



Élaboration du PLUi prescrite par délibérations du Conseil Communautaire des 26/11/2015 et 01/06/2017

Projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 24/01/2019

Dossier soumis à Enquête publique du 3 juin 2019 au 16 juillet 2019

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.2.2	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 2
--------------	---

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	3
1. AGONAC.....	7
SECTEUR 1 : LES REBIERES	9
SECTEUR 2 : SAIGNE BOEUF.....	13
SECTEUR 3 : ARRIERES DU STADE	19
SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – LOUIS CATOIRE – D106	23
2. ANNESSE-ET-BEAULIEU	27
SECTEUR 1 : GRAVELLE	29
3. ANTONNE-ET-TRIGONANT	35
SECTEUR 1 : LA PEYRE	37
SECTEUR 2 : LAURIÈRE.....	41
SECTEUR 3 : CIMETIÈRE	45
SECTEUR 4 : MAIRIE	49
SECTEUR 5 : CHAUSSIER SUD.....	53
SECTEUR 6 : BOURG SUD-OUEST	57
4. LA CHAPELLE-GONAGUET.....	61
SECTEUR 1 : LE BOURG SUD	63
5. CHÂTEAU-L'EVÊQUE.....	67
SECTEUR 1 : RACHILDE	69
SECTEUR 2 : PREYSSAC	73
SECTEUR 3 : BOURG NORD	77
SECTEUR 4 : LES BRANDES.....	83
6. CORNILLE.....	87
SECTEUR 1 : BOURG OUEST.....	89
SECTEUR 2 : BOURG SUD.....	93
7. COURSAC.....	97
SECTEUR 1 : JARTHES - GARENNES	99
SECTEUR 2 : LES PRIVATS NORD	103
SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	107
8. ESCOIRE.....	111
SECTEUR 1 : JULES FERRY	113
9. LA DOUZE	117
SECTEUR 1 : GUINOT	119
SECTEUR 2 : LA FALTIE	123
SECTEUR 3 : LES HAUTS VERSANNES	127
10. MENSIGNAC	131
SECTEUR 1 : LA COMBECOUYERE.....	133
SECTEUR 2 : BOURG EST	137
SECTEUR 3 : LES GRANDCHAMPS	141

11.	RAZAC-SUR L'ISLE.....	145
	SECTEUR 1 : LES MOULINEAUX.....	147
	SECTEUR 2 : LE BRANDIER NORD.....	151
	SECTEUR 3 : LES MARTYS SUD.....	157
	SECTEUR 4 : BOURG – ROUTE DE COULOUNIEUX.....	161
	SECTEUR 5 : LE BRANDIER SUD.....	165
12.	SAINT-PIERRE DE CHIGNAC	169
	SECTEUR 1 : LA MAURANDIE	171
	SECTEUR 2 : SAUGE	175
13.	SARLIAC-SUR-L'ISLE.....	179
	SECTEUR 1 : VIMENE	181
	SECTEUR 2 : GRÉZIGNAC.....	185
	SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - LAVY.....	189
14.	SAVIGNAC-LES-ÉGLISES	193
	SECTEUR 1 : LA FILATURE	195
	SECTEUR 2 : FONTCOUVERTE 1.....	199
	SECTEUR 3 : FONTCOUVERTE 2.....	203
	SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	207
15.	SORGES ET LIGUEUX EN PÉRIGORD	211
	LIGUEUX SECTEUR 1 : BONNEFOND.....	213
	SORGES SECTEUR 1 : LA VEYSSIERE	217
	SORGES SECTEUR 2 : LE BOURG.....	223
16.	VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU	229
	CENDRIEUX SECTEUR 1 : SAINT-PIERRE	231
	SAINTE-ALVERE SECTEUR 1 : LES HAUTS DE SAINTE-ALVERE	237
	SAINTE-ALVERE SECTEUR 2 : LA PICARIE.....	243
	SAINT-LAURENT-DES-BATONS SECTEUR 1 : BOURG-EST	247
17.	VERGT	251
	SECTEUR 1 : LES MOUTEIX.....	253
	SECTEUR 2 : BOURG ENTRÉE SUD-EST	259
	SECTEUR 3 : LA PEYRE ET LES GOURCILS	265
	ANNEXE.....	271

1. DÉFINITION ET PRINCIPES

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

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

1. AGONAC

SECTEUR 1 : LES REBIERES

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Nord-Est du bourg à proximité de la D3. Il est accessible depuis des emprises publiques existantes qui longe ses franges Ouest, Nord et Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

-

Inconvénients du site

-

Objectif

L'objectif est de structurer ce cœur d'îlot ceinturé par l'urbanisation pour l'accueil de nouveaux logements. il s'agit d'assurer la cohérence des accès et la gestion des interfaces avec les espaces naturels et agricoles.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16 000 m²

Nombre de logements minimum : 9

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	menant à la ferme de Bourgeade.	emprises publiques existantes. Une connexion dédiée aux modes actifs favorisera une liaison vers le chemin de Bourgeade.	seront élargies au vu des flux projetés.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 16800 m ² pour la réalisation minimale de 9 logements.		

SECTEUR 2 : SAIGNE BOEUF

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est au sud du bourg d'Agonac à proximité directe de la gare et de quelques commerces. Le site est accessible depuis la rue Saigne Bœuf et la D3.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

Proximité des équipements et transports en commun.

Assainissement collectif.

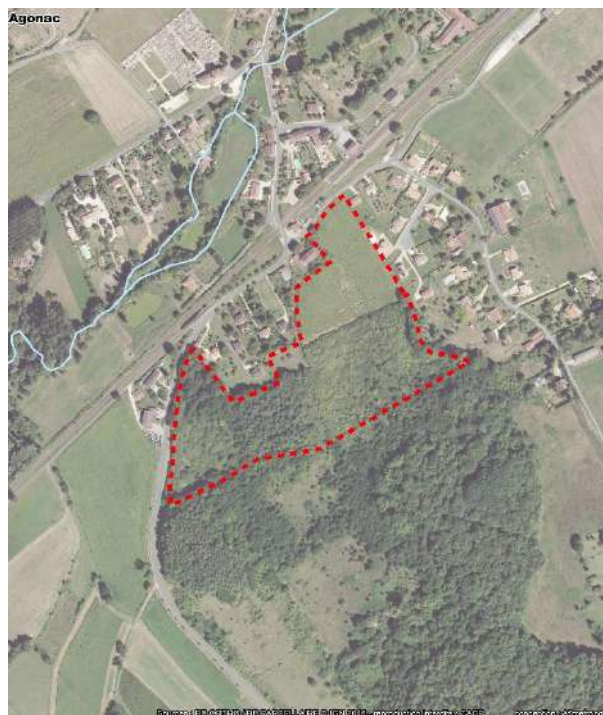
Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages.

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée en partie Nord.

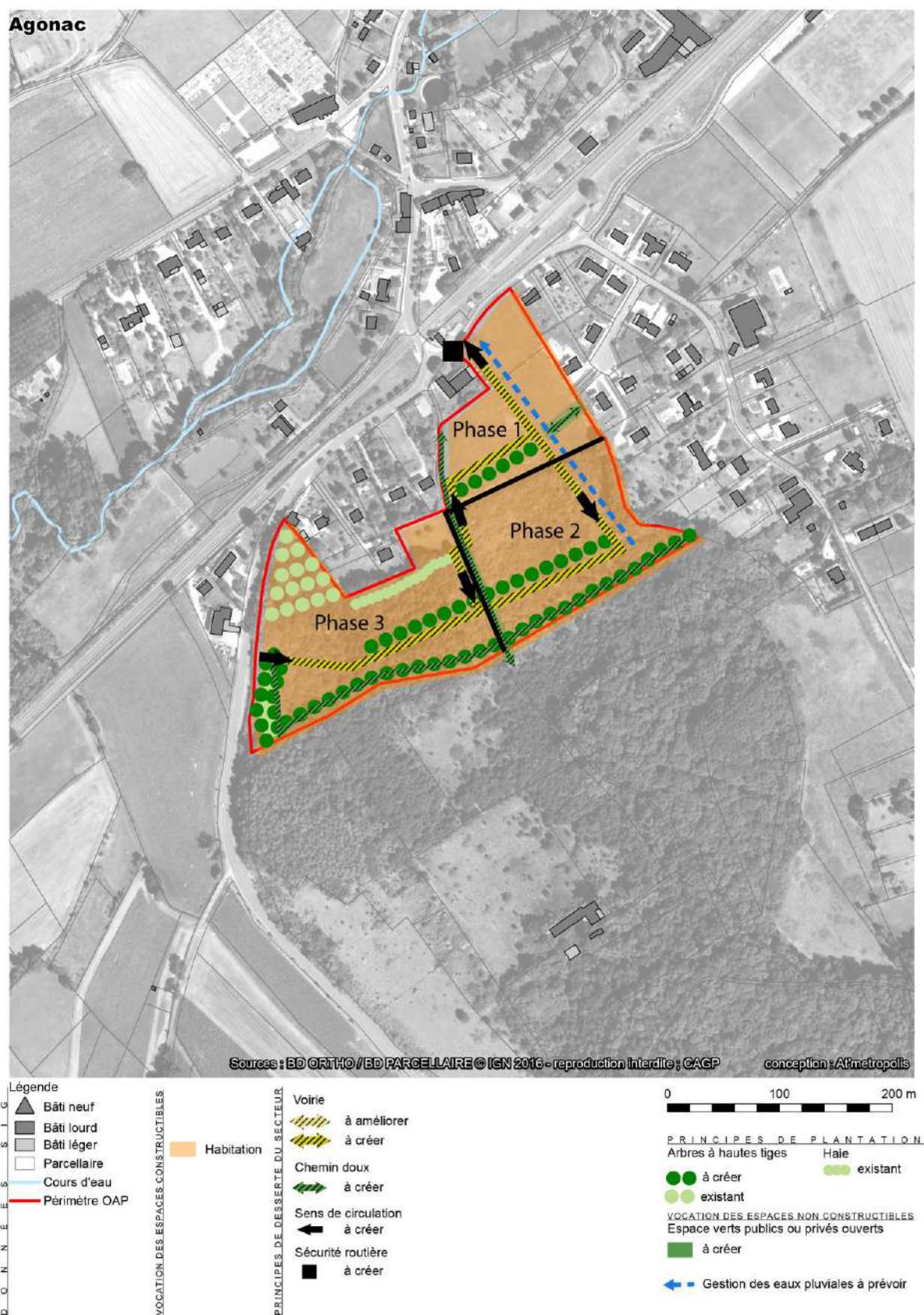
Objectif

Conforter l'offre de logements à proximité directe des transports en commun et commerces tout en assurant la prévention des risques de feux de forêt.



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

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	L'opération sera soumise à une étude d'impact et un inventaire Faune/Flore.	La voie de desserte interne à l'opération devra être accompagnée de la plantation d'un linéaire d'arbres de haute tige.	
Principes de circulation / voies	Deux accès au secteur d'urbanisation devront être envisagés : • Par la rue du stade/Saigne Bœuf (entrée-sortie). • Par la RD3 : création d'une entrée sur la zone depuis la RD3 dans le sens Périgueux-Agonac. Pas de « tourne à gauche dans la sens Agonac-Périgueux). Des liaisons piétonnes devront être créées : • Remontant vers Saigne-Bœuf • Au sud du secteur. Il conviendra de se référer aux sens de circulation proposés pour adapter les aménagements proposés.	Dans le secteur 1AUh, les systèmes en impasses sont tolérés temporairement en attendant que la connexion avec la RD 3 puisse être réalisée. Dans ce cas le système de retournement des véhicules sera obligatoirement réalisé en limite d'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain d'assiette portant sur une surface minimale de 14 000 m ² pour la		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	réalisation minimale de 25 logements.		

SECTEUR 3 : ARRIERES DU STADE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est au Sud-Est du bourg d'Agonac à proximité d'équipements sportifs. Le site est accessible depuis la rue des Vignes à l'Ouest et la rue du Stade au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Equipements sportifs

Avantages du site

Proximité des équipements sportifs

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages

Objectif

Conforter l'offre de logements à proximité directe des équipements publics, en assurant la prévention des risques de feux de forêt. Il s'agit également de favoriser le développement d'un réseau viaire plus adapté aux déplacements projetés sur le secteur.

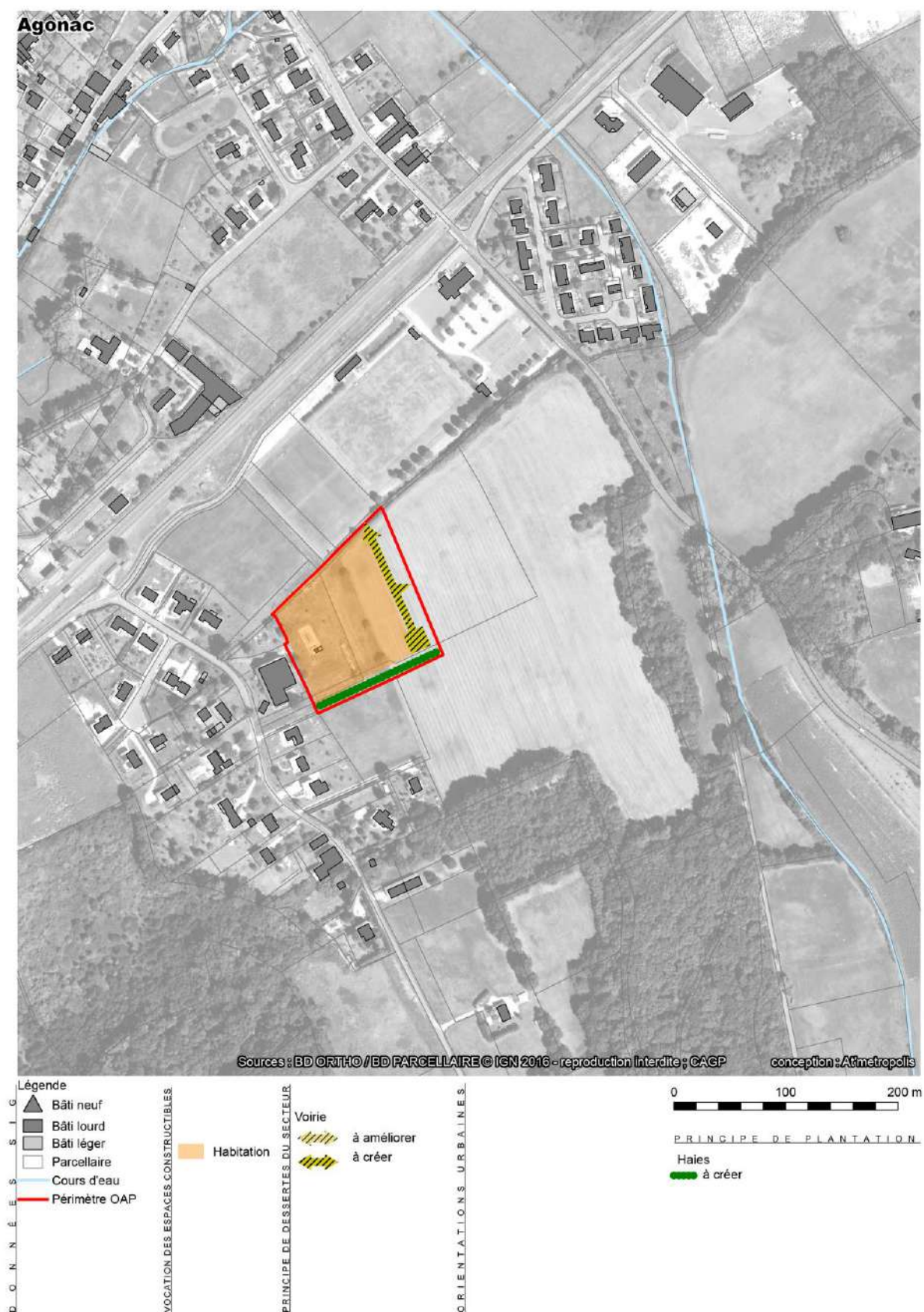


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 15 000 m²

Nombre de logements minimum : 4

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Destination spécifique : activités économiques

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à au Sud du bourg, en extension de la zone d'activités économiques existantes le long de la D106 (rue Louis Catoire).

Le site peut être accessible depuis un accès existant sur sa frange Est.

Type de tissu urbain environnant

Activités économiques.

Avantages du site

Proximité aux espaces résidentiels du bourg.
Accessibilité en transports en commun (gare).

Inconvénients du site

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort.

Objectif

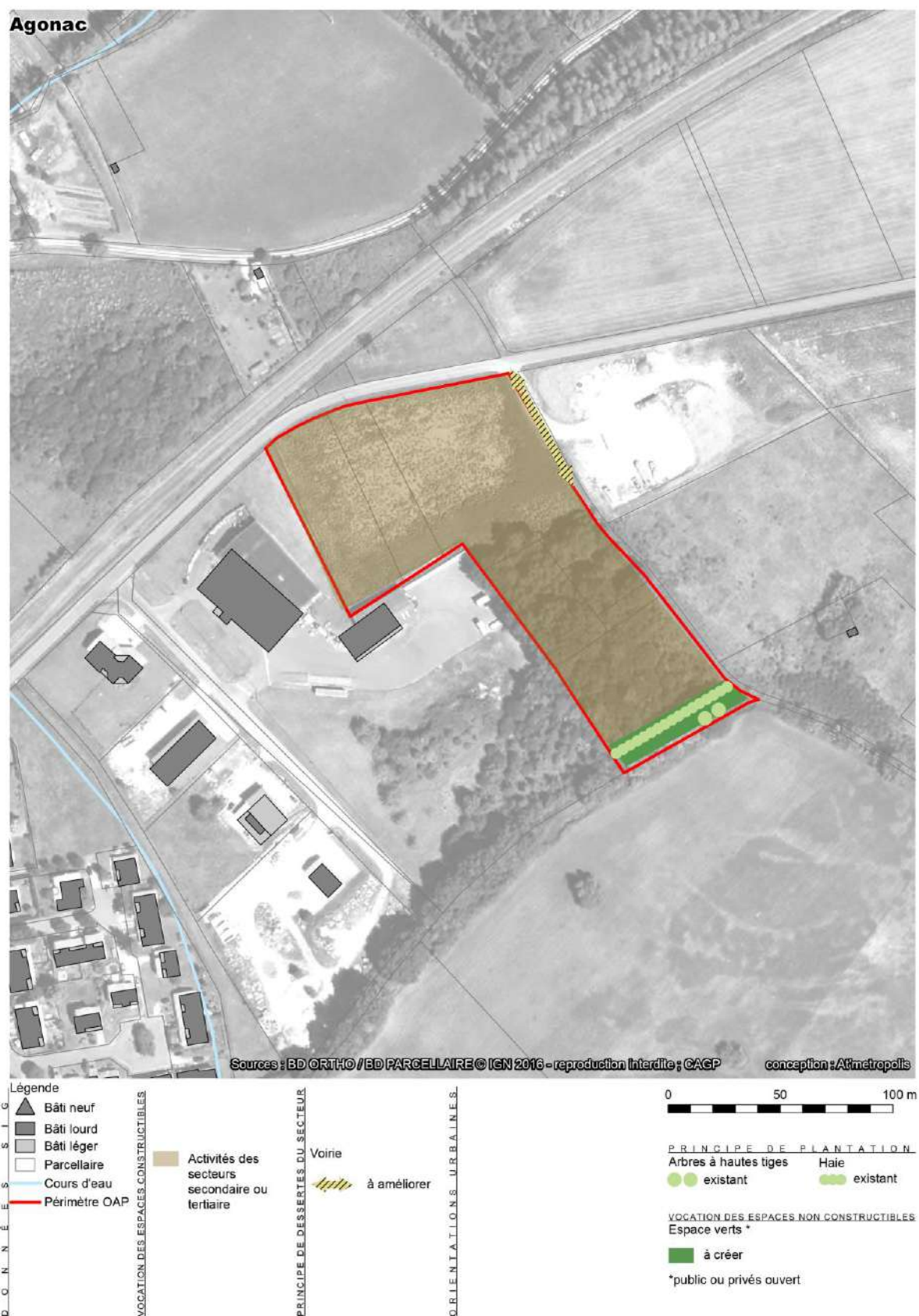
L'enjeu est de conforter l'offre d'emplois et d'activités à proximité du bourg. L'OAP visera à préserver la qualité écologique et paysagère de la frange Sud du site, marquant l'interface avec les espaces naturels et agricoles.



Secteur 1AUy

Superficie : 15 000 m²

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

2. ANNESSE-ET-BEAULIEU

SECTEUR 1 : GRAVELLE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural à l'Est.

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels au Nord.

Avantages du site

Proximité des équipements publics, commerces et services.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Risque lié au ruissellement des eaux pluviales.

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

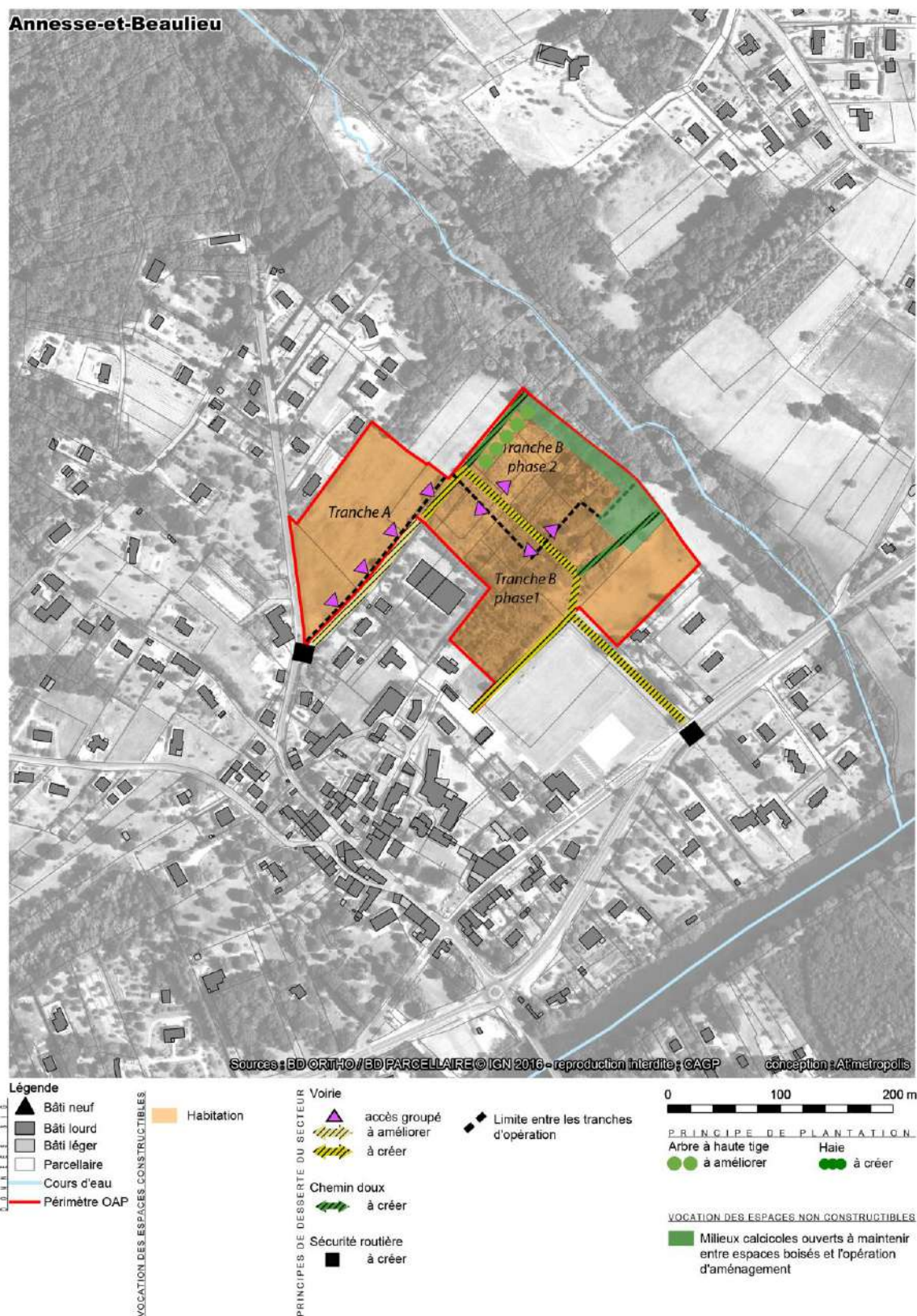


Objectif

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

Tranche A	Tranche B	
	Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 22 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m ²
Nombre de logements minimum : 20	Nombre de logements minimum : 12	Nombre de logements minimum : 6

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m ES < 60% EPT > 40% H : R+1 maximum		Les habitations situées sur le point haut le long de la route communale existante traversant le site seront surélevées par rapport à la voirie pour limiter les risques d'inondation.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération devra intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. La sécurisation des carrefours entre les emprises publiques à créer ou à améliorer et les emprises publiques existantes (rue du Colonel Gaucher et D3) devra être assurée pour tous les modes.	Les rejets d'eaux pluviales après régulation sont interdits vers le fossé communal. Ils seront effectués par infiltration ou dans le ruisseau.	Il est recommandé la réalisation d'une étude hydraulique visant à identifier et solutionner les risques avérés d'inondation lors de fortes pluies s'étendant du Nord-Ouest du site à l'Isle. Le fossé longeant la route communale au sein du site doit être reprofilé, sa continuité assurée.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Un espace vert non bâti sera préservé :		Des arbres à haute tiges pourront valoriser l'intégration paysagère du site et marquer l'interface avec le cheminement dédié aux modes actifs.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	À l'interface des boisements et zones agricoles attenantes, En partie Est du site afin d'assurer la préservation des milieux favorables à la faune patrimoniale identifiée dans l'évaluation environnementale.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site permettra un bouclage entre : • Une entrée unique depuis la route de Périgueux (D3) au Sud, • Une entrée/sortie sur la rue du Colonel Gaucher par amélioration de l'impasse du Val. • L'impasse des écoles. Ces voies structurantes intégreront des cheminements piétons.	Les accès aux lots seront mutualisés. Les cheminements piétons permettront de relier les écoles, le cœur de bourg et les espaces naturels proches.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 20 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	à l'urbanisation de la phase 1 doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 22 000 m² pour la réalisation minimale de 12 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

3. ANTONNE-ET-TRIGONANT

SECTEUR 1 : LA PEYRE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site La Peyre est situé à l'Ouest de la commune. Il est desservi par la rue des Brandes à l'Ouest et la rue de la Forêt au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Cadre paysager remarquable

Inconvénients du site

Voiries d'accès existants sous-dimensionnées
Proximité d'une ligne à haute tension
Assainissement individuel

Objectif

L'enjeu est de densifier ce quartier pavillonnaire en valorisant la trame bocagère existante. La ligne à haute tension devra être enterrée.

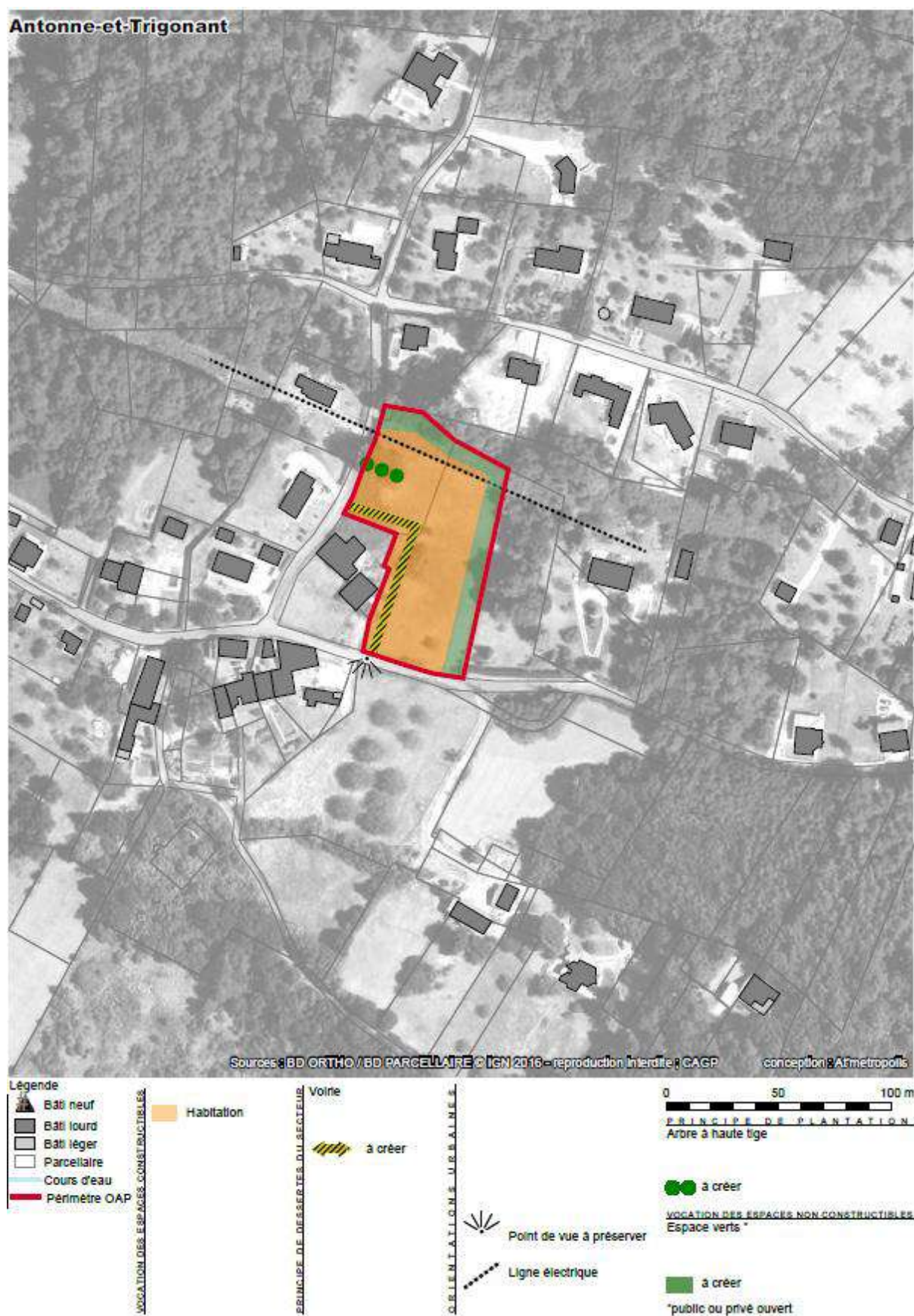


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5 000 m²

Nombre de logements minimum : 4

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	Les nouvelles constructions respecteront un recul adapté par rapport à la ligne électrique présente.		Le recul des constructions par rapport à la ligne électrique pourra être de 10 mètres minimum.
Programmation d'équipements d'intérêt public	R1 > 5m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Orientations paysagères	Des espaces verts non bâtis doivent être maintenus avec les propriétés voisines en préservant les haies et boisements présents.	Le point de vue vers les espaces naturels au Sud devra être préservé.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site sera réalisée permettant la liaison entre la rue des Brandes et la rue de la Forêt.	L'emprise publique à créer, en double sens ou sens unique, intégrera des cheminements piétons. Dans le cas d'un sens unique, l'entrée au site se fera depuis la rue des Brandes.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 5000 m ² pour la production minimale de 4 logements.		

SECTEUR 2 : LAURIÈRE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Activités artisanales.

Avantages du site

Écrin boisé.

Proximité aux équipements publics.

Inconvénients du site

Nuisances et risques liés à la proximité de la N21.

Périmètre de protection des captages.

Assainissement non collectif.

Objectif

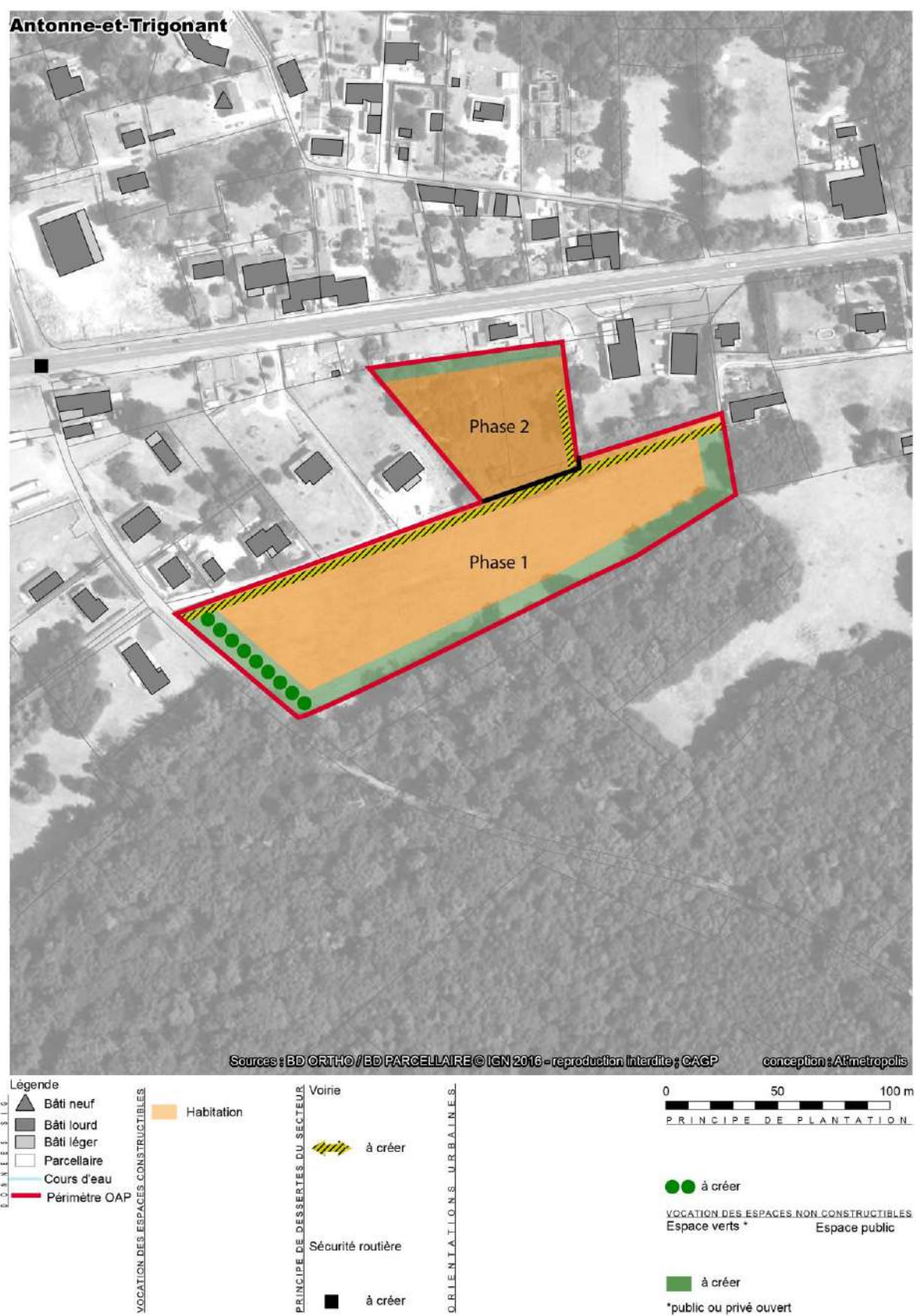
L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace pour cette opération qui visera à conforter l'offre de logements à proximité de l'école.

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



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

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

SECTEUR 3 : CIMETIÈRE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Nord du bourg, à proximité directe du cimetière. Il est accessible depuis la rue Gaston Naboulet à l'Est et la rue Paul Verlaine au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Bourg ancien rural.

Avantages du site

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

Inconvénients du site

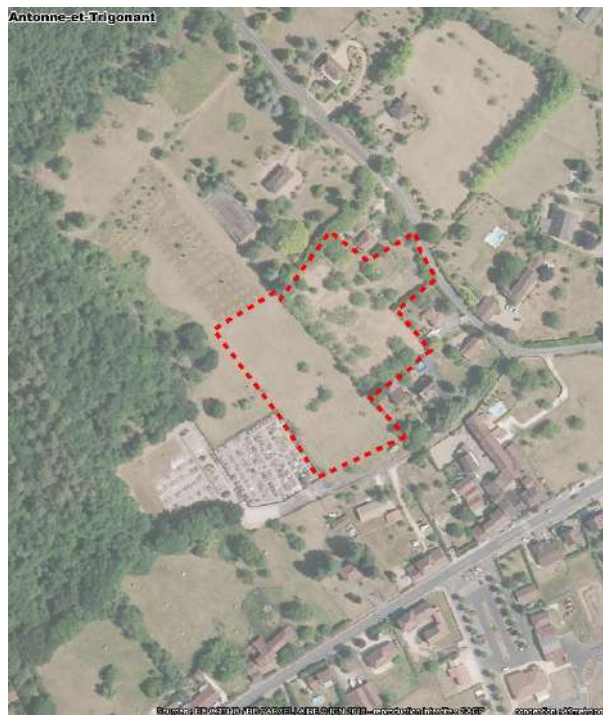
Proximité au cimetière.

Topographie marquée, risque de ruissellement des eaux vers le Sud du site.

Assainissement non collectif.

Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production d'une nouvelle offre de logements. Il s'agit d'assurer l'intégration urbaine et paysagère du site notamment en valorisant les boisements existants et en gérant l'interface avec le cimetière. L'OAP doit permettre le développement d'un réseau viaire fonctionnel à l'échelle du quartier.

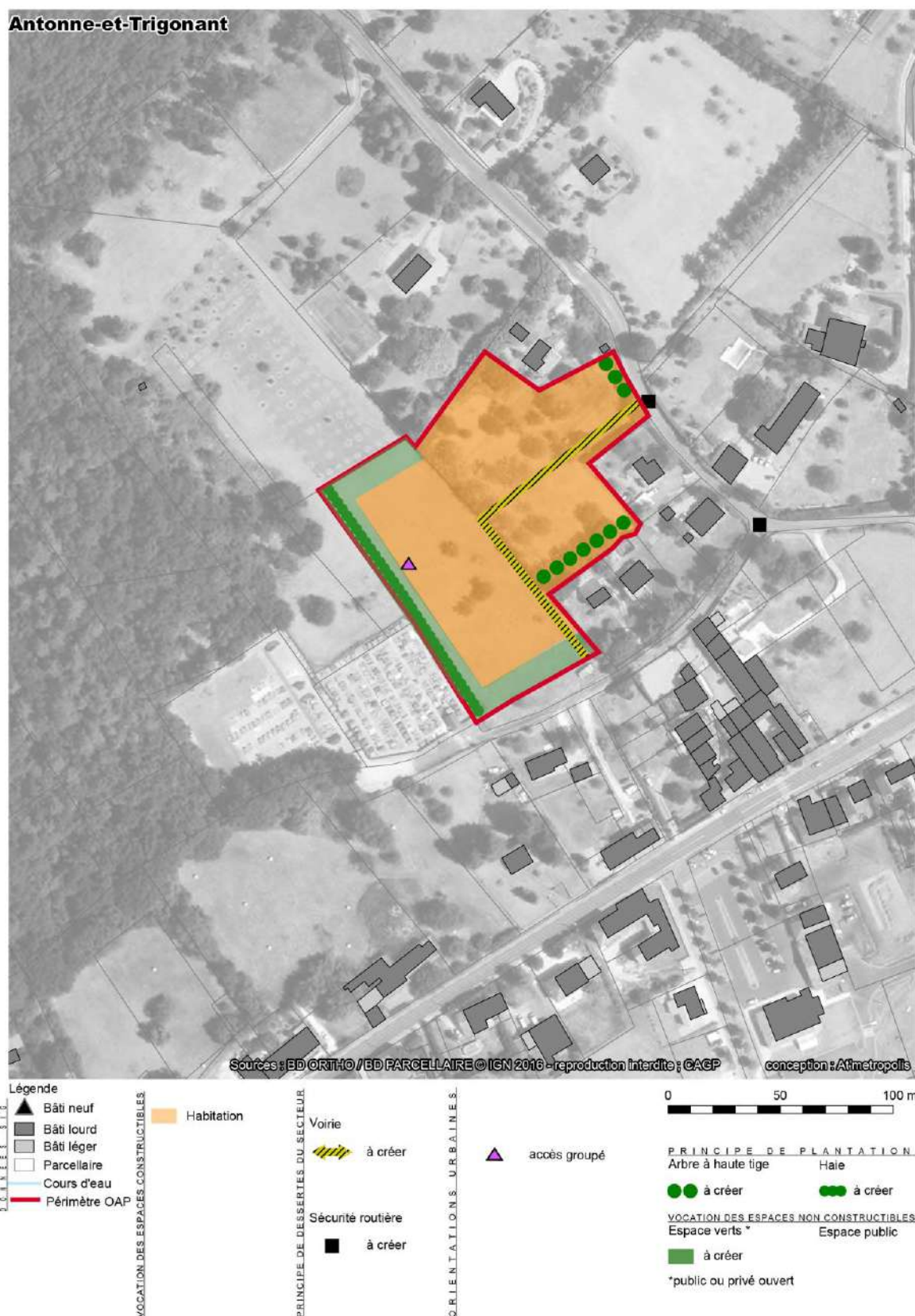


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²

Nombre de logements minimum : 6

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie en double sens depuis la rue Paul Verlaine.	La desserte interne du site permettra un bouclage entre la rue Paul Verlaine et la rue Gaston Naboulet. L'emprise publique intégrera des cheminements piétons.	Les accès aux lots seront mutualisés.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 13 000 m ² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

SECTEUR 4 : MAIRIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Bourg ancien rural

Avantages du site

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

Assainissement collectif

Inconvénients du site

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

Topographie marquée : risque lié au ruissellement des eaux pluviales.

Objectif

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



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5 500 m²

Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voirie fonctionnant en sens unique sans impasse. L'entrée au site sera réalisée depuis la N21 vers une sortie sur la rue Gaston Naboulet.	L'emprise publique à créer intégrera des cheminements piétons.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUhp, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5500 m ² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

SECTEUR 5 : CHAUSSIER SUD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel

Équipements publics à l'Est

Avantages du site

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

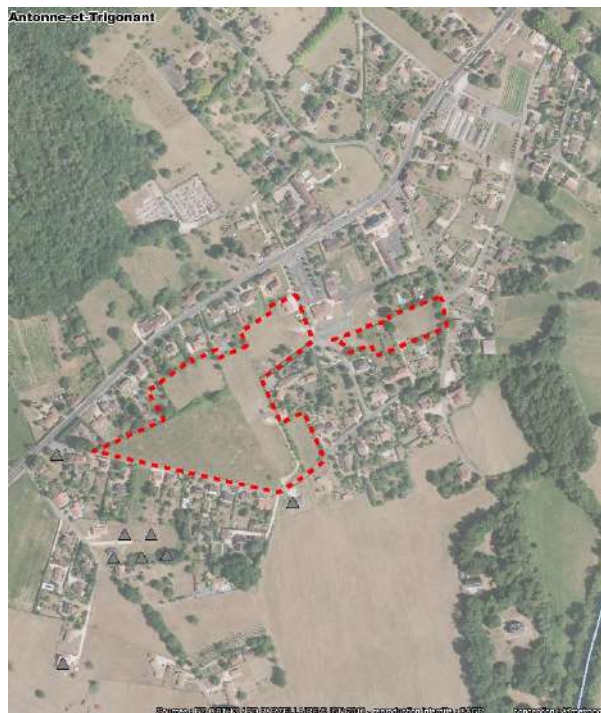
Assainissement collectif

Inconvénients du site

-

Objectif

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

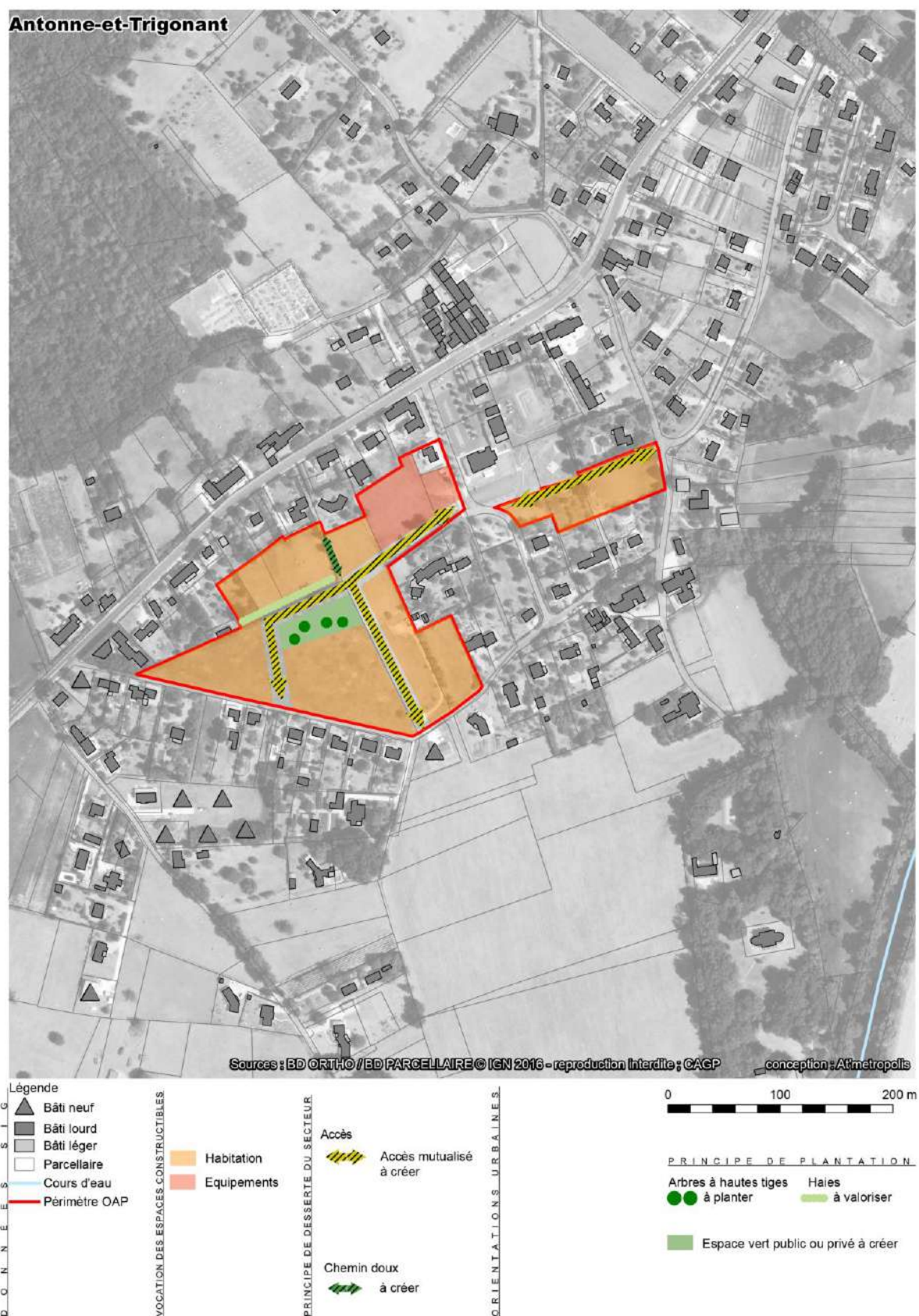


Secteur 1AUm

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 35 000 m²

Nombre de logements minimum : 12 logements

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	structurantes, sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres.	séparative d'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Une opération d'aménagement d'ensemble portera alors sur une surface minimale de 35 000 m ² , pour la réalisation minimale de 12 logements. Ce ratio de production de logements devra être maintenu sur des tailles d'opérations plus importantes.		

SECTEUR 6 : BOURG SUD-OUEST

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site correspond à l'extension Ouest du bourg de la commune. Il est accessible depuis la N21 au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

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

Inconvénients du site

Impacts et nuisances liés à la N21.

Objectif

Il s'agit de favoriser l'extension de l'urbanisation en second rideau de l'existant afin de limiter le développement linéaire. L'urbanisation du site s'inscrit en complémentarité de l'OAP « Secteur de Chaussier Sud » afin de compléter l'offre de logements en cœur de bourg. L'OAP visera à préserver les interfaces avec les espaces non bâtis.

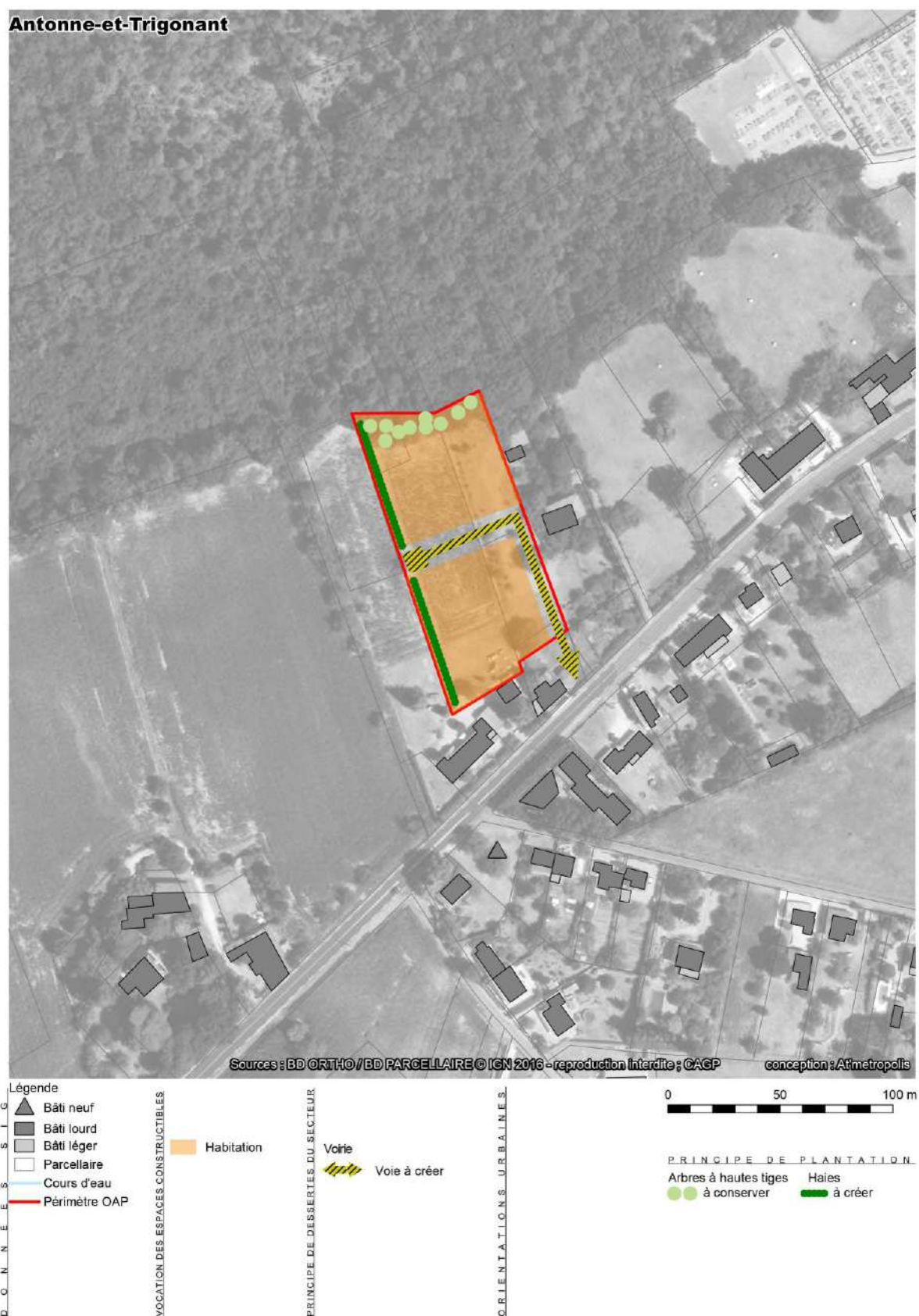


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7 000 m²

Nombre de logements minimum : 4

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7000 m ² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

4. LA CHAPELLE-GONAGUET

SECTEUR 1 : LE BOURG SUD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

Proximité des équipements publics.

Assainissement collectif.

Des espaces boisés remarquables à préserver.

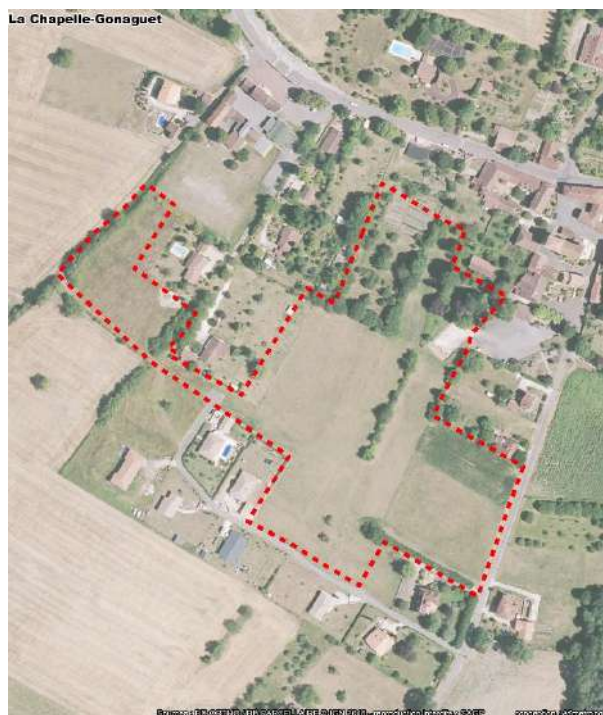
Inconvénients du site

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Objectif

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

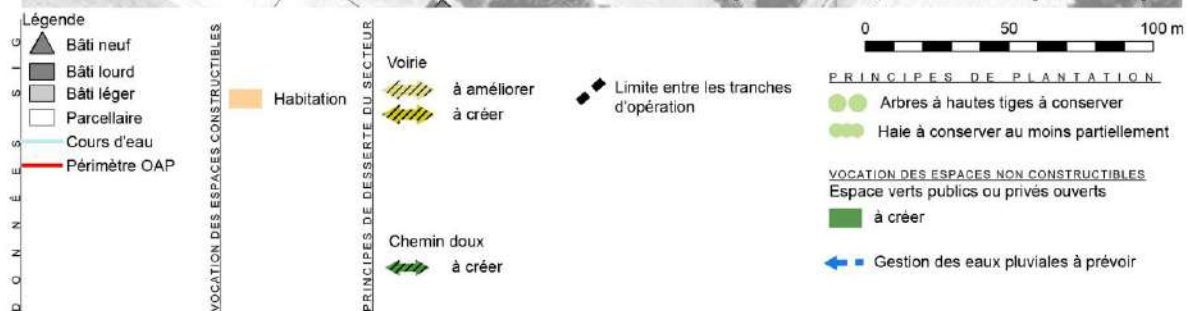
Il s'agit également de compléter l'armature viaire déjà existante.



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

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La Chapelle-Gonaguet



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

5. CHÂTEAU-L'EVÊQUE

SECTEUR 1 : RACHILDE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud du bourg. Il est accessible depuis la rue Rachilde qui longe sa frange Ouest et la rue des Colys au Sud-Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel et collectif.

Avantages du site

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Nuisances liées à la proximité de la voie ferrée en contre-bas.

Aléa de retrait-gonflement des sols argileux : sensibilité très élevée

PPRMT : zone fortement exposée

Objectif

L'enjeu est de permettre la production de nouveaux logements dans ce nouveau quartier en valorisant l'ouverture paysagère du site. L'OAP visera à limiter les nuisances liées à la voie ferrée et à assurer une bonne gestion du talus et des eaux pluviales.

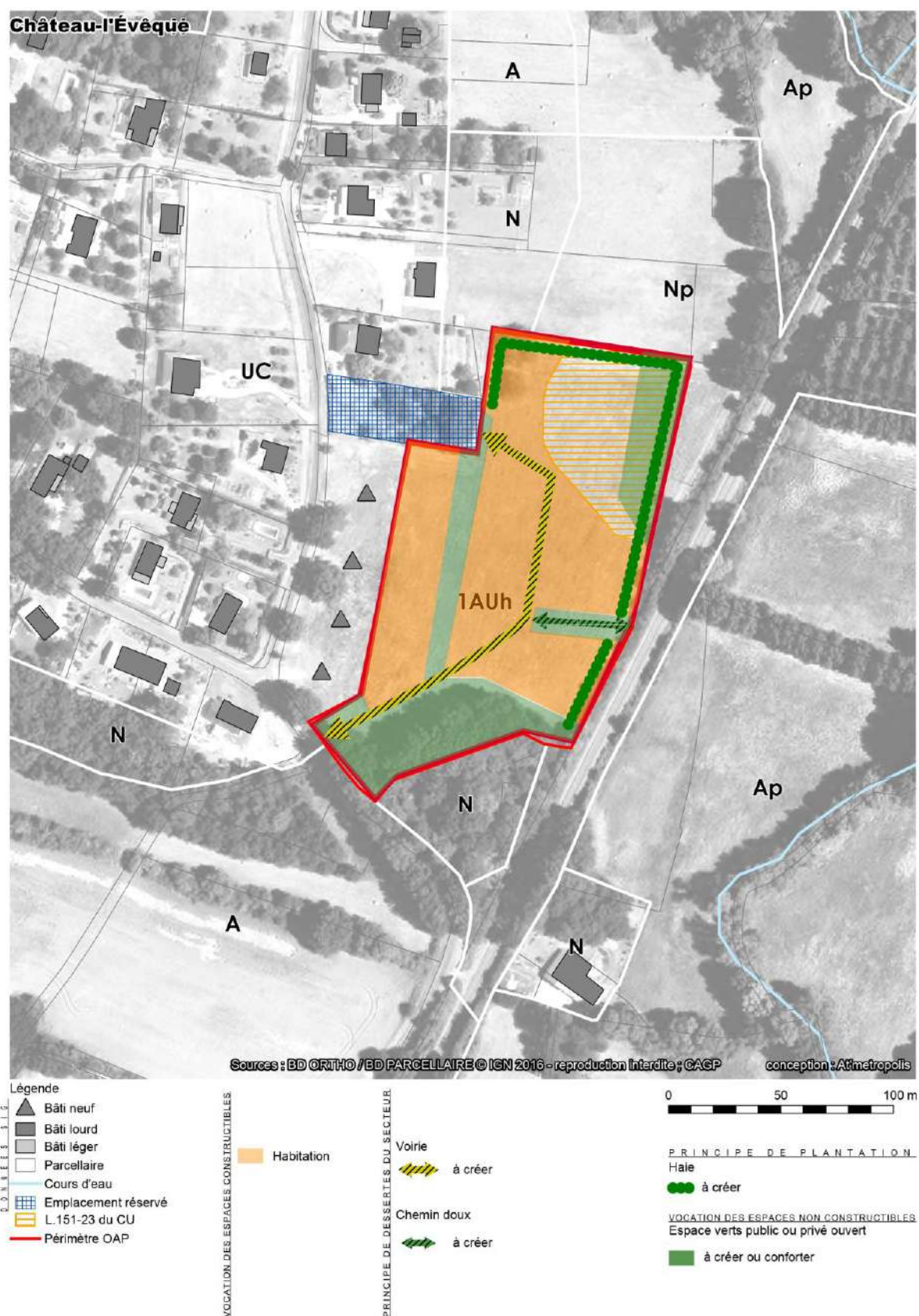


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 19 000 m²

Nombre de logements minimum : 15

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	devra être préservée dans le cadre des aménagements et ne faire l'objet d'aucun affouillement ou exhaussement de sol.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie en double sens sans impasse entre la Rue Rachilde et la rue des Colys.	La voie à créer doit se raccorder à la voie existante afin de mutualiser les entrées/sorties sur la rue des Colys.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 19 000 m ² pour la réalisation minimale de 15 logements.		

SECTEUR 2 : PREYSSAC

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est localisé en partie centre-Est de la commune. Il est accessible depuis la D3E7.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel

Avantages du site

Écrin paysager naturel et patrimonial remarquable

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Topographie marquée : risque lié au ruissellement des eaux pluviales en amont.

Nuisances et risques liés à la proximité avec la D3E7.

Périmètre de protection des captages.

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée.

Objectif

L'enjeu est de créer une entrée de ville de qualité en développant une opération de nouveaux logements valorisant l'écrin naturel boisé et le bourg patrimonial.

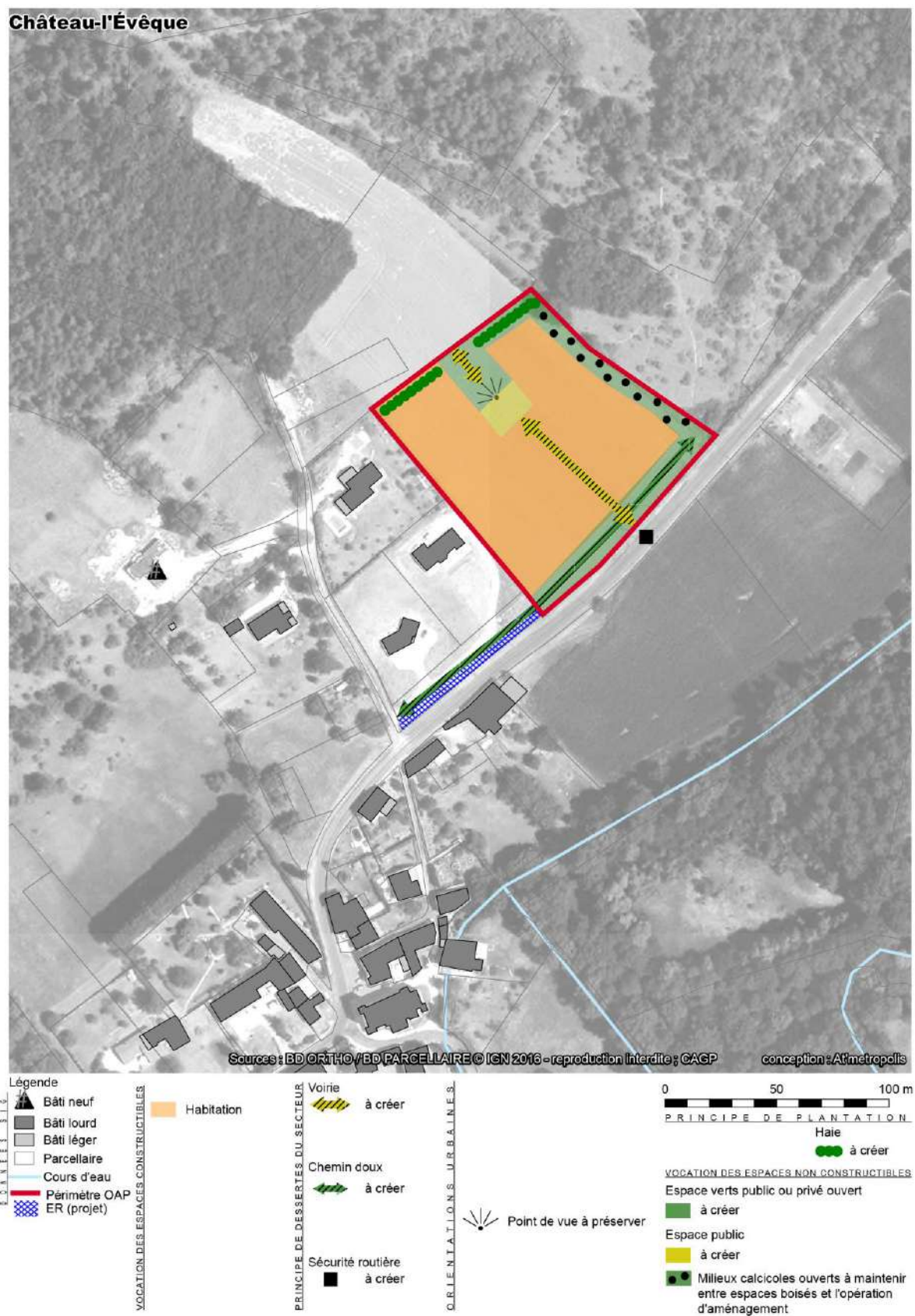


Secteur 1AUh

Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²

Nombre de logements minimum : 6

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

SECTEUR 3 : BOURG NORD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel

Avantages du site

Accessibilité depuis les emprises publiques existantes

Proximité aux équipements publics, services et commerces.

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Proximité à un périmètre de protection de captage

Objectif

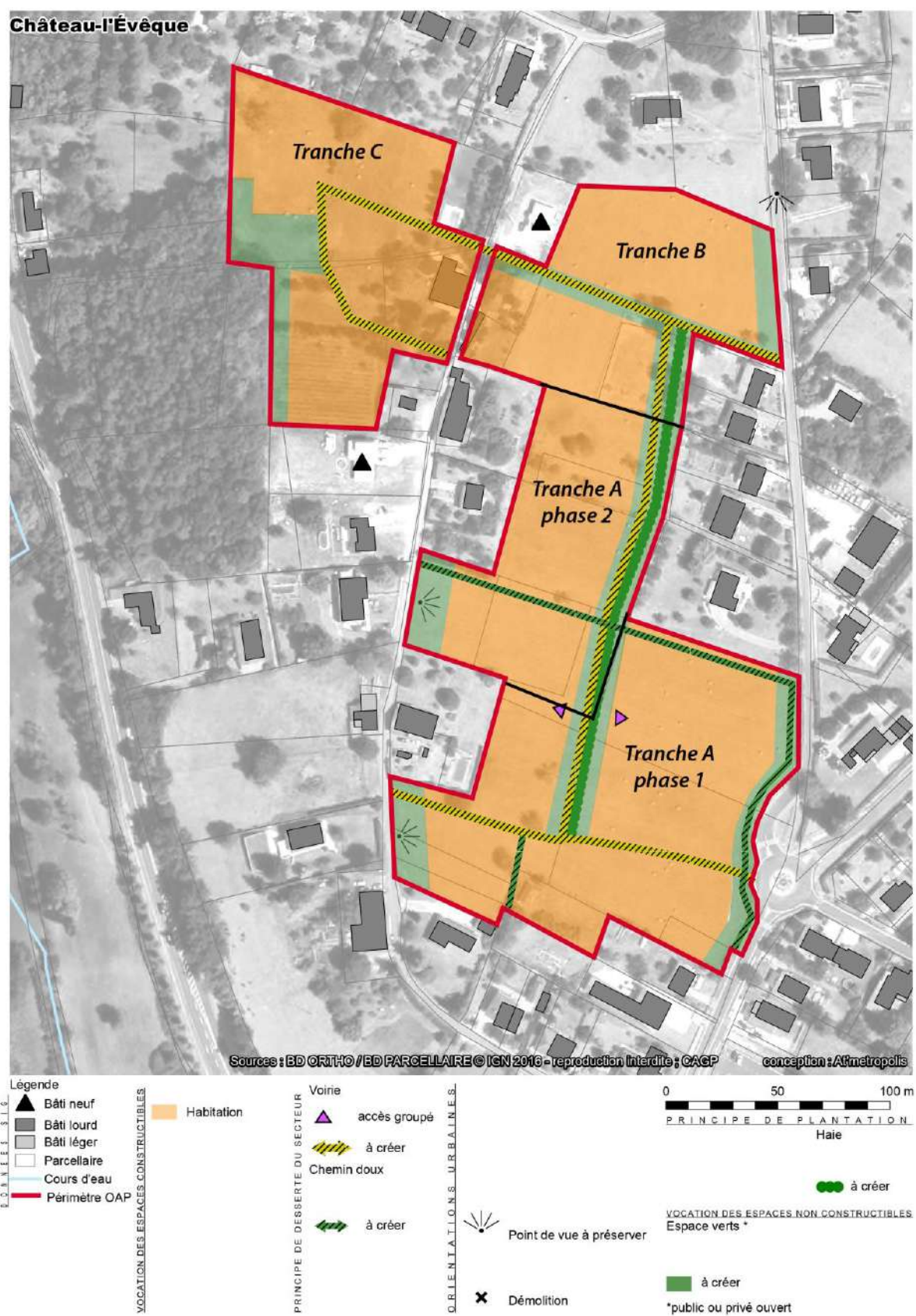
L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production d'une nouvelle offre de logements au sein du cœur d'ilot et de « réparer » l'urbanisation linéaire passée en assurant la cohérence d'une urbanisation en second rang.

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



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

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

SECTEUR 4 : LES BRANDES

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud de la commune, le long de deux voies communales sur ses franges Est (rue du Royer) et Sud (chemin de la Rivière).

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel

Avantages du site

Assainissement collectif

Inconvénients du site

PPRMT : zone fortement exposée
Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz.

Objectif

L'enjeu est de « réparer » l'urbanisation linéaire passée en assurant la cohérence d'une urbanisation en second rang. L'OAP limitera les risques de feu de forêt.

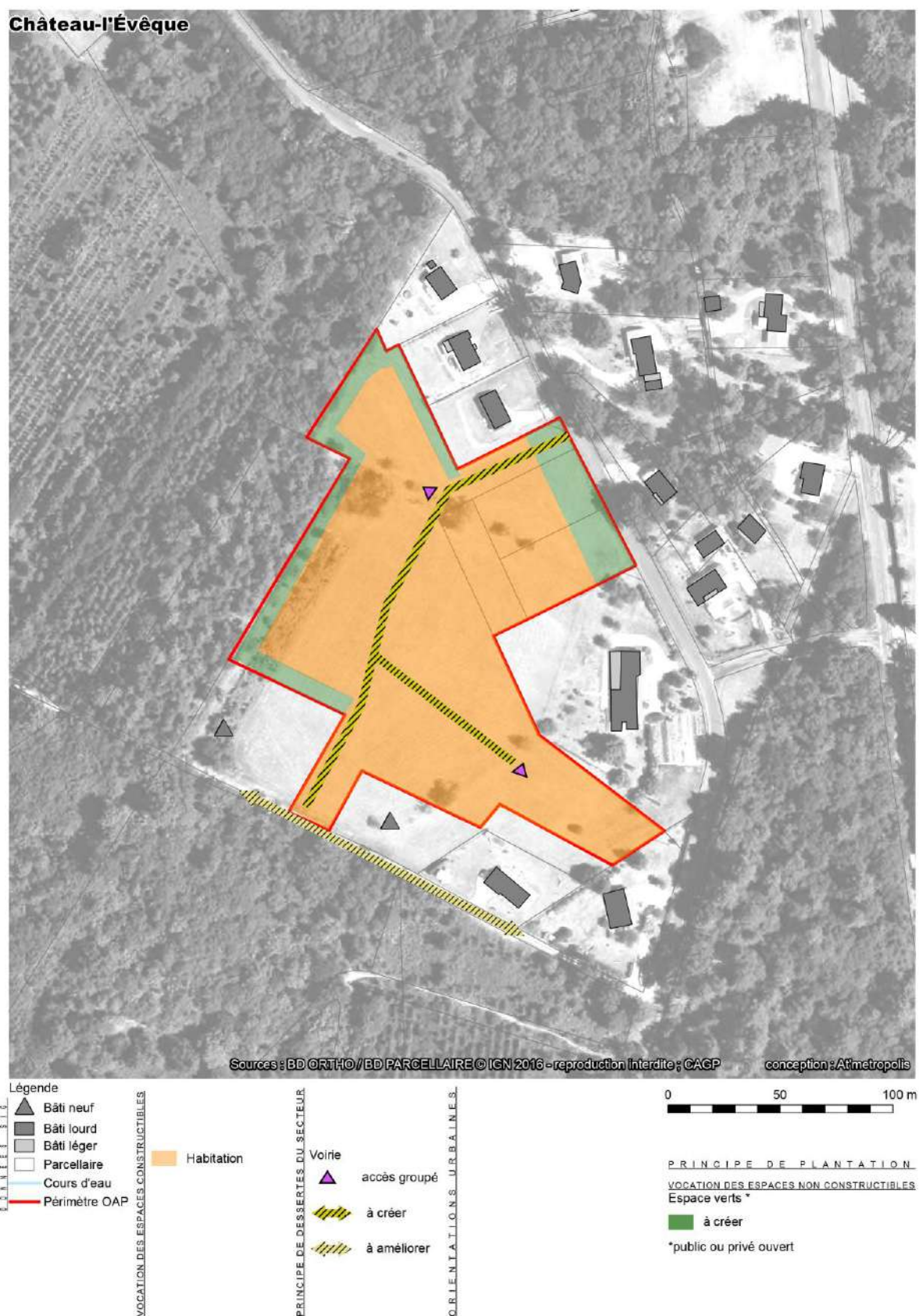


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 22 000 m²

Nombre de logements minimum : 14

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 10m R2 > 5m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération devra maintenir un espace vert non bâti nécessaire à la bonne gestion des eaux pluviales le long de la rue du Royer.	Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie permettant la circulation à double sens entre la route du Royer au Nord du site et le chemin de la Rivière. Aucun accès au site n'est autorisé depuis la rue du Royer en partie Sud.	La voie structurante peut être complétée de voie(s) en impasse pour la desserte des lots. Les accès aux lots seront mutualisés.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 22 000 m ² pour la réalisation minimale de 14 logements.		

6. CORNILLE

SECTEUR 1 : BOURG OUEST

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Bourg ancien rural.

Avantages du site

Panoramas sur les espaces naturels et agricoles.

Proximité aux équipements et services du bourg.

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages.

Assainissement non collectif.

Risque de ruissellement des eaux.

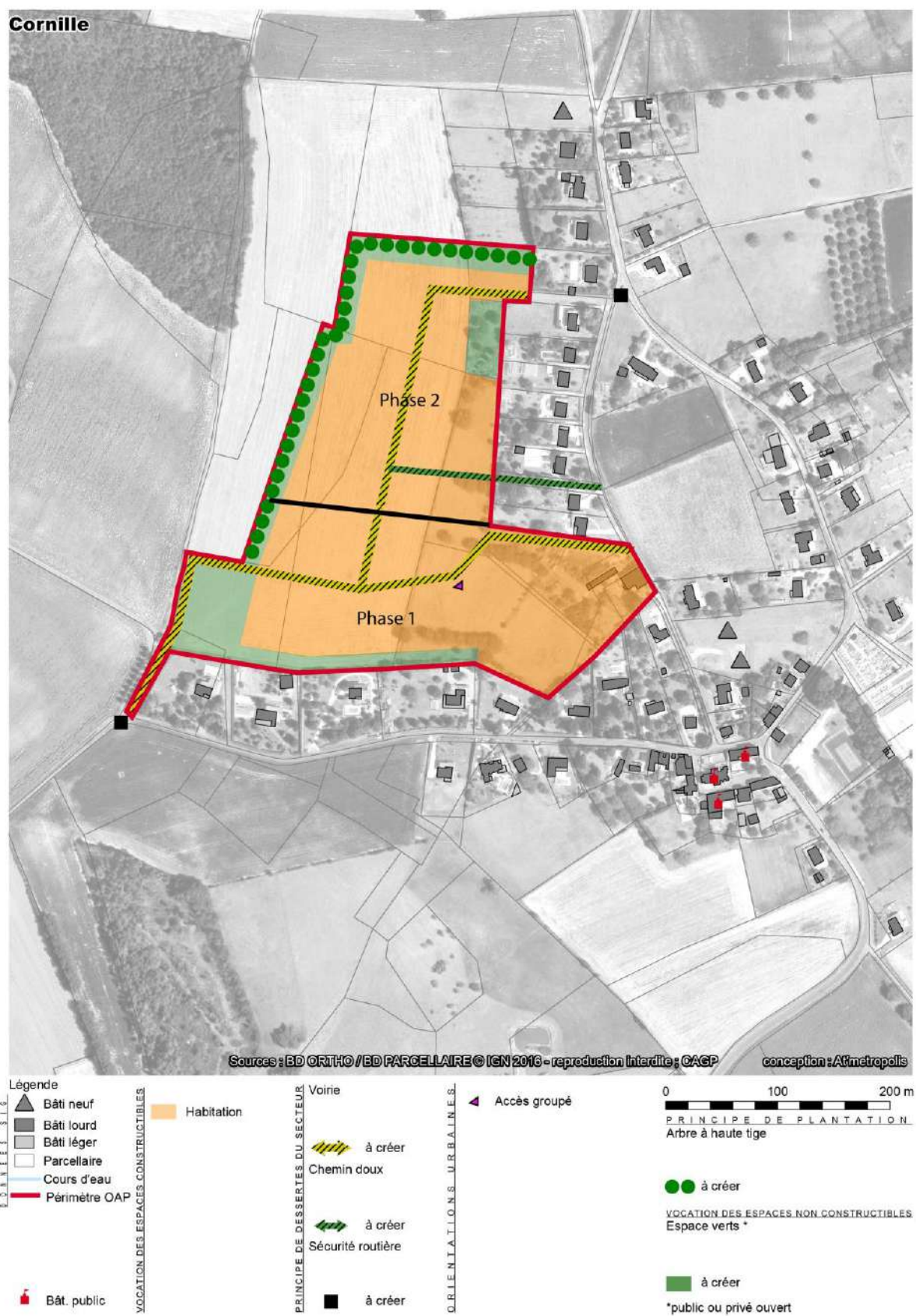
Objectif

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



Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 52 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 42 000 m ²
Nombre de logements minimum : 15	Nombre de logements minimum : 15

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		être réalisé en limite séparative de la phase 1.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh : • L'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 52 000 m² pour la réalisation minimale de 15 logements. • L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre couvert par la phase 1. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 42 000 m² pour la réalisation minimale de 15 logements		

SECTEUR 2 : BOURG SUD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site correspond à l'extension Sud du bourg de la commune. Il est accessible depuis l'emprise publique structurante longeant la frange Est du site.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel

Bourg ancien rural

Avantages du site

Proximité des équipements, commerces, services.

Inconvénients du site

Interface avec les espaces forestiers.

Topographie marquée, risque lié au ruissellement des eaux pluviales.

Objectif

Développer l'offre d'habitat à proximité des équipements existants en extension directe du bourg. L'OAP visera à prévenir des risques liés au ruissellement des eaux pluviales et au feu de forêt. L'intégration paysagère sera nécessaire afin d'assurer la qualité de l'opération notamment vue depuis l'emprise publique structurante menant au cœur de bourg.

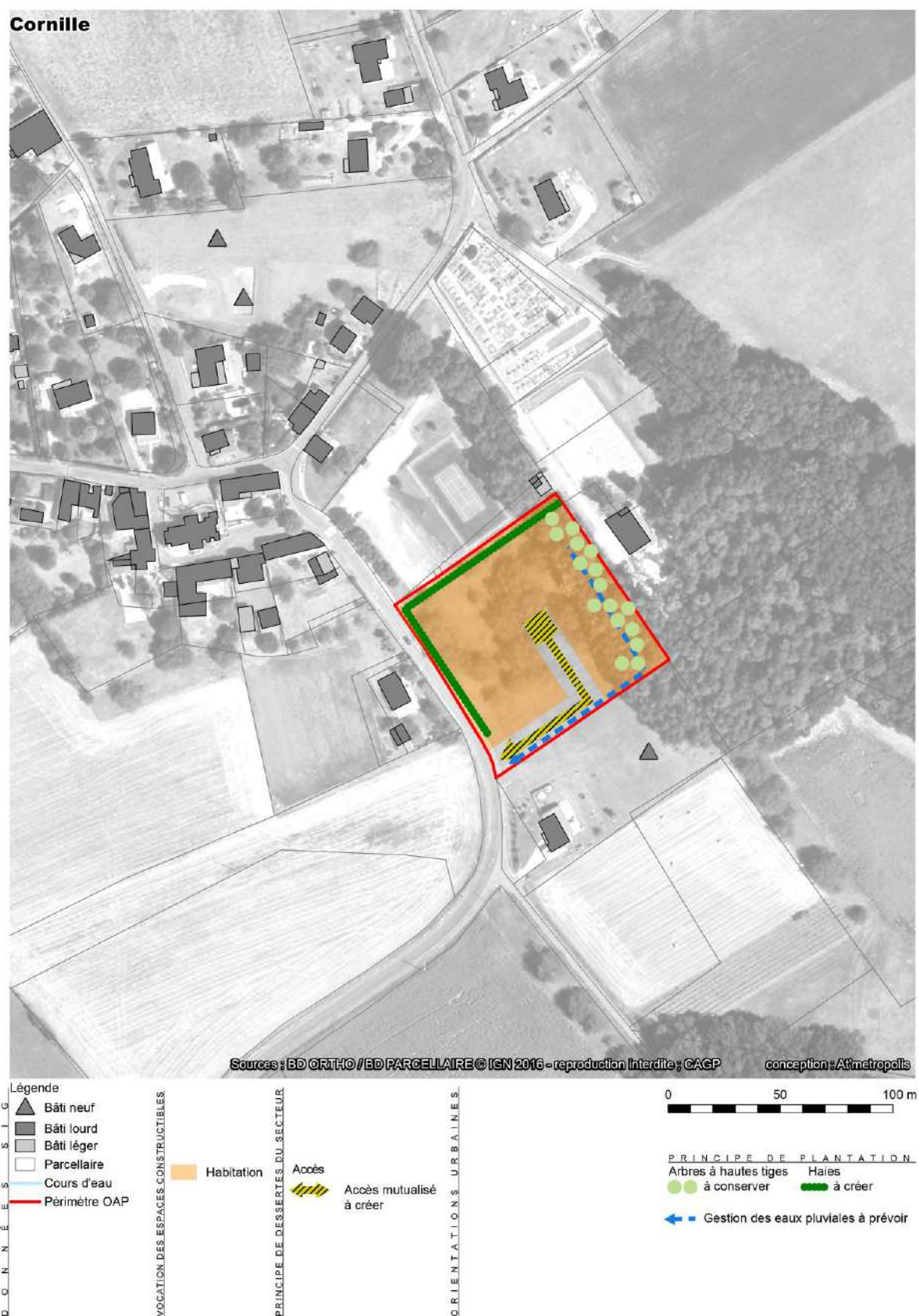


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7500 m²

Nombre de logements minimum : 5

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	une aire de retournement interne.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7500 m ² pour la réalisation minimale de 5 logements.		

7. COURSAC

SECTEUR 1 : JARTHES - GARENNES

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

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

Inconvénients du site

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort.

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

Boisements présents sur la quasi-totalité du site.

Objectif

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

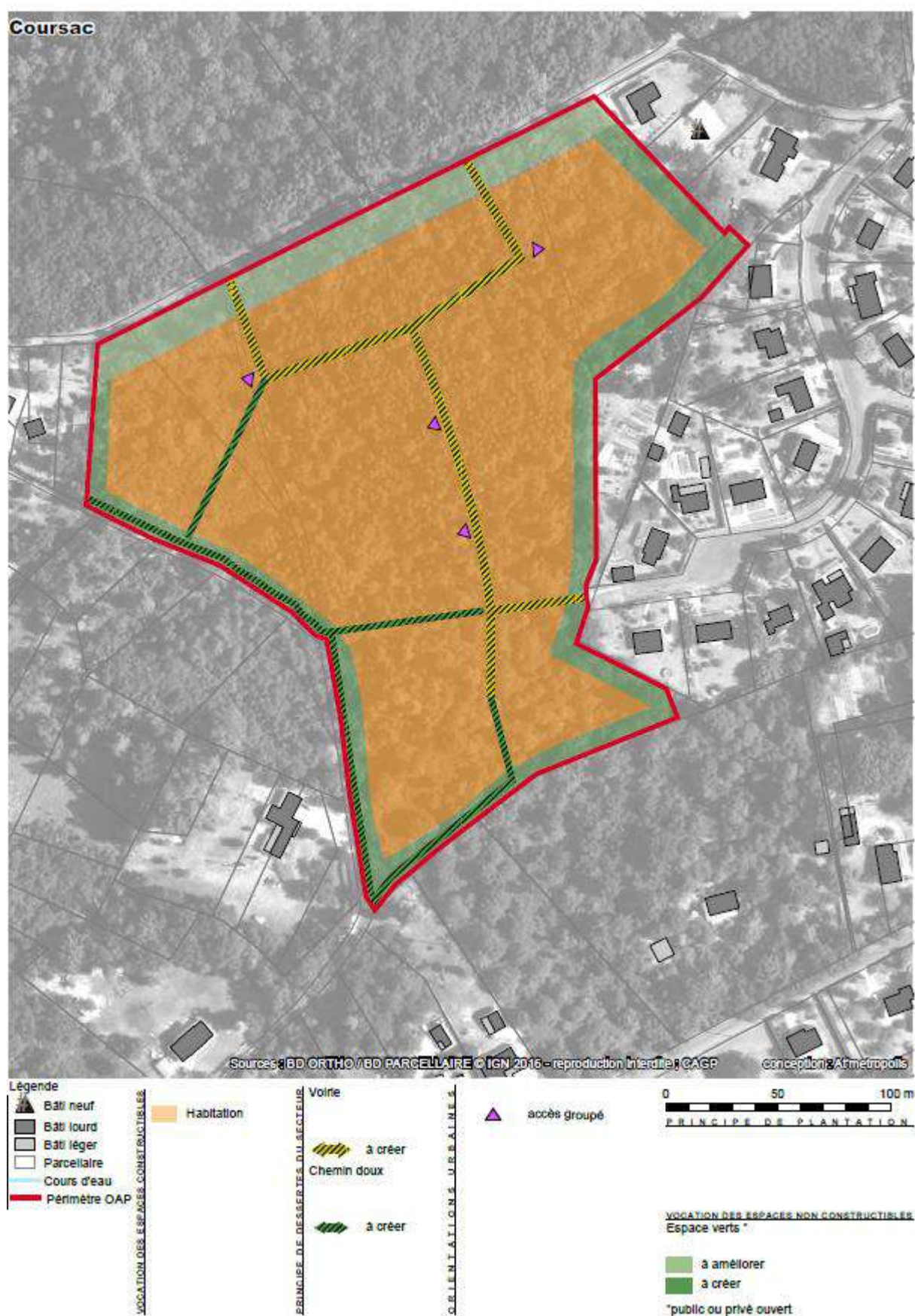


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 52 000 m²

Nombre de logements minimum : 28

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur un terrain d'assiette d'une surface minimale égale à 52 000 m ² , pour la réalisation minimale de 28 logements.		

SECTEUR 2 : LES PRIVATS NORD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

Proximité aux commerces.

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

Inconvénients du site

Proximité à la D4 : nuisances et risques liés.

Périmètre de protection des captages.

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

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort.

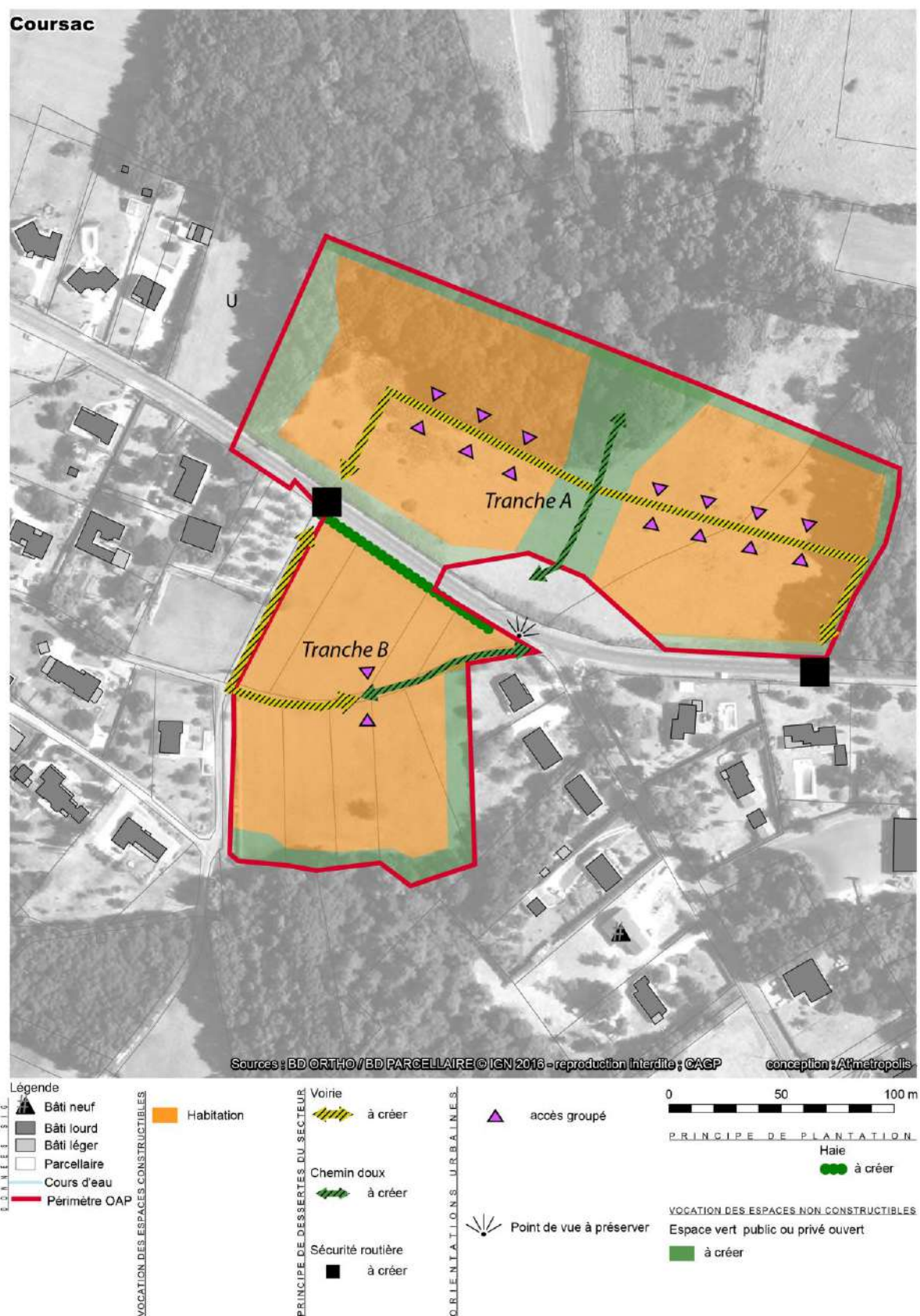
Objectif

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



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 29 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m ²
Nombre de logements minimum : 14	Nombre de logements minimum : 6

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

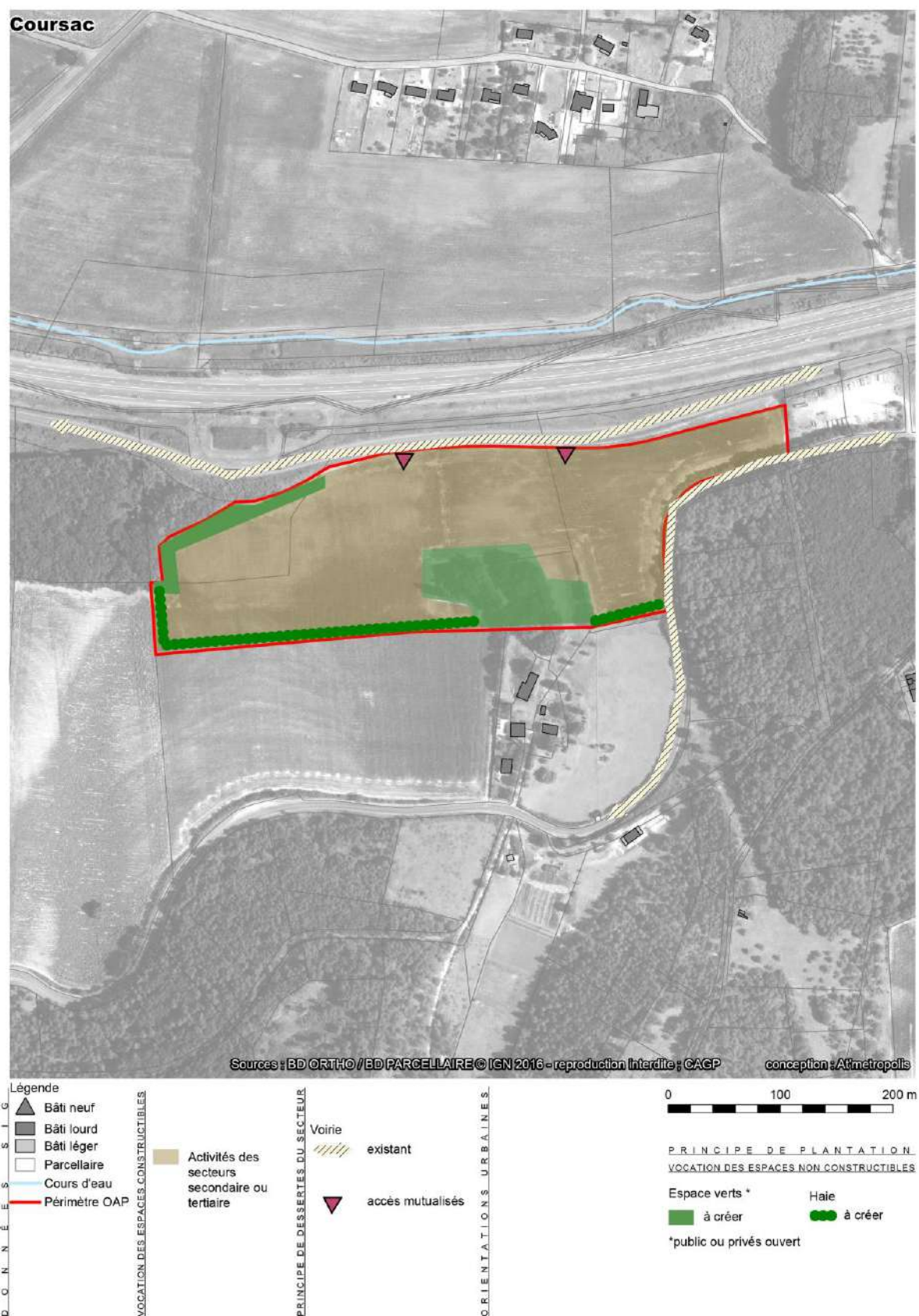
1. PRÉSENTATION DU SITE

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



Secteur 1AUy
Superficie : 72 000 m ²

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

8. ESCOIRE

SECTEUR 1 : JULES FERRY

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé en plein cœur du bourg de la commune. Il est accessible depuis la rue Jules Ferry au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel

Avantages du site

Proximité des transports en commun.
Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité forte.

Objectif

Conforter l'offre de logements en cœur de bourg en assurant la mutualisation des accès, sans obérer les possibilités de développement urbain à long terme, et en prévenant des impacts et pollutions liés à l'interface avec la zone agricole.

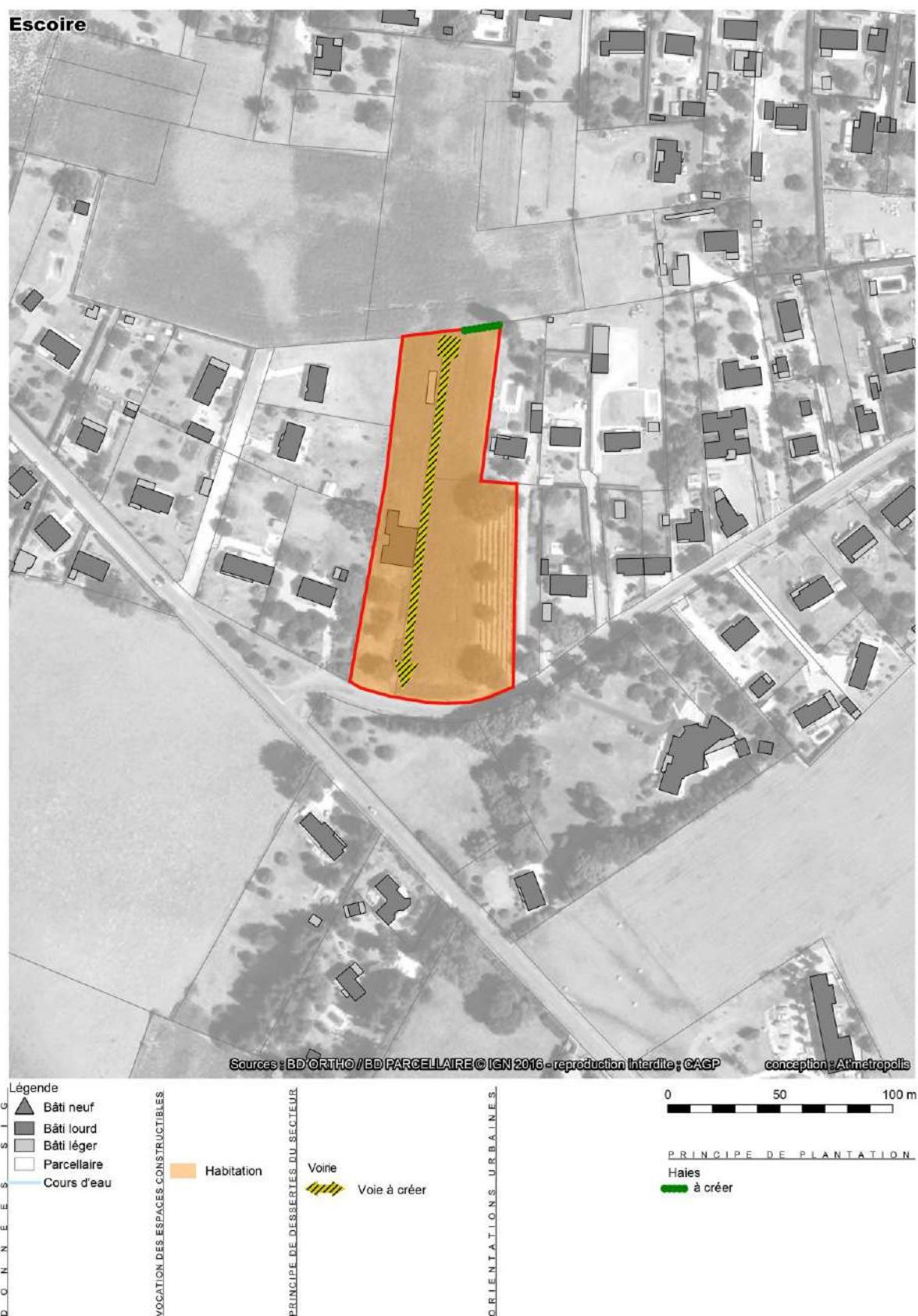


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9000 m²

Nombre de logements minimum : 4

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9000 m ² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

9. LA DOUZE

SECTEUR 1 : GUINOT

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site se situe à l'Ouest du bourg. Il est desservi par 3 voies d'accès sur son pourtour et se trouve non loin de la D710.

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics et services

Inconvénients du site

-

Objectif

L'enjeu est de favoriser la production de logements au sein de cet espace urbanisé sur 3 de ces franges, à proximité directe du bourg. L'OAP doit permettre l'intégration paysagère de l'opération en cohérence avec la topographie existante.

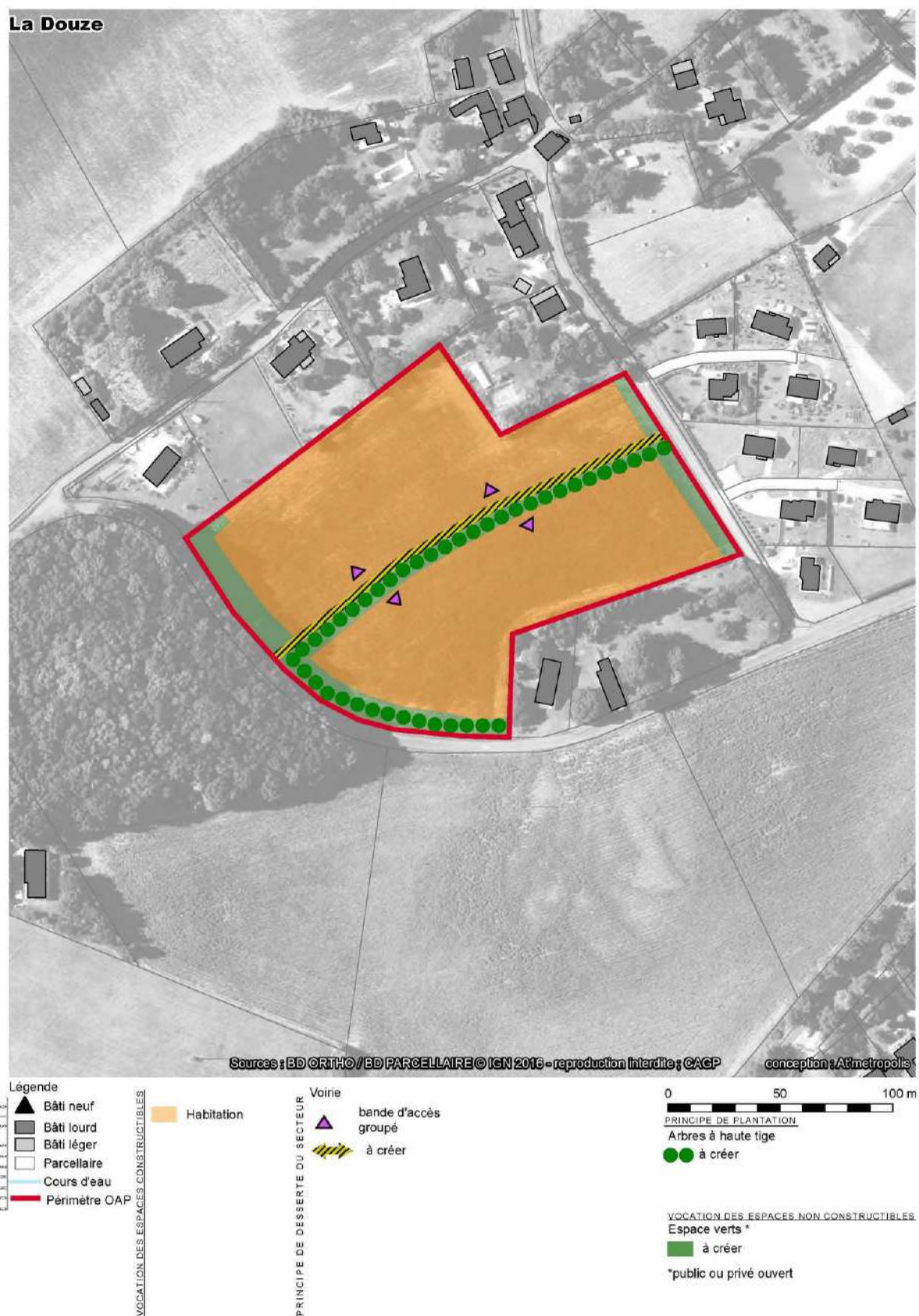


Secteur 1AUh

Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 23 000 m²

Nombre de logements minimum : 12

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUh, l'opération d'aménagement doit comporter une voie centrale structurante à double sens depuis le chemin de Guinot jusqu'à la rue du Bourg permettant le bouclage du quartier.	Les accès aux lots à construire seront mutualisés deux à deux et un lot sera desservi directement depuis la voie nord.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale 23 000 m ² pour la production de 12 logements minimum.		

SECTEUR 2 : LA FALTIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Nord/Est du centre-bourg de La Douze. Il est accessible par 2 voies communales sur ses franges Nord et Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics.

Inconvénients du site

Source d'eau naturelle en contre-bas.

Objectif

L'objectif est de développer une nouvelle offre en logements en continuité d'un lotissement existant. L'OAP doit gérer l'interface de l'opération avec l'école et les espaces naturels et agricoles, et limiter les risques de pollutions sur la source d'eau naturelle.

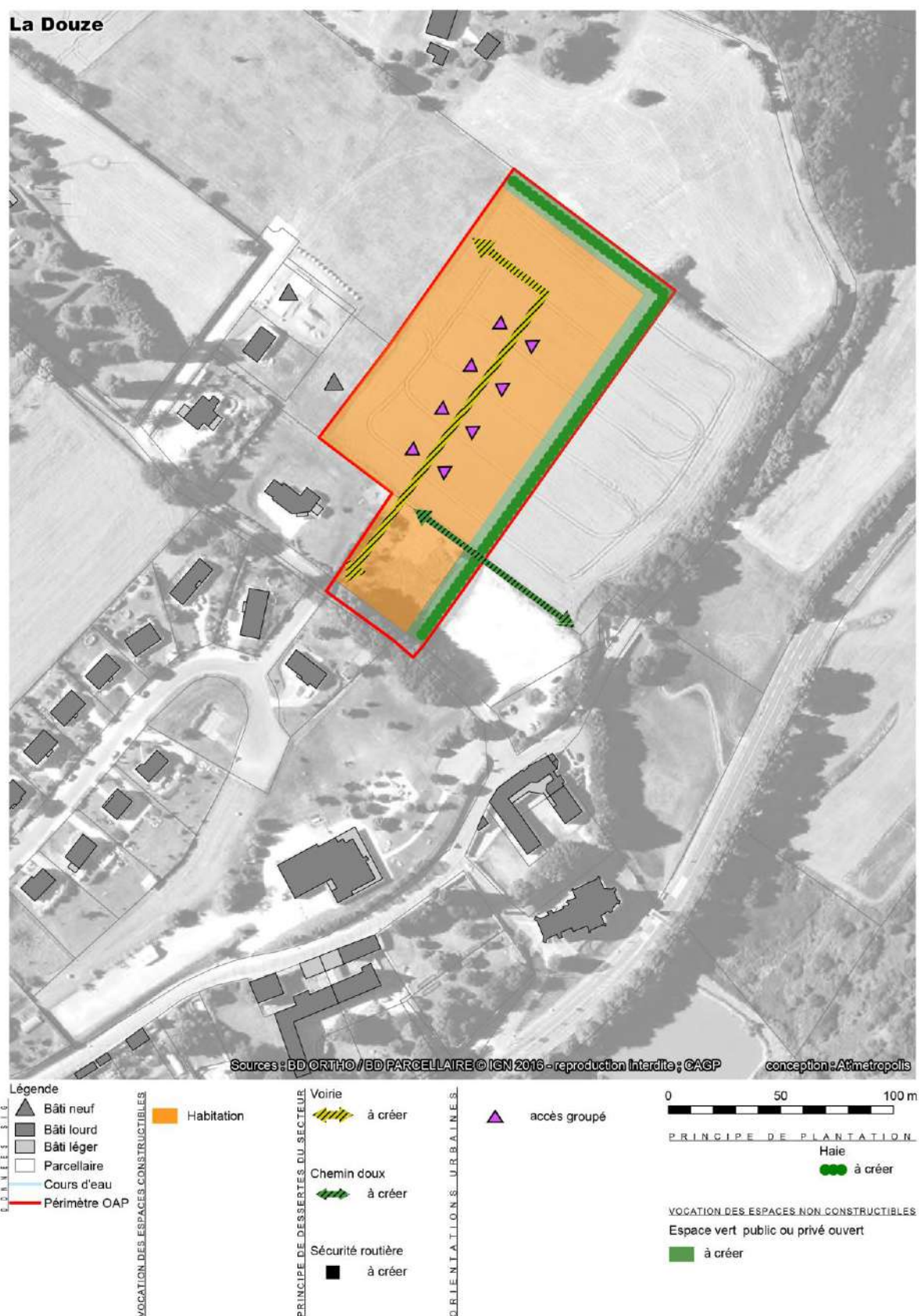


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²

Nombre de logements minimum : 11

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUh, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante à double sens depuis la rue du bourg nord vers le chemin creux au nord. Une connexion avec l'opération voisine sera aussi créée.	Les accès aux lots à construire seront mutualisés deux à deux.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale 11 000 m ² pour la production de 11 logements minimum.		

SECTEUR 3 : LES HAUTS VERSANNES

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, services et transports en commun.

Inconvénients du site

Proximité à la ligne de chemin de fer.
Accessibilité par un passage sous la voie ferrée.

Objectif

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



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m²

Nombre de logements minimum : 6

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'opération voisine sera aussi créée.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 11 000 m ² pour la production de 6 logements minimum.		

10. MENSIGNAC

SECTEUR 1 : LA COMBECOUYERE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels

Bâtiments agricoles.

Avantages du site

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

Inconvénients du site

Aléa retrait-gonflement des argiles.

Nuisances et risques liés à la proximité de la D710.

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

Objectif

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

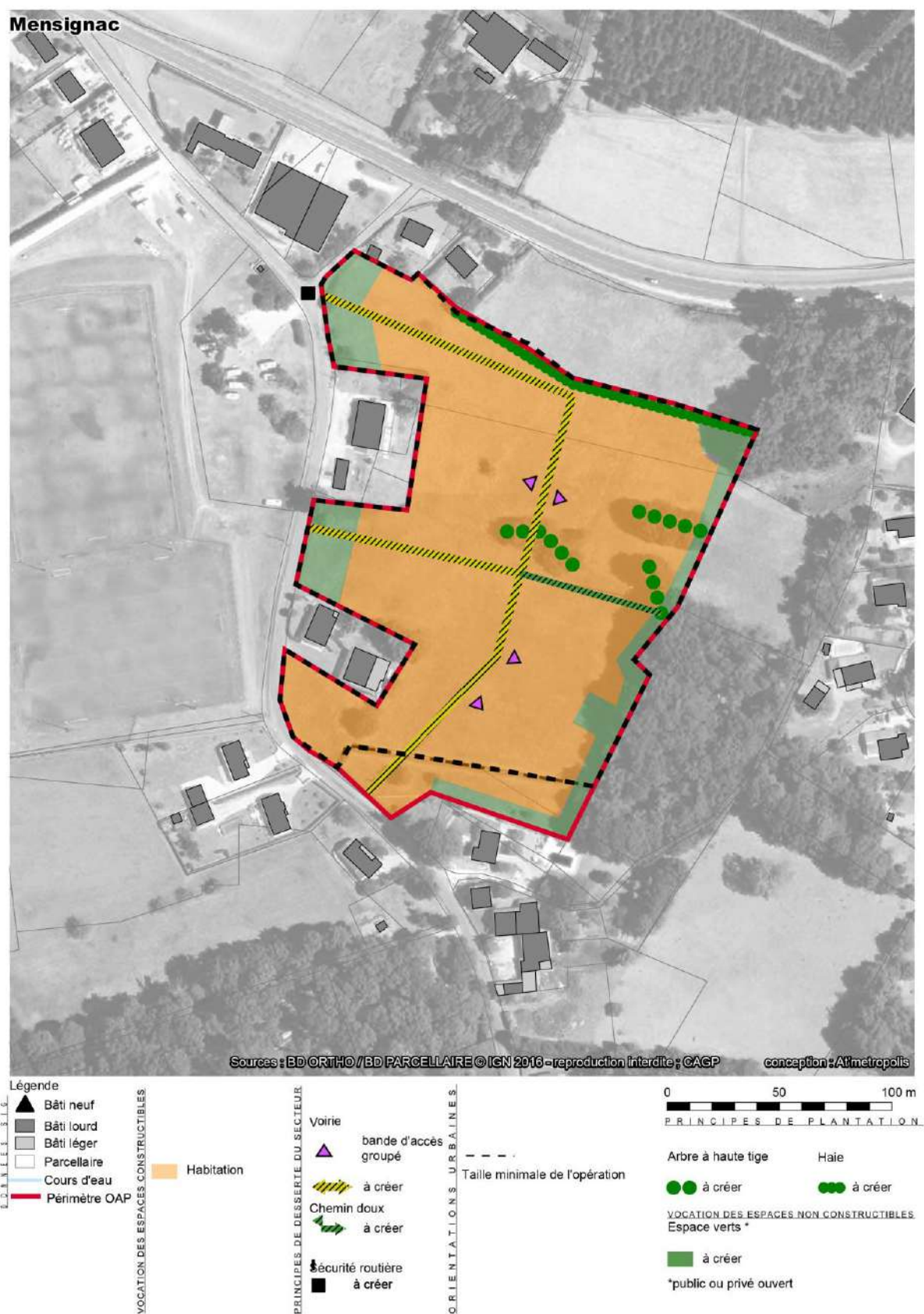


Secteur 1AUm

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 27 000 m²

Nombre de logements minimum : 14

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUm, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante à double sens comportant 3 sorties sur la rue du stade.	Les accès aux lots seront mutualisés par bandes d'accès groupés. Un cheminement doux connectera la voirie au bosquet avoisinant.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 27 000 m ² pour la production de 14 logements minimum.		

SECTEUR 2 : BOURG EST

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels.

Avantages du site

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

Inconvénients du site

Nuisances et risques liés à la proximité de la D710.

Objectif

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

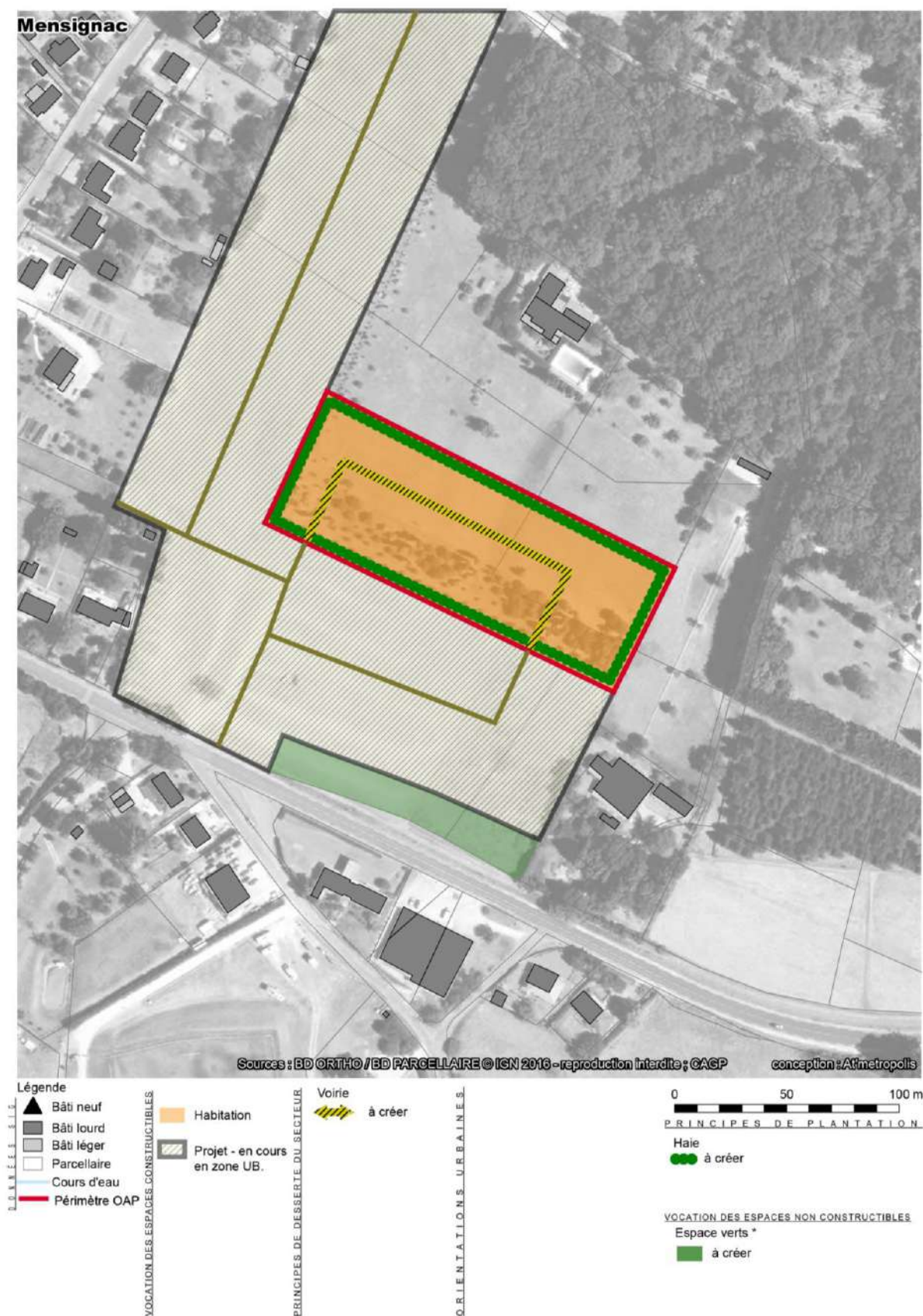


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²

Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	minimale égale à 10 000 m ² pour la production de 8 logements minimum.		

SECTEUR 3 : LES GRANDCHAMPS

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Nord de la commune. Il est accessible depuis des voies communales sur ses franges Est et Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels

Avantages du site

Perspectives visuelles vers les espaces agricoles ou naturels.

Inconvénients du site

-

Objectif

Dans le passé, l'urbanisation s'est réalisée le long de voies de communication, parfois avec une multiplication des accès et des constructions en second rang. L'enjeu de l'OAP est d'assurer une cohérence urbaine en urbanisation ce cœur d'îlot et en développant un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.

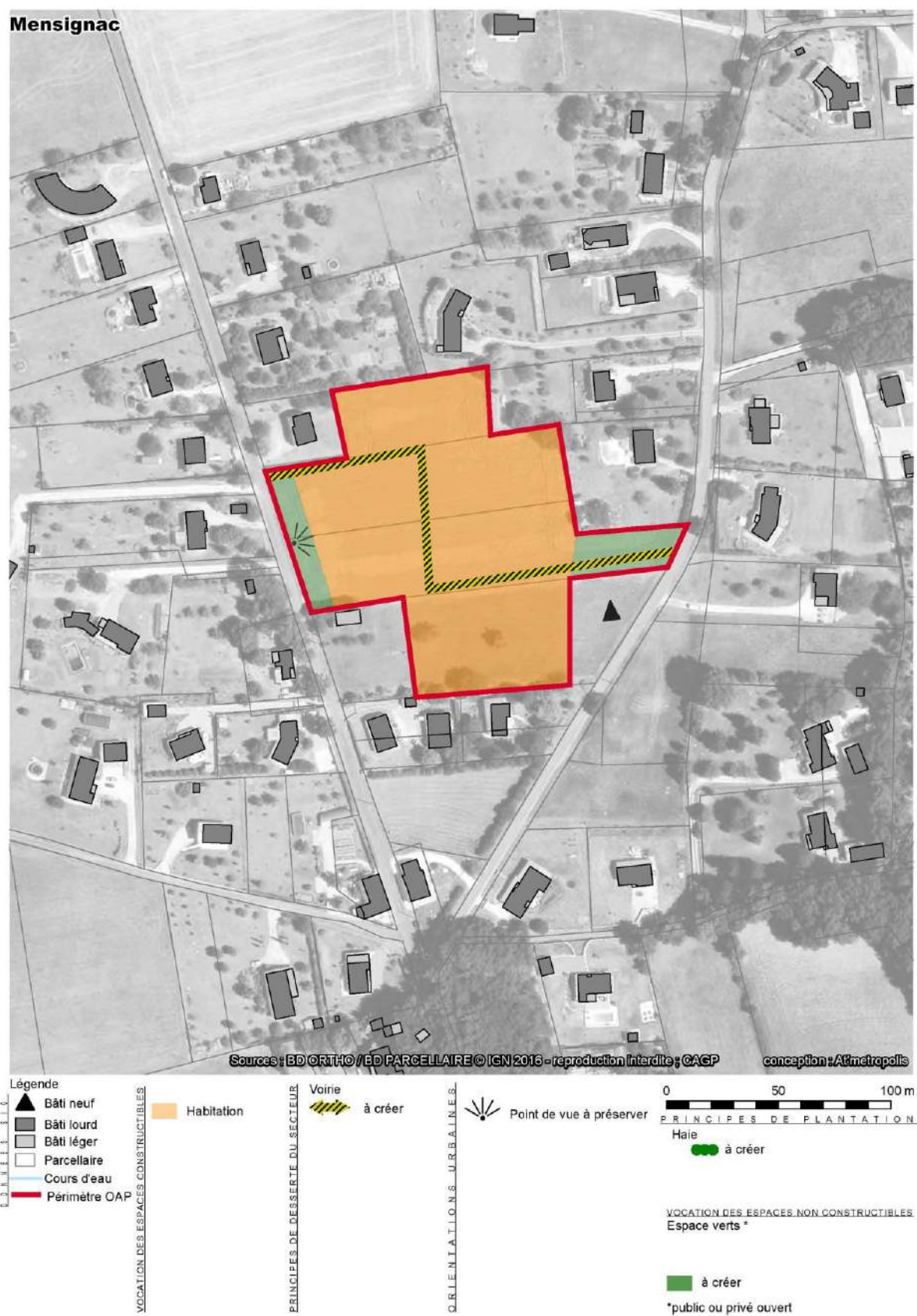


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m²

Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : >8 mètres R2 : >3 mètres ES : <40% EPT : >60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	En bas de la parcelle, un espace vert devra être créée afin de servir à la gestion des eaux pluviales.		
Orientations paysagères		En partie haute de la parcelle, un espace vert sera positionné au droit de l'emprise publique afin de valoriser une respiration en crête le long de la rue de Grandchamp.	
Principes de circulation / voies	La création d'une voie structurante à double sens et une entrée/sortie entre la rue des Grandchamp et le chemin du Grand Rey.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur d'OAP, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 14 000 m ² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

11. RAZAC-SUR L'ISLE

SECTEUR 1 : LES MOULINEAUX

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et transports en commun.
Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Risque de ruissellement des eaux.
Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP

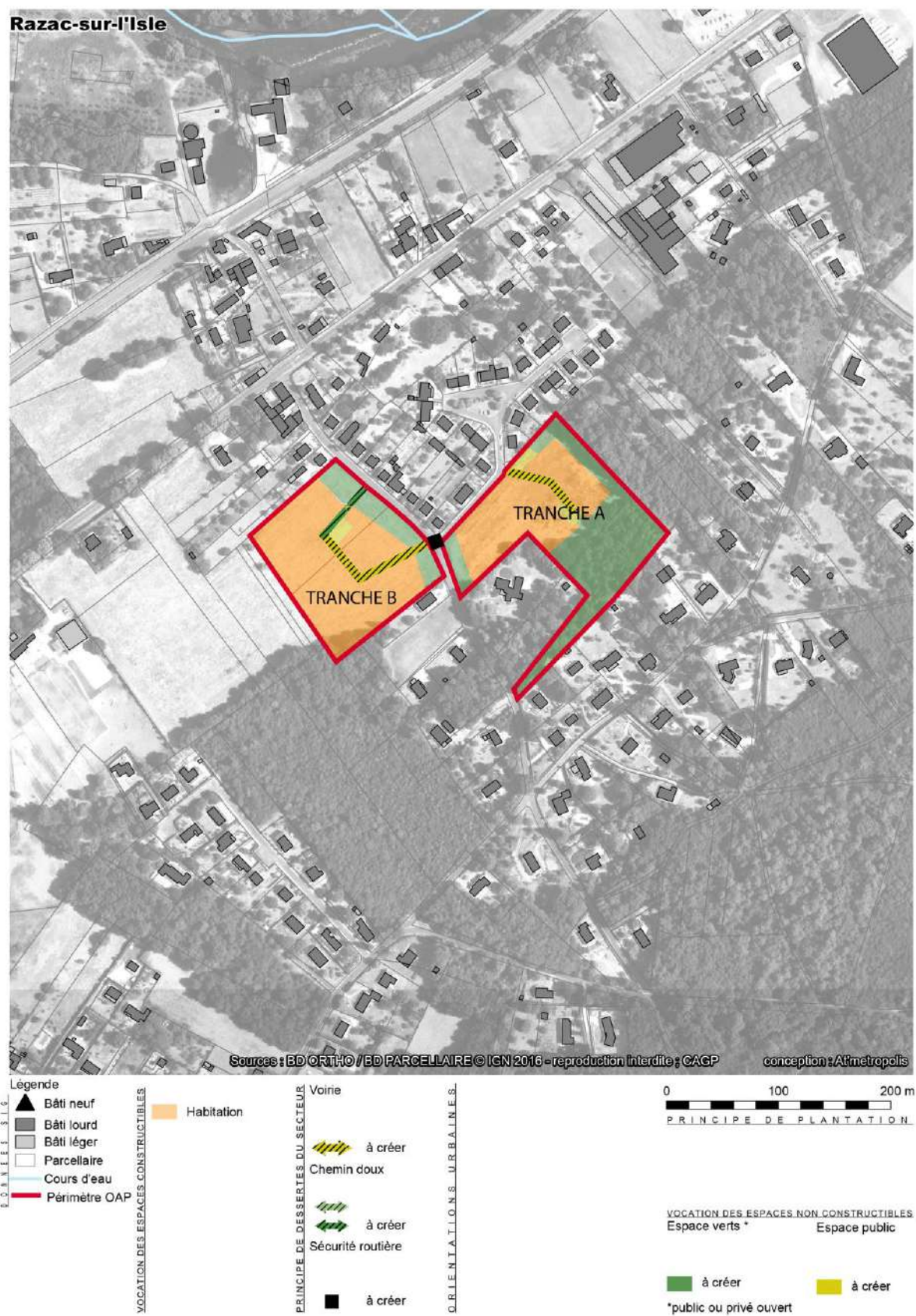
Objectif

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



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16 000 m ²
Nombre de logements minimum : 18	Nombre de logements minimum : 12

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

SECTEUR 2 : LE BRANDIER NORD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartier contemporain résidentiel de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et transports en commun

Assainissement collectif

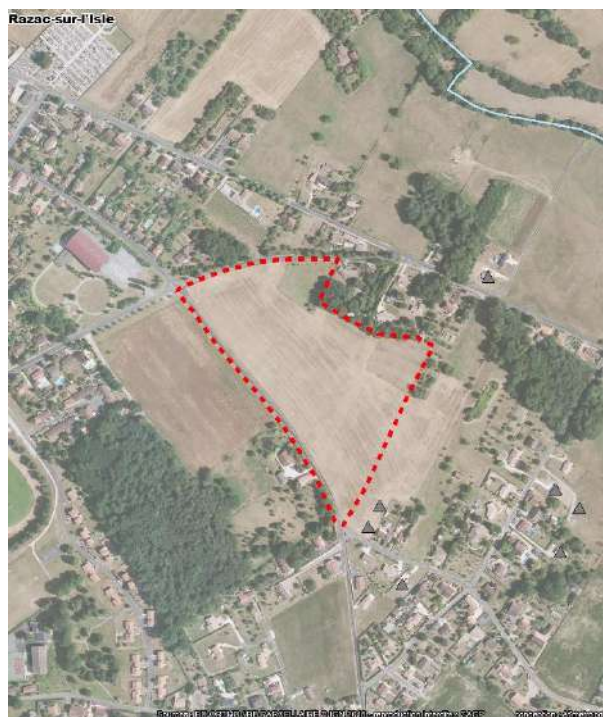
Inconvénients du site

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

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

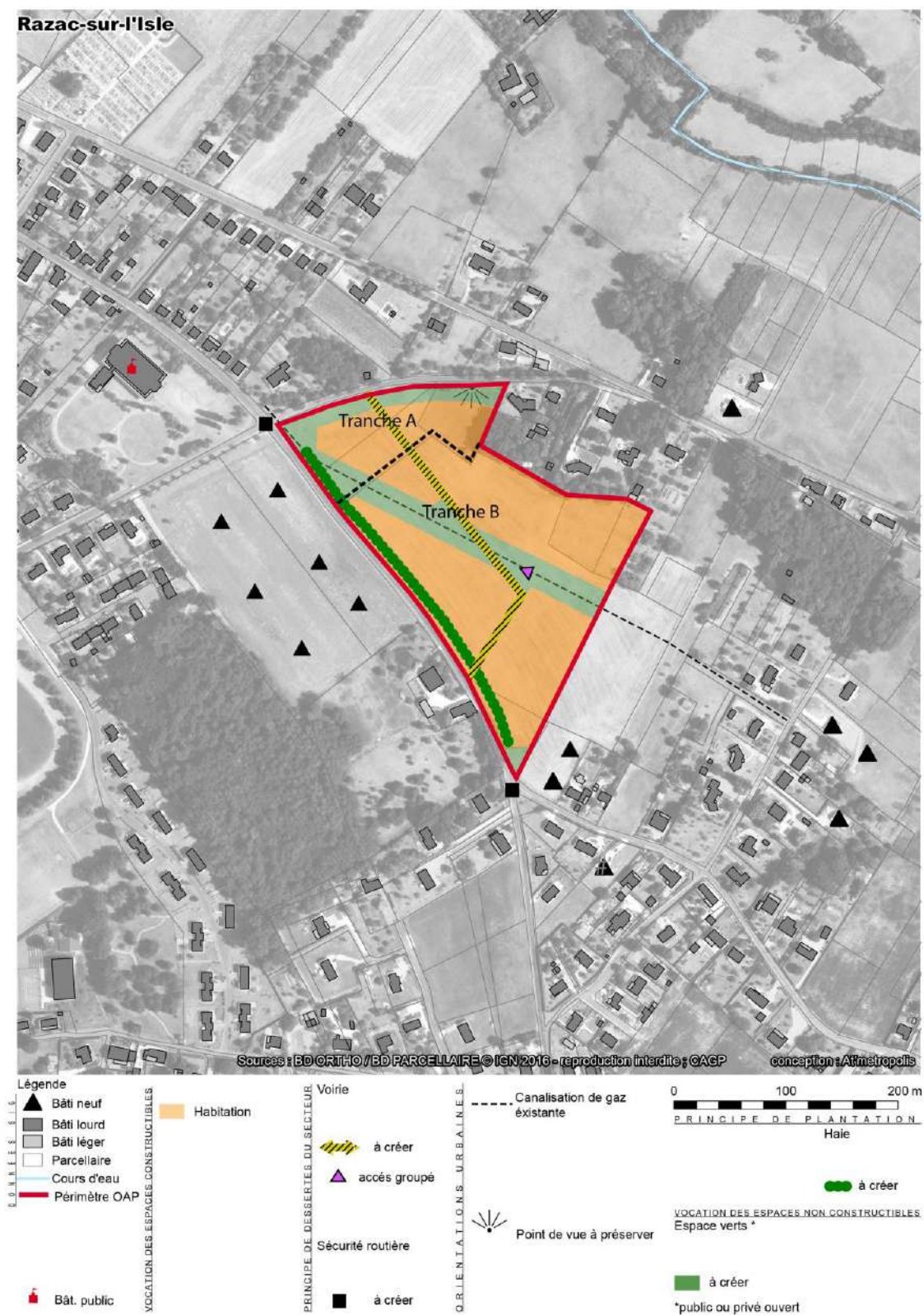
Objectif

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



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 40 000 m ²
Nombre de logements minimum : 3	Nombre de logements minimum : 14

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 40 000 m ² pour la réalisation minimale de 14 logements.		

SECTEUR 3 : LES MARTYS SUD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé en plein cœur du bourg de la commune. Il est accessible depuis la rue Lagrange Chancel au Nord et le chemin de Fougieroux au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel

Avantages du site

Proximité des équipements et commerces, services.

Inconvénients du site

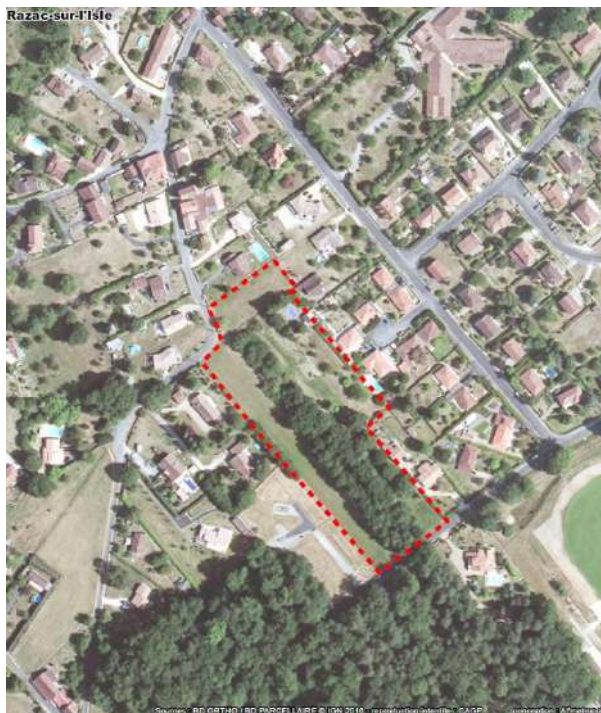
Assainissement non collectif

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

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

Objectif

Favoriser la densification du tissu pavillonnaire en cœur de bourg. Il s'agit de conforter le fonctionnement du quartier : réseau viaire structurant, cheminements doux... L'OAP visera à limiter les conflits d'usage avec les constructions existantes.

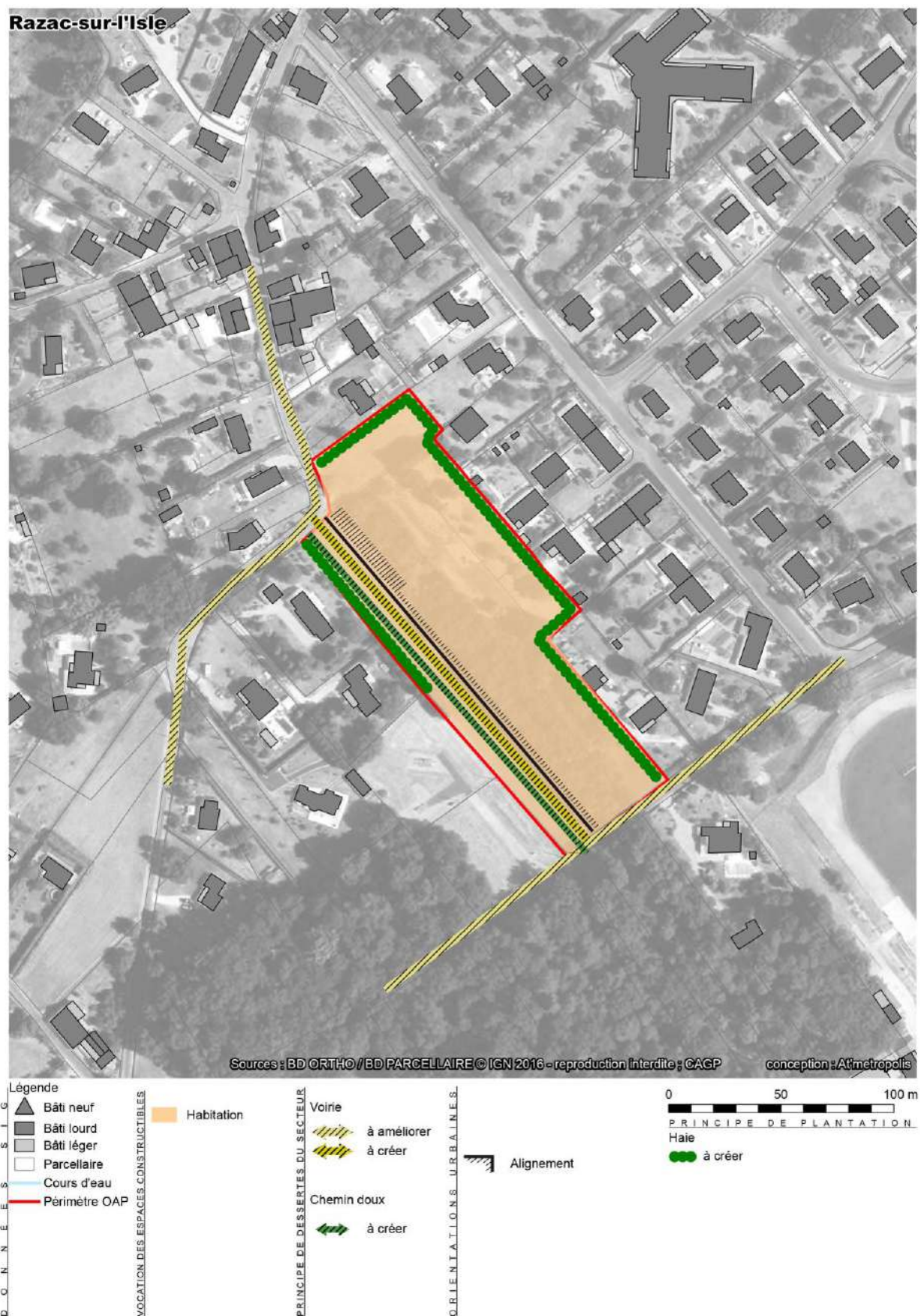


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m²

Nombre de logements minimum : 10

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

SECTEUR 4 : BOURG – ROUTE DE COULOUNIEUX

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural à l'Est.

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

Avantages du site

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

Inconvénients du site

Interface avec le cimetière.

Assainissement non collectif.

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

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

Objectif

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

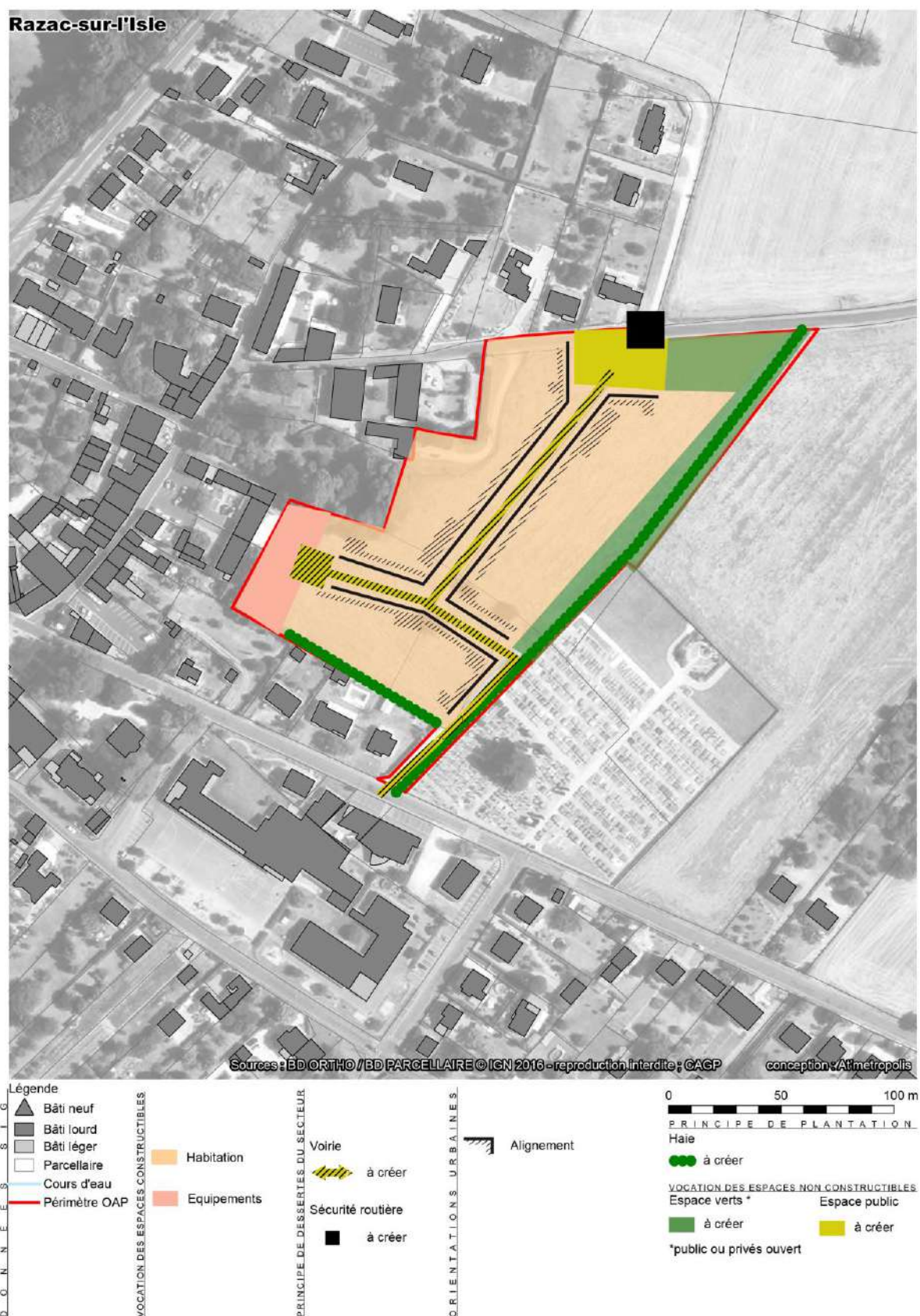


Secteur 1AUm

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 22 000 m²

Nombre de logements minimum : 14

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Les limites séparatives avec les zones agricoles attenantes devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales.	
Principes de circulation / voies	L'opération d'aménagement d'ensemble doit comporter une voie structurante, sur une emprise publique de largeur minimale de 8 mètres pour connecter l'Avenue des Platanes avec la rue Eugène Leroy.	Les systèmes en impasses sont tolérés notamment pour accéder aux équipements publics. Les accès aux lots à construire seront jumelés deux à deux. Les emprises publiques à créer doivent intégrer des cheminements piétons entre les quartiers, le bourg et les équipements publics. Des poches communes de stationnement seront intégrées à l'aménagement en entrée ou au sein de l'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 22 000 m ² pour la réalisation minimale de 14 logements.		

SECTEUR 5 : LE BRANDIER SUD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

-

Inconvénients du site

Assainissement non collectif.

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

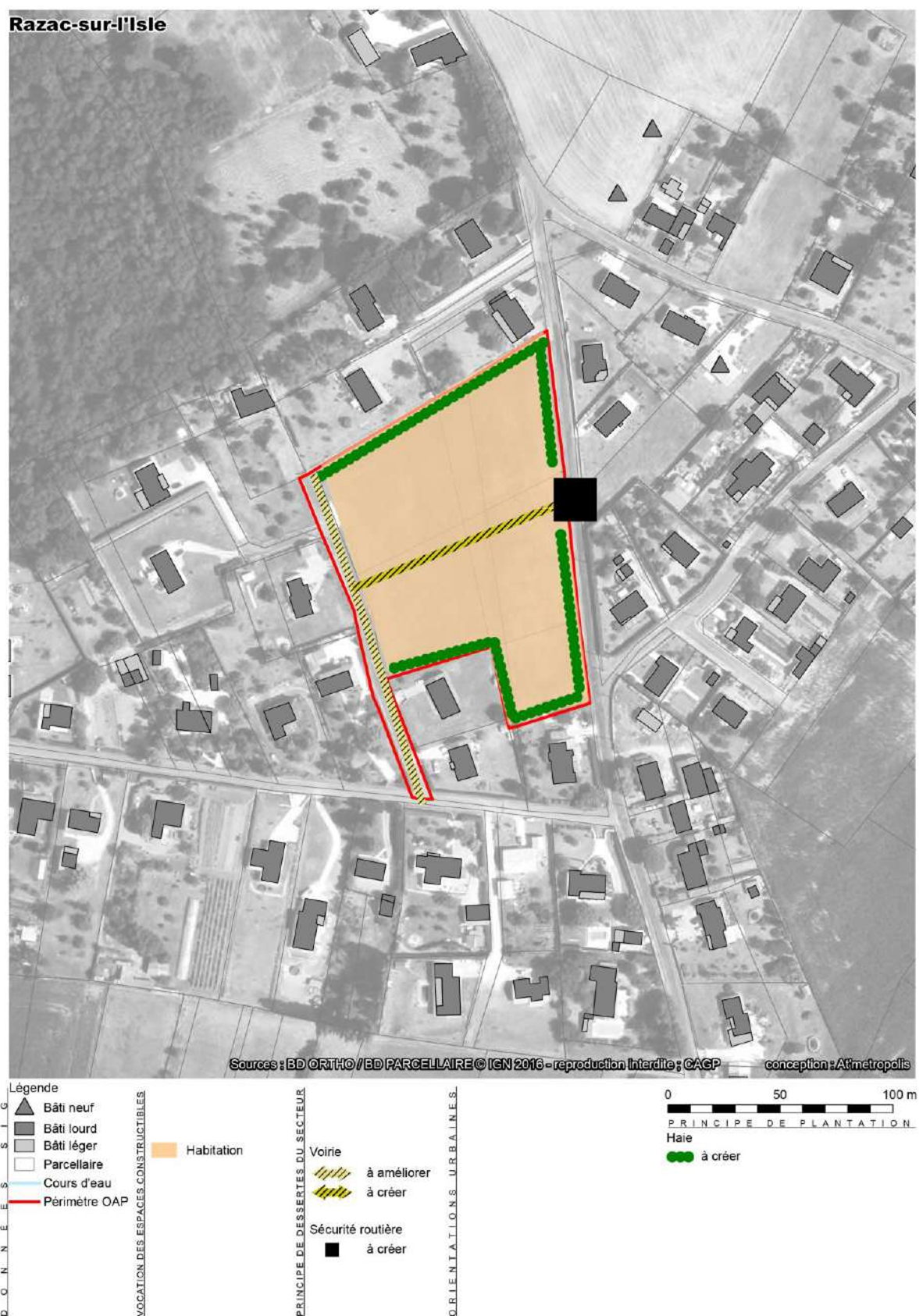
Objectif

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



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m ²
Nombre de logements minimum : 9

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	à l'Ouest et la rue du Brandier à l'Est.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui portera alors sur une surface minimale égale à 13 000 m ² pour la réalisation minimale de 9 logements.		

12. SAINT-PIERRE DE CHIGNAC

SECTEUR 1 : LA MAURANDIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

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

Avantages du site

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

Inconvénients du site

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

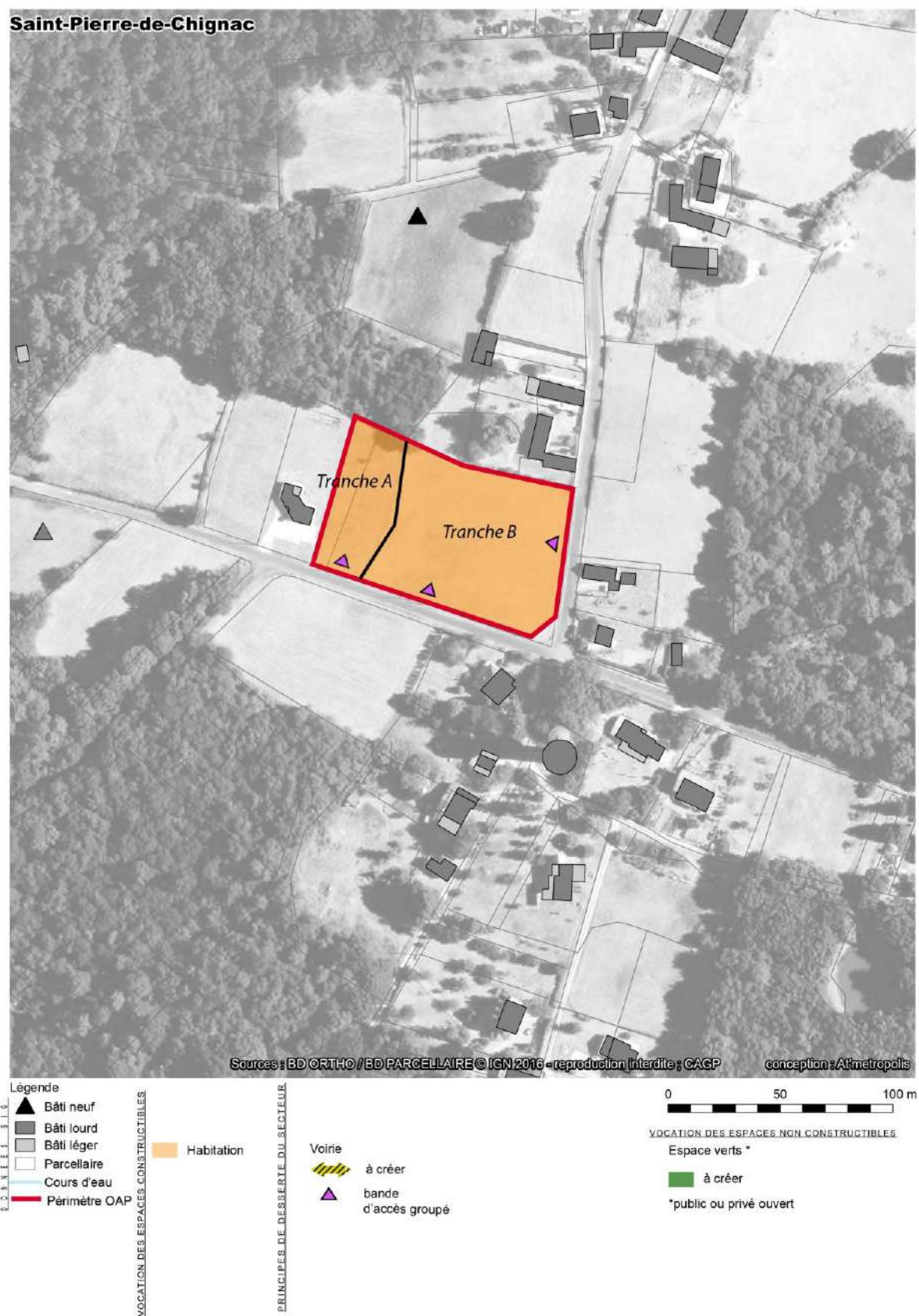
Objectif

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



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

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5200 m ² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

SECTEUR 2 : SAUGE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site « Le Bourg Est » est situé le long d'une voie communale pénétrante du centre bourg.

Type de tissu urbain environnant

Centre bourg

Avantages du site

Une proximité au bourg ainsi qu'à la gare ferroviaire.

Inconvénients du site

Avant la mise en œuvre de l'Orientation Programmée d'Aménagement un risque de remontée de nappes phréatiques ainsi qu'une zone PPRI et alerte environnementale. De plus, il juxtapose le cimetière et est à proximité de la voie ferrée.

Objectif

L'enjeu est de créer une extension de bourg.

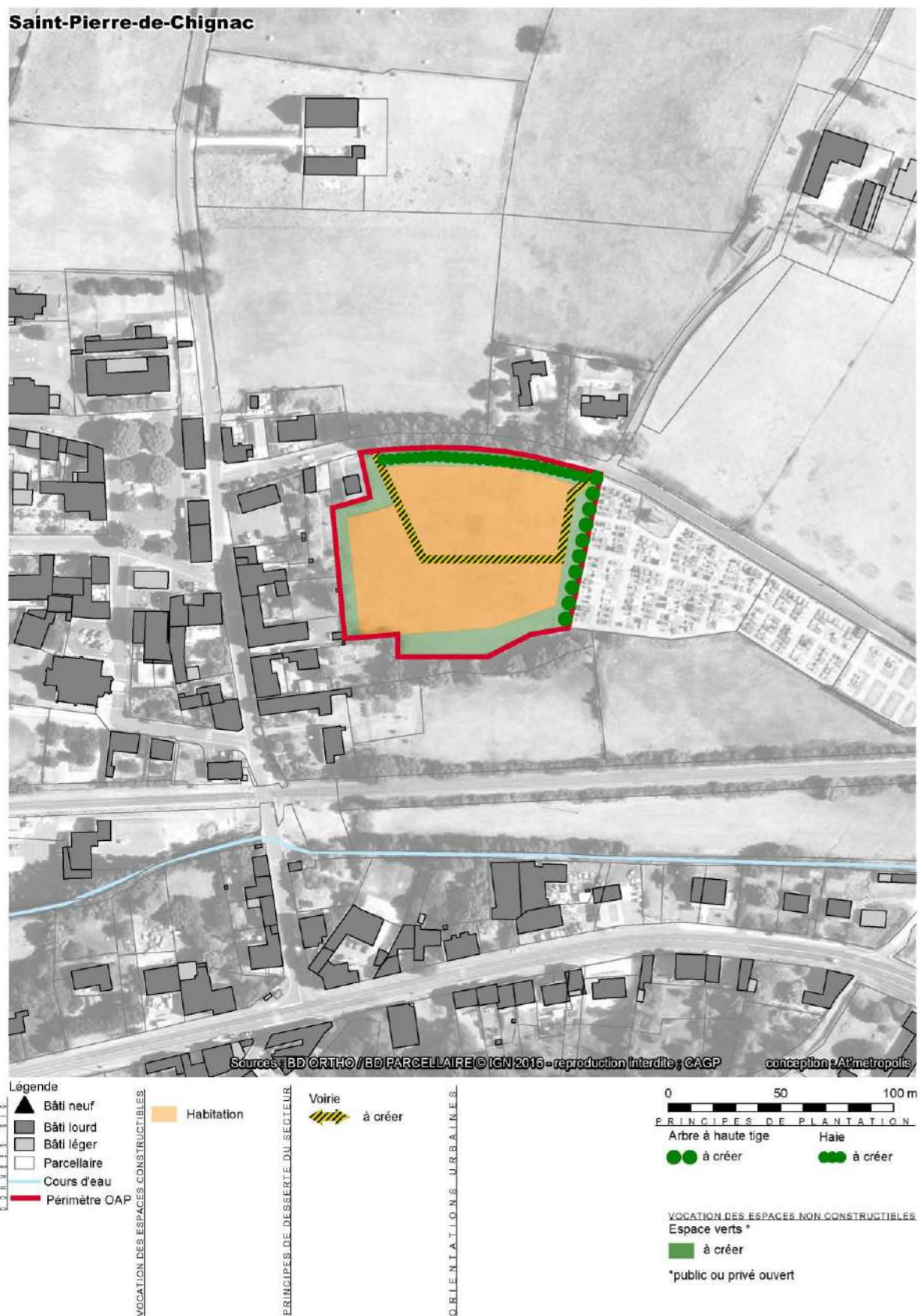


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9000 m²

Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

13. SARLIAC-SUR-L'ISLE

SECTEUR 1 : VIMENE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Ouest du bourg. Il est accessible depuis la route du Vimené sur sa frange Sud et la route de Ligueux au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels

Avantages du site

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

Assainissement collectif en limite du site : engagement à la révision du schéma d'assainissement

Inconvénients du site

Risques de ruissellement des eaux pluviales.

Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg en favorisant la production de nouveaux logements. L'OAP visera à préserver la qualité paysagère du site (verger en bord de voies), à gérer l'interface avec les espaces agricoles et assurer la constitution d'un réseau viaire fonctionnel.

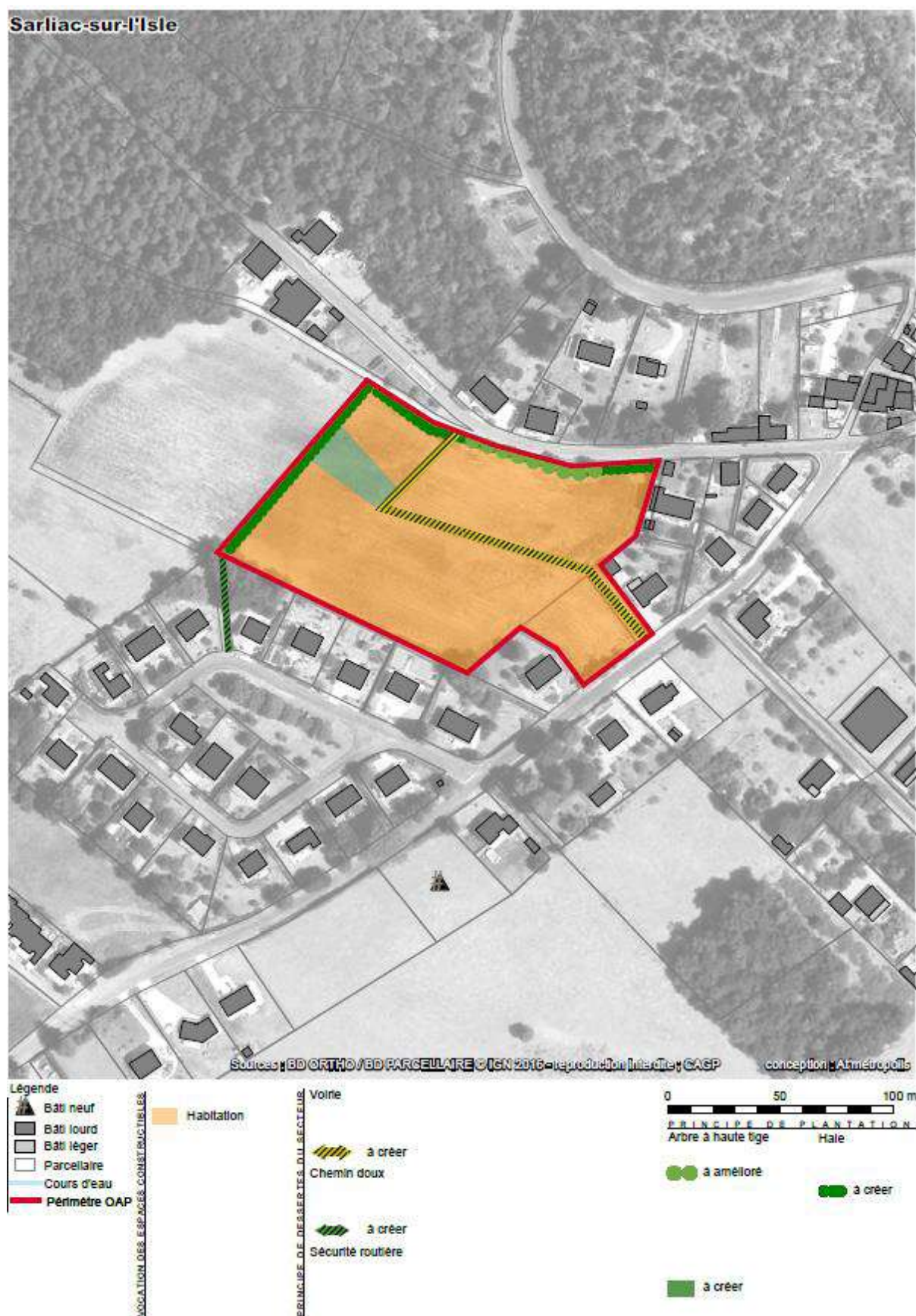


Secteur 1AUh

Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m²

Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

SECTEUR 2 : GRÉZIGNAC

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension du bourg.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Sud du centre-bourg. Il est desservi par la rue de la Plaine à l'Est et la route du Vilmené au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

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

Inconvénients du site

Périmètre de protection des monuments historiques.
Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Objectif

L'enjeu de ce site est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements. L'OAP doit assurer l'intégration paysagère de l'opération et limiter les conflits d'usage avec les milieux agricoles et préserver les fonctionnalités écologiques du site.

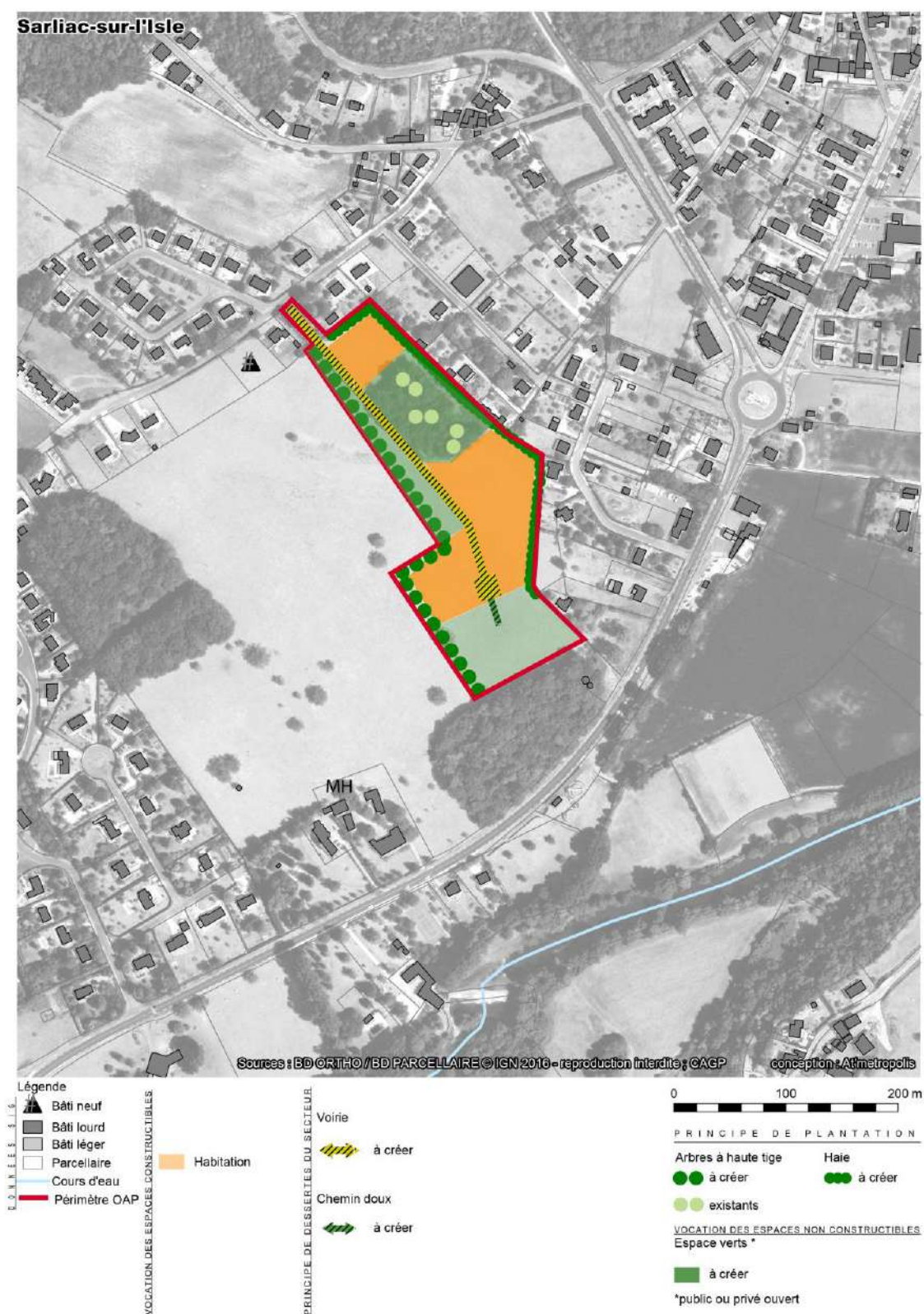


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 40 000 m²

Nombre de logements minimum : 10

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

SECTEUR 3 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - LAVY

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Destination spécifique : activités économiques.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé le long de la N21 au lieu-dit Lavy. Une voie existante longe sa frange Nord.

Type de tissu urbain environnant

Activités économiques.

Avantages du site

-

Inconvénients du site

Le site borde une ZNIEFF à l'Est.

Objectif

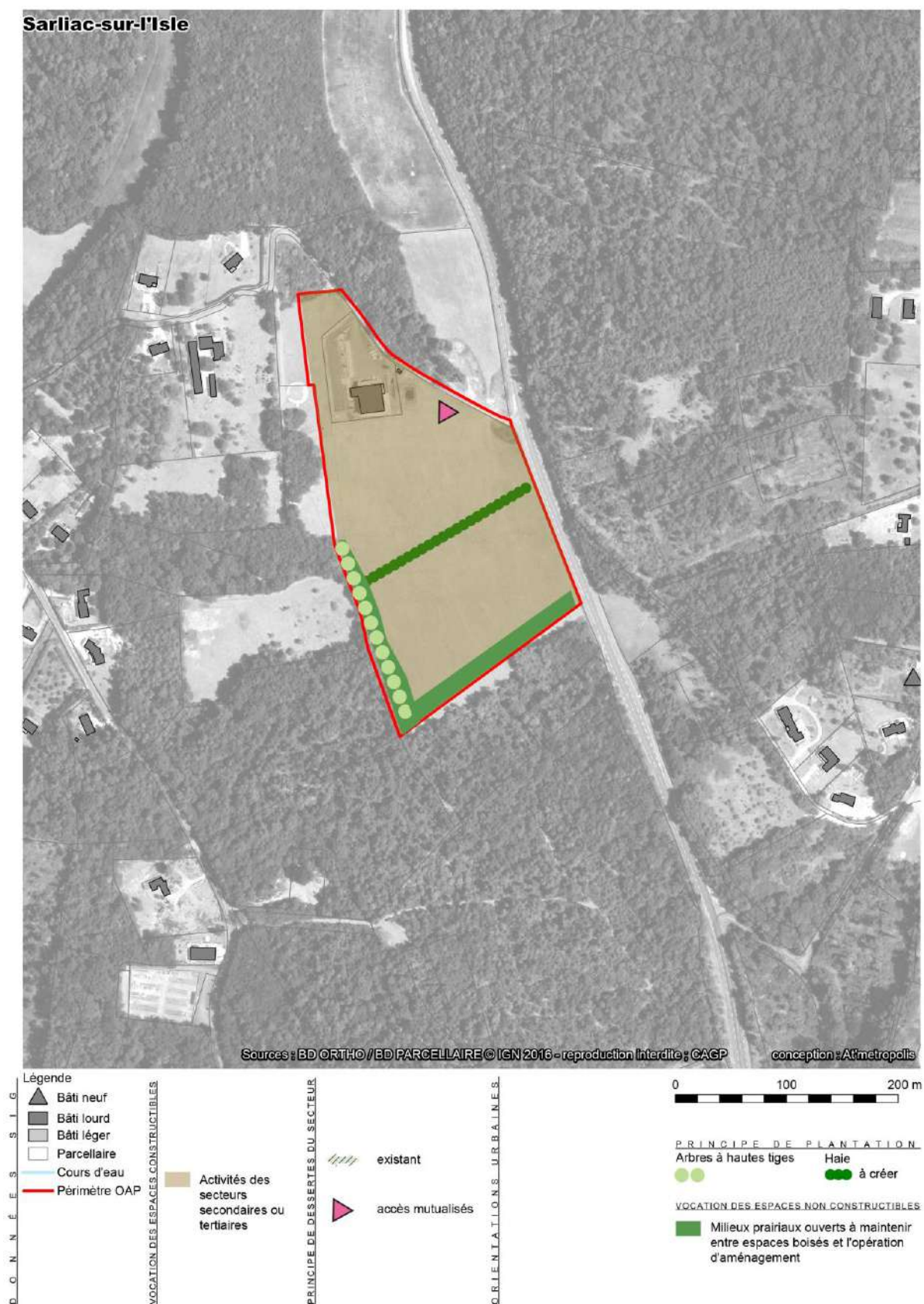
L'objectif est de conforter l'offre d'emplois et d'activités dans une logique de maillage territorial. L'OAP visera à préserver la fonctionnalité écologique et paysagère des éléments identifiés par l'évaluation environnementale.



Secteur 1AUx

Superficie : 54 000 m²

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

14. SAVIGNAC-LES-ÉGLISES

SECTEUR 1 : LA FILATURE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension du bourg.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

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

Avantages du site

Une proximité d'un patrimoine industriel ancien

Inconvénients du site

La faiblesse de ce site est son enclavement.
Par ailleurs, ce secteur est sensible aux remontées de nappes

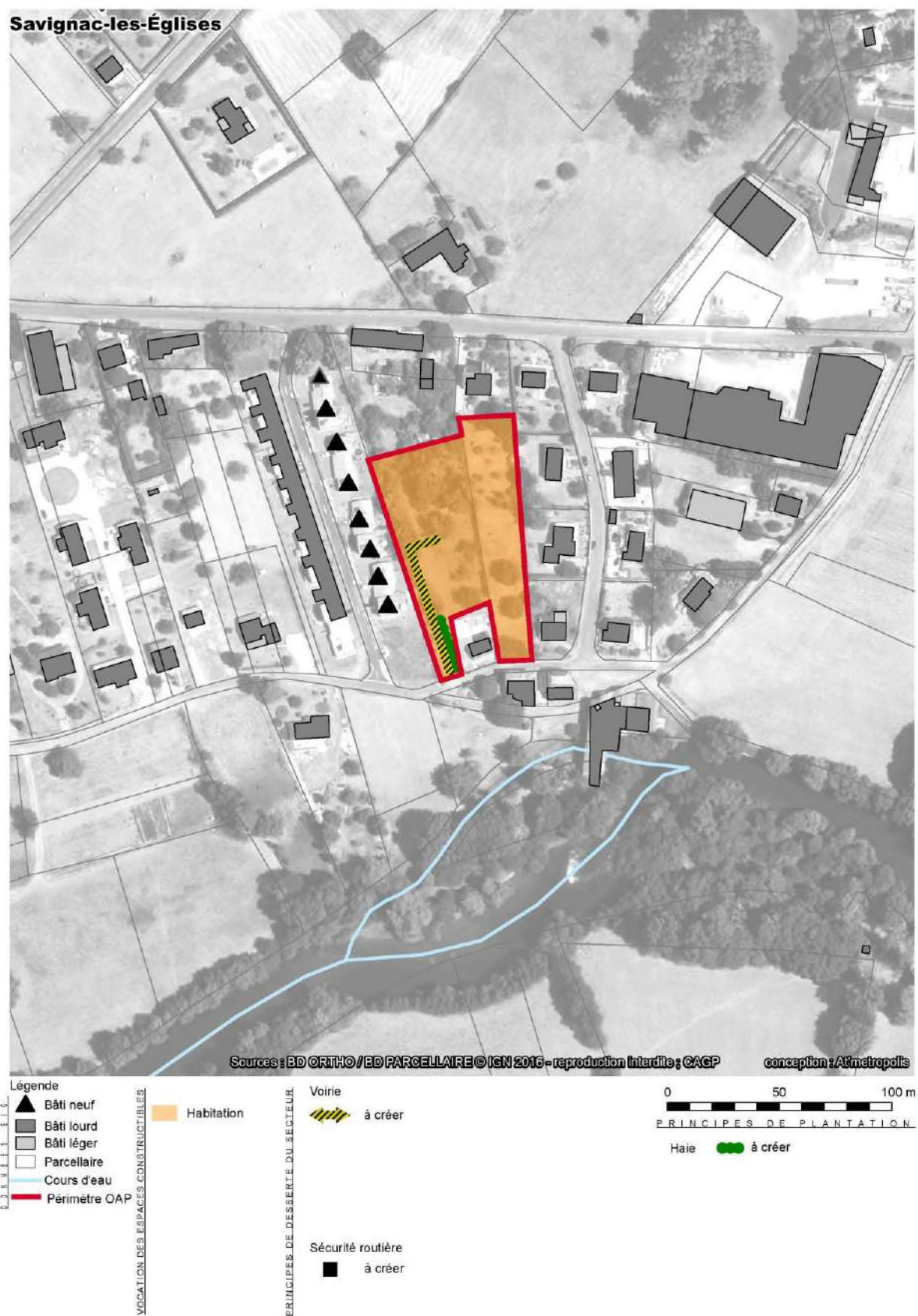
Objectif

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



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5000 m ²
Nombre de logements minimum : 5

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 >8 mètres R2 >3 mètres ES <40% EPT : >60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	La plantation d'une haie au niveau de l'entrée rue du Moulin permettant de faire écran avec l'habitation avoisinante.		
Principes de circulation / voies	La création d'une voie en impasse telle qu'illustrée sur le schéma d'orientations d'aménagement.		Un lot sera desservi depuis la rue du Moulin.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur d'OAP, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 5260 m ² pour la réalisation minimale de 5 logements.		

SECTEUR 2 : FONTCOUVERTE 1

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension du bourg.

Localisation et accessibilité

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

Le site est desservi par la D4 et la D705.

Type de tissu urbain environnant

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

Avantages du site

Sa situation entre deux départementales lui donne une bonne connexion.

Inconvénients du site

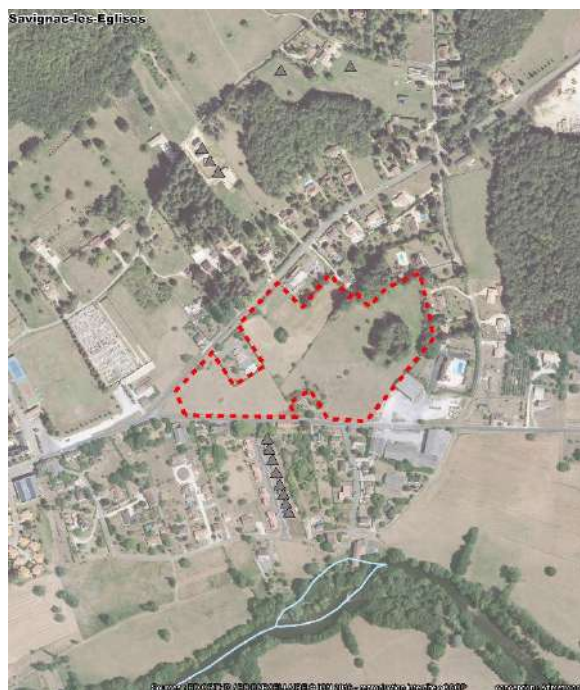
La nuisance sonore des activités proches ainsi que la circulation des départementales.

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

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

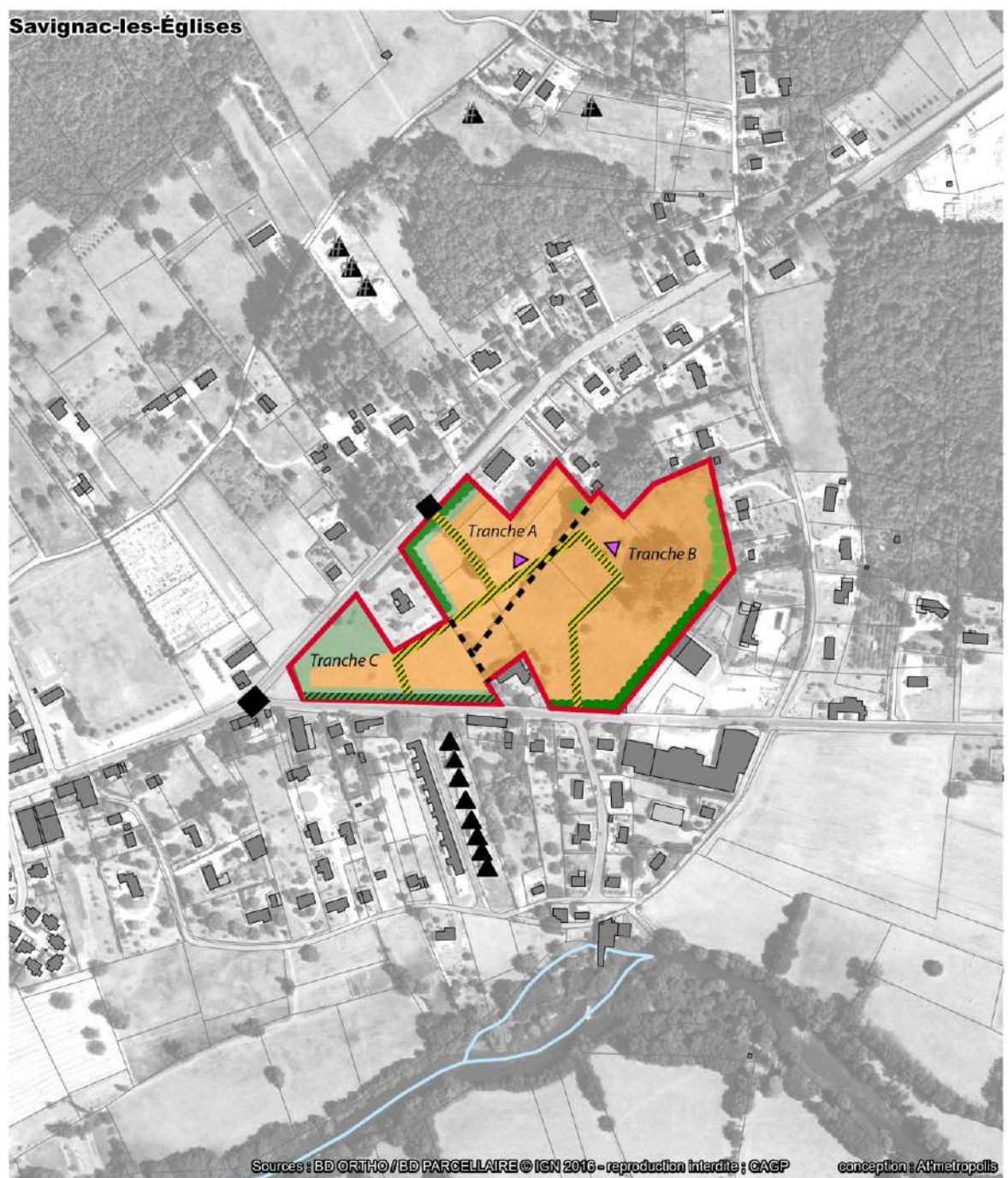
Objectif

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



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7 000 m ²
Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 7

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

SECTEUR 3 : FONTCOUVERTE 2

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension du bourg.

Localisation et accessibilité

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

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

Type de tissu urbain environnant

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

Avantages du site

Plusieurs possibilités d'entrée et de sortie.

Inconvénients du site

Proximité du cimetière et de la départementale.

Objectif

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

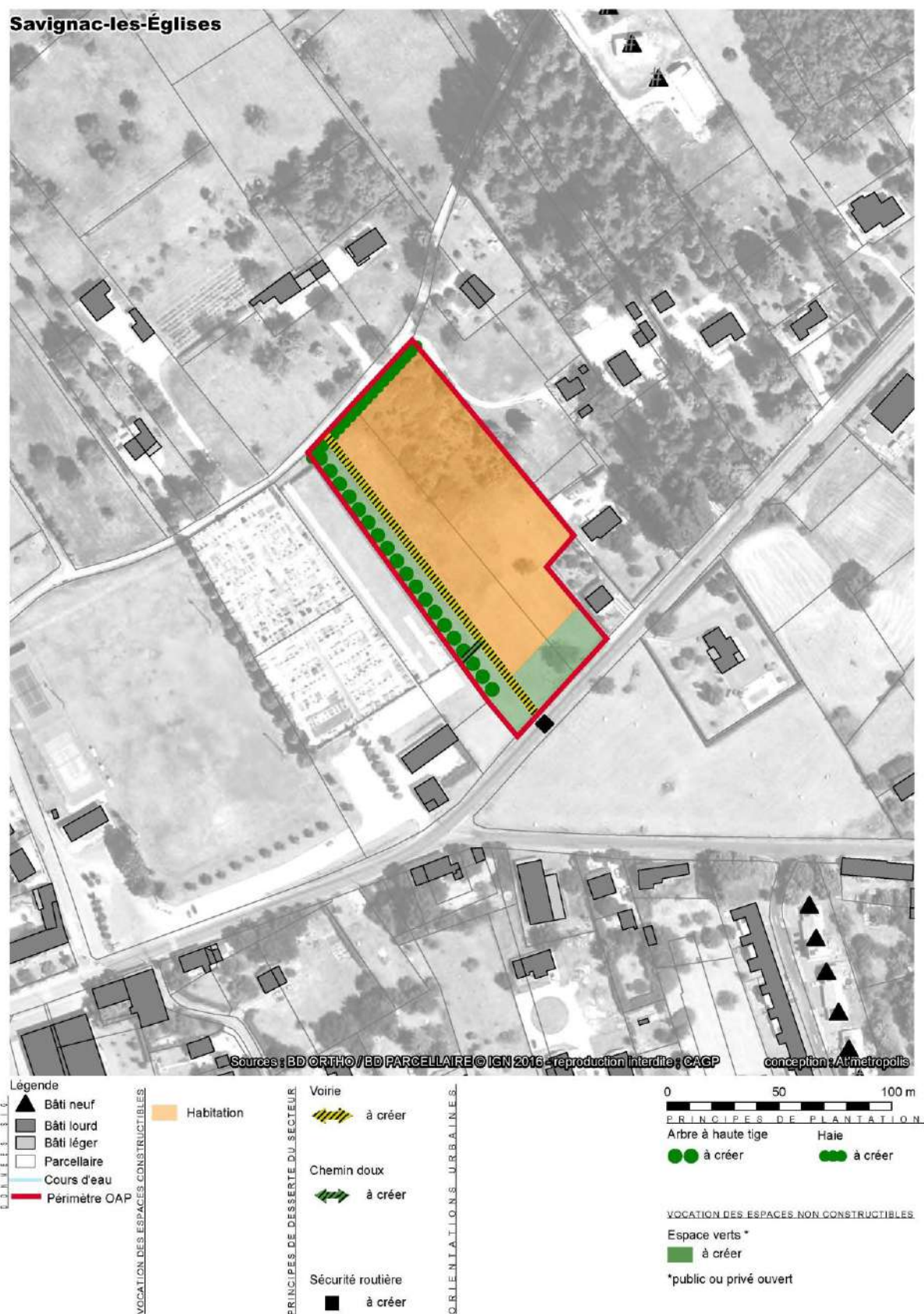


Secteur 1AUm

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²

Nombre de logements minimum : 12

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur le secteur d'OAP, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 10 000 m ² pour la réalisation minimale de 12 logements.		

SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Destination spécifique : activités économiques

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Est du bourg, le long de la D705 ne extension d'une zone d'activités existante. Une emprise publique existante longe également ses franges Ouest et Nord.

Type de tissu urbain environnant

Activités économiques

Avantages du site

-

Inconvénients du site

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité forte

Objectif

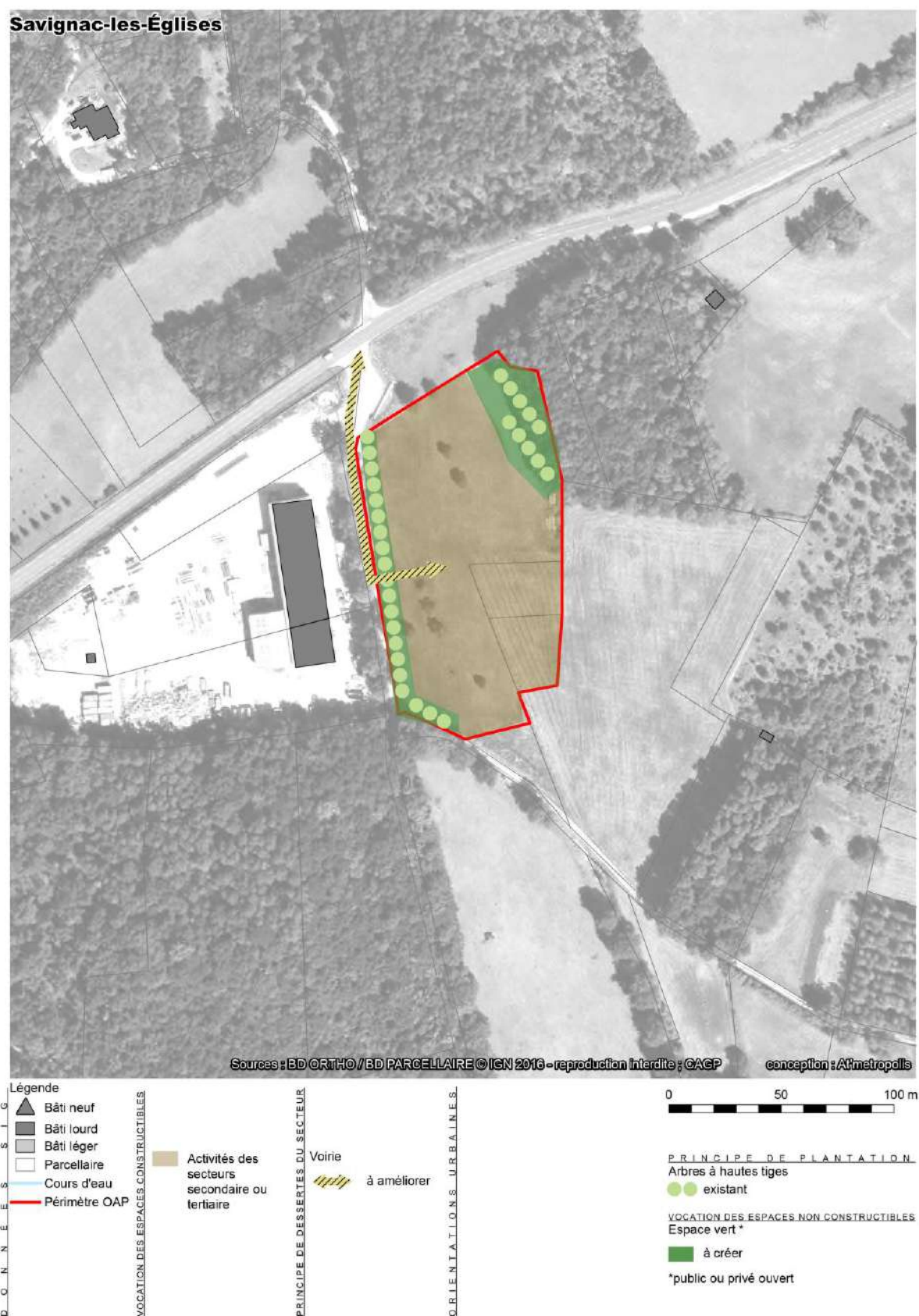
L'enjeu est de conforter l'offre d'emplois et d'activités à proximité du bourg en assurant l'intégration paysagère de l'opération et en préservant la fonctionnalité écologique des milieux présents.



Secteur 1AUx

Superficie : 12 090 m²

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

15. SORGES ET LIGUEUX EN PÉRIGORD

LIGUEUX SECTEUR 1 : BONNEFOND

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics.

Inconvénients du site

Assainissement individuel

Risque de ruissellement des eaux pluviales

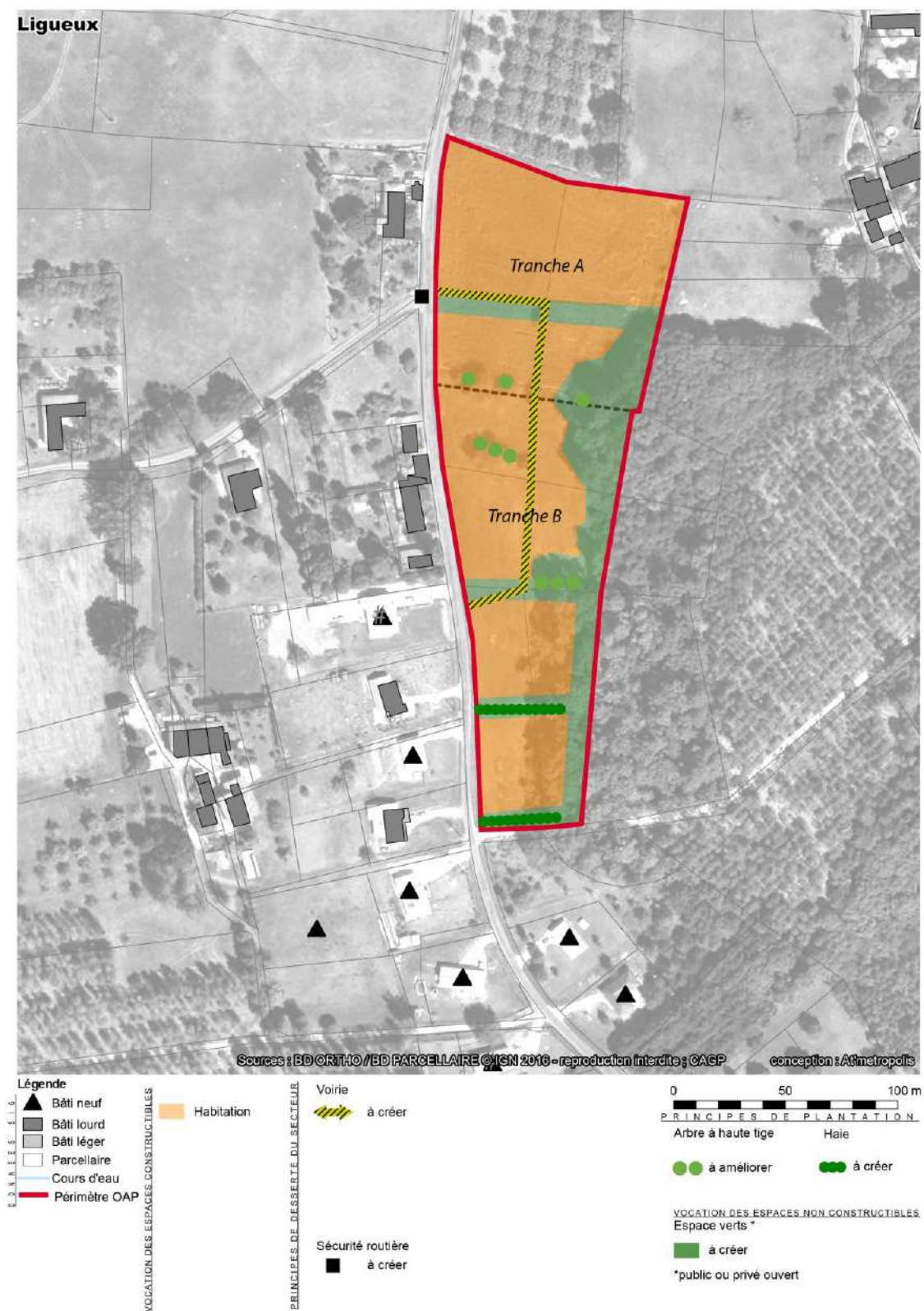
Objectif

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



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 000 m ²
Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 6

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

SORGES SECTEUR 1 : LA VEYSSIERE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics

Inconvénients du site

Assainissement individuel

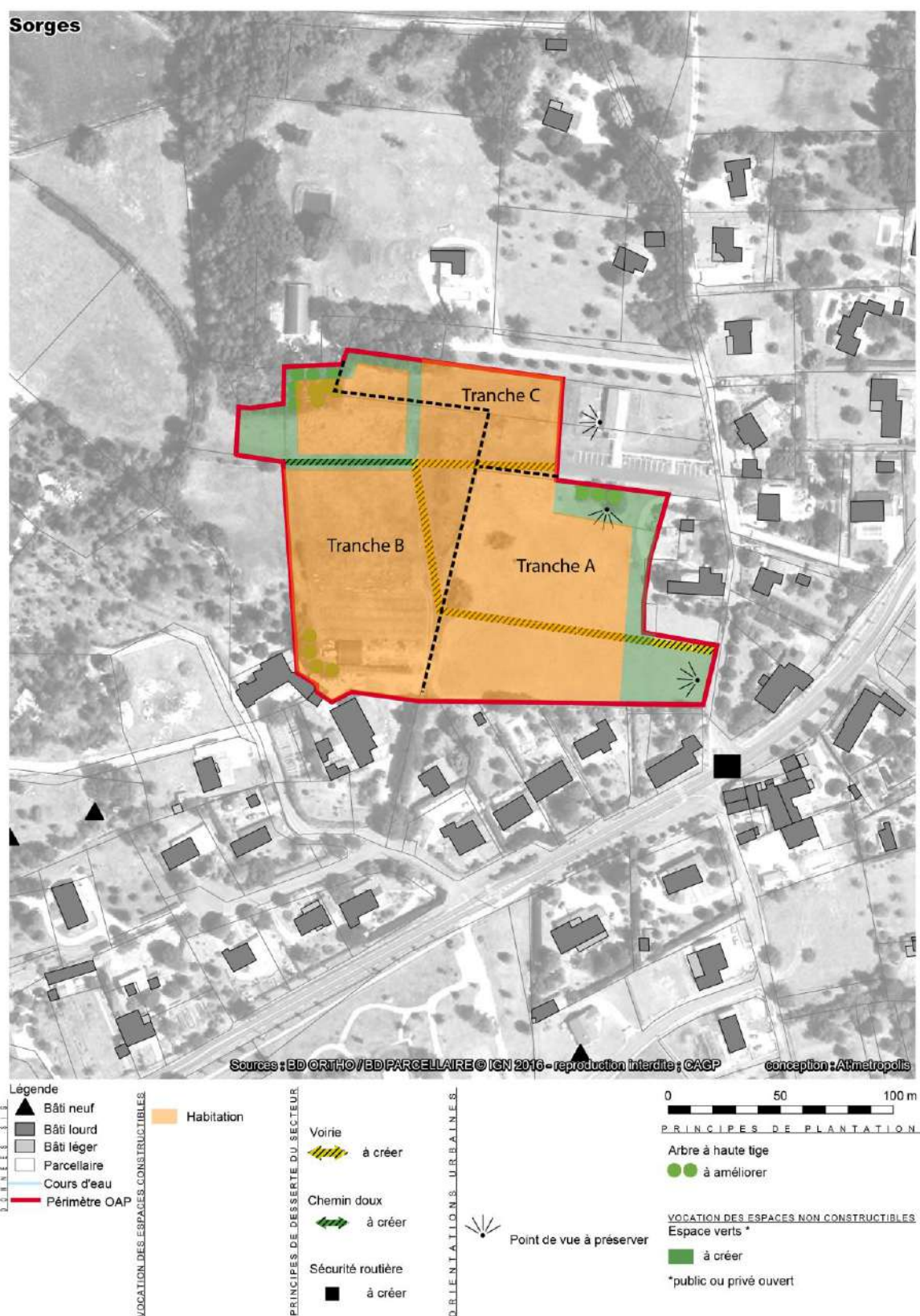
Objectif

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



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 2500 m ²
Nombre de logements minimum : 7	Nombre de logements minimum : 7	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	2500 m ² , pour la réalisation minimale de 4 logements.		

SORGES SECTEUR 2 : LE BOURG

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Périmètre de protection des monuments historiques.

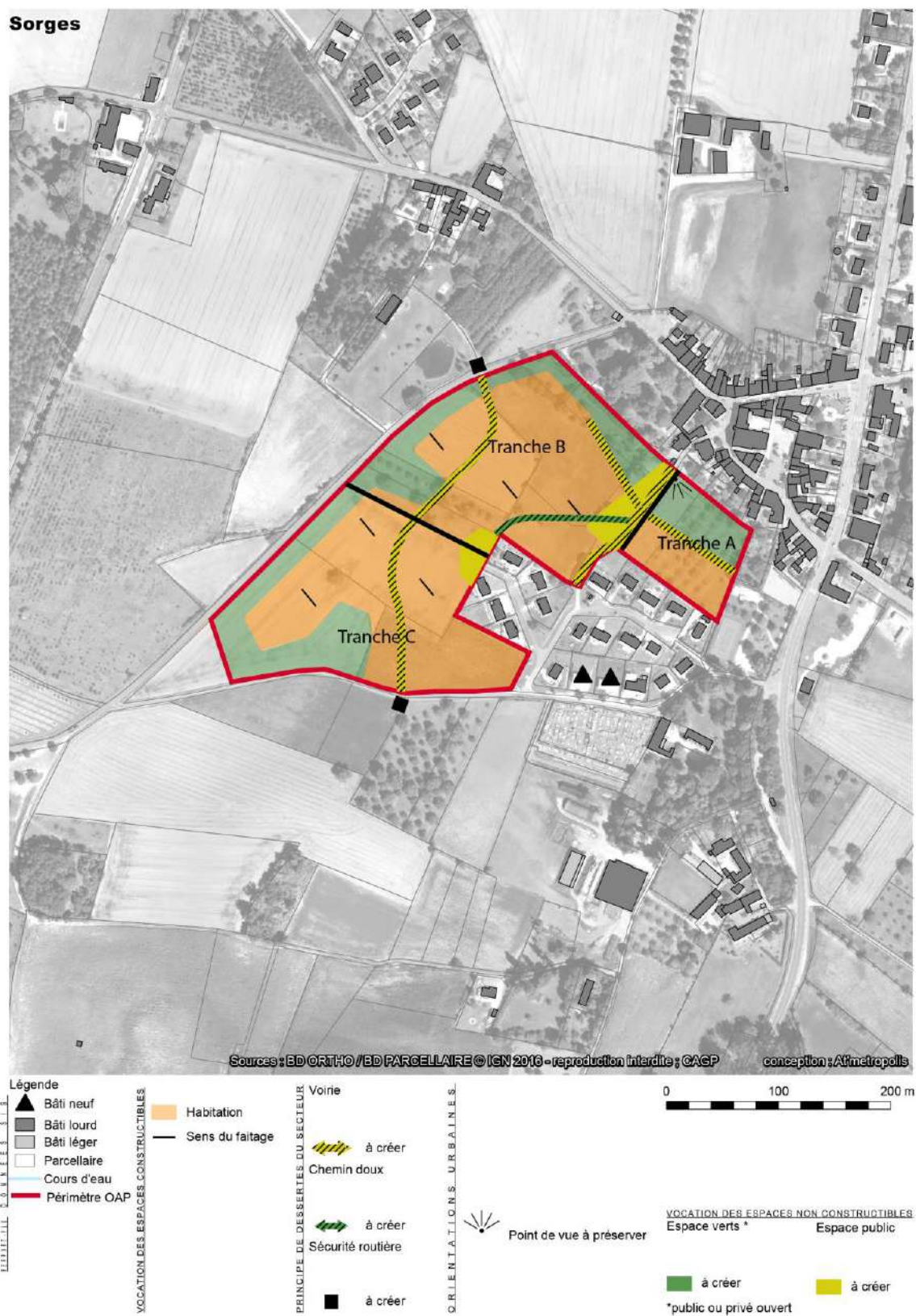
Objectif

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



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 32 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 32 000 m ²
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 19	Nombre de logements minimum : 19

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

16. VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU

CENDRIEUX SECTEUR 1 : SAINT-PIERRE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural à l'Est.

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels à l'Ouest.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics et commerces.

Inconvénients du site

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

Périmètre de protection des monuments historiques (en projet).

Périmètre de protection des captages.

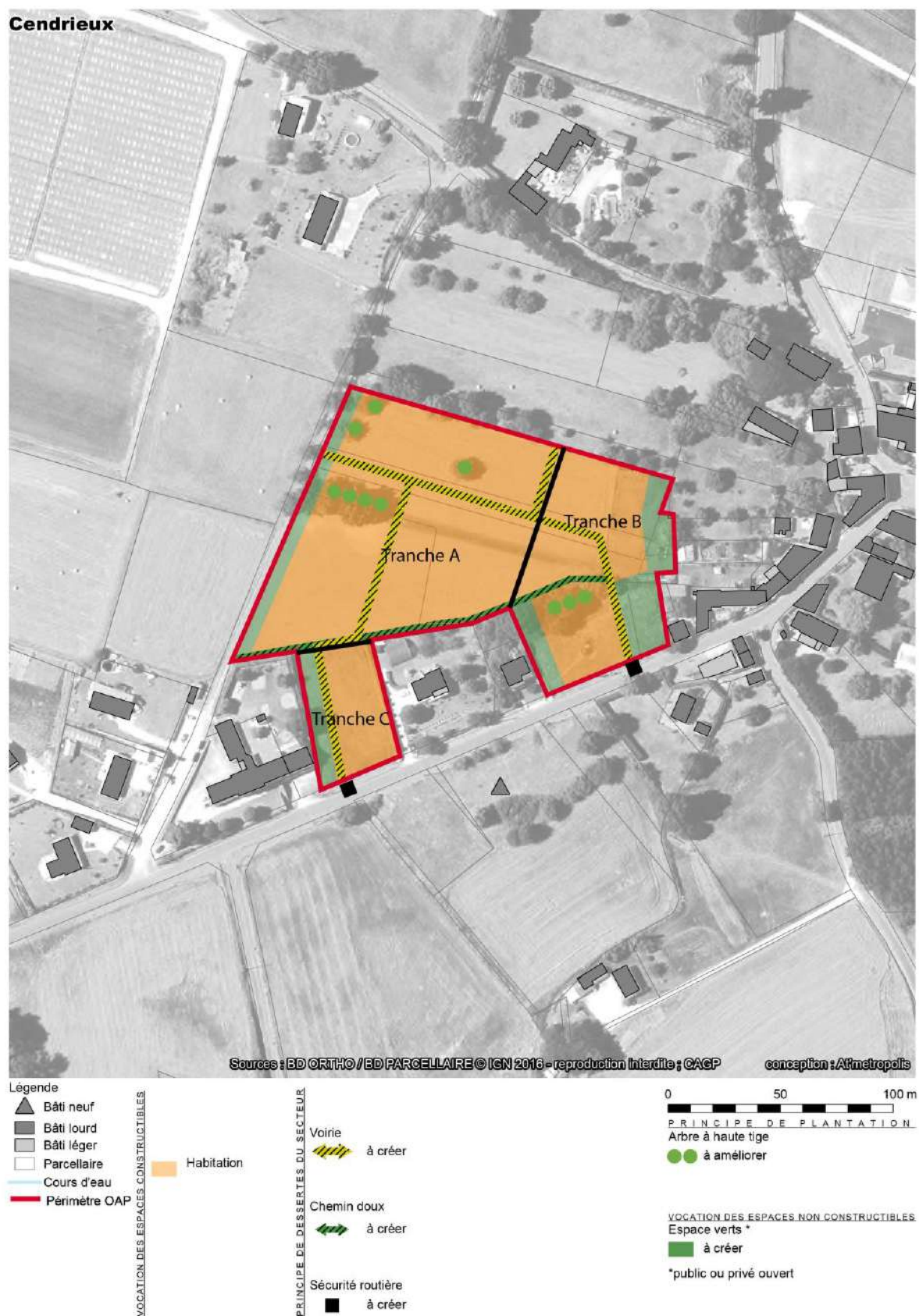
Objectif

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



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

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	un chemin en grave existant permettant de joindre le groupe scolaire à pied Au droit de l'école, une bande de 5m est préservée pour un accès à sens unique vers la zone à urbaniser (tranche A)	connectant la RD2 à la voie communale.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 10000 m², pour la réalisation minimale de 11 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 6500 m², pour la réalisation minimale de 7 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 1800 m², pour la réalisation		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	minimale de 2 logements.		

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

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Sud-Est du bourg. Il est accessible depuis la D30 qui longe sa frange Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Accessibilité limitée depuis la D30.

Objectif

Il s'agit de conforter la centralité de bourg par la production d'une nouvelle offre de logements. L'OAP visera à gérer les eaux pluviales et valoriser la qualité paysagère de cette entrée de bourg.



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

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

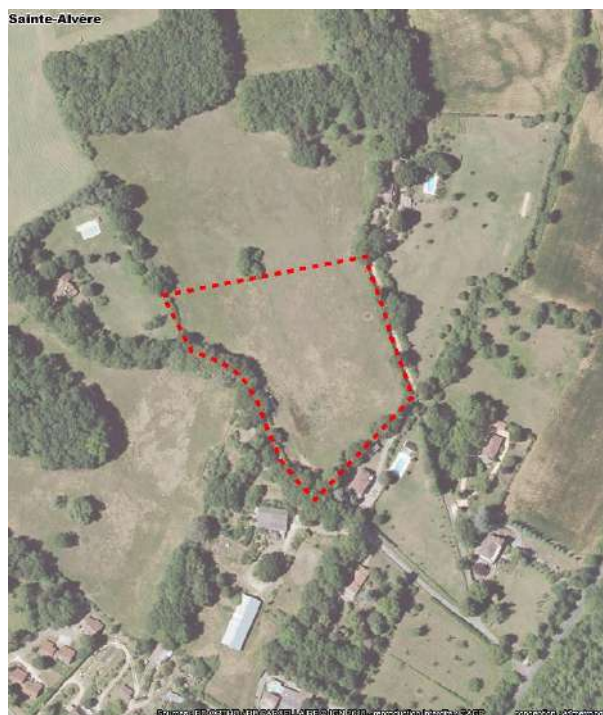
	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	du carrefour existant au Nord du site.	compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement. Un système en impasse est toléré temporairement en attendant que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

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

SAINTE-ALVERE SECTEUR 2 : LA PICARIE

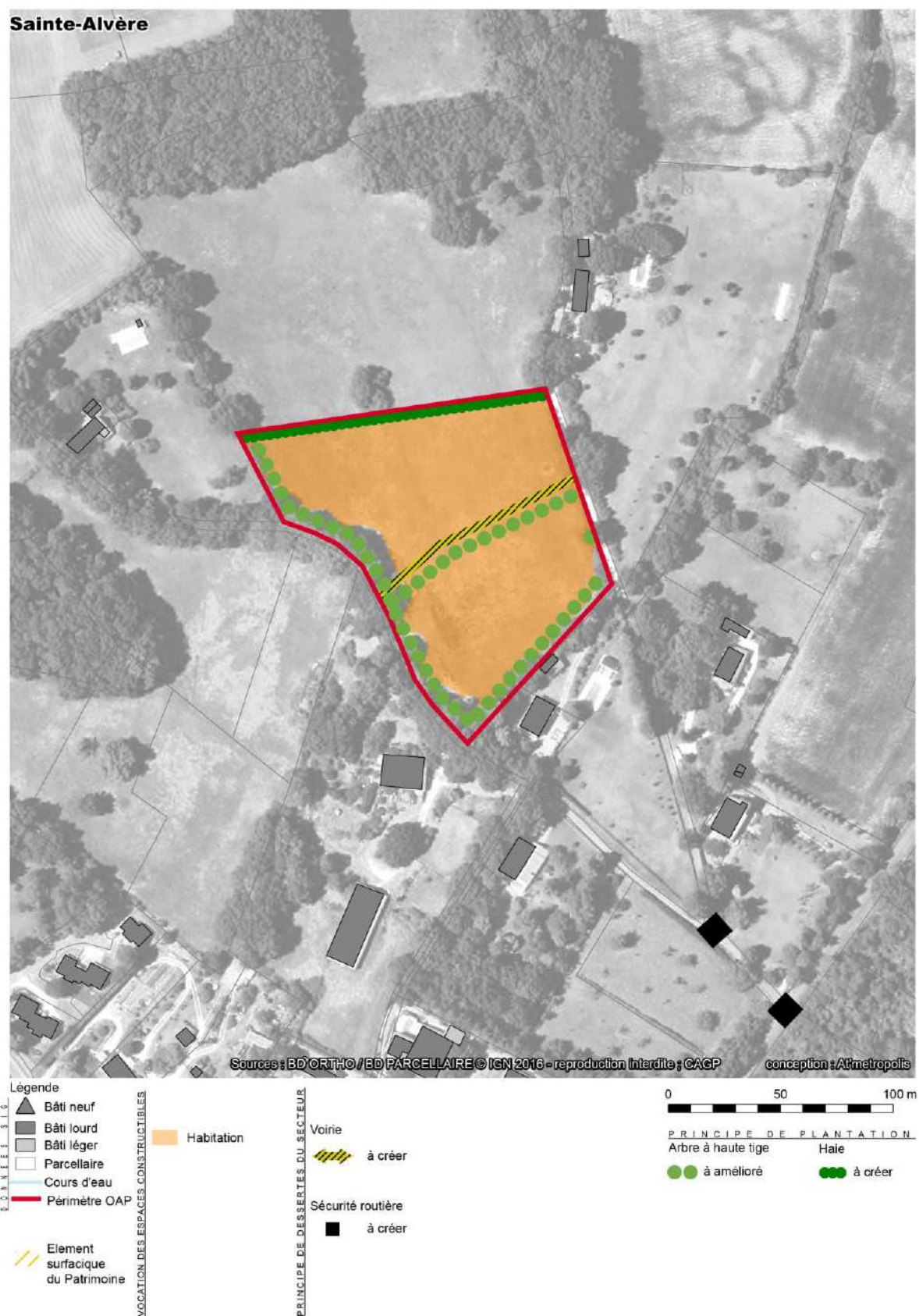
1. PRÉSENTATION DU SITE

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



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m ²
Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 14000 m ² , pour la réalisation minimale de 8 logements.		

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

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Sud du bourg. Il est desservi par les voies communales sur ses franges Nord et Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural

Avantages du site

Proximité au bourg

Inconvénients du site

Accessibilité limitée (talus important)
Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité fort en partie Nord.
Assainissement non collectif

Objectif

L'enjeu est de conforter cette centralité de bourg par la production de nouveaux logements. Au vu de la qualité patrimoniale du bâti existant, l'OAP s'attachera particulièrement à l'intégration paysagère et urbaine de l'opération.

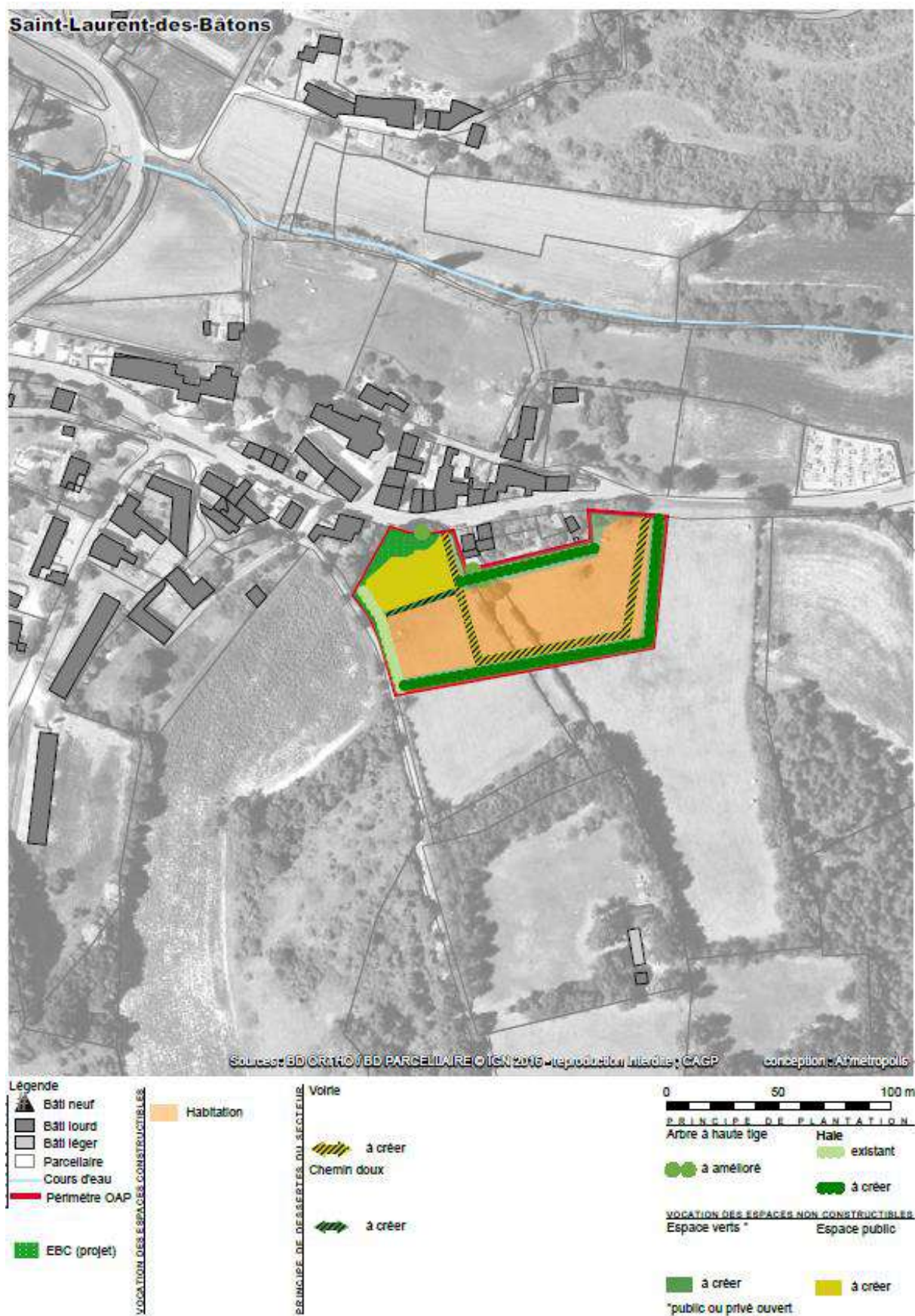


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8500 m²

Nombre de logements minimum : 6

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Celle-ci peut fonctionner en sens unique.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 8500 m ² , pour la réalisation minimale de 6 logements.		

17. VERGT

SECTEUR 1 : LES MOUTEIX

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

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

Avantages du site

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

Inconvénients du site

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

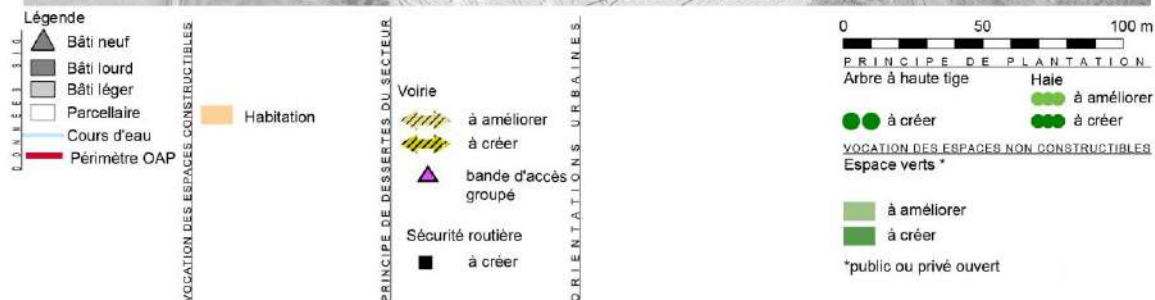
Objectif

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



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

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		L'interface avec la D8 sera préservée en espace vert planté d'arbres à haute tiges valorisant l'entrée du site.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie structurante à double sens entre le chemin des Mondos et le chemin de Monteix. Le Carrefour entre la voie interne et la route départementale sera aménagé. L'accès se fera par l'accès normalisé et équipé d'un panneau STOP	La requalification du chemin de Mondos et du chemin d Monteix doit permettre une circulation aisée, adaptée aux flux projetés. Un élargissement de ces emprises publiques existantes sera effectué. Les accès aux lots seront mutualisés par bande d'accès groupées depuis l'emprise publique à créer. Temporairement, dans l'attente de l'ouverture de l'ensemble du secteur 1AUh, les systèmes en impasse sont tolérés. Dans ce cas le système de retournement des véhicules sera obligatoirement réalisé en limite d'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 18 000 m ² , pour la réalisation		

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

SECTEUR 2 : BOURG ENTRÉE SUD-EST

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Destination spécifique : équipement public.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Est du bourg, accessible au Nord par la route du Marché de la Fraise et au Sud par le chemin du Château.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuel.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée.

Passage du cours d'eau « Le Vern ».

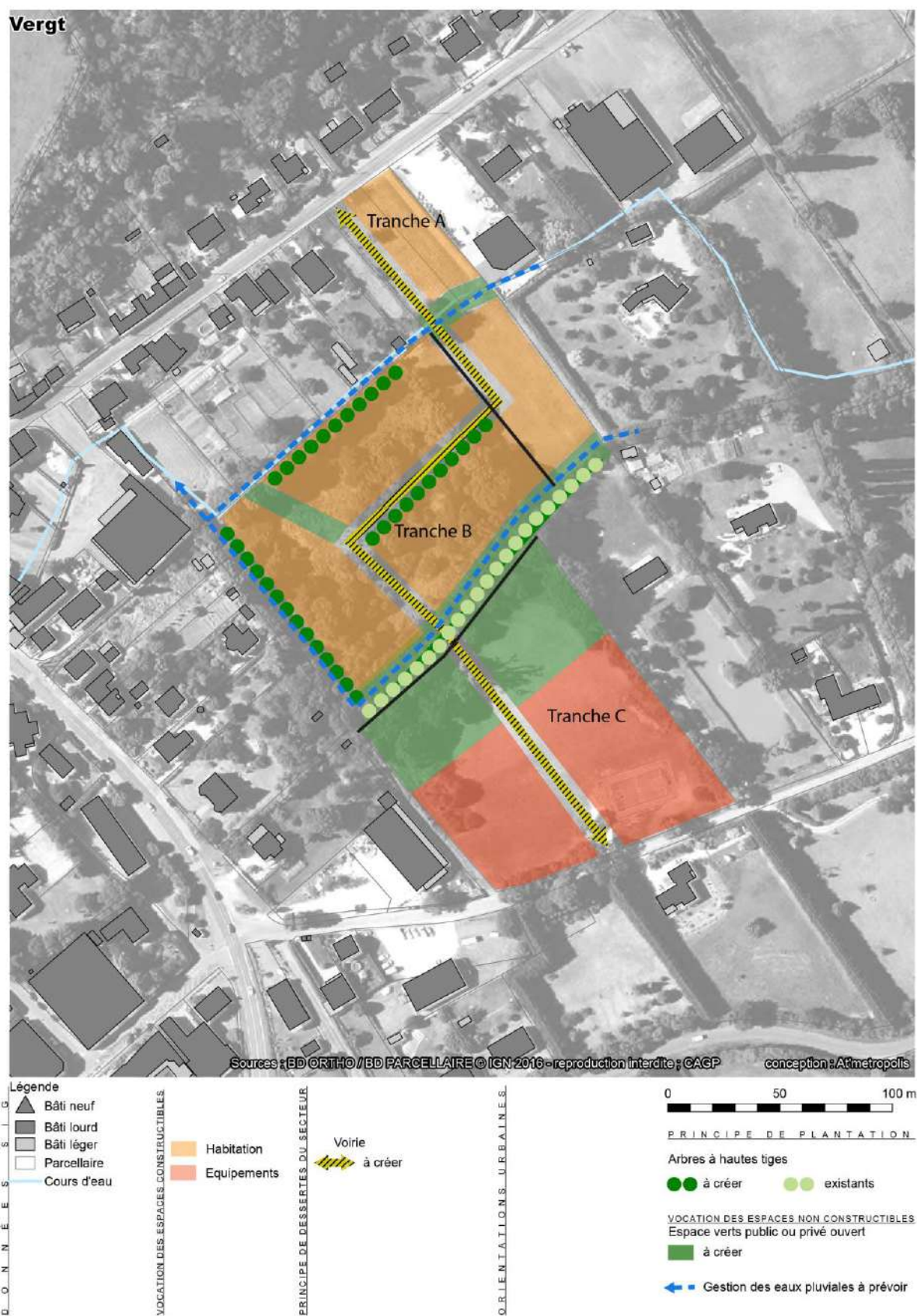
Objectif

L'objectif est de conforter la vocation multifonctionnelle du bourg par une opération mixte valorisant ce cœur d'îlot. L'OAP devra permettre la gestion des interfaces entre l'existant et l'opération. Il s'agit enfin de valoriser « la nature en ville ».



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6800 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m ²	Superficie minimale : 13 000 m ²
Nombre de logements minimum : 5	Nombre de logements minimum : 15	

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	préservées en espaces non bâtis.	sous formes d'espaces libres, jardinés, boisés ou aménagés en vergers. Les abords du cours d'eau existant seront préservés de toute construction, valorisés en espaces verts.	aménagements paysagers à créer.
Principes de circulation / voies	Les emprises publiques existantes (route du marché de la fraise et chemin du château) seront à requalifier en cohérence avec les flux projetés pour tous les modes. La desserte interne du site reposera sur une emprise publique structurante assurant la circulation à double sens reliant la route du marché de la fraise au chemin du château.	La voie structurante à créer intégrera les aménagements dédiés aux modes actifs. Les espaces verts le long du cours d'eau pourront être supports de cheminement pour les modes actifs.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 6800 m ² , pour la réalisation minimale de 5 logements. Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	sur une surface minimale de 10000 m ² , pour la réalisation minimale de 15 logements.		

SECTEUR 3 : LA PEYRE ET LES GOURCILS

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

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

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

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

Assainissement collectif

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



Inconvénients du site

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

Périmètre de protection des captages

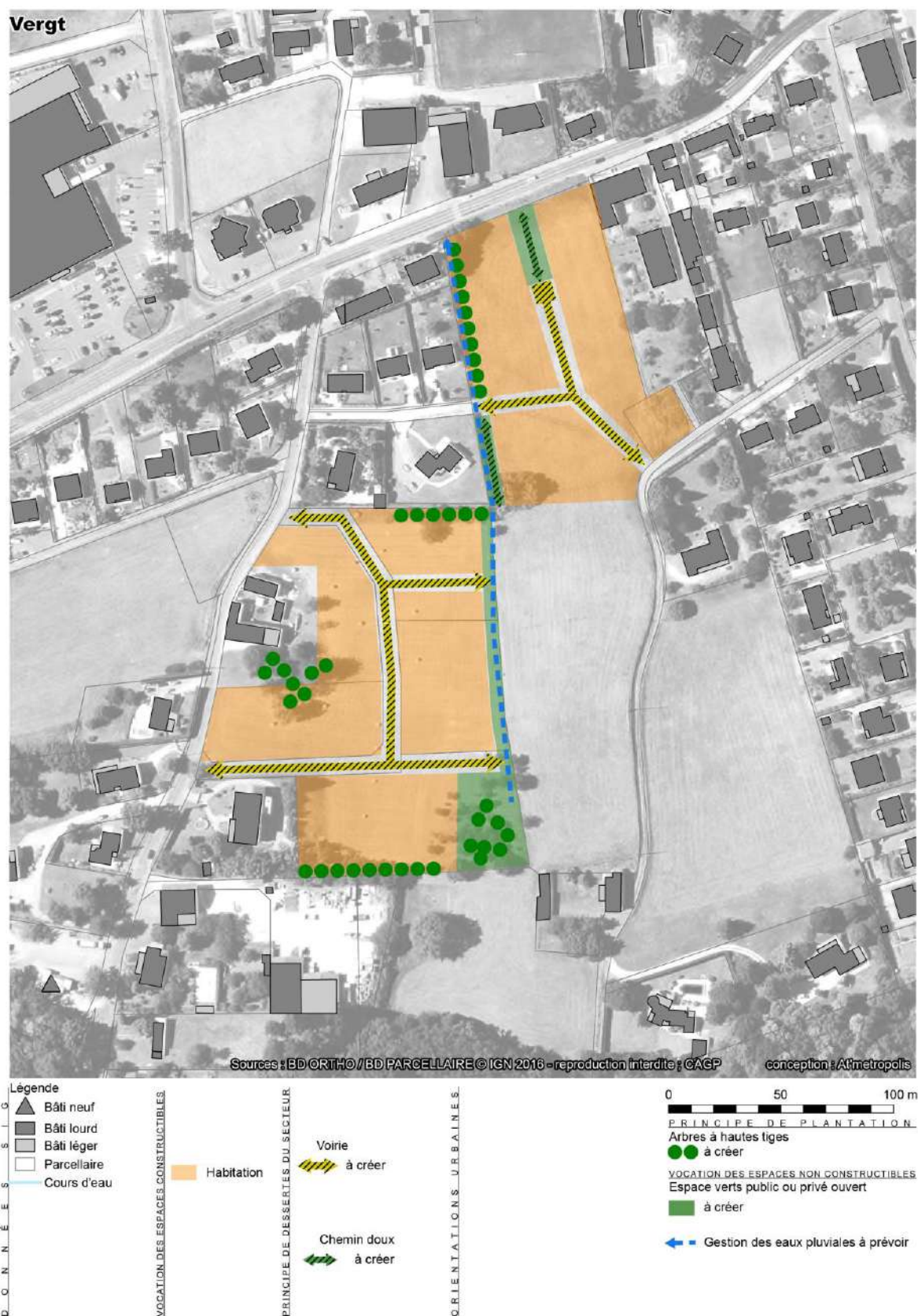
Objectif

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

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

Secteur OAP Nord	Secteur OAP Sud
Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 9500 m ²	Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 18 000 m ²
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 20

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR NORD

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Aucun accès ne sera créé depuis la D8 (route de Bergerac). Un bouclage du réseau viaire à créer doit être assuré depuis/vers les emprises publiques et/ou accès existants.	L'espace vert traversant Nord/Sud sera support de cheminements pour les modes actifs.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 9500 m ² , pour la réalisation minimale de 10 logements.		

4. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR SUD

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

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	emprises publiques et/ou accès existants.	sera support de cheminements pour les modes actifs.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 18 000 m ² , pour la réalisation minimale de 20 logements.		

ANNEXE

Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte

Clôtures

Sur les limites sur espaces publics, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Pour les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, sont autorisés les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres de part et d'autre de celui-ci et sur une longueur de 4 mètres.

Sur les clôtures de fond de parcelle, seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

Espaces verts à préserver

Les espaces verts à préserver comprennent une végétation en place qu'il s'agit de préserver et de mettre en scène dans l'aménagement.

Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

Espaces verts communs à créer

Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampons, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

Les espaces verts à créer respecteront les règles des schémas de prévention feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues.

Les espaces verts à créer pourront accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures..., mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention.

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

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