



CAHIER DES OAP //

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord

Cachets & Visa

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Bastides Dordogne-Périgord



Sommaire

Partie 1 // PRÉAMBULE 3

Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES 8

Partie 3 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE 35



1

Partie 1 > PRÉAMBULE

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord



Partie 1 // PRÉAMBULE

Rappel législatif

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition

Partie 1 // PRÉAMBULE

Rappel législatif

Article L151-7-1

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

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Article R151-6 :

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

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

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R.151-6 qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R.151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

Partie 1 // PRÉAMBULE

Rappel législatif

Article R151-8

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

Elles portent au moins sur :

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

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



Partie 1 // PRÉAMBULE

Les différents types d'OAP

Les projets situés au sein des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être compatibles avec les principes décrits dans ce présent livre.

Le code de l'urbanisme permet la création de deux types d'OAP :

Les OAP « sectorielles »

Les OAP sectorielles comprennent 1 schéma de principe et sont régies par le règlement écrit de la zone dans laquelle elles sont comprises (urbaine ou à urbaniser).

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles » sont délimités au document graphique.

Les OAP de « secteur d'aménagement »

Les dispositions spécifiques à chaque zone du règlement écrit ne sont pas applicables au sein des périmètres soumis aux OAP des « secteurs d'aménagement », pour lesquels s'appliquent les dispositions propres de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du dit secteur.

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation « secteurs d'aménagement » sont délimités au document graphique.



2

Partie 2 > CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Intégration du site

Les éléments identitaires seront valorisés, et notamment :

- ✓ Des éléments de patrimoine bâti ;
- ✓ Des éléments de patrimoine paysager ;
- ✓ Des perspectives sur le paysage environnant (vue sur le grand paysage, sur l'église, ...).

Une attention particulière sera portée sur la perception du projet depuis les espaces environnant

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vues extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

Qualité architecturale & Formes urbaines

L'aménagement de chaque site de projet devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et paysager environnant, notamment par l'épannelage des nouvelles constructions, devant, a maxima, préserver les constructions contextuelles.

Cet épannelage vise à accroître la cohérence globale et permettre une extension densifiée du tissu bâti tenant compte du cadre urbain. Ainsi la hauteur des nouvelles constructions situées à proximité immédiate des tissus préexistants pourra varier plus ou moins un à deux niveaux suivant le bâti existant.



Beaumontois



Liorac sur Louyre

Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Intégration du site



Lalinde



Pressignac Vicq



Biron



Château de Bannes



Tremolat

Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Aménagement urbain du site

Le stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier, hameau (ou secteur), notamment en :

- ✓ Optimisant et mutualisant le stationnement ;
- ✓ Situait les aires de stationnement le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations ;
- ✓ Prévoyant des petites unités permettant d'intégrer des espaces paysagers ;
- ✓ Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires ;
- ✓ Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (plantations végétales notamment) ;

De manière concrète et adaptée aux secteurs :

- ✓ Généralement, le stationnement sera géré projet par projet (ou à la parcelle dans le cas de parcelles privées) ;
- ✓ Il pourra être mutualisé (dans un but de d'optimisation et de préservation de l'ambiance apaisée du secteur) sans que cela soit imposé.



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Aménagement urbain du site

Du site à la voirie

Éléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu urbain et villageois, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisées pour des raisons de lisibilité, de confort et de coût : de la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte, ...

Les voies et les accès nouvellement créés devront répondre aux objectifs suivants :

- ✓ Offrir un maillage viaire fonctionnel et lisible tout en diversifiant les ambiances urbaines et en redonnant toute leur place aux modes de déplacement doux ;
- ✓ Proposer des profils de voies variés : il peut être intéressant de proposer au sein d'un quartier des profils de voies contrastés permettant de bien se repérer et d'accueillir différentes pratiques de l'espace public ;
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols, offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité et maîtriser les coûts d'aménagement des voiries (principal poste de dépense avec les réseaux), voire les réduire.

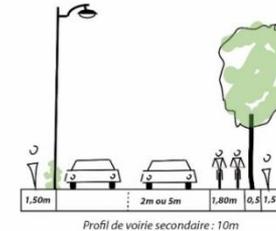
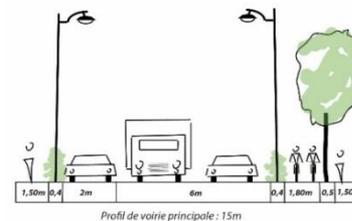
Cela peut être traduit par des voies :

- ✓ Structurantes plus larges avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations ;
- ✓ Secondaires traitées en plateau mixte (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures) ;
- ✓ Tertiaires potentiellement en impasse, en sens unique...

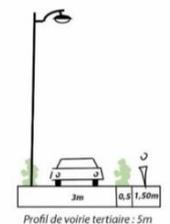
Principes d'accès

La mutualisation et l'optimisation seront les principes centraux :

- ✓ Les accès aux sites de projets seront massivement mutualisés, sans accès desservant chaque parcelle ou chaque logement.
- ✓ Ils seront raccordés sur une voie centrale simple structurant les différentes entités bâties et distribuant les entrées privées.



Profil de voie



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Aménagement urbain du site

Dimensionner les chaussées au plus juste

Les chaussées sont souvent dimensionnées par défaut à 6 mètres de large.

En fonction du type de fréquentation de la voie, cette largeur peut être réduite (cf. profils de voie donnés à titre d'exemples page précédente).

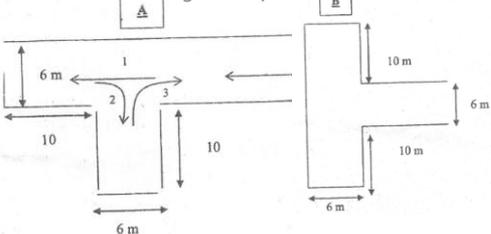
Une voie partagée à double sens peut ainsi être réduite à 4,5 m de large (lorsque la voie se réduit à la chaussée), une voie à sens unique autour de 3,5 m, ... En prenant cependant à chaque fois la précaution de disposer des emprises nécessaires pour les accès voiture aux lots (une partie des emprises nécessaires peut alors être reportée sur l'emprise privative). Des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie. A noter que ce travail de juste dimensionnement de la largeur des chaussées contribue également à limiter la vitesse des véhicules.

Questionner les modalités de la collecte des déchets ménagers

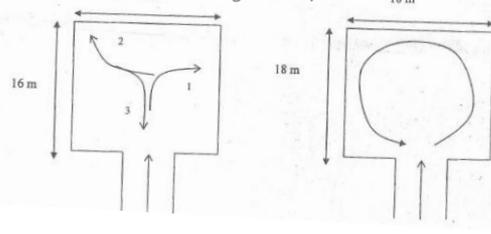
Il est intéressant de ne pas systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte pouvant nécessiter l'aménagement de palette de retournement. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle. (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boîtes aux lettres).

Reste à respecter les contraintes d'accessibilité des Services de Défense Incendie et de Secours aux personnes (SDIS), voire à limiter le cas échéant le nombre de logements desservi par une impasse.

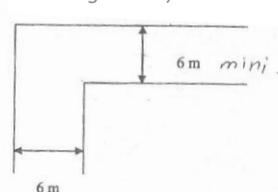
« T » de retournement
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



Aire de retournement
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



Angle droit de circulation
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Aménagement urbain du site

Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agreste.

Une attention toute particulière devra être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Aménagement urbain du site

L'aménagement d'espaces publics de respiration et de rencontres

Au sein de chaque îlot nouvellement aménagé, il sera étudié dès que possible, de créer un espace commun de placette, respiration, propice à l'échange, à l'animation du quartier par leur appropriation par les habitants (nouveaux et riverains).

Ces lieux participent au sentiment d'identité spécifique à chaque quartier, à son caractère.

Le traitement des espaces libres collectifs en cœur d'îlot (ou couture avec les quartiers riverains) doit privilégier l'aspect qualitatif où les espaces plantés seront généreux et variés.

Principes de traitement paysager

Les limites séparatives devront être végétalisées, afin de limiter les co-visibilités.

Les haies naturelles et éléments arboré (ou naturels) préexistants et actuellement en place seront conservés, préservés et valorisés.

Les voiries devront faire l'objet d'une végétalisation et d'un traitement paysager conséquent, valorisant le secteur. Ce traitement paysager et végétal sera à adapter en fonction du niveau de desserte de la voirie et de ses usages.



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Gestion du site

La gestion des eaux de pluie

Toute construction ou aménagement doit privilégier la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet, et ne doit en aucun cas, ni créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

L'évacuation et la rétention des eaux de pluie peuvent être l'occasion de créer des espaces verts d'agrément fréquentés par tous les habitants. Afin de définir la meilleure solution technique pour l'aménagement, il faut prendre en compte la topographie, le degré de perméabilité du sol, le pourcentage de surface imperméabilisée sur l'opération.

Le paysage nocturne

La nature est aussi la nature nocturne, loin des bruits de la ville, loin de ses lumières aussi. Celles-ci produisent un halo orangé qui empêche de percevoir la nuit étoilée. Il arrive que quelques lampadaires à l'entrée du village ou du nouveau quartier suffisent à perturber cette vision.

Les solutions seront simples et allant dans le sens d'une économie de moyens. Ainsi, les illuminations tapageuses seront évitées, l'éclairage nécessaire du haut vers le bas sera préféré, et les tonalités orangées réduisant la perception des couleurs seront réduites.



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Composition parcellaire

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

- ✓ Préserver les pentes naturelles permettant l'écoulement des eaux ;
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables ;
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel ;
- ✓ Respecter le profil du terrain naturel en limitant, a maxima, les mouvements de terrain. Le principe étant d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse ;
- ✓ Utiliser les déblais et remblais éventuels sur le périmètre du projet.

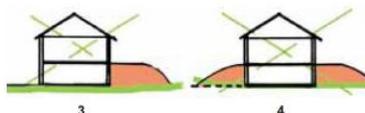
1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

NON

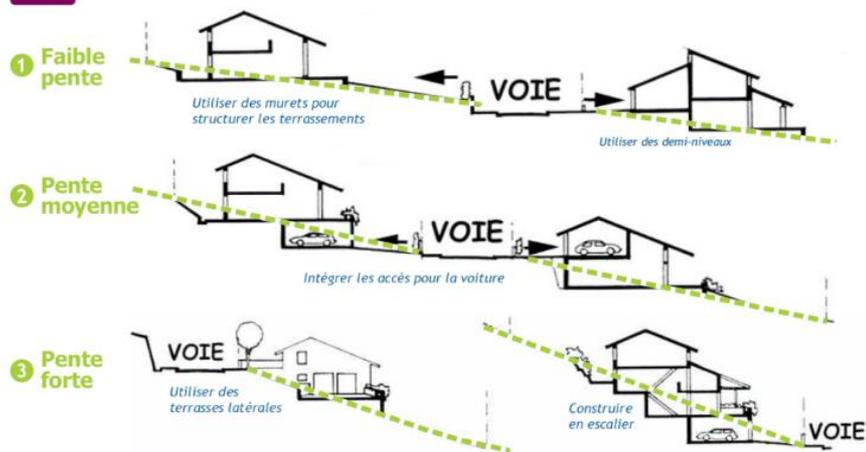


Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

Une bonne adaptation au site va tenir en compte également trois éléments essentiels :

- ✓ L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement) ;
- ✓ La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain ;
- ✓ Le sens du faîtage par rapport à la pente.

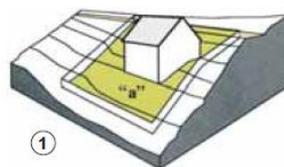
OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Composition parcellaire

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

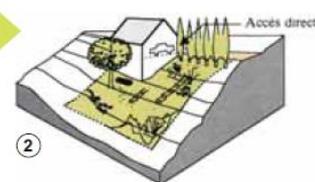


◀ Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

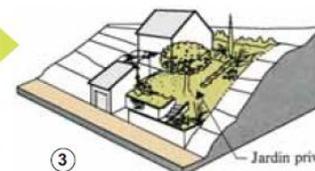
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

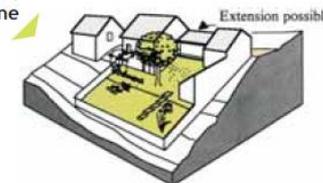
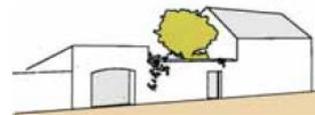
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



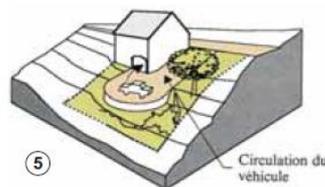
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



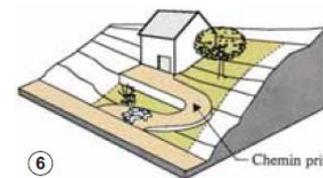
...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



- J'adapte mon projet à mon terrain ... et non le terrain à mon projet
- Je m'inscris dans la pente et respecte les arbres

Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Composition parcellaire

Intégrer les nouveaux secteurs dans leurs contextes

- ✓ Les abords et contextes seront particulièrement observés dans un but d'intégration, quels qu'ils soient (centres-bourgs, hameaux, extensions denses, tissu plus lâche) ;
- ✓ Le contexte devra être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier (ou secteur), participant de fait à son intégration.

Offrir une diversité dans la superficie des terrains et proposer différents types d'habitat :

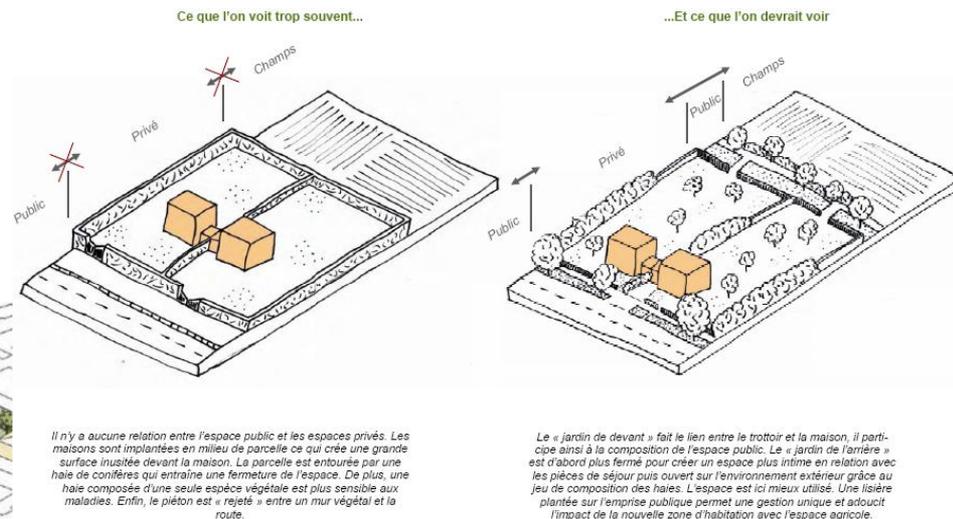
- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (familles diverses, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement, ...) ;
- ✓ Prévoir des espaces verts (jeux, bancs, ...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.



Traiter les limites

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des constructions et des opérations d'aménagement. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables espaces de liaisons entre des espaces à vocations différentes.

➤ Double regard -> Quels impacts depuis l'espace public souhaitons-nous avoir ?



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Composition parcellaire

La notion d'intimité

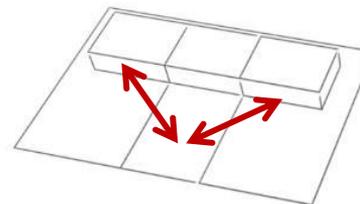
La notion d'intimité est fondamentale. Elle permet une meilleure qualité d'habiter et devra être prise en compte dans les aménagements proposés.

Principes d'implantation des bâtiments

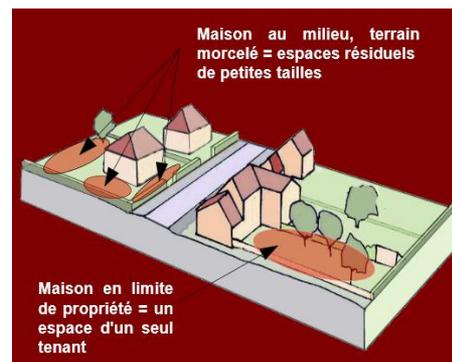
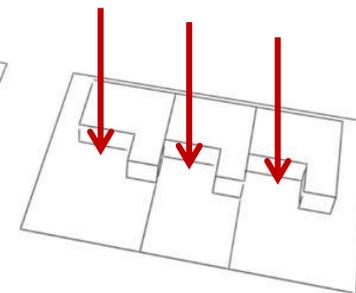
L'alignement des bâtiments n'est, généralement, pas demandé, ni le long des rues bordant le site (non alignement général des constructions voisines, notamment en zones rurales), ni le long des voies de desserte interne.

Cependant, notamment pour les sites en cœur de hameaux ou en entrée de bourgs/ hameaux, les bâtiments disposés le long des voies cernant le site, en raison de leur positionnement « visibles », devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis ces axes.

Vis-à-vis important depuis les jardins > à éviter



Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit > à privilégier



Source : DDT Eure et Loir, Les cahiers de « l'Urbanisme et développement durable »

Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

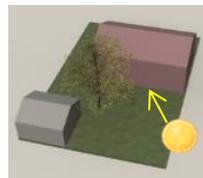
Composition parcellaire

Les apports solaires

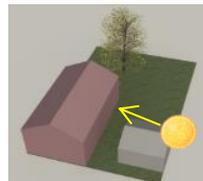
Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté.

À l'avenir, une orientation optimale sud/sud-ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au sud, 20/30% à l'est, 20% à l'ouest et entre 0 et 10% au nord.

- L'observation des constructions anciennes est une bonne aide. Si j'oriente bien ma maison, les déperditions thermiques seront limitées (économies d'énergie)



Retrait de la maison permettant de profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.



Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)



Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Composition parcellaire

Clôtures et limite de propriété

Les clôtures contribuent à la particularité de chaque territoire. L'insertion des nouvelles constructions dans le paysage rural s'inscrit souvent en rupture avec les modes d'occupation traditionnels de l'espace. Le traitement des clôtures peut être un moyen de les rattacher à leur contexte paysager. Le territoire, du fait de sa ruralité, a la particularité d'avoir des clôtures très peu marquées et végétales, amenant des espaces privés très ouverts.

S'inscrire dans le paysage rural :

Un fossé, une simple haie, un alignement d'arbres, une clôture en bois ou un grillage dissimulé sous le couvert végétal en retrait de la route, suffisent à délimiter une propriété.

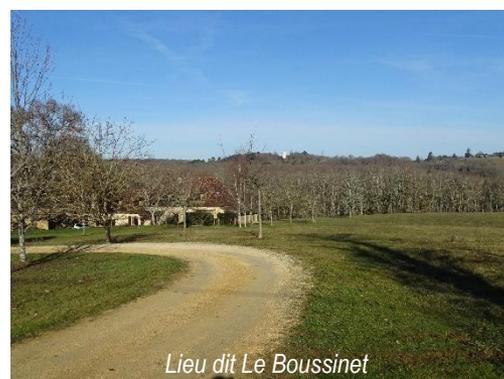
Plus près de la maison, là où la clôture peut être plus affirmée, il est possible de perpétuer des solutions traditionnelles éprouvées par l'usage :

- L'installation de clôtures en bois de faible hauteur afin de conserver un esprit « ouvert » ;
- L'entretien ou la reconstruction de murets de pierres sèches permettant d'utiliser les pierres présentes sur le site et de résoudre le problème de leur évacuation ;
- L'entretien ou la plantation de haies, libres ou taillées, utilisant des espèces végétales spontanément présente sur le site qui contribuent à créer des effets qui varient selon les saisons ;
- L'implantation de grillage agricoles plus transparents et plus discrets que leurs variantes plus urbaines.

Structurer et valoriser l'espace public :

Dans un contexte d'habitat plus dense, la clôture doit à la fois marquer les limites de propriété et contribuer à protéger l'intimité.

Dans les nouveaux quartiers, notamment d'habitation, les clôtures appartiennent à la fois au domaine public et au domaine privé, participent à la structuration de l'espace public et la valorisation des entités urbaines.



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Typologies d'habiter

- Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la communauté de communes en matière de formes urbaines à créer.
- Les OAP qui sont présentées par commune dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter.

Trois catégories de formes urbaines ont été définies dans les schémas d'OAP :

- logements collectifs / intermédiaires ;
- logements individuels groupés ou en bande ;
- logements individuels pavillonnaires.

La densité de logements correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface bâtie ramenée à l'hectare.

La densité moyenne minimum conseillée sur les secteurs d'aménagement par le SCOT en vigueur suivant les typologies de commune :

- Habitat de densité plus importante sur les « polarités de proximité » : environ 12 lgts/ha ;
- Habitat de densité moyenne sur les autres communes : environ 8 lgts/ha.



Exemple hors territoire CCBDP



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Typologies d'habiter

L'HABITAT INDIVIDUEL

L'habitat individuel caractéristique de l'identité locale est généralement implanté en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. Il convient cependant d'éviter dans le positionnement des futures constructions des reculs trop importants en fond de parcelle et en limites séparatives afin de pouvoir gérer une densification (ou une optimisation du tissu) douce à l'avenir.

L'HABITAT GROUPÉ

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots. Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

Sur un petit lot il faudra éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis, ...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.

L'HABITAT INTERMÉDIAIRE OU PETIT COLLECTIF

L'habitat intermédiaire ou petit collectif devra présenter des hauteurs respectant le caractère rural de la communauté de communes Isle Verne Salembre et dans des volumes adaptés au territoire. Les éléments bâtis pourront être implantés à l'alignement pour marquer un front bâti ou en retrait avec un traitement paysager qualitatif des espaces communs.



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Typologies d'habiter

Habitat individuel « dense »
(environ 15 logts/ha)



**Habitat individuel à la densité
« polarité de proximité »**
(environ 12 logts/ha)



**Habitat individuel à la densité
intermédiaire**
(environ 8 à 9 lgts/ha)



Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages

Les grands principes :

- ✓ Gérer et valoriser une présence végétale conciliant une montée qualitative paysagère des entrées de ville et la possibilité « d'effets vitrines » ;
- ✓ Considérer la perception depuis l'espace public ;
- ✓ Composer harmonieusement les opérations des zones d'activités avec le paysage environnant ;
- ✓ Préserver les espaces forestiers faisant la singularité du territoire en soignant les franges urbaines ;
- ✓ Former des « espaces tampons » entre les zones d'activités et celles agricoles ou naturelles ;
- ✓ Gérer les interfaces entre espaces économiques et espaces habités ;
- ✓ S'adapter à l'environnement naturel : la topologie, le sol, la végétation, les vues, ... ;
- ✓ Favoriser la végétalisation des espaces urbanisés et de la voirie ;
- ✓ Favoriser les espaces de respiration : stationnement végétalisé, ... ;
- ✓ Anticiper les extensions des bâtiments.



*Végétalisation d'espaces d'activités (Beaucouzé) – CAUE
Loire-Atlantique*



*Végétalisation d'espaces d'activités (Beaucouzé) – CAUE
Loire-Atlantique*

Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages

Tisser des liens architecturaux cohérents entre les espaces d'activités et les spécificités du territoire :

- ✓ Favoriser les projets respectant les codes architecturaux locaux ;
- ✓ Promouvoir une cohérence esthétique notamment dans le choix des matériaux ;
- ✓ Penser l'intégration des espaces techniques (stockage, benne à ordures, ...) dans le projet architectural global ;
- ✓ Privilégier une cohérence des gabarits par des bâtis modérés en fonction des espaces voisins ;
- ✓ Concevoir les façades de manière cohérente ;
- ✓ S'inscrire plus généralement dans les spécificités architecturales et paysagères environnantes ;
- ✓ Favoriser des constructions à forte valeur architecturale.



Intégration des espaces techniques - desserte

Traitement homogène des façades

« Implantation et intégration paysagère des Zones d'Activités »
CAUE de Loir-et-cher

Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages

L'entrée :

Premier contact de l'utilisateur avec la zone d'activités, l'entrée en constitue la «porte». Elle doit faire l'objet d'un aménagement qui souligne les qualités et particularités de la zone : création d'une forme générale, vecteur d'identité visuelle, réflexion sur les choix des plantations, perception des espaces publics, ambiance nocturne spécifique, sans oublier l'implantation judicieuse d'éléments de signalétique (plan général du site localisant facilement les entreprises, ...). Pour les zones d'activités plus importantes, un bureau d'accueil peut offrir différents services (télématique, bureaux, repos, ...) ou équipements (boîte aux lettres, ...).

Lors de la commercialisation, il est nécessaire de s'assurer que l'activité des entreprises situées sur les parcelles à l'entrée du site ne nuira pas à l'image de la zone d'activités (stocks de matériaux, matériel technique et volumineux, véhicules lourds, ...).



Saint-Avit-Seigneur – entrée peu qualitative



Parc d'activités du Cassé 1 à St Jean (31)



L'aménagement des stationnements peut être réalisé à l'aide de dispositifs permettant de conserver des espaces enherbés et un caractère perméable du sol

Le stationnement :

Plusieurs principes permettent de limiter l'incidence des grands espaces dédiés au stationnement :

- Privilégier, quand cela est possible, le stationnement à l'arrière des constructions ;
- Privilégier les voies existantes ou potentielles (chemins) comme la trame structurante du projet ;
- Réduire l'emprise des voiries : minimiser la surface dédiée à la voiture, prévoir des cheminements piétons au sein de la zone ;
- Inscrire la trame viaire en relation avec le site ;
- Créer une desserte interne par un réseau hiérarchisé et continu de voies et proscrire les systèmes en impasse ;
- Prévoir la gestion du stationnement, y compris à l'intérieur des parcelles privées. D'autres matériaux que l'enrobé sont à privilégier hors des zones à fortes sollicitations (stabilisé, mélange terre-pierre...).

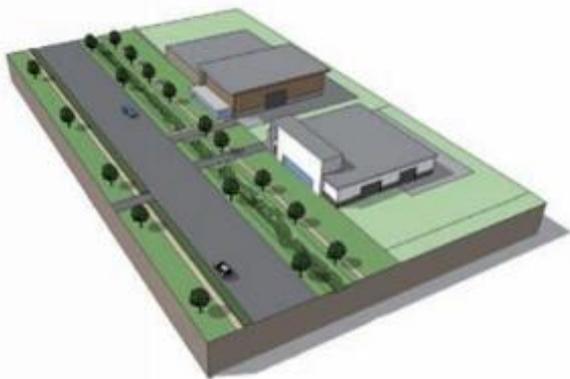
Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages

La volumétrie :

La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, mérite d'être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activités. De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments intégrés dans leur environnement paysager et bâti. Sur les points dominants, notamment ceux à forte co-visibilité, il faudra favoriser l'implantation des bâtiments de faible hauteur.

Pour les entreprises qui accueillent sur leur site des activités complémentaires ne nécessitant pas les mêmes besoins en terme d'espace (accueil de la clientèle/ bureaux, production/ stockage, ...), une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents permet d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie, ...).



Couleurs & matériaux :

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante. Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.

Il apparaît essentiel :

- De privilégier les couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone ;
- De proscrire l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier ;
- De limiter le nombre de matériaux ;
- De privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.

RAL	Pantone	CMYK / CMH	RGB (hex)
ral 900	431	99 44 49 24	667270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525460
ral 702	465	14 29 65 0	464644
ral 701	445	69 50 46 17	506866
ral 7019 Quartz gray	431	56 49 55 19	666064
ral 7041 Gris matric B	446	68 56 55 32	505455
ral 9015 Brun châtagner	175	37 83 77 49	54262a
ral 9007	4975	46 82 67 65	402226
ral 9017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b

Exemple de gamme de RAL permettant d'assurer une homogénéité d'aspect des façades

Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages

La gestion des plantations :

Une cohérence globale doit associer, au travail portant sur l'architecture, un même souci qualitatif en matière de plantations, intégrant son évolution dans le temps. Un plan d'ensemble est nécessaire, qui prendra en compte, aussi bien le traitement de la relation aux espaces publics, que les principes d'aménagement des parcelles privées. Afin de favoriser une lecture claire et simple de l'organisation du projet, ce plan peut s'articuler autour de plusieurs axes :

- le traitement paysager des limites (incluant l'entrée) ;
- la relation au paysage «global» du site ;
- l'aménagement des espaces publics attenants et l'aménagement paysager de la parcelle, intégrant le mobilier urbain ;
- la signalétique et l'éclairage.

La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs. L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle. La clôture peut se limiter aux zones de stockage, qu'elles soient ou non contiguës au bâtiment.

Les franges de la zone d'activités méritent de recevoir un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). Il s'agit de plantations hautes intégrant des arbustes et arbres d'espèces locales.

La gestion des déchets :

Porter une attention particulière aux dispositifs des filières de collecte et de traitement des déchets sur le territoire, au regard du type de déchets produits par les futures activités prévues sur la zone. Des aires de présentation, prévues pour le ramassage des déchets, et situées à proximité des emprises publiques, seront intégrées au projet global pour une perception limitée depuis l'espace public.

Partie 2 // CAHIER DE RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Mode de mise en œuvre opérationnelle

Organisations & Phasages des opérations

L'urbanisation des secteurs n'est pas conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas de projets isolés, ils devront respecter le schéma global et ne pas le compromettre.



Partie 1 // PRÉAMBULE

Vue générale à l'échelle de la Communauté de Communes

COMMUNES	N° OAP	ZONAGE	TYPE OAP	FONCTION	SURF. (ha)	DENSITE (lgt/ha)		NB LGTS VISE
						commune	site	
Alles-sur-Dordogne	ALL01	AU	sectorielle	habitat	0,4158	8	8	3
Baneuil	BAN01	AU	sectorielle	habitat	0,59	8	8	5
Baneuil	BAN02	AU	sectorielle	économique	1,55	/	/	/
Bayac	BAY01	AU	sectorielle	habitat	0,57	8	8	5
Beaumontois en Périgord	BEAU01	AU	sectorielle	habitat	0,9692	12	12	12
Beaumontois en Périgord	BEAU02	AU	sectorielle	habitat	3,04	12	diff	57
Beaumontois en Périgord	BEAU03	AU	sectorielle	économique	3,82	/	/	/
Beaumontois en Périgord	BEAU04	2AU	sectorielle	habitat	0,46	12	8	4
Biron	BIR02	AU	sectorielle	équipement	1,74	/	/	/
Bouillac	BOU01	AU	sectorielle	habitat	0,59	8	8	5
Calès	CAL01	AU	sectorielle	mixte (hab+act)	0,9291	8	8	7
Calès	CAL02	AU	sectorielle	habitat	1,33	8	8	11
Capdrot	CAP01	AU	sectorielle	habitat	2,5	8	8	20
Cause-de-Clérans	CAU01	AU	sectorielle	habitat	0,75	8	8	6
Cause-de-Clérans	CAU03	2AU	sectorielle	tourisme	1,41	/	/	/
Couze-et-Saint-Front	COU01	AU	sectorielle	habitat	1,95	8	8	16
Gaugeac	GAU01	AU	sectorielle	habitat	0,86	8	8	7
Lalinde	LAL01	2AU	sectorielle	habitat	0,68	12	12	8
Lalinde	LAL02	2AU	sectorielle	habitat	1	12	12	12
Lalinde	LAL03	AU	sectorielle	habitat	2,14	12	12	26
Lalinde	LAL04	AU	sectorielle	économique	1,48	/	/	/
Lalinde	LAL05	AU	sectorielle	économique	2,5	/	/	/
Lalinde	LAL06	2AU	sectorielle	habitat	0,8561	12	12	10
Lanquais	LAN01	AU	sectorielle	habitat	1,84	8	8	15
Le Buisson-de-Cadouin	LBC01	AU	sectorielle	habitat	1,2	12	12	14
Le Buisson-de-Cadouin	LBC02	AU	sectorielle	habitat	1,53	12	12	18
Le Buisson-de-Cadouin	LBC03	AU	sectorielle	habitat spé	3,5	/	/	/
Le Buisson-de-Cadouin	LBC04	AU	sectorielle	mixte (hab+act)	1,37	/	/	/
Le Buisson-de-Cadouin	LBC05	U	sectorielle	économique	1,48	/	/	/
Le Buisson-de-Cadouin	LBC06	U	sectorielle	économique	1,29	/	/	/

- 56 OAP sectorielles
- 40 OAP habitat
- 1 OAP hébergement
- 2 OAP équipements
- 3 OAP mixtes
- 9 OAP économie
- 2 OAP tourisme
- Environ 83 ha d'OAP (U, 1AU, 2AU)

Vue générale à l'échelle de la Communauté de Communes

COMMUNES	N° OAP	ZONAGE	TYPE OAP	FONCTION	SURF. (ha)	DENSITE (lgt/ha)		NB LGTS VISE
						commune	site	
Lolme	LOL01	AU	sectorielle	habitat	0,27	8	8	2
Lolme	LOL02	AU	sectorielle	équipement	1,28	/	/	/
Marsalès	MAR01	AU / U	sectorielle	habitat	2,73	8	8	22
Mauzac-et-Grand-Castang	MAU03	AU	sectorielle	économique	0,6	/	/	/
Molières	MOL01	AU	sectorielle	habitat	1,43	8	8	11
Molières	MOL03	AU	sectorielle	habitat	0,52	8	8	4
Monpazier	MONP01	AU	sectorielle	habitat	1,2	12	12	14
Monpazier	MONP02	U	sectorielle	habitat	0,93	12	12	11
Monsac	MONS02	AU	sectorielle	habitat	0,2	8	8	2
Montferrand-du-Périgord	MONTF01	AU	sectorielle	habitat	0,9	8	8	7
Naussannes	NAU01	AU	sectorielle	habitat	1,09	8	8	9
Saint-Agne	SAG01	AU	sectorielle	habitat	1,42	8	8	11
Saint-Avit-Sénieur	SAS01	AU	sectorielle	habitat	0,39	8	8	3
Saint-Capraise-de-Lalinde	SCL02	AU	sectorielle	économique	0,92	8	8	7,36
Saint-Capraise-de-Lalinde	SCL03	1AU/2AU	sectorielle	tourisme	14,56	/	/	/
Saint-Cassien	SCA01	AU	sectorielle	habitat	0,39	8	8	3
Saint-Félix-de-Villadeix	SFV01	AU / U	sectorielle	habitat	4,5	8	8	16
Saint-Romain-de-Monpazier	SRM01	AU	sectorielle	habitat	0,69	8	8	6
Sainte-Foy-de-Longas	SFL02	AU	sectorielle	habitat	0,32	8	8	3
Sainte-Foy-de-Longas	SFL03	AU	sectorielle	habitat	0,46	8	8	4
Sainte-Foy-de-Longas	SFL05	U	sectorielle	habitat	1,62	8	8	9
Soulaures	SOU01	AU	sectorielle	habitat	0,48	8	8	4
Trémolat	TRE01	AU	sectorielle	habitat	1,66	8	8	13
Varennes	VAR01	AU	sectorielle	habitat	1,8	8	8	14
Vergt-de-Biron	VDB01	AU	sectorielle	mixte	0,95	8	8	5
Vergt-de-Biron	VDB02	U	sectorielle	habitat	1,1	8	8	8

3

Partie 3 > OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord

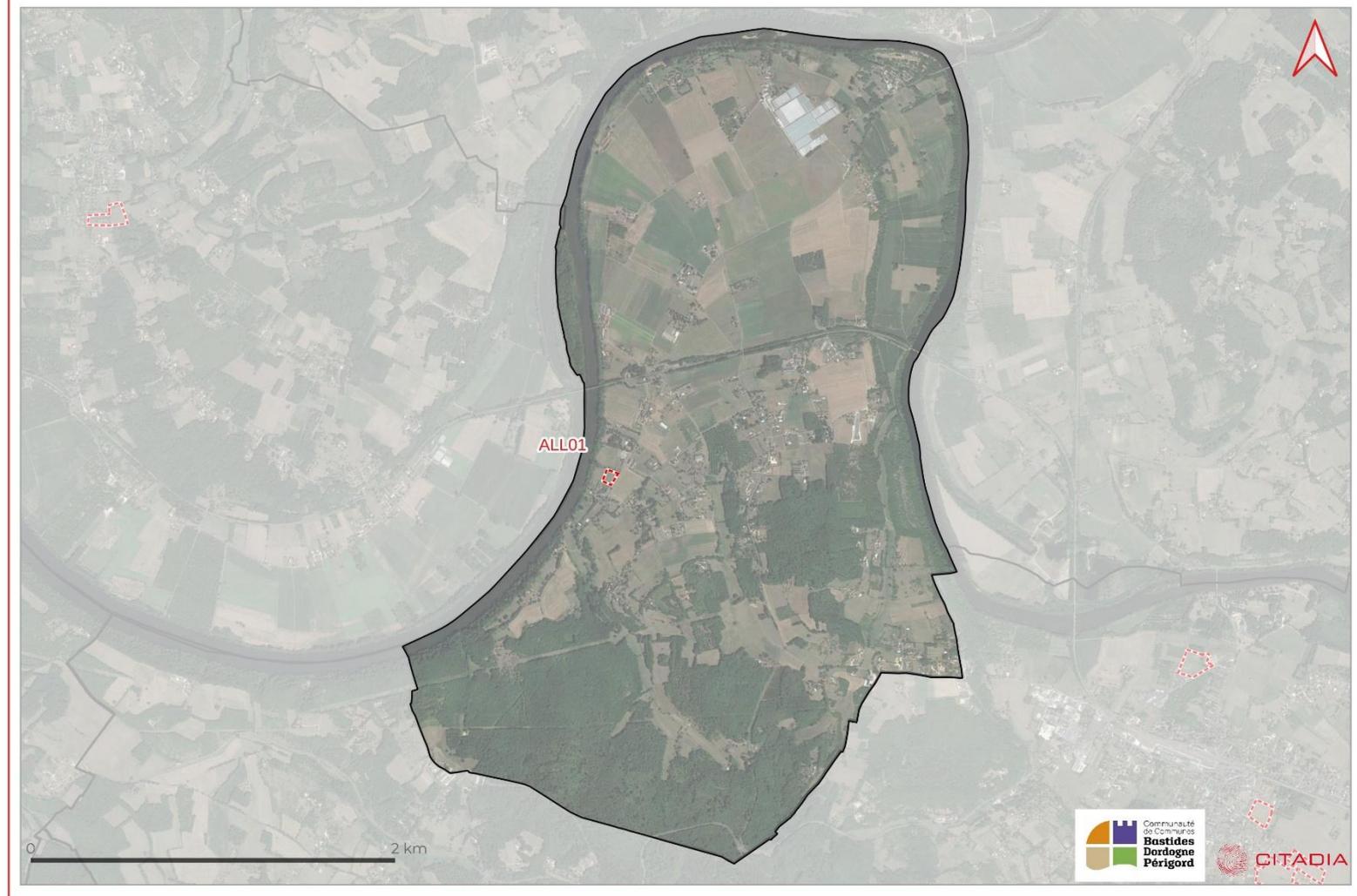


Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

1/ COMMUNE DE ALLES-SUR-DORDOGNE

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de ALLES-SUR-DORDOGNE



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 1/ ALLES-SUR-DORDOGNE

Commune de ALLES-SUR-DORDOGNE OAP n° ALL01

ALL01



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

▣ Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 0.41 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- A l'ouest de la route du Treilhac, en cœur de bourg (au sud) et en lien avec le hameau du Treilhac (au nord), le site vient connecter et conforter ces entités .
- Il est aujourd'hui entièrement libre tout en faisant face un un espace cultivé et conservé tel que en cœur de bourg .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire (nord), équipements (école & mairie au sud) et agricole cultivé (en face)

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 3 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite ouest dans un but de tampon avec les espaces agricoles limitrophes (limitation des potentiels conflits d'usages) et d'intégration de cette nouvelle opération plus dense .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la route du Treilhac



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 1/ ALLES-SUR-DORDOGNE

ALL01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire ou groupé.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront naissance sur la route du Treilhac.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement au cœur de bourg, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

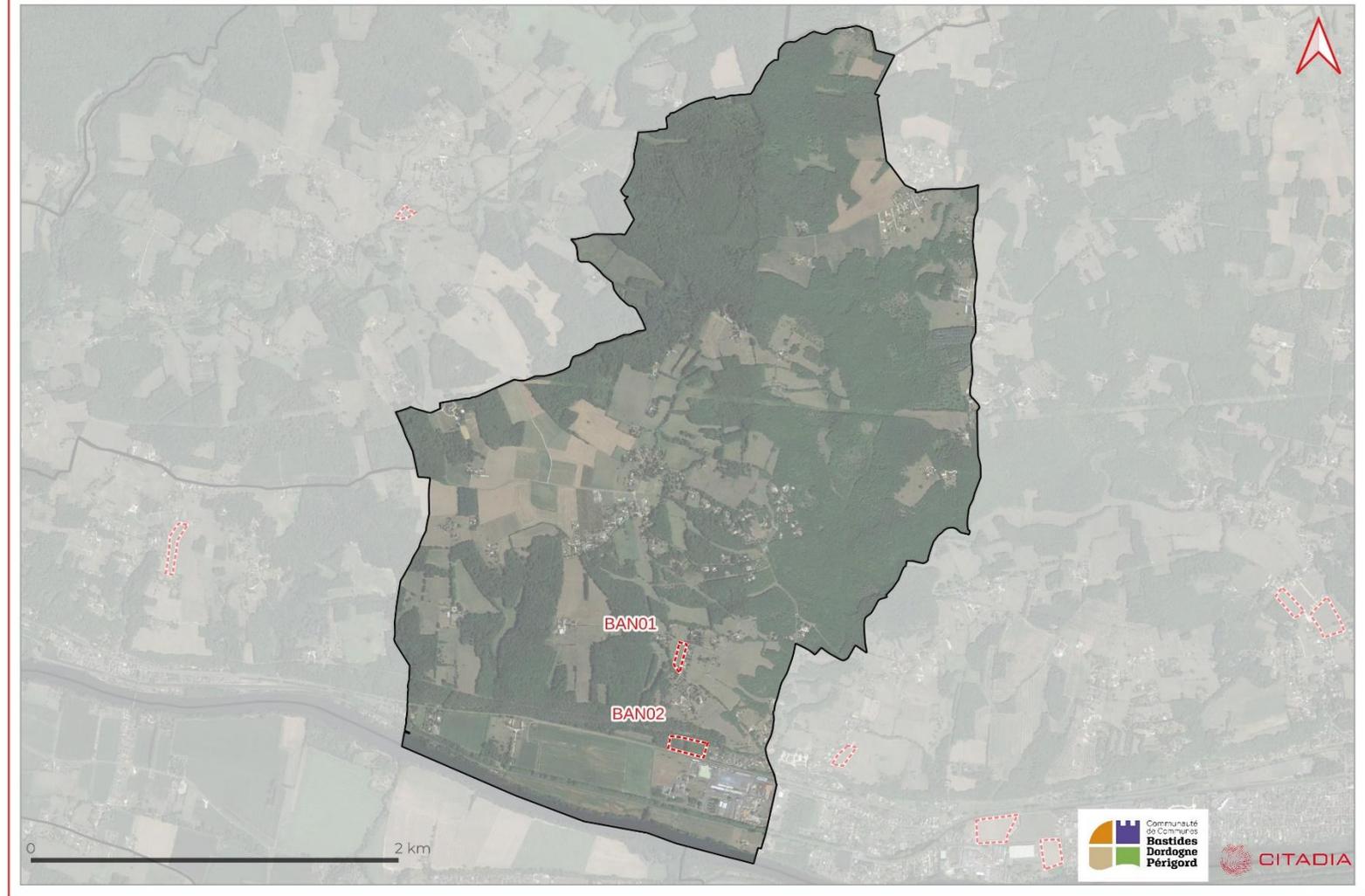
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

2/ COMMUNE DE BANEUIL

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de BANEUIL



Commune de BANEUIL OAP n° BAN01



- - - Périmètre de l'OAP
- Figuré linéaire
- Voie à sens unique
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
- Figuré surfacique
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : habitat

Surface : 0.59 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- En extension ouest du hameau des Bailleries le secteur de projet vient le conforter par l'ajout d'environ 5 logements .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 5 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment hies sud le long de le route de Tronce) .
- Disposition d'une haie paysagère en limite ouest dans un but de tampon avec les espaces naturels limitrophes et depuis la route de Tronce .
- Voie de desserte en sens unique connectant la route de Tronce au chemin nord .
- Positionnement d'une noue permettant de gérer les eaux de pluies le long de la voie de desserte

BAN01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est double : sud sur la route de Tronce et nord sur un chemin à redimensionner.

Ces accès desserviront un barreau de desserte interne à sens unique. Les accès aux maisons depuis la voie interne seront mutualisés, a minima pour deux constructions (minimisation des accès desservant chaque parcelle ou logement).

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement en entrée de hameau, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact depuis les abords naturels.

Une noue viendra cerner la voie de desserte afin de gérer les eaux de pluies.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Commune de BANEUIL OAP n° BAN02



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Haie paysagère à créer ou à préserver

Frange naturelle paysagère

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : écono

Surface : 1.55 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au nord de la voie ferrée et du site préexistant de Polyrey, le secteur vient compléter un secteur dédié aux activités et aux équipements (industrie, équipements sportifs, station d'épuration, ...)

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus :

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une frange paysagère en limites nord dans un but de tampon avec les espaces naturels limitrophes .
- Accès au site depuis le quartier de Fontenille (limitrophe à l'est)



BAN02

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation économique uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir des activités économiques diverses, selon des typologies classiques, à la manière de la zone préexistante au sud.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est unique : par la continuation de l'impasse actuelle desservant le secteur résidentiel de Fontenille .

Les accès internes seront mutualisés (pas d'accès desservant chaque parcelle ou entité économique). Ils structureront les différentes entités bâties et distribueront les éventuelles voies de desserte internes.

Cette éventuelle desserte sera assurée à partir de l'accès mutualisé est. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES ÉLÉMENTS

Aucun principe n'est imposé, l'optimisation devra être de mise dans un but de rationalité.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface naturelle nord, afin de limiter l'impact depuis les abords naturels. Des haies viendront compléter le dispositif paysager au sud afin de limiter les impacts visuels depuis la voie ferrée et sonores depuis le site ; à l'est des haies viendront en tampon vers l'équipement sportif à venir afin de le distancier et de le préserver du site d'activités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

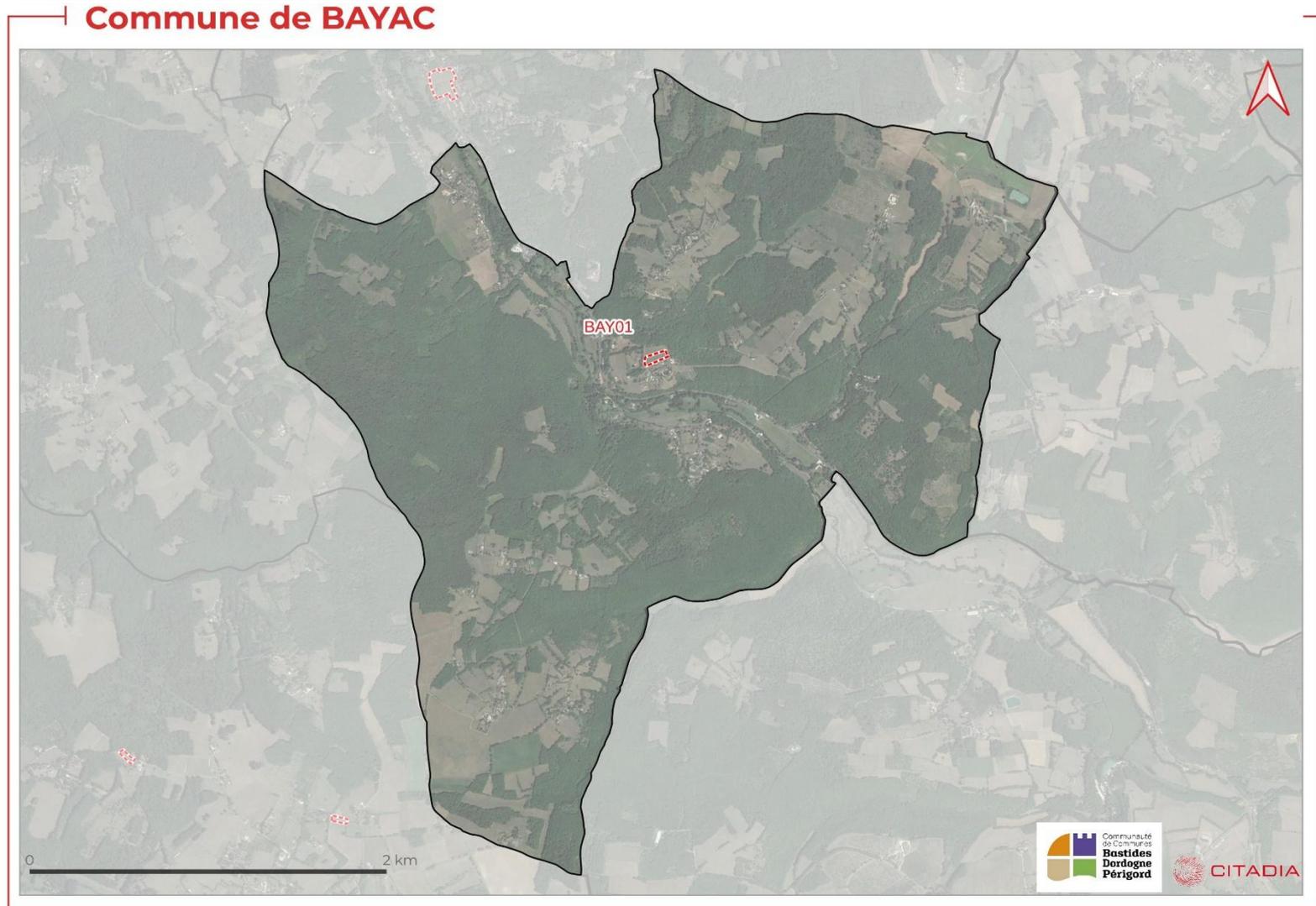
// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

3/ COMMUNE DE BAYAC

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de BAYAC OAP n° BAY01



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Hauteur du bâti

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Haie paysagère à créer ou à préserver

Frange naturelle paysagère

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 0.57 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Central au sein du territoire et plus au nord que le bourg, le secteur de projet vient étendre et conforter le hameau pavillonnaire du Colombier par le nord .
- Il est aujourd'hui entièrement libre, disposé sur des terres agricoles .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 5 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite nord et frange naturelle en limite est dans un but de tampon avec les espaces agricoles et paysagers .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la le passage des Carrières



BAY01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront naissance sur les voies bordant le secteur global, et notamment le passage des Carrières.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement au sein d'un hameau préexistant, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées en limites afin de limiter l'impact des nouvelles densités et de préserver les vues depuis les abords naturels.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

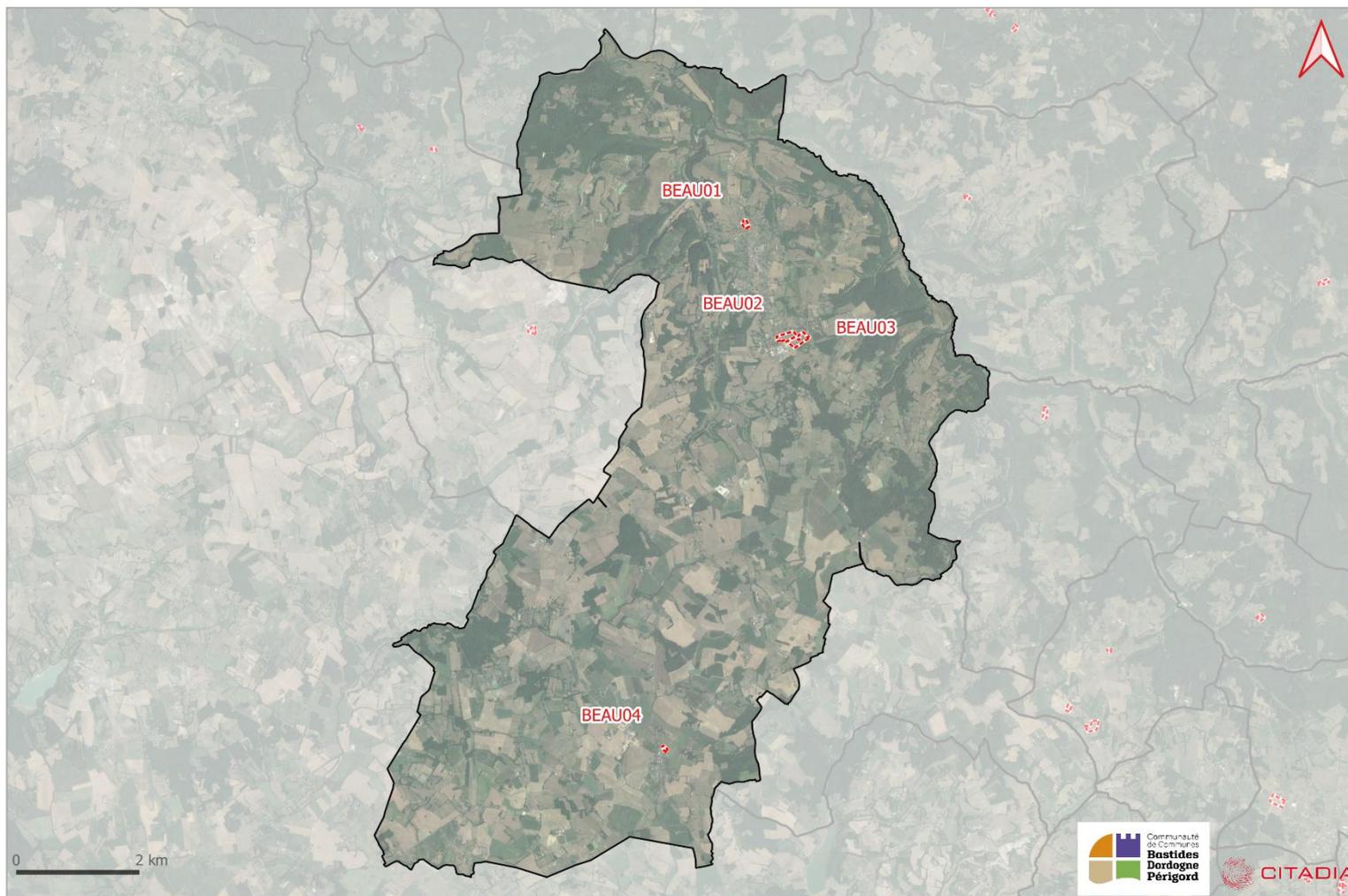


Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

4/ COMMUNE DE BEAUMONTOIS EN PÉRIGORD

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de BEAUMONTOIS EN PERIGORD



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 4/ BEAUMONTOIS EN PÉRIGORD

Commune de BEAUMONTOIS EN PERIGORD OAP n° BEAU01

BEAU01



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

▣ Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

↔ Voie de desserte locale

◐◑ Voie de desserte locale à terme

● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 0.96 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

moyen à long terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Aux portes du cœur de ville et entre les quartiers résidentiels de Bourdiol et Cabirat, le secteur à investir est pleinement intégré au sein d'une zone résidentielle optimisée avec la présence de l'aire de comping-cars au nord), il vient donc compléter et conforter le secteur.
- Il est aujourd'hui entièrement libre, occupé seulement par des terres fauchées.
- A noter la présence d'espace naturels en face de l'avenue Louis Ters (est).
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat optimisé

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 12 logements (densité SCOT 12 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dans un second temps

Conditions d'aménagement :

- Disposition de haies paysagère en limites sur les voies dans un but de valorisation en entrée de ville.
- Création d'une voie de desserte inter raccordant la route 660 (ouest) et l'avenue Louis Ters (est).
- Pas de sorties autres sur les voies préexistantes.
- Grande mutualisation des accès



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 4/ BEAUMONTOIS EN PÉRIGORD

BEAU01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1, voire R+2.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Une voie interne ouest/est viendra raccorder le cœur de site (raccordé sur la route 660 & l'avenue Louis Ters. Une transversale pourra prendre place pour innerver le cœur de site.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement au sein d'un hameau préexistant, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées en limites afin de limiter l'impact des nouvelles densités et de préserver les vues depuis les abords naturels.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

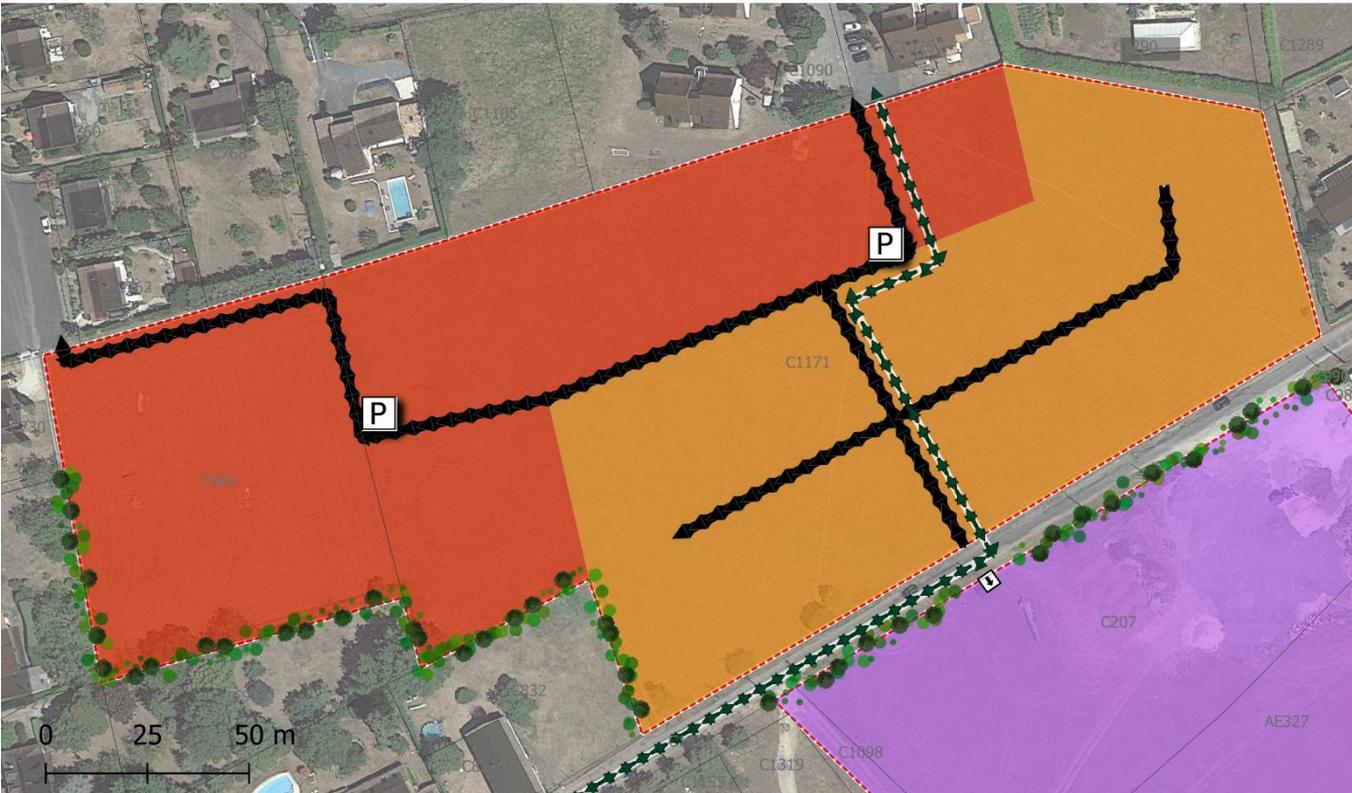
// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 4/ BEAUMONTOIS EN PÉRIGORD

BEAU02

Commune de BEAUMONTOIS EN PERIGORD OAP n° BEAU02



- Périmètre de l'OAP
Figuré ponctuel
- Aire de stationnement privé
Figuré linéaire
- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figuré surfacique**
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Zonage : AU

Vocation : habitat

Surface : 3.04 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- En plein cœur du quartier de Gondras, le secteur de projet vient combler une dent creuse majeure et centrale .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat mixte

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 57 logements (densité SCOT 12 lgts/ ha – modulée ici selon les secteurs : 25 lgts/ ha en collectif et 15 lgts/ ha en individuel)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition de typologies complémentaires et adaptées au contexte (petits collectifs et individuel, groupé ou non) .
- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment haies vives à l'angle sud-ouest) .
- Création de deux aires de stationnement privé au centre du secteur (en lien avec le collectif) .
- Disposition d'un cheminement doux connectant le site à ses abords (notamment Intermarché) et connectant les secteurs périphériques par le site .
- Accès mutualisés triples (avenue Pompidou, place des noisetiers et route de Gondras)



BEAU02

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat, incluant deux espaces de stationnement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir une petite cinquantaine de logements selon une certaine gradation permettant une insertion optimale :

- Espace de logements en collectif à l'ouest et au nord, reprenant les typologies place des noisetiers (environ 25 logements pour une densité d'environ 20 lgts / ha) ;
- Tissu mixte (pavillonnaire & groupé) sur la séquence sud-est (environ 22 logements pour une densité d'environ 15 lgts / ha).

Un double espace de stationnement privé pourra être disposé en cœur de site, au bénéfice des immeubles collectifs.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est triple :

- Nord par avenue Pompidou et la place des noisetiers ;
- Sud sur la route de Gondras ;

Ces accès seront mutualisés (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement). Ils structureront les différentes entités bâties et distribueront les voies de desserte internes. Cette desserte sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Des cheminements doux structurants seront aménagés et permettront de connecter le site à ses abords (notamment Intermarché) mais également les secteurs environnants par l'intermédiaire du nouveau quartier.

Les axes de dessertes seront doublés de cheminements doux.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments le long des voies de desserte sera privilégié.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les éléments paysagers en place seront à maxima conservés et valorisés, notamment haies vives à l'angle sud-ouest.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

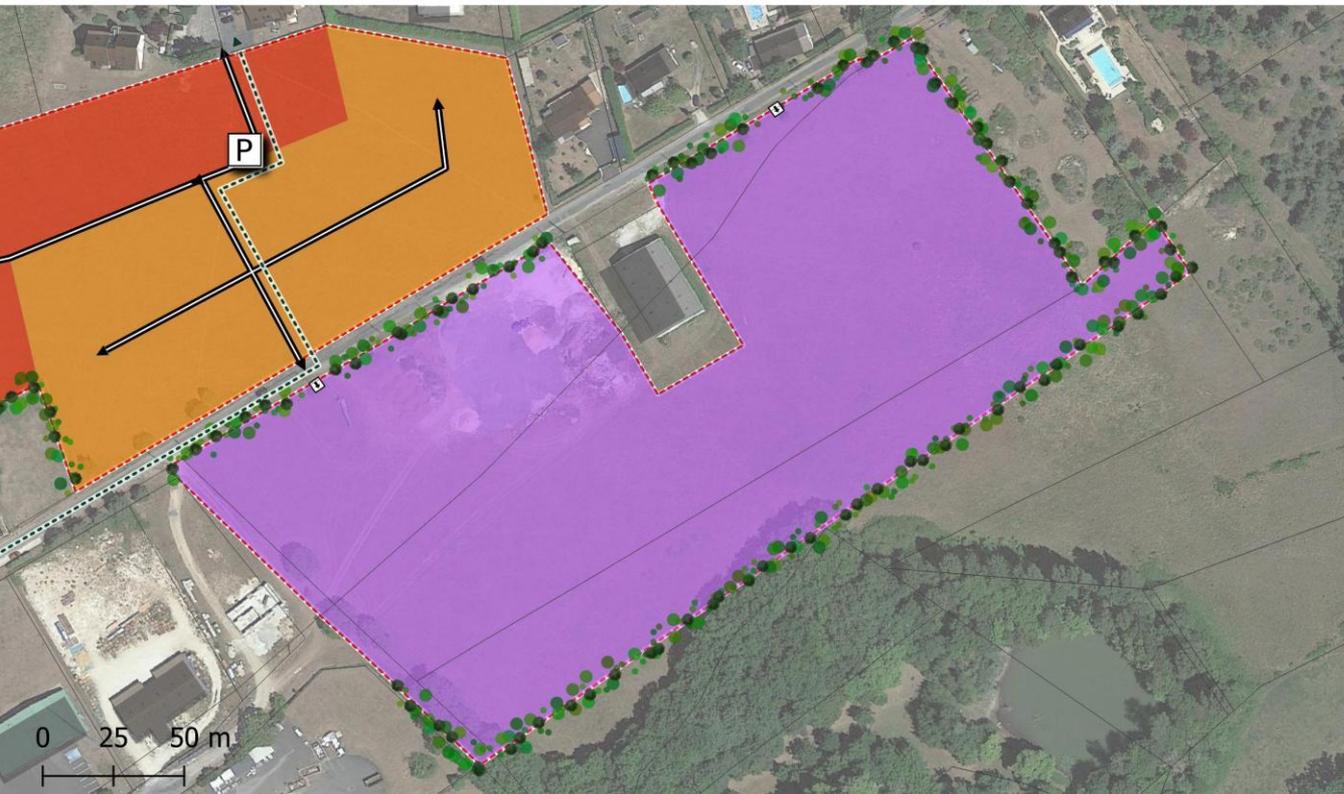
// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 4/ BEAUMONTOIS EN PÉRIGORD

Commune de BEAUMONTOIS EN PERIGORD OAP n° BEAU03

BEAU03



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

▭ Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : écono

Surface : 3.82 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- En limite du quartier de Gondras, le secteur de projet vient étendre la zone commerciale et d'activités en place .
- Il est le pendant activité au nouveau secteur habitat prenant place en face .
- Il est aujourd' hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain diversifié (habitat, commerce, activités)

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : NC

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limites dans un but de tampon avec les espaces résidentiels nord, de distanciation des nuisances potentielles et de préservation des vues depuis les espaces naturels .
- Doubles accès mutualisés depuis la route de Gondras dans un but de rationalisation des sorties sur la voie



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 4/ BEAUMONTOIS EN PÉRIGORD

BEAU03

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation économique uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir des activités économiques diverses, selon des typologies classiques, à la manière de la zone préexistante limitrophes à l'ouest.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par la route de Gondras bordant le site au nord. Ces accès seront mutualisés (pas d'accès desservant chaque parcelle ou entité économique). Ils structureront les différentes entités bâties et distribueront les éventuelles voies de desserte internes. Cette éventuelle desserte sera assurée à partir des accès mutualisés nord. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Un cheminement est prévu le long de la route de Gondras.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES ÉLÉMENTS

Aucun principe n'est imposé, l'optimisation devra être de mise dans un but de rationalité.

// QUALITÉ ARCHITECTURALE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du site devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et paysager environnant, notamment par l'épannelage des nouvelles constructions, qui devra préserver les constructions contextuelles.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (haies) devront être préservées à l'interface des tissus économiques nouvellement en place et les abords naturels (sud et ouest) ou résidentiels (nord).

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 4/ BEAUMONTOIS EN PÉRIGORD

Commune de BEAUMONTOIS EN PERIGORD OAP n° BEAU04

BEAU04



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

▣ Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

◀ ● ▶ Voie de desserte locale à terme

●● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 0.46 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- En extension du hameau de Sainte Sabine le site vient au contact des terrains de sport .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement relativement mixte (entre habitat, services et équipements)

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 4 logements (densité SCOT 12 lgts/ ha – modulée à 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite est dans un but de tampon avec les espaces paysagers .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis une nouvelle voie de desserte très locale venant cerner les terrains de sport et le site



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 4/ BEAUMONTOIS EN PÉRIGORD

BEAU04

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 au besoin).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront naissance sur une nouvelle voie de desserte très locale venant cerner les terrains de sport et desservant le site.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement au sein d'un bourg préexistant, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis la route des Châteaux ou le bourg.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées en limite est afin de préserver les vues depuis les abords naturels.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

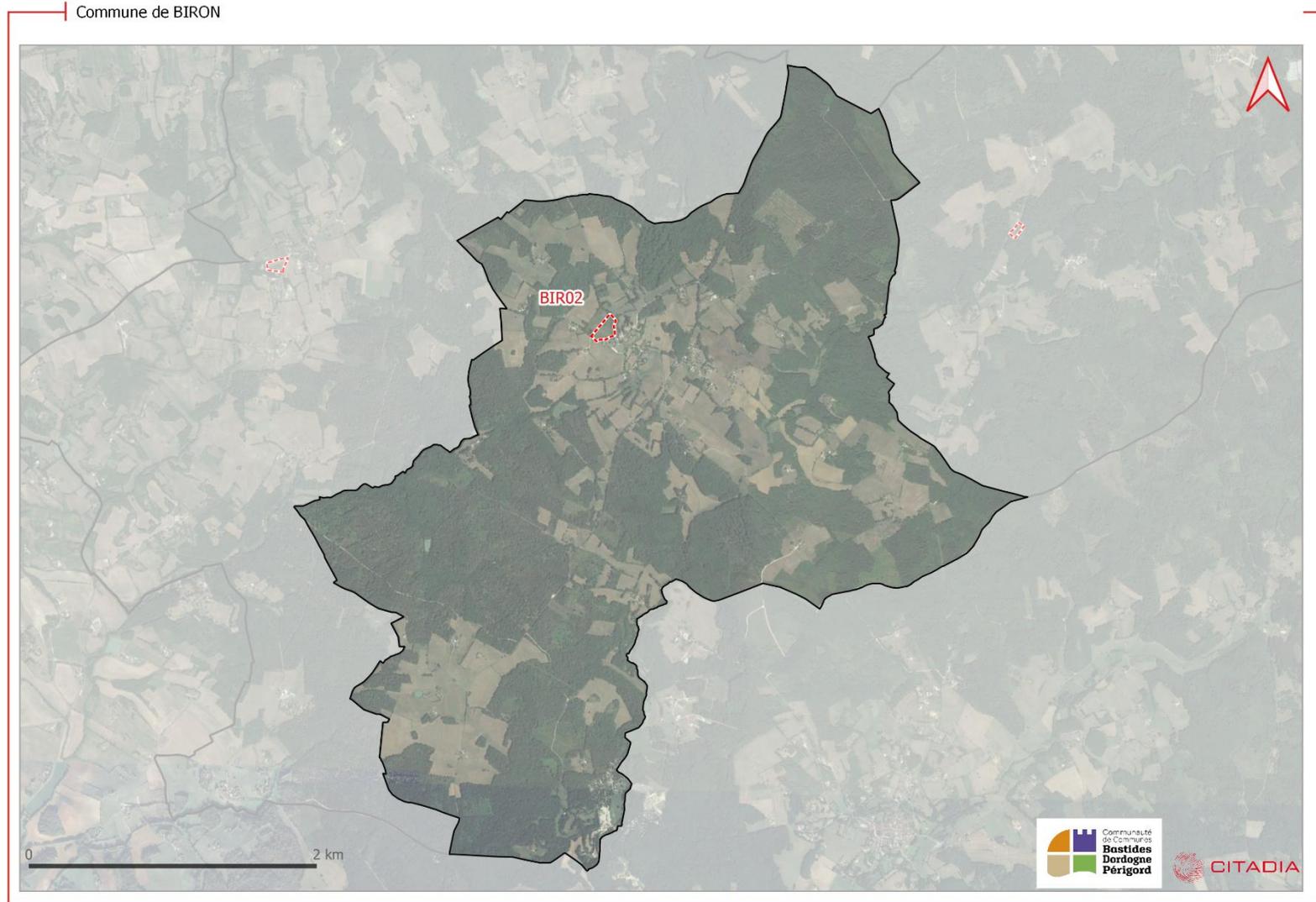
// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

5/ COMMUNE DE BIRON

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de BIRON OAP n° BIR02



-  Périmètre de l'OAP
-  Figuré ponctuel
-  Mutualisation des entrées
-  Figuré linéaire
-  Voie de desserte locale à terme
-  Mode doux secondaire
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Figuré surfacique
-  Secteur d'équipements

Zonage : AU
Vocation : équipem
Surface : 1.74 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :
 court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- En cœur de hameau, le site de projet fait face au château de Biron .
- Il vient conforter ce secteur comme pôle d'équipement .
- Il est actuellement libre et laissé naturel (sans culture) .
- L'OAP s'intègre en limite de noyau villageois en complétant son offre équipements

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : NC

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Confortement des haies en place (limites nord-est, ouest, sud-ouest) .
- Accès mutualisés depuis la RD est (faisant face au château et marquant de fait le site), l'aire de stationnement & les commerces sud, mais également de manière secondaire, depuis la route de las plane

BIR02

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION & PROGRAMMATION

Le site de projet accueillera des équipements d'intérêt collectifs (communaux ou communautaires).

La destination précise des équipements attendus n'est pas figée, mais il s'agira d'équipements et non d'activités, de commerce ou d'habitat classique.

Les hauteurs ne sont pas fléchées.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Bordé par la RD53 (est) et la route de las plane (ouest / accès secondaire mineur), le secteur de projet pourra être doublement connecté.

Il sera également raccordé à l'espace de stationnement sud connecté aux commerces en place préexistants.

// MODES ACTIFS

En raison du caractère public de la zone, des cheminements doux raccorderont le cœur de site au cœur de bourg. Par ailleurs, pour des raisons de hausse de la pratique douce des équipements, les voies internes seront dotées d'espaces piétons.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé. Cependant, les bâtiments faisant face au château de Biron, en raison de leur positionnement stratégique & en entrée de hameau devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis cet axe.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de ces nouveaux tissus urbains et les espaces agricoles alentours afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

L'intégration au cœur de cœur sera soignée sans forcément être végétalisée.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

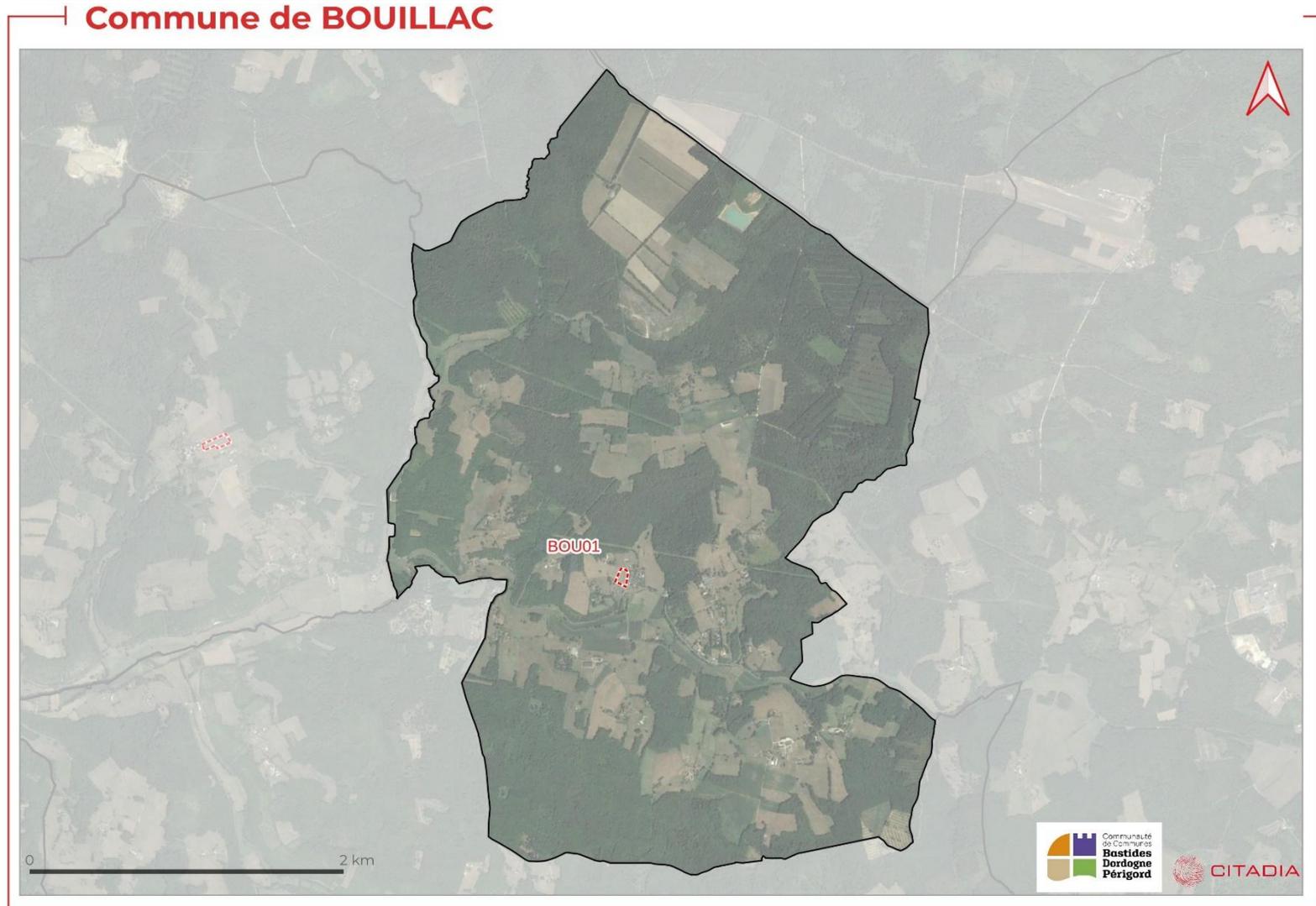
// RISQUE INONDATION

RAS.

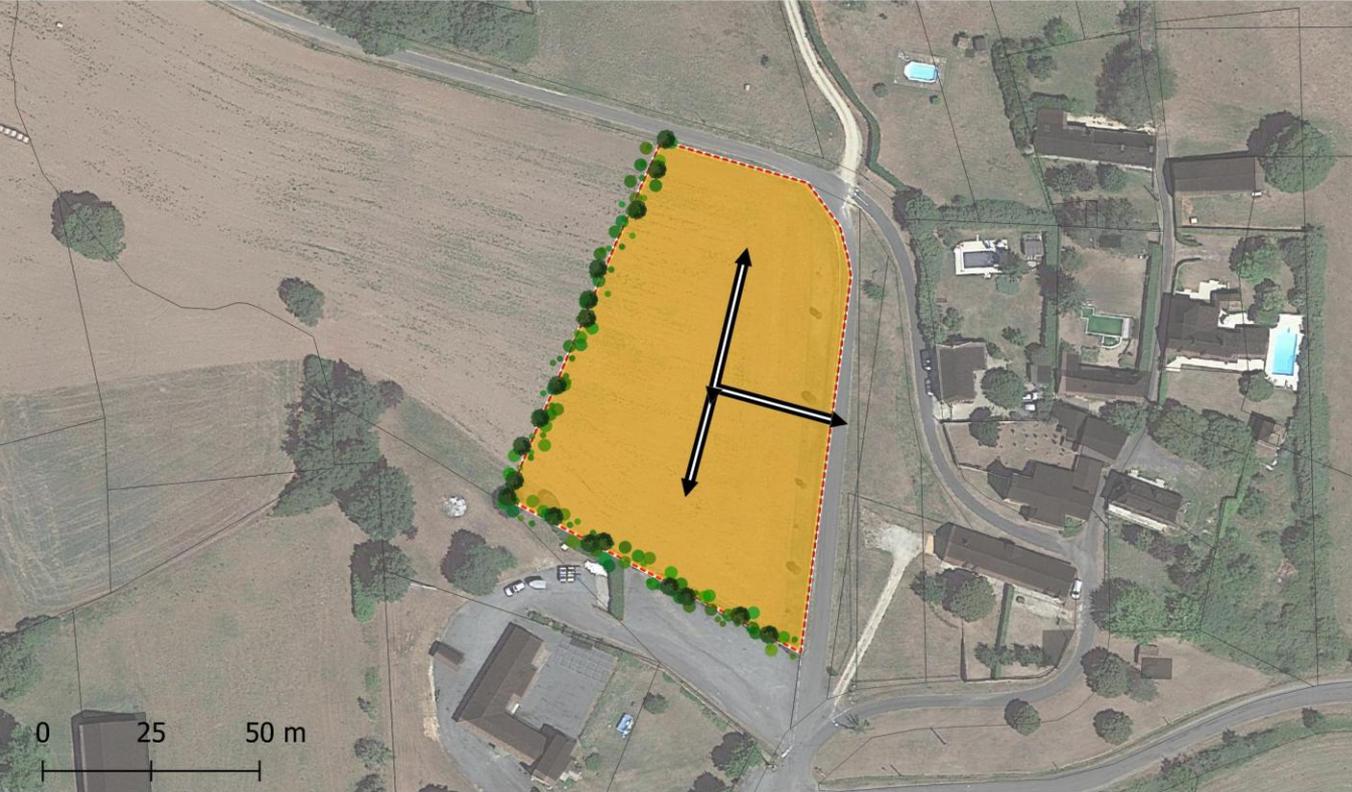
Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

6/ COMMUNE DE BOUILLAC

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de BOUILLAC OAP n° BOU01



Périmètre de l'OAP

Figuré linéaire

Voie de desserte locale

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage: AU

Vocation: habita

Surface: 0.59 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation:

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- En cœur de bourg, entre la mairie, l'église et les maisons, le secteur vient combler une dent creuse .
- Il vient conforter le bourg en amenant environ 5 logements supplémentaires .
- Il est aujourd'hui entièrement libre et constitué de terres agricoles .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain mixte de centre bourg

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 5 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Confortement haie en place, notamment hais en limite sud, vers la mairie) .
- Disposition d'une haie paysagère en limite ouest dans un but de tampon avec les espaces agricoles (limitation des potentiels conflits d'usages) .
- Accès mutualisé au site depuis la rue centrale du cœur de bourg



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 6/ BOUILLAC

BOU01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par un accès unique & mutualisé prenant naissance sur la rue centrale du bourg.

Les accès au site seront mutualisés (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils seront raccordés sur une voie centrale simple structurant les différentes entités bâties et distribuant les entrées privées.

Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement au sein d'un bourg en place, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis la rue centrale et le reste du bourg.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les haies en place (limite sud en interface avec la mairie) seront conservées et valorisées.

Des franges tampons paysagères et naturelles (haies vives) devront être créées à l'interface en limite de site vers les espaces agricoles afin de limiter de potentiels conflits d'usages et de préserver les vues.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

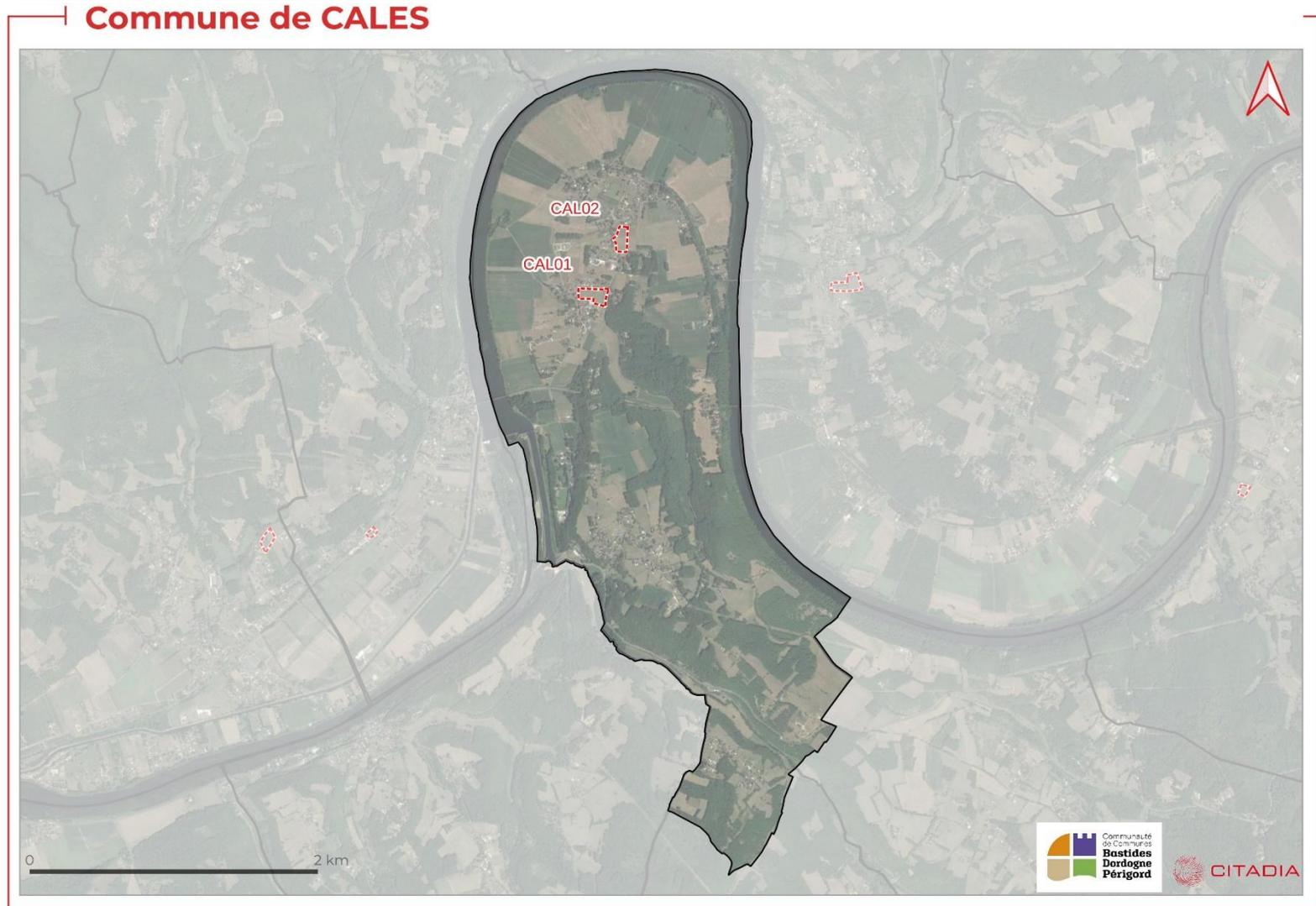
RAS.

// RISQUE INONDATION

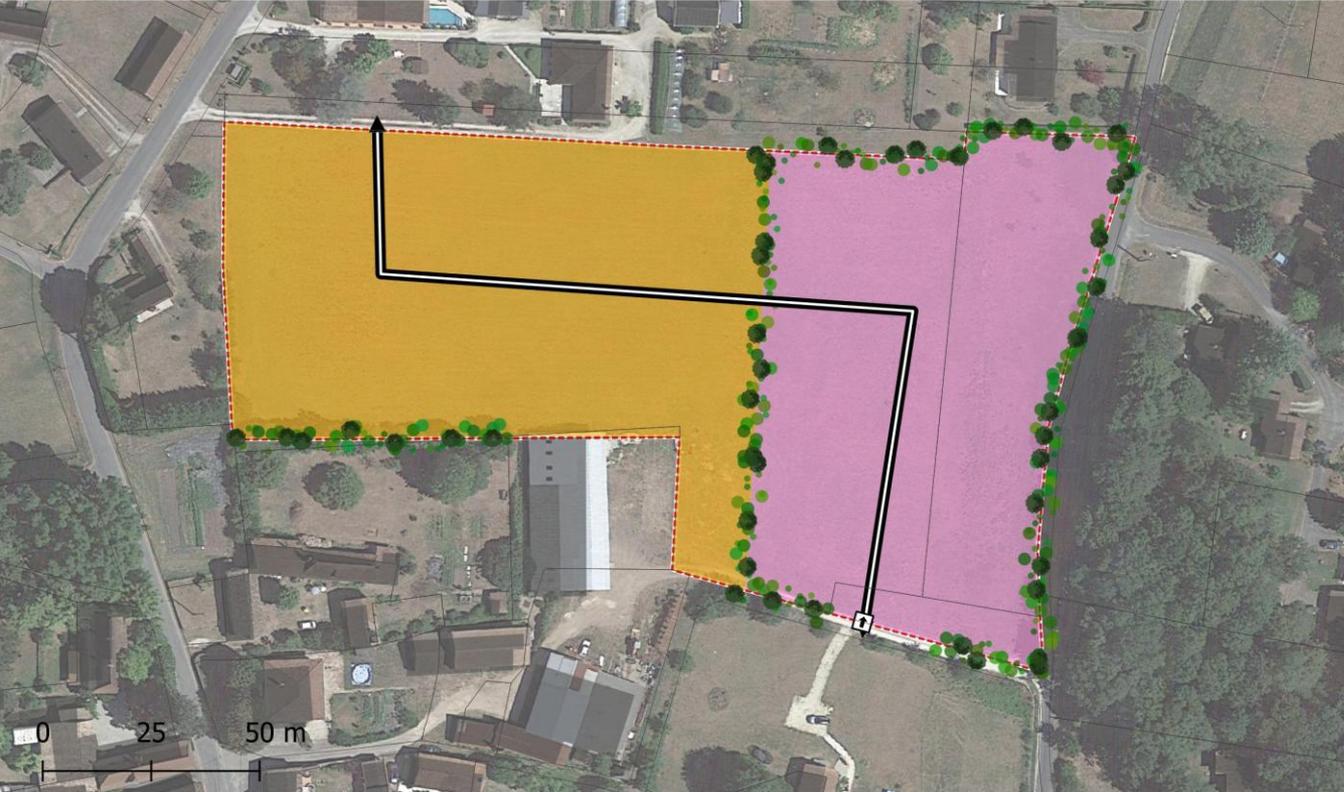
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE 7/ COMMUNE DE CALÈS

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de CALES OAP n° CAL01



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Voie de desserte locale

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Secteur à dominante d'activité économique, densité faible

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 1.74 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Localisé dans la continuité nord du hameau de Traly, le site se positionne en entrée de hameau depuis le nord .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat, qu'il soit plus ancien et groupé ou de type pavillonnaire compact

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 7 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Diversité des usages sur la zone AU : secteur résidentiel à l'ouest et espace d'activités et d'accueil d'artisans à l'est .
- Conservation des éléments paysagers préexistants en limite (notamment haie en limite sud-ouest) .
- Disposition de haies entre les secteurs activités & résidentiel mais également en limite du secteur d'activités (dans un but de minimisation des éventuelles nuisances) .
- Accès secteur d'activités mutualisé au site depuis la voie d'accès préexistante en limite sud .
- Accès secteur résidentiel à mettre en place sur la voie privée nord jouxtant le site .
- Les accès seront largement mutualisés



CAL01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat (sur la partie ouest) & activités (sur le pan est).

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire ou groupé. Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 localement).

Pour le volet activités, c'est de « l'éco-artisanat » qui est visé avec des ambitions réhaussés en matière environnementale, paysagères et d'insertion dans le contexte.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par :

- la voie mutualisée bordant le site au sud, prenant naissance rue du Stade (cernant le site à l'est) desservant plutôt le pan activités ;
- un accès nord, raccordé à la une voie privée mutualisée sortant sur la RD31.

La desserte interne du quartier sera assurée à partir des accès mutualisés sud et nord. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé, ni le long de la rue du stade (non-alignement des constructions voisines), ni le long des voies de desserte interne. Les bâtiments disposés le long de la rue du stade, en raison de leur positionnement en entrée de hameau devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis cet axe.

Le secteur pourra être qualifié d'éco-paysager, le bâti activités mis en place devra être qualitatif et bien inséré dans ce hameau résidentiel.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

La haie naturelle actuellement en place en limite sud-ouest sera conservée et préservée.

Un traitement paysager (de type haie paysagère) pourra être mis en place entre le secteur résidentiel et le secteur activités, dans un but de limitation des éventuelles nuisances.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

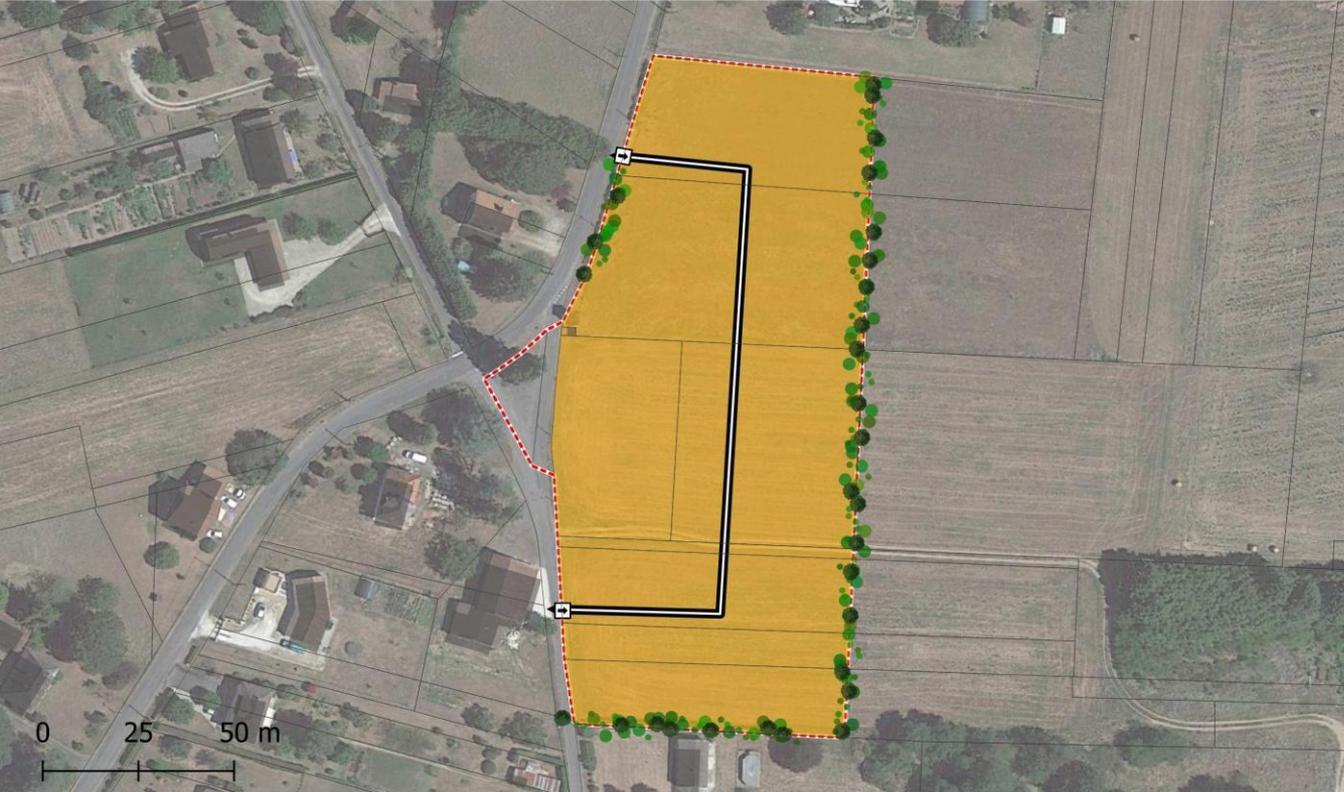
// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Commune de CALES OAP n° CAL02



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Voie de desserte locale

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 1.33 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Localisé au cœur du hameau de la Chapelle, le site se positionne en en confortement de ce hameau, comblant une dent creuse centrale .
- Il est aujourd' hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat, de type pavillonnaire (plutôt lâche)

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 11 logements (densité SCOT : 8 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants en limite (notamment haies en limites sud .
- tampon avec une habitation préexistante et ouest .
- tampon par rapport à la voie) .
- Accès mutualisés au site depuis la RD31 .
- rue du stade jouxtant le site par l'ouest .
- Les accès seront largement mutualisés



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 7/ CALÈS

CAL02

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire ou groupé.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS

L'accès au site est permis par deux accès mutualisés sur la rue du Stade/ RD31 (cernant le site à l'ouest).

// PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte interne du quartier sera assurée à partir des accès mutualisés sud et nord. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé, ni le long de la rue du stade/ RD31 (non-alignement des constructions voisines), ni le long de la voie de desserte interne. Les bâtiments disposés le long de la rue du stade/ RD31, en raison de leur positionnement en entrée de hameau devront disposer une façade qualitative.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Actuellement, le site est nu, quasi dépourvu de végétation, il est en effet cultivé.

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains et agricole (notamment en limite est) afin de limiter l'impact depuis les espaces agricoles (et/ ou naturels) et afin de préserver une zone tampon avec les terres cultivées.

Les éléments de haies actuellement en place (notamment en limite sud ou ponctuellement le long de la rue du stade) seront conservés et préservés.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

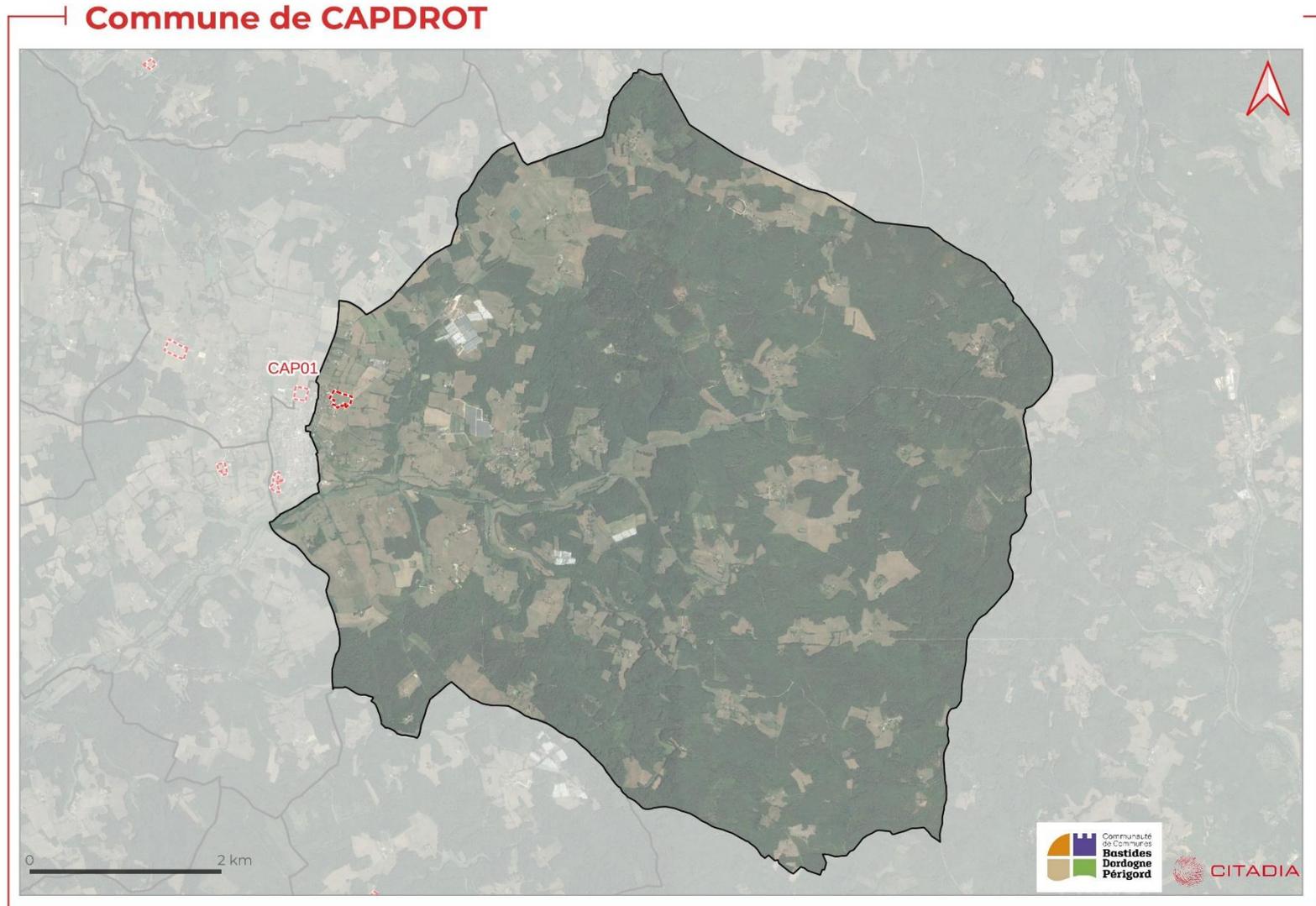
RAS.



Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

8/ COMMUNE DE CAPDROT

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de CAPDROT OAP n° CAP01



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Voie de desserte locale

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 2.49 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Localisé dans la continuité du tissu capdrotien & monpaziérois, au sein du hameau dit du moulin à vent, le site se positionne en entrée de tissu depuis l'est .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire .
- À noter la présence de l'EHPAD « Le Périgord »

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 20 logements (densité SCOT : 8 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment haies franges nord, est, sud ou interne) .
- Continuation de la haie paysagère en limite nord dans un but de tampon avec les espaces agricoles .
- Préservation de la haie interne .
- Accès mutualisé au site depuis la RD 53



CAP01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 localement).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS

L'accès au site est permis par la RD 53 bordant le site par l'est et le sud, permettant de pénétrer dans le tissu urbain capdrotien & monpaziérois. Les accès au site seront doubles et mutualisés (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement). Ils structureront les différentes entités bâties et distribueront la/les voie(s) de desserte interne.

// PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte interne du quartier sera assurée à partir des accès sud/ sud-est. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé, ni le long de la RD 53, ni le long des voies de desserte interne. Les bâtiments disposés le long de la RD 53, en raison de leur positionnement en entrée de tissu urbain devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis cet axe.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Actuellement, le site est nu, quasi dépourvu de végétation, il est en effet cultivé. Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface des tissus urbains et agricoles (notamment situés plus au nord) afin de limiter l'impact depuis les espaces agricoles et afin de préserver une zone tampon avec les terres cultivées.

Les éléments de haies actuellement en place (notamment en limite nord-est/terres agricoles, ouest/terres agricoles, sud/RD53 et centrale) seront conservés et préservés.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

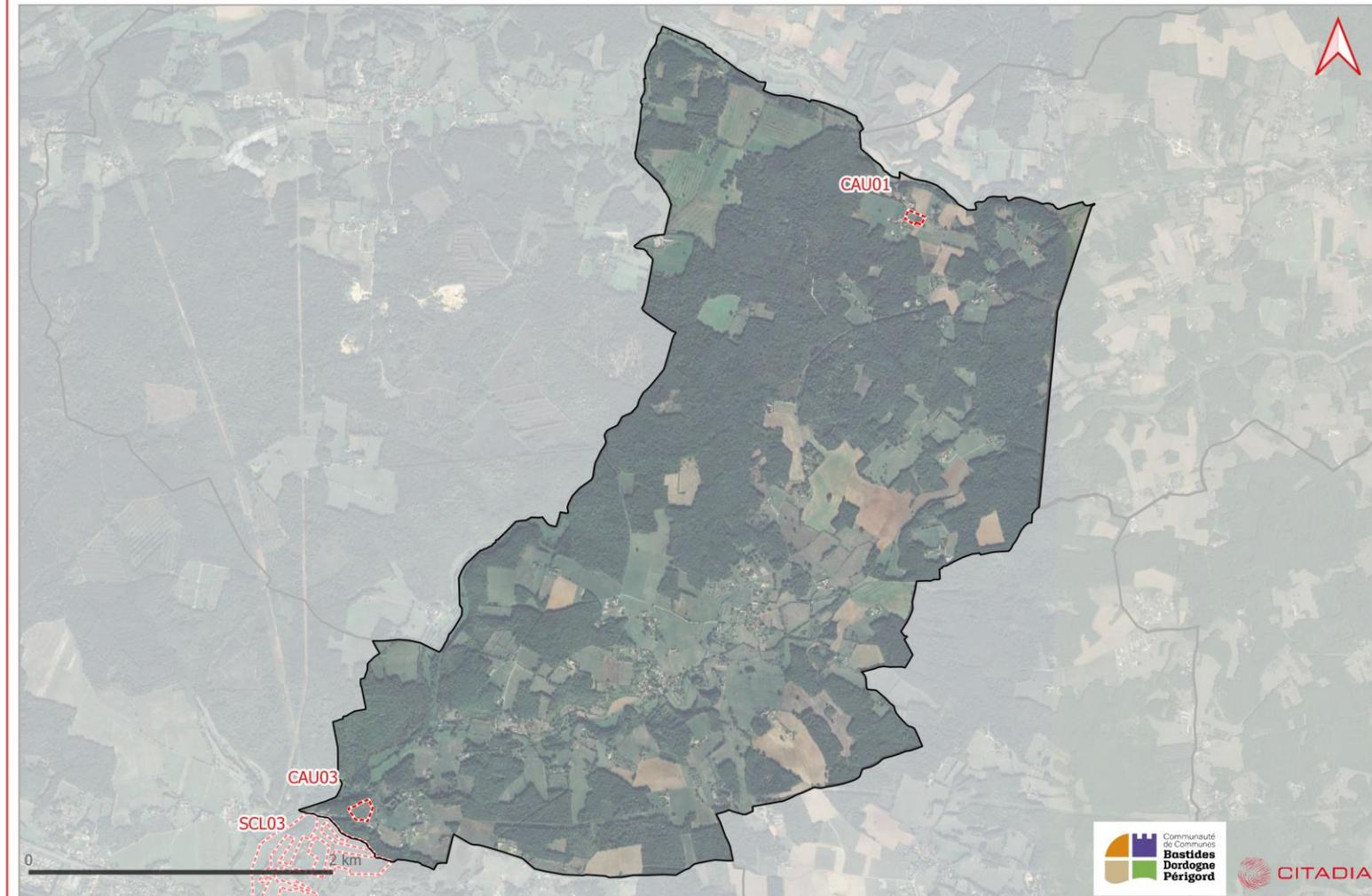
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

9/ COMMUNE DE CAUSE-DE-CLÉRANS

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de CAUSE-DE-CLERANS



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 9/ CAUSE-DE-CLÉRANS

Commune de CAUSE-DE-CLÉRANS OAP n° CAU01

CAU01



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

▣ Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

■ Espace de nature à créer ou à préserver

Zonage: AU

Vocation: habita

Surface: 0.74 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation:

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Localisé dans le prolongement du hameau de Virolle, il vient conforter ce dernier .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat plutôt ancien et compact mais lâche

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 6 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants notamment boisement à l'angle sud-est) .
- Disposition d'une haie paysagère en limites est et sud dans un but de tampon avec les espaces paysagers et résidentiels préexistants .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis les voies bordant le site



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 9/ CAUSE-DE-CLÉRANS

CAU01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront préférentiellement naissance sur les voies nord (route Brassens) et sud (avenue Simone Veil).

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Par ailleurs, en raison de leur positionnement au sein d'un hameau, les projets devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les éléments de haies actuellement en place (notamment en limite sud/habitat préexistant) et espaces verts et/ou naturel (angle sud-est boisé) seront conservés, préservés et valorisés.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 9/ CAUSE-DE-CLÉRANS

Commune de CAUSE-DE-CLÉRANS OAP n° CAU03



- Périmètre de l'OAP
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Ligne électrique à haute tension
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Espace de nature à créer ou à préserver

Zonage : 2AU
Vocation : tourisme
Surface : 1.41 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Le projet de golf des Merles est un projet touristique complet (golf, hôtels, espaces de conférences, ...).
- Il est situé à l'ouest du territoire intercommunal, sur les communes de Saint Capraise de Lalinde, Cause de Clérans (et Mouleydier)

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus :

Programmation :

Conditions d'aménagement :

- Reprise & préservation des boisements existants .
- Reformulation des voies secondaires préexistantes afin de connecter le secteur .
- Connexion aux voies de dessertes interne du projet global (à créer) .
- Création d'un hôtel sous forme de bâtiment collectif .
- Disposition d'une aire de stationnement

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 9/ CAUSE-DE-CLÉRANS

CAU03

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation touristique, en effet il est prévu la disposition d'un complexe hôtelier, de son aire de stationnement en lien avec le projet golfique situé juste au sud. Des franges naturelles sont prévues.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un des hôtels du projet d'ensemble des Merles, projet touristique complet accueillant des complexes hôteliers, des salles de conférences & séminaires, aires de stationnement, espaces golfiques, ...

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1, voire R+2.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les voies en place seront reprises et reformulées dans le but d'accueillir un flux plus important. Des voies de desserte seront créées.

// MODES ACTIFS

Les voies créées seront doublées de liaisons douces.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement au cœur d'un espace naturel de qualité, les constructions devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les franges tampons paysagères et naturelles (haies vives) devront être préservées a maxima afin de limiter de potentiels conflits d'usages et de préserver les vues. Les boisements importants et repérés devront être préservé également.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

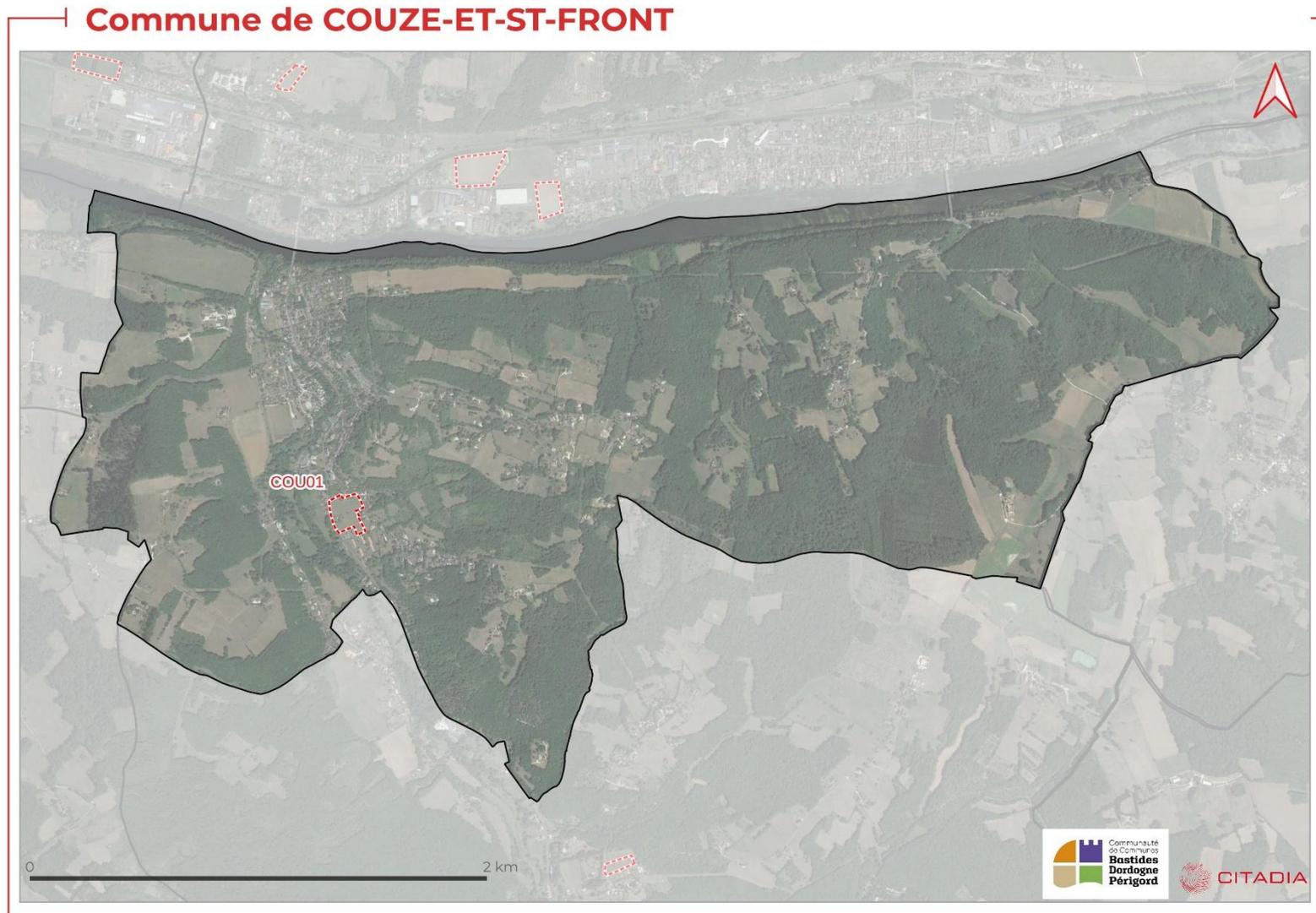
// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

10/ COMMUNE DE COUZE-ET-SAINT-FRONT

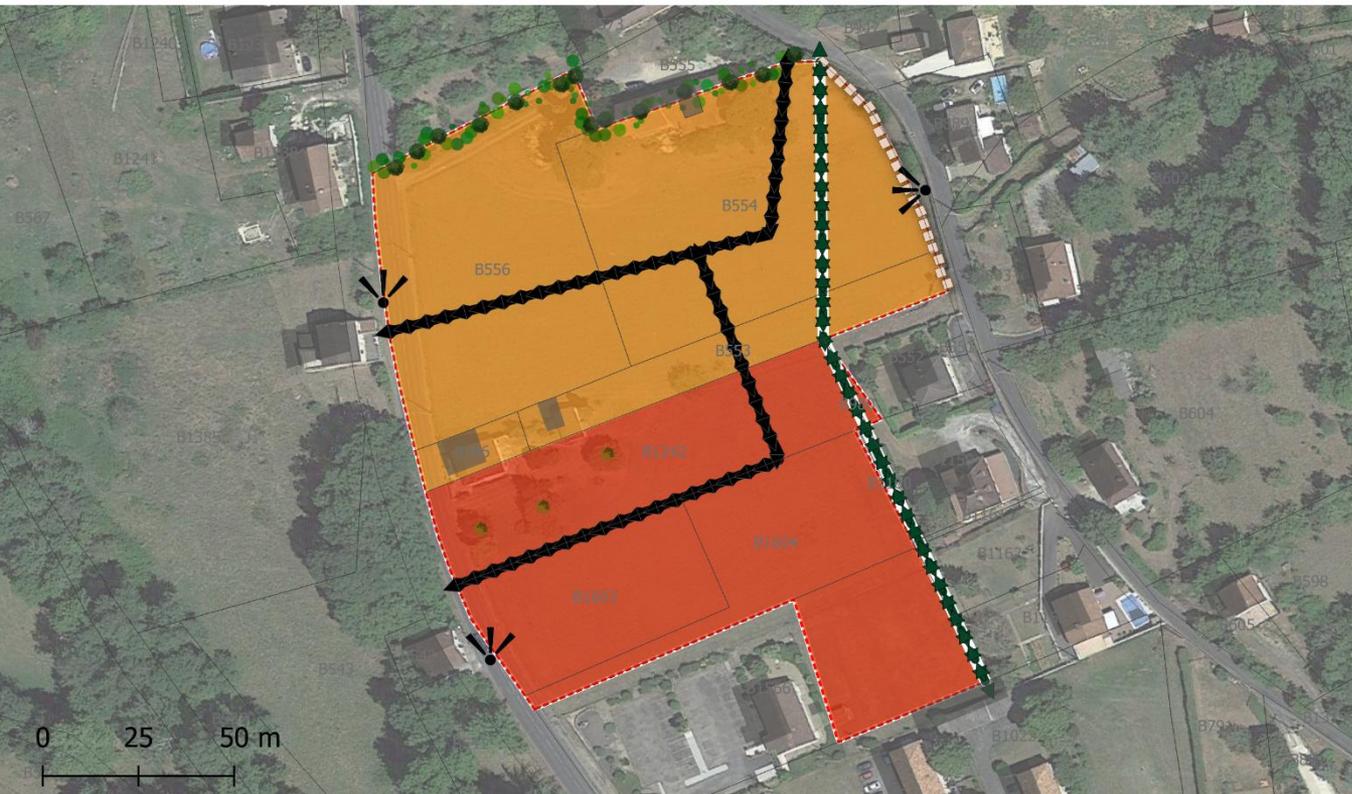
Vue générale à l'échelle de la commune



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 10/ COUZE-ET-SAINT-FRONT

COU01

Commune de COUZE-ET-ST-FRONT OAP n° COU01



- ▭ Périimètre de l'OAP
- Figuré ponctuel
- Element végétal à préserver
- ⚡ Perspective paysagère à valoriser
- ▬ Figuré linéaire
- ⬇ Voie de desserte locale
- ⬆ Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- ▭ Muret en pierre / soubassement à préserver
- Figuré surfacique
- ▭ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- ▭ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Zonage : AU
Vocation : habitat
Surface : 1.94 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Localisé au contact immédiat sud du centre-bourg, le site est totalement inclus dans l'enveloppe urbaine & enserré dans un tissu urbain compact .
- Il est aujourd'hui entièrement libre (à l'exception de deux éléments bâtis) .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat aux formes très hétérogènes (pavillonnaire, groupé, collectif)

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 16 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

- Conditions d'aménagement :
- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment haie en limite nord) .
 - Présence d'un muret de pierres sèches à conserver et valoriser (limite est) Prise en considération des éléments bâtis & résidentiels préexistants .
 - Présence d'un cheminement doux à aménager sur le flanc est (reliant le centre bourg au secteur collectif sud) .
 - Accès triple et mutualisés (route nationale 660-RD660 & chemin de Pécoral) .
 - Disposition d'entités pavillonnaire groupées (nord) et de petits collectifs (sud)



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 10/ COUZE-ET-SAINT-FRONT

COU01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir une petite vingtaine de logements selon une certaine gradation permettant une insertion optimale :

- Espace de logements en collectif (petits collectifs) au sud, reprenant la typologie plus au sud ;
- Tissu mixte (pavillonnaire & groupé) sur la séquence nord.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS

L'accès au site est triple :

- Ouest par la route nationale 660/ RD660 ;
- Nord par le chemin de Pécoral ;

Ces accès seront mutualisés. Ils structureront les différentes entités bâties et distribueront les voies de desserte internes.

// PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte interne du quartier sera assurée à partir de des trois accès mutualisés. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Un cheminement doux sera aménagé et permettra de connecter le secteur sud accueillant les logements collectifs au centre bourg. Il desservira également le site par l'est.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments le long des voies de desserte sera privilégié.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités et afin de préserver des perspectives paysagères de part et d'autre des axes routiers(Sud-Nord).

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

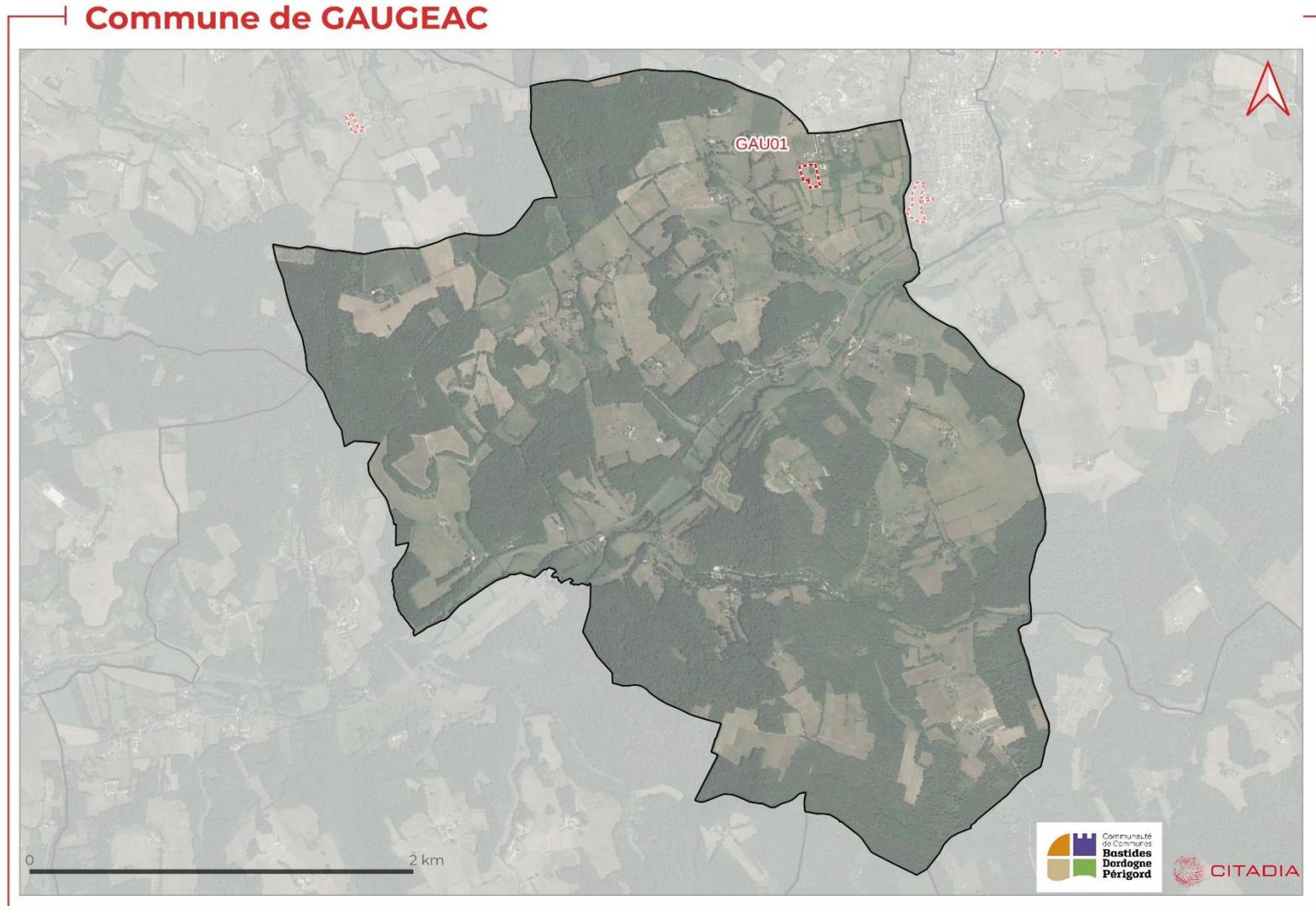
RAS.



Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

11/ COMMUNE DE GAUGEAC

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de GAUGEAC OAP n° GAU01



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré linéaire

↔ Voie de desserte locale

↔ Mode doux structurant

● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage: AU

Vocation: habita

Surface: 0.85 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Localisé dans la continuité ouest du hameau de Pech de Conques le secteur en est une extension importante .
- Il est aujourd'hui entièrement libre parce que cultivé .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain uniquement dédié à l'habitat de type pavillonnaire lâche

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 7 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des nombreux éléments paysagers préexistants aux abords (haies sur les pourtours et centrale nord-sud dans la portion haute) .
- Continuation des haies en limite sud dans un but de tampon avec les espaces paysagers (en cas de manques) .
- Présence d'un accès doux depuis le nord (lien au cœur de hameau) .
- Accès mutualisé au site depuis la voie nord



GAU01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par un accès unique & mutualisé réutilisant la voie privée nord (prenant elle-même naissance sur la voie nord).

Les accès au site seront mutualisés (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils seront raccordés sur une voie centrale simple structurant les différentes entités bâties et distribuant les entrées privées.

Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Un cheminement doux sera aménagé et permettra de connecter le nouveau secteur habitat au cœur de hameau.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Actuellement, le site cultivé mais également très paysager. Il est doté de haies paysagères très naturelles sur presque tous ses flancs, elles seront préservées. En cas de manques, elles seront prolongées. Elles serviront de franges tampons paysagères et naturelles à l'interface entre ce nouveau tissu urbain et agricole : limitation de l'impact depuis les espaces agricoles (et/ ou naturels) et préservation d'une zone tampon avec les terres cultivées.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

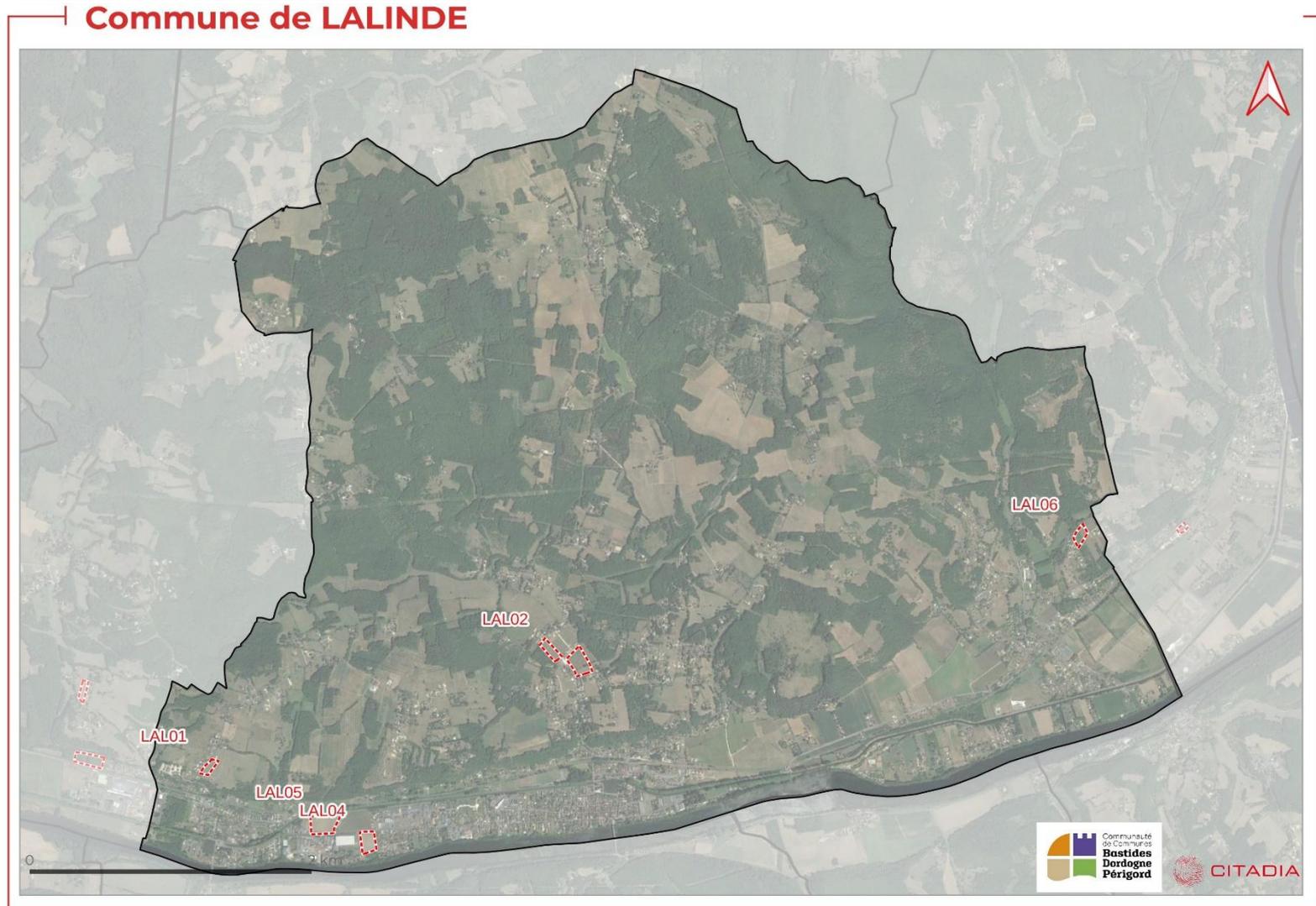
RAS.



Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

12/ COMMUNE DE LALINDE

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de LALINDE OAP n° LAL01



 Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

 Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

 Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

 Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Zonage: AU

Vocation: habita

Surface: 0.67 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation:
moyen à long terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au cœur du hameau de Saint Sulpice, le secteur vient conforter le hameau en répondant aux extensions linéaires préexistantes .
- Il est aujourd' hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 8 logements (densité SCOT : 12 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dans un second temps

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite est dans un but de tampon avec les espaces agricoles limitrophes .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la route des Magnacs (bordant le site à l'ouest)



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 12/ LALINDE

LAL01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront préférentiellement naissance sur la voie bordant le site à l'ouest : la route des Magnacs.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Par ailleurs, en raison de leur positionnement au sein d'un hameau, les projets devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de ce nouveau tissu urbain, plus dense, afin de limiter l'impact des nouvelles densités. Par ailleurs, des haies seront plantées en limite ouest afin de préserver le contact avec les terres cultivées, elles serviront de franges tampons paysagères et naturelles (limitation de l'impact depuis les espaces agricoles et préservation d'une zone tampon).

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Commune de LALINDE OAP n° LAL02



Périmètre de l'OAP

Figuré linéaire

Voie de desserte locale à terme

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Zonage: AU

Vocation: habita

Surface: 1.02 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

moyen à long terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au cœur du hameau de Coudeau, le secteur vient conforter le hameau en le confortant et en connectant des extensions linéaires préexistantes .
- Il est aujourd'hui entièrement libre et bordé par un boisement .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 12 logements (densité SCOT : 12 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dans un second temps

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite ouest en lien avec le boisement proche .
- Disposition d'une voie interne connectée à la route des Huguenots et sur une voie privée (sud) .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la voie de desserte



LAL02

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par un double accès (route des Huguenots & voie privée sud).

Les accès au site seront mutualisés (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement) depuis les abords.

Ils seront raccordés sur une voie centrale simple structurant les différentes entités bâties et distribuant les entrées privées.

Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé (ni sur la voie de desserte, ni sur la route des Huguenots).

Par ailleurs, en raison de leur positionnement au sein d'un hameau, les projets devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des haies seront plantées en limite ouest afin de distancier les boisements.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Commune de LALINDE OAP n° LAL03



Périmètre de l'OAP

Figuré linéaire

Voie de desserte locale

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 2.14 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au cœur du hameau de Coudeau, le secteur vient conforter le hameau en le confortant par le comblement d'une dent creuse incluse dans le tissu urbain .
- Il est aujourd'hui entièrement libre et bordé par un boisement (est) .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 26 logements (densité SCOT : 12 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite est dans un but de tampon et de gradation avec les espaces naturels limitrophes .
- Disposition d'une voie interne connectée à la route de la Boissière (nord) et sur le chemin du Coudeau (sud) .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la voie de desserte



LAL03

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé), voire du petit collectif.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 en cas de logements groupés ou de petits collectifs).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par un double accès :

- route de la Boissière au nord ;
- chemin du Coudeau au sud ;

Ils seront raccordés sur une voie centrale simple structurant les différentes entités bâties et distribuant les entrées privées. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé, ni sur la voie de desserte, ni sur les voies environnantes (route de la Boissière ou chemin du Coudeau). Par ailleurs, en raison de leur positionnement au sein d'un hameau, les projets devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des haies seront plantées en limite est afin de distancier les espaces naturels adjacents et boisements.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Commune de LALINDE OAP n° LAL04



- Périmètre de l'OAP
- Figuré linéaire
- Voie secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figuré surfacique
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Carrefour giratoire

Zonage : AU
Vocation : économi
Surface : 1.48 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :
 court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- À l'ouest du bourg du Lalinde, entre Dordogne et canal de Lalinde .
- Au cœur de la zone industrielle et commerciale, le secteur vient conforter cette entité .
- Il est en transition entre la zone industrielle (à l'ouest) et le tissu résidentiel (est) .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain totalement voué à l'économie et à l'industrie

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : NC

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite est dans un but de tampon avec les espaces résidentiels limitrophes et de distanciation des nuisances potentielles .
- Accès mutualisés depuis l'intérieur de la zone actuelle (par la voie privée ouest) dans un but de rationalisation des sorties sur la RD

LAL04

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation économique uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir des activités économiques diverses, selon des typologies classiques, à la manière de la zone préexistante limitrophes à l'ouest.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par la voie privée bordant le site à l'ouest. Actuelle voie d'accès au site Munksjö, sa mutualisation devra être recherchée dans un but de non-démultiplication des accès sur l'avenue d'Aquitaine (RD703).

Cet accès sera mutualisé (pas d'accès desservant chaque parcelle ou entité économique). Il structurera les différentes entités bâties et distribuera les éventuelles voies de desserte internes.

Cette éventuelle desserte sera assurée à partir de l'accès mutualisé ouest. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES ÉLÉMENTS

Aucun principe n'est imposé, l'optimisation devra être de mise dans un but de rationalité.

// QUALITÉ ARCHITECTURALE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du site devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et paysager environnant, notamment par l'épannelage des nouvelles constructions, qui devra préserver les constructions contextuelles.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (haies) devront être préservées à l'interface des tissus économiques nouvellement en place et les abords naturels (sud) ou résidentiels (est).

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

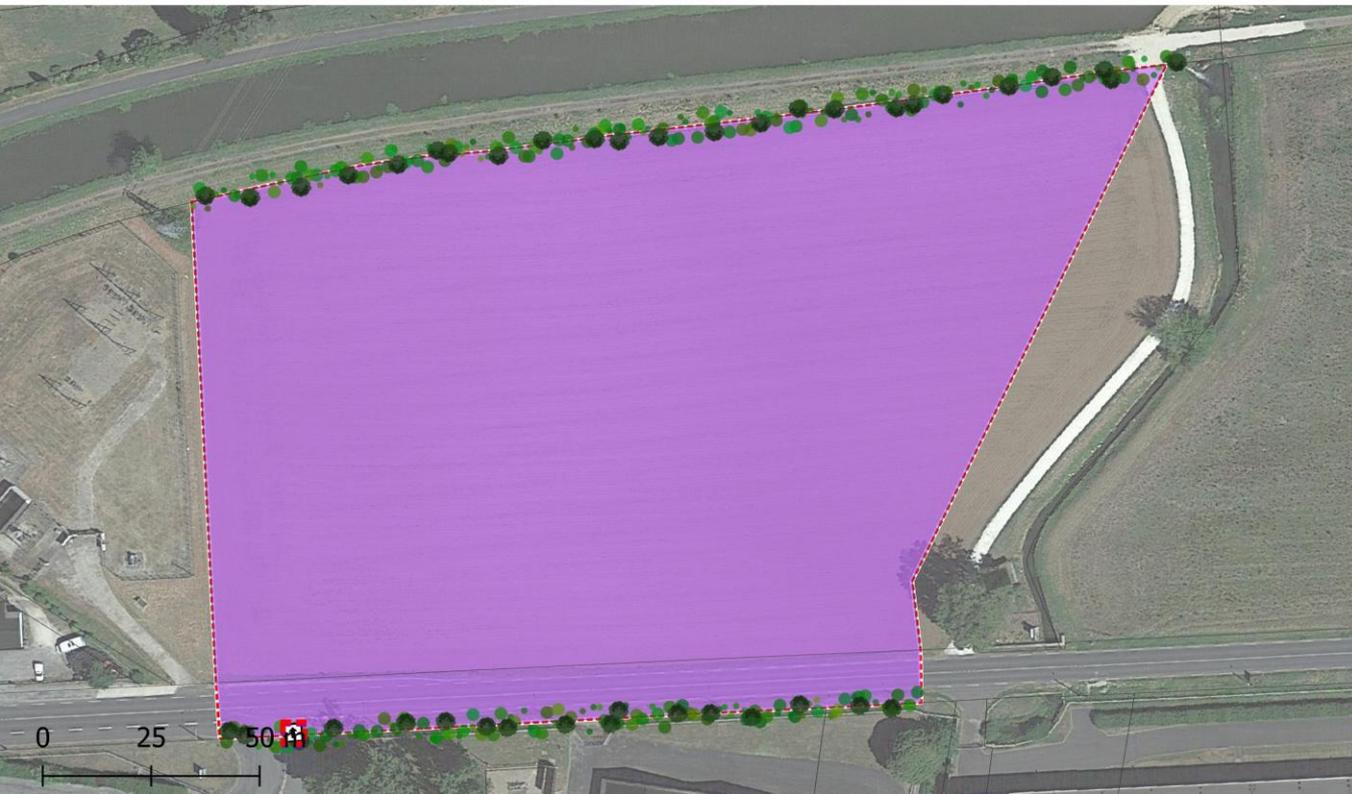
// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Commune de LALINDE OAP n° LAL05



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Carrefour à créer

Carrefour à aménager

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : écono

Surface : 2.53 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- À l'ouest du bourg du Lalinde, entre Dordogne et canal de Lalinde .
- Au cœur de la zone industrielle et commerciale, le secteur vient conforter cette entité .
- Il est en transition entre la zone industrielle (au sud et à l'est) et des espaces résidentiels (ouest) .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain totalement voué à l'économie et à l'industrie

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : NC

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite nord et sud dans un but de tampon avec les espaces naturels (canal de Lalinde) et la voie et de distanciation des nuisances potentielles .
- Accès mutualisés depuis l'avenue d'Aquitaine (RD703) dans un but de rationalisation des sorties sur la RD .
- Idéalement faisant face à l'accès de la zone sud, cela permettra le remodelage du carrefour



LAL05

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation économique uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir des activités économiques diverses, selon des typologies classiques, à la manière de la zone préexistante limitrophes à l'ouest et au sud.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par un accès mutualisé sud, prenant naissance sur l'avenue d'Aquitaine (RD703), face à l'accès sud préexistant. La mutualisation devra être recherchée dans un but de non-démultiplication des accès sur la RD : pas d'accès desservant chaque parcelle ou entité économique).

Il structurera les différentes entités bâties et distribuera les voies de desserte internes.

Cette desserte sera assurée à partir de l'accès mutualisé sud. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES ÉLÉMENTS

Aucun principe n'est imposé, l'optimisation devra être de mise dans un but de rationalité.

// QUALITÉ ARCHITECTURALE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du site devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et paysager environnant, notamment par l'épannelage des nouvelles constructions, qui devra préserver les constructions contextuelles.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (haies) devront être préservées à l'interface des tissus économiques nouvellement en place et les abords naturels (nord : canal de Lalinde).

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Commune de LALINDE OAP n° LAL06



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

▣ Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

◀▶ Voie de desserte locale à terme

● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

0 25 50 m

Zonage: AU

Vocation: habita

Surface: 0.85 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation:

moyen à long terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Intégré au sein des Pourroutoux sud, le secteur de projets vient combler une dent creuse entre tissu optimisé et tissu plus lâche .
- Il est aujourd'hui entièrement libre et cultivé (frange est) mais également naturel (frange ouest) .
- Il est bordé par des terres cultivées au sud .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 10 logements (densité SCOT : 12 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dans un second temps

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite sud dans un but de tampon et de gradation avec les espaces agricoles limitrophes .
- Préservation de la haie bordant le site par l'est .
- Disposition d'une voie de desserte interne connectée à la voie privée connectée au chemin des Pourroutoux, les accès aux parcelles seront mutualisés deux à deux



LAL06

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 en cas de logements groupés).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par une desserte interne raccordée à l'est sur le chemin des Pourroutoux. Les accès aux parcelles seront mutualisés depuis cette voie.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé, ni sur la voie de desserte, ni sur la voie environnante. Par ailleurs, en raison de leur positionnement en transition entre deux hameaux préexistants, les projets devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des haies seront plantées en limite sud afin de distancier les espaces agricoles adjacents (et limiter les potentielles nuisances de voisinage). Les haies déjà présentes en limite est seront préservées.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

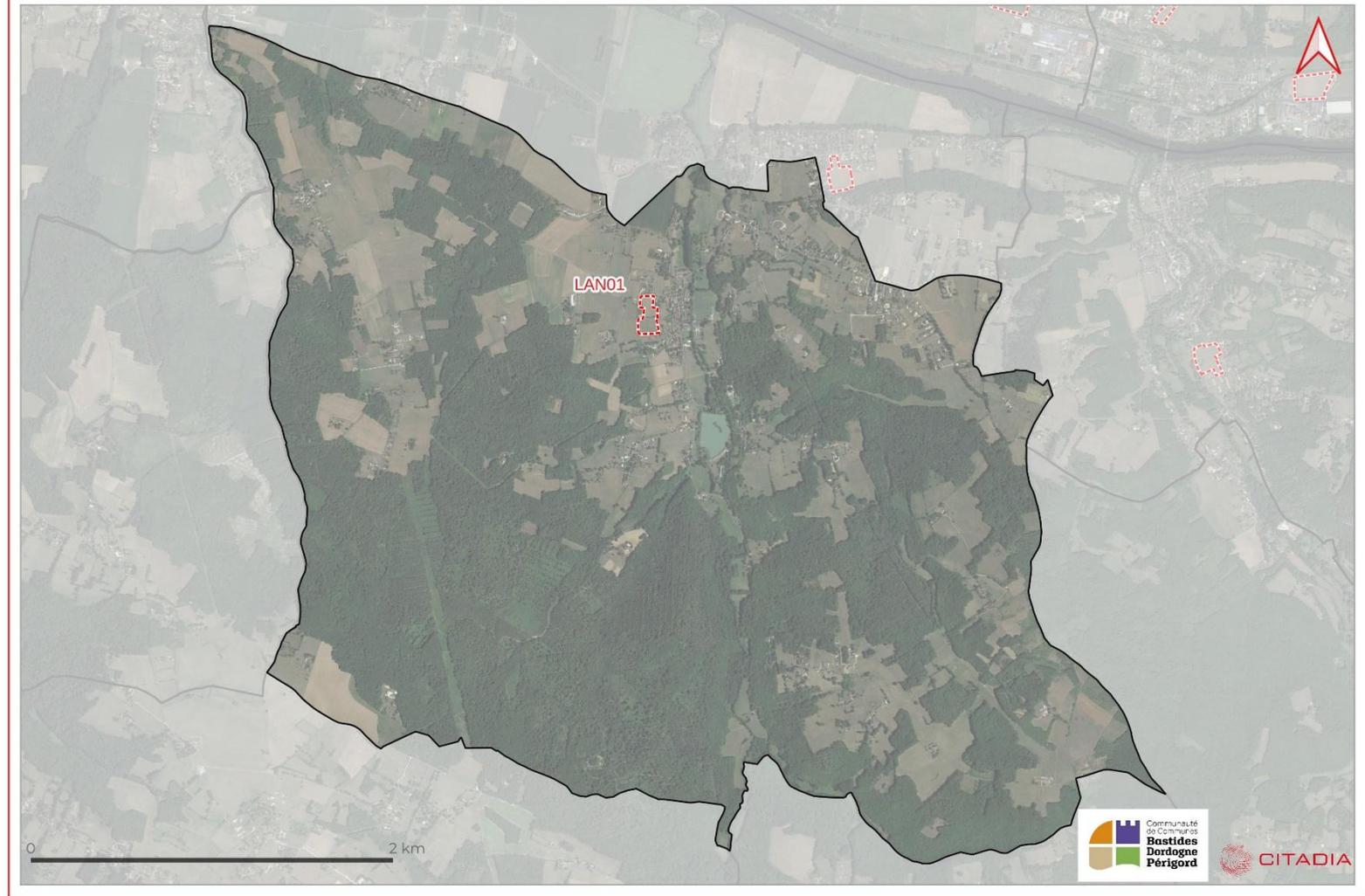


Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

13/ COMMUNE DE LANQUAIS

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de LANQUAIS



Commune de LANQUAIS OAP n° LAN01



- Périmètre de l'OAP
- Figuré ponctuel
- P Aire de stationnement public
- ❖ Perspective paysagère à valoriser
- 👤 Aire de jeux
- Figuré linéaire
- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figuré surfacique
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral

Zonage : AU
Vocation : habitat
Surface : 1.83 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :
 court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Accolé au centre-bourg (situé juste à l'est), le site se positionne en entrée de bourg depuis l'ouest .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat en transition entre du pavillonnaire et le cœur de bourg compact .
- Le secteur vient en confortement du bourg par le comblement d'une dent creuse structurante

ENJEUX & OBJECTIFS:

- Nombre de logements attendus :** environ 15 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)
Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH
Conditions d'aménagement :
- Préservation et valorisation des éléments paysagers préexistants (notamment haie cernant le site au nord et paysagement central) .
 - Travail des limites dans un but d'intégration au contexte et non d'autarcie du nouveau secteur de vie .
 - Travail différencié sur les typologies : plus forte densité & idéalement habitat groupé sur la portion est fonctionnant avec le bourg et densité moindre sur la portion ouest en transition vers le tissu plus lâche .
 - Disposition d'un espace public paysager central ouvert aux nouveaux habitants mais également au bénéfice du centre-bourg .
 - Mise en place d'un espace de stationnement public central (pouvant être non imperméabilisé) .
 - Double accès au site (nord sur la côte de la fillette et sud sur chemin à conforter) venant disposer un nouvelle voie de desserte ouverte à tous .
 - Disposition d'un axe doux depuis l'est (lien centre-bourg)

LAN01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat majoritairement avec la présence d'espace public et de stationnement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : maison groupées (a minima) sur la portion ouest, en transition avec le bourg et habitat individuel pavillonnaire (frange ouest). Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+2.

Des espaces publics viendront en compléments :

- Espace paysager central raccordé au cheminement doux au bénéfice des nouveaux habitants mais également du bourg ;
- Espaces de stationnement public, ils seront idéalement non-imperméabilisés, et seront ouverts aux nouveaux habitants mais également aux extérieurs (usagers de l'espace public).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site sera double : prenant naissance au nord sur la côte de la fillette et raccordé au sud sur un chemin préexistant (à conforter). Ces accès structureront les différentes entités bâties et distribueront les voies de desserte internes. La desserte interne du quartier sera assurée à partir du double accès et sera donc globalement nord/ sud. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Un cheminement doux sera aménagé et permettra de connecter ce nouveau quartier au centre-bourg. Il desservira, l'ensemble du site mais sera ouvert à tous.

Les voies roulantes seront-elles aussi doublées de cheminements doux.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé, ni le long des voies cernant le site, ni le long des voies de desserte interne.

Cependant, en raison de leur positionnement au cœur de la polarité, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis cet axe.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les éléments de haies et paysagement en place seront préservés a maxima (notamment haies nord et centrale).

Le cœur de site sera constitué d'espaces publics largement paysagers. Ils participeront à l'ambiance paysagère du site global et participeront à la fréquentation ouverte du secteur.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES & RISQUE INONDATION

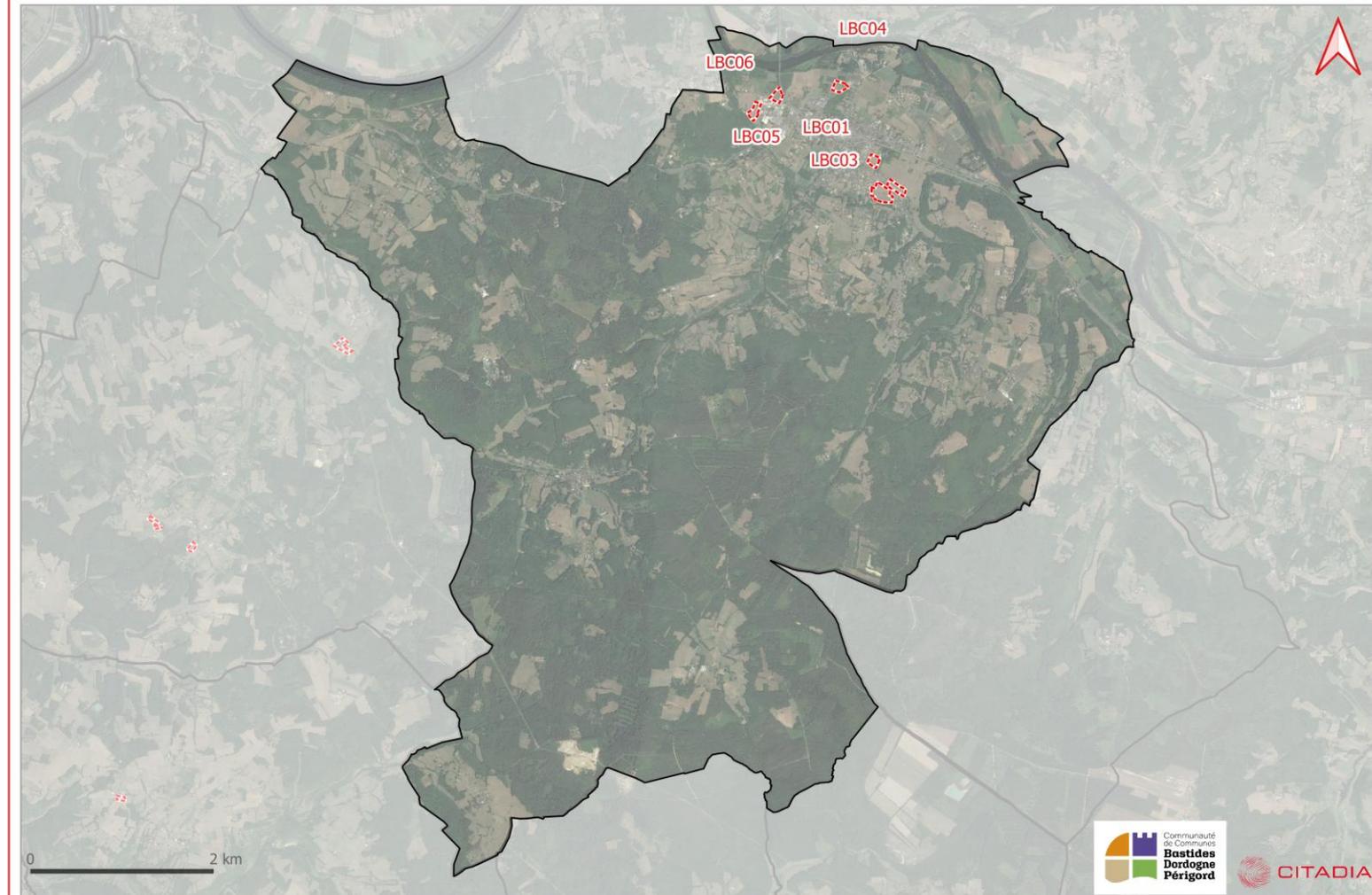
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

14/ COMMUNE LE BUISSON-DE-CADOUIN

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de LE BUISSON-DE-CADOUIN



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 14/ LE BUISSON-DE-CADOUIN

Commune de LE BUISSON-DE-CADOUIN OAP n° LBC01

LBC01



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Haie paysagère à créer ou à préserver

Frange naturelle paysagère

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 1.20 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au cœur du bourg le secteur de projet vient occuper une dent creuse stratégique .
- Entre équipement pour personnes âgées, commerces et entités résidentielles, il est entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain diversifié

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : a minima 14 logements (densité SCOT : 12 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation et valorisation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment haies vives en limites) .
- Accès mutualisé depuis l'angle sud-ouest du site (chemin de la mer) .
- Disposition de petits collectifs (nord) et d'entités pavillonnaires groupées (sud)



LBC01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir une petite quinzaine de logements selon une certaine gradation permettant une insertion optimale :

- Espace de logements en collectif (petits collectifs) au nord, reprenant les typologies proches ;
- Tissu mixte (pavillonnaire & groupé) sur la séquence sud.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par un accès unique & mutualisé réutilisant prenant naissance sur le chemin de la mer (à l'angle sud-ouest du secteur de projet).

Les accès au site seront mutualisés (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils seront raccordés sur une voie centrale simple structurant les différentes entités bâties et distribuant les entrées privées.

Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments le long des voies de desserte sera privilégié.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les éléments de haies et paysagement en place seront préservés a maxima (notamment haies en limites). Ces franges tampons paysagères et naturelles permettront afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

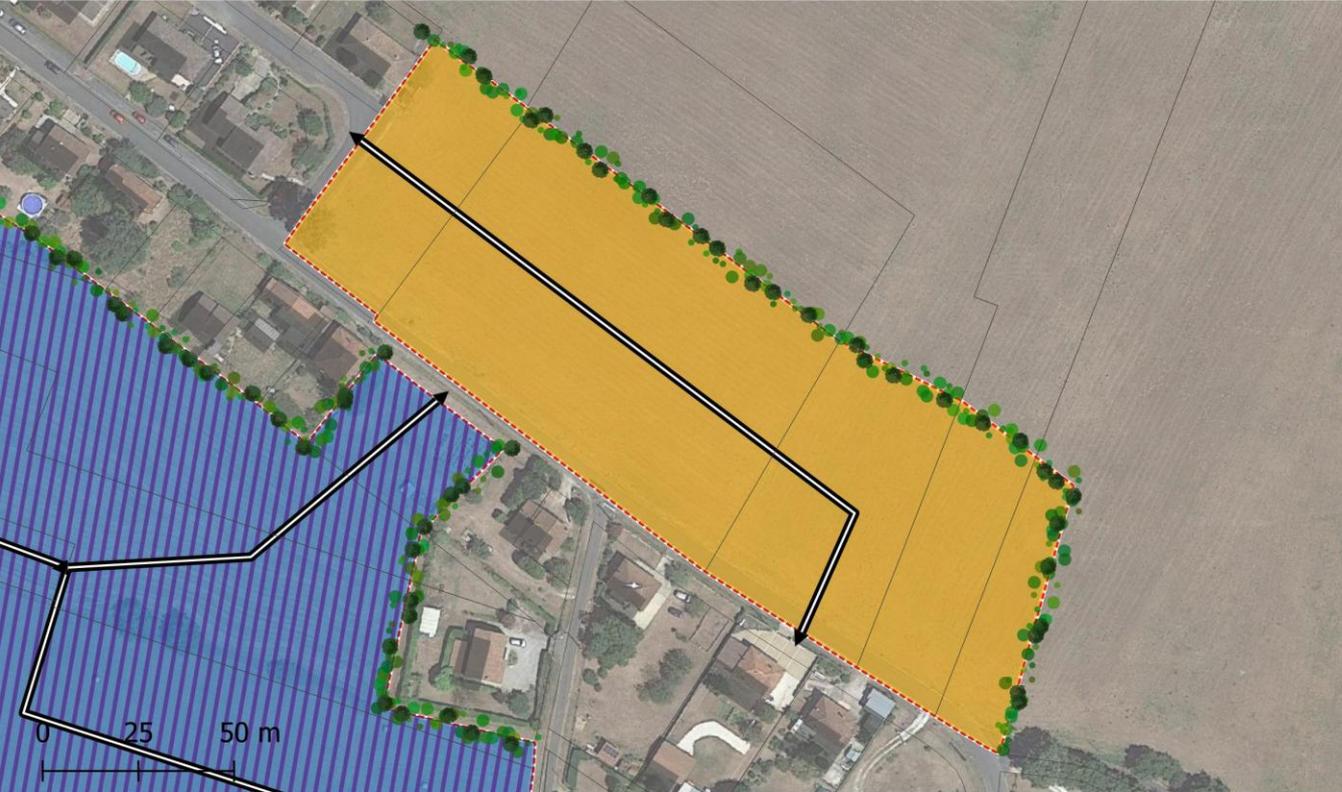
// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 14/ LE BUISSON-DE-CADOUIN

LBC02

Commune de LE BUISSON-DE-CADOUIN OAP n° LBC02



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré linéaire

↔ Voie de desserte locale

● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage: AU

Vocation: habita

Surface: 1.52 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au sud-est du bourg, le secteur de projet vient compléter ce quartier résidentiel en comblant une dent creuse .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain uniquement dédié à l'habitat pavillonnaire optimisé .
- Il fera face à une opération d'habitat spécifique (centre autisme) .
- Libre, le secteur est constitué de terres agricoles

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 18 logements (densité SCOT : 12 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite nord-est dans un but de tampon avec les espaces agricoles limitrophes (gestion des potentiels conflits d'usages et préservation des vues) .
- Disposition d'une voie interne connectée à route de Fontenille (sud) et à l'impasse Sainte Marcelline (nord)



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 14/ LE BUISSON-DE-CADOUIN

LBC02

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire optimisé (similaire aux typologies contextuelles).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 très localement).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par un double accès (route de Fontenille/ sud et impasse Sainte Marcelline/ nord).

Les accès au site seront mutualisés (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement) depuis les abords.

Ils seront raccordés sur une voie centrale simple structurant les différentes entités bâties et distribuant les entrées privées.

Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (haies vives) devront être créées à l'interface entre le tissu urbain et les abords agricoles dans le but de limiter de potentiels conflits d'usages et de préserver les vues.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

Une analyse du sol devra être produite afin d'écarter la présence avérée d'une zone humide.

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 14/ LE BUISSON-DE-CADOUIN

Commune de LE BUISSON-DE-CADOUIN OAP n° LBC03

LBC03



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré linéaire

↔ Voie de desserte locale

● Haie paysagère à créer ou à préserver

● Frange naturelle paysagère

Figuré surfacique

▭ Secteur d'équipements

▨ Secteur de mixité fonctionnelle

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 3.50 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au sud-est du bourg, le secteur de projet vient compléter ce quartier résidentiel en comblant une dent creuse de grande capacité (3,5 hectares) .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain uniquement dédié à l'habitat pavillonnaire optimisé .
- Il fera face à une nouvelle opération d'environ 18 logements densifiant ce secteur .
- Libre, le secteur est constitué de terres agricoles partiellement cultivées

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : NC

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment frange paysagère vers le sud .
- Disposition d'une haie paysagère en limites nord dans un but de tampon avec les espaces bâtis préexistants, en transition douce entre des formes urbaines différentes .
- Accès triples (route de Fontenille au nord et voies de desserte ouest & est), vers une insertion lisible d'un nouveau secteur non-enclavé sans démultiplication des sorties sur les voies alentours .
- Disposition d'un secteur cohérent, aux formes adaptées au contexte et aux activités accueillies



CITADIA



Communauté de Communes
Bastides Dordogne Périgord

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 14/ LE BUISSON-DE-CADOUIN

LBC03

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet accueillera un village inclusif Perce-Neige, il s'agit donc d'un équipement d'intérêt collectif.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir grande mixité de fonctions :

- Des logements et hébergements pour les résidents et leurs familles : gîtes, appartements, accueil temporaire établissements spécialisés ;
- Des appartements
- Espaces & services ouverts aux extérieurs : aires de jeux, équipements partagés (boulodrome, salle polyvalente, ...), jardins partagés, ferme pédagogique, ressourcerie, ...

Les hauteurs ne sont pas fléchées.

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par un potentiel triple accès :

- route de Fontenille au nord ;
- voies de desserte plus locales à l'ouest & à l'est ;

Ces accès seront très lisibles depuis les abords et ouverts, en effet les équipements accueillis au sein du village inclusif seront ouverts aux habitants externes.

Ils seront raccordés sur une voie centrale simple structurant les différentes entités bâties, fonctions et équipements. Elle sera rationnelle et largement mutualisée tout en étant lisible.

// MODES ACTIFS

Si aucun cheminement doux n'est imposé au sein de la présente OAP, pour des raisons de hausse de la pratique douce des équipements, les voies internes seront dotées de larges espaces piétons.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

Les limites séparatives devront être végétalisées, afin de limiter les co-visibilités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 14/ LE BUISSON-DE-CADOUIN

LBC04

Commune de LE BUISSON-DE-CADOUIN OAP n° LBC04

-  Périmètre de l'OAP
Figuré ponctuel
-  Mutualisation des entrées
Figuré linéaire
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
Figuré linéaire
-  Frange naturelle paysagère
Figuré surfacique
-  Secteur de mixité fonctionnelle



Zonage : AU

Vocation : économi

Surface : 1.37 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Le secteur est situé au nord du bourg, de l'autre côté de la voie ferrée .
- Il est en transition entre activités, ateliers municipaux, entités résidentielles et espaces naturels .
- Il est aujourd'hui entièrement libre

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : NC

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite ouest dans un but de tampon avec les espaces résidentiels et paysagers limitrophes et de distanciation des nuisances potentielles .
- Préservation d'une frange paysagère au nord (préservation des vues depuis les espaces naturels) .
- Accès mutualisés depuis la RD29 dans un but de rationalisation des sorties sur la RD

 CITADIA

 Communauté de Communes
Bastides Dordogne Périgord

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 14/ LE BUISSON-DE-CADOUIN

LBC04

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation mixte (activité et équipement notamment).

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir des activités diverses, selon des typologies classiques.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par la RD29 bordant le site à l'est. Idéalement, il n'y aura qu'une sortie sur la RD, dans un but de non-démultiplication des accès sur la RD29.

Cet accès sera mutualisé (pas d'accès desservant chaque parcelle ou entité économique). Il structurera les différentes entités bâties et distribuera les voies de desserte internes.

Cette desserte sera assurée à partir de l'accès mutualisé ouest. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES ÉLÉMENTS

Aucun principe n'est imposé, l'optimisation devra être de mise dans un but de rationalité.

// QUALITÉ ARCHITECTURALE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du site devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et paysager environnant, notamment par l'épannelage des nouvelles constructions, qui devra préserver les constructions contextuelles.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être préservées à l'interface des tissus économiques nouvellement en place et les abords naturels (nord) ou résidentiels (ouest).

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 14/ LE BUISSON-DE-CADOUIN

Commune de LE BUISSON-DE-CADOUIN OAP n° LBC05

LBC05



- Périètre de l'OAP
Figuré linéaire
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère
- Figuré surfacique**
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace de nature à créer ou à préserver

Zonage : U
Vocation : économi
Surface : 1.48 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Le secteur est situé à l'Ouest du bourg, déjà identifié et couvert par une OAP dans l'ancien document en vigueur. .
- Il est aujourd'hui entièrement libre

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : NC

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite ouest dans un but de tampon avec les espaces paysagers limitrophes et de distanciation des nuisances potentielles .
- Préservation d'une frange paysagère au sud (préservation des vues depuis les espaces naturels).



CITADIA



Communauté
de Communes
**Bastides
Dordogne
Périgord**

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 14/ LE BUISSON-DE-CADOUIN

LBC05

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation économique uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir des activités économiques diverses, selon des typologies classiques.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par la zone d'activité bordant le site à l'est. L'accès sera mutualisé (pas d'accès desservant chaque parcelle ou entité économique). Il structurera les différentes entités bâties et distribuera les voies de desserte internes. Cette desserte sera assurée à partir de l'accès mutualisé ouest. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES ÉLÉMENTS

Aucun principe n'est imposé, l'optimisation devra être de mise dans un but de rationalité.

// QUALITÉ ARCHITECTURALE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du site devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et paysager environnant, notamment par l'épannelage des nouvelles constructions, qui devra préserver les constructions contextuelles.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être préservées à l'interface des tissus économiques nouvellement en place et les abords naturels ou résidentiels.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 14/ LE BUISSON-DE-CADOUIN

LBC06

Commune de LE BUISSON-DE-CADOUIN OAP n° LBC06



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

▣ Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

■ Espace de nature à créer ou à préserver

Zonage : U
Vocation : économi
Surface : 1.29 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Le secteur est situé à l'Ouest du bourg, déjà identifié et couvert par une OAP dans l'ancien document en vigueur. .
- Il est aujourd'hui entièrement libre

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : NC

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH
Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite Est dans un but de tampon avec les espaces résidentiels et paysagers limitrophes et de distanciation des nuisances potentielles .
- Préservation d'une frange paysagère à l'Ouest.

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 14/ LE BUISSON-DE-CADOUIN

LBC06

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation économique uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir des activités économiques diverses, selon des typologies classiques.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par la zone d'activité bordant le site à l'est. L'accès sera mutualisé (pas d'accès desservant chaque parcelle ou entité économique). Il structurera les différentes entités bâties et distribuera les voies de desserte internes. Cette desserte sera assurée à partir de l'accès mutualisé ouest. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES ÉLÉMENTS

Aucun principe n'est imposé, l'optimisation devra être de mise dans un but de rationalité.

// QUALITÉ ARCHITECTURALE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du site devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et paysager environnant, notamment par l'épannelage des nouvelles constructions, qui devra préserver les constructions contextuelles.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être préservées à l'interface des tissus économiques nouvellement en place et les abords naturels ou résidentiels.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

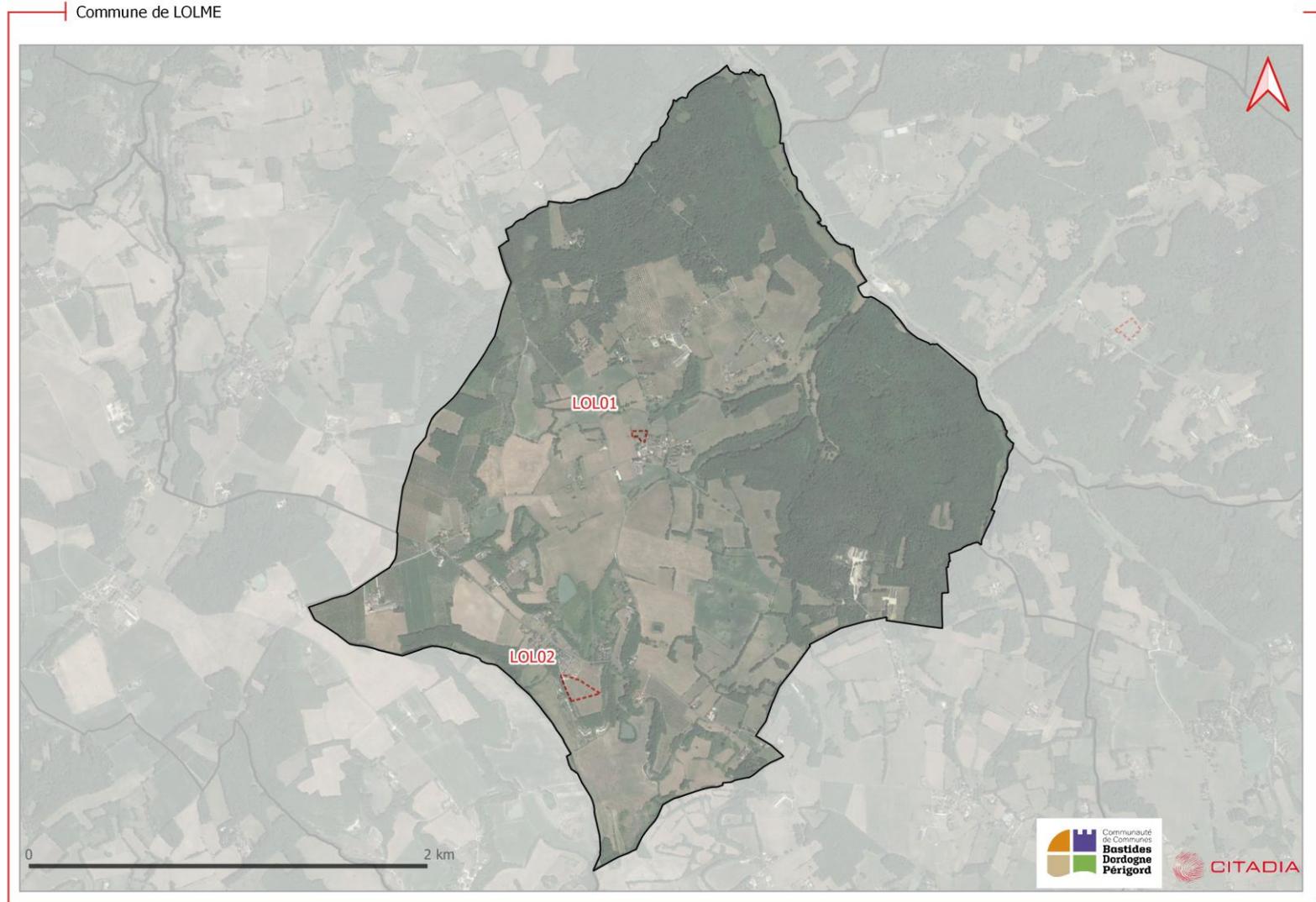
RAS.



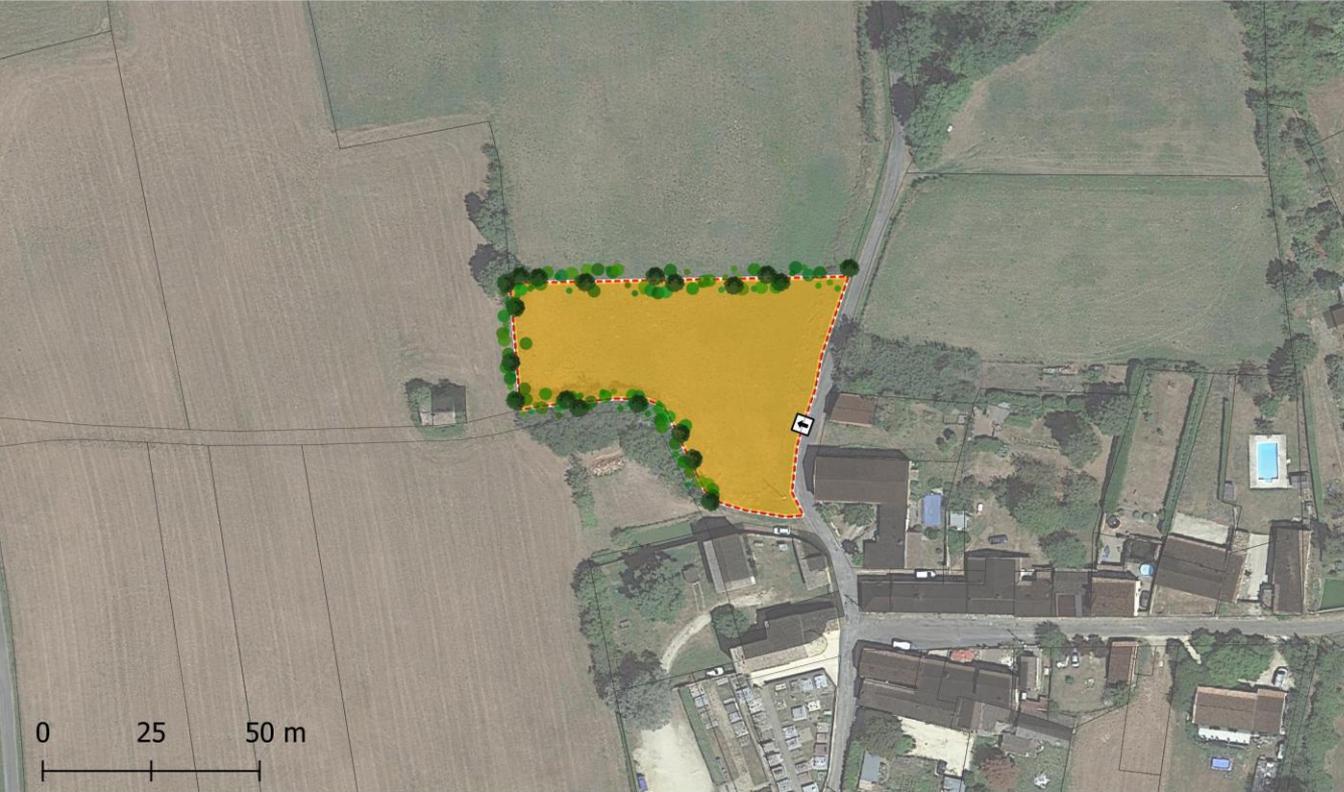
Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

15/ COMMUNE DE LOLME

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de LOLME OAP n° LOL01



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 0.26 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au cœur du bourg, le secteur vient le conforter en extension .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain habitat individuel mais optimisé

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 2 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite nord dans un but de tampon avec les espaces naturels limitrophes .
- Préservation des éléments naturels en place (limite ouest) .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la voie du bourg (bordant le site à l'est)



LOL01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront naissance sur la voie bordant le site à l'est : la voie du bourg.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Par ailleurs, en raison de leur positionnement au sein d'un hameau, les projets devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être préservées et/ou créées à l'interface de ce nouveau tissu urbain, afin de préserver les vues.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Commune de LOLME OAP n° LOL02



 Périmètre de l'OAP
Figuré linéaire

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Frange naturelle paysagère
Figuré surfacique

 Secteur d'équipements

Zonage : AU
Vocation : équipem
Surface : 1.28 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au sud-ouest du territoire communal, le secteur de projet se situe en extension est du hameau de la Trapoune, en lien avec le centre médicalisé, limitrophe à l'ouest.
- Il est aujourd'hui entièrement libre.
- L'OAP s'intègre dans un environnement très naturel

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : NC

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment frange nord, est et ouest).
- Disposition d'une haie paysagère en limite sud dans un but de tampon avec les espaces paysagers ou agricoles.
- Limitrophe de la RD660 (ex RN660), le secteur de projet ne sera pas ouvert sur cette voie mais uniquement connecté au centre médicalisé.
- Il accueillera une extension du centre médicalisé mais pas d'opérations de logements classiques

 CITADIA

 Communauté de Communes
Bastides Dordogne Périgord

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 15/ LOLME

LOL02

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION & PROGRAMMATION

Le site de projet a une vocation uniquement d'équipement, en effet il est exclusivement dédié à l'accueil d'une extension du centre médicalisé.

Les hauteurs ne sont pas fléchées.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Bordé par la RD660 (ex RN660), le secteur de projet ne sera pas ouvert sur cette voie mais uniquement connecté au centre médicalisé et accessible, de fait, par les voies interne du centre, par l'ouest.

La desserte interne, assurée à partir par l'ouest, sera similaire à l'existant et rationnel, largement mutualisé.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, les bâtiments disposés le long de la RD660, en raison de leur positionnement en entrée de hameau devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis cet axe.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les éléments de paysage préexistants (notamment haies bordant le site au nord, le long de la RD660, ou limitant le site à l'ouest) seront préservés et valorisés.

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface être le site et les espaces naturels limitrophes (bordant le site à l'est).

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

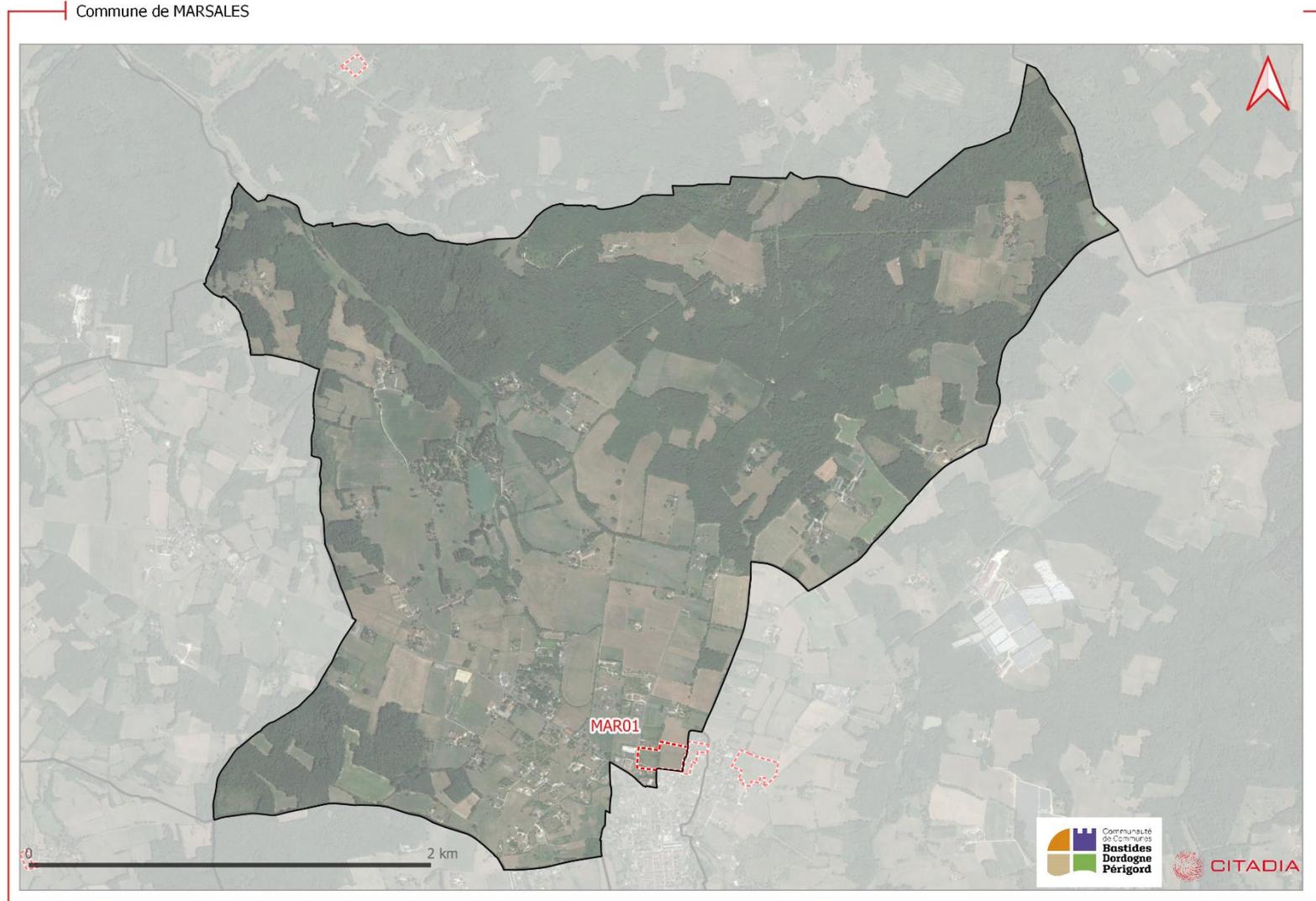
RAS.



Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

16/ COMMUNE DE MARSALÈS

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de MARSALÈS OAP n° MAR01



-  Périmètre de l'OAP
- Figuré ponctuel
-  Mutualisation des entrées
- Figuré linéaire
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figuré surfacique
-  Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
-  Espace de nature à créer ou à préserver

Zonage : U / AU

Vocation : habitat

Surface : 2.73 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- A cheval entre Marsalès et Monpazier, le site se positionne en continu d'un tissu mixte à dominante habitat .

- Il est aujourd'hui entièrement libre constitué d'espaces naturels et de terres agricoles

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 22 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords et internes .
- Disposition d'une haie paysagère en limite nord dans un but de tampon avec les espaces agricoles limitrophes (gestion des potentiels conflits d'usages et préservation des vues) .
- Accès triples au site depuis Marsalès (lotissement bordant le site au sud) et Monpazier (lotissement et RD53)



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 16/ MARSALÈS

MAR01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire ou groupé.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par un triple accès :

- Doubles accès depuis le lotissement bordant le site au sud ;
- Sur la RD53 au sud-est ;

Ils seront raccordés sur une voie centrale simple structurant les différentes entités bâties et distribuant les entrées privées. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, les bâtiments disposés en limites du site, en raison de leur positionnement urbain devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords (notamment depuis Monpazier).

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les éléments paysagers préexistants seront conservés au maximum, qu'ils soient en limites ou internes (haies vives).

Des franges tampons paysagères et naturelles (haies vives) devront être créées à l'interface entre le tissu urbain et les abords agricoles dans le but de limiter de potentiels conflits d'usages et de préserver les vues.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

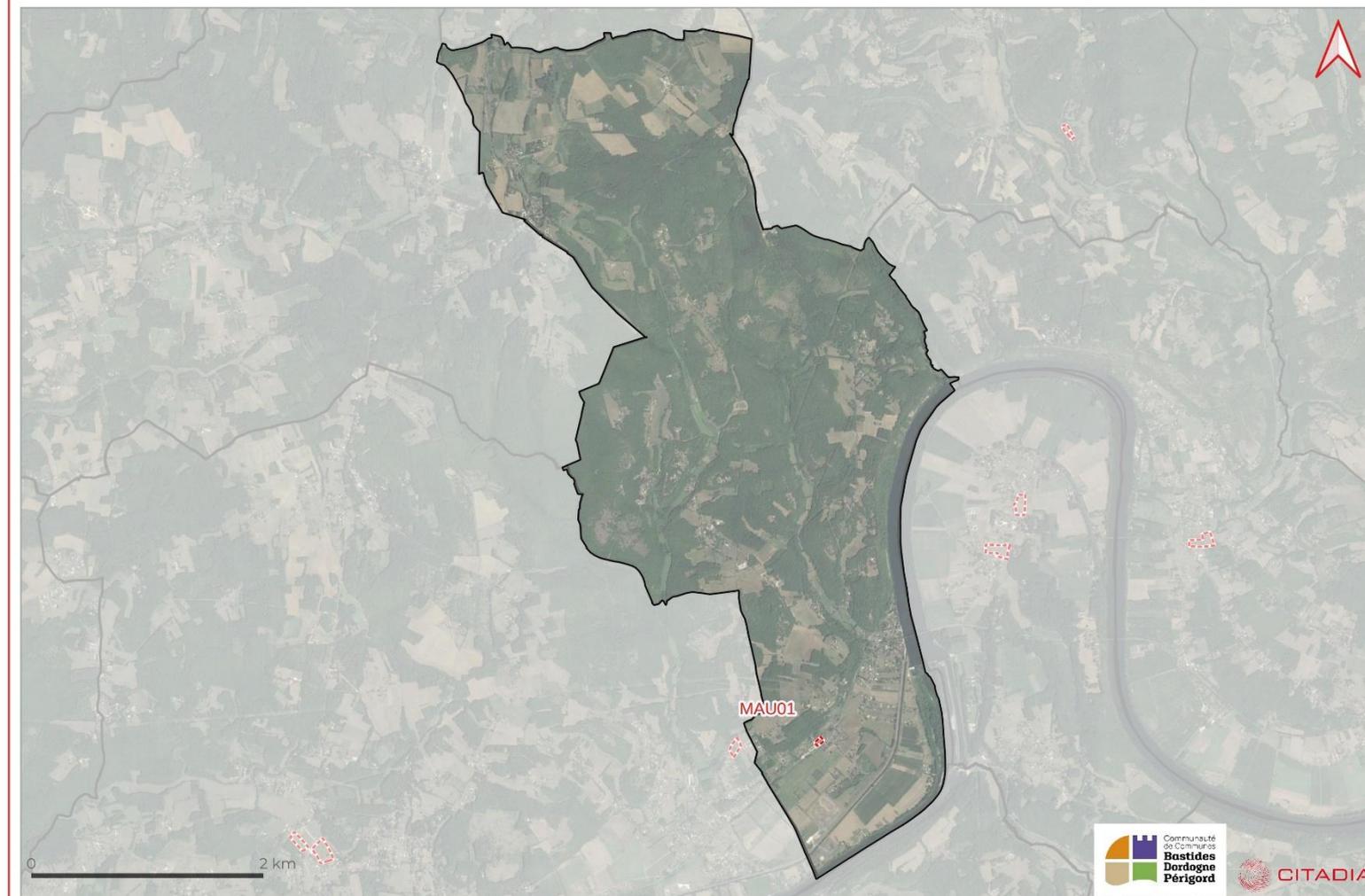
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

17/ COMMUNE DE MAUZAC-ET-GRAND-CASTANG

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de MAUZAC ET GRAND CASTANG



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 17/ MAUZAC-ET-GRAND-CASTANG

Commune de MAUZAC ET GRAND CASTANG OAP n° MAU01

MAU01



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne

Zonage: AU

Vocation: écono

Surface: 0.29 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation:
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Entre la voie ferrée et le chemin des ateliers, le secteur vient en prolongement d'une zone d'activités existante .
- Il est en transition entre la zone existante (au sud-ouest), la voie ferrée et sa gare (au nord), un secteur résidentiels pavillonnaire (à l'est) et des espaces naturels (au sud et au nord) .
- Il est aujourd'hui entièrement libre et naturel

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : NC

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limites nord dans un but de tampon avec les espaces naturels et la voie ferrée (distanciation des nuisances potentielles et préservation des vues) .
- Accès mutualisés depuis l'intérieur de la zone actuelle (par la voie ouest) dans un but de rationalisation des sorties sur le chemin des ateliers – en cas d'impossibilité d'accès sur la voie privée sud, l'accès pourra être fait sur le chemin des ateliers



MAU01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation économique uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir des activités économiques diverses, selon des typologies classiques, à la manière de la zone préexistante limitrophe au sud-ouest.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par la voie interne de la zone préexistante au sud-ouest. La mutualisation de l'accès devra être recherchée dans un but de non-démultiplication des accès sur le chemin des ateliers.

Cet accès sera mutualisé (pas d'accès desservant chaque parcelle ou entité économique). Il structurera les différentes entités bâties et distribuera les éventuelles voies de desserte internes.

Cette éventuelle desserte sera assurée à partir de l'accès mutualisé est. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES ÉLÉMENTS

Aucun principe n'est imposé, l'optimisation devra être de mise dans un but de rationalité.

// QUALITÉ ARCHITECTURALE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du site devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et paysager environnant, notamment par l'épannelage des nouvelles constructions, qui devra préserver les constructions contextuelles.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (haies) devront être préservées à l'interface des tissus économiques nouvellement en place et les abords naturels ou résidentiels (nord et est).

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

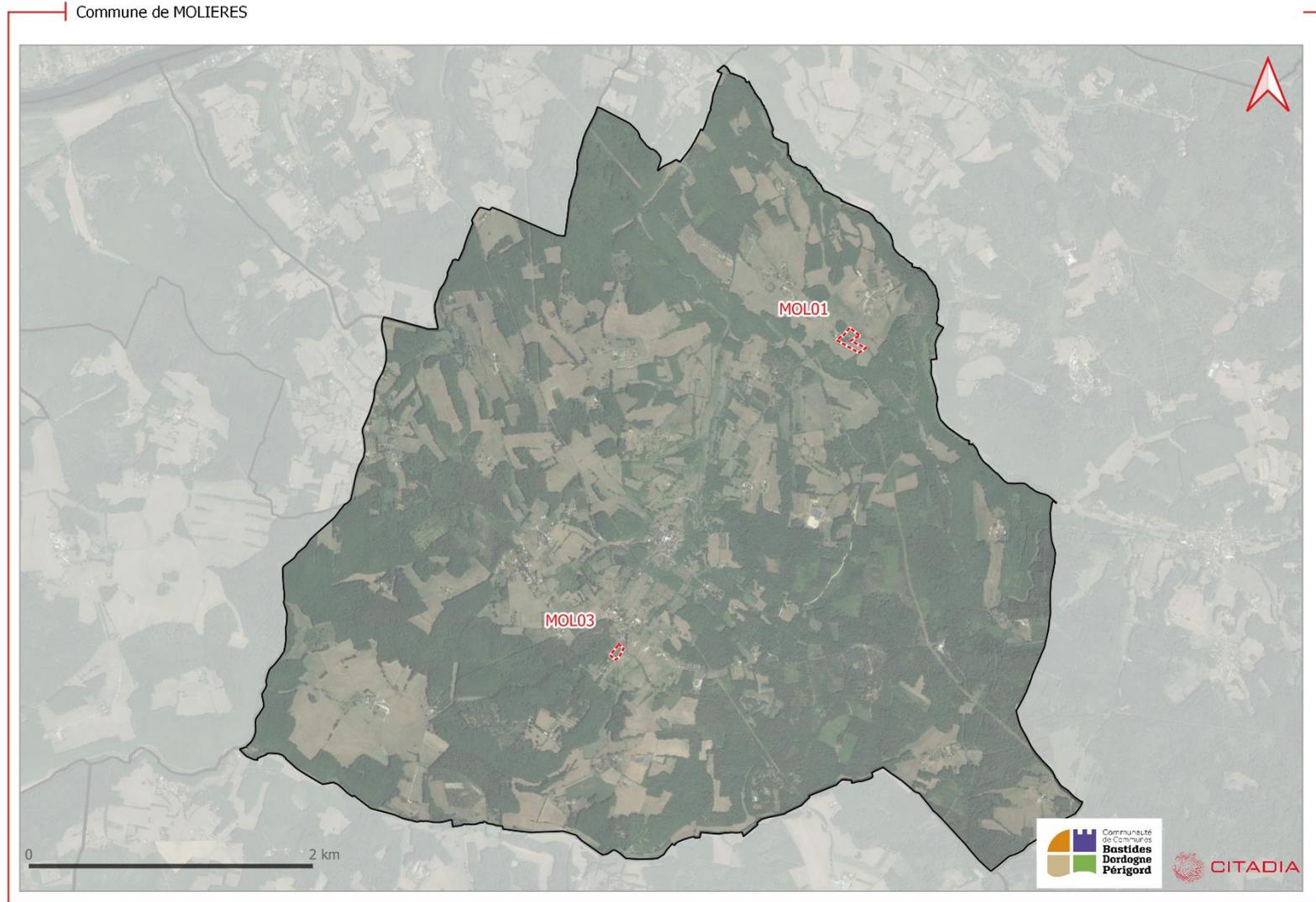
// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

18/ COMMUNE DE MOLIÈRES

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de MOLIÈRES OAP n° MOL01



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Voie secondaire à restructurer

Voie de desserte locale à terme

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

Zonage: AU

Vocation: habita

Surface: 1.43 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation:

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au nord du territoire communal le site est déconnecté du hameau de Vitarelles .
- Il s'envisage en complément et en transition entre les hameaux de Vitarelles et les Truffes .
- Il est entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain uniquement dédié à l'habitat individuel

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 11 logements sur l'emprise totale de l'OAP (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation & préservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment haie interne) .
- Disposition d'une haie paysagère en limites sud & ouest dans un but de tampon avec les espaces agricoles limitrophes .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis le chemin des Feuillardiers (bordant le site au nord)



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 18/ MOLIÈRES

MOL01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire plus optimisé que les abords mais aux typologies similaires.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront naissance sur la voie bordant le site au nord : le chemin des Feuillardiers (dont le gabarit pourra être adapté).

Un desserte interne réduite prendra naissance depuis le chemin des Feuillardiers pour desservir le secteur nord.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, les bâtiments disposés le long du chemin des Feuillardiers, en raison de leur positionnement en transition entre hameaux qualitatifs, devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis cet axe.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées (ou préservées pour les portions existantes, notamment angle est) à l'interface des tissus urbains et agricoles (accolés à l'ouest) afin de limiter l'impact depuis les espaces agricoles et de préserver une zone tampon avec les terres cultivées.

Les éléments de haies et paysagers internes actuellement en place seront conservés et préservés.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Commune de MOLIÈRES OAP n° MOL03



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

Zonage: AU

Vocation: habita

Surface: 0.51 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Proche du Placial, le site même si proche de hameaux ou secteur récemment construits est déconnecté .
- Il s'envisage en complément sud du Placial .
- Il est entièrement libre, constitué d'espaces naturels .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain uniquement dédié à l'habitat individuel

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 4 logements sur l'emprise totale de l'OAP (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limites ouest & nord dans un but de tampon avec les espaces naturels limitrophes .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la route de St Avit Sénieur (bordant le site à l'est)



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 18/ MOLIÈRES

MOL03

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire plus optimisé que les abords mais aux typologies similaires.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront naissance sur la voie bordant le site à l'est : la route de St Avit Sénieur.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface des tissus urbains et naturels (accolés à l'ouest) afin de limiter l'impact depuis les espaces agricoles et de préserver une zone tampon avec les secteurs non urbains.

Les éléments de haies et paysagers internes actuellement en place seront conservés et préservés.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

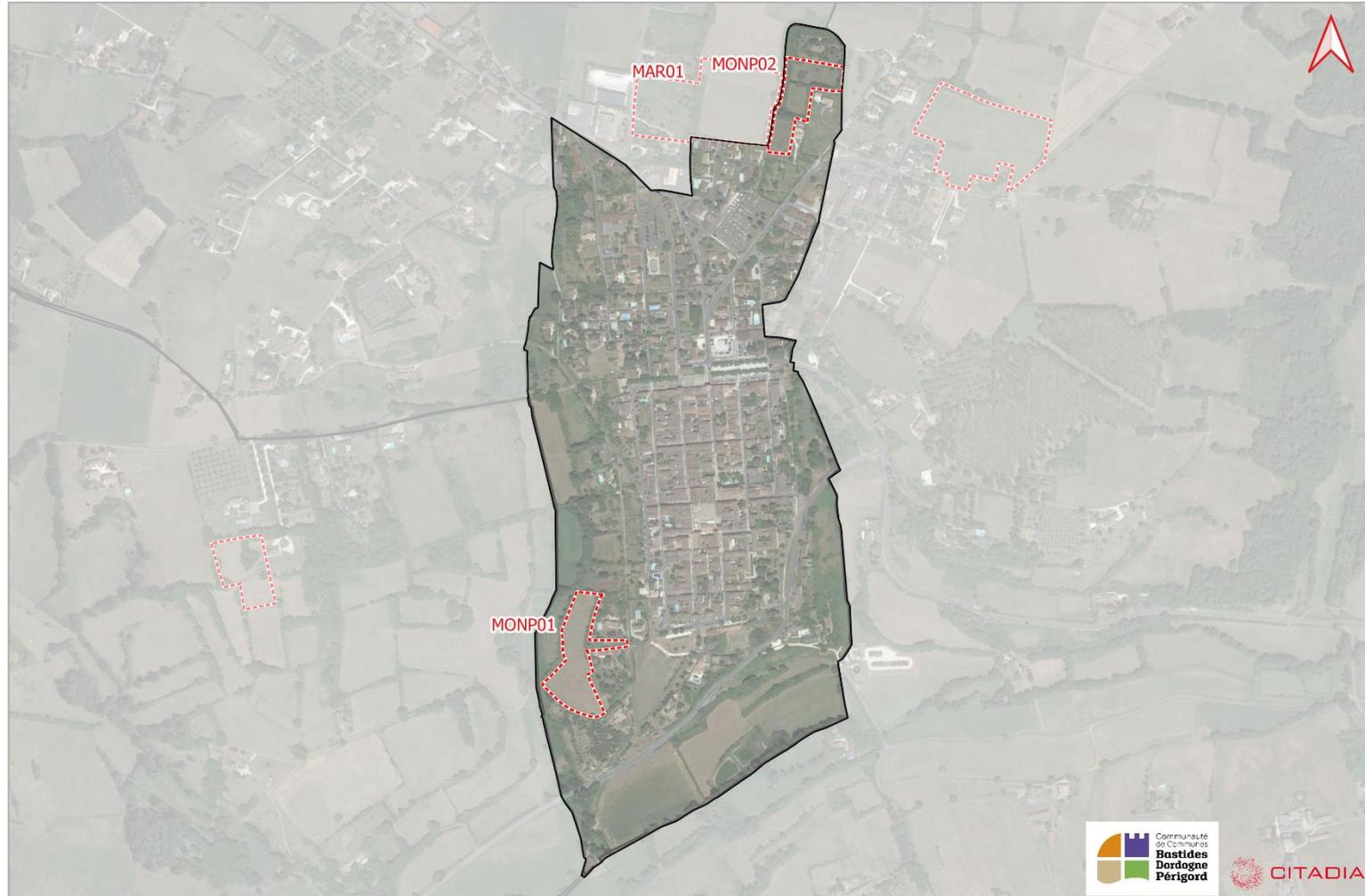
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

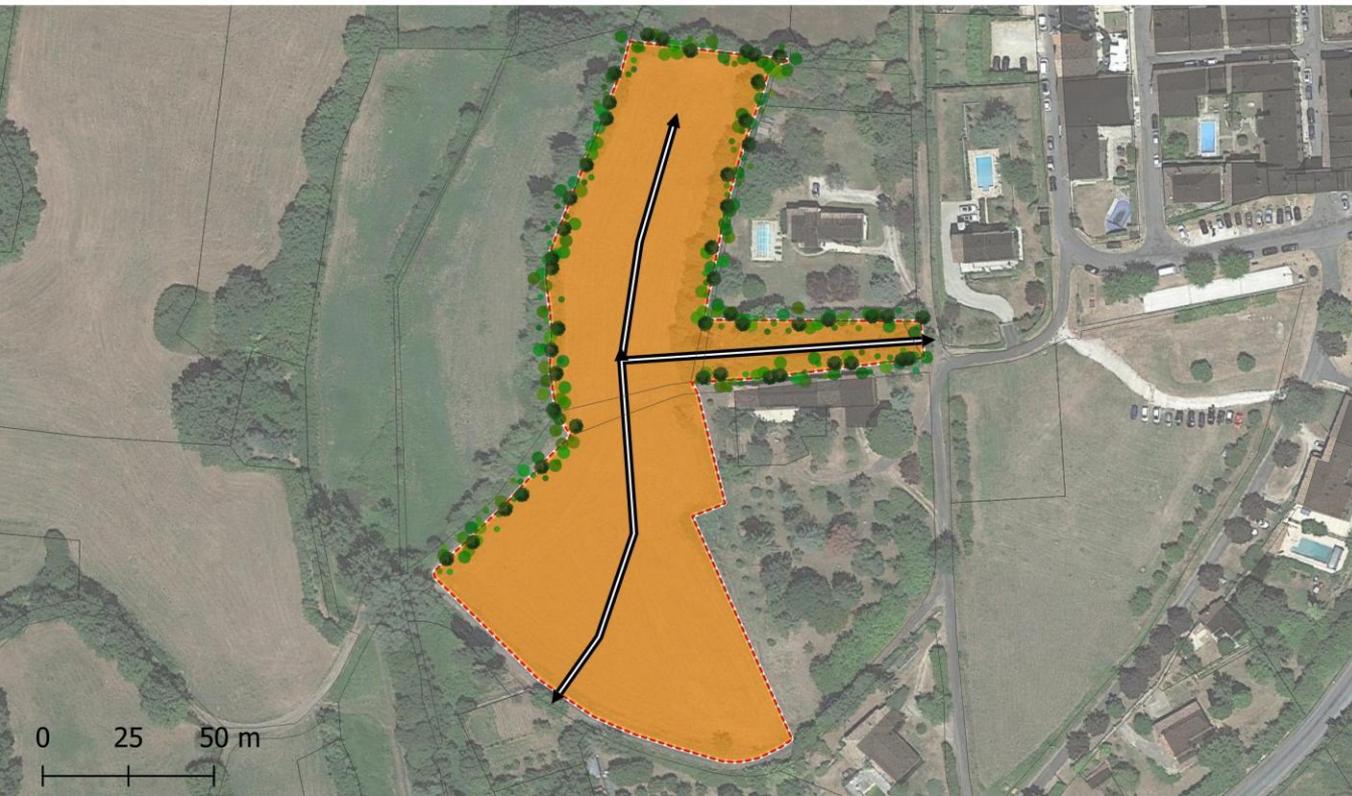
19/ COMMUNE DE MONPAZIER

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de MONPAZIER



Commune de MONPAZIER OAP n° MONP01



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré linéaire

↔ Voie de desserte locale

● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 1.20 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- À l'angle sud-ouest de la bastide, le secteur de projet est l'un des rares secteurs d'extension du territoire communal .
- Il est aujourd'hui cultivé .
- Il se positionne en transition entre la bastide puis le pavillonnaire et les espaces naturels et agricoles

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 14 logements (densité SCOT : 12 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment haies vives et boisements réduits en limites nord et ouest) .
- En raison de l'aspect patrimonial de la bastide proche, les matériaux utilisés (et leurs tons) devront être qualitatifs (sans tomber dans le pastiche) .
- Accès doubles au site depuis le chemin du rempart (à l'est) et son annexe (au sud)



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 19/ MONPAZIER

MONP01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire limitrophe : de l'habitat individuel pavillonnaire ou groupé.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par un double accès :

- Est pour la partie nord depuis le chemin des remparts ;
- Sud depuis l'annexe du chemin des remparts ;

Ils seront raccordés sur une voie centrale simple structurant les différentes entités bâties et distribuant les entrées privées. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement à grande proximité de la bastide les bâtiments, devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// QUALITÉ ARCHITECTURALE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du site devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et patrimonial environnant, notamment par l'utilisation de matériaux et de nuances similaires à celle retrouvées au sein de la bastide. Pour autant, les nouvelles constructions ne seront pas des pastiches des constructions contextuelles.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les franges tampons paysagères et naturelles en place (haies vives et boisements) devront être préservés au maximum à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Commune de MONPAZIER OAP n° MONP02

-  Périmètre de l'OAP
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Frange naturelle paysagère
-  Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne



Zonage : U
Vocation : habitat
Surface : 0.93 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :
 court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- À l'angle nord-ouest de la bastide, le secteur de projet est l'un des rares secteurs de densification en frontière communale avec Marsales. .
- Il est aujourd'hui enherbé .
- Il se positionne en transition entre des tissus pavillonnaires peu denses.

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 11 logements (densité SCOT : 12 lgts/ ha)

- Programmation :** la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH
- Conditions d'aménagement :**
- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment haies vives et boisements réduits en limites nord et ouest) .
 - En raison de l'aspect patrimonial de la bastide proche, les matériaux utilisés (et leurs tons) devront être qualitatifs (sans tomber dans le pastiche)



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 19/ MONPAZIER

MONP02

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire limitrophe : de l'habitat individuel pavillonnaire ou groupé.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par les parcelles bâties limitrophes ;

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

des annexes visibles depuis les abords.

// QUALITÉ ARCHITECTURALE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du site devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et patrimonial environnant, notamment par l'utilisation de matériaux et de nuances similaires à celle retrouvées au sein de la bastide.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les franges tampons paysagères et naturelles en place (haies vives et boisements) devront être préservés au maximum à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

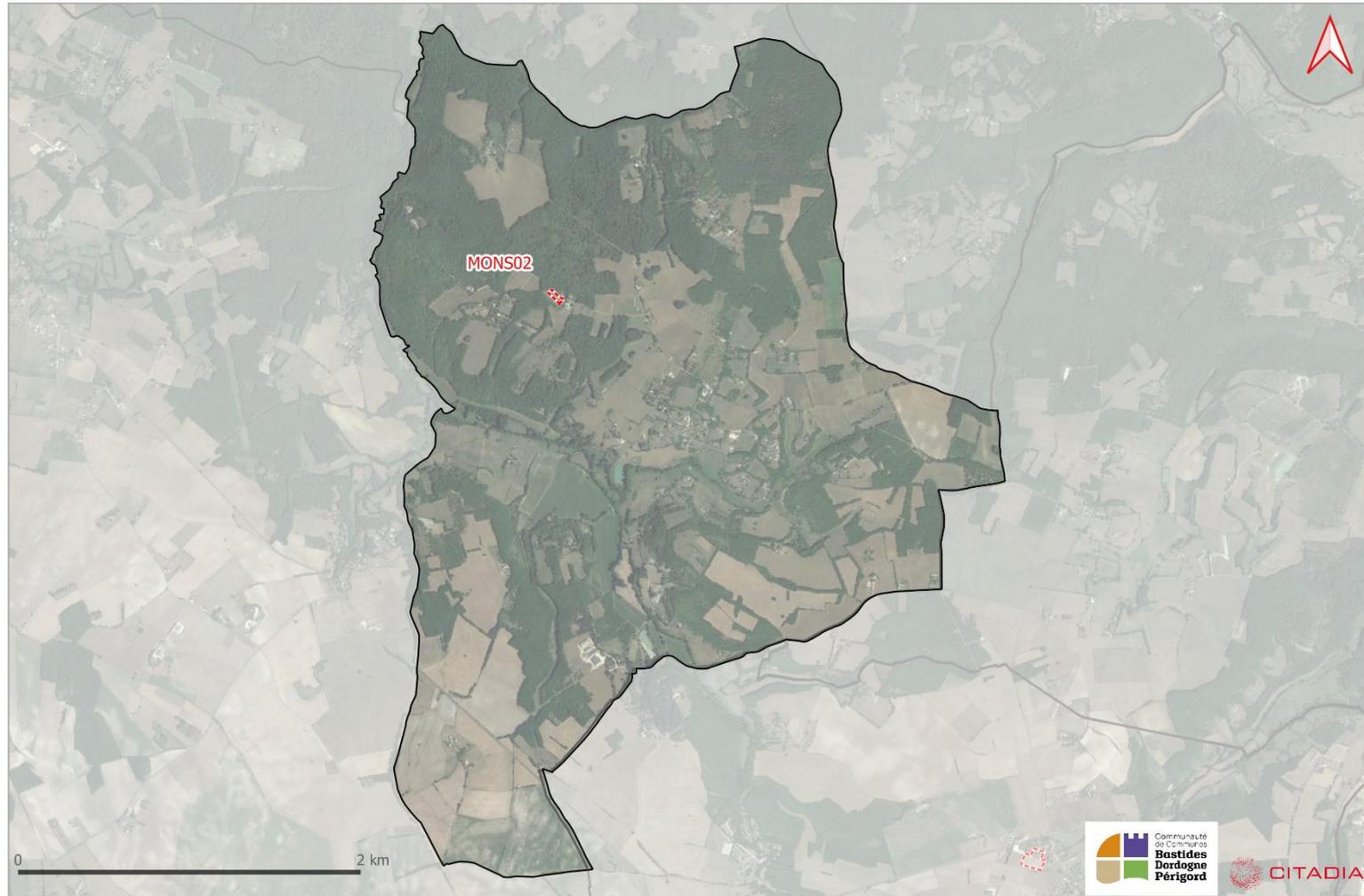
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

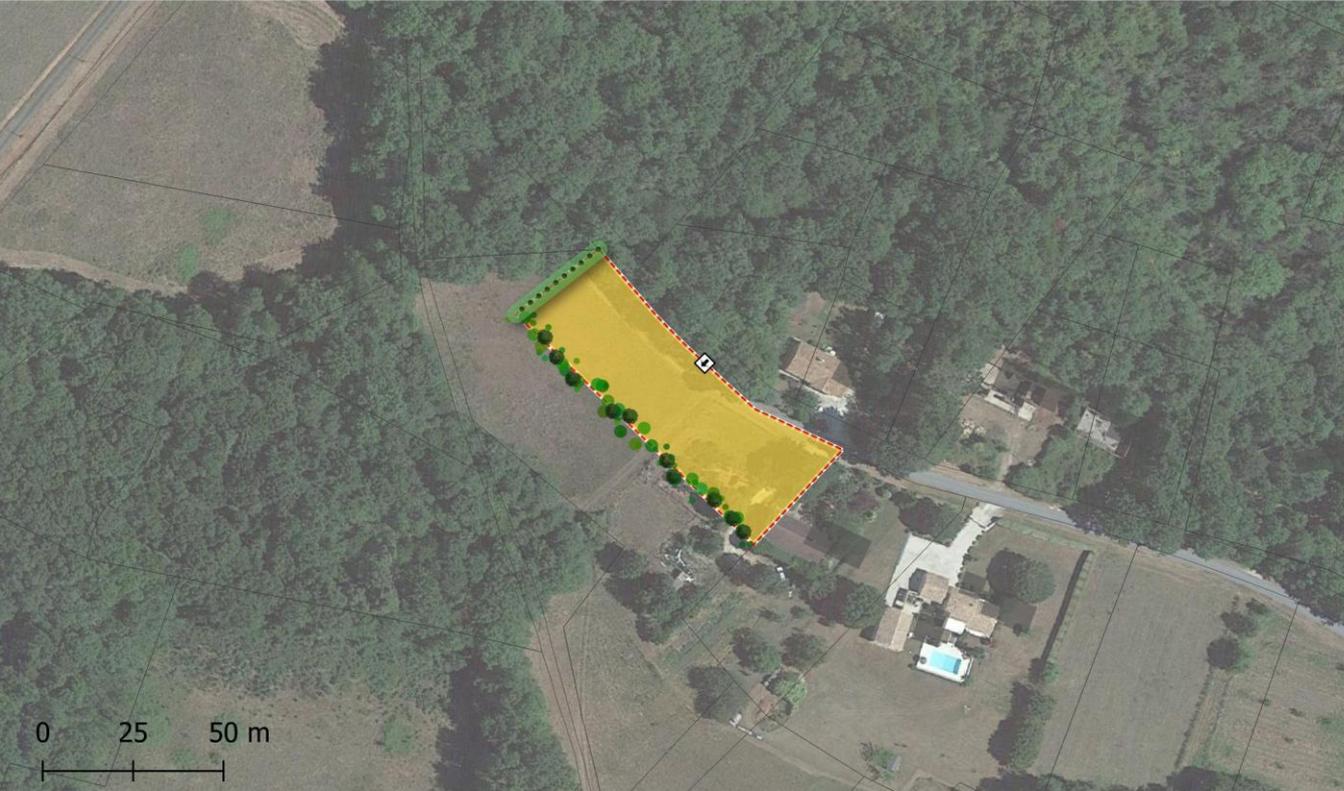
20/ COMMUNE DE MONSAC

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de MONSAC



Commune de MONSAC OAP n° MONS02



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré linéaire

- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère

Figuré surfacique

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

Zonage: AU

Vocation: habita

Surface: 0.25 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Le secteur de projet vient compléter et conforter un hameau réduit .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire lâche

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : 2 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition de haies et franges paysagères en limites dans un but de tampon avec les espaces agricoles naturels (intégration de cette nouvelle opération plus dense) .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la voie nord-est (bordant le site)



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 20/ MONSAC

MONS02

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront préférentiellement sur la voie nord-est (bordant le site).

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface en limite de site vers les espaces naturels afin de préserver les vues depuis les abords

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

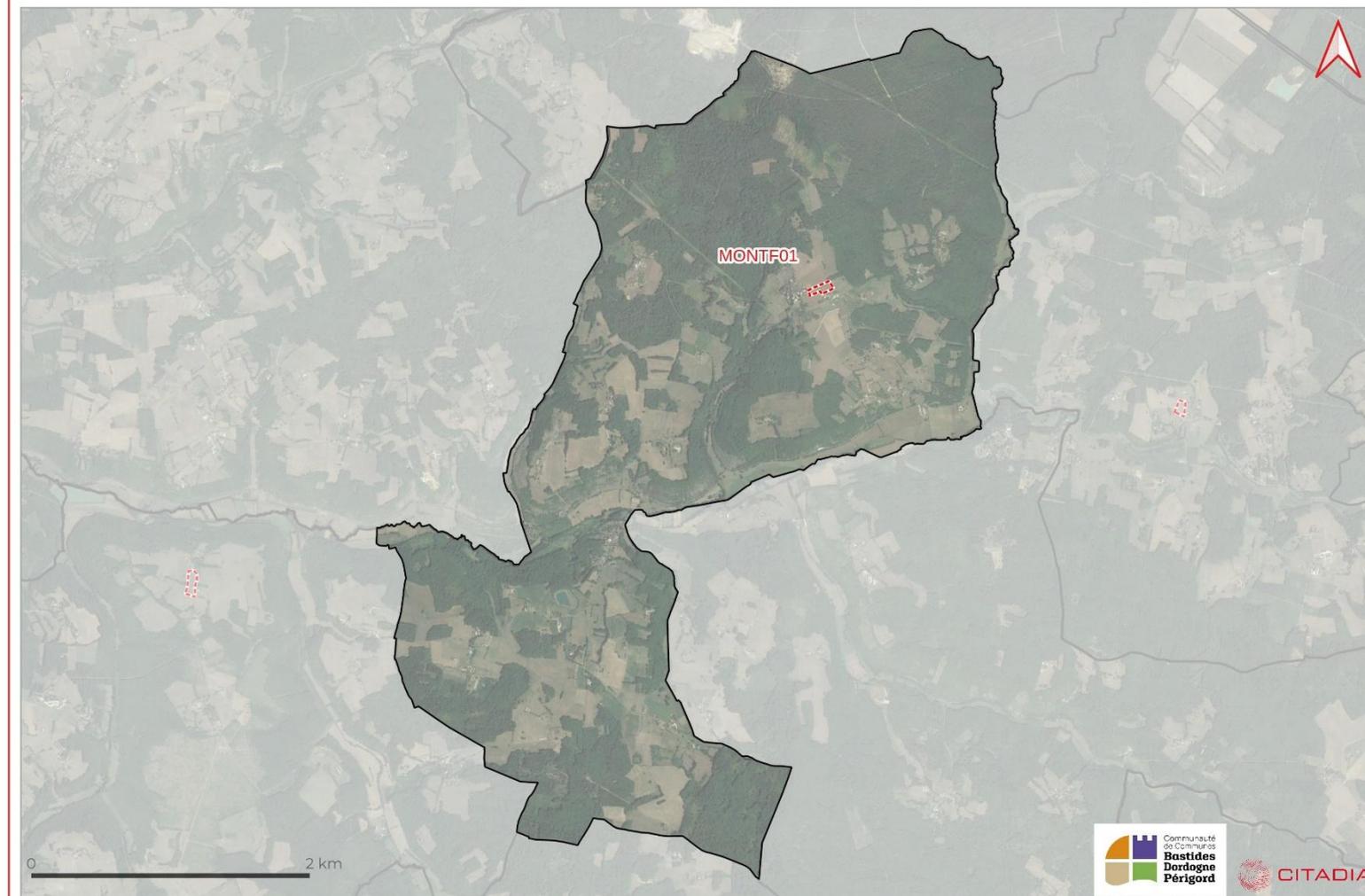
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

21/ COMMUNE DE MONTFERRAND-DU-PÉRIGORD

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de MONTFERRAND DU PERIGORD



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 21/ MONTFERRAND-DU-PÉRIGORD

Commune de MONTFERRAND DU PERIGORD OAP n° MONTF01

MONTF01



Périmètre de l'OAP
Figuré ponctuel

Mutualisation des entrées

Gestion de l'interface

Figuré linéaire

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : habitat

Surface : 0.90 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Dans le prolongement du hameau de Labattut, ce site de projet vient le conforter .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre au sein d'un hameau patrimonial dont l'ambiance générale sera à valoriser .
- Les abords sont uniquement résidentiels (ou gîtes)

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 7 logements (densité SCOT : 8lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH
Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite sud et ouest dans un but de tampon avec les espaces résidentiels préexistants (et leurs formes qualitatives et époques de constructions) .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la voie privée nord (bordant le site) .
- En raison de l'aspect patrimonial du hameau préexistant, les matériaux utilisés (et leurs tons) devront être qualitatifs (sans tomber dans le pastiche)

CITADIA

Communauté de Communes
Bastides Dordogne Périgord

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 21/ MONTFERRAND-DU-PÉRIGORD

MONTF01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu bâti environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 localement).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront préférentiellement sur la voie privée nord (bordant le site).

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement en entrée de hameau patrimonial, les parcelles devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis la voie nord (ou est).

// QUALITÉ ARCHITECTURALE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du site devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et patrimonial environnant, notamment par l'utilisation de matériaux et de nuances similaires à celle retrouvées au sein des constructions préexistantes au sein du hameau de Labattut. Pour autant, les nouvelles constructions ne seront pas des pastiches des constructions contextuelles.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

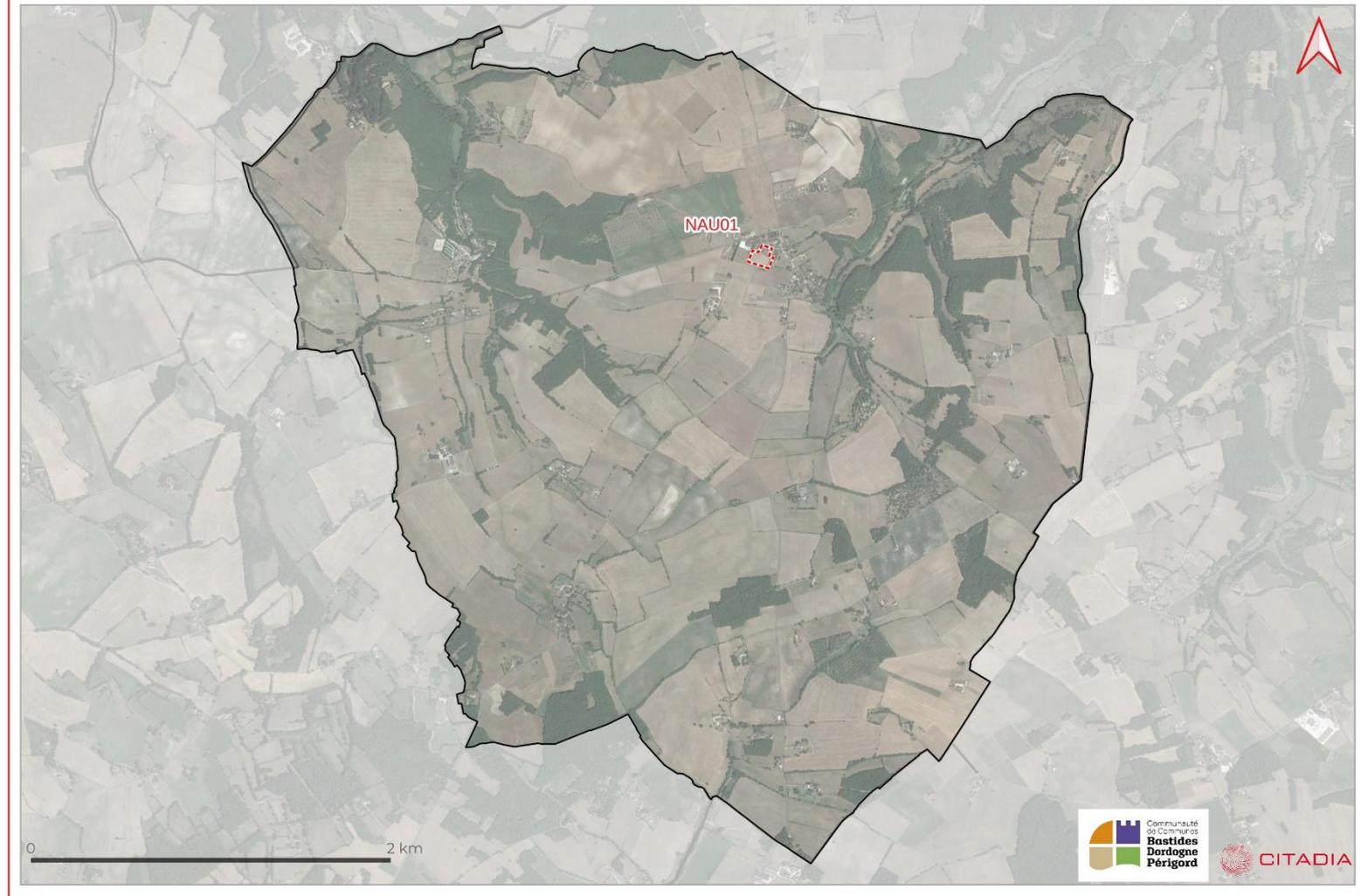
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

22/ COMMUNE DE NAUSSANNES

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de NAUSSANNES



Commune de NAUSSANNES OAP n° NAU01



Périmètre de l'OAP

Figuré linéaire

Voie de desserte locale

Haie paysagère à créer ou à préserver

Frange naturelle paysagère

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage: AU

Vocation: habita

Surface: 1.09 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation:

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- En cœur du bourg aujourd'hui plutôt lâche, le site vient le conforter et le compléter .
- En comblement d'une dent creuse, il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire avec la présence d'équipements de bourg

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 9 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment haies en frange ouest, sud, est et frange paysagère nord) .
- Disposition d'une haie paysagère en limites sud & ouest dans un but de tampon avec les espaces agricoles limitrophes .
- Accès mutualisé au site depuis le chemin des Sports (au nord)

NAU01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 très localement).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS

L'accès au site est permis par le chemin des Sports bordant le site par le nord et permettant de se connecter directement au centre-bourg.

L'accès au site sera mutualisé (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement). Il structurera les différentes entités bâties et distribuera la voie de desserte interne.

// PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte interne du quartier sera assurée à partir de l'accès mutualisé nord. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé, ni le long du chemin des sports bordant le site, ni le long de la voie de desserte interne. Cependant, en raison de leur positionnement au cœur de bourg, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis cet axe.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les haies en place (ouest, sud et est) seront préservées, valorisées et complétées. Il en sera de même pour la frange paysagère, espaces naturel préexistant au nord du site.

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

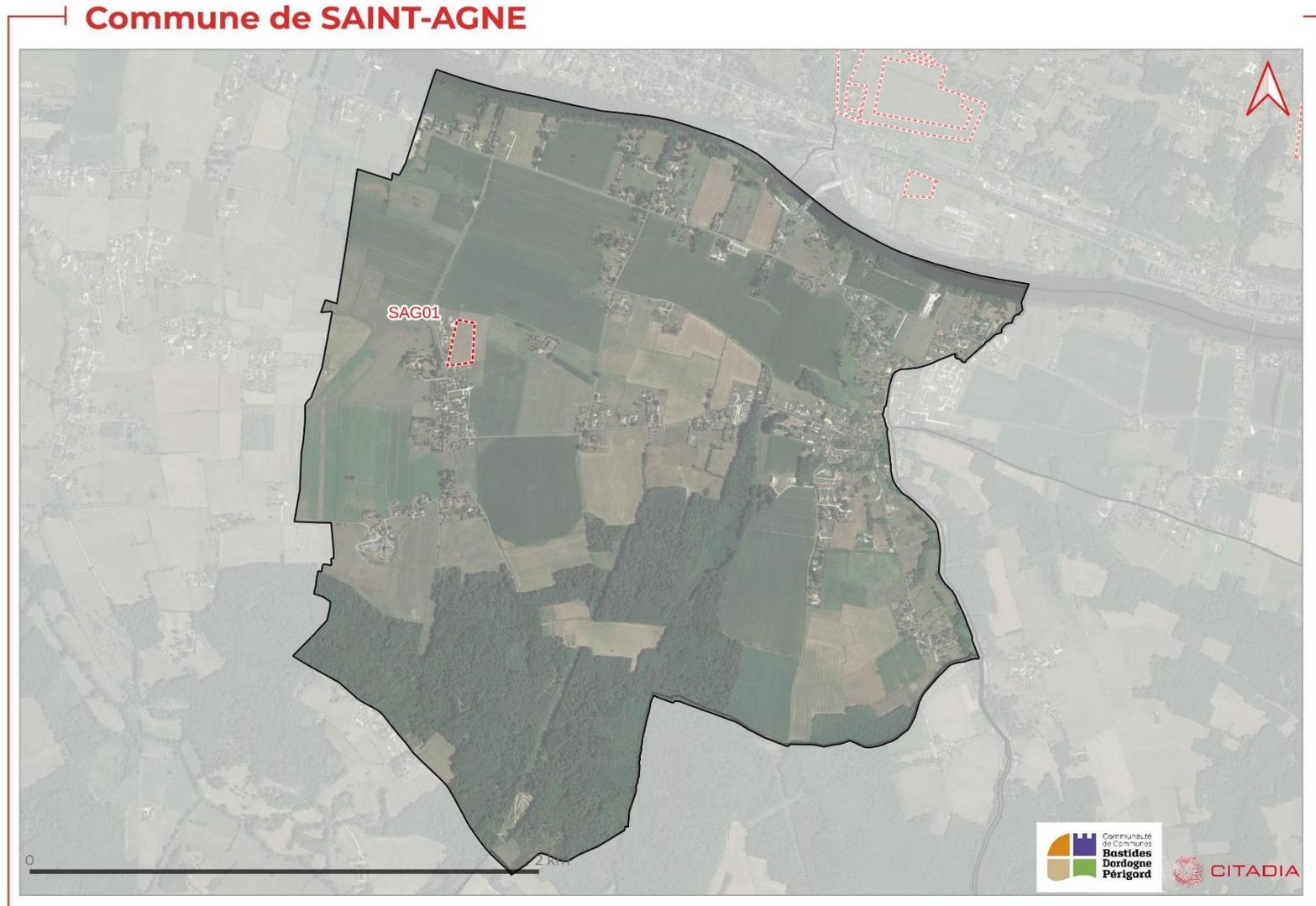
// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

24/ COMMUNE DE SAINT-AGNE

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de SAINT AGNE OAP n° SAG01



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

Voie de desserte locale à terme

Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 1.42 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- A l'ouest du territoire communal, le secteur de projet se positionne en continuité nord du secteur de La Rivière .
- Il vient compléter ce secteur pavillonnaire .
- Il est entièrement libre, uniquement constitué de terres cultivées .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire lâche ou optimisé

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 11 logements (densité SCOT : 8 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une frange paysagère en limites (notamment est et nord) dans un but de tampon avec les espaces cultivés et naturels limitrophes : intégration de cette nouvelle densité bâtie & limites des interactions agriculture-habitat .
- Création d'une voie de desserte interne en partie sud (parcelle plus large) & élargissement de la voie privée au nord (parcelle plus étroite) .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis une voie de desserte centrale (sud site) et depuis la voie ouest (nord site)



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 24/ SAINT-AGNE

SAG01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

L'accès au site est permis par :

- Une voie de desserte interne raccordée au sud desservant des accès mutualisés à deux parcelles de part et d'autre en partie sud ;
- L'élargissement de la voie privée ouest en partie nord, desservant également les accès aux parcelles deux à deux.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé, ni le long du chemin des sports bordant le site, ni le long de la voie de desserte interne. Cependant, en raison de leur positionnement en limite d'un hameau préexistant, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface du secteur résidentiel et des espaces agricoles (est et nord) afin de limiter l'impact des nouvelles densités et de limiter les potentielles interactions entre usagers.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

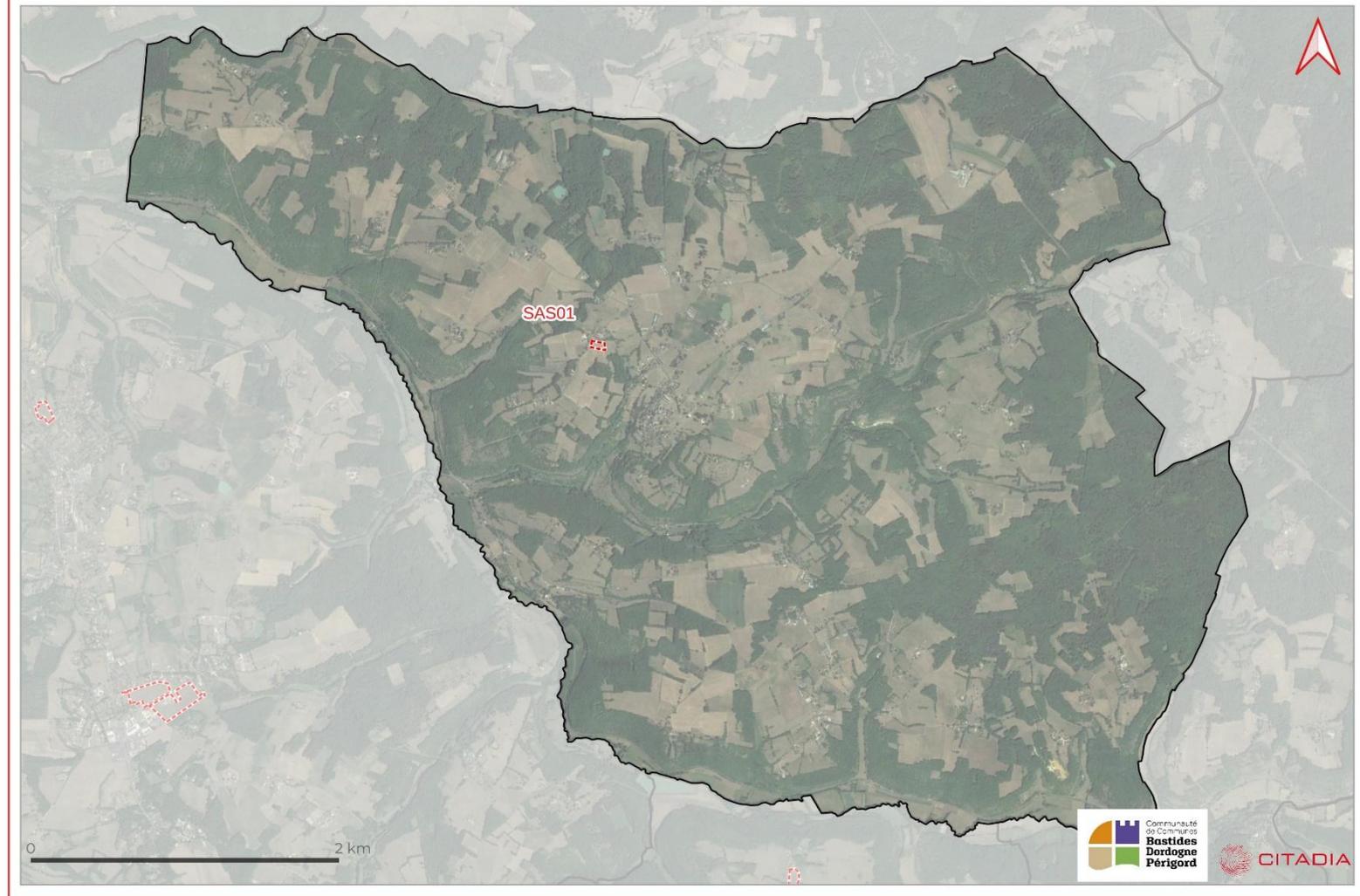


Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

25/ COMMUNE DE SAINT-AVIT-SÉNIEUR

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de ST AVIT SENIEUR



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 25/ SAINT-AVIT-SÉNIEUR

Commune de ST AVIT SENIEUR OAP n° SAS01

SAS01



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

▣ Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

●● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 0.38 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation : court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- En extension sud du bourg des Giroux, le secteur de projet vient le conforter par l'ajout d'a minima 3 logements .
- Il est aujourd'hui entièrement libre et cultivé .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain habitat plutôt optimisé

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : minimum 3 logements (densité SCOT : 8 lgts/ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment frange sud-ouest) .
- Disposition d'une haie paysagère en limite sud dans un but de tampon avec les espaces agricoles limitrophes (limitation des potentiels conflits d'usages) et d'intégration de cette nouvelle opération plus dense .
- Disposition d'une frange paysagère en transition vers le jardin nord-est .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la route du cause (ouest) et le chemin du château d'eau (est)



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 25/ SAINT-AVIT-SÉNIEUR

SAS01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 très localement).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront sur les voies bordant le site : route du causse (ouest) et le chemin du château d'eau (est).

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement en cœur de hameau, les bâtiments, devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (haies vives) devront être créées à l'interface en limite de site vers les espaces agricoles afin de limiter de potentiels conflits d'usages et de préserver les vues. Une frange paysagère viendra également transitionner avec le jardin nord-est bordant le secteur.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

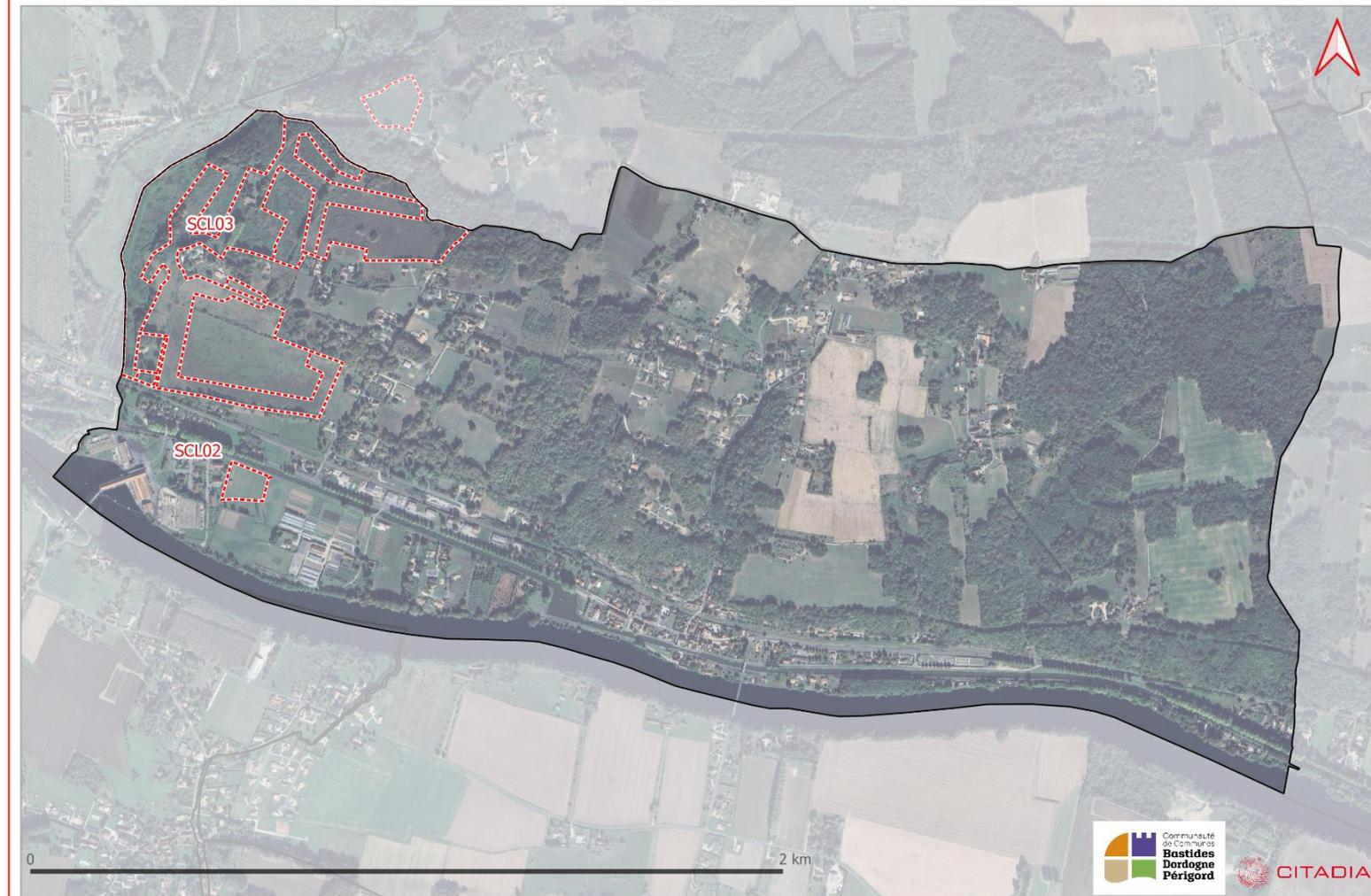
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

26/ COMMUNE DE SAINT-CAPRAISE-DE-LALINDE

Vue générale à l'échelle de la commune

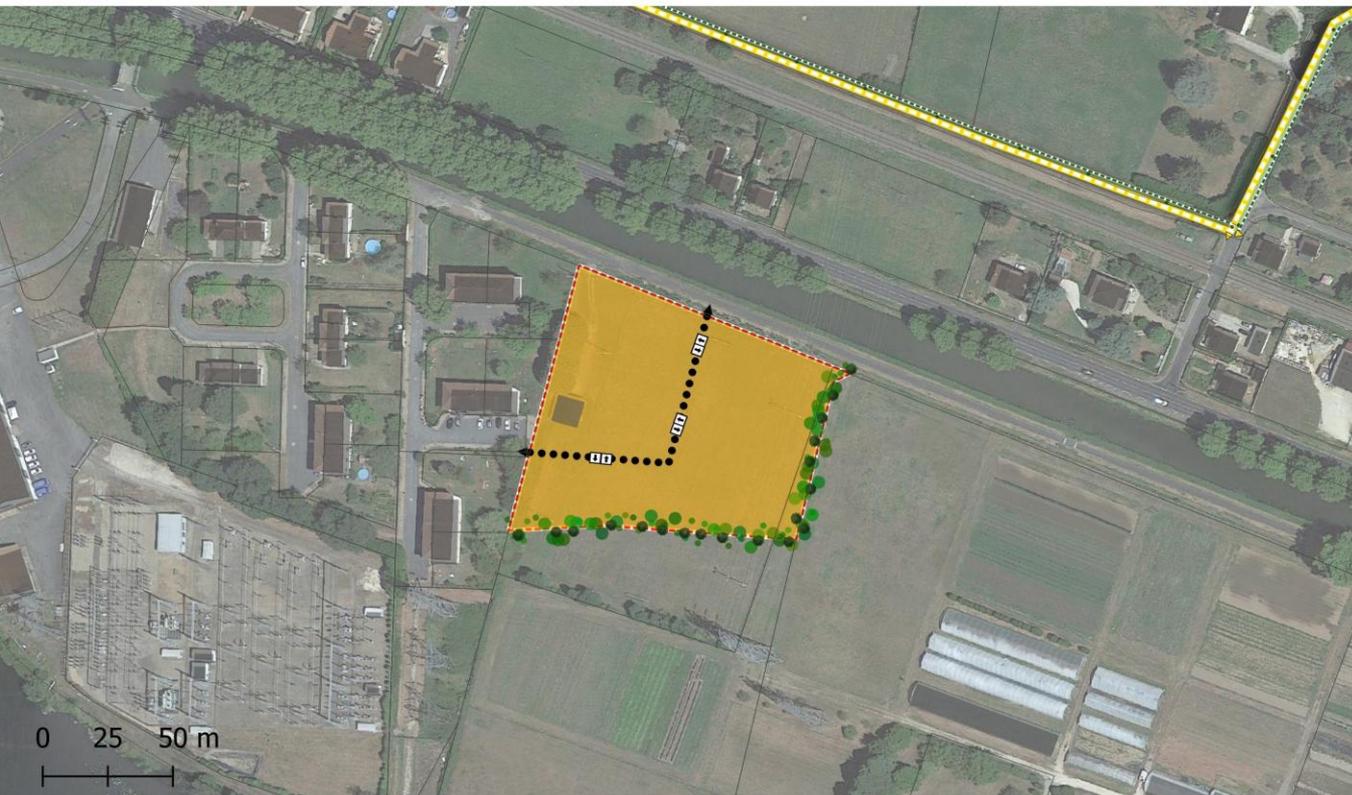
Commune de ST-CAPRAISE-LALINDE



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 26/ SAINT-CAPRAISE-DE-LALINDE

Commune de ST-CAPRAISE-LALINDE OAP n° SCL02

SCL02



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

▣ Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

◄◄◄ Voie de desserte locale à terme

●●● Haie paysagère à créer ou à préserver

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : AU

Vocation : écono

Surface : 0.91 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au sud-ouest du territoire, limitrophe du canal de Lalinde, le secteur de projet vient continuer le secteur pavillonnaire dense initié à l'ouest.
- Il occupe l'ancien terrain de football.
- Il vient prendre place entre exploitation agricole, quartier résidentiel et canal

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 7 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition de haies en limites est & sud dans un but de limite de interactions avec l'exploitation et d'amélioration de l'intégration bâtie dense.
- Accès depuis le chemin de halage aval (nord) et l'allée de la rivière (ouest).
- Accès mutualisés depuis la voie interne



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 26/ SAINT-CAPRAISE-DE-LALINDE

SCL02

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé) densément implanté (à la manière su secteur adjacent à l'ouest).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 très localement).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés a minima pour deux constructions et répartis sur une voie de desserte interne raccordée à l'allée de la rivière (est) et au chemin de halage (nord).

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé. Cependant, en raison de leur positionnement le long du canal et en lien avec un secteur préexistant, les constructions devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles (haies vives) devront être créées à l'interface en limite de site vers les espaces non résidentiels (est & sud) afin de limiter de potentiels conflits d'usages et de préserver les vues.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.



Commune de ST-CAPRAISE-LALINDE OAP n° SCL03



Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

Aire de stationnement privé

Aire de jeux

Figuré linéaire

Voie secondaire à restructurer

Voie de desserte locale

Haie paysagère à créer ou à préserver

Ligne électrique à haute tension

Figuré surfacique

Zone d'implantation préférentielle du bâti

Secteur à dominante d'habitat individuel densité forte

Secteur d'équipements

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé mixte

Espace de nature à créer ou à préserver

Ilôt à réhabiliter / restructurer

Zonage de l'OAP sur la commune de Sainte-Capraise de Lalinde :

1AU : 7,84 ha
2AU : 5,39 ha
Ng : 23,3 ha
TOTAL : 36,5 ha

Vocation : Tourisme

Echéancier : moyen à long terme

Situation et description du site :

Le projet de golf Borie Neuve est un projet touristique complet (golf, hôtels, espaces de conférences, ...)
 Il est situé à l'ouest du territoire intercommunal, sur les communes de Saint Capraise de Lalinde, Cause de Clérans (et Mouleydier)
 La zone AU est plus réduite que le secteur d'OAP
 La zone AU ne concerne que les espaces construits
 L'OAP reprend la totalité du projet

Conditions d'aménagement

Reprise & préservation des boisements existants
 Conservation, préservation et enrichissement des haies présentes (notamment en limites)
 Reformulation des voies secondaires préexistantes afin d'irriguer le secteur global
 Disposition de voies de desserte interne (à créer)
 Création de complexes hôteliers sous forme de collectifs ou de logements individuels (ou intermédiaires) en bandes
 Reprise des formes contextuelles
 Large prise en compte du caractère naturel & non imperméabilisé



Nombre de logements : le complexe verra la construction de résidences individuelles programmée en deux phases, le nombre de logements prévus est compliqué à estimer étant donné la configuration du site et les critères qualitatifs qui seront demandés. Le bâti à construire s'adaptera aux caractéristiques du site.

Néanmoins, à titre indicatif et pour avoir un ordre de grandeur, en appliquant une densité moyenne de 8 logements/ha, la phase 1 accueillerait environ 25 logements, la phase 2 accueillerait environ 25 logements.

Programmation :

Un phasage (1) se superpose à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation : les 1AU correspondent à la phase 1, soit une surface totale de 7,84 ha dont environ 3,2 ha dédié à des nouvelles constructions.

Un phasage (2) se superpose à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation : les secteurs 2AU correspondent à la phase 2, soit une surface totale de 5,39 ha dont environ 3 ha dédiés du logement.

SCL03

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation touristique, en effet il est prévu la disposition d'un grand complexe golfique et hôteliers.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un projet d'ensemble, le projet des Merles est un projet touristique complet accueillant des complexes hôteliers, des salles de conférences & séminaires, aires de stationnement, espaces golfiques,

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1, voire R+2.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les voies en place seront reprises et reformulées dans le but d'accueillir un flux plus important. Des voies de desserte seront créées.

// MODES ACTIFS

Les voies créées seront doublées de liaisons douces.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement au cœur d'un espace naturel de qualité, les constructions devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les franges tampons paysagères et naturelles (haies vives) devront être préservées a maxima afin de limiter de potentiels conflits d'usages et de préserver les vues. Les boisements importants et repérés devront être préservé également.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

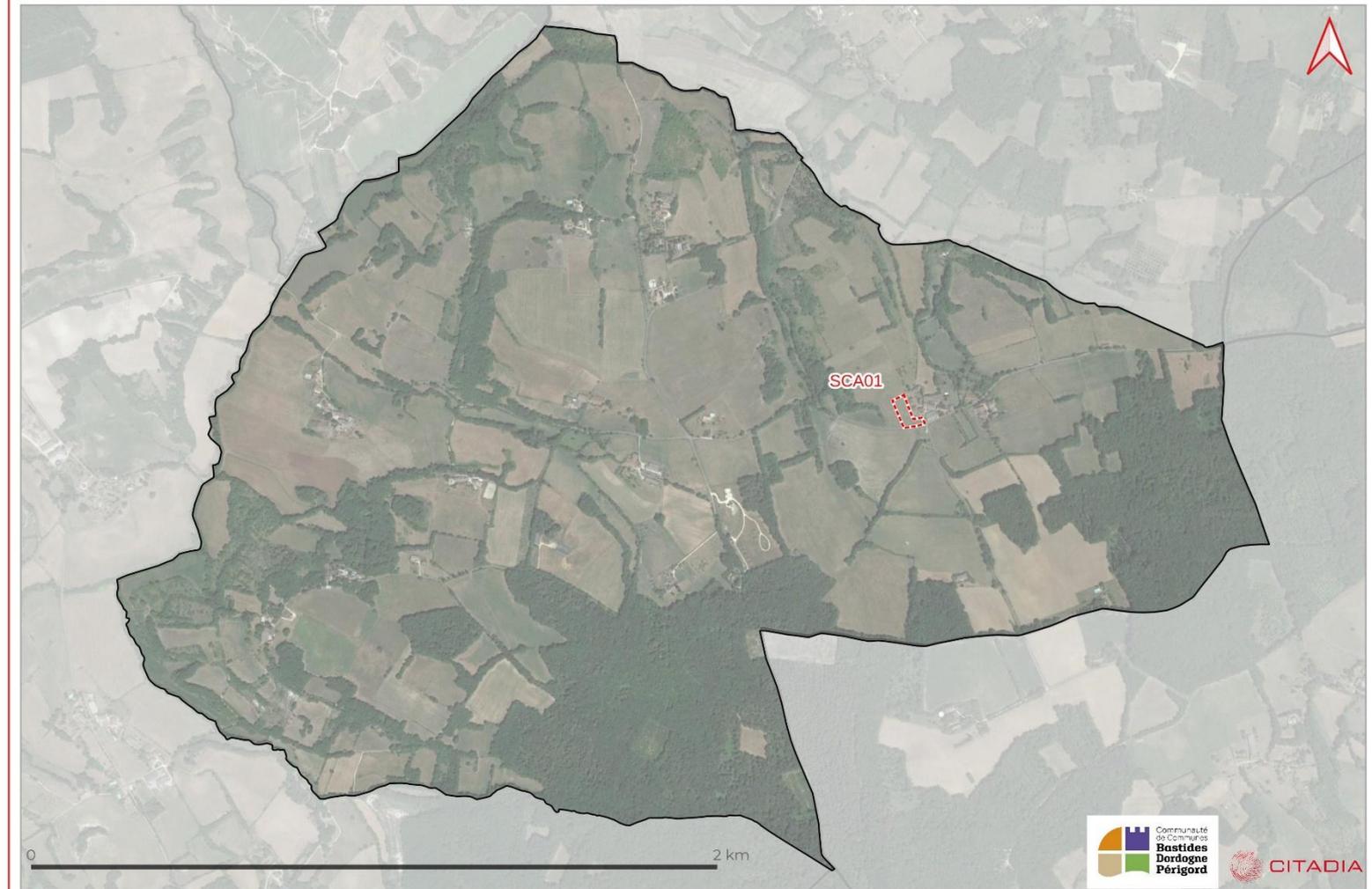


Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

27/ COMMUNE DE SAINT-CASSIEN

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de ST CASSIEN



Commune de ST CASSIEN OAP n° SCA01



 Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

 Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

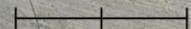
 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Frange naturelle paysagère

Figuré surfacique

 Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

0 25 50 m



Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 0.38 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- En extension, le secteur de projet vient conforter le hameau de Barriat .
- Il est aujourd'hui entièrement libre et cultivé .
- L'OAP s'intègre dans un environnement hérité d'un ancien hameau agricole

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 3 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une haie paysagère en limite ouest dans un but de tampon avec les espaces agricoles limitrophes (limitation des potentiels conflits d'usages) et d'intégration de cette nouvelle opération .
- Disposition d'une frange paysagère en transition avec le bâti préexistant .
- Accès mutualisés depuis l'impasse interne



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 27/ SAINT-CASSIEN

SCA1

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 très localement).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront sur la voie privée (ou impasse) en cœur de Barriat.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités et à l'interface en limite de site vers les espaces agricoles afin de limiter de potentiels conflits d'usages et de préserver les vues.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

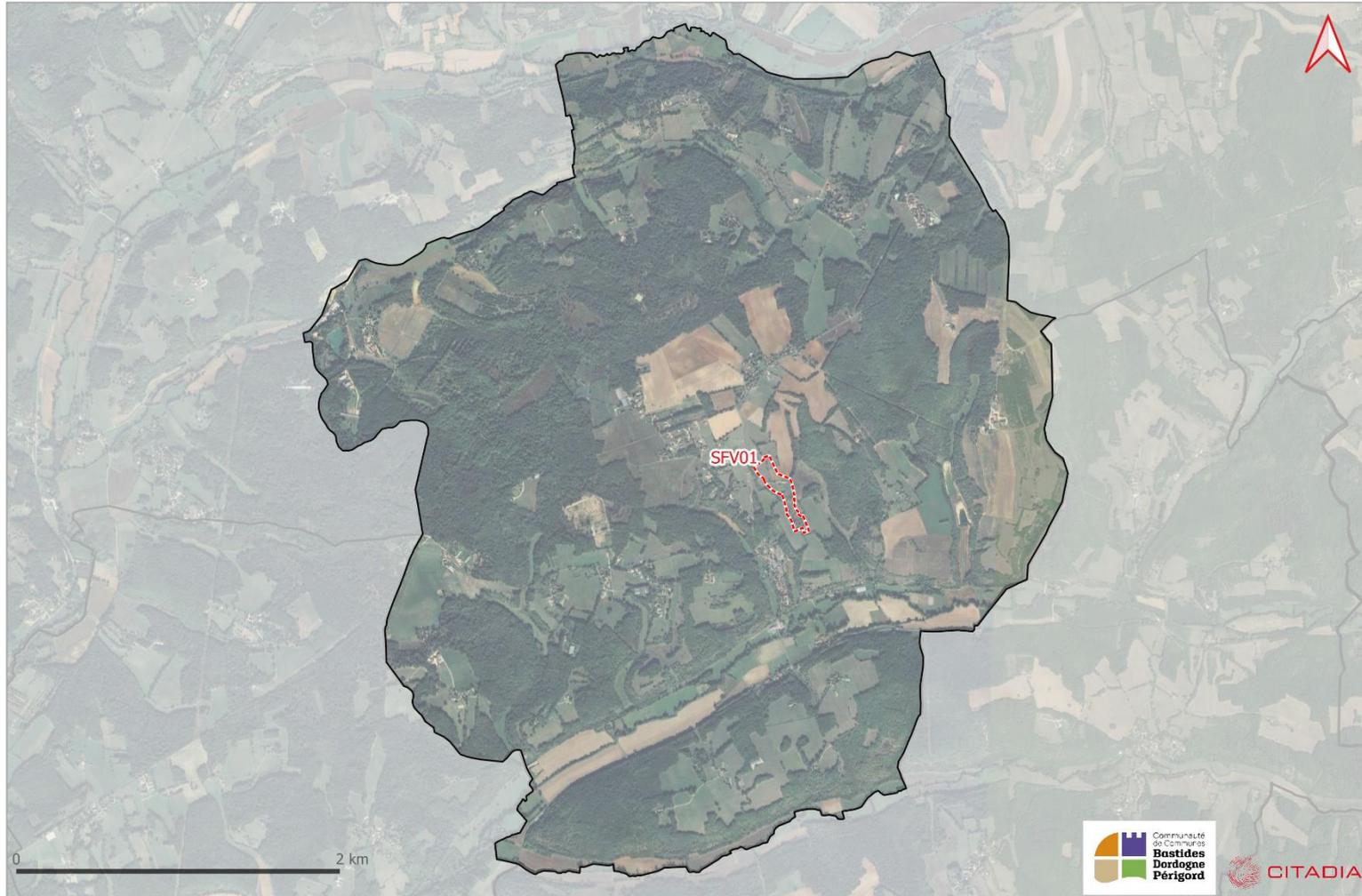


Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

28/ COMMUNE DE SAINT-FÉLIX-DE-VILLADEIX

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de ST FELIX DE VILLADEIX



Commune de ST FELIX DE VILLADEIX OAP n° SFV01



- Périmètre de l'OAP
- Phase 1
- Phase 2
- Figuré ponctuel
- P Aire de stationnement public
- Aire de jeux
- Figuré linéaire
- Voie secondaire à restructurer
- Voie de desserte locale à restructurer
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figuré surfacique
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Ilôts déjà bâtis

Zonage de l'OAP sur la commune de Saint Felix Villadeix :

U : 2,3 ha
AU : 2,2 ha
TOTAL : 4,5 ha

Vocation : Habitat
Echéancier : Court à moyen terme

Situation et description du site :

En plein cœur du territoire communal le secteur de projet vient connecter le hameau des Quatre mailles et de La croix rouge Très naturel, le site est aujourd'hui entièrement libre et cultivé L'OAP s'insère dans un secteur au tissu résidentiel lâche et très agricole. Pour une cohérence d'ensemble, une OAP couvre l'ensemble du secteur.

Conditions d'aménagement

Nombre de logements U : environ 10 logements dans les capacités résiduelles
 Nombre de logements AU : environ 16 logements (densité SCOT : 8 logts/ha) : 12 logements en phase 1 et 4 logements en phase 2
 Préservation des haies préexistantes aux abords (notamment frange nord, frange sud, et internes)
 Travail de la voie centrale conduisant aux Quatre Mailles
 Reformulation de la voie privée nord en voie de desserte interne
 Création d'une voie interne desservant la partie sud
 Les accès aux secteurs nord et sud se font face dans un but de rationalisation des accès sur la voie centrale
 Les accès seront mutualisés à maxima

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

Le secteur est phasé, une première phase prend place au nord, au contact des constructions récentes. Une seconde phase visera le sud.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

La voie centrale conduisant au hameau des Quatre Mailles, sera retravaillée pour accueillir un nouveau flux et des raccord des desserts internes nord & sud.

Ces voies de desserte interne se feront face et irrigueront les secteurs nord puis sud. À noter que la voie nord prendra la place d'une actuelle voie privée préexistante.

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

// MODES ACTIFS

La voie centrale pourra être doublée d'une liaison douce.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les haies préexistantes seront conservées a maxima (notamment franges nord & sud, et haies internes) : biodiversité, limitation de l'impact des nouvelles densités et à l'interface en limite et limitation des potentiels conflits d'usages entre usagers agricoles & résidentiels.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

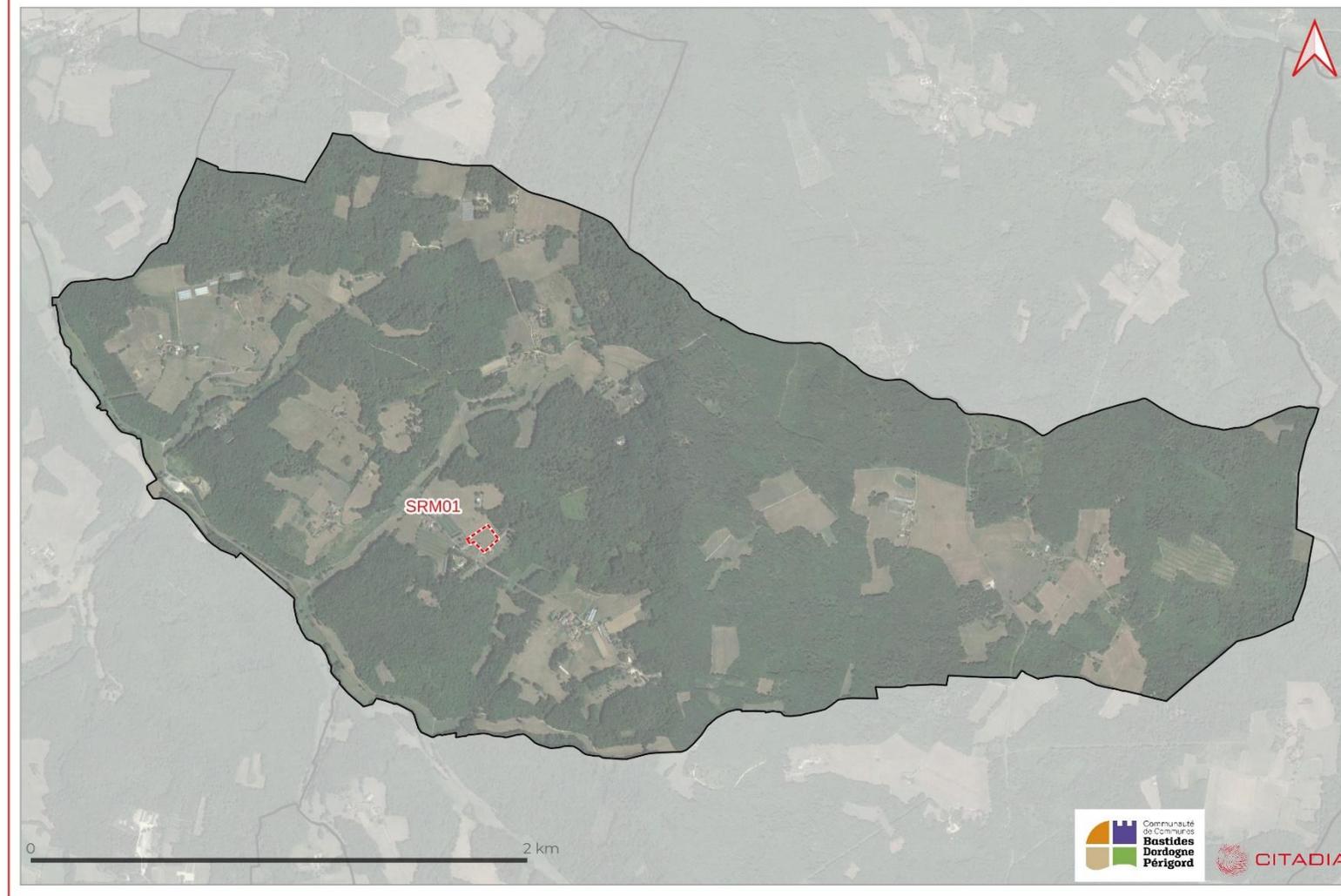
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

29/ COMMUNE DE SAINT-ROMAIN-DE-MONPAZIER

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de ST ROMAIN DE MONPAZIER



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 29/ SAINT-ROMAIN-DE-MONPAZIER

Commune de ST ROMAIN DE MONPAZIER OAP n° SRM01

SRM01



▭ Périmètre de l'OAP

■ Phase 1

■ Phase 2

Figuré linéaire

◀●▶ Voie de desserte locale à terme

●● Haie paysagère à créer ou à préserver

●● Frange naturelle paysagère

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 0.68 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation : court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au cœur du bourg du Roc de Nanty, le secteur de projet vient compléter et conforter le hameau par l'ajout d'environ 6 logements .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement relativement mixte (habitat pavillonnaire & mairie)

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 6 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des haies préexistantes (notamment en limite de la mairie) .
- Disposition de haies et franges paysagères en limites ouest & est dans un but de tampon avec les espaces paysagers & agricoles ou habitat-équipement .
- Accès mutualisé au site depuis la voie bordant le site au sud-est .
- À noter la possibilité de développement de la zone au nord-ouest, dans un second exercice de PLUI, l'aménagement de la « phase 01 » devra le permettre



CITADIA



Communauté de Communes
Bastides Dordogne Périgord

SRM01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu environnant : habitat individuel pavillonnaire et/ ou groupé.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS

L'accès au site est permis par la voie bordant le site au sud-est. À noter que dans un second temps, après extension de la zone au nord-ouest, le secteur sera idéalement raccordé aux accès mairie.

L'accès principal au site sera mutualisé (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement). Il structurera les différentes entités bâties et distribuera les voies de desserte internes.

// PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte interne du quartier sera assurée à partir de l'accès mutualisé sud (puis mairie). Elle sera rationnelle et mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement au cœur de bourg, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités, y compris depuis les espaces naturels et agricoles.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

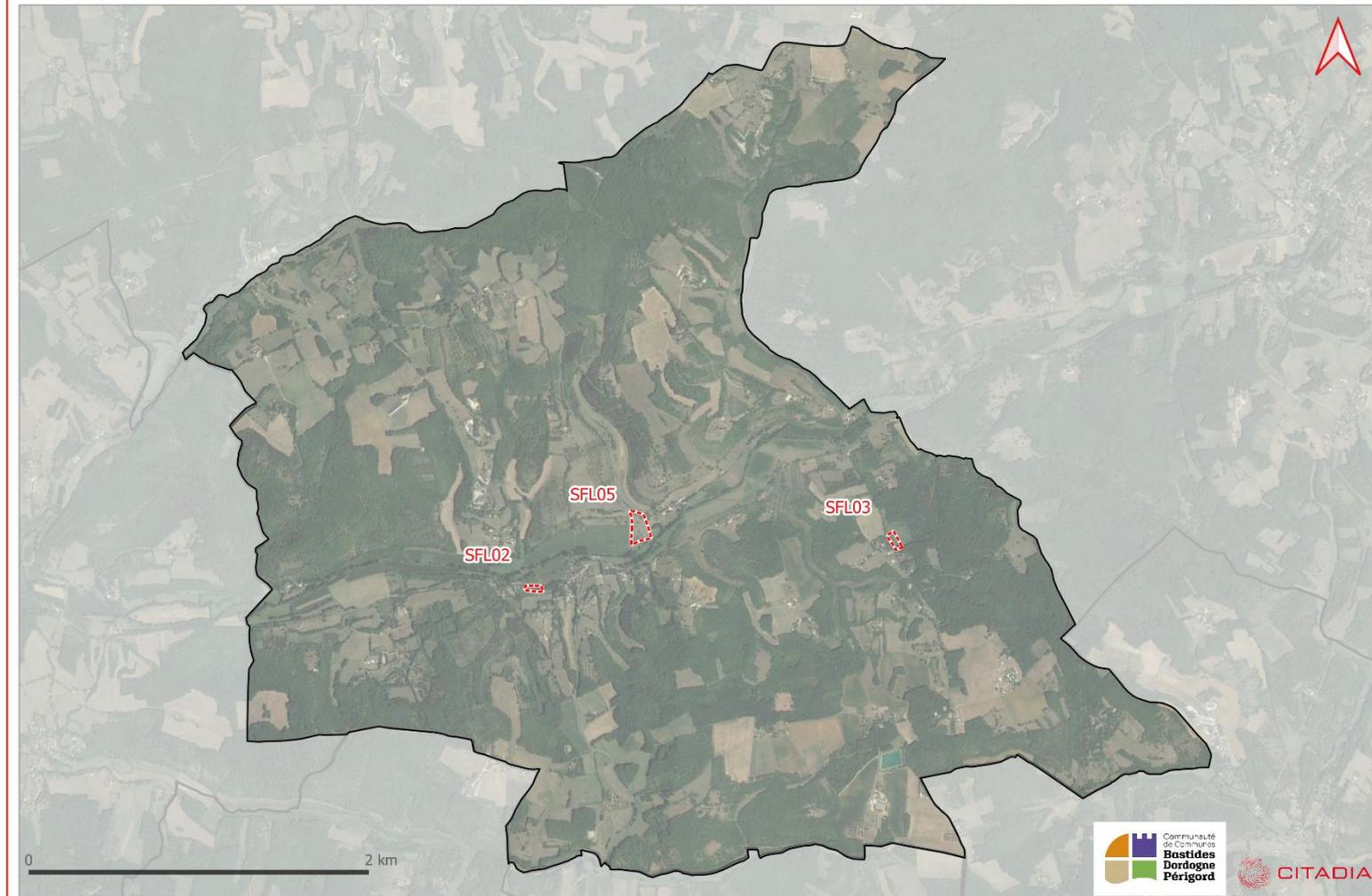
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

31/ COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-LONGAS

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de STE FOY DE LONGAS



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 31/ STE-FOY-DE-LONGAS

SFL02

Commune de STE FOY DE LONGAS OAP n° SFL02



 Périmètre de l'OAP
Figuré linéaire

 Frange naturelle paysagère
Figuré surfacique

 Secteur à dominante d'habitat individuel
groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : AU
Vocation : habitat
Surface : 0.32 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Dans la continuité ouest du bourg, le site se positionne en entrée de ville depuis l'ouest .
- Il est aujourd'hui entièrement libre & boisé .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat optimisé

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 3 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment frange sud) : préservation éléments en place et constitution d'un espace tampon avec les espaces paysagers .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la RD32 (nord)

 CITADIA

 Communauté de Communes
Bastides Dordogne Périgord

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 31/ STE-FOY-DE-LONGAS

SFL02

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront sur la RD32 (nord).

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement en cœur de hameau constitué, les constructions devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 31/ STE-FOY-DE-LONGAS

SFL03

Commune de STE FOY DE LONGAS OAP n° SFL03



▭ Périmètre de l'OAP

Figuré linéaire

↔ Voie de desserte locale

•• Frange naturelle paysagère

Figuré surfacique

■ Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 0.46 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :

court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- En extension du hameau la Cadenalie, le site vient le conforter .
- Il est aujourd'hui entièrement libre (coupe de bois) .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat optimisé

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 4 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment frange sud)
- En limite est : idéalement mise en place d'arbres (fruitiers) en transition avec les espaces naturels est .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la voie ouest



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 31/ STE-FOY-DE-LONGAS

SFL03

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, il n'y aura qu'une sortie sur la voie ouest, pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 31/ STE-FOY-DE-LONGAS

Commune de STE FOY DE LONGAS OAP n° SFL05



- Périmètre de l'OAP
- Figuré linéaire
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figuré surfacique
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Zonage : U
Vocation : habitat
Surface : 1.62 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Au nord du bourg, ce lotissement a été validé par la DDT lors de sa création. Un diagnostic zone humide pourrait être réalisé pour confirmer que les lots disponibles ne sont pas dans une zone humide avérée.

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 9 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha) et VRD déjà présente sur site

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH
Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment frange sud) : préservation éléments en place et constitution d'un espace tampon avec les espaces paysagers .
- Accès mutualisés par les aménagements déjà réalisés.

Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 31/ STE-FOY-DE-LONGAS

SFL05

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé). Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, Ils prendront naissance à partir de la voirie déjà aménagée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

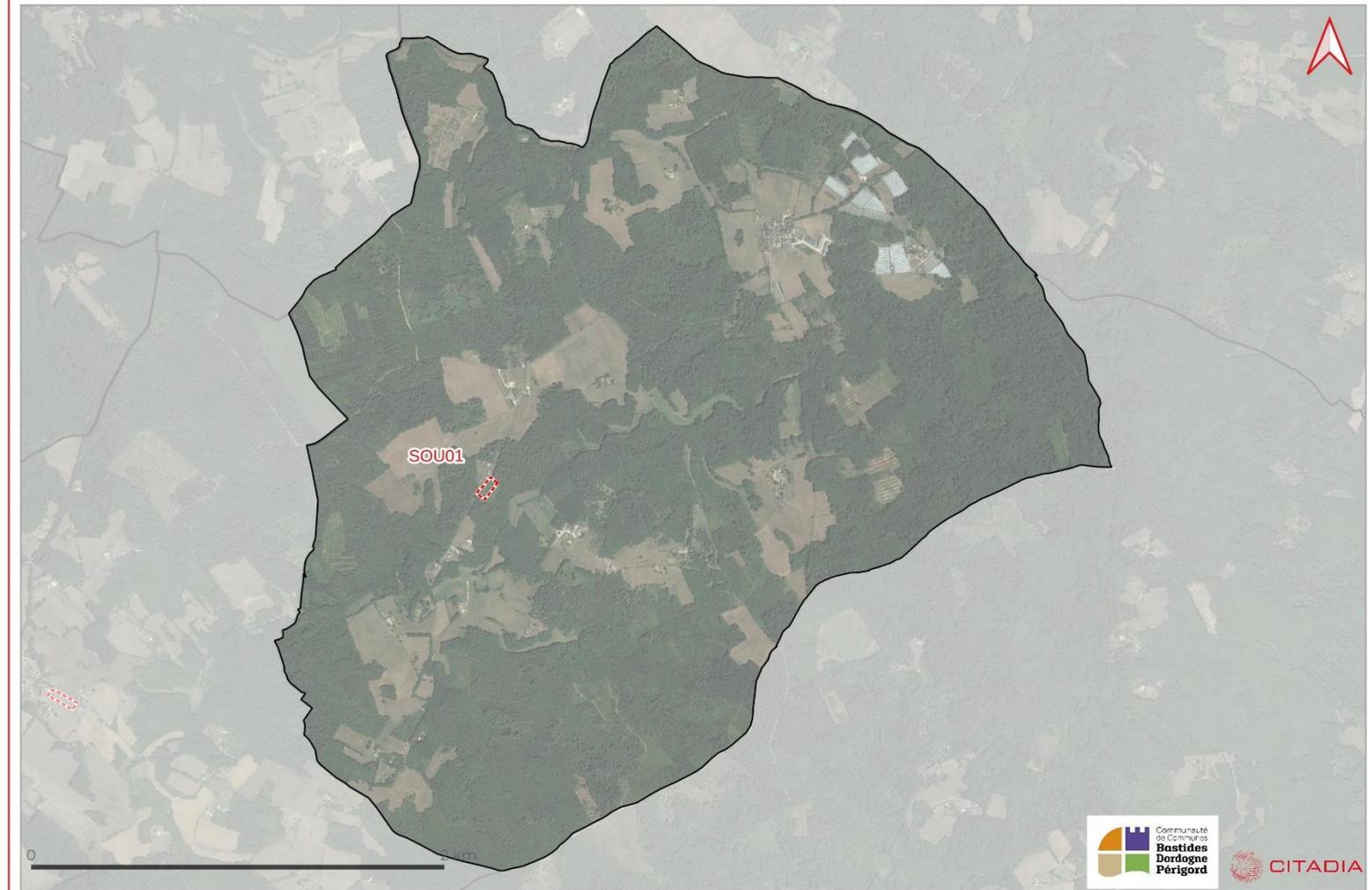
Une analyse du sol devra être produite afin d'écartier la présence avérée d'une zone humide.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

32/ COMMUNE DE SOULAURES

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de SOULAURES



Commune de SOULAURES OAP n° SOU01



 Périmètre de l'OAP

Figuré ponctuel

 Mutualisation des entrées

Figuré linéaire

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Frange naturelle paysagère

Figuré surfacique

 Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

Zonage : AU

Vocation : habita

Surface : 0.48 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation : court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- En continuité nord du hameau de Gentilhomme, le site se positionne en prolongement sud-ouest .
- Il est aujourd'hui entièrement libre .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire lâche et très naturel présentant de nombreux boisements

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 4 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH

Conditions d'aménagement :

- Disposition d'une frange paysagère en limites dans un but de tampon avec les espaces naturels et boisés environnants .
- Les bâtiments devront être intégrés de manière adaptée .
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la voie bordant le site à l'est



Partie 2 // OAP sectorielles par commune - 32/ SOULAURES

SOU01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 .

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement).

Ils prendront préférentiellement sur la voie bordant le site à l'est.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D' INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement en secteur boisés, l'intégration bâtie devra être soignée.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités sur le cadre boisé du secteur.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

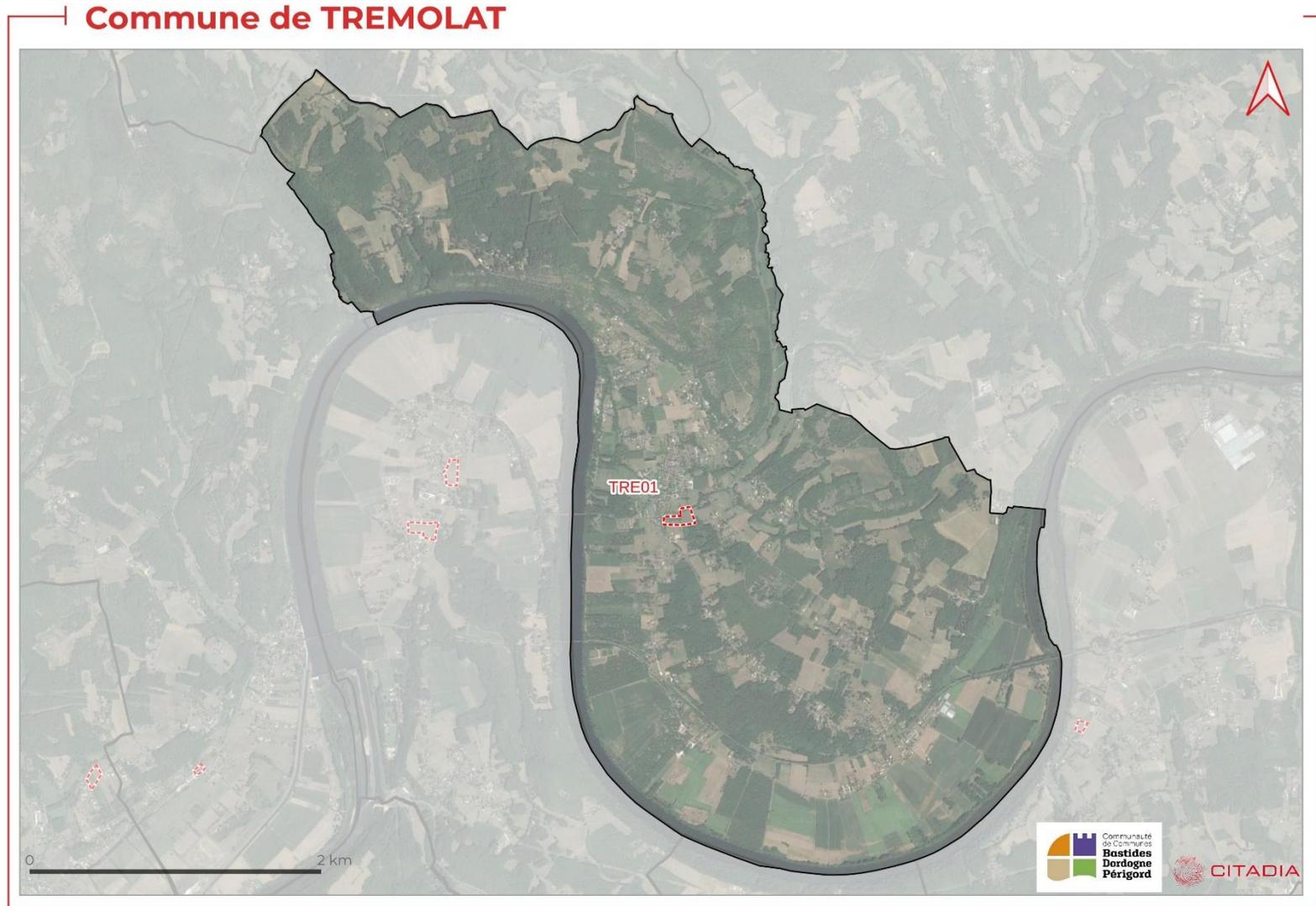
RAS.



Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

33/ COMMUNE DE TRÉMOLAT

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de TREMOLAT OAP n° TRE01



- ▬ Périimètre de l'OAP
- Figuré ponctuel
- ▲ Perspective paysagère à valoriser
- Figuré linéaire
- ◀▶ Voie de desserte locale
- ◀▶ Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figuré surfacique
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Zonage : AU
Vocation : habitat
Surface : 1.65 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation : court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Localisé dans la continuité sud du centre-bourg, le site se positionne en extension et en entrée de ville depuis le sud .
- Il est aujourd'hui entièrement libre & cultivé .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 13 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

- Programmation :** la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH
- Conditions d'aménagement :**
- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment aies en limite nord-ouest et angle sud-est) .
 - Disposition d'une haie paysagère en limite sud dans un but de tampon avec les espaces paysagers .
 - Accès mutualisé au site depuis la RD 30



TRE01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 très localement).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS

L'accès au site est permis par la RD 30 bordant le site par l'ouest et permettant de relier le centre-bourg depuis le sud du territoire.

L'accès principal au site sera mutualisé (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement). Il structurera les différentes entités bâties et distribuera la voie de desserte interne.

// PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte interne du quartier sera assurée à partir de l'accès mutualisé ouest.

Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé, ni le long de la RD30, ni le long des voies de desserte interne.

Cependant, en raison de leur positionnement en entrée de bourg, les bâtiments disposés le long de la RD30, devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis cet axe.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

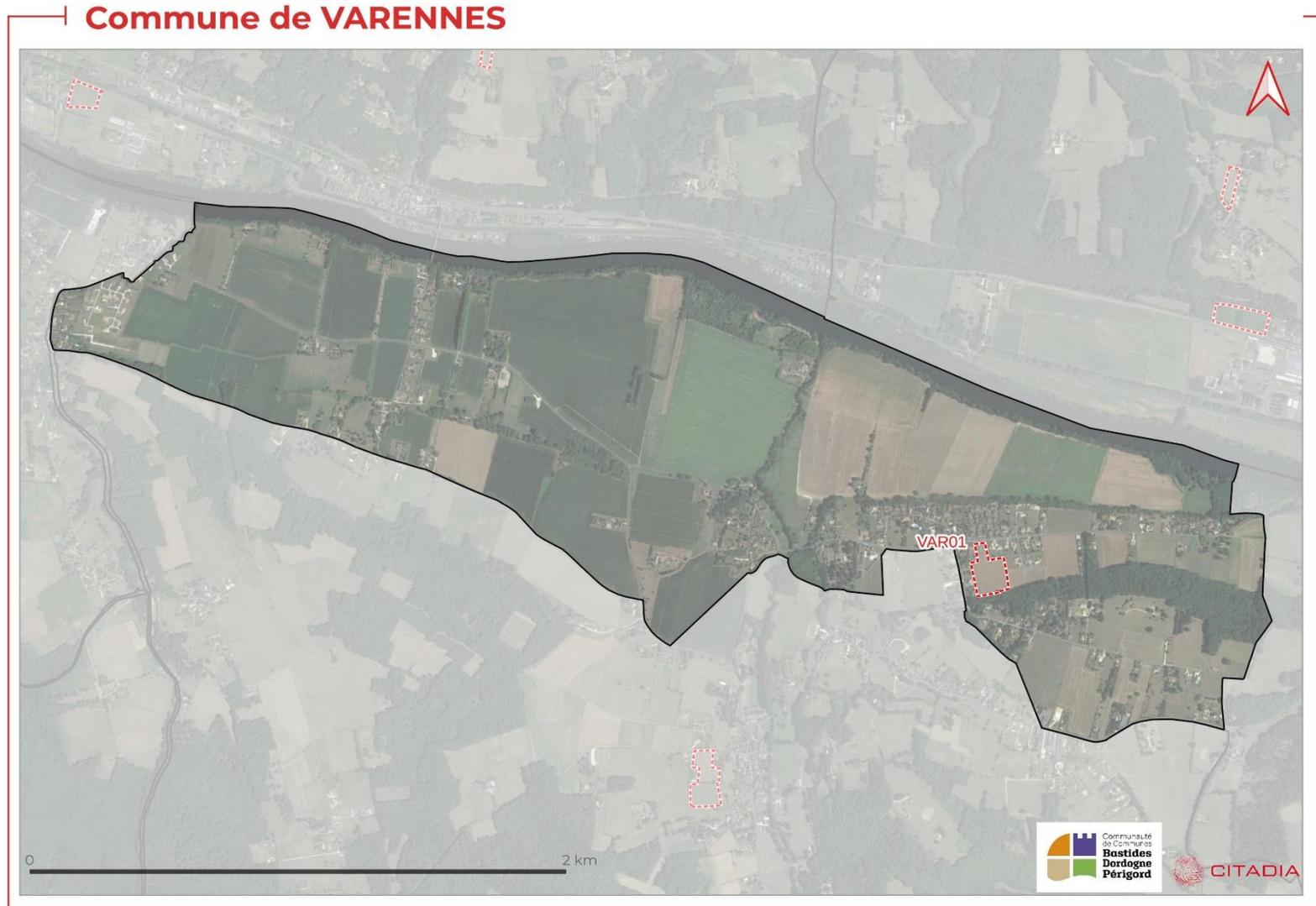
// RISQUE INONDATION

RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

34/ COMMUNE DE VARENNES

Vue générale à l'échelle de la commune



Commune de VARENNES OAP n° VAR01



- Périmètre de l'OAP
- Phase 1
- Phase 2
- Figuré linéaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère
- Figuré surfacique
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver

Zonage : AU
Vocation : habitat
Surface : 1.80 ha
Echéancier prévisionnel de réalisation :
 court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Localisé dans la continuité sud-est du centre-bourg, le site vient combler une dent creuse en limite d'enveloppe .
- Il est aujourd'hui entièrement libre & cultivé .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire

ENJEUX & OBJECTIFS:

Nombre de logements attendus : environ 14 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha) : 7 logements en phase 01 et 7 logements en phase 02

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH
 Conditions d'aménagement :

- Conservation des éléments paysagers préexistants aux abords (notamment accès ouest) .
- Disposition d'une frange naturelle paysagère en limite sud dans un but de tampon avec les boisements limitrophes .
- Accès mutualisé au site depuis la RD37 (au nord) .
- À noter la mise en place de deux phases de réalisation .

VAR01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation habitat uniquement selon un phasage nord puis sud.

// PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 très localement).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS

L'accès au site est permis par la RD37 bordant le site par le nord et permettant de se connecter directement au centre-bourg.

L'accès au site sera mutualisé (pas d'accès desservant chaque parcelle ou logement). Il structurera les différentes entités bâties et distribuera la voie de desserte interne.

// PRINCIPES DE DESSERTE

La desserte interne du quartier sera assurée à partir de l'accès mutualisé nord. Elle sera rationnelle et largement mutualisée.

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé, ni le long de la RD37, ni le long des voies de desserte interne.

Cependant, en raison de leur positionnement en entrée de bourg, les bâtiments disposés le long de la RD37, devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis cet axe.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Les franges paysagères et naturelles en place seront préservées (notamment en entrée de site).

De nouvelles franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités, y compris depuis les espaces naturels et agricoles.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

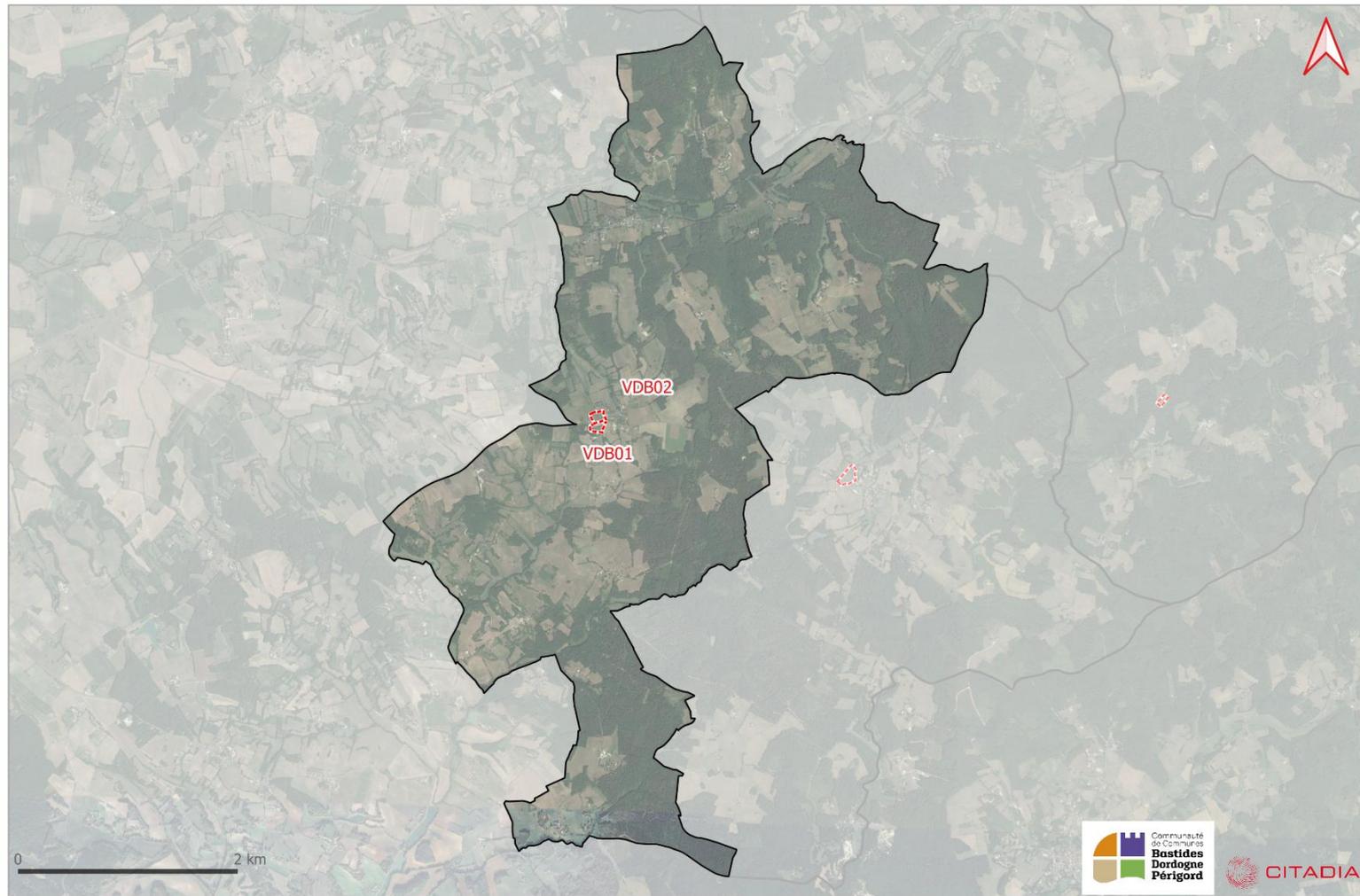
RAS.

Partie 2 // OAP SECTORIELLES PAR COMMUNE

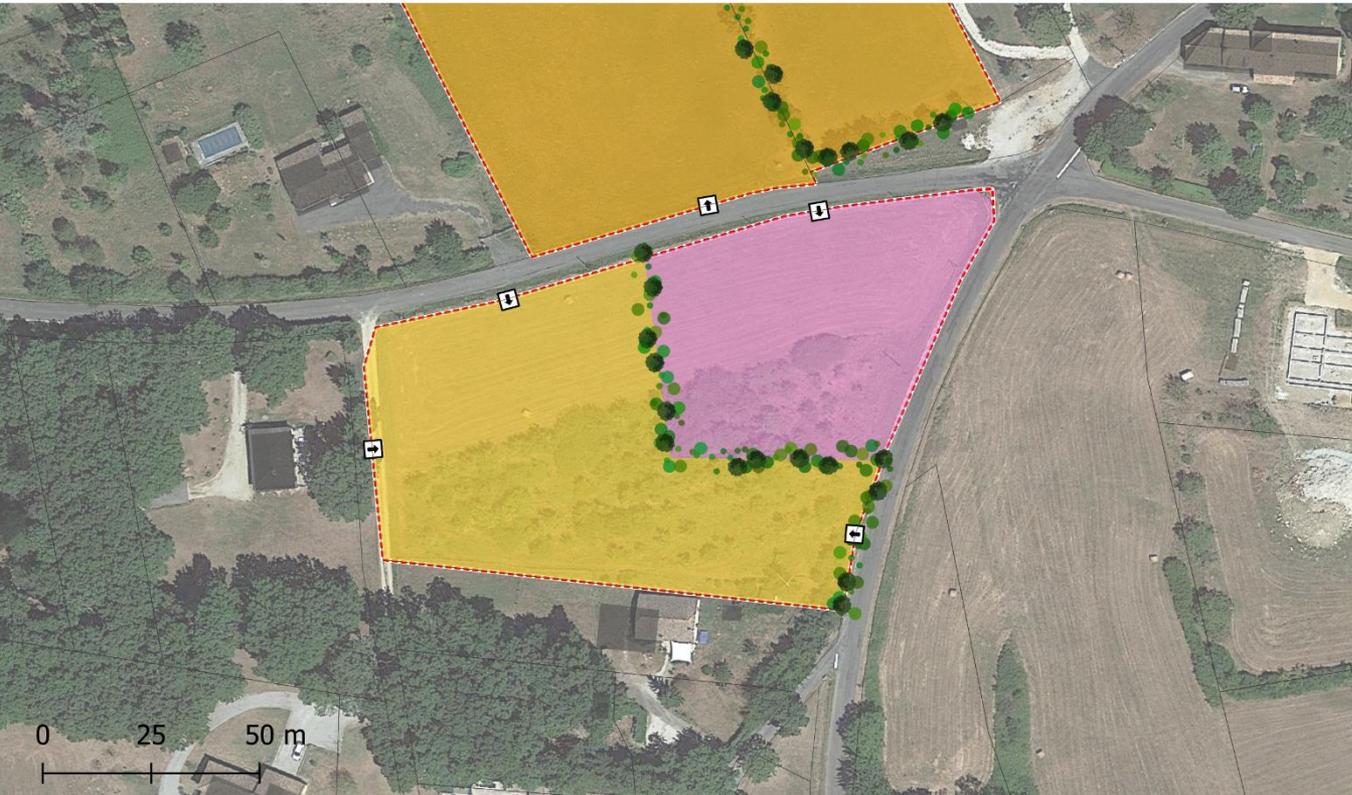
35/ VERGT-DE-BIRON

Vue générale à l'échelle de la commune

Commune de VERGT-DE-BIRON



Commune de VERGT-DE-BIRON OAP n° VDB01



- Périmètre de l'OAP
- Figuré ponctuel
- Mutualisation des entrées
- Figuré linéaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figuré surfacique
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'activité économique, densité faible

Zonage : AU

Vocation : mixte

Surface : 0.95 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation : court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Entre le centre-bourg (au sud) et le hameau de Cladet (au nord), le site vient connecter et conforter ces entités .
- Il est aujourd'hui entièrement libre même si partiellement couvert de végétation .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire (nord) et équipements (école & mairie au sud)

ENJEUX & OBJECTIFS:

- Nombre de logements attendus :** environ 5 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)
- Programmation :** la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH
- Conditions d'aménagement :**
- Développement d'un secteur mixte : habitat à l'ouest et au sud & espace économique à l'angle nord-est .
 - Disposition d'une haie paysagère entre partie habitat (ouest) & partie économique (est) dans un but de tampon avec les espaces paysagers .
 - Accès mutualisés a minima pour deux constructions (ou entités économiques) depuis les voies bordant le site



Partie 2 // OAP sectorielles par commune – 35/ VERGT-DE-BIRON

VDB01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation mixte : habitat & économie.

// PROGRAMMATION

Dans sa partie habitat, il est prévu d'accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Dans sa partie activités économiques, les typologies accueillies seront classiques.

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 très localement).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle parcelle, logement ou entité économique).

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement au cœur de bourg, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus habitat & économiques afin de limiter les potentielles nuisances.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.

Commune de VERGT-DE-BIRON OAP n° VDB02



- Périmètre de l'OAP
- Figuré linéaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Figuré surfacique
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Figuré ponctuel
- Mutualisation des entrées

Zonage : U

Vocation : habitat

Surface : 1.10 ha

Echéancier prévisionnel de réalisation :
court à moyen terme

SITUATION & DESCRIPTION DU SITE

- Entre le centre-bourg (au sud) et le hameau de Cladet (au nord), le site vient connecter et conforter ces entités .
- Il est aujourd'hui entièrement libre même si partiellement couvert de végétation .
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire et équipements (école & mairie au sud)

ENJEUX & OBJECTIFS:

- Nombre de logements attendus :** environ 8 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)
- Programmation :** la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUIH
- Conditions d'aménagement :**
- Développement d'un secteur habitat .
 - Disposition d'une haie paysagère dans un but de tampon avec les espaces paysagers au Nord .
 - Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis les voies bordant le site



Partie 2 // OAP sectorielles par commune – 35/ VERGT-DE-BIRON

VDB01

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// VOCATION

Le site de projet a une vocation unique : habitat.

// PROGRAMMATION

Il est prévu d'accueillir un ensemble assez simple de logements, similaires au tissu pavillonnaire environnant : de l'habitat individuel pavillonnaire (pouvant être groupé).

Les hauteurs ne sont pas fléchées, les éléments pourront s'établir en RDC à R+1 (voire R+2 très localement).

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// ACCÈS & PRINCIPES DE DESSERTE

Les accès seront mutualisés, a minima pour deux constructions (pas d'accès desservant chaque parcelle parcelle, logement).

// MODES ACTIFS

Aucun cheminement doux n'est prévu au sein de la présente OAP.

// PRINCIPES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'alignement des bâtiments n'est pas demandé.

Cependant, en raison de leur positionnement au cœur de bourg, les bâtiments devront disposer une façade qualitative et non des annexes visibles depuis les abords.

// PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus habitat & économiques afin de limiter les potentielles nuisances.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PREVENTION DES RISQUES

// RÉDUCTION DES NUISANCES

RAS.

// RISQUE INONDATION

RAS.