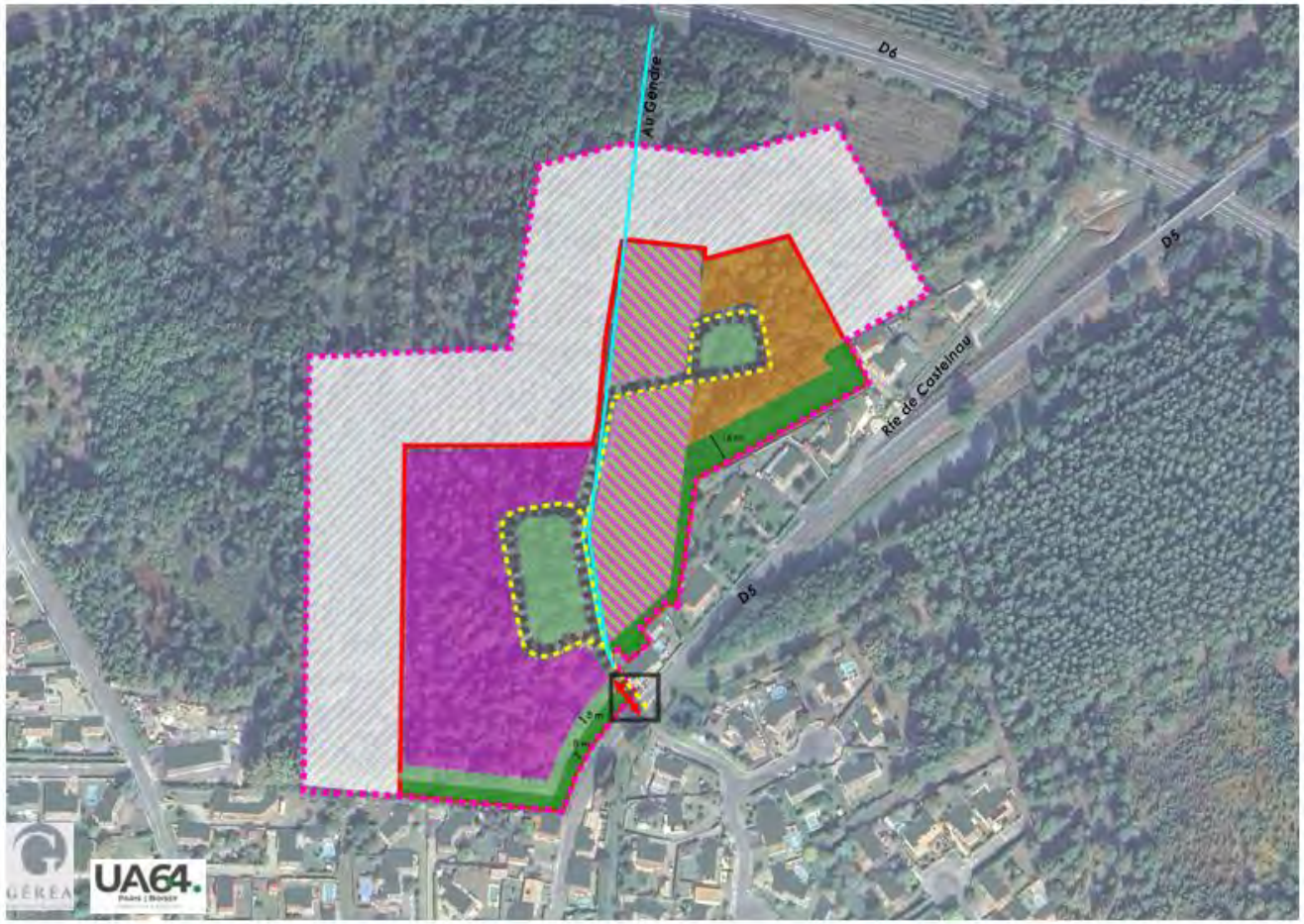
- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

Cette bande pourra, et en fonction du futur PAC, faire l'objet d'aménagements légers compatibles avec les objectifs de protection contre les risques incendie.

L'ouverture des OAP (Opérations d'Aménagement Programmées) sera conditionnée par les capacités réelles de la STEP (Station d'Épuration des Eaux Usées) et du réseau d'assainissement collectif. En d'autres termes, avant de commencer l'aménagement prévu, il faut s'assurer que les infrastructures de traitement des eaux usées et de collecte des eaux usées sont suffisantes pour gérer l'augmentation de la population ou des activités induites par ces opérations d'aménagement.

Cela vise à éviter les risques de surcharge du système d'assainissement, ce qui pourrait entraîner des problèmes environnementaux ou sanitaires.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE



Périmètre de l'OAP

Périmètre opérationnel

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Bandes arborées à créer inconstructibles

Espaces verts en herbe

Fossés et crastes existants à préserver

Bande de 50m d'obligation légale de débroussaillement (OLD) pour prendre en compte le risque feu de forêt

DEPLACEMENT

Entrée / sortie

Principe de voirie à créer

Principe de cheminements doux à créer

Aménagement de voirie à prévoir

PROGRAMMATION BÂTI

Immeuble collectif (R+1)

Conserver au maximum les arbres de haute tige, habitat de type individuel

Maison de ville de type maison mitoyenne (R+1)

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3. Les principes d'aménagement

	Principes	Recommandation complémentaires
PROGRAMMATION	La programmation de l'aménagement des différentes parcelles du site comprendra : > Des opérations de construction de maisons individuelles ou mitoyennes ou d'immeubles collectifs, dans le respect des indications du schéma, pour **de l'ordre de 40** de logements d'une hauteur maximale de R+1. > Une bande verte arbore conservée aux Sud et Sud-Est du site, dans le respect des indications du schéma. > L'aménagement des espaces verts dans le respect des indications du schéma > Dans le cadre de l'aménagement du site sur la partie centrale le maximum d'arbres de haute tige devra être conservé. > La prise en compte du risque feu de forêt avec la mise en place d'une bande de 50 mètres d'obligations légales de débroussaillement (OLD).	Il faudra tenir compte des rythmes biologiques des espèces et éviter la période de février à octobre en phase travaux. L'habitat du Fadet des laîches devra être mis en défens durant les travaux pour éviter toute incidence. En cas d'incidence sur l'habitat potentiel de des amphibiens, des inventaires complémentaires permettant d'affirmer ou d'infirmer leurs présences devront être menés. Afin de limiter la dissémination des espèces exotiques envahissantes, les engins de chantier devront être nettoyés en arrivant et en quittant le site.
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	<u>Forme urbaine</u> L'aménagement de la zone sera guidé par la recherche de la qualité urbaine. Un soin particulier sera accordé à l'intégration du bâti dans le site en jouant sur la diversité de l'implantation des constructions sur leur terrain d'assiette, en visant à limiter l'imperméabilisation et garantir une logique de végétalisation. <u>Formes architecturales et hauteur des constructions</u> L'objectif est de produire une forme bâtie s'adaptant au contexte construit et paysager et limitant les covisibilités avec le bâti riverain.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

	Principes	Recommandation complémentaires
	Une gradation de la hauteur et de la densité des constructions sera opérée en fonction de leur nature et des indications du schéma : > Sur la partie Ouest, l'opération immobilière sera constituée d'immeubles collectifs qui pourront opter pour une certaine densité et atteindre 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage). Au Sud l'implantation des bâtiments et l'agencement de leurs ouvertures veilleront à limiter la covisibilité avec le bâti riverain. > Sur la partie Centrale, afin de protéger les boisements, des habitations de type maison individuelle seront créés tout en concernant le maximum d'arbre de haute tige. > Sur la partie Est, l'urbanisation sera constituée de constructions de type maison mitoyenne de 2 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 1 étage) prenant en compte la bande boisée à créer suivant les indications présentes sur le schéma.	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES	Une bande boisée inconstructible, sera conservée sur les limites Sud et Sud Est du site selon les indications du schéma. Dans la partie centrale du site, le maximum d'arbres de haute tige sera conservé. Le fossé / craste devra être conservé. Pour les plantations nouvelles, on utilisera uniquement des essences locales, adaptées aux conditions présentes sur le site et on proscrira toutes les espèces végétales exotiques envahissantes.	Pour la partie centrale du site, c'est principalement la partie chênaie-frênaie et fossé attenant qui doit être conservée.
TRAME VIAIRE ET LIAISONS DOUCES	> Le tracé des voies reporté sur le schéma est indicatif. > Le développement d'un réseau de cheminements doux est attendu à l'intérieur de ces terrains selon les principes de cheminement reportés sur le schéma.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

	Principes	Recommandation complémentaires
	> Le seul accès à la zone se fera depuis la RD 5 au point indiqué sur le schéma. > Un aménagement sera nécessaire sur la RD 5.	
STATIONNEMENT	Des places de stationnement seront aménagé. Elles devront mettre en œuvre des matériaux perméables et une stratégie de plantation importante pour favoriser les îlots de fraicheur une bonne gestion des eaux pluviales.	Concernant les zones humides pédologiques, il faudra éviter au maximum les incidences directs (imperméabilisation) et indirectes (modification du fonctionnement hydrologique).
DESSERTE PAR LES RESEAUX	Le site est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.	
PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE	Néant.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

LE BOURG EST

1. Le contexte et les enjeux

Le site

Superficie totale : 0,7 hectares

Le site du « Bourg Est », est constitué d'un ensemble de parcelles non bâties enclavées au sein d'un tissu pavillonnaire à 300 mètres à l'Est du centre-bourg.

Le site correspond à des prairies et des fonds de jardin, cernés par l'urbanisation.

Les principaux enjeux (physiques, naturels, paysagers et urbains)

À l'exception des arbres, le site possède un intérêt écologique globalement limité. L'aménagement devra respecter au mieux ces arbres.

Compte tenu du caractère très enclavé du site sans réelles ouvertures, les enjeux paysagers sont à traiter à l'échelle locale. Il s'agira de valoriser certains éléments du patrimoine végétal que le développement pavillonnaire a progressivement gommé dans le secteur.

D'un point de vue urbain, le site appartient à un secteur déjà très largement urbanisé par un tissu urbain relativement récent, essentiellement pavillonnaire et plus ou moins dense et majoritairement d'un seul niveau.

En raison de la proximité de l'habitat riverain, une attention particulière devra être accordée à l'insertion visuelle des nouveaux bâtiments et au traitement de l'intimité.

L'ensemble des réseaux primaires nécessaires à l'urbanisation (eau potable, assainissement collectif, électricité) est présent.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

2. Les grands objectifs du projet

L'aménagement du site vise à maîtriser et optimiser l'urbanisation des emprises disponibles en proposant une forme urbaine plus qualitative et qui intégrera le patrimoine végétal présent.

En raison de la localisation du site sa vocation unique sera l'accueil de nouveaux logements. En application des dispositions du règlement cela permettrait la réalisation de l'ordre de 8 à 10 logements.

L'implantation et les volumes du bâti projeté devront être prioritairement guidés par la maîtrise de leur impact visuel et le respect des caractéristiques bâties et paysagères du site.

Dans le cadre de l'aménagement, les boisements identifiés devront être maintenus.

La voirie à créer se raccordera principalement sur la rue des Anciens Combattants Africain et l'impasse des Anciens Combattants Africains.

L'ouverture des OAP (Opérations d'Aménagement Programmées) sera conditionnée par les capacités réelles de la STEP (Station d'Épuration des Eaux Usées) et du réseau d'assainissement collectif. En d'autres termes, avant de commencer l'aménagement prévu, il faut s'assurer que les infrastructures de traitement des eaux usées et de collecte des eaux usées sont suffisantes pour gérer l'augmentation de la population ou des activités induites par ces opérations d'aménagement.

Cela vise à éviter les risques de surcharge du système d'assainissement, ce qui pourrait entraîner des problèmes environnementaux ou sanitaires.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Périmètre de l'OAP

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Filtre paysager
- Arbre à conserver
- Espaces verts public

DEPLACEMENT

- Entrée / sortie
- Voirie structurant existante
- Voirie partagée interne à créer
- Principe de cheminements doux à créer

PROGRAMMATION BÂTI

- Bâti / habitat de forme individuel

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3. Les principes d'aménagement

	Principes	Recommandation complémentaires
PROGRAMMATION	La programmation de l'aménagement du site comprendra : > Une opération de construction de type pavillonnaire, dans le respect des indications du schéma, pour une dizaine de logements au maximum d'une hauteur maximale de R+1. > Un filtre paysager sera créé au niveau de l'accès rue des Anciens Combattants Africains. > Dans le cadre de l'aménagement du site les arbres identifiés devront être conservé.	
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	<u>Forme urbaine</u> L'aménagement de la zone sera guidé par la recherche de la qualité urbaine. Un soin particulier sera accordé à l'intégration du bâti dans le site et son environnement en visant à limiter l'imperméabilisation et garantir une logique de végétalisation. <u>Formes architecturales et hauteur des constructions</u> L'objectif est de produire une forme bâtie s'adaptant au contexte construit et paysager et limitant les covisibilités avec le bâti riverain. Afin de respecter l'environnement bâti, l'urbanisation sera constituée de construction de type habitat pavillonnaire de 2 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 1 étage) prenant en compte les éléments boisés à conserver.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

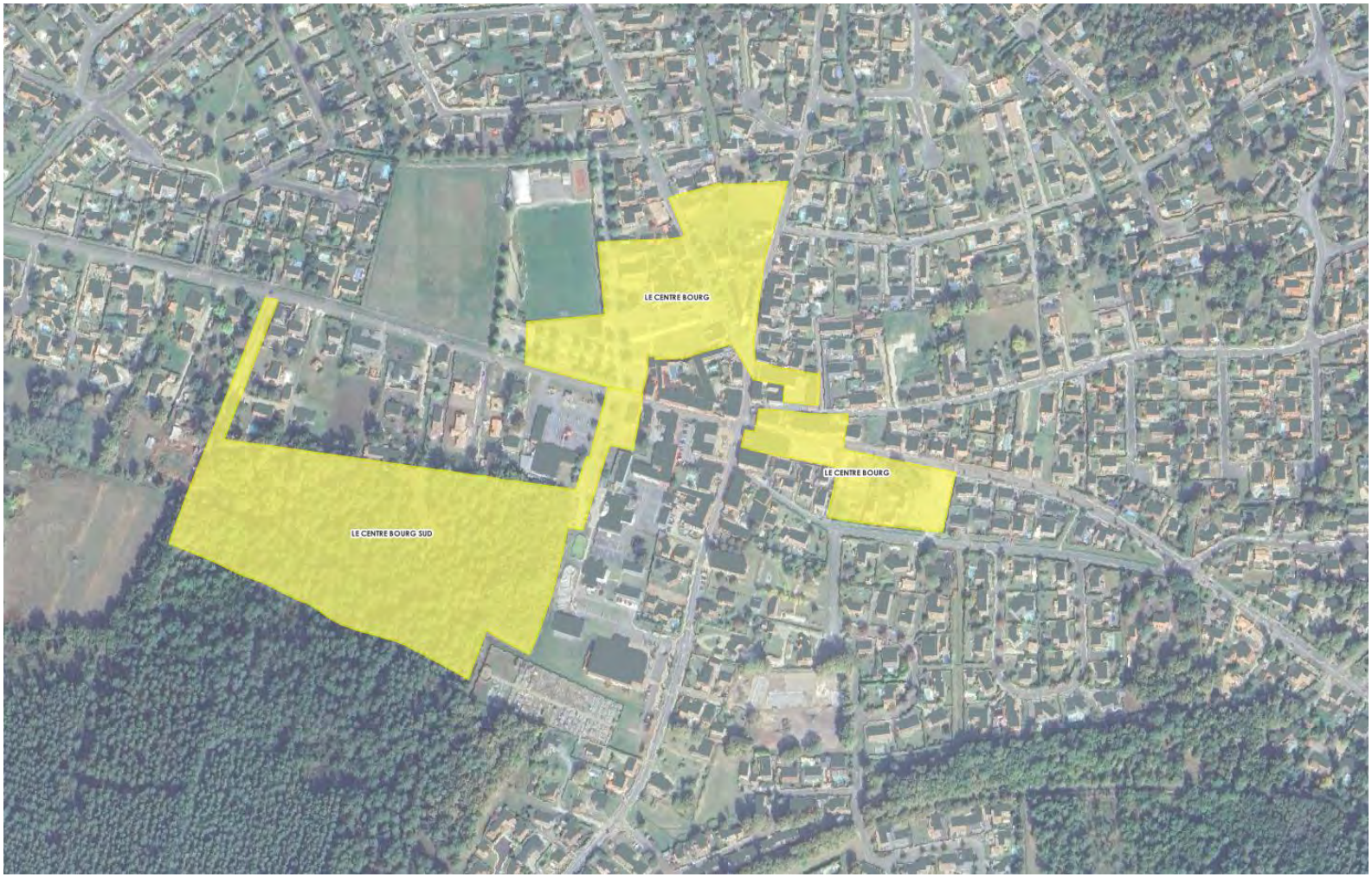
	Principes	Recommandation complémentaires
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES	Un filtre paysager, sera créé sur l'accès depuis la rue des Anciens Combattants Africain selon les indications du schéma. Sur le reste du site, les arbres identifiés seront conservés. Pour les plantations nouvelles, on utilisera uniquement des essences locales, adaptées aux conditions présentes sur le site et on proscrira toutes les espèces végétales exotiques envahissantes.	
TRAME VIAIRE ET LIAISONS DOUCES	> Le tracé des voies reporté sur le schéma est indicatif. > Le développement d'un réseau de cheminements doux est attendu à l'intérieur du site selon les principes de cheminement reportés sur le schéma, en favorisant la transversalité afin d'éviter l'effet « impasse ». > Le raccordement de la trame viaire à la voirie existante privilégiera la rue des Anciens Combattants Africains et l'impasse des Anciens Combat Africains. > Aucune traversé nord / Sud ne sera possible à l'exception de la mobilité douce.	
STATIONNEMENT	Des places de stationnement seront aménagé. Elles devront mettre en œuvre des matériaux perméables et une stratégie de plantation importante pour favoriser les îlots de fraicheur une bonne gestion des eaux pluviales.	Privilégier les revêtements de voirie perméables.
DESSERTE PAR LES RESEAUX	Le site est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

	Principes	Recommandation complémentaires
PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE	Néant.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

CARTE DE LOCALISATION DES OAP DU CENTRE BOURG



Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

Orientations générales

La rénovation du Cœur de ville fait partie des projets phares de la municipalité.

« Il s'agit d'embellir, de sécuriser, de soutenir la dynamique commerciale et le bien-vivre ensemble à Sainte-Hélène », Lionel Montillaud.

De nombreuses études ont été réalisées en parallèle du PLU, comme dans le cadre de la convention d'aménagement du bourg (CAB), développée en partenariat avec le Département de la Gironde, ou l'étude « centre bourgs ». L'ensemble des résultats de ces études se traduit aujourd'hui dans les orientations d'aménagements et de programmations du centre-bourg (OAP).

Le projet de centre bourg prévoit notamment la réhabilitation de certains bâtiments, la création d'une halle et de parkings. Une réflexion particulière a été menée sur la traversée de la ville avec des aménagements de voirie, l'amélioration et la végétalisation des espaces publics. En plus de la halle, un pôle commercial sera créé pour redonner de la visibilité à des commerces existants ou accueillir de nouvelles activités. Enfin, plusieurs opérations de logements visent à renforcer la population en centre-bourg immédiatement à proximité de l'ensemble des services.

Deux parties distinctes, présentées ci-après, composent le projet :

- Dans sa partie Nord, l'objectif est d'abord de restructurer et d'aménager le tissu urbain existant constituant réellement le centre-bourg.
- Dans sa partie Sud, il s'agira d'aménager un nouveau quartier en continuité immédiate du bourg tout en respectant la biodiversité existante et prenant en compte le risque « feux de forêt ».

Les grands principes **guidant l'orientation d'aména**gement et de programmation du centre-bourg sont les suivantes :

- Requalifier les friches.
- Reconquérir les immeubles vacants.
- Requalifier les espaces publics du centre-ville.
- Renforcer la cohérence des différents quartiers environnants.
- Redonner aux piétons et cyclistes leurs places et leurs espaces par la mise en place de liaisons douces.
- Valoriser la présence des axes départementaux structurants la circulation automobile en sécurisant la traversée de bourg.
- Créer les conditions d'une offre commerciale de centralité.
- Produire les logements nécessaires au besoin des habitants en maitrisant leur typologie et leur architecture.
- Valoriser le patrimoine communal en le mettant au service de l'économie du projet.

Les orientations complémentaires sont les suivantes :

- Développer principalement du logement de taille moyenne (T3-T4).
- Ne pas présenter de sur-densification du bourg.
- Laisser plus de liberté à la « ville verte » en cœur de bourg.
- Développer des typologies de l'ordre de l'habitat individuel groupé, de l'habitat individuel et quelques immeubles collectifs bien placés pour marquer le bourg.
- Maintenir un gabarit compris entre du rez-de-chaussée, du R+1 et du R+1 + Combles.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

LE BOURG SUD

1. Le contexte et les enjeux

Le site

Superficie totale : environ 6,11 hectares

Le site du « Bourg Sud » est constitué d'un ensemble de parcelles majoritairement non bâties dans un secteur de transition entre l'espace urbain et l'espace forestier, à 200 mètres au Sud du centre-bourg.

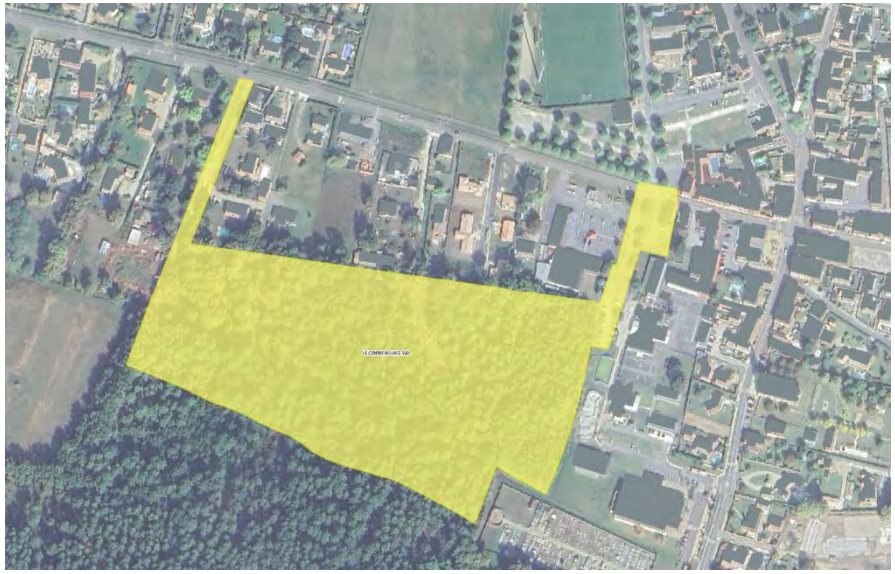
Le site d'étude correspond majoritairement à une zone boisée de feuillus et/ou de pins, clairsemée çà et là de secteurs artificialisés sur la moitié Nord.

Les principaux enjeux (physiques, naturels, paysagers et urbains)

Selon les sondages pédologiques réalisés, le quart Est du site est constitué de zones humides (Molinie bleue)[6].

Pour la faune, les enjeux sont globalement faibles à modérés excepté concernant la zone de lande à Molinie bleue dont l'enjeu est modéré car il s'agit d'un habitat relictuelle et fortement dégradé du Fadet des laîches, espèce intégralement protégé, inscrite aux annexes II et IV de la Directive-Habitat-Faune Flore et vulnérable en Aquitaine.

Une grande partie des enjeux présents sur le site viennent du fossé en bordure du site.



D'un point de vue urbain le site appartient à un secteur aux marges de l'enveloppe urbaine, marqué par un tissu urbain moderne relativement récent, essentiellement pavillonnaire plus ou moins dense et majoritairement d'un seul niveau, mais aussi par la proximité d'équipements collectifs et de bâtiments commerciaux sur sa frange Est présentant des volumes plus importants.

En raison de la proximité de l'habitat riverain, une attention particulière devra être accordée à l'insertion visuelle des nouveaux bâtiments et au traitement de l'intimité.

L'ensemble des réseaux primaires nécessaires à l'urbanisation (eau potable, assainissement collectif, électricité) est présent.

[6] Rappelons que chaque site a fait l'objet d'investigations environnementales présentées dans une fiche d'analyse et de préconisations incluse dans l'évaluation environnementale du projet de PLU, développée dans le Rapport de Présentation.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

2. Les grands objectifs du projet

L'objectif affiché est d'aménager un nouveau quartier en continuité immédiate du bourg. Il se composera d'habitat individuel, d'habitat individuel groupé, et d'une opération de logements collectifs.

En raison de la localisation du site sa vocation principale sera l'accueil de nouveaux logements. En application des dispositions du règlement, dans le respect des orientations du SCoT Médoc 2033, cela permettrait la réalisation de l'ordre de 120 logements.

Une emprise sera conservée en partie Est pour l'implantation d'un futur équipement collectif.

L'implantation et les volumes du bâti projeté devront être prioritairement guidés par la maîtrise de leur impact visuel et le respect des caractéristiques bâties et paysagères du site.

Au Nord, un corridor de biodiversité sera instauré pour préserver le paysage et la biodiversité existante.

La voirie d'accès et de desserte du site se raccordera à la rue de l'Océan.

Une voie verte connectera le projet au centre du bourg.

En raison de la proximité du site avec le massif boisé, dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, le périmètre de l'OAP inclus une bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectant les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

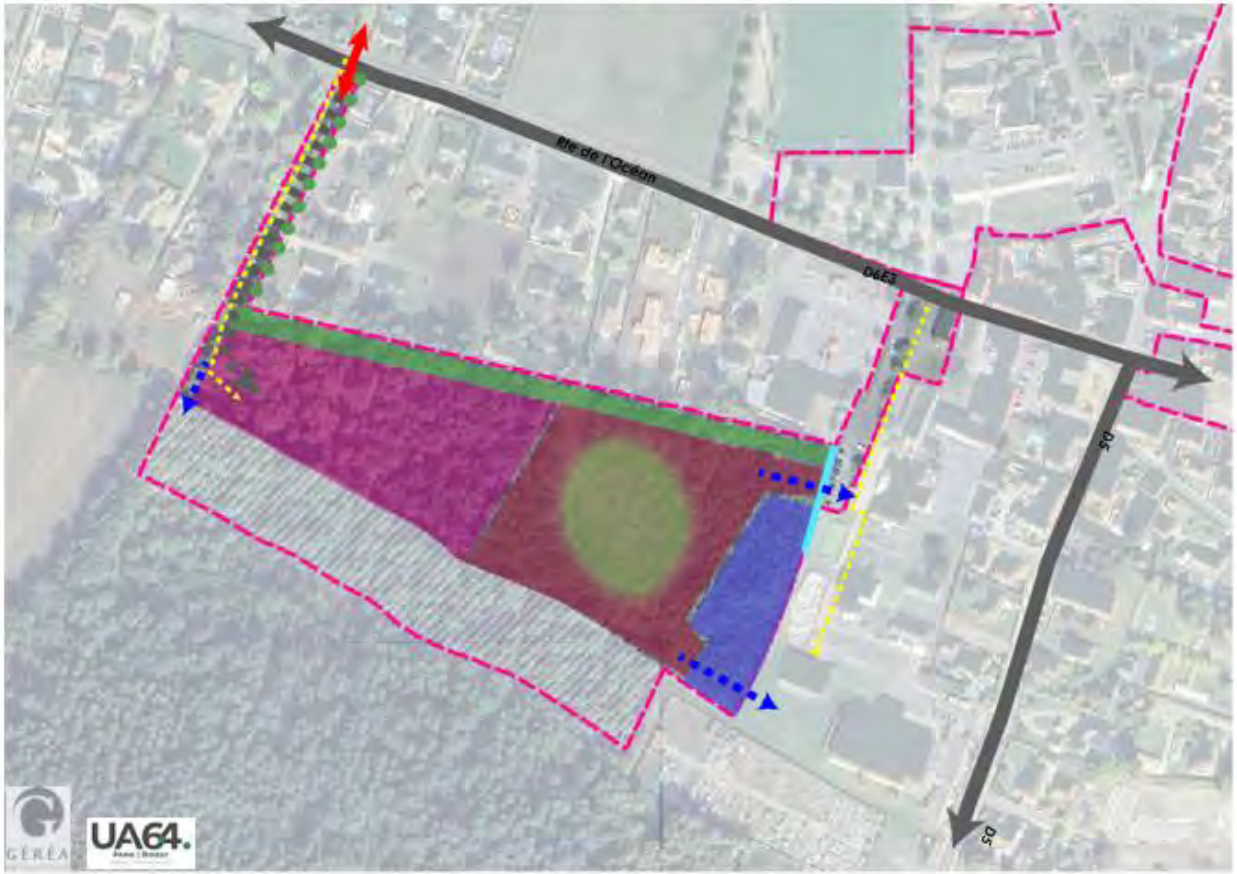
Cette bande pourra, et en fonction du futur PAC, faire l'objet d'aménagements légers compatibles avec les objectifs de protection contre les risques incendie.

Des accès destinés aux services / secours seront réalisé afin d'accéder à la bande de 50 mètres notamment.

L'ouverture des OAP (Opérations d'Aménagement Programmées) sera conditionnée par les capacités réelles de la STEP (Station d'Épuration des Eaux Usées) et du réseau d'assainissement collectif. En d'autres termes, avant de commencer l'aménagement prévu, il faut s'assurer que les infrastructures de traitement des eaux usées et de collecte des eaux usées sont suffisantes pour gérer l'augmentation de la population ou des activités induites par ces opérations d'aménagement.

Cela vise à éviter les risques de surcharge du système d'assainissement, ce qui pourrait entraîner des problèmes environnementaux ou sanitaires.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE



Périmètre de l'OAP

Périmètre opérationnel

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Bande végétale inconstructibles

Secteur d'enjeux paysagers et/ou environnementaux à protéger

Fossés et crastes existants à préserver

Bande de 50m d'obligation légale de débroussaillement (OLD) pour de prendre en compte le risque feu de forêt

DEPLACEMENT

Entrée / sortie

Principe de voirie à créer

Principe de cheminements doux à créer

Accès destinés aux services / secours

PROGRAMMATION BÂTI

Bâti / habitat de densité moins importante et de forme pavillonnaire ou individuel groupé

Bâti / habitat de densité plus importante comprenant en cœur d'îlot un ou des éléments de nature à préserver

Emprise des équipements projetés

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3. Les principes d'aménagement

	Principes	Recommandation complémentaires
PROGRAMMATION	La programmation de l'aménagement du site comprendra : > Des opérations de construction de maisons ou petits collectifs, dans le respect des indications du schéma, pour environ 120 logements d'une hauteur maximale de R+1. Ces opérations comprendront 20% de logements locatifs sociaux. > Au Nord un corridor de biodiversité sera instauré pour préserver le paysage et la biodiversité existante. > Dans le cadre de l'aménagement du site les arbres identifiés devront être conservé. > L'aménagement des espaces verts à l'Est et de la protection du secteur d'enjeux paysager et/ou environnementaux au Centre-Est, devront respecter les indications du schéma. > La prise en compte du risque feu de forêt avec la mise en place d'une bande de 50 mètres d'obligations légales de débroussaillement (OLD).	En cas d'incidence sur l'habitat potentiel de des amphibiens, des inventaires complémentaires permettant d'affirmer ou d'infirmer leurs présences devront être menés. Afin de limiter la dissémination des espèces exotiques envahissantes, les engins de chantier devront être nettoyés en arrivant et en quittant le site.
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	<u>Forme urbaine</u> L'aménagement de la zone sera guidé par la recherche de la qualité urbaine. Un soin particulier sera accordé à l'intégration du bâti dans le site et son environnement en visant à limiter l'imperméabilisation et garantir une logique de végétalisation. <u>Formes architecturales et hauteur des constructions</u> L'objectif est de produire une forme bâtie s'adaptant au contexte construit et paysager et limitant les covisibilités avec le bâti riverain.	L'opération pourra inclure la création d'équipements de loisirs tels que des aires de jeux etc.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

	Principes	Recommandation complémentaires
	Une gradation de la hauteur et de la densité des constructions sera opérée en fonction de leur nature et des indications du schéma : > A l'Ouest, les opérations immobilières seront constituées de maisons de ville ou de maisons individuelles de 2 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 1 étage) prenant en compte la proximité des éléments paysagers et / ou environnementaux à protéger. > A l'Est, les opérations immobilières pourront opter pour une densité plus importante mais devront respecter les éléments paysagers et / ou environnementaux identifiés.	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES	Un filtre paysager, sera créé sur l'accès depuis la route de l'Océan selon les indications du schéma. Au Nord un corridor de biodiversité sera instauré pour préserver le paysage et la biodiversité existante. Le secteur d'enjeux paysager et/ou environnementaux au Centre-Est, devra être maintenu suivant les indications du schéma. L'arbre identifié comme accueillant des grands capricornes, ainsi que le fossé abritant la Renoncule à feuilles d'Ophioglosses seront préservés. Pour les plantations nouvelles, on utilisera uniquement des essences locales, adaptées aux conditions présentes sur le site et on proscrira toutes les espèces végétales exotiques envahissantes.	La végétation des espaces non bâtis sera protégée ou renouvelée dans un souci de valoriser les cortèges végétaux locaux. Il en sera de même pour les plantations nouvelles. On s'emploiera à diversifier les essences et densifier les strates herbacées, arbustives et arborées. Ces plantations viseront à favoriser les îlots de fraicheur. Devront être adoptés des dispositifs de récupération des eaux pluviales. Les voies pourront être bordées d'arbres afin d'offrir plus de fraicheur et de capter le CO2 et la pollution.
TRAME VIAIRE ET LIAISONS DOUCES	> Le tracé des voies reporté sur le schéma est indicatif. > Le développement d'un réseau de cheminements doux est attendu à l'intérieur du site selon les principes de cheminement reportés sur le schéma, en favorisant la transversalité afin d'éviter l'effet « impasse ».	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

	Principes	Recommandation complémentaires
	> Le raccordement de la trame viaire à la voirie existante privilégiera la route de l'Océan. > Des accès destinés aux services / secours seront réalisé afin d'accéder à la bande de 50 mètres notamment.	
STATIONNEMENT	Des places de stationnement seront aménagé. Elles devront mettre en œuvre des matériaux perméables et une stratégie de plantation importante pour favoriser les îlots de fraicheur une bonne gestion des eaux pluviales.	Concernant la zone humide pédologique, il faudra éviter au maximum les incidences directs (imperméabilisation) et indirectes (modification du fonctionnement hydrologique).
DESSERTE PAR LES RESEAUX	Le site est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.	
PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE	Opération d'aménagement d'ensemble phasé avec projet de ZAC, convention de PUP/ Ta majorée selon secteurs concernés.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

LE BOURG CENTRE

1. Le contexte et les enjeux

Le site

Superficie totale : 4,06 hectares

Le « Bourg centre » est un ensemble composite où cohabitent des emprises non bâties et un tissu urbain en partie patrimonial, en partie dégradé présentant notamment un certain nombre de logements anciens inoccupés. Secteur stratégique à l'échelle de la commune, appelé à évoluer assez profondément avec l'aménagement du centre bourg.

Les principaux enjeux (physiques, naturels, paysagers et urbains)

À l'exception des arbres des espaces publics, le site possède un intérêt écologique globalement limité. L'aménagement devra respecter au mieux ces arbres.

Compte tenu du caractère de ce tissu composite, les enjeux paysagers sont à traiter à l'échelle locale. Il s'agira de valoriser certains éléments du patrimoine végétal qui peuvent jouer un rôle de « marqueur » de l'identité du centre-bourg.

D'un point de vue du bâti, le site appartient à un secteur déjà très largement urbanisé présentant le faciès le plus urbain du tissu bâti, mais en partie frappé par la vacance et la vétusté.

En raison de la proximité de l'habitat riverain, une attention particulière devra être accordée à l'insertion visuelle des nouveaux bâtiments et au traitement de l'intimité.

En raison de la vocation précédente des parcelles AB 2 et AB4, qui étaient occupées par une station-service, des investigations complémentaires seront nécessaires dans le but d'actualiser la connaissance de l'état du site **pour proposer des mesures de gestion appropriées en vue d'un futur usage**. Des travaux pourraient être préconisés pour dépolluer le site.

L'ensemble des réseaux primaires nécessaires à l'urbanisation (eau potable, assainissement collectif, électricité) est présent.

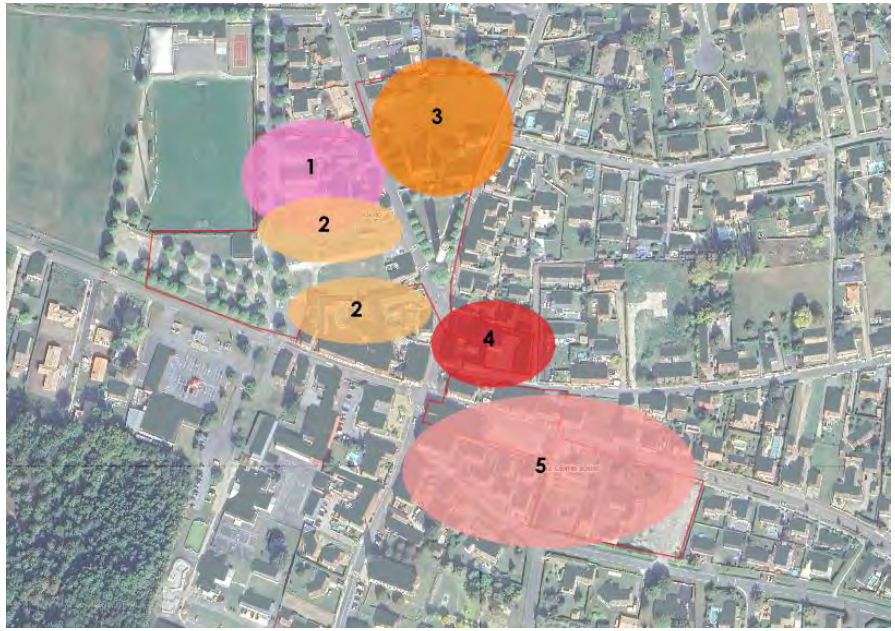
Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

2. Les grands objectifs du projet

L'objectif général est donc de créer une véritable centralité et de repenser la ville de demain.

Le projet s'emploie à créer un nouveau « centre-bourg » dans sa diversité fonctionnelle, avec l'implantation d'activités économiques compatibles avec les quartiers d'habitations, accompagnant différentes opérations de logements. Celles-ci devraient permettre la création de 100 logements environ. Les opérations viseront la diversité sociale.

L'objectif affiché est d'aménager cinq ensembles fonciers distincts.

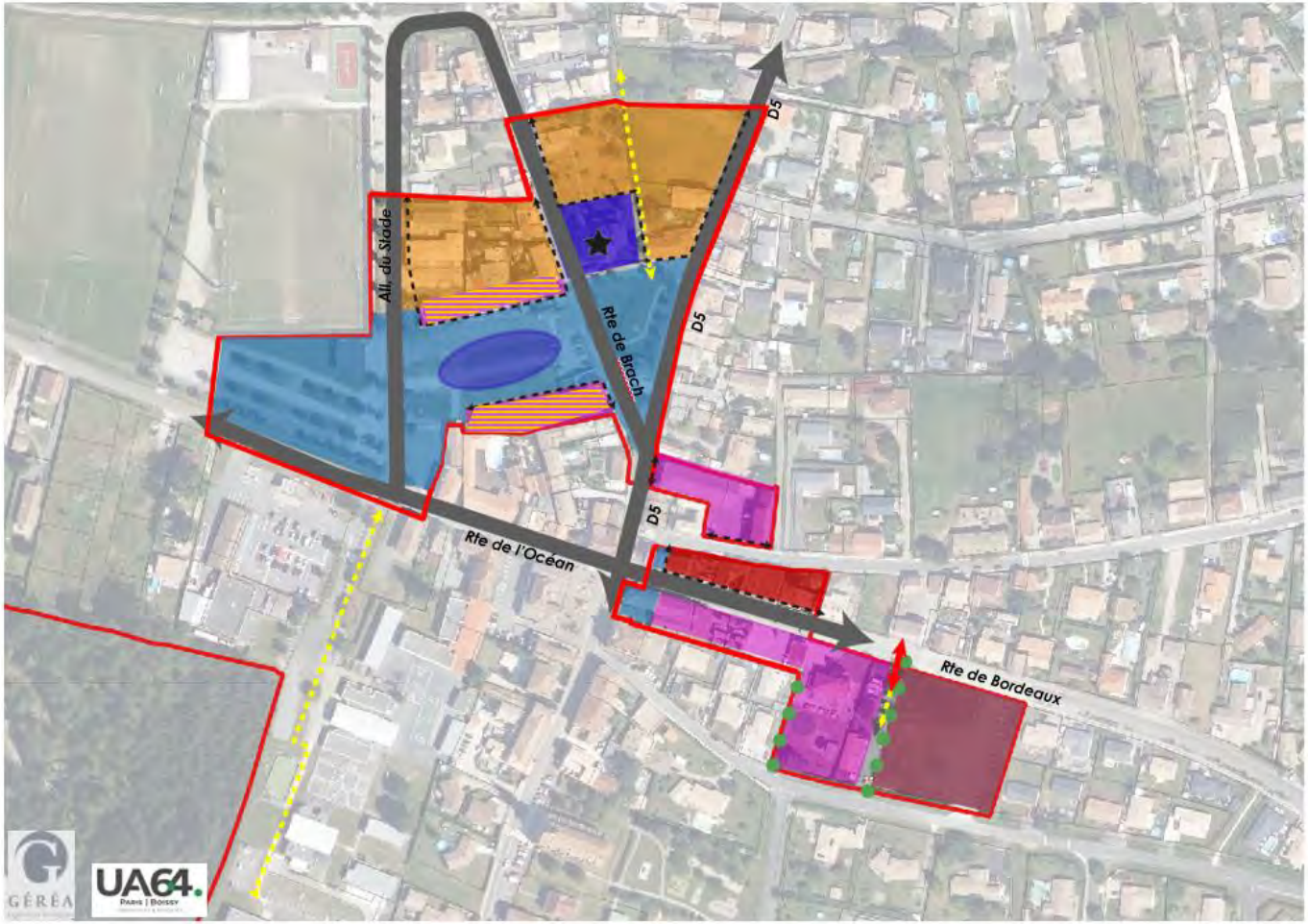


- Le premier site est orienté vers l'habitat (1).
- Le second (2) est orienté vers une opération mixte avec du commerce en rez-de-chaussée de part et d'autre du Champ de Foire où sera aménagée une halle.
- Le troisième (3) reconstituant le fond d'îlot et accueillant du commerce et du tertiaire.
- Une autre opération (4) consistera à démolir la salle des fêtes et créer des petits logements sur l'emprise dégagée.
- Le dernier ensemble (5) a pour objectif de créer un front bâti progressif sur la Route de Bordeaux, allant de la maison individuelle au petit collectif.

En plus de ces opérations sur emprise privées, un périmètre de requalification des espaces publics sera instauré et des éléments du patrimoine architectural seront conservés et protégés par le PLU.

L'implantation et les volumes du bâti projeté devront être prioritairement guidés par la maîtrise de leur impact visuel et le respect des caractéristiques bâties et paysagères du site.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE



Patrimoine à conserver

Périmètre de l'OAP

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Filtre paysager

DEPLACEMENT

Entrée / sortie

Voirie structurant existante

Voirie partagée interne à créer

Principe de cheminements doux à créer

PROGRAMMATION BÂTI

Bâti / habitat de forme individuel

Bâti / habitat de forme individuel groupé

Bâti / habitat de type collectif

Equipement mixte (logement collectif et commerce en RDC)

Forme d'habitat mixte

Espace public à restructurer et à créer

Emprise des équipements projetés

Alignement des constructions à l'espace public

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

3. Les principes **d'aménagement**

	Principes	Recommandation complémentaires
PROGRAMMATION	La programmation de l'aménagement du site comprendra : > Des opérations de construction de maisons ou petits collectifs, dans le respect des indications du schéma, pour environ 100 logements d'une hauteur maximale de R+1. Ces opérations comprendront 20% de logements locatifs sociaux. > Des opérations de constructions mixtes qui comprendront aux rez-de-chaussée des commerces et services et à l'étage une vingtaine de logements. > Des emprises sont réservées pour des équipements publics > Un travail important de restructuration des espaces publics est à prévoir. > Les bâtiments identifiés devront être conservé.	
QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	<u>Forme urbaine</u> L'aménagement du secteur sera guidé par la recherche de la qualité urbaine. Un soin particulier sera accordé à l'intégration du bâti dans le secteur et son environnement en visant à limiter l'imperméabilisation et garantir une logique de végétalisation. <u>Formes architecturales et hauteur des constructions</u> L'objectif est de produire une forme bâtie s'adaptant au contexte construit et paysager et limitant les covisibilités avec le bâti riverain. Une gradation de la hauteur et de la densité des constructions sera opérée en fonction de leur nature et des indications du schéma :	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

	Principes	Recommandation complémentaires
	> Au Nord, les opérations immobilières seront constituées de maisons de ville ou de maisons individuelles de 2 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 1 étage). > Au centre, les opérations regrouperont en rez-de-chaussée des commerces et /ou services et au R+1 des logements collectifs. > Le long de la route de Bordeaux et de la route de l'Océan, plus on se rapprochera du centre plus les formes urbaines et la densité augmenterons afin de s'intégrer dans le contexte urbain.	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE, GESTION DES RISQUES	Un filtre paysager, sera créé sur l'accès depuis la route de Bordeaux selon les indications du schéma. Pour les plantations nouvelles, on utilisera uniquement des essences locales, adaptées aux conditions présentes sur le site et on proscrira toutes les espèces végétales exotiques envahissantes.	La végétation des espaces non bâtis sera protégée ou renouvelée dans un souci de valoriser les cortèges végétaux locaux. Il en sera de même pour les plantations nouvelles. On s'emploiera à diversifier les essences et densifier les strates herbacées, arbustives et arborées. Ces plantations viseront à favoriser les îlots de fraicheur. Devront être adoptés des dispositifs de récupération des eaux pluviales. Les voies pourront être bordées d'arbres afin d'offrir plus de fraicheur et de capter le CO^2 et la pollution.
TRAME VIAIRE ET LIAISONS DOUCES	> L'ensemble des espaces publics centraux est appelé à être progressivement restructuré et aménagé pour accompagner les opérations prévues, notamment pour ce qui est des futurs commerces. > Le développement d'un réseau de cheminements doux est attendu à l'intérieur du site selon les principes de cheminement	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

	Principes	Recommandation complémentaires
	reportés sur le schéma, en favorisant la transversalité afin d'éviter l'effet « impasse ». > Le raccordement de la trame viaire à la voirie existante privilégiera la route de Bordeaux, la RD 5, la route de Brach et l'allée du Stade.	
STATIONNEMENT	Des places de stationnement seront aménagé. Elles devront mettre en œuvre des matériaux perméables et une stratégie de plantation importante pour favoriser les îlots de fraicheur une bonne gestion des eaux pluviales.	
DESSERTE PAR LES RESEAUX	Le site est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.	
PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE	Opération d'aménagement d'ensemble phasé avec projet de ZAC, convention de PUP/ Ta majorée selon secteurs concernés.	

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

OAP THEMATIQUE SUR LES CHEMINEMENTS DOUX

1. Les principes guidant la mise en place **d'un plan global des cheminements doux**

Les modes doux et la trame verte sont au cœur du projet de territoire communal. Cette OAP vise à décliner des aménagements adaptés en faveur des déplacements doux dans la commune. Elle les replace dans leur dimension fonctionnelle (facilité du déplacement court), environnementale (réduction du bruit, de la pollution et des gaz à effet de serre) et sociétale (qualité du cadre de vie, détente), mais également touristique (découverte du territoire).

L'objectif de cette OAP propose un plan global visant à améliorer la sécurité des déplacements sur sa commune, prenant en compte les évolutions de la circulation et de l'urbanisation, tout en valorisant les modes actifs piétons et vélos.

Ce plan doit permettre de fixer à court et à moyen terme :

- Une hiérarchie des voies.
- De nouveaux statuts des voies.
- Des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes.

Le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. De meilleures possibilités de circulation et de stationnements doivent notamment encourager le développement de **l'usage du vélo, aidant à réduire le recours à la voiture individuelle.**

Ce schéma des cheminements doux souhaite étendre et renforcer la trame des modes actifs afin de créer un maillage complet et hiérarchisé pour une ville plus apaisée et sécurisé.

Dans le cadre du PLU mais également des études annexes au PLU, comme la Convention d'Aménagement de Bourg (CAB), un état des lieux a été réalisé concernant les mobilités. Les éléments suivants sont ressortis des différents diagnostics :

- Mobilité piétonne :
  - Le bourg ne dispose pas de trottoirs adaptés à la circulation des PMR.
  - Certains trottoirs sont plus ou moins aux normes (largeur 1,50 mètres) ils sont, en général, discontinus.
  - Les transitions sont problématiques.
- Mobilité cyclable :
  - Les axes principaux, et les rues communales, ne disposent pas d'aménagements correctes pour les cyclistes.
  - Pistes interrompues/déconnectées : trame cyclable à créer dans le centre-bourg.
- Mobilité automobile :
  - Le bourg est traversé par plusieurs routes départementales confrontées à des problématiques liées notamment aux excès de vitesse des VL et à la présence permanente des PL (malgré des itinéraires alternatifs dédiés).
  - Impossibilité de partager la chaussé avec des systèmes de mobilité douce.
  - Risque d'accidents par manque de visibilité et de lisibilité entre les différents usagers de la rue.

2. La mise en **œuvre**

Les principaux objectifs poursuivis sont de :

- Positionner le centre-bourg au cœur du maillage pour les modes actifs.

Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE

- Mettre en réseau les centralités et pôles générateurs de déplacements, les quartiers d'habitations.
- Créer des radiales afin de desservir l'ensemble des espaces bâtis de la commune et de mettre en œuvre des itinéraires directs.
- Créer des itinéraires lisibles pour les utilisateurs, sécurisés et végétalisés.
- Prévoir des espaces de stationnement pour les vélos en nombre suffisant et positionnés stratégiquement.

Quelques aménagements cyclables existent déjà ou sont programmés à court terme à Sainte-Hélène. Mais l'objectif est de mettre en place au cours des prochaines années un maillage complet des espaces urbanisés de la commune.

Ces aménagements prendront la forme de pistes sur trottoirs confortables et accessibles, de voies cyclables, de zones 30 ou de rencontre, en fonction des besoins, des contraintes de circulation et de la typologie de la voirie projetée.

Toute opération d'aménagement nouvelle devra s'assurer d'une bonne connexion à ces cheminements piétonniers et/ou cyclables existants ou à créer, afin que le quartier ou le secteur aménagé soit bien intégré à la vie de la commune.

De manière générale, pour les aménagements, il est recommandé de :

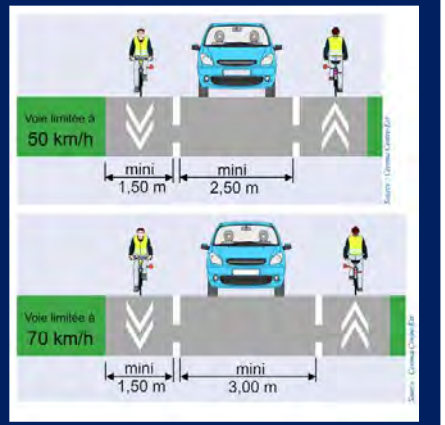
- Utiliser des matériaux respectueux de l'environnement et assurant une bonne perméabilité.
- Utiliser des matériaux de couleur claire, à fort albédo avec une émissivité élevée, en évitant les phénomènes d'éblouissement.
- Pour les aménagements dédiés aux vélos, utiliser des revêtements roulants assurant un confort d'usage.

La largeur des aménagements doit être suffisante pour assurer la sécurité et le confort des usagers. Ainsi, les largeurs adoptées sont :

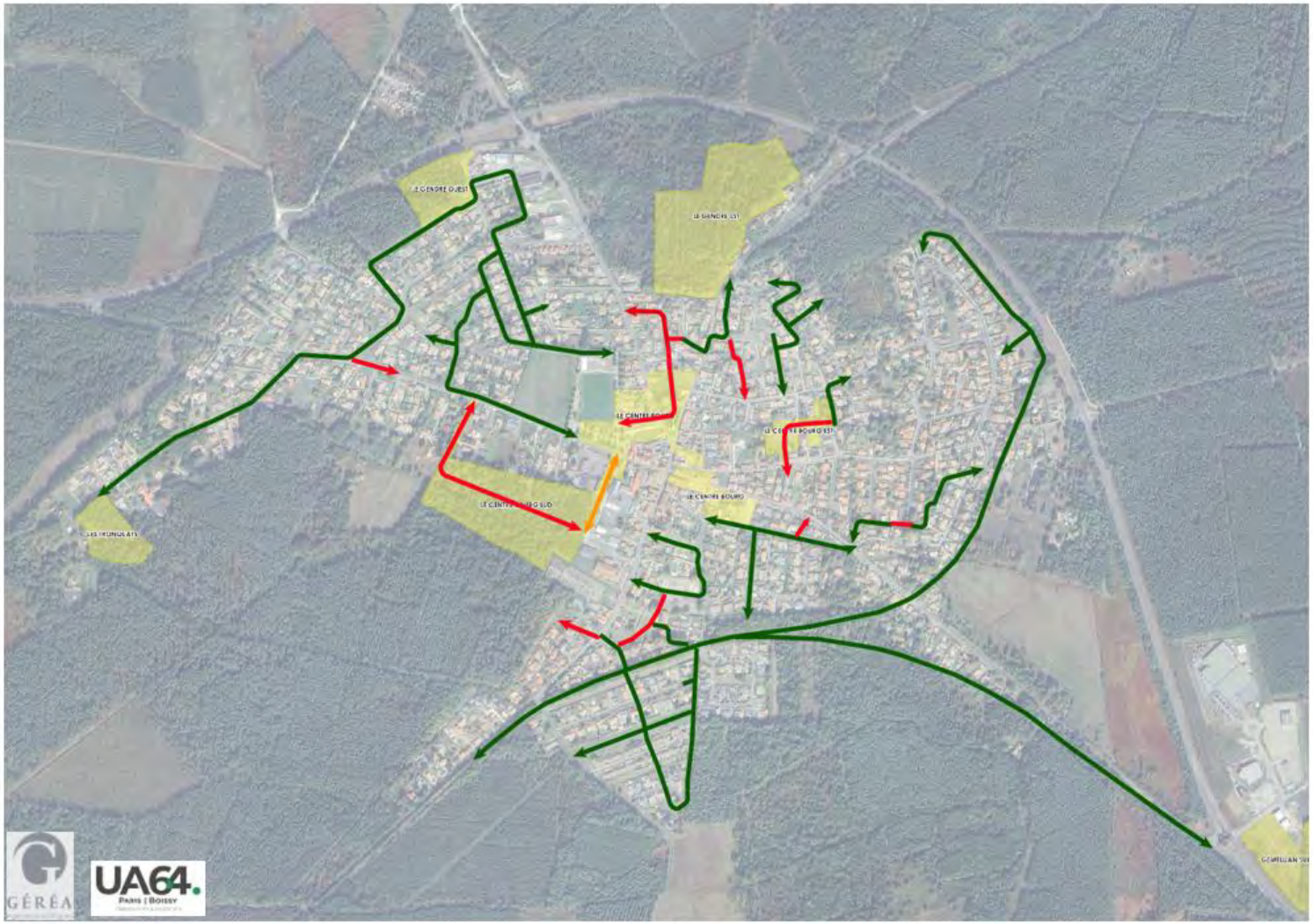
- Pour une chaussée à Voie Centrale Banalisée : bande roulante bidirectionnelle pour véhicule automobile de 2,50 mètres à 3 mètres et deux bandes modes doux de 1,50 mètres chacune.
- Pour une voie verte : 3 mètres à 5 mètres.
- Pour une piste cyclable bidirectionnelle : 2,50 mètres à 3 mètres.
- Pour une piste cyclable unidirectionnelle : 2 mètres à 2,50 mètres.
- Pour une piste cyclable sur trottoir : 1,50 mètres portés à 2 mètres minimum si la piste longe du stationnement.

La chaussée à Voie Centrale Banalisée vise à réduire la voie centrale sans marquage axial et de rapprocher les lignes de rive de son axe. Les véhicules motorisés circulent sur une voie centrale bidirectionnelle et les cyclistes sur la partie revêtue de l'accotement appelée rive (mais qui ne sont pas des bandes cyclables, donc sans logo vélo). La largeur de voie ouverte aux véhicules motorisés est insuffisante pour permettre le croisement, ces derniers empruntent donc la rive lorsqu'ils se croisent, en vérifiant auparavant l'absence de cyclistes.

L'avantage de ce dispositif est de modérer les vitesses tout en proposant un aménagement utilisable par les cyclistes (voire les piétons), sur des largeurs de voiries très limitées. L'aménagement est simple avec marquage blanc, un changement de revêtement des rives, une signalisation en entrée et si possible des écluses permettant de modifier le comportement des usagers automobilistes, sur les sections les plus longues



Envoyé en préfecture le 18/03/2025
Reçu en préfecture le 18/03/2025
Publié le
ID : 033-213304173-20250312-DEL_2025_10_BIS-DE



Périmètre des OAP

DEPLACEMENT

Tracés existants

Tracés à créer

Tracés à conforter et jalonner