DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021

Modifications simplifiées n°3 et n°4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022

Modification n°2 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 2 février 2023

Modification simplifiée n°5 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023

Révision à modalités allégées n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 30 novembre 2023

Révision à modalités allégées n°4 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2024

Modification n°5 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 février 2025

Modification n°4 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2025

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.2.1	**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** **SECTEUR 1**

ELABORATION : AT'METROPOLIS / ITER / BIOTOPE / CODE / HEH /GUILLEMET / RIVIERE-AVOCATS-ASSOCIES

MODIFICATION N°4 : UA64 / BOISSY AVOCATS / GEREA

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3
1. BASSILLAC-ET-AUBEROCHE 9
BASSILLAC SECTEUR 1 : LES BRUGES SUD 11
BASSILLAC SECTEUR 2 : LA METAIRIE 15
BLIS-ET-BORN SECTEUR 1 : LES SABLOUX OUEST 19
BLIS-ET-BORN SECTEUR 2 : LA FAURIE 23
EYLIAC SECTEUR 1 : LA RAFFINIE NORD 29
EYLIAC SECTEUR 2 : BOURG SUD 33
LE CHANGE SECTEUR 1 : BOURG NORD 37
LE CHANGE SECTEUR 2 : BOURG SUD 43
MILHAC D'AUBEROCHE SECTEUR 1 : MASSOUDRAS 47
MILHAC D'AUBEROCHE SECTEUR 2 : LA NANE 51
SAINT-ANTOINE D'AUBEROCHE SECTEUR 1 : BOURG 55
2. BOULAZAC-ISLE-MANOIRE 59
ATUR SECTEUR 1 : POMMIER 61
ATUR SECTEUR 2 : PIARROT 65
ATUR SECTEUR 3 : LES BRUJOUX 71
ATUR SECTEUR 4 : MASSEROUX 77
ATUR SECTEUR 5 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - CAUSSADE 81
BOULAZAC SECTEUR 1 : LE TULOUP 85
BOULAZAC SECTEUR 2 : BEAUREGARD 89
BOULAZAC SECTEUR 3 : LA FILOLIE 93
BOULAZAC SECTEUR 4 : LE PONTEIX 97
BOULAZAC SECTEUR 5 : DUTARD 101
BOULAZAC SECTEUR 6 : VAL D'ATUR – PUY HARRY 105
BOULAZAC SECTEUR 7 : LA CROIX BERTRIX - PEYCHAUDOU 109
SAINTE-MARIE DE CHIGNAC SECTEUR 1 : CLAVIERAS 113
SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 1 : LE SORBIER 117
SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 2 : PORTE-CORGNE 121
SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 3 : NIVERSAC 127
3. CHAMPCEVINEL 131
SECTEUR 1 : BRICARD 133
SECTEUR 2 : BUREAU 139
SECTEUR 3 : COUTURE 143
SECTEUR 4 : LA GRANGE 147
SECTEUR 5 : PUYROGER 152
4. CHANCELADE 153
SECTEUR 1 : CHERCUZAC 155
SECTEUR 2 : MAJOURDIN 161
SECTEUR 3 : LES RENOUEES 165

SECTEUR 4 : COMBEAUX 169
SECTEUR 5 : LES MAINES SUD 173
SECTEUR 6 : LES GERAUDS 177
SECTEUR 7 : LES GABARRES 181
SECTEUR 8 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – ROUTE DE RIBERAC 185
SECTEUR 9 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – CLOS DE LA CHESNAIE 189
5. COULOUNIEIX-CHAMIERS 193
SECTEUR 1 : BOURG 195
SECTEUR 2 : GARDONNE 201
SECTEUR 3 : LA GIRONDE 207
SECTEUR 4 : ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES – LE PONT DU CERF 211
6. MARSAC-SUR-L'ISLE 215
SECTEUR 1 : CLAIR-SEJOUR 217
SECTEUR 2 : BEAULIEU 223
SECTEUR 3 : PAYENCHE – LES BRANDES 229
SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - MARIVAL 233
7. PÉRIGUEUX 237
SECTEUR 1 : SECTEUR DE L'ISLE 239
SECTEUR 2 : QUARTIER DE LA SOURCE 243
SECTEUR 3 : SALTGOURDE 249
SECTEUR 4 : ZAC DE LA GARE 255
9. SANILHAC 267
BREUILH SECTEUR 1 : LA MERCERIE 269
MARSANEIX SECTEUR 1 : TERRASSE SUD 275
MARSANEIX SECTEUR 2 : CHÂTEAU SOLEIL 279
MARSANEIX SECTEUR 3 : MAINE BEAU 285
NOTRE-DAME DE SANILHAC SECTEUR 1 : LA RENAUDIE 289
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 2 : LA CHAUSSENIE 293
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 3 : LA CARRIERE 297
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 4 : TURCADE 301
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 5 : MIRALY 305
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 6 : GAUDERIE 309
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 7 : LA GUILLAUMIE 313
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 8 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES – PONT DU CERF 317
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 9 : PROMPSAULT 323
10. TRÉLISSAC 321
SECTEUR 1 : NAPOLEON MAGNE HOPITAL 323
SECTEUR 2 : LES SUSSOUS 327
SECTEUR 3 : LA PETITE MOTHE 331
SECTEUR 4 : LIBOURNET 335
SECTEUR 5 : LA BORIE DES MOUNARDS 339

SECTEUR 6 : LA RUDEILLE **343**
SECTEUR 7 : LES ROMAINS NORD **349**
11. ANNEXE **355**

1. DEFINITION ET PRINCIPES

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- Des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- Des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- Des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- De la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au barycentre ou point médian de la construction). Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1. BASSILLAC-ET-AUBEROCHE

BASSILLAC SECTEUR 1 : LES BRUGES SUD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Ouest de la commune en limite de Boulazac. Il est accessible depuis deux voies communales : Route de Jaunour et Chemin de l'étang.

Type de tissu urbain environnant

Hameaux.

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

Points hauts du site offrant des perspectives visuelles sur les espaces naturels et agricoles.

Écrin boisé.

Inconvénients du site

Manque d'équipements de sécurité pour les piétons.

Voies d'accès existantes sous-dimensionnées.

Fond de vallon au centre du site : risque lié à l'écoulement des eaux pluviales.

Assainissement individuel et aléa retrait-gonflement des argiles fort.

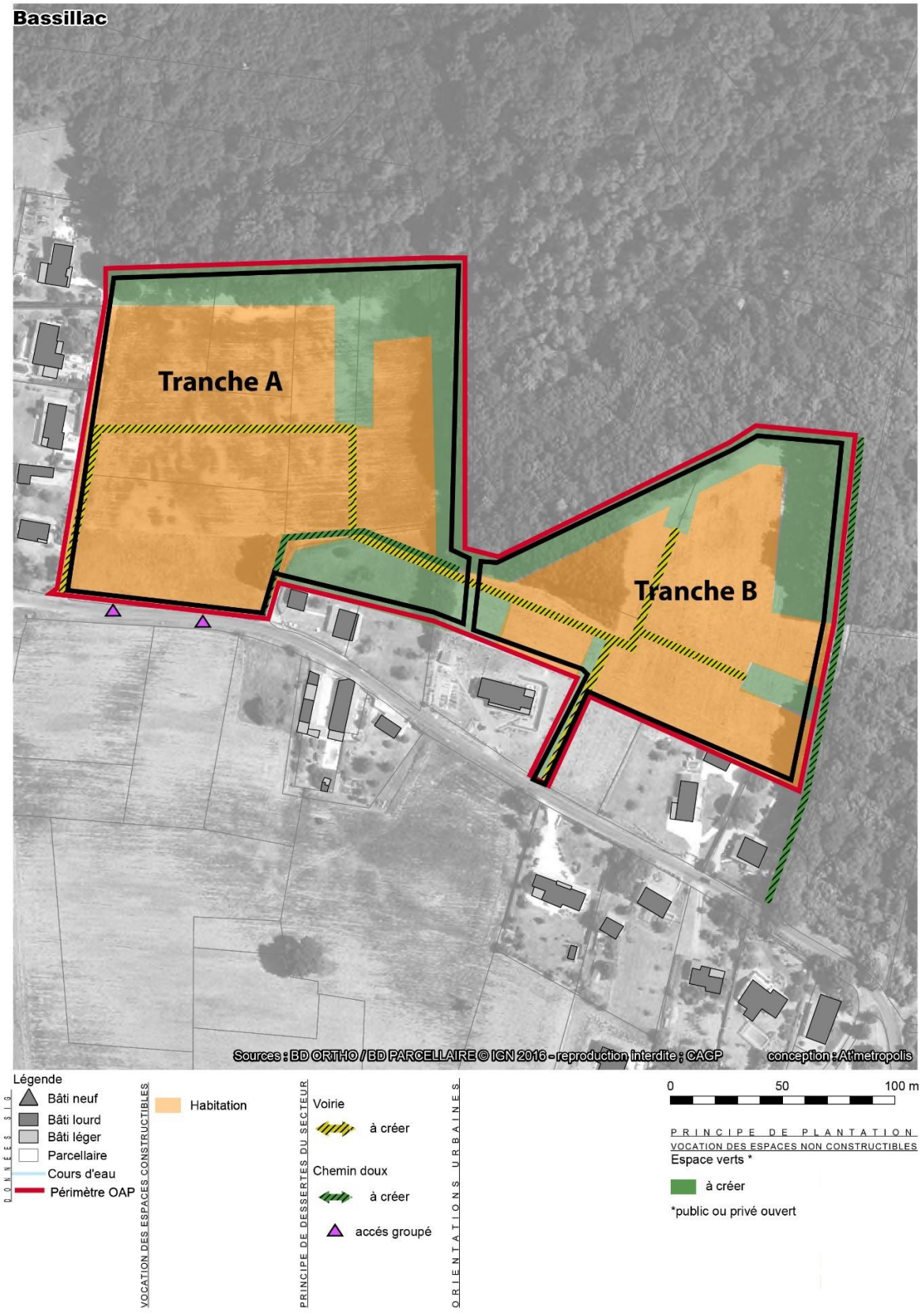
Objectif

L'enjeu est de réparer l'urbanisation linéaire passée en favorisant une urbanisation cohérente en second rang permettant de connecter les quartiers pavillonnaires dans une logique urbaine. L'OAP visera à l'intégration urbaine et paysagère de constructions, notamment vis-à-vis du risque de feu de forêt et de la gestion des eaux pluviales.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 25 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 000 m²
Nombre de logements minimum : 21	Nombre de logements minimum : 14

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les nouvelles constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. Un renforcement du réseau d'eau potable sera nécessaire.	L'espace vert central intègrera des aménagements paysagers favorisant la bonne gestion des eaux pluviales.	
Orientations paysagères	En partie centrale du site, un espace vert devra être maintenu préservant une continuité paysagère et piétonne vers les espaces boisés. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Des espaces verts seront positionnés au droit des emprises publiques à créer pour assurer les percées visuelles vers les espaces agricoles et naturels.	
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AU, les opérations d'aménagement doivent comporter un réseau de voies structurantes permettant la circulation à double sens.	La desserte interne du site pourra être réalisée à partir de la route de Jaunour et permettre un bouclage du réseau viaire au sein du site. Une voie structurante Est/Ouest pourra ainsi être créée afin de permettre ce bouclage.	La desserte locale des lots pourra être complétée par des voies en impasse.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du site, la voie structurante pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative. Depuis la route de Jaunour, les accès au lot seront mutualisés. Des cheminements piétons permettront la desserte interne du site, particulièrement depuis l'espace vert central.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 25 000 m² pour la réalisation minimale de 21 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 18 000 m² pour la réalisation minimale de 14 logements.		

BASSILLAC SECTEUR 2 : LA METAIRIE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est en bordure de l'aéroport de Périgueux à proximité du bourg de Bassillac. Il est accessible au Nord depuis une voie longeant l'aérodrome (D5E1) et à l'Est depuis la voie d'accès à la salle des fêtes.

Type de tissu urbain environnant

Aéroport

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services.

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Contrainte sonore due à la proximité avec l'aéroport de Périgueux.

Objectif

L'enjeu est de conforter le caractère multifonctionnel de cette centralité par une opération mixte.

L'OAP favorisera la densification maitrisée du site par des formes urbaines adéquates valorisant le caractère urbain du bourg.



Secteur 1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 44 000 m²
Nombre de logements minimum : 50

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUm est mixte. 30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux. Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.	La frange Nord de l'opération, à l'interface avec l'aéroport, autorisera une diversité des destinations autres que l'habitat. Les destinations autorisées autres que l'habitat seront implantées en rez-de-chaussée des constructions.	
Forme urbaine	R1 = 5m R2 > H/2 avec un minimum de 3 mètres R3 > H ES < 60% EPT > 50% H : R+2 maximum		L'aménagement de la zone peut nécessiter la démolition des constructions existantes à l'Est du site.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Une façade de protection phonique devra être aménagée à l'interface avec l'aérodrome.		
Orientations paysagères	L'opération devra préserver des continuités végétales et les vues sur les coteaux depuis la partie centrale du site. Un alignement d'arbres sera planté sur la voie publique structurante, marquant la transition entre la partie Sud et la partie Nord plus dense.		L'interface avec l'équipement situé à l'Ouest (foyer de vie) pourra être marqué par un espace vert non bâti valorisant les boisements présents. Les arbres à haute tige ne dépasseront pas 6 mètres de hauteur.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUm, l'opération d'aménagement doit comporter un réseau de voies structurantes permettant la circulation à double sens.	L'accès au site se fera depuis la voie existante située au Sud-Est (desservant la salle municipale).	Le réseau de voie fonctionnera de préférence sans impasse entre la voie située au Sud-Est et la D5E1 au Nord-Ouest.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 44 000 m² pour la réalisation minimale de 50 logements.		

BLIS-ET-BORN SECTEUR 1 : LES SABLOUX OUEST

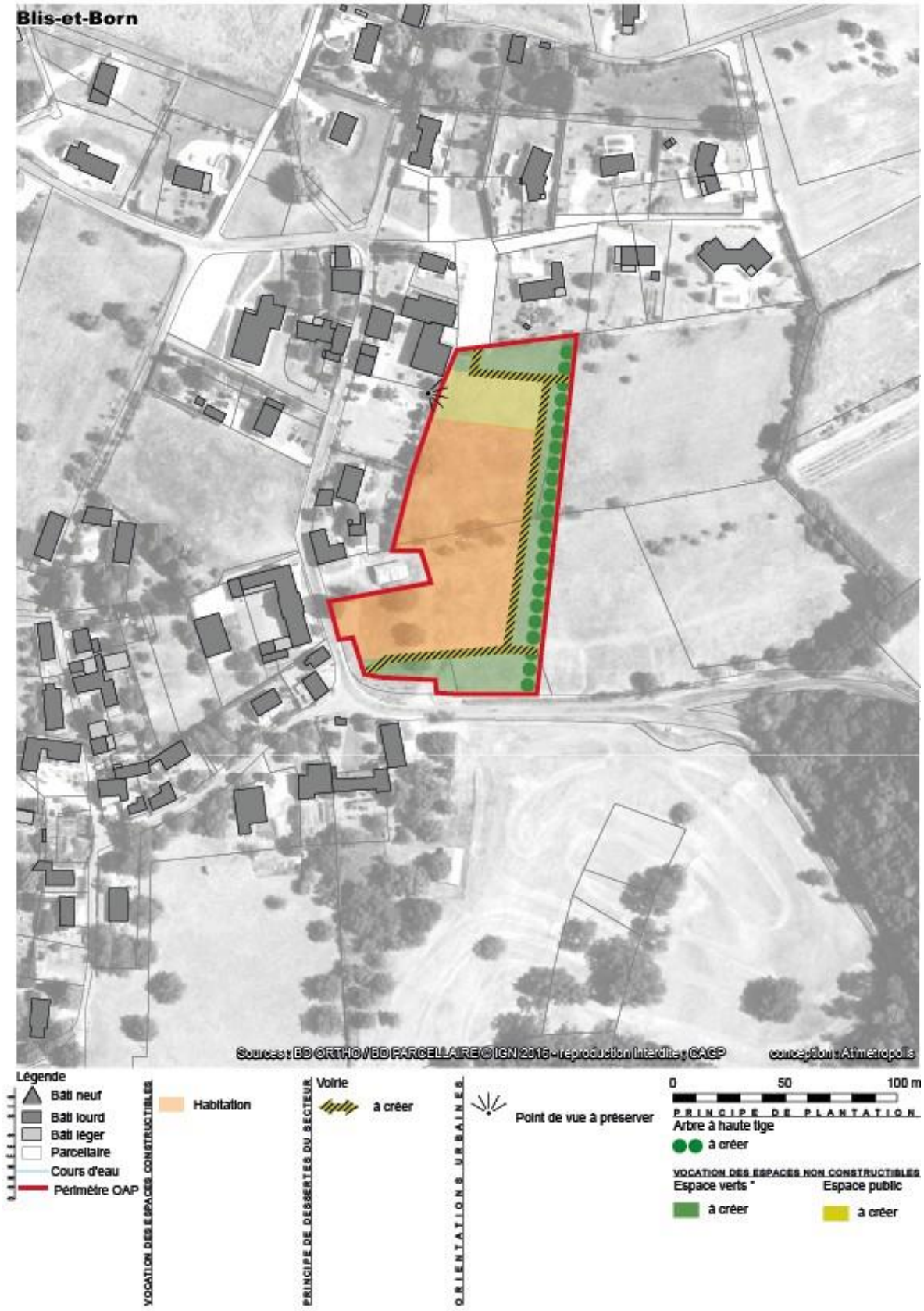
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Est du bourg. Il est accessible depuis la D45E au Sud et l'emprise publique existante au Nord, derrière l'église.
Type de tissu urbain environnant
Bourg ancien rural.
Avantages du site
Proximité aux équipements publics, commerces et services.
Inconvénients du site
Zone archéologique en partie Nord. Assainissement non collectif. Risque de ruissellement des eaux pluviales en amont.
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg de Blis-et-Born par la production de nouveaux logements en valorisant l'écrin paysager et l'intérêt patrimonial du bourg. L'OAP s'attachera à limiter les conflits d'usage par rapport à la zone agricole.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²
Nombre de logements minimum : 5

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 : 0m ou >3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera la création d'un espace public complémentaire à celui existant. L'opération intègrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	L'espace public à créer permettra de créer une place de quartier autour de l'église, accessible depuis la D45E.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Les vues depuis la D45E vers les espaces agricoles seront préservées au niveau de l'espace public à créer.	
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AU, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante sans impasse reliant la D45E au Sud à l'emprise publique existante au Nord située derrière l'église. Cette voie permettra la	Des accès vers les espaces agricoles à l'Est du site devront être maintenus.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	circulation à double sens.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 10000 m² pour la production de 5 logements minimum. La commune devra obligatoirement être impliquée dans le montage opérationnel.		

BLIS-ET-BORN SECTEUR 2 : LA FAURIE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Ouest du bourg. Il est accessible depuis les voies existantes sur ses franges Est (voirie « des pompiers »), Sud et Nord.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Perspectives visuelles vers les espaces naturels.

Intérêt patrimonial du bourg.

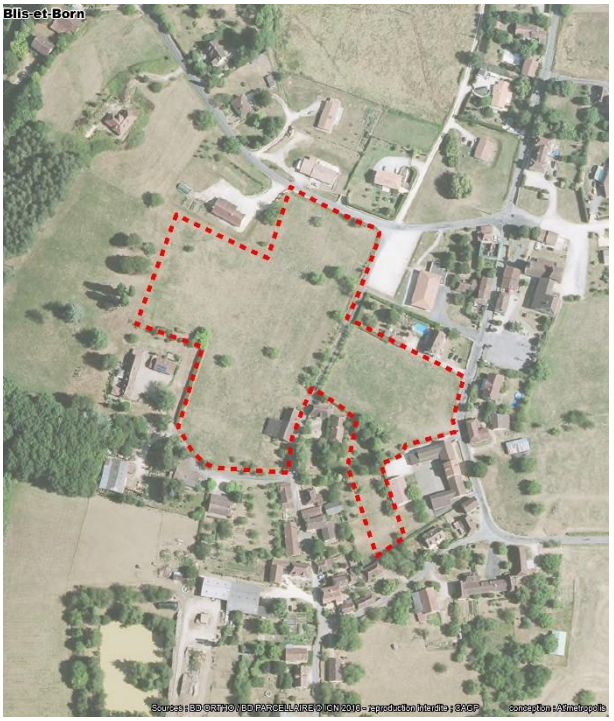
Proximité aux équipements publics, commerces et services.

Inconvénients du site

-

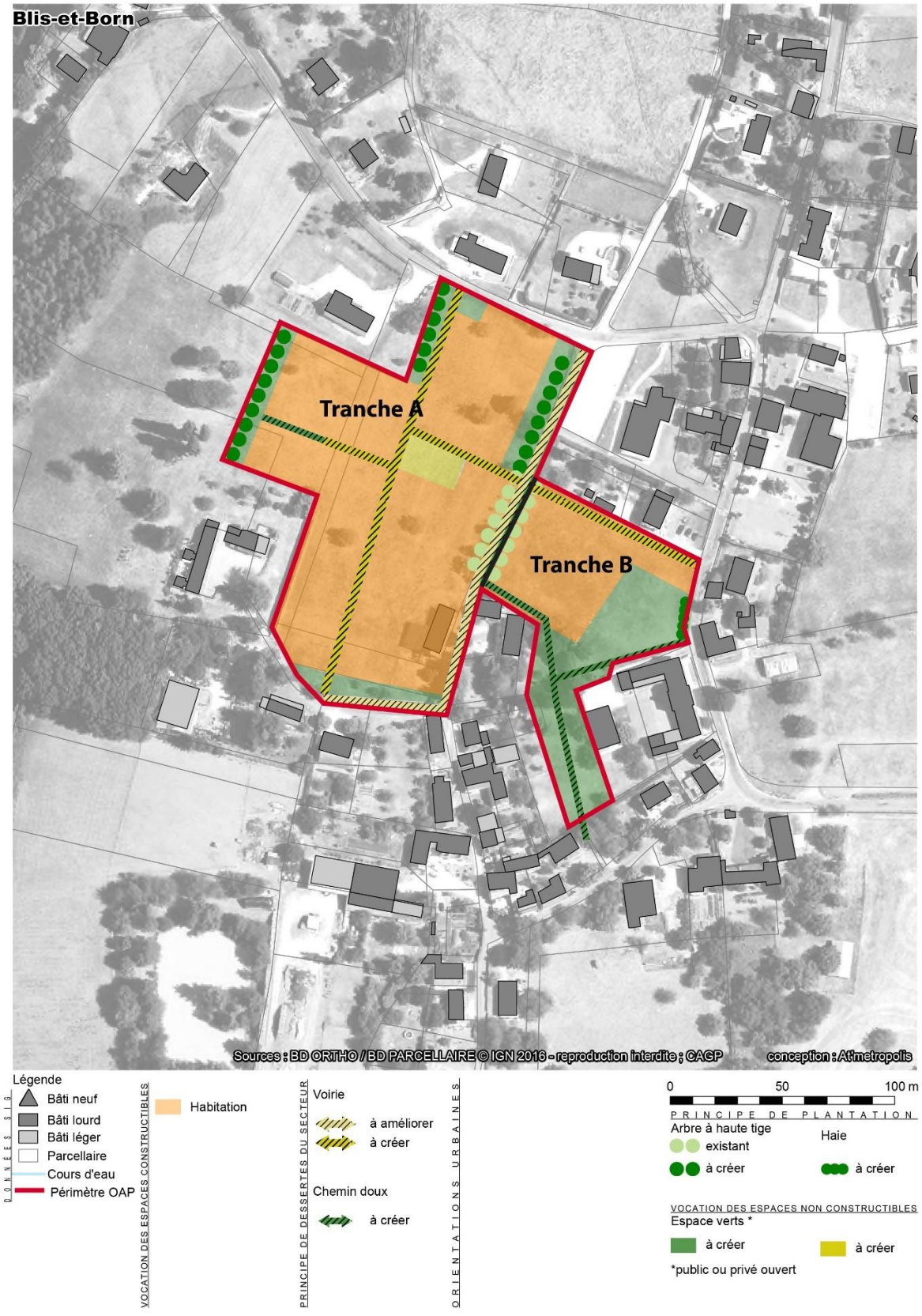
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg de Blis-et-Born par la production de nouveaux logements en valorisant l'écrin paysager et l'intérêt patrimonial du bourg. L'OAP visera à gérer l'interface avec la zone naturelle.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 17 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6500 m²
Nombre de logements minimum : 29	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle. 20% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 : 0m ou >3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un espace vert public doit permettre d'offrir un espace végétalisé au cœur de bourg sur la partie Est du site. L'opération intègrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Un espace public au cœur du site sera créé afin de constituer une place publique de quartier.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. L'alignement d'arbres existant le long de la voirie « des pompiers » est à préserver.		L'alignement d'arbre le long de la voirie « des pompiers » pourra être reconstitué sur toute la longueur de la voie.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	La voirie « des pompiers » traversant le site du Nord au Sud est à améliorer sans modification de son gabarit. Elle sera à sens unique. Les autres voies de dessertes internes du site seront à double sens, articulées autour de l'espace public à créer.	La desserte interne s'appuiera sur : • Une liaison entre la voie « des pompiers » et la D45E fonctionnant sans impasse, • Une parallèle à la voie « des pompiers » traversant le site du Nord au Sud en partie Ouest du site. • Un réseau de cheminements doux permettra de relier le cœur de bourg au site, notamment en traversant l'espace vert public.	Le réseau de cheminements piétons pourra favoriser les liaisons vers les espaces agricoles ou naturels attenants.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 17 000 m² pour la réalisation minimale de 29 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 6500 m² pour la		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	réalisation minimale de 4 logements.		

EYLIAC SECTEUR 1 : LA RAFFINIE NORD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé le long de la départementale D6E au Sud-Ouest du centre-bourg d'Eyliac. Le site est accessible par les voies existantes longeant ses franges Ouest et Est (D6E).

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux transports en commun

Inconvénients du site

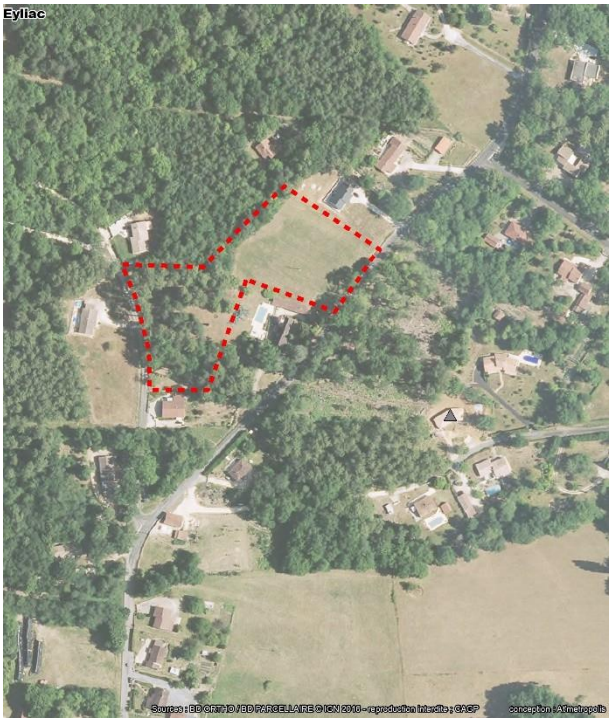
Voirie d'accès existante sous dimensionnée, en impasse et difficile d'accès.

Partie du site couverte par un périmètre de protection de captage des eaux.

Assainissement non collectif.

Risque de ruissellement des eaux en amont et aval.

Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz

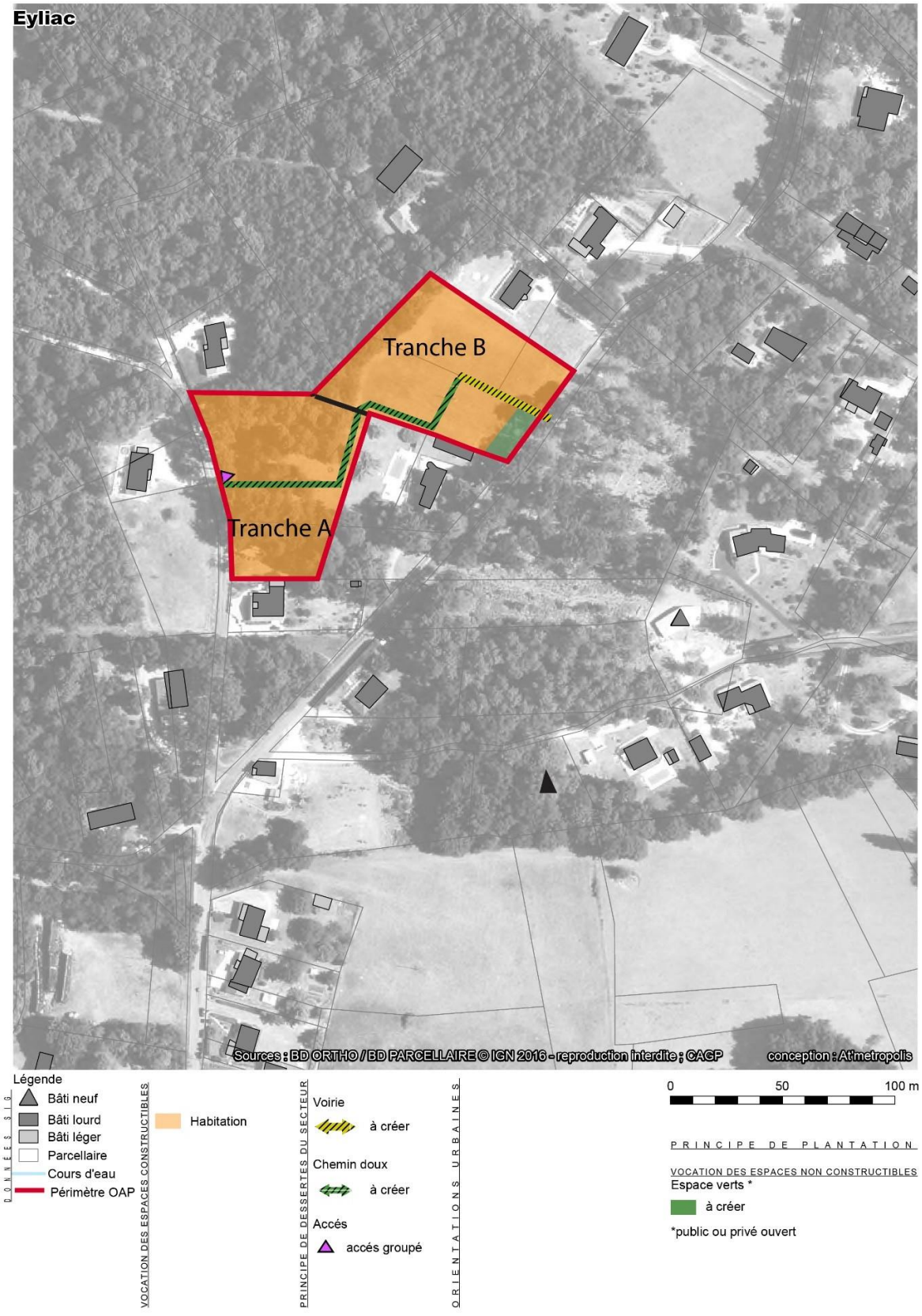


Objectif

Ce quartier a connu une urbanisation peu maitrisée dans le passé ce qui a conduit à un certain mitage de l'espace. L'OAP vise assurer une cohérence urbaine dans ce quartier par la mutualisation des accès. La densification maitrisée de ce cœur d'ilot doit favoriser une meilleure lisibilité de la vocation urbaine de ce site.

Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 4700 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5000 m²
Nombre de logements minimum : 2	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 3m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».		
Principes de circulation / voies	La voie existante desservant le site doit être améliorée et complétée d'un cheminement piéton permettant d'accéder à l'arrêt de bus proche.	Le cheminement piéton traversera l'ensemble du site d'Est en Ouest. Les accès aux lots seront mutualisés depuis les voies existants et à créer.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 4700 m² pour la réalisation minimale de 2 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 5000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

EYLIAC SECTEUR 2 : BOURG SUD

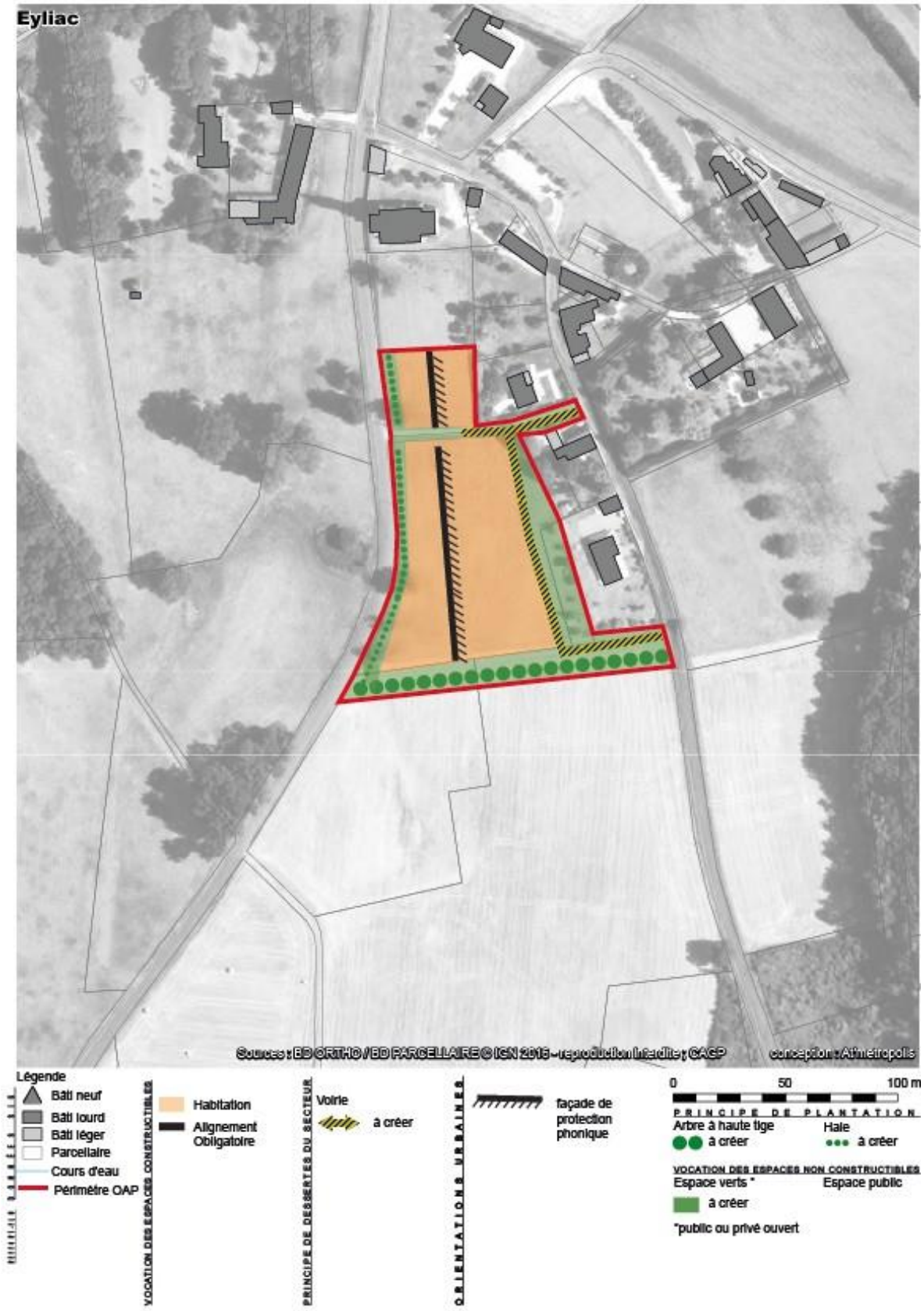
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Sud du bourg, le long de la route D6E.
Type de tissu urbain environnant
Bourg ancien rural
Avantages du site
Proximité avec le centre-bourg patrimonial et ses équipements.
Inconvénients du site
Zone archéologique en partie Nord. Périmètre de protection des monuments historiques Assainissement non collectif
Objectif
L'enjeu est de conforter le bourg en préservant les vues sur le patrimoine local bâti et naturel. L'OAP limitera les conflits d'usages avec les espaces naturels et agricoles attenants.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²
Nombre de logements minimum : 5

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : Alignement - voir schéma d'orientations d'aménagement R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Une façade de protection phonique sera créée à l'interface avec la D6E.	La façade de protection phonique à créer sera implantée en retrait de la D6E de sorte à conserver un espace vert en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Des espaces verts non bâtis seront préservés à l'interface avec la D6E et avec le bâti existant.	
Principes de circulation / voies	La voirie principale pourra fonctionner en sens unique. La voie en impasse telle qu'illustrée sur le schéma d'orientations d'aménagement peut avoir les caractéristiques d'un accès en fonction du	L'accès au site se fera depuis la voie située à l'Est. Aucun accès sur la D6E n'est autorisé.	De préférence, la voirie principale permettra un bouclage depuis et vers la voie située à l'Est. La desserte des lots peut être complétée d'une voie en impasse.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	nombre de lots desservis.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale 11 000 m² pour la réalisation minimale de 5 logements.		

LE CHANGE SECTEUR 1 : BOURG NORD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Nord du bourg. Il est accessible depuis la voie communale qui longe se frange Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Perspective sur les espaces naturels.

Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

Inconvénients du site

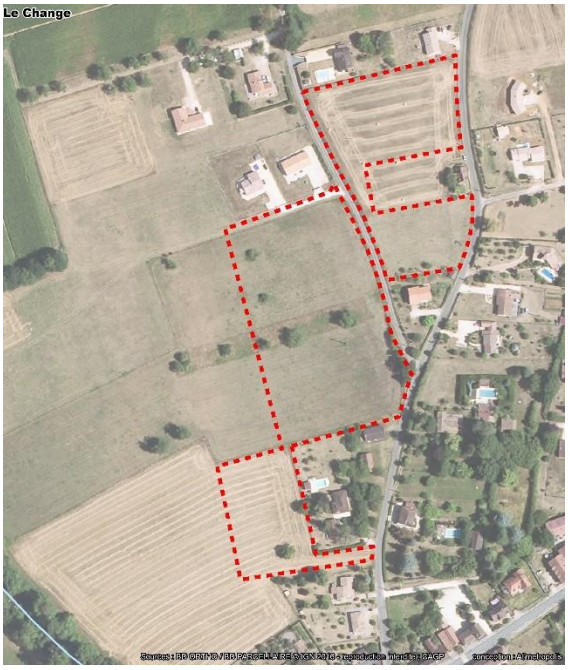
Accès depuis une voie communale sous-dimensionnée.

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée.

Assainissement non collectif.

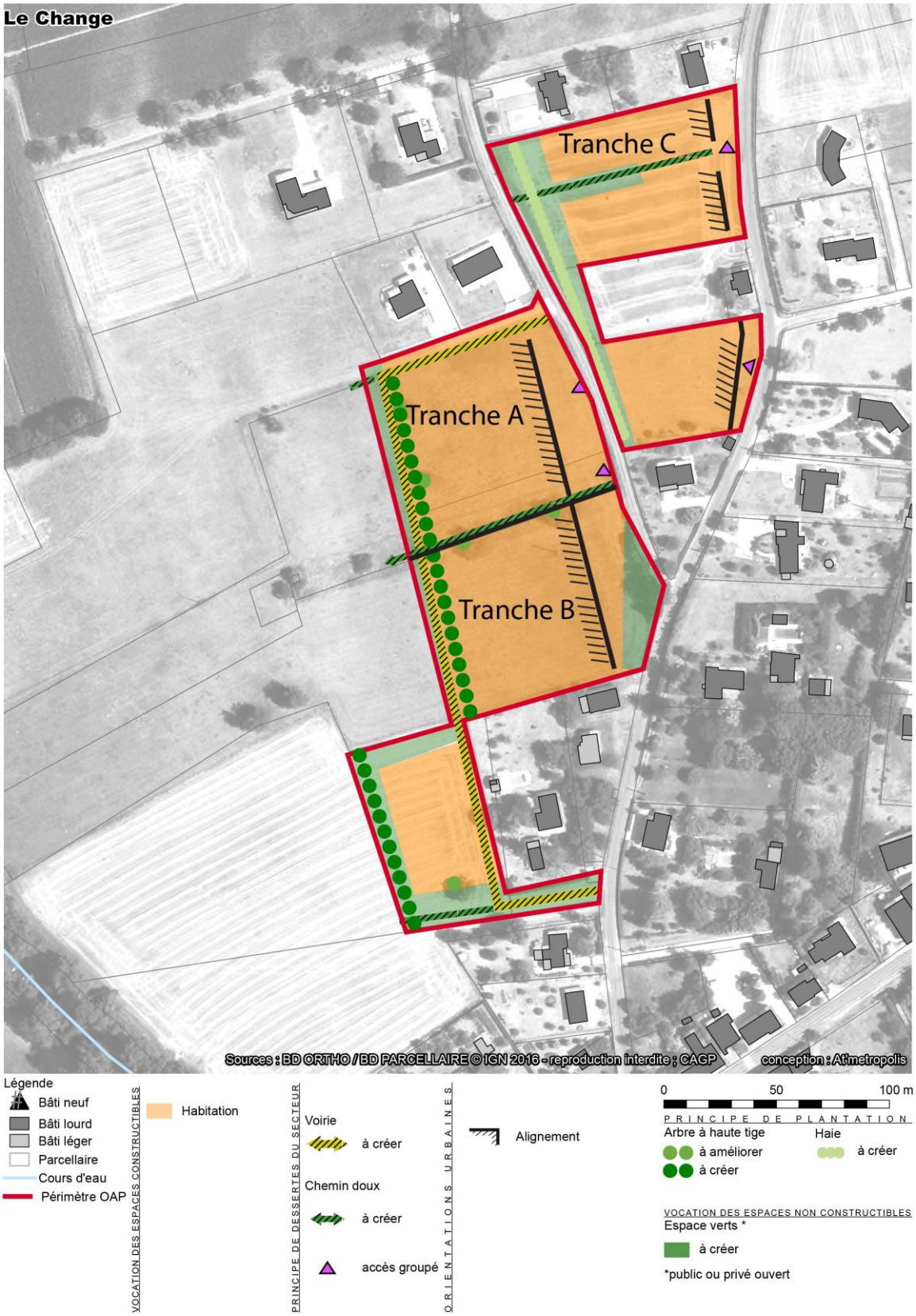
Objectif

L'enjeu est de développer l'offre de nouveaux logements au sein du bourg en connectant les zones d'extension urbaine passées.



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : Non imposée
Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements potentiels : 3

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : Alignement - voir schéma d'orientations d'aménagement R2 : Une limite séparative et > 3m sur l'autre limite séparative R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts seront créés afin de matérialiser un espace tampon non bâti et supports de connexions douces avec les zones attenantes agricoles et bâtis.	Les espaces tampons à créer intégreront des alignements d'arbres et/ou haies végétales marquant l'interface avec les zones attenantes. Les arbres isolés et haies existantes seront au maximum préservés.	Un espace vert non bâti sera préservé au carrefour des voies existantes permettant de valoriser le bosquet existant, favorisant l'intégration paysagère du site.
Principes de circulation / voies	La voirie doit permettre une circulation à double sens si le projet est	Les accès aux lots sur les tranches A et C seront mutualisés depuis les voies	L'opération doit permettre la desserte interne du site (tranches A et B)

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	mené par tranches et peut être en sens unique si le permis d'aménager est global.	existantes, pouvant fonctionner en impasse. Le réseau favorisera un bouclage vers et depuis la voie communale à l'Est desservant les tranches A et B comme illustré sur le schéma d'orientations d'aménagement. En tranches A et B, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra donc être réalisé en limite séparative. Des cheminements doux prolongeront les voies et accès à créer permettant la liaison vers les espaces agricoles, naturels et bâtis limitrophes.	assurant un bouclage du réseau viaire.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 8000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la		Dans le secteur 1AUh, correspondant à la **tranche C**, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la réalisation potentielle de 3 logements.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	surface minimale est égale à 12 000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

LE CHANGE SECTEUR 2 : BOURG SUD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud du centre-bourg, de part et d'autre de la D5E7, au Sud de la D5.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

Assainissement collectif

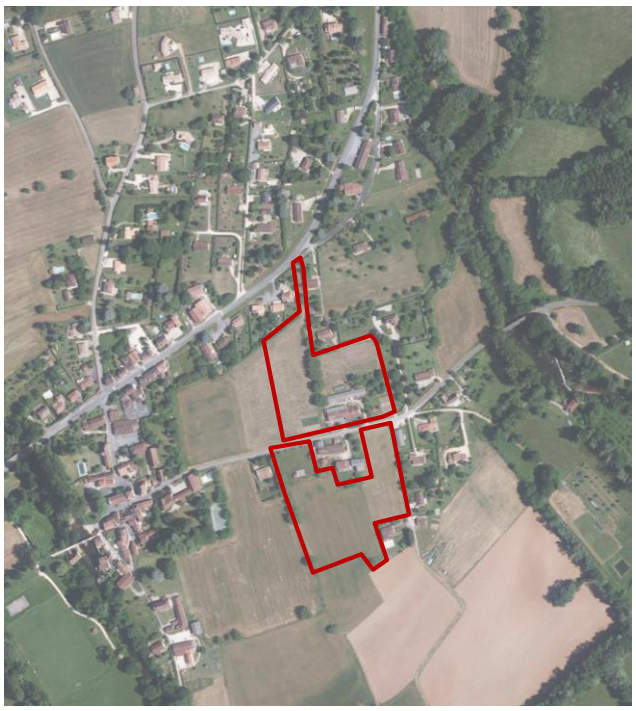
Inconvénients du site

Proximité à une zone archéologique

Risque de ruissellement des eaux pluviales en amont et aval

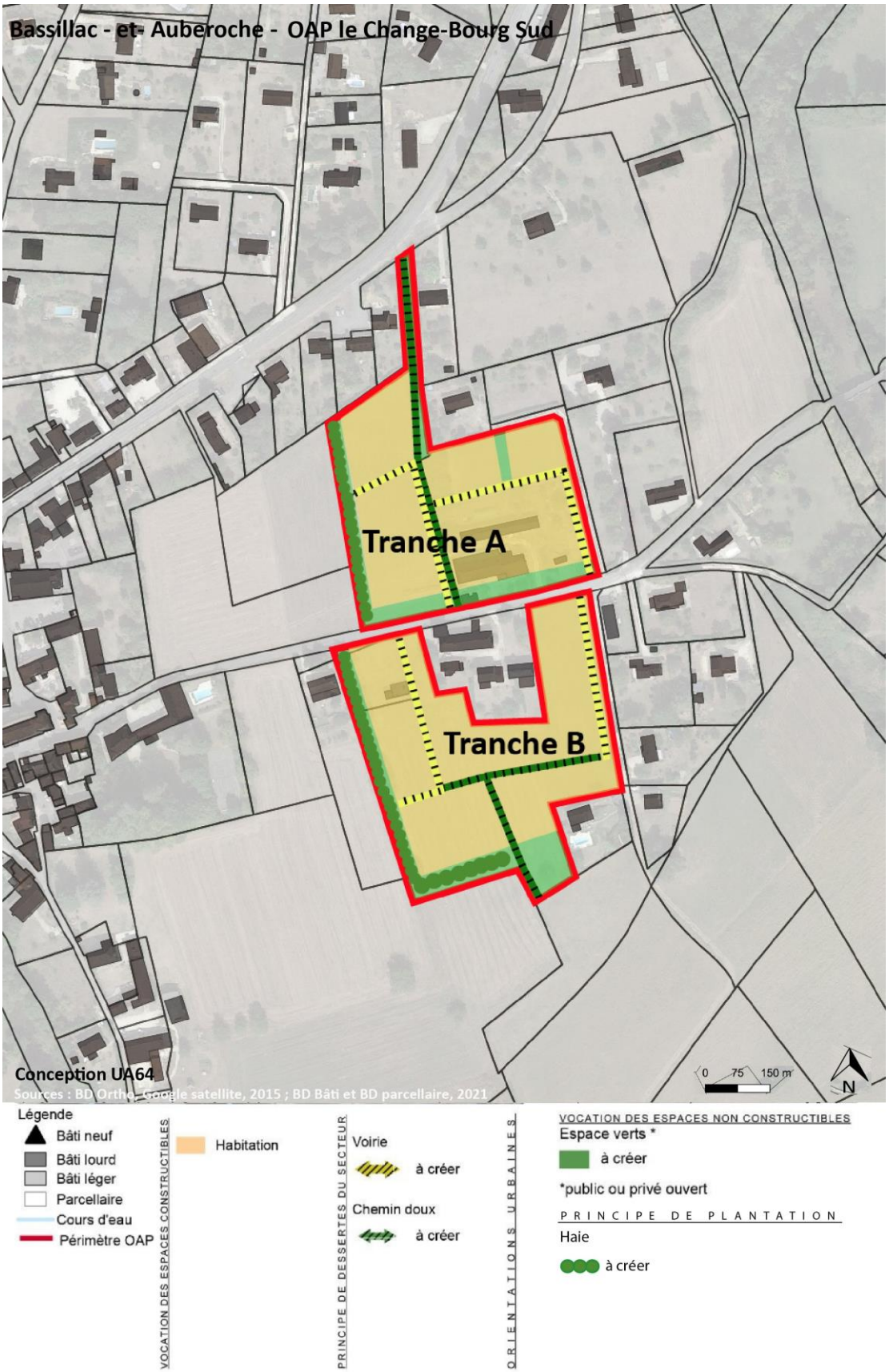
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements dans ce cœur d'ilot. L'OAP doit garantir l'intégration urbaine et paysagère de l'opération notamment vis-à-vis de la qualité patrimoniale du bourg et des perspectives vers les espaces naturels. Il s'agit enfin de développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel dans cette partie Sud du bourg.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 600 m²
Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements potentiels : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 20% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 : 1 à 3 m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Le bâti sera positionné à distance de la falaise calcaire en limite Est du site pour se prémunir du risque de recul de la ligne de falaise.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagers.	Les aménagements et dispositifs d'assainissement seront positionnés à distance de la falaise calcaire en limite Est du site pour limiter les risques de résurgence sur la falaise.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts d'une largeur minimale de 3 mètres seront supports de cheminements doux vers les quartiers limitrophes.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne de chaque tranche s'appuiera sur un réseau	Des cheminements doux inter-quartiers seront créés,	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	de voiries en sens unique.	s'appuyant sur les espaces verts. Des accès aux parcelles agricoles situés à l'Ouest des tranches A et B devront être maintenus.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 16 500 m² pour la réalisation minimale de 8 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 18 600 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

MILHAC D'AUBEROCHE SECTEUR 1 : MASSOUBRAS

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est situé au Nord du bourg. Il est desservi par les accès existants sur la partie Sud, par la voie existante qui longe sa frange Est et l'accès existant au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services.

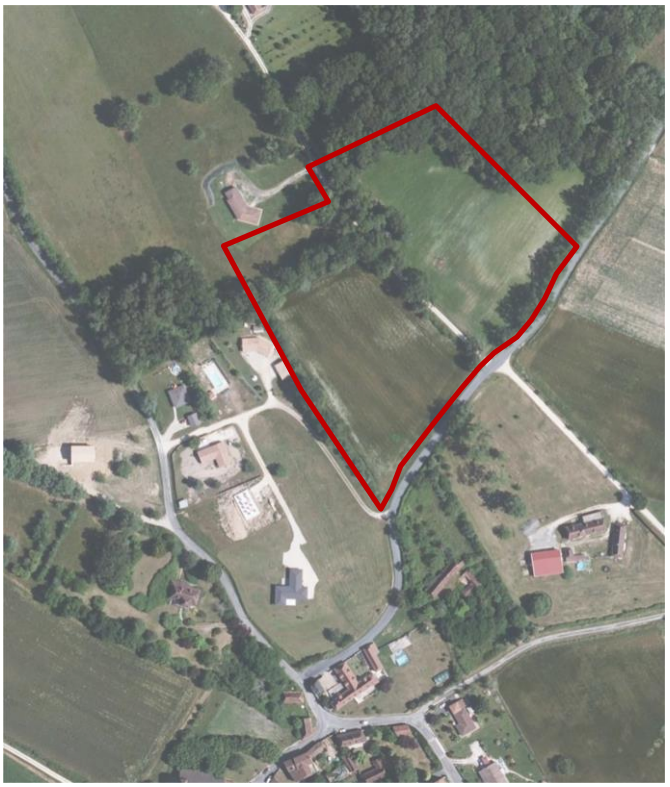
Écrin boisé.

Inconvénients du site

Accessibilité par des accès sous-dimensionnés.

Topographie Est/Ouest : risque de ruissellement des eaux pluviales en aval.

Assainissement non collectif.



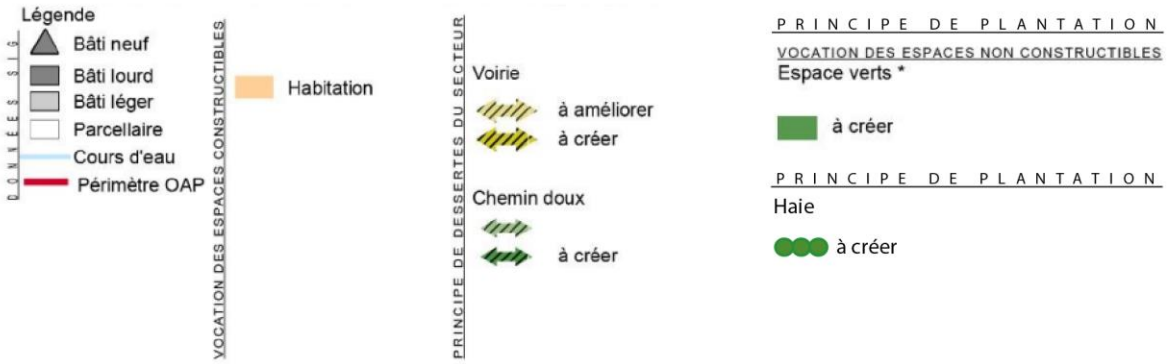
Objectif

Cet espace a connu une urbanisation passée peu maitrisée. L'enjeu est de donner une cohérence urbaine en continuité directe du cœur de bourg par le développement d'un réseau viaire structurant et fonctionnel. L'OAP visera à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération en préservant le caractère rural du site.

Phase 1
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 27 000 m²
Nombre de logements minimum : 11

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT





3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

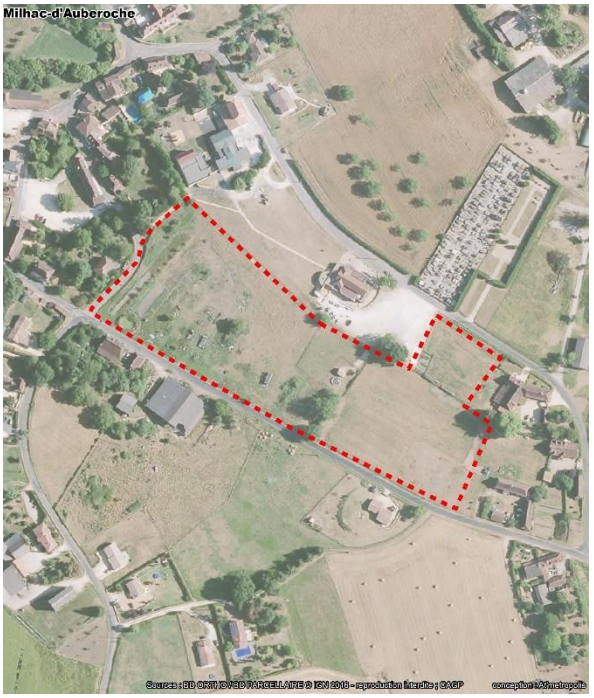
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». Des espaces verts non bâtis seront préservés : • Le long de la voie longeant la frange Est du site, • En accompagnement de cheminements doux inter-quartiers.	Les boisements présents sur le site seront préservés autant que possible. Ils pourront être valorisés au sein d'espaces verts supports de cheminements actifs et permettant la gestion des eaux de ruissellement.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies structurantes permettant la circulation en double sens.	Le réseau de voies structurantes permettra la desserte interne du site et assurera un bouclage à terme entre l'accès existant à l'Ouest et la voie existante à l'Est. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2, la voie structurante pourra	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative. La desserte locale des lots pourra être complétée par des voies en impasse. Des cheminements actifs inter-quartiers seront réalisés en supports des espaces verts notamment sur la frange Est du site.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 27 000 m² pour la réalisation minimale de 11 logements.		

MILHAC D'AUBEROCHE SECTEUR 2 : LA NANE

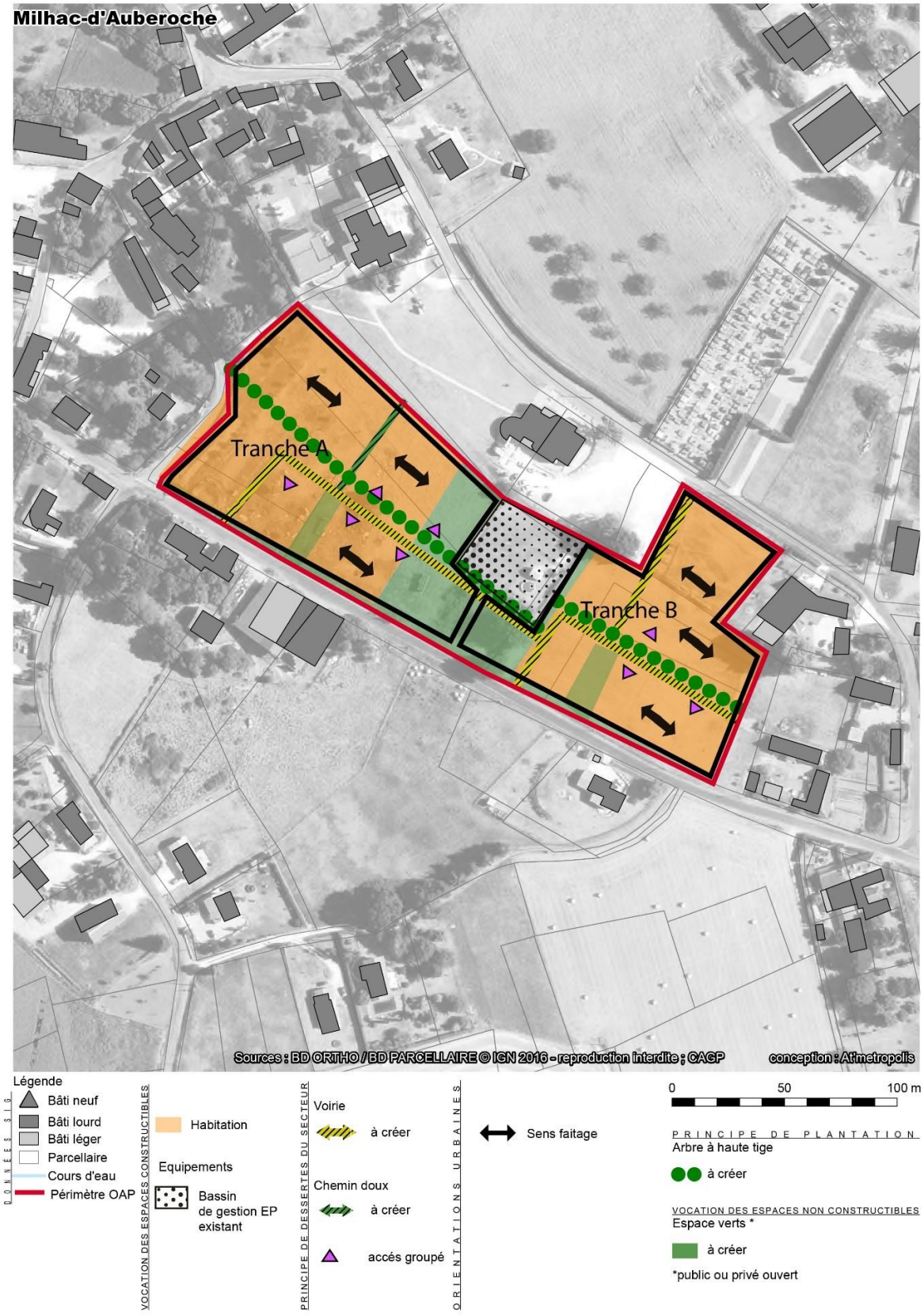
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain
Localisation et accessibilité
Le site est en continuité directe au Sud/Est du bourg. Il est desservi par deux voies communales sur ses franges Nord et Sud.
Type de tissu urbain environnant
Bourg ancien rural Quartier résidentiel contemporain de logements individuels
Avantages du site
Cadre patrimonial Proximité aux équipements publics, commerces et services.
Inconvénients du site
Topographie limitant les accès dans le talweg et risque lié pour l'écoulement des eaux en aval. Présence d'un élevage d'oie et du cimetière. Site couvert par un périmètre de captage des eaux Assainissement non collectif
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements. L'OAP doit favoriser l'intégration urbaine et paysagère de l'opération vis-à-vis du cadre patrimonial existant, et limiter les risques relatifs au ruissellement des eaux pluviales.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9000 m²
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

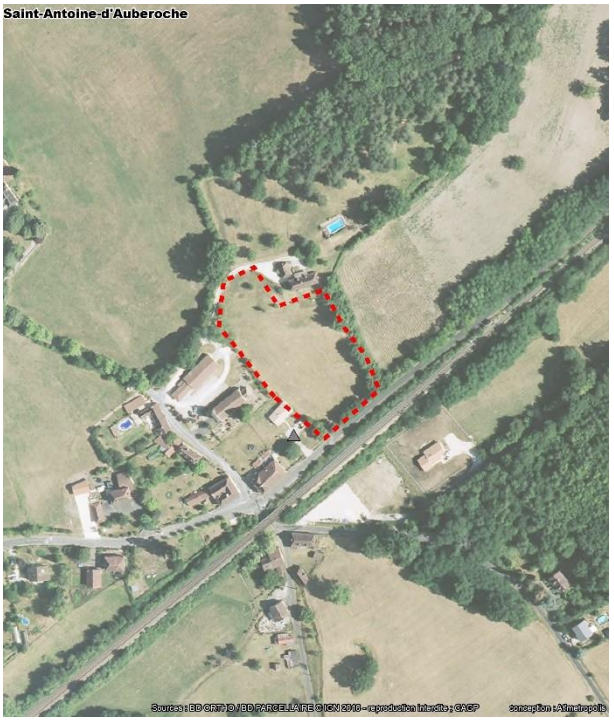
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum	Le sens de faitage des nouvelles constructions respectera celui indiqué dans le schéma d'orientations d'aménagement.	Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales et à la zone de concentration.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Un espace vert non bâti sera aménagé permettant la création d'un fossé en fond de talweg.	Un diagnostic de l'état des ouvrages de rétention d'eaux pluviales et du réseau est préconisé afin de mettre en place les mesures nécessaires à la prévention des risques d'inondation.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts seront préservés non bâtis matérialisant des espaces tampons avec la station d'épuration existante.	Des arbres à hautes tiges seront plantés le long de la voie traversante Est/Ouest. Des espaces verts non bâtis permettront des percées visuelles vers les espaces agricoles et naturels au droit des voies et cheminements piétons à créer.	L'interface avec la voie existante au Sud pourra être maintenu en espace vert éventuellement complété par une haie afin d'assurer l'intégration paysagère du site.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie structurante permettant la circulation en double sens. L'espace vert central sera support de cheminements piétons.	La desserte interne du site s'appuiera sur une voie structurante reliant les voies existantes au Nord et au Sud. Temporairement les systèmes en impasse sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AUh soit	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative. Les accès aux lots depuis la voie traversante Est/Ouest seront mutualisés.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 500 m² pour la réalisation minimale de 10 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 9000 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

SAINT-ANTOINE D'AUBEROCHE SECTEUR 1 : BOURG

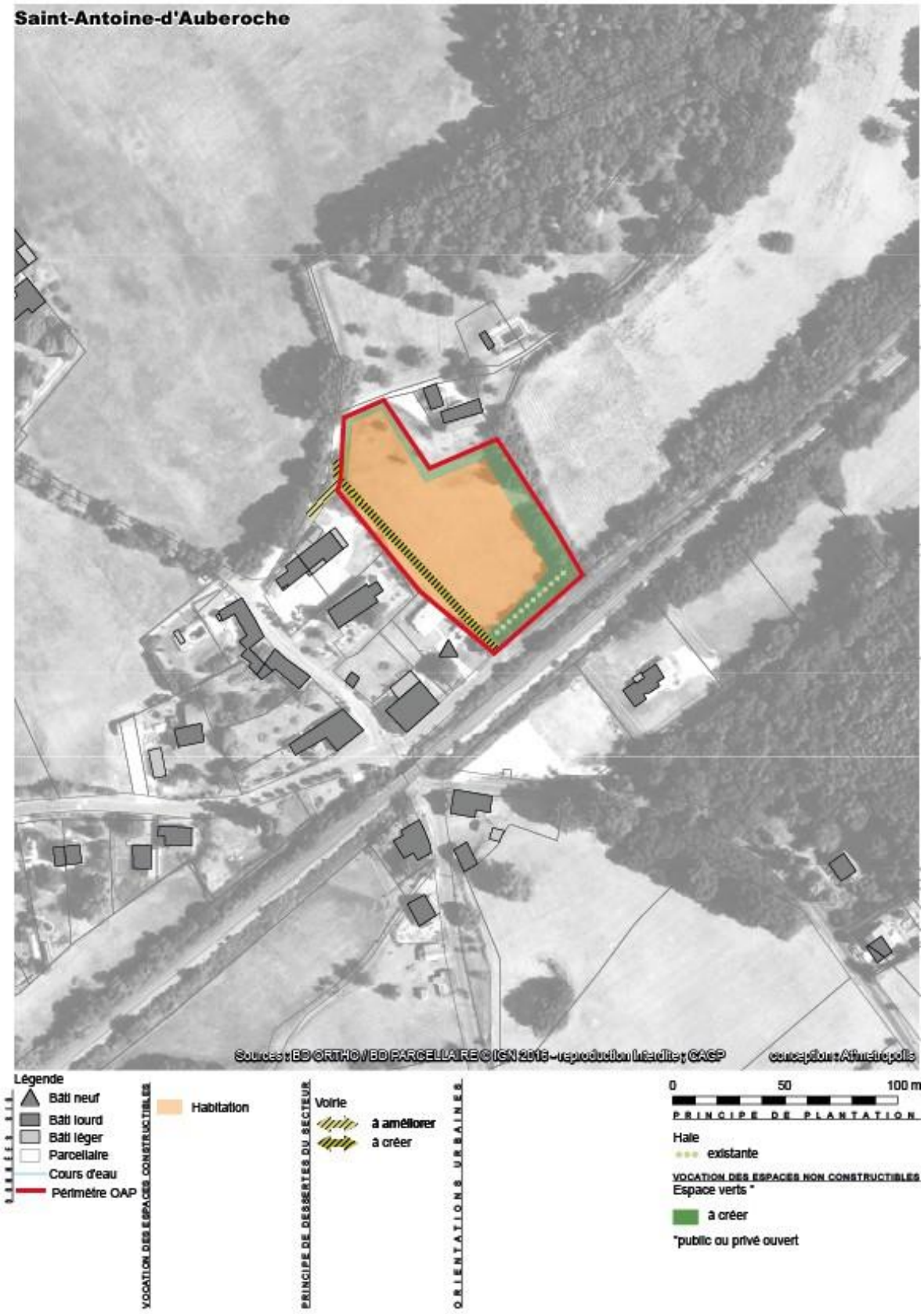
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Nord/Est du bourg. Il est accessible par le parking de la salle des fêtes à l'Ouest ainsi que par la voie longeant la ligne de chemin de fer et la voie communale en hauteur.
Type de tissu urbain environnant
Bourg ancien rural. Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Proximité directe du bourg.
Inconvénients du site
Nuisance sonore liée à la ligne de chemin de fer. Topographie maquée : risque de ruissellement des eaux en aval (écoulement de vallon). Proximité à une zone archéologique. Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée. Assainissement non collectif. Site couvert par un périmètre de protection des captages.
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité du bourg de la commune en favorisant l'intégration des nouvelles constructions à l'existant et en limitant les nuisances et risques pour les nouvelles habitations.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6400 m²
Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales et à la zone de concentration.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Des espaces verts contribuant à la bonne gestion des eaux pluviales du Nord au Sud compléteront la voirie à créer.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».	Les boisements présents sur le site, notamment en interface avec la voie ferrée devront être préservés.	
Principes de circulation / voies	La voirie sera réalisée en sens unique entre la voie existante au Sud et celle existante au Nord.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une surface minimale de 6400 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

2. BOULAZAC-ISLE-MANOIRE

ATUR SECTEUR 1 : POMMIER

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site du Pommier est situé à l'Ouest de la commune. Il est accessible par la route du Pommier et l'impasse du lac Blanc.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Cadre arboré avec une desserte de transports en commun.

Inconvénients du site

Assainissement non collectif (raccordement possible au réseau proche).

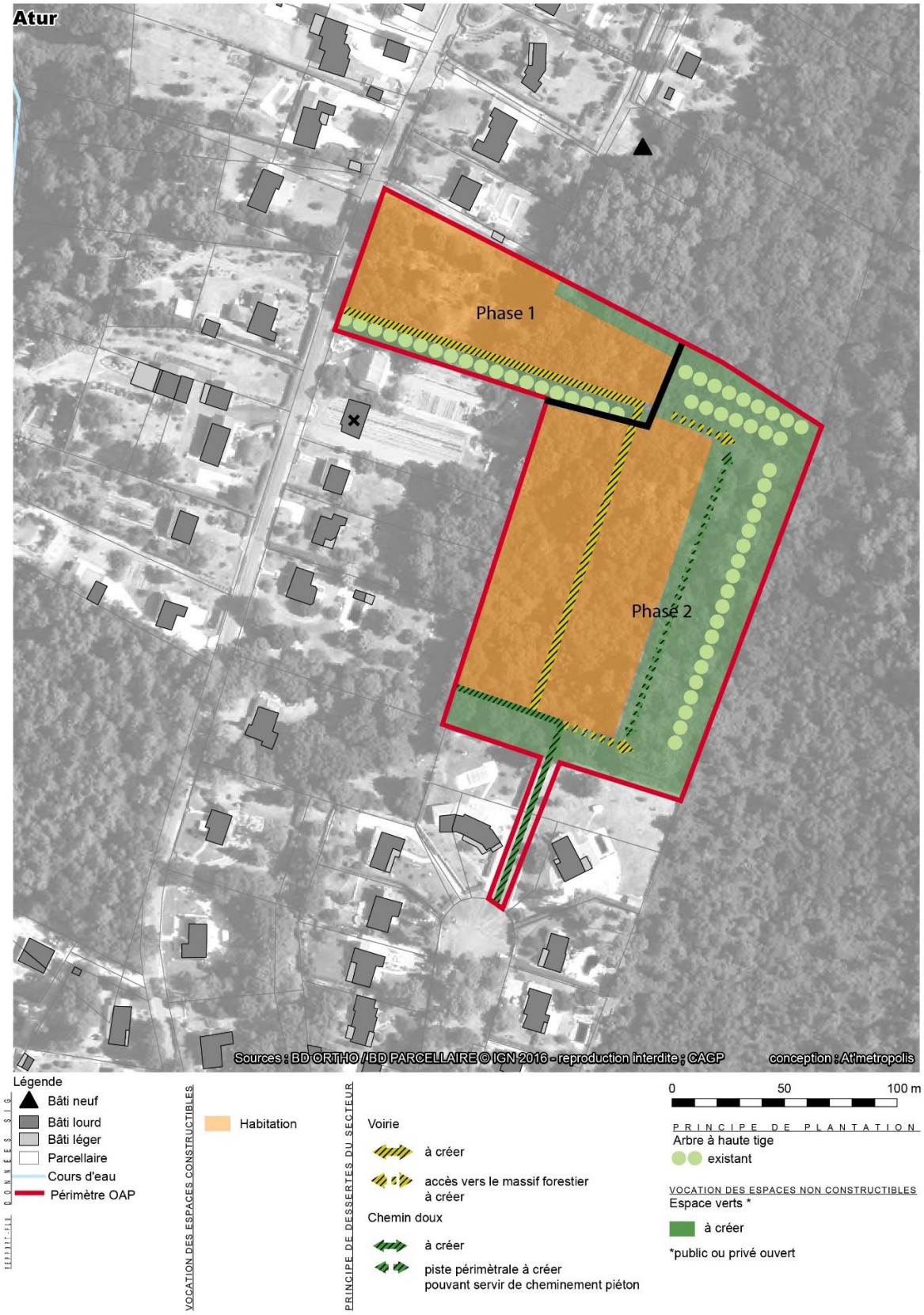
Objectif

L'enjeu est de réparer l'urbanisation linéaire passée en favorisant une production de nouveaux logements cohérente en second rang, en limitant les risques de feux de forêt.



Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 500 m²
Nombre de logements minimum : 2	Nombre de logements minimum : 10

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Au droit de l'emprise publique à créer, un espace vert non bâti sera préservé afin de préserver les percées visuelles vers les espaces boisés.	
Principes de circulation / voies	Deux accès au site seront créés : • Par la route du Pommier, pour tous les modes. • Par l'impasse Gérard de Nerval pour les modes actifs et pompiers. Un cheminement piéton sera créé permettant le bouclage entre l'impasse Gérard de Nerval et la route du Pommier. Il devra répondre à l'ensemble des normes définies par le SDIS 24.	La voie dédiée aux véhicules pourra fonctionner en impasse depuis la route du Pommier. Temporairement les systèmes en impasse sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AUh soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative. Un cheminement piéton permettra la desserte interne du	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Des accès vers le massif forestier à l'arrière ainsi que d'une piste périmétrale sont créés pour la gestion du risque incendie. Ces accès et cette piste peuvent servir de cheminement piéton.	site, depuis l'impasse Gérard de Nerval vers l'espace forestier à l'Ouest du site.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7500 m² pour la réalisation minimale de 2 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 20 500 m² pour la réalisation minimale de 10 logements.		

ATUR SECTEUR 2 : PIARROT

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site de Piarrot correspond à l'extension Nord/Ouest du centre-bourg. Il est accessible par la rue Voltaire au Sud-Est, la rue François Mitterrand au Sud-Ouest et l'impasse Corneille au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

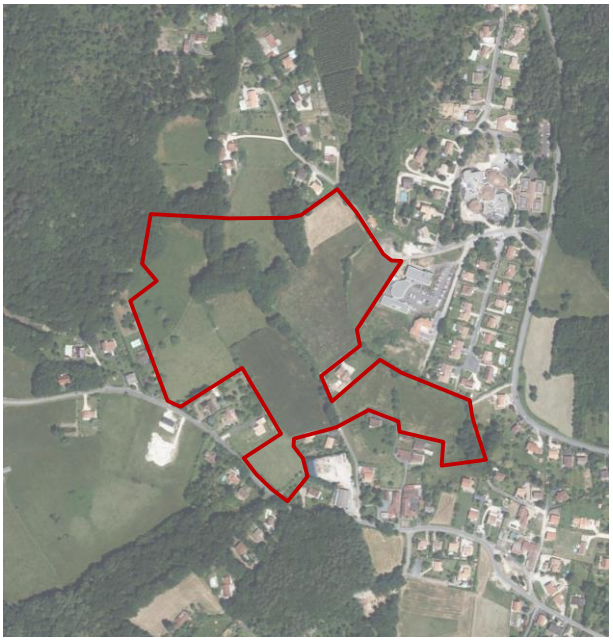
Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz



Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par le développement d'une opération mixte. L'OAP visera à développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier et gérer les problématiques de gestion des eaux pluviales et de risque de feu de forêt.

Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 45 000 m²	Pas de superficie minimale requise
Nombre de logements / hébergements minimum : 45	Accueil d'équipements d'intérêt collectif ou publics

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du site est mixte. Sur le périmètre de la tranche A, l'ensemble des logements sera accueilli.	En tranche B est recherchée le confortement du pôle médico-social de la commune, avec la possibilité de créer des hébergements.	
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum en tranches A. H : R+2 maximum en tranche B		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales.	En tranche B, le site sera réservé à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif, public ou privé, de type médico-social intégré à l'opération. Les carrefours entre les emprises publiques à créer, la rue François Mitterrand et l'impasse Pierre Corneille devront être sécurisés pour tous les modes.	L'espace vert central pourra intégrer des aménagements paysagers permettant la gestion des eaux pluviales.
Orientations paysagères	Des espaces verts devront être préservés non bâtis, accompagnant les cheminements dédiés aux modes actifs sur une largeur minimale de 3 mètres.	Une continuité paysagère et piétonne devra être préservée au cœur du site. Les espaces verts seront paysagés par la plantation d'arbres à haute tige.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	La desserte interne reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.	L'étude pré-opérationnelle à réaliser devra être compatible avec le réseau de voies présenté dans le schéma d'orientations d'aménagement. L'opération intègrera un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs permettant les liaisons inter-quartiers et vers les équipements existants et futurs.	Le réseau de voies reposera sur deux voies structurantes permettant la circulation à double sens : • En tranche A permettant de relier la rue François Mitterrand à l'impasse Corneille • Au Sud-Est de la tranche A, en assurant un bouclage. • En tranche B permettant de relier la rue Alphonse de Lamartine. • Une voie structurante Nord/Sud.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation des tranches A et B est conditionnée à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle portant sur l'ensemble du périmètre couvert par l'OAP. Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 45 000 m² pour la réalisation minimale de 45 logements. Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 45 000 m² pour la réalisation minimale de 45 logements / hébergements. Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche B,		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	les opérations d'urbanisation seront uniquement dédiées à la création d'équipements d'intérêt collectif ou publics.		

ATUR SECTEUR 3 : LES BRUJOUX

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site des Brujoux est situé en continuité directe à l'Est du centre-bourg. Il est accessible depuis la D2 qui longe sa frange Ouest et une emprise publique existante au Sud qui relie la D2 au cimetière.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements et transports en commun.

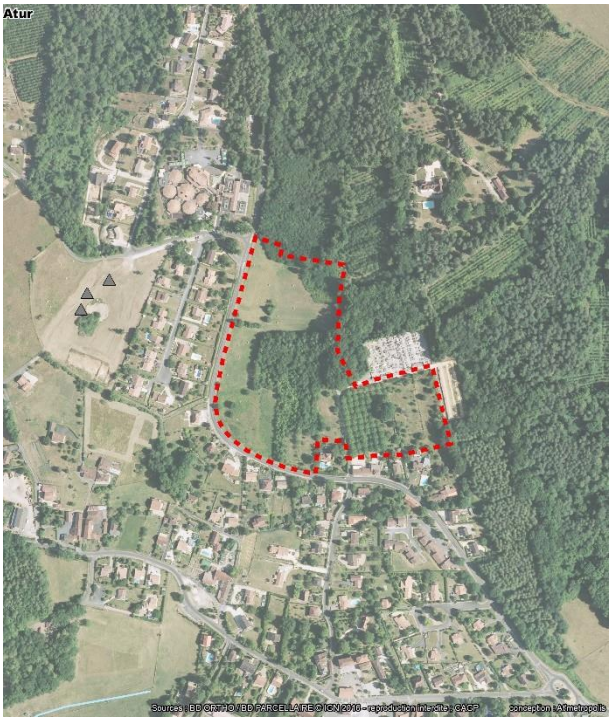
Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Zone de protection architecturale et paysagère communale.

Périmètre de protection des monuments historiques (en projet).

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

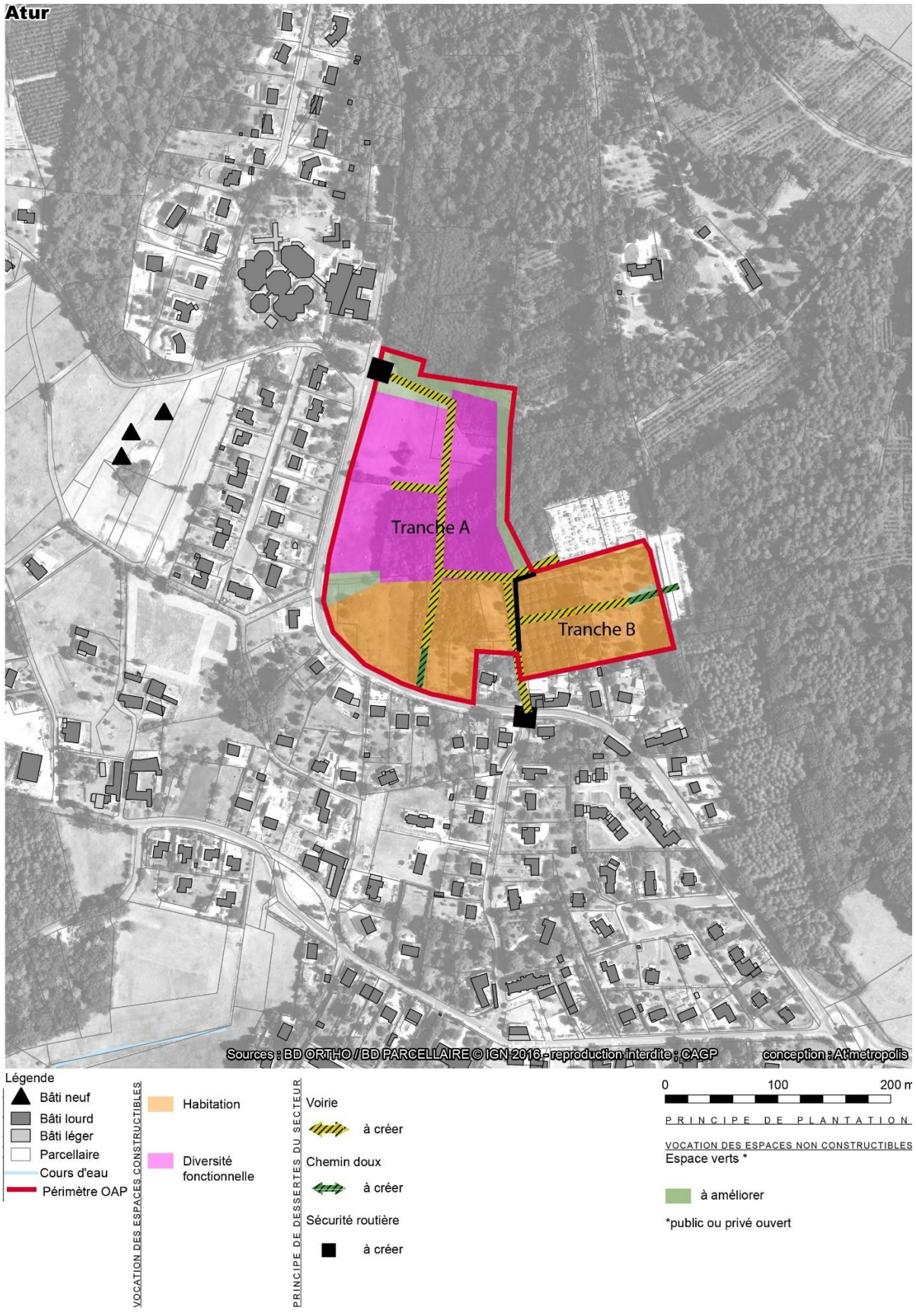


Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par le développement d'une opération mixte. L'OAP visera à développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier et gérer les problématiques de gestion des eaux pluviales et de risque de feu de forêt.

Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 39 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m²
Nombre de logements / hébergements minimum : 32	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur 1AUm est mixte. Sur le périmètre de la tranche A, une mixité des fonctions sera recherchée.	En tranche A est recherchée le confortement du pôle médico-social de la commune. Les destinations autorisées autres que l'habitat veilleront à être compatibles avec la vocation générale du site.	
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 4m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+2 maximum en tranche A H : R+1 maximum en tranche B		Il est préconisé de respecter une zone de recul du bâti par rapport à l'axe du vallon afin de limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales.	En tranche A, une partie du site sera réservée à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif, public ou privé, de type médico-social intégré à l'opération. Les carrefours entre les emprises publiques à créer et la D2 devront être sécurisés pour tous les modes.	Les eaux pluviales longeant la route du cimetière devront être acheminées à l'extérieur de l'OAP. La réalisation d'études géotechniques est conseillée afin d'identifier l'origine de la zone d'accumulation des ruissellements en amont.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	L'accès au Sud du site sera réalisé en améliorant l'emprise publique existante menant au cimetière. Les voiries à créer pour la desserte interne du site doivent être adaptées aux flux projetés.	L'aménagement d'une desserte interne du site permettra de raccorder le Nord du secteur (D2) au Sud du secteur (emprise publique existante à améliorer). Cette voie structurante pourra être complétée de voies en impasse prolongées par des cheminements piétons favorisant les liens vers les espaces naturels et le bourg. Temporairement, la voie structurante pourra fonctionner en impasse le temps que l'ensemble du secteur 1AUm soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 39 500 m² pour la réalisation minimale de 32 logements / hébergements. Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche B, l'ouverture		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 14 000 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

ATUR SECTEUR 4 : MASSEROUX

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site de Masseroux constitue l'extension Sud/Ouest du centre-bourg. Il est accessible depuis la rue Châteaubriand à l'Est, l'impasse Eugène Sue à l'Ouest et la rue François Mitterrand au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements et transports en commun.

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages.

Assainissement non collectif.

Forte topographie.

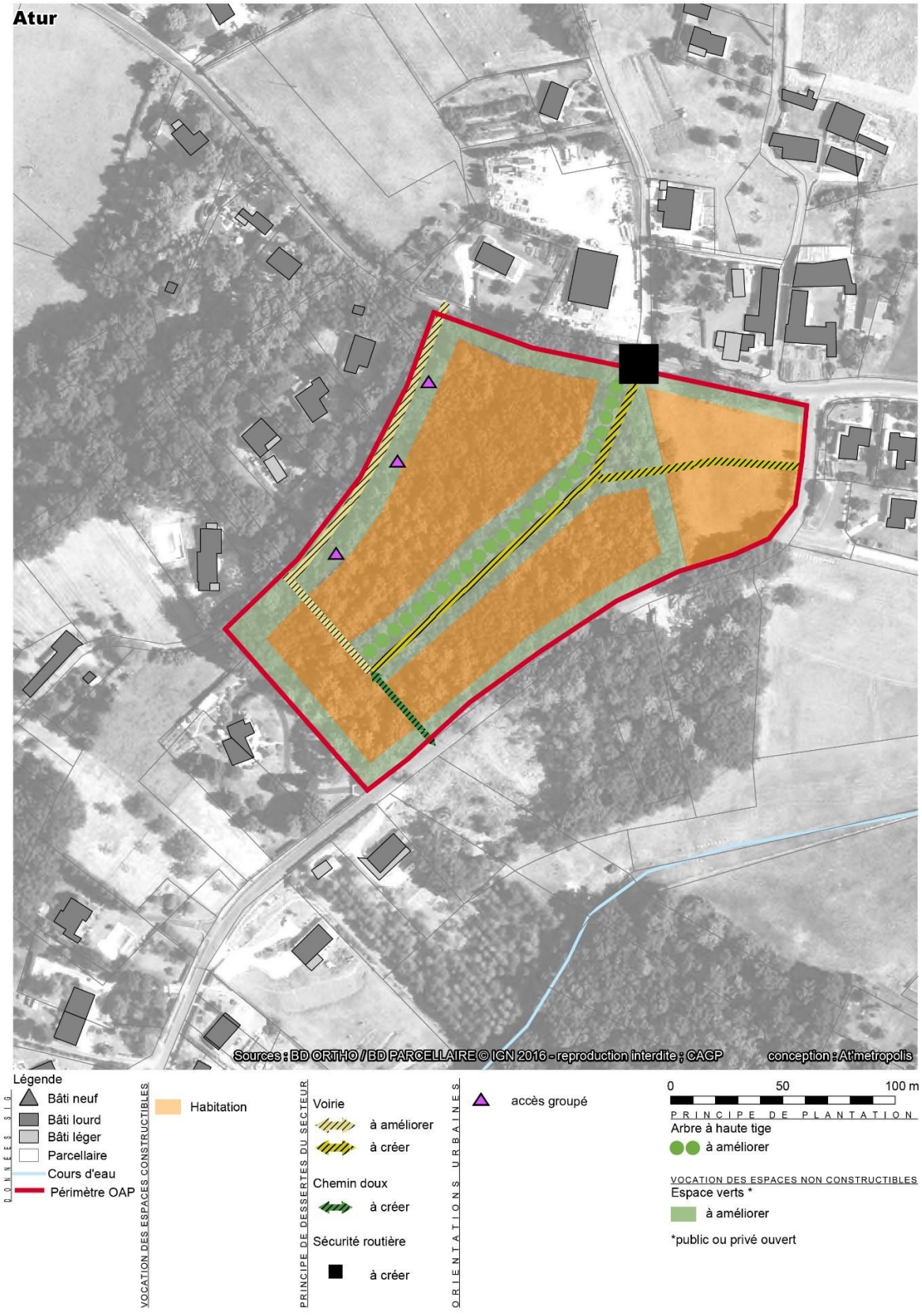
Objectif

L'enjeu est de créer une réelle entrée de bourg de qualité, permettant par ailleurs de relier avec cohérence les quartiers pavillonnaires plus au Sud/Ouest et le cœur de bourg.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 27 000 m²
Nombre de logements minimum : 22

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

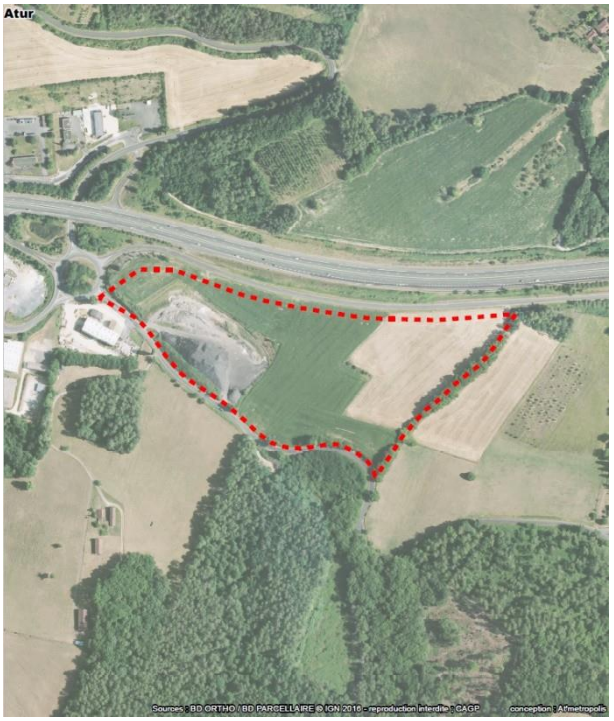
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 >5m R2 > 3m R3 > H ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public		L'intersection entre l'emprise publique à créer et la rue François Mitterrand devra être sécurisée.	
Orientations paysagères	La voie centrale à créer doit être accompagnée d'un traitement paysager par conservation de grands sujets. Les franges du site doivent être conservées en espaces verts non bâtis bénéficiant d'aménagements paysagers.		Les espaces verts situés aux franges du site conserveront au maximum une lisière boisée assurant l'intégration paysagère de l'opération.
Principes de circulation / voies	L'impasse Eugène Sue devra être requalifier en cohérence avec les flux projetés.	La desserte interne du site doit permettre un bouclage entre l'impasse Eugène Sue et la rue François Mitterrand et/ou la rue Chateaubriand. Depuis l'impasse Eugène Sue, les accès aux lots seront mutualisés. Des cheminements dédiés aux modes	L'emprise publique à créer pourra fonctionner en sens unique.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		actifs favoriseront les traversées du site.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 27 000 m² pour la réalisation minimale de 22 logements.		

ATUR SECTEUR 5 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - CAUSSADE

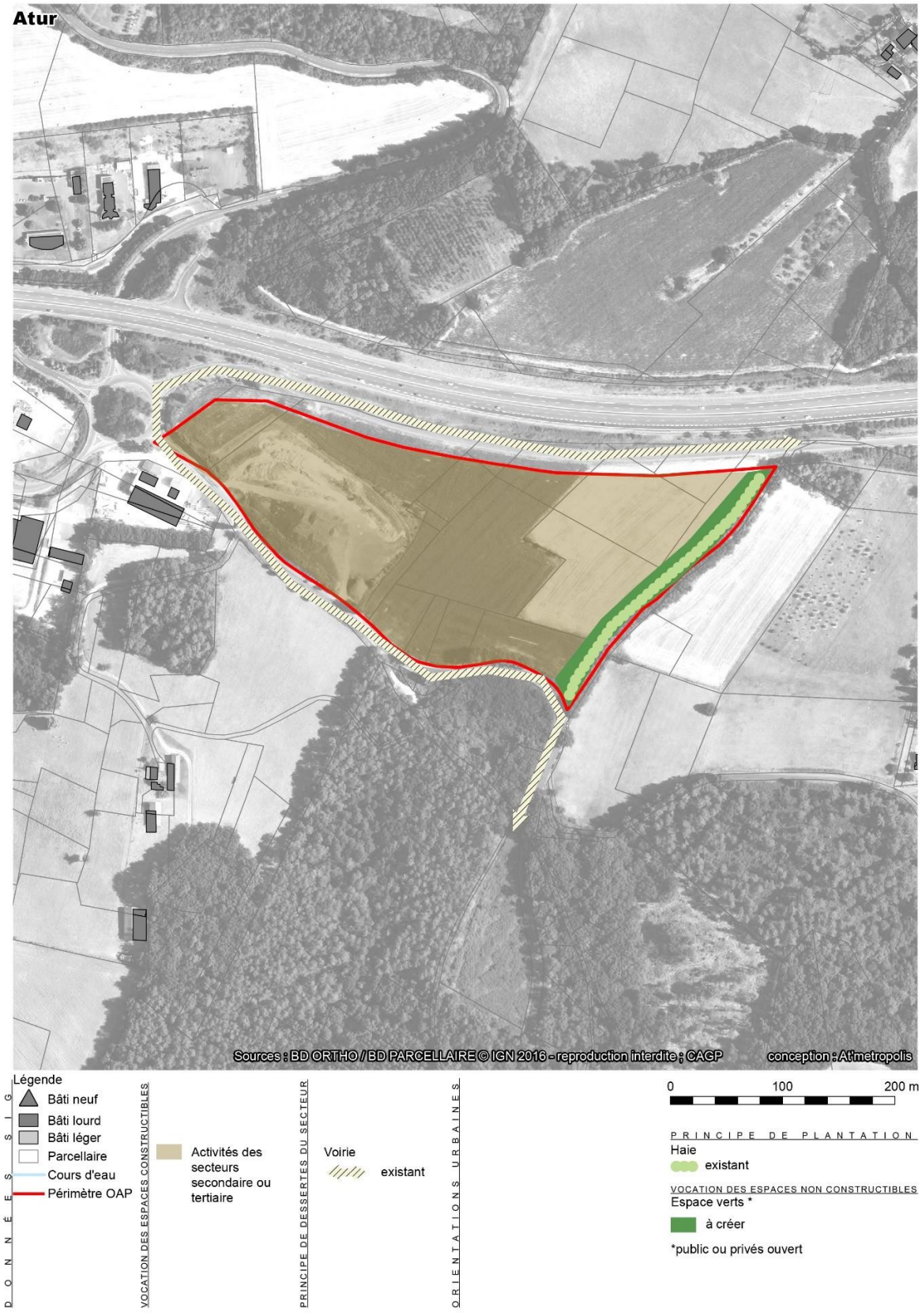
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Destination spécifique : activités économiques.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé le long de l'autoroute A89 et accessible par la D2 au Sud et une voie au Nord. Le site constitue l'extension Est d'une zone d'activité économique existante.
Type de tissu urbain environnant
Activités économiques.
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée en partie Ouest.
Objectif
L'enjeu est d'étendre la zone d'activités économiques existante d'intérêt communautaire. L'OAP visera à préserver la fonctionnalité écologique de la haie existante à l'Est et à traiter les conflits d'usage avec les espaces agricoles et naturels.



Secteur 1AUy
Superficie : 70 780 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : industrie, logistique, artisanat…	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Préserver la haie existante à l'Est en créant une zone tampon de 10 mètres minimum.		
Principes de circulation / voies			
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

BOULAZAC SECTEUR 1 : LE TULOUP

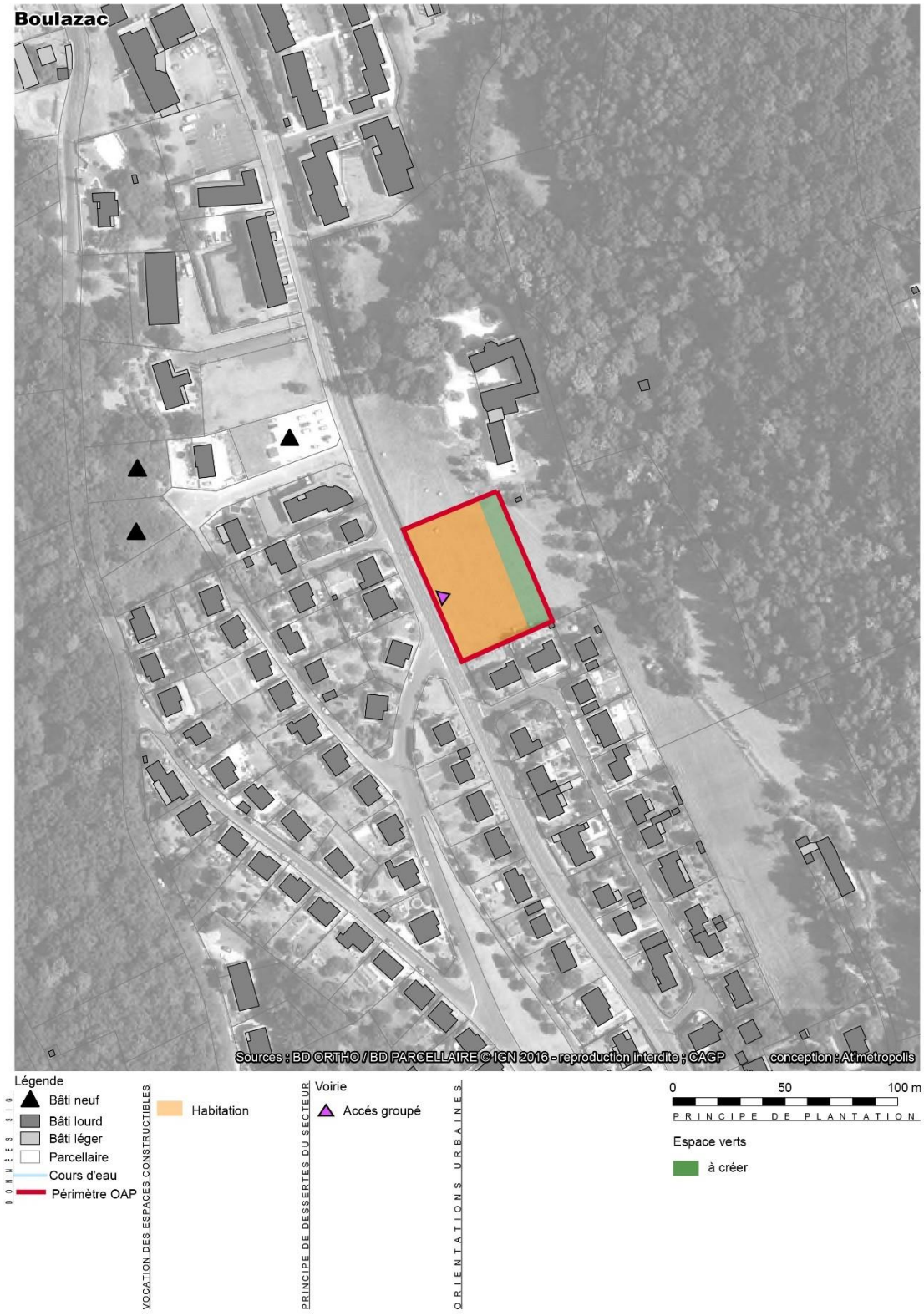
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à proximité de Périgueux, à l'Ouest de la commune, le long de la D2.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels, collectifs au Nord.
Avantages du site
Proximité aux équipements et transports en commun, forte accessibilité par la D2. Écrin paysager remarquable. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
Risque fort de retrait et gonflement des sols argileux, remontée de nappe phréatique d'une sensibilité importante. Ce site est entouré de zones PPRMT fortement exposées. Risque de ruissellement des eaux.
Objectif
L'enjeu est de conforter l'offre en logements au sein de ce cœur d'ilot à l'interface entre logements individuels et collectifs. Il s'agit de valoriser la qualité paysagère et patrimoniale aux abords du site.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 2500 m²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 50% H : R+2 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la prévention des risques d'inondation par ruissellement des eaux.	Pour éviter les risques d'inondation, les constructions devront être réalisées sur remblais sous réserve du risque induit en aval.	
Orientations paysagères			
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur, l'accès aux lots à construire sera mutualisé depuis la D2.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 2500 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

BOULAZAC SECTEUR 2 : BEAUREGARD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est situé de part et d'autre de la rue Georges Joyeux. Il est également accessible au Sud depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier et à l'Est sur l'avenue Edouard Boisserie.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité au transport en commun.

Assainissement collectif.

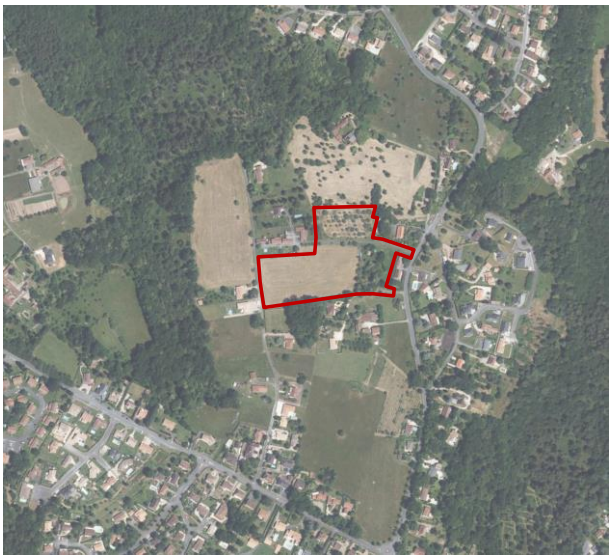
Inconvénients du site

Risque élevé de mouvement de terrain (PPRMT).

Objectif

L'enjeu est de conforter l'offre en logements au sein de la centralité de Boulazac en limitant les risques de feux de forêt et en gérant l'interface avec la zone naturelle.

Il s'agit par ailleurs de compléter le fonctionnement du réseau viaire local.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 24 000 m²
Nombre de logements minimum : 10

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public		La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et l'avenue Edouard Boisserie devra être assurée. Les intersections entre le chemin du Chatelou, le chemin au Sud du Chatelou avec l'avenue Edouard Boisserie seront sécurisées.	
Orientations paysagères		Les espaces verts doivent permettre de créer une continuité paysagère et piétonne avec les bois avoisinants. L'espace vert existant à l'Est du site, favorable à la présence d'une faune patrimoniale sera préservé de toute artificialisation. Il sera maintenu non bâti afin de préserver le point d'eau identifié au sein de la Trame Verte et Bleue.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.	La desserte interne du site reposera sur : • La requalification de la rue Georges Joyeux en voie structurante, adaptée aux flux projetés, • Un bouclage du réseau entre l'avenue Paul Vaillant Couturier et l'avenue Edouard Boisserie. Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AUh soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative. Les accès aux lots seront mutualisés depuis la rue Georges Joyeux. Les espaces verts seront supports de cheminements doux assurant les liens inter-quartiers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 24 000 m² pour la réalisation minimale de 10 logements.		

BOULAZAC SECTEUR 3 : LA FILOLIE

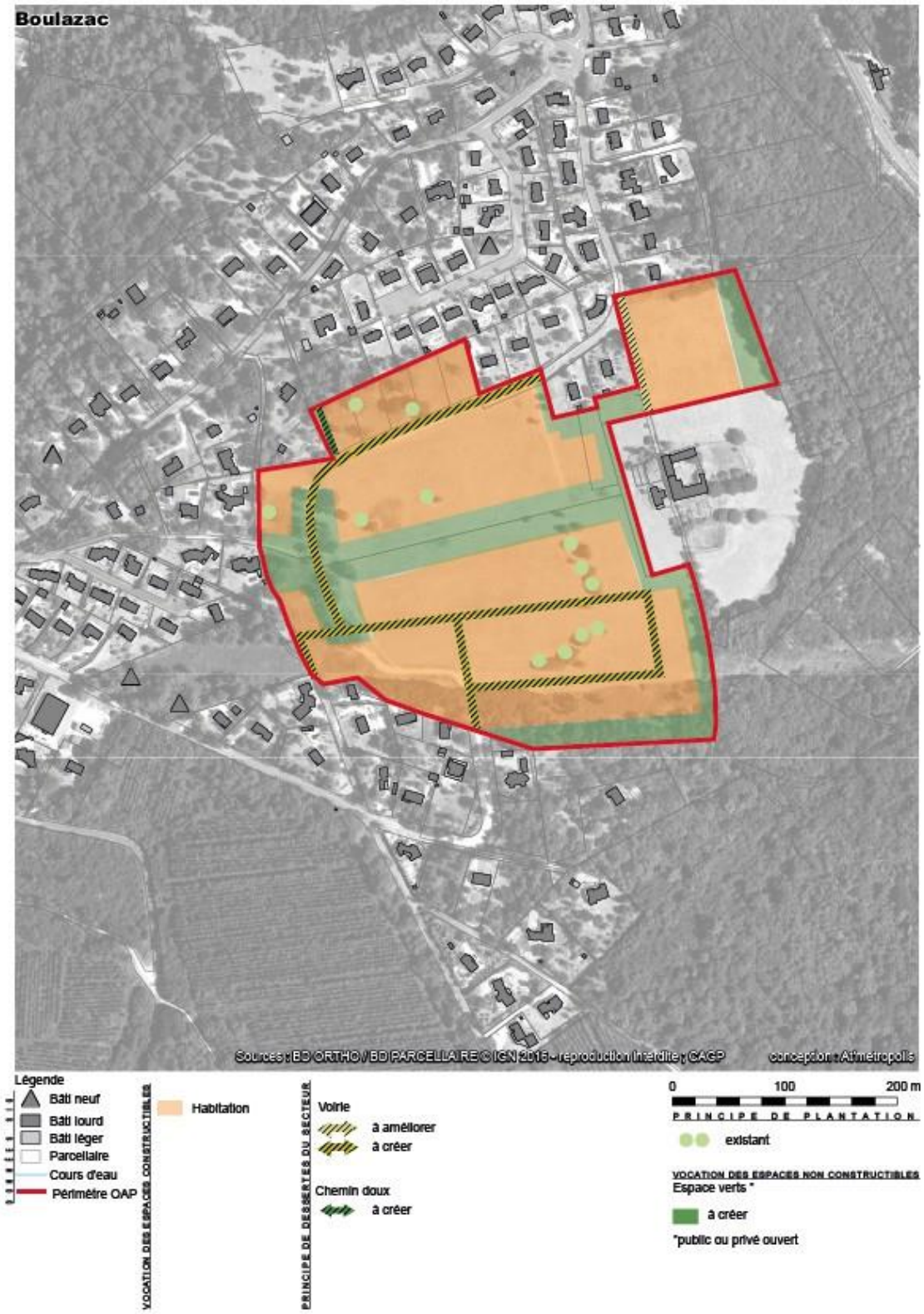
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au bout du lotissement de l'Avenue Paul Vaillant Couturier et est traversée par la Route de La Filolie du Sud-Ouest au Nord-Est.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Proximité aux services et transports en communs. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
Risque élevé de mouvement de terrain (PPRMT).
Objectif
L'enjeu est de conforter l'offre de logements au sein d'un espace urbanisé sur 3 de ces franges, en préservant les vues existantes vers les espaces boisés et le patrimoine bâti existant.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 112 500 m²
Nombre de logements minimum : 50

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 45% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. L'espace vert central identifié au titre de l'article 151-19 au droit du chemin du Lac Mayou doit être préservé afin de valoriser les vues vers le patrimoine bâti existant à l'Est du site.	Les arbres identifiés sur le schéma d'orientations d'aménagement doivent être conservés.	
Principes de circulation / voies	L'espace vert central intégrera des cheminements dédiés aux modes actifs traversant d'Est en Ouest l'ensemble du site. La desserte interne du site s'appuiera sur les emprises publiques existantes : route de la Filolie, Chemin des Pins, emprise publique	La desserte interne du site peut être complété d'un réseau de voie sans impasse compatible avec le schéma d'orientations d'aménagement.	L'espace vert central peut intégrer une promenade piétonne paysagère mettant en scène le bâti existant.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	existante au Nord du site.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 112 500 m² pour la réalisation minimale de 50 logements.		

BOULAZAC SECTEUR 4 : LE PONTEIX

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au cœur de la zone urbaine en partie Nord de la commune. Il est accessible depuis la D5 au Sud, la rue Germinal Worms à l'Ouest, l'impasse Francis Patrouillard à l'Est et la rue Eugène Leroy en extrémité Nord-Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Faubourg ancien avec commerces.

Avantages du site

Proximité aux commerces, services, équipements publics et transports en commun.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages.

Site localisé en limite du PPRi.

Objectif

L'enjeu est de valoriser cette centralité multifonctionnelle par une opération de qualité en cœur d'ilot s'inscrivant au sein du tissu urbain existant. Il s'agit de conforter la qualité urbaine de cette entrée de ville.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 500 m²
Nombre de logements minimum : 30	Nombre de logements minimum : 20

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 4m R3 > H ES < 50% EPT > 65% H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement	Les hauteurs de constructions seront diversifiées entre R+2 et R+1 telles que définies dans le schéma d'orientations d'aménagement.	
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Les espaces verts permettent de créer une continuité vers les espaces naturels. À l'ouest et au nord du secteur des haies seront plantées marquant la limite avec les habitations avoisinantes.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.	Les opérations d'aménagement doivent comporter une voie structurante tout en respectant le maintien des voies existantes. Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AUh soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant	La voie existante devra être améliorée dans le nord-est du secteur.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative. Dans le secteur ouest de l'OAP, l'accès aux lots à construire seront jumelés deux à deux. Un cheminement doux sera créé reliant le secteur d'OAP à la rue Maurice Trintignant au nord du secteur.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale 11 500 m² pour la réalisation minimale de 30 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 500 m² pour la réalisation minimale de 20 logements.		

BOULAZAC SECTEUR 5 : DUTARD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est situé à proximité de la route de Jaunour à l'arrière d'un lotissement et est desservie également par le Chemin des Rebières à l'Est et le Chemin de Polignac.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité au réseau viaire structurant.

Proximité aux commerces, services et équipements publics.

Écrin paysager et patrimonial remarquable.

Inconvénients du site

Risque de mouvement de terrain (PPRMT « fortement exposé »).

Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz.

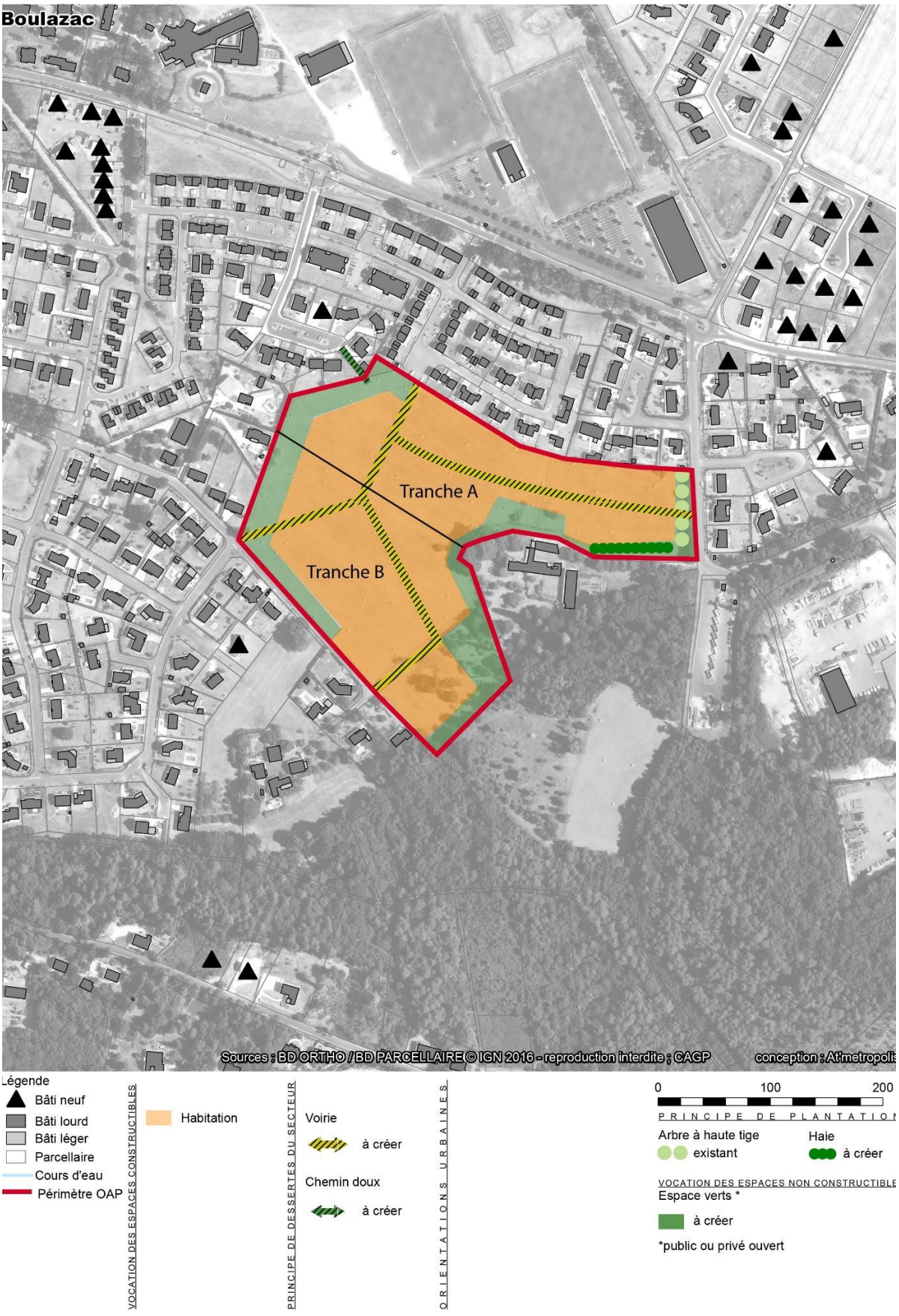
Objectif

L'enjeu est de conforter l'offre en logements à proximité des commerces, services et équipements en favorisant l'intégration des nouvelles constructions au bâti existant. Il s'agit par ailleurs de valoriser le patrimoine bâti proche et de limiter les risques de feux de forêts.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 32 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 33 000 m²
Nombre de logements minimum : 40	Nombre de logements minimum : 40

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+2 maximum		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales et de la zone à risque de concentration.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères		Des espaces verts non bâtis seront préservés à l'interface de la zone urbaine existante notamment à l'Ouest du secteur et du bâti patrimonial. L'entrée du site depuis le chemin des Rebières à l'Est sera valorisée en préservant la haie arbustive existante.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.	Le réseau de desserte favorisera les traversées en cœur d'ilot entre le chemin des Rebières à l'Est et le chemin de Polignac à l'Ouest et Nord/Sud entre la rue Auguste Delaune et l'impasse de Polignac. Des cheminements piétons permettront de relier le site à la rue Maurice Trintignant.	L'espace vert situé à l'interface Ouest avec le quartier existant pourra être supports de cheminements doux.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 32 500 m² pour la réalisation minimale de 40 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 33 000 m² pour la réalisation minimale de 40 logements.		

BOULAZAC SECTEUR 6 : VAL D'ATUR – PUY HARRY

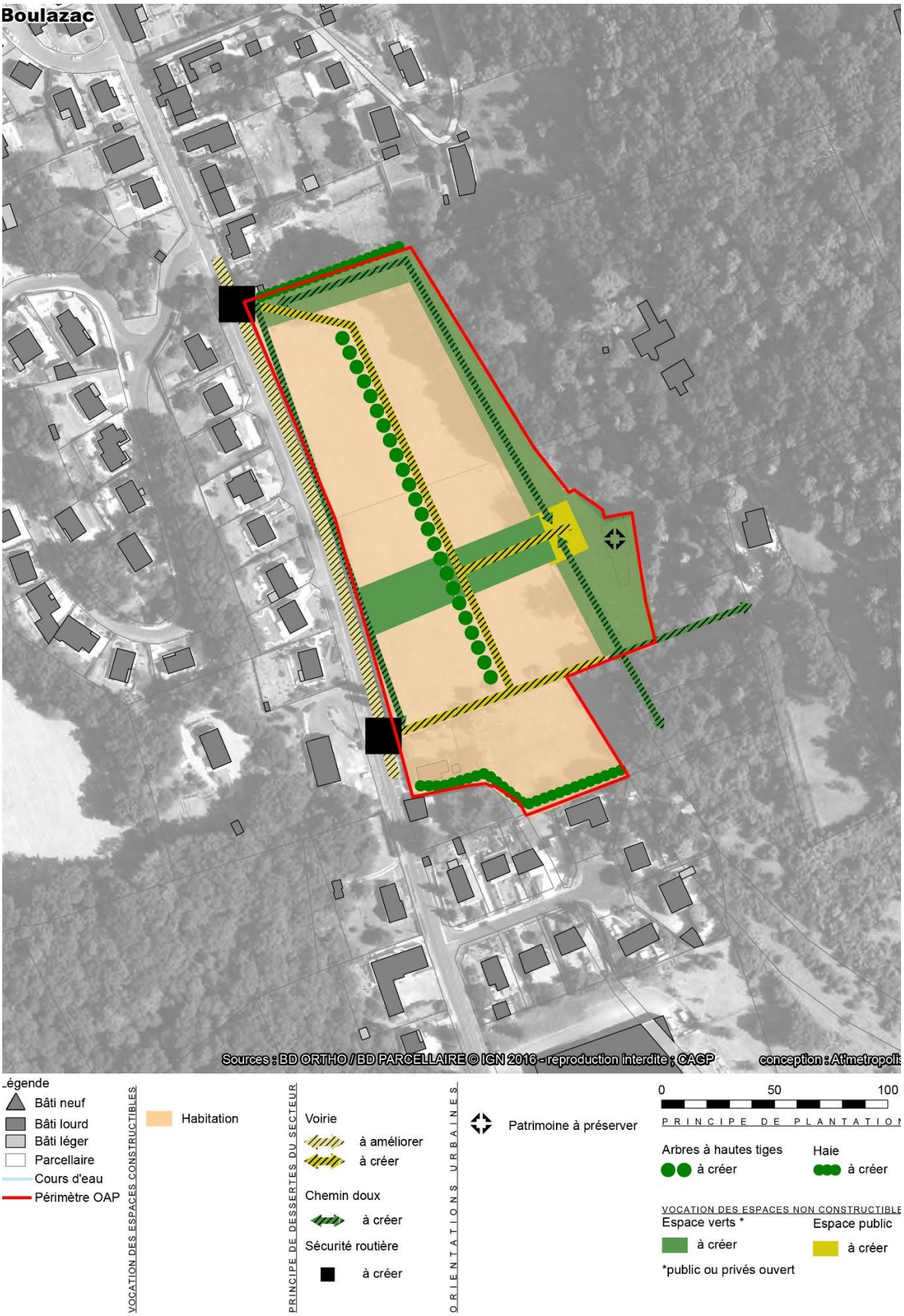
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain.
Localisation et accessibilité
Le site est situé à l'Ouest de la commune, limitrophe à Atur. Il est directement accessible depuis la D2 (Route d'Atur) à qui longe la frange Ouest du site.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements.
Avantages du site
Proximité des équipements, services et transports en commun. Élément de patrimoine remarquable sur la partie Est.
Inconvénients du site
Impacts et risque liés à la D2. Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée.
Objectif
Développer l'offre en logements en cohérence avec le tissu environnant. Valoriser le patrimoine en cœur de ville.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 24 000 m²
Nombre de logements minimum : 28

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

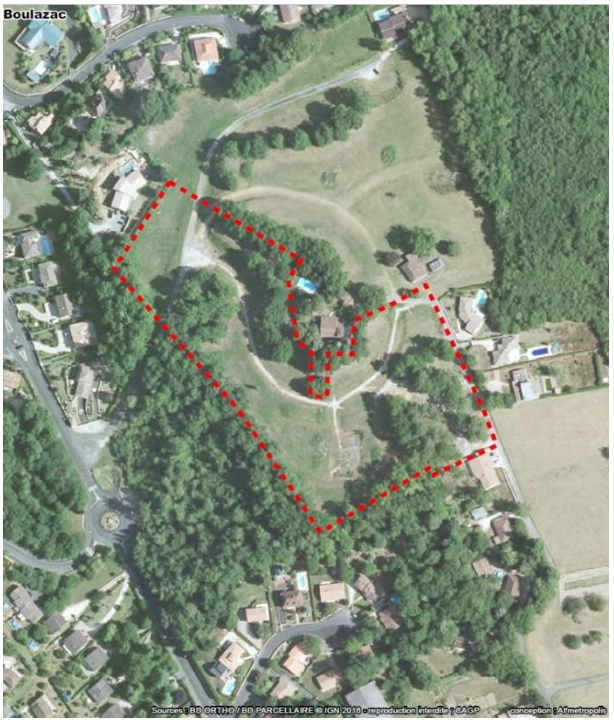
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5mètres R2 : 0 ou h/2 minimum avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 30% H : R+2 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Des aménagements au carrefour des emprises publiques à créer et de la route d'Atur doivent assurer la sécurisation des déplacements pour tous les modes.	Des espaces verts, notamment positionnés au droit des emprises publiques existantes ou futures devront être réalisés pour assurer la gestion des eaux pluviales.	Un espace public « de respiration » pourra être aménagé, permettant notamment de gérer le stationnement.
Orientations paysagères		Les limites séparatives avec les zones urbaines attenantes devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales. Le bâtiment d'intérêt patrimonial repéré devra être préservé et mis en valeur.	
Principes de circulation / voies	L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante qui desservira l'îlot du Nord au Sud.	La voie structurante doit assurer un bouclage vers et depuis la D2. Des aménagements permettant la circulation des modes actifs doivent être intégrés à l'opération permettant de relier	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		l'îlot bâti aux espaces naturels à l'Est et à la route d'Atur existante à l'Ouest.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 24 000 m² pour la réalisation de 28 logements minimum.		

BOULAZAC SECTEUR 7 : LA CROIX BERTRIX - PEYCHAUDOU

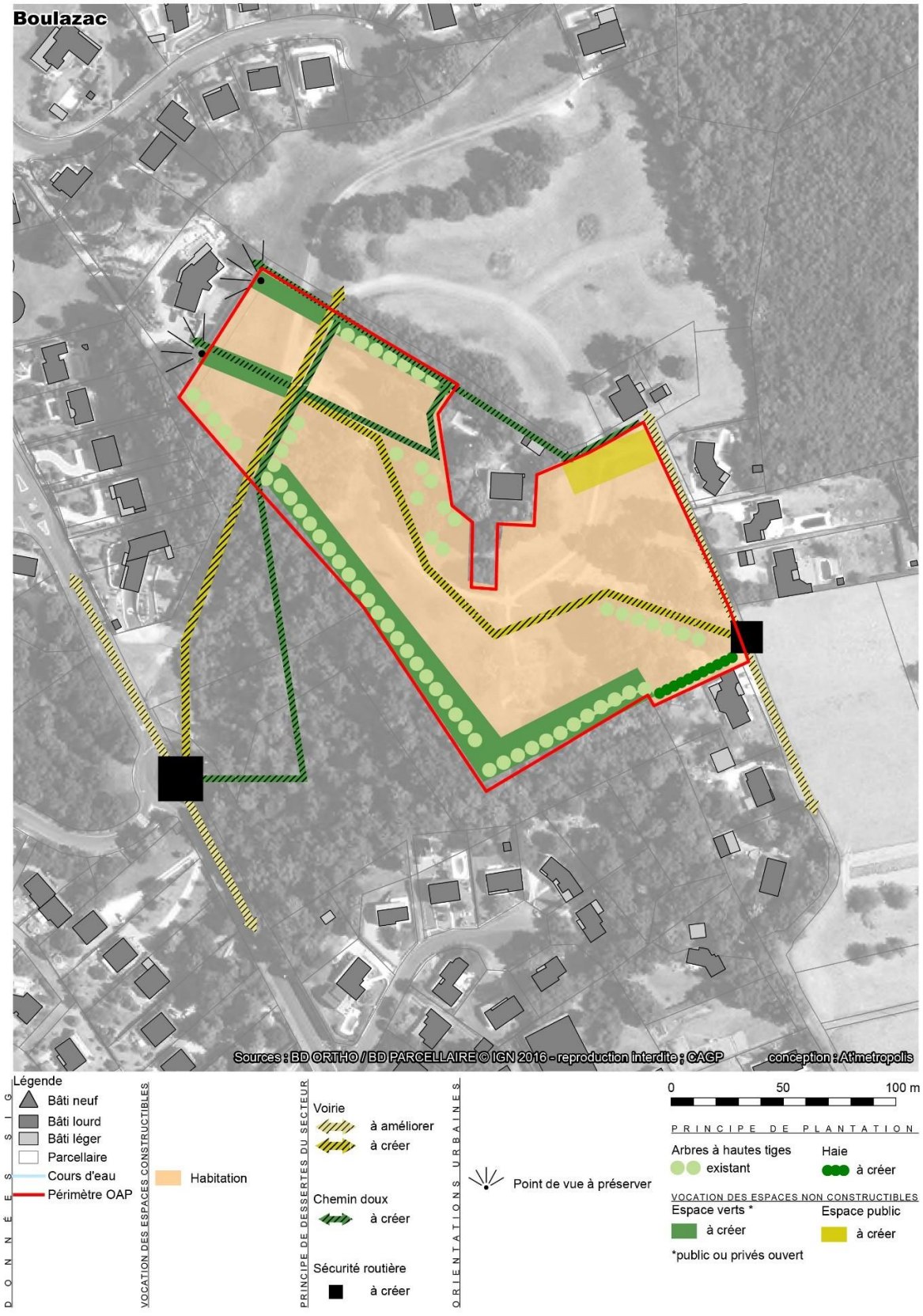
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain.
Localisation et accessibilité
Le site est situé au centre Ouest de la commune, en continuité directe d'un quartier très récent situé au Nord. Le site bénéficie d'accès existants depuis la route de Peychaudou à l'Est et des voies créées pour le nouveau quartier (non visible sur la photo aérienne).
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements.
Avantages du site
Proximité des équipements, services et transports en commun. Vues et panoramas vers le cœur de ville, écrin paysager lié au boisements existants.
Inconvénients du site
Topographie marquée, risque lié aux ruissellements des eaux pluviales. PPRMT : zone fortement exposée.
Objectif
Développer l'offre en logements en cohérence avec le tissu environnant et en préservant les aménités paysagères du site.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 25 000 m²
Nombre de logements minimum : 35

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

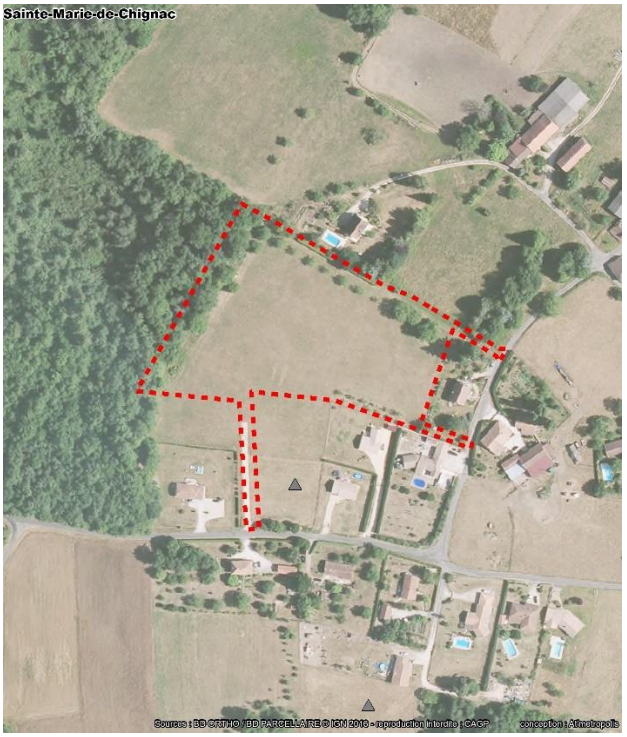
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5mètres R2 : 0 ou h/2 minimum avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 30% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Des aménagements au carrefour des emprises publiques à créer et celles existantes doivent assurer la sécurisation des déplacements pour tous les modes.	Des espaces verts, notamment positionnés au droit des emprises publiques existantes ou futures devront être réalisés pour ménager des ouvertures visuelles sur la ville.	Un espace public pourra être aménagé, permettant notamment de gérer le stationnement.
Orientations paysagères		Les limites séparatives avec les zones urbaines attenantes devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales.	Les arbres à hautes tiges existants pourront être préservés afin de favoriser l'intégration paysagère de l'opération.
Principes de circulation / voies	L'opération d'aménagement doit comporter un réseau de voies structurantes sans impasse hiérarchisées.	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique reliant la route de Peychaudou à l'emprise publique existante à l'Ouest. Des aménagements permettant la circulation des modes actifs doivent être intégrés à l'opération permettant des	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		liaisons au sein de l'ilot bâti et vers les quartiers attenants.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 25 000 m² pour la production minimale de 35 logements.		

SAINTE-MARIE DE CHIGNAC SECTEUR 1 : CLAVIERAS

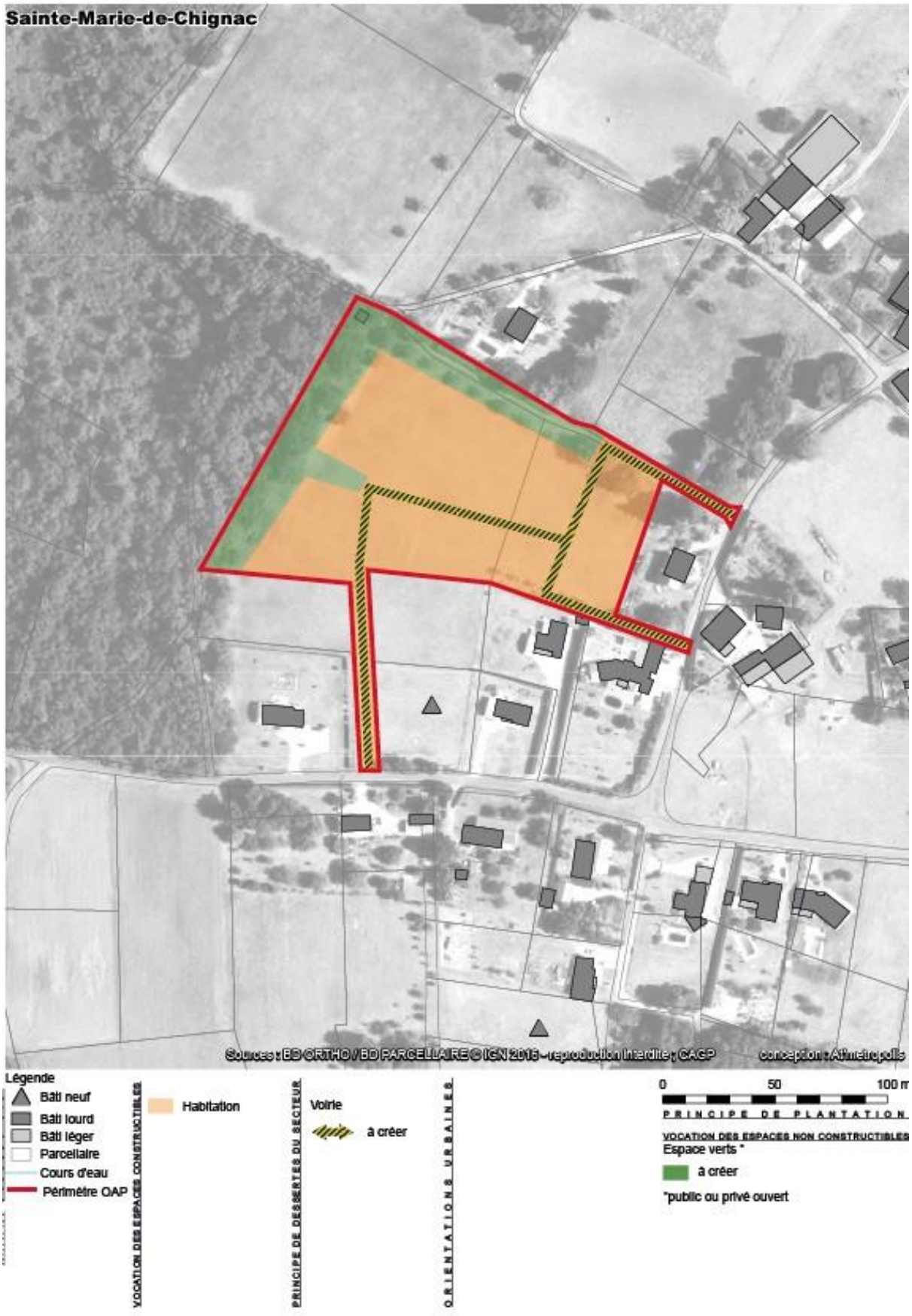
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à l'Ouest de la commune au lieu-dit « Clavieras ». Il est accessible depuis des emprises publiques existantes longeant sa frange Est et au Sud.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Écrin paysager.
Inconvénients du site
Risque fort de retrait et gonflement des sols argileux Assainissement non collectif.
Objectif
L'urbanisation passée aux abords du site a engendrée la création de multiples accès sur les emprises publiques. L'enjeu de l'OAP est d'assurer une cohérence de l'aménagement de la zone en mutualisation les accès. Elle visera par ailleurs à limiter le risque de feu de forêt.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 17 500 m²
Nombre de logements minimum : 9

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Un espace vert sera préservé au droit de l'emprise publique à créer afin de préserver les vues sur les espaces boisés.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.	L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante permettant un bouclage entre l'emprise publique existante à l'Est à l'emprise publique existante au Sud.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 17 500 m², pour la réalisation minimale de 9 logements.		

SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 1 : LE SORBIER

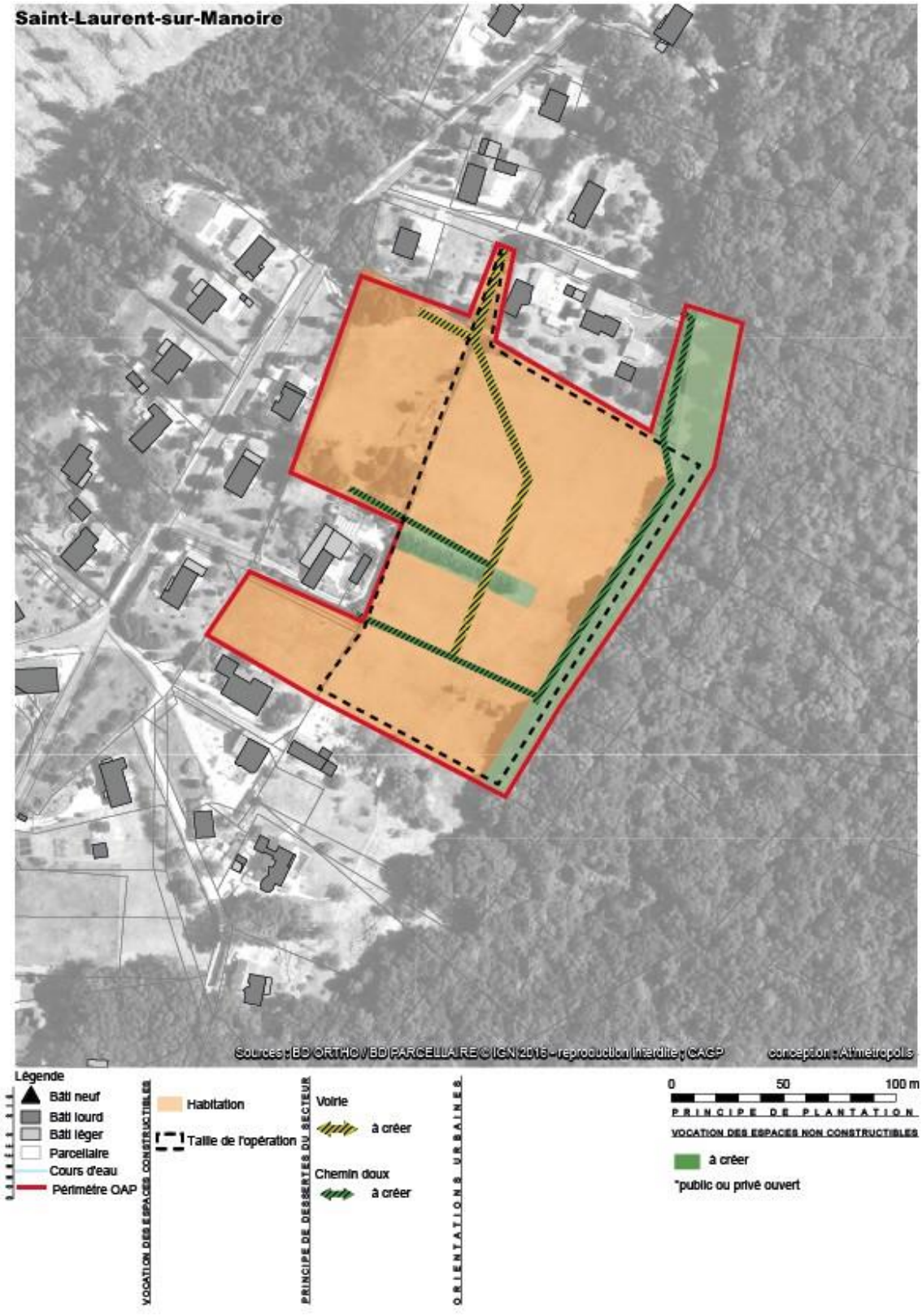
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Sud-Ouest de la commune, à proximité de la route des Chaputs. Il est accessible depuis deux accès existants sur ses franges Nord et Sud.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Maitrise foncière communale
Inconvénients du site
Aléa retrait-gonflement des argiles : fort Assainissement non collectif
Objectif
L'enjeu est de réparer le fonctionnement même du quartier autour d'une nouvelle opération favorisant la constitution d'un réseau viaire cohérent. L'OAP visera à limiter les risques de feux de forêt.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 500 m²
Nombre de logements minimum : 12

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



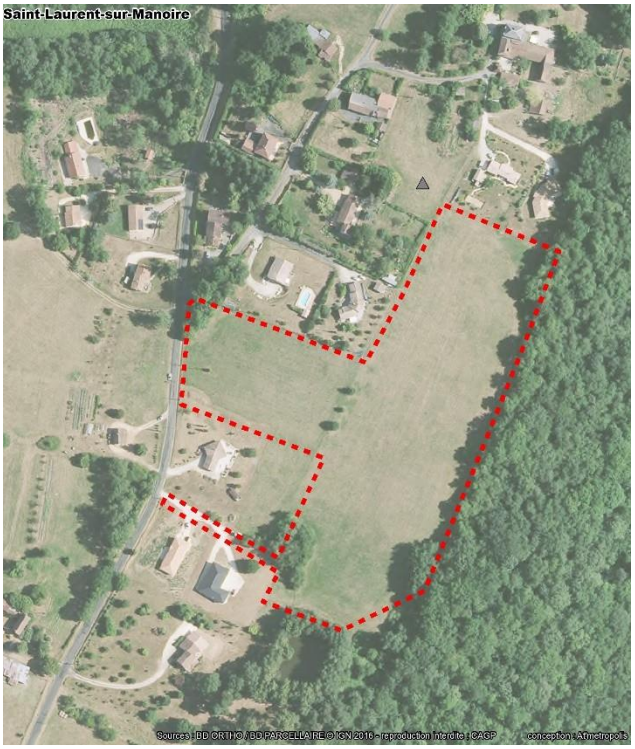
3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le réseau AEP doit être étendu pour alimenter la zone.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Un espace vert sera préservé en partie centrale du site.	La haie arbustive existante en partie centrale du site sera préservée, permettant de réduire les ruissellements d'eaux pluviales.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.	Un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs favorisera les liaisons depuis l'emprise publique structurante à créer vers les boisements et la route des Chaputs à l'Ouest.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 18 500 m² pour la réalisation de 12 logements minimum.		

SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 2 : PORTE-CORGNE

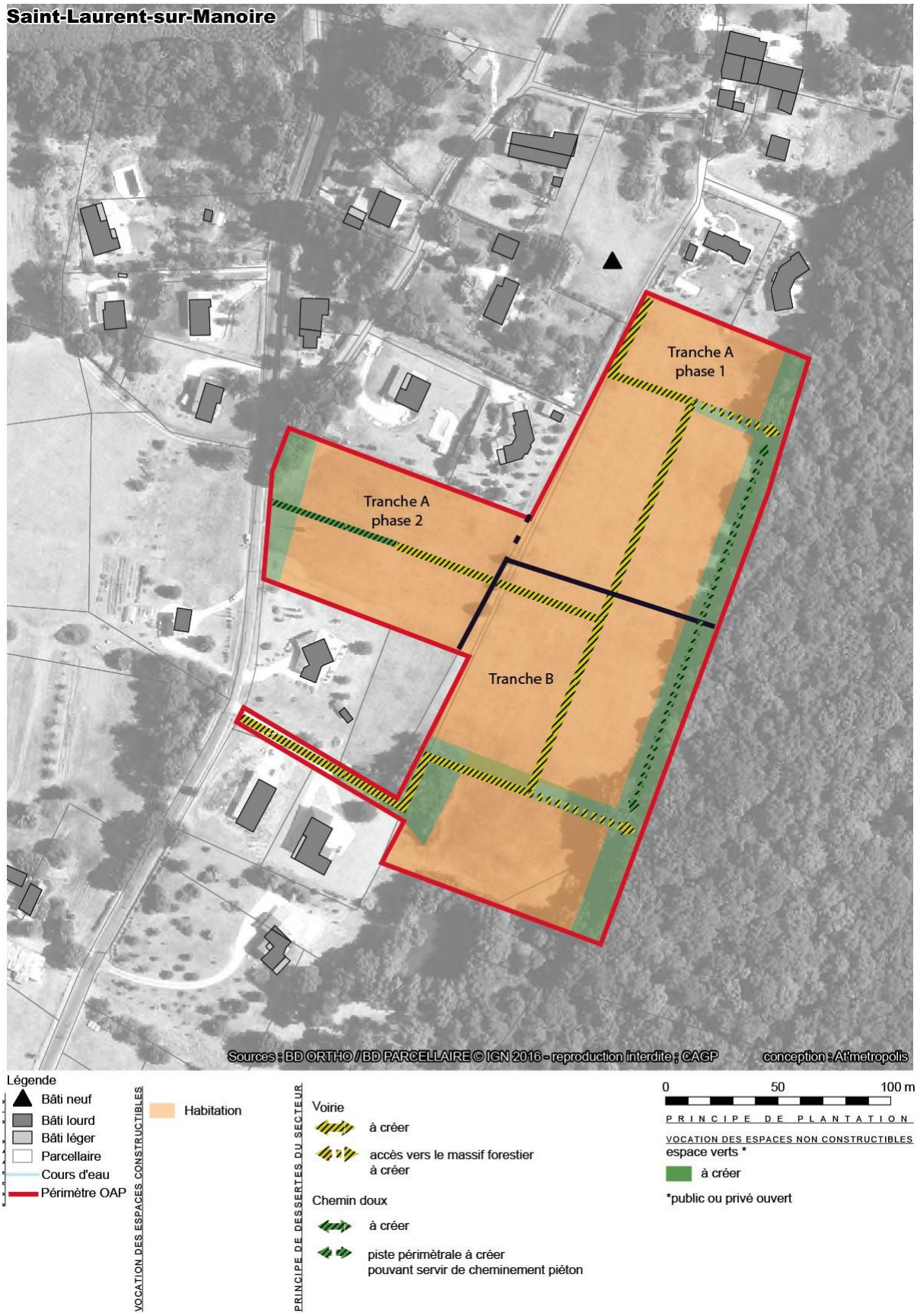
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site est situé le long de la route de Marsaneix au sud du centre-bourg. Il est accessible depuis des accès existants au Nord et au Sud-Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Aléa de retrait-gonflement des argiles : fort. Assainissement non collectif.
Objectif
L'enjeu est de réparer le fonctionnement même du quartier autour d'une nouvelle opération favorisant la constitution d'un réseau viaire cohérent. L'OAP visera à limiter les risques de feux de forêt.



Tranche A		Tranche B
Phase 1	**Phase 2**	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 500 m²
Nombre de logements minimum : 6	Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 5

1. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



2. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront être paysagers.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Un espace vert non bâti sera préservé : A l'interface avec la route de Marsaneix afin de limiter les nuisances, En partie Sud du site afin de gérer les ruissellements d'eaux pluviales.	La préservation des boisements situés sur le site (parties Sud et le long de la route de Marsaneix) doit favoriser la limitation des ruissellements d'eaux pluviales vers le site.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées. Des accès vers le massif forestier à l'arrière ainsi que d'une piste périmétrale sont créés pour la gestion du risque incendie. Ces accès et cette piste peuvent servir de cheminement piéton	L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante permettant la liaison Nord/Sud entre les deux accès existants. Temporairement les systèmes en impasse sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AU soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules	Les accès existants pourront être améliorer afin de valoriser l'entrée du site et permettre des déplacements sécurisés pour tous les modes.

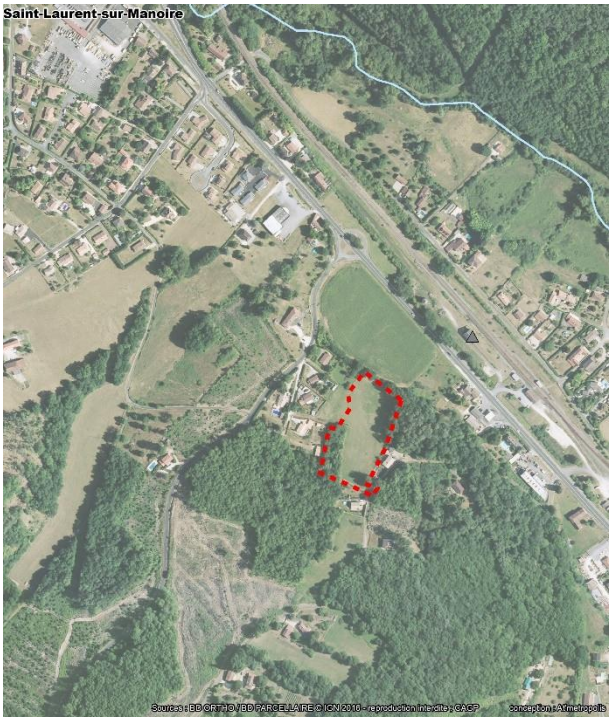
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		devra être réalisé en limite séparative. La desserte des ilots en Tranche A – phase 2 pourra fonctionner en impasse, prolongée de cheminements dédiés aux modes actifs vers la route de Marsaneix.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale 7000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	égale à 13 500 m² pour la réalisation minimale de 5 logements.		

SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 3 : NIVERSAC

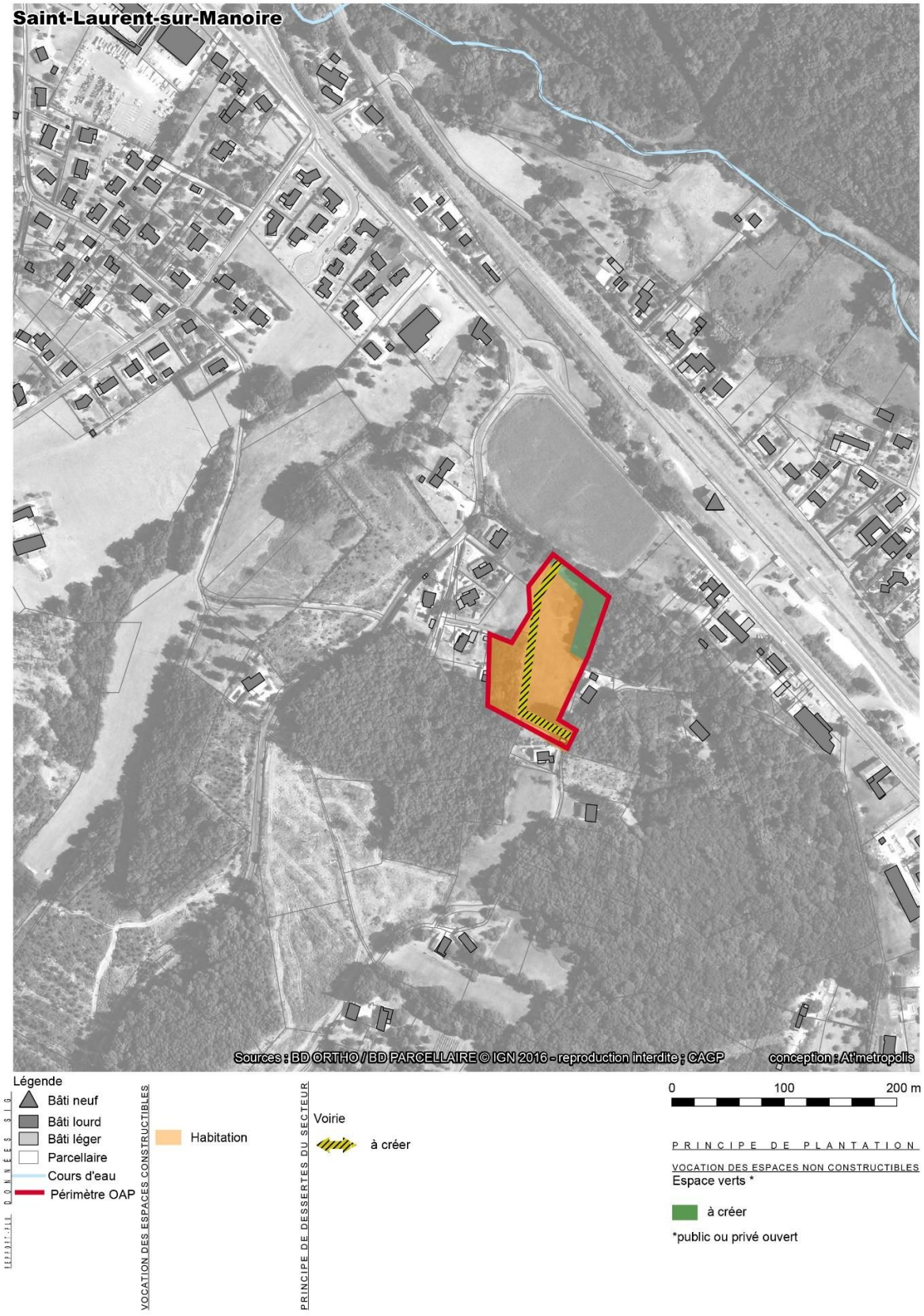
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain / Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à proximité de la D6089 près de la gare de Niversac.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Proximité aux équipements publics, transports en commun, commerces et services.
Inconvénients du site
Nuisances liées à la proximité de la voie départementale. Zone archéologique. Risque de ruissellement des eaux pluviales.
Objectif
L'enjeu est de réparer l'urbanisation linéaire passée en confortement une offre de logements en « profondeur » favorisant le développement d'un réseau viaire cohérent.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9500 m²
Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales et à la zone de concentration.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. Le réseau AEP doit être étendu pour alimenter la zone.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	Le rejet des ouvrages de rétention des eaux sera effectué dans le réseau de la 6089 ou par infiltration.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».		
Principes de circulation / voies	L'accès au site se fera depuis la route Jacques Brel.	La desserte interne peut fonctionner en impasse. Dans ce cas, l'aire de retournement des véhicules sera située en limite Nord de l'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9500 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

3. CHAMPCEVINEL

SECTEUR 1 : BRICARD

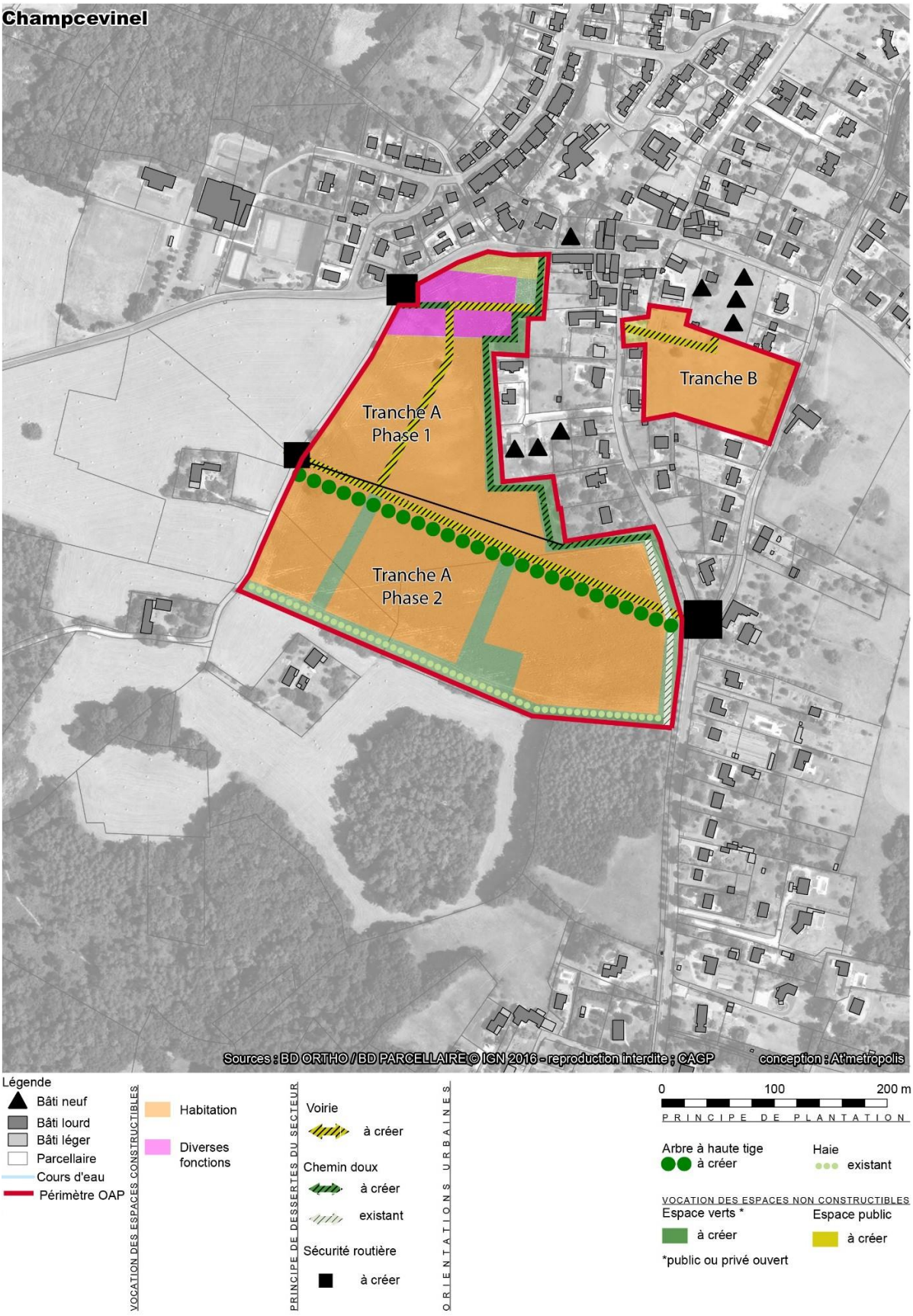
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Sud-Ouest du bourg. Il est accessible depuis la rue Arthur Rimbaud au Nord, la rue Louis Pergaud à l'Est et une emprise publique existante à l'Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Bourg ancien rural Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Proximité au bourg patrimonial et des équipements publics, transports en commun, commerces et services. Assainissement collectif
Inconvénients du site
Périmètre de protection des captages PPRMT : zone fortement exposée Risque de ruissellement des eaux pluviales
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité du bourg de la commune en favorisant le développement d'opération mixte assurant la qualité multifonctionnelle du bourg. L'OAP s'attachera à favoriser l'intégration urbaine et paysagère de l'opération et gérer l'interface avec la zone agricole et naturelle.



Tranche A		Tranche B
Phase 1	**Phase 2**	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 59 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 31 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²
Nombre de logements minimum : 25	Nombre de logements minimum : 40	Nombre de logements minimum : 10

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur est mixte. 20% minimum de la production de logements portera sur la réalisation de logements sociaux.	En partie Nord de la tranche A, une diversité des fonctions est autorisée. Les destinations autorisées autres que celles dédiées à l'habitat seront de préférence implantées en rez-de-chaussée des constructions.	
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Les carrefours entre les emprises publiques à créer et les emprises publiques existantes seront à sécuriser pour tous les modes. Les opérations intégreront les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Un espace public sera aménagé au Nord du site (tranche A) afin de valoriser l'entrée de bourg et la qualité urbaine du site. L'entrée du site en tranche B sera également valorisé par un espace public sur la rue Louis Pergaud. Ils devront favoriser la transition entre le bourg et l'opération. Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux	Les haies existantes présentes au sud du secteur devront être maintenues et améliorées. L'axe structurant allant d'Est en Ouest devra	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	comporter un mail planté d'arbres à haute tige valorisant d'écrin végétal du site. Un espace vert sera préservé à l'interface avec les habitations existantes. Des espaces verts au cœur du site (tranche A) seront positionnés en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement pour assurer la gestion de ruissellement des eaux pluviales.	
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUm, les opérations d'aménagement doivent comporter un réseau de voies hiérarchisées.	En tranche A, la desserte interne de l'opération reposera sur une voie structurante sans impasse entre la rue Louis Pergaud et l'emprise publique existante à l'Ouest. Il sera favorisé un bouclage comme illustré sur le schéma d'orientations d'aménagement vers et depuis la rue Louis Pergaud, au niveau du bourg. En tranche B, un bouclage entre l'amorce de voie existante du lotissement au Nord et la rue Louis Pergaud sera favorisé. Les abords Est du site (tranche A) à l'interface avec les autres habitations	L'emprise publique existante à l'Ouest pourra être requalifiée pour assurer une circulation aisée pour tous les modes en fonction des flux projetés.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		devront être aménagés de manière simple par la mise en œuvre d'un cheminement piéton.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 59 500 m² pour la réalisation minimale de 25 logements. Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 31 000 m² pour la réalisation minimale de 40 logements. Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 10 logements.		

SECTEUR 2 : BUREAU

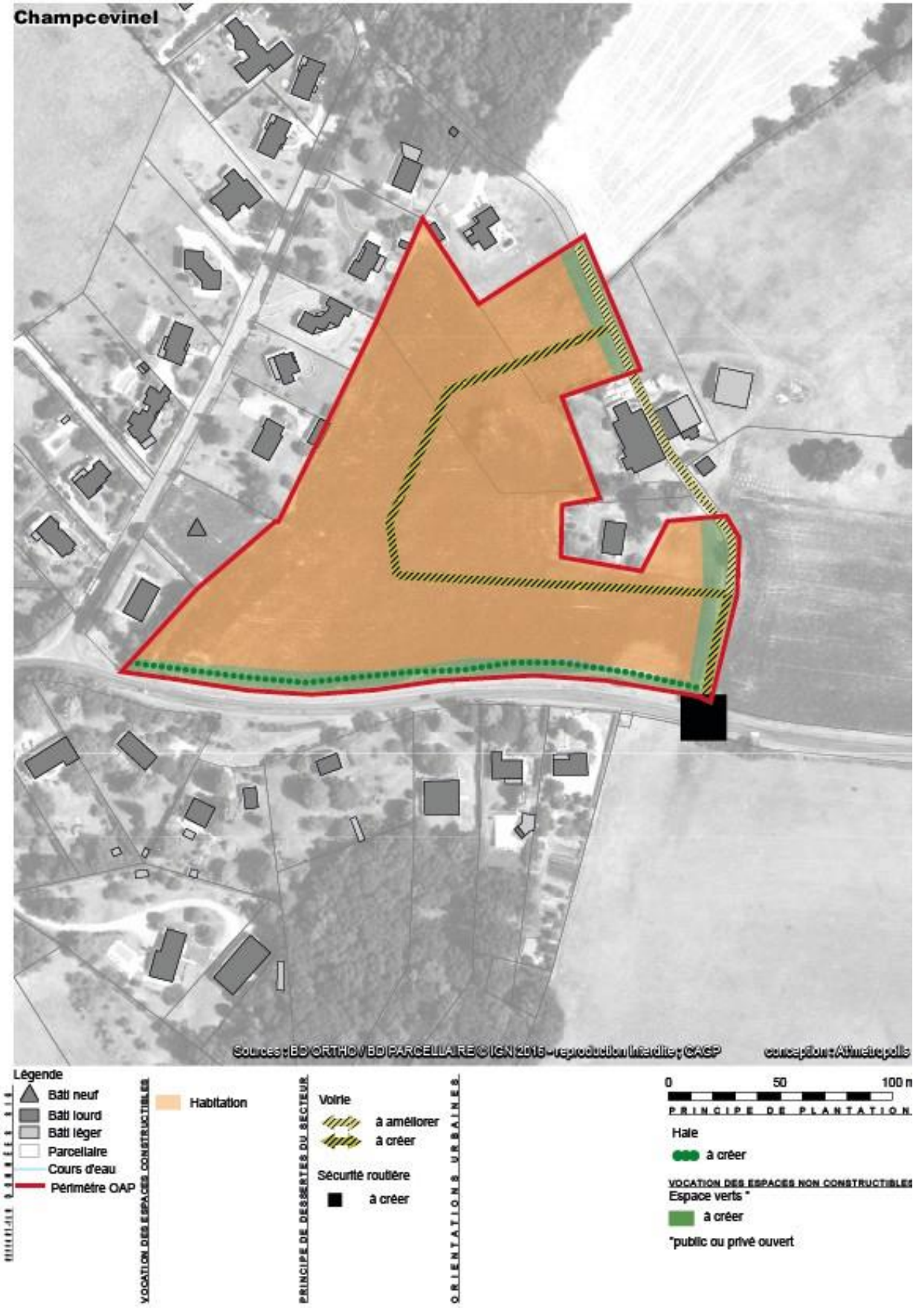
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Nord-Est du bourg. Il est accessible depuis une emprise publique existante qui longe sa frange Est.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Proximité aux équipements publics, transports en commun, commerces et services Assainissement collectif
Inconvénients du site
Périmètre de protection des captages.
Objectif
L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace au sein de ce cœur d'ilot en favorisant le développement d'un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 29 000 m²
Nombre de logements minimum : 25

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation, pour tous les modes, du carrefour entre l'emprise publique existante au Sud et l'emprise publique à créer/améliorer devra être assurée.		
Orientations paysagères	Des espaces verts seront préservés le long des emprises publiques existantes.	Une haie épaisse d'essences végétales locales marquera l'interface avec l'emprise publique structurante existante.	
Principes de circulation / voies	L'accès au site sera réalisé depuis le carrefour à sécuriser.	La voie existante à l'Est sera à requalifier en fonction des flux projetés et permettant l'accès au Nord du site. La desserte interne favorisera un bouclage depuis et vers l'emprise publique à adapter, pouvant fonctionner en sens unique.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique structurante au Sud et l'emprise publique existante à l'Ouest		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	menant au hameau « Bureau » est un préalable obligatoire à l'ouverture à l'urbanisation du site. Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 29 000 m² pour la réalisation minimale de 25 logements.		

SECTEUR 3 : COUTURE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Est du bourg. Il est accessible depuis l'emprise publique structurante existante au Nord et la rue Micheline Ostermeyer au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux transports en commun

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages.

Risque de ruissellement des eaux pluviales

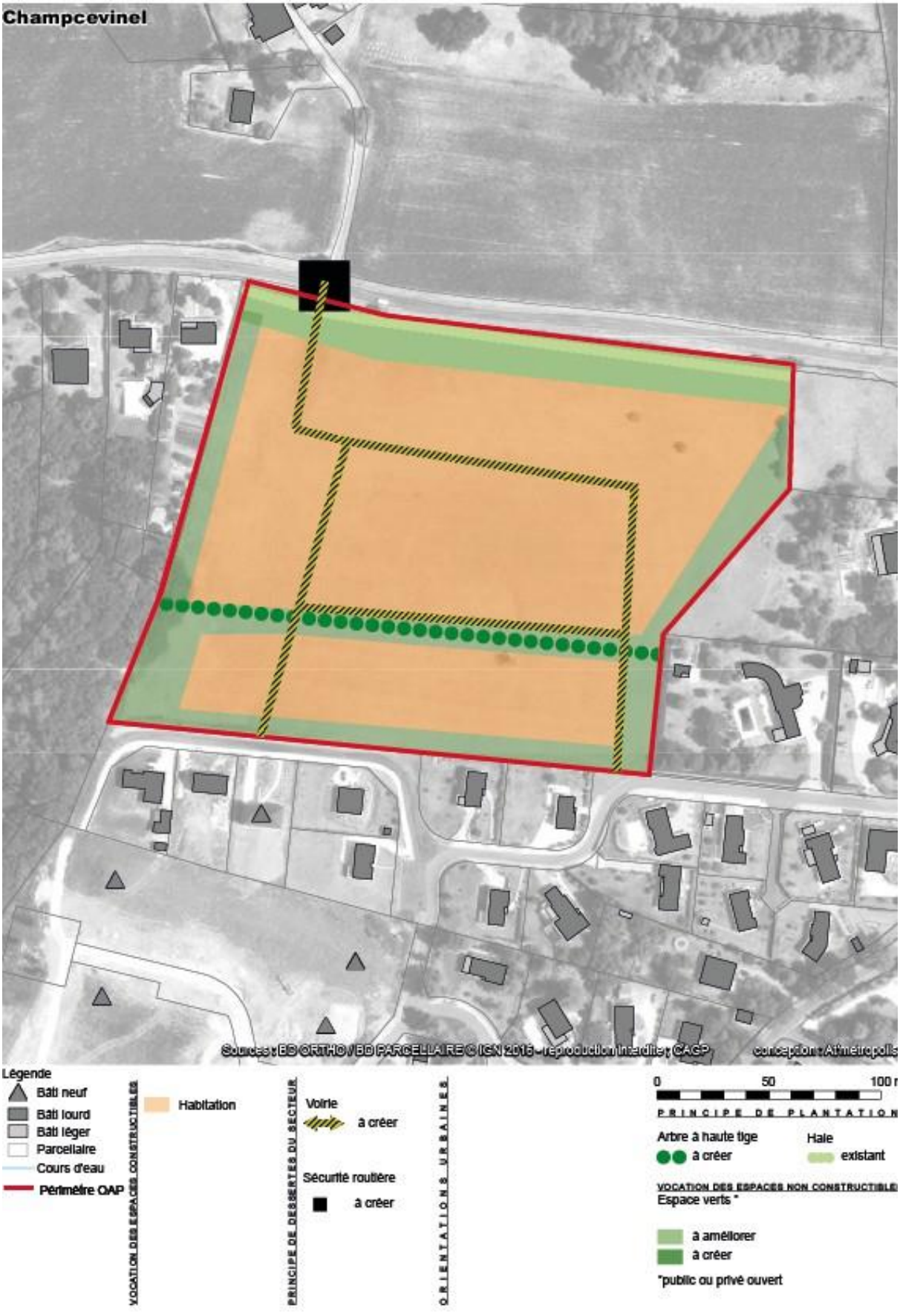
Objectif

L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace au sein de ce cœur d'ilot en favorisant le développement d'un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 47 000 m²
Nombre de logements minimum : 30

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. L'opération assurera la sécurisation de l'entrée au site et de sa sorte sur l'emprise publique existante au Nord.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	L'opération intègrera : • Un espace vert le long de l'emprise publique existante au Nord, • Un espace vert central Est/Ouest sous la forme d'un mail d'une largeur minimale de 4 mètres planté d'arbres à haute tige, • Des espaces verts à l'interface du bâti à l'Est et le long de la rue Micheline Ostermeyer afin de gérer les eaux pluviales.	Les haies sauvages le long de la route départementale seront conservées.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	L'opération d'aménagement doit assurera un fonctionnement des voies de connexions à la route départementale à sens unique : une entrée unique exclusive et une sortie unique exclusive. Les autres voies pourront fonctionner à double sens.	La desserte interne du site favorisera les liaisons entre les emprises publiques existantes au Nord et au Sud du site.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 47 000 m² pour la réalisation minimale de 30 logements.		

SECTEUR 4 : LA GRANGE

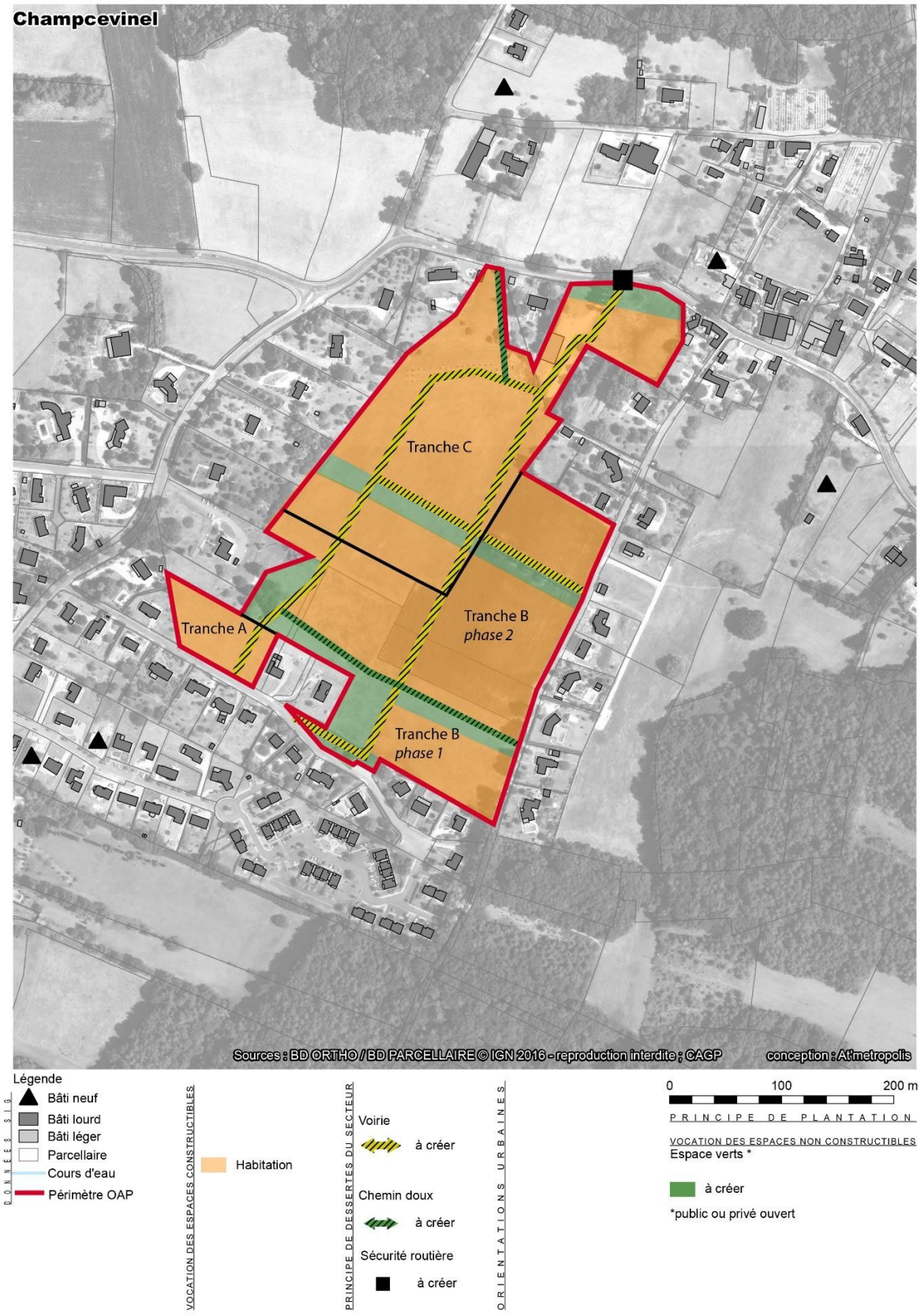
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain
Localisation et accessibilité
Le site est situé au cœur d'un quartier pavillonnaire. Il est accessible depuis la route de la Grange au Nord, l'allée de Chante-Coucou à l'Est, l'allée du Majoulet au Sud et la rue des Mazades à l'Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Proximité aux transports en commun. Assainissement collectif
Inconvénients du site
Périmètre de protection des captages Partie Nord : PPRMT zone fortement exposée
Objectif
L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace au sein de ce cœur d'ilot en favorisant le développement d'un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.



Tranche A	Tranche B		Tranche C
	Phase 1	Phase 2	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 4500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 15 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 33 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 46 500 m²
Nombre de logements minimum : 2	Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements minimum : 16	Nombre de logements minimum : 30

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	Des espaces verts doivent être aménagés afin de gérer les eaux pluviales.	Le positionnement des espaces verts sera compatible avec le schéma d'orientations d'aménagement.	
Principes de circulation / voies	Les connexions de la desserte viaire interne du site sur les voies externes existantes devront être sécurisées par l'aménagement de stop aux débouchés sur les voies existantes.	La desserte interne du site reposera sur deux voies structurantes permettant : • Une liaison Nord/Sud entre la route de la Grange et l'allée de Majoulet, • Une liaison à l'Est vers l'allée de Chante-Coucou. Le réseau de voies pourra fonctionner à sens unique. Temporairement les systèmes en impasse sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AU soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative. Les espaces verts à créer seront supports de cheminements dédiés aux modes actifs. Les cheminements doux favoriseront la traversée du site et assureront les liaisons inter-quartiers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 4500 m² pour la réalisation minimale de 2 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 15 000 m² pour la réalisation minimale de 8 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 33 000 m² pour la réalisation minimale de 16 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 46 500 m² pour la réalisation minimale de 30 logements.		

SECTEUR 5 : PUYROGER

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au sud de la commune, au contact d'un quartier pavillonnaire. Il longe la route des Mazades, route reliant le bourg de Champcevinel au centre-ville de Périgueux. Le site est accessible depuis l'allée du Puyroger.

Au sud du site, un emplacement réservé est destiné à la création d'une liaison entre la rue Combes des dames et la rue des Mazades qui pourrait permettre à terme une réorganisation du plan de circulation local.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain mixant de l'habitat individuel (R+1) et collectif (R+2).

Avantage du site

Proximité des transports en commun (ligne K2)

Inconvénient du site

Partie nord : présence d'une canalisation de transport de gaz de GRTgaz.

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Site desservi par une voie étroite (route des Mazades) peu favorable à une augmentation du trafic routier local.

Objectif

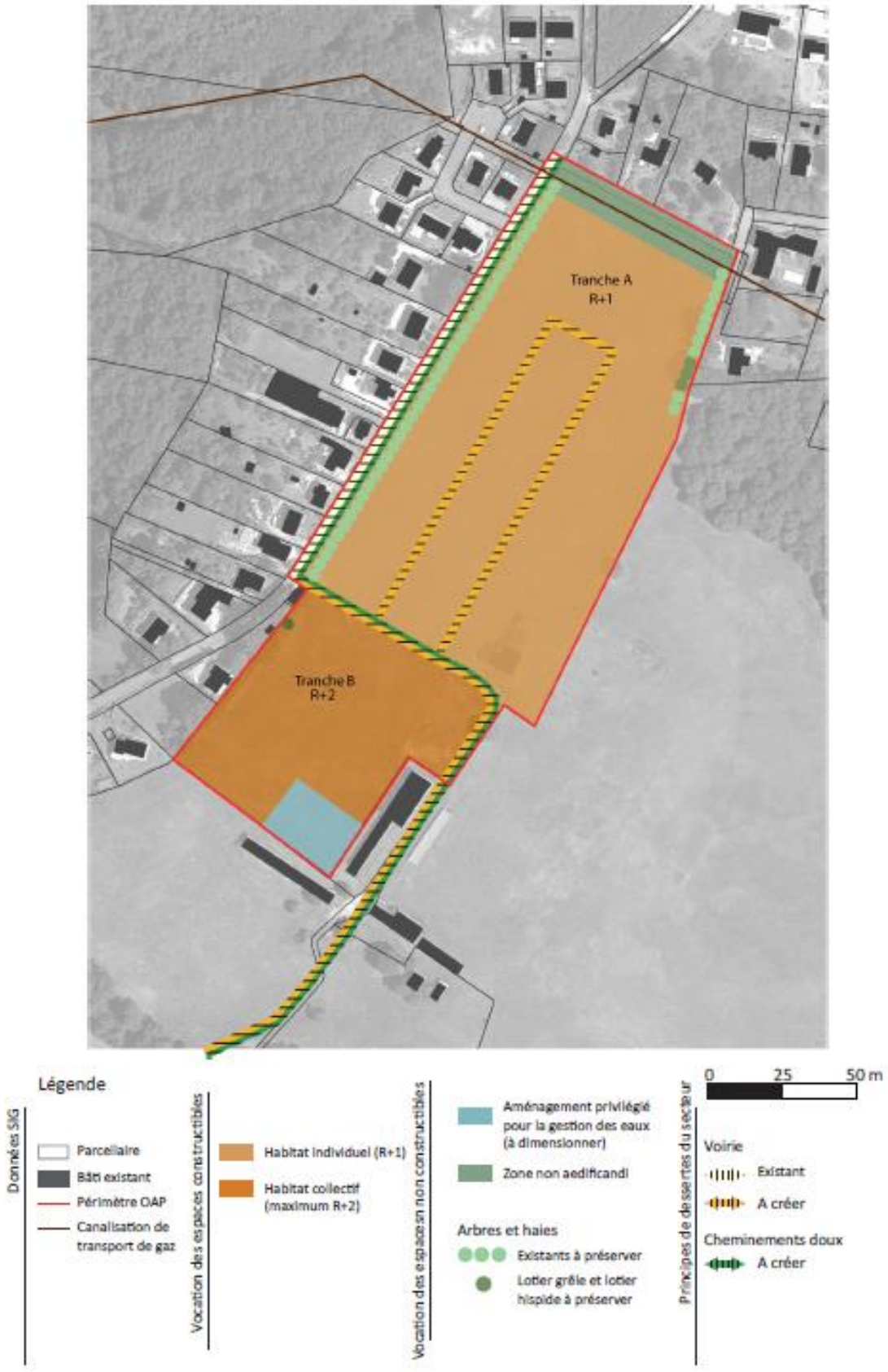
L'enjeu est ici de favoriser l'accueil de nouveaux ménages sur la commune tout en diversifiant leur composition grâce à la pluralité de l'offre de logements. L'OAP vise à proposer différentes formes de bâti et à préserver les éléments paysagers et environnementaux du site et gérer l'interface avec les habitations voisines.

La desserte du site s'appuie à terme sur un plan de circulation « en boucle » couplant la rue des Mazades et une voie future offrant l'opportunité de relier le site à la rue Combes des Dames.



Zone 1AUh	
Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 5.09 hectares	
Nombre de logements minimum : 60	
Tranche A	Tranche B
Hauteur maximum des constructions : R+1	Hauteur maximum des constructions : R+2
Nombre de logements minimum : 30	Nombre de logements minimum : 30

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+2 maximum.	Les nouvelles constructions seront à la fois de type constructions individuelles et « petits collectifs » intégrés à la topographie.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intègrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. La sécurisation pour tous les modes du carrefour entre l'emprise publique existante (Rue des Mazades) et l'emprise publique à créer devra être assurée.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	L'ensemble des haies ceinturant le site, ainsi que les stations de lotiers identifiées devront être préservées.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie à créer fonctionnant en boucle grâce à l'accès par la rue des Mazades et à une voie future offrant l'opportunité de relier directement le site à la rue Combes des Dames en parallèle de la rue des Mazades.	La sécurisation du carrefour entre la rue des Mazades et la nouvelle desserte devra être assurée pour tous les modes de transport. Au sud du site et le long de la rue des Mazades, des liaisons douces sont prévues le long des voies.	L'emprise des voies devra être d'une largeur suffisante pour permettre une circulation aisée pour l'ensemble des modes de déplacements.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.		

4. CHANCELADE

SECTEUR 1 : CHERCUZAC

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site de Chercuzac se trouve sur l'entrée Ouest de la commune le long de la D710. Il est accessible par cette voie ainsi que la route de Chercuzac et le chemin des Écluses qui le traverse, à l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Faubourg ancien au Sud.

Avantages du site

Proximité des commerces, services, équipements et transports en commun.

Assainissement collectif

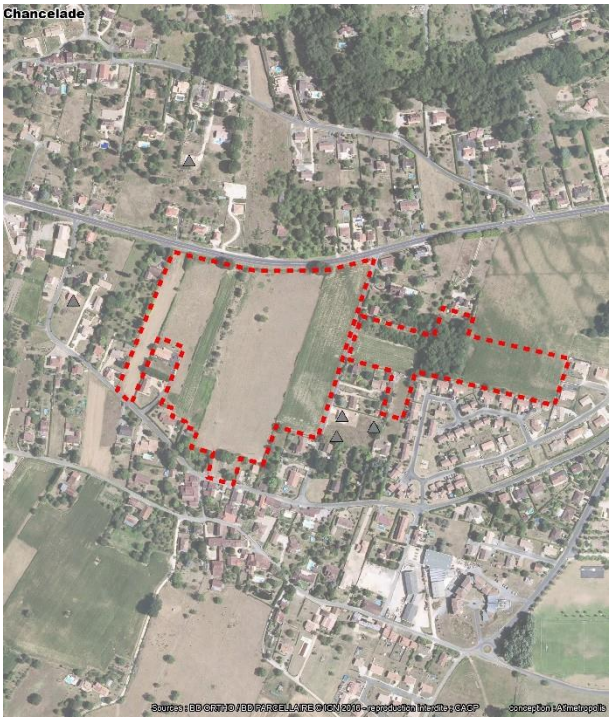
Inconvénients du site

Nuisances liées à la proximité du site à la route départementale.

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité forte

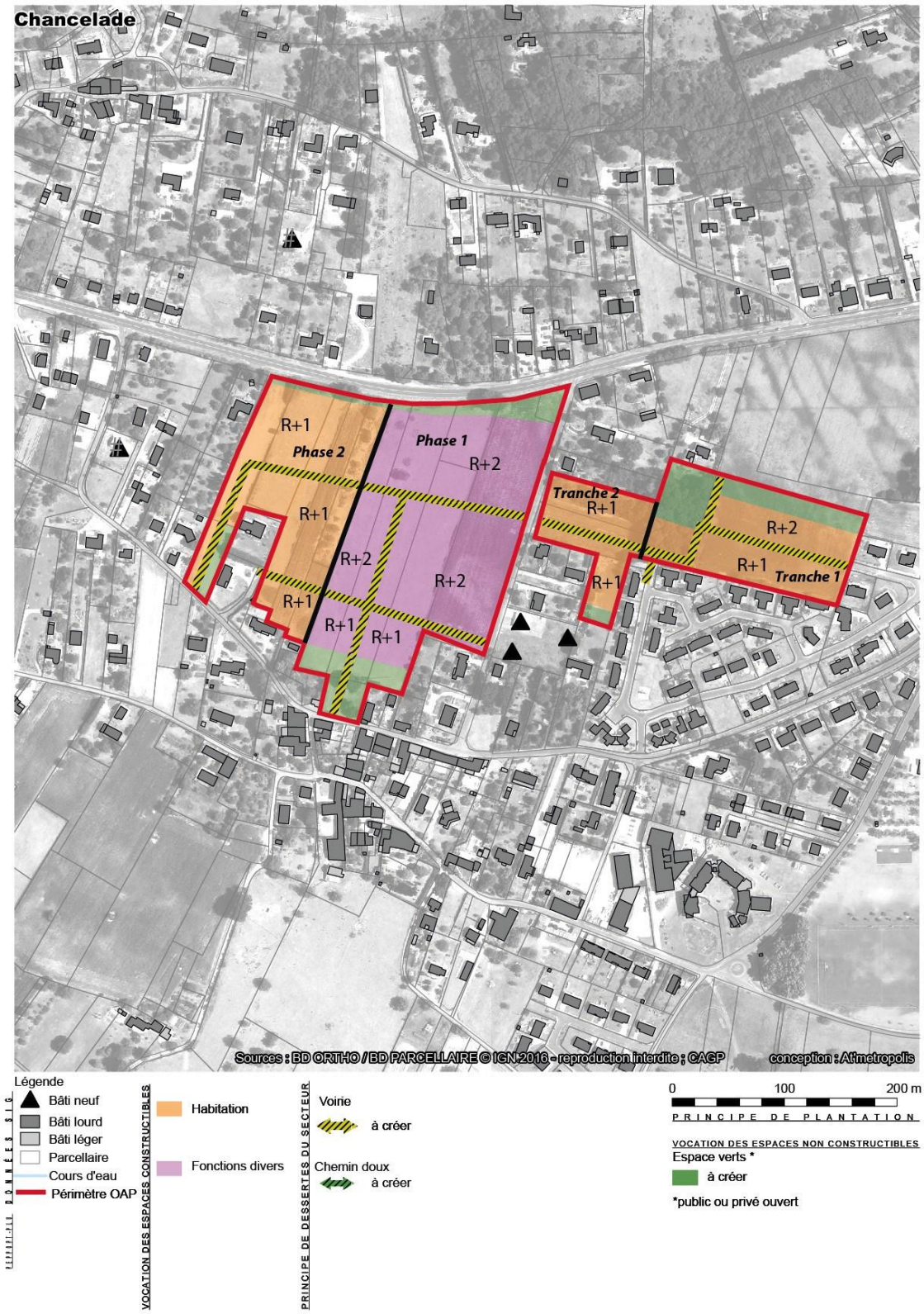
Objectif

L'enjeu est de conforter le rôle de centralité par la production d'une opération mixte au sein de ce cœur d'ilot. L'OAP visera à assurer la cohérence du développement, notamment du réseau viaire, et garantir l'intégration urbaine et paysagère du site.



OAP Secteur Ouest		OAP Secteur Est	
Phase 1	**Phase 2**	**Tranche 1**	**Tranche 2**
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 38 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7500 m²
Nombre de logements minimum : 60	Nombre de logements minimum : 30	Nombre de logements minimum : 12	Nombre de logements minimum : 10

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT – OAP SECTEUR OUEST

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur 1AUm est mixte. Une mixité des fonctions sera recherchée au sein de la phase 1. 50% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.	Les destinations autorisées autres que l'habitat seront de préférence implantées en rez-de-chaussée des constructions.	
Forme urbaine	R1 > 15m sur voies départementales R1 > 5m sur voies communales R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement	.	
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Un espace vert sera maintenu le long de la D710 ainsi qu'à l'interface du bâti existant.	Les accès au site bénéficieront de traitements paysagers qualitatifs en valorisant des espaces non bâtis.	L'interface avec la D710 sera marquée d'une haie épaisse d'essences locales afin de favoriser l'intégration paysagère de l'opération.
Principes de circulation / voies	La desserte interne reposera sur un réseau de voies hiérarchisées intégrant les aménagements nécessaires aux modes actifs.	En compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement, le réseau de voies	L'accès depuis le chemin des Écluses sera réalisé de façon à mutualiser un aménagement de

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Il n'y a pas de sorties directes des voies internes de l'OAP sur la RD670.	favorisera un bouclage sur la route de Chercuzac et vers le chemin des Écluses par la création d'emprises publiques structurantes.	carrefour en cohérence avec l'OAP du secteur Est.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUm correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 38 5000 m² pour la réalisation minimale de 60 logements. Dans le secteur 1AUm correspondant à la phase 2, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 20 500 m² pour la réalisation minimale de 30 logements. .		

4. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT – OAP SECTEUR EST

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 50% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 15m sur voies départementales R1 > 5m sur voies communales R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne reposera sur un réseau de voies hiérarchisées intégrant les aménagements nécessaires aux modes actifs.	La desserte interne du site doit favoriser le bouclage d'une voie structurante sans impasse entre le chemin des Écluses et/ou la rue des Mauves et/ou la rue des Sauges. Temporairement les systèmes en impasse	L'accès depuis le chemin des Écluses sera réalisé de façon à mutualiser un aménagement de carrefour en cohérence avec l'OAP du secteur Ouest.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		sont tolérés dans l'attente de l'ouverture à urbanisation de la phase 2. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative de la phase 1. En phase 2, dans le cas d'une voie en impasse complémentaire à la voie structurante, l'aire de retournement devra être réalisée en limite séparative Nord du site.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 500 m² pour la réalisation minimale de 12 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7500 m² pour la réalisation minimale de 10 logements.		

SECTEUR 2 : MAJOURDIN

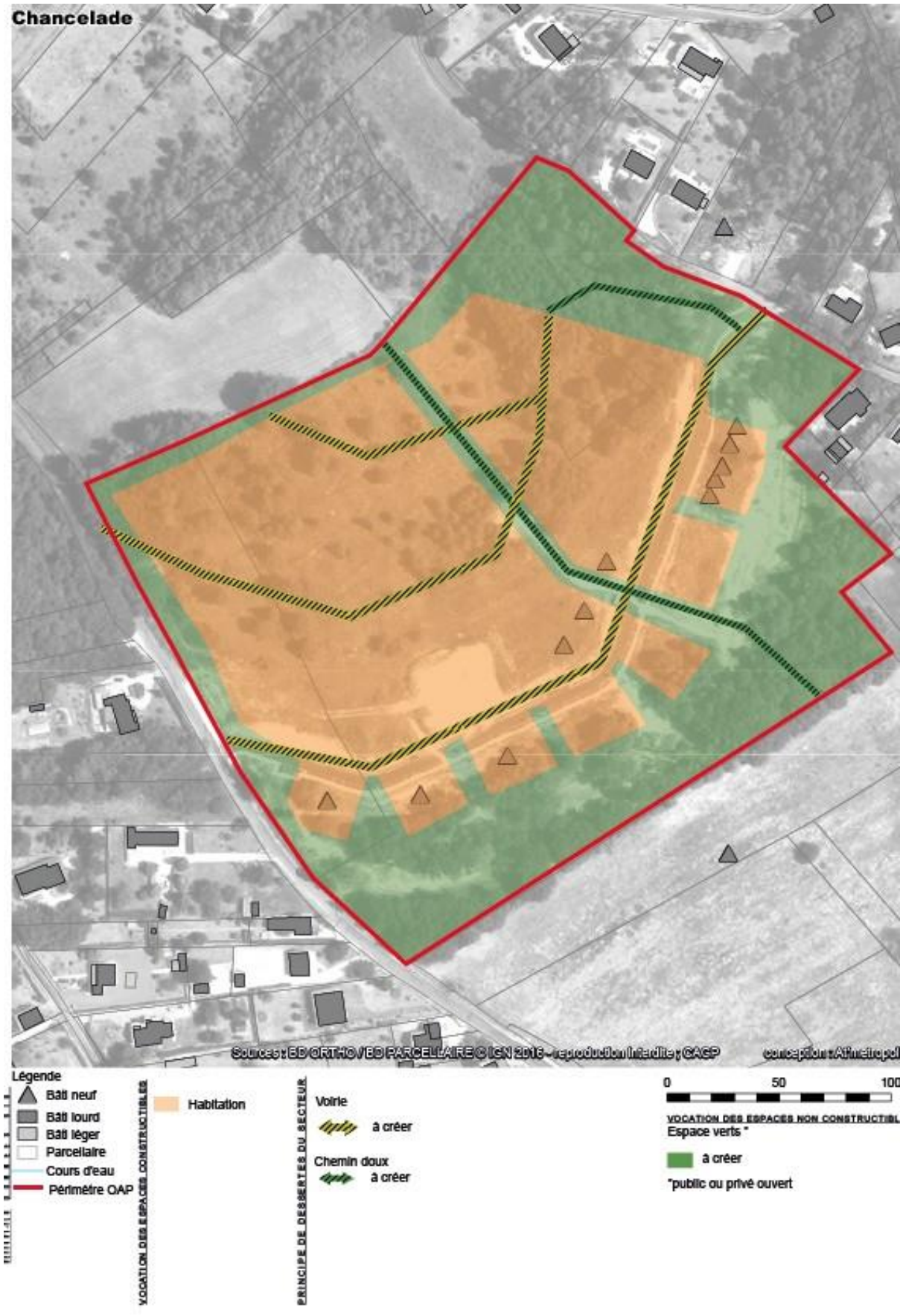
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site se trouve en entrée de bourg Ouest, à proximité de la D710. Il est accessible par le chemin des Petites Fontaines au Nord et le chemin de Majourdin à l'Est. Une emprise publique récente existe.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Proximité des commerces, services, équipements et transports en commun. Assainissement collectif
Inconvénients du site
Topographie marquée, risque lié à la gestion des eaux de ruissellement.
Objectif
L'enjeu est de conforter l'urbanisation existante en assurant le développement d'un réseau viaire cohérent à l'échelle du quartier. La topographie devra être utilisée comme un avantage pour assurer l'intégration paysagère de l'opération et gérer les eaux pluviales.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 75 500 m²
Nombre de logements minimum : 70

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

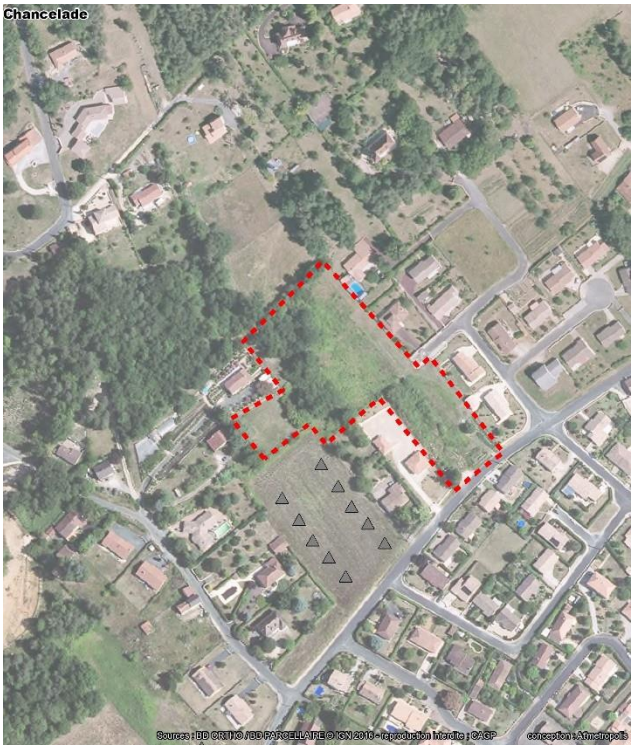
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 25% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 65% H : R+1 maximum		Il est conseillé la mise en place de recul non bâti par rapport aux axes de vallons.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intègrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	En tête de bassin versant, des dolines sont identifiées. Une étude géotechnique devra être réalisée afin de diagnostiquer et solutionner la gestion des eaux pluviales. Les aménagements dédiés à la gestion des eaux pluviales seront paysagés.	Il est conseillé de vérifier l'étude hydraulique du projet actuellement en cours afin de déterminer le mode de gestion des eaux et la surface gérée.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts tampons seront préservés entre les espaces dédiés au logement.	Des espaces verts seront créés sur l'ensemble des franges du site préservant au maximum la végétation existante. Au Sud du secteur, les espaces verts assureront un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement. Un espace vert sera préservé au cœur du site en compatibilité avec le schéma	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		d'orientations d'aménagement.	
Principes de circulation / voies		L'accès au site sera réalisé depuis le chemin de Majourdin, permettant un bouclage vers l'emprise publique récente existante. Des voies de desserte fonctionnant en impasse peuvent compléter l'emprise publique existante tel qu'illustré par le schéma d'orientations d'aménagement. L'espace vert situé au cœur du site sera support de cheminements doux favorisant la traversée Nord/Sud du site.	Un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs favorisera un maillage du site.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 75 500 m² pour la réalisation minimale de 70 logements.		

SECTEUR 3 : LES RENOUEES

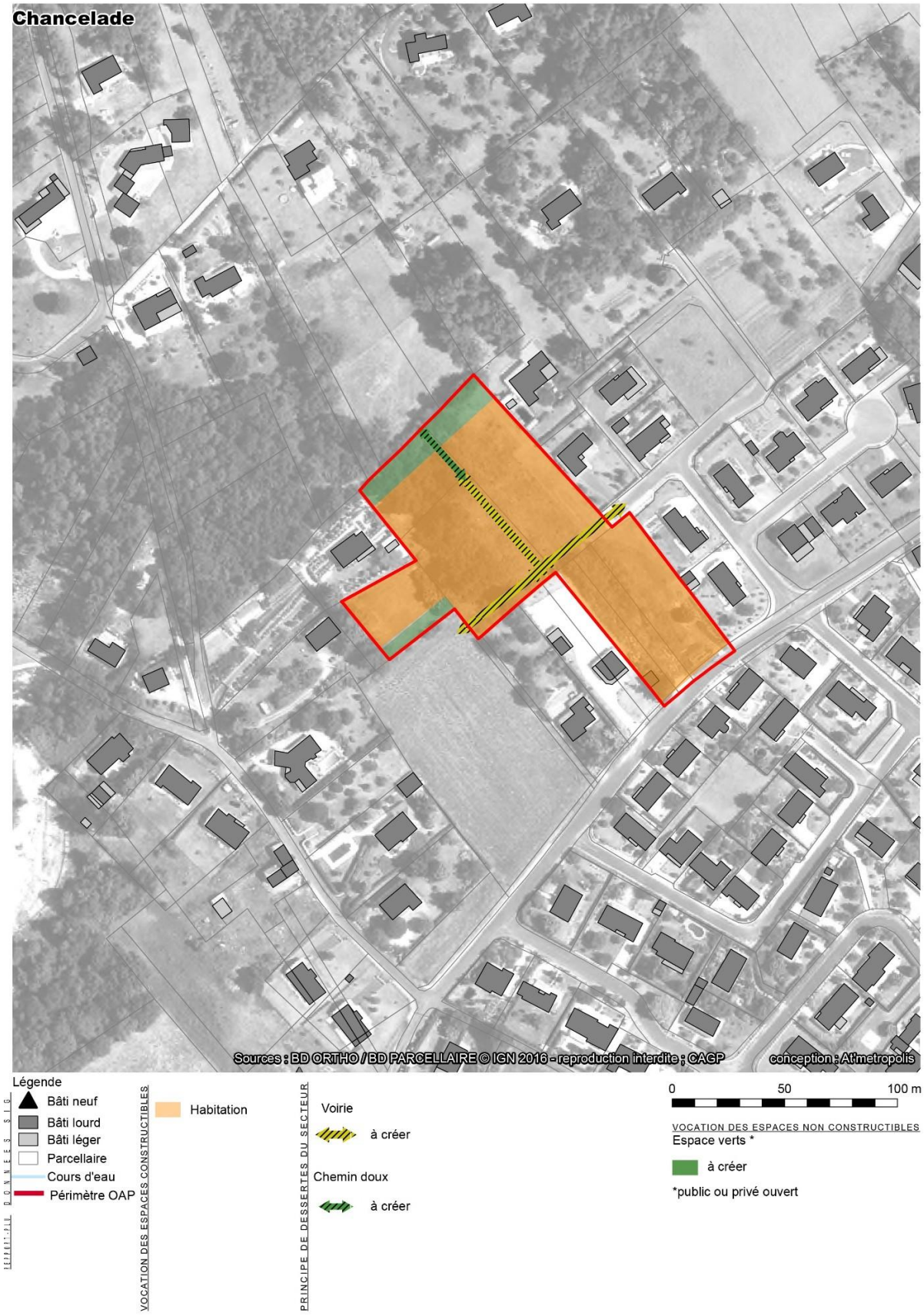
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Sud-Est du bourg. Il est accessible depuis une voie existante qui relie d'Est en Ouest le lotissement nouvellement créé (non visible sur la photo aérienne) et la rue des Regains.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Proximité des équipements et transports en commun. Assainissement collectif
Inconvénients du site
Topographie marquée : risque liée aux ruissellements des eaux pluviales
Objectif
L'enjeu est de développer une nouvelle offre de logement permettant de qualifier l'interface entre deux lotissements existants et de prévenir le risque lié au ruissellement des eaux pluviales en aval.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²
Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

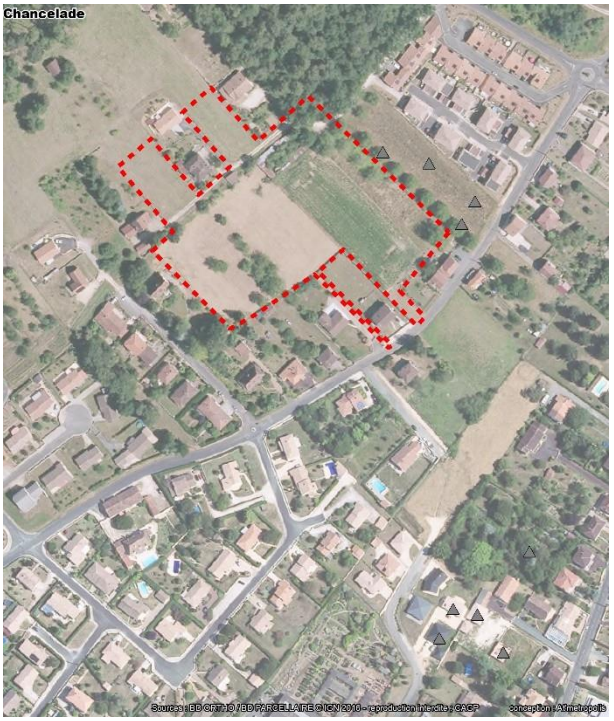
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 20% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	Un espace vert sera maintenu à l'interface de l'opération récente au Sud et assurera un rôle paysager.		
Principes de circulation / voies	.	La partie en impasse tel qu'identifié sur le schéma d'orientations et d'aménagement peut avoir les caractéristiques d'un accès en fonction du nombre de lots desservis. L'impasse sera prolongée par des cheminements dédiés aux modes actifs vers les boisements.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 10 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

SECTEUR 4 : COMBEAUX

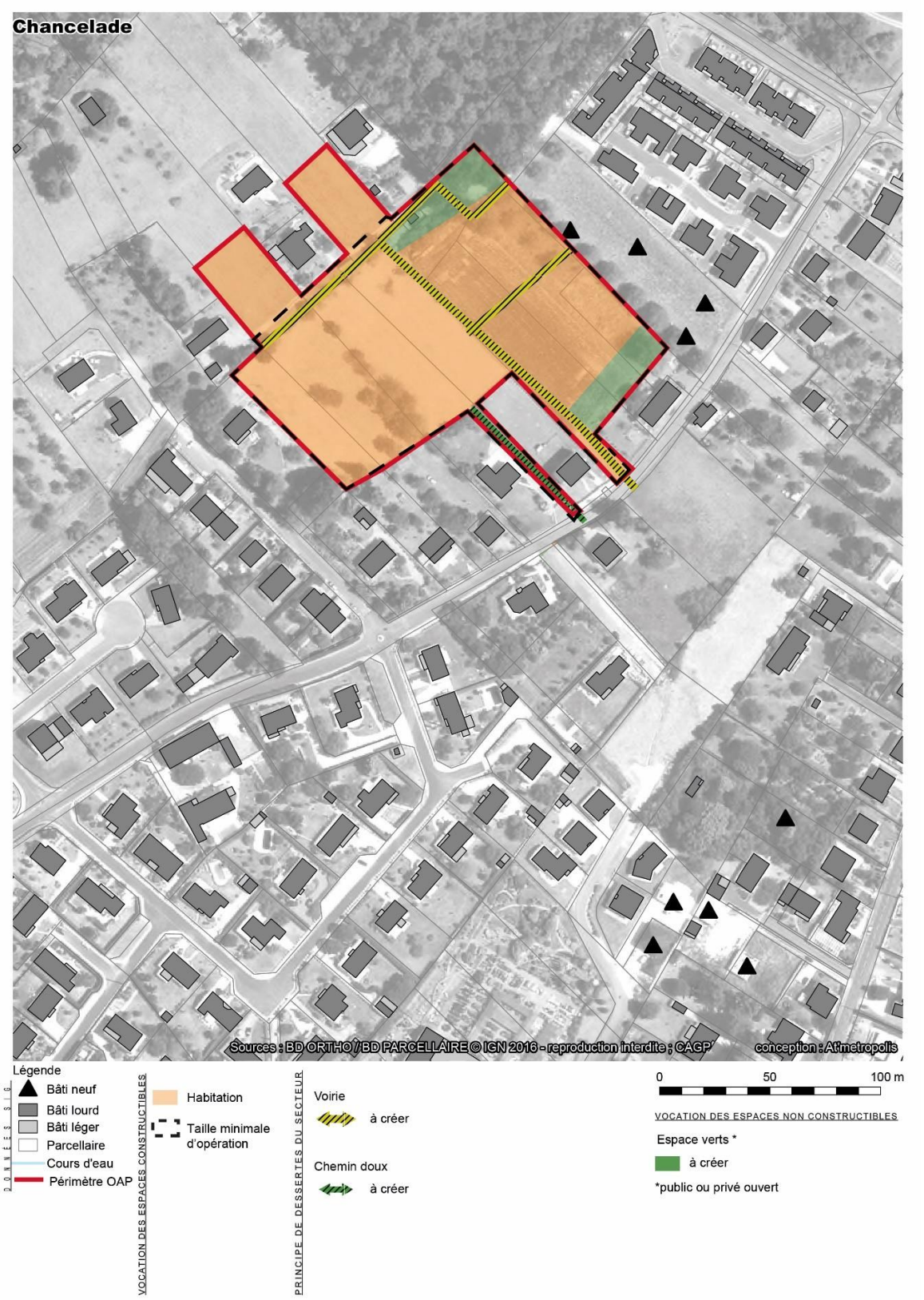
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à l'Est du bourg, à l'arrière d'une zone d'activité et commerciale dans un quartier résidentiel. Il bénéficie d'accès depuis la rue des Combeaux au Sud et est accessible depuis l'emprise publique existante du Clos des Combeaux au Nord.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Proximité des commerces, équipements publics et transports en commun. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
Topographie marquée, risque de ruissellement des eaux pluviales.
Objectif
L'enjeu pour le site est de densifier ce cœur d'ilot au sein du tissu pavillonnaire et assurer la connexion entre les quartiers limitrophes.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 15 000 m²
Nombre de logements minimum : 12

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Des espaces verts seront préservés non bâtis afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.	L'opération intégrera la création d'espaces verts servant de zone tampon aux zones résidentielles au Sud et aux espaces naturels au Nord.	
Principes de circulation / voies		La desserte interne du site reposera sur une voie structurante permettant un bouclage entre la rue des Combeaux au Sud et l'emprise publique existante du Clos des Combeaux au Nord. Des voies en impasses peuvent compléter la desserte des lots. Les espaces verts seront supports de cheminements dédiés aux modes actifs.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'ensemble dont la surface minimale sera égale 15 000 m² pour la réalisation minimale de 12 logements. L'urbanisation des parcelles AE1610 et 548, hors opération d'ensemble, au Nord du site, est conditionnée à leur desserte par une emprise publique.		

SECTEUR 5 : LES MAINES SUD

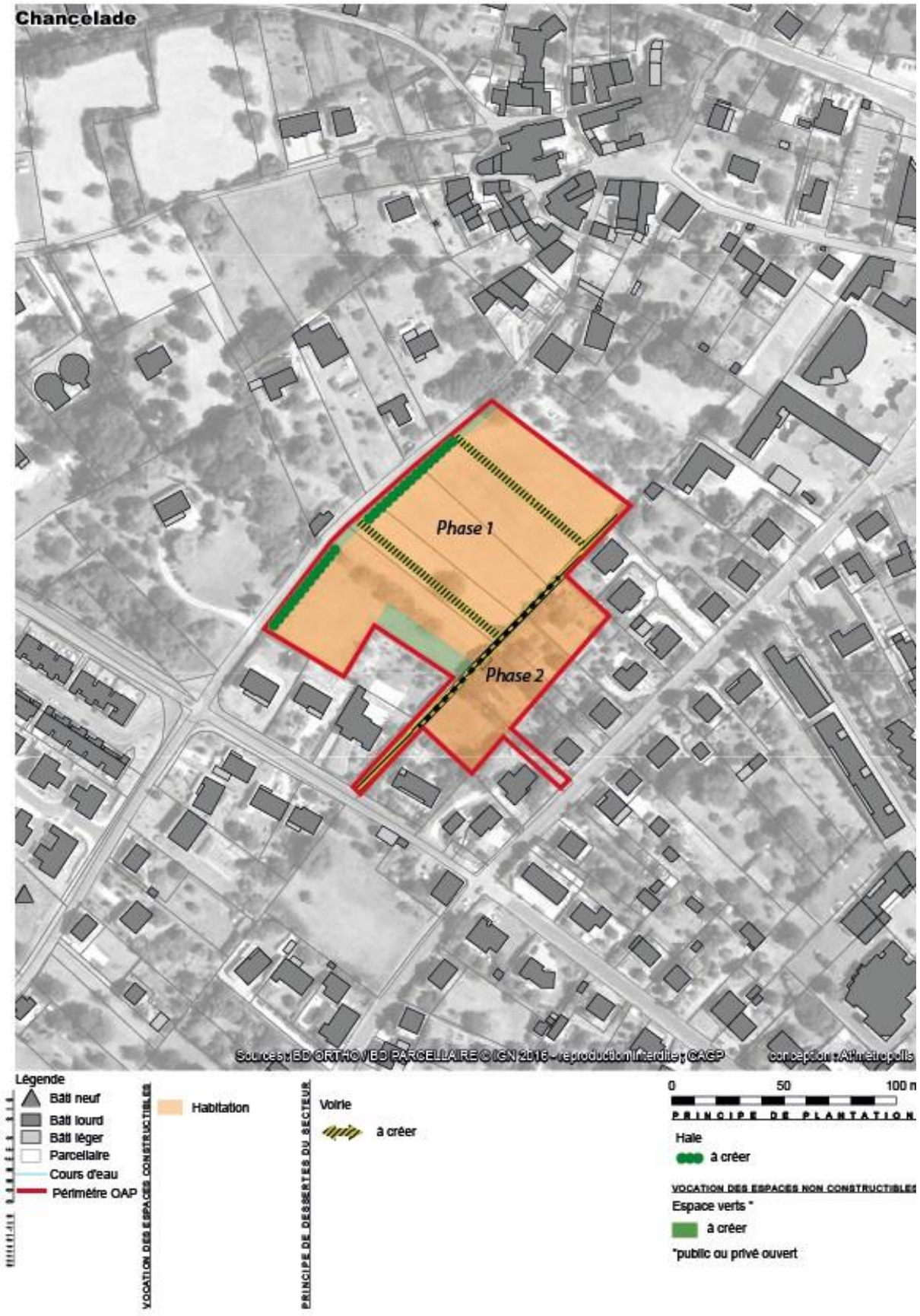
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain
Localisation et accessibilité
Le site est à proximité du bourg ancien. Il est accessible depuis la route des Combeaux au Nord et le chemin des Coteaux qui longe sa frange Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels au Sud. Bourg ancien au Nord.
Avantages du site
Proximité des commerces, services, équipement publics et transports en commun. Caractère patrimonial remarquable. Assainissement collectif
Inconvénients du site
PPRMT : zone fortement exposée Risque de ruissellement des eaux pluviales
Objectif
L'enjeu est de conforter la vocation de cette centralité par le développement d'une nouvelle offre de logements. L'OAP visera à l'intégration urbaine de l'opération afin de valoriser le caractère patrimonial du cœur de bourg.



Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 2500 m²
Nombre de logements minimum : 20	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 50% de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération devra intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales seront paysagés. En compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement, un espace vert sera positionné en partie basse (Sud) du site afin de gérer l'écoulement des eaux pluviales.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Un espace vert sera préservé le long de la rue des Combeaux, plantée d'une haie	La haie arbustive existante (phase 1) sera au maximum préservée.	

	assurant la valorisation paysagère de l'opération.		
Principes de circulation / voies		La desserte interne du site favorisera un bouclage entre la route des Combeaux et le chemin des Coteaux.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 10 500 m² pour la réalisation minimale de 20 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 2500 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

SECTEUR 6 : LES GERAUDS

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Ce site est localisé à proximité du cimetière, à l'Ouest du bourg ancien. Il est accessible depuis le chemin d'Arbouge au Nord et se trouve de part et d'autre du chemin des Gérauds.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels au Sud.

Bourg ancien à l'Est.

Avantages du site

Proximité des commerces, équipements et transports en commun.

Caractère patrimonial et paysager remarquable.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

PPRMT : zone fortement exposée.

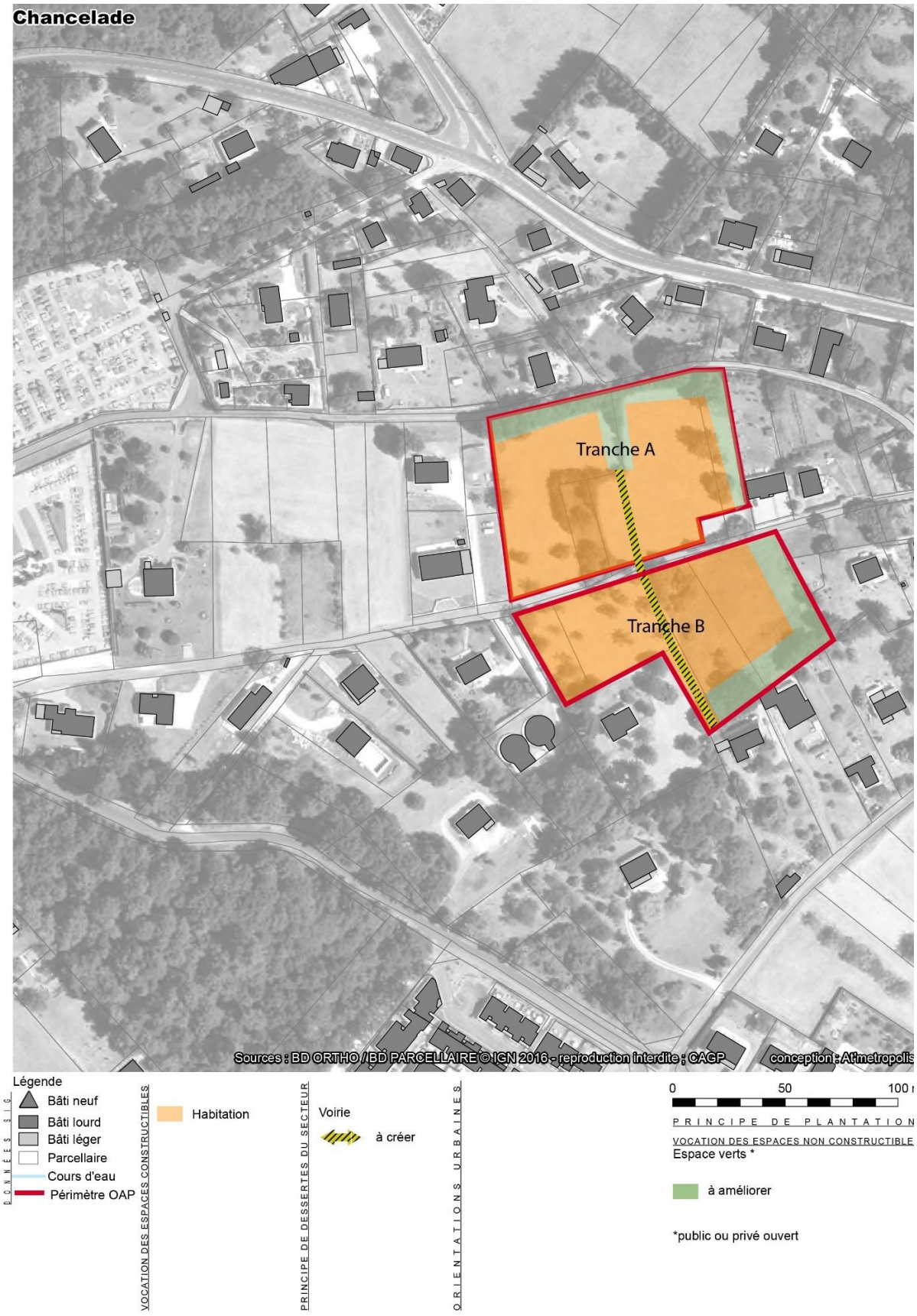
Objectif

L'enjeu est de densifier le tissu pavillonnaire à proximité directe du bourg en assurant l'intégration paysagère de l'opération.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6500 m²
Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

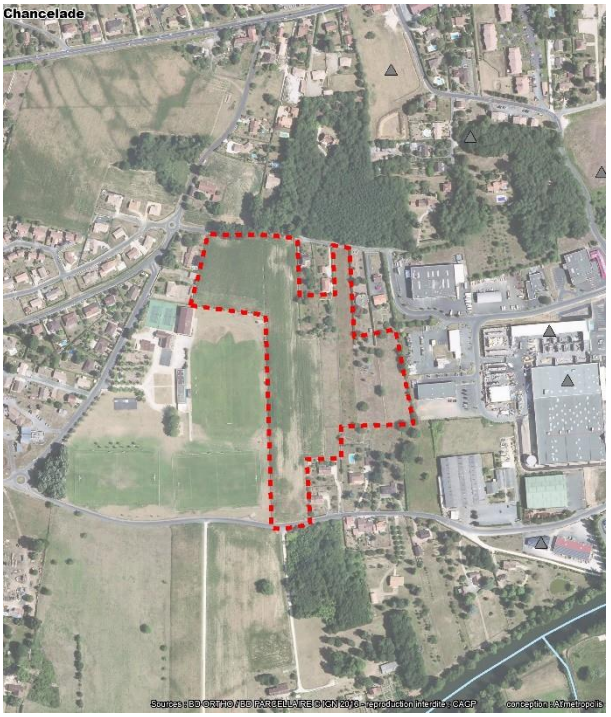
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 50% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 = 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères		Au droit des emprises publiques à créer, un espace vert non bâti sera préservé afin de préserver les percées visuelles vers les espaces limitrophes. Un espace vert sera préservé le long du chemin d'Arbouge. Les interfaces avec le bâti existant seront préservées en espace non bâti afin de limiter les conflits d'usage.	Les espaces verts à créer pourront être valorisé par la préservation et/ou la plantation de haies et/ou arbres à haute tiges.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera, en tranche A et tranche B, sur la création d'une emprise publique fonctionnant en impasse.	En compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement, le carrefour entre les emprises publiques à créer et le chemin des Gérauds sera mutualisé.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 8500 m² pour la réalisation minimale de 8 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 6500 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

SECTEUR 7 : LES GABARRES

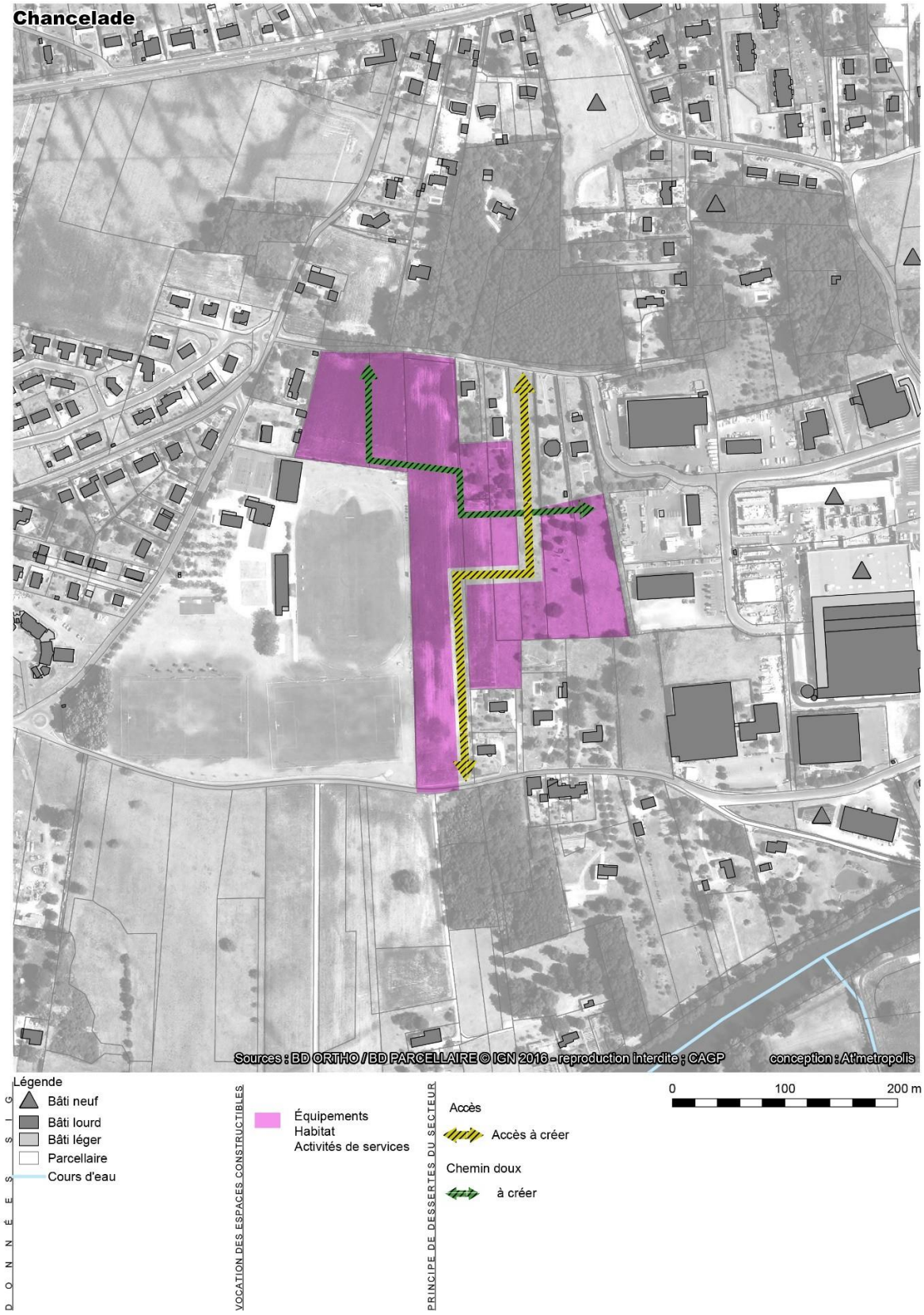
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Spécifique : équipements publics
Localisation et accessibilité
Le site est situé au Sud de la commune, en continuité d'une zone commerciale et de loisirs qui regroupe les terrains de sport. Le site est accessible au Sud par le chemin des Gabares et au Nord par le clos de la Chesnais.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements au Nord et au Sud/Est. Destinations spécifiques sur les autres franges.
Avantages du site
Continuité du site d'équipement sportifs. Peu de conflits d'usage avec les habitations existantes.
Inconvénients du site
-
Objectif
Développer le pôle d'équipements de la commune en limitant les impacts sur les habitations existantes et en favorisant la création d'une nouvelle voie structurante à l'échelle du quartier.



Secteur 1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 51 000 m²
Nombre de logements minimum : 75

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	Le secteur 1AUm est à destination mixte, les commerces et les activités de services doivent être implantés en pieds d'immeuble 25% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux	Des activités de services pourront être implantées en rez-de-chaussée des constructions.	
Forme urbaine		Les constructions à destination : - de logement pourront atteindre une hauteur maximale de R+2. - d'équipements publics ou d'intérêt collectifs pourront atteindre une hauteur maximale de R+3.	
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères			L'interface avec la zone d'activités économiques et les zones d'habitat pourra être paysagée, notamment par la plantation de haies végétales.
Principes de circulation / voies	La desserte du site sera assurée par une voie structurante Nord/Sud permettant de relier le chemin des Gabares au Clos de la Chesnais. Cette voie structurante assurera la circulation	L'opération doit intégrer un maillage de circulations douces permettant la desserte interne du site et les liaisons vers les quartiers environnants,	

	en double sens et intégrera des cheminements piétons.	notamment vers les équipements existants.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 51 000 m² pour la réalisation minimale de 75 logements.		

SECTEUR 8 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – ROUTE DE RIBERAC

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Destination spécifique : activités économiques.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à l'Ouest du bourg. Il est accessible par la route de Ribérac (D710) au Nord et la route de Chercuzac à l'Est.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.
Avantages du site
Accessibilité. Proximité aux transports en commun.
Inconvénients du site
Interface avec les espaces d'habitat.
Objectif
L'enjeu est de conforter l'offre d'emploi en centralité de bourg par la création d'une zone d'activités économiques d'intérêt communautaire. L'OAP visera à gérer les interfaces avec les zones limitrophes et préserver la fonctionnalité écologique du bosquet présent.



Secteur 1AUy
Superficie : 55 240 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : Industrie, commerces…	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Préserver le bosquet et la prairie en partie Sud-Est.	Un espace vert sera préservé, paysagé, à l'interface avec la zone à urbaniser à destination d'habitat au Sud.	Les interfaces avec les espaces urbains limitrophes pourront être plantés de haies afin de limiter les conflits d'usage.
Principes de circulation / voies	La sécurisation du carrefour sur la D710 devra être assurée.		La desserte interne du site pourra s'appuyer sur la D710 (route de Ribérac au Nord).
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

SECTEUR 9 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – CLOS DE LA CHESNAIE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Destination spécifique : activités économiques.
Localisation et accessibilité
Le site est situé entre deux zones d'activités économiques (« Grand Frais » au Nord, « Auchan » au Sud. Il est accessible depuis le clos de la Chesnaie au Sud et le chemin de Prêtre au Nord-Est.
Type de tissu urbain environnant
Activités économiques. Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.
Avantages du site
Proximité aux transports en commun.
Inconvénients du site
Site intégralement boisé. Accessibilité limitée.
Objectif
L'enjeu est de conforter l'offre d'emploi, commerces, activités et services en centralité de bourg par le développement de la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire.



Secteur 1AUy
Superficie : 16 880 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : Industrie, commerces…	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères			Les arbres à haute tige existants à l'interface du bâti à l'Est pourront être préservés pour favoriser l'intégration paysagère de l'opération.
Principes de circulation / voies			La desserte interne du site pourra s'appuyer sur un bouclage entre la voie du Clos de la Chesnais au Sud, à requalifier en fonction des flux projetés, et le chemin du Prêtre au Nord depuis l'amorce de voie existante.
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

5. COULOUNIEIX-CHAMIERS

SECTEUR 1 : BOURG

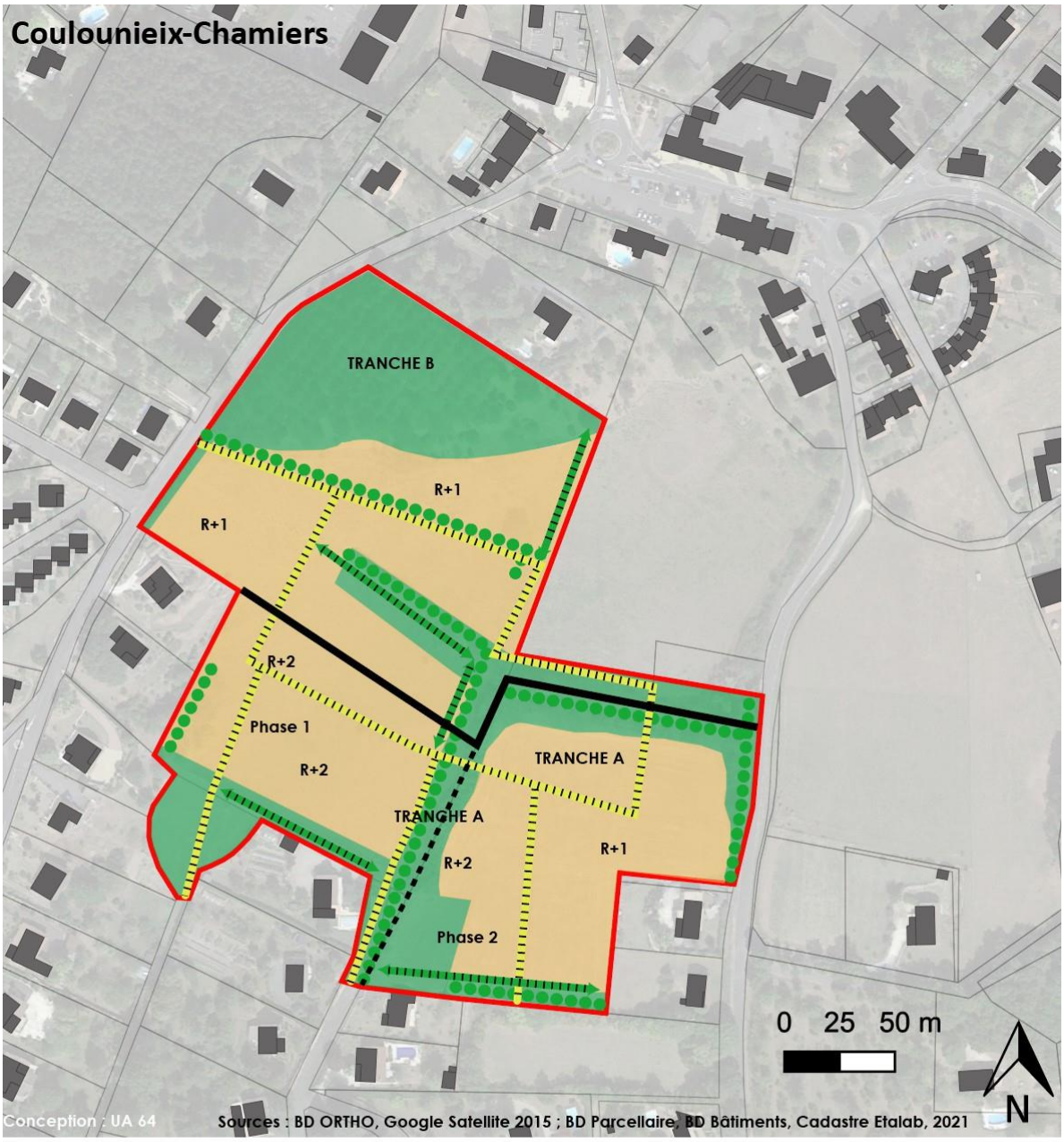
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est situé entre l'Allée des Vergers à l'Ouest et l'avenue des Églantiers à l'Est au cœur du bourg, derrière la mairie. Il est aussi accessible depuis la rue des Merisiers au Sud.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.
Avantages du site
Proximité aux commerces, services, équipements publics et transports en commun. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
Périmètre de protection des captages. Risque de ruissellement des eaux pluviales.
Objectif
L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace au sein d'un cœur d'ilot urbanisé sur 3 de ces franges. L'OAP doit permettre de développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.



Tranche A		Tranche B
Phase 1	**Phase 2**	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 25 000 m²
Nombre de logements minimum : 25	Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 30

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Légende

DONNÉES SIG
- Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Cours d'eau
- Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
- Habitation

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR
- Voirie à créer
- Chemin doux à créer

ORIENTATIONS URBAINES

PRINCIPE DE PLANTATION
- Arbre à haute tige à créer
- Haie à maintenir

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
- Espace verts * à créer avec conservation des arbres existants.

*public ou privé ouvert

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 60% EPT > 40% H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Des espaces verts seront préservés afin d'assurer la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	Des espaces verts seront préservés au sein de l'opération afin de garantir une intégration paysagère de qualité. Un alignement d'arbre contribuera à la cohabitation des opérations.	Les espaces verts à créer pourront avoir un rôle récréatif. Des espaces verts seront préservés à l'interface des habitations existantes sur toutes les franges du site. Ils intégreront au maximum la végétation existante, notamment les pins au Nord. Les voies structurantes bénéficieront de traitements paysagers au sein de chaque	La préservation de la végétation existante doit participer à la régulation de l'écoulement des eaux pluviales en lien avec les aménagements à réaliser.

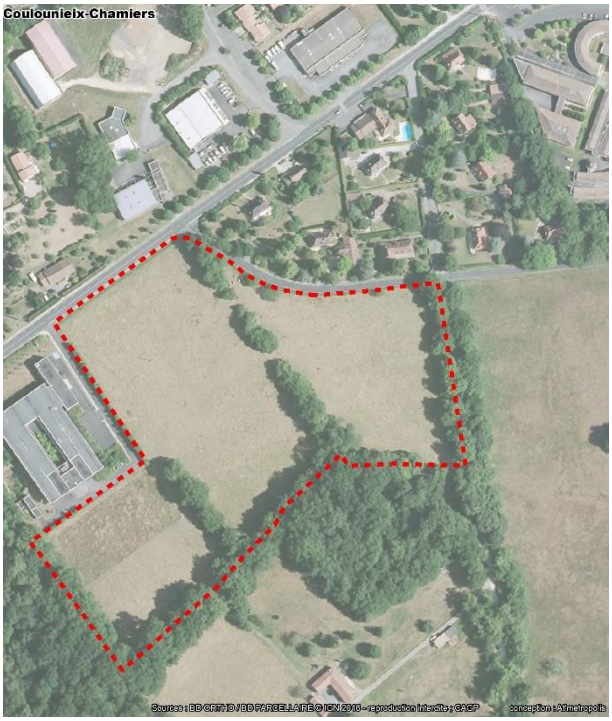
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		tranche d'opération par la plantation d'arbres à haute tige.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées accompagnées de cheminements doux. L'opération devra assurer une liaison Nord/Sud entre l'allée des Vergers et la rue des Merisiers.	La desserte interne du site doit favoriser un maillage de l'ensemble du site, en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement en favorisant un réseau de voies structurantes sans impasses. Les voies structurantes pourront être complétées de voies en impasse pour desservir les lots.	Les espaces verts à créer pourront être supports de cheminements dédiés aux modes actifs favorisant les liaisons entre les voies structurantes à créer.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 500 m² pour la réalisation minimale de 25 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 16500 m² pour		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	la réalisation minimale de 10 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 25 000 m² pour la réalisation minimale de 30 logements.		

SECTEUR 2 : GARDONNE

1. PRESENTATION DU SITE

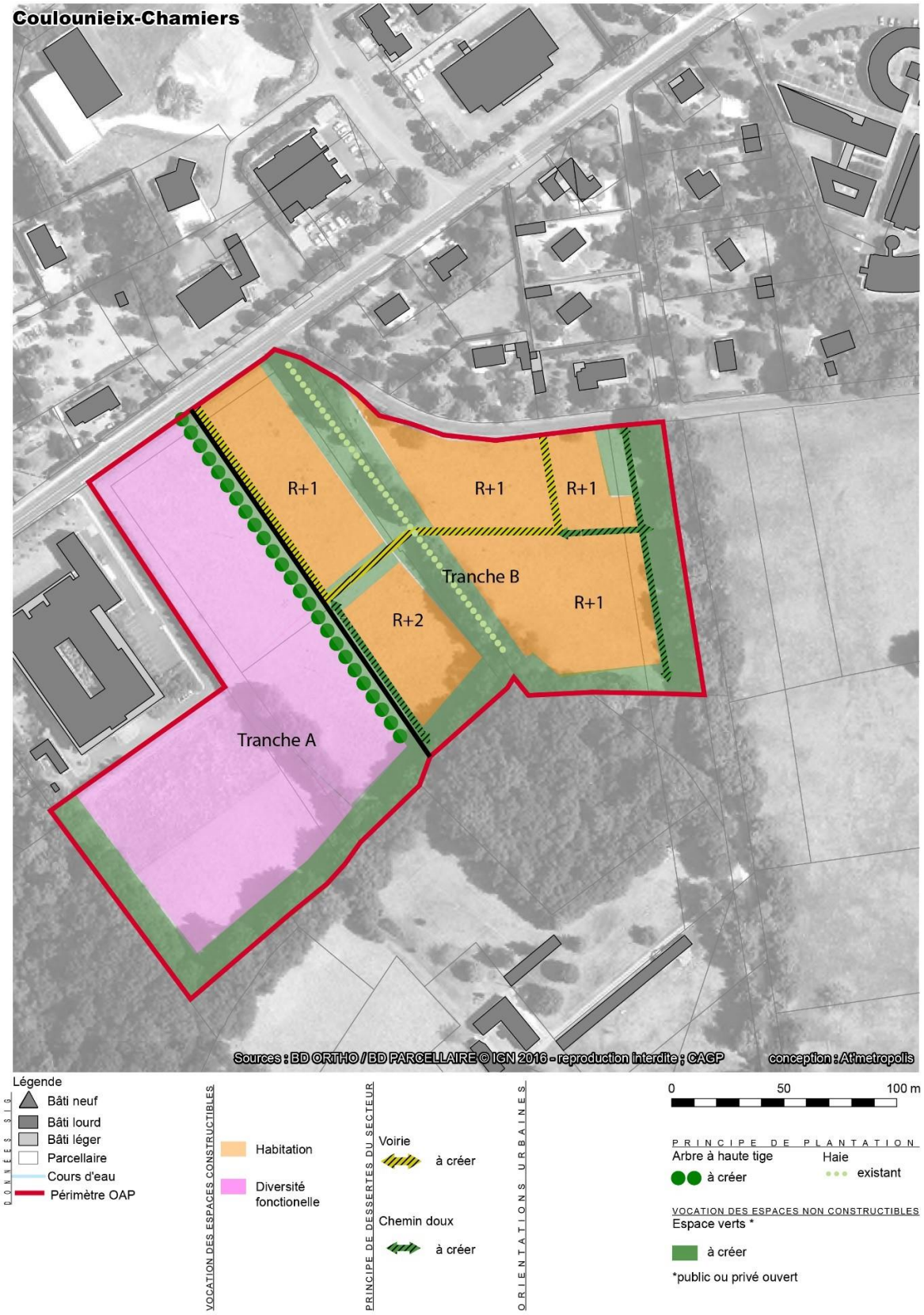
Type d'OAP
Extension urbaine. Destination spécifique : activités économiques.
Localisation et accessibilité
Le site est situé à l'intersection entre l'avenue Churchill et l'avenue Franklin Roosevelt, à proximité directe du laboratoire départemental d'analyse et de recherche.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels. Zone d'activités économiques.
Avantages du site
Proximité aux commerces, services, équipements publics et transports en commun.
Inconvénients du site
Nuisances liées aux activités et à la voirie existante. Aléa retrait-gonflement des argiles : fort. Assainissement non collectif.
Objectif
L'enjeu est de développer davantage de mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier en favorisant la production neuve de logements en interface avec les espaces économiques. Il s'agit par ailleurs de favoriser le développement du laboratoire, qui constitue un atout économique important. L'OAP visera à limiter les conflits d'usage avec les espaces attenants et les risques de feux de forêt.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation :

Non imposée	23 000 m²
	Nombre de logements minimum : 30

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation au sein de la tranche A est dédiée aux activités secondaires et tertiaires. La vocation au sein de la tranche B est résidentielle. 25% de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	En Tranche B : R1 > 5m R2 > H/2 avec un minimum de 3 mètres R3 > H/2 ES < 40% EPT > 60% H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Une étude géotechnique doit être réalisée afin de solutionner les risques de ruissellement des eaux pluviales. L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales en cohérence avec les conclusions de l'étude géotechnique.		Un bassin de rétention peut être positionné en point bas (Est) sous réserve des données de l'étude géotechnique.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » Une continuité piétonne et paysagère	La mare sèche présente à l'Est du site devra être préservée. La haie arbustive présente au cœur du site sera préservée.	La préservation de la végétation existante doit participer à la régulation de l'écoulement des eaux pluviales en lien avec

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	doit être créée depuis l'avenue Churchill vers les espaces boisés.	Un alignement d'arbre contribuera à la cohabitation des opérations entre les tranches A et B.	les aménagements à réaliser.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique à créer permettant le bouclage être l'avenue Churchill et l'avenue Franklin Roosevelt.	L'accès depuis l'avenue Churchill sera mutualisé pour les tranches A et B.	L'emprise publique devra être d'une largeur suffisante pour permettre une circulation aisée pour l'ensemble des modes et compatible avec les différents gabarits de véhicules nécessaires aux activités économiques.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 23 000 m² pour la réalisation minimale de 30 logements.		

SECTEUR 3 : LA GIRONDE

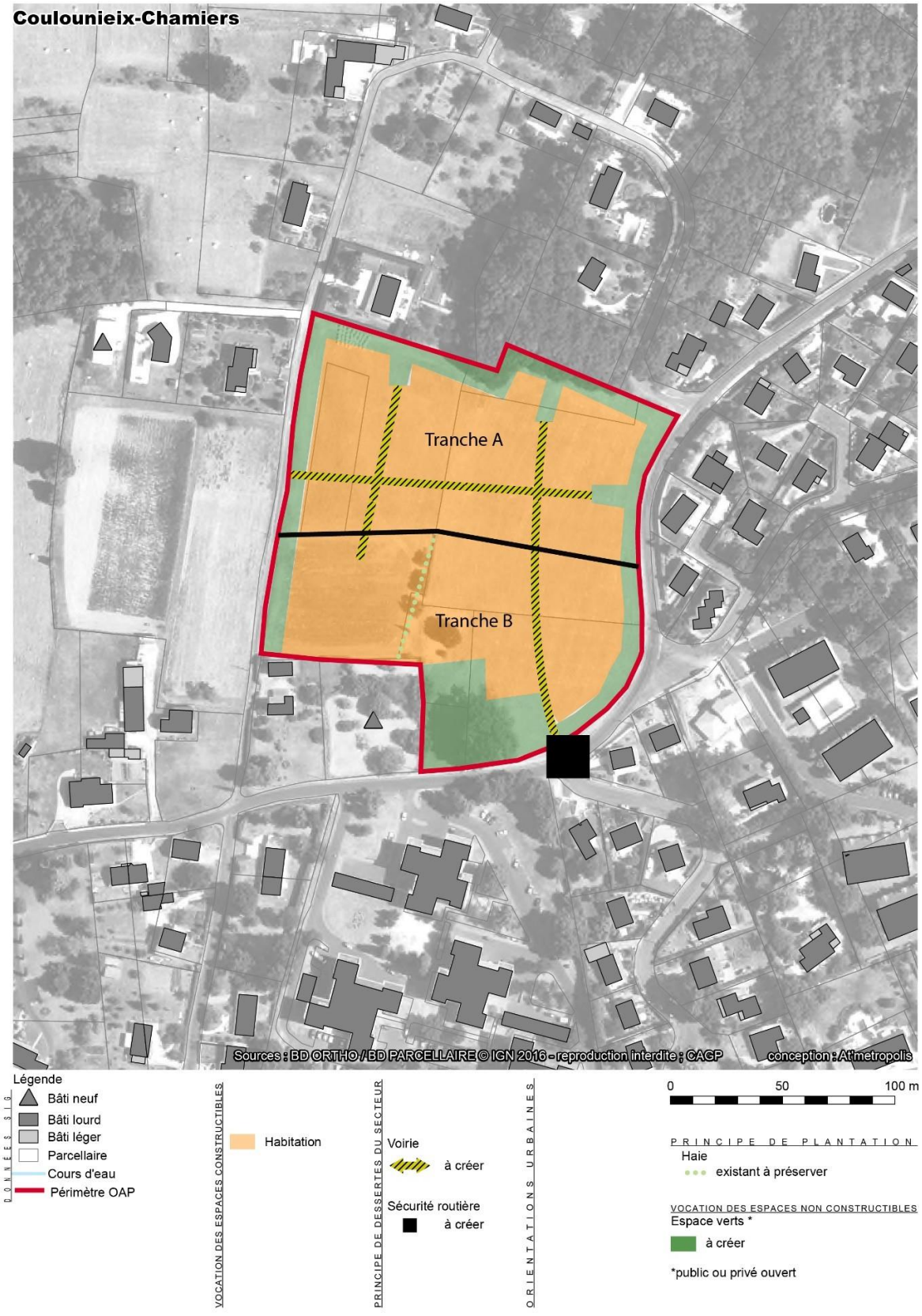
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au cœur d'un quartier pavillonnaire entre l'avenue du Maréchal Gallieni et la rue du Général Joinville.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels
Avantages du site
Proximité aux transports en commun Assainissement collectif
Inconvénients du site
Risque de ruissellement des eaux pluviales.
Objectif
A proximité directe de Périgueux, l'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace sur ce site urbanisé sur 3 de ses franges. L'OAP visera à développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel pour l'ensemble du quartier.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 000 m²
Nombre de logements minimum : 9	Nombre de logements minimum : 12

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et l'avenue du Maréchal Gallieni devra être assurée. L'opération devra intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales en partie basse.		
Orientations paysagères	Des espaces verts non bâtis seront préservés à l'interface des habitations et voies existantes.	Au droit des emprises publiques à créer, des espaces vers non bâtis seront préservés afin de valoriser les vues sur les boisements au Nord et vers Périgueux à l'Est. La végétation située aux franges du site et au sein-même du site devra au maximum être préservée, de même que la mare et le bosquet au Sud.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.	La desserte interne du site favorisera un bouclage entre l'avenue du Maréchal	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Gallieni et la rue du Général Joinville. Cette voie structurante peut être accompagnée de voies en impasses pour desservir les lots.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 13 000 m² pour la réalisation minimale de 9 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 000 m² pour la réalisation minimale de 12 logements.		

SECTEUR 4 : ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES – LE PONT DU CERF

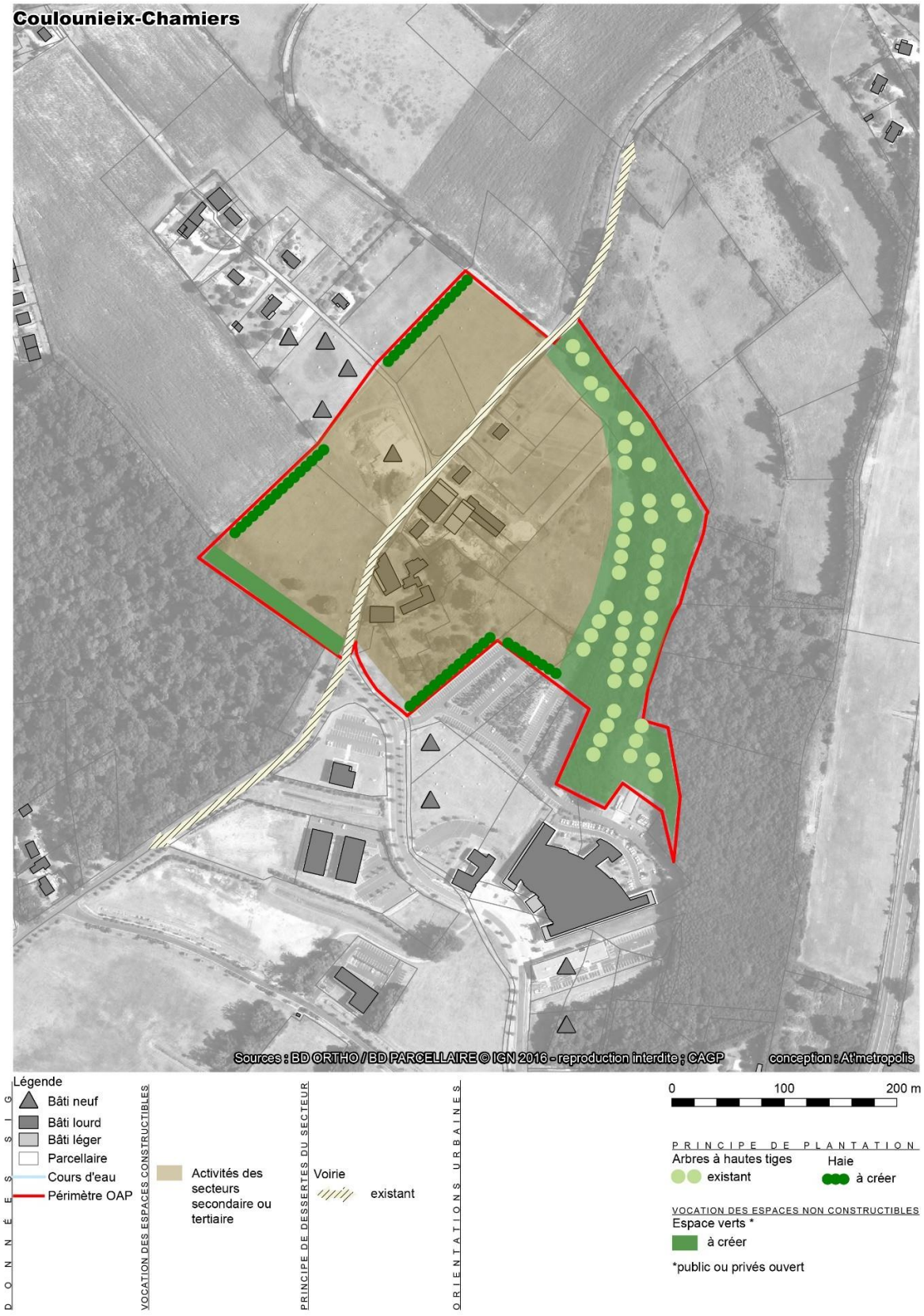
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Destination spécifique : activités économiques.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Sud de la commune, au sein de la zone d'activité existante au lieu-dit Charbonieras. Il est traversé du Nord au Sud par la route de Charbonieras.
Type de tissu urbain environnant
Hameau. Activités économiques.
Avantages du site
Proximité à l'échangeur autoroutier du Pont du Cerf.
Inconvénients du site
Bâti existant sur le site. Interface avec les espaces boisés. Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP
Objectif
L'enjeu est de conforter la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire existante qui bénéficie d'une forte accessibilité. L'OAP visera à préserver la fonctionnalité écologique et paysagère des boisements situés à l'Est du site.



Secteur 1AUy
Superficie : 112 110 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation			
Forme urbaine	L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le carrefour entre la route de Charbonieras et l'avenue des Frères Peypelut sera aménagé et sécurisé pour desservir la zone.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » Préserver les gros arbres de la chênaie à l'Est du site.	Maintenir en espace vert non bâti l'ensemble du secteur Est.	
Principes de circulation / voies			La route de Charbonieras pourra être requalifiée afin d'assurer une circulation aisée pour tous types de véhicules, notamment liés aux besoins des activités économiques.
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

6. MARSAC-SUR-L'ISLE

SECTEUR 1 : CLAIR-SEJOUR

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est situé au Nord-Ouest de la commune au cœur d'un quartier pavillonnaire. Il est longé par la rue de Clair Séjour et bénéficie d'accès depuis la place Clément Laval à l'Est, la rue du 8 Mai au Sud et un accès au Nord donnant sur la route du Chambon.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Zone archéologique.

Aléa retrait-gonflement des argiles : sensibilité forte.

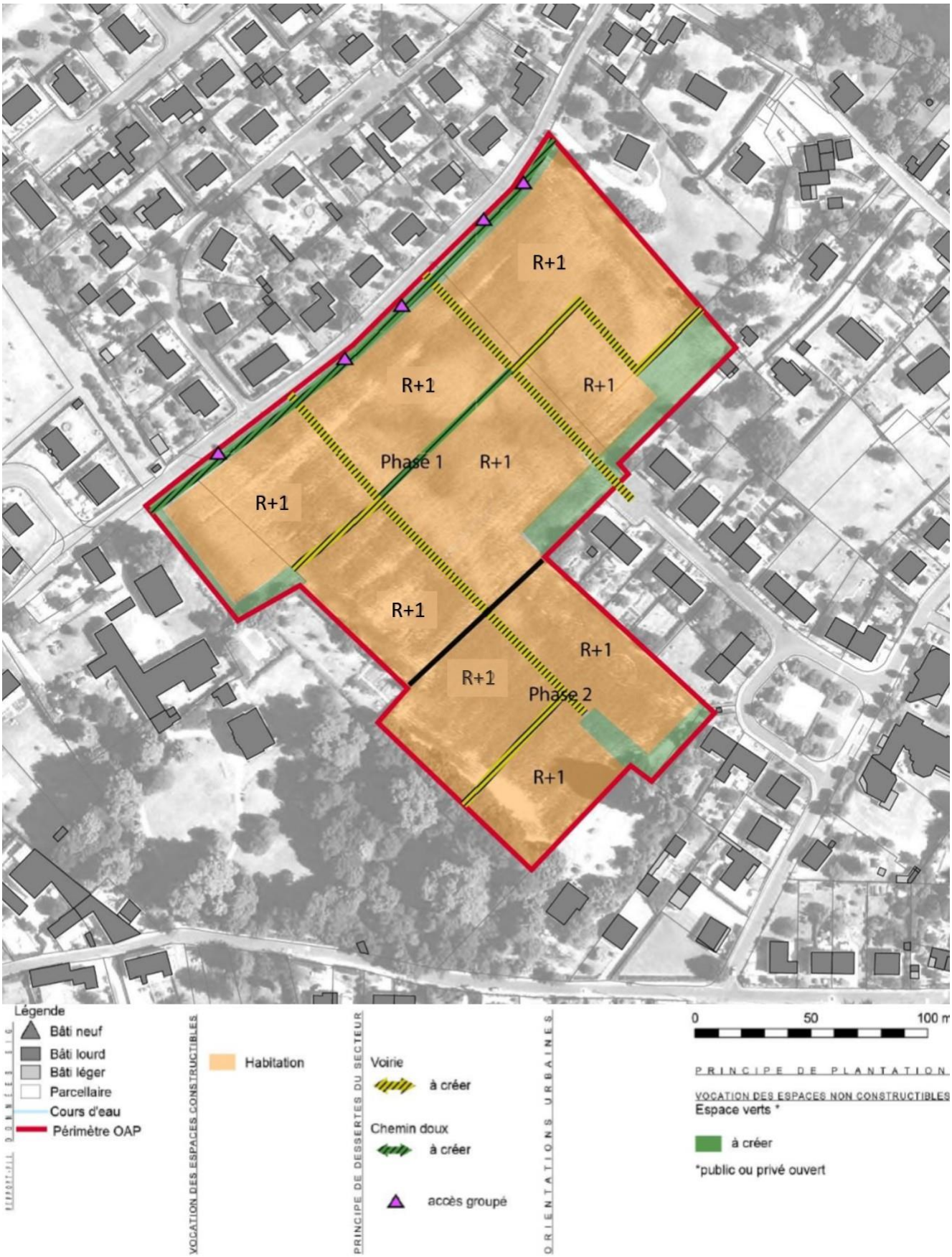
Objectif

A proximité directe de Périgueux, l'enjeu est de conforter cette centralité en favorisant la production de logements au sein de ce cœur d'ilot à proximité de nombreuses commodités. L'OAP visera à développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel pour l'ensemble du quartier.



Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 26 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9300 m²
Nombre de logements minimum : 40	Nombre de logements minimum : 10

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 6m R2 > 3m R3 > H ES < 30% sauf pour les logements sociaux : ES < 40 % EPT > 70% H : R + 1		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Les lisières de l'opération seront traitées en espaces verts.	Dans le cas d'emprises publiques en impasse, des espaces verts doivent être maintenus en prolongement afin de préserver les vues vers les espaces boisés.	Les espaces verts aux franges du site, à l'interface directe des constructions existantes, intégreront des arbres à hautes tiges et/ou haies végétales.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.	En compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement, le réseau de voies doit comporter : • Une voie structurante reliant la rue de Clair-Séjour à la place Clément-Laval, • Une voie parallèle structurante	Des cheminements dédiés aux modes actifs favoriseront les liens au sein de l'opération et vers les quartiers limitrophes.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		depuis la rue de Clair-Séjour permettant de rejoindre la partie Sud-Est du site, • Des voies de dessertes locales pouvant fonctionner en impasse. Temporairement, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone 1AU, les systèmes en impasse sont tolérés pour les voies structurantes. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative. L'espace vert à l'interface avec la rue de Clair-Séjour sera support de cheminements dédiés aux modes actifs.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 26 000 m² pour la réalisation minimale de 40 logements. Dans le secteur 1AU correspondant à la phase 2, l'ouverture à		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9300 m² pour la réalisation minimale de 10 logements.		

SECTEUR 2 : BEAULIEU

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au centre-Est de la commune au cœur d'un quartier pavillonnaire. Il est accessible depuis la route de Beaulieu sur sa frange Ouest, l'impasse des Courtes au Sud et les emprises publiques existantes de l'opération récemment réalisée au Nord (non visible sur la photo-aérienne ci-contre).

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

Assainissement collectif.

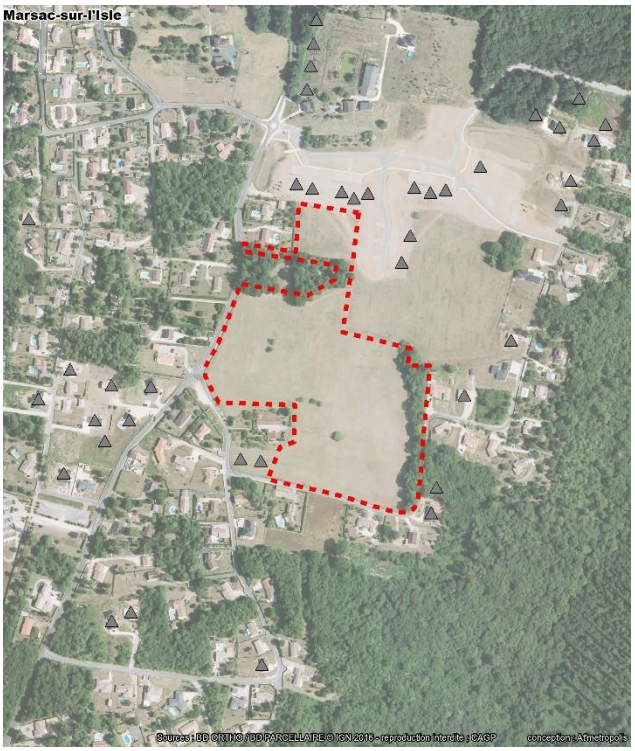
Inconvénients du site

PPRMT : zone fortement exposée.

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

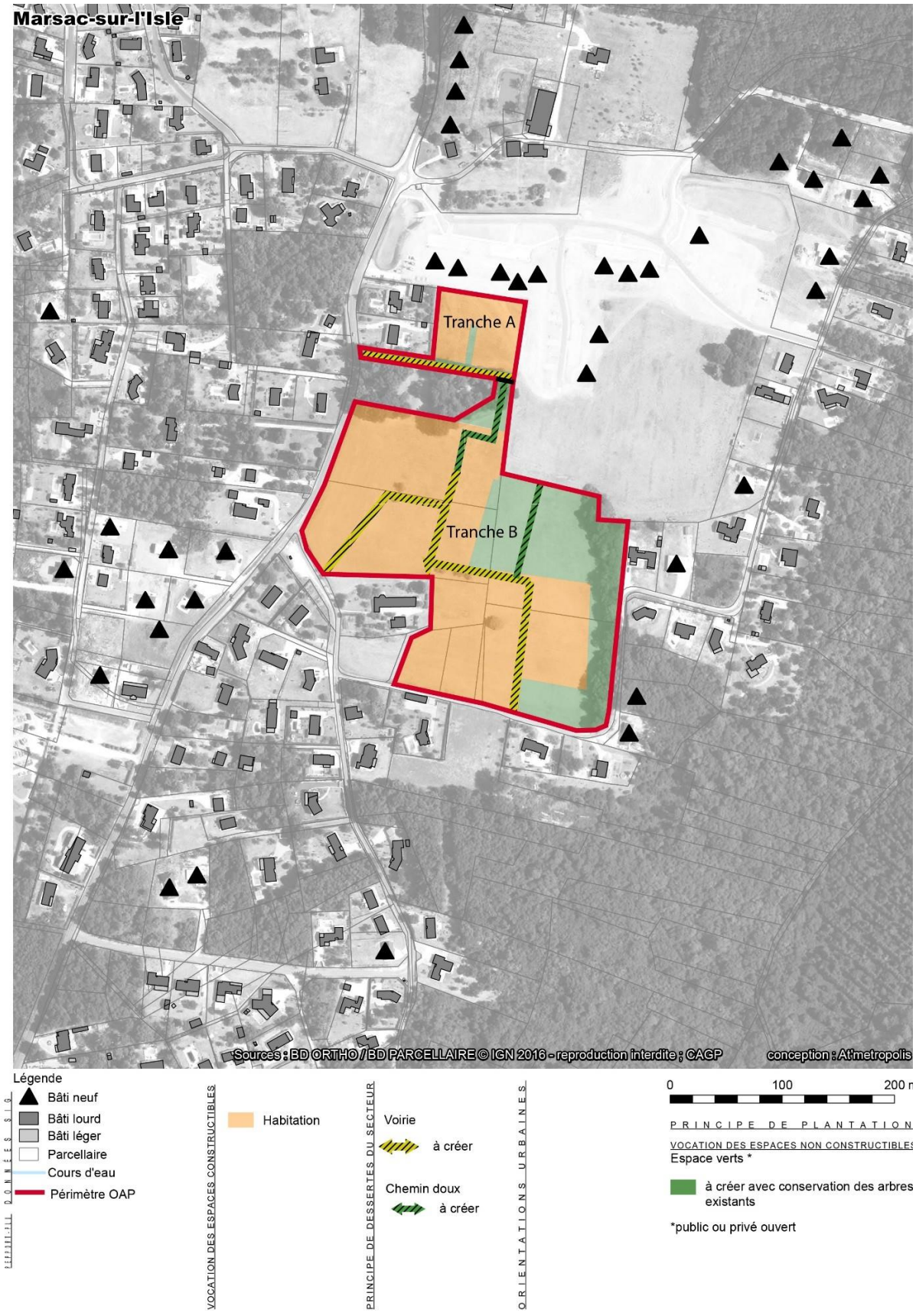
Objectif

L'enjeu est de conforter l'offre en logements au sein de ce cœur d'ilot au cœur de la zone urbaine. L'OAP visera à assurer l'intégration urbaine de l'opération et le développement d'un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier. Il s'agit enfin de limiter les risques liés au ruissellement des eaux pluviales.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 53 500 m²
Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 25

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R + 1, sauf pour logements sociaux : R+2 maximum	Les nouvelles constructions respecteront une hauteur maximale de R+1 à l'exception des constructions accueillant des logements sociaux autorisées à atteindre une hauteur maximale de R+2.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un bassin de rétention des eaux pluviales doit être réalisé. L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Le bassin de rétention des eaux sera réalisé en partie Est du site. L'exutoire de ce dernier sera l'infiltration sous réserves de données géotechniques. Si l'infiltration n'est pas possible, un réseau superficiel sera à créer.	
Orientations paysagères	Un espace vert non bâti sera préservé entre les tranches d'urbanisation. L'étude environnementale conclut à une suspicion de zone humide. Des études complémentaires devront permettre la vérification de sa présence et, le cas échéant, mettre en	Les points bas à l'Est du site seront préservés en espaces non bâtis afin de gérer les ruissellements d'eaux pluviales.	L'interface avec la route de Beaulieu pourra être plantée d'une haie favorisant l'intégration paysagère de l'opération.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	œuvre les mesures d'évitement. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.	La desserte interne du site doit permettre, en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement : • En tranche A : un accès mutualisé au site depuis la route de Beaulieu par amélioration de l'accès existant, • En tranche B : Une liaison entre la route de Beaulieu et l'impasse des Courtes. Un cheminement dédié aux modes actifs permettre les liaisons entre les opérations des tranches A et B et vers le quartier existant au Nord.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 6000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 53 500 m² pour la réalisation minimale de 25 logements.		

SECTEUR 3 : PAYENCHE – LES BRANDES

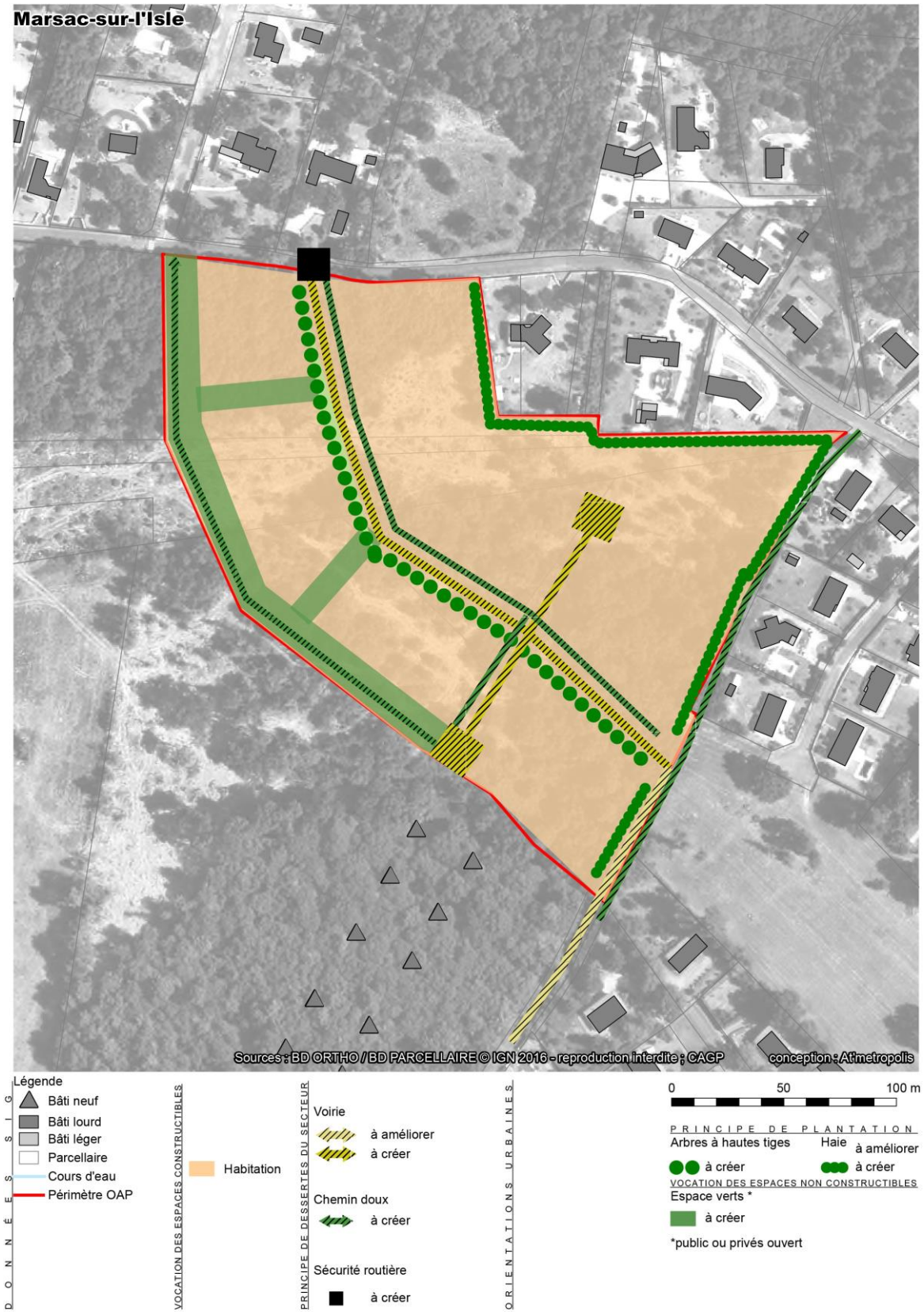
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain.
Localisation et accessibilité
Le site est situé au centre de la commune. Il bénéficie d'une accessibilité depuis la route des Brandes au Nord et la rue de la Fonturlure à l'Est.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements
Avantages du site
Proximité des transports en commun. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
PPRMT : zone fortement exposée. Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort.
Objectif
Développer l'offre en logements en cohérence avec le tissu bâti environnant, structurer d'une desserte interne pour le fonctionnement du quartier en cohérence avec la zone 2AU à l'Est, limiter les impacts sur les espaces naturels proches.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 45 000 m²
Nombre de logements minimum : 26

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle. 30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 5mètres R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 35% EPT > 65% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un aménagement spécifique au carrefour de l'emprise publique à créer et de la route des Brandes est nécessaire pour assurer la sécurisation des déplacements pour tous les modes.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'interface avec les zones urbaines existantes seront plantées de haies végétales d'essences locales.	Des espaces verts non bâtis seront préservés afin de préserver des potentialités de liaisons futures vers la zone naturelle. Ces espaces verts seront d'une largeur minimale de 8 mètres, pouvant intégrer des cheminements doux.	La voie de desserte principale pourra bénéficier d'aménagements paysagers sous la forme d'un mail planté d'arbre à hautes tiges.
Principes de circulation / voies	La desserte du site doit être assurée par une emprise publique assurant la circulation à double sens et cheminements piétons, reliant la route des Brandes et la rue de la Fonturlure.	Un réseau de voies hiérarchisées doit permettre la desserte interne de l'ilot, pouvant s'appuyer sur des systèmes en impasse. Les accès aux lots à construire seront	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		mutualisés deux à deux.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation du site doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 45 000 m² pour la réalisation de 26 logements.		

SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - MARIVAL

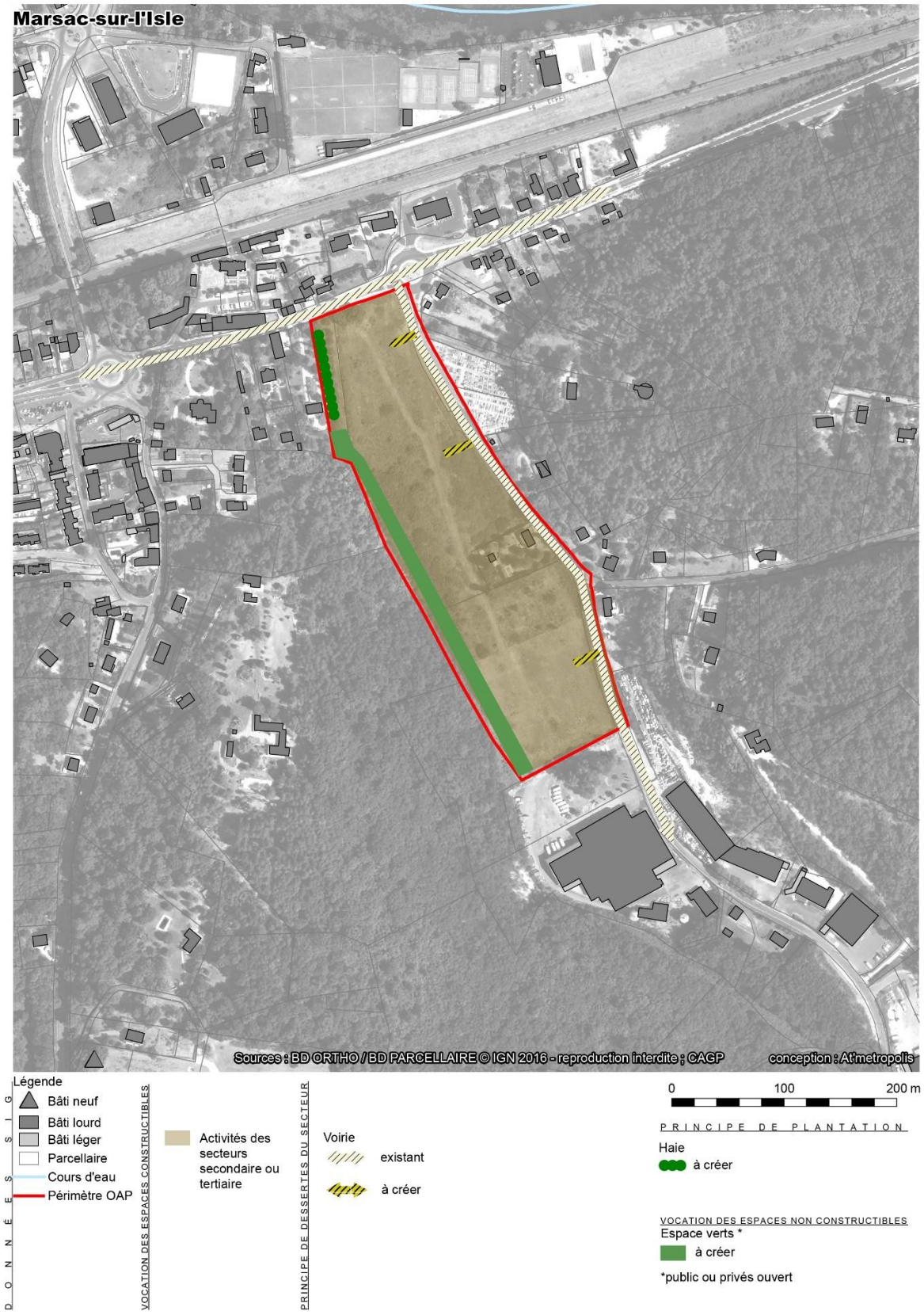
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Destination spécifique : activités économiques.
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Nord de la zone d'activités économiques existante située entre la D6089 au Nord et la route de Marival à l'Est.
Type de tissu urbain environnant
Activités économiques au Sud. Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels au Nord et à l'Est.
Avantages du site
Accessibilité. Proximité aux transports en commun.
Inconvénients du site
PPRMT : zone fortement exposée. Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort.
Objectif
L'enjeu est de conforter l'offre d'emploi en centralité de bourg par l'extension d'une zone d'activités économiques d'intérêt communautaire.



Secteur 1AUy
Superficie : 53 930 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation			
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Une haie épaisse d'essences locales marquera l'interface avec le bâti existant à l'Ouest.	
Principes de circulation / voies	Aucun accès ne sera autorisé depuis la route départementale RD6089.	La desserte du site sera effectuée depuis la route de Marival, dont l'emprise publique sera adaptée aux flux projetés et à tous types de véhicules répondant aux besoins des activités économiques.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions seront implantées en retrait suffisant par rapport au massif forestier pour limiter le risque incendie et de sorte à conserver un espace vert en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement.		

7. PÉRIGUEUX

SECTEUR 1 : SECTEUR DE L'ISLE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Renouvellement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est situé au Sud de Périgueux, entre l'Isle et son canal parallèle. L'accessibilité n'est possible que par les deux ponts qui traversent le canal : au Nord et au Sud du site.

Type de tissu urbain environnant

Activités économiques au Nord.

Activités de loisirs au Sud (skate-park notamment).

De l'autre côté du canal, faubourgs anciens et quartiers résidentiels contemporaines.

Avantages du site

Proximité des équipements et transports en commun.

Écrin paysager remarquable : Isle, boisements, promenade aménagée du canal…

Inconvénients du site

Desserte limitée, impacts et pollutions liées aux activités économiques et de loisirs (visuelles, sonores…).

Limite Sud : zone rouge PPRi.

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée.

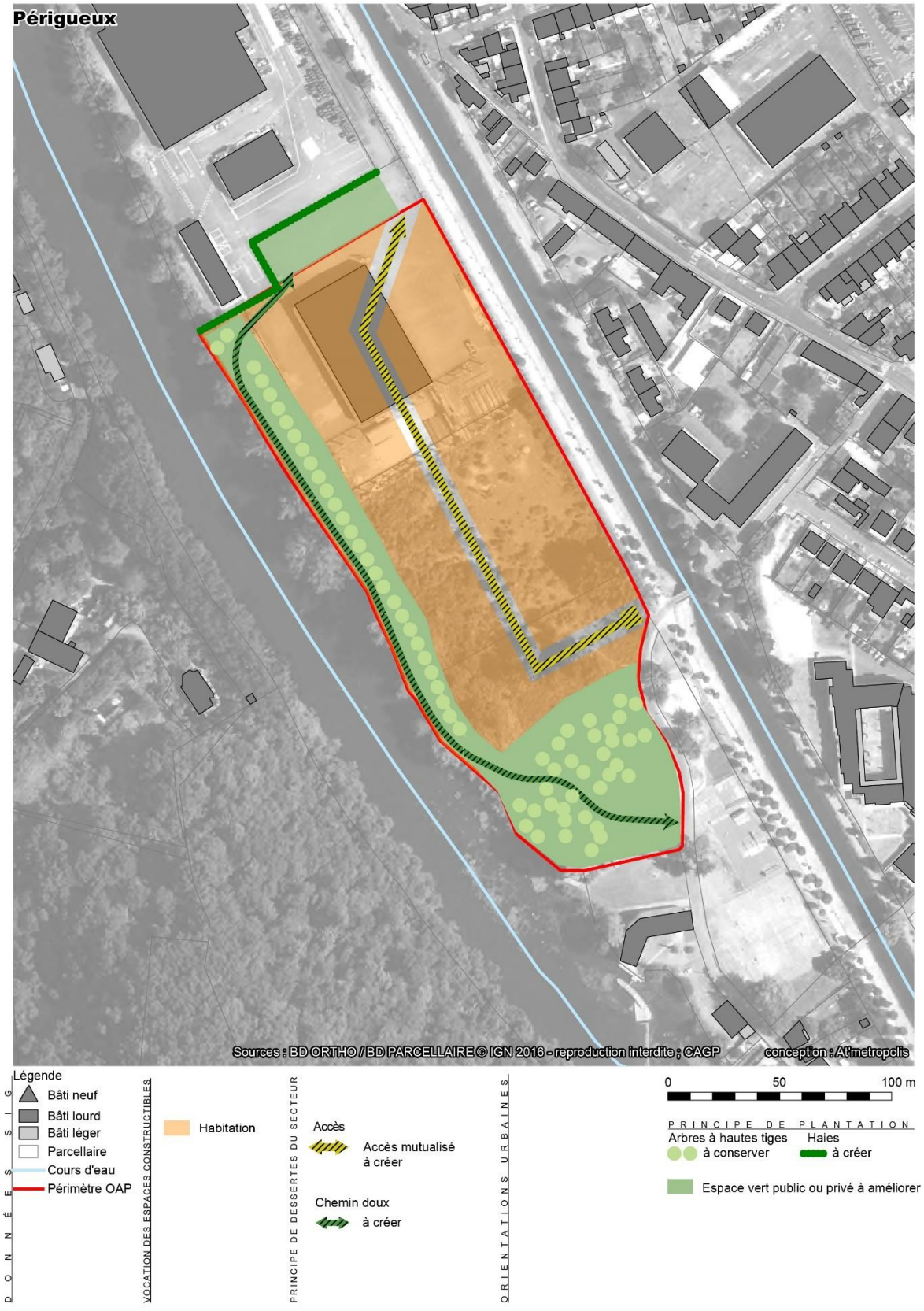
Objectif

Favoriser le renouvellement qualitatif de ce site en partie en friche en s'appuyant sur les atouts paysagers environnants.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 30 500 m²
Nombre de logements minimum : 48

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 : 0 à 5 mètres R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 30% H : R+1,5 maximum en logement individuel / R+2 minimum en logement collectif	Dans le cadre de la réalisation de logements collectifs, la hauteur des constructions ne pourra être inférieure à R+2. Dans le cadre de la réalisation de logements individuels, la hauteur des constructions pourra être en R+1 ou R+1,5.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un espace public intégrant des places de stationnement devra être positionné sur la partie Nord du site.		
Orientations paysagères	Les sujets et végétaux présents sur site devront autant que possible être maintenus afin de conserver un caractère particulièrement végétalisé au site.	Un espace vert accompagné d'un cheminement doux devra être positionné au Sud du périmètre. Ce cheminement doux devra favoriser la connexion douce avec la partie nord du site.	
Principes de circulation / voies	Organisation de la desserte du site avec accès unique à la voie publique. Elle constitue à la fois une desserte unique à l'intérieur de l'ilot à	La voie d'accès comportera une aire de retournement interne qui devra obligatoirement être implantée en limite séparative. Une	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	créer, sur laquelle les accès aux lots devront se faire mutualisés deux par deux.	alternative pourra consister à prolonger la voie d'accès d'une bande enherbée non construite d'une largeur minimale de 8 mètres jusqu'à la limite séparative.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle portera sur une surface minimale de 30500m², pour la réalisation minimale de 40 logements collectifs et 8 logements individuels.		

SECTEUR 2 : QUARTIER DE LA SOURCE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le quartier de la Source se situe entre le quartier du Bas Toulon et le Parc de la Source. Il joue le rôle d'articulation entre l'église Saint Charles et le Parc de la Source. Le site est accessible depuis la rue de l'Abîme à l'Est et la rue Loucheur au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Faubourgs anciens.

Avantages du site

Le quartier de la Source bénéficie d'un cadre de vie qualitatif, à la fois à proximité de la ville (quartier du Bas Toulon) et de la nature (versants boisés, vallée de l'Isle...).

Proximité des équipements publics, transports en commun, commerces et services.

Inconvénients du site

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée

Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP

Objectif

Développer une nouvelle offre de logements dans un cadre de vie privilégié en faisant de cet ilot un lieu de rencontre entre le Parc de la Source et le reste du quartier, notamment autour d'une continuité piétonne et paysagère structurante.



Secteurs UB et UM	
Tranche A	**Tranche B**
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 25

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.	La hauteur des constructions sera de R+1,5.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un espace vert public non bâti crée un lien particulier entre le quartier et le parc de la Source.	L'espace vert public à créer se prolonge jusqu'aux parcelles habitées. Il permet des vues sur le parc depuis les habitations, des accès et cheminements piétons menant directement au parc, la réorganisation de terrains de pétanques, et autres équipements.	
Orientations paysagères	Une liaison douce et paysagère structurante (cheminement piéton, vélos et plantations arborées) permet de relier le quartier, depuis l'église Saint-Charles jusqu'au parc de la Source. Un espace vert public non bâti crée un lien particulier entre le quartier et le parc de la Source.		Les arbres à hautes tiges existants sur les limites du site sont à conservés

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	Deux accès sont à organiser et permettent de desservir l'ensemble du quartier : • Un accès depuis la rue de l'Abîme d'une emprise publique minimale de 15 mètres. • Un accès depuis la rue Loucheur d'une emprise publique minimale de 10 mètres. Une liaison douce et paysagère structurante (cheminement piéton, vélos et plantations arborées) permet de relier le quartier, depuis l'église Saint-Charles jusqu'au parc de la Source.	Depuis l'église Saint-Charles jusqu'au Parc de la Source, l'allée plantée structure le quartier. Elle permet une liaison piétonne et paysagère directe entre la ville et le parc ainsi qu'une desserte viaire. Depuis la rue de l'Abîme vers le parc, les alignements d'arbres structurent l'allée et annoncent le parc. La desserte viaire du quartier s'organise en bouclage et se raccorde à la rue de l'Abîme et la rue du Loucheur. Elle permet une desserte en double sens ou à sens unique. Aucune impasse n'est créée.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle portera sur une surface minimale égale à 5500 m² pour la réalisation minimale de 10 logements minimum. Dans le secteur correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle portera sur une surface minimale égale à 10 000 m² pour la réalisation minimale de 25 logements minimum.		

SECTEUR 3 : SALTGOURDE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Renouvellement urbain
Localisation et accessibilité
Le périmètre de projet se situe à l'extrémité Ouest de la commune de Périgueux et du quartier du Gour de l'Arche. Il est accessible à l'Est depuis le chemin de Saltgourde.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels à l'Est. Équipements publics au Nord et au Sud.
Avantages du site
Écrin paysager remarquable, accès à la voie verte Proximité des équipements publics, transports en commun, commerces et services.
Inconvénients du site
Le périmètre de projet comprend un secteur actuellement construit, à démolir et à réhabiliter Partie Ouest : PPRI zone rouge Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée
Objectif
Assurer le renouvellement qualitatif de cet ilot de logements collectifs dégradés en conciliant densité urbaine, accueil de commerces et services et valorisation des espaces paysagers communs vers la Beauronne.



Secteur UM	
Tranche A	**Tranche B**
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9 500 m²
Nombre de logements minimum : 30	Nombre de logements minimum : 20

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux. Dans la tranche B, les activités tertiaires, de commerces et de service sont admises, de préférence implantées en rez-de-chaussée des immeubles.	Tranche A : l'opération favorisera la production de logements locatifs sociaux du T1 au T5 sous la forme de petits collectifs. Tranche B : • L'opération favorisera la production de logements du T1 au T5 sous la forme de petits collectifs en interface avec la tranche A. • Côté Nord, l'opération favorisera la production de logements individuels du T4 au T5 avec jardin en accession sociale à la propriété.	
Forme urbaine		La hauteur maximale des nouvelles constructions de logements collectifs sera R+2 ; R+1 pour les logements individuels. Les formes bâties au contact de la partie Ouest du site, sont plus ouvertes et discontinues de manière à permettre des vues privilégiées depuis les habitations vers la Beauronne.	Les nouvelles constructions tendront vers une homogénéisation des hauteurs afin d'assurer une unité d'ensemble.
Programmation d'équipements d'intérêt public	D'une surface d'environ 8000 m² la partie Ouest du périmètre de projet est un espace inondable et doit rester non bâti. Le site intègre les aménagements nécessaires à la récolte des eaux pluviales.	La récole des eaux pluviales s'appuie sur les logiques topographiques du site (écoulement vers l'ouest). Les espaces plantés des poches de stationnements, prolongés par les cheminements piétons créés, permettent d'être le support d'une gestion hydraulique de différentes formes	L'espace de nature peut faire l'objet d'usages multiples (promenades, jardins partagés, prairie de jeux, bosquets boisés...). Cet espace collectif participe ainsi à l'amélioration du cadre de vie des habitants (contact

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		(revêtement poreux, noue plantée, fossé, jardins de pluies, prairie inondable...). Ces espaces de gestion de l'eau pluviale doivent permettre la récolte, mais aussi l'amélioration de la qualité des eaux rejetées dans la Beauronne.	avec la nature, lieu de productions maraîchères associatives...), ainsi qu'à la préservation et/ou à la création de milieux de biodiversité diversifiés.
Orientations paysagères	Les dessertes et les poches de stationnements sont arborées, elles créent de l'ombrage et de l'intimité au niveau des seuils d'entrée des bâtiments. Depuis le chemin de Saltgourde, elles offrent des perspectives sur la partie Ouest du périmètre de projet, vouée aux espaces de nature et de jardins partagés.		Les arbres à hautes tiges existants sont à conservés.
Principes de circulation / voies	Chaque tranche de projet fonctionne de manière autonome en termes d'accès, de stationnements et de raccords aux réseaux techniques existants (AEP, EU, Électricité). Depuis le chemin de Saltgourde, trois accès indépendants desservent les parcelles. Ces voies de desserte permettent l'accès aux poches de stationnements, organisées sur trois bandes et positionnées perpendiculairement au chemin de Saltgourde. Un maillage de cheminements piéton structure le périmètre de projet.	Une emprise publique minimale de 20 mètres est nécessaire pour assurer la circulation automobile, les cheminements doux et le stationnement. En termes de cheminements piétons : • Les liaisons Est-Ouest permettent des liaisons directes depuis le chemin de Saltgourde et les habitations jusqu'au Beauronne. • Les liaisons Nord-Sud garantissent des liaisons douces au contact des parcelles habitées ainsi que le long du Beauronne. • Ces liaisons sont à connecter à la voie verte	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		existante longeant le Sud du périmètre de projet.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	**L**'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Dans le secteur correspondant à la Tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant 9500 m² pour la réalisation de 30 logements minimum. Dans le secteur correspondant à la Tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant 9500 m² pour la réalisation de 20 logements minimum.		

SECTEUR 4 : ZAC DE LA GARE

1. PRESENTATION DU SITE

Secteur UAa		
Tranche A	**Tranche B**	**Tranche C**
Superficie : 17 000 m²	Superficie : 14 000 m²	Superficie : 8400 m²
Nombre de logements estimé : 150	Nombre de logements estimé : 85	Nombre de logements estimé : 25

Les trois secteurs de projet concernés par cet OAP, secteurs A, B et C, s'inscrivent dans un projet de renouvellement urbain plus large à l'échelle de la commune.

Le périmètre de l'opération occupe la rive droite de l'Isle et se situe entre la voie ferrée et les berges de la rivière, longées par la voie verte existante. L'avenue du Maréchal Juin constitue un axe structurant au sein de ce périmètre de projet : elle permet de relier directement la Gare aux berges de l'Isle et à la voie verte. Elle permet également de relier les quartiers situés en rive droite et en rive gauche par le biais du franchissement de l'Isle.

Le périmètre de projet autour de l'avenue du Maréchal Juin comprend 2 secteurs, A et B, dont les opérations d'aménagement peuvent se mener concomitamment.

Les deux secteurs de projet concernés par cette OAP se situent de part et d'autre de l'axe structurant de l'avenue Maréchal Juin et ont pour rôle de marquer une nouvelle entrée de ville.

Les secteurs de projet concernés par cet OAP se situent au contact de l'Avenue du Maréchal Juin. Celle-ci est une liaison urbaine structurante et sera transformée en une avenue marquant l'entrée de ville. Cette avenue permet les flux des véhicules, le passage d'un réseau de bus en site propre, ainsi que des trottoirs plantés permettant une continuité piétonne et paysagère depuis la gare jusqu'à la voie verte.

Au contact de cette avenue et de ses espaces publics majeurs (trottoirs, places et parvis), un alignement en front bâti est souhaité, avec des rez-de-chaussée actifs et commerçants.

La requalification de l'avenue du Maréchal Juin s'articule autour de 3 accroches urbaines majeures :

1. L'accroche à la voie verte à l'Ouest ;
2. L'apaisement et la restructuration du carrefour à requalifier comme place urbaine ;
3. L'accroche à la gare et à son parvis (pôle d'échange multimodal).

Secteur A

Le projet vise à renouveler ce secteur qui comprend des bâtiments industriels en friche (entrepôts et stationnements), ainsi que de l'habitat collectif et individuel dégradé.

Au Nord et à l'Est, le site est bordé par l'Avenue du Maréchal Juin (voirie structurante) dont le profil et le gabarit sera repris pour accueillir le passage du bus en site propre, les circulations véhicules et les circulations piétonnes. La rue du Bassin longe la partie sud du périmètre de projet.

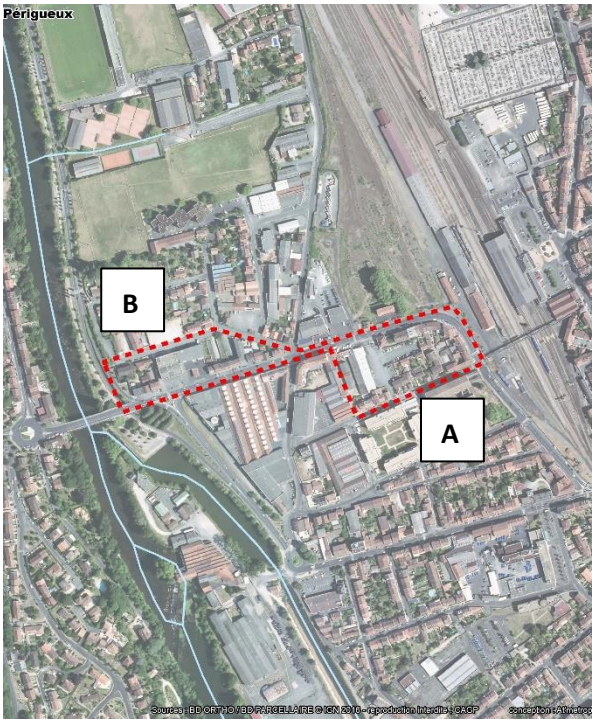
Secteur B

Le secteur B concerne des activités commerciales et industrielles en friche (entrepôts) ainsi que des logements dégradés.

Le site est bordé par l'Avenue du Maréchal Juin au Sud (incluant le projet du passage du bus en site propre) ainsi que par la rue du Tennis au Nord. A l'Est du périmètre de projet, une place d'entrée de quartier est à aménager. Elle permet d'apaiser le carrefour des différentes voiries et de signifier les rez-de-chaussée commerciaux. A l'Ouest du site, l'accroche des cheminements piétons à la voie verte assure le contact avec les berges de l'Isle.

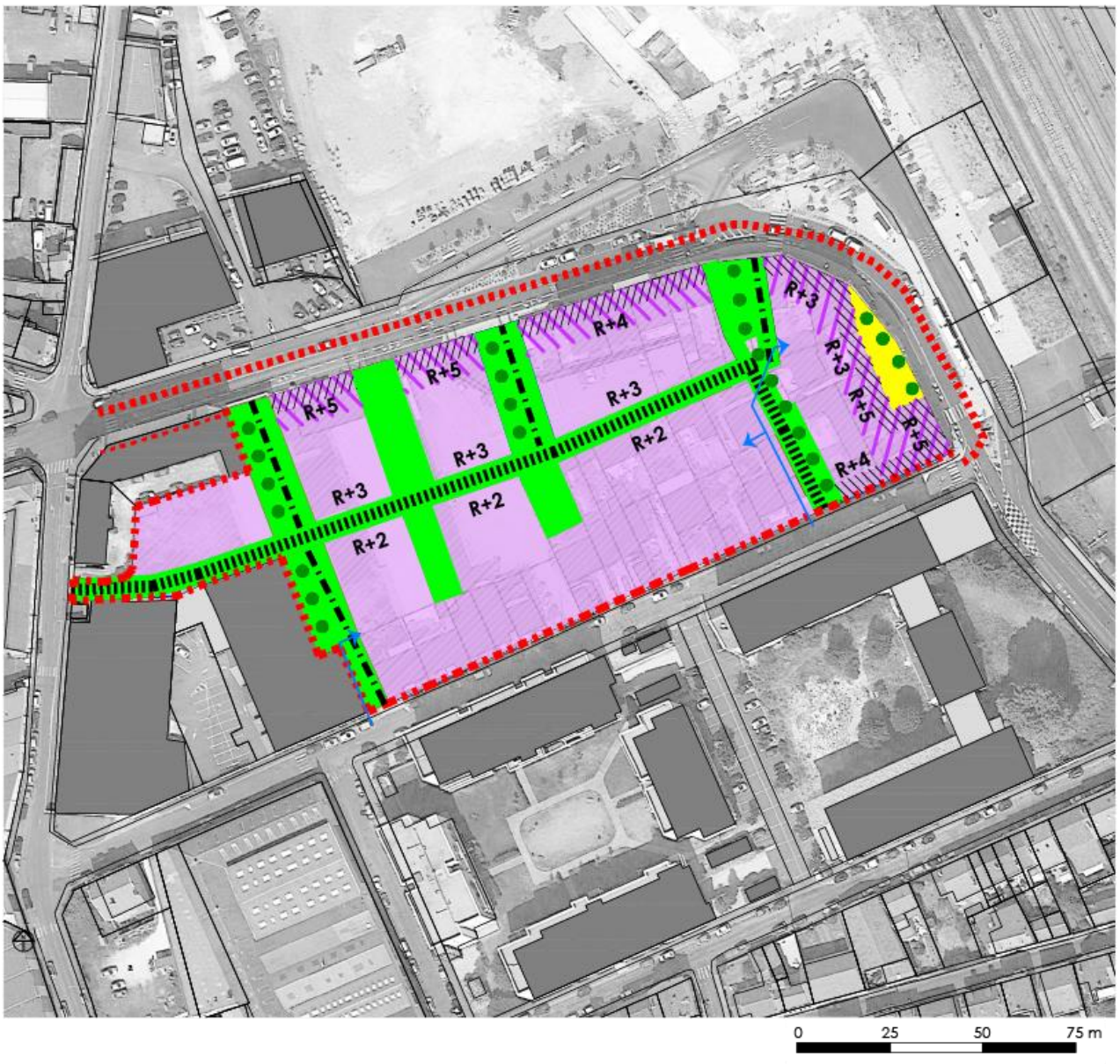
Secteur C

Le secteur est situé au droit de ma rue Claude Bernard et de la rue Nouvelle du Port. Le site correspond à une friche industrielle, polluée, en cours de reconversion. L'objectif sera à terme de maitriser l'urbanisation en préconisant la construction de maisons individuelles, de logements collectifs et. Une voie résidentielle sera créée pour desservir les lots, ainsi qu'un axe piétonnier pour rejoindre la rue Courbet.





2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – TRANCHE A

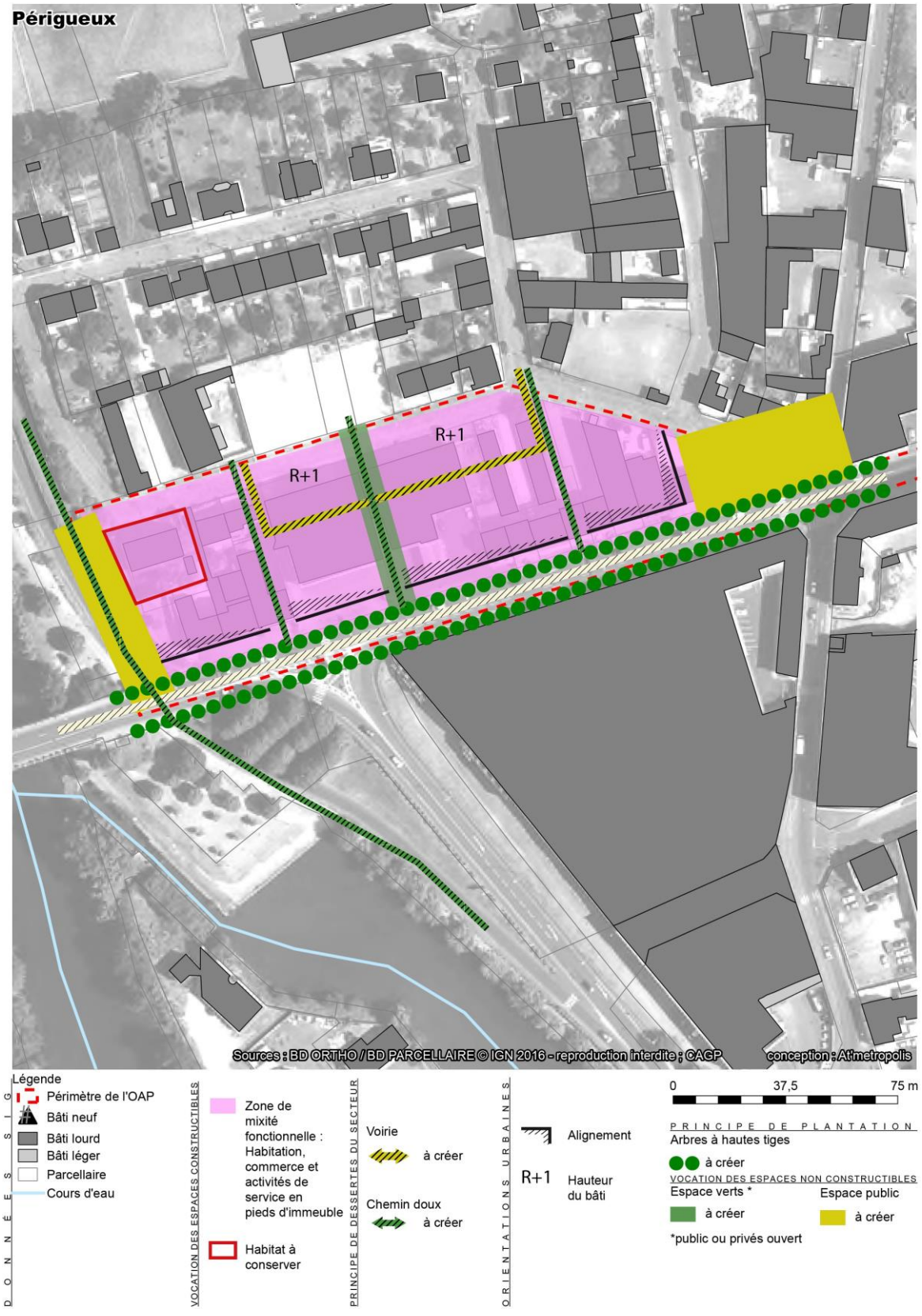


3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT – TRANCHE A

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.	Les activités de commerces et de service seront implantées en rez-de-chaussée sur l'avenue du Maréchal Juin sur une surface plancher de l'ordre de 900 à 1500 m^2. En matière d'habitat, l'opération doit permettre la production de 150 logements collectifs minimum sur une surface plancher de 12 000 m² minimum intégrant les espaces communs.	
Forme urbaine		Le long de l'avenue du Maréchal Juin, un alignement des façades est souhaité. en R+3, R+4 et R+5, conformément au schéma d'orientation d'aménagement, de manière à marquer le caractère structurant de l'entrée de ville. La hauteur des constructions suivra un plan d'épannelage vers le R+2 tel qu'identifié dans le schéma d'orientation d'aménagement pour préserver la tranquillité des habitations maintenues sur la rue du Bassin. A l'Est du site, les façades en R+3, R+4 et R+5, conformément au schéma d'orientation d'aménagement, se tournent vers la place urbaine permettant l'accès à la passerelle et au parvis de la gare.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères			
Principes de circulation / voies	La rue Maréchal Juin est une voie structurante marquant l'entrée de ville. La mise en place de continuités piétonnes, de traverses des modes doux permet de structurer l'ensemble de l'îlot et de permettre sa traversée de manière apaisée. Une « voie douce » traversante Est-Ouest assure la desserte interne de l'opération joignant la rue Henri Murger à la rue du Bassin. Au droit de la rue du Bassin, l'accès au bâti existant se fait à l'aide de voies partagées		Les différentes continuités piétonnes peuvent être traités dans un vocabulaire urbain (placette, terrasses, parvis) ou plus rural (traverse, sentiers, jardins...).
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

4. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – TRANCHE B

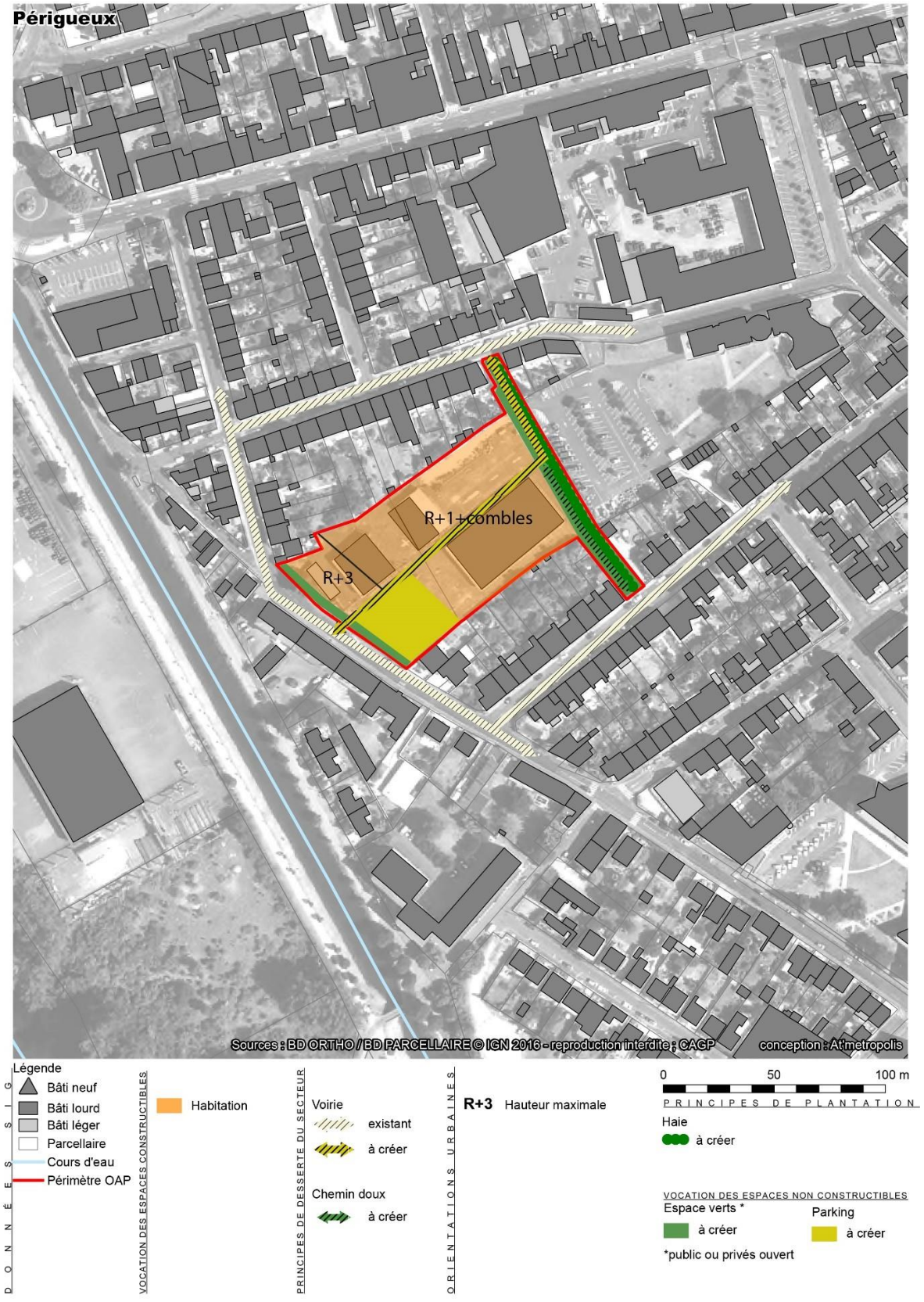


5. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT – TRANCHE B

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.	Les activités de commerces et de service seront implantées en rez-de-chaussée. En matière d'habitat, l'opération doit permettre la production de : • 75 logements collectifs minimum sur une surface plancher de 6300 m² intégrant les espaces communs. • 10 logements individuels minimum. L'ilot repéré comme « habitat à conserver » dans le schéma d'orientation d'aménagement devra être préservé.	
Forme urbaine		Le long de l'avenue du Maréchal Juin, un alignement des façades est souhaité en R+3 minimum de manière à marquer le caractère structurant de l'entrée de ville. La hauteur des constructions suivra un plan d'épannelage vers le R+1 tel qu'identifié dans le schéma d'orientation d'aménagement.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		A l'Est du site, les façades se tournent vers la place urbaine.	
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Des alignements d'arbres sur l'avenue du Maréchal Juin structureront l'entrée de ville. La cour centrale piétonne sera paysagée.		La cour centrale piétonne peut être paysagée sous la forme d'un mail planté d'arbre à hautes tiges.
Principes de circulation / voies	Les accès aux logements collectifs et individuels se font par la rue du tennis, par le biais d'un bouclage en sens unique, évitant toute création d'impasse. La mise en place de continuités piétonnes, de traverses ainsi que d'une cour piétonne centrale reliant directement le trottoir de l'avenue Maréchal Juin à celui de la rue du Tennis permet de structurer l'ensemble de l'îlot et de permettre sa traversée de manière apaisée.	La rue Maréchal Juin est une voirie structurante marquant l'entrée de ville. Aucun accès véhicule n'est souhaité depuis cette voie.	Les différentes continuités piétonnes peuvent être traités dans un vocabulaire urbain (placette, terrasses, parvis) ou plus rural (traverse, sentiers, jardins...).
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

6. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – TRANCHE C



7. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT – TRANCHE C

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.	En matière d'habitat, l'opération doit permettre la production de : • 15 maisons mitoyennes avec jardin • 10 logements collectifs minimum implantés en front de rue Claude Bernard.	
Forme urbaine	Les constructions respecteront un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique de la rue Claude Bernard. Hauteur : R+1+combles maximum pour l'habitat individuel R+3 maximum pour l'habitat collectif	Le long de la rue Claude Bernard, un alignement des façades est souhaité en R+3 maximum de manière à marquer le caractère structurant de l'entrée de ville. La hauteur des constructions suivra un plan d'épannelage vers le R+1+combles pour l'habitat individuel.	
Programmation d'équipements d'intérêt public		Un parc de stationnement collectif de 20 à 25 places sera réalisé.	
Orientations paysagères		L'espace de recul entre l'emprise publique de la rue Claude Bernard et les constructions bénéficiera de traitements paysagers. Le parc de stationnement bénéficiera d'un traitement paysager	

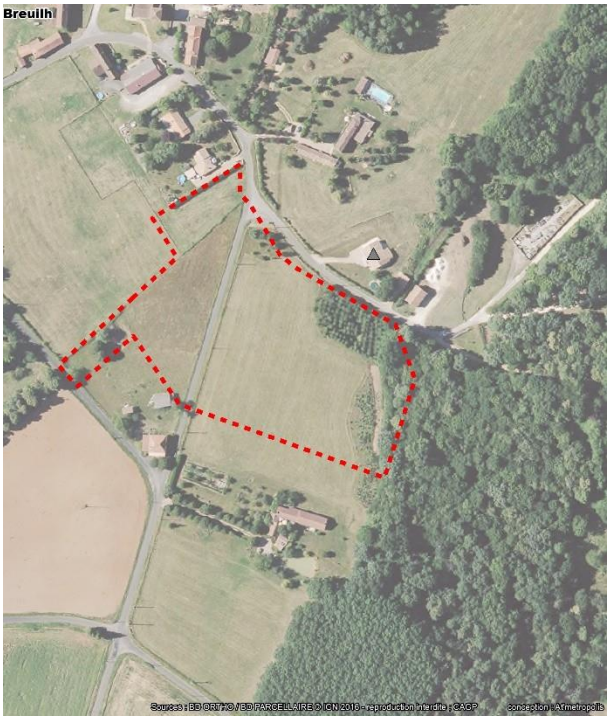
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		en front de rue (façade rue Claude Bernard) et/ou par le maintien du mur de façade.	
Principes de circulation / voies	La desserte du site sera assurée par la création de 2 accès l'un depuis la rue Claude Bernard, l'autre ente la rue nouvelle du port et la rue Courbet.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

9. SANILHAC

BREUILH SECTEUR 1 : LA MERCERIE

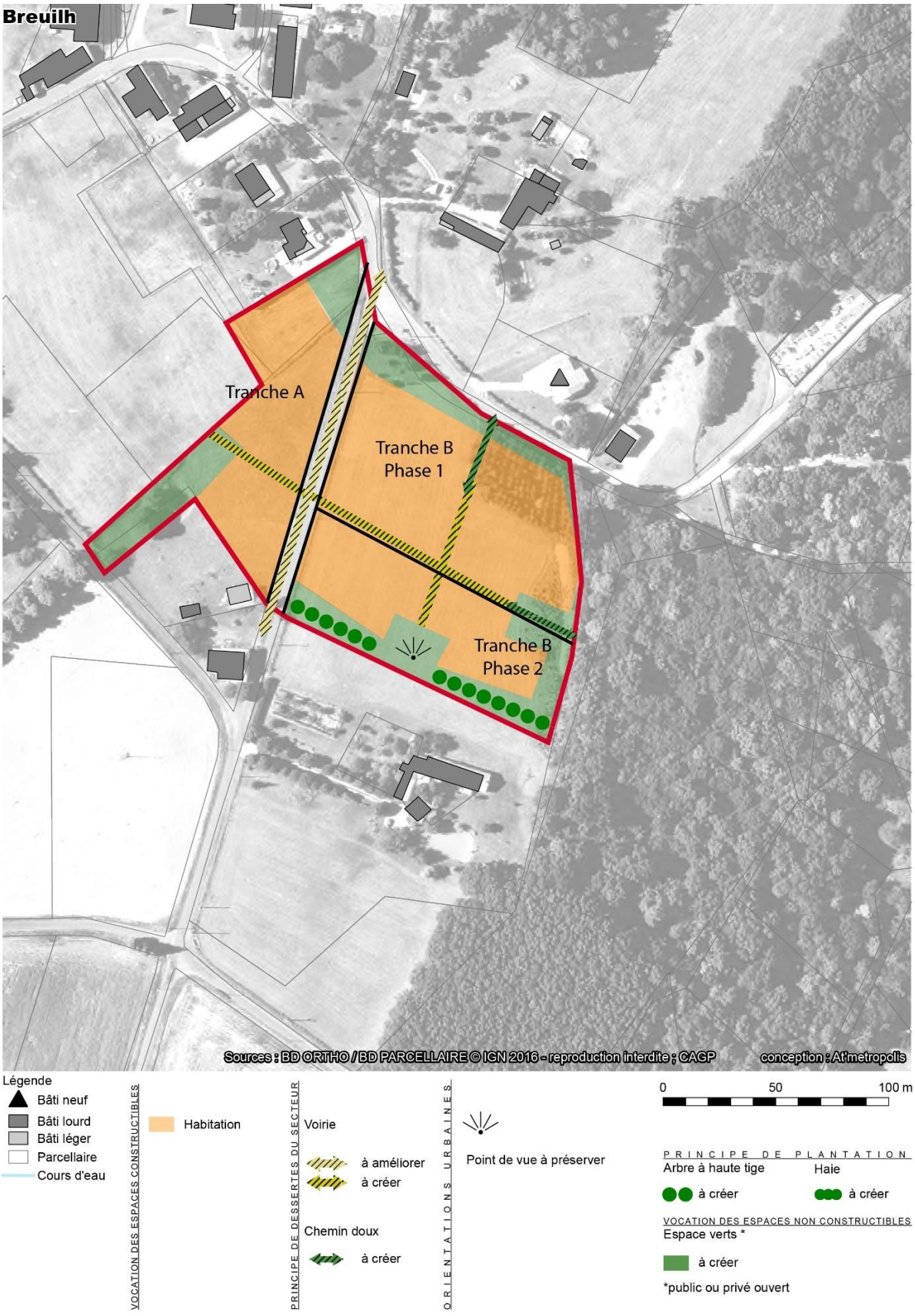
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Ce site constitue l'extension Sud-Est du bourg de la commune. Il est accessible au Nord depuis le chemin des Meillauds et à l'Ouest depuis la route de Breuilh.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels Bourg ancien rural
Avantages du site
Proximité au cœur de bourg patrimonial
Inconvénients du site
Périmètre de protection des captages Assainissement non collectif Aléa retrait-gonflement des argiles : fort
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité du bourg en assurant une urbanisation de qualité, portant une attention forte sur l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions afin de valoriser l'identité patrimoniale du site et de ses abords.



Tranche A	Tranche B	
	Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 4500 m²
Nombre de logements minimum : Non imposé	Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'extension du réseau d'eau potable devra être porté par l'aménageur de la zone à l'intérieur de la zone.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » Un espace vert sera préservé le long du chemin des Meillauds au Nord. Au Sud, un alignement d'arbre sera planté afin de créer un écran paysager avec le bâti patrimonial identifié. Un espace vert central doit permettre de préserver les vues entre traversantes Nord/Sud vers les éléments de patrimoine.	La végétation présente en lisière du chemin des Meillauds sera un maximum préservée. La mare et le bosquet situé à l'Ouest du site seront conservés. A droit des emprises publiques en impasse, des espaces verts seront préservés afin de valoriser les vues vers les espaces naturels et agricoles.	
Principes de circulation / voies	La desserte du site reposera sur un système de voiries assurant une circulation à double sens.	L'accès au site sera mutualisé au niveau d'un unique carrefour en intersection avec la route de Breuilh	La route de Breuilh sera à requalifier afin d'assurer la sécurisation des déplacements pour tous les modes.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		desservant les parties Ouest et Est du site. Sur la tranche B, l'emprise publique doit être réalisée en limite de la phase 1 en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement. Les systèmes en impasse seront prolongés de cheminements dédiés aux modes actifs favorisant les liaisons vers les espaces attenants.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 6500 m². Dans le secteur 1AU correspondant à la tranche B – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 8000 m² pour la réalisation de 4 logements minimum. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 4500 m² pour la réalisation de 4 logements minimum		

MARSANEIX SECTEUR 1 : TERRASSE SUD

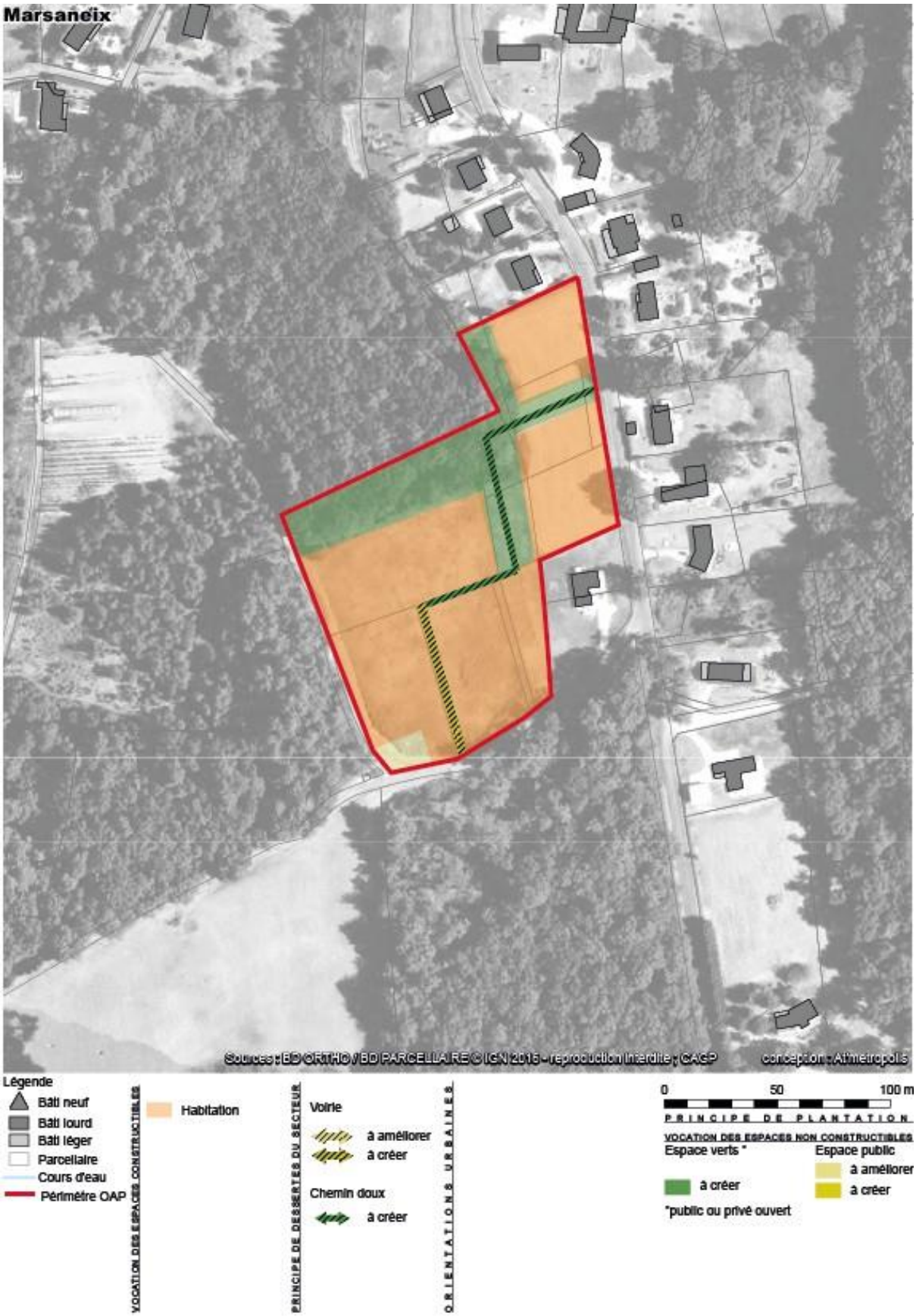
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au centre de la commune, le long de la route de Château Missier, au Sud du Bourg de Marsaneix. Le site est accessible depuis la route des Chasseurs au Sud.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Risque de ruissellement des eaux pluviales.
Objectif
L'enjeu est de réparer l'urbanisation linéaire passée en favorisant une opération cohérente en second rideau, développant un réseau viaire adapté. L'OAP visera particulièrement à l'intégration paysagère de l'opération et à limiter les risques de feux de forêt.



Secteur 1AU
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 000 m²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les constructions devront respecter un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un espace public valorisera l'entrée Sud-Ouest du site. L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	Le maintien d'un espace public à l'intersection entre les emprises publiques existantes doit favoriser la sécurisation du carrefour (préservation des vues).
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Des espaces verts seront supports de cheminements piétons entre les lots à construire.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique à créer en impasse depuis la route des Chasseurs.	Les accès aux lots seront mutualisés depuis la route de Château Missier. Un cheminement piéton permettra de relier l'emprise publique à créer à la route de Château Missier.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	sur une surface minimale égale à 18000 m² pour la réalisation de 8 logements minimum.		

MARSANEIX SECTEUR 2 : CHÂTEAU SOLEIL

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est dans le bourg de Marsaneix à proximité de l'église et des espaces publics centraux. Il est entouré des voies : route du Château Soleil et la route de la Croix-Neuve.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels au Nord.

Bourg ancien rural au Sud.

Avantages du site

Proximité au bourg d'intérêt patrimonial.

Proximité aux équipements, commerces et services.

Assainissement collectif (réhabilitation de la STEP à l'étude)

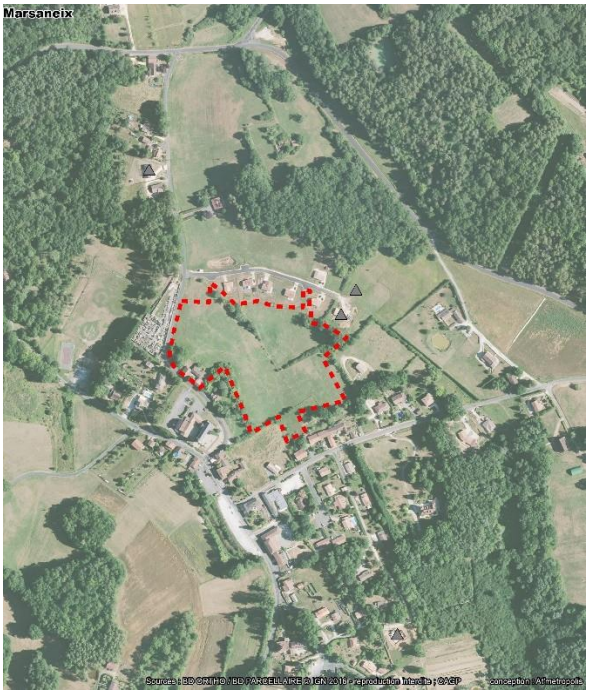
Inconvénients du site

Topographie marquée, risque de ruissellement des eaux pluviales.

Risque fort de retrait-gonflement des argiles.

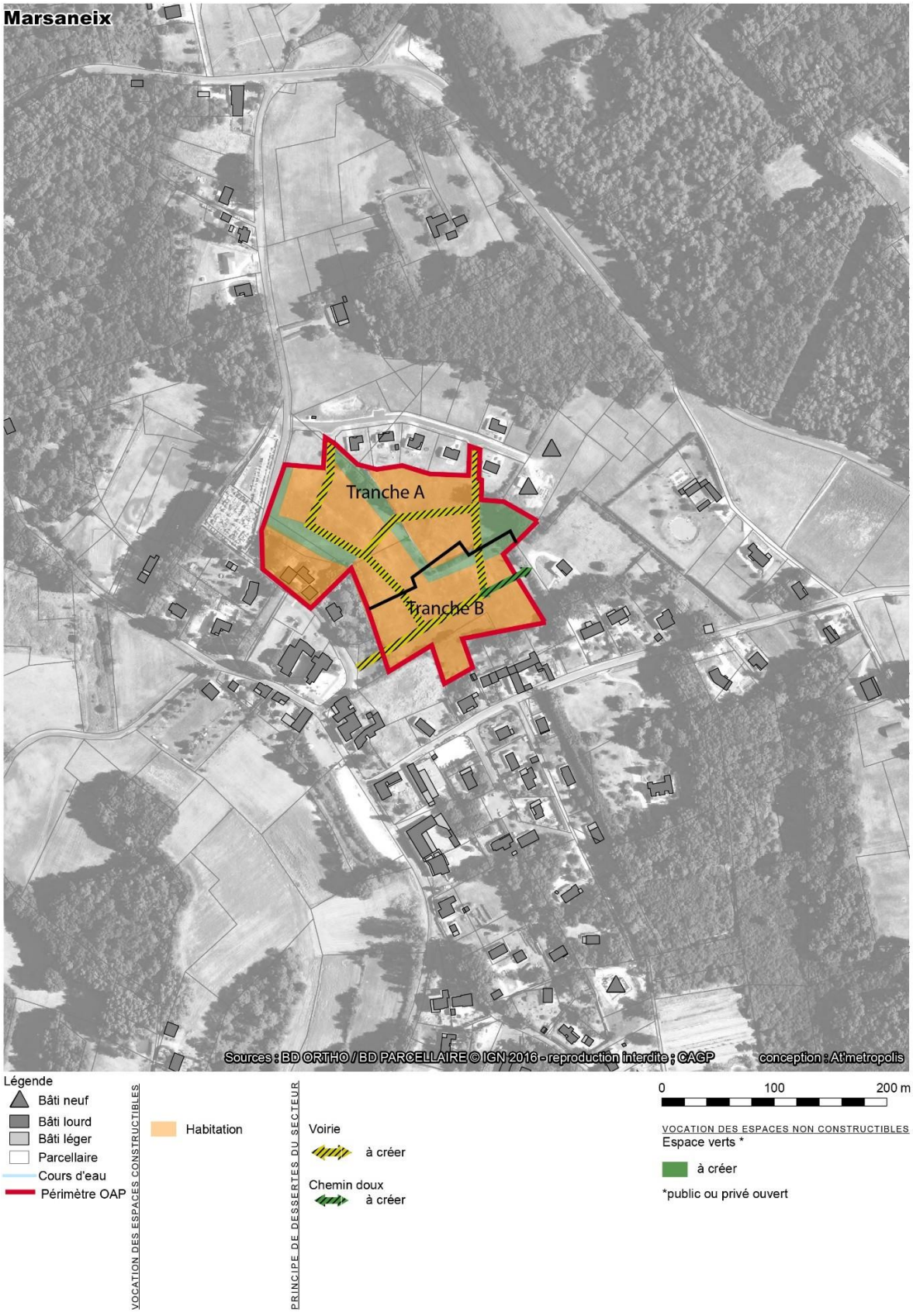
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg de la commune par le développement d'une nouvelle offre de logements. L'OAP visera à garantir l'intégration urbaine et paysagère de l'opération à l'interface entre tissu pavillonnaire et le bourg patrimonial.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²
Nombre de logements minimum : 12	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 20% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Des espaces verts seront préservés intégrant les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	Il est conseillé de laisser une zone non bâtie le long des axes de vallon. Le fonctionnement de la gestion des eaux de pluie du lotissement existant au Nord est à vérifier (bassin versant de collecte) au regard des rejets induits par l'opération. L'exutoire des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera réalisé par infiltration ou rejet au milieu superficiel. Dans ce dernier cas, un exutoire continu en aval direct sera à créer.
Orientations paysagères		Les espaces verts à créer auront également un rôle récréatif. Ils seront positionnés en compatibilité avec le schéma	

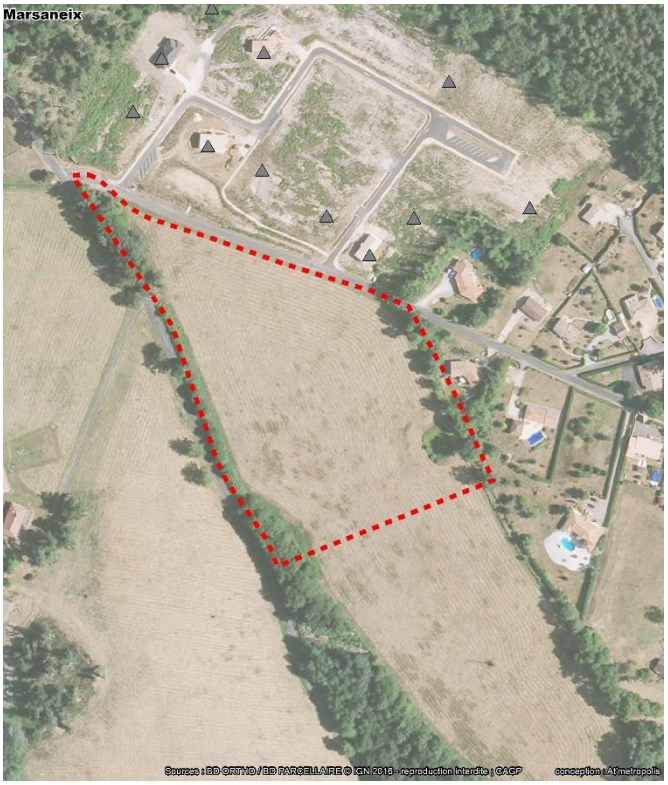
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		d'orientations d'aménagement. Les haies arbustives présentes sur le site seront au maximum préservées.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique structurante permettant la liaison entre la route de Château Soleil au Nord et la route de la Croix-Neuve à l'Ouest. L'opération favorisera un bouclage interne des voies tel qu'illustré sur le schéma d'orientations d'aménagement. Temporairement les systèmes en impasse sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AU soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 20000 m² pour la		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	réalisation de 12 logements minimum. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 10000 m² pour la réalisation de 8 logements minimum.		

MARSANEIX SECTEUR 3 : MAINE BEAU

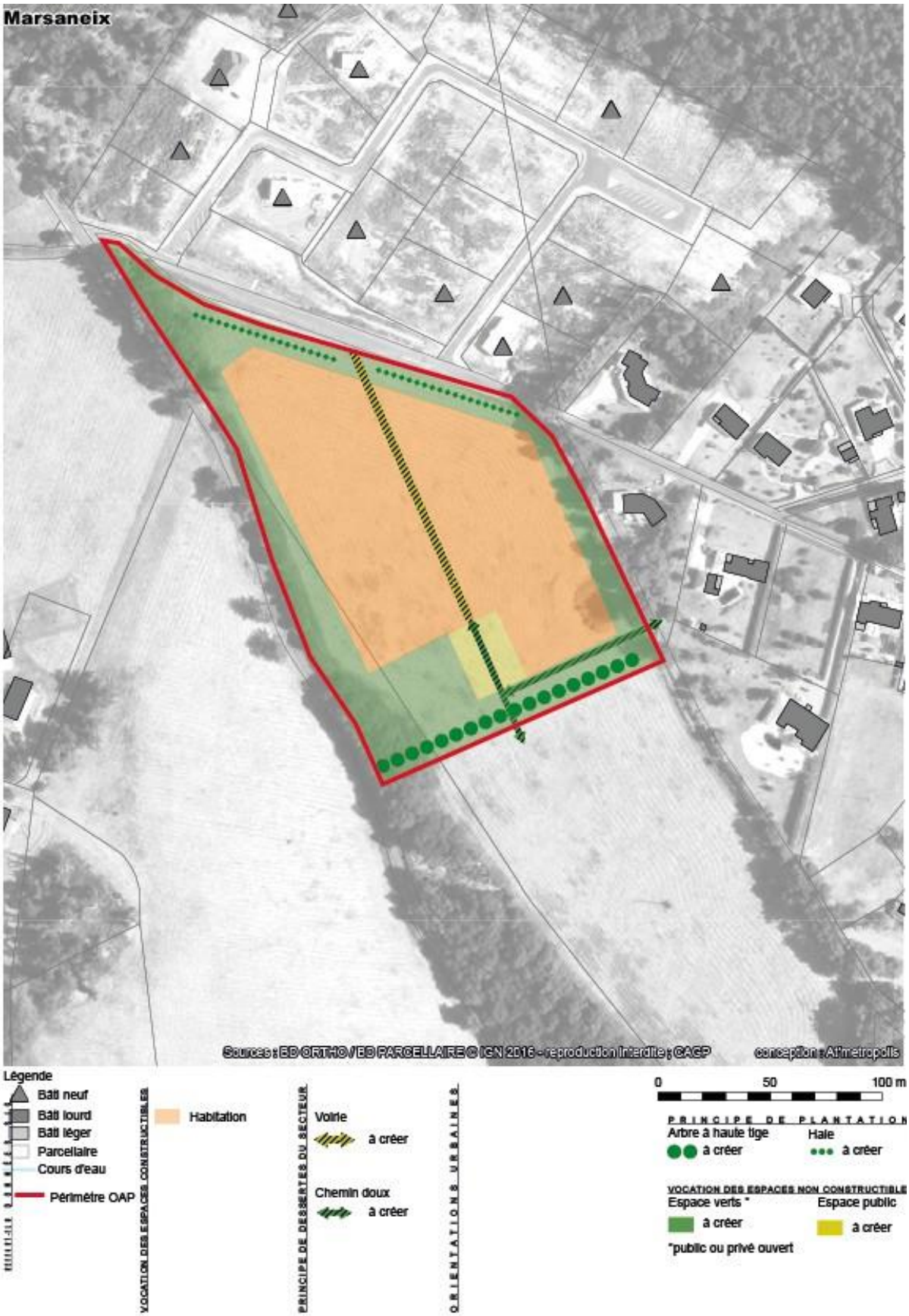
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Nord de la commune, limitrophe à la zone urbaine de Saint-Laurent-sur-Manoire. Il est accessible depuis la route de Clavieras au Nord et la route de Niversac à l'Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort
Objectif
L'OAP visera à garantir l'intégration urbaine et paysagère de l'opération notamment gérant l'interface avec les espaces boisés et préservant les vues larges depuis le site.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 26 000 m²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 20% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aire de retournement sera valorisée en espace public.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » Des espaces verts seront maintenus à l'interface des emprises publiques existantes et du bâti existant à l'Est.	La végétation présente sur le site sera au maximum préservée et valorisée au sein des espaces verts. La partie basse (Sud) du site sera préservée en espace vert afin de limiter les risques liés aux ruissellements d'eaux pluviales.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site sera effectuée depuis la route de Clavieras, par création d'une emprise publique fonctionnant en impasse.	Des cheminements dédiés aux modes actifs favoriseront les liaisons inter-quartiers depuis l'espace public à créer.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale 26 000 m² pour la réalisation de 8 logements minimum.		

NOTRE-DAME DE SANILHAC SECTEUR 1 : LA RENAUDIE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé en partie Sud de la commune, au sein d'un quartier pavillonnaire le long de la D8. Il est accessible depuis un giratoire sur la D8.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité forte.

Proximité d'un périmètre de protection de captage.

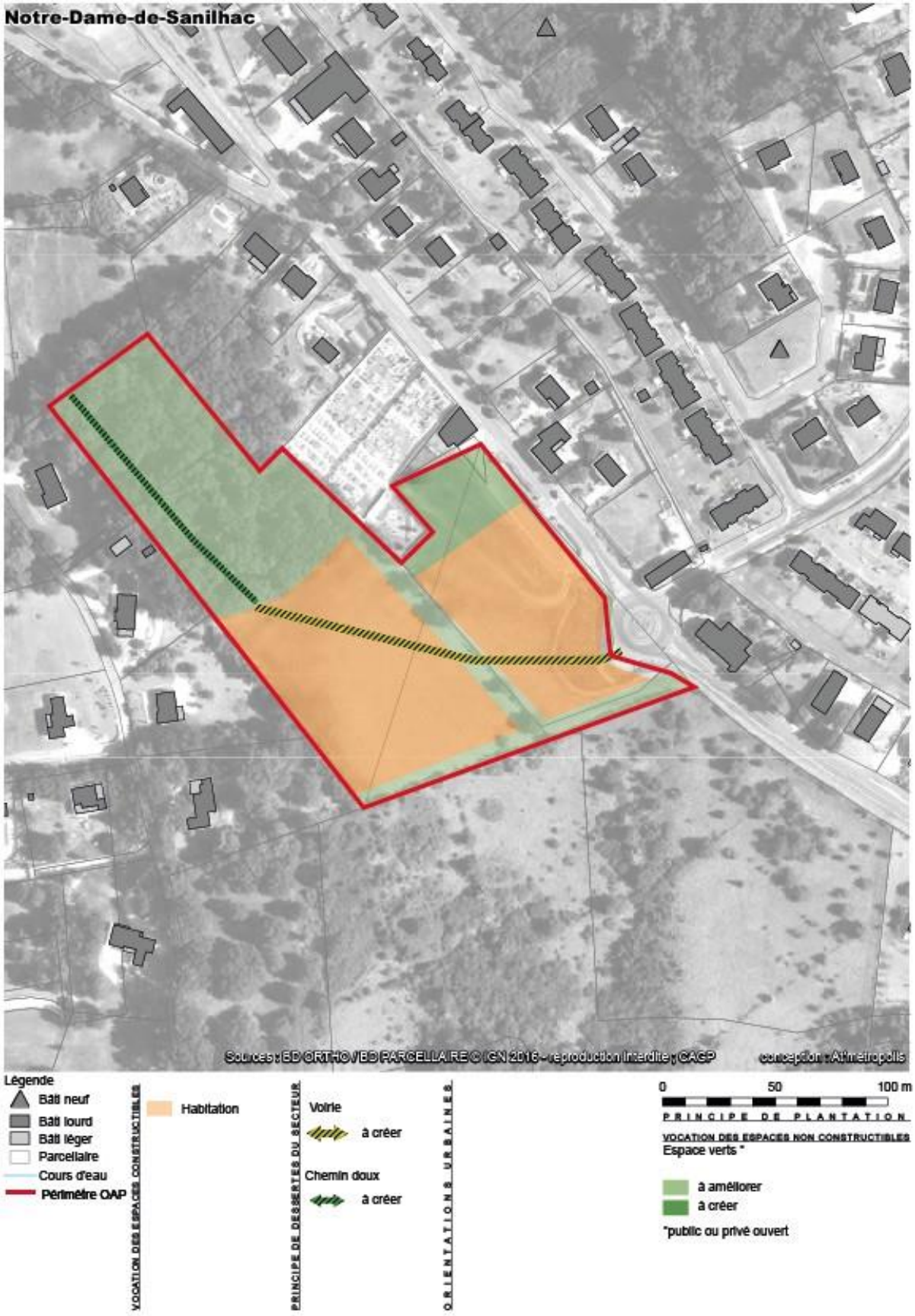
Objectif

L'enjeu est de développer une nouvelle offre de logements permettant de « raccrocher » les différents quartiers d'habitat. L'OAP visera à garantir l'intégration paysagère du site et favorisera la valorisation paysagère du site.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 24 500 m²
Nombre de logements minimum : 20

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'espace boisé au Nord du site sera conservé.	Un espace vert sera maintenu non bâti à l'interface avec le cimetière. La haie arbustive central existante sur le site sera au maximum préservé.	La lisière boisée à l'interface Ouest avec les habitations existantes sera un maximum conservée.
Principes de circulation / voies	L'accès au site sera réalisé depuis l'amorce de voie existante du giratoire sur la D8.	Un cheminement piéton favorisera les liaisons entre l'entrée du site vers les boisements au Nord.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 24 500 m² et portant sur la production de 20 logements minimum.		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 2 : LA CHAUSSENIE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est localisé en partie Sud de la commune, en extension Est d'un quartier pavillonnaire. Il est accessible depuis la route de Saint-Pierre-Es-Liens.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics et transports en commun.

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages

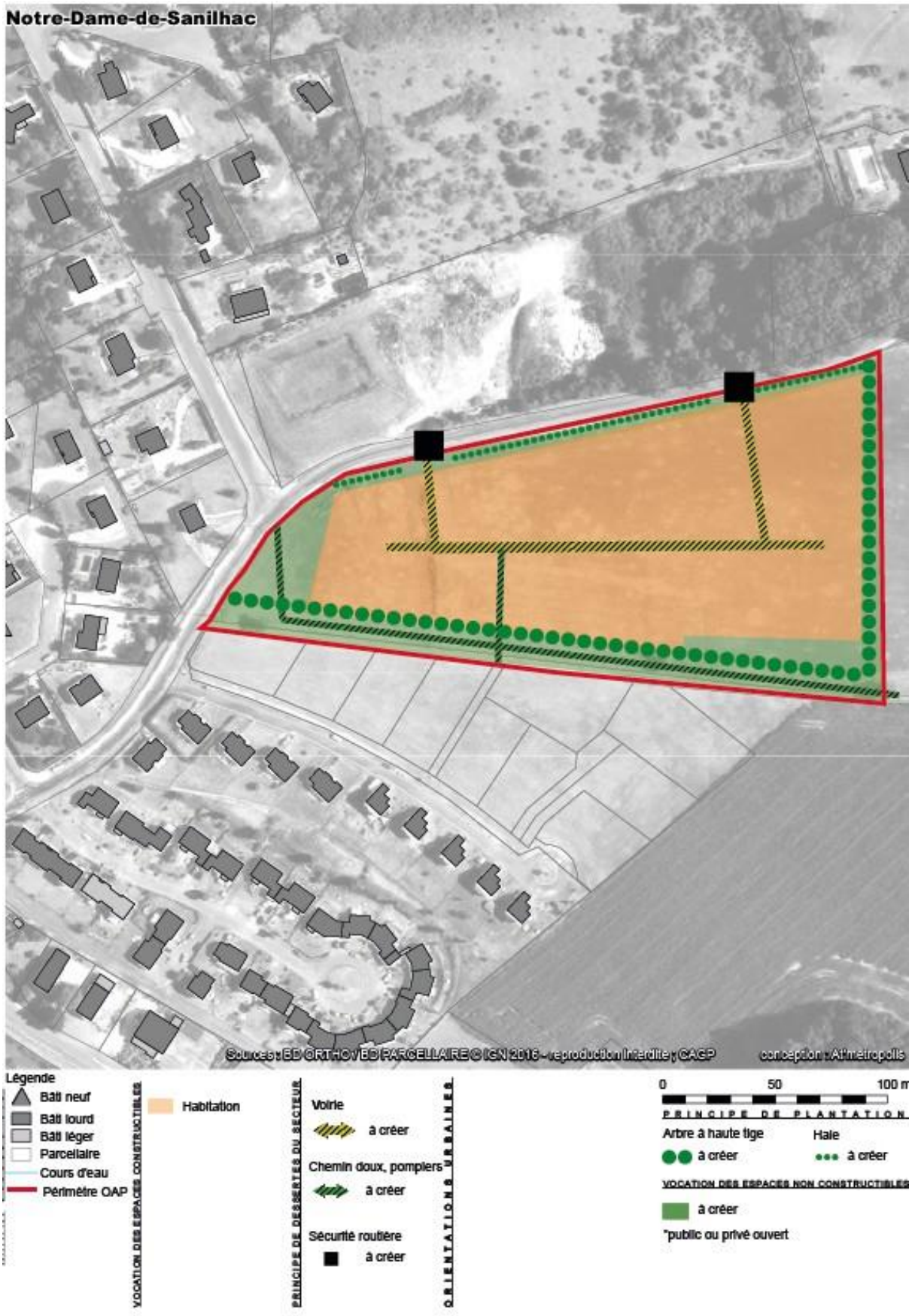
Objectif

L'enjeu est de développer une nouvelle offre de logements à proximité des équipements publics et transports en commun en assurant la mutualisation des accès au site. L'OAP portera une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions par rapport à la topographie afin de garantir la qualité paysagère du site.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 30 500 m²
Nombre de logements minimum : 20

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 30% minimum de la production de logements devra porter sur la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Les carrefours entre les emprises publiques à créer et la route de Saint-Pierre-Es-Liens seront à sécuriser.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».	L'opération d'aménagement doit prévoir la création d'un espace vert planté d'une haie épaisse d'essences locales le long de la route de Saint-Pierre-Es- Liens. Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier. Les points bas (Ouest et Est) du site seront préservés en espaces verts afin de limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique structurante permettant un bouclage vers/depuis la route de Saint-Pierre-Es-Liens. Des voies en impasse peuvent compléter cette voie structurante pour la desserte locale et mutualisée des lots. Le chemin existant au Sud du site sera amélioré pour faciliter les cheminements actifs vers le site et les espaces limitrophes.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 30 500 m² et correspondant à un minimum de 20 logements.		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 3 : LA CARRIERE

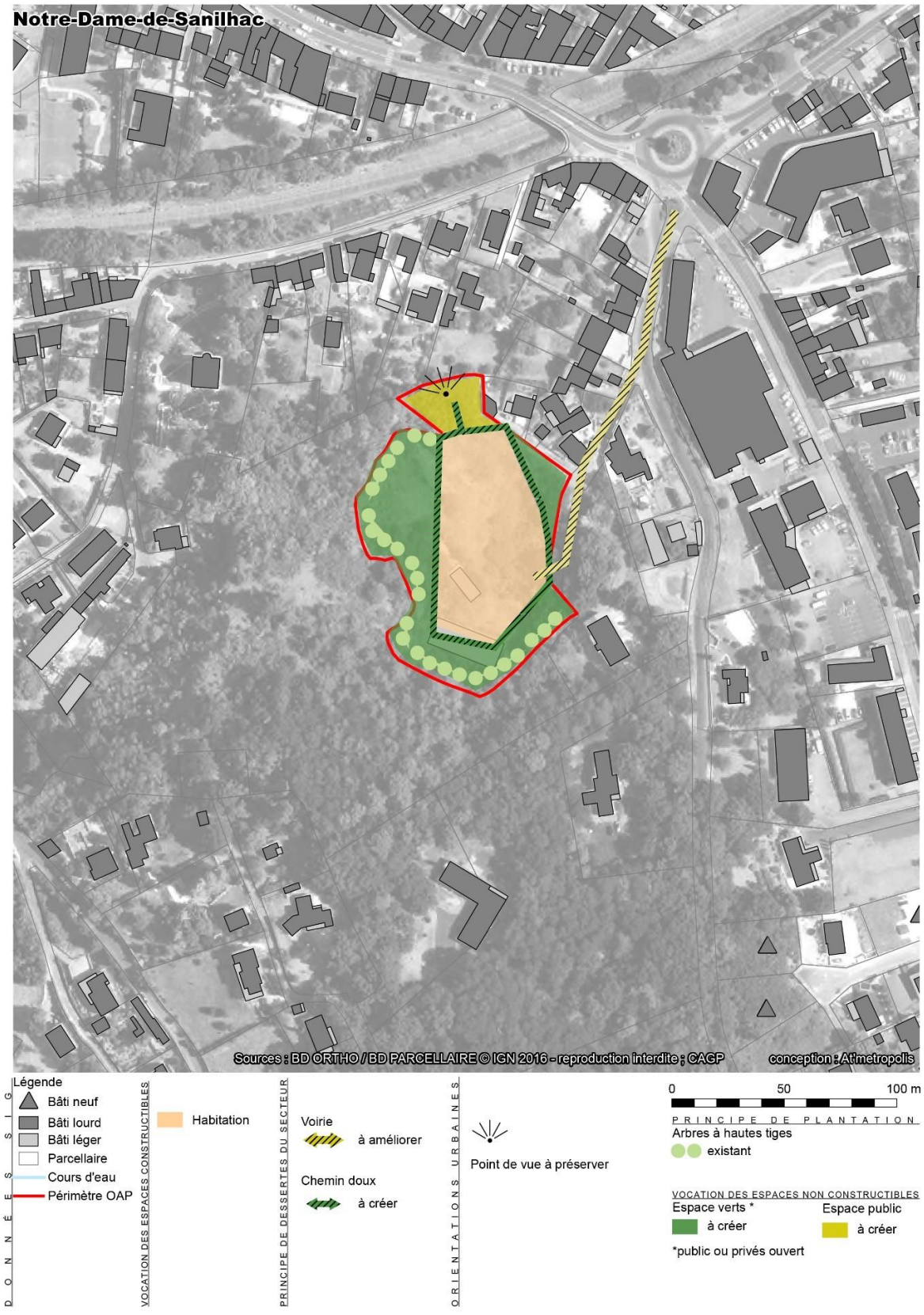
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à l'extrême Nord de la commune, limitrophe à Périgueux. Il est accessible uniquement par l'impasse du Perrier à l'Est.
Type de tissu urbain environnant
Faubourgs anciens.
Avantages du site
Proximité aux transports en commun. Panoramas vers la ville de Périgueux et écrin boisé environnant.
Inconvénients du site
Largeur d'emprise publique limitée de l'impasse du Perrier. Topographie marquée et risque lié au ruissellement des eaux pluviales. PPRMT : zone fortement exposée. Assainissement non collectif.
Objectif
Développer un nouveau quartier d'habitat collectif à proximité des transports en communs et valoriser les panoramas vers Périgueux. Il s'agit également de limiter les risques liés aux feux de forêt et au ruissellement des eaux pluviales.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8900 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

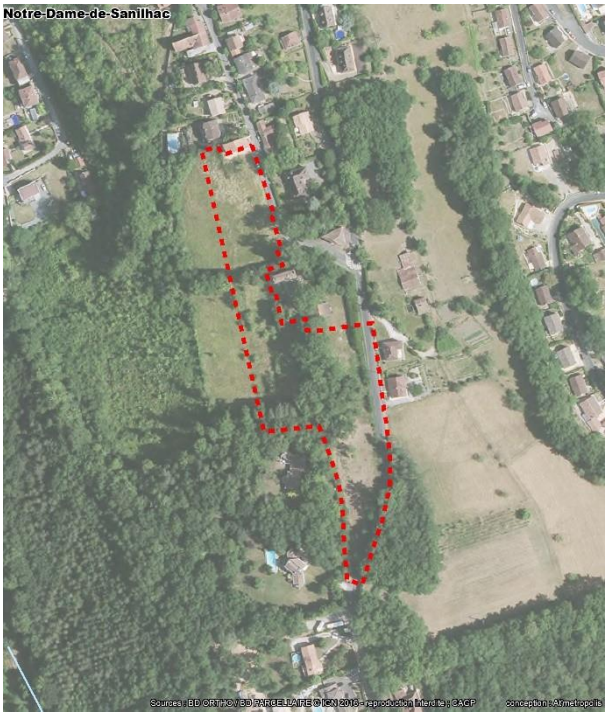
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle. L'opération intégrera 30% de logements sociaux minimum.	L'opération permettra la construction de minimum 3 immeubles de logements collectifs.	
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > 4m ES : Non réglementée EPT > 30% H : R+2 maximum	La hauteur des constructions et leur implantation prendra en compte le relief spécifique du site en valorisant le paysage. La hauteur maximale des constructions sera de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	La pointe Nord du site sera aménagée en espace public en belvédère mettant en valeur les vues vers Périgueux. Une borne à incendie devra être implantée dans la zone, accessible aux véhicules de secours et de défense incendie.	Un bassin de rétention des eaux pluviales sera à créer en partie basse du site, intégré à l'aménagement paysagé.	
Orientations paysagères	Le pied de talus situé à l'Ouest du site sera à conserver et protéger. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »		Cette bande paysagère sera composée d'une strate arborée, arbustive et couvre-sol.
Principes de circulation / voies	La desserte du site est assurée par l'impasse du Perrier qui sera à requalifier afin de permettre la circulation en double sens et des	La desserte interne entre les immeubles s'appuiera sur un réseau de cheminements piétons permettant également	L'accès et la sortie se feront au même endroit, avec une signalétique adaptée.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	cheminements piétons. Le cheminement piéton périmétral permettra l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre les incendies de forêt.	de rejoindre l'espace public en belvédère.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation du site se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 8900 m².		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 4 : TURCADE

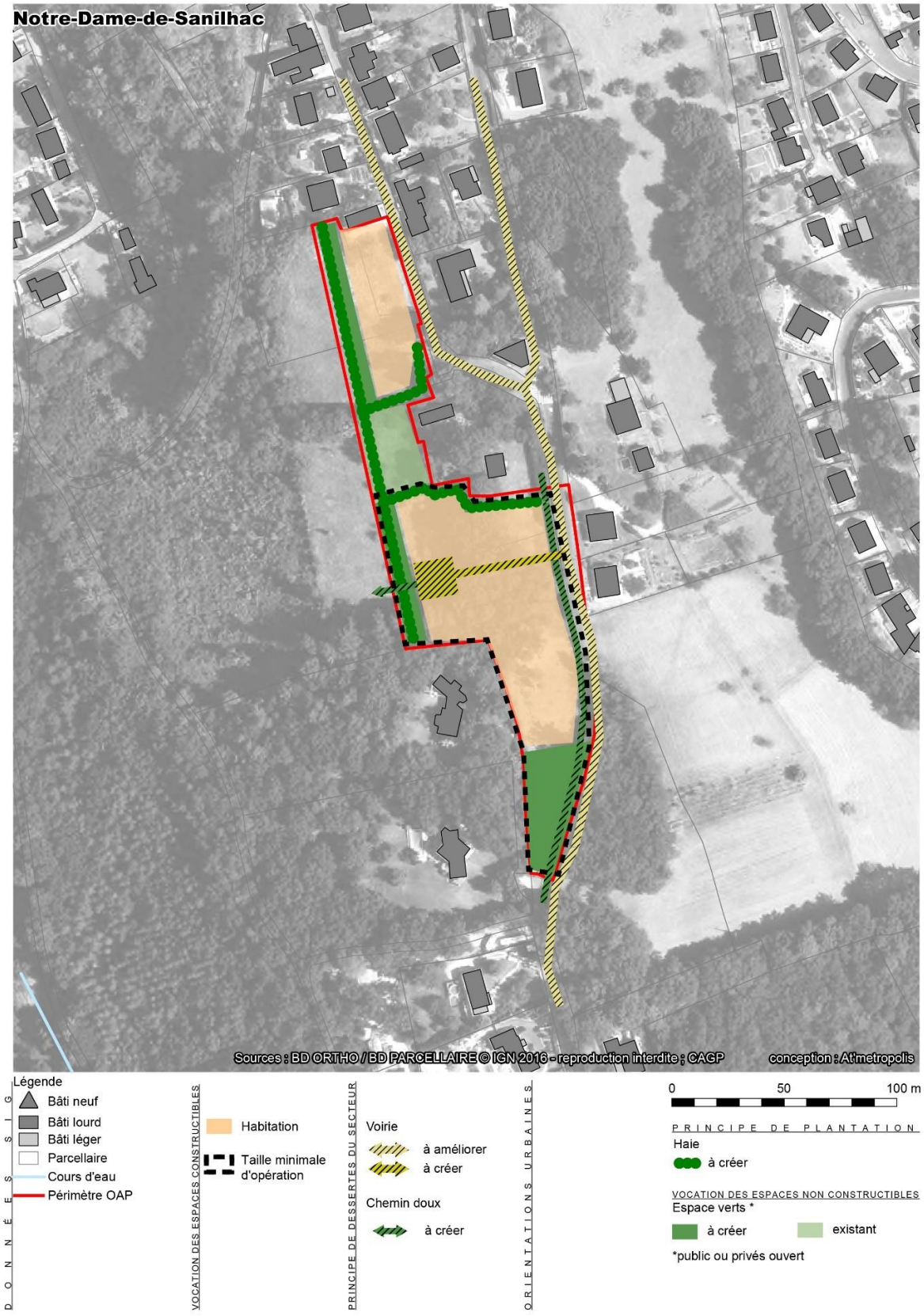
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Nord de la commune, le long de la route de Pommier qui permet de rejoindre Périgueux. Il est accessible depuis cette route et, au Nord, depuis la rue des Grives.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.
Avantages du site
Proximité aux transports en commun.
Inconvénients du site
PPRMT : zone fortement exposée.
Objectif
Il s'agit de « réparer » l'urbanisation linéaire qui s'est effectuée au fil du temps le long de la route de Pommier : conforter l'offre d'habitat à proximité des réseaux existants et gérer l'interface avec la zone naturelle limitrophe.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8700 m²
Nombre de logements minimum : 5

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > 4m ES < 50% EPT > 30% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera des dispositifs de lutte contre les incendies (implantation d'une borne à incendie dans l'opération).	Un bassin de rétention des eaux pluviales sera à créer en partie basse du site, intégré à l'aménagement paysagé.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Le jardin existant sera à préserver.	Les chênes existants en partie Sud du site seront à préservés.
Principes de circulation / voies	La desserte du site sera assurée par la route de Pommier / rue des Grives existantes. Le cheminement piéton permettra l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre les incendies de forêt.	La desserte interne de l'ilot peut être assurée par un système en impasse, l'emprise publique étant alors adaptée aux flux de déplacements et à l'ensemble des modes. Les accès aux lots seront mutualisés deux à deux.	L'opération d'aménagement pourra intégrer des cheminements assurant la sécurisation des déplacements pour les modes actifs, notamment sur la route de Pommier.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation du site se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 8700 m² pour la production de 5 logements.		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 5 : MIRALY

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au centre Ouest de la commune, le long de D8 et à proximité de la zone d'activités située au Nord. Une emprise publique existante longe la frange Est du site.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

Proximité aux transports en commun, aux commerces et services.

Inconvénients du site

Cours d'eau repéré à l'Ouest.

Risques et nuisances liés à la D8.

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité forte.

PPRMT : zone fortement exposée.

Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP

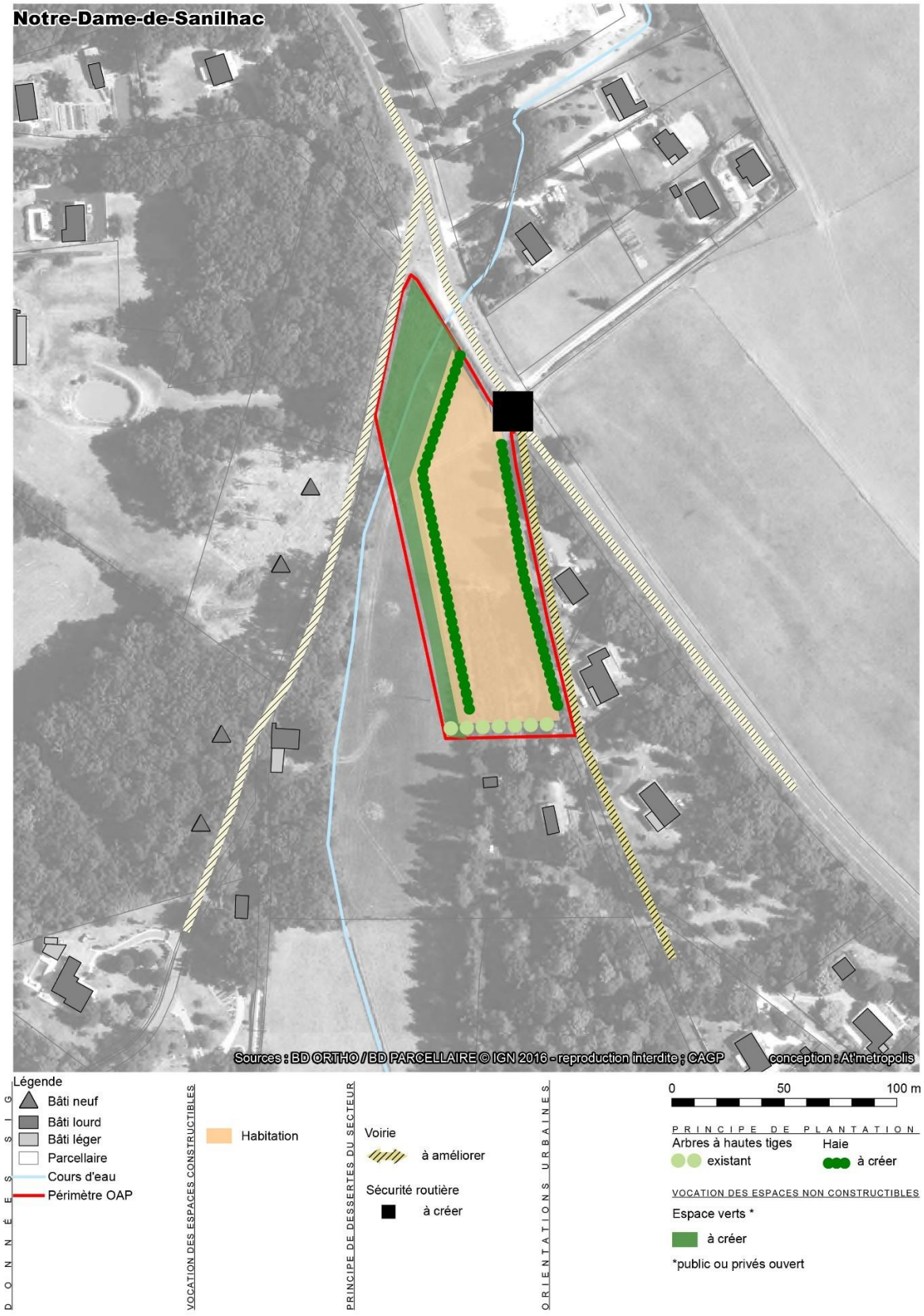
Objectif

Une urbanisation non maitrisée s'est développée autour du site lors des dernières années. Il s'agit donc de conforter la vocation résidentielle de ce site afin d'optimiser les équipements existants. L'OAP doit porter une attention toute particulière à la prévention des risques liés à la proximité des espaces naturels et forestiers, et à la D8.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²
Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

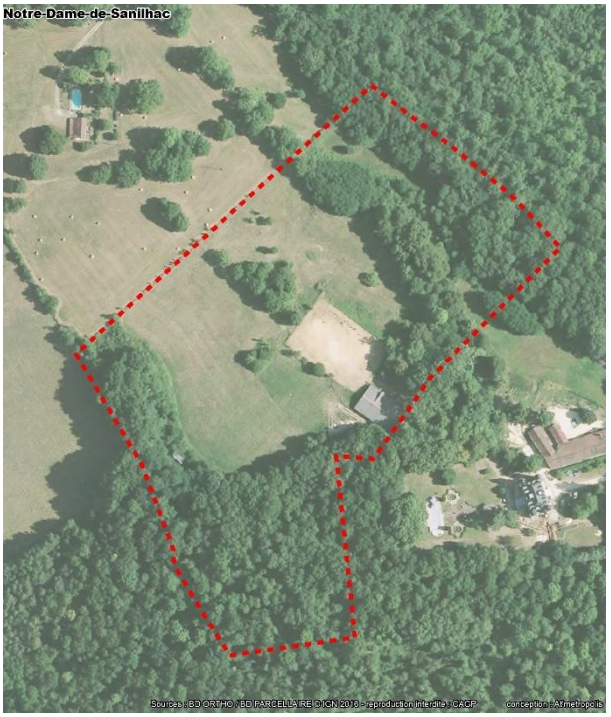
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : >5 mètres R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 30% H : R+1 maximum L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation du carrefour entre la D8 et la voie principale de desserte est obligatoire, adapté au flux automobile et aux modes actifs.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Toute nouvelle construction devra s'implanter à 10 mètres minimum du cours d'eau repéré.	
Principes de circulation / voies	Aucun accès direct ne pourra être autorisé sur la D8. La desserte du site sera assurée par l'emprise publique existante longeant le site vers le Sud.	L'emprise publique existante pourra être requalifier pour assurer la circulation en double sens et intégrer des cheminements piétons. Les accès aux lots seront mutualisés deux à deux.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation du site se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 10000 m² pour la production de 4 logements.		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 6 : GAUDERIE

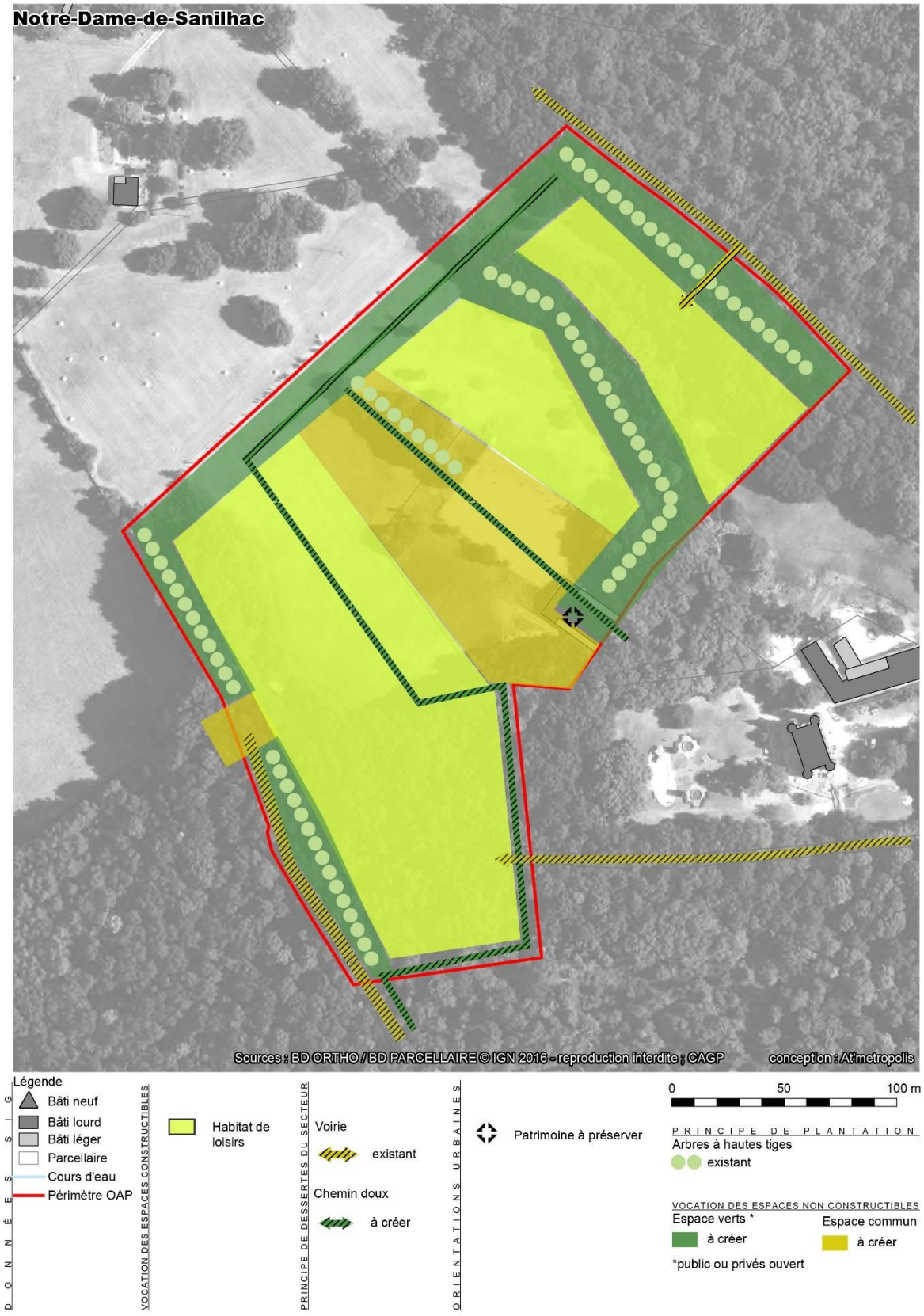
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Spécifique : équipements publics ou d'intérêt collectif et activités touristiques
Localisation et accessibilité
Le site est situé au cœur de la commune, éloigné des espaces urbains constitué. Il est accessible depuis une emprise publique existante qui permet de rejoindre la D8.
Type de tissu urbain environnant
Néant
Avantages du site
Écrin paysager, proximité de patrimoine bâti remarquable
Inconvénients du site
PPRMT : zone fortement exposée Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz
Objectif
L'OAP doit permettre le développement de cette activité touristique bénéfique pour l'emploi local, en assurant de meilleures conditions de desserte ainsi qu'en limitant les risques de feux de forêts notamment.



Secteur 1AUet
Superficie : 60 000 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	Le secteur 1AUet est destiné à l'accueil d'équipements et activités touristiques.	L'opération intégrera des espaces d'hébergements de loisir et un espace central d'équipements communs de loisirs.	Le bâtiment existant repéré pour sa qualité (écurie) pourra changer de destination à usage d'habitation, d'équipement sportif ou de salle polyvalente (accueil, restauration, vestiaires…).
Forme urbaine	L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera des dispositifs de lutte contre les incendies. Le carrefour entre la RD8 et la voie d'accès à la zone à urbaniser devra être aménagé. L'extension du réseau d'eau potable devra être réalisée pour assurer la desserte de la zone.	L'opération intégrera l'aménagement d'un bassin de réception des eaux pluviales en point bas, intégré à l'aménagement paysager.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Les franges boisées du site seront au maximum à conserver. Une bande paysagère non bâti valorisant les arbres existants au cœur de l'ilot seront à aménager.	
Principes de circulation / voies	L'accès au site sera réalisé depuis l'emprise publique existante à l'Ouest.	Des accès pourront être aménagés depuis les emprises existantes au Nord et à l'Est du	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la gestion de la multimodalité en entrée de site (automobile, transports en commun, modes actifs). Le cheminement piéton permettra l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre les incendies de forêt.	site (allée du Château notamment). Un réseau de cheminements doux permettra la desserte interne du site.	

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 7 : LA GUILLAUMIE

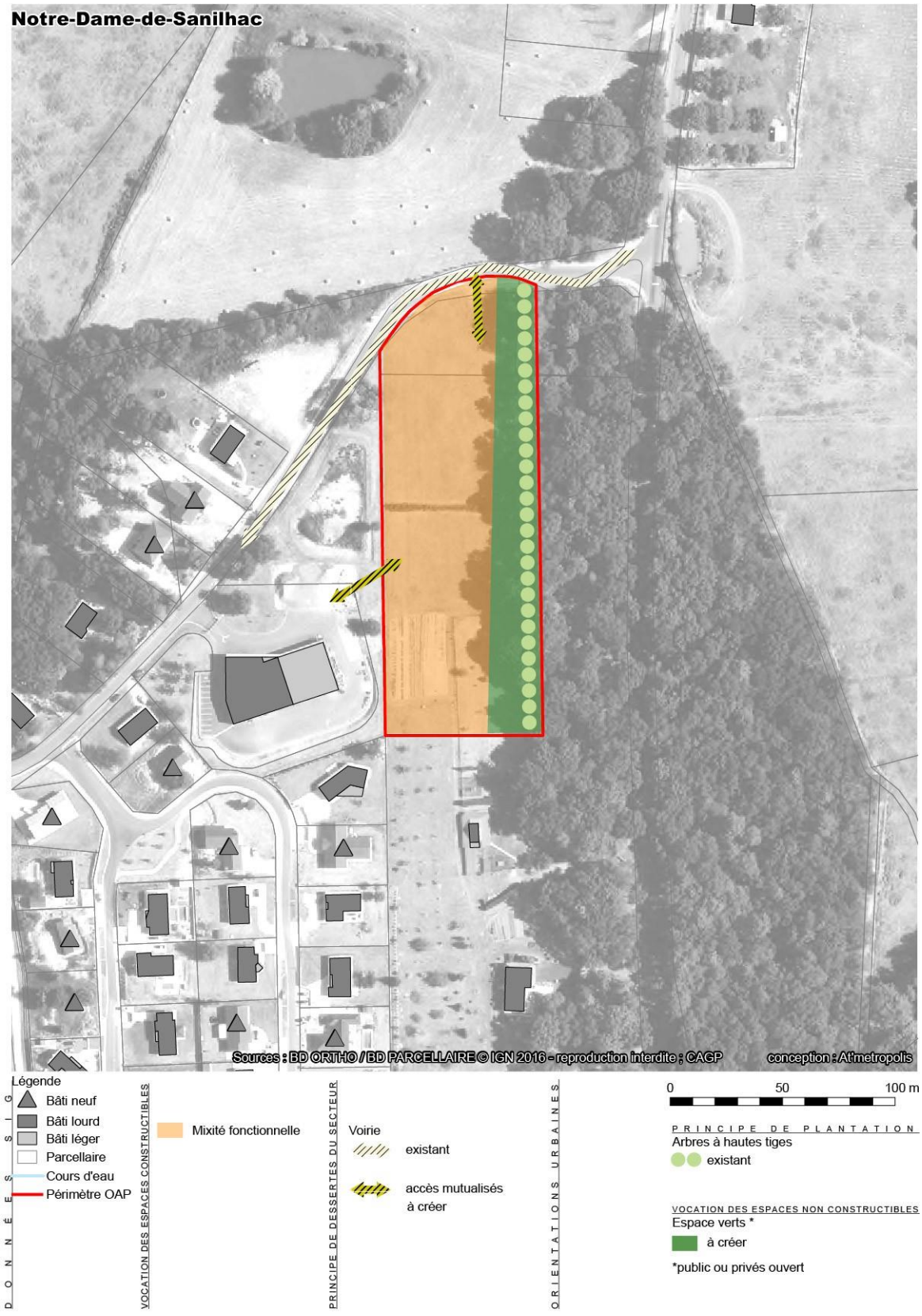
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au centre-Est de la commune le long de la route de Saint-Pierre-Es-Liens. Il est accessible depuis une emprise publique existante qui longe sa frange Nord.
Type de tissu urbain environnant
Équipements publics Quartier résidentiel contemporain de logements individuels
Avantages du site
Proximité aux transports en commun
Inconvénients du site
Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP
Objectif
Il s'agit de favoriser une opération mixte pour le développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de gérer le risque de feu de forêt.



Secteur 1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : Non définie
Nombre de logements minimum : Non défini

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



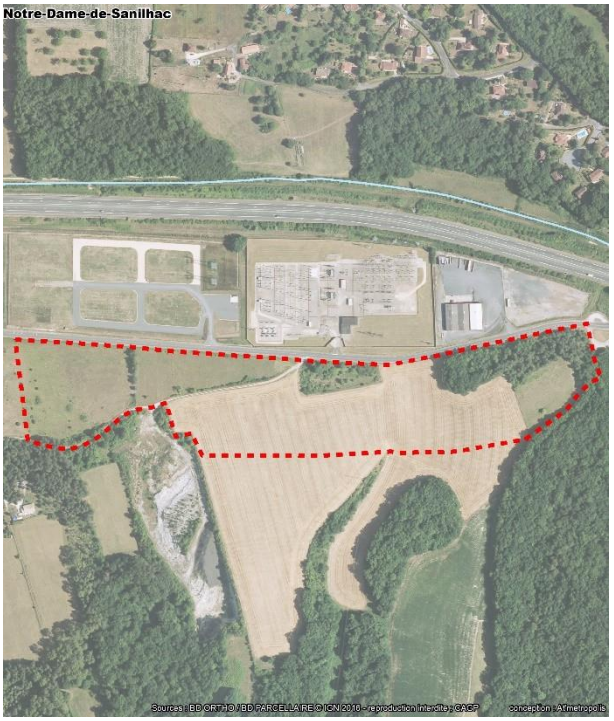
3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat			
Forme urbaine	L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer la construction d'un équipement public ou d'intérêt collectif.		L'équipement à créer sera un crématorium.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »		
Principes de circulation / voies	Un unique accès sera réalisé depuis l'emprise publique existante au Nord. L'accès à la zone pourra être mutualisé avec les accès existants à proximité.		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 8 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES – PONT DU CERF

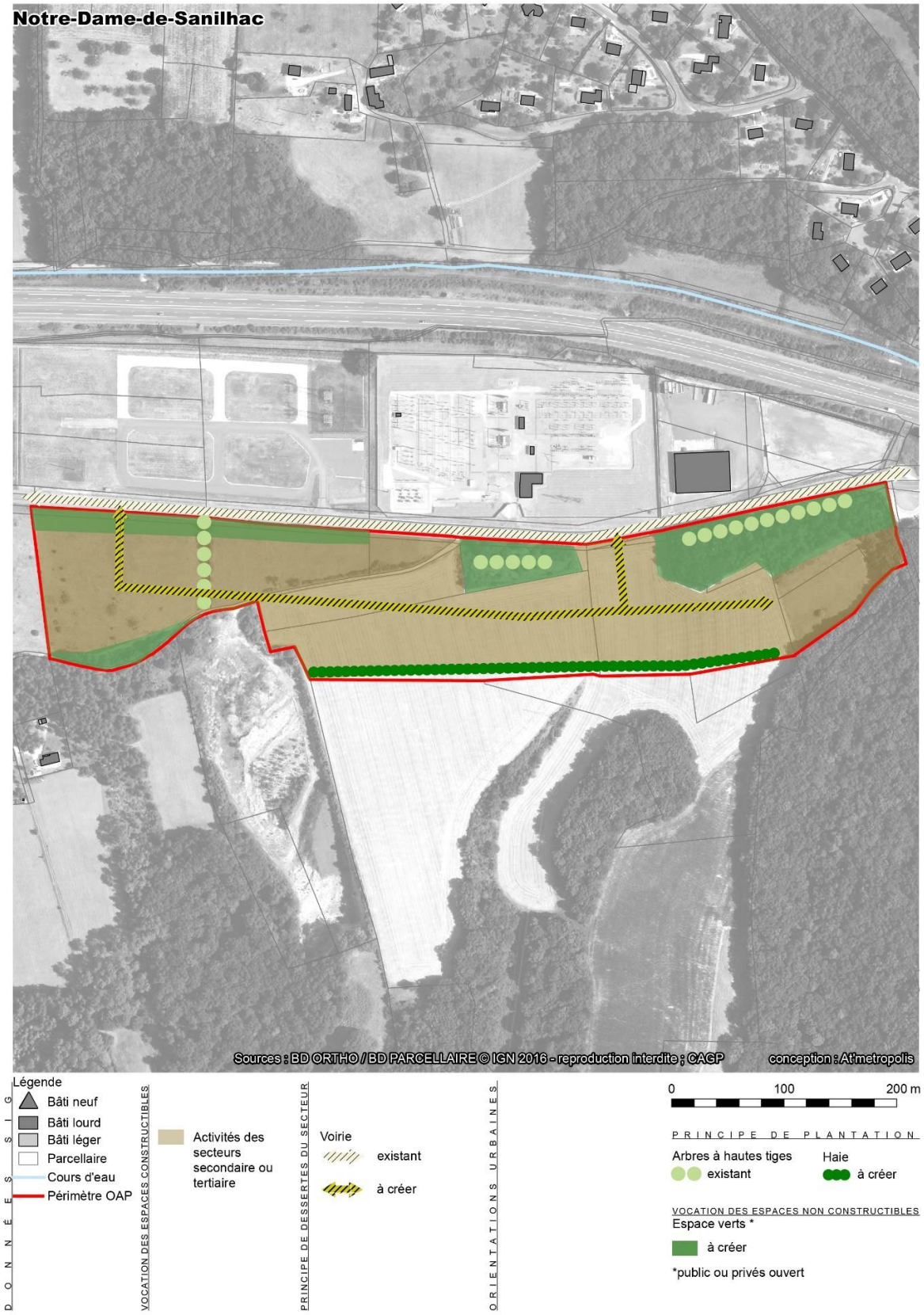
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Destination spécifique : activités économiques
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à l'Ouest de la commune en extension de la zone d'activité existante (centrale EDF au Nord), le long de la l'A89. Le site est accessible depuis la D4 et un chemin rural qui longe sa frange Est.
Type de tissu urbain environnant
Activités spécifiques (centrale EDF)
Avantages du site
Effet vitrine depuis l'A89
Inconvénients du site
-
Objectif
Il s'agit de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques et de l'emploi en extension d'une zone d'activités déjà existante. L'OAP visera à mutualiser les accès sur la D4, préserver les éléments d'intérêt paysager et environnementaux et gérer l'interface avec la zone agricole.



Secteur 1AUy
Superficie : 93 240 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : industrie, artisanat, logistique…	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Les boisements existants le long de la D4 seront préservés afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. A l'Est du site, le long de la D4, des espaces verts seront maintenus non bâtis avec de préserver la fonction écologique de ces espaces humides.	
Principes de circulation / voies		La desserte interne du site sera assurée par l'aménagement d'une voirie interne vers/depuis la D4.	

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 9 : PROMPSAULT

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au nord de la commune sur un plateau ayant en partie conservé une vocation agricole. Il est principalement accessible par la route de Jargue à l'Est, qui permet de rejoindre Périgueux, et par le chemin de Grégaudie, à l'Ouest, qui se termine en impasse.

Type de tissu urbain environnant

Urbanisation linéaire diffuse et lotissements.

Avantages du site

Proximité aux transports en commun (ligne R10).
Proximité avec le cœur urbain dense de l'agglomération.
Piste cyclable le long de la route de Jargue.
Écrin boisé environnant et espaces naturels d'intérêt à proximité.

Inconvénients du site

La moitié Sud et Sud-Ouest du site présente une sensibilité environnementale dont on doit tenir compte.
Largeur d'emprise publique limitée du chemin de Grégaudie.
Urbanisation diffuse tout autour du site.

Objectif

Développer un nouveau quartier d'habitat bénéficiant de la proximité de Périgueux en respectant son environnement naturel.

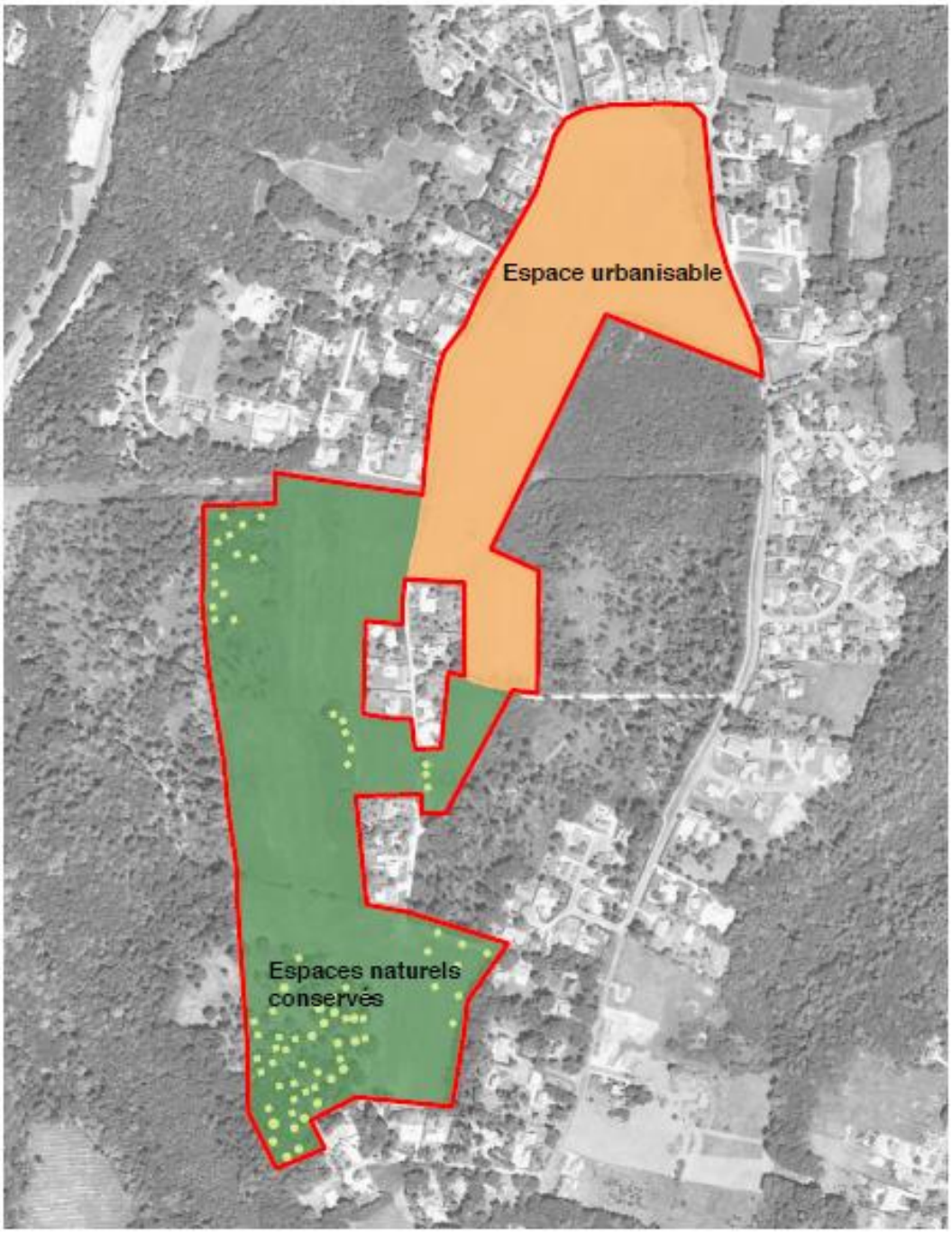
Il s'agit également de favoriser le développement d'équipements et de services dans la partie Nord. L'OAP vise enfin à limiter les conflits d'usage avec les espaces attenants et les risques de feux de forêt.



Secteur 1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : la totalité du secteur. Nombre de logements minimum : 50 logements.

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Seule la partie Nord de la zone 2AU initiale est constructible et classée en **secteur 1AUm** permettant l'intégration d'une mixité de fonctions, la partie Sud étant restituée aux espaces naturels (zone N).



Le schéma d'aménagement de la zone urbanisable (secteur 1AUm)



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUm est mixte. Une mixité des fonctions sera recherchée sur la partie Nord du site. 40% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	• Marges de retrait par rapport aux voies R1 > **10 m** • Marges de retrait par rapport aux limites séparatives R2 > **10 m** • Marges de retrait entre deux constructions R3 > **non réglementé** • Emprise au sol ES : **50% maximum** • Espaces de pleine terre EPT > **50%** • Hauteur constructible H : **habitat : R+1 maximum / fonctions diverses : 8 m.**		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La partie Nord du site proposera une mixité de fonctions, dont équipements et services. Des espaces publics seront prévus au sein des opérations d'habitat.	Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération ou lot par lot. Les rejets auront lieu soit dans l'espace boisé à l'Est, soit dans le réseau public avec un débit de fuite maximal de 3 litres par seconde et par hectare.	
Orientations paysagères	Un espace vert planté sera aménagé d'une part le long de la route de Jargue et d'autre part le long du chemin de Grégaudie (20 m de large minimum) ainsi qu'à l'interface du bâti existant. Le boisement existant au Nord le long de la route de Jargue sera maintenu et protégé. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».	Une attention particulière sera accordée au respect de la lisière du boisement bordant le site à l'Est. Les opérations devront tenir compte du risque feu de forêt et de l'Obligation Légale de Débroussaillement (OLD) qui en découle attachés au boisement à l'Est.	Les bandes paysagères seront composées d'une strate arborée, arbustive et couvre-sol d'essences locales.
Principes de circulation / voies	La desserte du site est assurée à partir de la route de Jargue avec un carrefour sécurisé tenant compte de la visibilité réduite. Aucun accès routier ne sera possible à partir du chemin de Grégaudie et du chemin des Sauterelles. La desserte interne reposera sur une voie principale en impasse.	La desserte interne s'appuiera également sur un réseau de cheminements piétons permettant de joindre les espaces publics.	

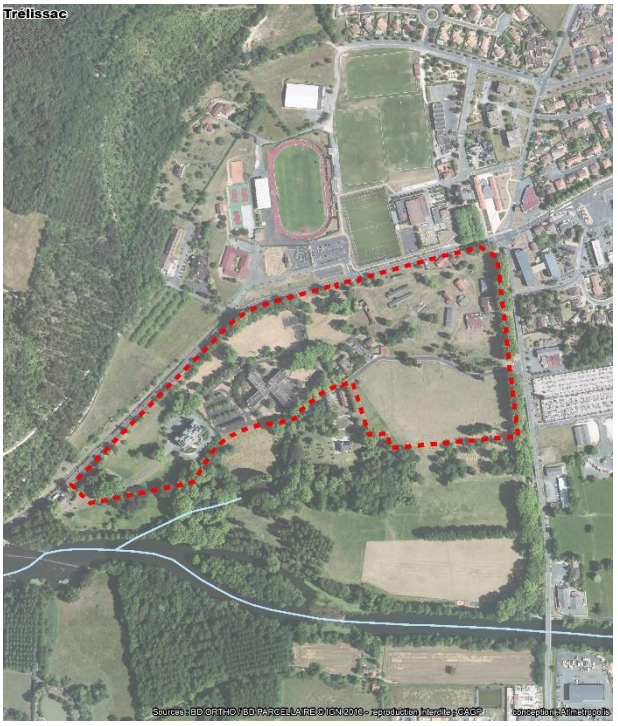
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	Un cheminement piéton sera aménagé dans la bande d'espace vert le long du chemin de Grégaudie et transversalement pour rejoindre le boisement à l'Est. Pour des raisons de sécurité, des accès pompiers pourront être créés à partir du chemin de Grégaudie et du chemin des Sauterelles.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant porter sur la totalité du secteur pour la réalisation de 50 logements minimum.		

10. TRÉLISSAC

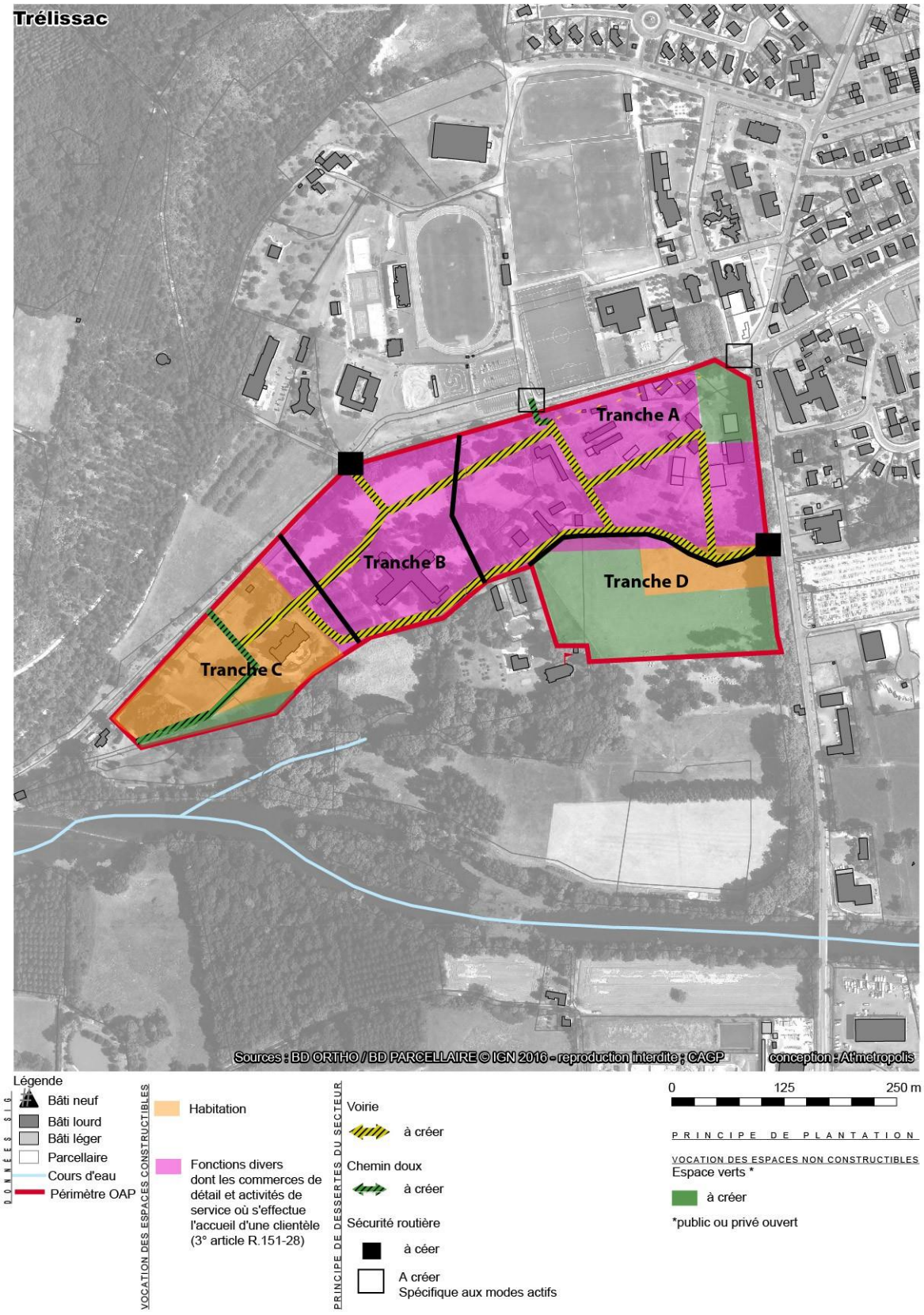
SECTEUR 1 : NAPOLEON MAGNE HOPITAL

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Renouvellement urbain.
Localisation et accessibilité
Le site correspond à l'hôpital et ses abords directs au Sud de la commune à proximité de Périgueux et Boulazac. Il est accessible depuis la N21 au Nord, la D5E6 à l'Est et bénéficie des accès internes existants.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels. Équipements publics.
Avantages du site
Écrin paysager et patrimonial remarquable, proximité de la voie verte. Proximité aux commerces, services, équipements publics et transports en commun. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
Partie du site couverte par une zone archéologique Partie du site en zone rouge du PPRI. Aléa remonté de nappe phréatique : sensibilité forte.
Objectif
L'enjeu est de valoriser cette entrée de ville par en encadrant une opération de renouvellement urbain d'envergure. Il s'agit de reconvertir ou démolir le bâti existant afin de développer une nouvelle vie de quartier autour d'une mixité de fonction et de typologie de logements. L'OAP doit garantir le développement d'une opération de qualité, limitant par ailleurs les risques relatifs au PPRI. Il s'agit là de créer une nouvelle entrée de ville pleinement intégrée à son environnement urbain et naturel.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUm est mixte. Une mixité des fonctions sera recherchée sur les tranches A et B. 30% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.	Les destinations autorisées autres que l'habitat seront implantées en rez-de-chaussée des constructions. Tranche A : La partie Nord-Ouest bénéficiera d'un programme de reconversion urbaine (démolition – reconstruction) permettant l'implantation de logements collectifs.	Tranche B : Le bâtiment de l'hôpital peut être reconverti en logement ou hébergement, notamment pour personnes âgées ou jeunes. Tranche C : L'opération pourra s'appuyer sur le projet existant complémentaire au Château Magne validé par l'Architecte des Bâtiments de France.
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 50% H : R+2 + attique maximum	La hauteur maximale des constructions sera de R+2 + attique maximum.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un espace public doit être créé au droit de la place Napoléon Magne. Le mur d'enceinte existant doit ici être diminué de hauteur et des passages aménagés dédiés aux modes actifs doivent être réalisés.		
Orientations paysagères		Tranche D : Un espace vert non bâti sera maintenu aux abords de la ruine de l'abbaye. Tranche C : un espace vert sera maintenu non bâti en partie Sud	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		afin de préserver sa fonction écologique.	
Principes de circulation / voies	Trois équipements de sécurité sont à aménager sur la N21. Au niveau de la tranche, la sécurisation du carrefour sera réalisée par un rond-point. Une étude du conseil départemental est nécessaire à leur bon positionnement et leur bon dimensionnement. Les voiries auront des gabarits hiérarchisés en fonction de rôle dans leschéma d'aménagement global.	Les équipements de sécurité peuvent se traduire hiérarchiquement par : • Un rond-point, • Un tourner à gauche, • Une sortie à droite exclusive, • Une sortie de véhicules de secours.	L'opération intégrera des cheminements doux favorisant les liaisons entre la voie verte et la N21. Des aménagements spécifiques à la sécurisation des modes actifs seront prévus.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Le site devra faire l'objet d'une étude pré-opérationnelle préalable à son urbanisation. Cette étude visera à : • Vérifier la pertinence des tranches, • Évaluer les équilibres d'opérations, • Affiner le programme.		

SECTEUR 2 : LES SUSSOUS

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud-Ouest de la commune. Il est accessible depuis la rue des Violettes à l'Ouest et au Sud par les arrières de la zone commerciale.

Type de tissu urbain environnant

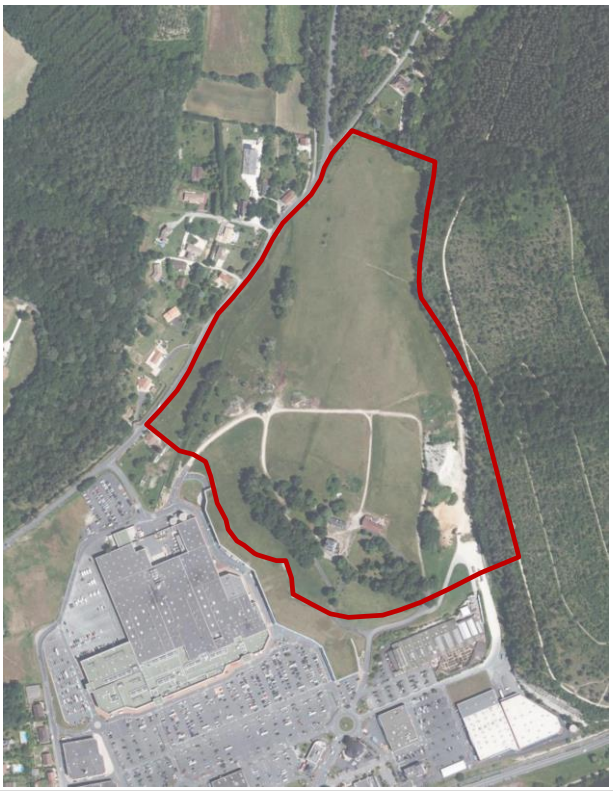
Zone d'activités économiques au Sud.

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels à l'Ouest.

Avantages du site

Proximité aux commerces, services, équipements publics et transports en commun.

Assainissement collectif.



Inconvénients du site

Zone archéologique.

Topographie marquée, ligne de crête traversant le site.

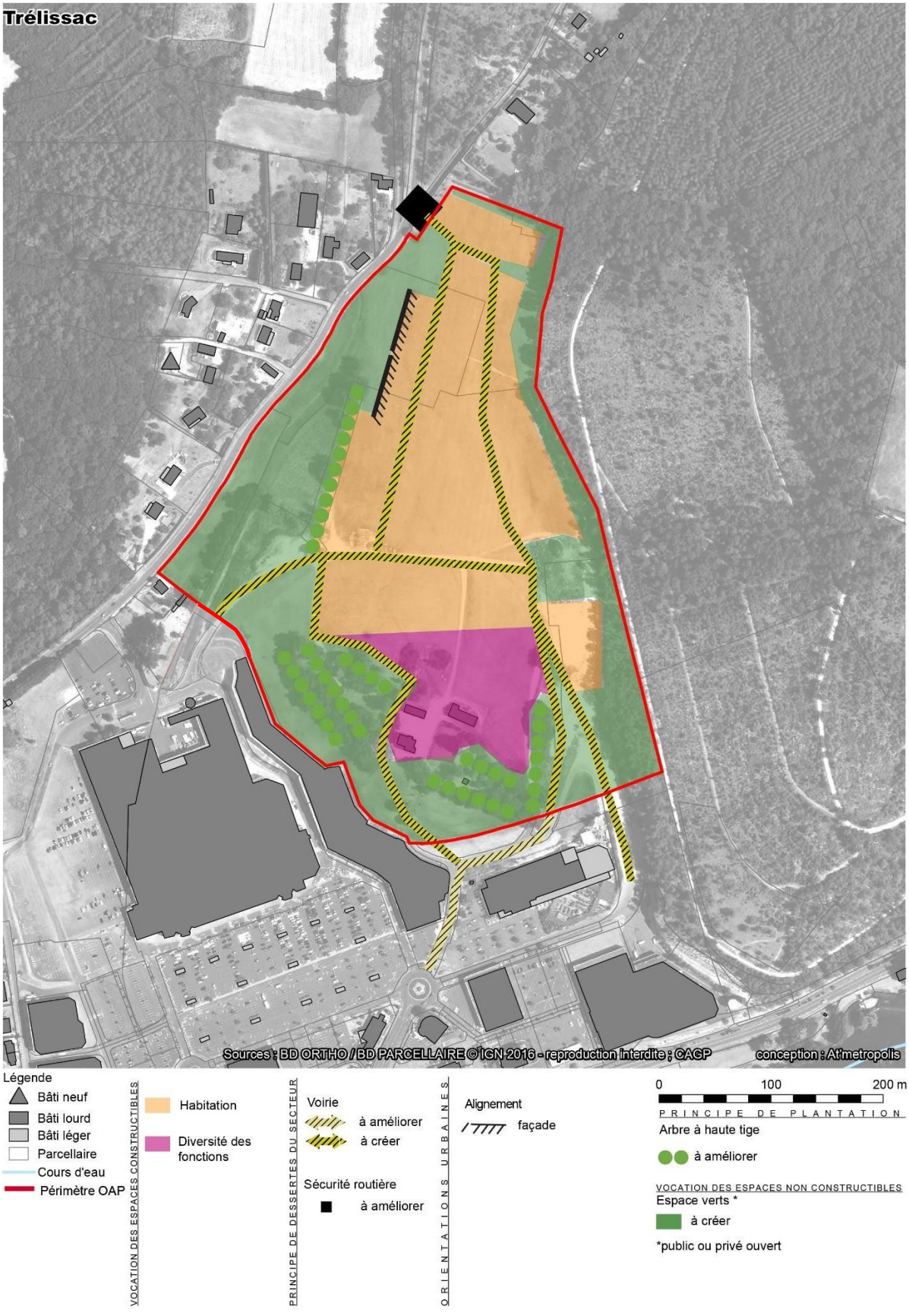
Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz

Objectif

L'enjeu est de développer une nouvelle offre de logements à proximité directe des commerces et services (et des emplois). L'OAP visera à limiter les conflits d'usage avec l'espace économique mais aussi avec les espaces boisés, limitant les risques de feux de forêt notamment. Il s'agit enfin de développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier assurant la liaison vers la zone d'activités économiques.

Secteurs 1AUh et 1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 152 000 m²
Nombre de logements minimum : 80

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. La zone 1AUm autorise une diversité des destinations de constructions. 30% minimum de la production de logements doit être affectée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	En zone 1AUh : R1 > 8m R2 > H R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+2 maximum En zone 1AUm : secteur à vocation mixte, les commerces et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle doivent être implantés en pieds d'immeuble. Le château et ses dépendances doivent être réhabilités en tenant compte des prescriptions en annexes du règlement pour ce patrimoine local.	Les nouvelles constructions respecteront un alignement les unes par rapport aux autres par rapport à l'emprise publique existante de la rue des Violettes en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Des aménagements assurant la sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et celles existantes au Nord du site (Rue des violettes et voies communales) devront être créés.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Les points bas du site (franges Est et Ouest) seront préservés en espace verts non bâtis afin de limiter les risques	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		liés à l'écoulement des eaux pluviales. La partie Sud du site, à l'interface avec la zone économique sera maintenu en espace non bâti préservant le patrimoine identifié. Les boisements présents sur le site devront au maximum être conservés.	
Principes de circulation / voies	Les voiries à créer seront hiérarchisées et intégreront des cheminements dédiés aux modes actifs.	La desserte interne du site reposera sur une voie structurante sans impasse permettant un bouclage entre les arrières de la zone commerciale et la rue des violettes.	Le réseau de voies à créer pourra s'appuyer sur les accès, chemins et amorces de voies existants notamment sur les parties Sud et Est du site.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh et 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 152 000 m² pour la réalisation minimale de 80 logements.		

SECTEUR 3 : LA PETITE MOTHE

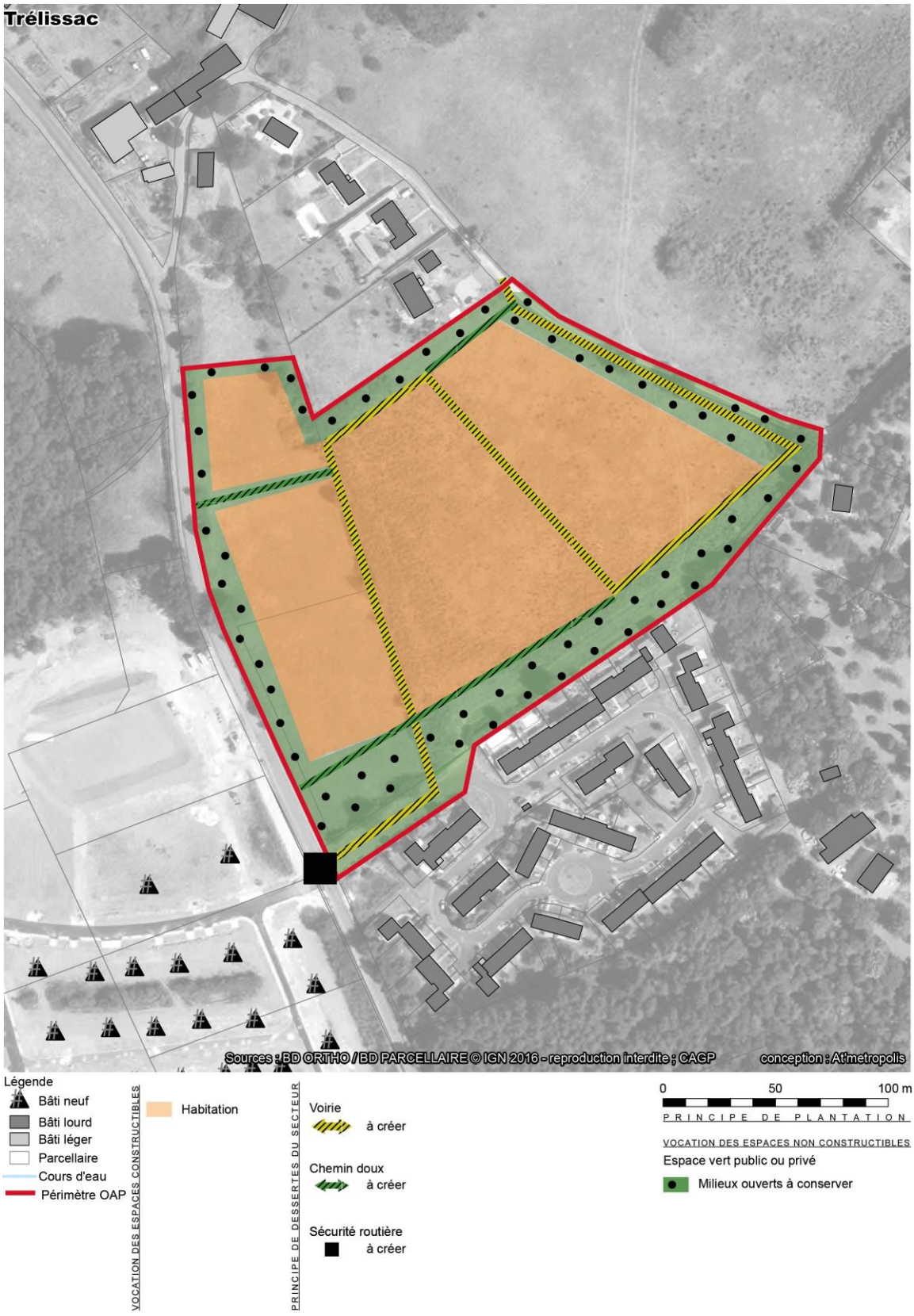
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain / Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Nord du bourg, près du lotissement du clos de la Mothe nouvellement construit. Il est accessible par deux voies communales sur ses franges Sud (accès au lotissement du clos de la Mothe) et Est.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels au Nord et à l'Ouest. Quartiers résidentiels contemporains de logements collectifs au Sud.
Avantages du site
Proximité aux transports en commun. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
Accessibilité limitée : emprise publique existante à l'Est sous-dimensionnée, accès limités par l'emprise publique existante à l'Ouest – VC5 (talus).
Objectif
L'enjeu est de développer l'offre de logements en continuité de l'existant en rationalisant la consommation d'espace. L'opération doit permettre de faire le lien entre les différents types de tissus urbains et développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier. L'OAP visera particulièrement à gérer les interfaces avec les espaces bâtis existants mais aussi avec la zone naturelle à l'Est.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 39 500 m²
Nombre de logements minimum : 40

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 30% minimum de la production de logements devra être affectée à la réalisation de logements sociaux. Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 50% EPT > 65% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés. Le carrefour entre l'emprise publique à créer et l'emprise publique existante à l'Ouest devra être sécurisé pour tous les modes.	
Orientations paysagères	Des espaces verts non bâtis seront préservés sur toutes les franges du site. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP	Les boisements présents en lisière du site seront au maximum conservé.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	« Trame verte et Bleue et Paysage »		
Principes de circulation / voies	L'ensemble du réseau de voiries doit permettra la circulation à double sens. L'accès au site depuis la VC5 à l'Ouest doit obligatoirement être réalisée depuis le giratoire prévu.	Les espaces verts situés aux franges du site seront supports de cheminements doux. La desserte interne du site doit permettre une liaison Est-Ouest entre la VC5 et la voie communale fonctionnant sans impasse.	Les cheminements doux seront de préférence non imperméabilisés sous forme de sentiers.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 39 500 m² pour la réalisation minimale de 50 logements.		

SECTEUR 4 : LIBOURNET

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé en continuité directe au Nord du bourg. Il est accessible depuis deux voies communales : la route de Cavillac à l'Ouest et l'avenue Jean Jaurès à l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Hameau au Nord-Ouest.

Avantages du site

Proximité aux équipements, commerces et services.

Chemin et promenade existant connectant les zones d'équipements et les zones rurales.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Risque de ruissellement des eaux pluviales en aval proche.

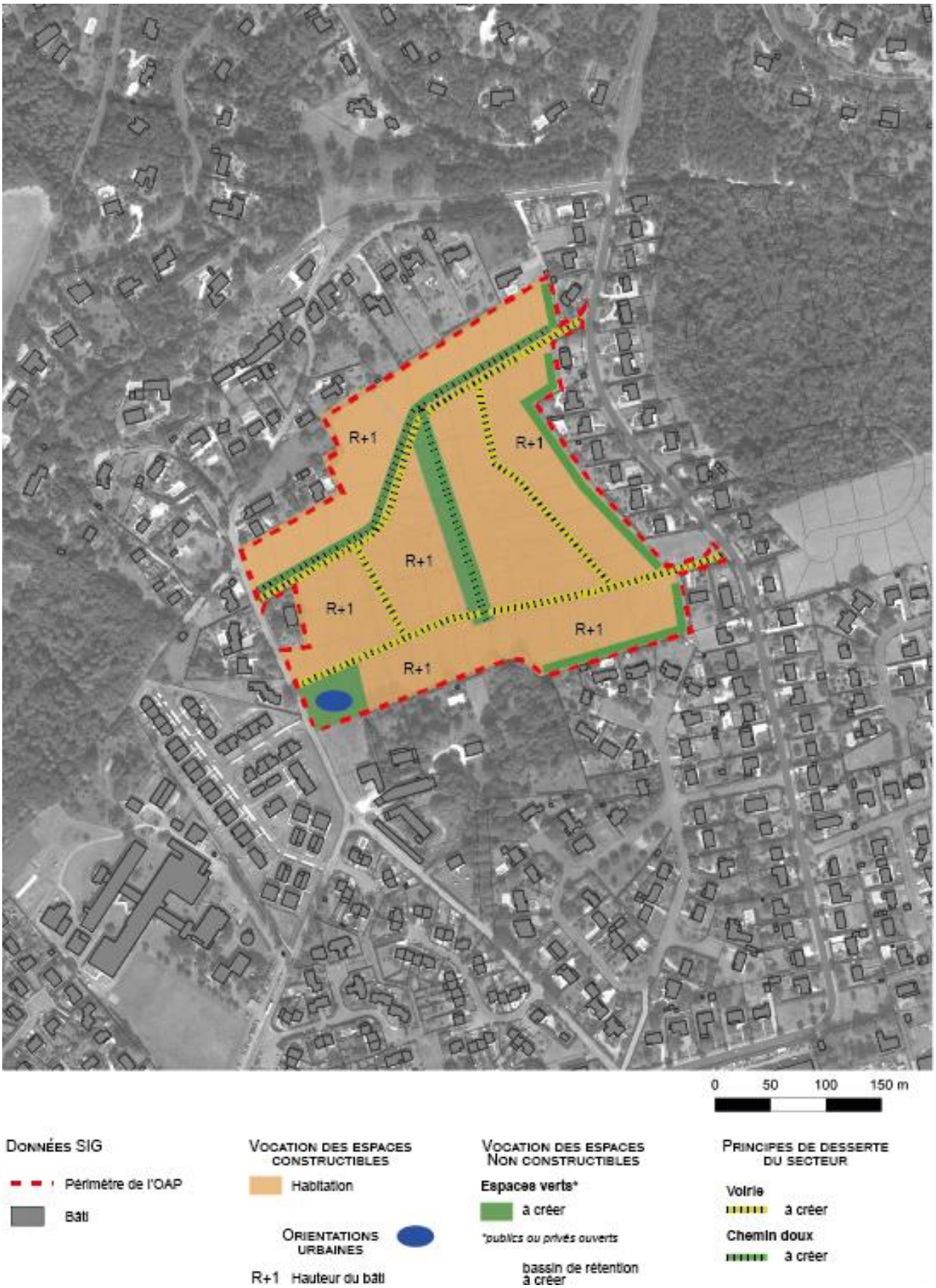
Objectif

Le site est situé en cœur d'ilot du tissu pavillonnaire. L'enjeu de l'OAP est de favoriser l'intégration urbaine des nouvelles constructions par rapport au tissu existant et de développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 86 700 m²
Nombre de logements minimum : 64

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 30% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux. Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.	La production de logements sociaux sera localisée sur l'ilot central de l'opération.	
Forme urbaine	R1 > 3 m R2 > 8 m R3 > H ES < 50% EPT > 65% H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un espace vert central sera créé. Il sera support de cheminements doux et accueillera des équipements techniques et/ou récréatifs valorisant le site.		
Orientations paysagères		L'espace vert central permettra une traversée Nord/Sud du site.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.	La desserte du site pourra être complété par des perpendiculaires aux voies structurantes	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Ce réseau intégrera 2 voies structurantes traversantes Est/Ouest entre la rue Jean Jaurès et la rue du Muguet. Ces voies seront supports de cheminements pour les modes actifs.	définissant l'ilot central.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 90 500 m² pour la réalisation minimale de 64 logements.		

SECTEUR 5 : LA BORIE DES MOUNARDS

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Renouvellement urbain / Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site de La Borie des Mounards est situé le long de la RD 6021. Il est accessible à l'Ouest par la rue des Mounards et à l'Est par la rue des Pétunias, uniquement par les modes doux à plus long terme.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Zones d'activités économiques (industrielles et commerciales).

Avantages du site

Proximité aux équipements, commerces, services et transports en commun.

Proximité au site naturel et de loisirs sur les bords de l'Isle.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Hétérogénéité du type de bâti existant sur le site et des fonctions associées.

Zone archéologique.

Périmètre de protection des captages.

Objectif

L'enjeu est de réparer, désenclaver, connecter et reconvertir cet espace afin de favoriser la vocation résidentielle du site au sein de cette centralité. L'OAP visera à préserver l'interface avec les espaces naturels et les liens vers l'Isle.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9 000 m²
Nombre de logements minimum : 10

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur est résidentielle. **30%** de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > H R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+2 + attiques maximum	.	
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Un espace vert non bâti sera préservé à l'interface de la zone naturelle ou agricole.	Un alignement d'arbres à haute tige marquera l'interface entre les commerces et activités de services et l'habitat.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées accompagnées de cheminements dédiés aux modes actifs. La voie à créer marquera l'interface entre les commerces et activités de service et l'habitat.	La desserte interne du site sera réalisée depuis l'emprise existante à l'Ouest par une entrée/sortie (rue des Mounards). La voie à créer fonctionnera en boucle, permettant de desservir les habitations et de prévoir une sortie par le Sud à plus long terme. En cohérence avec la définition de l'emplacement réservé identifié à l'Est du site, une liaison douce est prévue à terme vers la rue des Pétunias.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9 000 m² pour la réalisation minimale de 10 logements.		

SECTEUR 6 : LA RUDEILLE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Renouvellement urbain / Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est situé le long de la D6021. Il est accessible via la rue des Digitales, la départementale et le chemin de Septeix.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Friche commerciale.

Avantages du site

Proximité aux équipements, commerces, services et transports en commun.

Écrin paysager (topographie offrant des percées visuelles vers les espaces boisés).

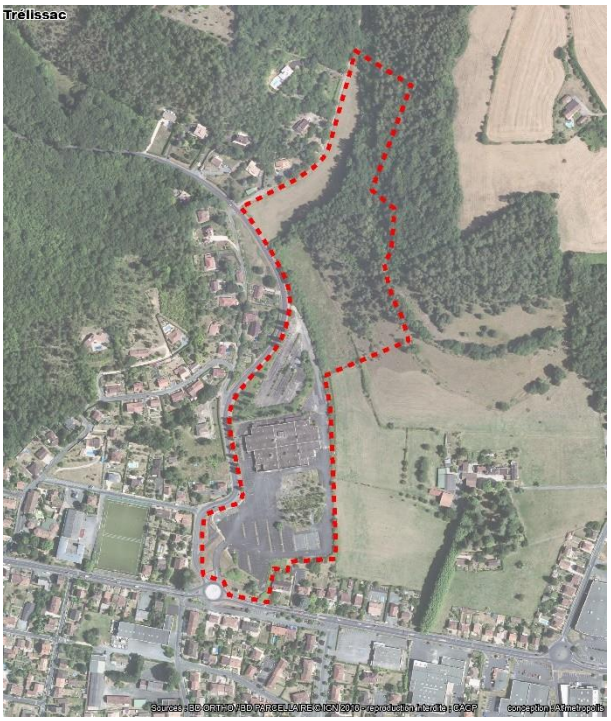
Partie en assainissement collectif.

Inconvénients du site

Topographie marquée (pied de vallon) : risque lié au ruissellement des eaux au Sud.

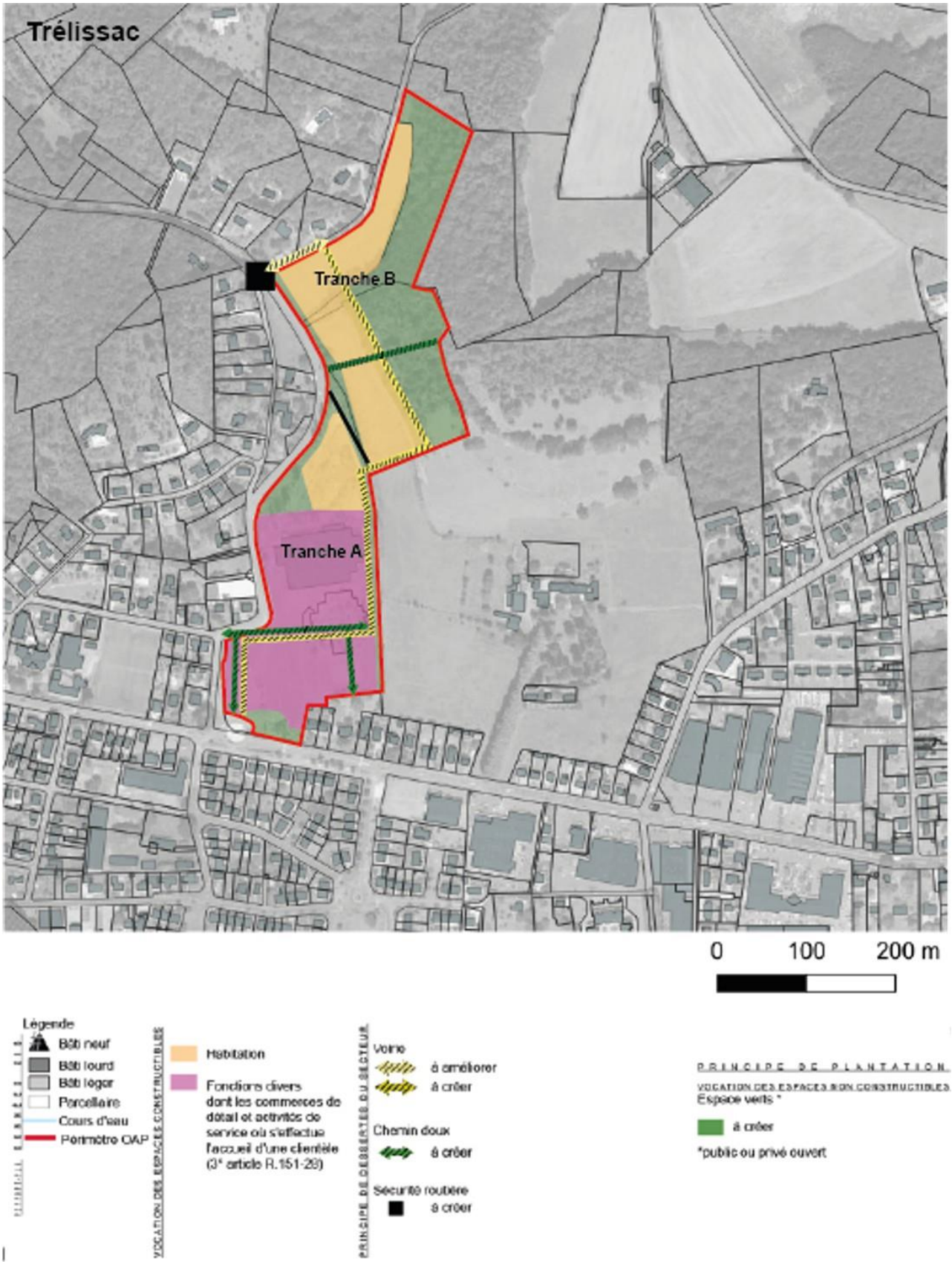
Objectif

L'enjeu est de valoriser cet espace en requalifiant la friche commerciale par le biais d'une opération d'habitat connecté au tissu urbain existant et valorisant le site patrimonial remarquable à l'Est. Il s'agit de plus de conforter cette centralité par le développement d'un nouveau quartier au Nord en cohérence avec le réseau viaire existant et projeté. L'OAP visera à valoriser la qualité paysagère de l'opération vis-à-vis de la topographie notamment.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 43 500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 47 000 m²
Nombre de logements minimum : 80	Nombre de logements minimum : 16

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur 1AUm est mixte. Le programme d'aménagement s'y fera dans le respecte du schéma d'organisation « une stratégie résiliente pour le développement de la friche Mammouth » qui vient préciser les indications de la présente OAP. La partie Sud de la tranche A, correspondant à la friche commerciale, autorisera une mixité des fonctions, notamment l'accueil de commerces de proximité de petite taille. Dans la partie Sud de la tranche A à vocation mixte, les commerces doivent être implantés en pieds d'immeuble. 30% de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > H/2 avec un minimum de 3 mètres R3 > H ES < 60% EPT > 35% H : R+3 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération pourra accueillir des équipements publics tels qu'une crèche et des équipements médico-sociaux comme un EPHAD. Elle doit également intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Des aménagements nécessaires à la sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à améliorer au Nord et la rue des Digitales sont à créés.	Un espace vert en partie basse du site (Sud) pourra accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts d'une largeur minimale de 3 mètres accompagnent les cheminements doux.	Les boisements présents sur le site devront au maximum être préservés et valorisés au sein d'espaces verts non bâtis notamment : • Le long de la rue des Digitales, • En partie Nord-Est du site.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées. Un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs permet les liaisons entre le site, les espaces naturels attenants et la D6021.	La desserte interne du site repose sur une voie structurante Nord/Sud entre la D6021 et la rue des Digitales. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du secteur 1AU, la voie structurante pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative. L'unique accès dédié aux véhicules depuis la rue des Digitales sera réalisé depuis l'emprise publique existante au Nord dont la largeur de l'emprise publique sera à adapter aux flux projetés.	Des cheminements dédiés aux modes actifs pourront favoriser les liaisons depuis la rue des Digitales notamment vers les terrains de sport.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 43 500 m² pour la réalisation minimale de 80 logements.		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 47 000 m² pour la réalisation minimale de 16 logements.		

SECTEUR 7 : LES ROMAINS NORD

1. PRESENTATION DU SITE

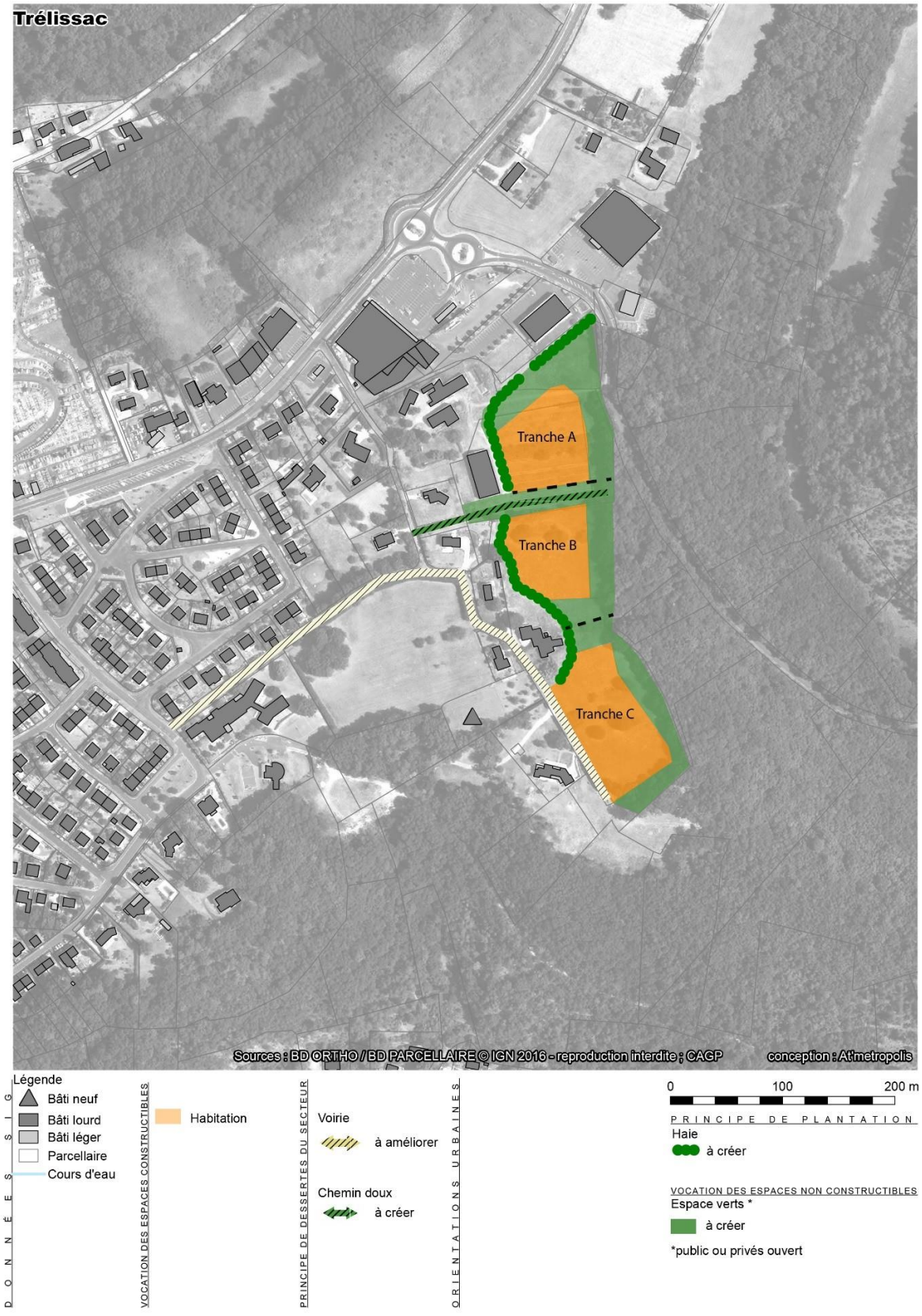
Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le secteur des Romains se situe en limite d'urbanisation à Ouest de la commune. Le site est desservi par la rue des Menestriers du Périgord sur sa frange Est, qui rejoint l'axe majeur de la D8 à l'Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels à l'Est. Activités économiques au Nord.
Avantages du site
Proximité des pôles de commerces et transports en commun.
Inconvénients du site
Desserte limitée. Risques liés aux interfaces avec les boisements.
Objectif



L'objectif général consiste à créer une densification du quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural environnant. Le projet doit veiller à une insertion urbaine optimisée avec l'environnement et le paysage. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant une cohérence urbaine, paysagère et architecturale. L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la géomorphologie des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 900 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 200 m²
Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle. 30% minimum des logements créés seront des logements sociaux.		Le programme d'aménagement propose la réalisation d'une opération mixte constitué d'une typologie d'habitat de types maisons individuelles en partie Nord, maison de ville et une partie d'habitat collectif et/ou semi-collectif en entrée de site.
Forme urbaine	R1 > 5 mètres R2 : 0 ou h/2 minimum avec un minimum de 3 mètres R3 > 6m ES < 50% EPT > 30% H : R+2 maximum		Les façades et espaces extérieurs seront de préférence orientés au Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Cela implique d'envisager les dispositifs nécessaires à l'évitement d'une surchauffe estivale : privilégier un masque végétal.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération d'aménagement doit intégrer un dispositif de récupération et d'acheminement de l'eau pluvial.	Le projet doit mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, fossés, bassins de rétention des eaux de façon à stocker temporairement les eaux de pluie, intégrés aux aménagements paysagers.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP	Les voies de desserte doivent être accompagnées d'un traitement paysager.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	« Trame verte et Bleue et Paysage » L'interface avec la zone commerciale sera maintenue en espace paysager non bâti afin de limiter les conflits d'usage. L'interface avec les zones urbaines existantes sera marquée par une haie végétale d'essences locales. La plantation d'arbres est imposée le long de la desserte primaire.	Sauf contrainte technique, les trottoirs sont doublés, côté rue, d'une bande végétalisée avec un cortège limité à une strate herbacée au niveau de la desserte secondaire.	
Principes de circulation / voies	La desserte du site implique la création d'un maillage viaire depuis les axes structurants existants autour du site. L'opération d'aménagement intégrera un maillage de circulations douces traversant notamment le site d'Est en Ouest.	Le projet vise à investir et poursuivre les circulations privées en partie Sud. Un accès maximum depuis le chemin privé sur la parcelle BO99, en prolongement de la rue des Menestriers, est à créer.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur une surface minimale de 13000 m² pour la réalisation de 4 logements minimum. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'ensemble portant sur une surface minimale de 12900 m² pour la réalisation de 8 logements minimum. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur une surface minimale de 12200 m² pour la réalisation de 8 logements minimum.		

11. ANNEXE

Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte
Clôtures Sur les limites sur espaces publics, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide : • Soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ; • Soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m. Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées. Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Pour les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, sont autorisés les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres de part et d'autre de celui-ci et sur une longueur de 4 mètres. Sur les clôtures de fond de parcelle, seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.
Espaces verts à préserver Les espaces verts à préserver comprennent une végétation en place qu'il s'agit de préserver et de mettre en scène dans l'aménagement. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.
Espaces verts communs à créer Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampons, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes. Les espaces verts à créer respecteront les règles des schémas de prévention feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues. Les espaces verts à créer pourront accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures…, mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention.

Principe et/ou programme soumis à compatibilité
L'implantation d'équipement technique type : • Parabole, • Pompe à chaleur, • Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, doit garantir leur non-visibilité depuis l'espace public ou le point de vue repéré sur le document graphique.
Intégration des bassins de rétention des eaux pluviales compris dans les espaces verts : Au sein d'un projet, dans le cas où les bassins de rétention des eaux pluviales sont aériens, ils seront réalisés avec une faible profondeur et une bonne gestion des pentes des berges de manière à ne pas être clôturés. Si des arguments techniques imposent des clôtures, celles-ci seront végétalisées...
Espaces verts sur lots privatifs Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie. Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m². Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative : • Il s'appuie sur les masses végétales existantes ; • Il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ; • Il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération. Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil. Sont considérés comme : • Arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ; • Arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte. Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Les haies monospécifiques sont interdites.

Principe et/ou programme soumis préconisé
Parti architectural « Architecture de continuité » Volumétrie : les couvertures seront à deux pentes, les faitages seront implantés selon les précipitions graphiques indiquées aux schémas. Les couvertures tuiles de terre cuite seront soit : • De type plates avec des pentes comprises entre 15 % et 100 % de teinte naturelle. • Soit, canal avec des pentes comprises entre 26 % et 33 % de teinte naturelle. Les couvertures en ardoise et zinc.
Les façades • Soit en pierres locales • Soit enduite d'un ton pierre locale (voir nuancier) • Soit en bois celui-ci sera de teinte naturelle et les lames posées verticalement. Les ouvertures seront ordonnancées. Les menuiseries des portes et fenêtres seront de teintes blanc cassé. L'emploi du PVC est toléré exclusivement pour les portes fenêtres et fenêtres. Les volets, et portes principales seront en bois et pourront être peints selon les teintes du nuancier.
Parti architectural « Architecture de rupture » Si des matériaux ou des volumes traditionnels sont utilisés, ils doivent respecter les prescriptions ci-avant. Les toitures terrasses doivent être étanchées avec des matériaux de teinte sombre ou être recouvert de matériaux naturels bruts : cailloux, végétalisation ... Les matériaux contemporains type panneaux composites, bétons, métal peuvent être employés sous réserve de ne pas réfléchir la lumière.
Tous type d'architectures Les équipements techniques doivent être intégrés à la construction.

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE



Élaboration du PLUi prescrite par délibérations du Conseil Communautaire des 26/11/2015 et 01/06/2017
PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019
Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020
Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021
Modifications simplifiées n°3 et 4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022
Modification n°1 du PLUi prescrite par arrêté du 25 janvier 2022
Modification n°2 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.2.1	**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** **SECTEUR 2**

ELABORATION : AT'METROPOLIS / ITER / BIOTOPE / CODE / HEH /GUILLEMET / RIVIERE-AVOCATS-ASSOCIES
MODIFICATION N°2 : UA64 / BOISSY AVOCATS / GEREA

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3
1. AGONAC 7
SECTEUR 1 : LES REBIERES 9
SECTEUR 2 : SAIGNE BOEUF 13
SECTEUR 3 : ARRIERES DU STADE 17
SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – LOUIS CATOIRE – D106 21
2. ANNESSE-ET-BEAULIEU 25
SECTEUR 1 : GRAVELLE 27
3. ANTONNE-ET-TRIGONANT 31
SECTEUR 1 : LA PEYRE 33
SECTEUR 2 : LAURIÈRE 37
SECTEUR 3 : CIMETIERE 41
SECTEUR 4 : MAIRIE 45
SECTEUR 5 : CHAUSSIER SUD 49
SECTEUR 6 : BOURG SUD-OUEST 53
4. LA CHAPELLE-GONAGUET 57
SECTEUR 1 : LE BOURG SUD 59
5. CHÂTEAU-L'EVÊQUE 63
SECTEUR 1 : RACHILDE 65
SECTEUR 2 : PREYSSAC 69
SECTEUR 3 : BOURG NORD 73
6. CORNILLE 79
SECTEUR 1 : BOURG OUEST 81
SECTEUR 2 : BOURG SUD 85
SECTEUR 3 : LE COLOMBIER-VERDILLER 89
7. COURSAC 93
SECTEUR 1 : JARTHES - GARENNES 95
SECTEUR 2 : LES PRIVATS NORD 99
SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 103
8. ESCOIRE 107
SECTEUR 1 : JULES FERRY 109
9. LA DOUZE 113
SECTEUR 1 : GUINOT 115
SECTEUR 2 : LA FALTIE 119
SECTEUR 3 : LES HAUTS VERSANNES 123
10. MENSIGNAC 127
SECTEUR 1 : LA COMBECOUYERE 129
SECTEUR 2 : BOURG EST 133
SECTEUR 3 : LES GRANDCHAMPS 137

11. RAZAC-SUR L'ISLE 141
SECTEUR 1 : LES MOULINEAUX 143
SECTEUR 2 : LE BRANDIER NORD 147
SECTEUR 3 : LES MARTYS SUD 153
SECTEUR 4 : BOURG – ROUTE DE COULOUNIEIX 157
SECTEUR 5 : LE BRANDIER SUD 161
12. SAINT-PIERRE DE CHIGNAC 165
SECTEUR 1 : LA MAURANDIE 167
SECTEUR 2 : SAUGE 171
13. SARLIAC-SUR-L'ISLE 175
SECTEUR 1 : VIMENE 177
SECTEUR 2 : GRÉZIGNAC 181
SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - LAVY 185
14. SAVIGNAC-LES-ÉGLISES 189
SECTEUR 1 : LA FILATURE 191
SECTEUR 2 : FONTCOUVERTE 1 195
SECTEUR 3 : FONTCOUVERTE 2 199
SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 203
15. SORGES ET LIGUEUX EN PÉRIGORD 207
LIGUEUX SECTEUR 1 : BONNEFOND 209
SORGES SECTEUR 1 : LA VEYSSIERE 213
SORGES SECTEUR 2 : LE BOURG 219
16. VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU 225
CENDRIEUX SECTEUR 1 : SAINT-PIERRE 227
SAINTE-ALVERE SECTEUR 1 : LES HAUTS DE SAINTE-ALVERE 231
SAINTE-ALVERE SECTEUR 2 : LA PICARIE 237
SAINT-LAURENT-DES-BATONS SECTEUR 1 : BOURG-EST 241
17. VERGT 245
SECTEUR 1 : LES MOUTEIX 247
SECTEUR 2 : BOURG ENTRÉE SUD-EST 253
SECTEUR 3 : LA PEYRE ET LES GOURCILS 257
ANNEXE 263

1. DEFINITION ET PRINCIPES

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- Des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- Des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- Des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- De la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au barycentre ou point médian de la construction). Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1. AGONAC

SECTEUR 1 : LES REBIERES

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Nord-Est du bourg à proximité de la D3. Il est accessible depuis des emprises publiques existantes qui longe ses franges Ouest, Nord et Sud.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.
Avantages du site
-
Inconvénients du site
-
Objectif
L'objectif est de structurer ce cœur d'ilot ceinturé par l'urbanisation pour l'accueil de nouveaux logements. il s'agit d'assurer la cohérence des accès et la gestion des interfaces avec les espaces naturels et agricoles.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16 000 m²
Nombre de logements minimum : 9

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

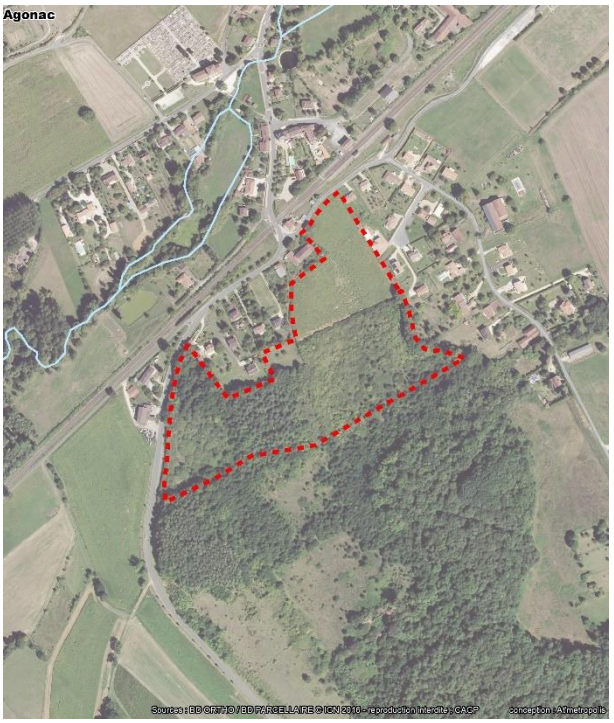
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public		La sécurisation du carrefour entre les emprises publiques existantes doit être réalisé au vu des flux projetés.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Un espace vert tampon sera préservé et paysagé vers la ferme de Bourgeade. Au Sud de l'opération, des espaces verts seront préservés le long du chemin de Bourgeade pour conserver l'effet belvédère et préserver le talus existant.	Un espace vert sera préservé au droit de l'emprise publique à créer afin de préserver les vues/	
Principes de circulation / voies	Les voies seront des supports de circulation à double sens avec une connexion vers l'allée	La desserte interne du site reposera sur un bouclage entre les	Les voies existantes menant à la départementales

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	menant à la ferme de Bourgeade.	emprises publiques existantes. Une connexion dédiée aux modes actifs favorisera une liaison vers le chemin de Bourgeade.	seront élargies au vu des flux projetés.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 16800 m² pour la réalisation minimale de 9 logements.		

SECTEUR 2 : SAIGNE BOEUF

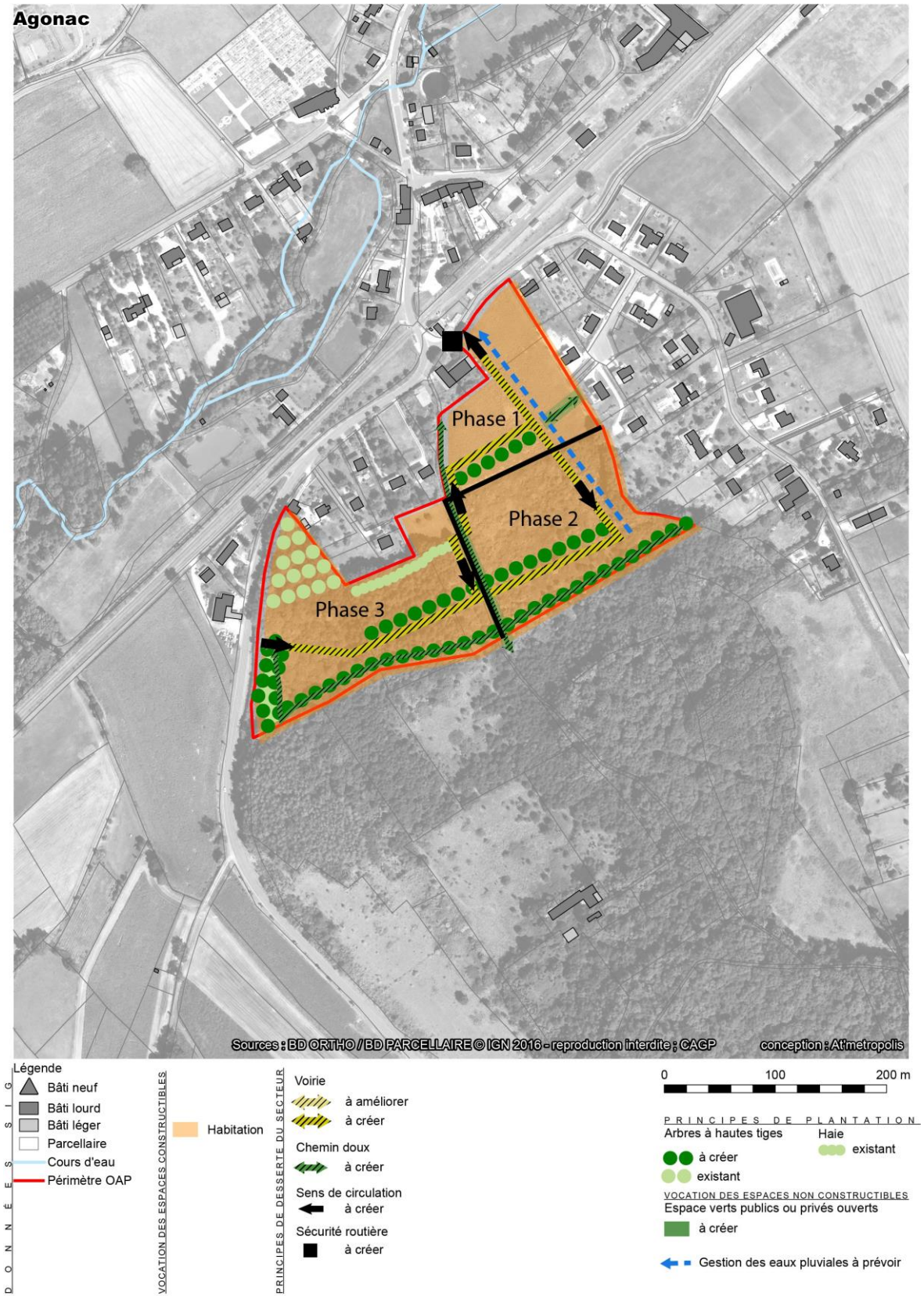
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain
Localisation et accessibilité
Le site est au sud du bourg d'Agonac à proximité directe de la gare et de quelques commerces. Le site est accessible depuis la rue Saigne Bœuf et la D3.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.
Avantages du site
Proximité des équipements et transports en commun. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
Périmètre de protection des captages. Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée en partie Nord.
Objectif
Conforter l'offre de logements à proximité directe des transports en commun et commerces tout en assurant la prévention des risques de feux de forêt.



Phase 1	Phase 2	Phase 3
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m²
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 15	Nombre de logements minimum : 20

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

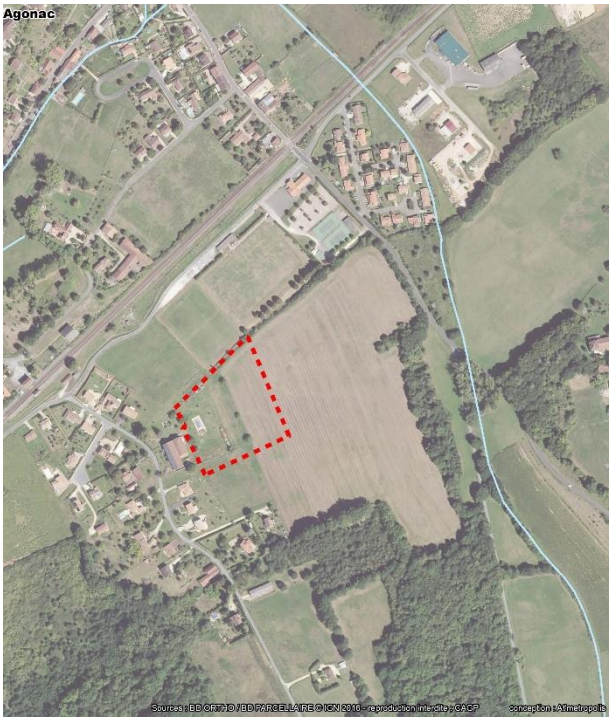
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+2 maximum		L'implantation des constructions en rez-de-chaussée sur la partie Sud de(s) l'opération(s) sera privilégiée.
Programmation d'équipements d'intérêt public	La réalisation d'un dispositif de défense incendie devra être prévu au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble.	La topographie du terrain et l'écoulement des eaux pluviales devra être pris en considération. Des espaces verts, libres de toute construction ou de tout équipement devront être positionnés selon le principe du schéma d'orientation d'aménagement afin de raccorder l'espace vert du lotissement de la rue du Chai à l'Est et prolonger éventuellement l'urbanisation dans le futur. De ce fait, l'espace vert de connexion avec le lotissement de la rue du Chai devra comporter à minima un cheminement doux.	
Orientations paysagères	Limitation du sud secteur par une bande naturelle enherbée composée de haie d'essence locale.	Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (fossé, noues…) devront bénéficier d'un traitement paysager.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	L'opération sera soumise à une étude d'impact et un inventaire Faune/Flore.	La voie de desserte interne à l'opération devra être accompagnée de la plantation d'un linéaire d'arbres de haute tige.	
Principes de circulation / voies	Deux accès au secteur d'urbanisation devront être envisagés : • Par la rue du stade/Saigne Bœuf (entrée-sortie). • Par la RD3 : création d'une entrée sur la zone depuis la RD3dans le sens Périgueux-Agonac. Pas de « tourne à gauche dans la sens Agonac-Périgueux). Des liaisons piétonnes devront être créées : • Remontant vers Saigne-Bœuf • Au sud du secteur. Il conviendra de se référer aux sens de circulation proposés pour adapter les aménagements proposés.	Dans le secteur 1AUh, les systèmes en impasses sont tolérés temporairement en attendant que la connexion avec la RD 3 puisse être réalisée. Dans ce cas le système de retournement des véhicules sera obligatoirement réalisé en limite d'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 14 000 m² pour la réalisation minimale de 25 logements.		

SECTEUR 3 : ARRIERES DU STADE

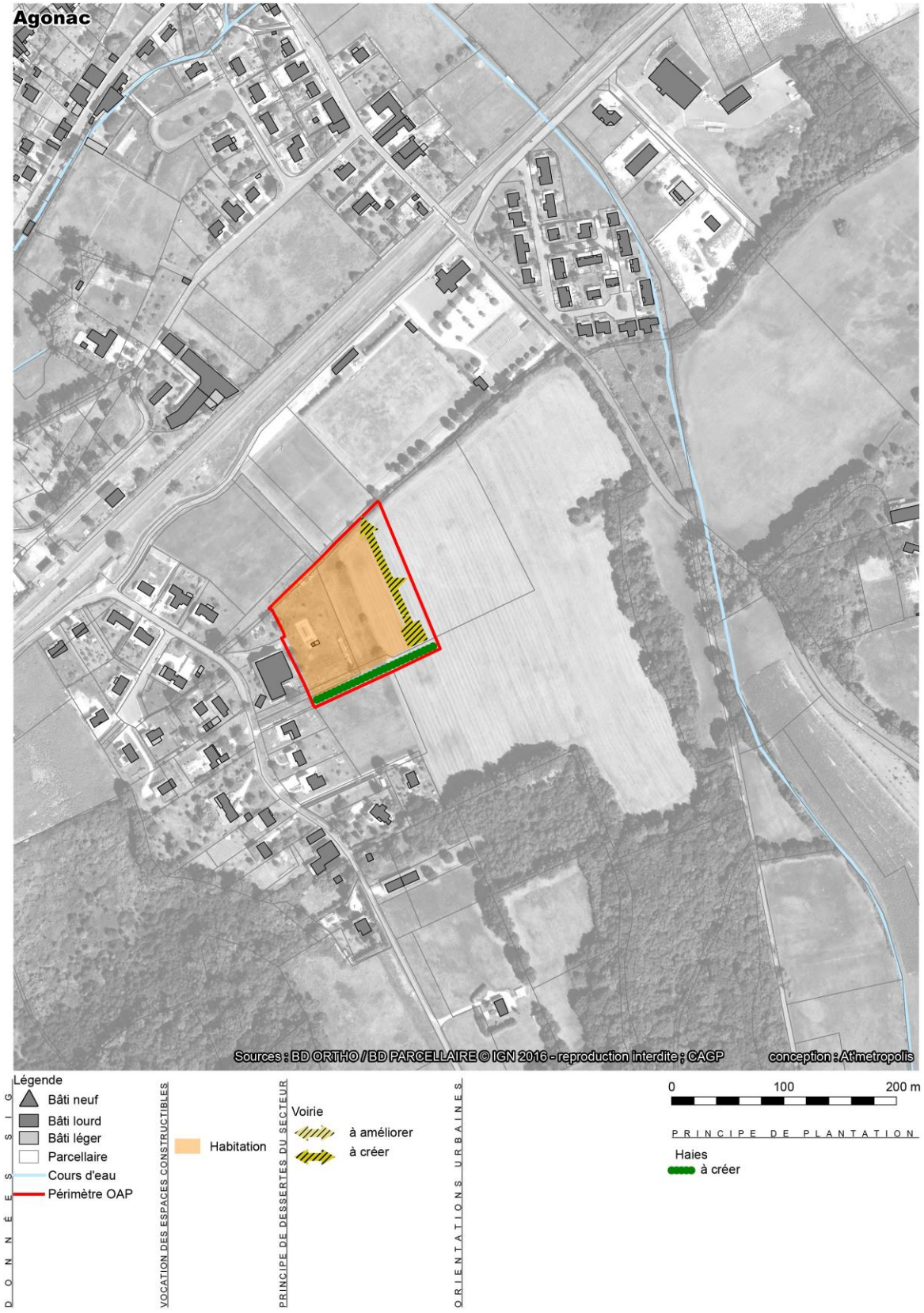
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est au Sud-Est du bourg d'Agonac à proximité d'équipements sportifs. Le site est accessible depuis la rue des Vignes à l'Ouest et la rue du Stade au Nord.
Type de tissu urbain environnant
Équipements sportifs
Avantages du site
Proximité des équipements sportifs
Inconvénients du site
Périmètre de protection des captages
Objectif
Conforter l'offre de logements à proximité directe des équipements publics, en assurant la prévention des risques de feux de forêt. Il s'agit également de favoriser le développement d'un réseau viaire plus adapté aux déplacements projetés sur le secteur.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 15 000 m²
Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+2 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La réalisation d'un dispositif de défense incendie devra être prévu au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble.	La topographie du terrain et l'écoulement des eaux pluviales devra être pris en considération.	
Orientations paysagères	Limitation du sud secteur par une bande naturelle enherbée composée de haie d'essence locale.	Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (fossé, noues…) devront bénéficier d'un traitement paysager.	
Principes de circulation / voies	L'accès au secteur d'urbanisation devra être envisagé par la rue du stade/Saigne Bœuf.	Une amorce de voie vers la zone 2AU attenante à l'Est doit être préservée.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 15 000 m²… pour la réalisation minimale de 4 logements.		

SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – LOUIS CATOIRE – D106

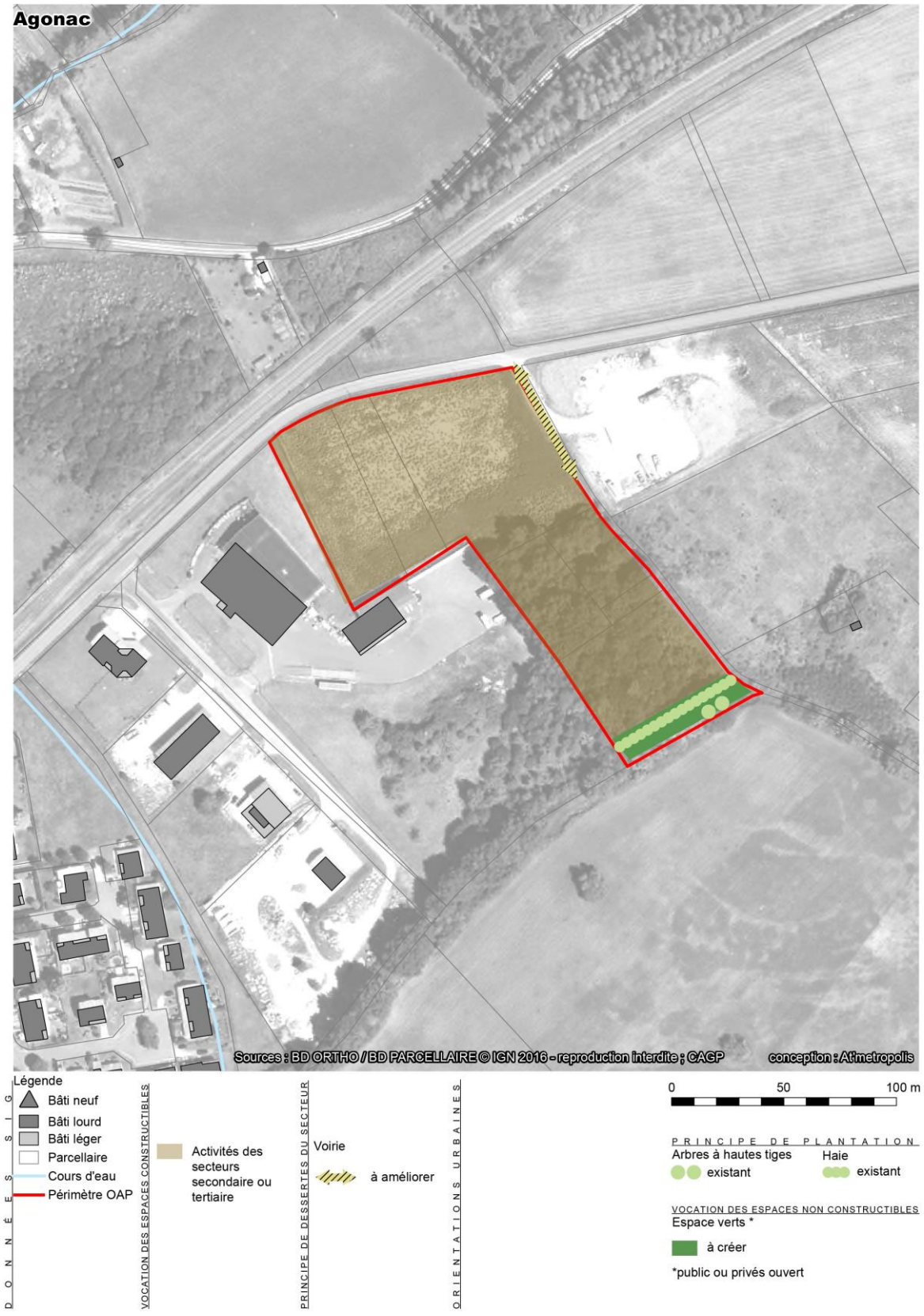
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Destination spécifique : activités économiques
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à au Sud du bourg, en extension de la zone d'activités économiques existantes le long de la D106 (rue Louis Catoire). Le site peut être accessible depuis un accès existant sur sa frange Est.
Type de tissu urbain environnant
Activités économiques.
Avantages du site
Proximité aux espaces résidentiels du bourg. Accessibilité en transports en commun (gare).
Inconvénients du site
Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort.
Objectif
L'enjeu est de conforter l'offre d'emplois et d'activités à proximité du bourg. L'OAP visera à préserver la qualité écologique et paysagère de la frange Sud du site, marquant l'interface avec les espaces naturels et agricoles.



Secteur 1AUy
Superficie : 15 000 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : l'artisanat, commerces, industrie…	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Il s'agira de maintenir une haie bocagère au Sud du boisement et préserver le gros chêne. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».		
Principes de circulation / voies	L'accès se fera par l'accès existant qui devra être normalisé et équipé d'un panneau STOP.		Il est préconisé de mutualiser les accès depuis l'emprise publique existante à l'Est du site.
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

2. ANNESSE-ET-BEAULIEU

SECTEUR 1 : GRAVELLE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site de Gravelle est situé dans le centre-bourg. Le site est accessible depuis l'impasse du Val à l'Ouest, la rue du Colonel Gaucher au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural à l'Est.

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels au Nord.

Avantages du site

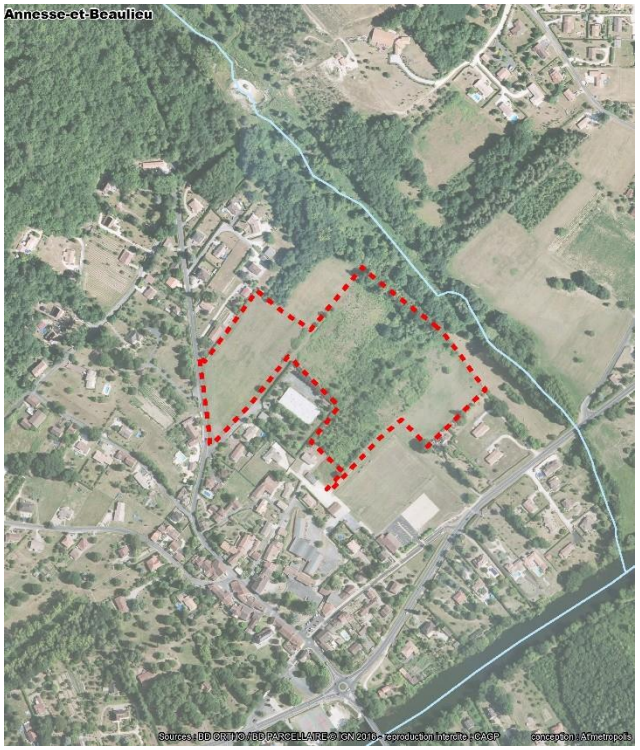
Proximité des équipements publics, commerces et services.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Risque lié au ruissellement des eaux pluviales.

Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz.

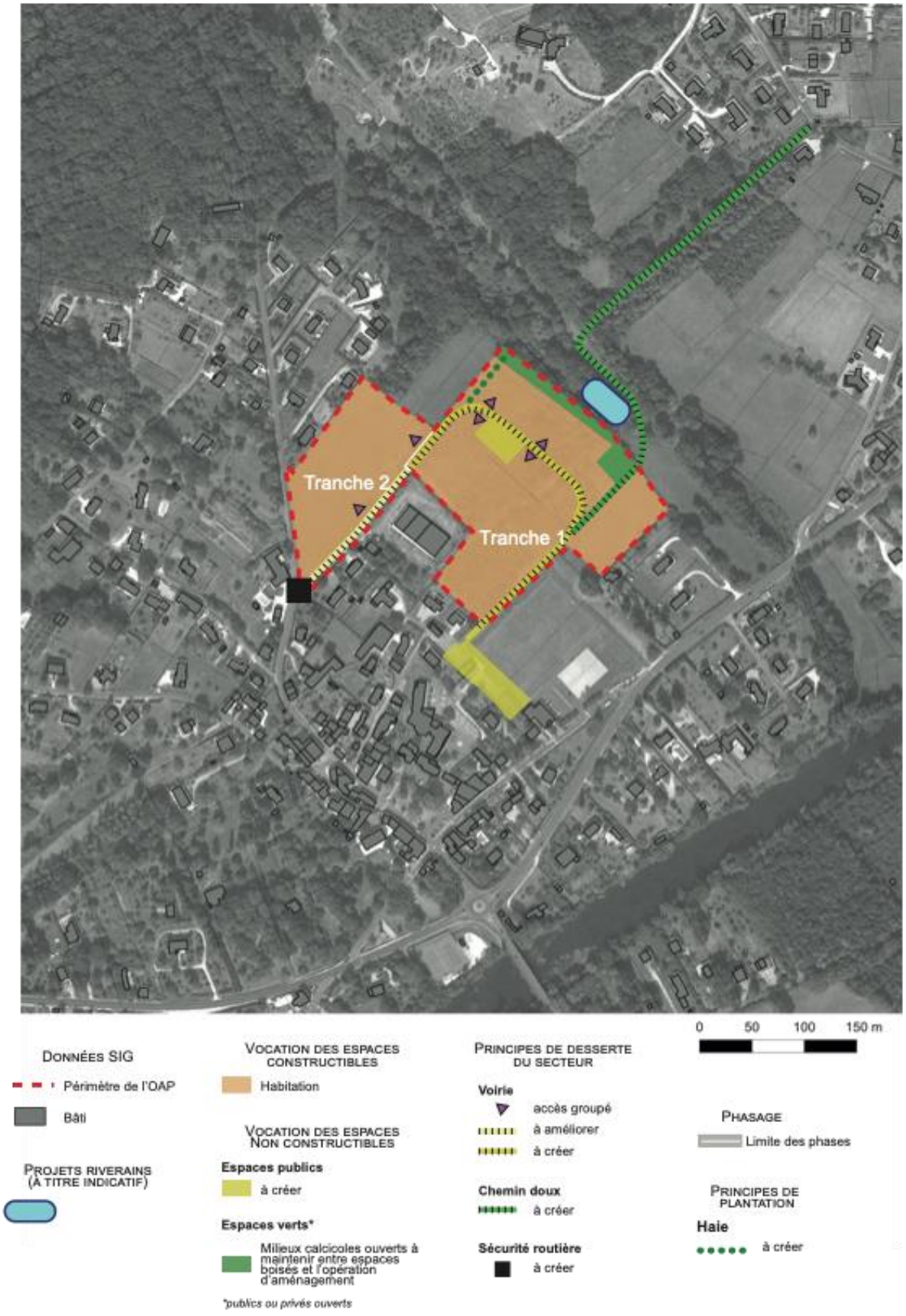


Objectif

Conforter la centralité de bourg par le développement d'une nouvelle l'offre de logements, en assurant l'intégration urbaine et paysagère des constructions, notamment par rapport à la zone naturelle limitrophe. Il s'agit également d'assurer le développement d'un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.

Tranche 1	Tranche 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 22 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²
Nombre de logements minimum : 12	Nombre de logements minimum : 20

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 60% EPT > 40% H : R+1 maximum		Les habitations situées sur le point haut le long de la route communale existante traversant le site seront surélevées par rapport à la voirie pour limiter les risques d'inondation.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération devra intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. La sécurisation du carrefour entre les emprises publiques à améliorer et les emprises publiques existantes (rue du Colonel Gaucher) devra être assurée pour tous les modes.	Les rejets d'eaux pluviales après régulation sont interdits vers le fossé communal. Ils seront effectués par infiltration ou dans le ruisseau.	Il est recommandé la réalisation d'une étude hydraulique visant à identifier et solutionner les risques avérés d'inondation lors de fortes pluies s'étendant du Nord-Ouest du site à l'Isle. Le fossé longeant la route communale au sein du site doit être reprofilé, sa continuité assurée.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Un espace vert non bâti sera préservé : À l'interface des boisements et zones agricoles attenantes, En partie Est du site afin d'assurer la préservation des milieux favorables à la faune patrimoniale identifiée dans l'évaluation environnementale.		Des arbres à haute tiges pourront valoriser l'intégration paysagère du site et marquer l'interface avec le cheminement dédié aux modes actifs.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site permettra un bouclage entre :	Les accès aux lots seront mutualisés.	

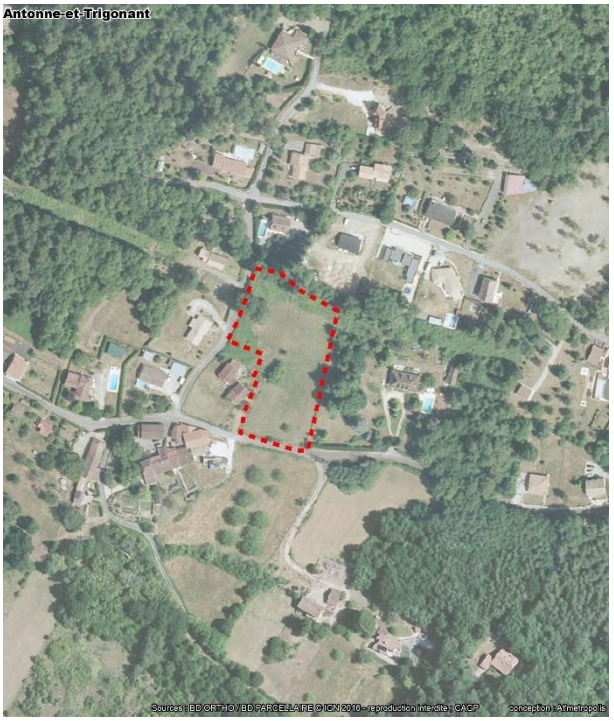
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	• Une entrée/sortie sur la rue du Colonel Gaucher par amélioration de l'impasse du Val. • La sortie par l'amélioration de l'impasse des écoles puis la rue du 8 mai 1945. Ces voies structurantes intégreront des cheminements piétons.	Les cheminements piétons permettront de relier les écoles, le cœur de bourg et les espaces naturels proches.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 22 000 m² pour la réalisation minimale de 12 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche 2, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 20 logements.		

3. ANTONNE-ET-TRIGONANT

SECTEUR 1 : LA PEYRE

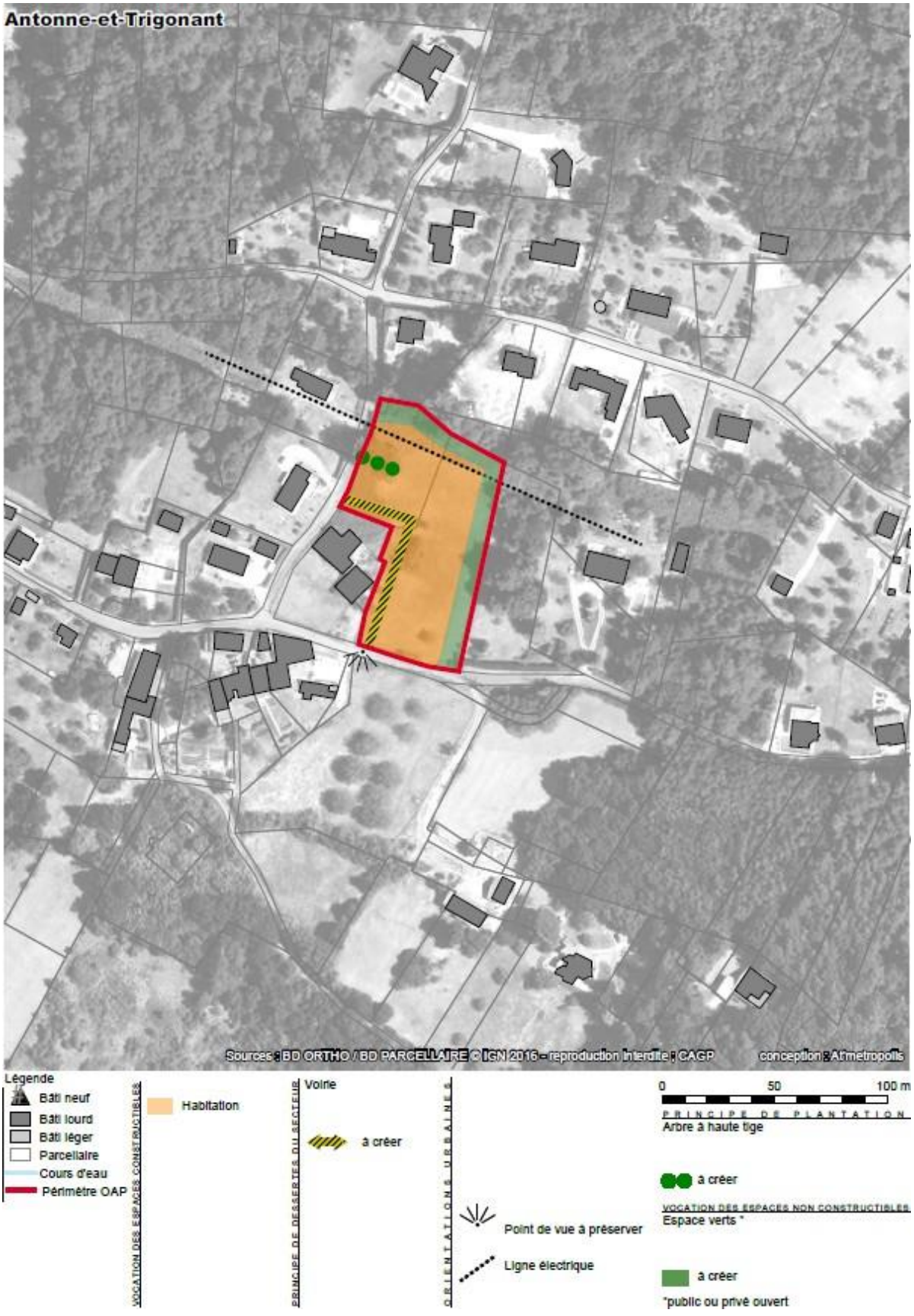
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain
Localisation et accessibilité
Le site La Peyre est situé à l'Ouest de la commune. Il est desservi par la rue des Brandes à l'Ouest et la rue de la Forêt au Sud.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels
Avantages du site
Cadre paysager remarquable
Inconvénients du site
Voiries d'accès existants sous-dimensionnées Proximité d'une ligne à haute tension Assainissement individuel
Objectif
L'enjeu est de densifier ce quartier pavillonnaire en valorisant la trame bocagère existante. La ligne à haute tension devra être enterrée.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5 000 m²
Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	Les nouvelles constructions respecteront un recul adapté par rapport à la ligne électrique présente.		Le recul des constructions par rapport à la ligne électrique pourra être de 10 mètres minimum.
Programmation d'équipements d'intérêt public	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Orientations paysagères	Des espaces verts non bâtis doivent être maintenus avec les propriétés voisines en préservant les haies et boisements présents.	Le point de vue vers les espaces naturels au Sud devra être préservé.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site sera réalisée permettant la liaison entre la rue des Brandes et la rue de la Forêt.	L'emprise publique à créer, en double sens ou sens unique, intégrera des cheminements piétons. Dans le cas d'un sens unique, l'entrée au site se fera depuis la rue des Brandes.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 5000 m² pour la production minimale de 4 logements.		

SECTEUR 2 : LAURIÈRE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Est de la commune, le long de la N21. Il est accessible depuis la route du Bois Barra à l'Ouest et le chemin du Gué à l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Activités artisanales.

Avantages du site

Écrin boisé.

Proximité aux équipements publics.

Inconvénients du site

Nuisances et risques liés à la proximité de la N21.

Périmètre de protection des captages.

Assainissement non collectif.

Objectif

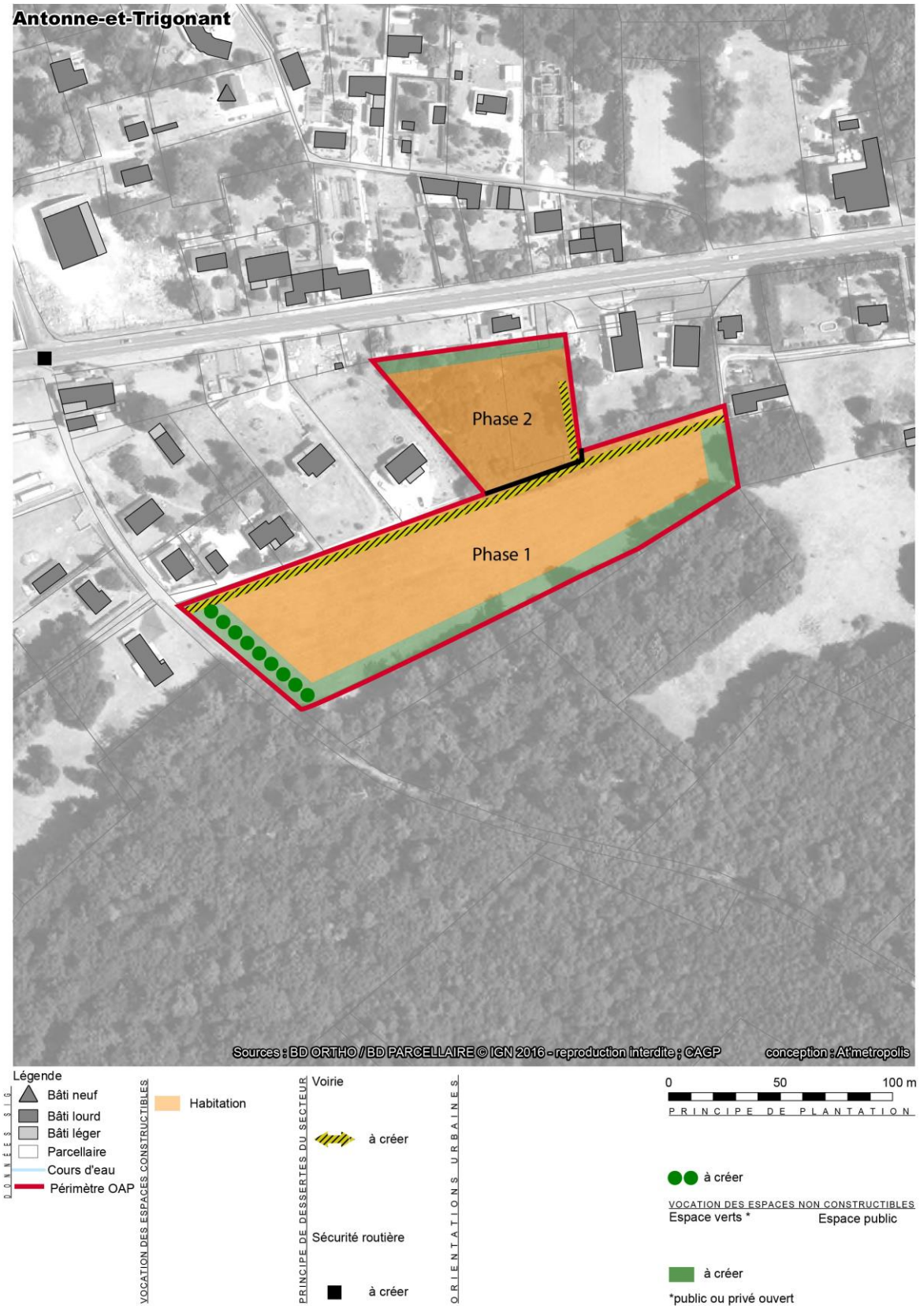
L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace pour cette opération qui visera à conforter l'offre de logements à proximité de l'école.

L'OAP assurera la création d'un réseau viaire fonctionnel à l'échelle du quartier et limitera les risques de feu de forêt.



Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 4000 m²
Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements minimum : 3

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation du carrefour entre la N21 et la rue du Bois Barra doit être assurée.		
Orientations paysagères	Un espace vert non bâti sera préservé le long de la rue Bois Barra. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».	L'interface avec la rue Bois Barra sera plantée par un alignement d'arbres favorisant l'intégration paysagère de l'opération. Un espace vert non bâti sera préservé sur le site le long de la N21.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie structurante Est/Ouest assurant la circulation en double sens depuis la rue du Bois Barra vers le chemin du Gué. Cette liaison doit s'appuyer sur les accès préexistants sur le site.	La desserte interne de la phase 2 pourra être complétée par un système de voie en impasse.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	surface minimale sera égale à 12 000 m² pour la réalisation minimale de 8 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 4000 m² pour la réalisation minimale de 3 logements.		

SECTEUR 3 : CIMETIERE

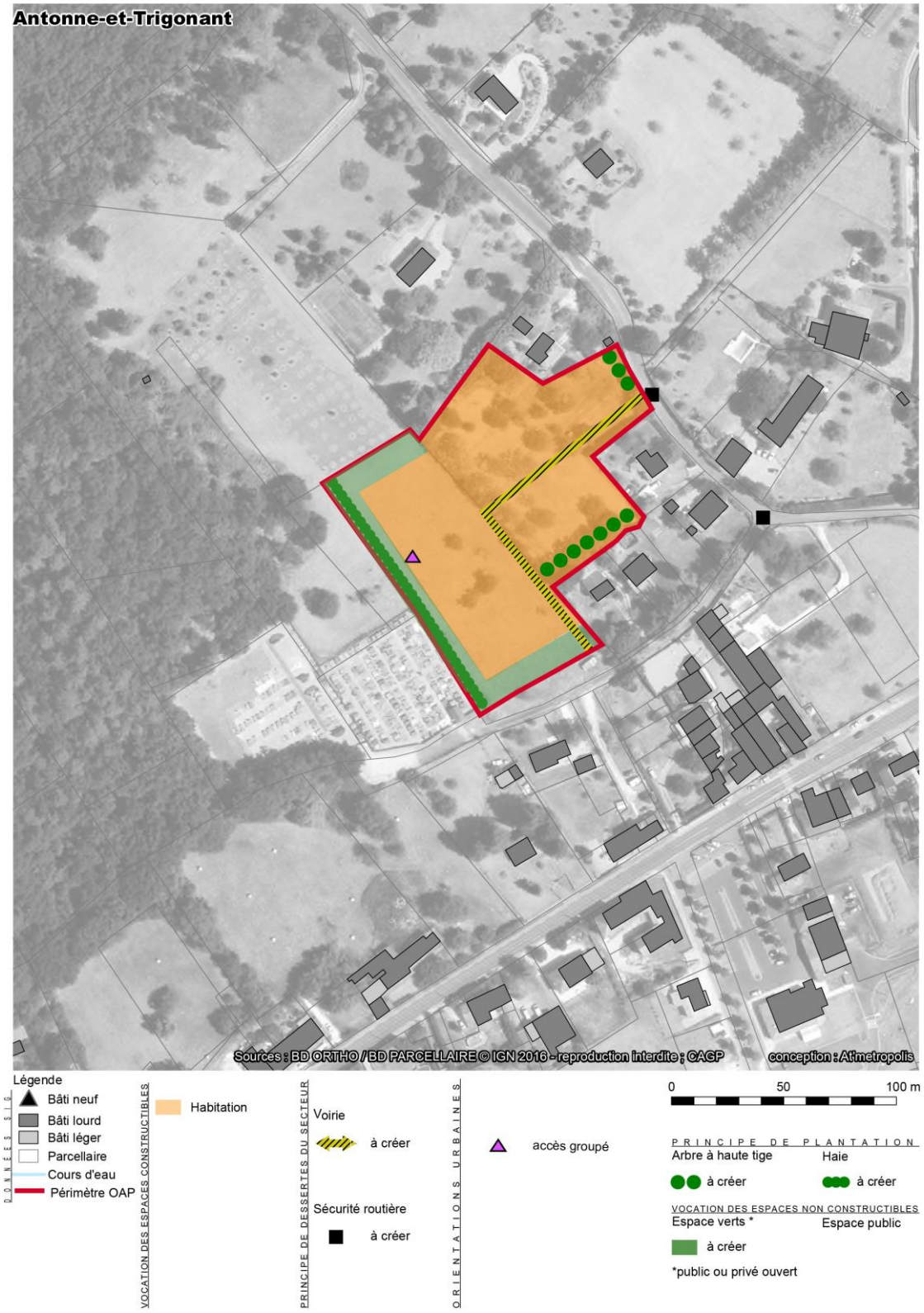
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Nord du bourg, à proximité directe du cimetière. Il est accessible depuis la rue Gaston Naboulet à l'Est et la rue Paul Verlaine au Sud.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels. Bourg ancien rural.
Avantages du site
Proximité aux équipements publics, transports en commun, services et commerces.
Inconvénients du site
Proximité au cimetière. Topographie marquée, risque de ruissellement des eaux vers le Sud du site. Assainissement non collectif.
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production d'une nouvelle offre de logements. Il s'agit d'assurer l'intégration urbaine et paysagère du site notamment en valorisant les boisements existants et en gérant l'interface avec le cimetière. L'OAP doit permettre le développement d'un réseau viaire fonctionnel à l'échelle du quartier.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²
Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit assurer la sécurisation des carrefours entre : • L'emprise publique à créer et la rue Gaston Naboulet, • La rue Paul Verlaine et la rue Gaston Naboulet. L'opération doit intégrer les dispositifs nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (fossé, noues…) devront bénéficier d'un traitement paysager.	Les dispositifs de gestion des eaux de ruissellement favoriseront l'infiltration et/ou les rejets dans le réseau de la N21 sous réserves de ses capacités. L'attention devra être portée au risque de résurgence sur le talus de la rue Paul Verlaine.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». Un espace vert non bâti devra être préservé à l'interface avec le cimetière. Un espace vert sera créé dans l'axe de la voie créée depuis la rue Paul Verlaine avec une perspective paysagère sur le coteau boisé.	L'espace tampon avec le cimetière sera planté d'une haie. Afin de valoriser l'intégration paysagère du site, les interfaces avec le bâti existant et la rue Gaston Naboulet seront plantées d'arbres à hautes tiges. L'interface avec la zone naturelle ou agricole doit être préservée en espace vert non bâti.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie en double sens depuis la rue Paul Verlaine.	La desserte interne du site permettra un bouclage entre la rue Paul Verlaine et la rue Gaston Naboulet. L'emprise publique intégrera des cheminements piétons.	Les accès aux lots seront mutualisés.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 13 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

SECTEUR 4 : MAIRIE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé en face de la mairie au cœur du bourg. Il est accessible depuis la N21 au Sud et la rue Gaston Naboulet à l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Bourg ancien rural

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, transports en commun, services et commerces.

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Accessibilité limitée depuis la N21 (largeur d'emprise publique limitée, présence de talus).

Topographie marquée : risque lié au ruissellement des eaux pluviales.

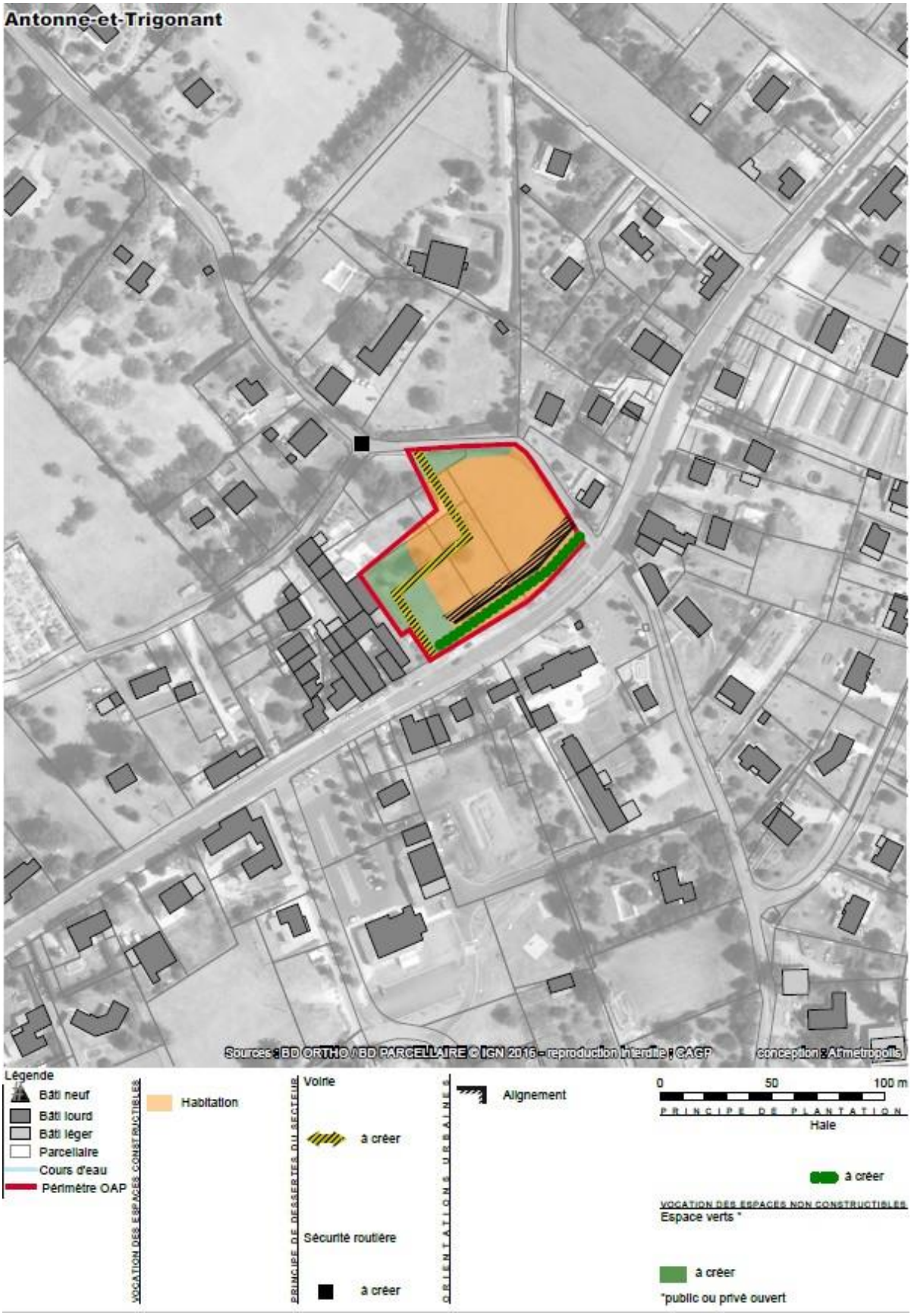
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par l'urbanisation de ce cœur d'ilot. L'OAP vise à créer une urbanisation de qualité en façade vis-à-vis de la mairie et à limiter les risques et nuisances liés à la topographie et à la N21.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5 500 m²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement les unes par rapport aux autres par rapport à l'emprise publique existante de la N21.	Les nouvelles constructions seront de type « petits collectifs » intégrés à la topographie.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit assurer la sécurisation des carrefours entre la rue Paul Verlaine et la rue Gaston Naboulet. L'opération doit intégrer les dispositifs nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (fossé, noues…) devront bénéficier d'un traitement paysager.	Les dispositifs de gestion des eaux de ruissellement favoriseront l'infiltration et/ou les rejets dans le réseau de la N21 sous réserves de ses capacités. L'attention devra être portée au risque de résurgence sur le talus de la N21.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP «Trame verte et Bleue et Paysage ».	Une haie devra être plantée en bord de la N21 afin de créer un avant plan paysager de centre-bourg. Des espaces verts non bâtis seront maintenus afin d'assurer la qualité paysagère de l'opération et assurer la gestion des eaux pluviales.	Les espaces verts pourront être positionnés à l'interface du bâti traditionnel existant afin de marquer la transition des formes urbaines.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voirie fonctionnant en sens unique sans impasse. L'entrée au site sera réalisée depuis la N21 vers une sortie sur la rue Gaston Naboulet.	L'emprise publique à créer intégrera des cheminements piétons.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUhp, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5500 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

SECTEUR 5 : CHAUSSIER SUD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé en plein cœur du bourg de la commune. Il est accessible depuis la rue Jacques Brel au Sud et une emprise publique à l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel

Équipements publics à l'Est

Avantages du site

Proximité des équipements, commerces, services et transports en commun.

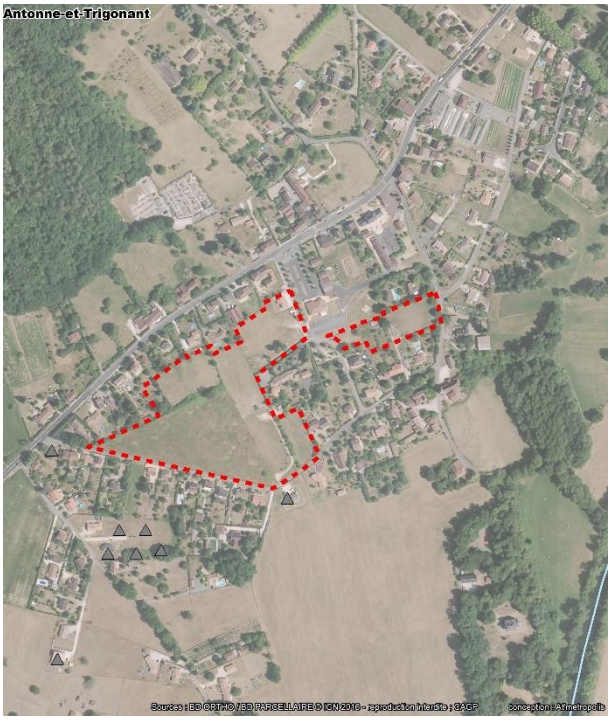
Assainissement collectif

Inconvénients du site

-

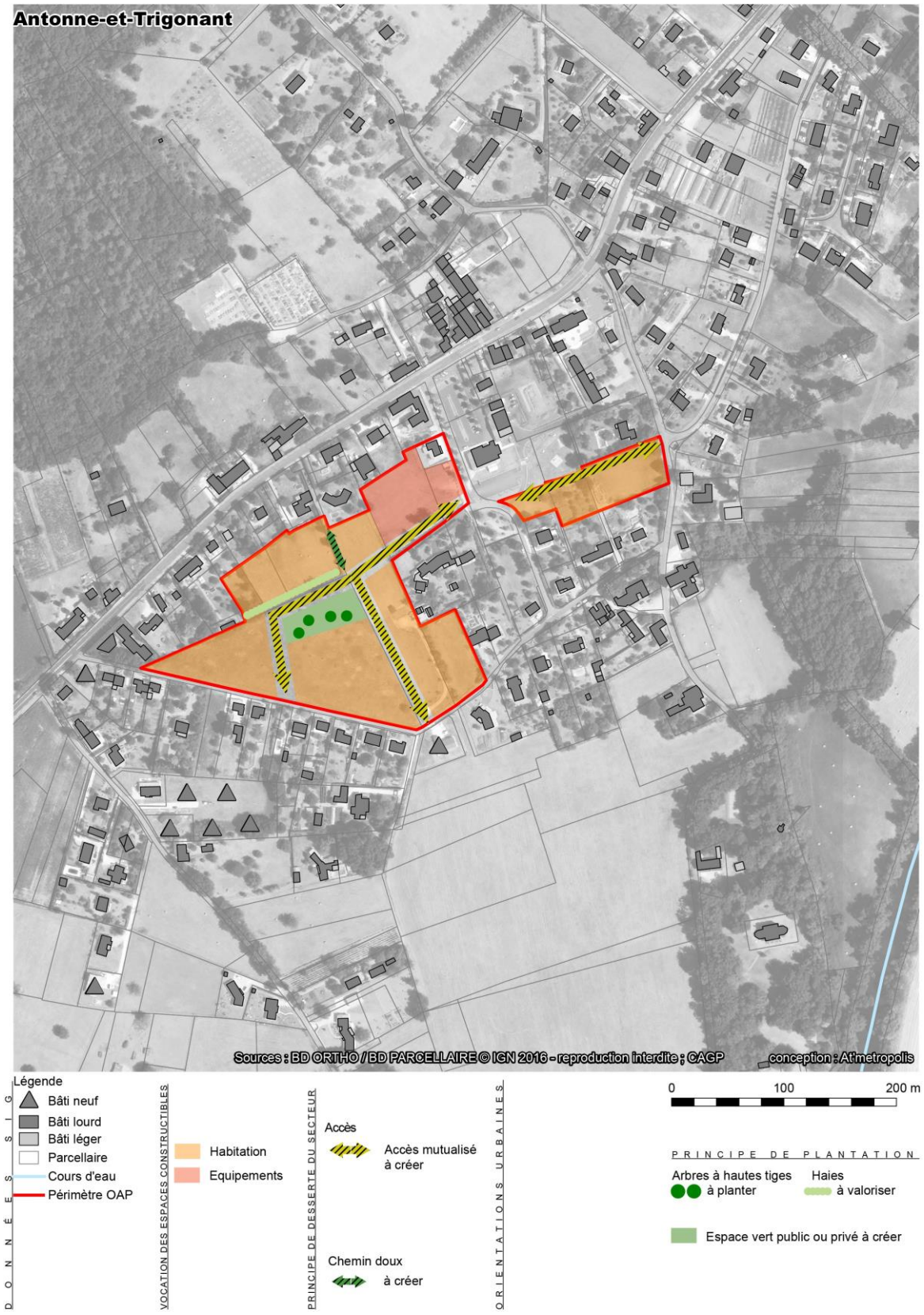
Objectif

Conforter la centralité de bourg en favorisant le développement d'opération mixte habitat / équipement. Il s'agit de conforter le fonctionnement du bourg : réseau viaire structurant, place publique, cheminements doux…



Secteur 1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 35 000 m²
Nombre de logements minimum : 12 logements

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	Une mixité des fonctions est recherchée sur le secteur mais la vocation principale est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : 0 à 5m R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 20% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Conformément au schéma d'orientations d'aménagement, le secteur de Chaussier Sud doit comporter un secteur privilégiant l'implantation d'un équipement public et/ou d'intérêt collectif.	Un espace vert devra être créé au cœur de l'opération d'aménagement d'ensemble afin d'obtenir un espace public qui vienne créer une centralité de quartier.	
Orientations paysagères		Les haies existantes devront être préservées et valorisées dans le cadre du projet d'aménagement de la zone.	
Principes de circulation / voies	La ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre la réalisation minimale d'une voie connectant la rue Jacques Brel au Sud avec la rue Beethoven à l'Est. La ou les opérations d'aménagement doivent comporter un réseau de voies	Les systèmes en impasses sont tolérés temporairement en attendant que l'ensemble du secteur soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	structurantes, sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres.	séparative d'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Une opération d'aménagement d'ensemble portera alors sur une surface minimale de 35 000 m², pour la réalisation minimale de 12 logements. Ce ratio de production de logements devra être maintenu sur des tailles d'opérations plus importantes.		

SECTEUR 6 : BOURG SUD-OUEST

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site correspond à l'extension Ouest du bourg de la commune. Il est accessible depuis la N21 au Sud.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.
Avantages du site
Proximité des équipements, commerces, services et transports en commun.
Inconvénients du site
Impacts et nuisances liés à la N21.
Objectif
Il s'agit de favoriser l'extension de l'urbanisation en second rideau de l'existant afin de limiter le développement linéaire. L'urbanisation du site s'inscrit en complémentarité de l'OAP « Secteur de Chaussier Sud » afin de compléter l'offre de logements en cœur de bourg. L'OAP visera à préserver les interfaces avec les espaces non bâtis.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7 000 m²
Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 50% EPT >30% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est aussi soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	La frange boisée du pied de coteau au Nord devra être préservée.	
Principes de circulation / voies	Le site sera desservi par une voie d'accès depuis la RN 21.	Le système en impasse est autorisé. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7000 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

4. LA CHAPELLE-GONAGUET

SECTEUR 1 : LE BOURG SUD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est situé en continuité Sud du bourg entre deux voies communales perpendiculaires au Sud de la RD1.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

Proximité des équipements publics.

Assainissement collectif.

Des espaces boisés remarquables à préserver.

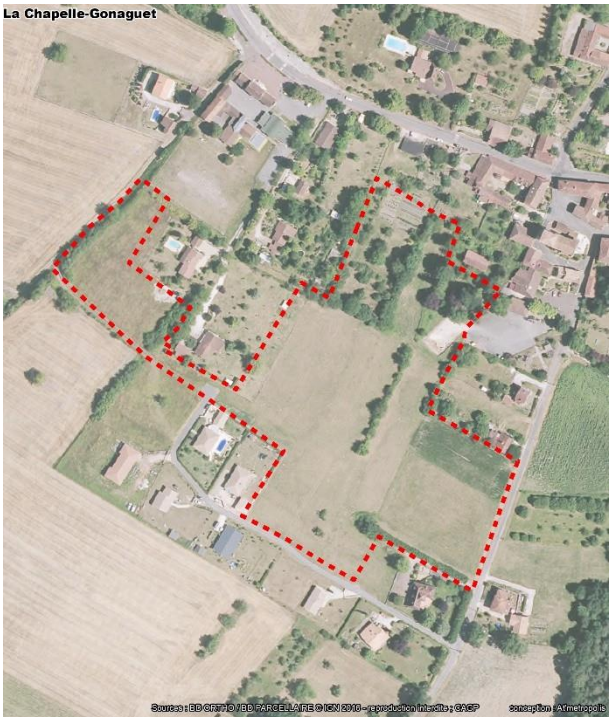
Inconvénients du site

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Objectif

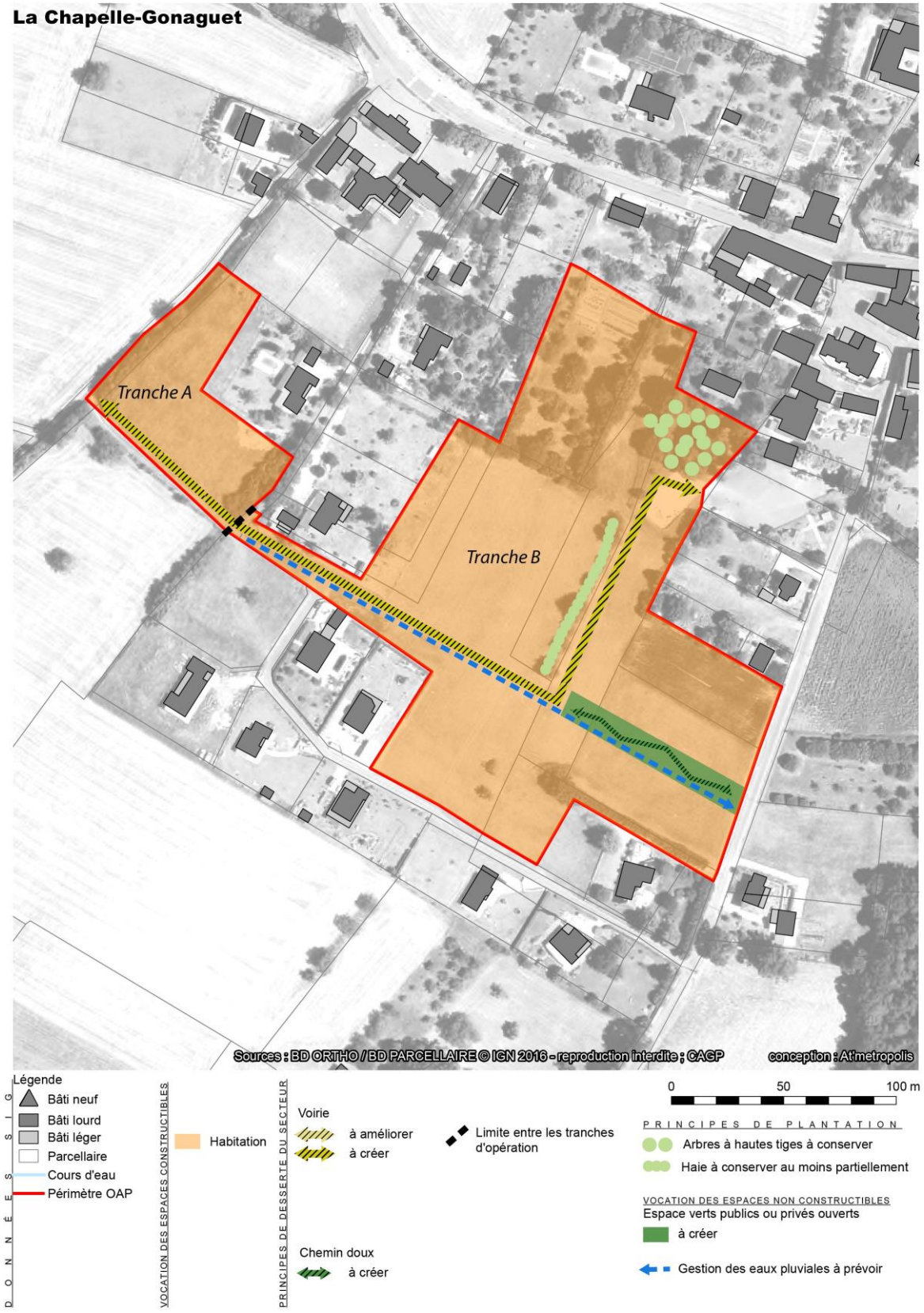
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en densifiant ce cœur d'ilot. L'opération doit permettre de connecter le tissu de bourg au quartier pavillonnaire situé plus au sud par un réseau de desserte interne à l'îlot favorisant également les cheminements doux en direction du centre bourg.

Il s'agit également de compléter l'armature viaire déjà existante.



Tranche A	Tranche B
Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 3 500 m²	Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 27 000 m²
Nombre de logements minimum : 2	Nombre de logements minimum : 20

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. L'opération doit assurer la sécurisation des intersections suivantes : • Entre la voie à créer et les emprises publiques existantes • Entre l'emprise publique (espace vert) réservée aux modes actifs à créer et la voie communale à l'est.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». Un espace vert et arboré protégé et non bâti doit être préservé au nord du site. L'ensemble des haies et boisements existants sur le site		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	sera au maximum préservé.		
Principes de circulation / voies	L'objectif est que l'ensemble des opérations d'urbanisme permette à terme le maillage et le raccordement aux différentes voies communales partant du bourg en direction du Sud.	Les accès aux lots seront mutualisés depuis les emprises publiques existantes. La desserte interne du site pourra être complétée par d'autres emprises publiques de manière à optimiser les potentialités d'aménagement de la zone.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant au minimum sur 3 500 m² pour la réalisation minimale de 2 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette minimum de 27 000 m² pour la réalisation minimale de 20 logements.		

5. CHÂTEAU-L'EVÊQUE

SECTEUR 1 : RACHILDE

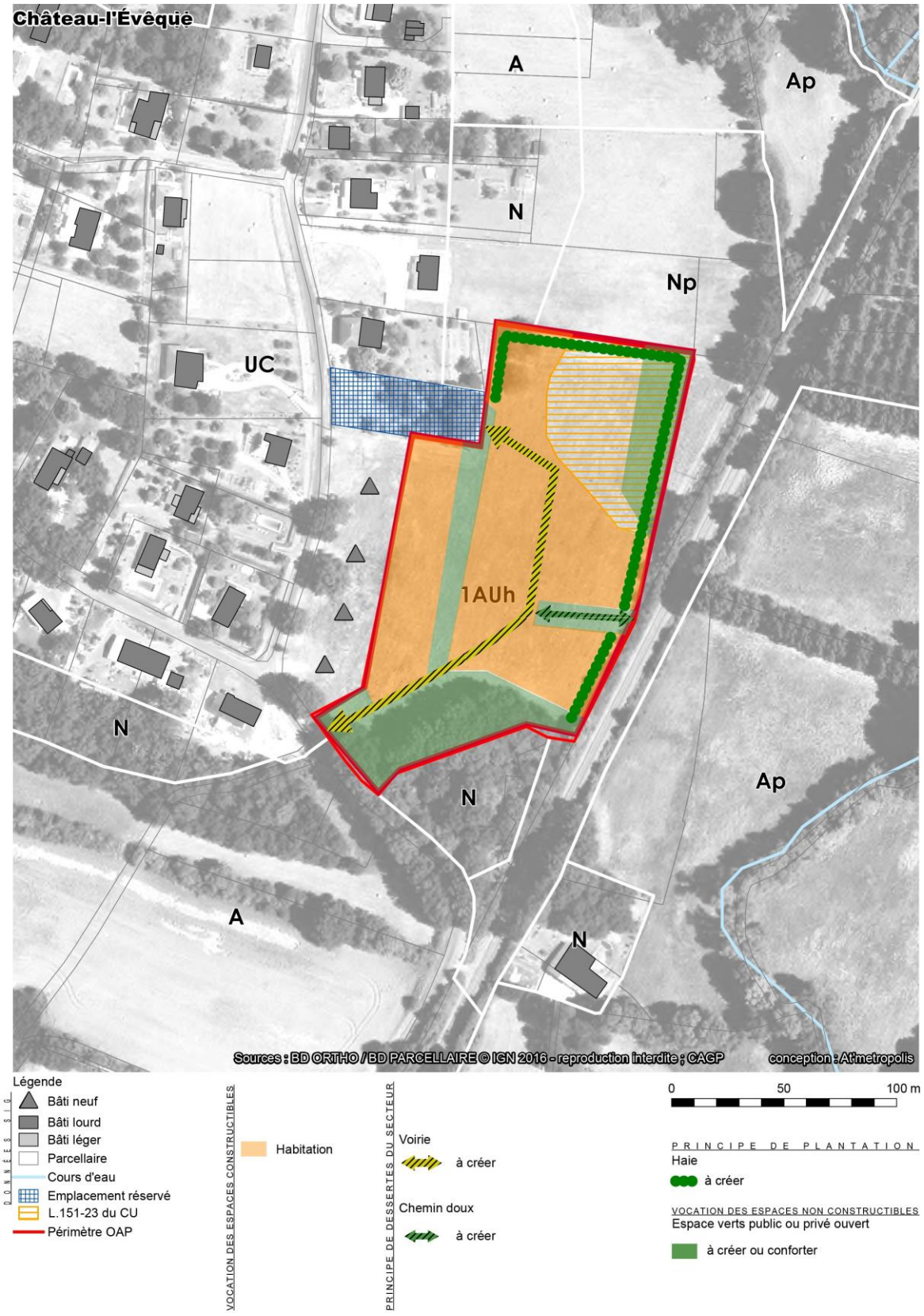
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Sud du bourg. Il est accessible depuis la rue Rachilde qui longe sa frange Ouest et la rue des Colys au Sud-Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel et collectif.
Avantages du site
Assainissement collectif
Inconvénients du site
Nuisances liées à la proximité de la voie ferrée en contre-bas. Aléa de retrait-gonflement des sols argileux : sensibilité très élevée PPRMT : zone fortement exposée
Objectif
L'enjeu est de permettre la production de nouveaux logements dans ce nouveau quartier en valorisant l'ouverture paysagère du site. L'OAP visera à limiter les nuisances liées à la voie ferrée et à assurer une bonne gestion du talus et des eaux pluviales.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 19 000 m²
Nombre de logements minimum : 15

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

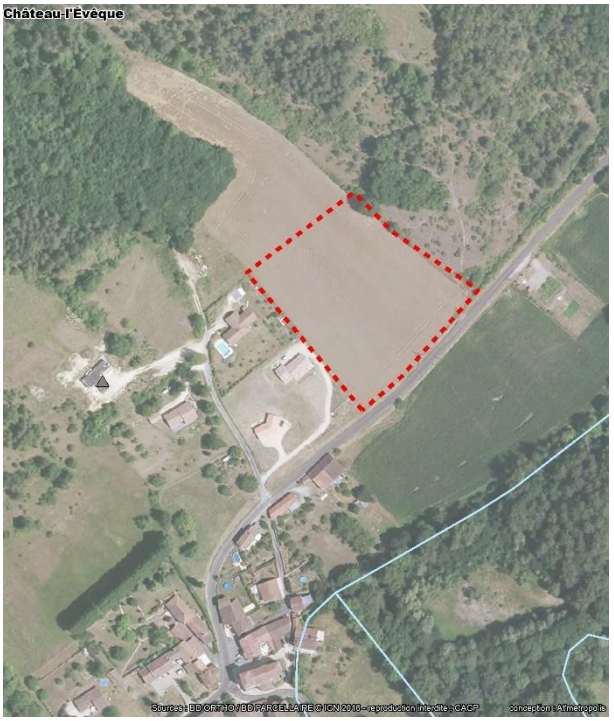
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 10m R2 > 5m ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum Les nouvelles constructions devront être implantées dans la pente en partie centrale.	Les nouvelles constructions seront de type « petits collectifs » intégrés à la pente en partie centrale. En partie basse, à l'Est, les nouvelles constructions seront de forme plus discontinue.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération maintenir un espace vert non bâti nécessaire à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager.	
Orientations paysagères	Un espace vert non bâti sera préservé en entrée Sud-Ouest du site. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. En particulier, la partie de terrain identifiée en patrimoine environnemental identifié au PLUi (Article L151-23 du code de l'urbanisme)	L'espace vert en entrée Sud-Ouest pourra accueillir un équipement collectif. L'interface avec la voie ferrée sera marquée d'une haie épaisse d'essences locales.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	devra être préservée dans le cadre des aménagements et ne faire l'objet d'aucun affouillement ou exhaussement de sol.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie en double sens sans impasse entre la Rue Rachilde et la rue des Colys.	La voie à créer doit se raccorder à la voie existante afin de mutualiser les entrées/sorties sur la rue des Colys.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 19 000 m² pour la réalisation minimale de 15 logements.		

SECTEUR 2 : PREYSSAC

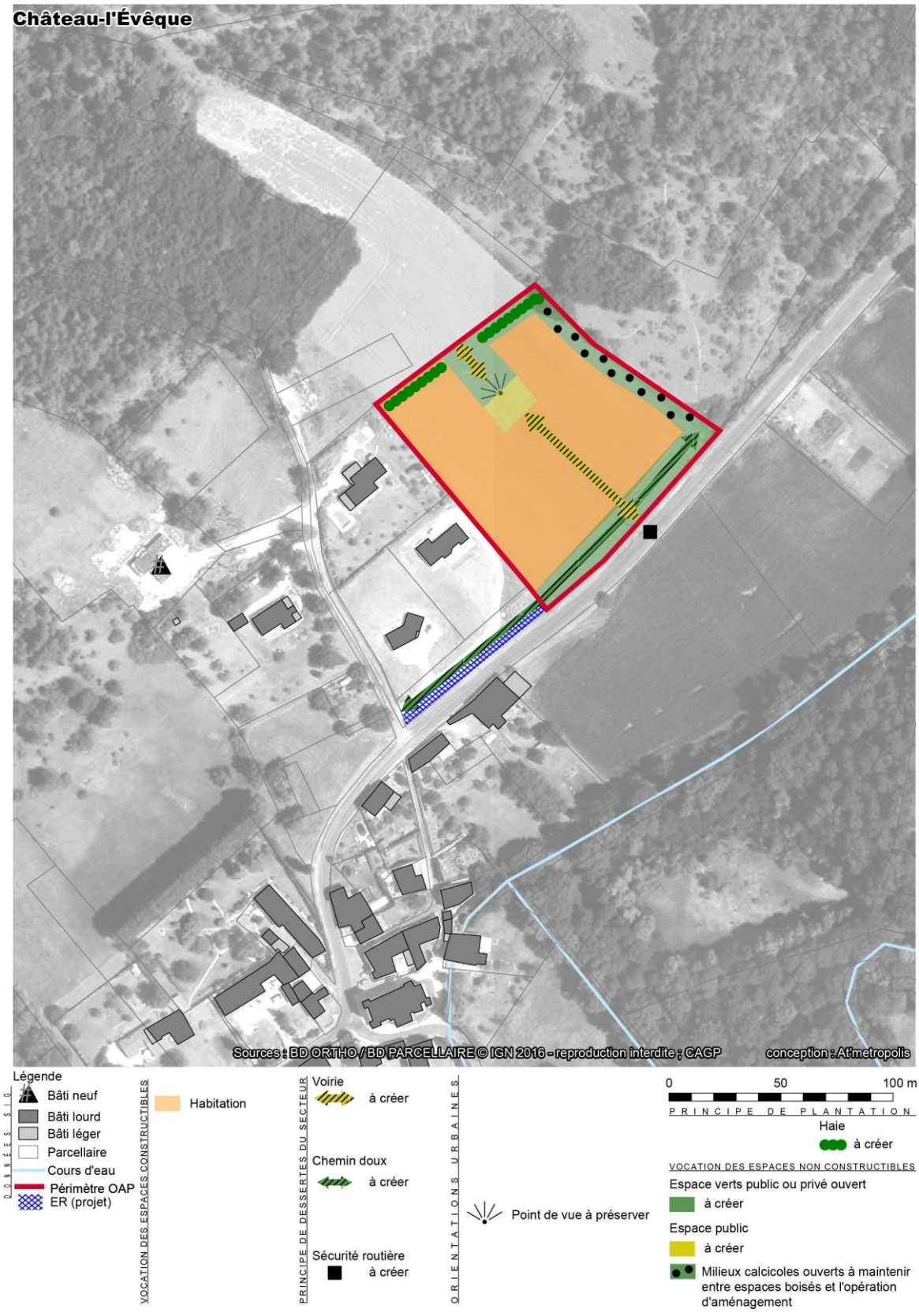
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé en partie centre-Est de la commune. Il est accessible depuis la D3E7.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel
Avantages du site
Écrin paysager naturel et patrimonial remarquable Assainissement collectif
Inconvénients du site
Topographie marquée : risque lié au ruissellement des eaux pluviales en amont. Nuisances et risques liés à la proximité avec la D3E7. Périmètre de protection des captages. Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée.
Objectif
L'enjeu est de créer une entrée de ville de qualité en développant une opération de nouveaux logements valorisant l'écrin naturel boisé et le bourg patrimonial.



Secteur 1AUh
Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²
Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 10m R2 > 5m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum.	Un espace public pourra compléter l'aire de retournement des véhicules en valorisant le panorama vers les espaces agricoles et naturels.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et la D3E7 devra être assurée.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. L'opération intégrera des espaces verts non bâtis à l'interface : – Des zones agricoles ou naturelles, – De la D3E7. En partie haute (Nord-Ouest), un espace vert public sera maintenu pour ménager une vue vers la combe.	L'espace vert le long de la D3E7 intégrera les dispositifs de gestion des eaux pluviales. Ceux-ci bénéficieront d'un traitement paysager.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie en impasse depuis	Cette voie sera créée en partie centrale du	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	la D3E7. La sortie sur la route départementale devra être normalisée et équipée d'un panneau STOP. Néanmoins un accès à la parcelle agricole située plus au nord devra être maintenu.	site, perpendiculaire à la D3E7.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUhp, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.	L'espace vert le long de la D3E7 intégrera des cheminements doux vers le hameau ancien.	

SECTEUR 3 : BOURG NORD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est situé des deux côtés du chemin de Boulanger.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel

Avantages du site

Accessibilité depuis les emprises publiques existantes

Proximité aux équipements publics, services et commerces.

Assainissement collectif

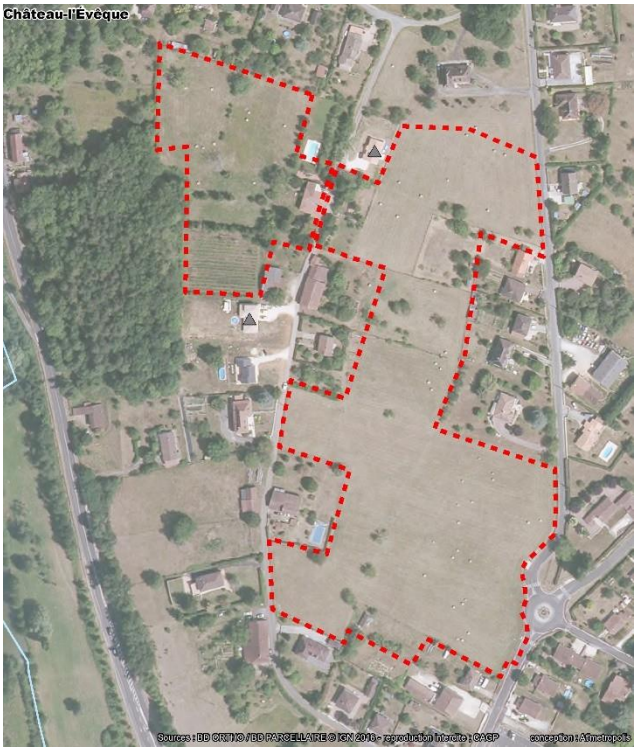
Inconvénients du site

Proximité à un périmètre de protection de captage

Objectif

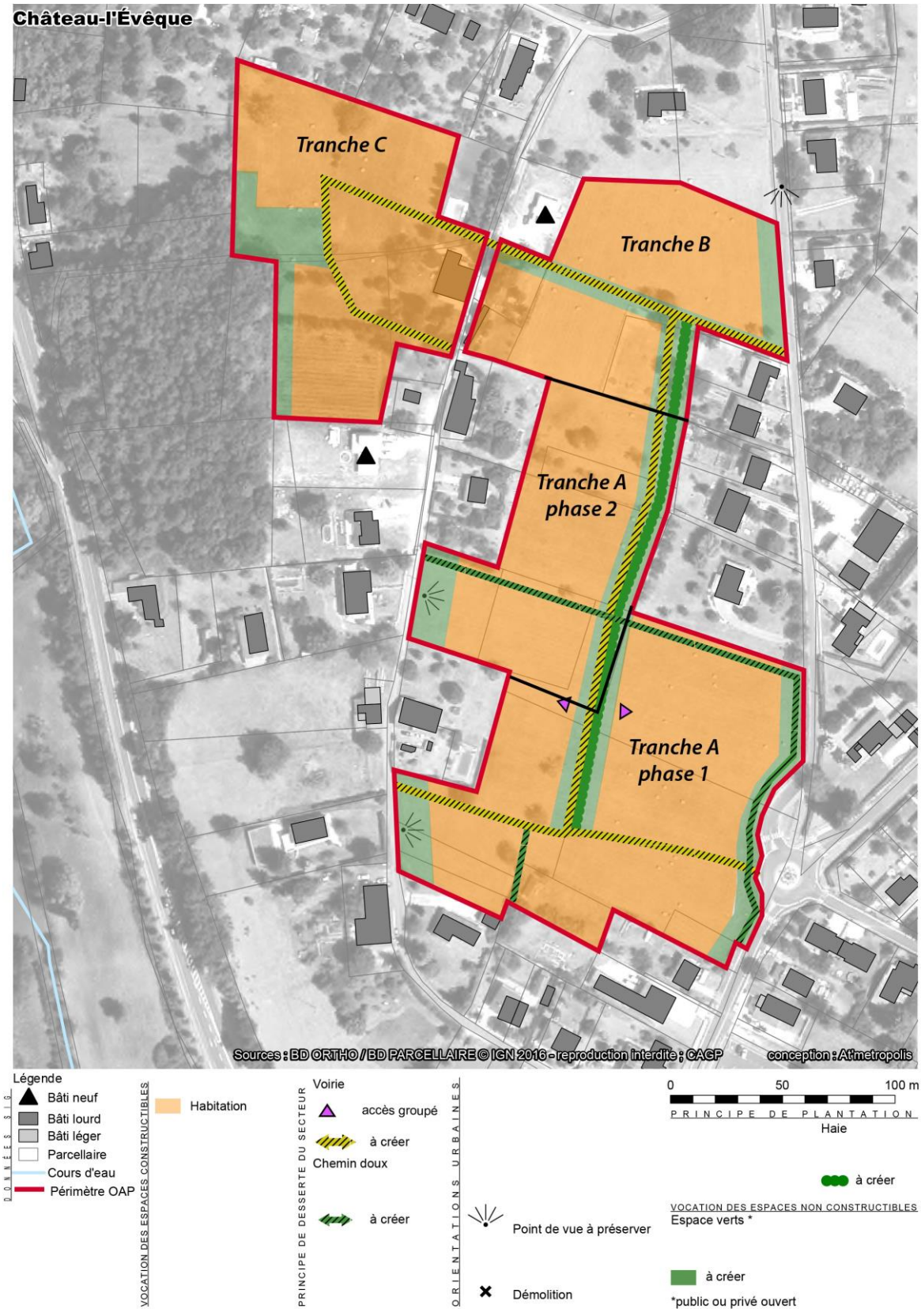
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production d'une nouvelle offre de logements au sein du cœur d'ilot et de « réparer » l'urbanisation linéaire passée en assurant la cohérence d'une urbanisation en second rang.

L'OAP visera à valoriser les points de vue existants et développera un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.



Tranche A		Tranche B	Tranche C
Phase 1	**Phase 2**		
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 17 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 6	Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum Le long du chemin du Boulanger, les règles d'implantation des nouvelles constructions seront définies uniquement depuis les emprises publiques à créer.	L'implantation des nouvelles constructions devra permettre de désenclaver le chemin du Boulanger.	En partie Nord du site, la démolition des constructions existantes peut être réalisée afin d'assurer une cohérence de l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux emprises publiques à créer.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Les espaces verts le long de la route des Boschaud intègreront des dispositifs de gestion des eaux pluviales.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts non bâtis seront maintenus : • À l'interface de la zone naturelle, • À l'interface de la route des Boschaud,	Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager. Une haie épaisse d'essences locales marquera l'interface avec les espaces bâtis existants.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	• Le long de la route du Boulanger sous la forme de belvédères publics.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies structurantes assurant la circulation à double sens. Le site devra être accessible depuis le giratoire sur la D3E7/Route des Boschaud. Des cheminements dédiés aux modes actifs devront permettre les liaisons entre le site et les équipements publics proches (écoles vers l'Est).	Le réseau de voiries sera réalisé en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du site, la voie structurante pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative de la tranche/phase. Les accès aux lots seront mutualisés.	À terme, le réseau de voie doit permettre un bouclage entre le giratoire sur la D3E7 et le chemin du Boulanger. Dans ce cas, la circulation sur le chemin du Boulanger pourra être redéfinie à sens unique. Le réseau de cheminements piétons s'appuiera sur les espaces verts à créer.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A : • L'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 17 000 m² pour la réalisation minimale de 10 logements. • L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	conditionnée à la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre couvert par la phase 1. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9500 m² pour la réalisation minimale de 6 logements Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 10 000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

6. CORNILLE

SECTEUR 1 : BOURG OUEST

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Ouest du bourg. Il est accessible depuis la voie communale du bourg sur ces franges Sud-Ouest et Sud-Est et la rue La Petite Chapelle au Nord-Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Bourg ancien rural.

Avantages du site

Panoramas sur les espaces naturels et agricoles.

Proximité aux équipements et services du bourg.

Inconvénients du site

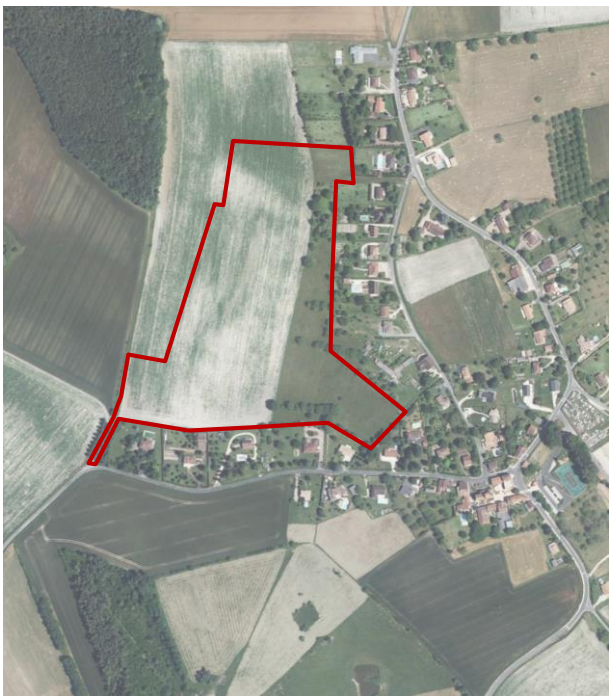
Périmètre de protection des captages.

Assainissement non collectif.

Risque de ruissellement des eaux.

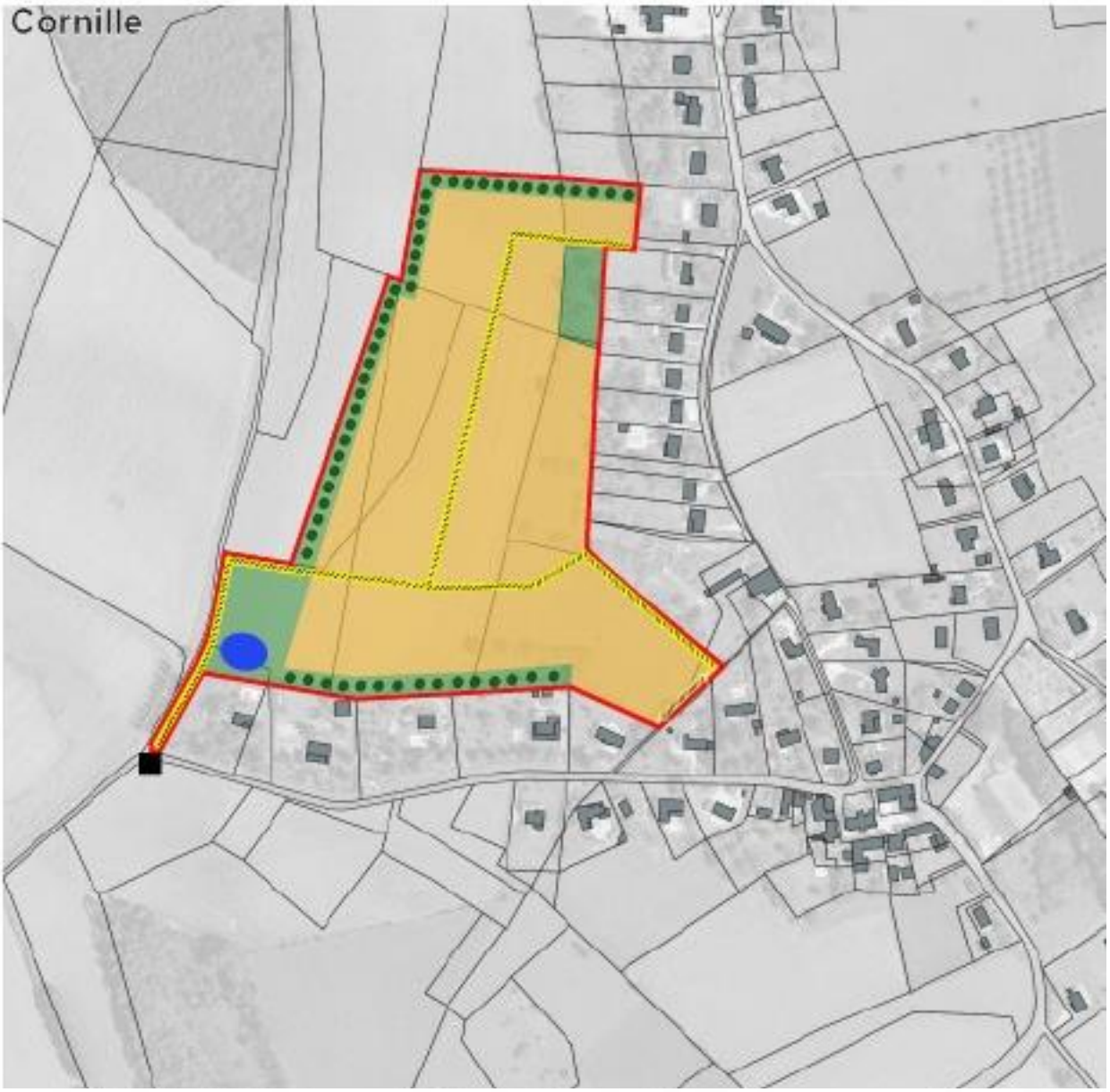
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production d'une offre nouvelle de logements. L'OAP visera à préserver les interfaces vis-à-vis des espaces agricoles et naturels et développera un réseau viaire structurant et fonctionnel pour l'ensemble du quartier.



Secteur 1Auh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 85 500 m^2
Nombre de logements minimum : 27

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.	La partie Sud-Est du site sera dédiée à la production de 5 logements sociaux.	
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales au Sud-Ouest du site. Autour du bassin de rétention, En partie basse, un espace vert non bâti sera préservé afin de gérer les eaux pluviales.	Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies permettant la circulation à double sens, sans impasse entre : la rue du Bourg, la rue de la Petite Chapelle, la rue Colombier Verdillier.	Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du site, la voie structurante pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative de la phase 1.	L'opération intégrera des cheminements piétons favorisant les liens vers le bourg – rue de la Petite Chapelle.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 85 500 m² pour la réalisation minimale de 27 logements.		

SECTEUR 2 : BOURG SUD

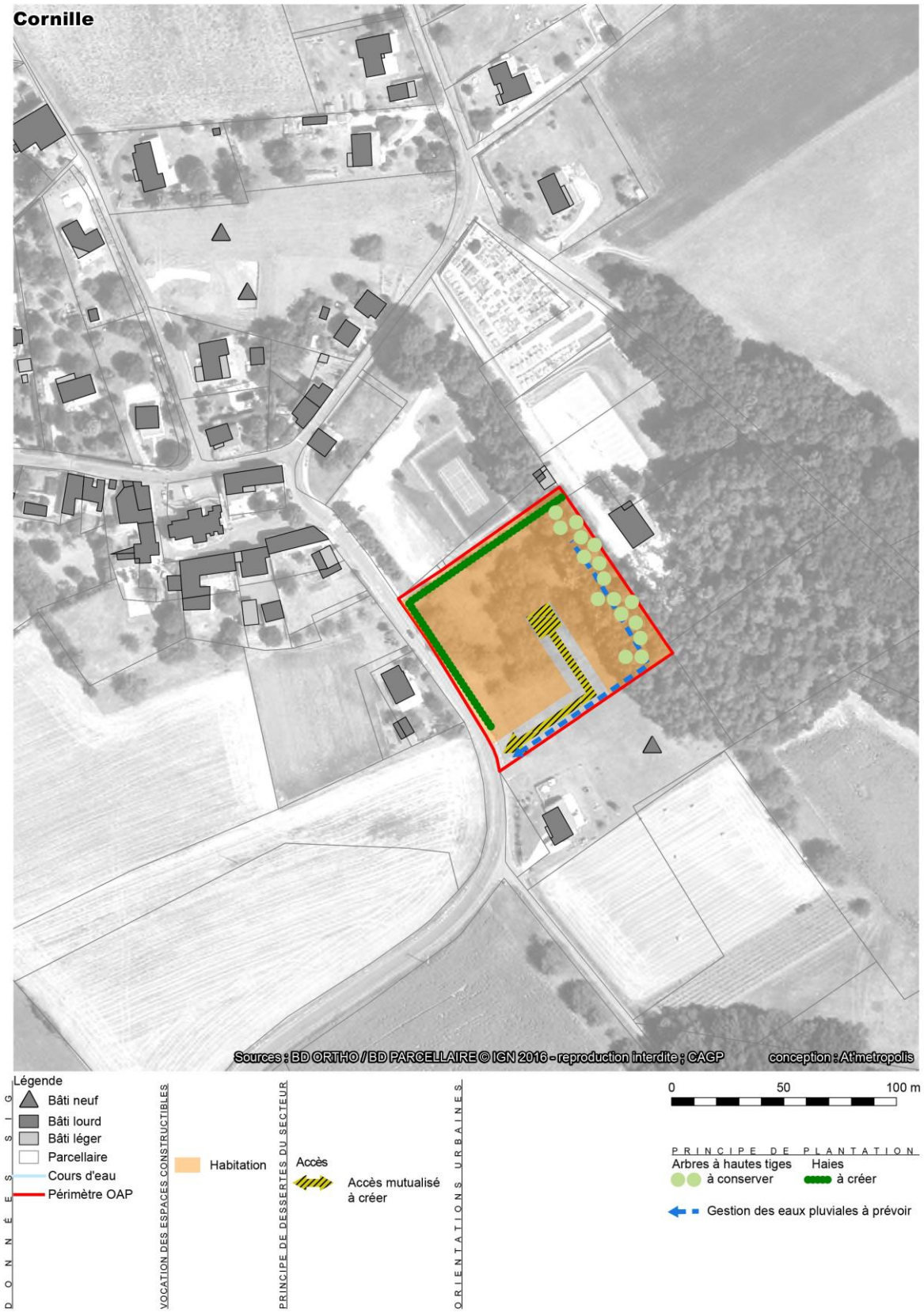
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site correspond à l'extension Sud du bourg de la commune. Il est accessible depuis l'emprise publique structurante longeant la frange Est du site.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel Bourg ancien rural
Avantages du site
Proximité des équipements, commerces, services.
Inconvénients du site
Interface avec les espaces forestiers. Topographie marquée, risque lié au ruissellement des eaux pluviales.
Objectif
Développer l'offre d'habitat à proximité des équipements existants en extension directe du bourg. L'OAP visera à prévenir des risques liés au ruissellement des eaux pluviales et au feux de forêt. L'intégration paysagère sera nécessaire afin d'assurer la qualité de l'opération notamment vue depuis l'emprise publique structurante menant au cœur de bourg.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7500 m²
Nombre de logements minimum : 5

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 50% EPT > 50% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public		La topographie du terrain et l'écoulement des eaux pluviales devra être pris en considération, par un système de noue, fossé ou bassin paysagé intégré à un aménagement qualitatif.	
Orientations paysagères	La préservation des franges boisées existantes devra être recherchée au maximum. L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Les limites séparatives et celles avec les emprises publiques devront comporter des haies végétales d'essences variées.	
Principes de circulation / voies	L'organisation de la desserte du site sera réalisée par un accès unique à la voie publique. Elle constitue la desserte unique à l'intérieur de l'îlot à créer sur laquelle les accès aux lots devront être mutualisés deux à deux. Elle comportera		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	une aire de retournement interne.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7500 m² pour la réalisation minimale de 5 logements.		

SECTEUR 3 : LE COLOMBIER-VERDILLER

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Intensification urbaine de 1.95 hectares.

Localisation et accessibilité

Le site est situé au cœur du bourg. Il est accessible depuis les voies communales de Colombier à l'Est et La Petite Chapelle à l'Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Bourg ancien rural.

Avantages du site

Panoramas sur les espaces naturels et agricoles.

Proximité aux équipements et services du bourg.

Inconvénients du site

Topographie affirmée (200 m NGF en point haut, 190 m NGF en point bas).

Important talus le long de la route de la Petite Chapelle qui impose de traiter les nouveaux accès avec soin pour limiter les risques accidentogènes.

Périmètre de protection des captages AEP.

Assainissement non collectif.

Risque de ruissellement des eaux à gérer.

Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production d'une offre nouvelle de logements maîtrisée pour s'insérer au mieux dans un contexte paysager de qualité. L'OAP visera à préserver les interfaces vis-à-vis des habitations existantes et des espaces agricoles et naturels et développera un réseau viaire structurant et fonctionnel pour l'ensemble du quartier.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m^2
Nombre de logements minimum : 8

1. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Légende

DONNÉES SIG
- Bâti
- Parcellaire
- Cours d'eau
- Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
- Habitation

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR
- Voirie à créer
- Chemin doux à créer

ORIENTATIONS URBAINES

0 50m

PRINCIPE DE PLANTATION
- Haie à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
- Espace verts * à créer
- Espace collectif * à créer

*public ou privé ouvert

2. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer un bassin de rétention et une bande tampon plantée au Sud afin de gérer les eaux pluviales en partie basse, permettant également de protéger les habitations en contre-bas. En partie basse, un espace vert non bâti sera préservé afin de gérer les eaux pluviales.	Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en annexe de ce document. Outre les espaces verts définis ci-dessus, le talus surplombant la route de la Petite Chapelle devra accueillir une haie à planter.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies permettant la circulation à double sens, avec une impasse au Sud-Est entre : la route de la Petite Chapelle et la route de Colombier.	Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du site, la voie structurante pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout l'aménagement devra permettre de	L'opération intégrera des cheminements doux favorisant les liens vers le bourg – route de Colombier.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Compte tenu des contraintes de visibilité et de sécurité, l'accès principal devra être aménagé à partir de la route de Colombier.	faciliter le demi-tour des véhicules.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la réalisation minimale de 8 logements.		

7. COURSAC

SECTEUR 1 : JARTHES - GARENNES

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Ouest du bourg, en continuité d'un lotissement existant route de la Jarthe. Il est accessible à l'Est par cette route, au Nord par la route de Picharou et à l'Ouest par la route des Garennes.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

Assainissement collectif en limite du site : modification du schéma d'assainissement prescrite.

Inconvénients du site

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort.

Plans de prévention des risques mouvement de terrain (PPRMT) : zone fortement exposée.

Boisements présents sur la quasi-totalité du site.

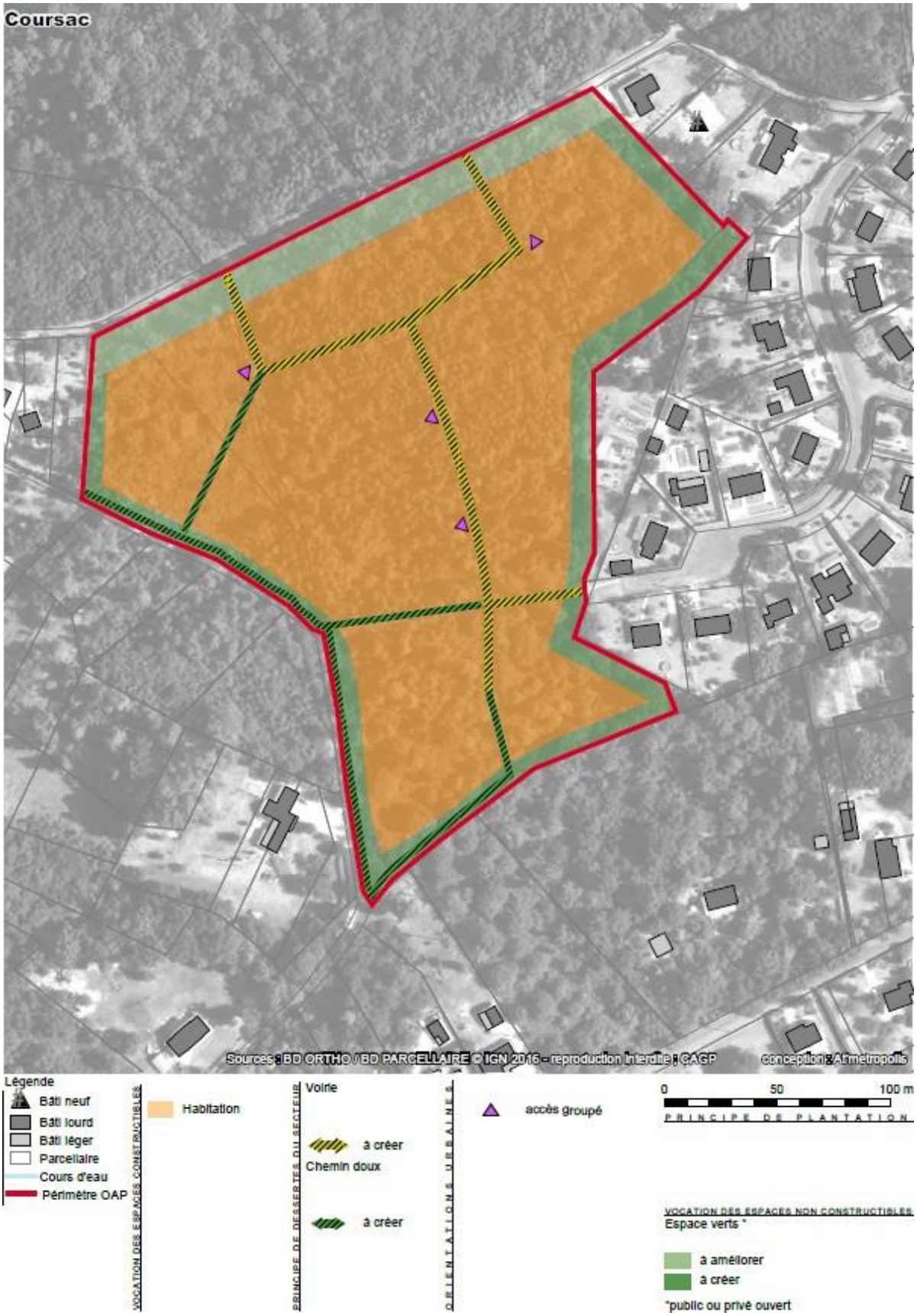
Objectif

L'objectif est de finaliser l'urbanisation du secteur afin d'assurer un bouclage du lotissement existant. L'enjeu est donc de développer l'offre de logements en assurant un réseau viaire fonctionnel et cohérent à l'échelle du quartier. Dans ce contexte très boisé, l'OAP visera à la fois à préserver cet écrin naturel qui valorise le site et à limiter les risques de feu de forêt.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 52 000 m²
Nombre de logements minimum : 28

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voie assurant la circulation à double sens. Un bouclage doit être assuré entre la rue de Picharou et l'emprise publique existante du lotissement à l'Est. L'opération intègrera la création d'un réseau de cheminements piétons se connectant au chemin de randonnée existant à l'Ouest vers le chemin des Garennes au Sud.	La desserte des lots pourra être complétée d'accès mutualisés en impasse.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur un terrain d'assiette d'une surface minimale égale à 52 000 m², pour la réalisation minimale de 28 logements.		

SECTEUR 2 : LES PRIVATS NORD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Est du bourg, le long d'un chemin communal à proximité de la D4.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

Proximité aux commerces.

Assainissement collectif en limite du site : modification du schéma d'assainissement prescrite.

Inconvénients du site

Proximité à la D4 : nuisances et risques liés.

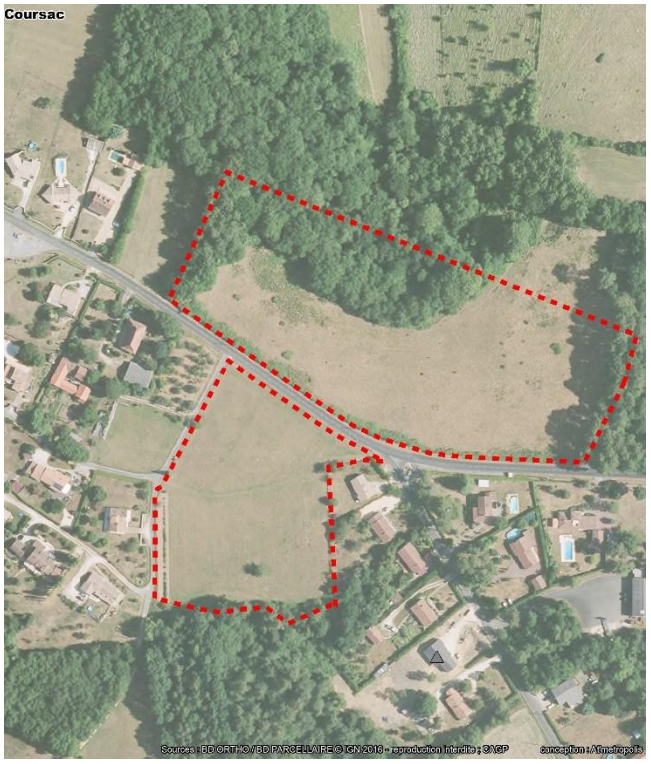
Périmètre de protection des captages.

Plans de prévention des risques mouvement de terrain (PPRMT) : zone fortement exposée.

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort.

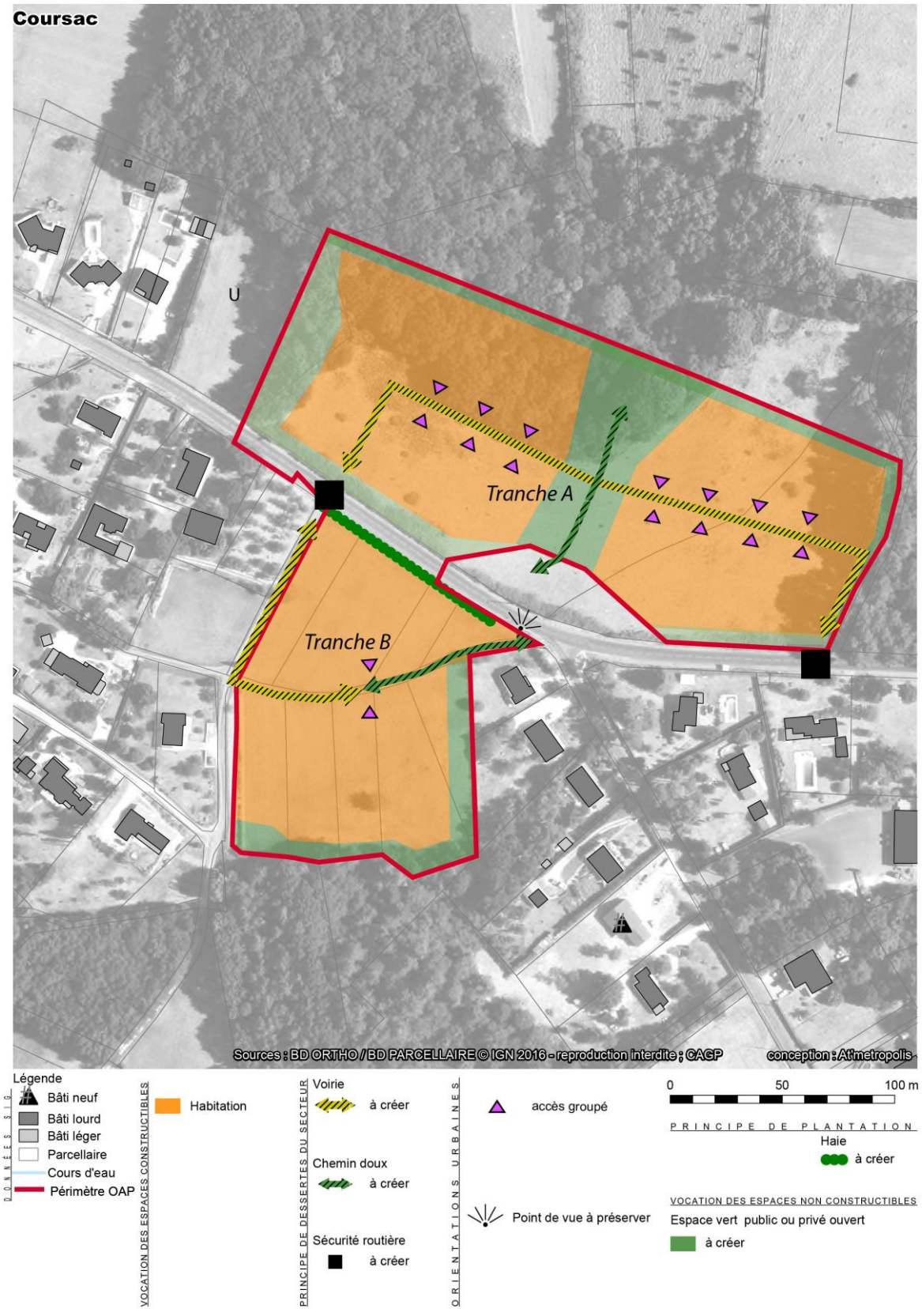
Objectif

L'enjeu est de densifier le cœur d'ilot au Sud et compléter l'offre en logements par extension de la zone urbaine au Nord. L'OAP visera à préserver les interfaces avec les espaces boisés en valorisant les percées visuelles sur la vallée. Il s'agit enfin de faire converger les entrées/sorties sur un carrefour sécurisé unique.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 29 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m²
Nombre de logements minimum : 14	Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

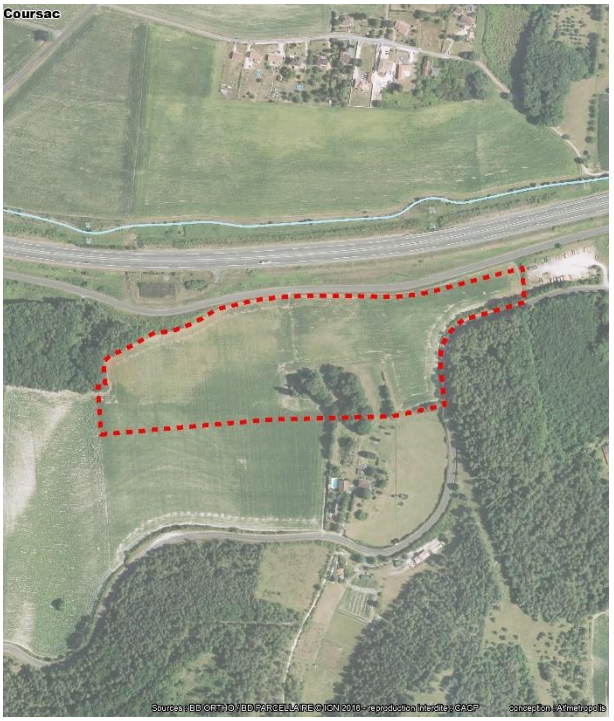
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public		En partie Nord, l'aire de retournement des véhicules sera agrémentée d'un espace public valorisant la qualité paysagère du site. L'espace vert central intègrera des dispositifs nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. Ces aménagements devront bénéficier d'un traitement paysager.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». Ces espaces verts doivent contribuer à la gestion des eaux pluviales. L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Un espace vert non bâti sera préservé à l'interface des boisements existants et de la D4. Un espace vert public sera préservé au cœur du site (partie Nord) afin de préserver les percées visuelles. En partie Sud, l'interface avec la D4 sera plantée d'une haie épaisse d'essences locales.	
Principes de circulation / voies	Les accès à la partie Nord du site depuis la	En partie Nord, le réseau de voie doit	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	D4 seront mutualisés par la réalisation de deux aménagements de sécurité. En partie Sud, l'accès au site sera mutualisé sur le chemin des Pivats. Aucune sortie n'est autorisée sur la D4 depuis la partie Sud du site.	permettre un bouclage vers la D4, éventuellement complété d'emprise publique en impasse. La desserte des lots pourra être complétée d'accès mutualisés en impasse.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 29 000 m² pour la réalisation minimale de 14 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 14 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

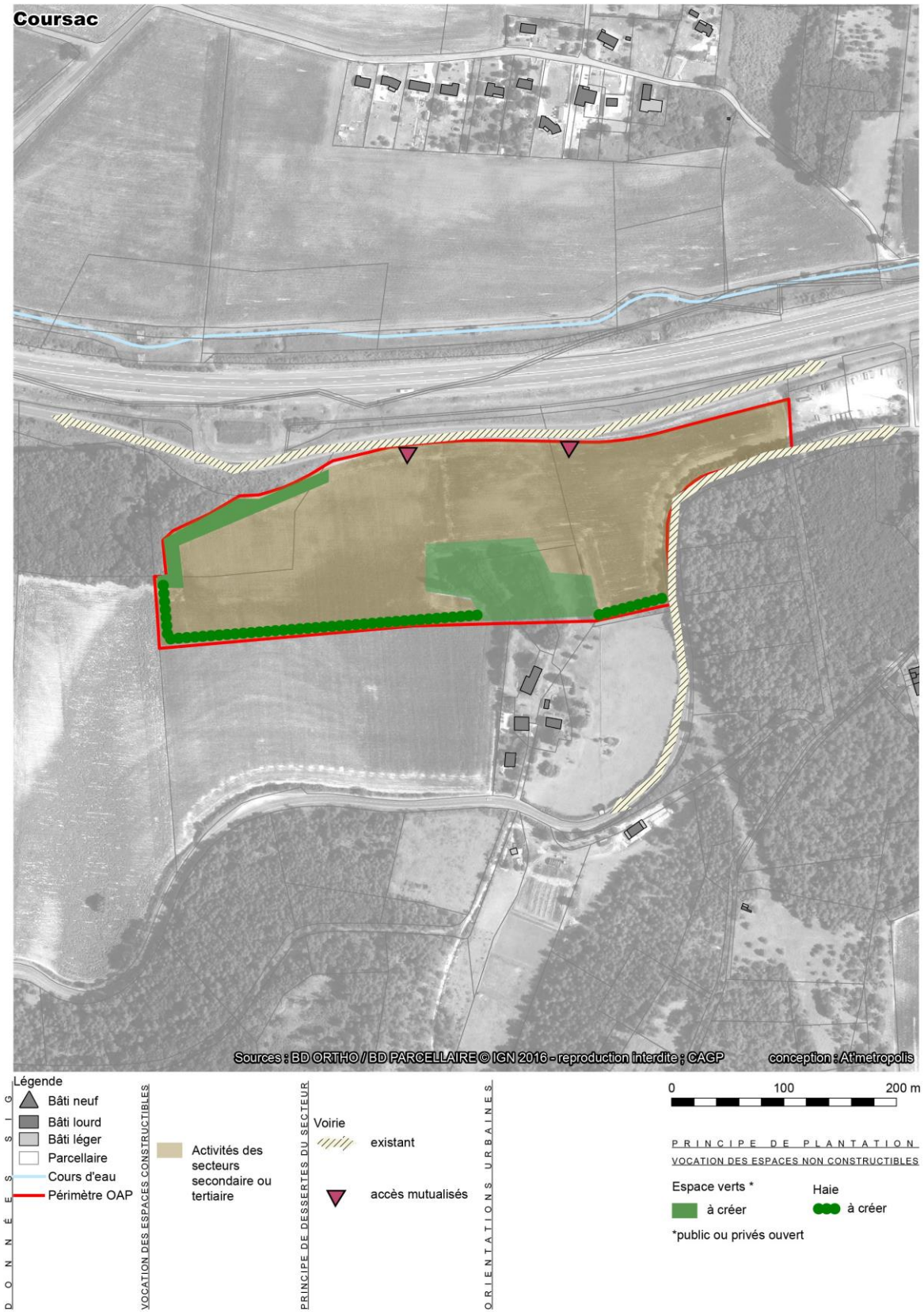
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Destination spécifique : activités économiques
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Nord-Est de la commune, au Sud de l'autoroute A89. Il est accessible au Nord par la route Jean Julliand et à l'Est par la D4.
Type de tissu urbain environnant
-
Avantages du site
Vitrine depuis l'A89.
Inconvénients du site
Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP
Objectif
L'enjeu est de développer l'offre d'emplois et d'activités au sein de cette zone d'intérêt communautaire qui bénéficie d'un effet vitrine depuis l'A89. L'OAP veillera à préserver la fonctionnalité écologique des boisements et de l'étang présents sur le site.



Secteur 1AUy
Superficie : 72 000 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : logistique, industrie, artisanat…	
Forme urbaine	L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Préserver en espace vert non bâti les jardins et l'étang. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».		
Principes de circulation / voies	Les accès seront mutualisés.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

8. ESCOIRE

SECTEUR 1 : JULES FERRY

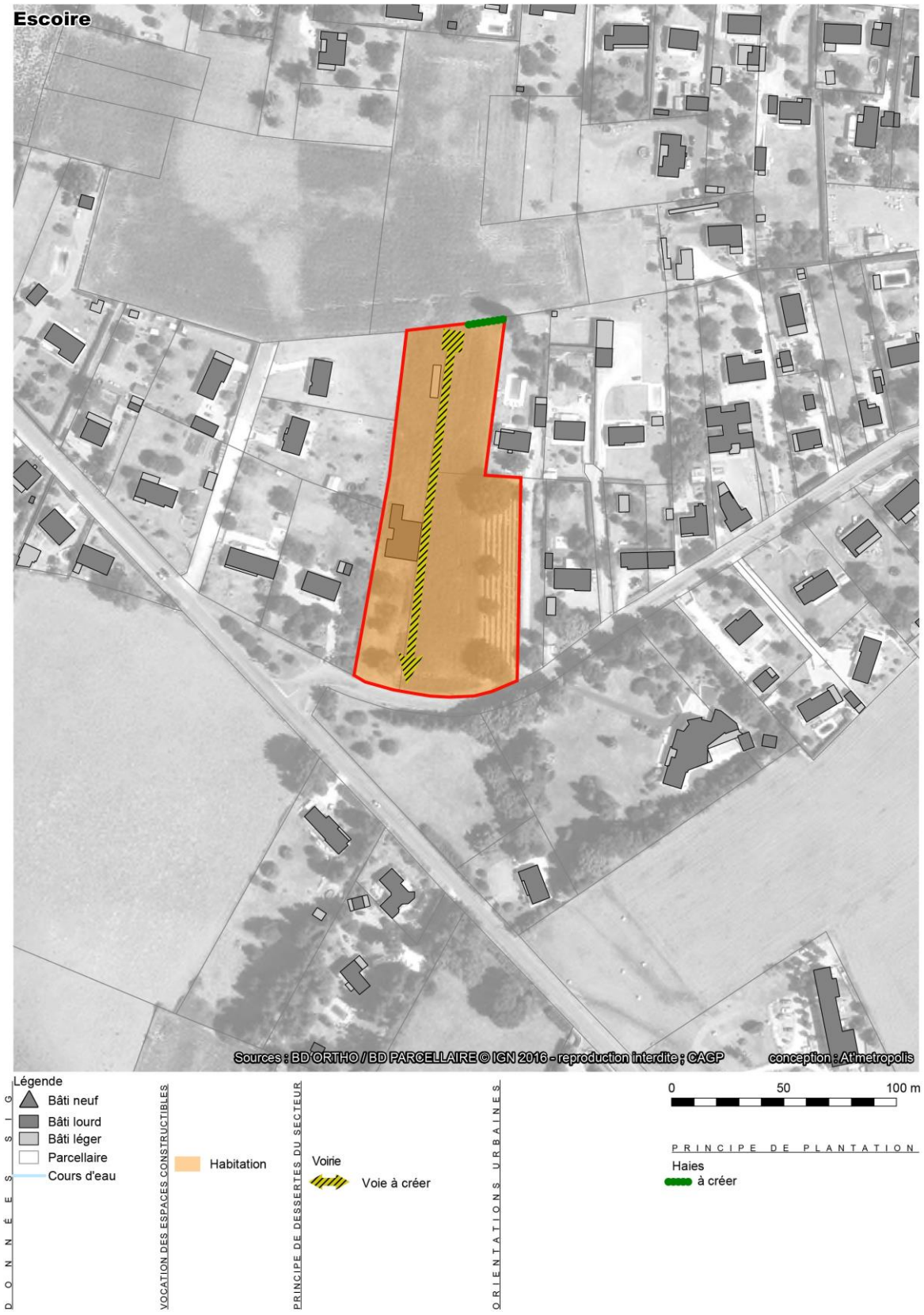
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé en plein cœur du bourg de la commune. Il est accessible depuis la rue Jules Ferry au Sud.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel
Avantages du site
Proximité des transports en commun. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité forte.
Objectif
Conforter l'offre de logements en cœur de bourg en assurant la mutualisation des accès, sans obérer les possibilités de développement urbain à long terme, et en prévenant des impacts et pollutions liés à l'interface avec la zone agricole.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9000 m²
Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle		
Forme urbaine	R1 : 0 à 5m R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 60% EPT > 20% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Les limites séparatives avec les zones agricoles attenantes devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales.	
Principes de circulation / voies	L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante de desserte interne sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres. Elle constitue la desserte unique à l'intérieur de l'ilot à créer sur laquelle les accès aux lots devront être mutualisés deux par deux.	La voie d'accès comportera une aire de retournement interne qui devra obligatoirement être implantée en limite séparative. Une alternative pourra consister à prolonger la voie d'accès d'une bande enherbée non construite d'une largeur minimale de 8 mètres jusqu'à la limite séparative de fond d'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

9. LA DOUZE

SECTEUR 1 : GUINOT

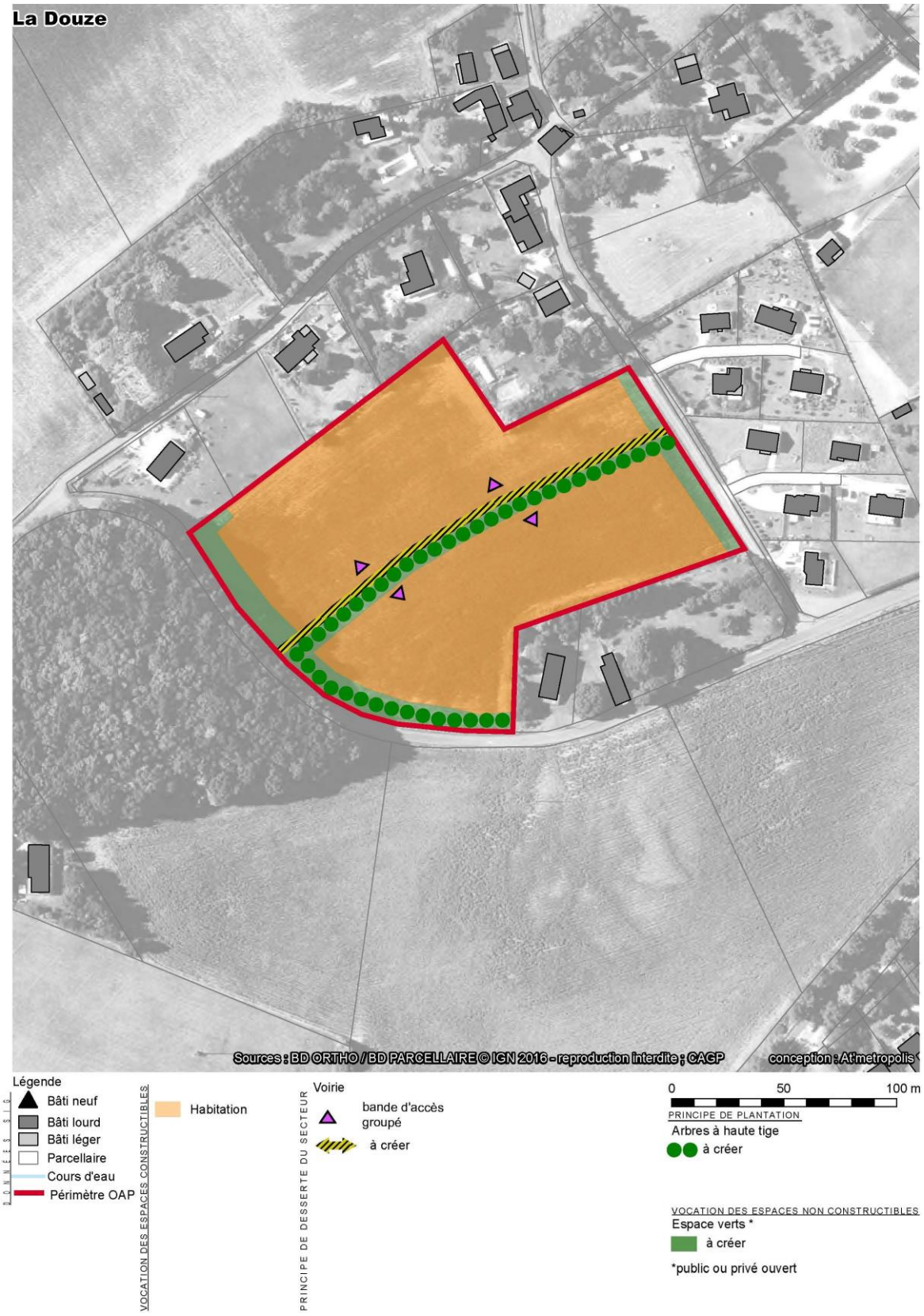
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain / Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site se site à l'Ouest du bourg. Il est desservi par 3 voies d'accès sur son pourtour et se trouve non loin de la D710.
Type de tissu urbain environnant
Quartier contemporain résidentiel de logements individuels
Avantages du site
Proximité aux équipements publics et services
Inconvénients du site
-
Objectif
L'enjeu est de favoriser la production de logements au sein de cet espace urbanisé sur 3 de ces franges, à proximité directe du bourg. L'OAP doit permettre l'intégration paysagère de l'opération en cohérence avec la topographie existante.



Secteur 1AUh
Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 23 000 m²
Nombre de logements minimum : 12

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

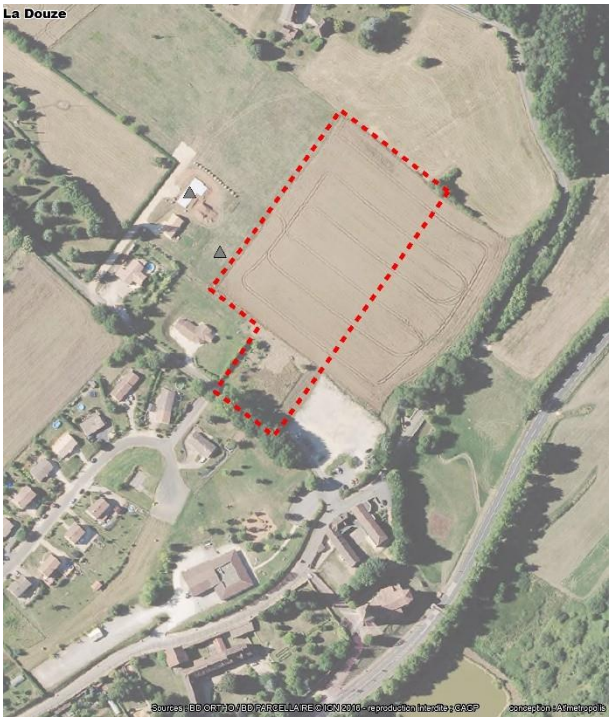
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intègrera la création d'un espace vert nécessaire à la bonne gestion des eaux pluviales sur ce secteur.		
Orientations paysagères	Dans ce secteur 1AUh, des espaces verts seront positionnés au droit des emprises publiques afin de matérialiser un espace tampon non bâti et de masquer les fonds de parcelles. Afin de limiter les vues semi lointaines depuis la RD 710, la partie sud de la parcelle sera plantée d'arbres à haute tige. La voie centrale perpendiculaire à la pente sera plantée d'arbres à haute tige afin de limiter l'écoulement des eaux pluviales. L'opération est soumise aux prescriptions L'opération est soumise aux	La haie existante au sud du secteur devra être maintenue et améliorée afin d'assurer l'intégration paysagère du site tout en préservant le point de vue.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUh, l'opération d'aménagement doit comporter une voie centrale structurante à double sens depuis le chemin de Guinot jusqu'à la rue du Bourg permettant le bouclage du quartier.	Les accès aux lots à construire seront mutualisés deux à deux et un lot sera desservi directement depuis la voie nord.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale 23 000 m² pour la production de 12 logements minimum.		

SECTEUR 2 : LA FALTIE

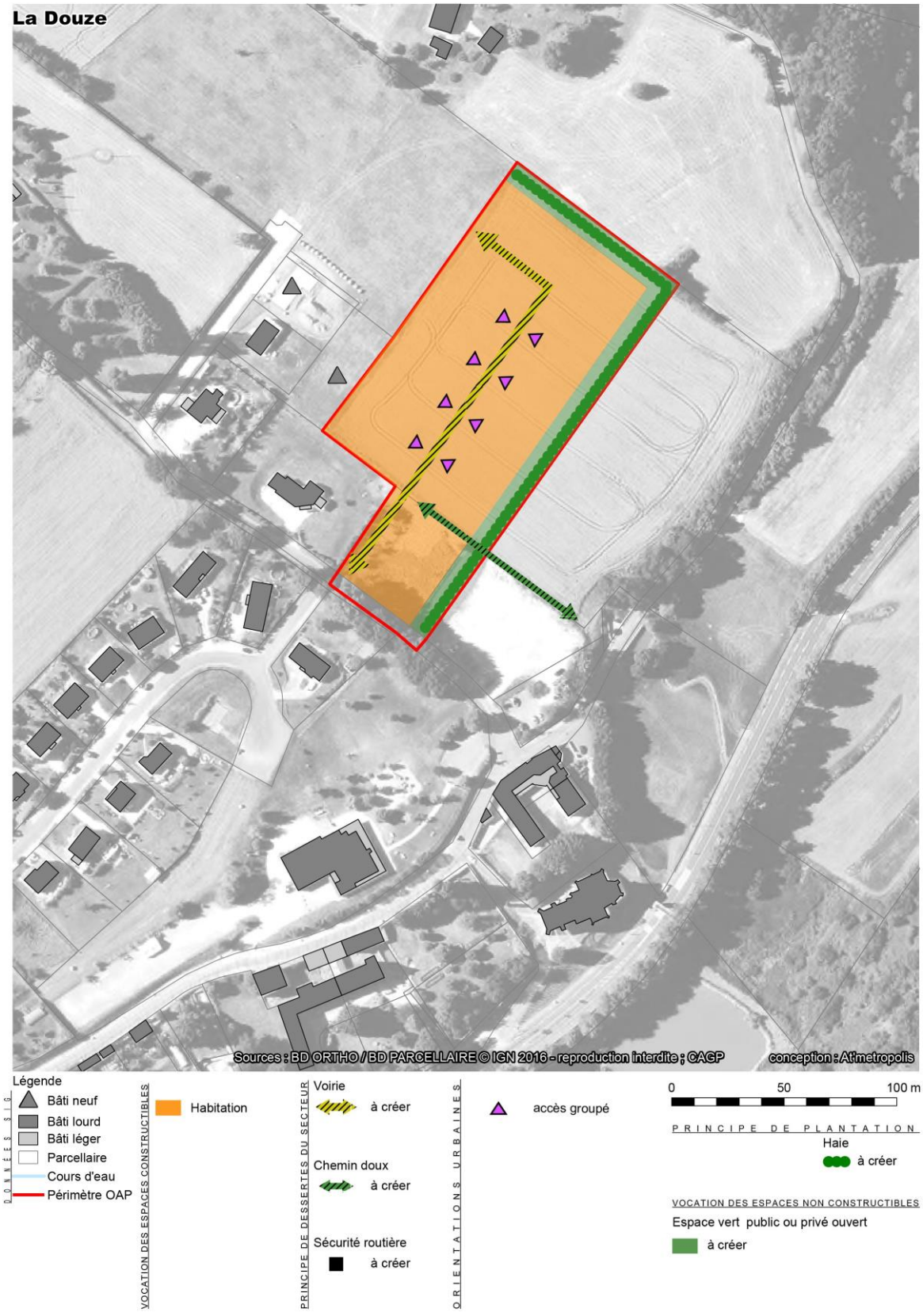
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Nord/Est du centre-bourg de La Douze. Il est accessible par 2 voies communales sur ses franges Nord et Est.
Type de tissu urbain environnant
Quartier contemporain résidentiel de logements individuels.
Avantages du site
Proximité aux équipements publics.
Inconvénients du site
Source d'eau naturelle en contre-bas.
Objectif
L'objectif est de développer une nouvelle offre en logements en continuité d'un lotissement existant. L'OAP doit gérer l'interface de l'opération avec l'école et les espaces naturels et agricoles, et limiter les risques de pollutions sur la source d'eau naturelle.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²
Nombre de logements minimum : 11

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intègrera la création d'un espace vert au sud du secteur maintenant le point de vue sur le patrimoine local (une fontaine et un lavoir).		
Orientations paysagères	Dans ce secteur 1AUh, des espaces verts seront positionnés au droit du chemin creux communal. La haie existante à l'est du secteur devra être maintenue et améliorée afin d'assurer l'intégration paysagère du site et de masquer l'opération depuis la RD 710. Le nord du secteur, la limite séparative avec la zone agricole devra être plantée de haies épaisses d'essences végétales locales. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUh, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante à double sens depuis la rue du bourg nord vers le chemin creux au nord. Une connexion avec l'opération voisine sera aussi créée.	Les accès aux lots à construire seront mutualisés deux à deux.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale 11 000 m² pour la production de 11 logements minimum.		

SECTEUR 3 : LES HAUTS VERSANNES

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site des Hautes Versannes est localisé au Nord de la commune, le long de l'axe de la D710. Il est accessible par une contre-allée parallèle à la D710.

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, services et transports en commun.

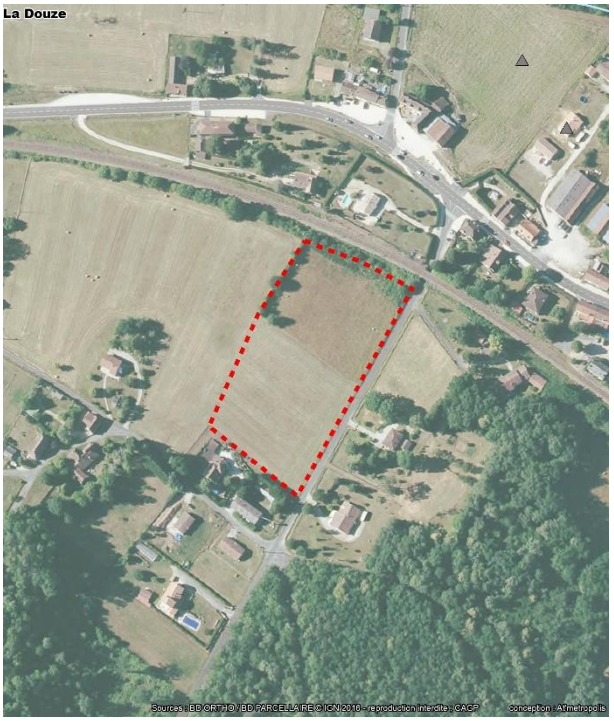
Inconvénients du site

Proximité à la ligne de chemin de fer.

Accessibilité par un passage sous la voie ferrée.

Objectif

L'enjeu est de conforter cette centralité par la production de nouveaux logements à proximité directe de la gare. L'OAP doit limiter les risques et nuisances liés à la proximité de la voie ferrée, notamment concernant les eaux de ruissellement sous le passage de la voie ferrée.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²
Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intègrera la création d'espaces verts le long de la RD45E et le long de la voie ferrée au nord du secteur qui permettra la gestion des eaux pluviales.	Les deux carrefours sur la RD45 E devront être sécurisés.	
Orientations paysagères	À l'ouest du secteur, la limite séparative avec la zone agricole devra être plantée de haies épaisses d'essences végétales locales. Le point de vue au sud-ouest du secteur devra être préservé. L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUh, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante à double sens depuis la rue du bourg nord vers le chemin creux au nord. Une connexion avec	Les accès aux lots à construire seront mutualisés deux à deux.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'opération voisine sera aussi créée.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m² pour la production de 6 logements minimum.		

10. MENSIGNAC

SECTEUR 1 : LA COMBECOUYERE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Est du bourg. Il est situé le long de la D710 au Nord ainsi que la voie communale Les Trois Veaux à l'Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels

Bâtiments agricoles.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

Inconvénients du site

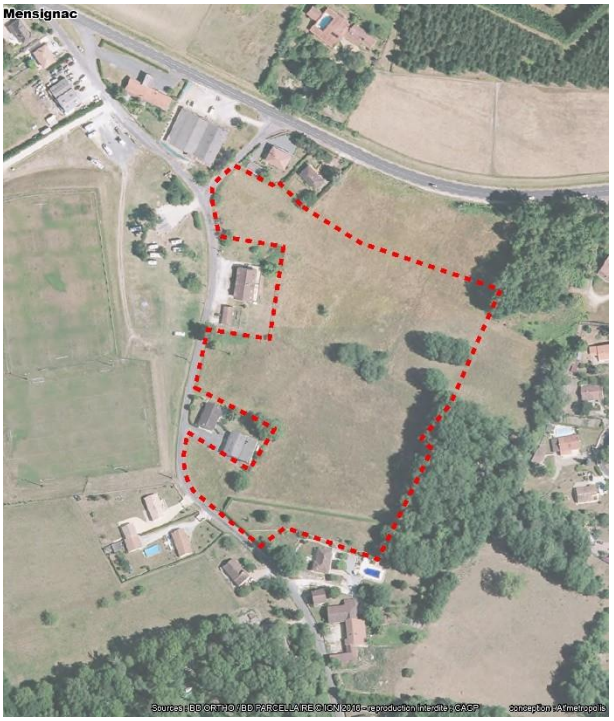
Aléa retrait-gonflement des argiles.

Nuisances et risques liés à la proximité de la D710.

Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz.

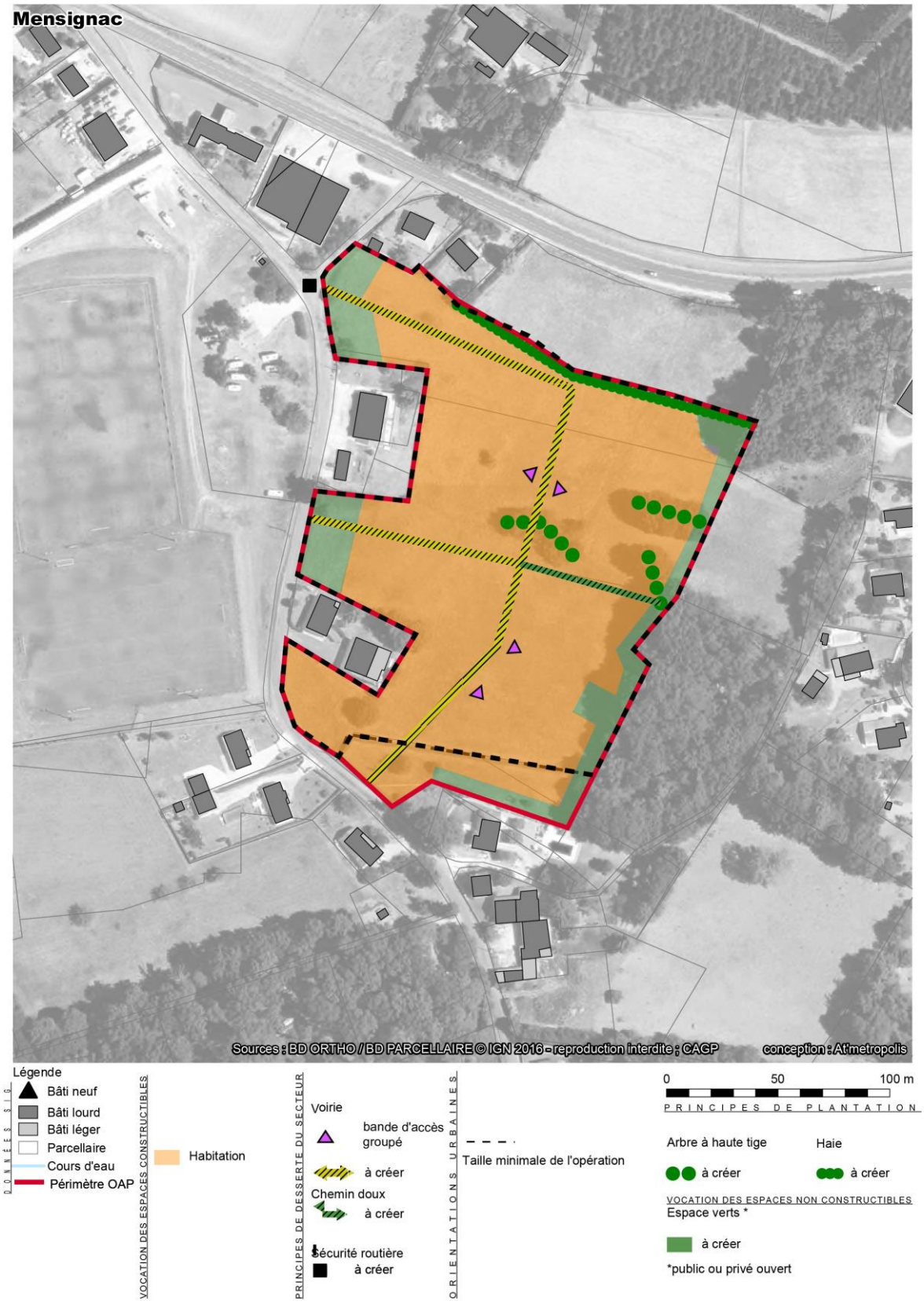
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par le développement d'une opération mixte valorisant le rôle multifonctionnel du bourg. L'OAP visera à l'intégration urbaine et paysagère afin de valoriser cette nouvelle entrée de ville. Il s'agit particulièrement de gérer les interfaces avec les espaces naturels et agricoles et les bâtiments existants et limiter les risques et nuisances de la D710.



Secteur 1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 27 000 m²
Nombre de logements minimum : 14

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intègrera la création d'espaces verts le long de la RD 710 qui permettra de créer un espace tampon avec la zone d'activités et une mise à distance de l'urbanisation.	Au nord-ouest du secteur, la sortie sur la rue du stade devra être sécurisée.	
Orientations paysagères	Des espaces verts seront positionnés au droit des emprises publiques à créer, le long de la rue du stade, pour assurer la gestion des eaux pluviales. À l'Est du secteur, une bande tampon de 4 mètres devra être aménagée qui servira de dispositif de lutte contre les incendies et de zone tampon avec l'espace boisé avoisinant. Les bosquets de chênes au cœur de l'OAP seront conservés. L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUm, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante à double sens comportant 3 sorties sur la rue du stade.	Les accès aux lots seront mutualisés par bandes d'accès groupés. Un cheminement doux connectera la voierie au bosquet avoisinant.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 27 000 m² pour la production de 14 logements minimum.		

SECTEUR 2 : BOURG EST

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Est du bourg, entre la D710 et un futur quartier résidentiel dont le permis a été accordé (non bâti sur la photo aérienne).

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels.

Avantages du site

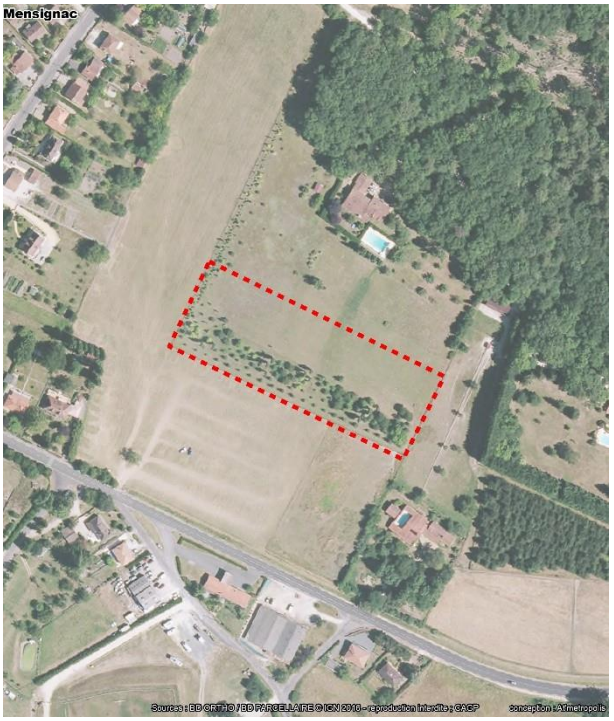
Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

Inconvénients du site

Nuisances et risques liés à la proximité de la D710.

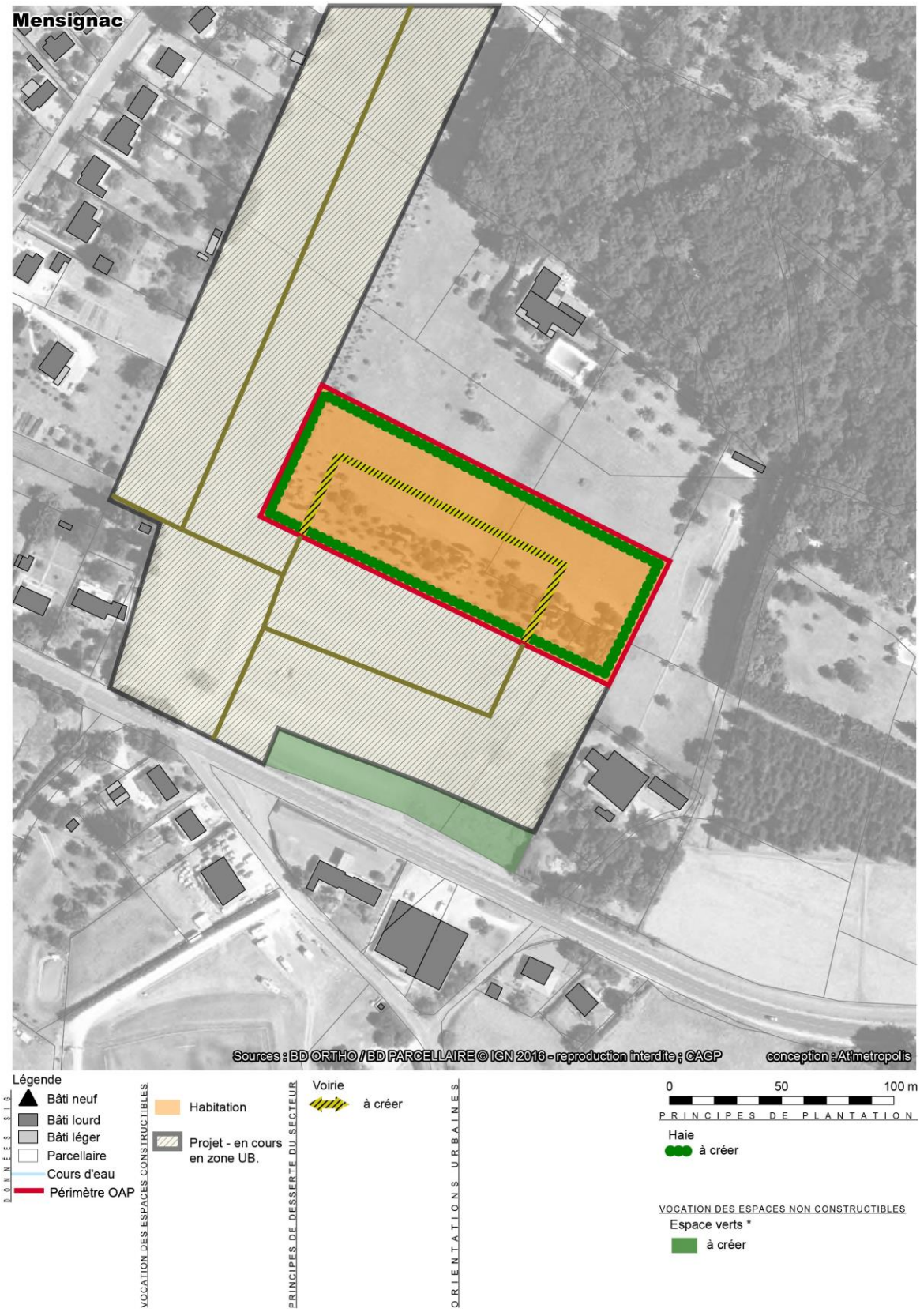
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements. L'OAP visera à assurer la cohérence de l'aménagement avec le quartier futur déjà autorisé à l'Est et au Sud : réseau viaire connecté, gestion de l'interface avec le bâti existant (ou projeté du projet accordé).



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation habitat	La vocation du site est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : N/A R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum	-	-
Programmation d'équipements d'intérêt public		Au nord-ouest du secteur, la sortie sur la rue du stade devra être sécurisée.	
Orientations paysagères	L'opération intègrera la plantation d'une haie épaisse d'espèces locales sur les limites séparatives du secteur créant une limite tampon avec les espaces agricoles avoisinants. L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUh, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante à double sens		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	minimale égale à 10 000 m² pour la production de 8 logements minimum.		

SECTEUR 3 : LES GRANDCHAMPS

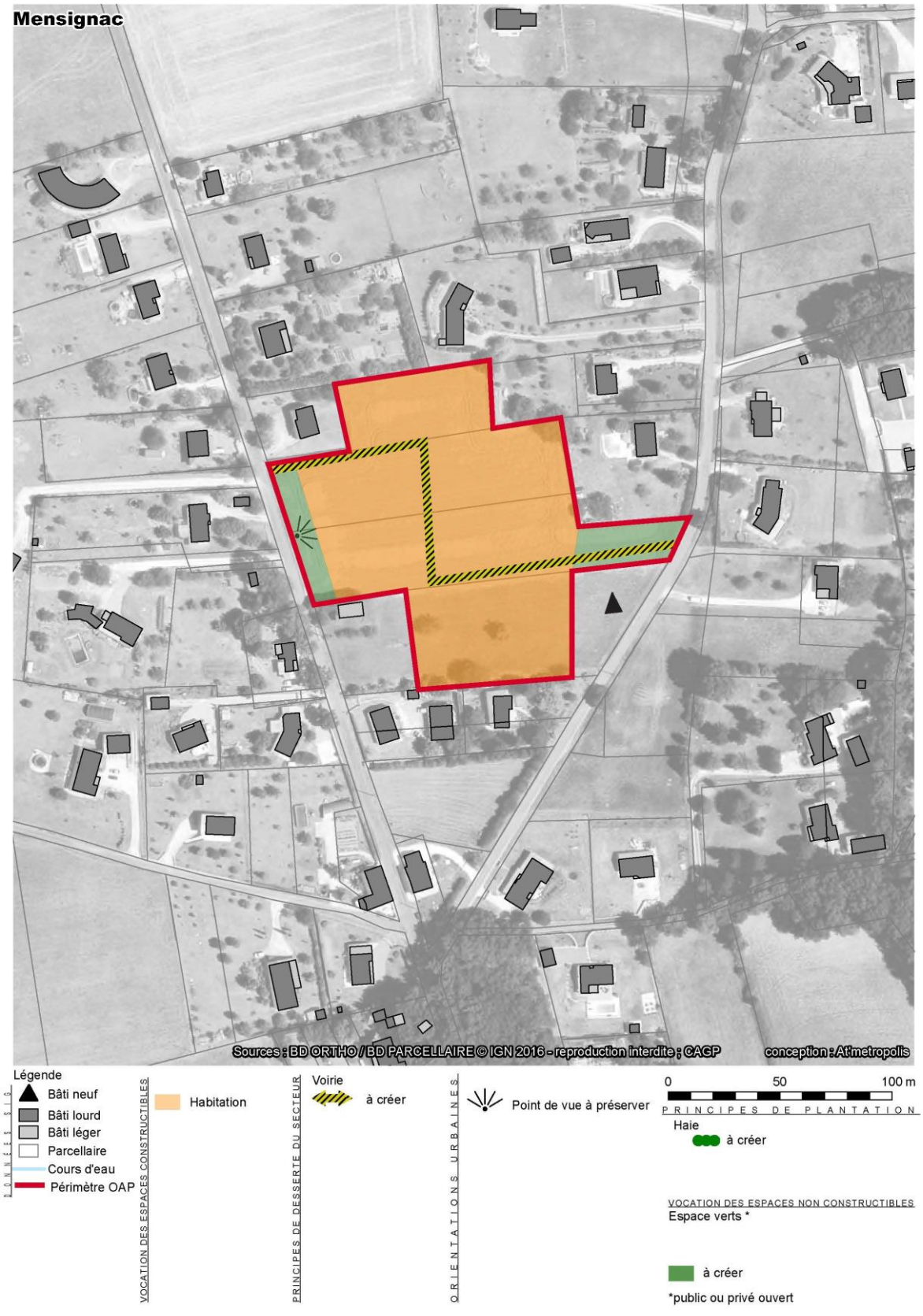
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Nord de la commune. Il est accessible depuis des voies communales sur ses franges Est et Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Quartier contemporain résidentiel de logements individuels
Avantages du site
Perspectives visuelles vers les espaces agricoles ou naturels.
Inconvénients du site
-
Objectif
Dans le passé, l'urbanisation s'est réalisé le long de voies de communication, parfois avec une multiplication des accès et des constructions en second rang. L'enjeu de l'OAP est d'assurer une cohérence urbaine en urbanisation ce cœur d'ilot et en développant un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : >8 mètres R2 : >3 mètres ES : <40% EPT : >60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	En bas de la parcelle, un espace vert devra être créée afin de servir à la gestion des eaux pluviales.		
Orientations paysagères		En partie haute de la parcelle, un espace vert sera positionné au droit de l'emprise publique afin de valoriser une respiration en crête le long de la rue de Grandchamp.	
Principes de circulation / voies	La création d'une voie structurante à double sens et une entrée/sortie entre la rue des Grandchamp et le chemin du Grand Rey.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur d'OAP, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 14 000 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

11. RAZAC-SUR L'ISLE

SECTEUR 1 : LES MOULINEAUX

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Nord de la commune. Il est situé à proximité de la D6089 et le long de l'Avenue Albert Camus.

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et transports en commun.

Assainissement collectif.

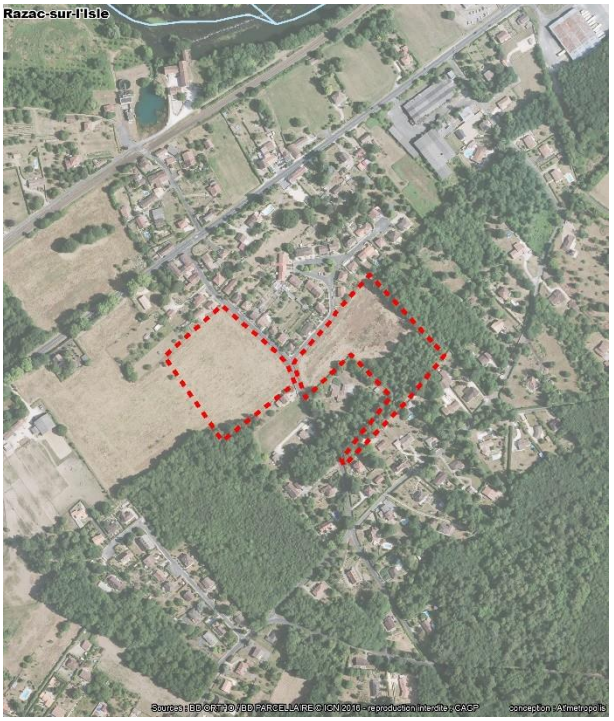
Inconvénients du site

Risque de ruissellement des eaux.

Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP

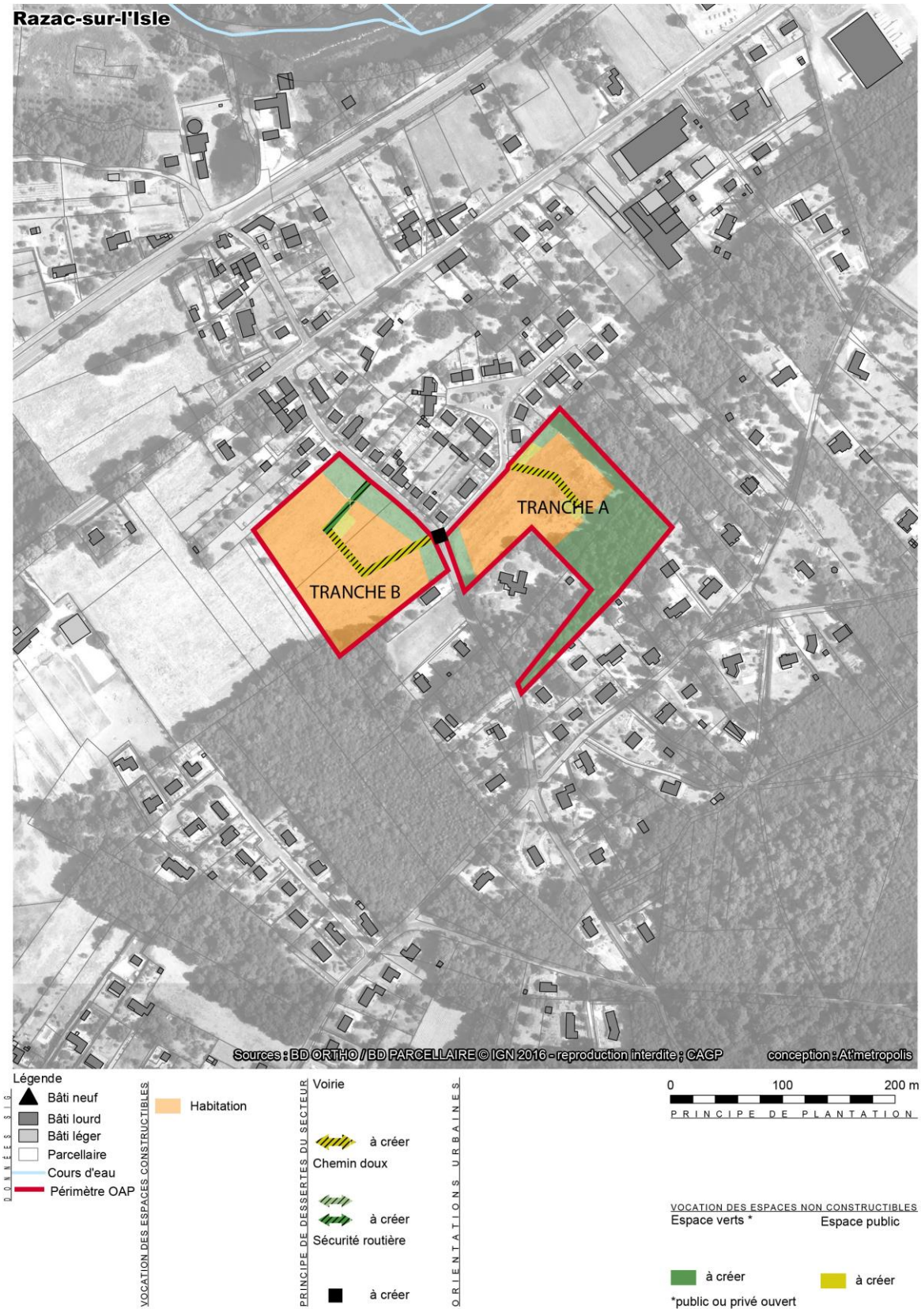
Objectif

Le site se trouve au sein d'un environnement bâti relativement dense. L'enjeu est donc de conforter l'offre en logements sur ce quartier en assurant une intégration urbaine cohérente avec l'existant en préservant le caractère boisé du site.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16 000 m²
Nombre de logements minimum : 18	Nombre de logements minimum : 12

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 10m R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.	Les nouvelles constructions seront de type maisons de villes mitoyennes.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Chaque partie du site (est et ouest) intégrera un espace public agrémentant l'aire de retournement de l'emprise publique en impasse. L'espace vert le long de l'avenue Albert Camus intègrera des dispositifs de gestion des eaux pluviales. L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (fossé, noues…) devront bénéficier d'un traitement paysager.	Les exutoires des eaux pluviales en amont du site devront être vérifiés. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent protéger les habitations situées en aval (au Nord) des écoulements en provenance du site. Les dispositifs de gestion des eaux de ruissellement favoriseront l'infiltration et/ou les rejets dans le réseau sous réserves de ses capacités.
Orientations paysagères	Un espace vert non bâti de 10 mètres de large minimum sera préservé de part et	Un espace vert non bâti devra être préservé à l'interface avec les espaces agricoles ou naturels.	L'espace vert le long de l'avenue Albert Camus pourra être planté d'arbres à hauts tiges

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'autre de l'avenue Albert Camus.		prolongeant le caractère boisé du site.
Principes de circulation / voies	Les sorties solitaires sur l'avenue Albert Camus sont interdites. Depuis l'avenue Albert Camus, l'accès au site (parties Est et Ouest) sera mutualisé. Le site en partie Ouest devra être accessible via un cheminement piéton réservé depuis l'avenue Albert Camus.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 18 000 m² pour la réalisation minimale de 18 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 16 000 m² pour la réalisation minimale de 12 logements.		

SECTEUR 2 : LE BRANDIER NORD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud-Est du bourg, le long de l'Avenue Louis Pasteur. Il est également accessible depuis le chemin de Fougieroux au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et transports en commun

Assainissement collectif

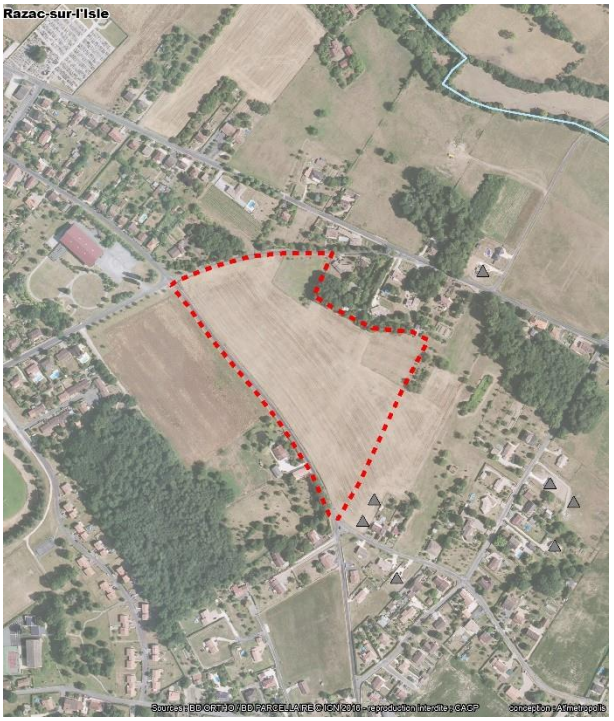
Inconvénients du site

Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP.

Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz.

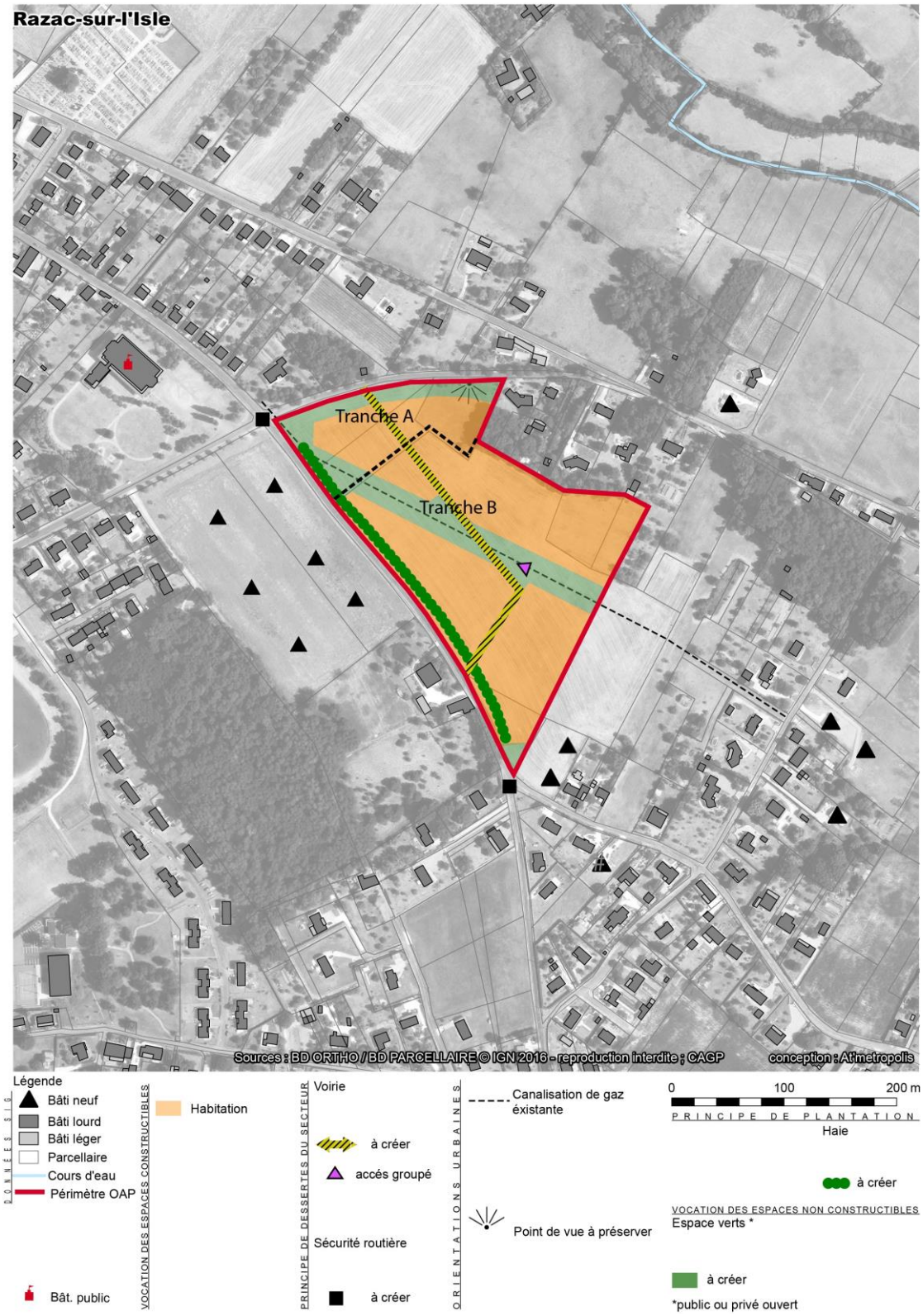
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements au sein de ce cœur d'ilot. L'OAP visera à garantir l'intégration paysagère de l'opération notamment vue depuis les voies existantes afin de préserver le caractère rural de cette périphérie de bourg.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 40 000 m²
Nombre de logements minimum : 3	Nombre de logements minimum : 14

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 15m R2 : 10m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.		
Programmation d'équipements d'intérêt public		La sécurisation des carrefours entre l'avenue Louis Pasteur et le chemin de Fougieroux au Nord, ainsi qu'à l'intersection de l'avenue Louis Pasteur et la rue de Guitard au Sud doit être assurée.	
Orientations paysagères	Des espaces verts non bâtis seront préservés le long de l'avenue Louis Pasteur et du chemin de Fougieroux et le long de la canalisation de gaz existante. Les « pointes » du site, au Nord et au Sud, seront maintenues en espaces verts formalisant les entrées de quartier. L'opération est soumise aux	L'espace vert à créer le long de l'avenue Louis Pasteur sera planté d'une haie épaisse d'essences locales.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie structurante assurant la circulation en double sens. L'accès au site sera réalisé depuis l'avenue Louis Pasteur et le chemin de Fougieroux.	À terme, la voie structurante doit permettre le bouclage entre l'avenue Louis Pasteur et le chemin de Fougieroux. Les systèmes en impasses sont tolérés temporairement en attendant que l'ensemble du secteur soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. L'accès depuis l'avenue Louis Pasteur sera réalisé au niveau des éléments de patrimoine existants. La desserte des lots pourra être complétée d'accès mutualisés en impasse.	Les espaces verts à créer le long des emprises publiques existantes pourront être supports de cheminements dédiés aux modes actifs.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 13 000 m² pour la réalisation minimale de 3 logements.		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 40 000 m² pour la réalisation minimale de 14 logements.		

SECTEUR 3 : LES MARTYS SUD

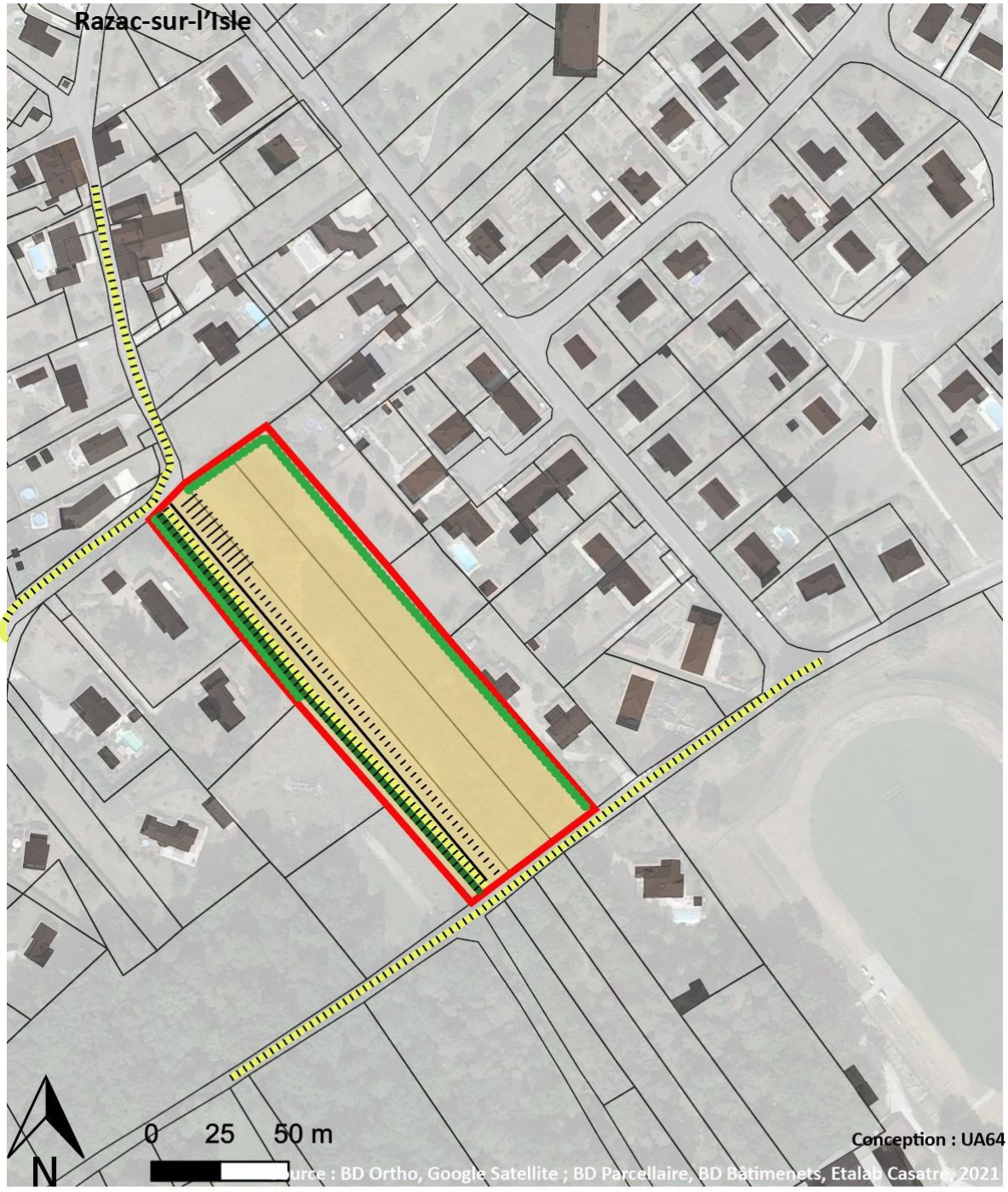
1. PRESENTATION DU SITE

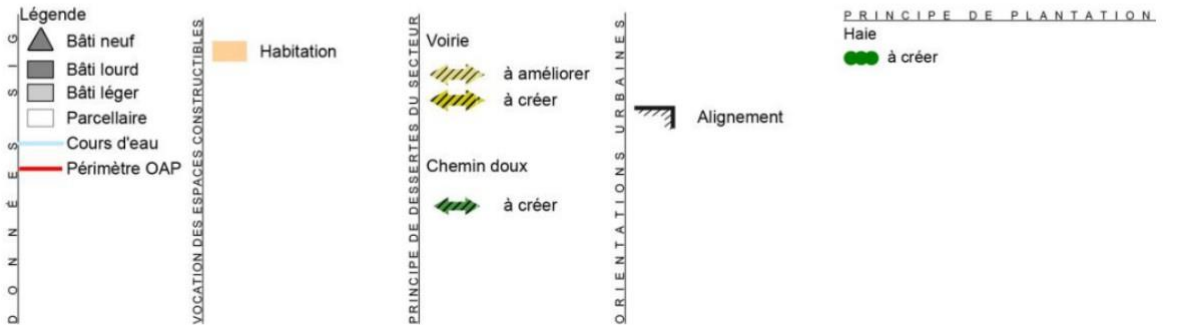
Type d'OAP
Confortement urbain
Localisation et accessibilité
Le site est localisé en plein cœur du bourg de la commune. Il est accessible depuis la rue Lagrange Chancel au Nord et le chemin de Fougieroux au Sud.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel
Avantages du site
Proximité des équipements et commerces, services.
Inconvénients du site
Assainissement non collectif Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP. Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz.
Objectif
Favoriser la densification du tissu pavillonnaire en cœur de bourg. Il s'agit de conforter le fonctionnement du quartier : réseau viaire structurant, cheminements doux… L'OAP visera à limiter les conflits d'usage avec les constructions existantes.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²
Nombre de logements minimum : 10

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT





3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle 15% minimum de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 : 0 à 5m R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 20% H : R+1 maximum L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.	Les nouvelles constructions seront alignées à l'emprise publique à créer.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	La gestion des eaux pluviales sera traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagées.	Les dispositifs de gestion des eaux seront intégrés à des aménagements paysagers qualitatifs, stationnements, bords de voirie. La défense incendie peut être à renforcer au regard du projet.	
Orientations paysagères	Les haies et bosquets existants aux franges du site doivent être préservés.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site formera une transversale à l'intérieur de l'ilot, permettant une circulation interne aisée entre la rue Lagrange Chancel au Nord et le	Une poche commune de stationnement est intégrée à l'aménagement en entée d'opération. Le stationnement peut également être proposé le	La desserte interne pourra fonctionner en sens unique.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	chemin de Fougieroux au Sud. Les systèmes en impasse sont interdits.	long de l'emprise publique à créer. L'emprise publique à créer intégrera des cheminements doux.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 13 000 m² pour la réalisation minimale de 10 logements.		

SECTEUR 4 : BOURG – ROUTE DE COULOUNIEIX

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site correspond à l'extension directe du cœur de bourg de la commune. Il est accessible depuis la rue Eugène Leroy au Nord et l'avenue des Platanes au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural à l'Est.

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuel sur les franges Nord et Sud.

Avantages du site

Proximité des équipements, commerces, services et transports en commun.

Inconvénients du site

Interface avec le cimetière.

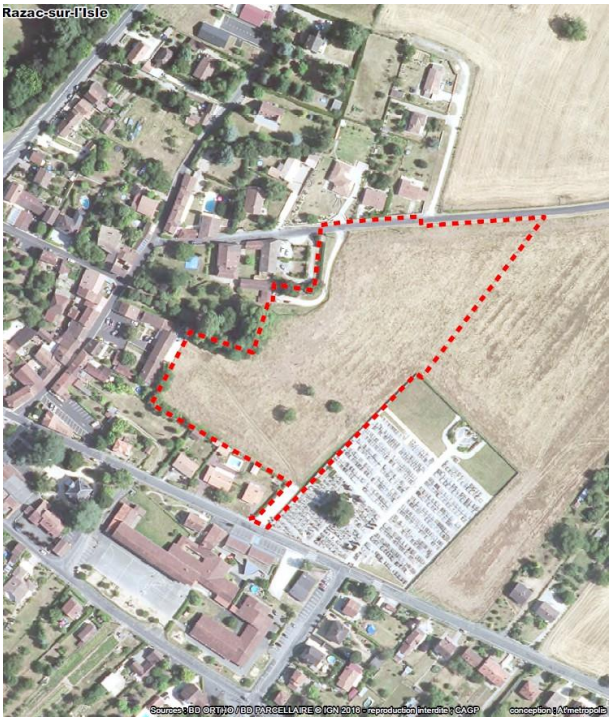
Assainissement non collectif.

Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP.

Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz.

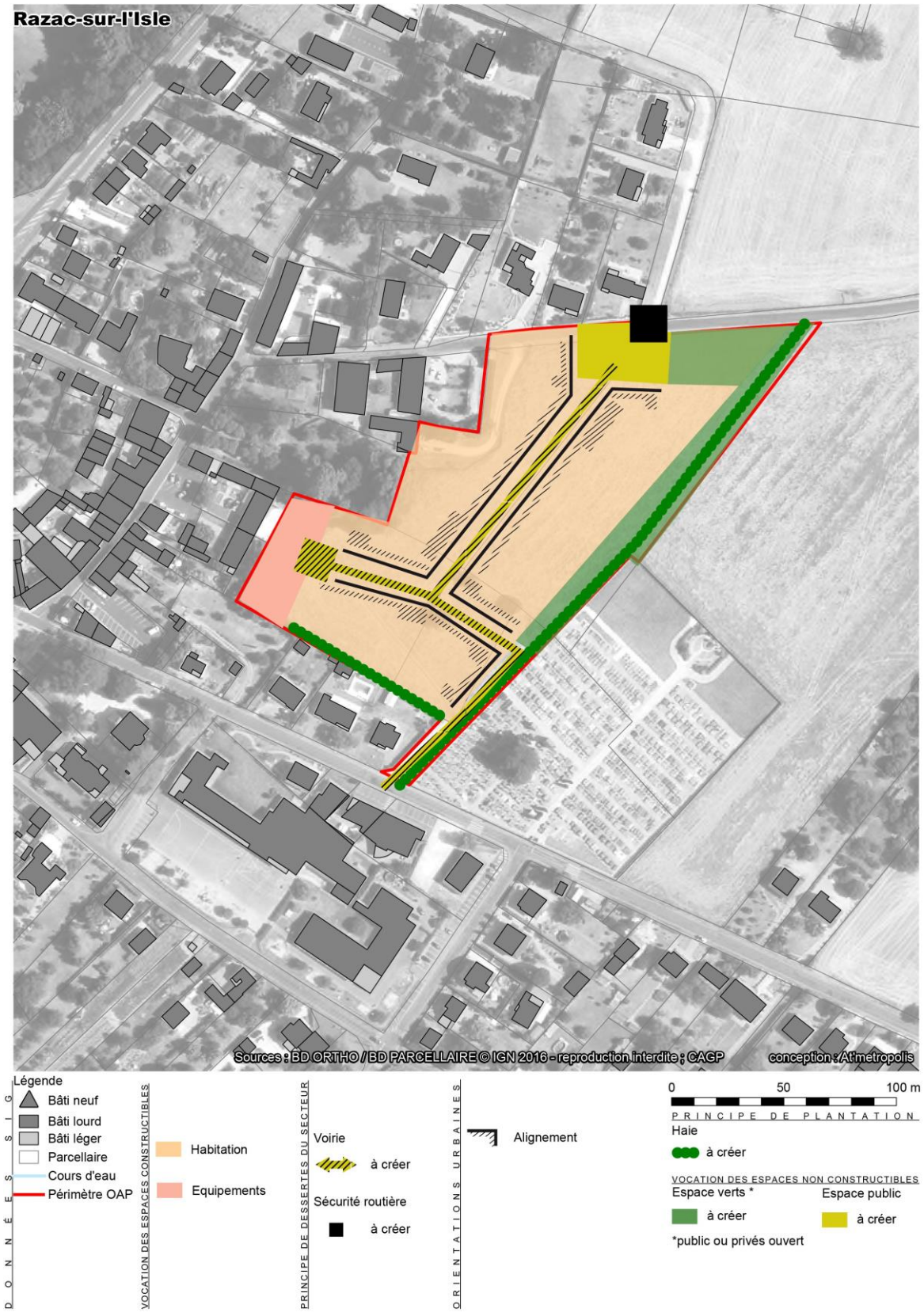
Objectif

Assurer le développement qualitatif de cette entrée de bourg en favorisant le développement d'opération mixte habitat / équipement. Il s'agit de conforter le fonctionnement du bourg : réseau viaire structurant, place publique, cheminements doux… et de renforcer sa qualité urbaine. L'OAP visera à gérer les conflits d'usage avec les espaces bâtis et naturels limitrophes.



Secteur 1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 22 000 m²
Nombre de logements minimum : 14

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	Une mixité des fonctions est recherchée sur le secteur mais la vocation principale est résidentielle.		15% minimum de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements sociaux.
Forme urbaine	R1 : 0 à 5m R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 20% H : R+1 maximum L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné	Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement des emprises publiques à créer.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération devra dédier la partie Ouest du site à la réalisation/extension d'un équipement public. La gestion des eaux pluviales sera traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagées.	Les dispositifs de gestion des eaux seront intégrés à des aménagements paysagers qualitatifs, stationnements, bords de voirie… La défense incendie peut être à renforcer au regard du projet. Le carrefour entre l'emprise publique à créer et la rue Eugène Leroy devra être sécurisé par des aménagements adéquats.	
Orientations paysagères	Un espace vert non bâti devra être préservé à l'interface avec la zone agricole.	Les haies et bosquets existants devront au maximum être conservés sur toutes les franges du site.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Les limites séparatives avec les zones agricoles attenantes devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales.	
Principes de circulation / voies	L'opération d'aménagement d'ensemble doit comporter une voie structurante, sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres pour connecter l'Avenue des Platanes avec la rue Eugène Leroy.	Les systèmes en impasses sont tolérés notamment pour accéder aux équipements publics. Les accès aux lots à construire seront jumelés deux à deux. Les emprises publiques à créer doivent intégrer des cheminements piétons entre les quartiers, le bourg et les équipements publics. Des poches communes de stationnement seront intégrées à l'aménagement en entrée ou au sein de l'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 22 000 m² pour la réalisation minimale de 14 logements.		

SECTEUR 5 : LE BRANDIER SUD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud du bourg de la commune. Il est accessible depuis la rue Le Brandier à l'Est et à l'Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

-

Inconvénients du site

Assainissement non collectif.

Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP

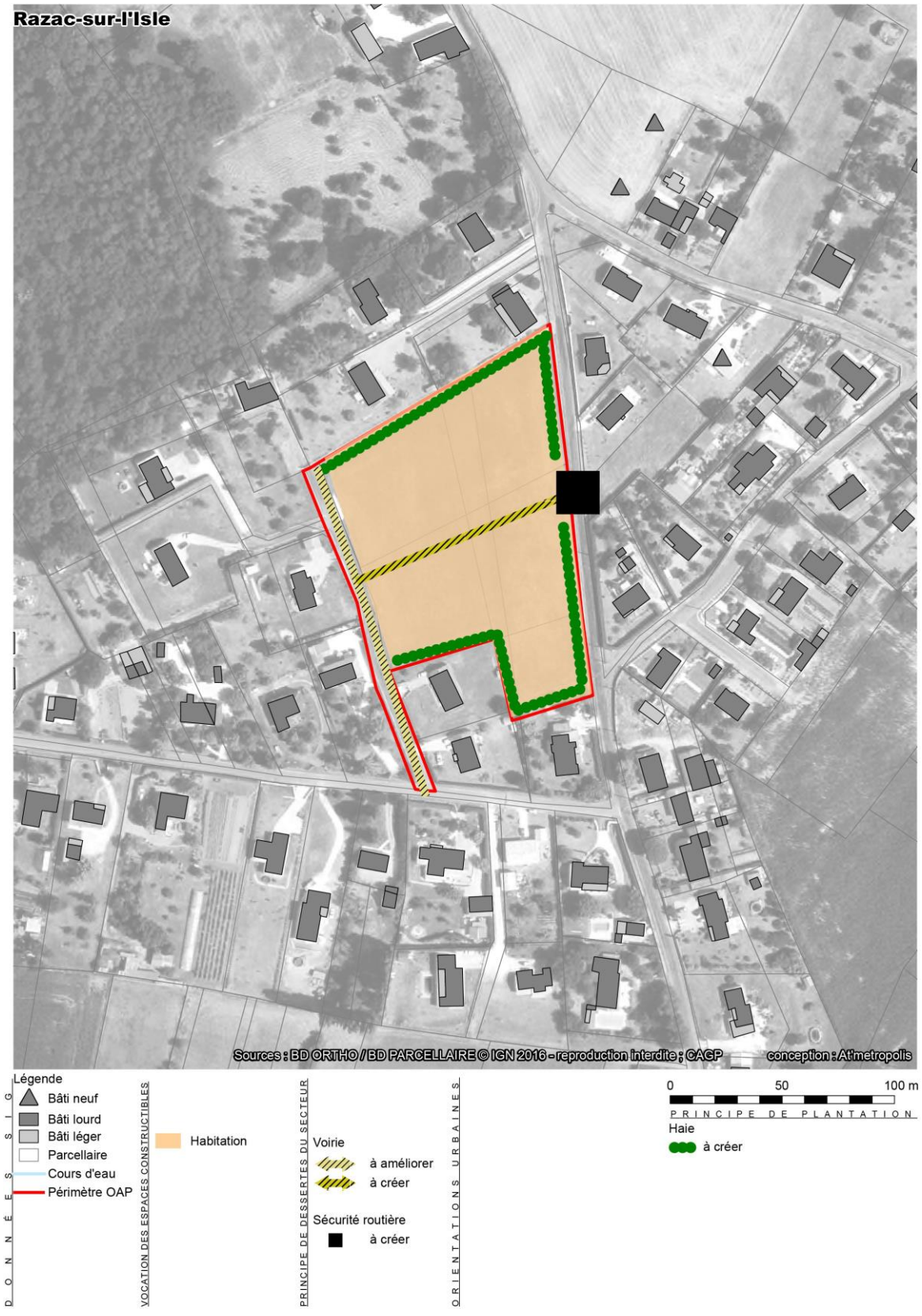
Objectif

Favoriser la densification du tissu pavillonnaire en assurant l'intégration paysagère de l'opération, la mutualisation et la sécurisation des emprises publiques à créer pour tous les modes.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²
Nombre de logements minimum : 9

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		15% minimum de la production de logements pourra porter sur la réalisation de logements locatifs.
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et la rue Brandier à l'Est devra être assurée.		
Orientations paysagères		Les limites séparatives avec les zones urbanisées attenantes et la rue du Brandier devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales.	
Principes de circulation / voies	L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante, sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres pour assurer la connexion entre l'impasse du Brandier	Les accès aux lots à construire seront jumelés deux à deux.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	à l'Ouest et la rue du Brandier à l'Est.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui portera alors sur une surface minimale égale à 13 000 m² pour la réalisation minimale de 9 logements.		

12. SAINT-PIERRE DE CHIGNAC

SECTEUR 1 : LA MAURANDIE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site La Maurandie est situé le long de la voie communale du même nom.

Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain environnant correspond à tissu péri-urbain en zone rurale.

Avantages du site

Le site présente comme avantage à la fois une proximité avec un hameau patrimoniale et des vues intéressantes.

Inconvénients du site

Le site présente comme faiblesses avant la mise en œuvre de l'Orientation Programmée d'Aménagement une zone de protection de captage.

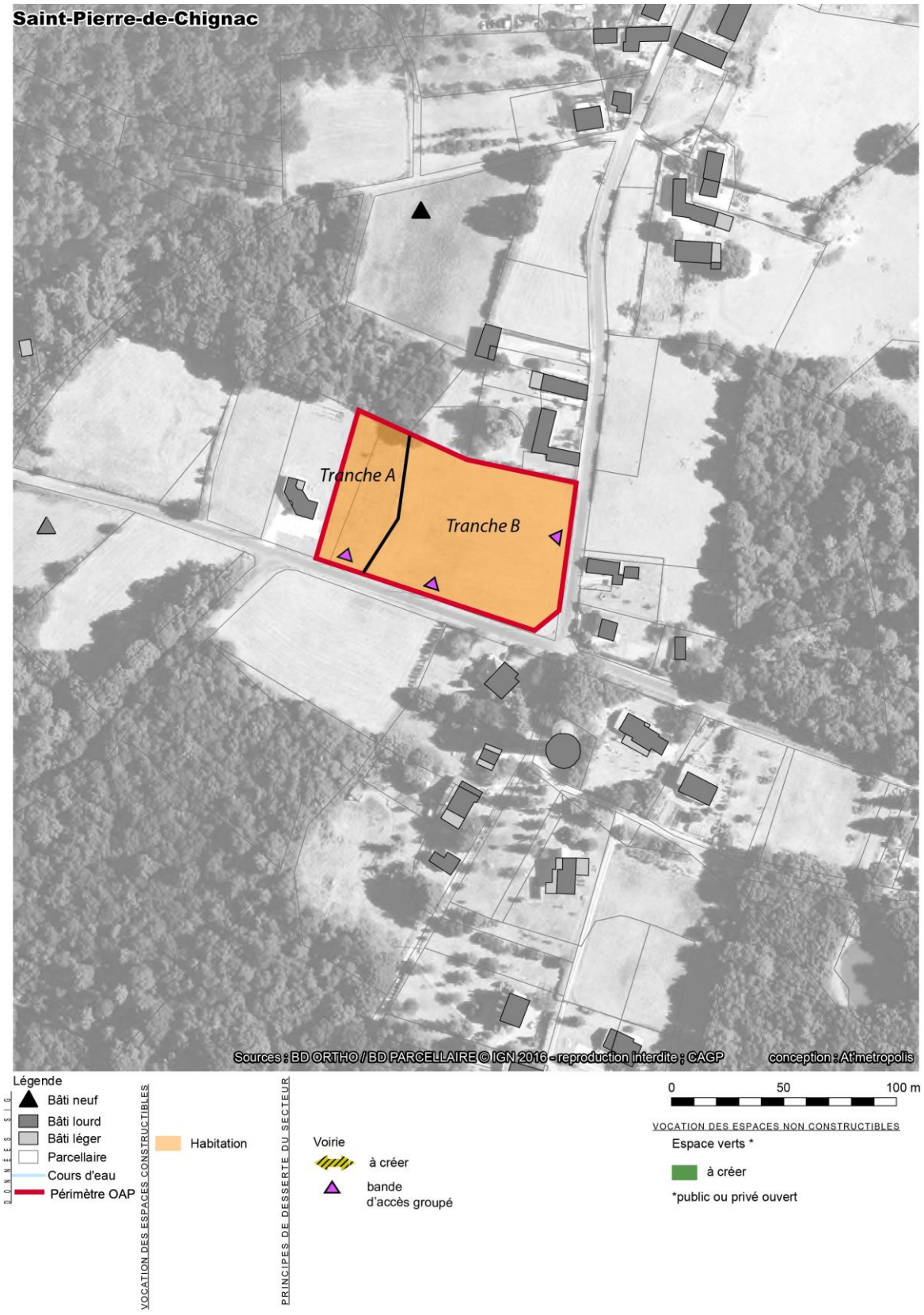
Objectif

L'enjeu est d'étendre un hameau rural tout en préservant la vue sur le patrimoine présent.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 1800 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5200 m²
Nombre de logements minimum : 2	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			Le carrefour à l'intersection des emprises publiques existantes sera à sécuriser au vu des flux projetés.
Orientations paysagères			
Principes de circulation / voies	La desserte des lots sera réalisée depuis des bandes d'accès mutualisées sur les emprises publiques existantes.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 1800 m² pour la réalisation minimale de 2 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5200 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

SECTEUR 2 : SAUGE

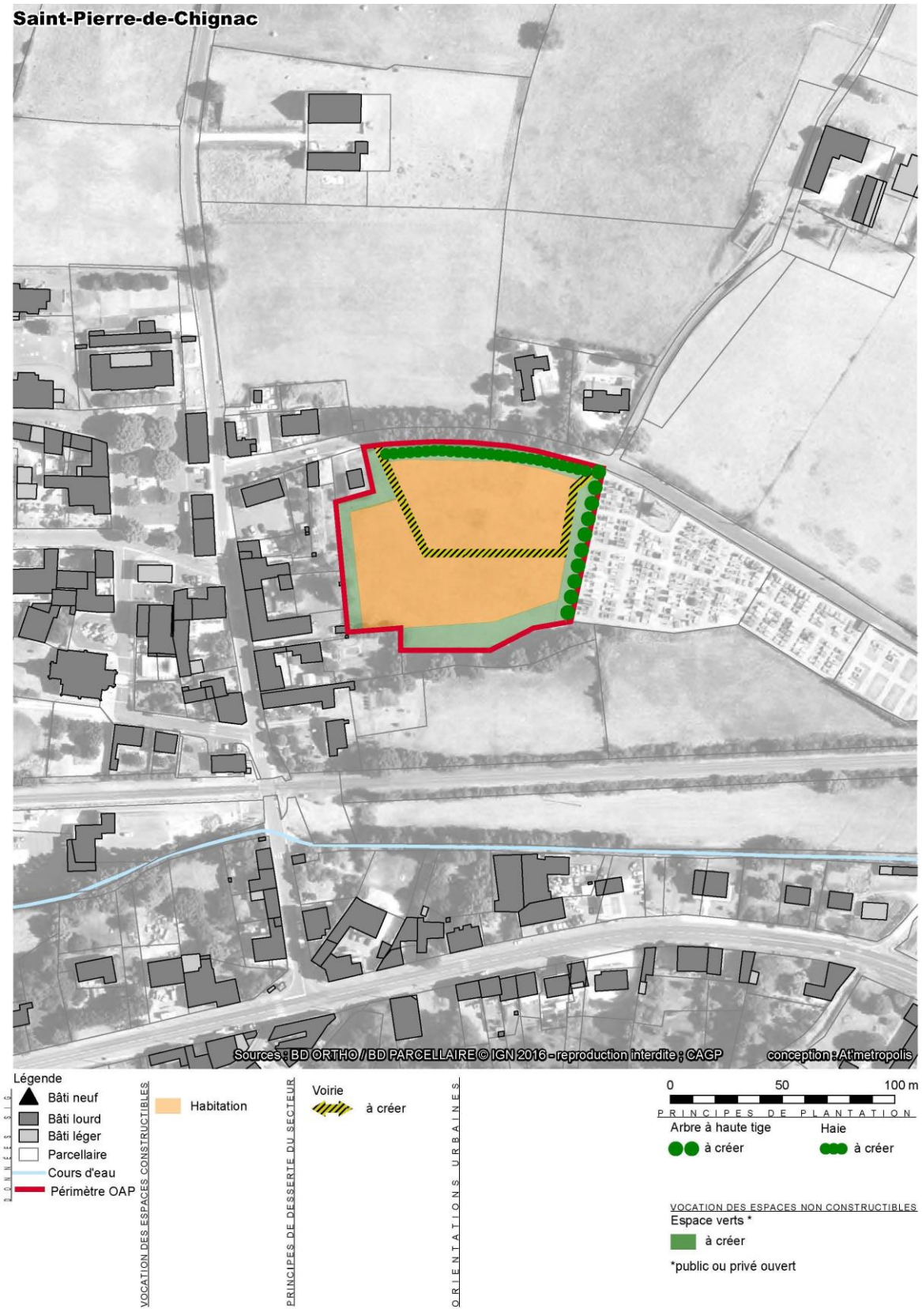
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site « Le Bourg Est » est situé le long d'une voie communale pénétrante du centre bourg.
Type de tissu urbain environnant
Centre bourg
Avantages du site
Une proximité au bourg ainsi qu'à la gare ferroviaire.
Inconvénients du site
Avant la mise en œuvre de l'Orientation Programmée d'Aménagement un risque de remontée de nappes phréatiques ainsi qu'une zone PPRI et alerte environnementale. De plus, il juxtapose le cimetière et est à proximité de la voie ferrée.
Objectif
L'enjeu est de créer une extension de bourg.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9000 m²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum.		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Un espace vert est à créer en limite du cimetière planté d'arbres à haute tige et servant de filtre paysager. Le talus au nord du secteur le long de la route du cimetière sera maintenu en créant un espace vert non bâti planté d'une haie d'espèces locales. Au sud et à l'ouest du secteur des espaces verts seront maintenus pouvant servir à la gestion des eaux pluviales. L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie structurante assurant une		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	circulation à double sens. Deux accès au site seront créés depuis la route du Cimetière.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui portera alors sur une surface minimale égale à 9000 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

13. SARLIAC-SUR-L'ISLE

SECTEUR 1 : VIMENE

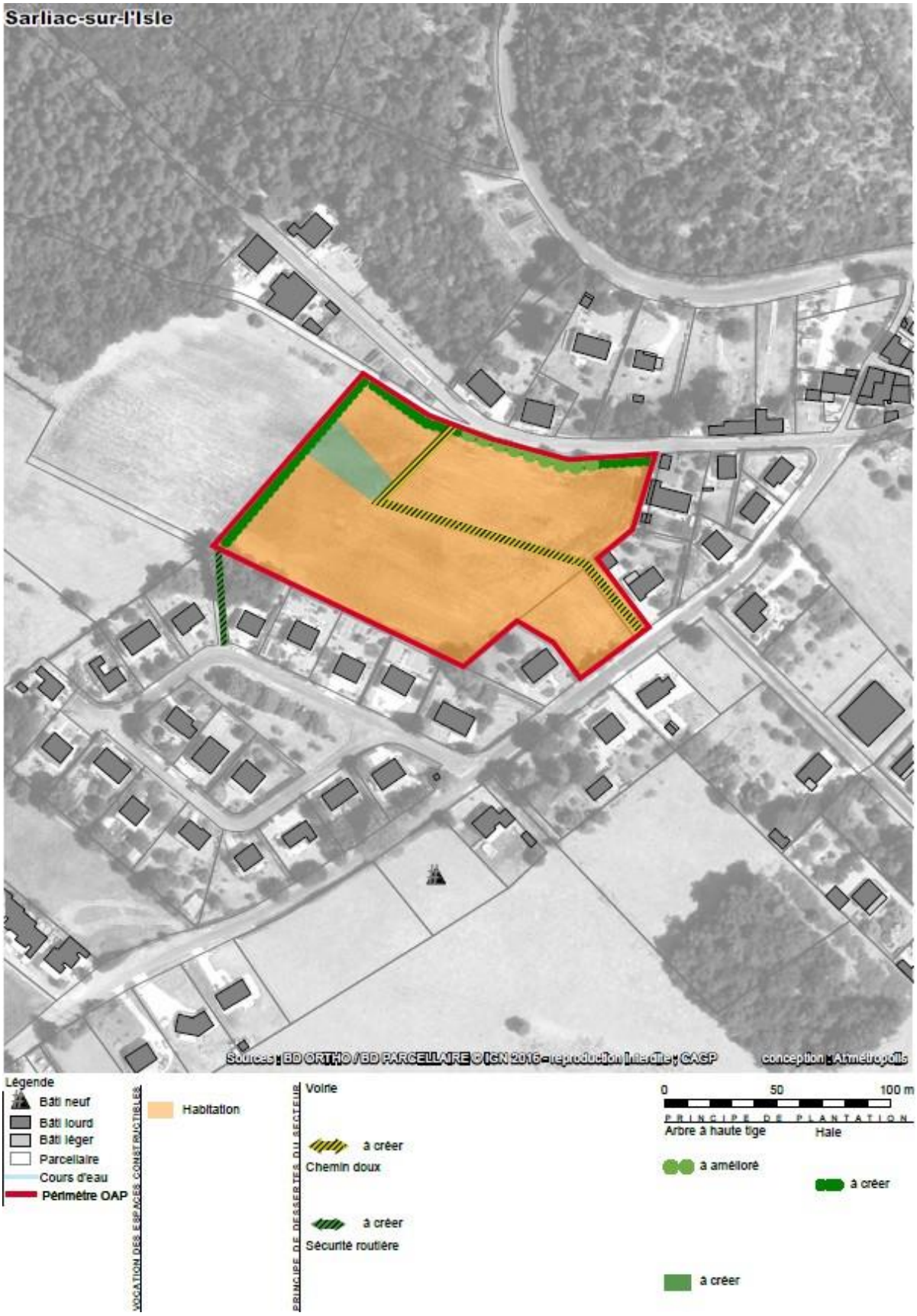
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à l'Ouest du bourg. Il est accessible depuis la route du Vilmené sur sa frange Sud et la route de Ligueux au Nord.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels
Avantages du site
Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun. Assainissement collectif en limite du site : engagement à la révision du schéma d'assainissement
Inconvénients du site
Risques de ruissellement des eaux pluviales.
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en favorisant la production de nouveaux logements. L'OAP visera à préserver la qualité paysagère du site (verger en bord de voies), à gérer l'interface avec les espaces agricoles et assurer la constitution d'un réseau viaire fonctionnel.



Secteur 1AUh
Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

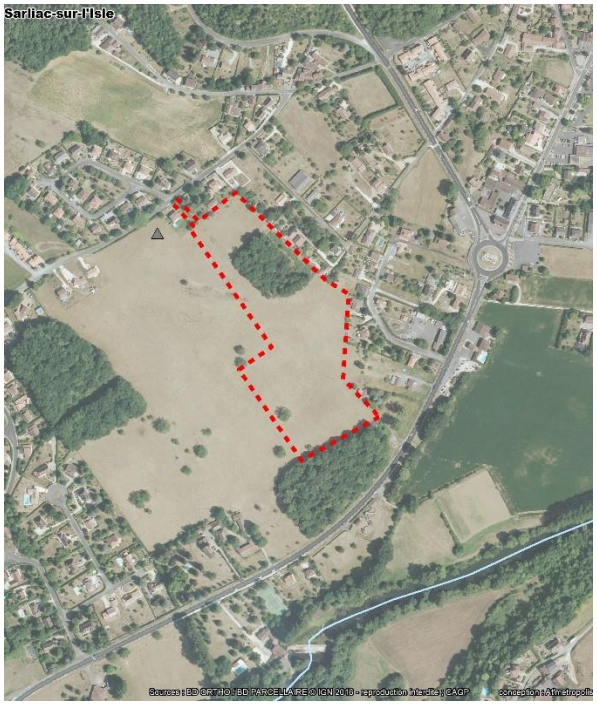
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et la route de Ligueux devra être assurée. L'espace vert public au droit de l'emprise publique à créer accueillera les dispositifs nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.		La sécurisation du carrefour pourra être matérialisée par un panneau stop. L'état des fossés existants au Nord et au Sud-Est devra être vérifié et, le cas échéant, entretenus. Les dispositifs de gestion des eaux de ruissellement favoriseront l'infiltration et/ou les rejets dans le réseau sous réserves de ses capacités. L'attention devra être portée au risque de résurgence en pied de talus route de Ligueux.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	L'interface avec la zone agricole sera plantée d'une haie.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les arbres (pommiers) situées le long de la route de Ligueux doivent être conservés. Au droit de l'emprise publique à créer, dans l'axe depuis la route de Vilmené, un espace vert public assurera l'ouverture paysagère vers les collines boisées.		
Principes de circulation / voies	L'emprise publique à créer permettra la circulation à double sens sans impasse. Elle assurera une liaison entre la route de Ligueux et la route de Vilmené.	L'emprise publique à créer intègrera les aménagements nécessaires aux modes actifs.	Le réseau de cheminements piétons pourra être compléter en favorisant les liens inter-quartiers vers le Sud.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface égale à 14 000 m², pour la réalisation minimale de 8 logements.		

SECTEUR 2 : GRÉZIGNAC

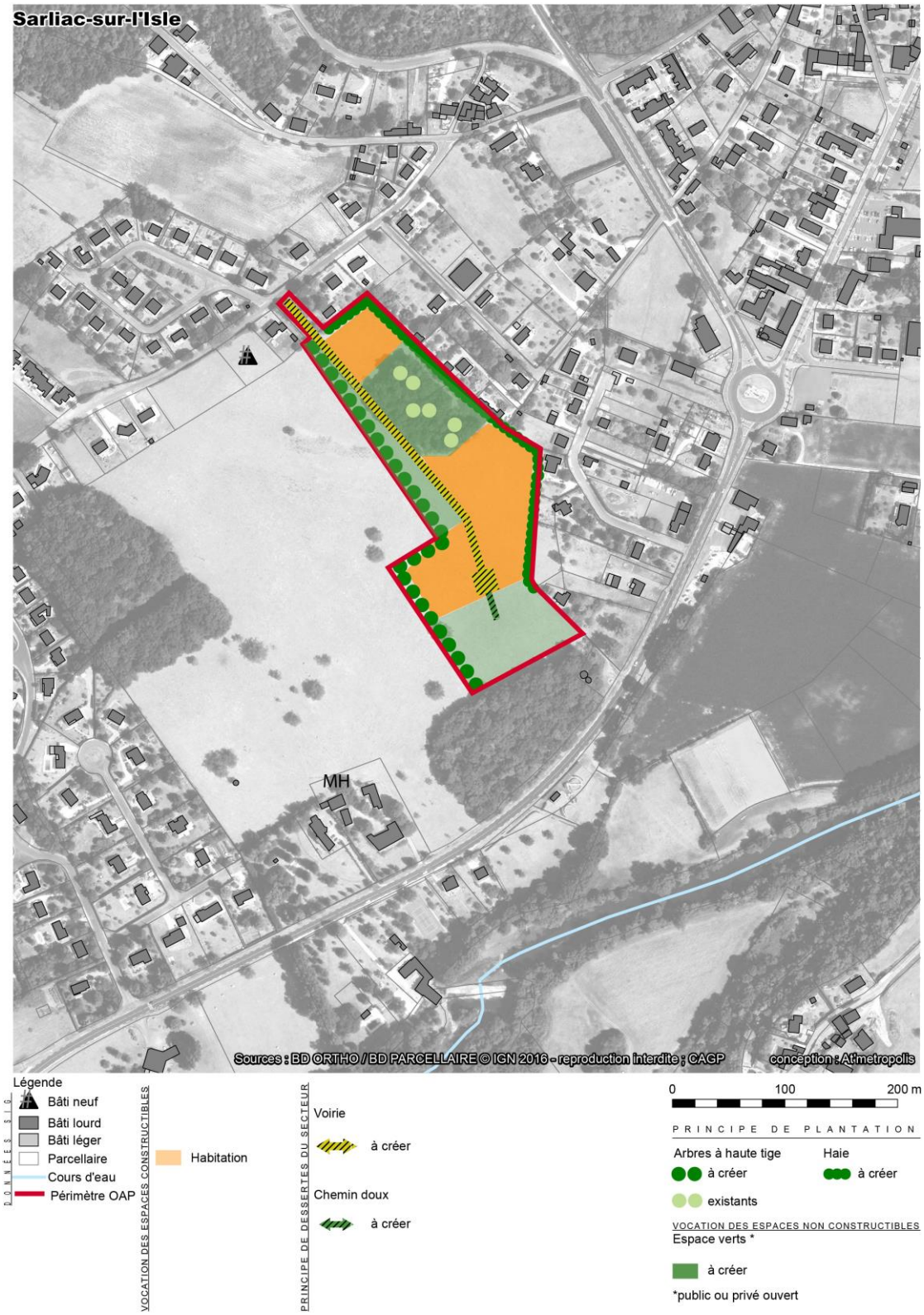
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension du bourg.
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Sud du centre-bourg. Il est desservi par la rue de la Plaine à l'Est et la route du Vilmené au Nord.
Type de tissu urbain environnant
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.
Avantages du site
Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
Périmètre de protection des monuments historiques. Risque de ruissellement des eaux pluviales.
Objectif
L'enjeu de ce site est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements. L'OAP doit assurer l'intégration paysagère de l'opération et limiter les conflits d'usage avec les milieux agricoles et préserver les fonctionnalités écologiques du site.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 40 000 m²
Nombre de logements minimum : 10

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'espace vert au sud du site accueillera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Ces aménagements bénéficieront d'un traitement paysager.	
Orientations paysagères	Des espaces verts non bâtis seront préservés : • A l'interface de la zone agricole, • En partie Sud du site. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Le bosquet présent sur le site devra être préservé afin de conforter sa vocation écologique (corridor en pas japonais).	Toutes les franges du site seront plantées de haies et/ou arbres à hautes tiges afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. Une zone non bâtie le long de l'axe du fond de vallon devra être respectée afin de ne pas faire obstacle aux écoulements d'eau pluviale.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site pourra reposer sur	La voie structurante peut être complétée	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	une voie avec impasse assurant la circulation à double sens. Un système de retournement des véhicules devra dans ce cas être positionné en fond d'opération et en contact avec l'aménagement d'un espace public vert. L'emprise publique structurante intégrera des aménagements nécessaires aux cheminements piétons, prolongés jusqu'aux boisements en partie sud du site.	d'une emprise publique fonctionnant en impasse pour la desserte de la partie Sud du site.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface égale à 40 000 m², pour la réalisation minimale de 10 logements.		

SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - LAVY

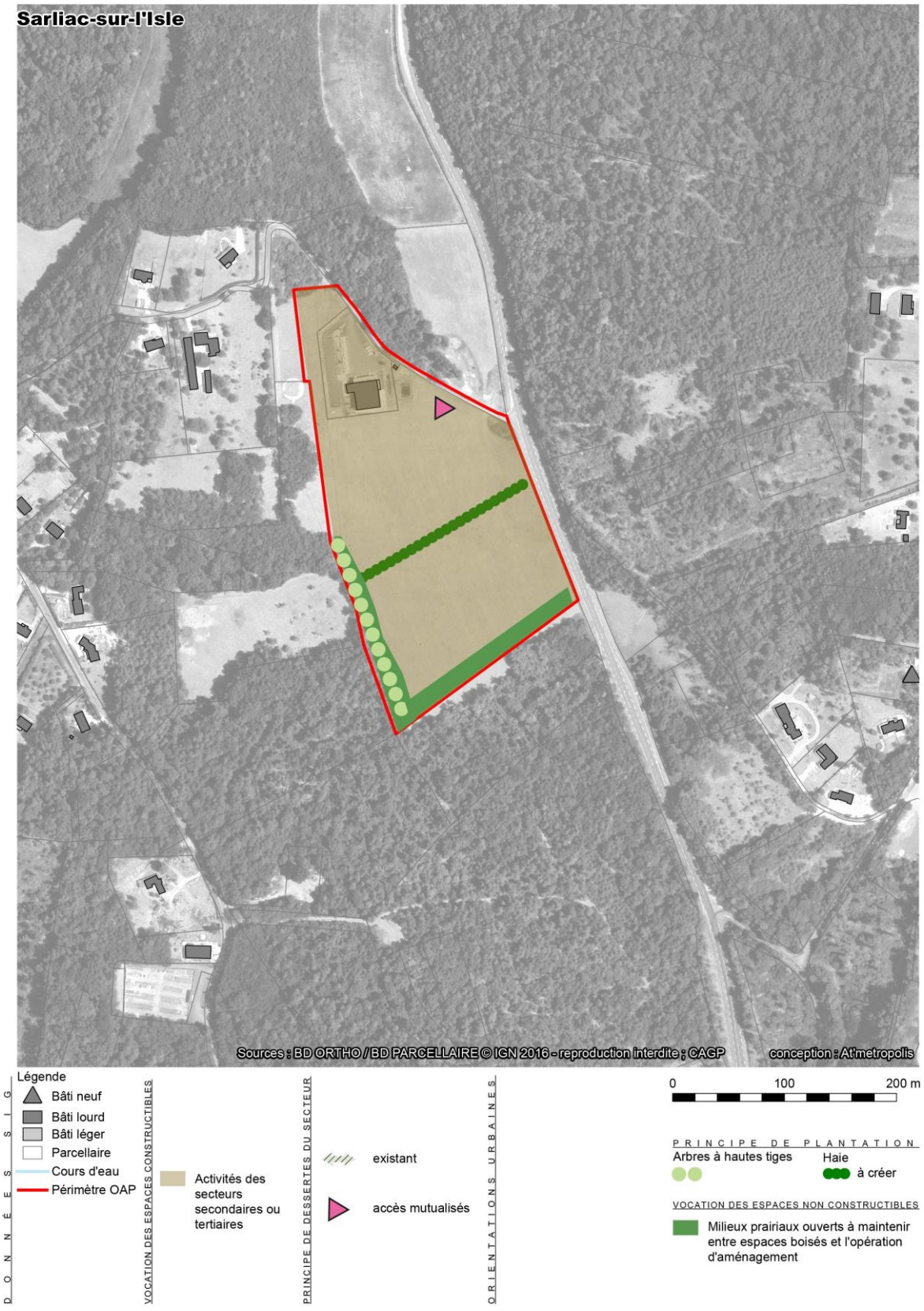
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Destination spécifique : activités économiques.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé le long de la N21 au lieu-dit Lavy. Une voie existante longe sa frange Nord.
Type de tissu urbain environnant
Activités économiques.
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Le site borde une ZNIEFF à l'Est.
Objectif
L'objectif est de conforter l'offre d'emplois et d'activités dans une logique de maillage territorial. L'OAP visera à préserver la fonctionnalité écologique et paysagère des éléments identifiés par l'évaluation environnementale.



Secteur 1AUx
Superficie : 54 000 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : artisanat, commerces…	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Il s'agira de planter une haie épaisse d'essences locales afin de créer une liaison écologique vers les espaces naturels. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».		
Principes de circulation / voies	Les accès seront mutualisés.	La mutualisation des accès s'appuiera sur l'existant.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

14. SAVIGNAC-LES-ÉGLISES

SECTEUR 1 : LA FILATURE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension du bourg.

Localisation et accessibilité

Le site de la Montade est situé à proximité du bourg de Savignac les Églises, sur son entrée Est.

Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain environnant correspond à un tissu pavillonnaire et industriel ancien

Avantages du site

Une proximité d'un patrimoine industriel ancien

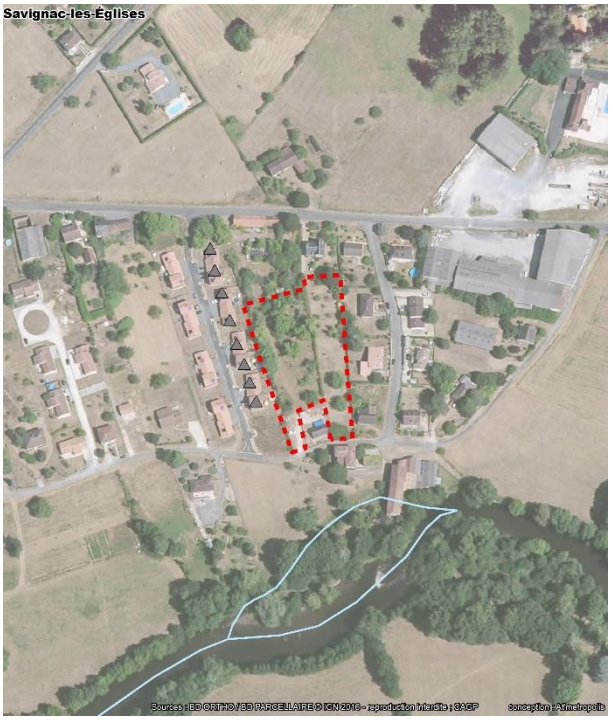
Inconvénients du site

La faiblesse de ce site est son enclavement.

Par ailleurs, ce secteur est sensible aux remontées de nappes

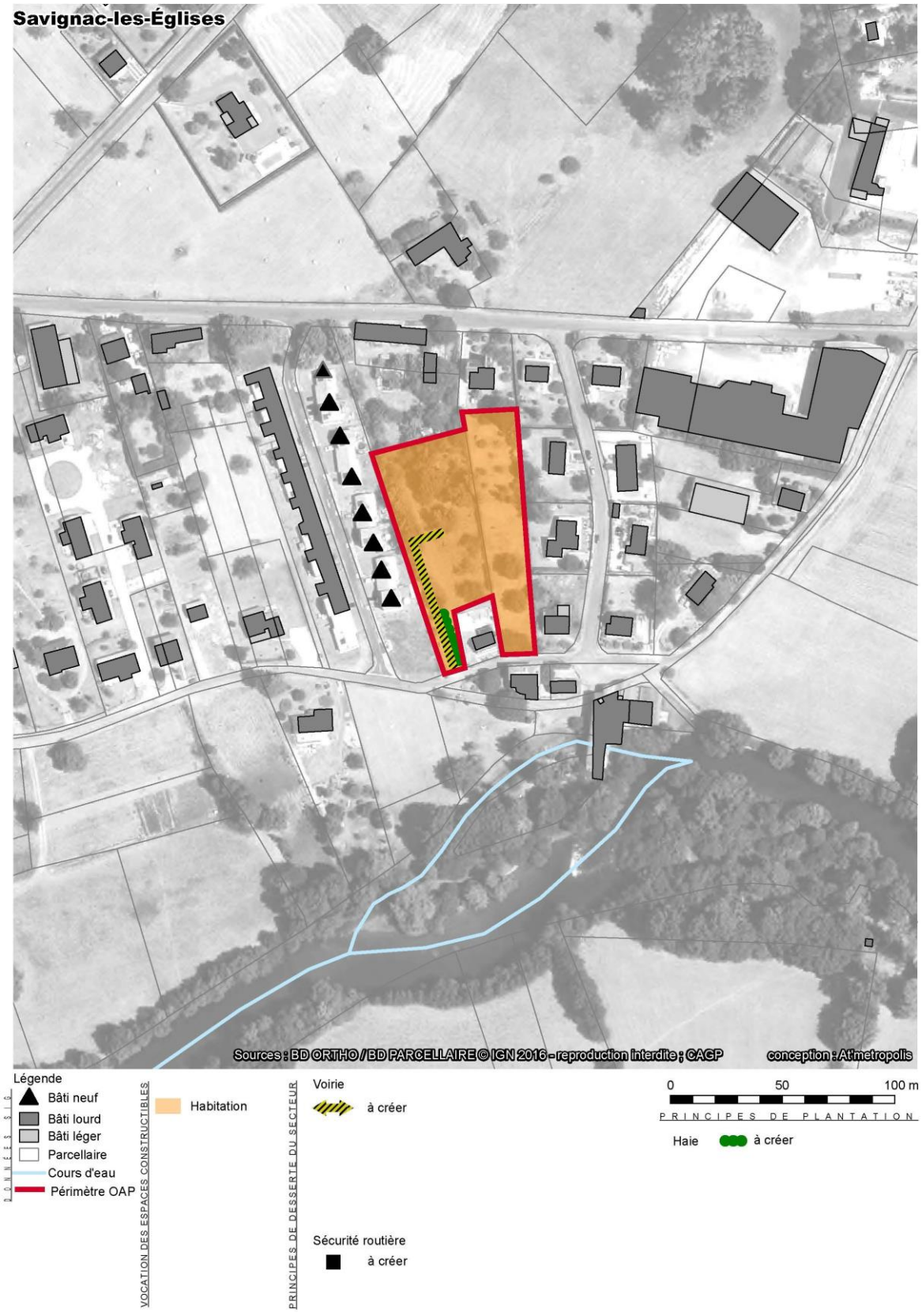
Objectif

L'enjeu est de conforter le bourg par la production de nouveaux logements dans une dent creuse de la commune.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5000 m²
Nombre de logements minimum : 5

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 >8 mètres R2 >3 mètres ES <40% EPT : >60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	La plantation d'une haie au niveau de l'entrée rue du Moulin permettant de faire écran avec l'habitation avoisinante.		
Principes de circulation / voies	La création d'une voie en impasse telle qu'illustrée sur le schéma d'orientations d'aménagement.		Un lot sera desservi depuis la rue du Moulin.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur d'OAP, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5260 m² pour la réalisation minimale de 5 logements.		

SECTEUR 2 : FONTCOUVERTE 1

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension du bourg.

Localisation et accessibilité

Le site de Fontcouverte 1 est situé à proximité du bourg de Savignac les Églises, sur son entrée Est.

Le site est desservi par la D4 et la D705.

Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain environnant est une entrée de bourg mixte composé d'un tissu pavillonnaire et artisanale.

Avantages du site

Sa situation entre deux départementales lui donne une bonne connexion.

Inconvénients du site

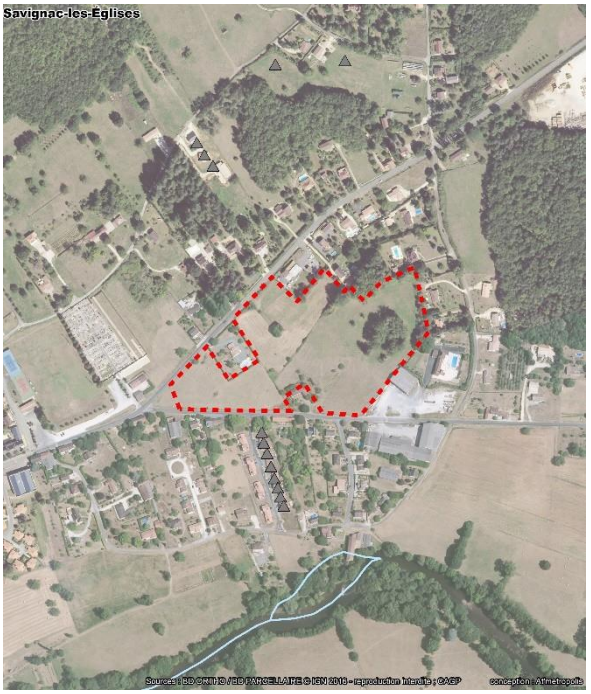
La nuisance sonore des activités proches ainsi que la circulation des départementales.

L'OAP visera à sécuriser les entrées sur la départementale.

Quelques arbres remarquables sont à noter sur le terrain et l'OPA visera à protéger la haie bocagère de chênes.

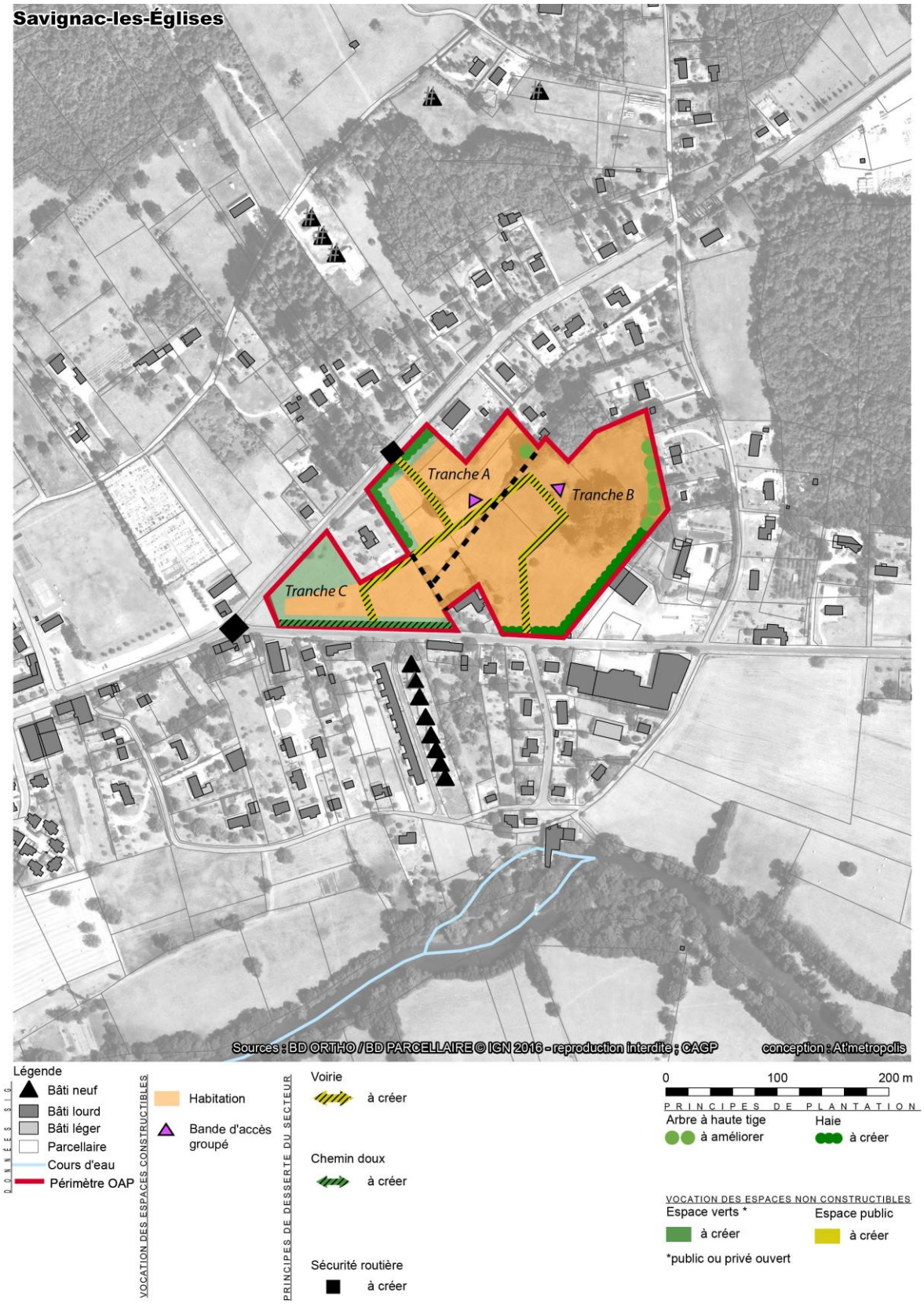
Objectif

L'enjeu est de renforcer le bourg en composant un quartier entre les zones d'habitat existantes.



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7 000 m²
Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 7

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 >8 mètres R2 >3 mètres ES <40% EPT >60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La création d'un espace vert le long de la RD705 pouvant servir à la gestion des eaux pluviales.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. L'alignement d'arbres existant à l'est et l'arbre au nord-est du secteur sont à préserver.	Les limites séparatives avec les zones artisanales attenantes à l'est du secteur devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales. De même, au nord su secteur, un espace vert planté de haies marquant la limite avec la RD705 et les habitations avoisinantes.	
Principes de circulation / voies	Deux sorties/entrées seront créés sur le RD4 qui devront être sécurisées. Tout accès sur route départementale devra être normalisé et équipé d'un panneau STOP.	En tranche A du secteur, les limites séparatives avec le RD4 seront traités d'espaces verts accompagné d'un cheminement doux menant au bourg. En tranche A et B, les accès aux lots seront mutualisés depuis les voies à créer.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9 000 m² pour la réalisation minimale de 8 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 20 000 m² pour la réalisation minimale de 10 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 7 000 m² pour la réalisation minimale de 7 logements.		

SECTEUR 3 : FONTCOUVERTE 2

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension du bourg.

Localisation et accessibilité

Le site de Foncouverte 2 est situé à proximité du bourg de Savignac les Églises, sur son entrée Est.

Le site est desservi par la D4 et la D705 et par le chemin de Foncouverte sur la partie haute du site.

Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain environnant correspond à un tissu entre pavillonnaire et d'équipements publics.

Avantages du site

Plusieurs possibilités d'entrée et de sortie.

Inconvénients du site

Proximité du cimetière et de la départementale.

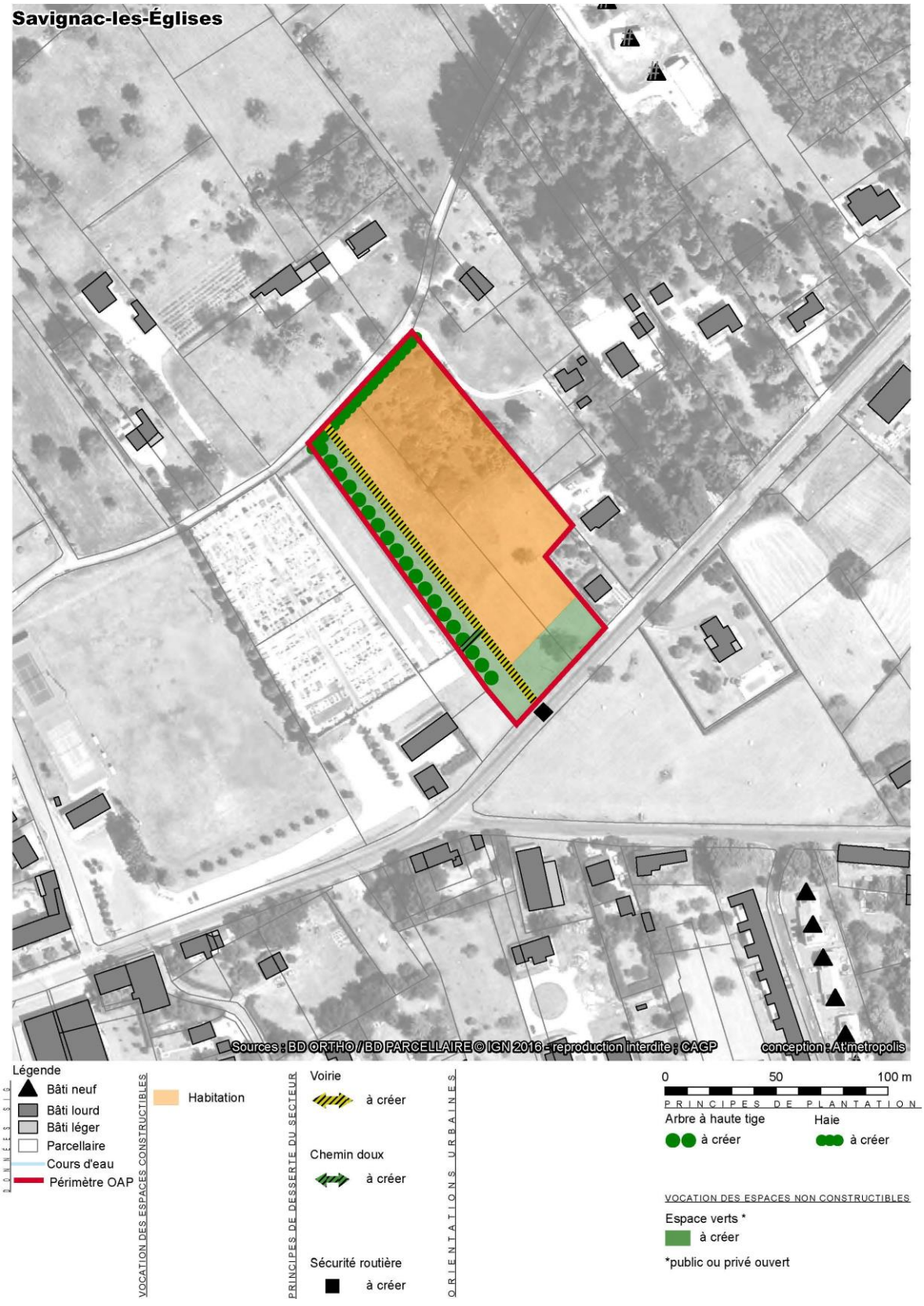
Objectif

L'enjeu est de conforter le bourg par la production de nouveaux logements qui permettra par ailleurs de désenclaver l'ilot derrière le stade.



Secteur 1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²
Nombre de logements minimum : 12

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

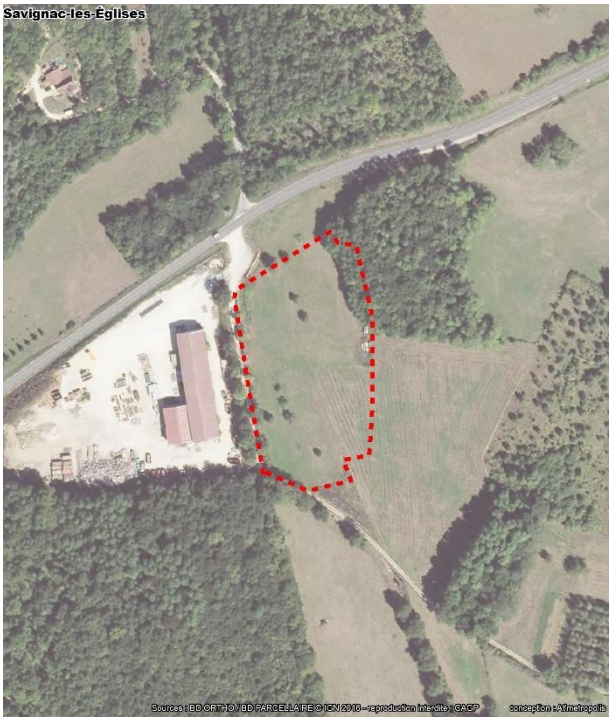
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUm est résidentielle, programme pour logement social étudiant.		
Forme urbaine	R1 : 0 à 5m R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 20% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La création d'un espace vert le long de la RD705 pouvant servir à la gestion des eaux pluviales.		
Orientations paysagères	Traitement des limites avec le chemin de Foncouverte par la plantation d'une haie épaisse d'espèces locales. La plantation d'arbres à haute tige à l'ouest du secteur marquant la limite avec le cimetière.		
Principes de circulation / voies	La création d'une voierie à sens unique entre la RD 705 et le chemin de Foncouverte permettant de désenclaver le chemin de Foncouverte. L'entrée depuis la RD 705 devra être sécurisée	La création d'un cheminement doux depuis le secteur vers la plaine des sports.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur d'OAP, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 10 000 m² pour la réalisation minimale de 12 logements.		

SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

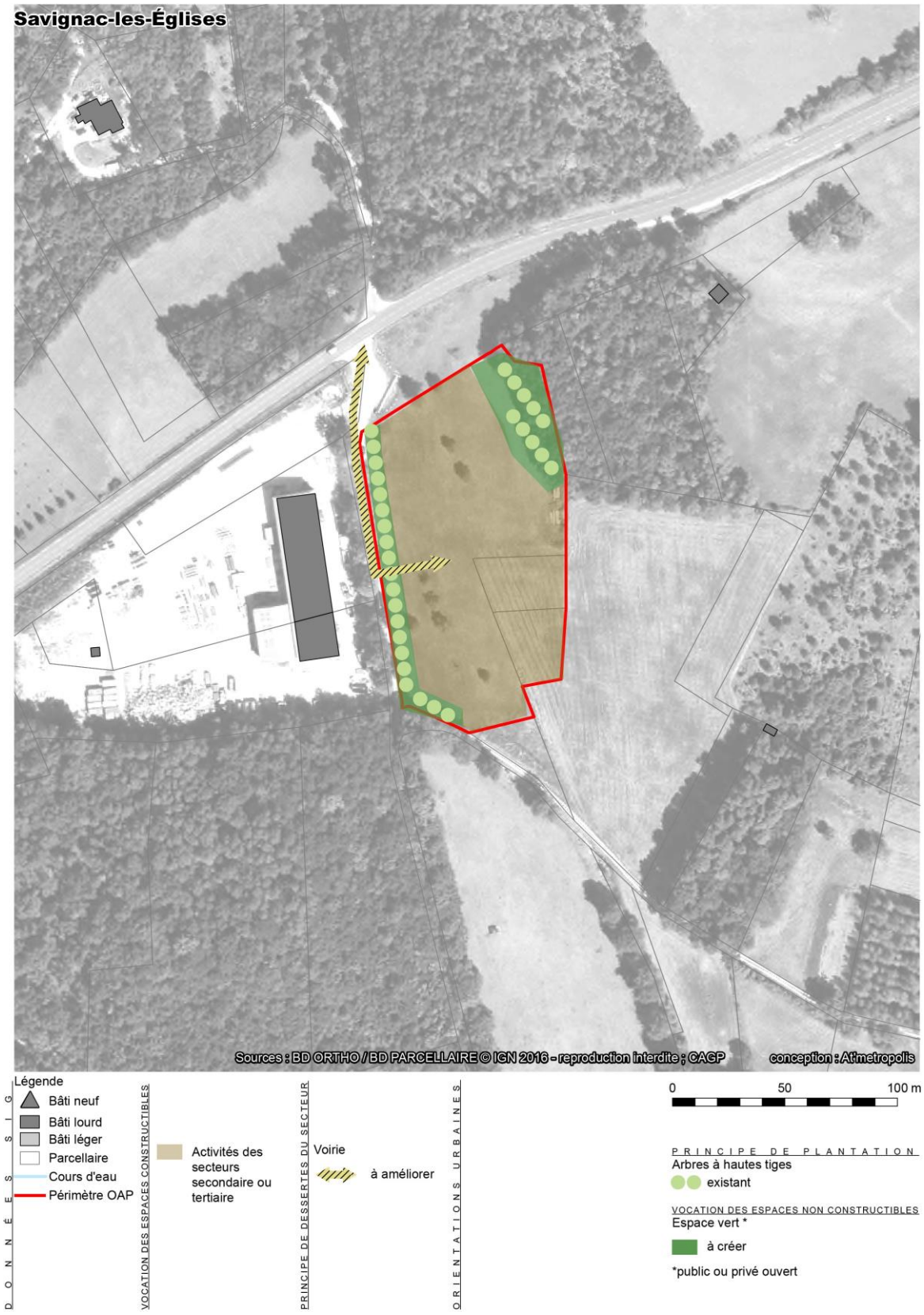
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Destination spécifique : activités économiques
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à l'Est du bourg, le long de la D705 ne extension d'une zone d'activités existante. Une emprise publique existante longe également ses franges Ouest et Nord.
Type de tissu urbain environnant
Activités économiques
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité forte
Objectif
L'enjeu est de conforter l'offre d'emplois et d'activités à proximité du bourg en assurant l'intégration paysagère de l'opération et en préservant la fonctionnalité écologique des milieux présents.



Secteur 1AUx
Superficie : 12 090 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : artisanat, commerces…	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».	La haie arborée à l'Ouest sera un maximum préservé.	
Principes de circulation / voies			La desserte interne du site pourra reposer sur l'emprise publique existante à l'Ouest à requalifier en fonction des flux projetés. La sécurisation du carrefour avec la D705 devra être assurée.
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

15. SORGES ET LIGUEUX EN PÉRIGORD

LIGUEUX SECTEUR 1 : BONNEFOND

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Sud du bourg. Il est accessible depuis la rue de la Siousée qui longe sa frange Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics.

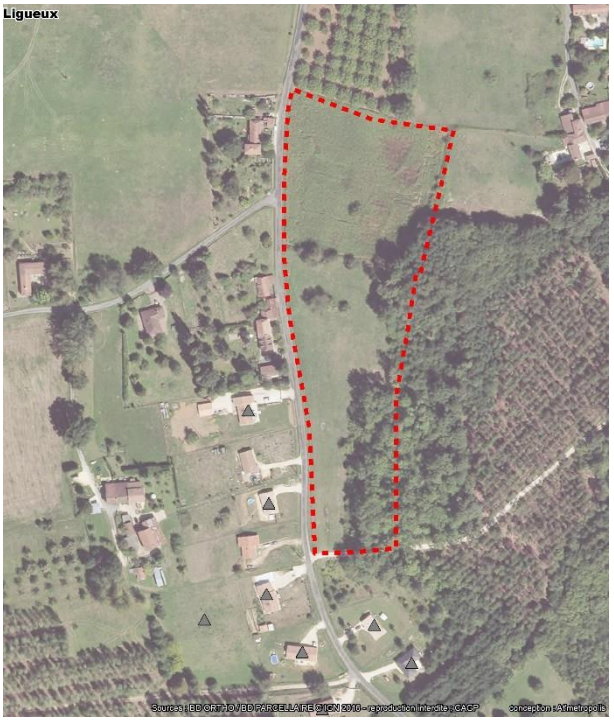
Inconvénients du site

Assainissement individuel

Risque de ruissellement des eaux pluviales

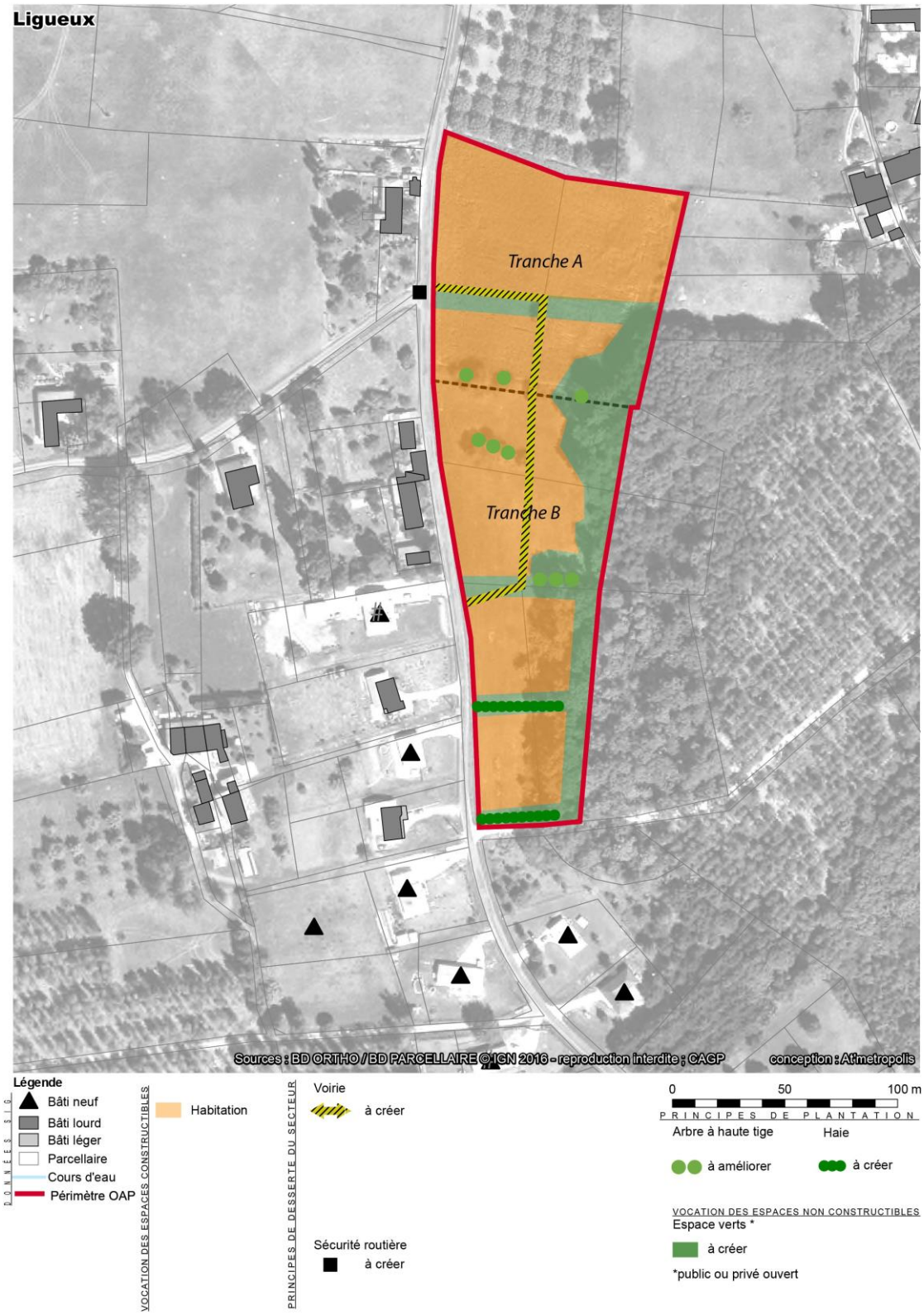
Objectif

L'enjeu est de « réparer » l'urbanisation linéaire passée en favorisant le confortement de l'urbanisation à l'interface du tissu bâti. L'OAP visera à mutualiser les accès depuis la rue de Siousée et limiter les risques de feu de forêt.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 000 m²
Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et la rue de Siousée doit être assurée. L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	La continuité du fossé de l'accotement Est de la voirie sera à assurer sous réserve des capacités de son exutoire.	
Orientations paysagères	Des espaces verts, plantés de haies, seront préservés. Ils seront perpendiculaires à la voie existante pour la gestion des eaux pluviales et la valorisation paysagère. L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Les arbres isolés et haies existantes sur le site seront préservés au maximum.	
Principes de circulation / voies	Une voie à double sens sera créée sur la partie la plus large du site.	La desserte interne du site reposera sur un bouclage vers et depuis la rue de Siousée.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Les systèmes en impasses sont tolérés temporairement en attendant que l'ensemble du secteur soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 10000 m², pour la réalisation minimale de 4 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 12000 m², pour la réalisation minimale de 6 logements.		

SORGES SECTEUR 1 : LA VEYSSIERE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud de la commune, à proximité de la D8. Il constitue un cœur d'ilot au sein d'un hameau ancien et sa périphérie pavillonnaire. Il est accessible depuis le chemin du Pavillon qui longe sa frange Est et bénéficie d'un accès au Nord depuis la crèche.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics

Inconvénients du site

Assainissement individuel

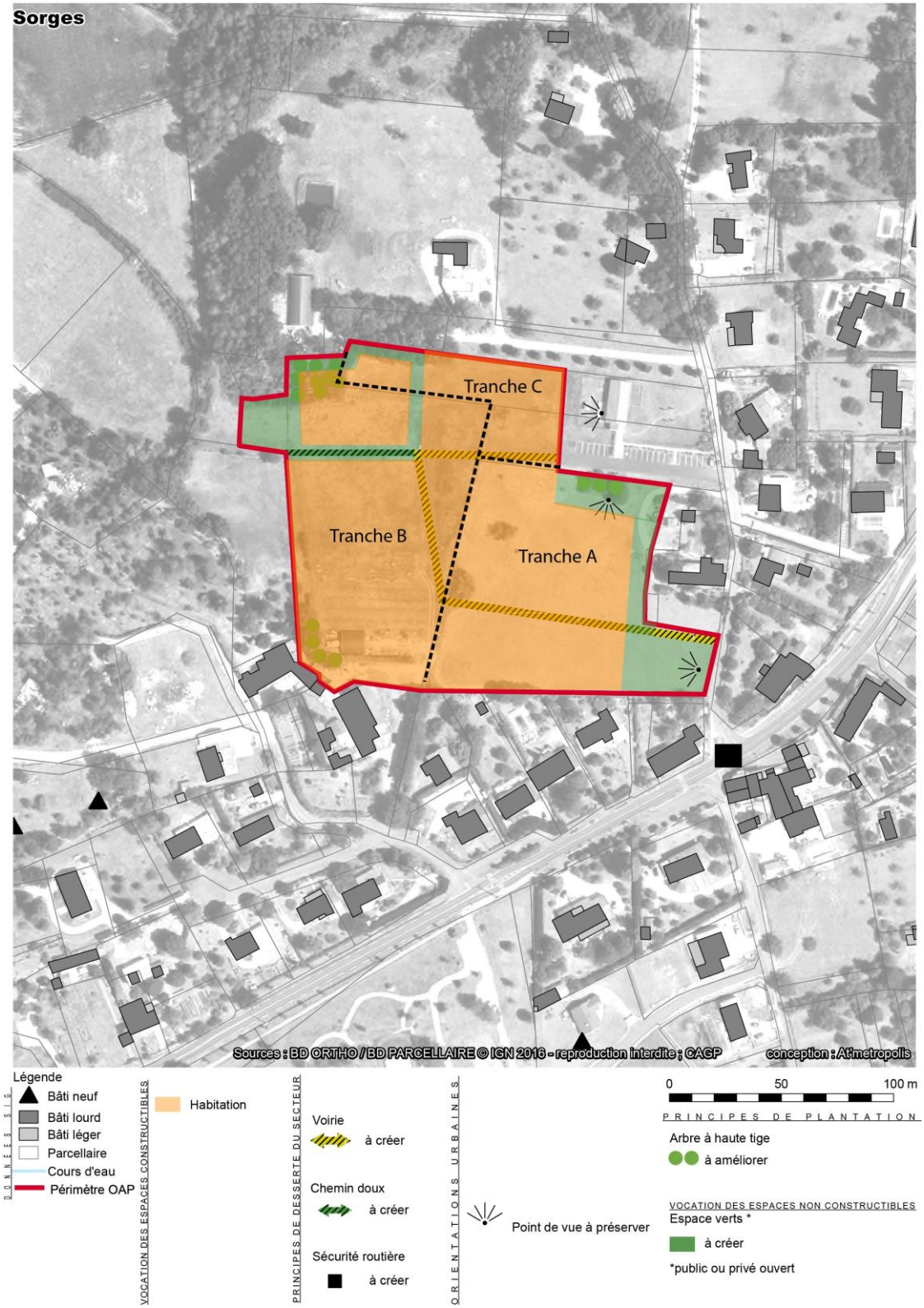
Objectif

Il s'agit de rationaliser la consommation d'espaces pour la production de nouveaux logements au sein d'un cœur d'ilot urbanisé sur 3 de ses franges. L'OAP visera à préserver les panoramas et assurera une mutualisation des accès sur les voies existantes.



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 2500 m²
Nombre de logements minimum : 7	Nombre de logements minimum : 7	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le carrefour entre le chemin du Pavillon et la D8 sera à sécuriser en fonction des flux projetés, pour tous les modes.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. En partie haute, des espaces verts seront aménagés pour préserver les vues lointaines. À l'Ouest, un espace vert sera maintenu en point bas du site pour la gestion des eaux pluviales.	Depuis le chemin du Pavillon, des espaces verts préserveront les vues vers les boisements à l'Ouest. Les haies et/ou arbres à haute tige présents sur les franges du site devront être conservés. A l'Est, un espace vert marquera l'interface avec le bâti existant.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie structurante à double sens assurant un bouclage entre le	Les systèmes en impasses sont tolérés temporairement en attendant que l'ensemble du secteur soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	parking de la crèche et le chemin du Pavillon.	cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. Des aménagements dédiés aux modes actifs favoriseront les liaisons vers les espaces naturels limitrophes.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AU, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 9000 m², pour la réalisation minimale de 7 logements. Dans le secteur 1AU, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 10000 m², pour la réalisation minimale de 7 logements. Dans le secteur 1AU, correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	2500 m², pour la réalisation minimale de 4 logements.		

SORGES SECTEUR 2 : LE BOURG

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Ce site constitue l'extension Ouest du bourg. Il est accessible depuis la D106 à l'Ouest, la D68 au Nord, le chemin du Moulin à l'Est et la route du Bourg au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services.

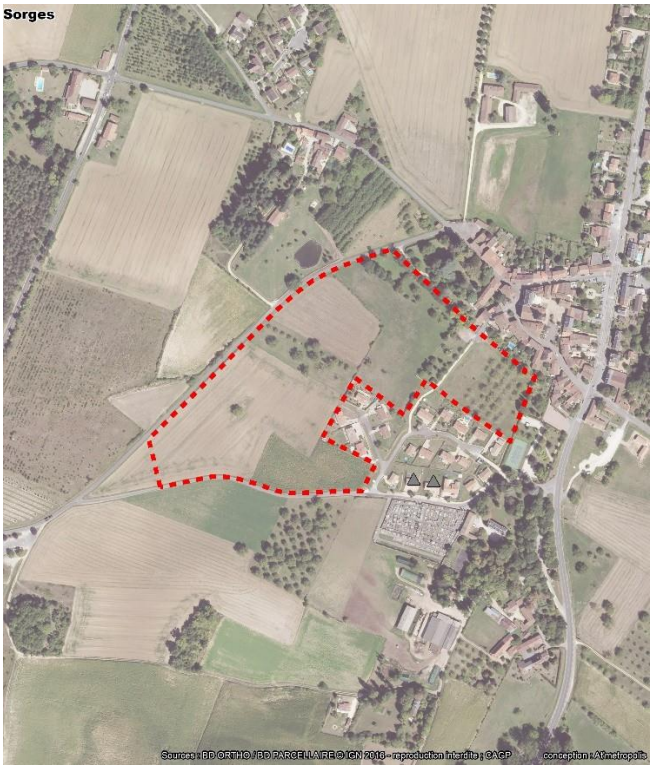
Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Périmètre de protection des monuments historiques.

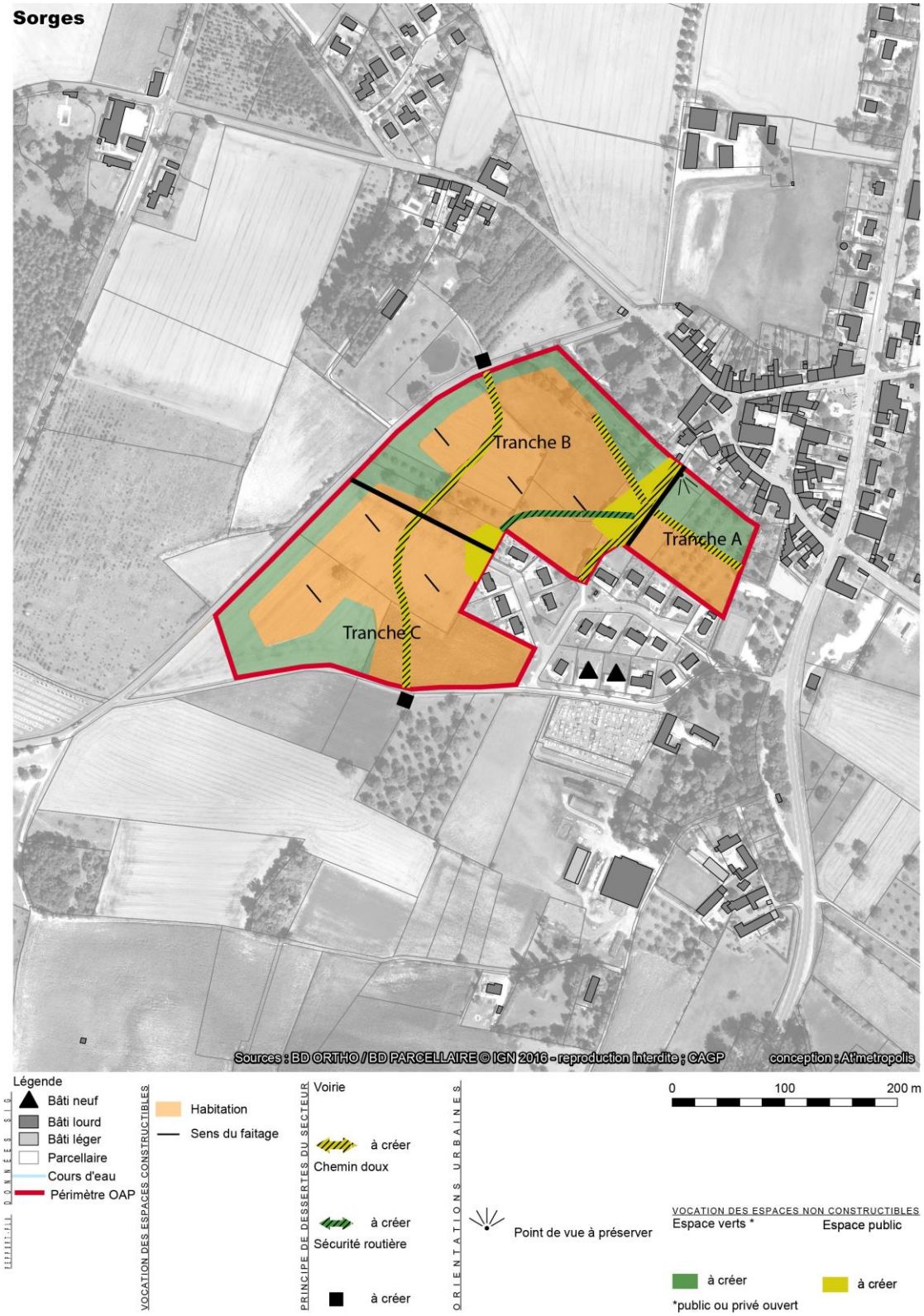
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements. L'OAP visera particulièrement à l''intégration urbaine et paysagère de ce site comme valorisation de cette entrée de bourg.



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 32 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 32 000 m²
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 19	Nombre de logements minimum : 19

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 5m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum.	Le sens de faîtage des nouvelles constructions sera compatible avec celui indiqué par le schéma d'orientations et d'aménagement.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer, la RD106 et la route du Bourg devra être assurée.	Des espaces publics valoriseront la qualité urbaine du site notamment en interface avec le lotissement existant.	Un espace public sera aménagé en entrée Nord du site, depuis le bourg. Il visera à valoriser les vues lointaines et pourra favoriser la gestion du stationnement.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Un parc paysager devra être aménager en partie haute (Nord) du site.	Un espace vert sera maintenu non bâti en partie Sud-Ouest afin de préserver la qualité paysagère naturelle de cette entrée de ville depuis la D106. Le parc paysager à créer s'appuiera sur les jardins existants et le verger.	Les franges du site pourront être plantés de haies et/ou arbres à haute tige valorisant la qualité paysagère de l'opération.
Principes de circulation / voies	La desserte interne reposera sur la création de voies et cheminements desservant les différents sous-espaces du site. Le réseau de voies devra obligatoirement	La desserte interne s'articulera autour : • D'une voie structurante permettant une liaison entre la D106 et la route du bourg,	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	se connecter vers sur une emprise publique existante au niveau du bourg. Le parc paysager intégrera un cheminement dédié aux modes actifs vers le giratoire de la N21.	• Une desserte locale des lots pouvant fonctionner en impasse depuis le chemin du Moulin. Pour la voie structurante entre la D106 et la route du Bourg, un système en impasse est toléré temporairement en attendant que l'ensemble du secteur soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 8500 m², pour la réalisation minimale de 10 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 32000 m², pour la		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	réalisation minimale de 19 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 32000 m², pour la réalisation minimale de 19 logements.		

16. VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU

CENDRIEUX SECTEUR 1 : SAINT-PIERRE

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension directe du centre-bourg de Cendrieux sur son côté Ouest. Le site est accessible depuis la D2 au Sud et une emprise publique existante au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural à l'Est.

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels à l'Ouest.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics et commerces.

Inconvénients du site

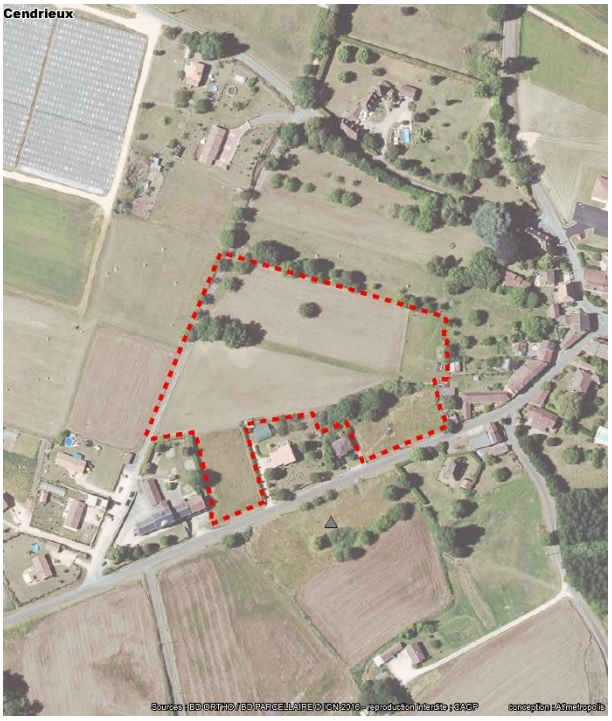
Assainissement individuel : engagement de la commune pour la révision du schéma directeur d'assainissement.

Périmètre de protection des monuments historiques (en projet).

Périmètre de protection des captages.

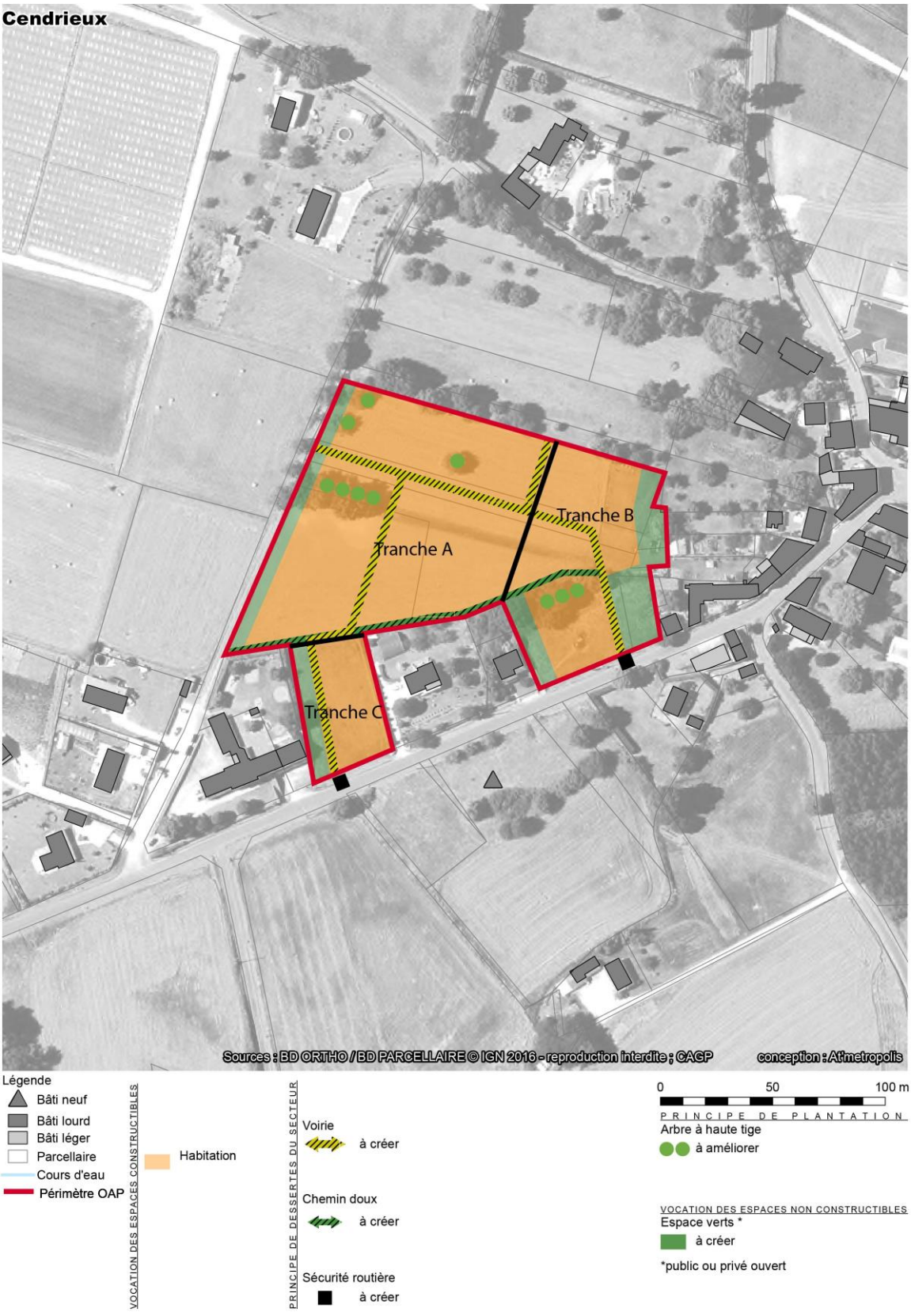
Objectif

L'objectif est de conforter la centralité de bourg par la création de nouveaux logements. L'enjeu est de connecter le réseau viaire avec le bourg et valoriser la qualité paysagère du site.



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6500 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 1800 m²
Nombre de logements minimum : 11	Nombre de logements minimum : 7	Nombre de logements minimum : 2

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

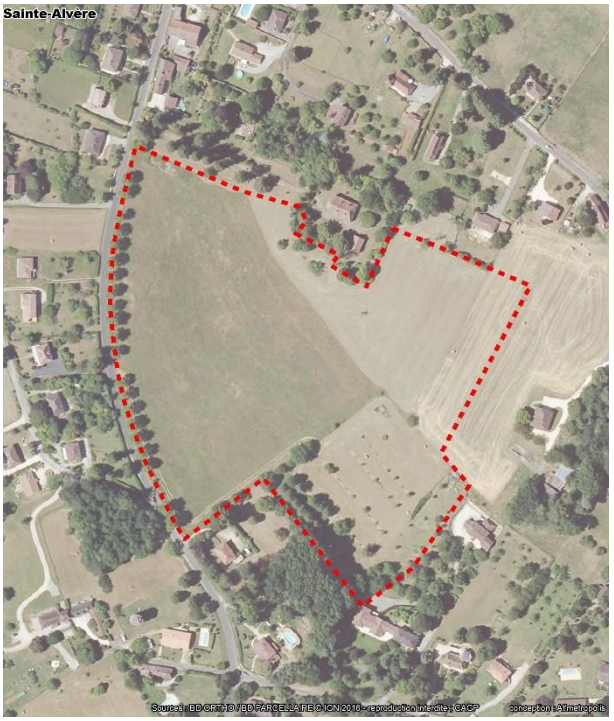
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et la RD2 devra être assurée. La création d'espaces verts côté bourg pour organiser une bande tampon végétale et gérer les eaux pluviales.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. La préservation des bosquets de chênes présents sur le site.		
Principes de circulation / voies	Une bande tampon prévue à l'ouest de la tranche A pour élargissement futur éventuel de la voie communale ouest Organisation d'un chemin piétonnier sur un chemin en grave existant permettant de joindre le groupe scolaire à pied Au droit de l'école, une bande de 5m est	La desserte interne reposera sur la création de voies et cheminements desservant les différents sous-espaces du site et connectant la RD2 à la voie communale.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	préservée pour un accès à sens unique vers la zone à urbaniser (tranche A)		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 10000 m², pour la réalisation minimale de 11 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 6500 m², pour la réalisation minimale de 7 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 1800 m², pour la réalisation minimale de 2 logements.		

SAINTE-ALVERE SECTEUR 1 : LES HAUTS DE SAINTE-ALVERE

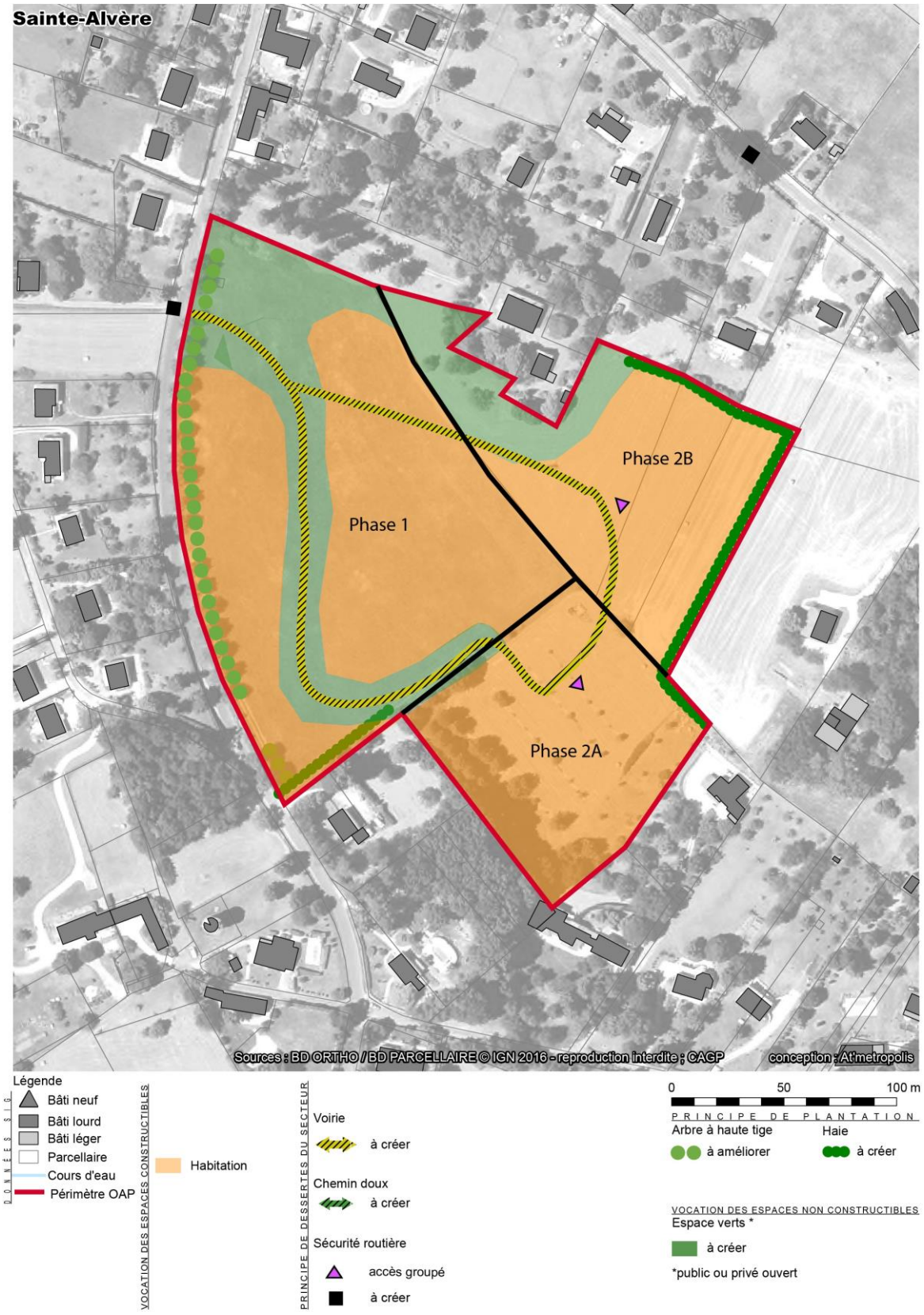
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Sud-Est du bourg. Il est accessible depuis la D30 qui longe sa frange Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Proximité aux équipements publics, commerces et services. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
Accessibilité limitée depuis la D30.
Objectif
Il s'agit de conforter la centralité de bourg par la production d'une nouvelle offre de logements. L'OAP visera à gérer les eaux pluviales et valoriser la qualité paysagère de cette entrée de bourg.



Phase 1	Phase 2	
	Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 26 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 000 m²
Nombre de logements minimum : 13	Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et la D30 devra être assurée. L'opération devra intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Un espace public central, avec espaces verts, sera intégré à l'opération. Un écran paysager sera préservé vers le château (Nord).	L'écran paysager vers le château sera valorisé sous la forme d'un parc paysager intégrant les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales en point bas du site. La végétation existante sur l'ensemble des franges du site sera préservée, voire améliorer afin de valoriser la qualité paysagère naturelle.	L'emprise publique à créer peut bénéficier d'un traitement paysager supports de cheminements pour les modes actifs.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une entrée/sortie unique depuis la D3 au droit	La desserte interne fonctionnera autour d'une unique emprise publique en	

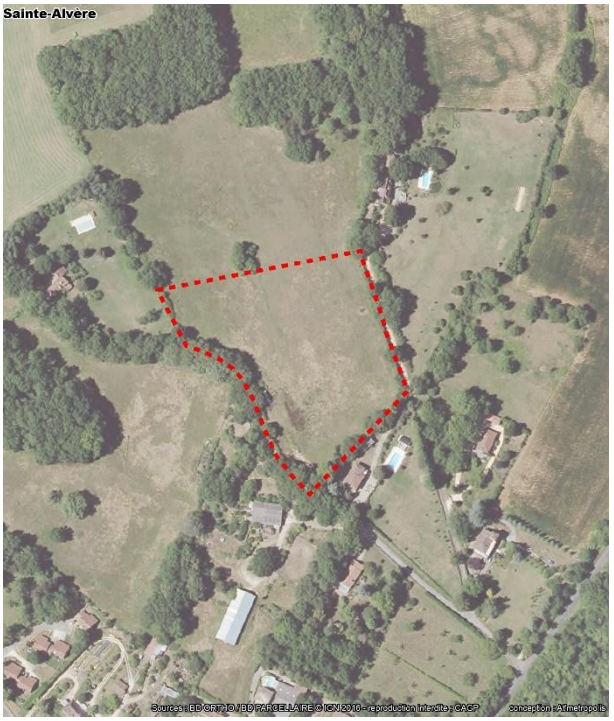
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	du carrefour existant au Nord du site.	compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement. Un système en impasse est toléré temporairement en attendant que l'ensemble du secteur soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative d'opération. Les accès aux lots sur l'emprise publique à créer seront mutualisés.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 26 000 m², pour la réalisation minimale de 13 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant :		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	– En tranche A, sur une surface minimale de 10 000 m², pour la réalisation minimale de 8 logements. – En tranche B sur une surface minimale de 12 000 m², pour la réalisation minimale de 8 logements.		

SAINTE-ALVERE SECTEUR 2 : LA PICARIE

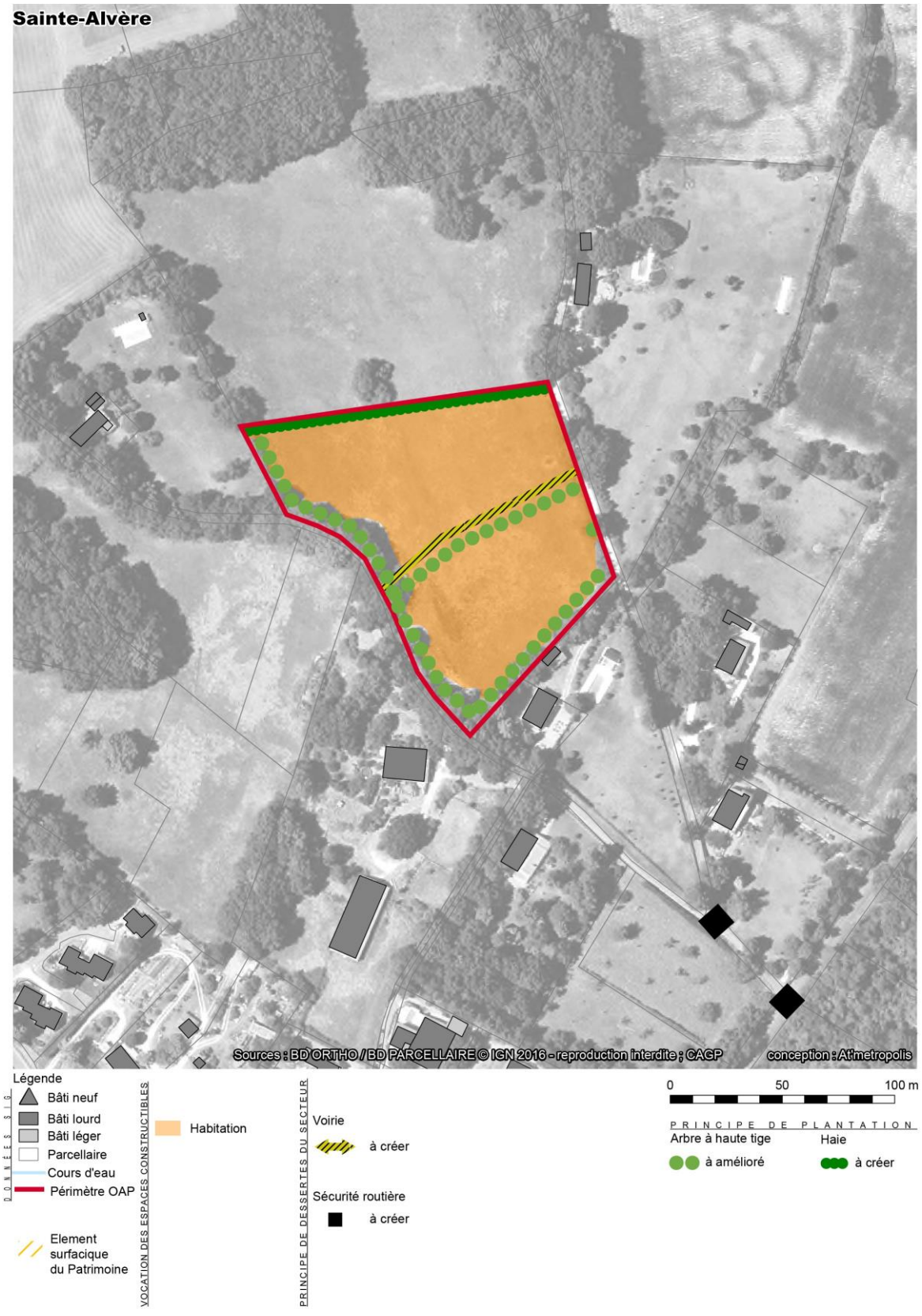
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Nord-Ouest du bourg. Il est accessible depuis le chemin de Cantelaube à l'Ouest et le chemin de Roquebrune à l'Est.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Assainissement collectif
Objectif
L'enjeu spécifique de cette OAP est de constituer un réseau viaire cohérent et fonctionnel en améliorant les chemins existants pour assurer une circulation aisée à l'échelle du quartier.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

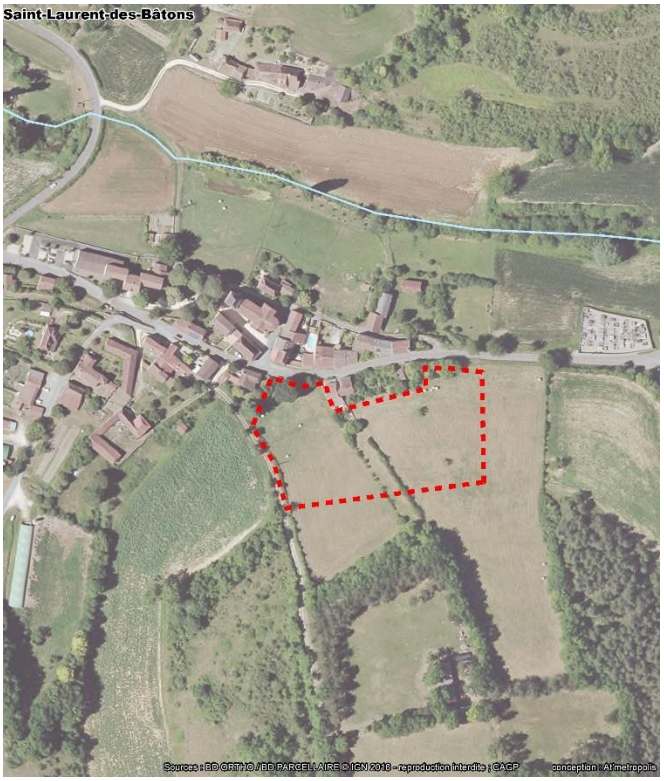
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 10m R2 > 10m ES < 30% EPT > 70% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation des carrefours devra être assurée : – Sur la D2, – À l'intersection du chemin de Cantelaube et du chemin de Roquebrune.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Les haies et arbres à haute tiges existants sur les franges du site sont à préserver. L'emprise publique à créer bénéficiera d'un traitement paysager (arbres à haute tige).	L'opération veillera à préserver l'ambiance de chemins creux le long des voies d'accès existantes.
Principes de circulation / voies	Le chemin de Cantelaube sera à élargir afin d'assurer une circulation aisée. La desserte interne du site reposera sur une emprise publique à créer reliant le chemin de Cantelaube au chemin de Roquebrune.	L'emprise publique à créer pourra éventuellement fonctionner en sens unique.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 14000 m², pour la réalisation minimale de 8 logements.		

SAINT-LAURENT-DES-BATONS SECTEUR 1 : BOURG-EST

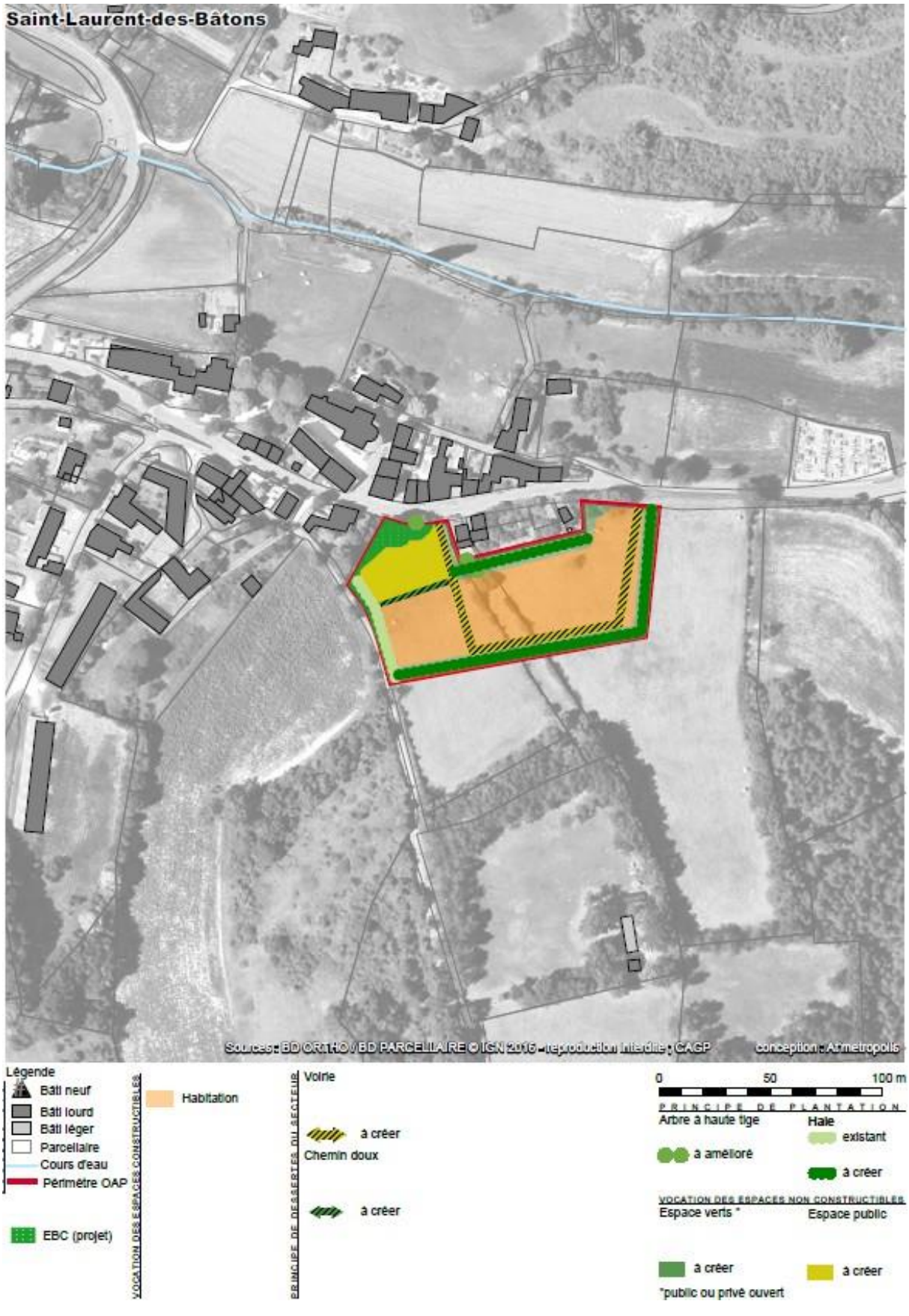
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Sud du bourg. Il est desservi par les voies communales sur ses franges Nord et Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Bourg ancien rural
Avantages du site
Proximité au bourg
Inconvénients du site
Accessibilité limitée (talus important) Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité fort en partie Nord. Assainissement non collectif
Objectif
L'enjeu est de conforter cette centralité de bourg par la production de nouveaux logements. Au vu de la qualité patrimoniale du bâti existant, l'OAP s'attachera particulièrement à l'intégration paysagère et urbaine de l'opération.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8500 m²
Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 30% EPT > 70% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un espace public sera aménagé à l'interface du bourg afin de marquer la transition avec les nouvelles constructions.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. L'interface avec le bâti existant sera préservée en espace vert planté : le tilleul, les arbres et le puits situés en entrée d'OAP seront conservés et valorisés.	Au Sud du site, un espace vert doit permettre la bonne gestion des eaux pluviales.	
Principes de circulation / voies	Un cheminement dédié aux modes actifs doit permettre la liaison entre l'emprise publique à créer et la voie communale située à l'Ouest.	La desserte interne du site favorisera un bouclage vers et depuis la voie communale existante au Nord en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Celle-ci peut fonctionner en sens unique.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 8500 m², pour la réalisation minimale de 6 logements.		

17. VERGT

SECTEUR 1 : LES MOUTEIX

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est situé en contrebas du centre de Vergt, il est accessible par la D8 ainsi que le chemin des Mondos.

Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain environnant correspond à un habitat pavillonnaire de faible densité

Avantages du site

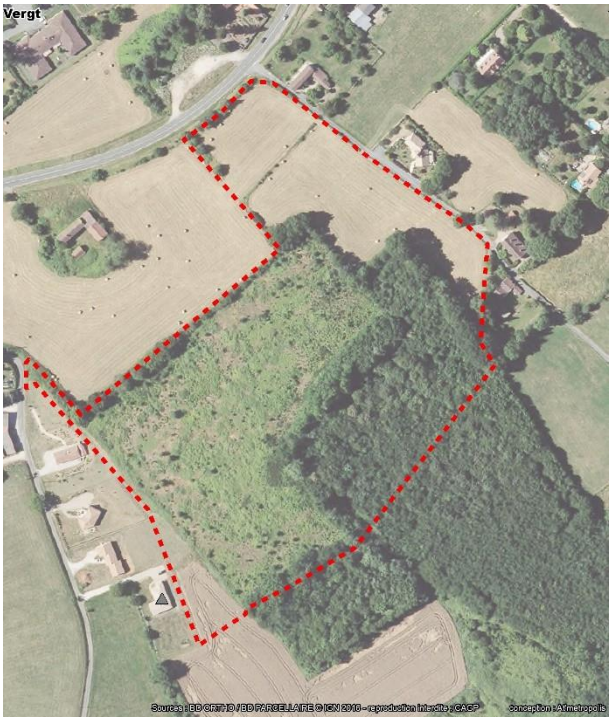
Le site offre un point de vue agréable grâce à sa situation en pente, il dispose d'une trame bocagère de qualité avec de grands chênes. De même il est à proximité du bourg.

Inconvénients du site

Le site est marqué par un problème d'accès à l'Est et un boisement fort en haie. Le sol est de mauvaise qualité (argile) et est occupé par un réseau de captage. De même une partie du boisement a un fort enjeu écologique.

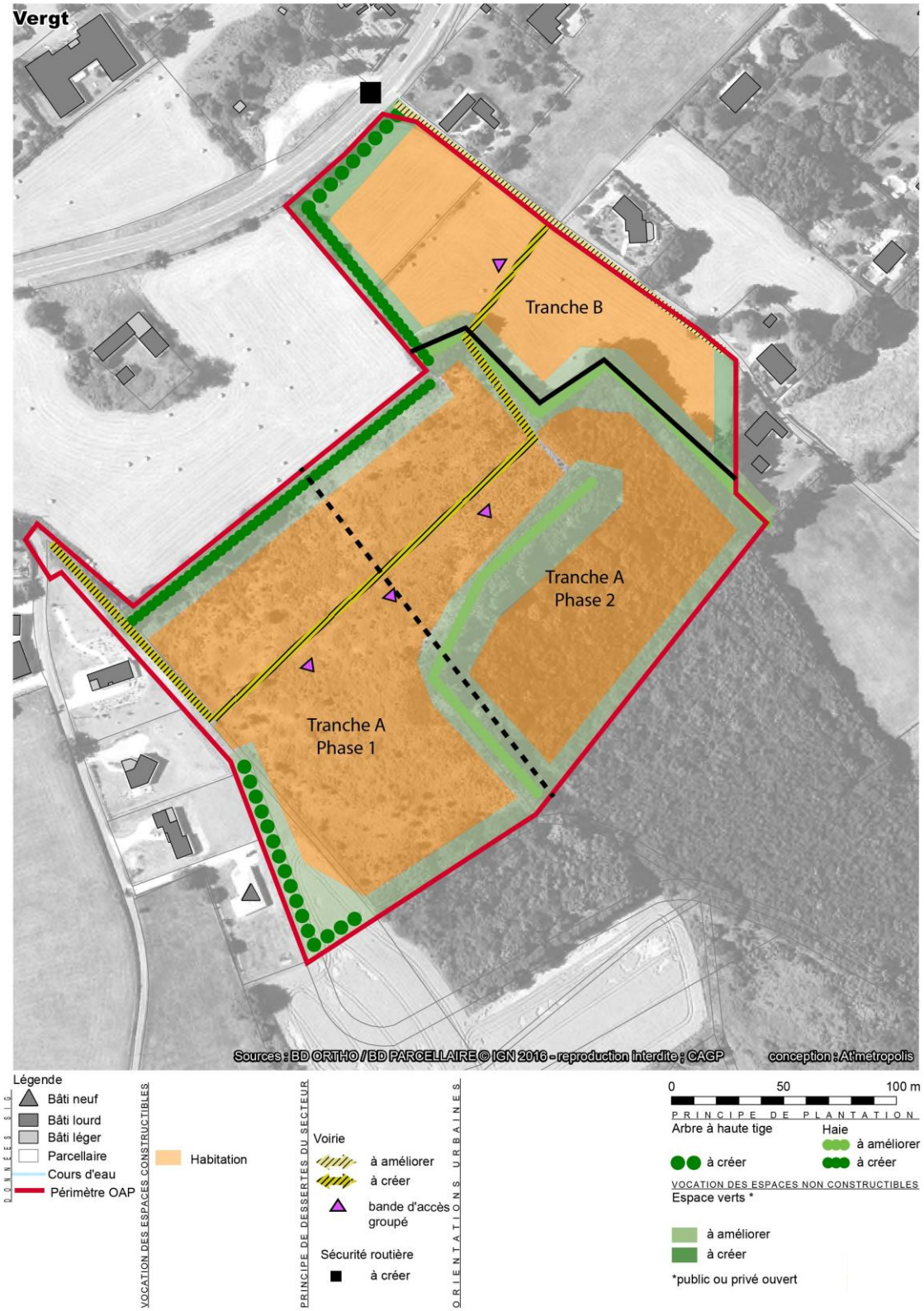
Objectif

L'enjeu est d'améliorer son accès par le chemin des Monteix et de sécuriser les passages



Tanche A		Tranche B
Phase 1	**Phase 2**	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 23 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 000 m²
Nombre de logements minimum : 15	Nombre de logements minimum :15	Nombre de logements minimum : 12

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.	Une diversité de types de logements sera recherchée : individuels et collectifs.	
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+2 maximum	La hauteur maximale des logements individuels sera de R+1. La hauteur maximale des logements collectifs sera de R+2.	Il est préconisé un recul des constructions par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales.
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation du carrefour entre la D8 et le chemin des Mondos devra être assurée pour tous les modes. L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts seront maintenus afin de gérer les eaux pluviales.	En compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement, les espaces verts nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales seront préservés au cœur du site et sur ses franges, notamment en point bas. Les haies arbustives existantes seront au maximum préservées pour leur rôle paysager et fonctionnel dans la gestion des ruissellements d'eaux pluviales.	

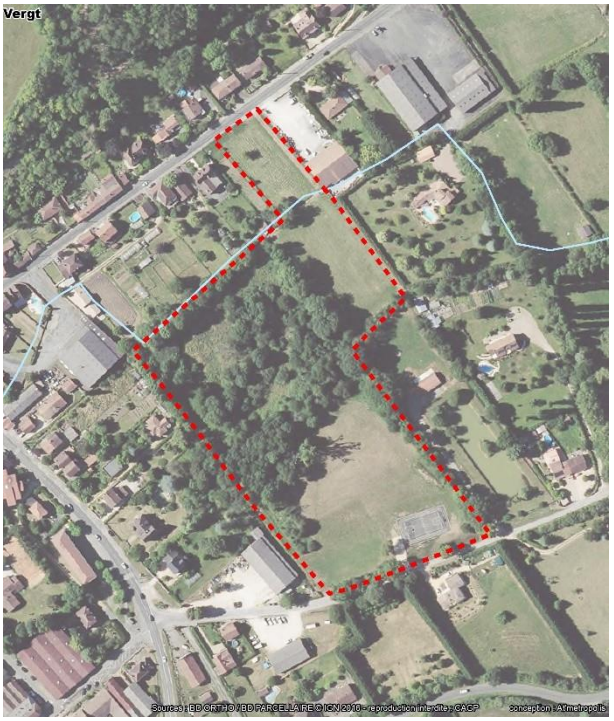
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		L'interface avec la D8 sera préservée en espace vert planté d'arbres à haute tiges valorisant l'entrée du site.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie structurante à double sens entre le chemin des Mondos et le chemin de Monteix. Le Carrefour entre la voie interne et la route départementale sera aménagé. L'accès se fera par l'accès normalisé et équipé d'un panneau STOP	La requalification du chemin de Mondos et du chemin d Monteix doit permettre une circulation aisée, adaptée aux flux projetés. Un élargissement de ces emprises publiques existantes sera effectué. Les accès aux lots seront mutualisés par bande d'accès groupées depuis l'emprise publique à créer. Temporairement, dans l'attente de l'ouverture de l'ensemble du secteur 1AUh, les systèmes en impasse sont tolérés. Dans ce cas le système de retournement des véhicules sera obligatoirement réalisé en limite d'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 18 000 m², pour la réalisation		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	minimale de 15 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 23000 m², pour la réalisation minimale de 15 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 12000 m², pour la réalisation minimale de 12 logements.		

SECTEUR 2 : BOURG ENTRÉE SUD-EST

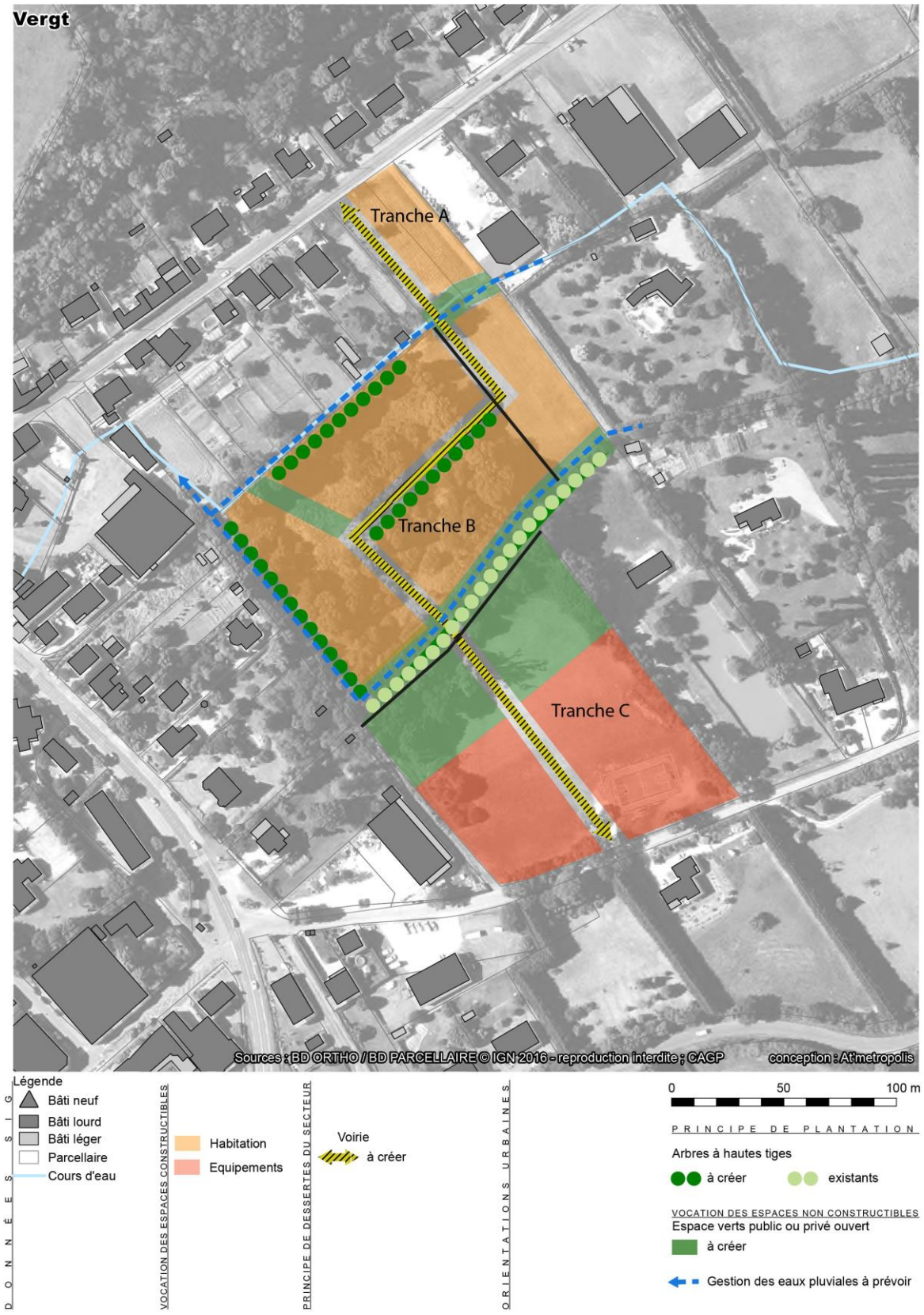
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain. Destination spécifique : équipement public.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à l'Est du bourg, accessible au Nord par la route du Marché de la Fraise et au Sud par le chemin du Château.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuel.
Avantages du site
Proximité aux équipements publics, commerces et services. Assainissement collectif.
Inconvénients du site
Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée. Passage du cours d'eau « Le Vern ».
Objectif
L'objectif est de conforter la vocation multifonctionnelle du bourg par une opération mixte valorisant ce cœur d'ilot. L'OAP devra permettre la gestion des interfaces entre l'existant et l'opération. Il s'agit enfin de valoriser « la nature en ville ».



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6800 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²	Superficie minimale : 13 000 m²
Nombre de logements minimum : 5	Nombre de logements minimum : 15	

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUm est résidentielle en partie Nord.		
Forme urbaine	R1 : 0 à 5m R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 30% H : R+2 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	En partie Sud, l'opération devra intégrer la création d'un équipement public. L'opération préservera un espace public central. Les abords du cours d'eau existant seront aménagés afin de gérer les risques d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales. Une étude hydraulique devra donc notamment être envisagée à cet effet. L'opération doit assurer la sécurisation des carrefours entre l'emprise publique à créer et : • La route du marché de la Fraise (D45), • Le chemin du Château.	L'équipement public à créer sera de type salle communale – salle des fêtes. L'espace public central à créer intègrera : • Une placette carrossable permettant de gérer le stationnement, • Un parc paysager.	L'espace public central favorisera la valorisation paysagère du cours d'eau traversant le site et visera à développer une centralité récréative et conviviale de quartier.
Orientations paysagères	Les franges du site seront paysagées, préservées en espaces non bâtis.	Les limites séparatives et les cœurs d'ilots du site seront préservés sous formes d'espaces libres, jardinés, boisés ou aménagés en vergers. Les abords du cours d'eau existant seront préservés de toute	La végétation existante sera au maximum valorisée au sein des aménagements paysagers à créer.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		construction, valorisés en espaces verts.	
Principes de circulation / voies	Les emprises publiques existantes (route du marché de la fraise et chemin du château) seront à requalifier en cohérence avec les flux projetés pour tous les modes. La desserte interne du site reposera sur une emprise publique structurante assurant la circulation à double sens reliant la route du marché de la fraise au chemin du château.	La voie structurante à créer intègrera les aménagements dédiés aux modes actifs. Les espaces verts le long du cours d'eau pourront être supports de cheminement pour les modes actifs.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 6800 m², pour la réalisation minimale de 5 logements. Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 10000 m², pour la réalisation minimale de 15 logements.		

SECTEUR 3 : LA PEYRE ET LES GOURCILS

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud-Ouest du bourg. Il est accessible depuis la route de La Peyre à l'Est, la route des Gourcils à l'Ouest.

Type de tissu urbain environnant

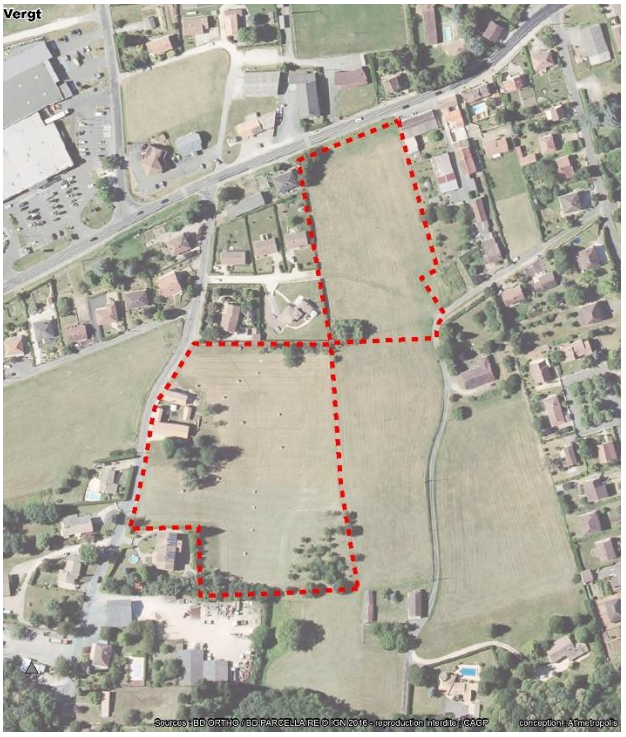
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, transports en commun, commerces et services.

Assainissement collectif

Seule une prairie existe sur la partie Sud du site, et il n'y a plus de siège d'exploitation agricole. Des chevaux entretiennent la prairie.



Inconvénients du site

Pas d'accessibilité depuis la D8 (route de Bergerac)

Périmètre de protection des captages

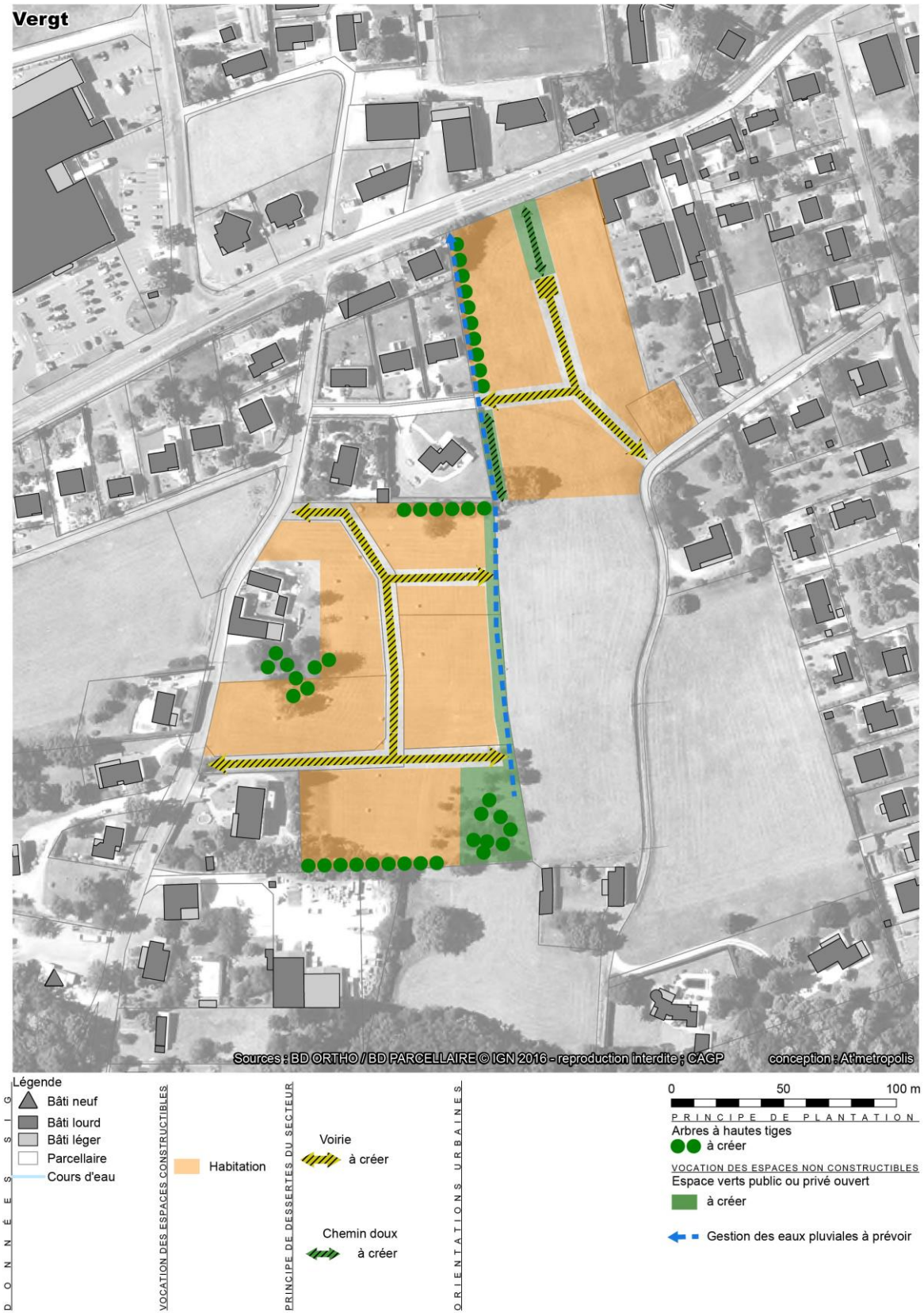
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements au sein de ce cœur d'ilot. L'OAP visera à connecter les quartiers périphériques existants au cœur de bourg par un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier. Il s'agit également de garantir l'intégration paysagère de l'opération, gérer les eaux de ruissellement et l'interface avec la zone naturelle.

Cette OAP doit ainsi s'appuyer sur le caractère opérationnelle et la disponibilité foncière existante.

Secteur OAP Nord	Secteur OAP Sud
Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 9500 m²	Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 18 000 m²
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 20

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT – SECTEUR NORD

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : 0 à 5m R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 30% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit assurer la sécurisation des carrefours entre les emprises publiques à créer et la route de Lapeyre. L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères		Les limites séparatives et les cœurs d'ilots du site seront préservés sous formes d'espaces libres, jardinés, boisés ou aménagés en vergers. L'interface avec la zone bâtie sera marquée d'une haie ou arbres à haute tiges en intégrant les dispositifs de gestion des eaux.	La végétation existante sera valorisée au maximum au sein des aménagements paysagers à créer.
Principes de circulation / voies	La route des Gourcils sera à requalifier en cohérence avec les flux projetés pour tous les modes.	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies compatible avec le schéma d'orientations d'aménagement.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Aucun accès ne sera créé depuis la D8 (route de Bergerac). Un bouclage du réseau viaire à créer doit être assuré depuis/vers les emprises publiques et/ou accès existants.	L'espace vert traversant Nord/Sud sera support de cheminements pour les modes actifs.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 9500 m², pour la réalisation minimale de 10 logements.		

4. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT – SECTEUR SUD

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : 0 à 5m R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 30% H : R+1 max.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	À l'interface avec la zone agricole, un espace non bâti paysager sera préservé afin de gérer les ruissellements d'eaux pluviales. L'opération doit assurer la sécurisation des carrefours entre les emprises publiques à créer et : – La route des Gourcils, – La route de Lapeyre.	L'espace public traversant Nord/Sud à créer intègrera une placette carrossable permettant de gérer le stationnement.	
Orientations paysagères	L'interface avec la zone agricole sera préservée non bâtie sous la forme d'un espace vert paysager intégrant les dispositifs de gestion des eaux.	Les limites séparatives et les cœurs d'ilots du site seront préservés sous formes d'espaces libres, jardinés, boisés ou aménagés en vergers.	La végétation existante sera valorisée au maximum au sein des aménagements paysagers à créer.
Principes de circulation / voies	La route des Gourcils sera à requalifier en cohérence avec les flux projetés pour tous les modes. Un bouclage du réseau viaire à créer doit être assuré depuis/vers les	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies compatible avec le schéma d'orientations d'aménagement. L'espace vert traversant Nord/Sud	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	emprises publiques et/ou accès existants.	sera support de cheminements pour les modes actifs.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 18 000 m², pour la réalisation minimale de 20 logements.		

ANNEXE

Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte
Clôtures Sur les limites sur espaces publics, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide : • Soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ; • Soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m. Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées. Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Pour les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, sont autorisés les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres de part et d'autre de celui-ci et sur une longueur de 4 mètres. Sur les clôtures de fond de parcelle, seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.
Espaces verts à préserver Les espaces verts à préserver comprennent une végétation en place qu'il s'agit de préserver et de mettre en scène dans l'aménagement. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.
Espaces verts communs à créer Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampons, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes. Les espaces verts à créer respecteront les règles des schémas de prévention feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues. Les espaces verts à créer pourront accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures…, mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention.

Principe et/ou programme soumis à compatibilité
L'implantation d'équipement technique type : • Parabole, • Pompe à chaleur, • Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, doit garantir leur non-visibilité depuis l'espace public ou le point de vue repéré sur le document graphique.
Intégration des bassins de rétention des eaux pluviales compris dans les espaces verts : Au sein d'un projet, dans le cas où les bassins de rétention des eaux pluviales sont aériens, ils seront réalisés avec une faible profondeur et une bonne gestion des pentes des berges de manière à ne pas être clôturés. Si des arguments techniques imposent des clôtures, celles-ci seront végétalisées...
Espaces verts sur lots privatifs Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie. Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m². Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative : • Il s'appuie sur les masses végétales existantes ; • Il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ; • Il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération. Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil. Sont considérés comme : • Arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ; • Arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte. Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Les haies monospécifiques sont interdites.

Principe et/ou programme soumis préconisé
Parti architectural « Architecture de continuité » Volumétrie : les couvertures seront à deux pentes, les faitages seront implantés selon les précipitions graphiques indiquées aux schémas. Les couvertures tuiles de terre cuite seront soit : • De type plates avec des pentes comprises entre 15 % et 100 % de teinte naturelle. • Soit, canal avec des pentes comprises entre 26 % et 33 % de teinte naturelle. Les couvertures en ardoise et zinc.
Les façades • Soit en pierres locales • Soit enduite d'un ton pierre locale (voir nuancier) • Soit en bois celui-ci sera de teinte naturelle et les lames posées verticalement. Les ouvertures seront ordonnancées. Les menuiseries des portes et fenêtres seront de teintes blanc cassé. L'emploi du PVC est toléré exclusivement pour les portes fenêtres et fenêtres. Les volets, et portes principales seront en bois et pourront être peints selon les teintes du nuancier.
Parti architectural « Architecture de rupture » Si des matériaux ou des volumes traditionnels sont utilisés, ils doivent respecter les prescriptions ci-avant. Les toitures terrasses doivent être étanchées avec des matériaux de teinte sombre ou être recouvert de matériaux naturels bruts : cailloux, végétalisation ... Les matériaux contemporains type panneaux composites, bétons, métal peuvent être employés sous réserve de ne pas réfléchir la lumière.
Tous type d'architectures Les équipements techniques doivent être intégrés à la construction.

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE



Élaboration du PLUi prescrite par délibérations du Conseil Communautaire des 26/11/2015 et 01/06/2017
PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019
Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020
Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021
Modifications simplifiées n°3 et 4 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2022
Modification n°1 du PLUi prescrite par arrêté du 25 janvier 2022
Modification n°2 du PLUi approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.2.1	**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** **SECTEUR 3**

ELABORATION : AT'METROPOLIS / ITER / BIOTOPE / CODE / HEH /GUILLEMET / RIVIERE-AVOCATS-ASSOCIES
MODIFICATION N°2 : UA64 / BOISSY AVOCATS / GEREA

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3
1. CHALAGNAC 7
SECTEUR 1 : LES GRANGES 9
2. ÉGLISE-NEUVE DE VERGT 13
SECTEUR 1 : LE BOURG 15
SECTEUR 2 : LA TENANCIE 19
SECTEUR 3 : LES BITOURS 23
3. FOULEIX 27
SECTEUR 1 : LE LUQUET 29
SECTEUR 2 : BOURG EST 33
SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES – D21 37
4. GRUN-BORDAS 41
SECTEUR 1 : BORDAS 43
5. LACROPTE 47
SECTEUR 1 : LE BOURG EST 49
SECTEUR 2 : LE LAC LARGE 53
6. MANZAC-SUR-VERN 57
SECTEUR 1 : LES HAUTS DU BOURG 59
7. PAUNAT 65
SECTEUR 1 : LA CROIX DE LA PEYRE 67
SECTEUR 2 : TOURETTE 71
8. SAINT-CRÉPIN D'AUBEROCHE 75
SECTEUR 1 : LE BOURG SUD 77
9. SAINT-MAYME-DE-PEREYROL 81
SECTEUR 1 : BOURG NORD 83
SECTEUR 2 : LES BRICATS 87
10. SAINT-MICHEL DE VILLADEIX 91
SECTEUR 1 : LE SANDEREIX 93
11. SALON 97
SECTEUR 1 : LE BOURG 99
12. VEYRINES-DE-VERGT 103
SECTEUR 1 : BOURG 105
ANNEXE 109

1. DEFINITION ET PRINCIPES

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- Des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- Des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- Des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- De la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au barycentre ou point médian de la construction). Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**): l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1. CHALAGNAC

SECTEUR 1 : LES GRANGES

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est desservi par la D44 et est en bordure de deux voies communales : La Route de Jaunour et Chemin de l'étang.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Assainissement collectif (50%)

Inconvénients du site

Assainissement individuel en zone Nord, 50%.

Aléa argile fort.

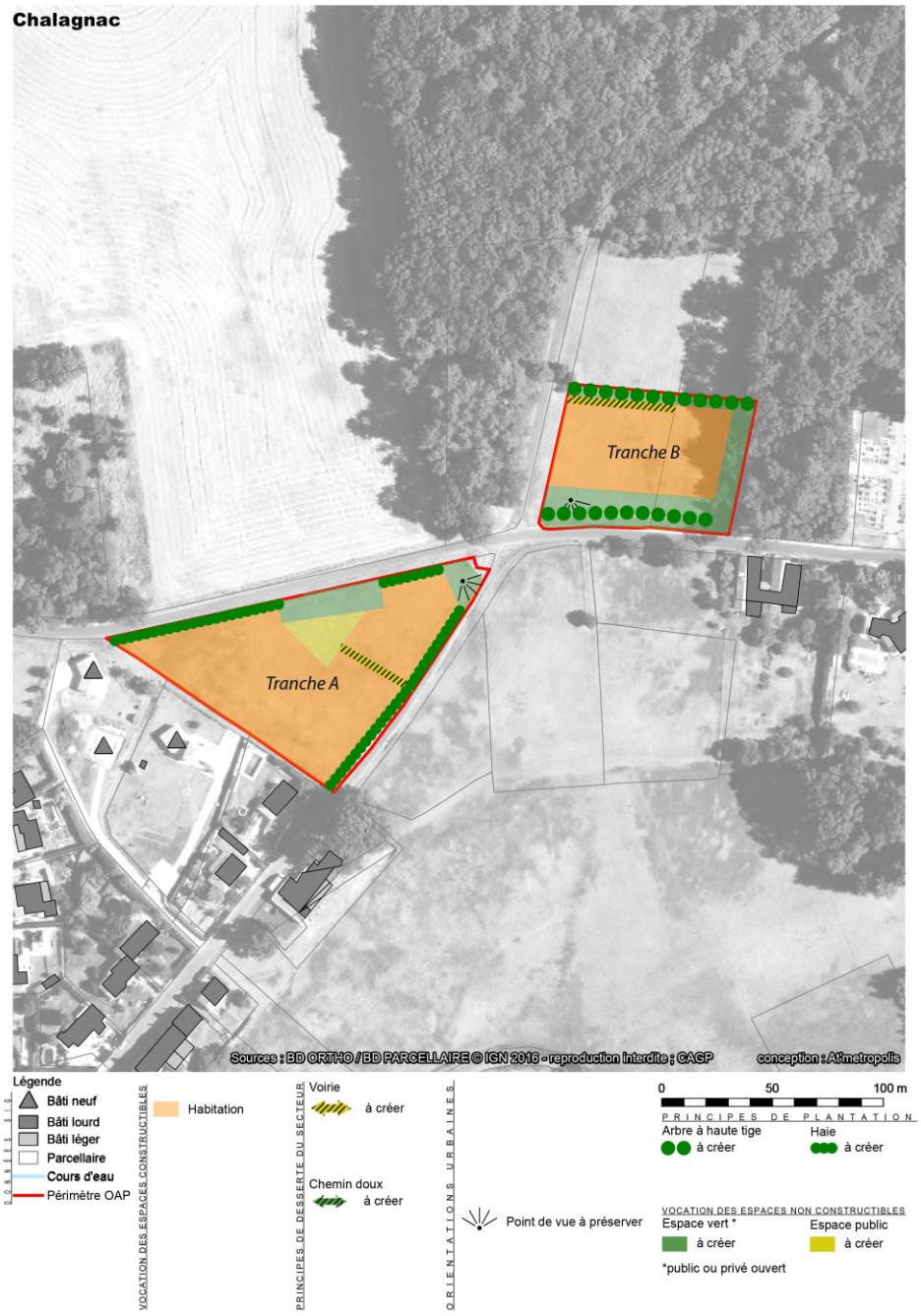
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg et de valoriser cette entrée en développant une façade paysagère de qualité.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 4 500 m²
Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 2

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% pour la tranche A et < 25% pour la tranche B. EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Les carrefours entre les emprises publiques à créées et la D44 devront être sécurisés.	Un espace public sera créé en valorisation de l'aire de retournement et permettant de dégager les vues vers les espaces naturels.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Le long de la rue du Bourg, une haie sera plantée afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. Des espaces verts le long de la RD44 seront créés, tout en préservant les panoramas.	Les interfaces avec la D44 seront plantées de haies et/ou arbres à hautes tiges valorisant la qualité paysagère de l'opération, tout en maintenant des percées visuelles vers les espaces naturels.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne reposera sur la création d'une entrée/sortie rue du		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Bourg et rue de Bitema.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 8000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 4500 m² pour la réalisation minimale de 2 logements.		

2. ÉGLISE-NEUVE DE VERGT

SECTEUR 1 : LE BOURG

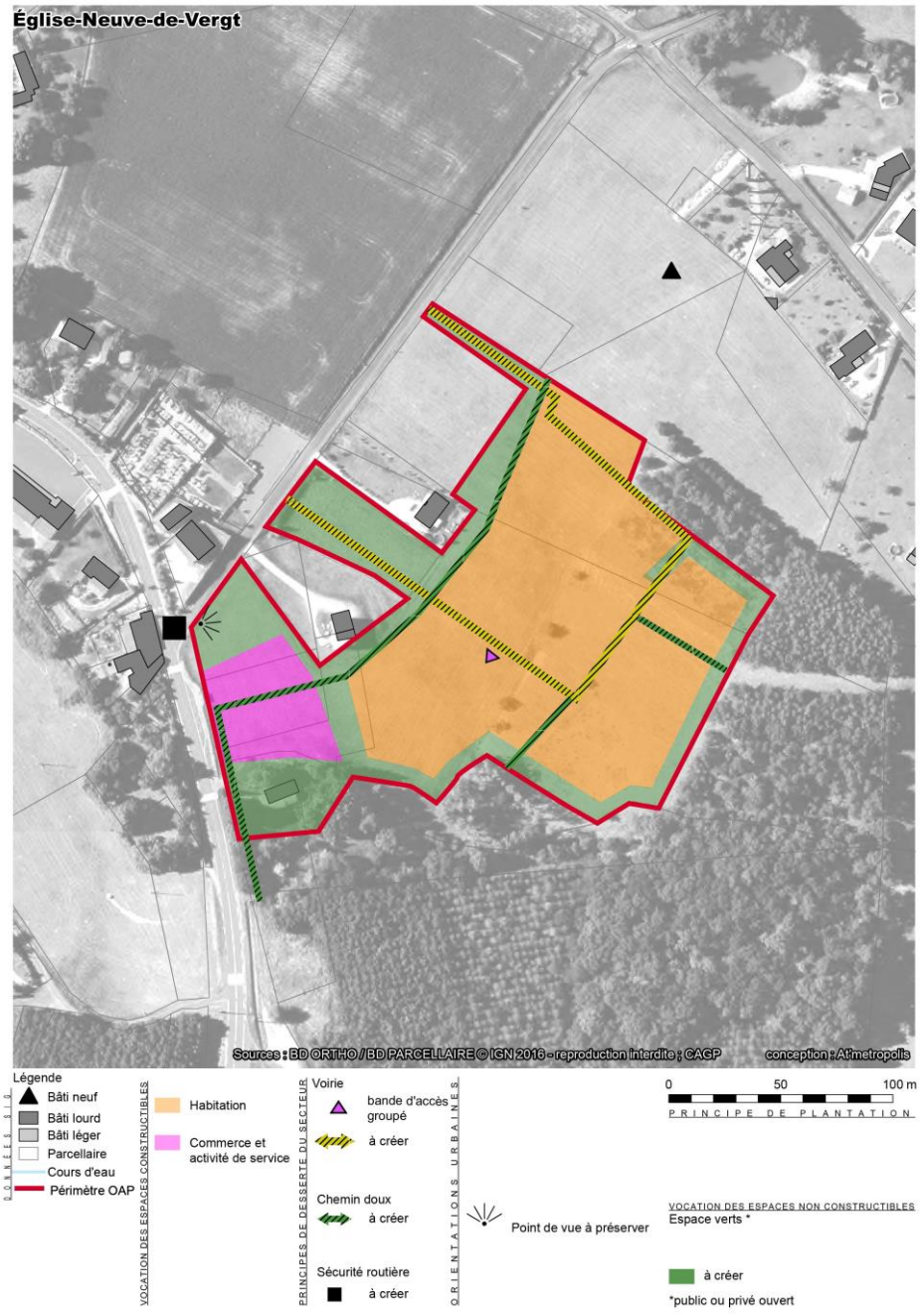
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le secteur du Bost est situé à proximité immédiate du bourg d'Eglise Neuve de Vergt et est accessible depuis la D8 ainsi que par une voie communale longeant la frange Nord-Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Bourg ancien rural
Avantages du site
Proximité aux équipements publics, commerces et services.
Inconvénients du site
Risques et nuisances liés à la D8. Assainissement individuel Périmètre de protection des captages Risque de ruissellement des eaux pluviales
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en favorisant une nouvelle opération de logements permettant de créer une liaison entre le bourg ancien et les quartiers pavillonnaires plus éloignés. L'OAP visera à gérer les eaux pluviales et limiter les risques de feu de forêt.



Secteur 1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 30 000 m²
Nombre de logements minimum : 20 logements

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUm est mixte. En façade de la D8, les activités de commerces et services sont autorisées.		
Forme urbaine	R1 > 8 mètres R2 > 3 mètres ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux et à la zone de concentration.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Des espaces verts en fond de vallon doivent être créés servant à la gestion des eaux pluviales.	La continuité du fossé sur la route départementale en limite Ouest est à vérifier et le cas échéant à restaurer.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts devront être valorisés le long de la D8 tout en préservant les panoramas et le point de vue à l'ouest du secteur d'OAP.	Les accès au site depuis la voie communale existante seront valorisés par le maintien d'espaces verts paysagés.	
Principes de circulation / voies	L'opération d'aménagement doit comporter un réseau	La desserte interne du site favorisera un bouclage vers et depuis la voie communale existante	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	de voies structurantes à double sens.	comme illustré sur le schéma d'orientation d'aménagement. Une connexion piétonne vers le boisement sera créée. Il sera créé un cheminement piéton vers l'emplacement réservé destiné à la création d'un parking. Les accès aux lots à construire se feront par bandes d'accès mutualisées.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 30 000 m² pour la production minimale de 20 logements.		

SECTEUR 2 : LA TENANCIE

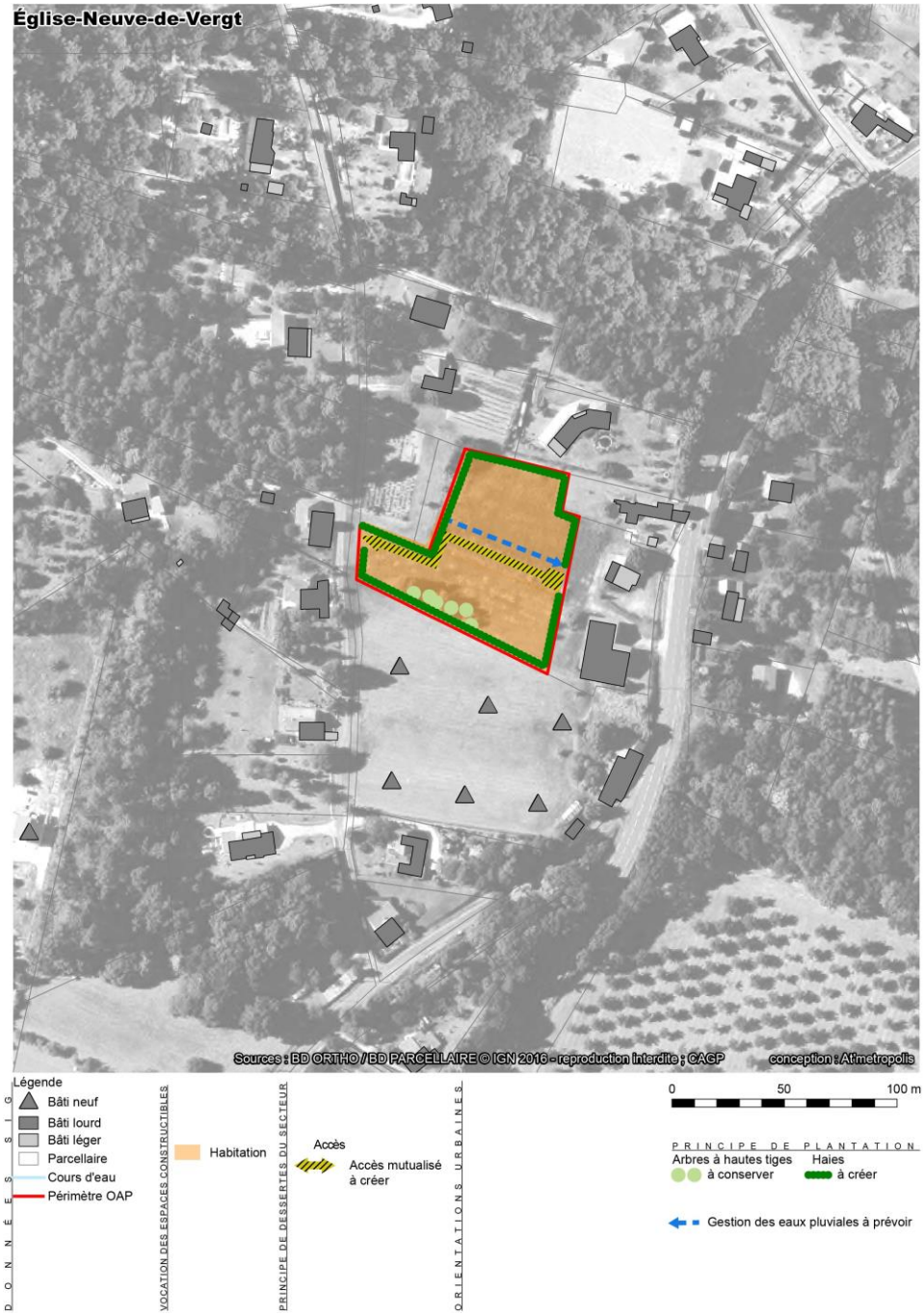
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site se situe au centre-Ouest de la commune, le long de la D8. Il est accessible depuis une voie communale qui longe sa frange Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort Périmètre de protection des captages Assainissement individuel
Objectif
Le site est localisé au sein d'un quartier pavillonnaire dont l'urbanisation a été peu maitrisée, mitant le territoire et suivant les axes de transports. L'enjeu de cette OAP est de rationaliser la consommation d'espace en favorisant une densification maitrisée de ce cœur d'ilot. L'OAP visera à préserver le caractère rural du site.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5500 m²
Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : >5m R2 : >3m ES < 40% EPT > 30% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères		L'ensemble des franges de l'opération sera planté d'une haie d'essences locales. Les arbres à haute tiges présents aux franges de l'opération seront au maximum préservés.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie en impasse depuis l'emprise publique existante à l'ouest.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5500 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

SECTEUR 3 : LES BITOURS

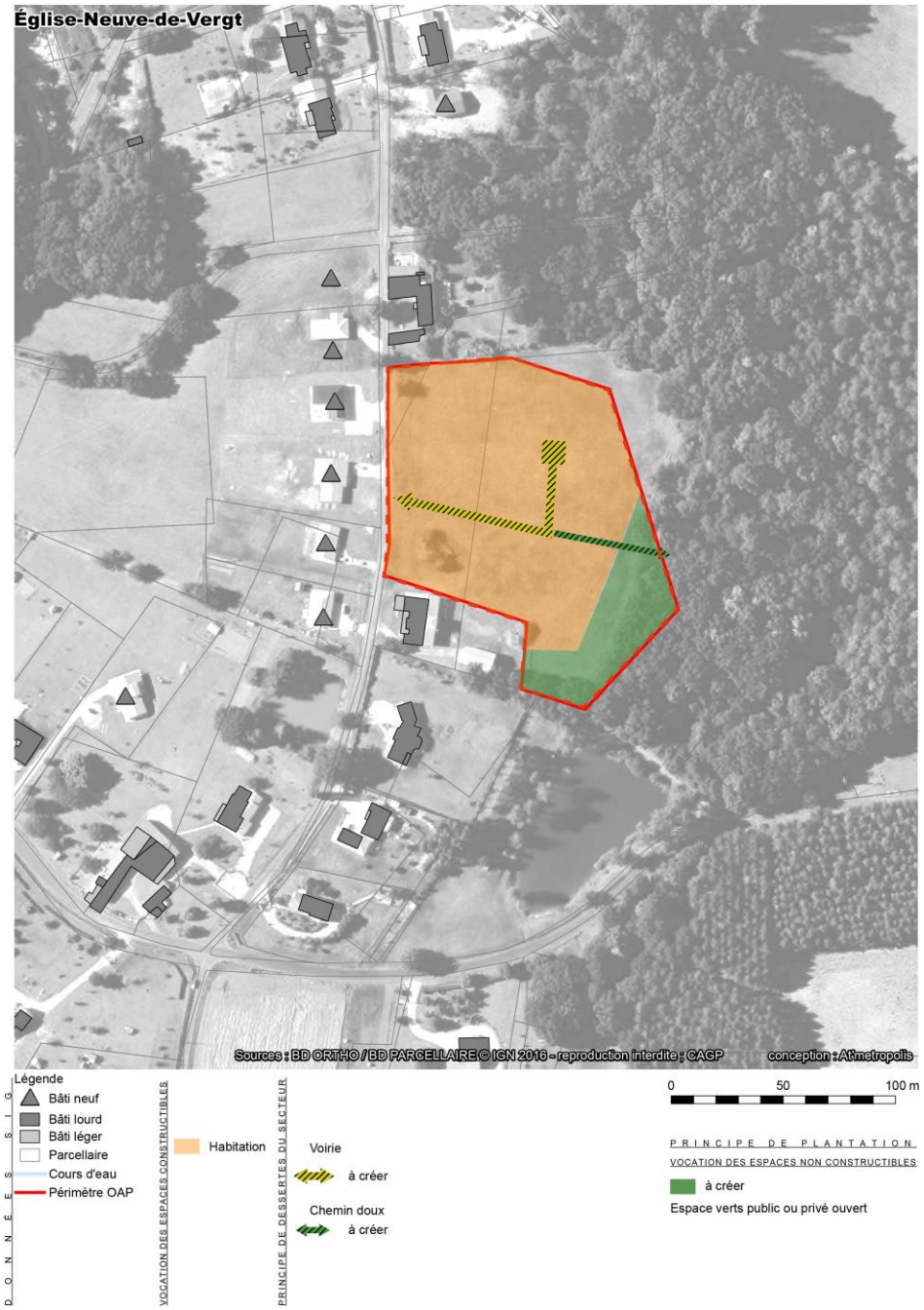
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain.
Localisation et accessibilité
Le site se situe à l'Est du bourg, près des lieux-dits « Le Bost » et « Les Bitours ». Il est accessible depuis la voie communale qui longe sa frange Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort. Périmètre de protection des captages. Assainissement individuel.
Objectif
L'enjeu est de « réparer » l'urbanisation linéaire passée en favorisant le comblement de cette dent creuse le long de la voie communale, en favorisant une opération « en profondeur ». L'OAP visera ainsi à mutualiser les accès et à limiter les risques de feux de forêt.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : >5m R2 : >3m ES < 40% EPT > 30% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		Les interfaces avec le bâti existant et l'emprise publique existante seront plantées de haies d'essences locales favorisant l'intégration paysagère de l'opération.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie en impasse depuis l'emprise publique existante à l'Ouest. Le cheminement piéton permettra l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre les incendies de forêt.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	surface minimale sera égale à 13 000 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

3. FOULEIX

SECTEUR 1 : LE LUQUET

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Densification du hameau.
Localisation et accessibilité
Le site Le Luquet est situé à proximité de la voie communale qui dessert le hameau agricole « Le Luquet. »
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels. Bâtiments agricoles.
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Assainissement individuel.
Objectif
Le site est localisé au sein d'un hameau ancien qui a connu une urbanisation récente peu maitrisée, contribuant à la dévalorisation de sa qualité patrimoniale. L'enjeu de cette OAP est de favoriser une opération de logements de qualité permettant de créer une transition entre les formes urbaines existantes et valoriser une réelle unité de quartier.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²
Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 3m R2 > 3m ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un espace public central sera réalisé.	L'espace public à créer peut représenter une place de quartier comprenant des espaces publics récréatifs.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts seront paysagés en entrée de site depuis la voie communale existante.	Les espaces verts à créer à l'interface de la voie communale doivent valoriser la qualité paysagère de l'opération.	Les espaces verts à créer le long de l'emprise publique existante peuvent mettre en scène la place de quartier à créer.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique en impasse depuis la voie communale existante.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 13 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

SECTEUR 2 : BOURG EST

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Est du bourg, à proximité du cimetière. Il est accessible depuis la voie longeant sa frange Nord.
Type de tissu urbain environnant
Bourg ancien rural.
Avantages du site
Proximité au bourg.
Inconvénients du site
Interface avec le cimetière.
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements. L'OAP visera à limiter les conflits d'usages avec les espaces agricoles attenants et favorisera l'intégration paysagère de l'opération en valorisant ses franges boisées.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6500 m²
Nombre de logements minimum : 5

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : >5m R2 : >3m ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public		La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et l'emprise publique existante devra être assurée.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Les interfaces avec le bâti existant, avec le cimetière et l'emprise publique existante seront plantées de haies épaisses d'essences locales.	Les haies et arbres à haute tiges existants aux franges du site seront au maximum préservé.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique en impasse depuis la voie communale existante.	L'aire de retournement de l'impasse sera réalisée en limite de l'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre		

	d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 6500 m² pour la réalisation minimale de 5 logements.		

SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES – D21

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Destination spécifique : activités économiques.
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Nord-Ouest de la commune, le long de la D21 qui longe se frange Est. Il constitue l'extension d'une zone d'activités économiques existante.
Type de tissu urbain environnant
Activités économiques.
Avantages du site
Accessibilité depuis la RD21.
Inconvénients du site
Interfaces avec les espaces agricoles et naturels.
Objectif
L'enjeu est de conforter l'offre d'emploi et d'activités en continuité de l'existant dans une logique communautaire de maillage du territoire.



Secteur 1AUx
Superficie : 11 733 m²

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

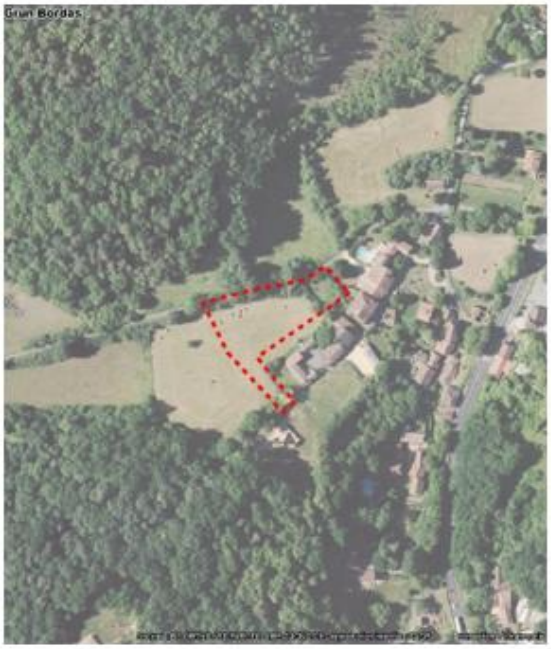
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : artisanat, commerces…	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».	La haie arbustive présente le long de la D21 sera préservée afin de valoriser la qualité paysagère de l'opération.	
Principes de circulation / voies		L'accès au site sera réalisé par mutualisation avec l'accès existant au Nord pour l'activité économique déjà existante. La sécurisation du carrefour avec la D21 sera assurée en fonction des flux projetés. Aucune nouvelle sortie sur la D21 n'est autorisée.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

4. GRUN-BORDAS

SECTEUR 1 : BORDAS

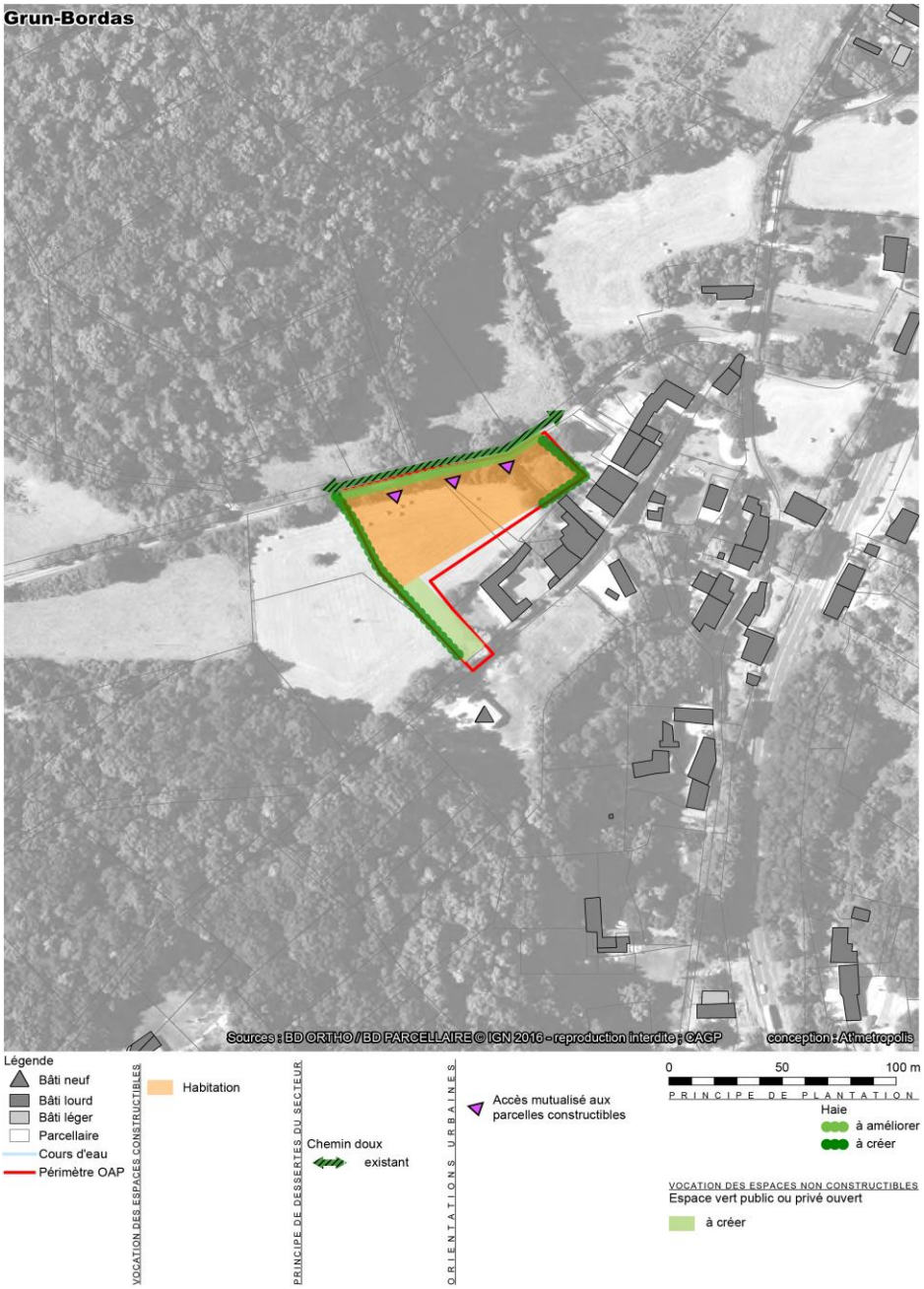
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine.
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Ouest du centre-bourg. Il est desservi par une voie communale au Nord et se trouve à proximité de la N21.
Type de tissu urbain environnant
Bourg ancien rural.
Avantages du site
Proximité immédiate au bourg.
Inconvénients du site
Assainissement individuel. Risque de ruissellement des eaux pluviales.
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en favorisant une opération permettant la transition entre le bâti ancien du bourg et l'habitat contemporain.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3000 m²
Nombre de logements : 3

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale de ce secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	La haie existante le long du chemin rural au Nord sera valorisée Les interfaces avec les habitations intègreront des haies végétales afin de favoriser l'intégration paysagère du site.	
Principes de circulation / voies		Le nombre d'accès mutualisé n'est pas fixe dès lors que le nombre de logements est atteint.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 3 000 m² pour la réalisation minimale de 3 logements.		

5. LACROPTE

SECTEUR 1 : LE BOURG EST

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est l'extension directe à l'Est du bourg, en second rideau de la D2. Il est accessible depuis une emprise publique traversant le site et bénéficie d'un accès depuis un chemin à l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels et collectifs.

Avantages du site

Proximité directe au bourg.

Inconvénients du site

Assainissement individuel

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort

Périmètre de protection des captages

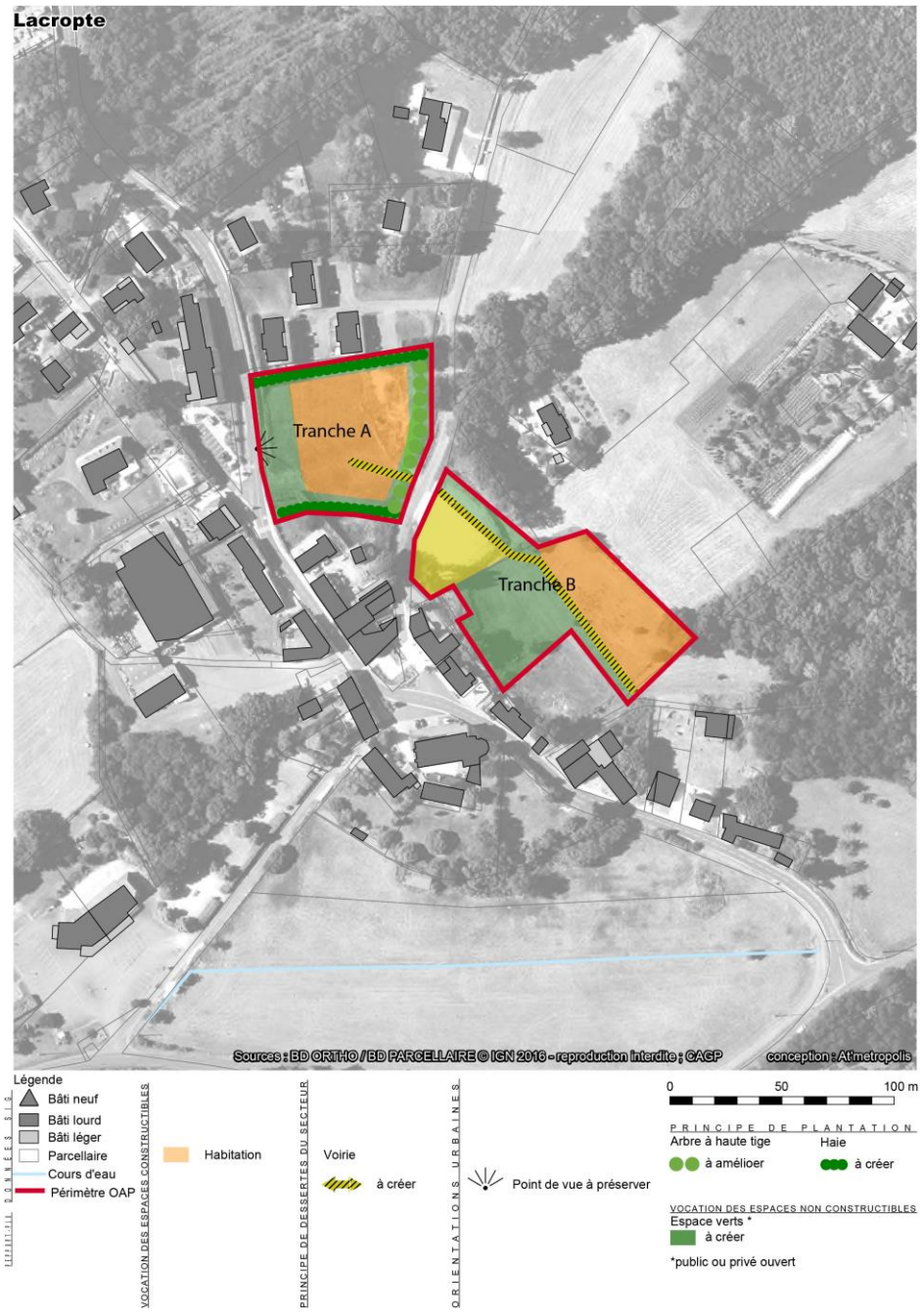
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en favorisant une opération au sein du tissu urbain et en second rideau afin d'éviter le développement linéaire.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6000 m²
Nombre de logements : 3	Nombre de logements :3

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 5m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux et la zone de concentration.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Dans le secteur Sud de l'OAP, la création d'un espace public sur le remblai central doit permettre la constitution d'une réelle centralité de bourg. L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. Les chemins ruraux existants de part et d'autre du site doivent être requalifier – élargis – afin d'assurer une circulation aisée en fonction des flux projetés.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales doivent être paysagés. En compatibilité avec le schéma d'orientation d'aménagement, dans la partie Sud, un espace vert accueillera les aménagements nécessaires à la gestion du risque de concentration des eaux.	En partie Nord, la réalisation d'un fossé sur l'accotement proche de l'OAP ou en pied de talus est préconisé. Un exutoire continu en aval direct du site sera à créer sous réserve de sa faisabilité et compte tenu du risque pour l'aval pour un rejet des eaux pluviales au milieu superficiel.
Orientations paysagères	Dans la partie Nord, un espace vert sera valorisé le long de D2 afin de marquer une zone tampon paysagère et de préserver le point de vue existant.	Dans le secteur Nord, les limites séparatives avec les zones d'habitat attenantes devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales. Un espace vert sera créé en transition vers l'espace rural et le	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		fond de vallon sera préservé afin de gérer le ruissellement des eaux pluviales.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne au Nord du site pourra fonctionner sur un système en impasse depuis la D2. Au Sud du secteur, la desserte interne reposera sur une voie connectant la D2 au chemin rural qui sera élargi et sécurisé.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5 000 m² pour la réalisation minimale de 3 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 6 000 m² pour la réalisation minimale de 3 logements.		

SECTEUR 2 : LE LAC LARGE

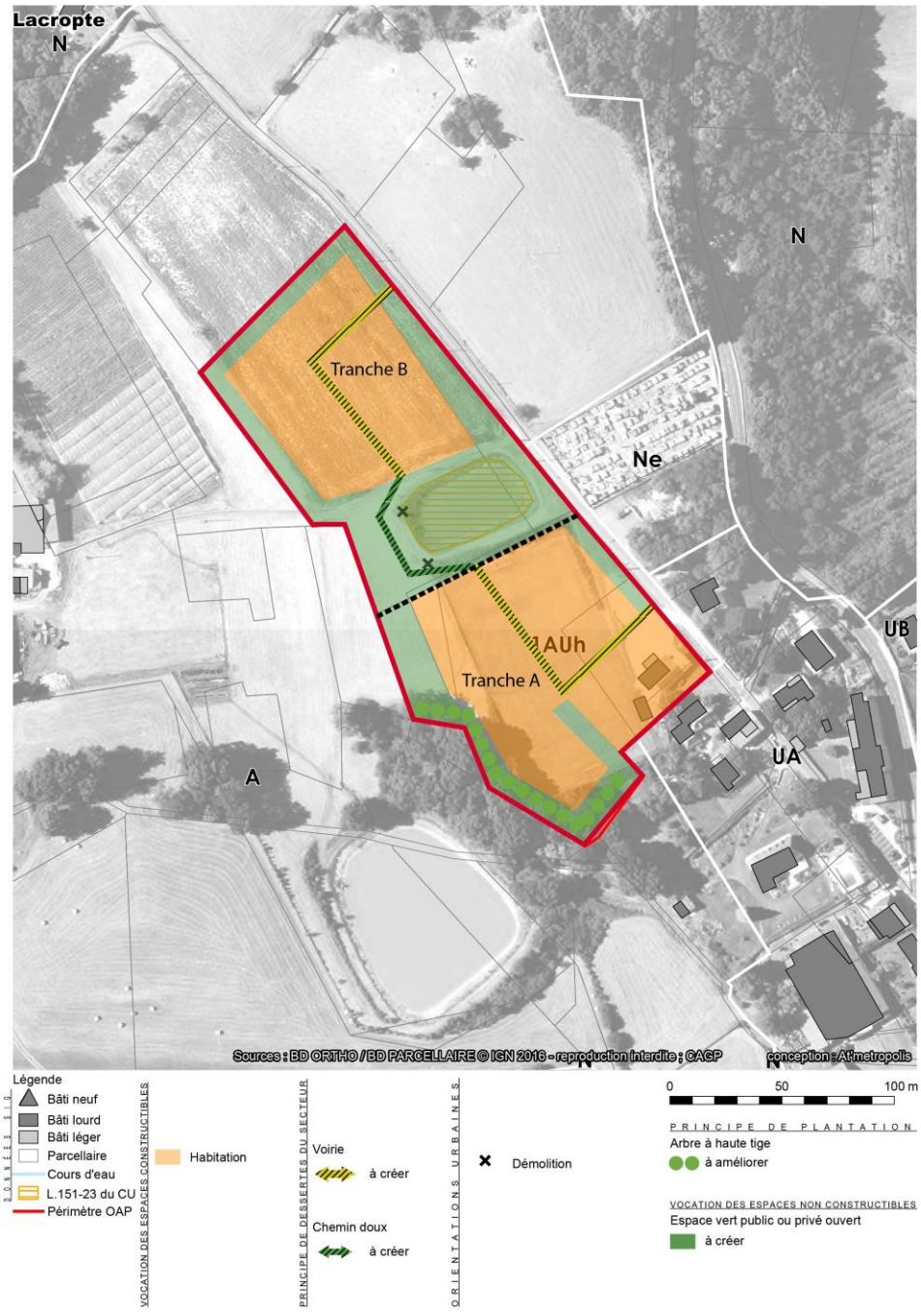
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Nord du bourg. Il est accessible depuis une emprise publique qui longe sa frange Est.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
Proximité directe au bourg
Inconvénients du site
Emprise publique existante non adaptée Assainissement individuel Risque de ruissellement des eaux pluviales. Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort Périmètre de protection des captages
Objectif
Renforcer le bourg par la création de nouveaux logements.



Tranche A	Tranche B
Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 12 000 m²	Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²
Nombre de logements minimum : 7	Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 5m ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le bassin de rétention des eaux pluviales devra être préservé.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Au Sud du secteur, le bosquet existant sera amélioré afin de créer une continuation avec les espaces forestiers avoisinants. Conformément à l'identification réalisée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, la mare doit être préservée et les aménagements de circulation dans la zone ne pourront être réalisés qu'autour.	L'interface avec l'emprise publique existante devra être maintenue en espace vert. Un espace vert sera préservé aux abords du bassin de rétention et prolongé à l'Ouest afin de favoriser une percée paysagère vers les espaces naturels.	L'espace vert le long de l'emprise publique existante assurera la valorisation paysagère de l'opération, par la plantation de haies et/ou arbres à haute tiges.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie à double sens en impasse, prolongée au niveau du bassin par une voie piétonne		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	carrossable pour les véhicules du SDIS.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 000 m² pour la réalisation minimale de 7 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 13 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

6. MANZAC-SUR-VERN

SECTEUR 1 : LES HAUTS DU BOURG

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension en seconde ligne d'urbanisation à l'Ouest du bourg, le long de la D4. Il bénéficie d'accès sur ses franges Nord et Sud qui permettent de relier la D4.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services

Inconvénients du site

Assainissement individuel : engagement de la commune pour la révision du schéma directeur d'assainissement

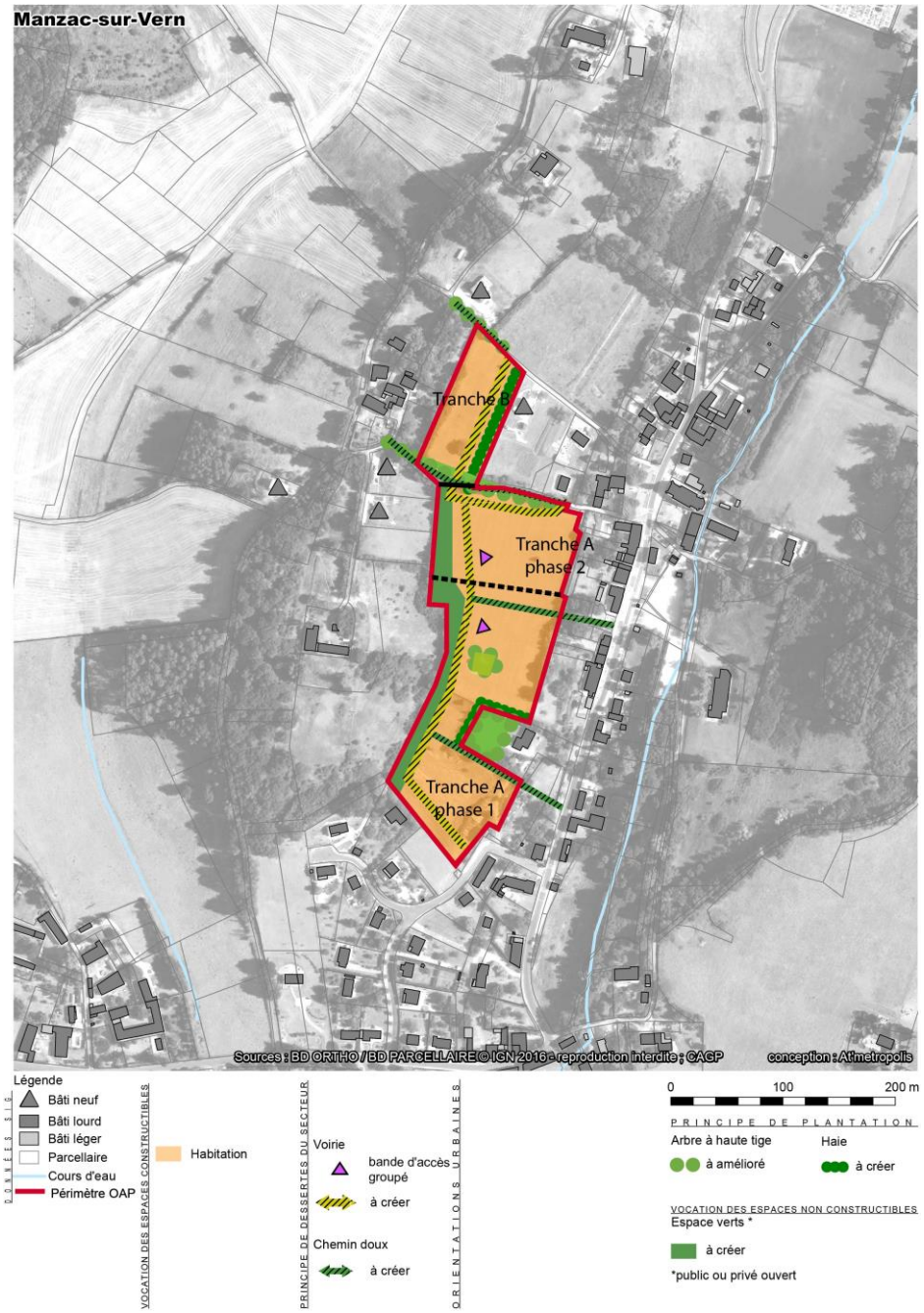
Objectif

Le bourg a été historiquement développé de façon linéaire. Les pavillons qui se sont développés plus récemment se sont fait sans réelle cohérence avec une multiplication des accès sur la D4 et de nombreuses voies en impasses. L'enjeu de l'OAP est de conforter la centralité du bourg en assurant un développement cohérent en second rideau et favoriser la constitution d'un réseau viaire cohérent et fonctionnel.



Tranche A		Tranche B
Phase 1	Phase 2	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7000 m²
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 6	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. L'interface avec les zones résidentielles sera préservée en espace verts paysagers. Les abords de la ferme de Langin bénéficieront d'aménagements paysagers.	Le bosquet au cœur du site, identifié dans le schéma d'orientations d'aménagement, doit être préservé. Le bosquet existant au Sud du site, en limite de l'opération, devra être valorisé comme interface avec le bâti existant.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur la création d'une voie à double sens depuis la rue de l'école vers la rue de l'église.	Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du site, la voie structurante pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Des cheminements piétons permettront la desserte interne du site, depuis le bourg en valorisant le chemin rural existant.	devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative. Les accès aux lots seront mutualisés. L'opération intègrera un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs favorisant les liaisons inter-quartiers.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 20 000 m²pour la réalisation minimale de 10 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 10 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale 7000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements		

7. PAUNAT

SECTEUR 1 : LA CROIX DE LA PEYRE

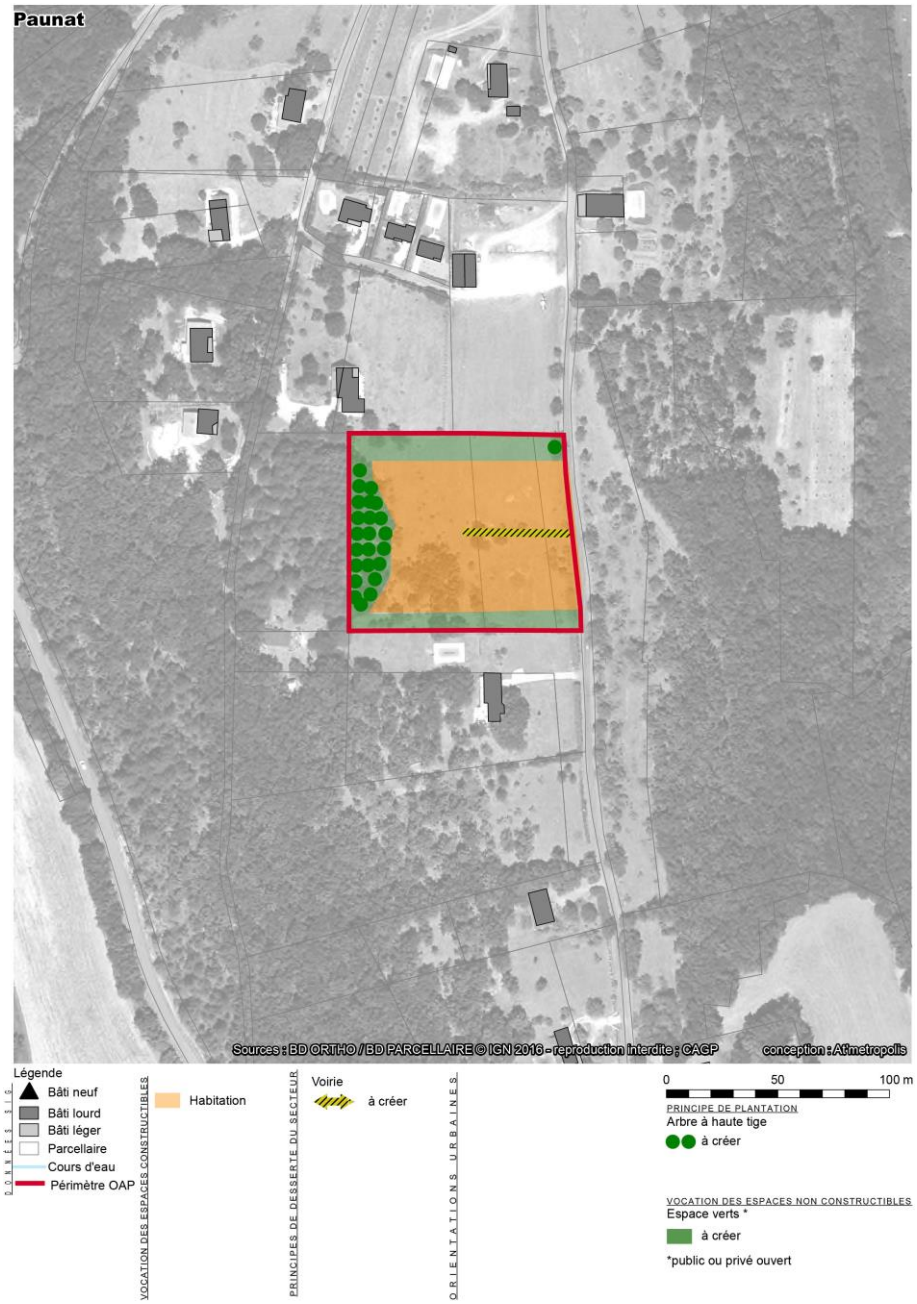
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Sud du bourg.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Assainissement individuel
Objectif
Le site se trouve au sein d'un cœur d'ilot issue de l'urbanisation linéaire passée. L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espaces au sein de ce secteur et de mutualiser les accès depuis l'emprise publique existante à l'Est.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8600 m²
Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5 mètres R2 > 3 mètres ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. La végétation de chêne sur les milieux secs de « causse » sera préservée.	Les interfaces avec les constructions existantes seront préservées en espaces verts. Les arbres à haute tige présents le long de la voie communale seront un maximum préservés.	
Principes de circulation / voies	La desserte du site reposera sur la création d'une sortie mutualisée depuis la voierie communale desservant les lots.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 8600 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

SECTEUR 2 : TOURETTE

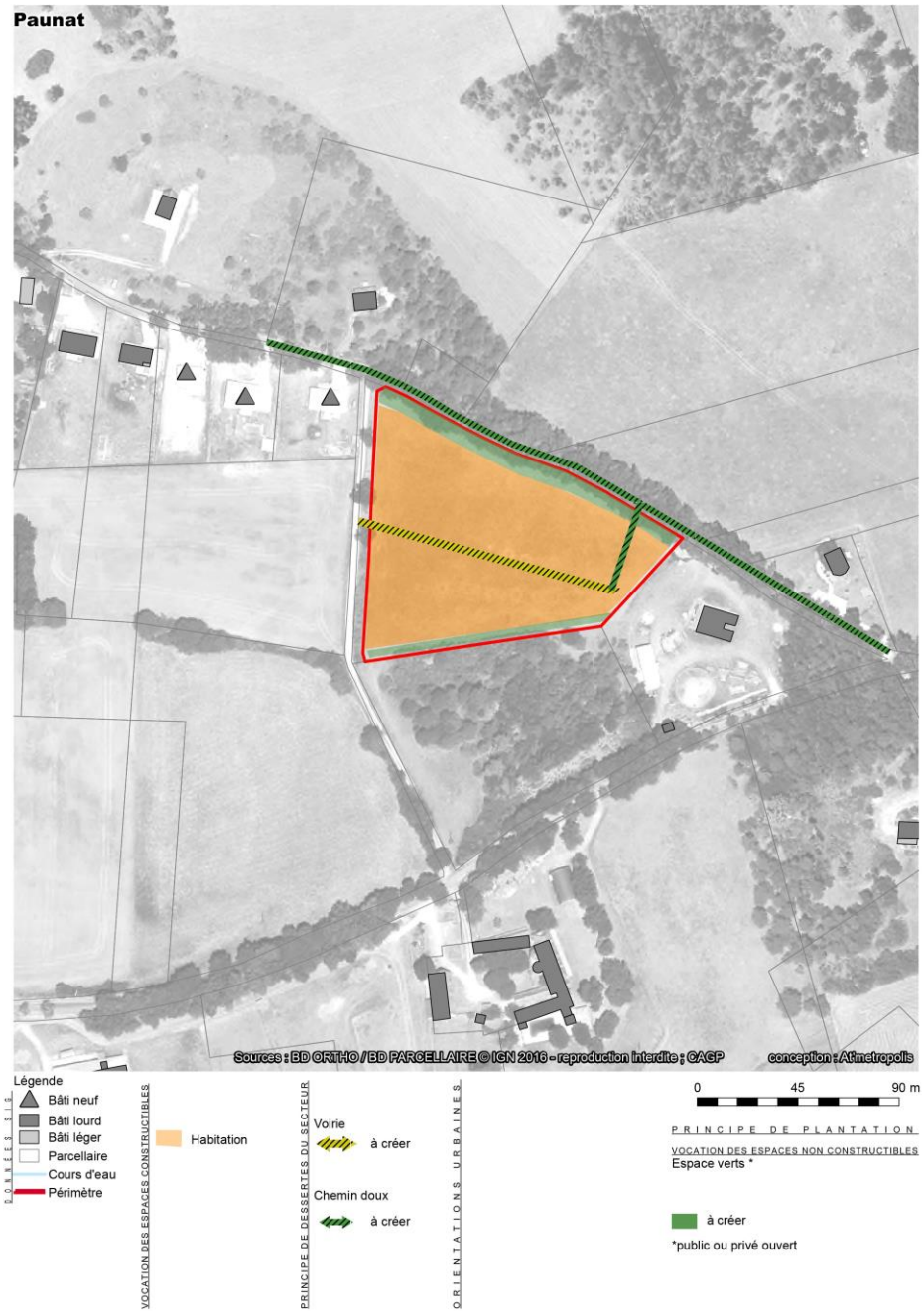
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Est du bourg. Il est accessible depuis une voie qui longe sa frange Ouest et une emprise publique au Sud-Est.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Assainissement individuel.
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par une opération marquant une rupture avec l'urbanisation linéaire passée. Il s'agit de maitriser de façon cohérente une urbanisation en profondeur autour d'un réseau viaire fonctionnel.



Secteur 1AUh
Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 15 000 m²
Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5 mètres R2 > 3 mètres ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Le chemin rural arboré au Nord doit être préservé. Un espace vert sera marqué à son interface.	
Principes de circulation / voies	La desserte des lots sera mutualisée depuis une voie à créer. Un cheminement dédié aux modes actifs sera intégré à l'opération en valorisation du chemin rural au Nord du site afin de le connecter au secteur d'OAP.		Le chemin rural à l'Ouest du site doit être requalifié – élargi - afin d'assurer une circulation aisée en fonction des flux projetés.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 15 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

8. SAINT-CRÉPIN D'AUBEROCHE

SECTEUR 1 : LE BOURG SUD

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au sein d'un quartier d'extension Sud du bourg. Il est accessible depuis une emprise publique qui traverse le site et depuis l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Une proximité avec le bourg et ses équipements et de la D6089.

Inconvénients du site

Assainissement individuel.

Périmètre de protection des captages

Risque de ruissellement des eaux pluviales

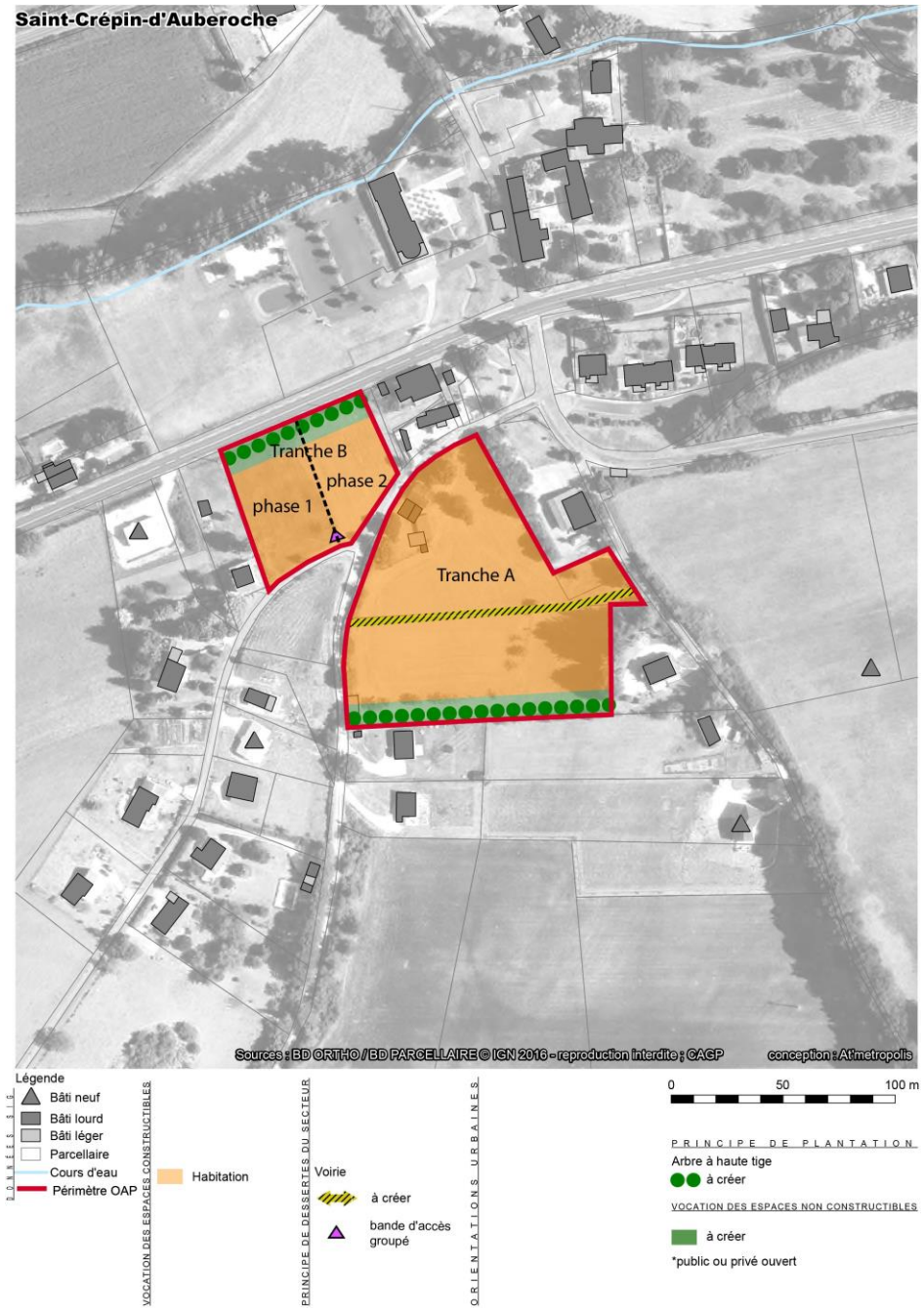
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en rationalisation la consommation d'espace au sein de ce cœur d'ilot urbanisé sur 3 de ses franges. L'OAP visera à développer un réseau viaire fonctionnel à l'échelle du quartier.



Tranche A	Tranche B	
	Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 2000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 1900 m²
Nombre de logements minimum : 6	Nombre de logements minimum : 2	Nombre de logements minimum : 2

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8 mètres R2 > 5 mètres ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales et la zone de concentration.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la prévention des risques d'inondation par ruissellement des eaux.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Les limites séparatives le long de la D6089 seront valorisées en créant une bande tampon plantée d'arbres à haute tige.		
Principes de circulation / voies	Aucun nouvel accès depuis et vers la RD6089 n'est autorisé. En tranche A, la desserte interne reposera sur la création d'une voie à double sens permettant une liaison Est/Ouest entre les emprises publiques existantes. En tranche B, l'accès aux lots en phases 1 et 2 sera mutualisé depuis une unique bande d'accès depuis la voie communale.		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 2000 m² pour la réalisation minimale de 2 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 1900 m² pour la réalisation minimale de 2 logements.		

9. SAINT-MAYME-DE-PEREYROL

SECTEUR 1 : BOURG NORD

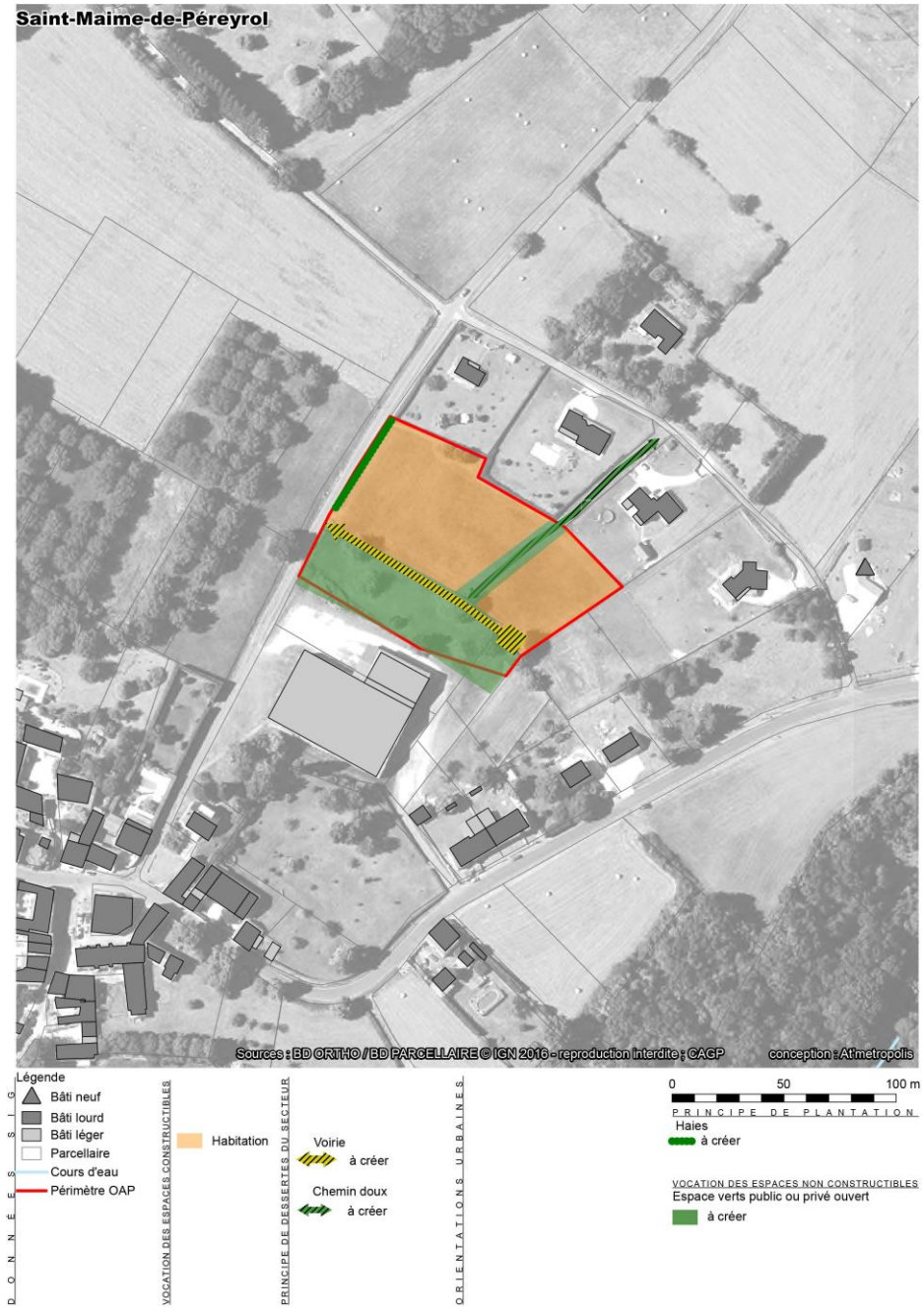
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Confortement urbain
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Nord-Est du bourg. Il est accessible depuis une voie communale à l'Ouest.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels Activités économiques
Avantages du site
Proximité aux commerces et services Assainissement collectif
Inconvénients du site
Topographie marquée : risque lié au ruissellement des eaux pluviales
Objectif
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en favorisant une opération de production de logements au sein de ce cœur d'ilot.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9000 m²
Nombre de logements minimum : 3

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5mètres R2 > 3 mètres ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'interface avec la voie communale à l'Ouest sera plantée d'une haie. Un espace tampon paysager marquera l'interface avec l'activité économique limitrophe.	Un espace vert sera préservé au droit de l'aire de retournement.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie en impasse depuis la voie communale existante à l'Ouest.	Un cheminement dédié aux modes actifs sera créé entre l'emprise publique à créer et la voie communale longeant la frange Nord du site. L'aire de retournement sera implantée en limite de l'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9000 m² la réalisation minimale de 3 logements.		

SECTEUR 2 : LES BRICATS

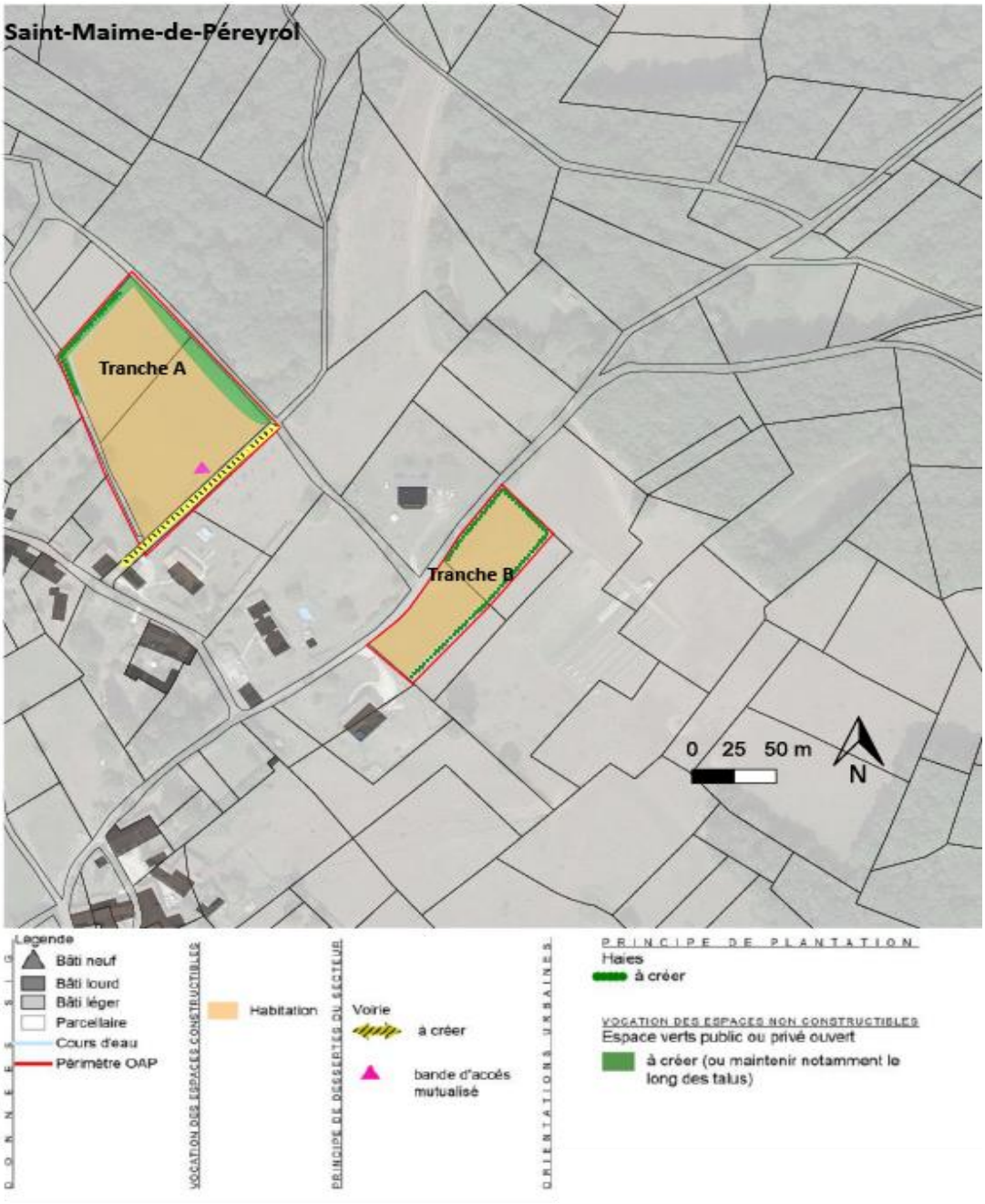
1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au centre de la commune au lieu-dit « Les Bricats ». Il est accessible depuis une voie qui longe sa frange Sud et Est.
Type de tissu urbain environnant
Hameau Quartier résidentiel contemporain de logements individuels
Avantages du site
-
Inconvénients du site
-
Objectif
Ce site est localisé au sein d'un hameau ancien où se sont implantées des constructions récentes. Il s'agit d'un des sites urbains les plus denses de la commune. L'enjeu est donc de conforter l'offre en logements sur ce site en développant un réseau viaire cohérent. L'OAP visera à limiter les risques de feu de forêt.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3000 m²
Nombre de logements minimum : 3	Nombre de logements minimum : 2

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5mètres R2 > 3 mètres ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. L'interface avec l'emprise publique existante structu- rant au Sud sera plantée d'une haie.		
Principes de circulation / voies	La desserte du site (tranche A) reposera sur une emprise publique à créer permettant la liaison entre le cœur du hameau et l'emprise publique existante à l'Est.	Dans la tranche A, la desserte des lots sera réalisée par mutual- isation des bandes d'accès depuis l'emprise publique à créer.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aména- gement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7000 m² pour la réalisation minimale de 3 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménag- ement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 3000 m² pour la réalisation minimale de 2 logements.		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

10. SAINT-MICHEL DE VILLADEIX

SECTEUR 1 : LE SANDEREIX

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé à l'Ouest de la commune, le long de la D42.
Type de tissu urbain environnant
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Avantages du site
-
Inconvénients du site
Assainissement individuel
Objectif
Le site est situé en extension d'une des zones urbaines les plus denses de la commune. Il s'agit donc de rationaliser la consommation d'espaces sur ce site pour la production de nouveaux logements en préservant les panoramas remarquables.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m²
Nombre de logements minimum : 6

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5 mètres R2 > 3 mètres ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts non bâtis permettront des percées visuelles vers les espaces agricoles et naturels au droit de l'emprise publique à créer.	Les panoramas vers les espaces naturels au Nord et au Sud du site doivent être préservés.	Les interfaces avec le bâti existant pourront être plantés de haies et/ou arbres à haute tige favorisant l'intégration paysagère de l'opération.
Principes de circulation / voies	Le secteur sera desservi par une voie en impasse incluant une seule sortie sur D42 qui comprendra une signalétique STOP. Un cheminement doux reliera la voierie vers un chemin rural au Nord pour la sortie des secours, via une voie non goudronnée mais		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	stabilisée pour les véhicules.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 14 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

11. SALON

SECTEUR 1 : LE BOURG

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Sud du bourg. Il est accessible depuis un chemin rural qui traverse le site d'Est en Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Proximité au bourg

Inconvénients du site

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort

Périmètre de protection des captages

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée

Assainissement non collectif

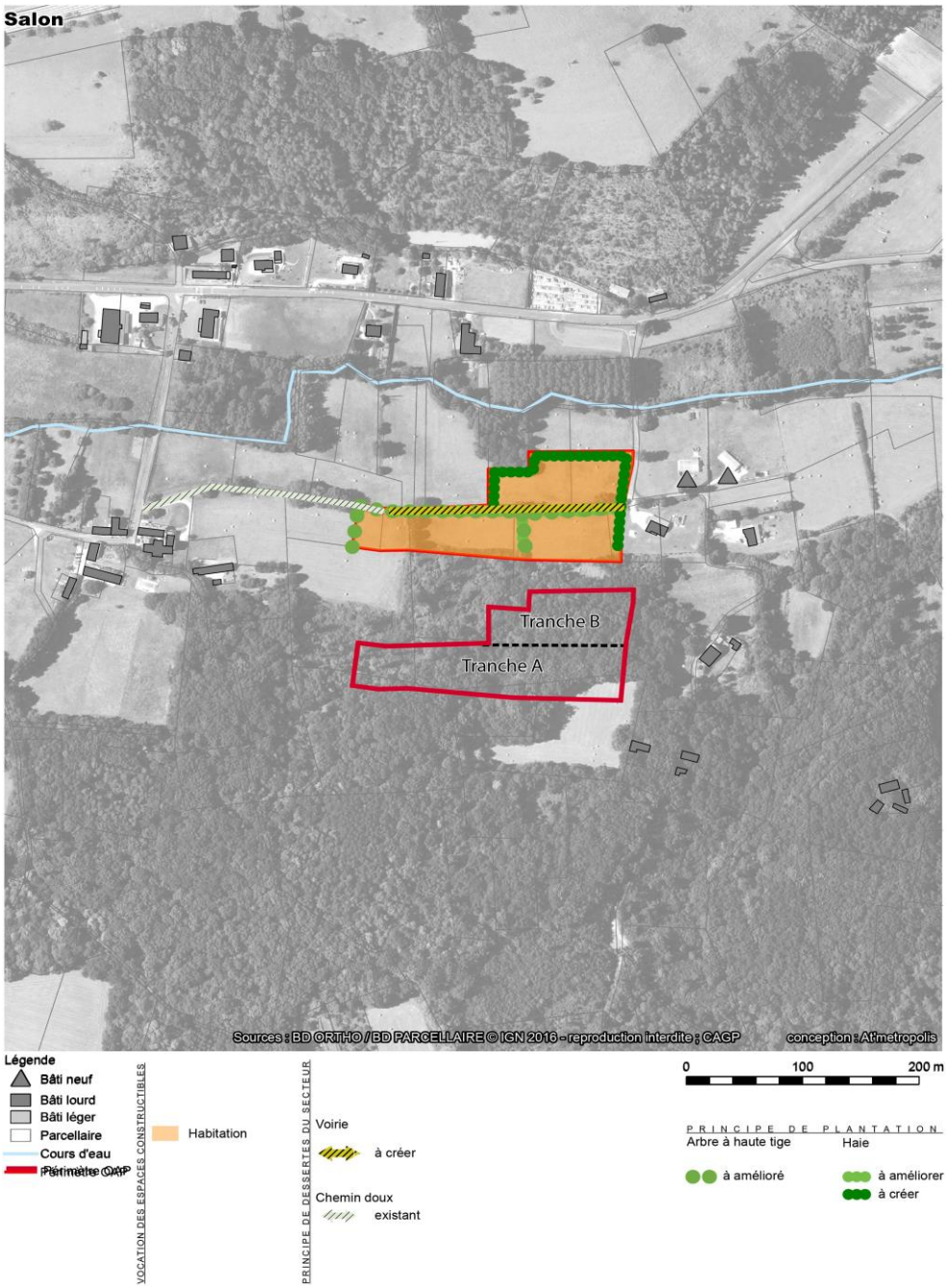
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production d'une offre nouvelle de logements. L'OAP visera à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération au sein de ce site patrimonial d'intérêt.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8000 m²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5000 m²
Nombre de logements minimum : 5	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5mètres R2 > 3mètres ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Toutefois, le périmètre de l'OAP est situé à plus de 40 mètres du lit du ruisseau et n'atteint pas la zone humide.	Les haies existantes seront au maximum préservées, de même que les chênes situés au Nord du site.	
Principes de circulation / voies	La desserte des lots sera assurée depuis le chemin rural existant. Le chemin rural existant doit être adapté aux véhicules des services de secours pour assurer un bouclage vers et depuis la D45.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera de 8000 m² pour la réalisation minimale de 5 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements		

12. VEYRINES-DE-VERGT

SECTEUR 1 : BOURG

1. PRESENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site est localisé au Nord de la commune, en extension directe du bourg. Il est accessible depuis l'emprise publique structurante qui traverse le bourg.
Type de tissu urbain environnant
Bourg ancien rural Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels au Nord.
Avantages du site
Proximité des équipements du bourg
Inconvénients du site
Topographie marquée, risque lié au ruissellement des eaux pluviales. Périmètre de protection des captages
Objectif
L'OAP vise à conforter le rôle de centralité du bourg en favorisant la production de nouveaux logements. Elle doit permettre de renforcer le fonctionnement du réseau viaire local, assurer l'intégration paysagère du site et gérer les eaux pluviales.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : non réglementé R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».	Les arbres à hautes tiges présents sur les franges du site devront au maximum être préservés. Au droit de l'emprise publique à créer, un espace vert d'une largeur minimale de 8 mètres sera préservé vers le Nord afin de préserver les vues vers les espaces naturels et ne pas restreindre les potentialités de développement à long terme.	Les interfaces avec le bâti existant pourront être plantées de haies et/ou arbres à hautes tiges valorisant l'intégration paysagère de l'opération.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique à créer permettant la liaison entre les voies communales existantes au Sud et à l'Ouest.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération		

	d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 13 000 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

ANNEXE

Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte
Clôtures Sur les limites sur espaces publics, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide : • Soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ; • Soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m. Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées. Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Pour les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, sont autorisés les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres de part et d'autre de celui-ci et sur une longueur de 4 mètres. Sur les clôtures de fond de parcelle, seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.
Espaces verts à préserver Les espaces verts à préserver comprennent une végétation en place qu'il s'agit de préserver et de mettre en scène dans l'aménagement. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.
Espaces verts communs à créer Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampons, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes. Les espaces verts à créer respecteront les règles des schémas de prévention feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues. Les espaces verts à créer pourront accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures…, mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention.

Principe et/ou programme soumis à compatibilité
L'implantation d'équipement technique type : • Parabole, • Pompe à chaleur, • Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, doit garantir leur non-visibilité depuis l'espace public ou le point de vue repéré sur le document graphique.
Intégration des bassins de rétention des eaux pluviales compris dans les espaces verts : Au sein d'un projet, dans le cas où les bassins de rétention des eaux pluviales sont aériens, ils seront réalisés avec une faible profondeur et une bonne gestion des pentes des berges de manière à ne pas être clôturés. Si des arguments techniques imposent des clôtures, celles-ci seront végétalisées...
Espaces verts sur lots privatifs Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie. Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m². Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative : • Il s'appuie sur les masses végétales existantes ; • Il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ; • Il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération. Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil. Sont considérés comme : • Arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ; • Arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte. Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Les haies monospécifiques sont interdites.

Principe et/ou programme soumis préconisé
Parti architectural « Architecture de continuité » Volumétrie : les couvertures seront à deux pentes, les faitages seront implantés selon les précipitions graphiques indiquées aux schémas. Les couvertures tuiles de terre cuite seront soit : • De type plates avec des pentes comprises entre 15 % et 100 % de teinte naturelle. • Soit, canal avec des pentes comprises entre 26 % et 33 % de teinte naturelle. Les couvertures en ardoise et zinc.
Les façades • Soit en pierres locales • Soit enduite d'un ton pierre locale (voir nuancier) • Soit en bois celui-ci sera de teinte naturelle et les lames posées verticalement. Les ouvertures seront ordonnancées. Les menuiseries des portes et fenêtres seront de teintes blanc cassé. L'emploi du PVC est toléré exclusivement pour les portes fenêtres et fenêtres. Les volets, et portes principales seront en bois et pourront être peints selon les teintes du nuancier.
Parti architectural « Architecture de rupture » Si des matériaux ou des volumes traditionnels sont utilisés, ils doivent respecter les prescriptions ci- avant. Les toitures terrasses doivent être étanchées avec des matériaux de teinte sombre ou être recouvert de matériaux naturels bruts : cailloux, végétalisation ... Les matériaux contemporains type panneaux composites, bétons, métal peuvent être employés sous réserve de ne pas réfléchir la lumière.
Tous type d'architectures Les équipements techniques doivent être intégrés à la construction.