

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE BAURECH

Pièce n° 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **19 MAI 2019**

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **15 AVRIL 2025**

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **15 JUIN 2026**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 15 Juin 2026
approuvant le projet de révision du PLU

Le Maire,

Communauté de communes des
Portes de l'Entre-deux-Mers

Commune de Baurech

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

Avril 2026



Laura Hils
CONCEPTEUR PAYSAGISTE DPLG

Sommaire

Sommaire	5
1. INTRODUCTION	7
1.1 Le cadre réglementaire	7
1.2 Les articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme	7
1.3 L'objet des OAP	9
1.4 Principes d'aménagement pour l'ensemble des OAP	9
1.5 Localisation des OAP de Baurech	12
2. La Lande Ouest	13
3. Au Cypès	16
4. Le Bourg	19
5. Lalande Nord	22





1. INTRODUCTION

1.1 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-ci¹.

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.

1.2 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 :

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.



« 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. » (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 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. »



1.3 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 révéleraient 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.

1.4 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 se combiner avec les orientations plus spécifiques données pour chaque site en fonction de ses caractéristiques propres.

Ces principes généraux concernent :

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 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.).

2- Environnement et hydrographie :

- 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, jardins de pluie, bassins d'orage paysagés, etc.).

3- Paysage et trame végétale :

- Concevoir un traitement paysager et/ou architectural qualitatif des limites, plus particulièrement avec les espaces agricoles, en lien avec les préconisations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.
- Valoriser et préserver les espaces naturels identifiés.
- 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 mixité d'espèces végétales, en privilégiant l'utilisation de plantes locales et en prohibant les espèces invasives ou banalisantes (Cf. « Guide pour l'utilisation d'arbres, arbustes et herbacées d'origine locale en Nouvelle-Aquitaine »).

4- Espaces publics et réseaux de déplacements :

- Aménager des voies privilégiant une « circulation apaisée » (limitation de la vitesse à 30 km/h) et la mixité des modes (voiture, cyclistes, piétons, etc.).
- Mutualiser les espaces de stationnement automobile pour limiter les linéaires de voies routières.

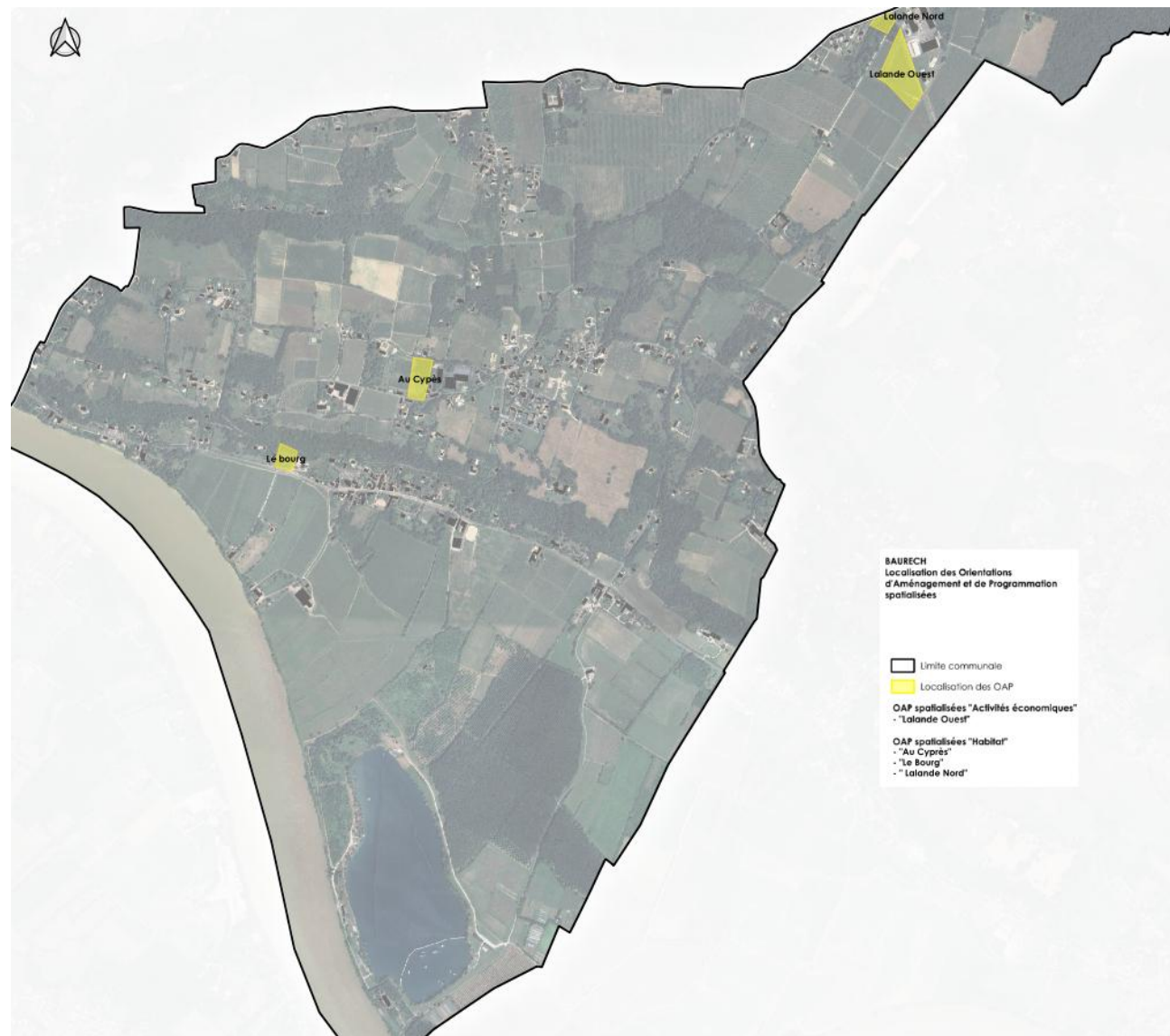
5- Aspect architectural des constructions :

- 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.

1.5 Localisation des OAP de Baurech



2. La Lande Ouest

Le contexte du site

Superficie totale : 23 000 m²

Altitude :

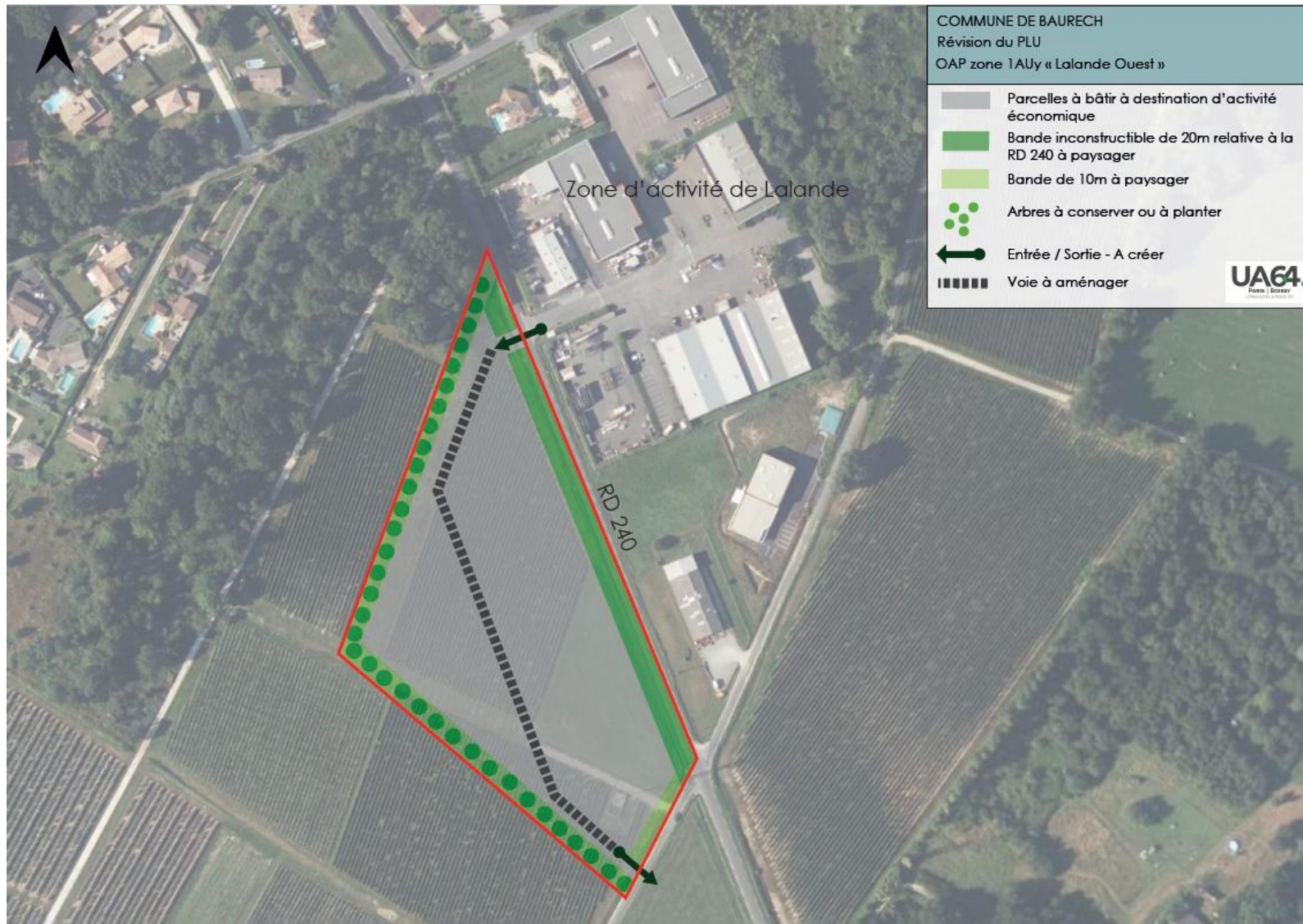
- 88.92 mètres au Nord
- 88.3 mètres au Sud

Le site « La Lande Ouest » est localisé le long de la RD 240, au sud de la zone d'activité La Lande et à 3.5 km au nord de la commune de Baurech.

Il s'agit aujourd'hui de terres essentiellement viticoles. La topographie marquée par une faible pente orientée Nord-Sud (0.3% soit -0.62 mètres sur une distance de 200 mètres) ne constitue pas une contrainte particulière pour l'urbanisation du site.



Figure 1 : Extrait du zonage de la commune de Baurech



Préconisations :

Destination des constructions :

Ce site a pour but d'implanter tout type de construction à vocation spécifiquement économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de services.

Implantation des constructions :

L'implantation des constructions devra obligatoirement se faire en prévoyant un recul de 5 mètres par rapport aux voies de circulation internes.

Il sera possible d'accoler des bâtiments en limite latérale de parcelle, dans le but de ne pas créer d'espaces vides, inutilisables, entre deux bâtiments.

Voirie :

L'entrée de la zone 1AUy se fera en sens unique depuis la RD 240. Sa sortie devra se faire par la RD 121E7, en laissant un rayon de giration suffisant permettant la manœuvre de poids lourds. Le règlement impose une voirie de 6,50 m de large minimum en double sens et 5 mètres en sens unique.

Stationnement :

Le nombre de place de stationnement diffère ici selon le type d'activité qui s'implante sur la zone. On se reportera aux dispositions du règlement.

Ces places de stationnement devront être prévues en dehors des voies de circulation publique. Autrement dit, elles devront être sur le terrain de l'opération.

Haies arborées et bande inconstructibles :

Le SCoT oblige l'implantation de haies arborées de 10 mètres de large entre la zone à urbaniser et les zones agricoles. On veillera à leur mise en place ainsi qu'à leur inconstructibilité. Le site possède déjà des arbres sur cette bande de 10 mètres. Ils devront donc être conservés. De nouvelles plantations arborées pourront être réalisées afin de renforcer la bande paysagère si nécessaire. Elles devront être composées d'espèces locales déjà présentes sur le territoire.

Le long de la RD 240, une bande inconstructible paysagère de 20 mètres devra être mise en place.

Le long de la RD 121E7, une bande paysagère inconstructible de 10 mètres devra également être mise en place. Cette bande devra être plantée avec des espèces arbustives locales afin de ne pas gêner la visibilité au niveau du débouché de la voie interne sur la RD 121E7.

3. Au Cyprès

Le contexte du site

Superficie totale : 10 099 m²

Altitude :

- 70 mètres au Nord
- 85 mètres au Sud

Le site « Au Cyprès » est constitué d'un ensemble de parcelles non bâties au sein d'un quartier d'habitat diffus. Il se situe à 1.3 km du centre-bourg.

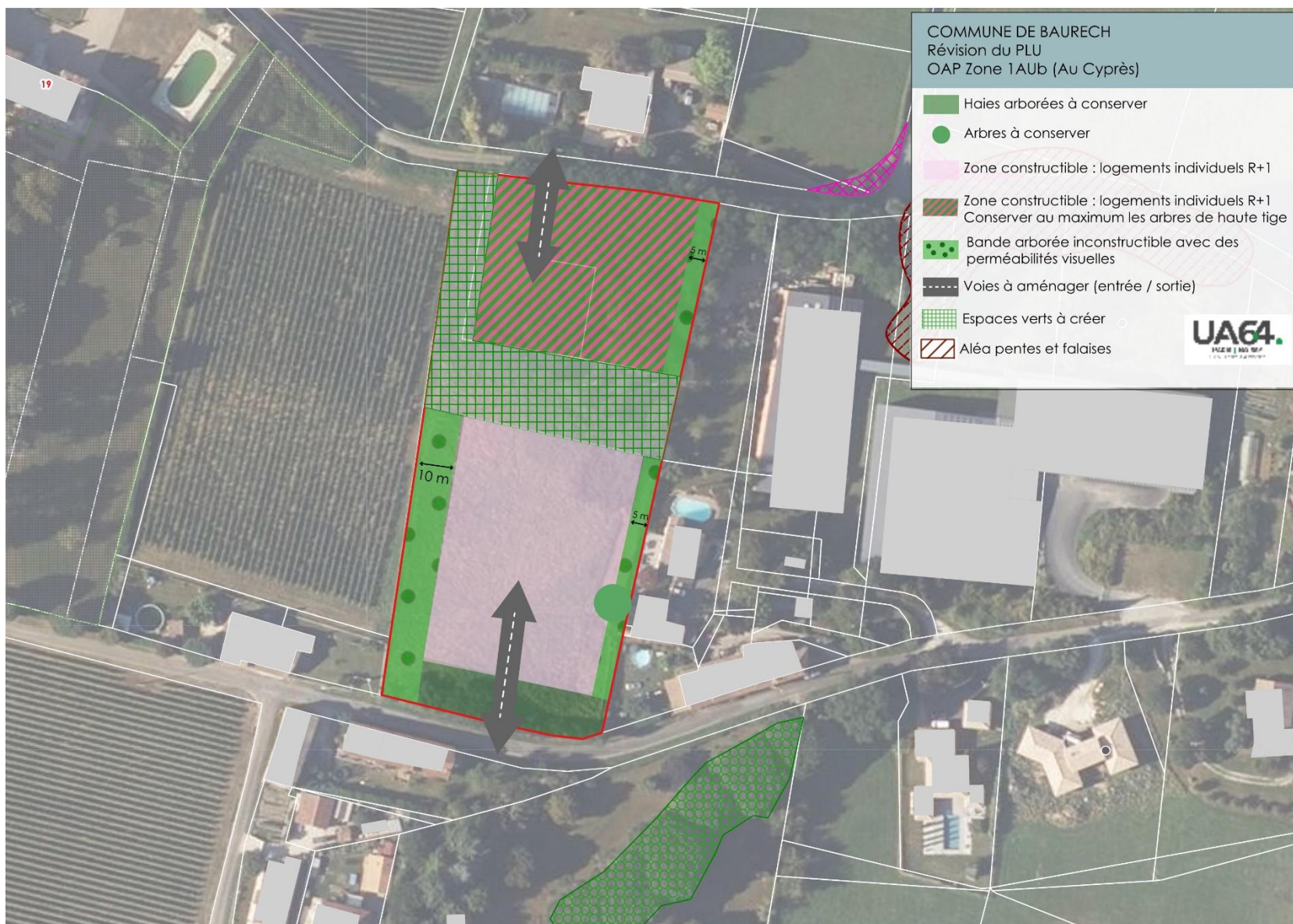
Le dénivelé sur ce site, pouvant atteindre jusqu'à 2.5%, devra être pris en compte lors de l'aménagement des parcelles.

La présence de boisement sur la parcelle devra être au centre du projet.

Le choix de ce site pour la création de nouveaux logements a été guidé par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Ce dernier, dans la perspective de répondre à l'objectif ZAN dans les prochaines années, désigne les possibilités de développement urbain sur les territoires. Sur la commune de Baurech, les sites restant possible pour une ouverture à l'urbanisation sont ainsi relativement limités.



Figure 2 : Extrait du zonage de la commune de Baurech





Préconisations :

Densité de construction :

Le SCoT préconise des parcelles allant de 750 à 900 m².

L'aménagement du site devra permettre la réalisation d'au moins 6 à 8 logements individuels.

Logements sociaux :

La construction de logements sociaux n'est pas obligatoire pour la commune de Baurech. Cependant, compte tenu de la dynamique d'augmentation de la population sur la commune, le SCoT préconise la mise en place d'outils de mobilisation du parc privé par un développement d'une offre locative.

Forme d'habitat :

Les futures constructions devront se limiter à une hauteur R+1. La construction de logements individuels est à privilégier. L'implantation de logements semi-collectifs pourra être envisagée pour augmenter la densité bâtie. Ces logements semi-collectifs devront également se limiter à une hauteur R+1 et devront limiter au maximum le vis-à-vis et s'intégrer aux bâtis existant dans la zone.

Espace commun et stationnement :

Les places de stationnement devront être intégrées au paysage végétalisé qui sera créé (place non imperméabilisées). Leur nombre devra être limité et l'aménagement de chaque parcelle devra prévoir une ou deux places de stationnement en son sein.

Voirie :

L'accès :

- Au sud se fera par la voie communale des « Cyprès ».
- Au nord se fera par la voie communale de « Barbarin ».

L'entrée pourra être en double sens, sur environ 30 mètres pour zone au sud. Le règlement impose une voirie de 6 mètres de large en double sens et 4.5 mètres en sens unique.

Haies arborées :

Le SCoT impose l'implantation de haies arborées impliquant une bande paysagère de 10 mètres de large entre les zones urbaines et les espaces agricoles. Il faudra donc veiller à leur mise en place. Elles devront être composées d'espèces locales déjà présentes sur le territoire.

A l'Est de la zone, une bande paysagère d'environ 3 mètres de large devra être aménagée afin de limiter la visibilité directe des parcelles créées depuis les parcelles bâties voisines.

L'ensemble des haies déjà présentes sur les parcelles devront être conservées au maximum.

4. Le Bourg

Le contexte du site

Superficie totale du site : 5 661 m²

Zonage sur le site :

- Au Sud : Zone 1AUa
- Au Nord : zone N

L'OAP « Le Bourg » se situe à 500 mètres du centre-bourg. Plus précisément, le site est riverain de la RD 10, aussi appelé route de Malagar, principal axe de circulation de la commune.

Le site de l'OAP présente un dénivelé important. En effet, du sud au nord du site, l'altitude augmente de près de 25 mètres, notamment au nord où la pente est beaucoup plus importante.

Au nord du site, un Espace Boisé Classé (EBC) permet de protéger les boisements présents. Cet espace est ainsi inconstructible.

Au Sud du périmètre, l'espace constructible présente un dénivelé de 17%. Ce dernier devra être pris en compte dans la construction et l'aménagement des parcelles.

Au sud, longeant la RD 10, un emplacement réservé permettra la requalification de l'entrée du bourg ouest grâce à l'élargissement de l'emprise publique. La gestion de la circulation sur la route départementale sera modifiée avec le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération imposant une limitation de la vitesse à 50 km/h au niveau de l'accès à l'OAP.

Ainsi, l'OAP « Le Bourg » est partagé entre une zone naturelle de 1 975 m² au Nord et une zone à urbaniser (1AUa) de 3 686 m² au Sud.



Figure 3 : Extrait du zonage de la commune de Baurech



Préconisations

Densité de construction :

Le SCoT préconise des parcelles allant de 750 à 900 m².

L'aménagement du site devra permettre la réalisation d'au moins 4 à 6 logements individuels.

Logements sociaux :

La construction de logements sociaux n'est pas obligatoire pour la commune de Baurech. Cependant, vu la dynamique d'augmentation de la population de la commune, le SCoT préconise la mise en place d'outils de mobilisation du parc privé par un développement du parc locatif.

Forme d'habitat :

Les futures constructions devront se limiter à une hauteur R+1. La construction de logements individuels est à privilégier. L'implantation de logements semi-collectifs pourra être envisagée pour augmenter la densité bâtie de la parcelle. Ces logements semi-collectifs doivent également se limiter à une hauteur R+1 et devront limiter au maximum le vis-à-vis.

L'ensemble des constructions devront respecter les conditions imposées dans le futur PPRMT.

Espace commun et stationnement :

Une partie de la bande arborée au sud de la parcelle permettra de créer un espace végétalisé et de détente ouvert à tous. Le stationnement pourra être intégré, si la place le permet, le long de la

voirie. Ces places devront être intégrées au paysage végétalisé qui sera créé (place non imperméabilisées). Le nombre de places devra être limité et l'aménagement de chaque parcelle devra prévoir une ou deux places de stationnement en son sein.

Voirie :

Afin de ne pas créer de nouvel accès direct sur la RD10, l'accès à la zone, devra se faire par l'Allée Cabernet.

L'entrée de l'opération pourra être à double sens. Le règlement impose une voirie de 6 mètres de large en double sens et 4.5 mètres en sens unique.

Haies arborées :

L'implantation de haies d'environ 2 mètres de large permettra de créer une barrière visuelle isolante entre les futures constructions et les constructions voisines. Elles devront être composées d'espèces locales déjà présentes sur le territoire.

Le long de la route départementale, un espace arboré inconstructible de 10 mètres de large devra être implanté. Il permettra à la fois d'éloigner les futures constructions de la route mais aussi de les isoler des nuisances routières.

L'ensemble des boisements présents sur la zone naturelle au Nord de l'OAP seront conservés.

5. Lalande Nord

Le contexte du site

Superficie totale : 4 386 m²

Altitude :

- 89.9 mètres au Nord
- 90 mètres au Sud

Le site « La Lande Nord » est localisé à l'angle de la RD 121, route de Saint-Genès, et de la RD 240, au Nord-Ouest de la zone d'activité La Lande et à environ 3.5 km au nord de la commune de Baurech.

Il s'agit aujourd'hui d'une forêt mélangée d'après le référentiel néo-aquitain d'occupation du sol (OCS). Du fait de la présence de boisement une attention particulière sera faite sur l'aménagement du site. La topographie di site est globalement faible ne constitue pas une contrainte particulière pour l'urbanisation du site.



Figure 4 : Extrait du zonage de la commune de Baurech



Préconisations

Densité de construction :

Le SCoT préconise des parcelles allant de 750 à 900 m².

L'aménagement du site devra permettre la réalisation d'au moins 4 à 6 logements individuels.

Logements sociaux :

La construction de logements sociaux n'est pas obligatoire pour la commune de Baurech. Cependant, vu la dynamique d'augmentation de la population de la commune, le SCoT préconise la mise en place d'outils de mobilisation du parc privé par un développement du parc locatif.

Forme d'habitat :

Les futures constructions devront se limiter à une hauteur R+1. La construction de logements individuels est à privilégier. L'implantation de logements semi-collectifs pourra être envisagée pour augmenter la densité bâtie de la parcelle. Ces logements semi-collectifs doivent également se limiter à une hauteur R+1 et devront limiter au maximum le vis-à-vis.

Espace commun et stationnement :

Le stationnement pourra être intégré, si la place le permet, le long de la voirie. Ces places devront être intégrées au paysage végétalisé qui sera créé (place non imperméabilisées). Le nombre de places devra être limité et l'aménagement de chaque parcelle devra prévoir une ou deux places de stationnement en son sein.

Voirie :

Afin de ne pas créer de nouvel accès direct sur la RD240, l'accès à la zone, devra se faire par la RD 121.

L'entrée de l'opération pourra être à double sens. Le règlement impose une voirie de 6 mètres de large en double sens et 4.5 mètres en sens unique.

Haies arborées :

L'implantation de haies d'environ 5 mètres de large permettra de créer une barrière visuelle isolante entre les futures constructions et les constructions voisines. Elles devront être composées d'espèces locales déjà présentes sur le territoire.

Le long de la route départementale, un espace arboré inconstructible de 10 mètres de large devra être implanté. Il permettra à la fois d'éloigner les futures constructions de la route mais aussi de les isoler des nuisances routières.

L'ensemble des boisements présents sur la zone naturelle au Sud de l'OAP seront conservés.