

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

---

# MADIRAC

---

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du  
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du  
Dossier soumis à Enquête publique du  
PLU approuvé par D.C.M. du

---

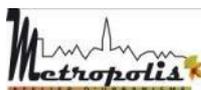
# PLAN LOCAL URBANISME

---

## 3.0 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
10 rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES



Sommaire

<b>Secteur de Le Carpe Sud</b>	<b>3</b>
<b>Secteur des Raynauds</b>	<b>8</b>
<b>Secteur de Jos</b>	<b>13</b>

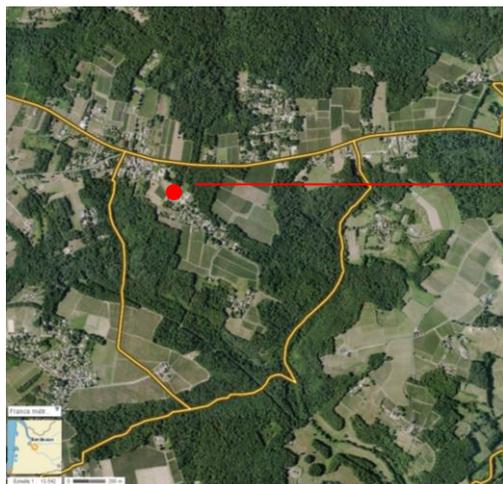


## **Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) secteur de Le Carpe Sud**

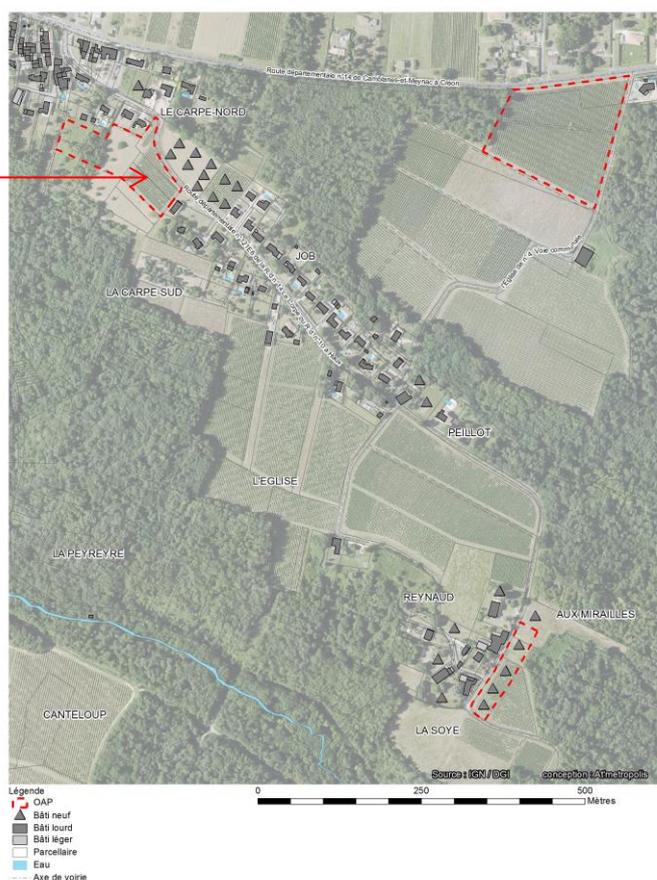
### **1. Situation du projet**

Le premier secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe dans le prolongement du bourg, entre la zone urbaine du Carpe et de la zone urbaine de Peillot, le long de la route de Haux (RD121E6).

D'une superficie de 2,12 hectares, ce secteur est l'occasion de terminer l'urbanisation de ce secteur en continuité avec les secteurs du Carpe (Le bourg administratif) et de Peillot, à proximité immédiate du pôle petite enfance de la CDC, de la mairie de Madirac, des espaces publics et des équipements publics.



**Plan de situation**



### **2. Description des objectifs du projet**

Le projet consiste à créer un secteur à vocation habitat.

Les secteurs à aménager se localisent hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques
- AOC

### **3. Conditions programmatiques**

#### **a. Conditions d'équipement**

L'accès à la future zone se fera par :

- La route de Haux (RD121E6).
- Le chemin du Carpe

La desserte interne de la zone se fera par :

- La création de voies de desserte interne pour permettre de :
  - o séparer et de sécuriser les différents modes de circulation,
  - o créer des trottoirs accessibles,
  - o créer des Aménagements d'espaces publics communs (en sur largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées.
  - o Le raccordement à la zone UE appartenant la municipalité et au-delà de cette parcelle à la RD14 au nord.
  - o Le raccordement au bourg du Carpe à partir du Chemin du Carpe.

Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier.

Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif.
- le réseau de défense incendie.

***La défense incendie est assurée en périphérie de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devront cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :***

***Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.***

***Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m<sup>3</sup>/h pour ce type de zone.***

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 3300m<sup>2</sup>.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

***La municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux (voirie et électricité) afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en zone à urbaniser en priorité (1AUs) où les réseaux sont en capacité suffisante.***

***Une petite partie sera ouverte à l'urbanisation lorsque les réseaux seront mis en capacité suffisante (2AU) en second rang le long de la RD121E6.***

#### **b. Conditions d'aménagement**

- **Principales affectations des sols à conforter ou à créer**
  - Habitat d'une part, (2AU)
  - Habitation et hébergements hôtelier, équipement collectif, bureaux ou de services, constructions à usage d'annexes à l'intérieur d'une opération, dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle complémentaire au bourg de Madirac (1AUs).
- **Forme urbaine**

- Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
- Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
- Hauteur des constructions : R+1 maximum

- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

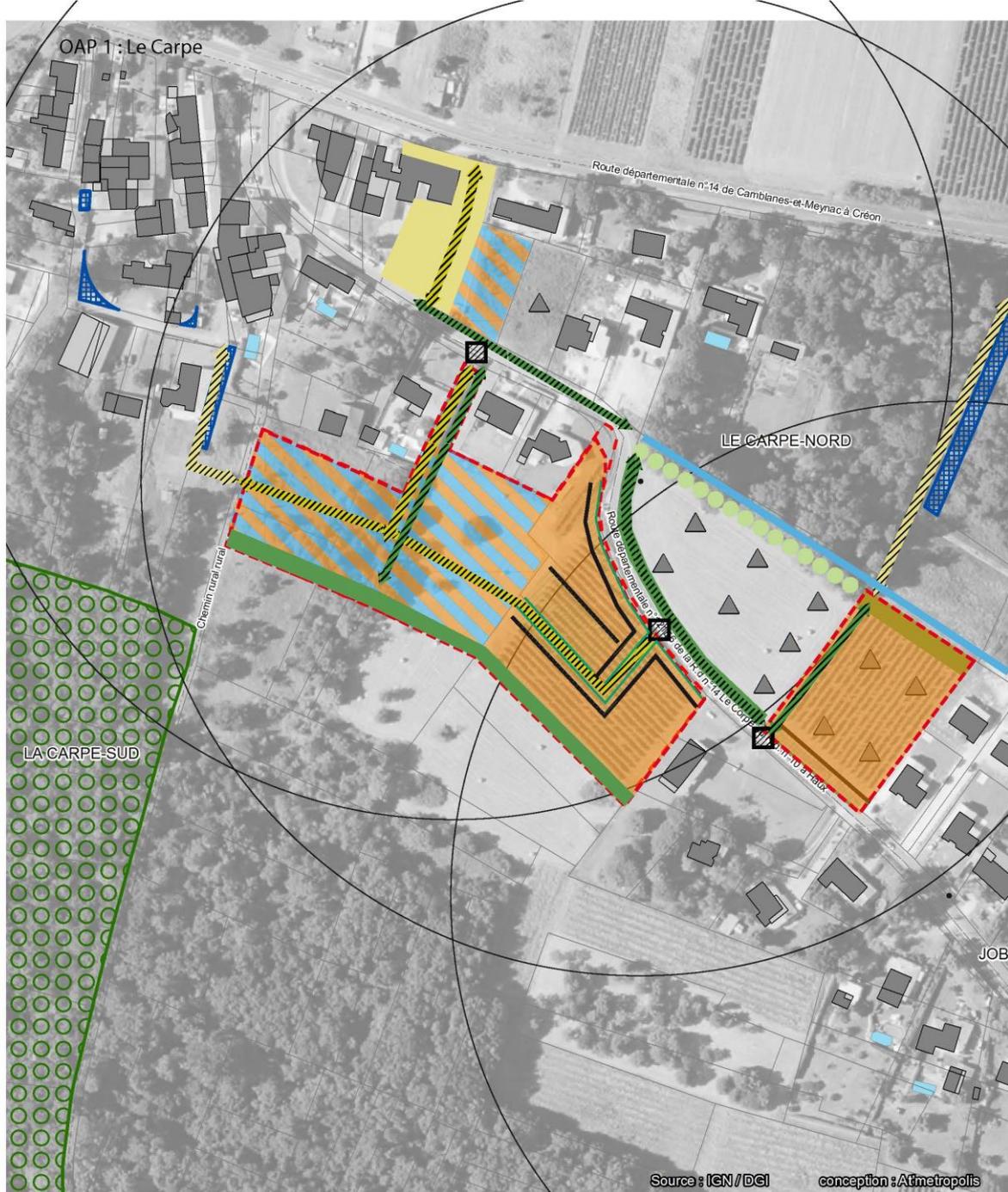
Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- du respect des orientations urbaines et paysagères.



<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> OAP</li> <li> Bâti neuf</li> <li> Bâti lourd</li> <li> Bâti léger</li> <li> Parcellaire</li> <li> Eau</li> <li> Axe de voirie</li> <li> Bât. public</li> <li> ER (projet)</li> <li> EBC (projet)</li> </ul>	<p><b>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Habitat</li> <li> Habitat/Services/Equipements</li> </ul>	<p><b>PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voirie à améliorer</li> <li> Voirie à créer</li> <li> Chemin doux à créer</li> <li> Sécurité routière à améliorer</li> </ul>	<p><b>ORIENTATIONS URBAINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Alignement</li> <li> Recul végétalisé</li> <li> R+1 Hauteur</li> </ul>	<p>0 25 50 Mètres</p> <p><b>PRINCIPE DE PLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> existant</li> </ul> <p><b>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espace vert * à créer</li> <li> à améliorer</li> </ul> <p>*public ou privé ouvert</p>
---	---	---	--	--



## Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) secteur des Reynauds

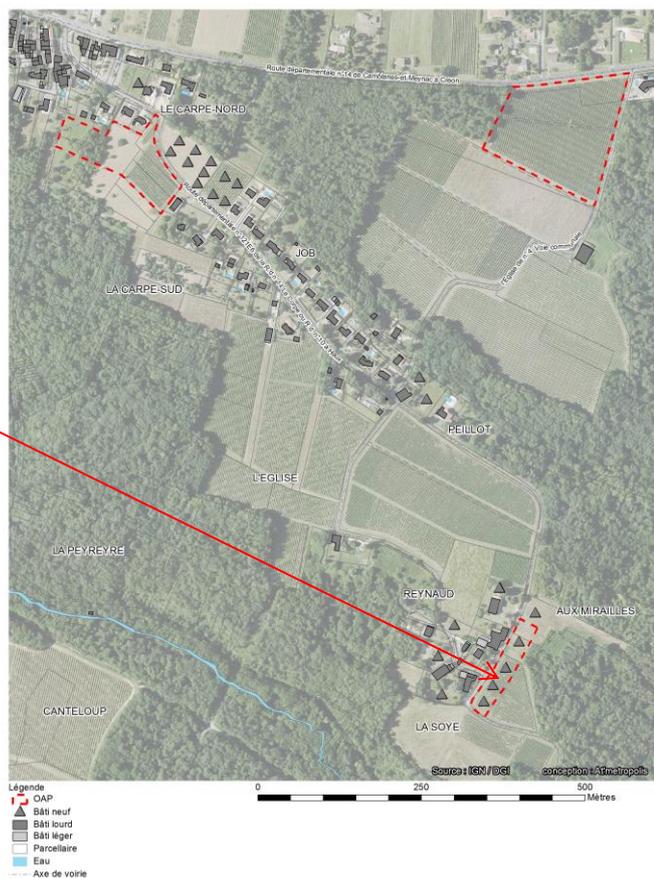
### 1. Situation du projet

Le second secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe le long de la RD121E6 (route de Haux) au sud de la commune, dans le hameau des Reynauds.

D'une superficie de 0,47 hectares, ce secteur est l'occasion de terminer l'aménagement de ce hameau et d'affirmer la priorité de l'habitat et des équipements publics ou d'intérêt collectif.



Plan de situation



### 2. Description des objectifs du projet

Le projet consiste à créer un secteur à vocation d'habitat et d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques.

Par contre, il se situe

- en AOC
- en secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles,

### 3. Conditions programmatiques

#### a. Conditions d'équipement

L'accès à la future zone se fera par :

- La route de Haux.

La desserte de la zone :

- Compte tenu de la taille du secteur, la création d'une desserte interne automobile serait contre-productif vis-à-vis de la rationalisation de l'espace et de l'économie de l'espace constructible.

***Les voies en impasse sont proscrites. Néanmoins, elles pourront être tolérées comme indiqué dans le schéma de principe pour rationaliser l'urbanisation du cœur d'îlot ou, durant une période donnée dans le cadre d'une coordination d'un aménagement de secteur. L'important est qu'à terme, toutes les voies créées soient connectées à un réseau de circulation contribuant au fonctionnement à l'échelle du quartier et du bourg. Au maximum, un seul accès pour deux habitations sera autorisé.***

La future zone à urbaniser sera raccordée par :

- le réseau viaire : La route de Haux
- le réseau d'adduction en eau potable, l'opération sera raccordée au réseau d'eau potable et ceci en capacité suffisante.
- le réseau d'électricité : la municipalité s'engage dans le renforcement du réseau électrique en périphérie de la zone (augmentation de puissance du transformateur au regard des besoins de la zone et des besoins de chaque construction qui peut venir s'implanter dans la zone : chauffage électrique, climatisation, pompe à chaleur, ...).
- le réseau d'assainissement collectif.
- le réseau de défense incendie : l'emplacement de la bache incendie est localisé sur la schéma de l'OAP). **La bache incendie a été réalisée entre l'arrêt du PLU par la communauté de communes du Créonnais et l'approbation du PLU.**

***La défense incendie est assurée en périphérie de de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devront cependant vérifier que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :***

- ***Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.***
- ***Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 60m/h pour ce type de zone.***

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 4700 m<sup>2</sup>.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux différents réseaux.

***Tous les réseaux sont maintenant en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone.***

***La municipalité a programmé et réalisé les travaux de renforcement des réseaux (voirie et électricité) afin de permettre une desserte optimale de la zone, cette zone est classée en en zone à urbaniser en priorité (1AU).***

#### ***b. Conditions d'aménagement***

- **Principales affectations des sols à conforter ou à créer**
  - Habitat,
  - Equipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Forme urbaine**
  - Implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation, soit en recul à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation,
  - Implantation des constructions en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives,
  - Hauteur des constructions : R+1 maximum.
- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, il conviendra de paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, *weigela*, *oleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- du respect des orientations urbaines et paysagères.



**Légende**

**DOSSIER**

- OAP
- Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcelle
- Eau
- Axe de voirie
- Bât. public
- ER (projet)
- EBC (projet)

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Habitat

**PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR**

- Voie
- à créer
- Chemin doux
- Sécurité routière

**ORIENTATIONS URBAINES**

- Alignement
- Recul végétalisé
- R+1 Hauteur
- Défense incendie à créer

**PRINCIPE DE PLANTATION**

0 25 50 Mètres

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

- Espace verts \*
- à créer
- \*public ou privés ouvert



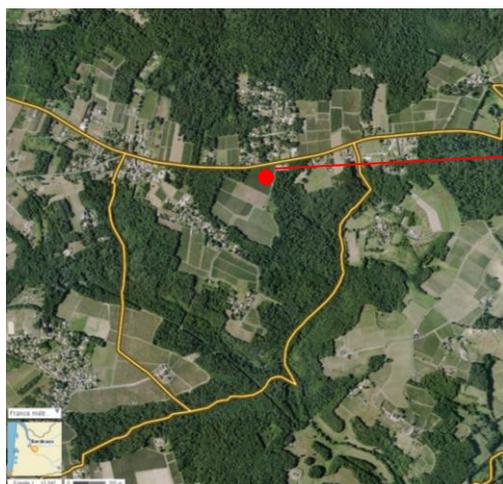
## Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) secteur de Jos

### 1. Situation du projet

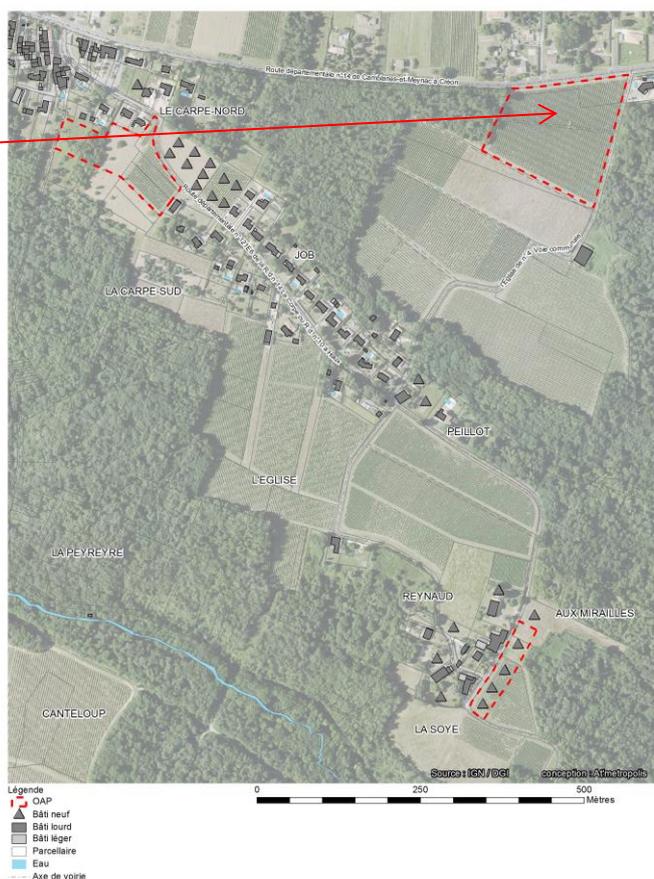
Le troisième secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation se situe en le long la RD14 à l'est, du bourg (Le Carpe) en direction de Créon, au lieu-dit Jos.

Le secteur est riverain de zones urbaines à usage d'habitation sur la commune de Sadirac.

D'une superficie de 2,94 hectares, ce secteur est l'occasion de renforcer l'attractivité économique de la commune et d'affirmer la vocation industrielle, artisanale et d'équipement public ou d'intérêt collectif de ce secteur.



Plan de situation



### 2. Description des objectifs du projet

Le projet consiste à créer un secteur à vocation d'habitat et d'équipement public ou d'intérêt collectif. Le secteur à aménager se localise hors :

- PPRI,
- TVB,
- Natura 2000,
- ZNIEFF,
- zone archéologique,
- Périmètre de protection des monuments historiques.
- Espaces agricoles majeurs à préserver dans le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Par contre, il se situe

- en AOC
- en secteur d'aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

### 3. Conditions programmatiques

#### a. Conditions d'équipement

L'accès à la future zone se fera par :

- Le chemin de Jos. Aucune nouvelle sortie ne sera créée sur la RD14.

**L'aménagement de ce secteur nécessite la création d'une voie interne de desserte : la voie nouvelle sera créée sur un espace nécessaire de 8m d'emprise au minimum.**

La nouvelle voie créée assurera la desserte les terrains de cette zone à urbaniser. Les terrains seront desservis de part et d'autre de ces nouvelles voies. De plus, la future voirie devra assurer la séparation et la sécurité des différents types de circulation.

La future zone à urbaniser à Jos à vocation d'activités économiques sera raccordée par :

- le réseau électrique : extension du réseau à l'intérieur de l'opération ;
- le réseau numérique qui sera créé par la pose d'un fourreau sous la chaussée lors de la création des nouvelles voies ;
- le réseau d'eau potable : un réseau d'eau potable interne sera créé sous la chaussée lors de la création de la nouvelle voie et raccordé au réseau d'eau potable existant.

***La défense incendie sera assurée depuis le domaine public en périphérie de la future zone. Cependant, le propriétaire, le pétitionnaire ou le promoteur de la zone devront s'assurer que la défense incendie est assurée à l'intérieur de la zone et répondre aux exigences de la réglementation applicable :***

***Les ponts d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque, sur des voies accessibles et offrant une force portante de 160 kilo-newton.***

***Le réseau de défense incendie doit assurer un débit de 120m/h pour ce type de zone.***

***La zone est desservie par la fibre optique qui passe sous la RD14.***

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- que la taille minimale pour la mise en œuvre d'une telle opération soit de 2,94 ha.
- de la desserte de la zone et du raccordement des constructions aux réseaux différents.

***Tous les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour assurer le raccordement de cette zone, c'est pourquoi cette zone est classée en zone à urbaniser à long terme après une révision du PLU (2AU)***

***Cependant, la municipalité a programmé les travaux de renforcement des réseaux (voirie et électricité) afin de permettre une desserte optimale de la zone.***

***De plus cette zone par sa localisation stratégique, s'inscrit dans une réflexion à l'échelle de la communauté de communes du Créonnais car elle évite la dispersion sur le territoire intercommunal de projets de petite ampleur.***

#### b. Conditions d'aménagement

- **Principales affectations des sols à conforter ou à créer**
  - d'activités économiques (artisanat, bureau, ....), **mais pas de commerces, cette destination étant réservée pour le pôle de centralité local qui est Créon.**
  - d'hébergement touristique,
  - Equipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Traitement des espaces publics et des espaces plantés**

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur les zones agricoles périphériques, et limiter l'effet vitrine de son positionnement le long de la RD14, il conviendra de :

- Créer un recul d'implantation des constructions dans lequel un espace tampon paysager permettra de limiter l'impact visuel des façades des activités,
- Ménager des fenêtres visuelles entre la végétation de l'espace végétalisé en façade de RD14 vers la future zone d'activité
- Paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, *weigela*, *eleagnus*, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation exclusivement à l'occasion d'une opération d'ensemble, sous réserve :

- du respect des orientations urbaines et paysagères.

