



Plan Local d'Urbanisme

P L U

REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)

Version d'arrêt

5 mars 2024



5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de Beychac-et-Cailleau
1, route de la Mairie
33750 BEYCHAC ET CAILLEAU
Tél. : 05 56 72 96 35
mairie@beychac-cailleau.fr

EQUIPE D'ETUDE :

relief
urbanisme

 SIRE Conseil

**EX TERRA
& TERRA**
L'atelier des territoires

Sommaire

PARTIE 1 : PRESENTATION GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
1. LES OAP : PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU.....	6
1.1. QU'EST-CE QU'UNE OAP	6
1.2. QU'EST QU'UNE OAP SECTORIELLE ?	6
1.3. QU'EST-CE QU'UNE OAP THEMATIQUE ?.....	6
1.4. LE CADRE REGLEMENTAIRE DES OAP	6
2. LOCALISATION DES OAP.....	9
PARTIE 2 : PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES AUX OAP SECTORIELLES.....	11
1. PRINCIPES D'ACCOMPAGNEMENT VEGETAL DES VOIRIES SELON LEUR GABARIT	12
1.1. ACCOMPAGNEMENT D'UN CHEMINEMENT PIETON/CYCLABLE	12
1.2. ACCOMPAGNEMENT D'UNE VOIRIE REDUITE	12
1.3. ACCOMPAGNEMENT D'UNE VOIRIE STRUCTURANTE	12
2. REVETEMENTS DES SOLS : ADAPTER LES REVETEMENTS AUX USAGES EN PRIVILEGIANT LA PERMEABILITE	13
2.1. SOLLICITATIONS LEGERES	13
2.2. SOLLICITATIONS LOURDES	13
PARTIE 3 : LES OAP SECTORIELLES.....	15
1. OAP VILLAGE DE CAILLEAU.....	16
1.1. INFORMATIONS GENERALES	16
1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	17
2. OAP CENTRALITE DE BEYCHAC	21
2.1. INFORMATIONS GENERALES	21
2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	22
3. OAP HAMEAU DE BOUTIN	25
3.1. INFORMATIONS GENERALES	25

3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	26
4. OAP ECHANGEUR N°6 – ZAE DE CAILLEAU	28
4.1. INFORMATIONS GENERALES	28
4.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	29
5. OAP ECHANGEUR N°7 – ZAE DU LAPIN	32
5.1. INFORMATIONS GENERALES	32
5.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	33
6. OAP ZAE Bos PLAN	37
6.1. INFORMATIONS GENERALES	37
6.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	38
7. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES	41
<u>PARTIE 4 : L'OAP THEMATIQUE « AGRIVOLTAÏSME »</u>	<u>43</u>
1.1. INFORMATIONS GENERALES	44
1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	44

LEXIQUE 46

Partie 1 : Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Les OAP : pièces réglementaires du PLU

1.1. Qu'est-ce qu'une OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent l'outil principal du PLU pour planifier les principes d'aménagement du territoire. Elles permettent de traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD, et sont pour cela opposables aux autorisations d'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les OAP selon un rapport de compatibilité.

1.2. Qu'est qu'une OAP sectorielle ?

Les OAP sectorielles permettent de **planifier l'aménagement futur d'un quartier ou d'un secteur du territoire**. Elles sont obligatoires pour les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

Les OAP sectorielles doivent prendre en compte les **qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité** desquels s'inscrit l'OAP (formes urbaines existantes, lisières agricoles et naturelles, paysages alentours, ...). Cf. article R151-6 du Code de l'Urbanisme

Dans certains cas, l'OAP ne renvoie pas à des prescriptions du règlement. Elle est dite « **OAP de secteur d'aménagement** ». Ses orientations doivent alors présenter un contenu obligatoire plus étoffé sur celui de la simple OAP sectorielle. Cf. article R151-8 du Code de l'Urbanisme

1.3. Qu'est-ce qu'une OAP thématique ?

Les OAP peuvent avoir une **approche plus globale sur un enjeu spécifique** : on les appelle les OAP thématiques. Les OAP thématiques peuvent par exemple

porter sur l'habitat, le commerce, l'énergie, la trame verte et bleue, les paysages, la densification, ...

1.4. Le cadre réglementaire des OAP

Le contenu des OAP est régi par le Code de l'Urbanisme (CU), notamment aux articles L.151-6 et suivants, ainsi qu'aux articles R151-6 et suivants.

EXTRAIT DE L'ARTICLE L151-6 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 [...]. »

ARTICLE L151-6-1 DU CODE DE L'URBANISME

« 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. »

ARTICLE L151-6-2 DU CODE DE L'URBANISME

« 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. »

EXTRAIT DE L'ARTICLE L151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« I.-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 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.

[...] »

ARTICLE L151-7-1 DU CODE DE L'URBANISME

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

ARTICLE L151-7-2 DU CODE DE L'URBANISME

« Lorsque l'EPCI à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

ARTICLE R151-6 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

ARTICLE R151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

ARTICLE R151-8 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

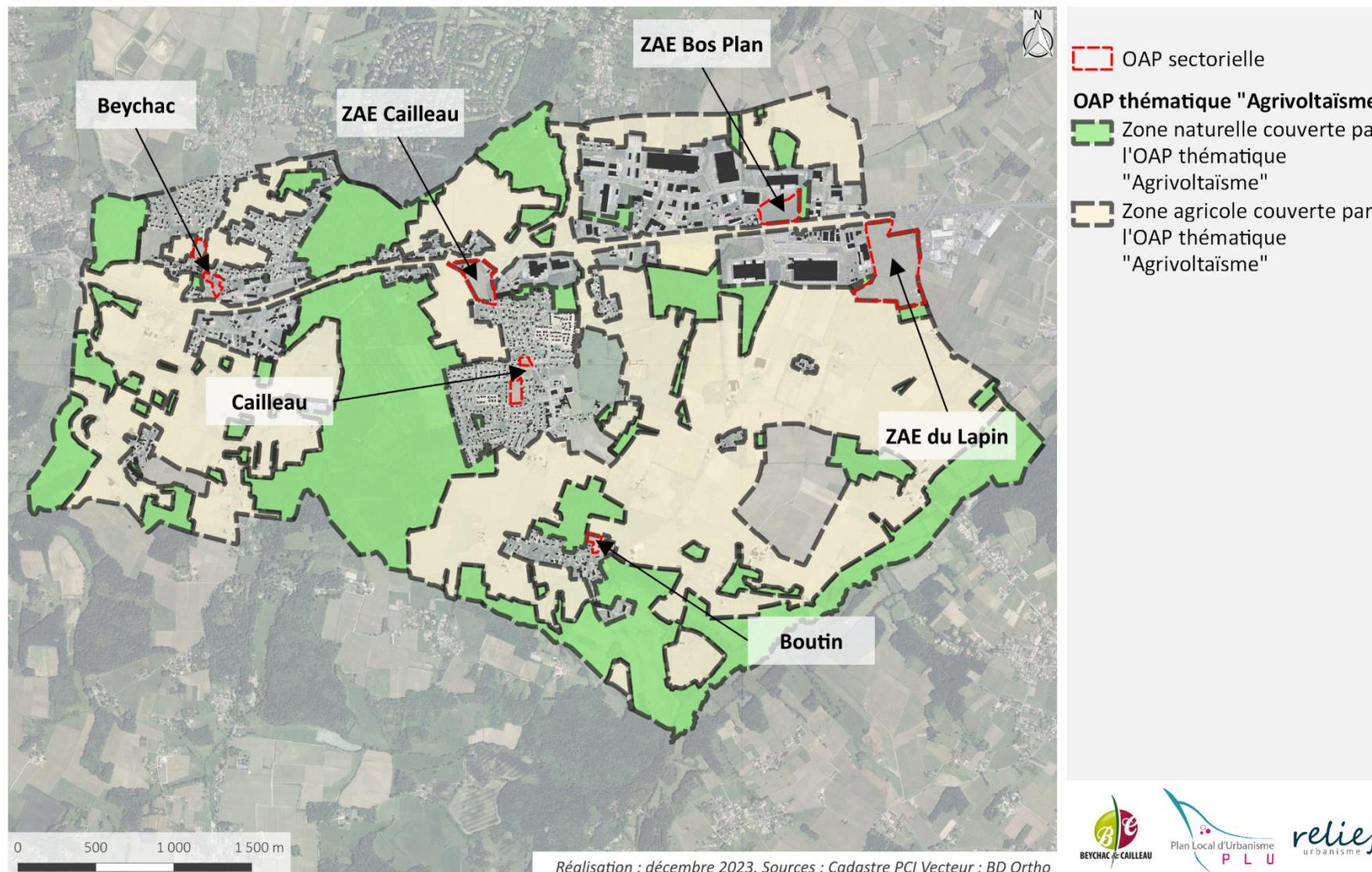
ARTICLE R151-8-1 DU CODE DE L'URBANISME

« Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »

2. Localisation des OAP

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Partie 2 : Principes généraux applicables aux OAP sectorielles

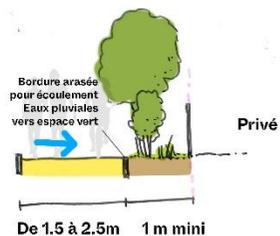
1. Principes d'accompagnement végétal des voiries selon leur gabarit

1.1. Accompagnement d'un cheminement piéton/cyclable

Gabarits de principe Accompagnement végétal

1. Accompagnement d'un cheminement piétons / cycles

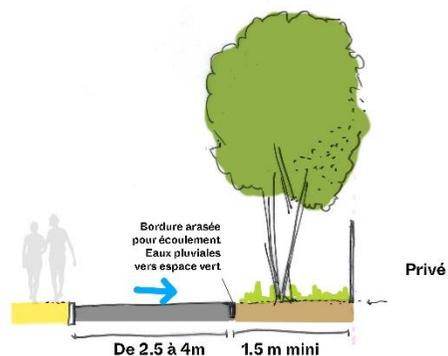
- Haies d'accompagnement
- Strate moyenne > 5m possible
- Strate basse



1.2. Accompagnement d'une voirie réduite

2. Accompagnement d'une voirie réduite

- Arbres fruitiers / Cépées > 5m en bosquet
- Strate basse



1.3. Accompagnement d'une voirie structurante

3. Accompagnement d'une voirie

- Strate haute > 10m en alignement
- Strate moyenne > 5m
- Strate basse



2. Revêtements des sols : adapter les revêtements aux usages en privilégiant la perméabilité

2.1. Sollicitations légères

SOLLICITATIONS LÉGÈRES

Chemins piétons, cours, terrasses



Revêtements meubles organiques (copeaux bois, plaquette, écorce, matériaux divers type noyaux, coquilles, coquillages..)
Perméabilité +++



Graviers
Perméabilité +++



Graviers enherbés
Perméabilité +++



Revêtements minéraux Stabilisé sans liant
Terre battue
Perméabilité ++

Et les matériaux supportant des charges plus lourdes...

2.2. Sollicitations lourdes

SOLLICITATIONS LOURDES

Voies de circulation, aire de stationnement, parking



Dalles alvéolées
Remplissage gazon / graviers / pavés adaptés
Dalle en polyéthylène (élément plastique)
Trafic léger
Perméabilité +++



Dalles ou pavés alvéolés en béton
Remplissage gazon / graviers / ...
Perméabilité ++



Pavés à joints larges perméables (pavés béton ou pierre)
Perméabilité +



Pavés en béton perméable
Perméabilité ++



Résine, béton et enrobé drainant
Perméabilité ++

Partie 3 : Les OAP sectorielles

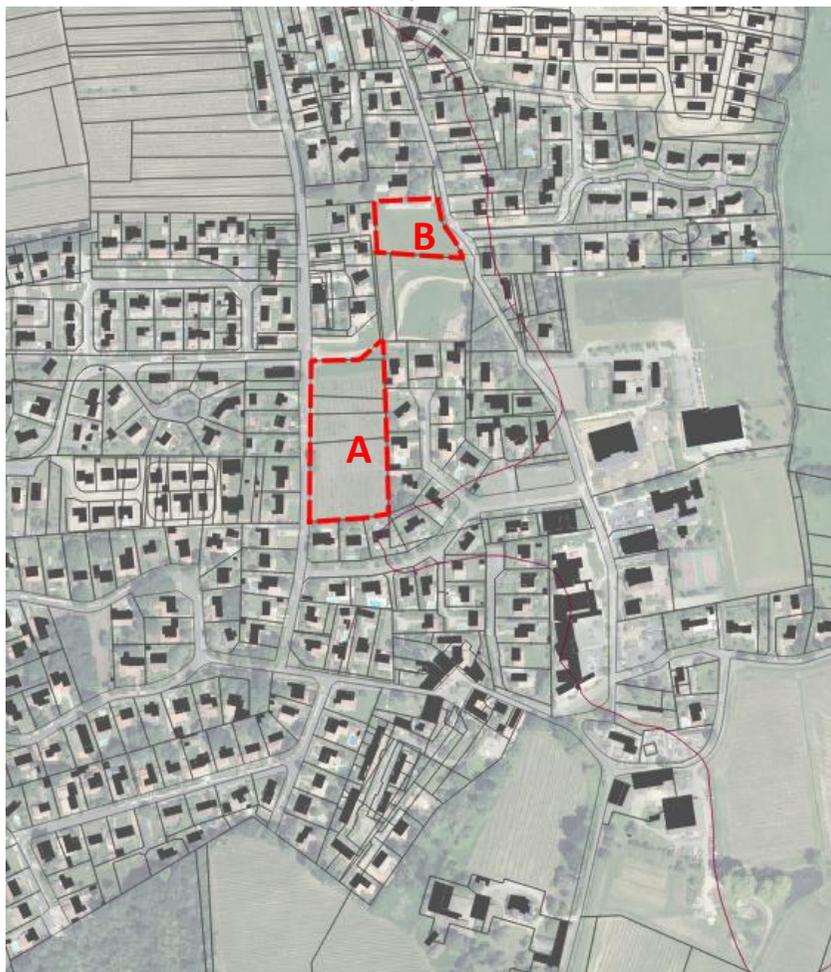
1. OAP Village de Cailleau

1.1. Informations générales

ZONE : Secteur A : AU
Secteur B : Ub

SUPERFICIE : 1,38 hectare

LOCALISATION : Au cœur du bourg de Cailleau



DESCRIPTION DU SITE :

<p>Occupation du sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur A est constitué d'une ancienne parcelle viticole - Le secteur B est constitué du jardin d'une maison - Les alentours du site sont constitués d'espaces habités et des équipements du bourg de Cailleau, dont un parc public
<p>Situation paysagère et urbaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur urbain de plateau - Ambiance à la fois périurbaine matérialisée par les extensions pavillonnaires du bourg, et rurale avec la proximité du noyau villageois de Cailleau, le château de Villepreux et les espaces viticoles et cultivés qui entourent le bourg - Perspectives visuelles vers le château de Villepreux au sud-est du secteur A - Le secteur A présente une topographie relativement plane à l'exception du tiers sud du site dont la pente est franche et redescend en direction du sud-est - Le secteur B est plat avec une légère pente orientée sud-ouest/est
<p>Accessibilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur A est desservi à l'ouest par la route du Chemin Rouge, et par les chemins du parc au nord - Le secteur B est desservi à l'est par la route de la Mairie, et par les chemins du parc au sud
<p>Risques, nuisances, contraintes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion des eaux pluviales

1.2. Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

Les secteurs A et B s'articuleront autour du parc urbain existant.

Secteur A : Le secteur doit accueillir des projets d'habitations écologiques et innovantes, mettant en valeur la topographie du site, la nature dite « ordinaire » et les circulations douces. La perméabilité des sols sera privilégiée :

- Par le choix des revêtements des sols.
- Avec la création de volumes bâtis réfléchis de manière à artificialiser le moins d'espace (petits volumes, étages, fondations démontables, ...).
- Avec une gestion des eaux de pluie optimale favorisant la récupération et la réutilisation de ces eaux, ainsi qu'une intégration paysagère des dispositifs utilisés.

Le partage des espaces, autant entre voisins qu'avec la faune et la flore locales, sera privilégié.

Secteur B : Le secteur doit accueillir des projets d'habitations. Les formes bâties et leur implantation devra permettre de marquer l'entrée dans le centre-bourg de Cailleau sur la route de la mairie, et participer à la mise en valeur du parc public.

DENSITES : 20 à 30 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE :

Secteur A : 10 401 m² → -30 % d'aménagements = 7 281 m² → 14 à 22 logements

Secteur B : 3 359 m² → -30 % d'aménagements = 2 351 m² → 5 à 7 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations d'aménagement d'ensemble par secteur

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

Secteurs A et B :

- | | |
|---|---|
|  | - Conserver et renforcer les haies existantes, en particulier celles en bordure de site |
|  | |
|  | - Créer une lisière paysagère jardinée de 10 mètres au contact du parc public, et conserver la haie existante |
| | - Créer une lisière paysagère jardinée et plantée de 3 mètres au contact des habitations pour limiter les vis-à-vis avec le voisinage et favoriser l'intimité entre les lots. Ces lisières pourront accueillir des cheminements piétons et/ou des systèmes aériens de gestion des eaux pluviales |
| | - Favoriser les continuités écologiques entre les secteurs et le parc urbain, en prenant par exemple appui sur la lisière paysagère. La notion de « continuité » est particulièrement importante |
| | - Les essences plantées seront variées (au moins 5 différentes) et locales (voir liste en annexe du règlement écrit) |
| | - Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques, emploi de revêtements semi-perméables pour le stationnement, ... |
| | - Les espaces de stationnement sur voie publique devront être les moins visibles possible depuis le parc, la route de la Mairie et la route du Chemin Rouge |

- Créer une trame végétale et paysagère en cœur de site permettant de paysager le site et de gérer les eaux pluviales (noues paysagères, mouillères, bassin de rétention...)
- Orienter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voirie ou aux espaces communs, en privilégiant une orientation au sud des constructions principales d'habitation
- Harmoniser l'aspect des clôtures sur les secteurs A et B, en lien avec le vocabulaire urbain du parc
- Harmoniser le vocabulaire architectural des constructions entre les secteurs A et B

terrains : façades en collectif (R+1, R+1 + attique) puis habitat individuel

Secteur A :

- Implanter les constructions de manière à rythmer la rue et à créer une ambiance de bourg le long de la route du Chemin Rouge
Exemple : proposer une mixité de formes urbaines et un gradient d'intensité urbaine depuis la route du Chemin Rouge vers le fond des terrains : façades en collectif (R+1, R+1 + attique) puis habitat individuel groupé



- Conserver la perspective visuelle sur le château de Villepreux



- Conserver les chênes présents en bordure de site

Secteur B :

- Implanter les constructions de manière à rythmer la rue et à créer une ambiance de bourg le long de la route de la Mairie.
Exemple : proposer une mixité de formes urbaines et un gradient d'intensité de la route de la Mairie vers le fond des

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :**Secteurs A et B :**

	- Constituer un maillage de cheminements piétons au cœur des sites, connecté au parc et aux chemins existants à proximité du site
	- En cas de création d'impasse, cette dernière devra être prolongée par un cheminement piéton la connectant aux quartiers voisins
	- Les accès directs sur la route de la Mairie, la route de Chemin Rouge et les chemins du parc sont proscrits
	- Privilégier le principe de mutualisation du stationnement (<i>voir lexique</i>)
	- Prévoir du stationnement pour une diversité de modes de transports (automobile, deux roues motorisés, vélos)

Secteur A :

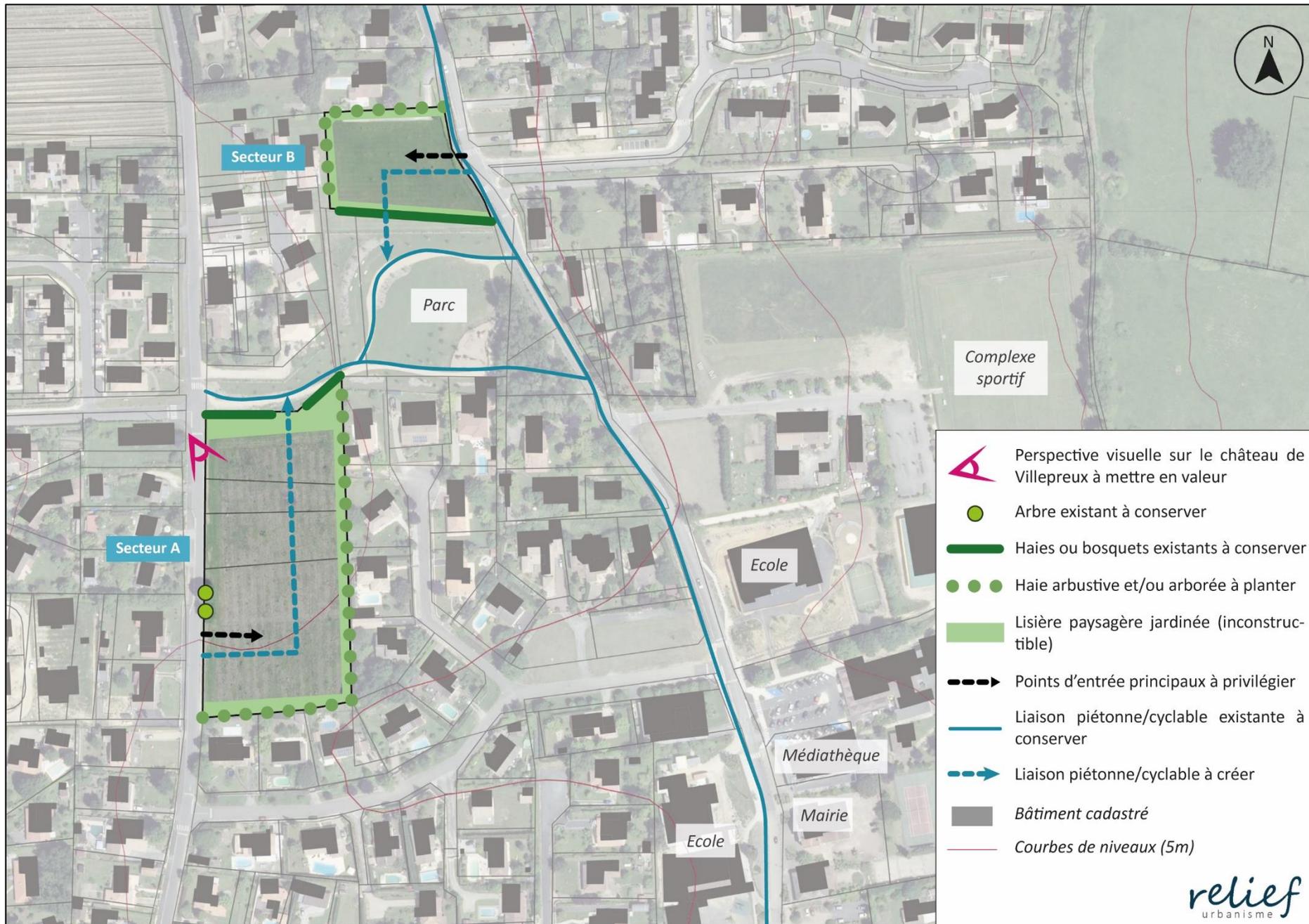
	- Aménager la desserte du site à partir de la route du Chemin Rouge
	- Prévoir la desserte du site pour les véhicules de secours

Secteur B :

	- Aménager la desserte du site à partir de la route de la Mairie
---	--

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :**Secteurs A et B :**

	- Faciliter l'infiltration des eaux de pluie en privilégiant le caractère perméable des aménagements
	- Gérer les eaux pluviales en aménageant des noues paysagères et bandes enherbées le long des voies et chemins ou en aménageant un bassin de rétention paysager



2. OAP Centralité de Beychac

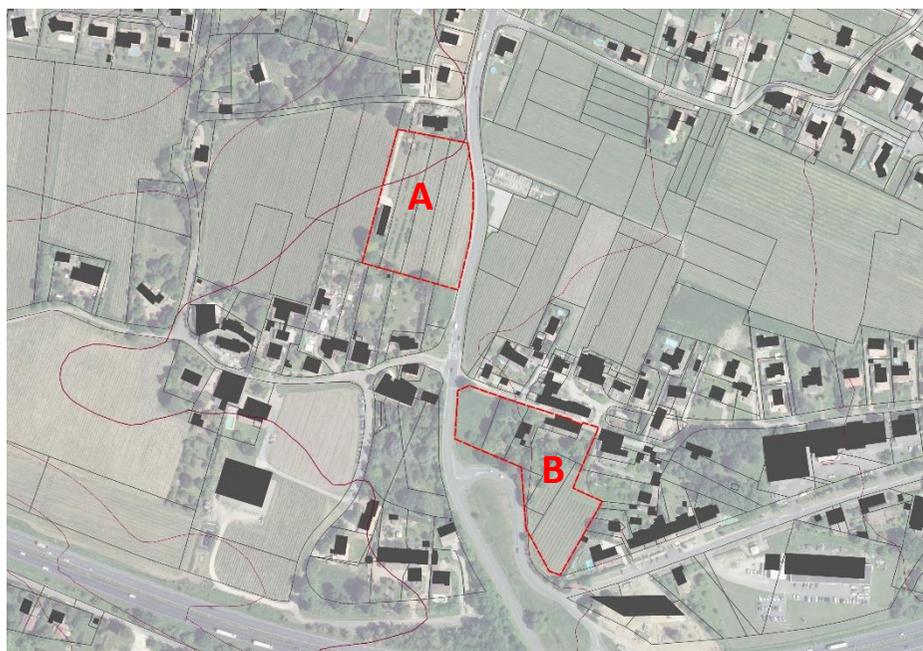
2.1. Informations générales

ZONE : Secteur A : AU

Secteur B : Ua et Ub

SUPERFICIE : 1,8 hectare

LOCALISATION : Le long de la route de Cameyrac, entre Beychac et Blanquine



DESCRIPTION DU SITE :

<p>Occupation du sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur A est constitué de parcelles en vignes et d'une habitation avec son chemin d'accès - Le secteur B est constitué d'une parcelle viticole non inscrite au Registre Parcellaire Graphique, d'une maison ancienne et son espace boisé attenant, et d'un espace en herbe - Les alentours du site sont constitués par d'anciennes parcelles viticoles (vignes arrachées) et des espaces habités (secteur pavillonnaire de Lassus au nord, village de Beychac et hameau de Blanquine)
<p>Situation paysagère et urbaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur de plateau surplombant le vallon du ruisseau de la Laurence - Ambiance viticole en recul, présence d'habitat ancien à proximité - Perspective visuelle lointaine vers le clocher de Montussan depuis la route de Cameyrac
<p>Accessibilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur A est desservi par la route de Cameyrac (RD 13) - Le secteur B est desservi à l'ouest par la route de Cameyrac (sortie dangereuse à cet endroit) et au nord par la route de Blanquine au caractère plus apaisé et rural
<p>Risques, nuisances, contraintes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion des eaux pluviales - Vitesses élevées des véhicules sur la RD 13

2.2. Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Equipements publics, commerces et services de proximité, logements

SECTEUR A : Ce secteur a pour vocation principale la création d'un lieu de centralité et de convivialité, à travers une offre publique (halle, espaces récréatifs ou sportifs, ...) ainsi qu'à travers une offre privée (restaurant, commerces de proximité, ...).

Ces projets pourront être accompagnés de logements : notamment locatif ou locatifs sociaux en R+1 de bâtiments accueillant des cellules commerciales au rez-de-chaussée par exemple, habitat intermédiaire, habitat groupé, L'habitat pavillonnaire individuel classique sera proscrit.

A terme, ce secteur formera une centralité nouvelle, et la route de Cameyrac deviendra une rue de village, plus apaisée et conviviale, et connectée aux espaces habités par un maillage piéton. Les implantations et les formes bâties concourront à cette transformation.

SECTEUR B : Ce secteur a une vocation résidentielle. Les logements s'adosseront au cœur arboré du secteur.

DENSITES : 20 à 30 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE :

SECTEUR B : 9 015 m² → -50 % d'aménagements et d'espace boisé à conserver = 4 507 m² → 9 à 13 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

SECTEURS A ET B :

	- Conserver et renforcer les haies existantes, en particulier celles en bordure de site.
	- Les essences plantées seront variées (au moins 5 différentes) et locales (voir liste en annexe du règlement écrit).
	- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques, emploi de revêtements semi-perméables pour le stationnement, ...
	- Orienter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voirie ou aux espaces communs, en privilégiant une orientation bioclimatique des constructions principales d'habitation

SECTEUR A :

	- Planter les constructions de manière à rythmer la rue et à créer une ambiance de bourg le long de la route de Cameyrac Exemple : proposer des formes urbaines et un gradient d'intensité de la route de Cameyrac vers le fond des terrains : façades en collectif (R+1, R+1 + attique)
	- Créer une lisière paysagère jardinée et plantée au contact des espaces agricoles et viticoles
	- Créer une trame végétale et paysagère pour rythmer la plaine et paysager le site
	- Conserver les arbres remarquables

	- Conserver la zone humide
	- Conserver une percée visuelle vers le clocher de Montussan à l'ouest

SECTEUR B :

	- Planter les constructions de manière à rythmer la rue et à créer une ambiance de bourg le long de la route de Blanquine
	- Conserver l'espace arboré central
	- Conserver une lisière paysagère arborée le long de l'embranchement à la RN 89

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

SECTEUR A :

	- Apaiser la circulation routière sur la route de Cameyrac
	- Aménager la desserte du site en accroche de la route de Cameyrac, de préférence selon un axe est-ouest - Aménager les accès sur les voies de desserte nouvellement créées
	- Laisser la possibilité à terme de prolonger la voirie vers les terrains voisins à l'ouest et à l'est des sites pour ne pas obérer un maillage futur éventuel
	- Constituer un cheminement piéton connecté aux chemins existants et/ou à rouvrir
	
	- En cas de création d'impasse, cette dernière devra être prolongée par un cheminement piéton la connectant aux

	quartiers voisins et/ou par une amorce de voirie permettant un prolongement futur
	- Les espaces de stationnement ne devront pas être visibles depuis la route de Cameyrac

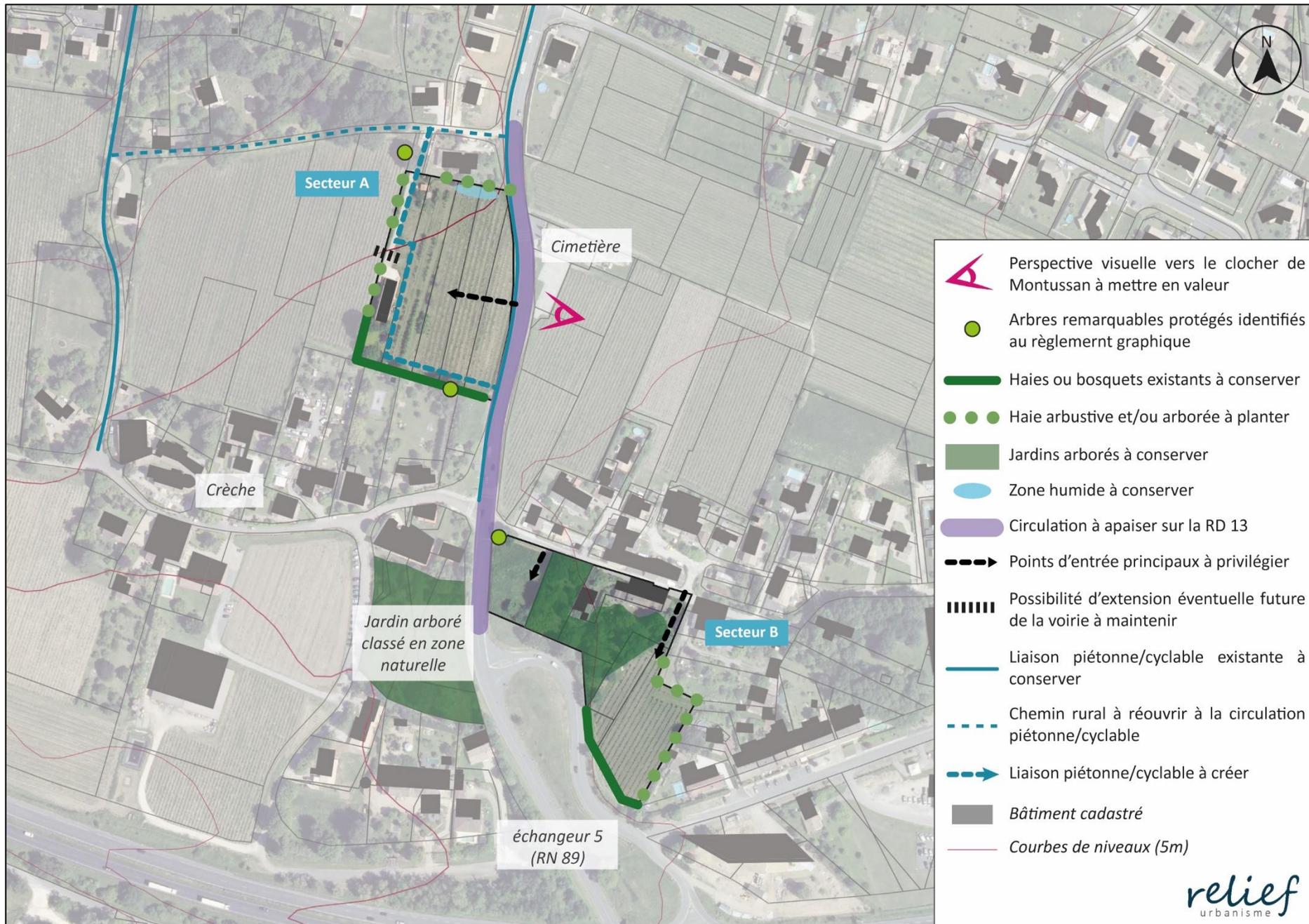
SECTEUR B :

	- Aménager la desserte du site à partir de la route de Blanquine
	- Les nouvelles voies et accès sur la route de Cameyrac sont proscrits

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

SECTEURS A ET B :

	- Faciliter l'infiltration des eaux de pluie en privilégiant le caractère perméable des aménagements
	- Aménager des noues paysagères et bandes enherbées le long des voies et chemins pour gérer les eaux pluviales et paysager le site



3. OAP hameau de Boutin

3.1. Informations générales

ZONE : Uba

SUPERFICIE : 0,67 hectare

LOCALISATION : Dans la partie est du hameau de Boutin



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> - Le site d'OAP correspond à une ancienne vigne aujourd'hui arrachée - Les alentours immédiats du site sont occupés par le tissu urbain pavillonnaire du hameau de Boutin et par une vigne au nord
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Hameau implanté en rebord de plateau, en surplomb des petites vallées du ruisseau de Font Martin et du Gestas, à proximité du Golf de Teynac - Ambiance rurale dans un environnement paysager de qualité : vallons prairiaux et bocagers, bois, présence de bâti ancien, ... - Le terrain est assez plat, le site étant situé sur le plateau
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> - Le site est desservi au sud par la route de Boutin
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none"> - /

3.2. Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 15 à 20 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 6 697 m² → -25 % d'aménagements = 5 023 m² → 7 à 10 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement de l'emprise publique, et en mitoyenneté. En cas de retrait, se référer au règlement écrit - Orienter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voirie ou à l'espace commun, en privilégiant une orientation au sud des constructions principales d'habitation
	- Aménager un espace commun paysager qui favorise la convivialité des lieux et la rencontre entre riverains, en privilégiant des revêtements au sol perméables et recherchant la constitution d'ombrages
	- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques, revêtements semi-perméables stationnement pour le stationnement...
	- Conserver et renforcer la lisière boisée existante

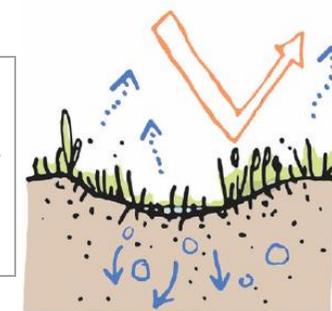
- ● ● - Constituer une lisière paysagère plantée et jardinée au contact des espaces agricoles
- Constituer une lisière paysagère au contact des habitations pour limiter les vis-à-vis avec le voisinage et favoriser l'intimité entre les lots
- Paysager la nouvelle voie de desserte par la plantation d'arbres alignement
- Les essences plantées seront variées (au moins 5 différentes) et locales (voir liste en annexe du règlement écrit)

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

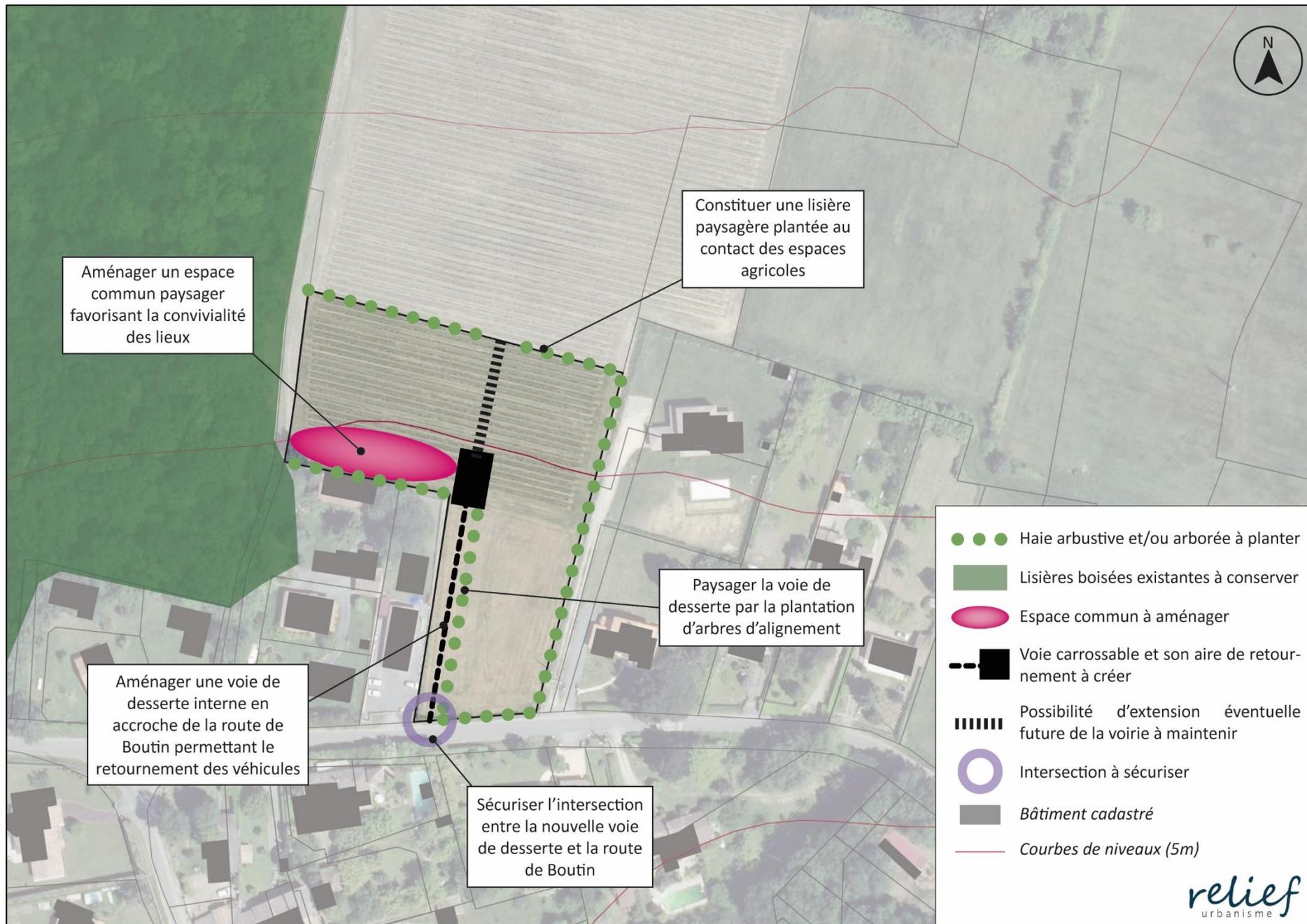
	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager une voie de desserte interne en accroche de la route de Boutin, permettant le retournement des véhicules - Aménager les accès aux lots sur la voie de desserte nouvellement créée
	- Sécuriser l'intersection entre la nouvelle voie de desserte et la route de Boutin
	- Laisser la possibilité de prolonger à terme la voie de desserte vers les terrains situés au nord du site d'OAP

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales sous forme de noues paysagères dans l'épaisseur de la nouvelle voie de desserte ou à l'arrière des parcelles



Evapotranspiration, albédo et infiltration des eaux pluviales dans une noue paysagère, ADEME



4. OAP Echangeur n°6 – ZAE de Cailleau

4.1. Informations générales

ZONE : AUx

SUPERFICIE : 4,44 hectares

LOCALISATION : En continuité nord du bourg de Cailleau, à proximité de l'échangeur n°6 de la RN 89



DESCRIPTION DU SITE :

<p>Occupation du sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le site d'OAP correspond à une friche agricole (anciennes vignes). Il accueille 3 habitations individuelles et une lande à ajonc. - Les alentours du site sont constitués au nord par l'emprise de la RN 89, à l'est par l'échangeur autoroutier et la zone d'activités économiques du Petit Conseiller, au sud par de l'habitat pavillonnaire et à l'ouest par des espaces viticoles
<p>Situation paysagère et urbaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vaste secteur de plateau présentant une mosaïque de paysages et de fonctions à l'interface entre la RN 89 et son échangeur, les espaces agricoles, les extensions urbaines de Cailleau et les activités économiques attirées par la proximité de l'échangeur - Des milieux naturels de qualité sont présents sur le site : zones humides, noue naturelle, lande à ajoncs - Perspectives visuelles sur le site depuis les routes environnantes et la N 89, et vues vers le hameau de l'Intendant au nord
<p>Accessibilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le site est desservi à l'est par l'échangeur n°6 de la RN 89 et la route de la Mairie, et au sud et à l'ouest par la route de la Joncasse
<p>Risques, nuisances, contraintes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abords de la route express RN 89 - Secteur de dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme - Exposition au bruit - Gestion des eaux pluviales

4.2. Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Le secteur a pour vocation l'accueil d'activités économiques des secteurs secondaire ou tertiaire à condition d'être compatibles avec la vocation d'habitat des zones voisines, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

Les activités tirent parti de la proximité de l'échangeur n°6 de la RN 89, qui offre une facilité d'accès et un effet vitrine. Elles confortent le rôle de « pôle économique local d'équilibre métropolitain » de la commune.

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

-  - Créer et renforcer une façade végétale et paysagère le long de la RN 89, de la route de la Mairie et de la route de la Joncasse : le respect des marges de recul fixées par le règlement (50 mètres depuis l'axe de la RN 89 et 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes) permettra de dégager des espaces non construits à paysager. Ces marges de recul feront l'objet d'un traitement en espace vert, sous la forme de surfaces enherbées ponctuellement plantées, ou de maintien des milieux naturels en place (lande à ajoncs et zones humides notamment). Dans le cas où une clôture ou un accès serait réalisé, elle se positionnera si possible dans le prolongement du bâti, à l'arrière de l'espace vert ménagé dans la marge de recul. Il s'agit d'éviter aux usagers des voies

	alentours de percevoir de façon directe des aires de stationnement ou techniques (aires de lavage, station services, quai de livraison, ...)
	- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques, revêtements semi-perméables pour le stationnement, ...
  	- Les « règles architecturales particulières » définies au règlement écrit et identifiées au règlement graphique s'appliquent à toutes les limites de la zone. Un aménagement paysager autour des voies publiques permettra de paysager les vues : réalisation de bandes végétalisées formant des haies arbustives d'essences locales. Les haies existantes seront conservées - Le premier plan, entre la voie de desserte et le bâtiment, devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif
	- Conserver au maximum la lande à ajoncs présente le long de la route de la Mairie afin de constituer une lisière paysagère et de préserver la qualité écologique du milieu
	- Conserver les zones humides présentes sur le site en les intégrant dans les lisières paysagères bordant le site, et en les aménageant sous forme de noues paysagères accompagnant les voiries et chemins ou de bassin paysager de rétention des eaux de pluie
	- Tenir compte des perspectives paysagères vers le hameau de l'Intendant depuis le site - Tenir compte des perspectives visuelles pour paysager les vues sur le site. Des effets de semi-ouverture, transparence et vues filantes vers le site pourront être recherchés

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

	- Privilégier la création d'une voie de desserte interne en accroche de la route de la Mairie en face de la route du Petit Conseiller, permettant le retournement des véhicules et poids-lourds
	- Sécuriser l'accès au site en aménageant un carrefour adapté à la giration des poids lourds à l'intersection de la route de la Mairie et de la route du Petit Conseiller
	- Réserver une emprise aux circulations piétonnes/cyclistes le long de la route de la Mairie - Aménager des cheminements piétons internes au site desservant notamment les espaces de stationnement et connectant la route de la Mairie à la route de la Joncasse
	- Privilégier le principe de mutualisation et de foisonnement (<i>voir lexicque</i>) de l'offre de stationnement adapté aux besoins et aux usages du site, et l'emploi de revêtements semi-perméables

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

	- Dans la mesure du possible et des contraintes techniques ou de sol, la gestion des eaux pluviales devra privilégier des techniques extensives (infiltration, collecte à ciel ouvert...). Le réseau de collecte et d'infiltration pourra être superposé aux espaces paysagers aménagés
	- Une gestion alternative et raisonnée des eaux pluviales du site devra être mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> o Une limitation des surfaces imperméabilisées au moyen d'une réduction des surfaces de voiries et de

stationnement (offre globale au regard des possibilités de foisonnement (*voir lexicque*), optimisation de l'organisation des circulations internes...)

- o La non imperméabilisation d'une partie des aires de stationnement et des liaisons douces
- o La réalisation d'un réseau aérien de collecte de l'ensemble des eaux pluviales de voirie : ce réseau sera constitué d'un système de noues (fossés peu profonds) qui participeront au ralentissement des écoulements, à l'auto-épuration des eaux pluviales et à l'agrément paysager de la zone. La noue naturelle qui traverse le site pourra être employée à cette fin
- o La rétention des eaux pluviales devra se faire par le biais d'un ou plusieurs bassins paysagers dont les pentes des berges seront en pente douce (talus de ¼ m). Les bassins de gestion des eaux pluviales seront positionnés pour mettre en valeur le site et participer à la constitution d'une image qualitative. Ils pourront être installés au niveau des zones humides existantes sur le site

- L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif des eaux usées



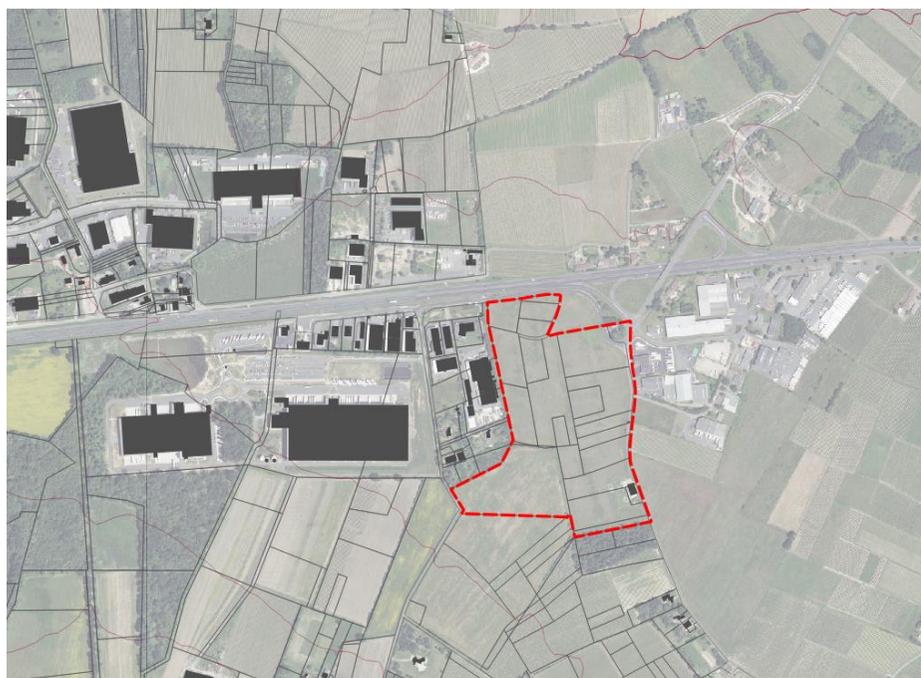
5. OAP Echangeur n°7 – ZAE du Lapin

5.1. Informations générales

ZONE : AUm

SUPERFICIE : 16,04 hectares

LOCALISATION : A l'est de la commune, au cœur des zones d'activités de Beychac-et-Cailleau et Vayres, à proximité de l'échangeur n°7 de la RN 89



DESCRIPTION DU SITE :

<p>Occupation du sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le site d'OAP correspond à une prairie agricole - Les alentours du site sont constitués au nord par l'emprise de la RN 89 et de son échangeur, à l'est et à l'ouest par des zones d'activités économiques implantées sur les communes de Beychac-et-Cailleau et Vayres, et au sud par des espaces boisés et agricoles - Avant la mise en autoroute de la RN 89, ce secteur était occupé par des espaces agricoles
<p>Situation paysagère et urbaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vaste secteur de plateau présentant une mosaïque de paysages à l'interface entre les espaces agricoles, les espaces boisés et les zones économiques en développement au contact d'une infrastructure routière majeure - Forte présence de l'eau sur le terrain (fossés, zones humides) et de structures paysagères existantes (haies et bois) - Perspectives visuelles sur le site depuis les routes environnantes : avenue de Belair (pont de la RN 89), route du Beroy et route de Lamiran
<p>Accessibilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le site est desservi au nord et au sud-ouest par la route du Beroy, et à l'est par la route de Lamiran
<p>Risques, nuisances, contraintes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abords de la route RN 89 - Secteur de dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme - Exposition au bruit - Gestion des eaux pluviales - Proximité d'une ICPE

5.2. Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Le secteur a pour vocation l'accueil d'activités économiques mixtes et complémentaires : commerces, bureaux, activités artisanales, activités de services, ...

Les activités tirent parti de la proximité de l'échangeur n°6 de la RN 89, qui offre une facilité d'accès et un effet vitrine. Elles confortent le rôle de « pôle économique local d'équilibre métropolitain » de la commune.

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

-  - Créer une façade végétale et paysagère le long de la RN 89 et de la route de Lamiran : le respect des marges de recul fixées par le règlement (50 mètres depuis l'axe de la RN 89 et 15 mètres par rapport à l'axe de la route de Lamiran et de la route du Beroy) permettra de dégager des espaces non bâtis qui seront paysagés. Il s'agit notamment d'éviter aux usagers des voies alentours de percevoir de façon directe des aires de stationnement ou techniques (aires de lavage, station services, quai de livraison, ...)
-  - Les marges de recul définies par rapport à la RN 89 feront l'objet d'un traitement en espace vert, sous la forme de surfaces enherbées ponctuellement plantées. Elles pourront constituer des espaces de régulation des eaux pluviales (collecte, ralentissement, infiltration). Dans le cas où une

- clôture serait réalisée, elle se positionnera si possible dans le prolongement du bâti, à l'arrière de l'espace vert ménagé dans la marge de recul
- Les « règles architecturales particulières » définies au règlement écrit et identifiées au règlement graphique s'appliquent au nord le long de la route de Béroy et à l'est le long de la route de Lamiran. Un aménagement paysager autour des voies publiques permettra de paysager les vues : réalisation de bandes végétalisées formant des haies arbustives d'essences locales
- Le premier plan, entre la voie de desserte et le bâtiment, devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif
- Des espaces de plantations denses sont à réaliser pour prévenir les risques et gênes pour les habitations isolées existantes le long de la route du Beroy
- Une bande d'au moins 15 m sera libre en bordure de la zone agricole au sud de la zone, et sera traitée comme une lisière paysagère
-  - Aménager un espace commun central paysager sous forme de jardin humide servant à la fois de lieu de gestion des eaux pluviales et d'espace de détente et de circulations douces
- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques, revêtements semi-perméables pour le stationnement, ...
-  - Tenir compte des perspectives visuelles pour paysager les vues sur le site. Des effets de semi-ouverture, transparence et vues filantes vers le site pourront être recherchés

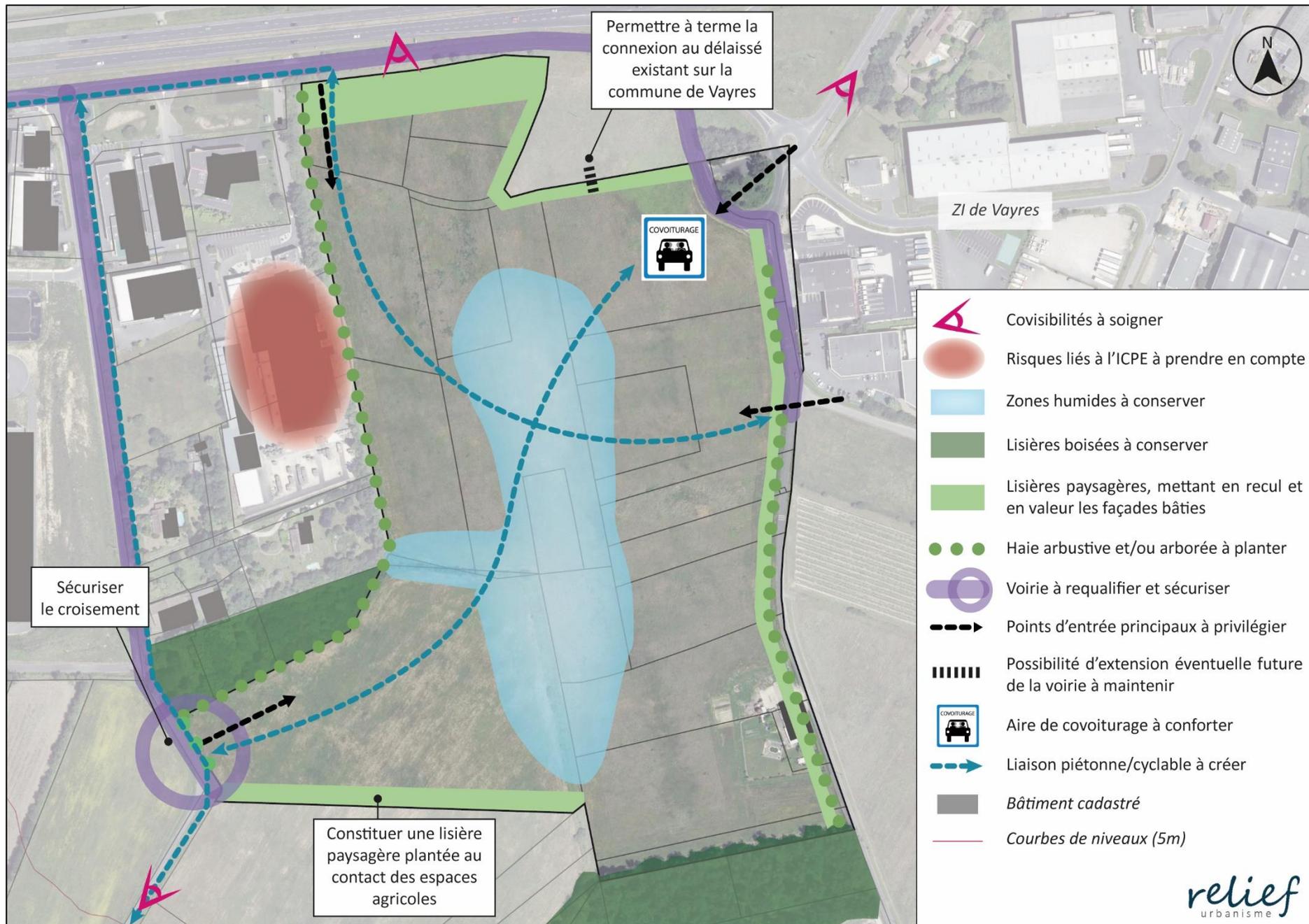
PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

	<ul style="list-style-type: none"> - Les accès au site sont limités dans l'intérêt de la sécurité et du fonctionnement du secteur. Les principaux points d'entrée sont localisés sur le schéma ci-après, en fonction des conditions de visibilité et d'organisation interne du secteur. S'appuyer si possible sur les accès déjà existants - Créer une connexion routière directe avec la ZI de Vayres
	<ul style="list-style-type: none"> - Requalifier les voies pour sécuriser les flux routiers notamment des poids-lourds - Sécuriser le croisement avec la route de Beroy
	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une aire de covoiturage ouverte au public - A terme, ce secteur peut évoluer vers un parc relai multimodal
	<ul style="list-style-type: none"> - Créer des liaisons douces à l'intérieur du site, notamment pour rejoindre l'aire de covoiturage - Créer une liaison piétonne directe entre la route du Beroy et la route de Camparian (zone industrielle de Vayres)
<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des aires de stationnement devra être conçu de manière à réduire les surfaces artificialisées au sein de la zone. Le principe de mutualisation et de foisonnement (<i>voir lexique</i>) de l'offre de stationnement sera privilégié par l'aménagement de parkings communs aux différents établissements. Le calibrage des espaces de stationnement devra tenir compte des besoins et des usages du site - Des liaisons piétonnes permettront de créer des itinéraires directs depuis les différentes extrémités de l'aire de stationnement de manière à faciliter l'accès aux portes d'entrée des activités et réduire les besoins de déplacements des véhicules au sein du même parc 	

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

<ul style="list-style-type: none"> - Dans la mesure du possible et des contraintes techniques ou de sol, la gestion des eaux pluviales devra privilégier des techniques extensives (infiltration, collecte à ciel ouvert...). Le réseau de collecte et d'infiltration pourra être superposé aux espaces paysagers aménagés
<ul style="list-style-type: none"> - Une gestion alternative et raisonnée des eaux pluviales du site devra être mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> o Une limitation des surfaces imperméabilisées au moyen d'une réduction des surfaces de voiries et de stationnement (offre globale au regard des possibilités de foisonnement (<i>voir lexique</i>), optimisation de l'organisation des circulations internes...) o La non imperméabilisation d'une partie des aires de stationnement et des liaisons douces o La réalisation d'un réseau aérien de collecte de l'ensemble des eaux pluviales de voirie : ce réseau sera constitué d'un système de noues (fossés peu profonds) qui participeront au ralentissement des écoulements, à l'auto-épuration des eaux pluviales et à l'agrément paysager de la zone o La rétention des eaux pluviales devra se faire par le biais d'un ou plusieurs bassins paysagers dont les pentes des berges seront en pente douce (talus de ¼ m). Les bassins de gestion des eaux pluviales seront positionnés pour mettre en valeur le site et participer à la constitution d'une image qualitative

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Le fossé situé sur la bordure ouest du site d'OAP devra être préservé et mis en valeur par la création d'un espace vert non imperméabilisé (7 mètres depuis le haut de la berge) |
| <ul style="list-style-type: none">- L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif des eaux usées |
| <ul style="list-style-type: none">- La défense incendie ne pourra être assurée par le réseau public d'eau potable depuis la route de Beroy. Dans l'attente, les constructions devront prévoir les dispositifs adaptés à leurs besoins. L'insertion paysagère de ces dispositifs devra être recherchée (sprinkler, citernes souples intégrées par un bardage bois ou un écran végétal...) |
| <ul style="list-style-type: none">- Sauf impossibilité technique, les constructions devront prévoir les équipements permettant le raccordement au réseau numérique qui suit le tracé de la RN 89 |



6. OAP ZAE Bos Plan

6.1. Informations générales

ALERTE

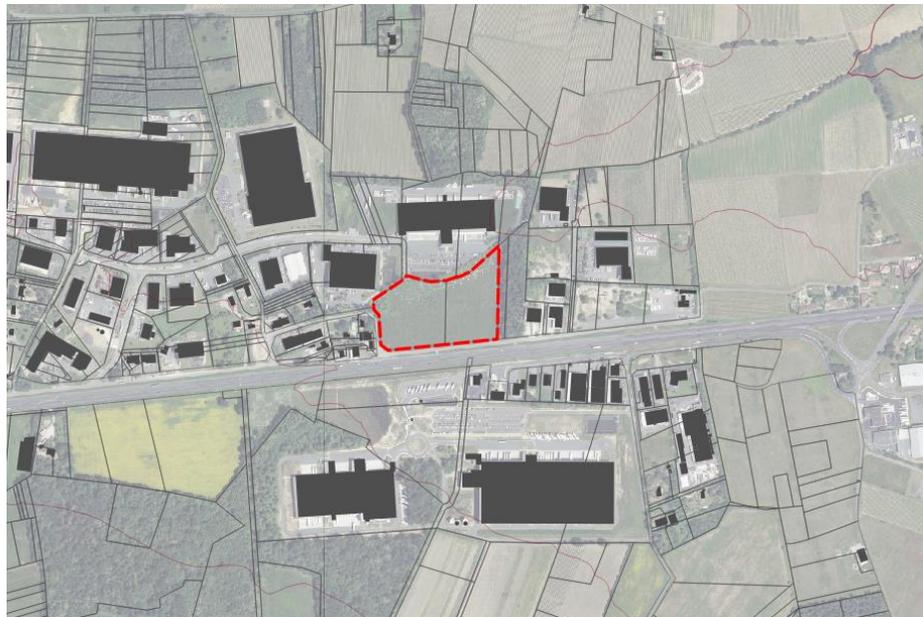
Ce secteur est soumis à un PERMIS DE CONSTRUIRE en cours de validité accordé le 5 mars 2021.

La collectivité a toutefois fait le choix de conserver l'OAP afin de valoriser et partager les principes d'aménagement définis sur ce secteur.

ZONE : Ux

SUPERFICIE : 3,64 hectares

LOCALISATION : A l'est de la commune, au cœur de l'Eco-parc économique de Bos Plan



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> - Le site d'OAP correspond à une friche agricole - Le site est inséré au sein d'espaces économiques déjà constitués, et est bordé à l'est par un petit espace boisé, et au sud par la RN 89 - Avant la mise en autoroute de la RN 89, ce secteur était occupé par des espaces agricoles
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Ambiance urbaine à vocation économique tout autour, avec la présence de grandes plateformes logistiques et d'activités de services - Présence de zones humides et d'une pièce d'eau sur le terrain - Terrain plat sur le plateau de l'Entre-Deux-Mers - Perspectives visuelles sur le site depuis les routes environnantes : route de Canteloup et RN 89
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> - Le site est desservi au nord-ouest par la voie de desserte de l'écoparc de Bos Plan, et au sud et à l'ouest par la route de Canteloup
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none"> - Abords de la route RN 89 - Exposition au bruit

6.2. Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble. Chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une façade végétale et paysagère le long de la RN 89 et de la route de Canteloup : le respect d'un recul de 15 mètres des constructions par rapport à l'axe de la route de Canteloup permettra de dégager des espaces non construits à paysager. Il s'agit notamment d'éviter aux usagers des voies alentours de percevoir de façon directe des aires de stationnement ou techniques (aires de lavage, station services, quai de livraison, ...) - Les abords du site seront plantés et paysagés de manière à valoriser le site depuis la RN 89 (surfaces enherbées ponctuellement plantées par exemple). Ces espaces pourront constituer des espaces de régulation des eaux pluviales (collecte, ralentissement, infiltration). Dans le cas où une clôture serait réalisée, elle se positionnera si possible dans le prolongement du bâti, à l'arrière de cet espace vert - Les « règles architecturales particulières » définies au règlement écrit et identifiées au règlement graphique s'appliquent à la frange du site au contact direct de la RN 89.
---	--

	<p>Un aménagement paysager autour des voies publiques permettra de paysager les vues : réalisation de bandes végétalisées formant des haies arbustives d'essences locales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le premier plan, entre la voie de desserte et le bâtiment, devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif - Le long de la route de Canteloup devra être planté de manière à former un écran opaque filtrant les vues sur les futures constructions
	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le bassin présent au nord-est du site et le réseau humide qui l'alimente - Aménager un vaste espace commun paysager sous forme de jardin humide servant à la fois de lieu de gestion des eaux pluviales et d'espace de détente et de circulations douces
	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver une bande enherbée permanente de 5 mètres à l'orée du bois afin de favoriser les continuités écologiques. Cette bande pourra accueillir un cheminement piéton
	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques, revêtements semi-perméables pour le stationnement, ...

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager la desserte du site, de préférence en accroche de la route de Canteloup afin d'impacter le moins possible la zone humide existante.
	<ul style="list-style-type: none"> - Requalifier la route de Canteloup pour sécuriser les flux routiers notamment poids-lourds.
	<ul style="list-style-type: none"> - Créer des cheminements piétons au cœur du site, en lien avec le jardin humide.

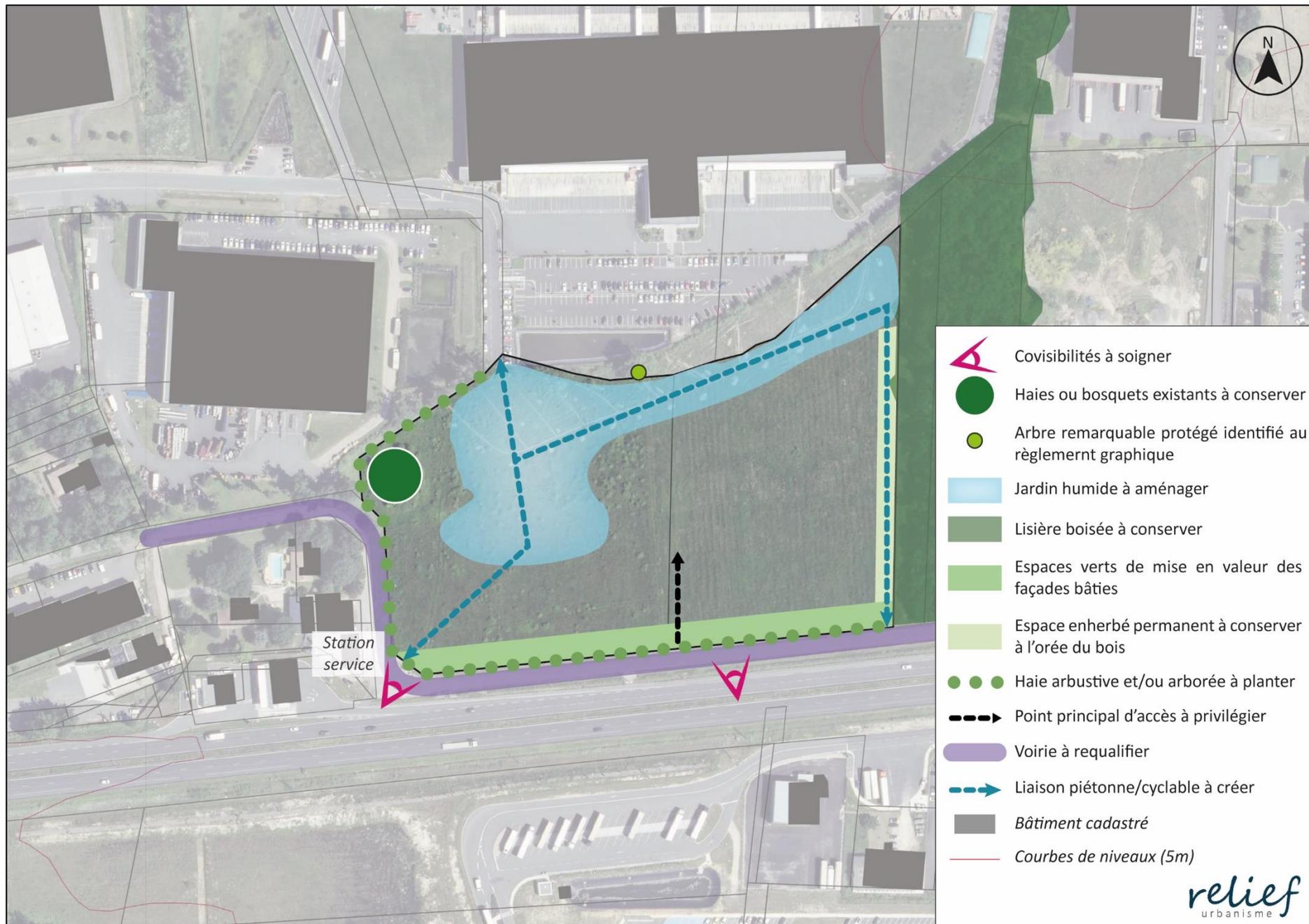
- Créer une liaison piétonne directe entre la route de Canteloup (côté station-service) et l'accès existant au nord du site par l'Eco-parc de Bos Plan
- L'aménagement des aires de stationnement devra être conçu de manière à réduire les surfaces artificialisées au sein de la zone. Le principe de mutualisation et de foisonnement de l'offre de stationnement (*voir lexique*) sera privilégié par l'aménagement de parkings communs aux différents établissements. Des liaisons piétonnes permettront de créer des itinéraires directs depuis les différentes extrémités de l'aire de stationnement de manière à faciliter l'accès aux portes d'entrée des activités et réduire les besoins de déplacements des véhicules au sein du même parc

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Dans la mesure du possible et des contraintes techniques ou de sol, la gestion des eaux pluviales devra privilégier des techniques extensives (infiltration, collecte à ciel ouvert...). Le réseau de collecte et d'infiltration pourra être superposé aux espaces paysagers aménagés
- Une gestion alternative et raisonnée des eaux pluviales du site devra être mise en œuvre :
 - o Une limitation des surfaces imperméabilisées au moyen d'une réduction des surfaces de voiries et de stationnement (offre globale au regard des possibilités de foisonnement (*voir lexique*), optimisation de l'organisation des circulations internes...)

- o La non imperméabilisation d'une partie des aires de stationnement et des liaisons douces
- o La réalisation d'un réseau aérien de collecte de l'ensemble des eaux pluviales de voirie : ce réseau sera constitué d'un système de noues (fossés peu profonds) qui participeront au ralentissement des écoulements, à l'auto-épuration des eaux pluviales et à l'agrément paysager de la zone
- o La rétention des eaux pluviales devra se faire par le biais d'un ou plusieurs bassins paysagers dont les pentes des berges seront en pente douce (talus de 1/4 m). Les bassins de gestion des eaux pluviales seront positionnés pour mettre en valeur le site et participer à la constitution d'une image qualitative

- L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif des eaux usées
- La défense incendie devra être assurée
- Sauf impossibilité technique, les constructions devront prévoir les équipements permettant le raccordement au réseau numérique qui suit le tracé de la RN 89



7. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones

RAPPEL : Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP définissent « *un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

OAP n°	Localisation	Superficie	Zone	Echancier prévisionnel
1	Village de Cailleau – secteur A	1,04 ha	AU	Urbanisation à court terme
2	Centralité de Beychac – secteur A	0,90 ha	AU	Urbanisation à moyen terme
4	Echangeur n°6 – ZAE de Cailleau	4,44 ha	AUx	Urbanisation à court terme
5	Echangeur n°7 – ZAE du Lapin	16,04 ha	AUm	Urbanisation à court terme

Cet échancier est prévisionnel, l'urbanisation des zones étant dépendante d'initiatives privées. Il distingue :

L'urbanisation à court terme	Entre 0 et 3 ans
L'urbanisation à moyen terme	Entre 3 et 6 ans

Partie 4 : L'OAP thématique « agrivoltaïsme »

1.1. Informations générales

LOCALISATION : Cette orientation d'Aménagement et de Programmation s'applique sur les zones agricoles (A) et naturelles (N) du territoire communal.

OBJECTIFS : En plus des dispositions réglementaires qui contribuent au développement des énergies photovoltaïques sur toitures et ombrières, les projets agrivoltaïques sont autorisés sous conditions dans le règlement écrit.

DEFINITION : L'agrivoltaïsme est défini à l'article L314-36 du Code de l'Energie depuis la promulgation de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

1.2. Orientations d'aménagement et de programmation

PRINCIPES DE QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Tenir compte de la topographie et des structures parcellaires et végétales pour identifier des secteurs de développement agrivoltaïques. Eviter les secteurs de fortes covisibilités avec les villages et les hameaux habités.
- Les installations photovoltaïques seront réversibles et ne seront pas maintenues par des dalles en béton. Les fondations des tables seront réalisées à l'aide de pieux battus ou vissés. Les dalles bétons sont autorisées pour la construction de locaux techniques en lien avec la production photovoltaïque. La compacité des constructions sera recherchée.
- L'insertion paysagère des installations sera garantie par l'implantation de haies bocagères composées d'au moins 5 essences locales différentes (voir liste en annexe du règlement écrit). La répétition de patrons de plantations est proscrite afin d'éviter la monotonie paysagère de la haie.
- Des semi-ouvertures visuelles sont à privilégier pour « donner à voir » l'exploitation agricole en créant des percées visuelles (cf. principes en page suivante).



EXEMPLE DE PERCEE VISUELLE

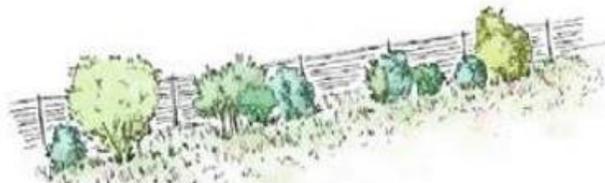
Préconisations d'insertion paysagère des installations photovoltaïques :

Semi-ouverture, transparence et percées visuelles



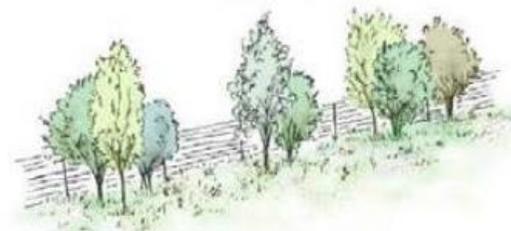
Groupes de petits arbres et arbustes accompagnés d'une prairie

Semi-ouverture et vues filantes



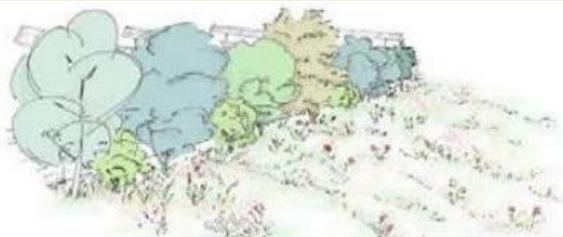
Groupes d'arbustes accompagnés d'une prairie

Semi-ouverture et percées visuelles

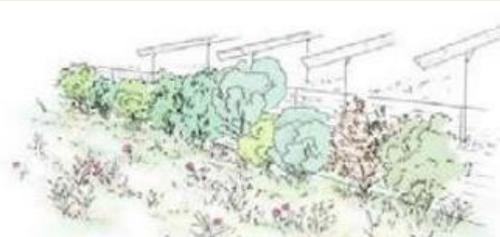


Groupes de petits arbres plantés de manière aléatoire accompagnés d'une prairie

Semi-ouverture et vues filtrées



Haie bocagère haute accompagnée d'une prairie



Haie bocagère moyenne accompagnée d'une prairie



Strate arbustive basse sur talus accompagnée d'une prairie

SOURCE : AEPE GINKO 2021

Lexique

Foisonnement de l'offre de stationnement : Il s'agit de la répartition des besoins instantanés émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement public, etc., et ce sur une offre mutualisée. Dans le cas de parkings mutualisés en foisonnement, il est recherché une optimisation de l'usage de l'offre de stationnement mutualisée dans le temps (c'est-à-dire un profil d'occupation des parkings lissé dans le temps). Pour ce faire il est nécessaire de rassembler des demandes complémentaires à la fois dans le temps (exemple : résidents la nuit / actifs en journée) mais aussi en volume afin d'éviter des pics d'utilisation des parkings trop marqués.

Mutualisation du stationnement : Il s'agit principalement de regrouper au sein d'un équipement tout ou partie de l'offre devant répondre à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.