

Département de la Dordogne
Communauté de Communes Dronne & Belle

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N°5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du PLUi

Prescrite le :	28 janvier 2015
Arrêtée le :	28 janvier 2019
Approuvée le :	



Coordonnées :



CdC Dronne & Belle
ZAE Pierre Levée
24310 BRANTOME-EN-PÉRIGORD
Tél : 05 53 03 83 55 - Fax : 05 53 03 83 59



Bureau d'études en urbanisme,
environnement et paysage
36 cours Tourny 24000 PÉRIGUEUX
contact@behlc.fr // www.behlc.fr



Benjamin HAURIT, sociologue urbaniste
54 avenue Jean Jaurès - A208
33150 CENON
benjamin.haurit@hotmail.fr

Nature & Compétences

Bureau d'études spécialisé dans les sciences
naturalistes
Le Matha 33220 CAPLONG
f.becheau@nature-et-compétences.com



Arnaud LE GUAY, avocat
1 rue de la Boétie
24000 PÉRIGUEUX
scpavocatslaboetie@aliceadsl.fr





PRÉAMBULE

< CHAPITRE 1

1. CONTENU RÉGLEMENTAIRE DES OAP6
2. ARTICULATION AVEC LE PADD ET LE POA7

CONFORTER L'ARMATURE DU PROJET DE TERRITOIRE : « LA CAMPAGNE HABITÉE »

< CHAPITRE 2

1. UN RÉSEAU DE VILLAGES COMPLÉMENTAIRES ET SOLIDAIRES10
2. UNE CAMPAGNE HABITÉE DANS LE RESPECT DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICOLLES ET FORESTIERS92

METTRE EN OEUVRE UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE QUALITATIF ET ATTRACTIF

< CHAPITRE 3

1. L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL106
2. LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES107





PRÉAMBULE

DANS CE CHAPITRE...

- 1. CONTENU RÉGLEMENTAIRE DES OAP6
- 2. ARTICULATION AVEC LE PADD ET LE POA7



1.1. LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), complétant les dispositions législatives s'y appliquant.

A l'usage, **les OAP** issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2 se sont révélées être **des dispositifs de planification stratégique efficaces et largement plébiscités**.

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du Plan local d'urbanisme (PLU), permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document. Pour accompagner cette utilisation, **les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain** et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

La partie législative du Code de l'Urbanisme prévoit que **les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme**, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2.

Leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PLH (article L.151-46).

En l'absence de SCOT, **les OAP d'un PLUi comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal** mentionnées à l'article L.141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-17.

1.2. LES DIFFÉRENTS TYPES D'OAP

(partie réglementaire du Code de l'Urbanisme : articles R.151-6 à 8)

- **Les OAP dites «sectorielles»**, par quartier ou secteur, définissent les conditions d'aménagement **garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces** dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. **Elles sont obligatoires pour les zones à urbaniser (AU).**
- **Les OAP dites «à vocation patrimoniale» ou «thématiques»** peuvent comprendre des dispositions portant sur **la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.
- **Les OAP dites «non réglementées»** ouvrent la possibilité, **en zones U et AU**, de concevoir des OAP **qui s'appliquent seules**, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur, mais à condition de porter au moins sur : la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; la mixité fonctionnelle et sociale ; la qualité environnementale et la prévention des risques ; les besoins en matière de stationnement ; la desserte par les transports en commun ; la desserte des terrains par les voies et réseaux. Elles doivent comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.





2.1. ARTICULATION AVEC LE PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une pièce obligatoire du PLUi et surtout opposables. Elles permettent donc de rendre opposables les orientations et objectifs chiffrés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à l'instar du règlement écrit et graphique.

Les OAP permettent de détailler les attentes globales et/ou par secteur de la collectivité en termes de qualité des futurs aménagements, qui seront l'expression opérationnelle du projet de territoire.

Il est toutefois important de signaler que les futurs projets urbains doivent assurer une notion de compatibilité avec les OAP, alors qu'ils doivent être conformes au règlement écrit et graphique. En effet, **les OAP indiquent des principes** d'accès, d'implantation, de niveau de qualité attendu, de densité, de phasage, de programmation, etc. Ce ne sont pas des règles strictes.

2.2. ARTICULATION AVEC LE POA

Le PLUi tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) poursuit les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent préciser les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

Le PADD a défini des objectifs chiffrés de production de logements (réinvestissement du bâti vacant et production neuve, tailles et typologies des logements à privilégier, accession à la propriété ou location aidée, etc.).

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement. Il indique également les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier. Il se décline en fiches actions et en fiches communales afin de territorialiser les objectifs, actions et moyens selon l'armature définie dans le PADD.

Les OAP, quant à elles, ciblent les secteurs à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de chaque bourg du territoire où les futurs projets urbains devront respecter des objectifs en matière d'habitat (densité, typologie des logements, maîtrise du foncier et/ou acquisition à envisager...).





CONFORTER L'ARMATURE DU PROJET DE TERRITOIRE : «LA CAMPAGNE HABITÉE»

DANS CE CHAPITRE...

1. UN RÉSEAU DE VILLAGES COMPLÉMENTAIRES ET SOLIDAIRES10
2. UNE CAMPAGNE HABITÉE DANS LE RESPECT DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS92





1. UN RÉSEAU DE VILLAGES COMPLÉMENTAIRES ET SOLIDAIRES

Trente-et-un bourgs historiques maillent le territoire de Dronne & Belle, avec des enjeux spécifiques et des objectifs différents précisés par le PADD.

Une analyse urbaine, architecturale et paysagère a été menée en phase Diagnostic du PLUi sur l'ensemble de ces bourgs historiques. Elle a ainsi mis en évidence leurs atouts et enjeux, et proposé des pistes de confortement et d'amélioration.

Cette analyse préfigure les orientations d'aménagement et de programmation ciblées sur les bourgs du territoire.

Objectifs des OAP :

=> un schéma « directeur » par bourg mettant en cohérence les secteurs à développer / densifier.

=> des OAP par secteur principal identifié dans l'enveloppe du bourg à conforter.

=> définir le niveau de qualité attendu pour les futures opérations de logements (zones UA, UB et/ou 1AU).

=> identifier les principes d'accès, de desserte et de stationnement, la typologie des logements, la densité, les espaces publics, les espaces verts, la gestion des eaux pluviales, la gestion des déchets, la capacité des réseaux, etc.

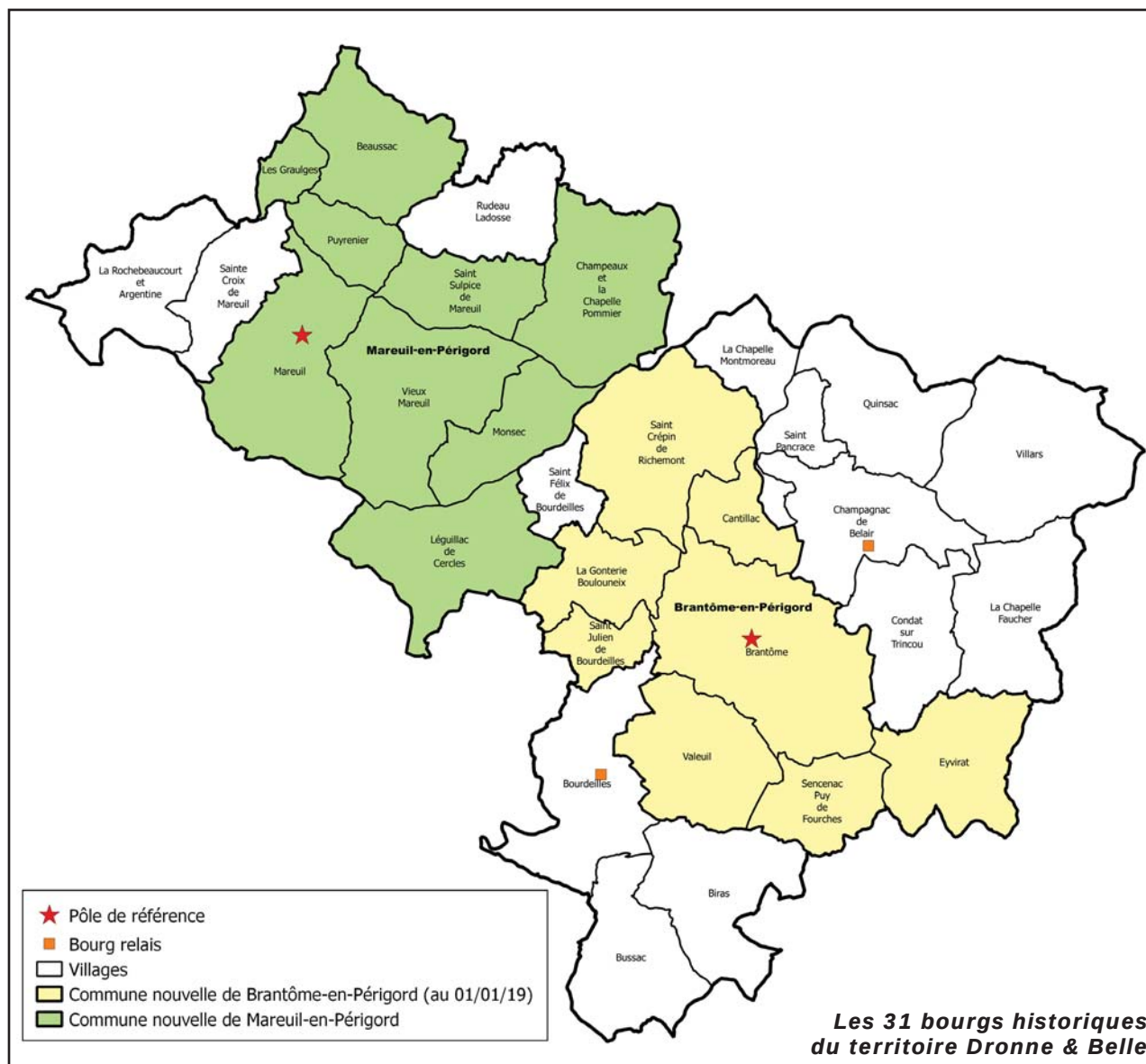
Les 31 bourgs par ordre alphabétique	Nombre d'OAP sectorielles par bourg	N° de page correspondant
Beaussac	1	12
Biras	6	14
Bourdeilles	2	21
Brantôme	1	24
Bussac	1	26
Cantillac	1	28
Champagnac-de-Belair	3	30
Champeaux-et-La-Chapelle-Pom- mier	1	34
La Chapelle-Faucher	1	36
La Chapelle-Montmoreau	0	38
Condat-sur-Trincou	0	39
Eyvirat	3	40
La Gonterie-Boulouneix	1	44
Les Graulges	1	46
Léguillac-de-Cercles	2	48
Mareuil	3	51
Monsec	3	55
Puyrenier	0	60
Quinsac	0	61
La Rochebeaucourt-et-Argentine	1	62
Rudeau-Ladosse	1	64
Saint-Crépin-de-Richemont	1	66

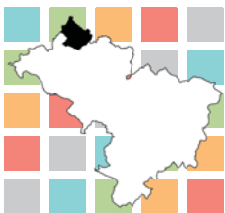


1. UN RÉSEAU DE VILLAGES COMPLÉMENTAIRES ET SOLIDAIRES



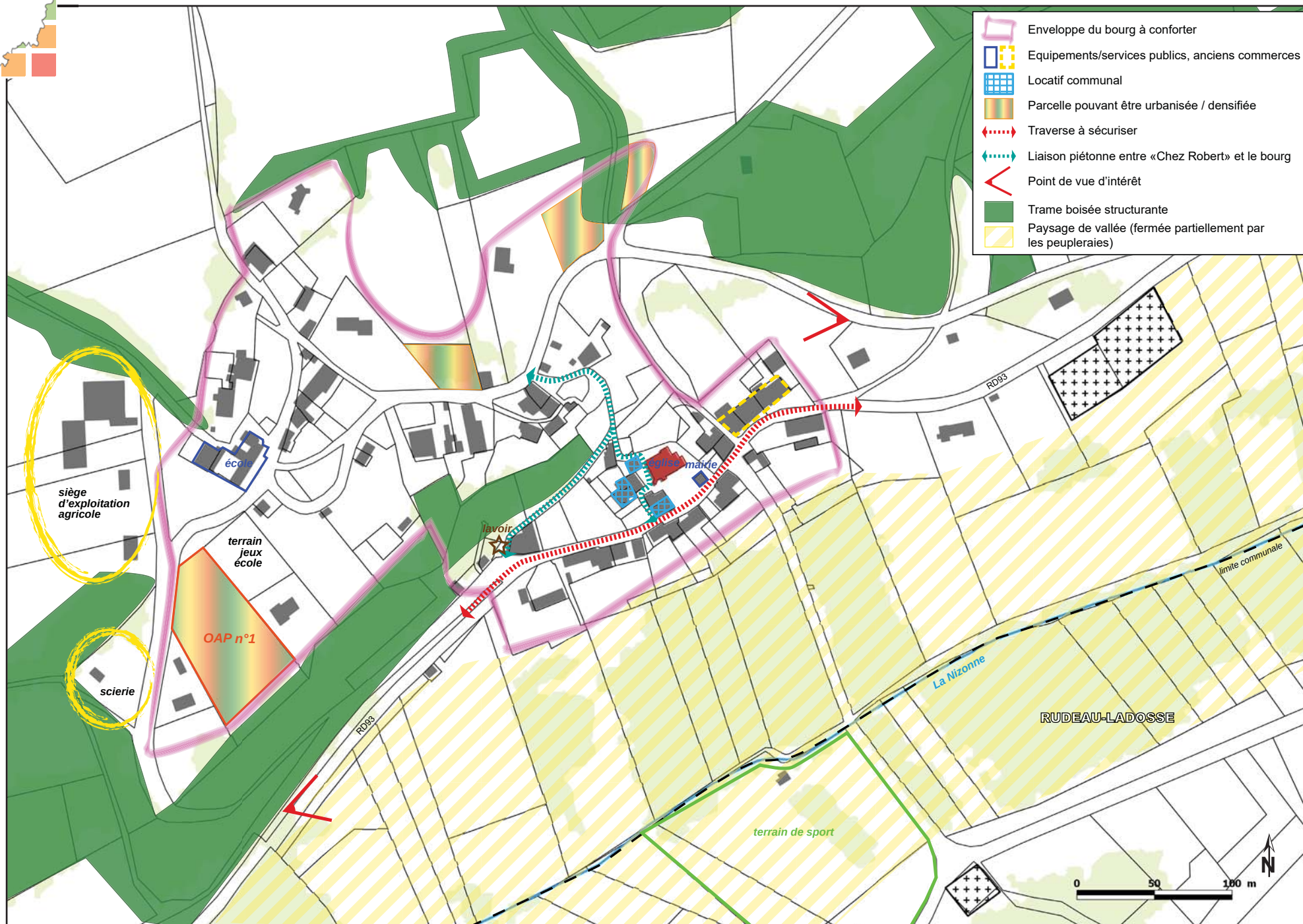
Les 31 bourgs par ordre alphabétique	Nombre d'OAP sectorielles par bourg	N° de page correspondant
Sainte-Croix-de-Mareuil	1	68
Saint-Félix-de-Bourdeilles	2	70
Saint-Julien-de-Bourdeilles	0	73
Saint-Pancrace	1	74
Saint-Sulpice-de-Mareuil	2	76
Sencenac-Puy-de-Fourches	1	80
Valeuil	3	82
Vieux-Mareuil	1	86
Villars	3	88

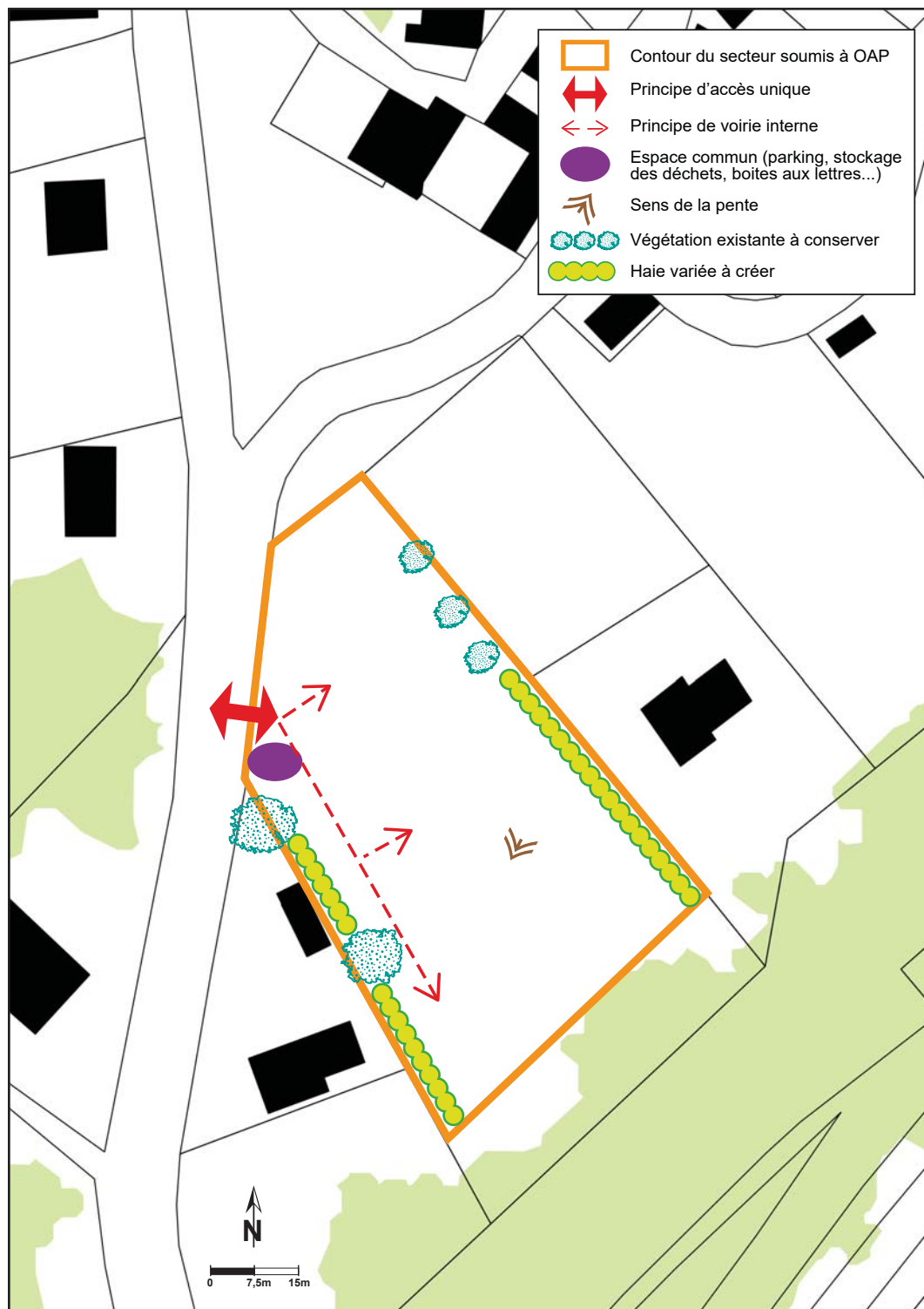




BEAUSSAC

-  Enveloppe du bourg à conforter
-  Equipements/services publics, anciens commerces
-  Locatif communal
-  Parcelle pouvant être urbanisée / densifiée
-  Traverse à sécuriser
-  Liaison piétonne entre « Chez Robert » et le bourg
-  Point de vue d'intérêt
-  Trame boisée structurante
-  Paysage de vallée (fermée partiellement par les peupleraies)





BEAUSSAC - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 4 800 m²

Parcelles : C 233

Foncier : privé

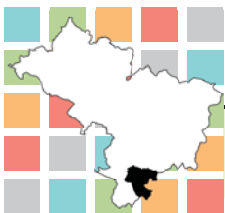
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 3

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

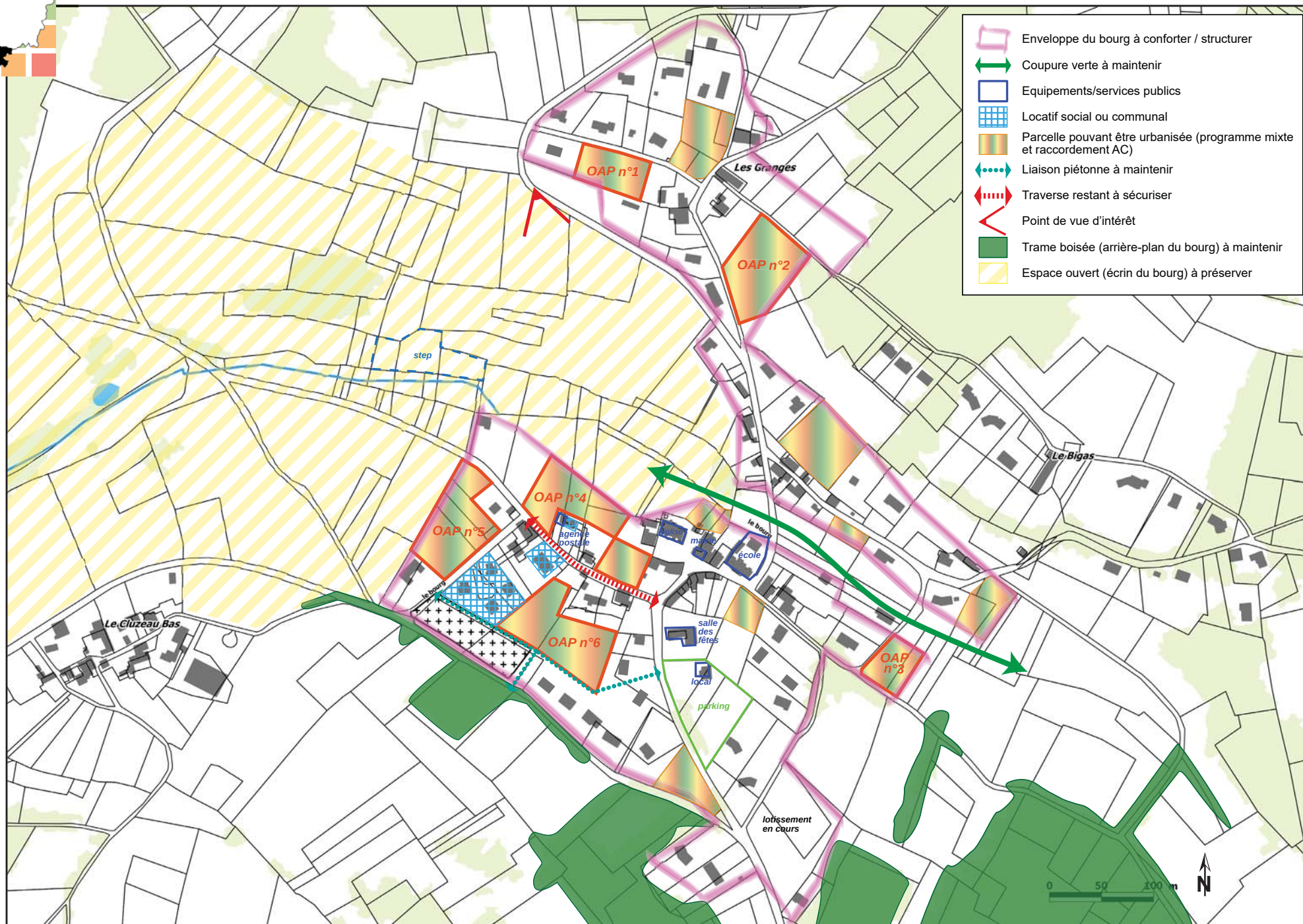
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



BIRAS

- Enveloppe du bourg à conforter / structurer
- Coupure verte à maintenir
- Equipements/services publics
- Locatif social ou communal
- Parcelle pouvant être urbanisée (programme mixte et raccordement AC)
- Liaison piétonne à maintenir
- Traverse restant à sécuriser
- Point de vue d'intérêt
- Trame boisée (arrière-plan du bourg) à maintenir
- Espace ouvert (écran du bourg) à préserver





BIRAS - OAP N°1

Type de zone : UB

Surface du secteur : 2 580 m²

Parcelles : E 835

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

BIRAS - OAP N°2

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 5 20 m²

Parcelles : F 1284

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

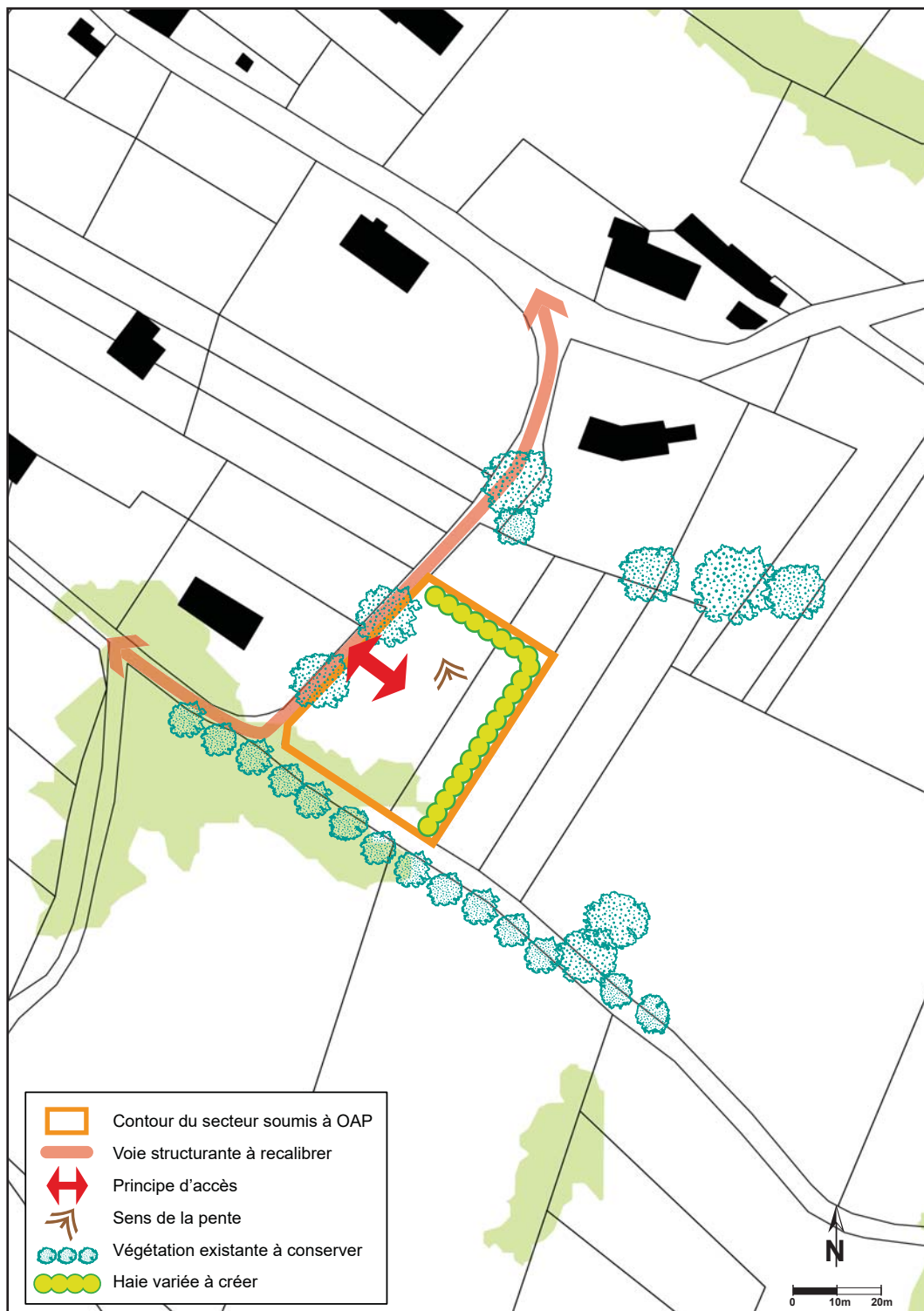
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





BIRAS - OAP N°3

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 1 932 m²

Parcelles : E 473, 474

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

BIRAS - OAP n°4

Type de zone : UA

Surface du secteur :

_sous-secteur n°1 : 1 526 m²

_sous-secteur n°2 : 3 836 m²

Parcelles :

_sous-secteur n°1 : E 399

_sous-secteur n°2 : E 773, 1004, 1008, 1010

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) :

_sous-secteur n°1 : 2

_sous-secteur n°2 : 4

Typologie des logements :

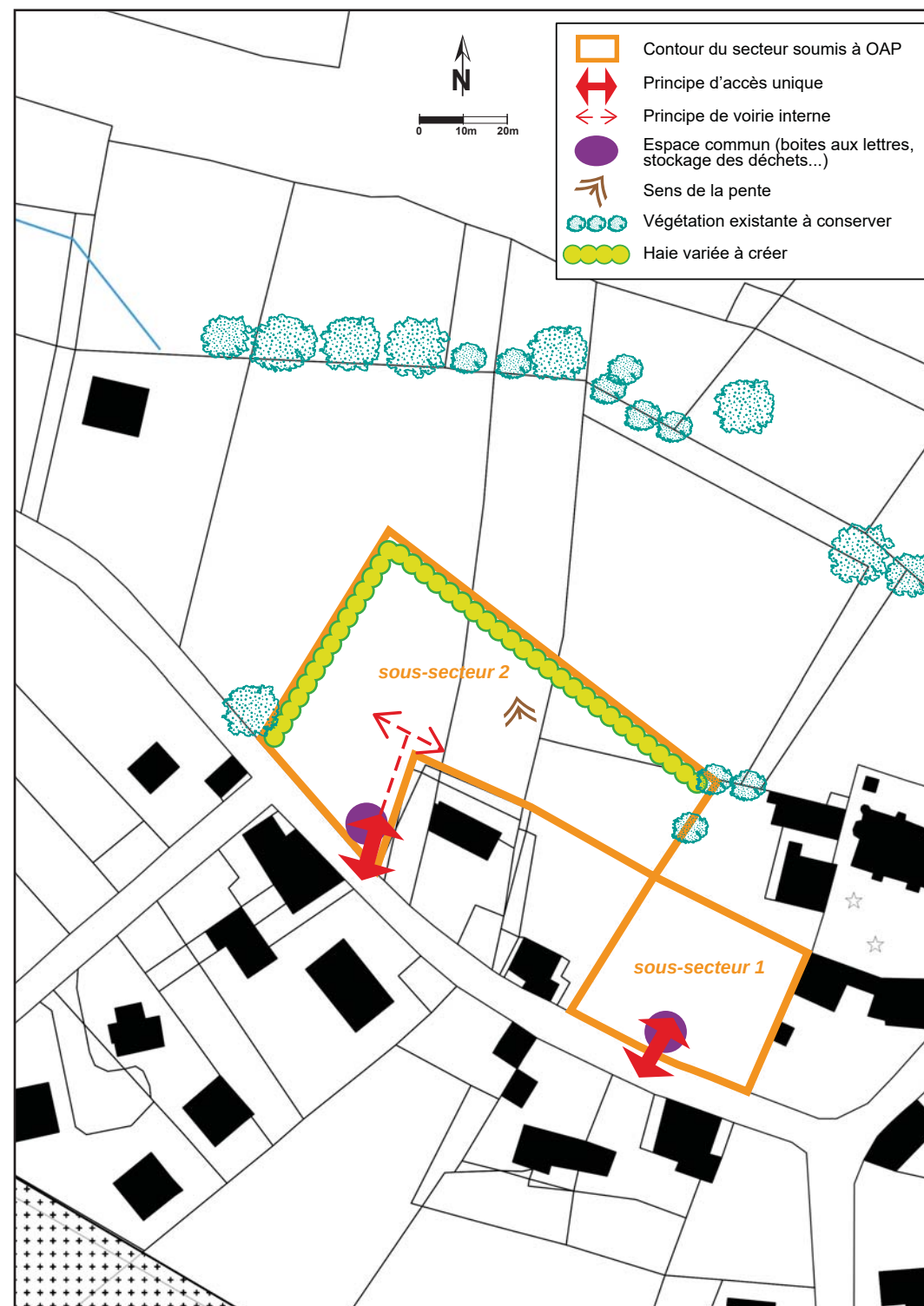
_sous-secteur n°1 : mitoyens

_sous-secteur n°2 : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





BIRAS - OAP N°5

Type de zone : UA

Surface du secteur : 5 113 m²

Parcelles : E 223, 224, 225, 226, 227

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 5

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

BIRAS - OAP N°6

Type de zone : UA

Surface du secteur : 5 763 m²

Parcelles : E 1082, 1093

Foncier : privé

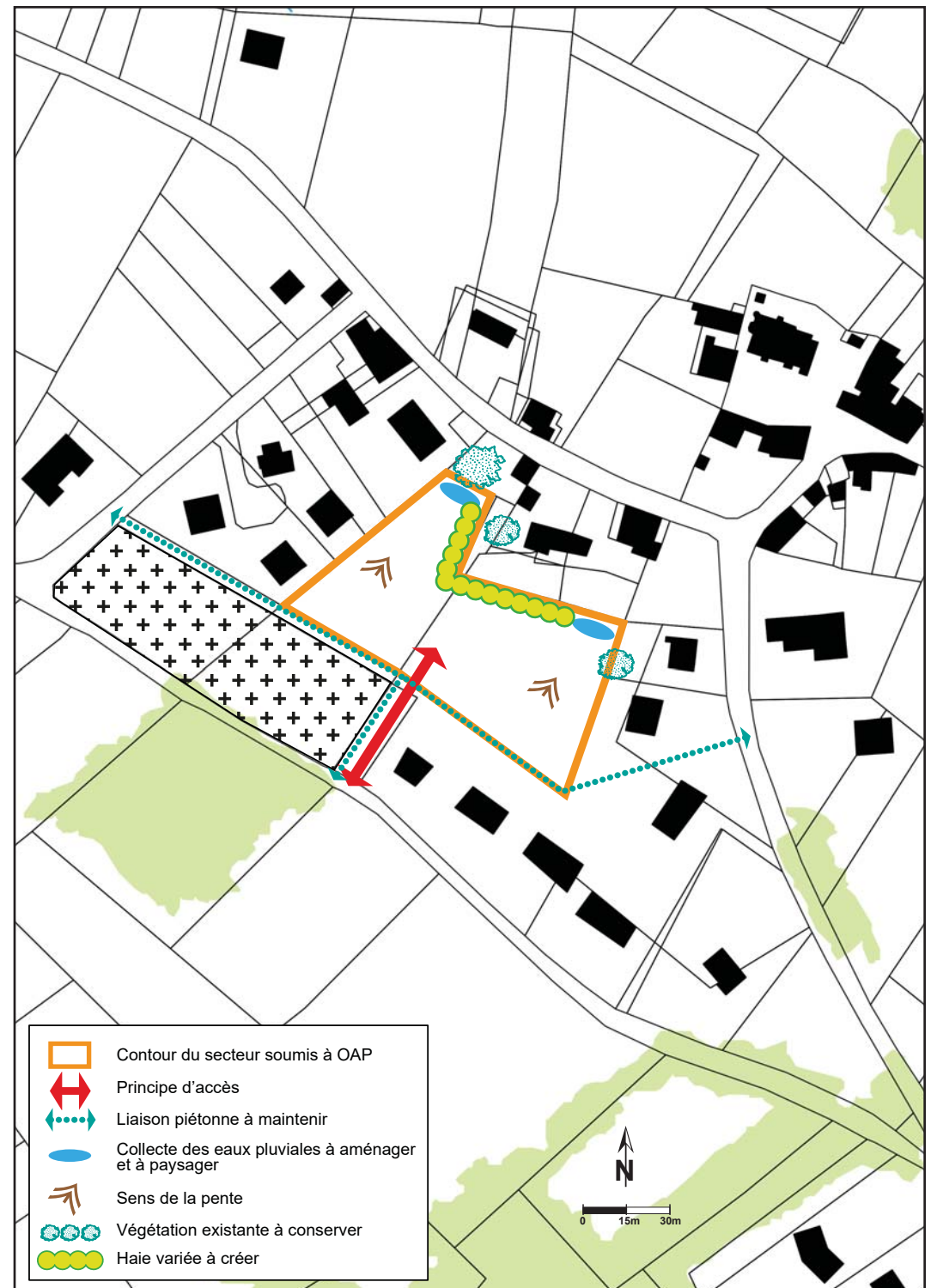
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

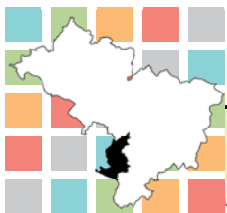
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui pour la partie ouest et non pour la partie est

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

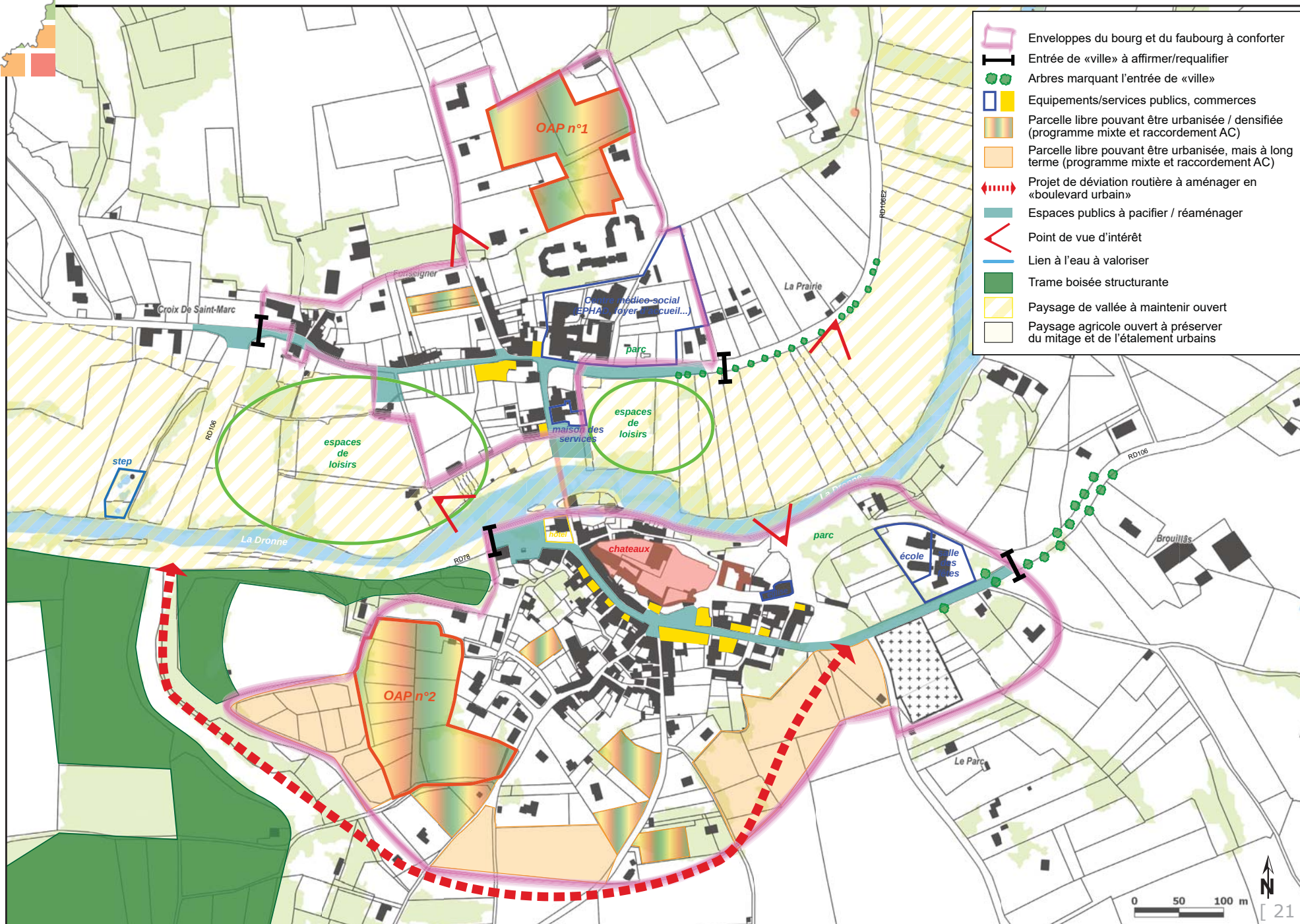
Défense incendie : oui





BOURDEILLES

Schéma d'organisation générale du bourg



BOURDEILLES - OAP N°1

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 1,64 ha

Parcelles : A 610, 977, 978, 1041, 1042

Foncier : privé

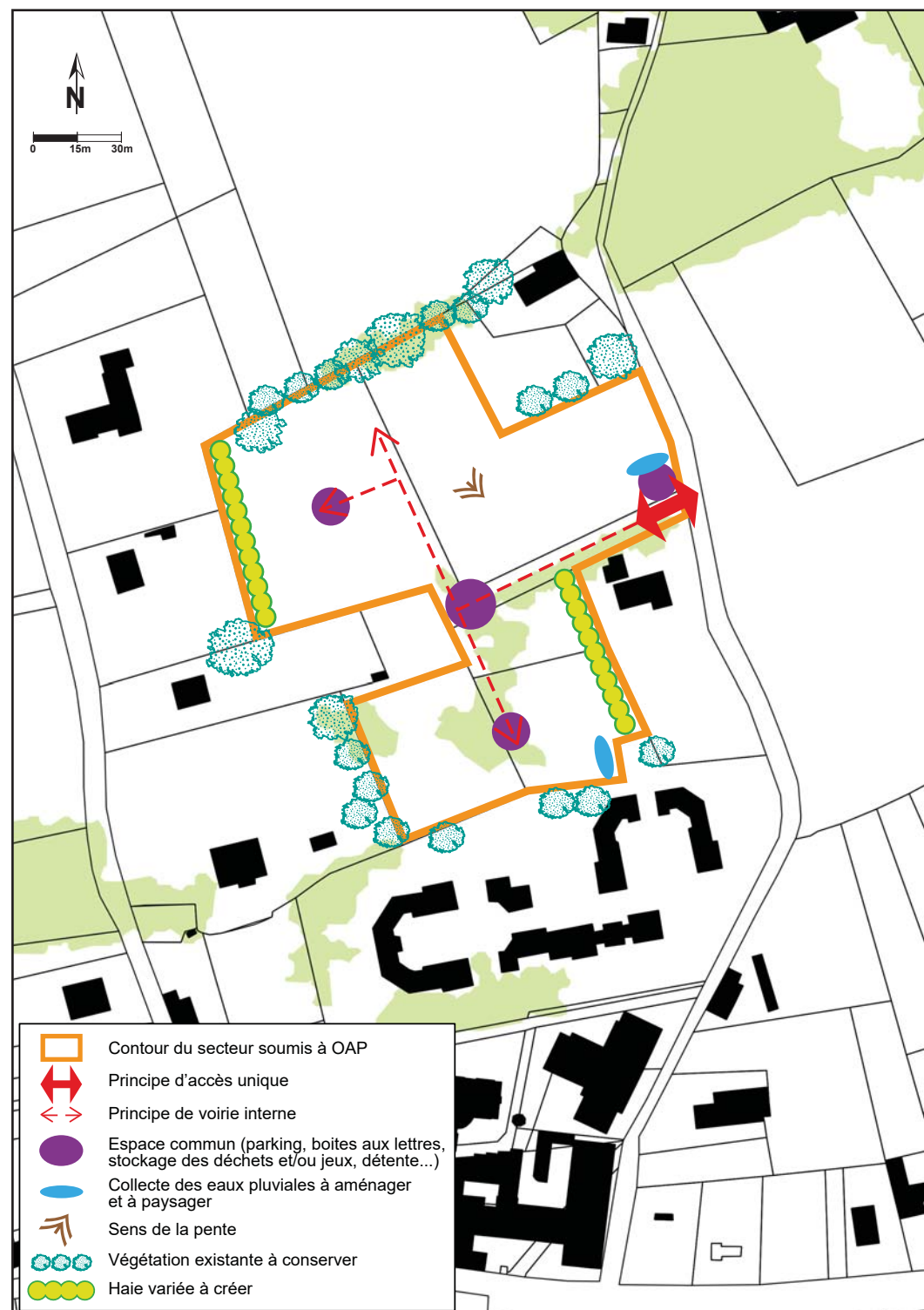
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 13

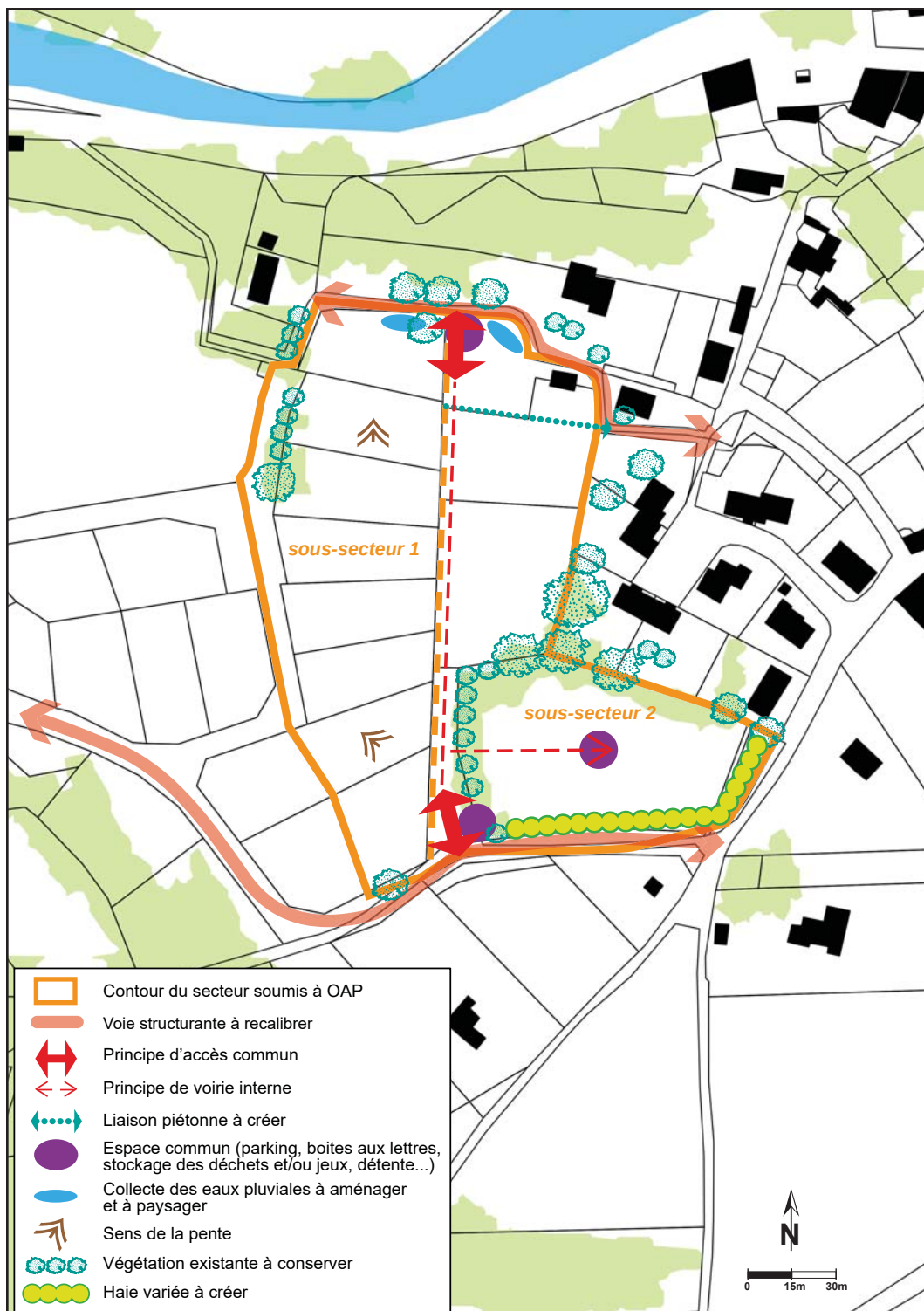
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





BOURDEILLES - OAP n°2

Type de zone : 1AU

Surface du secteur :

_sous-secteur n°1 : 8 786 m²

_sous-secteur n°2 : 1,11 ha

Parcelles :

_sous-secteur n°1 : C 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491

_sous-secteur n°2 : C 1409, 1434, 1439, 1441, 1459, 1478

Foncier :

_sous-secteur n°1 : public

_sous-secteur n°2 : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) :

_sous-secteur n°1 : 8

_sous-secteur n°2 : 8

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

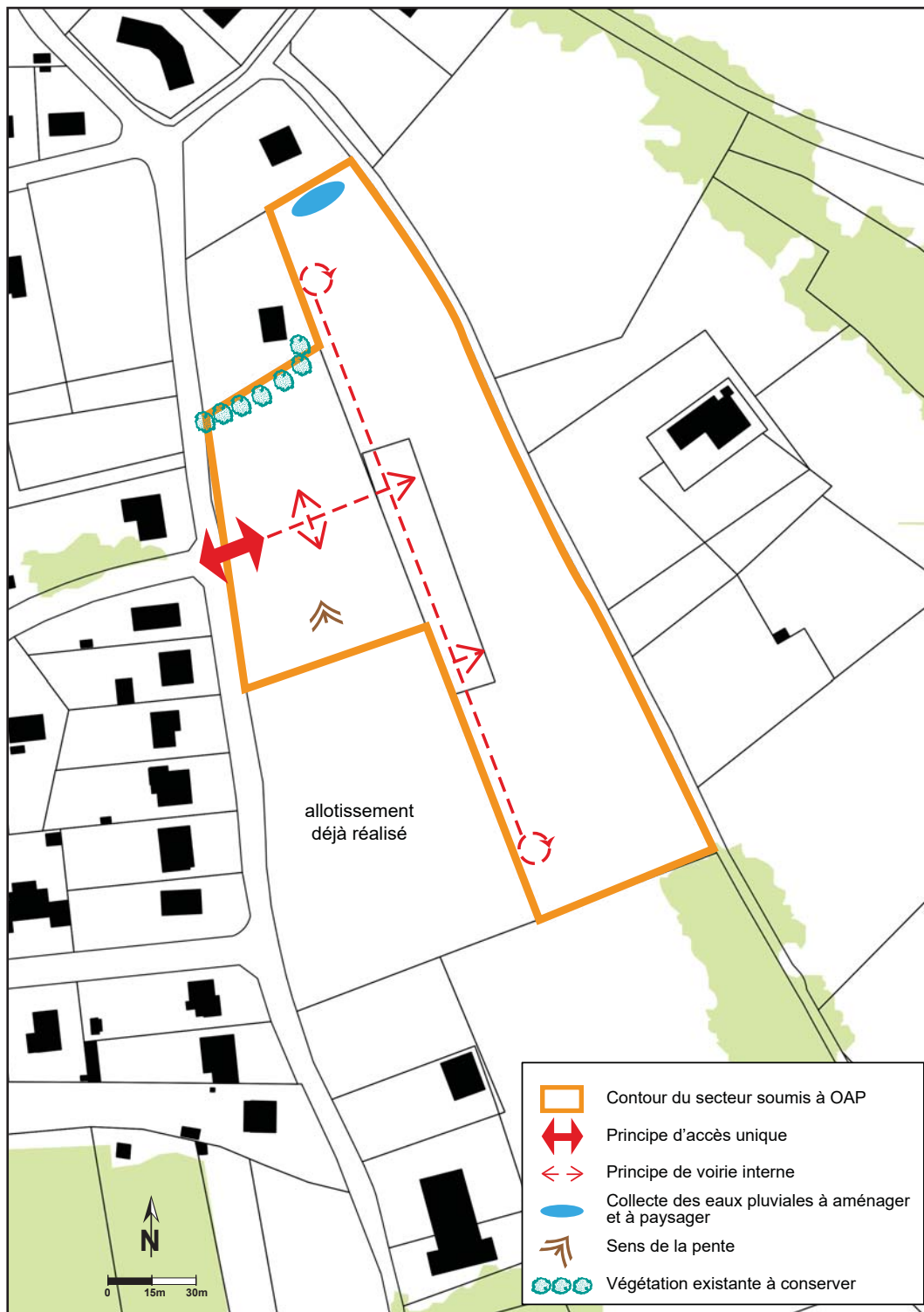
_sous-secteur n°1 : 25 % en location sociale

Assainissement collectif : à créer

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





BRANTÔME - OAP N°1

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 1,94 ha

Parcelles : G 1472, 1475, 1549

Foncier : privé

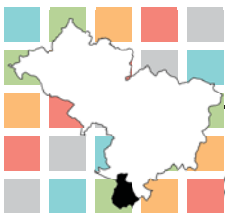
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 14

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : à créer

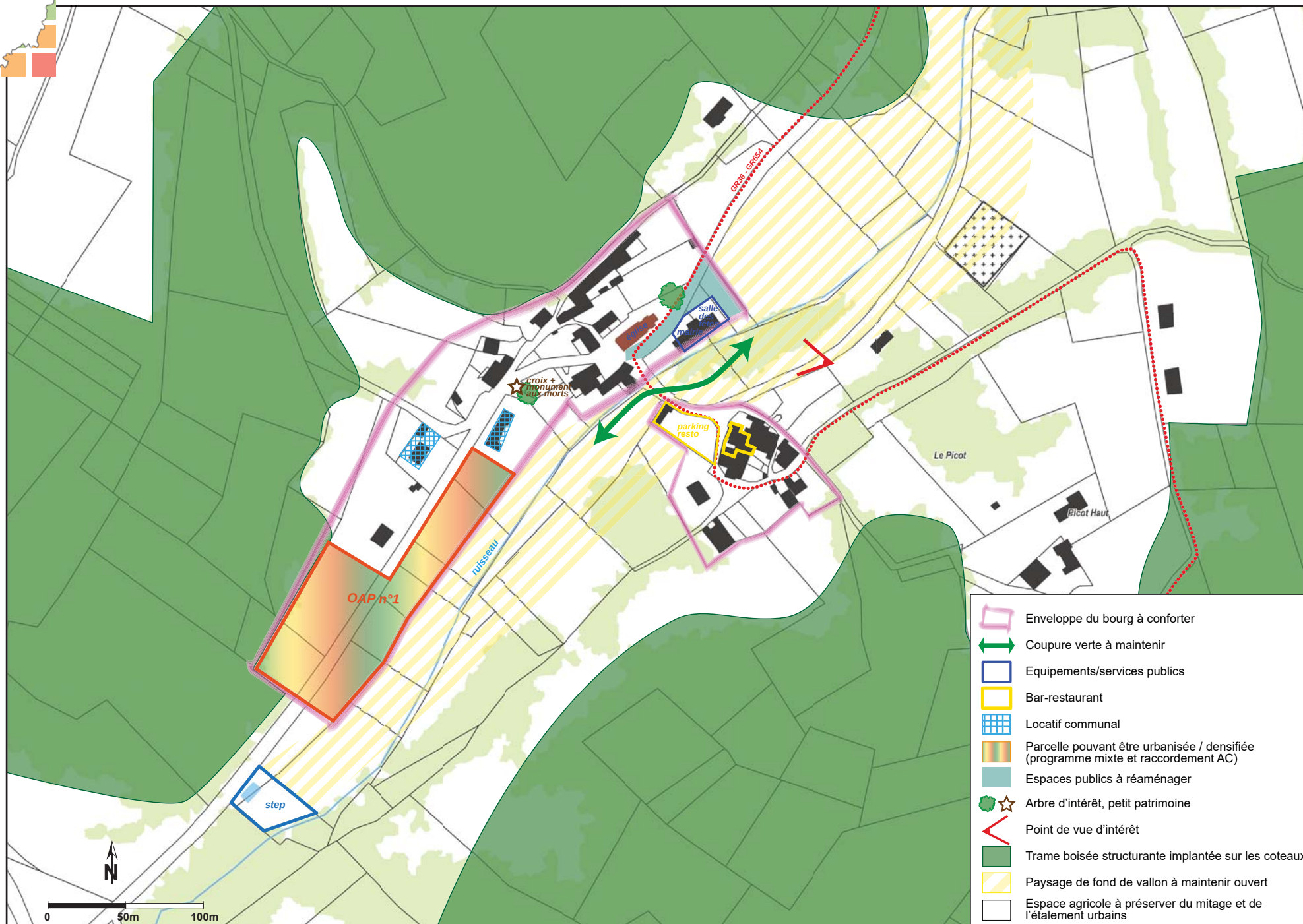
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



BUSSAC

26] Schéma d'organisation générale du bourg





BUSSAC - OAP n°1

Type de zone : 1AU

Surface du secteur :

_sous-secteur n°1 : 4 104 m²

_sous-secteur n°2 : 4 433 m²

Parcelles :

_sous-secteur n°1 : B 4, 5, 6, 7, 8

_sous-secteur n°2 : B 869, 870, 1262

Foncier :

_sous-secteur n°1 : public

_sous-secteur n°2 : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) :

_sous-secteur n°1 : 6

_sous-secteur n°2 : 4

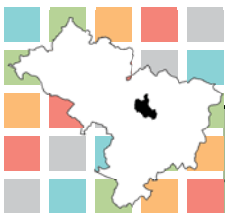
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

_sous-secteur n°1 : location communale

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

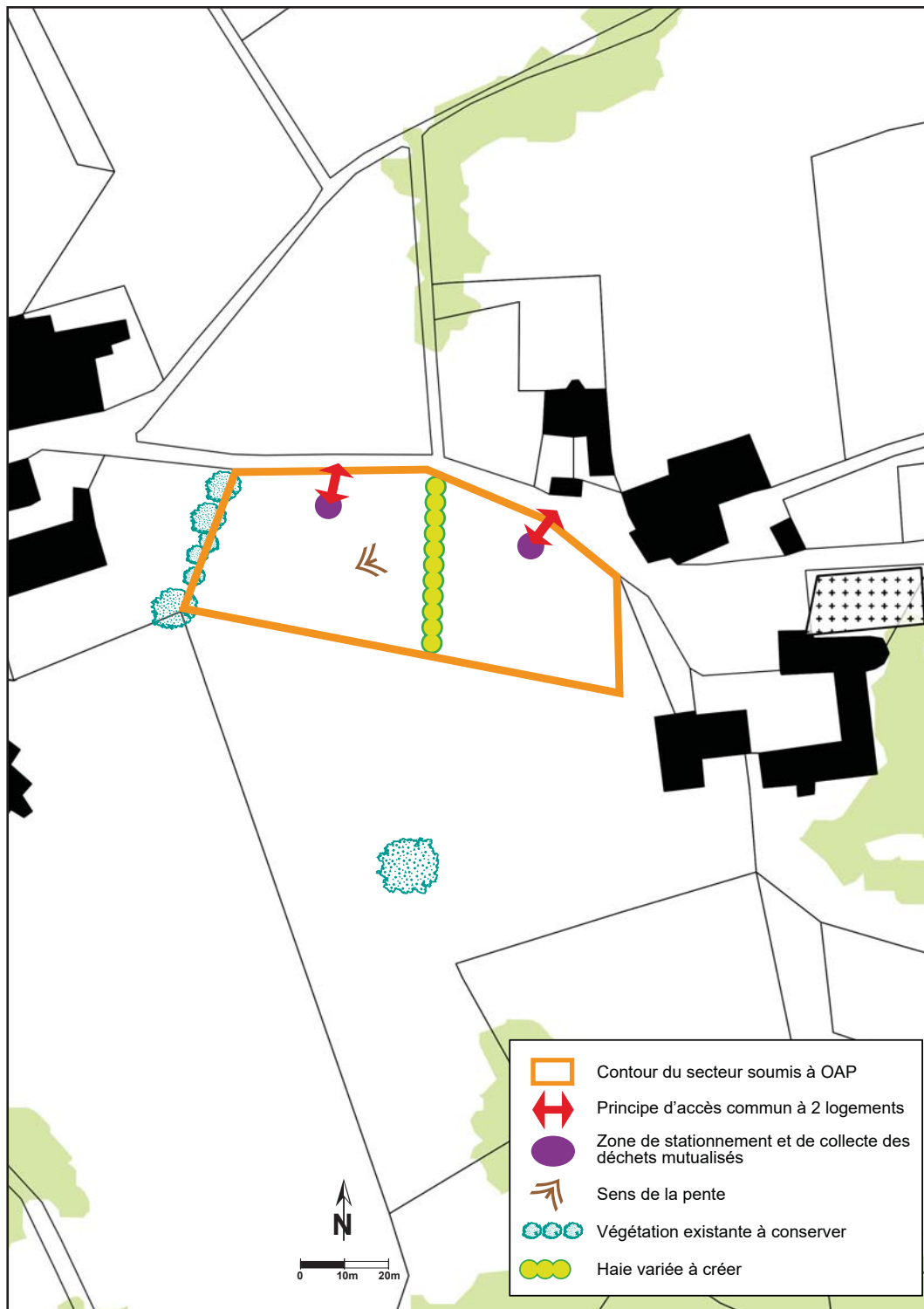
Défense incendie : oui



CANTILLAC

-  Enveloppe du bourg à conforter
-  Equipements/services publics
-  Parcelles pouvant être urbanisée
-  Espace public à valoriser
-  Coupure verte à préserver
-  Point de vue d'intérêt
-  Paysage agricole ouvert à préserver du mitage et de l'étalement urbains
-  Boissements structurants (gestion interface bâti / forêt)





CANTILLAC - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 3 262 m²

Parcelles : B 1270

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

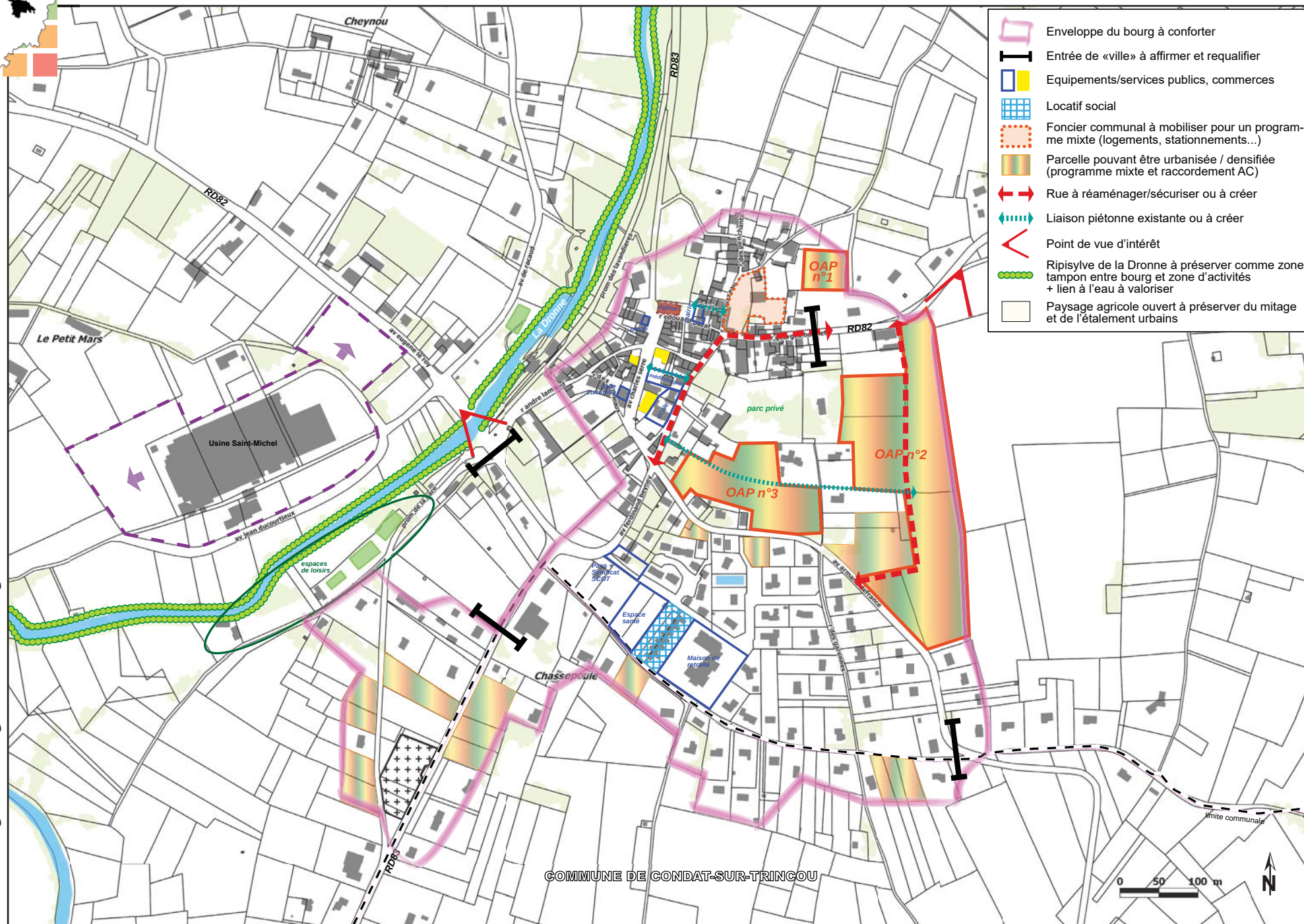
Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



CHAMPAGNAC-DE-BELAIR



COMMUNE DE CONDAT-SUR-TRINGOU

0 50 100 m





CHAMPAGNAC - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 881 m²

Parcelles : D 856

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

CHAMPAGNAC - OAP N°2

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 3,51 ha

Parcelles : D 684, 705, 912, 1185

Foncier : privé

Phasage et programmation :

_ 4 phases successives ou simultanées

_ sous forme d'opérations d'ensemble

_ urbanisation conditionnée aux capacités des réseaux et/ou de leur éventuel renforcement (voirie, assainissement collectif, eau potable, électricité...)

Nombre de logements minimum attendu par phase :

_ phase 1 : 5

_ phase 2 : 4

_ phase 3 : 8

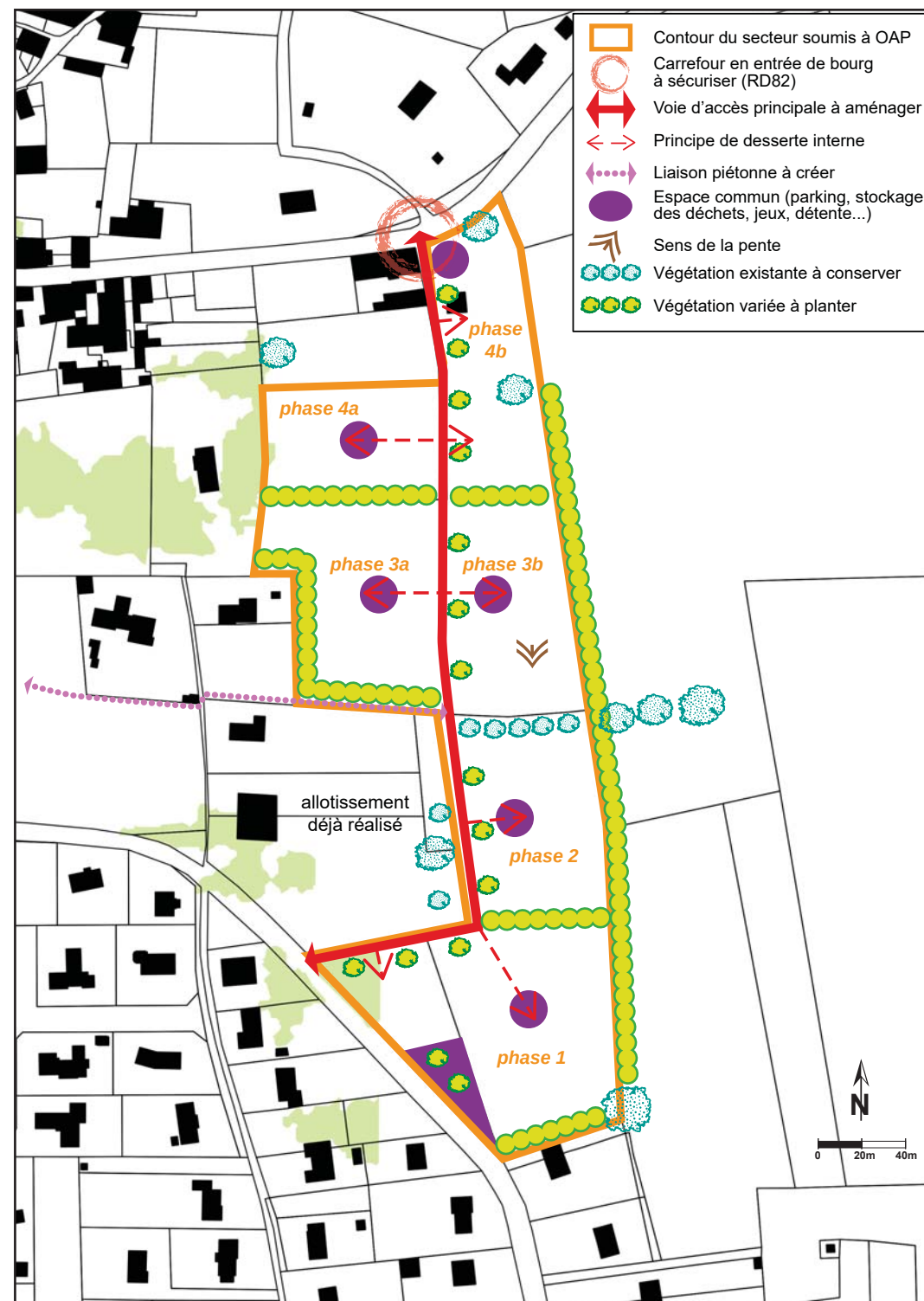
_ phase 4 : 8

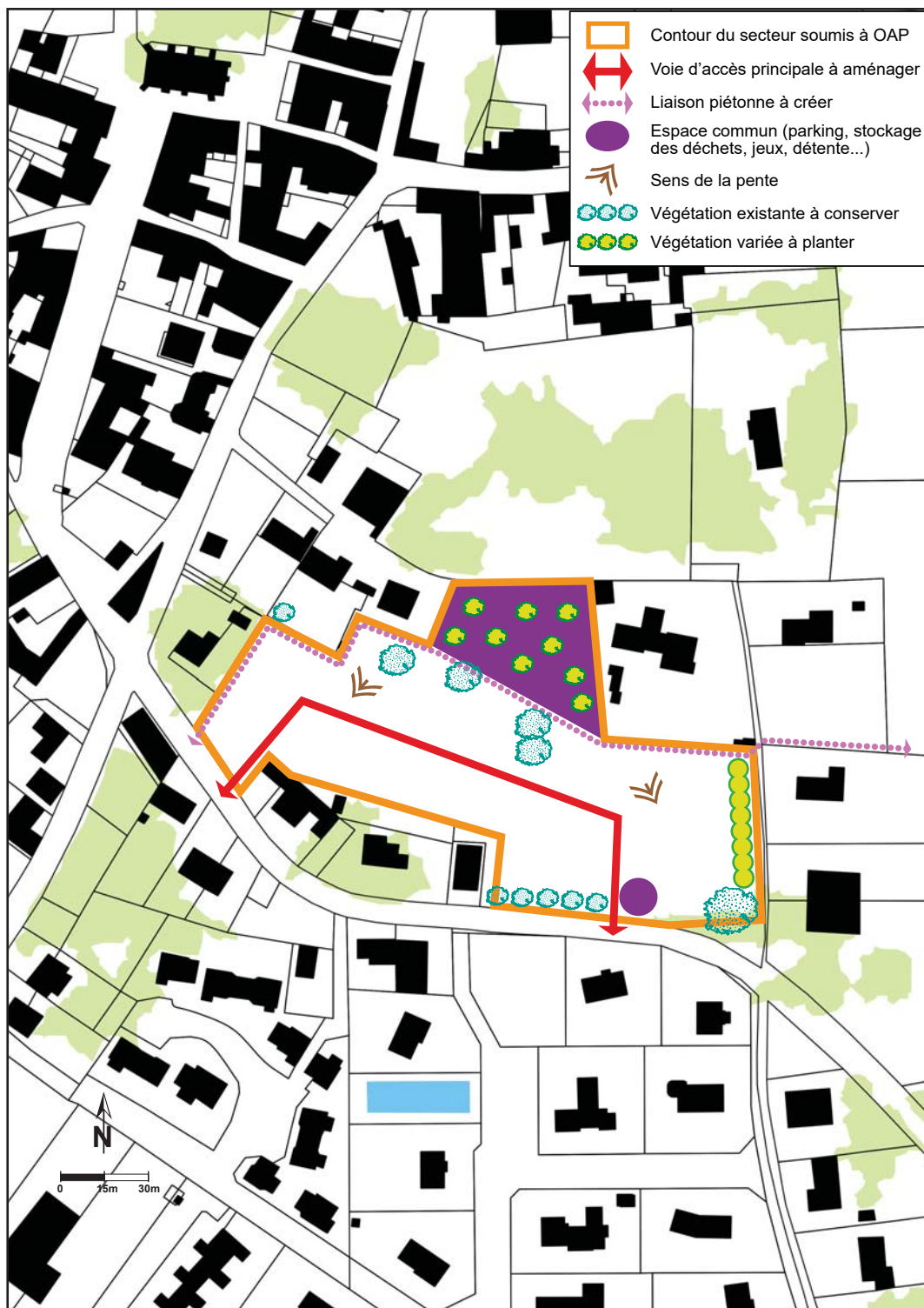
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif (eaux usées et eaux pluviales) : à créer

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





CHAMPAGNAC - OAP N°3

Type de zone : UA

Surface du secteur : 1,08 ha

Parcelles : D 1352

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 9

Typologie des logements : collectifs, mitoyens, individuels...

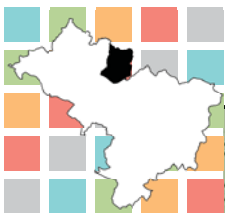
Assainissement collectif :

_eaux usées : oui

_eaux pluviales : à renforcer

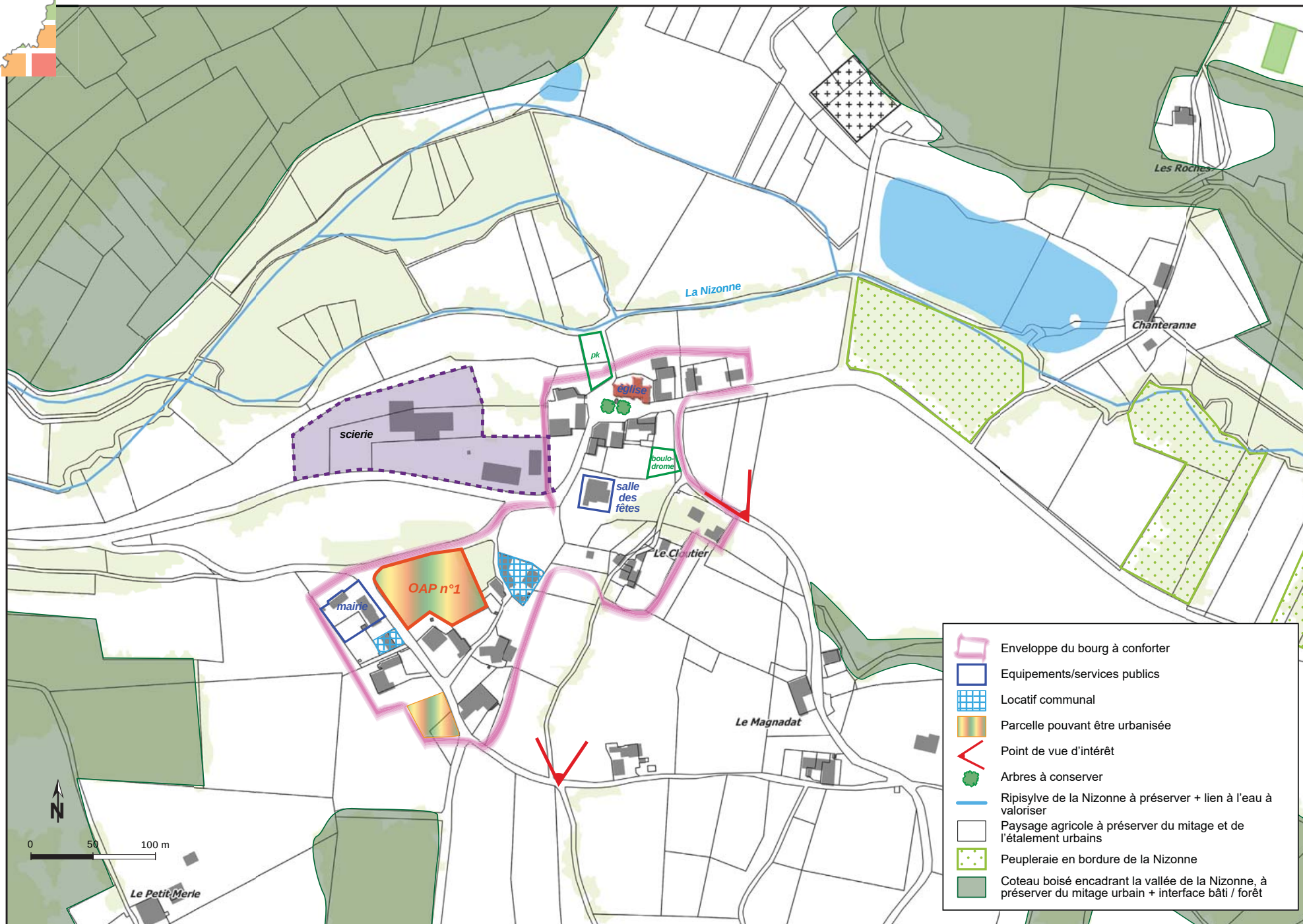
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

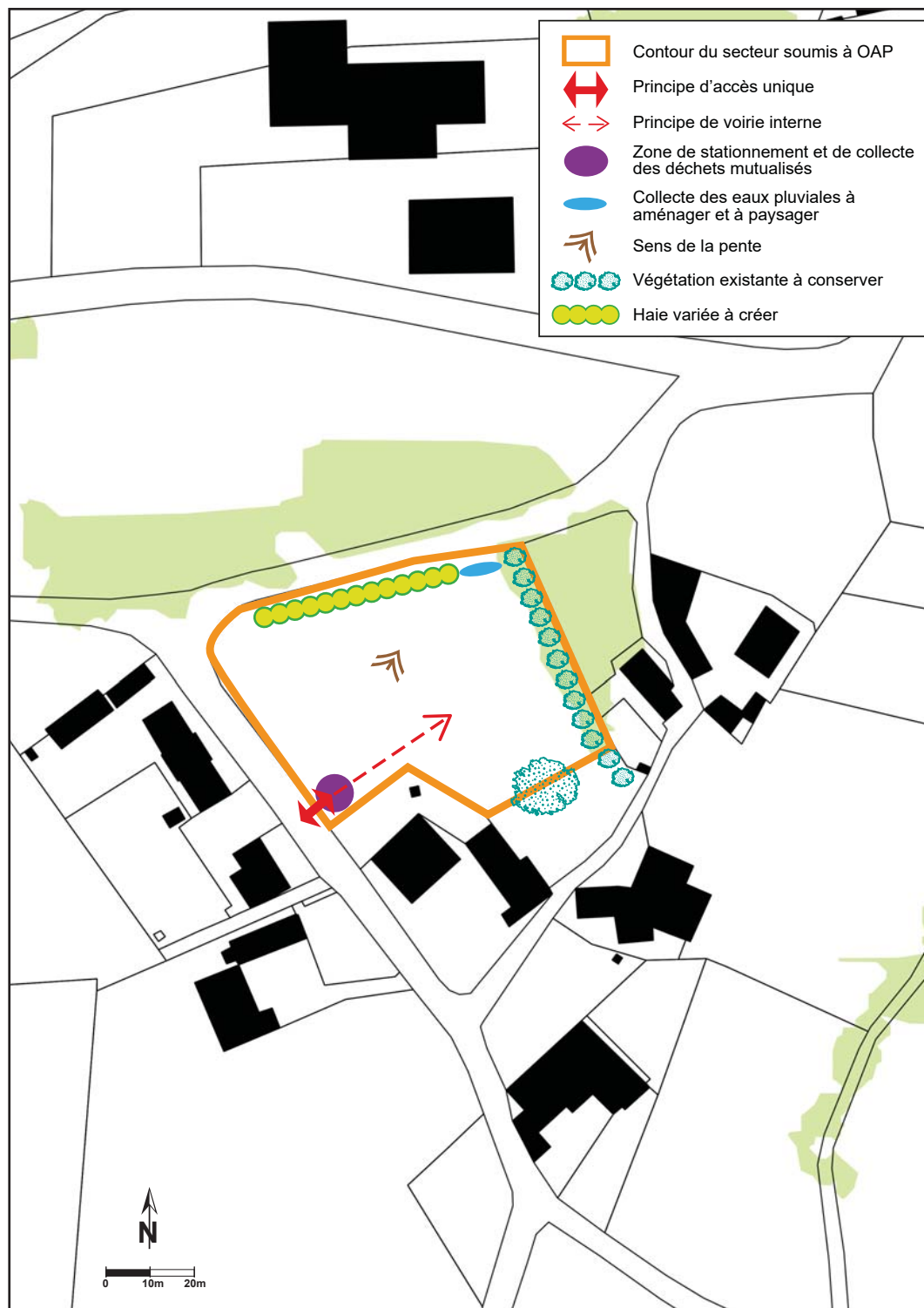
Défense incendie : oui



CHAMPEAUX-ET-LA-CHAPELLE-POMMIER

Schéma d'organisation générale du bourg





CHAMPEAUX - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 3 845 m²

Parcelles : AY 73

Foncier : privé

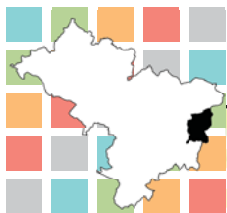
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 3

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

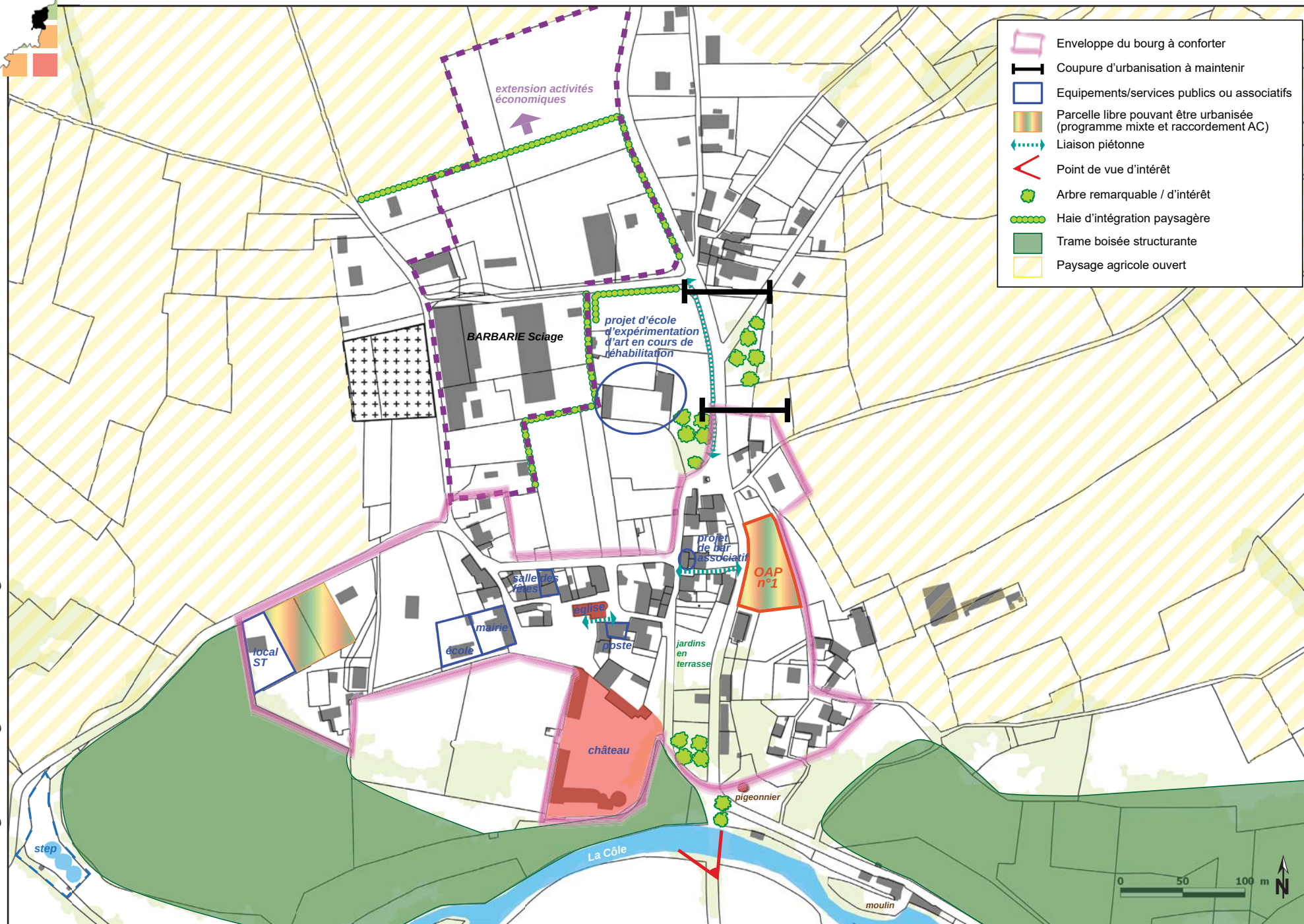
Assainissement collectif : non

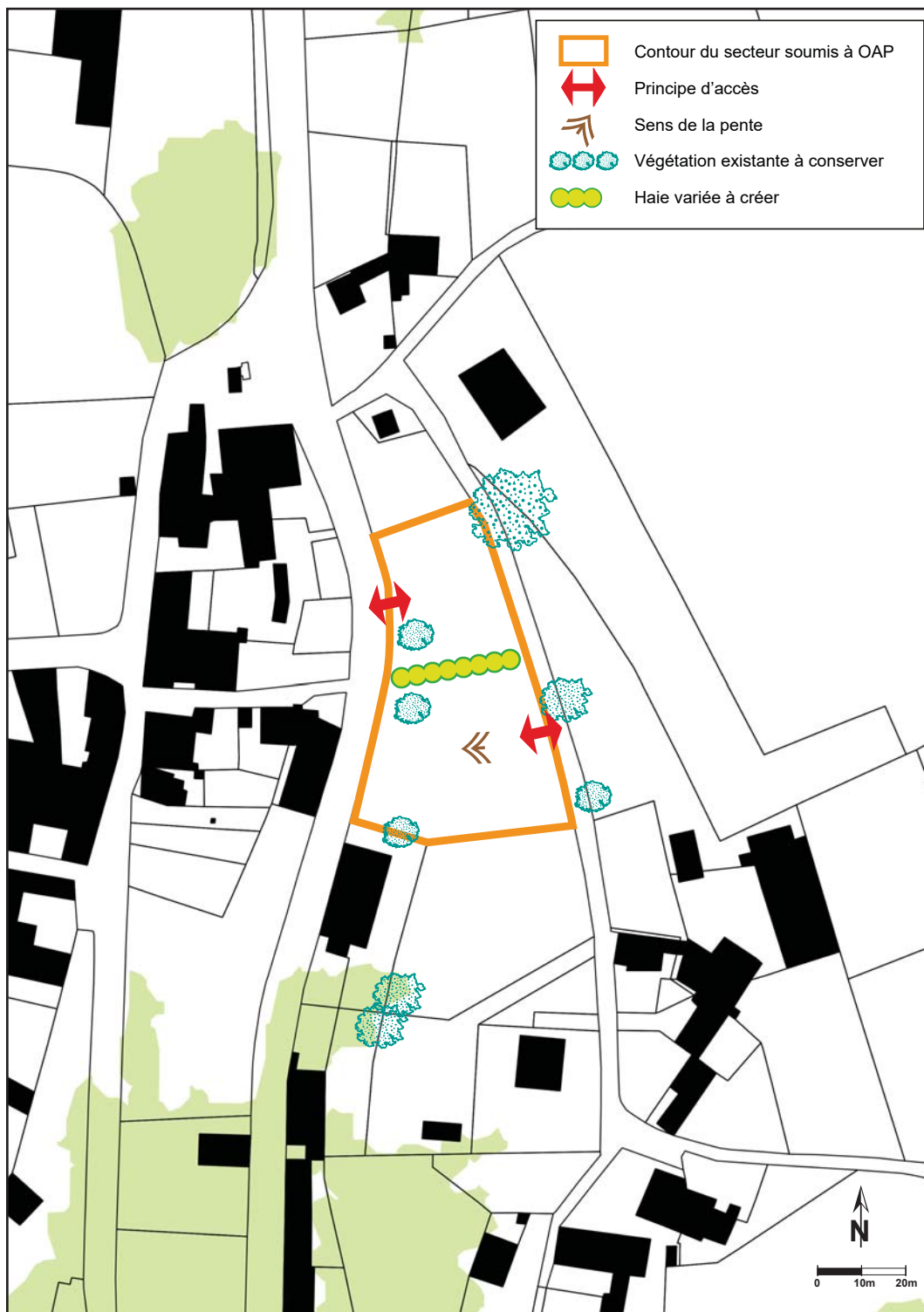
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



LA CHAPPELLE-FAUCHER





LA CHAPELLE-FAUCHER - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 516 m²

Parcelles : A 1798

Foncier : privé

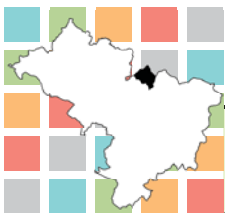
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels

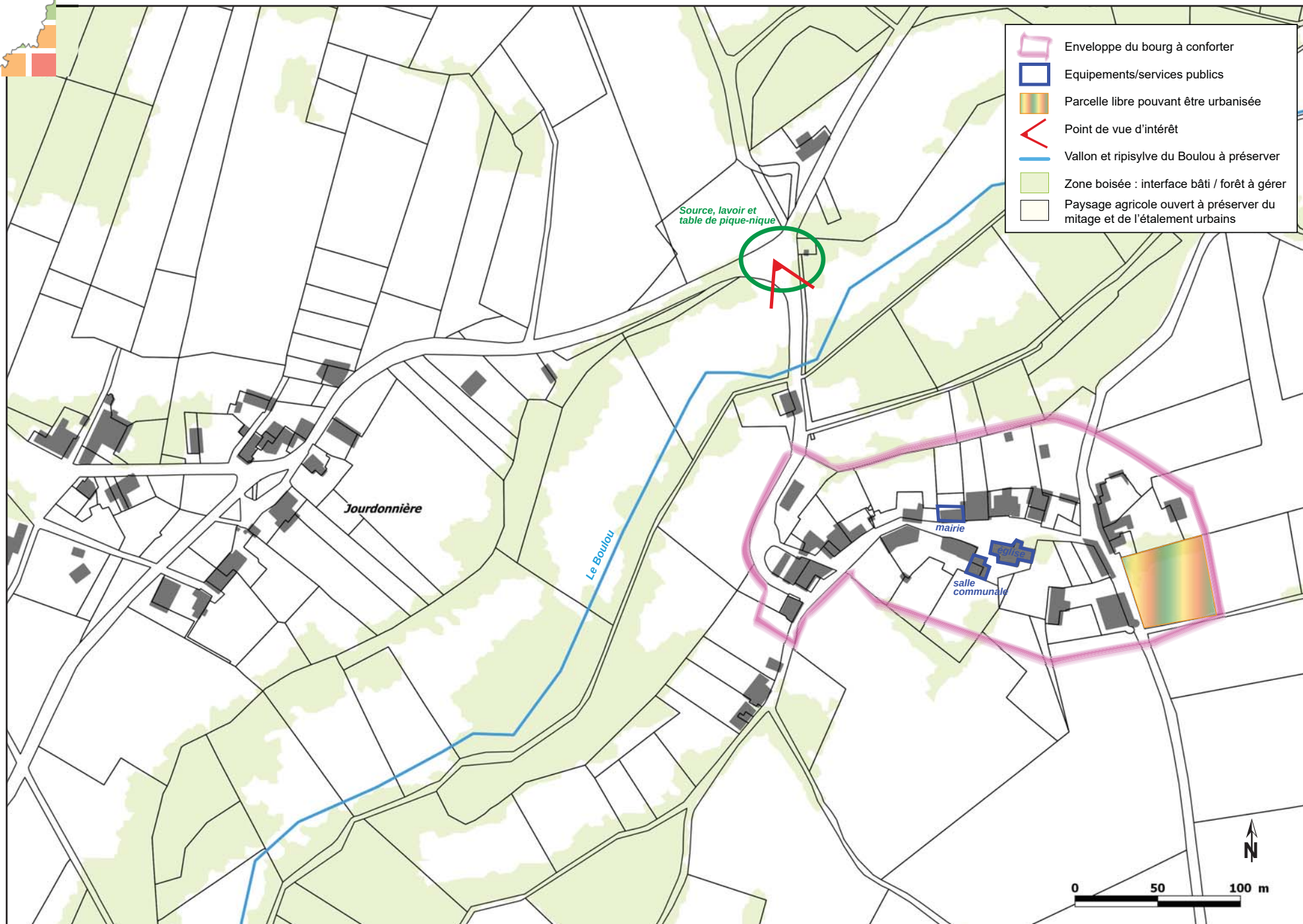
Assainissement collectif : oui

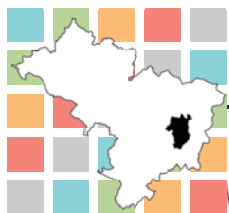
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



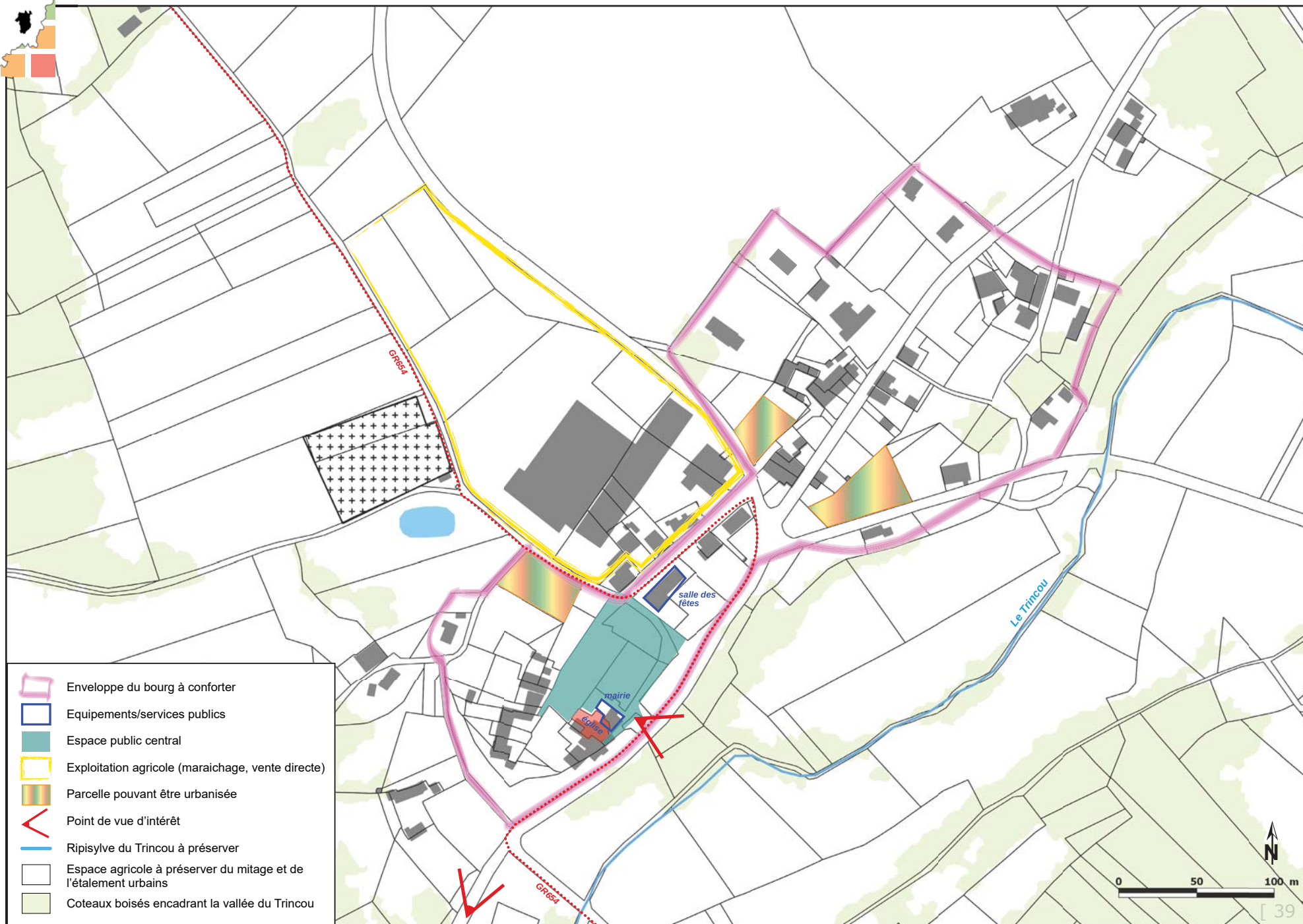
LA CHAPELLE-MONTMOREAU

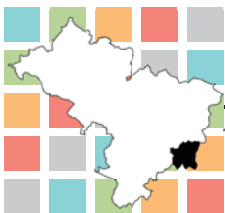




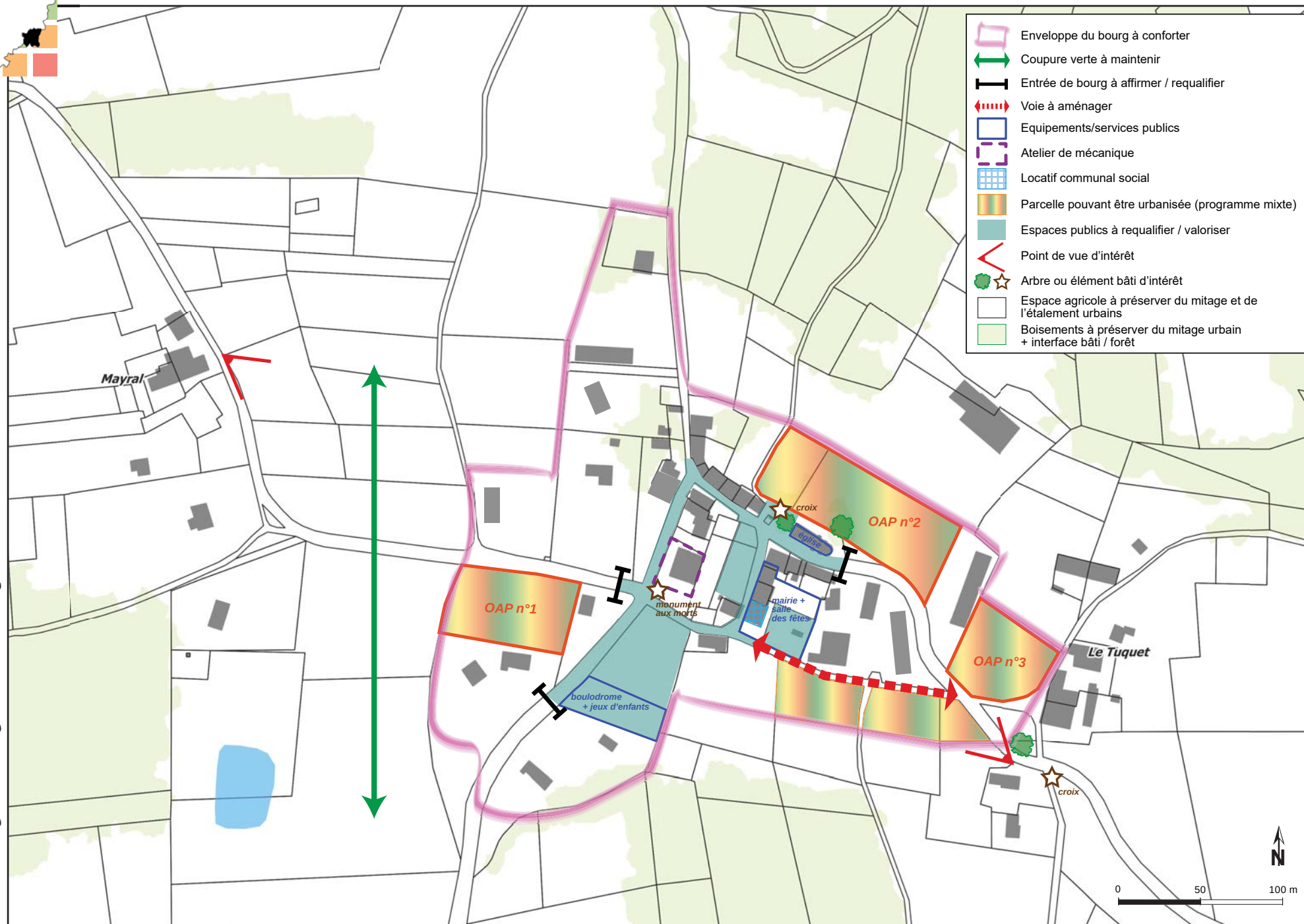
CONDAT-SUR-TRINCOU

Schéma d'organisation générale du bourg





EYVIRAT





EYVIRAT - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 3 353 m²

Parcelles : D 128

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif :

_eaux usées : non

_eaux pluviales : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

EYVIRAT - OAP N°2

Type de zone : UA

Surface du secteur : 5 481 m²

Parcelles :

_ C 214 (foncier privé)

_ C 216 (foncier public)

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

_ 1 logement social communal

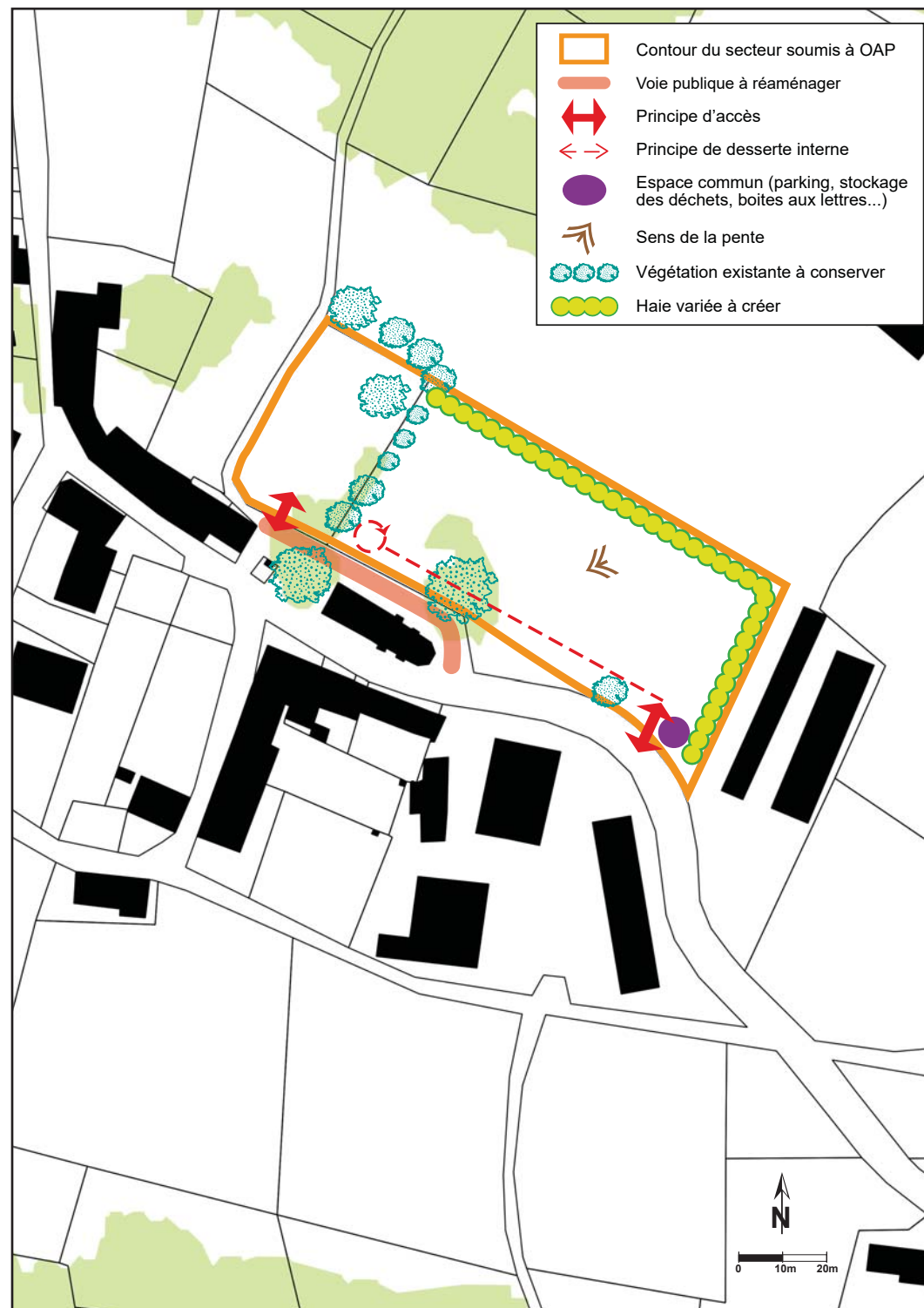
Assainissement collectif :

_ eaux usées : non

_ eaux pluviales : oui, à étendre

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





EYVIRAT - OAP N°3

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 567 m²

Parcelles : C 207

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

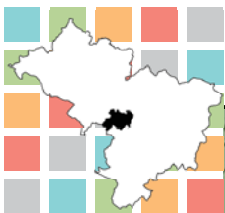
Assainissement collectif : non

_eaux usées : non

_eaux pluviales : oui, à étendre

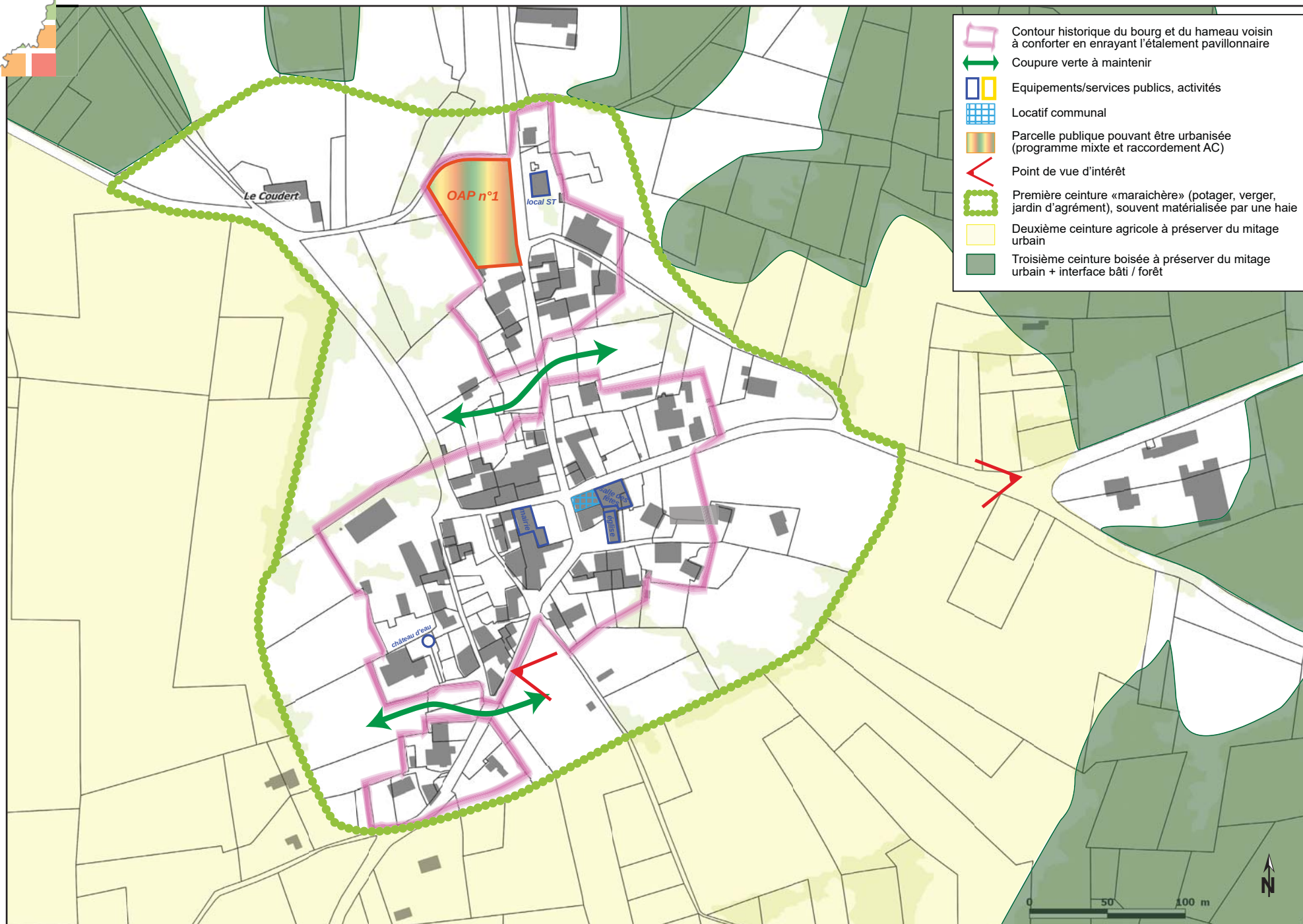
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



LA GONTERIE-BOULOUNEIX

-  Contour historique du bourg et du hameau voisin à conforter en enrayant l'étalement pavillonnaire
-  Coupure verte à maintenir
-  Equipements/services publics, activités
-  Locatif communal
-  Parcelle publique pouvant être urbanisée (programme mixte et raccordement AC)
-  Point de vue d'intérêt
-  Première ceinture «maraichère» (potager, verger, jardin d'agrément), souvent matérialisée par une haie
-  Deuxième ceinture agricole à préserver du mitage urbain
-  Troisième ceinture boisée à préserver du mitage urbain + interface bâti / forêt





LA GONTERIE-BOULOUNEIX - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 876 m²

Parcelles : A 2057

Foncier : public

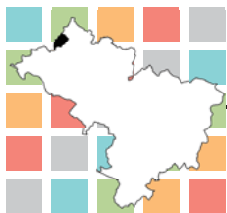
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : individuels, mitoyens...
_possibilité de location sociale et/ou communale

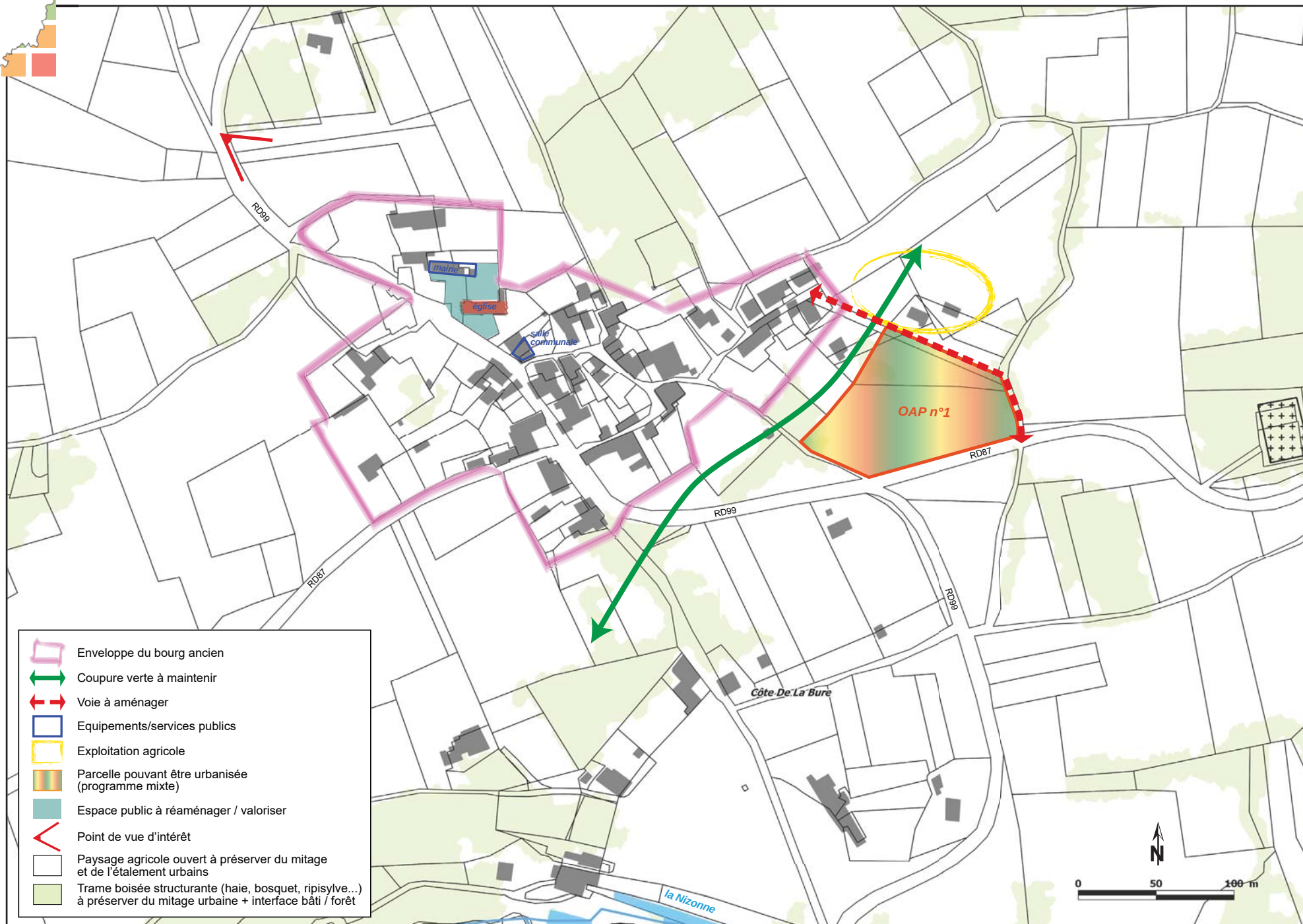
Assainissement collectif : oui

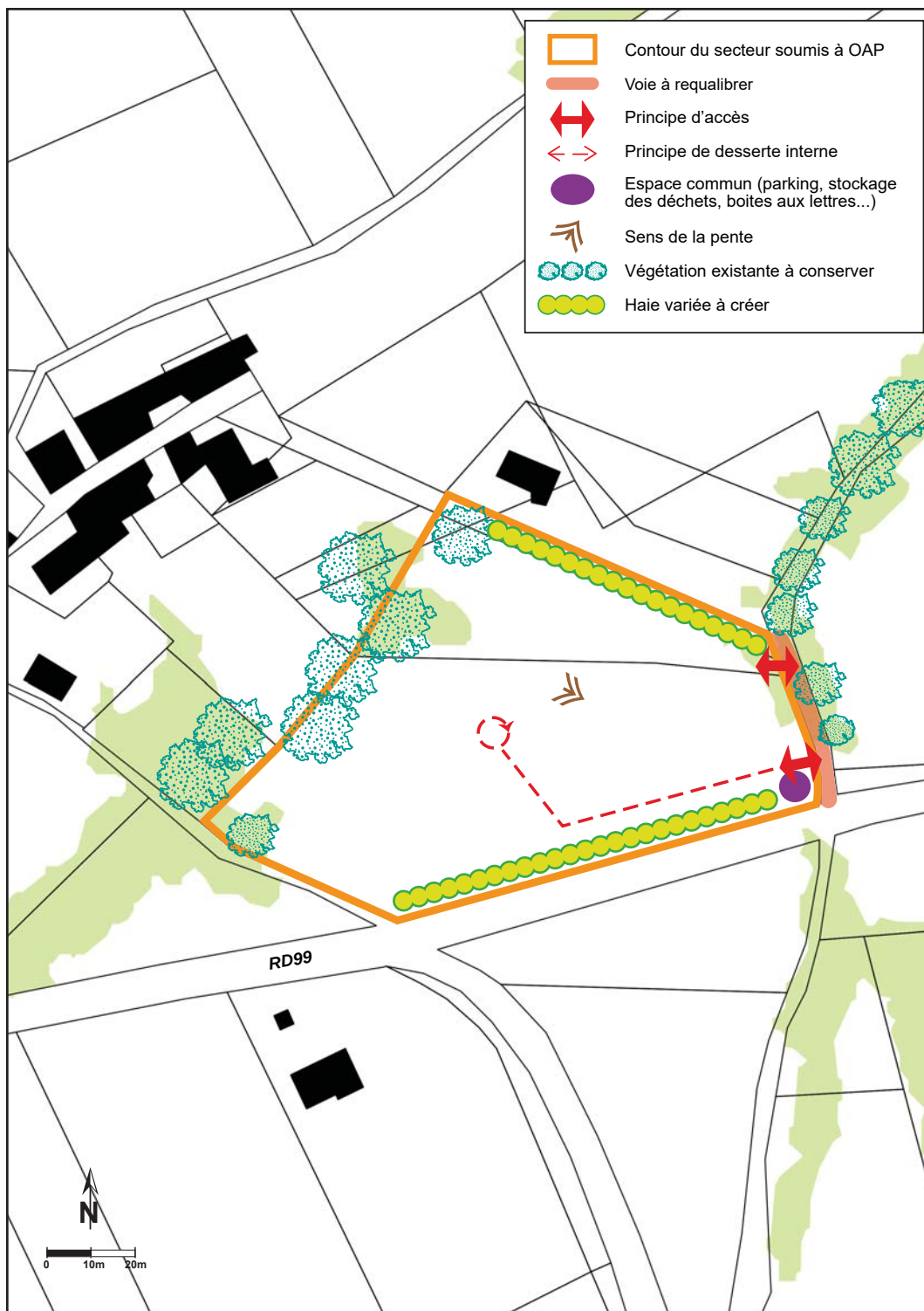
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



LES GRAULGES





LES GRAULGES - OAP N°1

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 7 876 m²

Parcelles : A 204, 461, 462, 466, 468

Foncier : privé

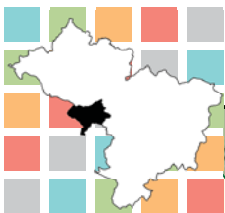
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 6

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

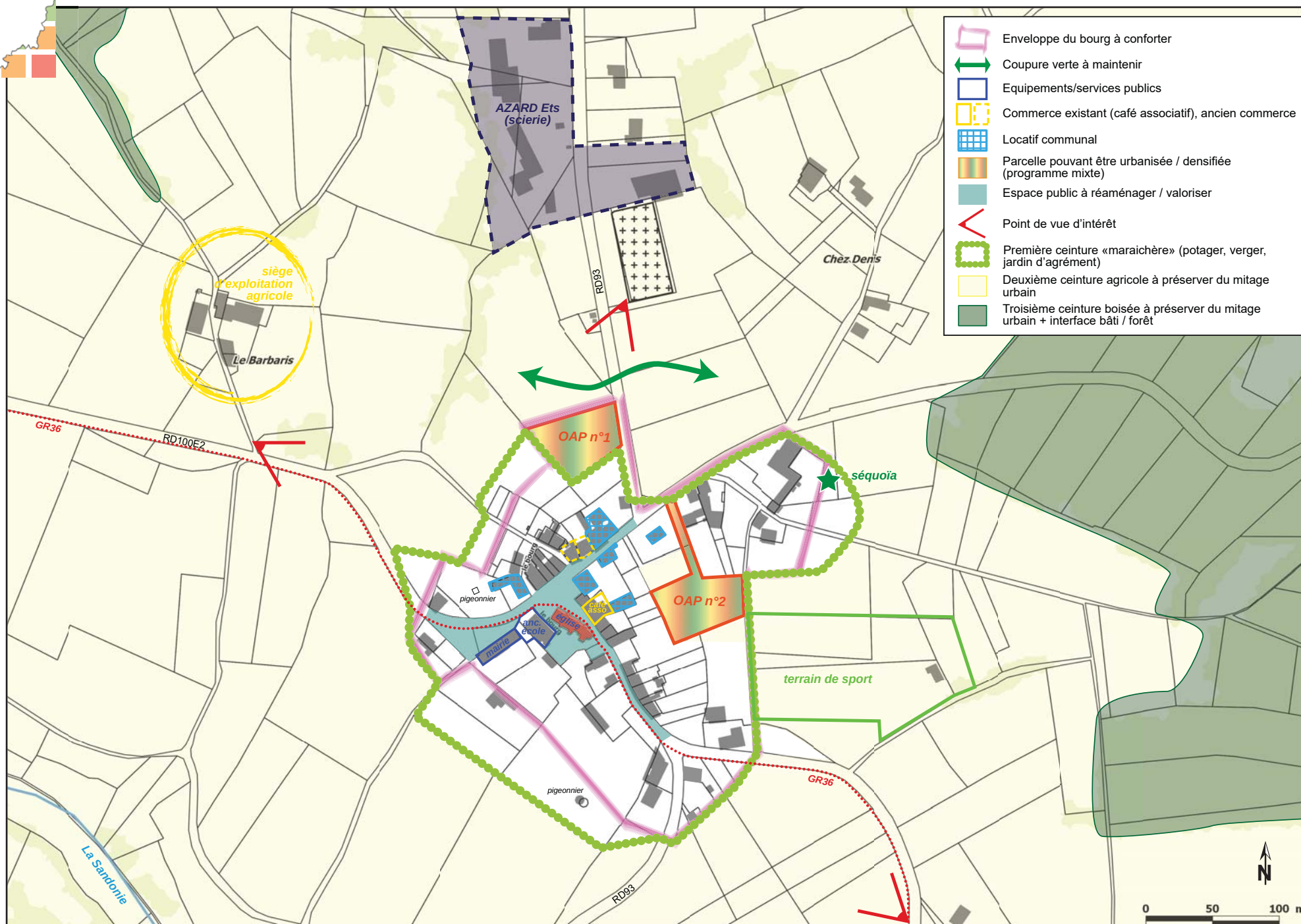
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

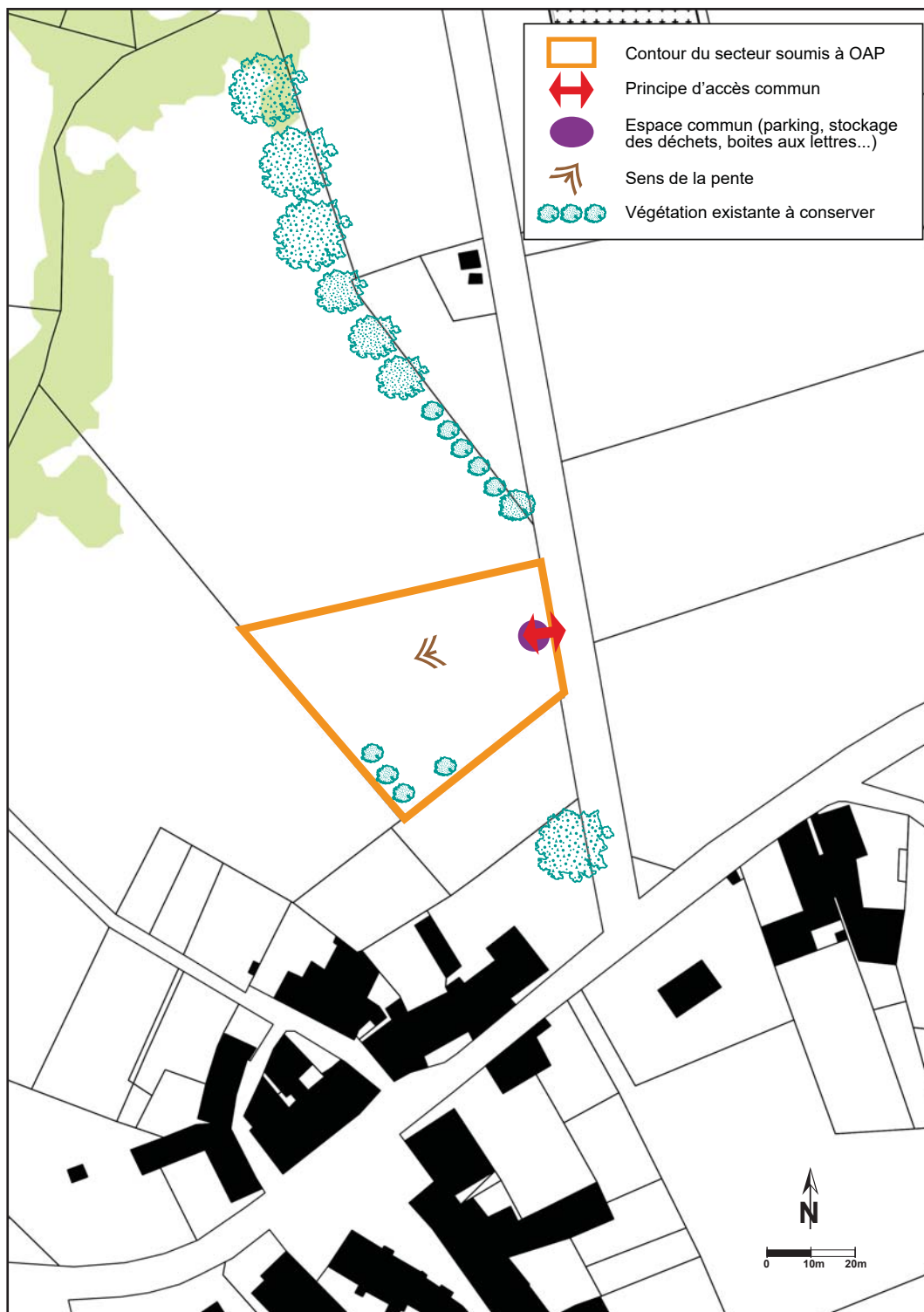
Défense incendie : à créer au niveau du bourg



LÉGUILLAC-DE-CERCLES

- Enveloppe du bourg à conforter
- Coupure verte à maintenir
- Equipements/services publics
- Commerce existant (café associatif), ancien commerce
- Locatif communal
- Parcelle pouvant être urbanisée / densifiée (programme mixte)
- Espace public à réaménager / valoriser
- Point de vue d'intérêt
- Première ceinture «maraichère» (potager, verger, jardin d'agrément)
- Deuxième ceinture agricole à préserver du mitage urbain
- Troisième ceinture boisée à préserver du mitage urbain + interface bâti / forêt





LÉGUILLAC - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 435 m²

Parcelles : C 278

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

LÉGUILLAC - OAP N°2

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 472 m²

Parcelles : C 1519

Foncier : public

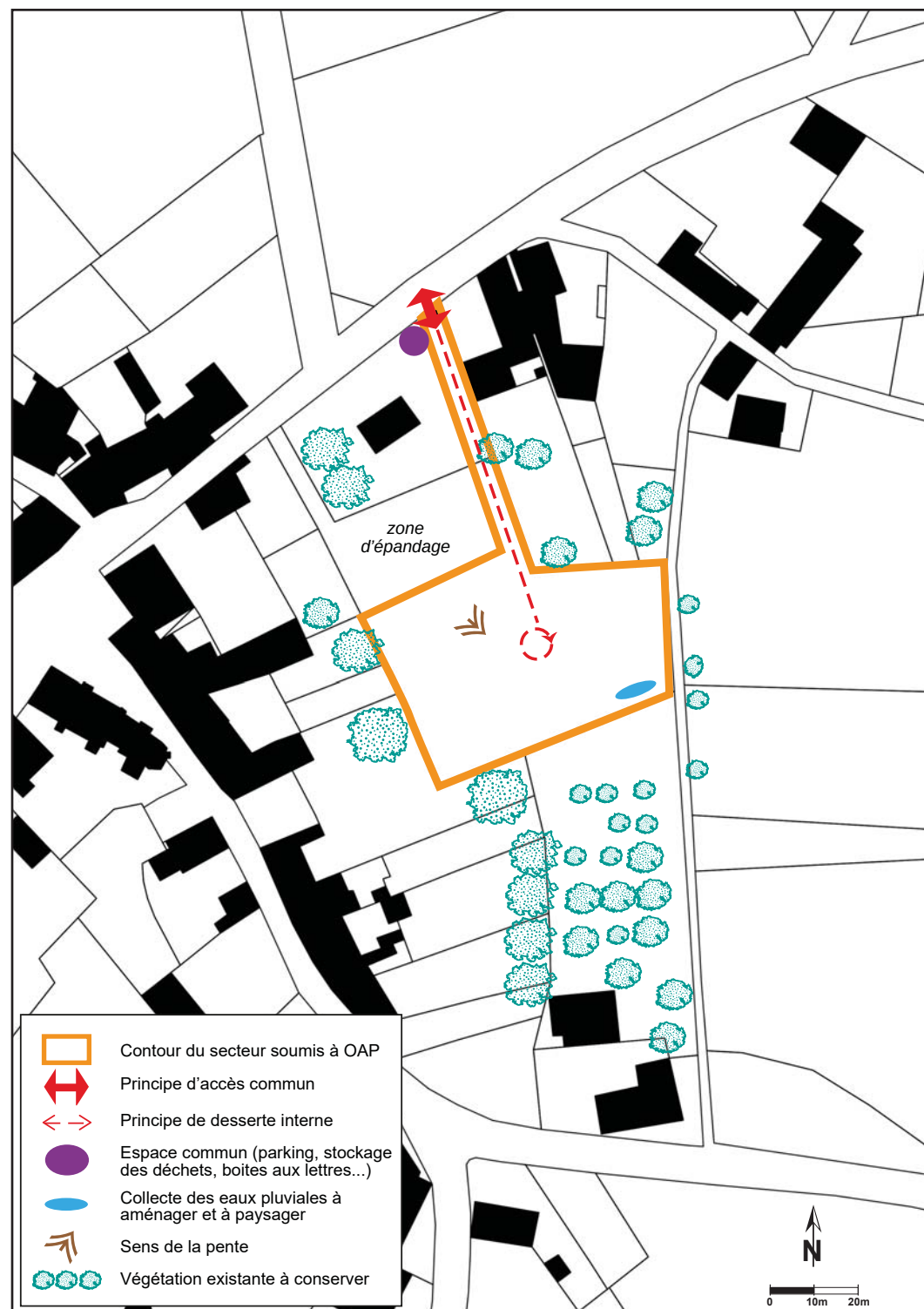
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 3

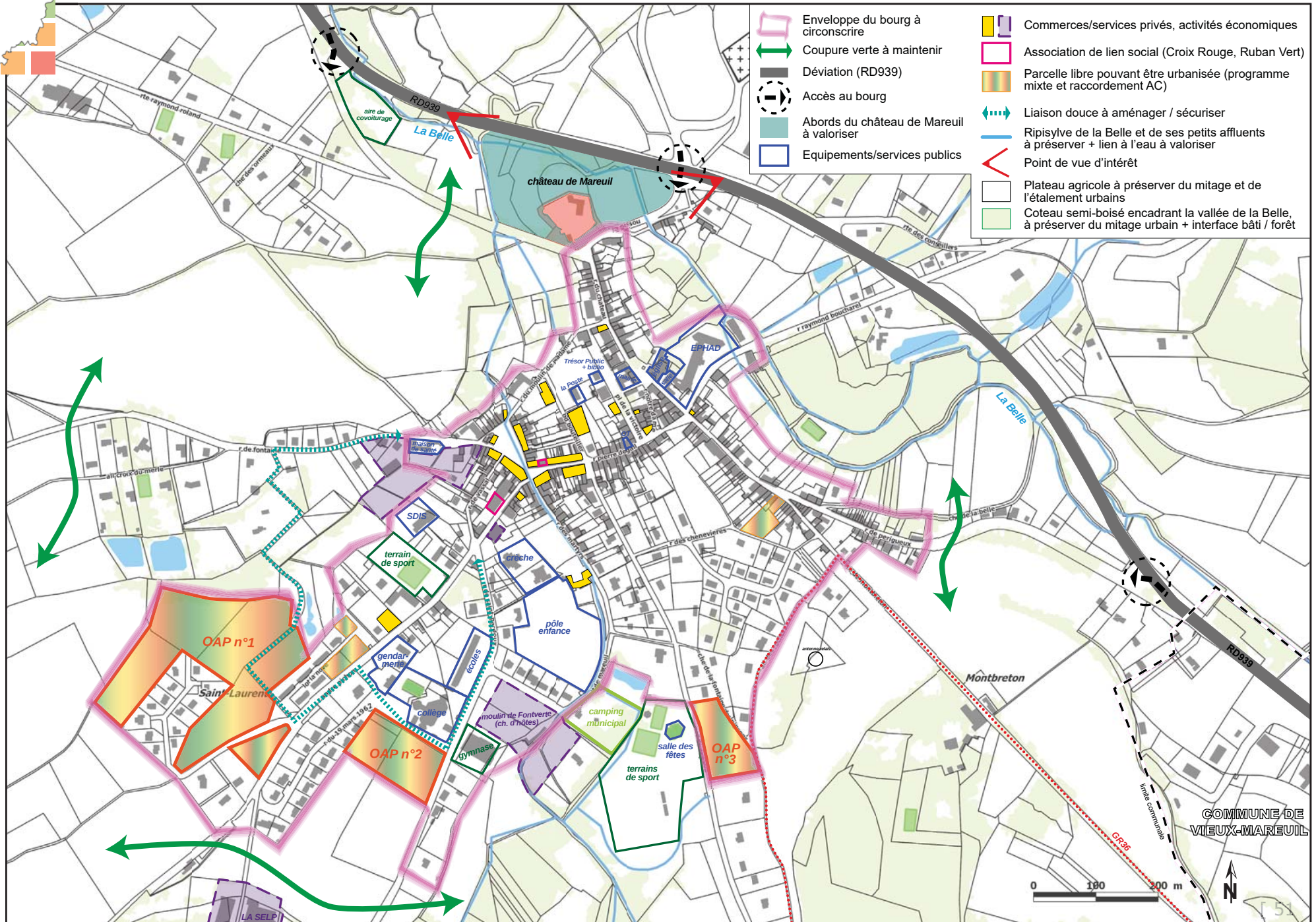
Typologie des logements : individuels, mitoyens...
_location sociale et/ou communale

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





MAREUIL - OAP N°1

Type de zone : UB

Surface du secteur : 5,03 ha

Parcelles : F 82, 83 (foncier public)
F 86, 342, 347, 452 (foncier privé)

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 35

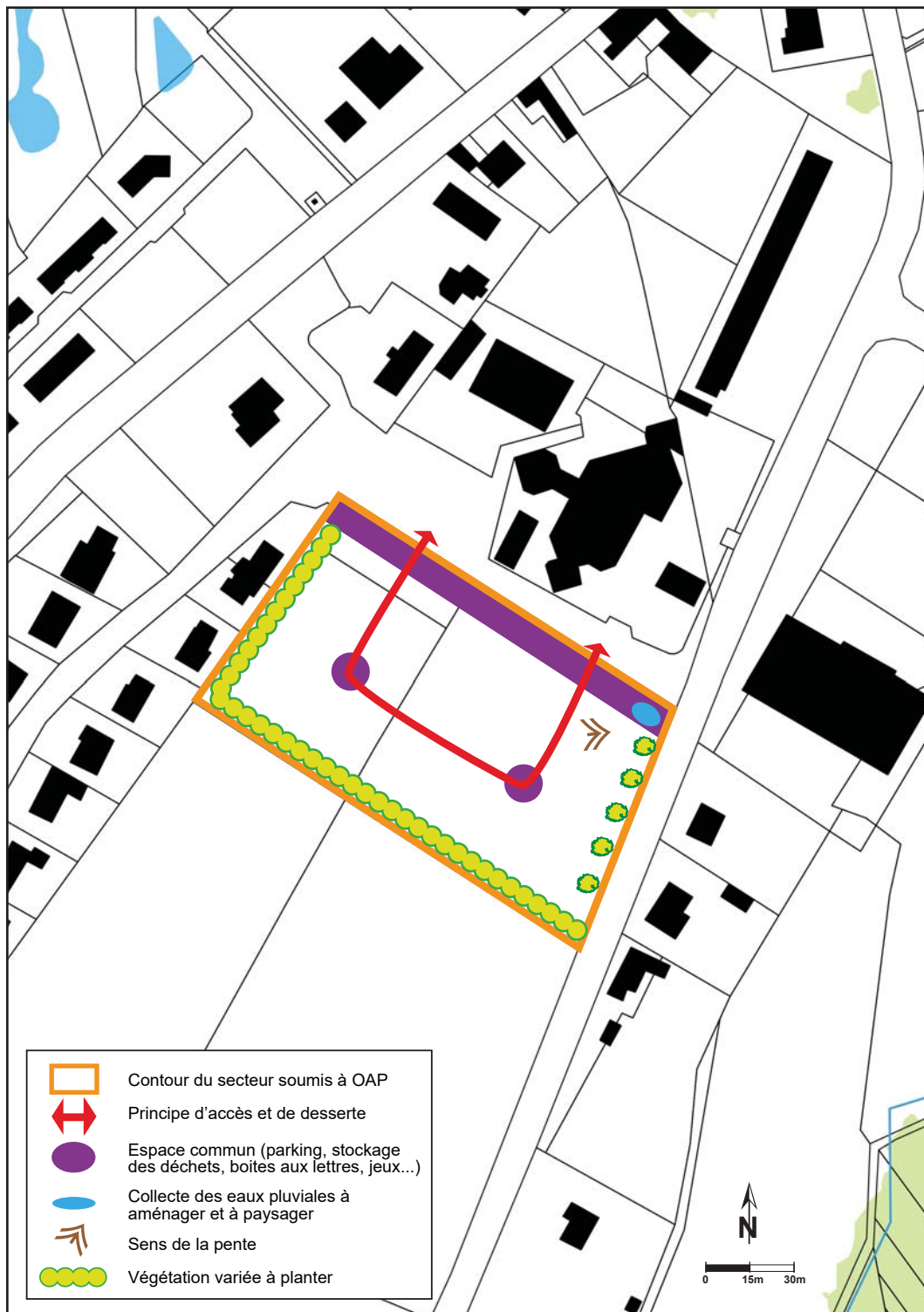
Typologie des logements : individuels, mitoyens...
_25 % de location sociale et/ou communale

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





MAREUIL - OAP N°2

Type de zone : UB

Surface du secteur : 1,10 ha

Parcelles : E 486, 635, 637

Foncier : public

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 10

Typologie des logements : collectifs, mitoyens, individuels...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

MAREUIL - OAP N°3

Type de zone : UB

Surface du secteur : 7 719 m²

Parcelles : B 593

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 6

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

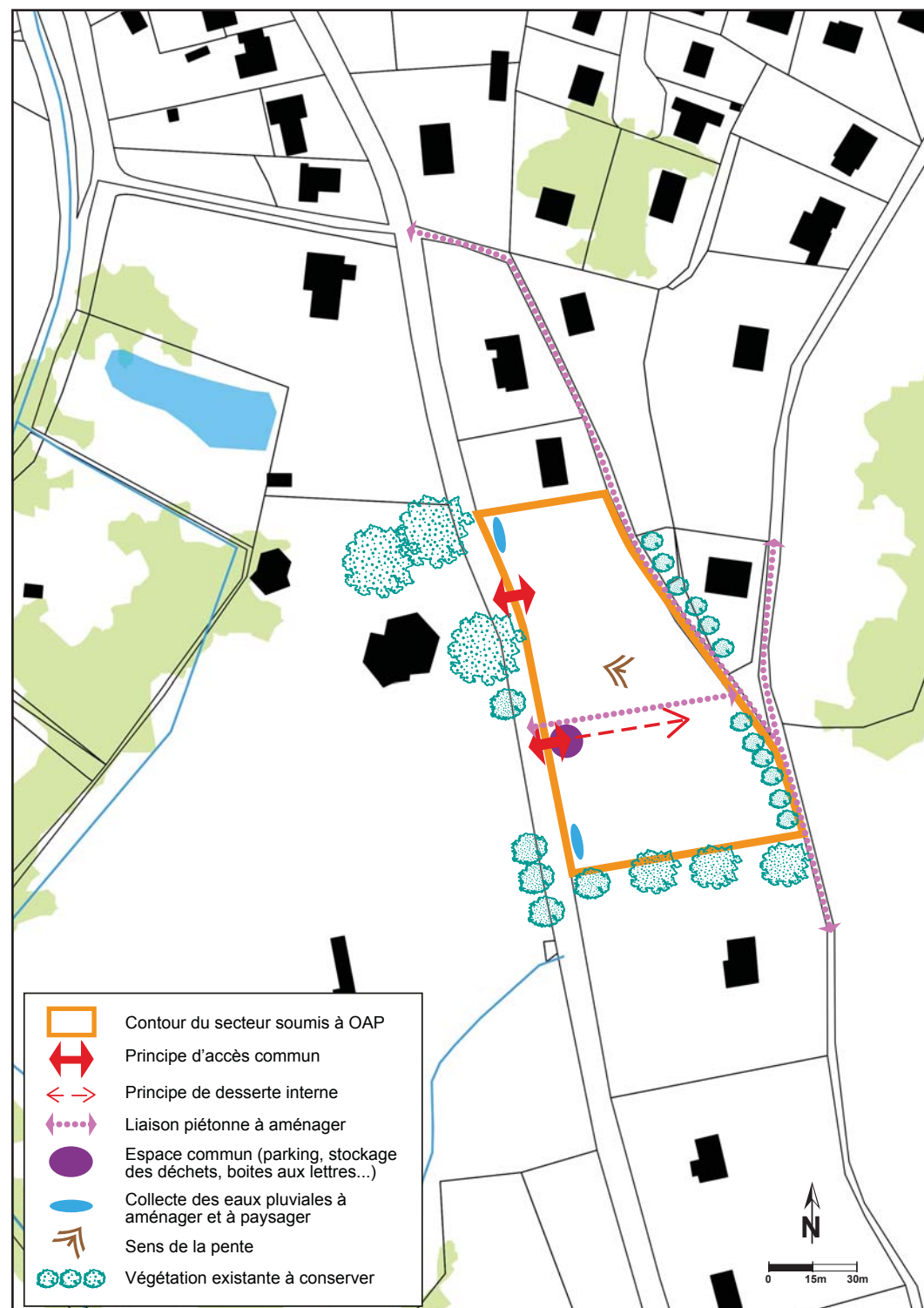




Schéma d'organisation générale du bourg



MONSEC- OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 3 427 m²

Parcelles : B 624, 1650

Foncier : privé

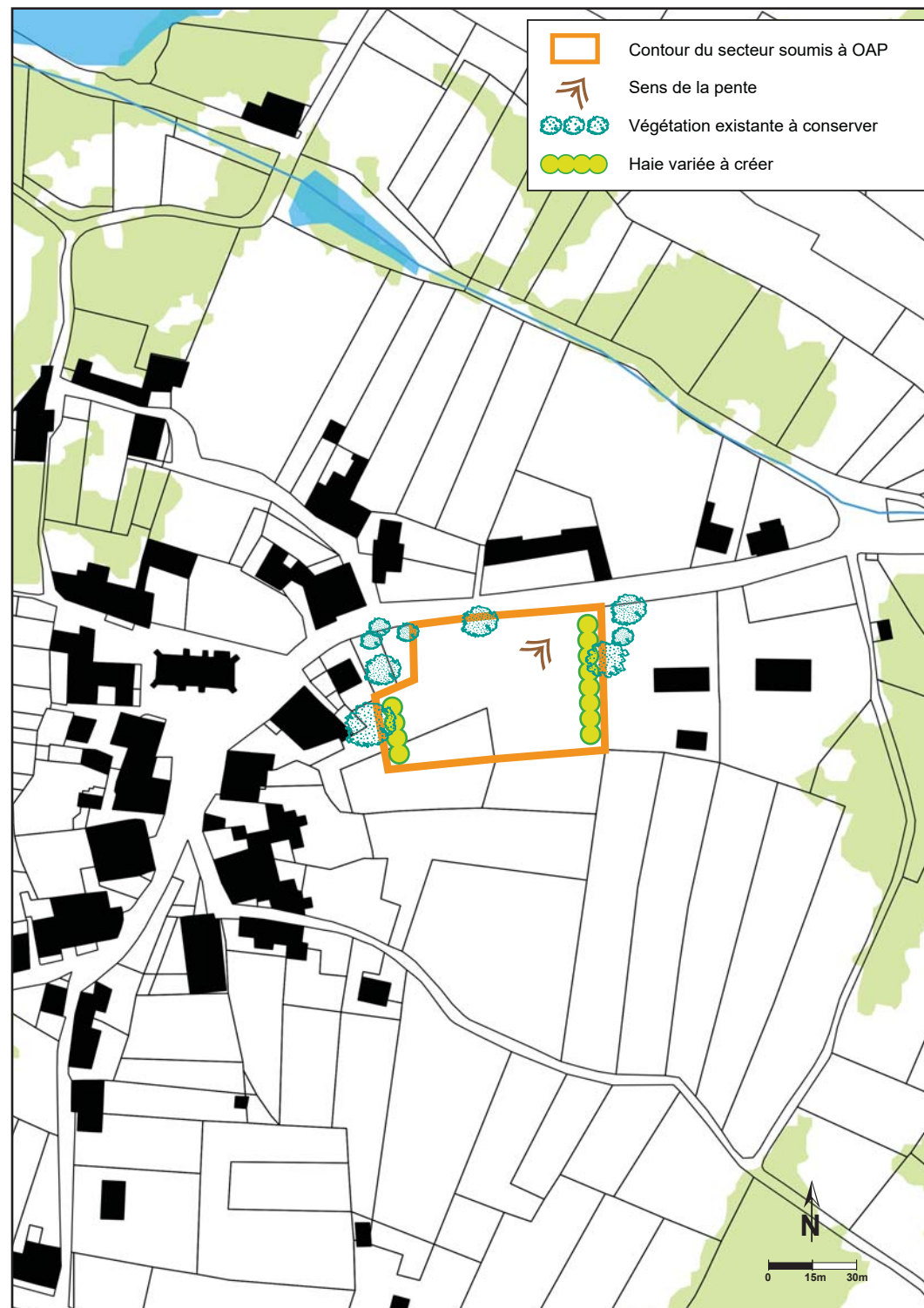
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

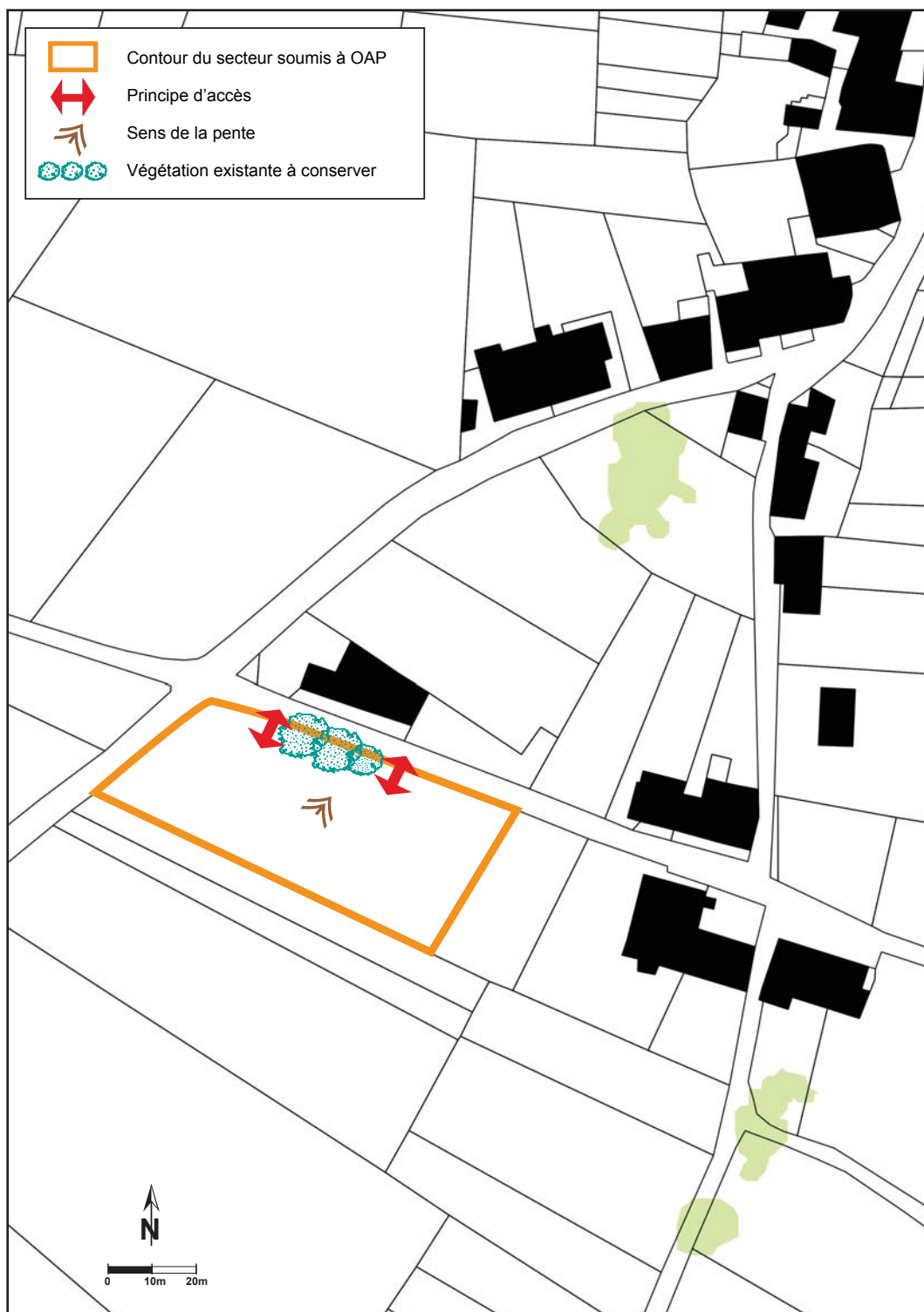
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





MONSEC - OAP N°2

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 735 m²

Parcelles : B 469

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

MONSEC- OAP n°3

Type de zone : UA

Surface du secteur :

_sous-secteur n°1 : 2 178 m²

_sous-secteur n°2 : 3 703 m²

Parcelles :

_sous-secteur n°1 : B 498

_sous-secteur n°2 : B 499, 514

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) :

_sous-secteur n°1 : 2

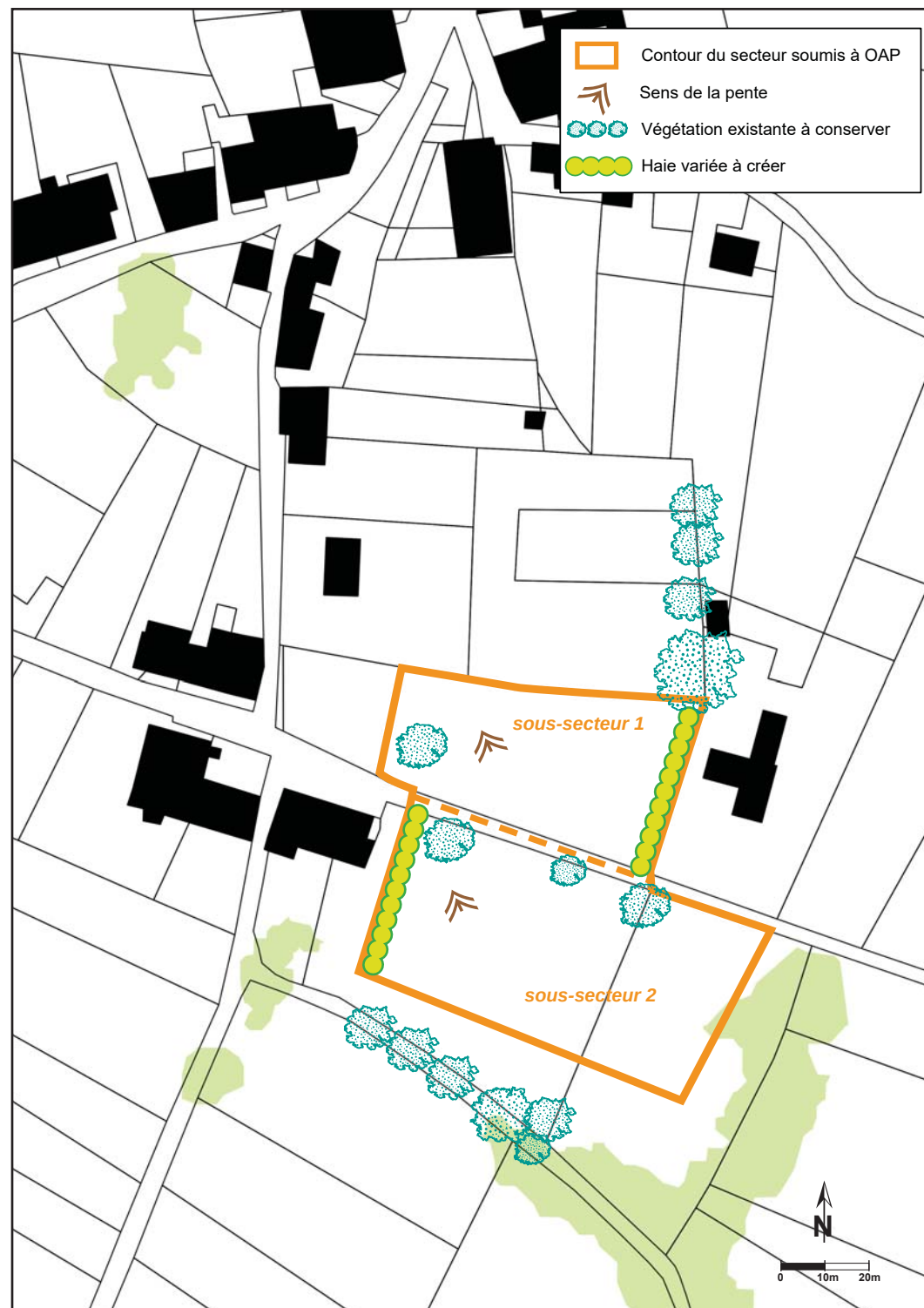
_sous-secteur n°2 : 3

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

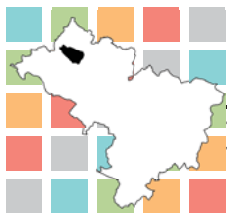
Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

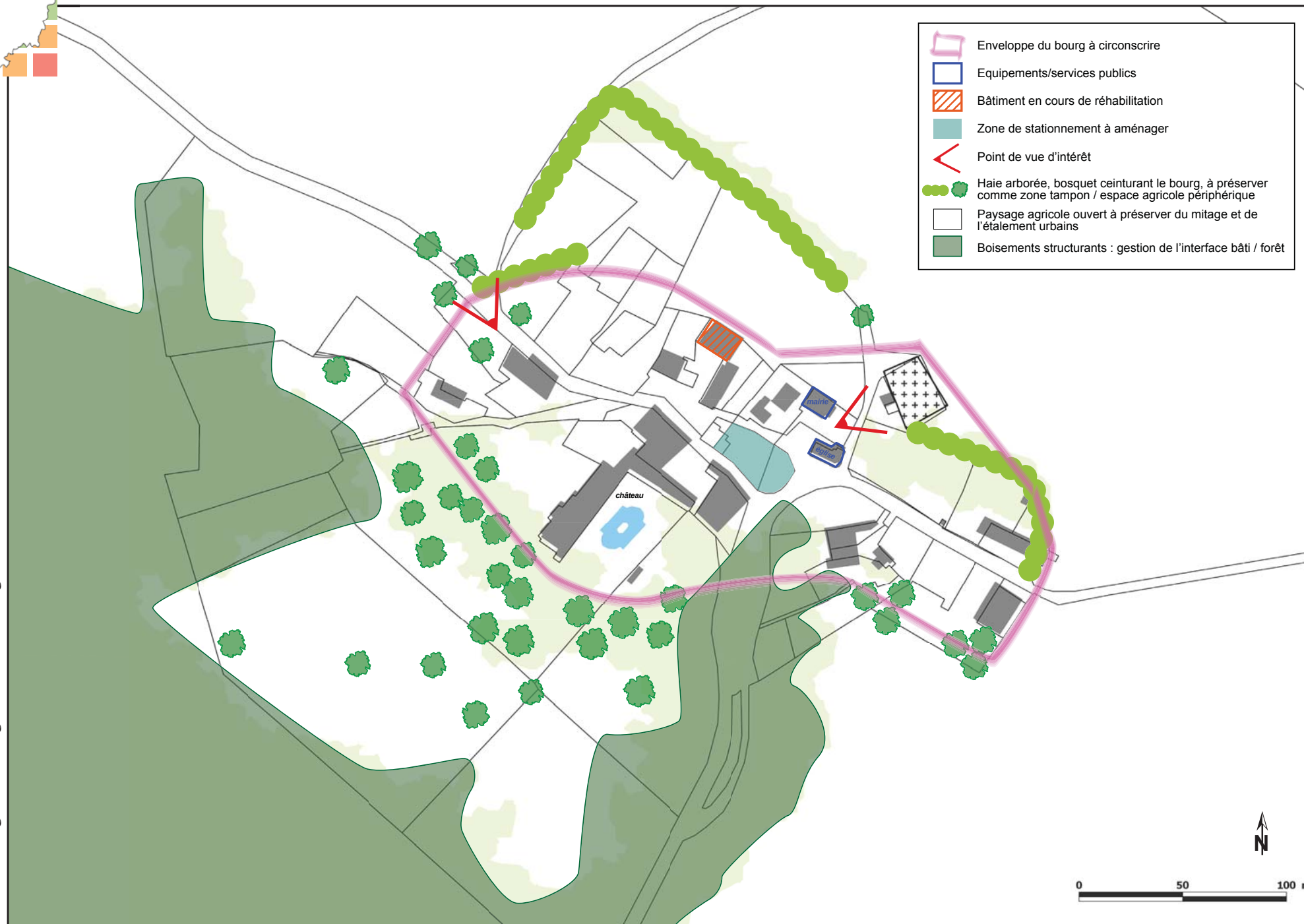


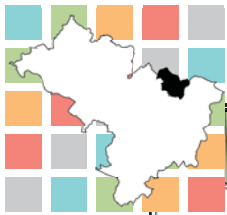




PUYRENIER

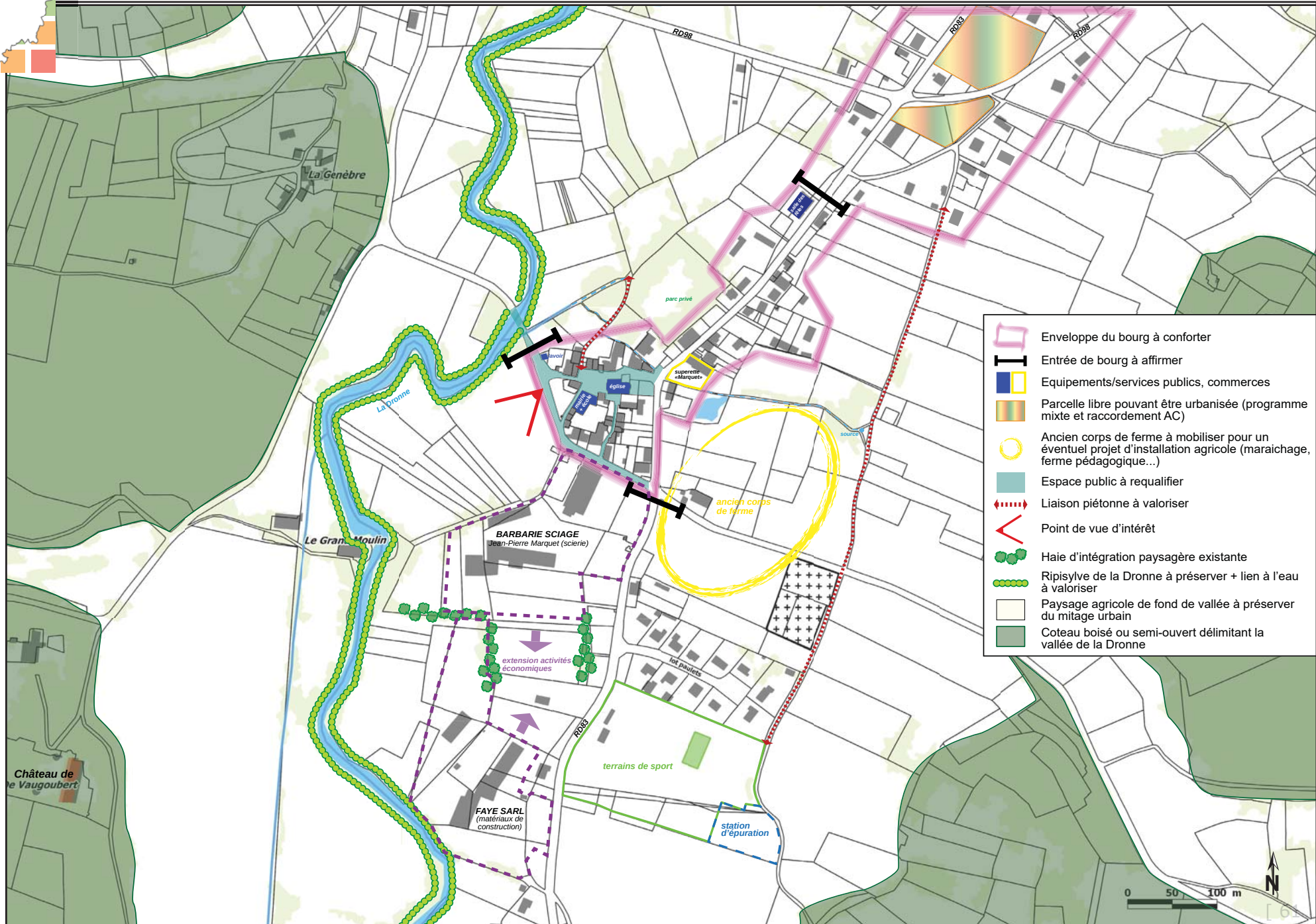
-  Enveloppe du bourg à circonscrire
-  Equipements/services publics
-  Bâtiment en cours de réhabilitation
-  Zone de stationnement à aménager
-  Point de vue d'intérêt
-  Haie arborée, bosquet ceinturant le bourg, à préserver comme zone tampon / espace agricole périphérique
-  Paysage agricole ouvert à préserver du mitage et de l'étalement urbains
-  Boisements structurants : gestion de l'interface bâti / forêt

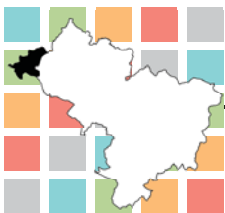




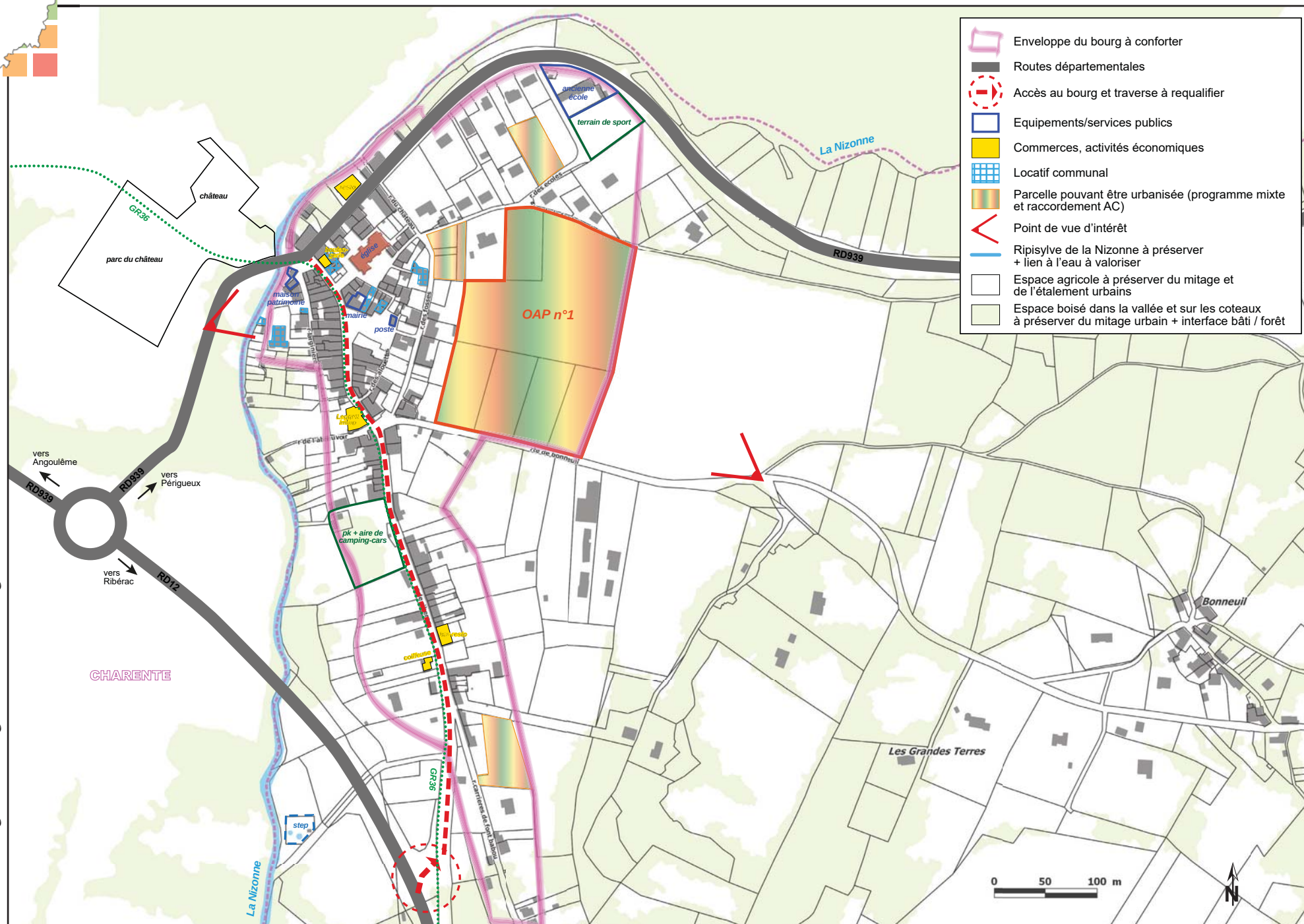
QUINSAC

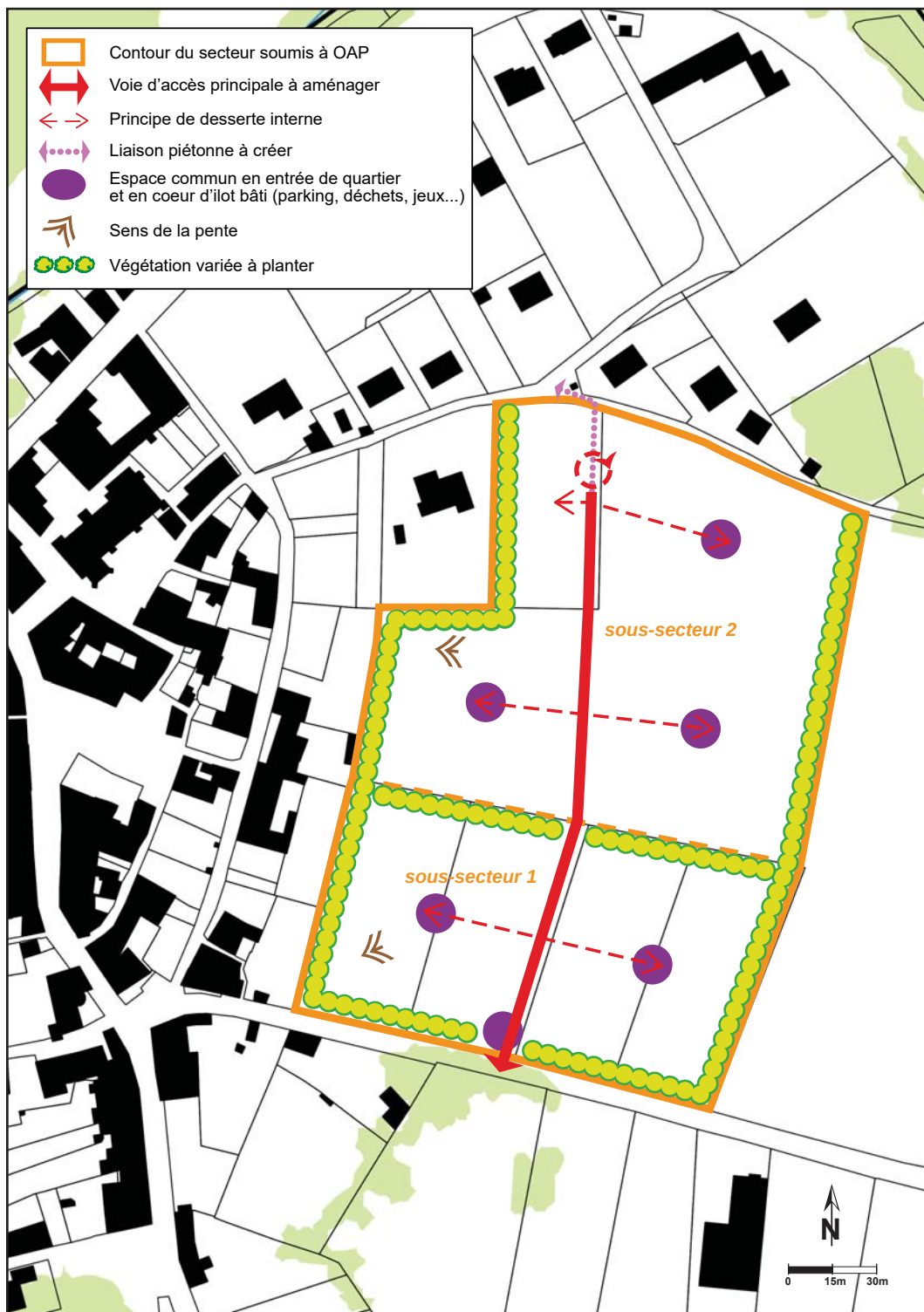
Schéma d'organisation générale du bourg





LA ROCHEBEAUCOURT-ET-ARGENTINE





LA ROCHEBEAUCOURT - OAP N°1

Type de zone : 1AU

Surface du secteur :

_sous-secteur n°1 : 1,26 ha

_sous-secteur n°2 : 1,86 ha

Parcelles :

_sous-secteur n°1 : AA 230, 231, 232, 233 (foncier public)

_sous-secteur n°2 : AA 298, 299 (foncier privé)

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) :

_sous-secteur n°1 : 8

_sous-secteur n°2 : 14

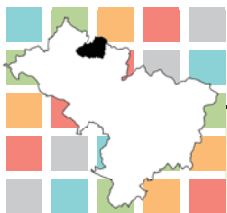
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

_sous-secteur n°1 : location sociale et/ou communale

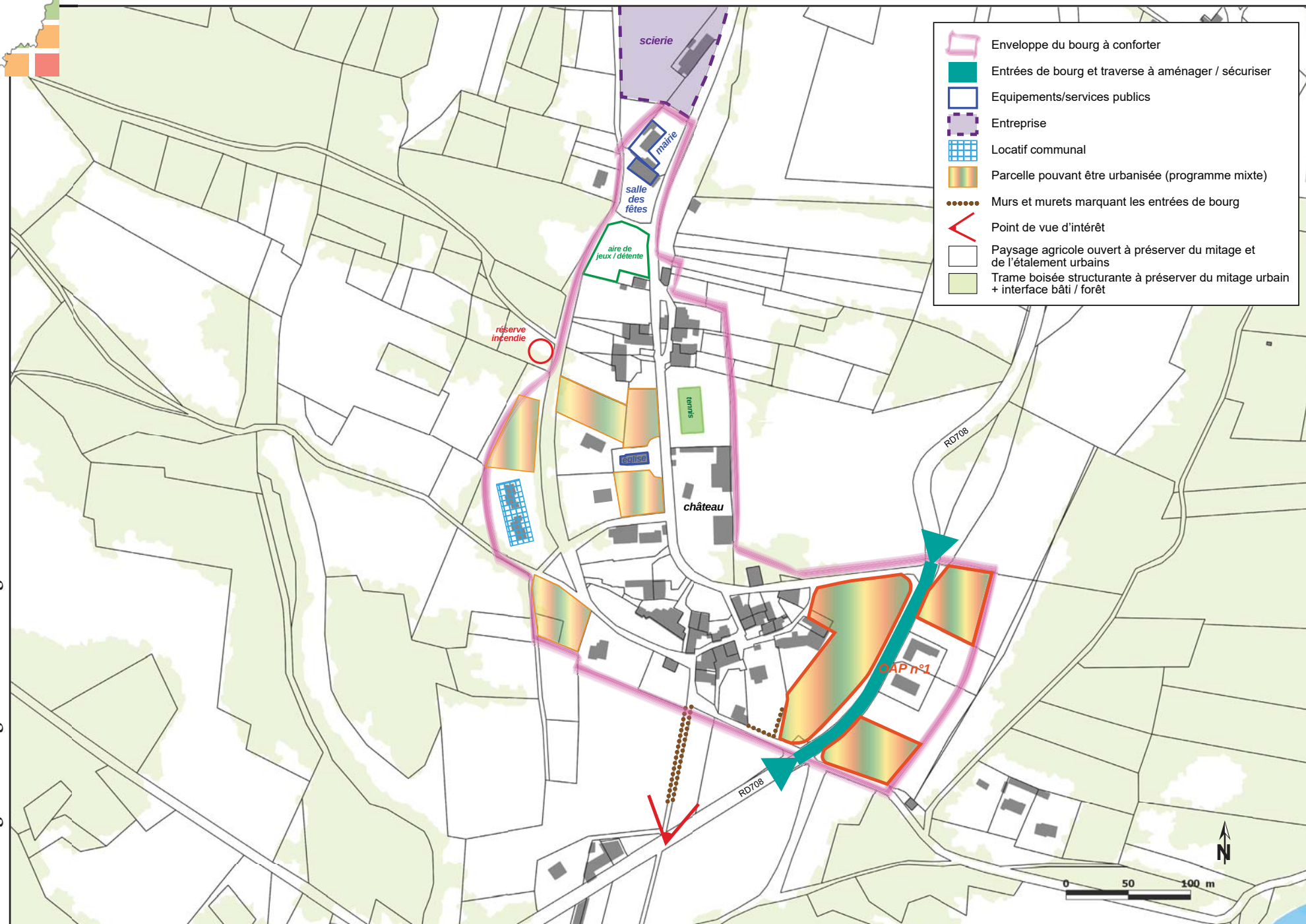
Assainissement collectif (eaux usées et eaux pluviales) : oui

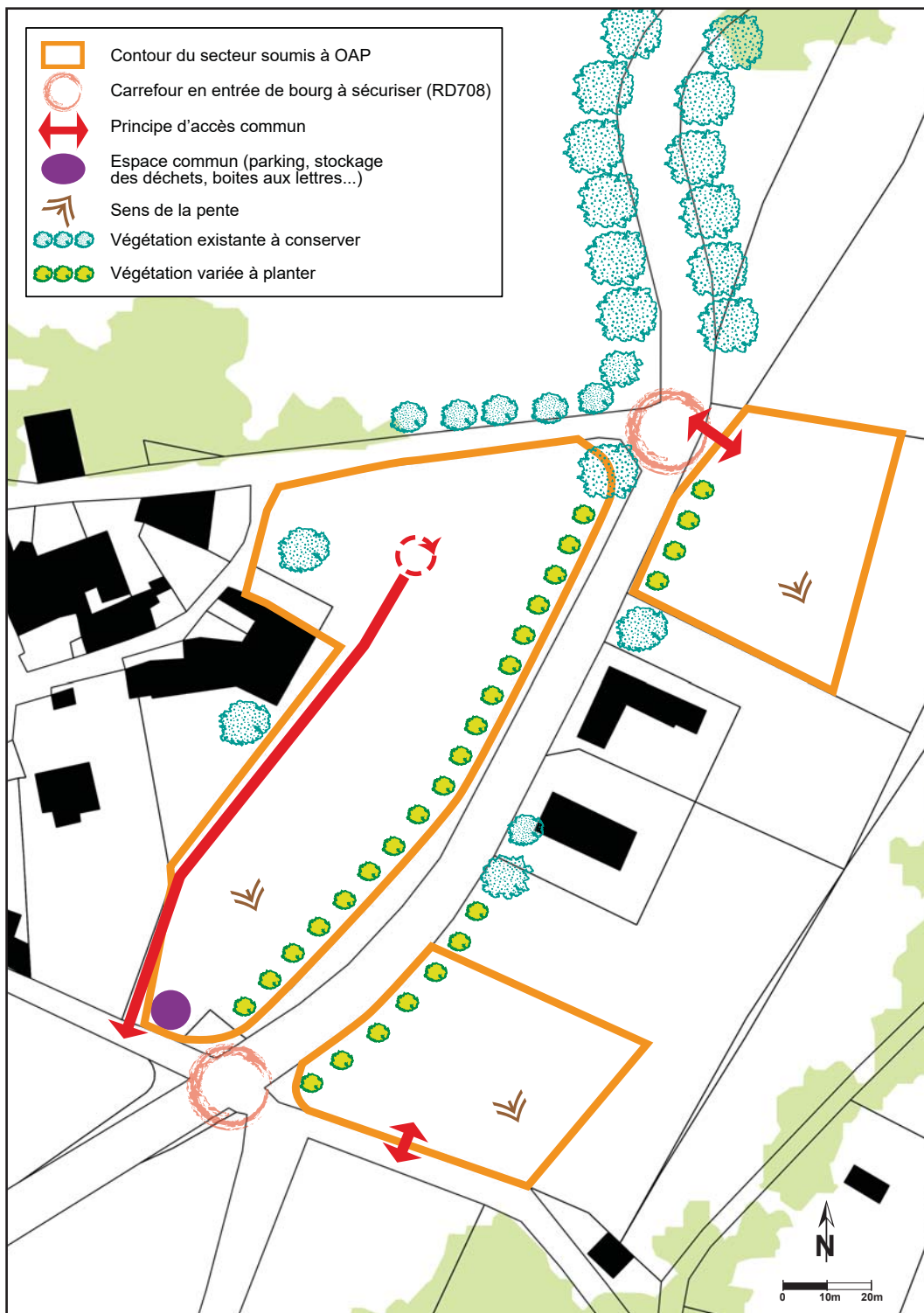
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : à renforcer



RUDEAU-LADOSSE





RUDEAU-LADOSSE - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 1,19 ha

Parcelles : AD 173, 354, 355, 378, 379, 380

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 8

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

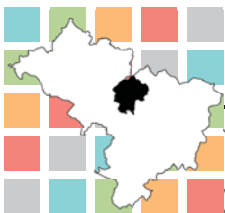
Assainissement collectif :

_eaux usées : non

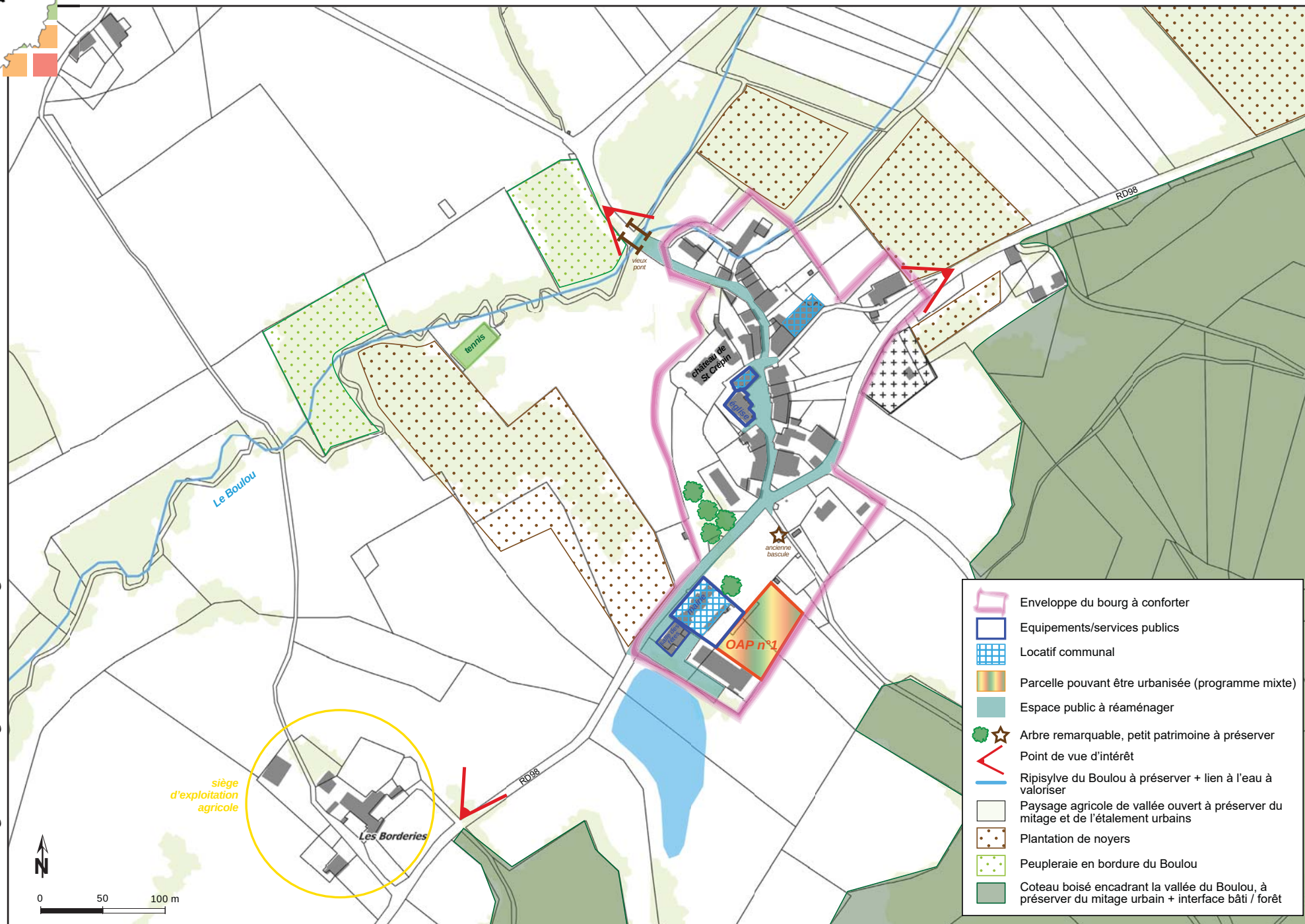
_eaux pluviales : oui

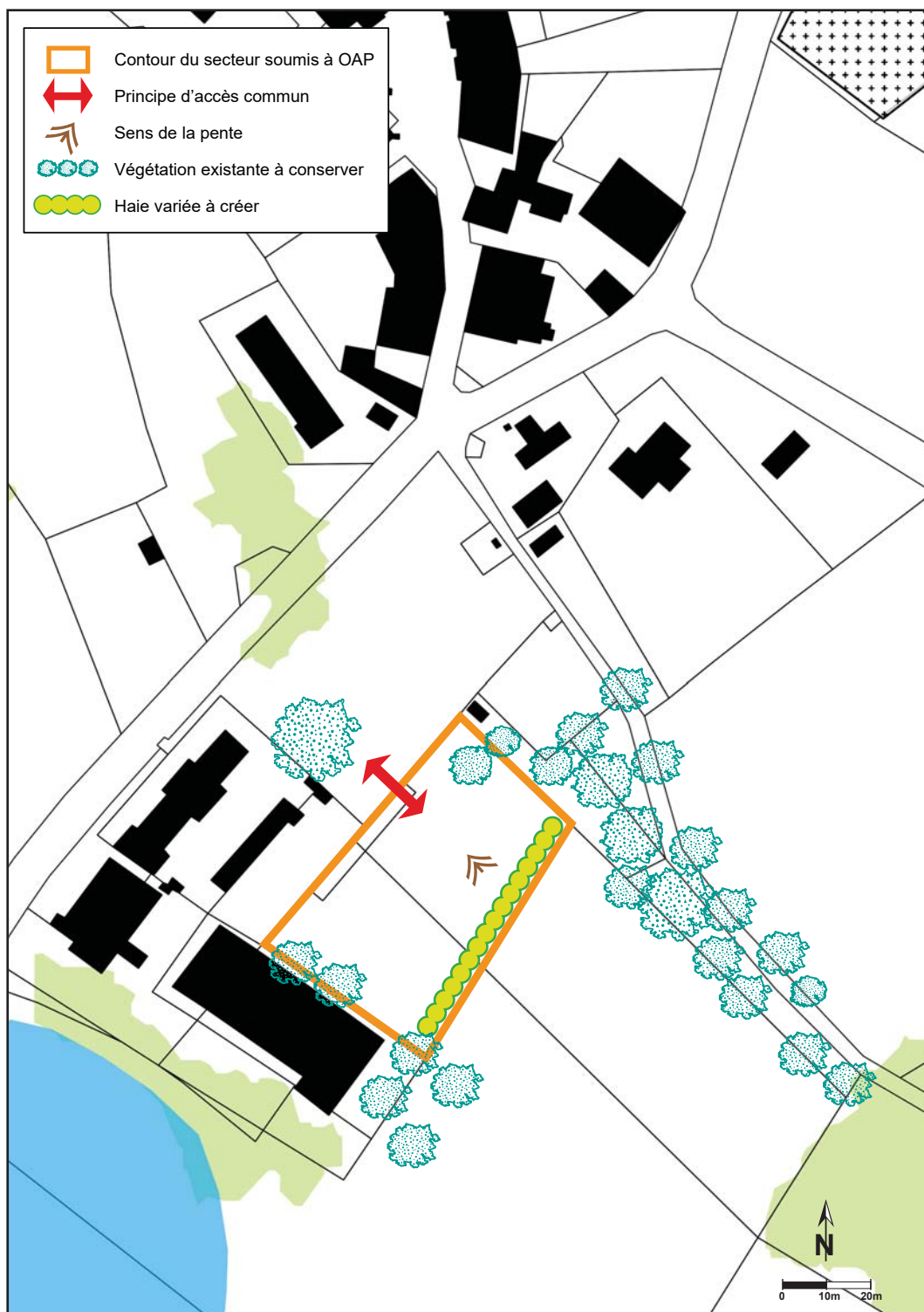
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



SAINT-CRÉPIN-DE-RICHEMONT





SAINT-CRÉPIN - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 672 m²

Parcelles : AZ 469, 473 (public) et AZ 470, 476 (privé)

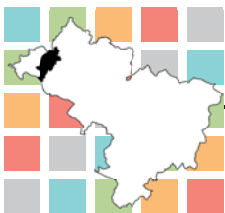
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

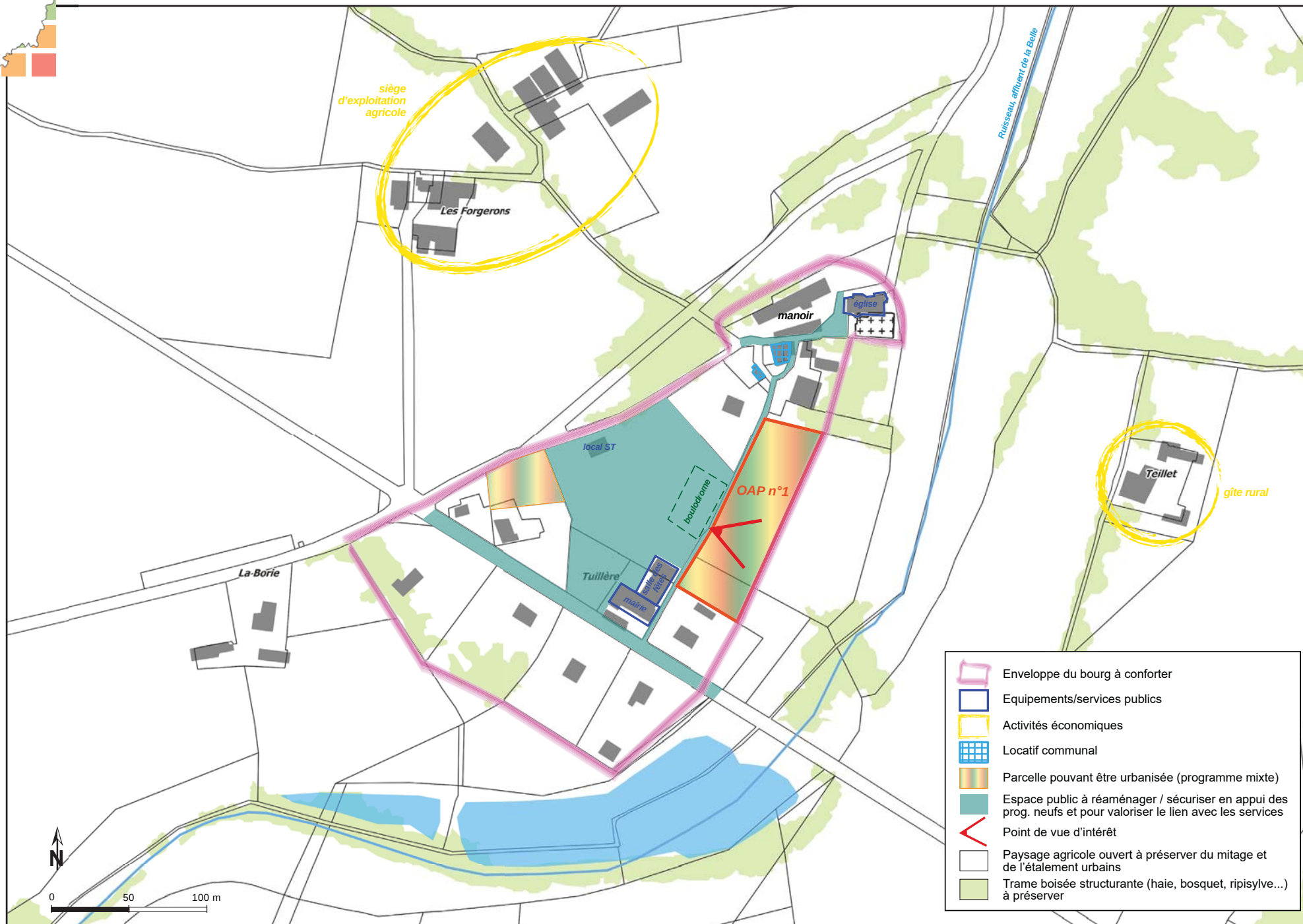
Assainissement collectif : non

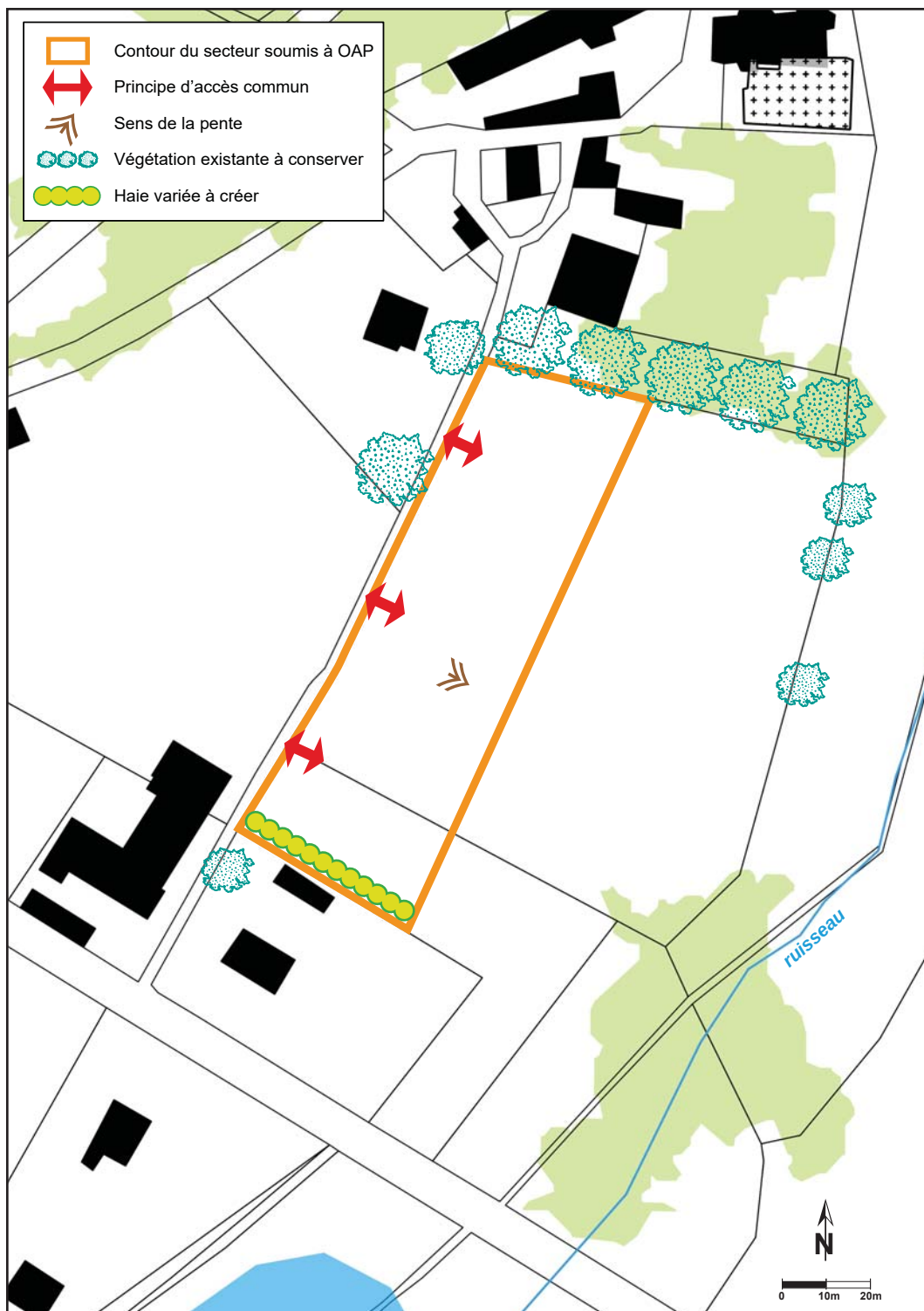
Desserte eau potable et réseaux secs : à étendre

Défense incendie : oui



SAINTE-CROIX-DE-MAREUIL





SAINTE-CROIX - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 5 890 m²

Parcelles : B 780, 1028

Foncier : privé

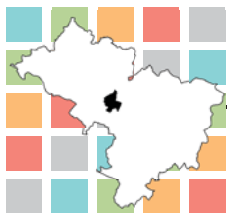
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : mitoyens

Assainissement commun à créer (de type phytoépuration)

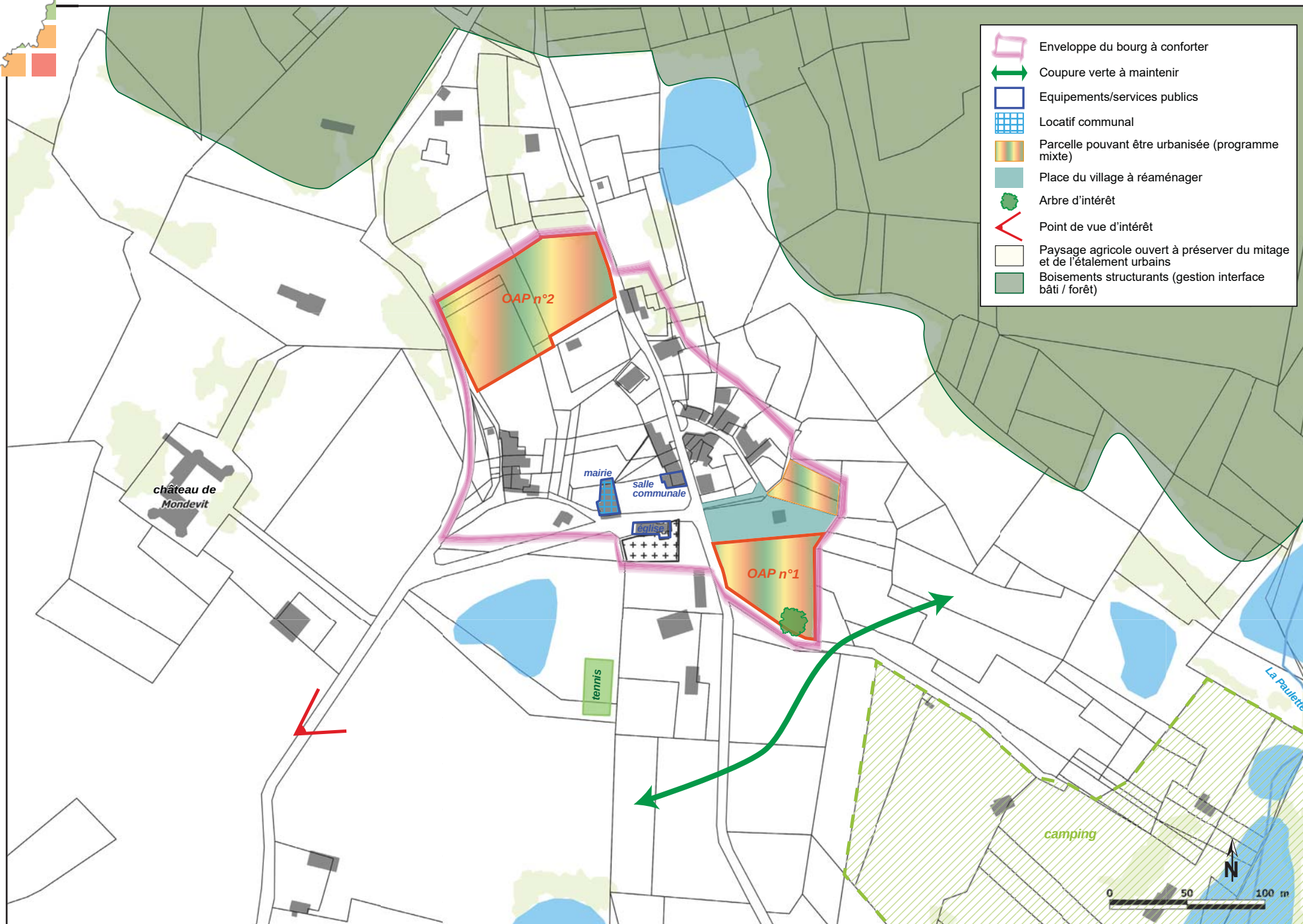
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

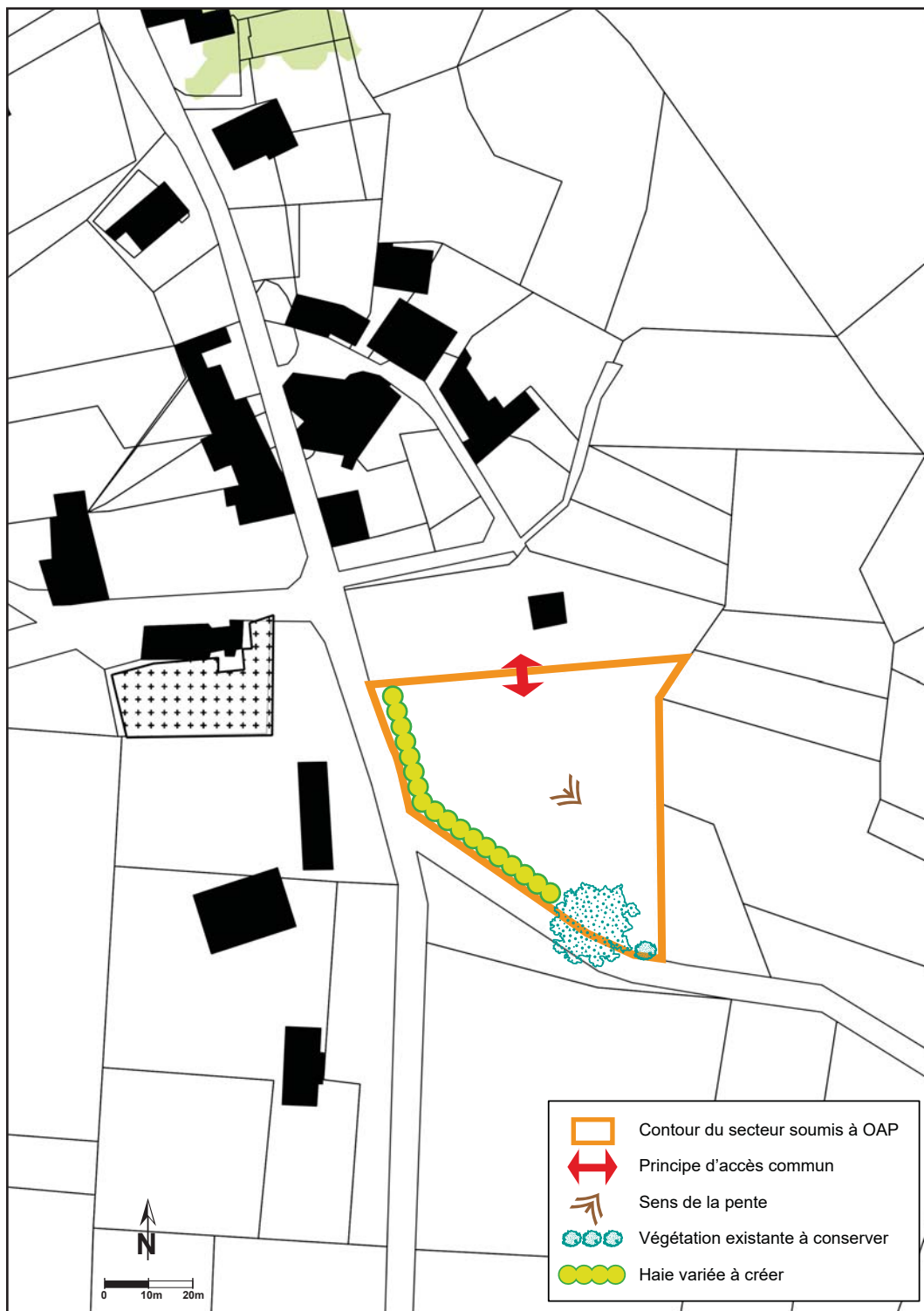
Défense incendie : oui



SAINT-FÉLIX-DE-BOURDEILLES

- Enveloppe du bourg à conforter
- Coupure verte à maintenir
- Equipements/services publics
- Locatif communal
- Parcelle pouvant être urbanisée (programme mixte)
- Place du village à réaménager
- Arbre d'intérêt
- Point de vue d'intérêt
- Paysage agricole ouvert à préserver du mitage et de l'étalement urbains
- Boisements structurants (gestion interface bâti / forêt)





SAINT-FÉLIX - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 817 m²

Parcelles : A 238

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

SAINT-FÉLIX - OAP N°2

Type de zone : UA

Surface du secteur : 6 433 m²

Parcelles : A 682, 683, 685, 703, 704

Foncier : privé

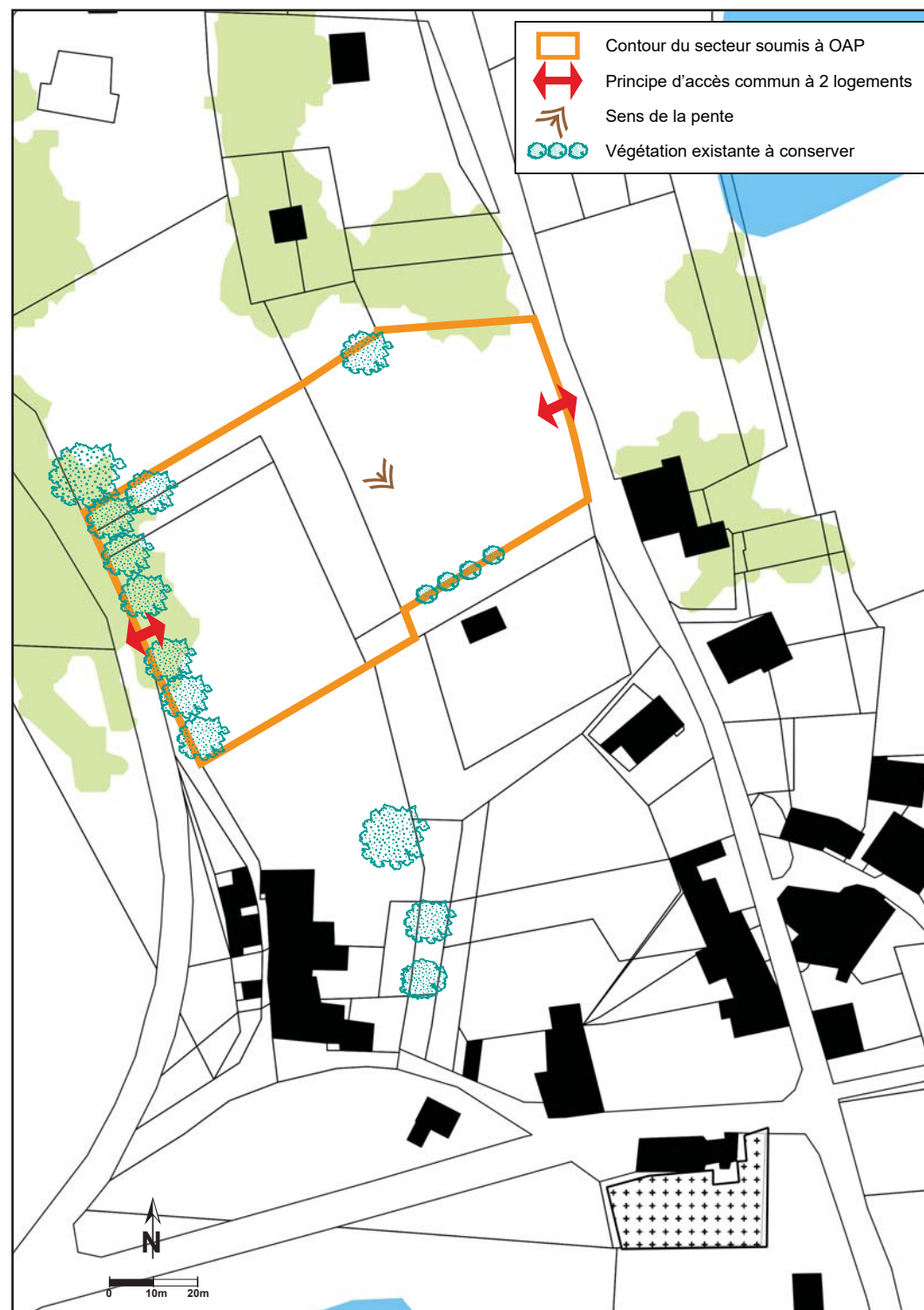
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

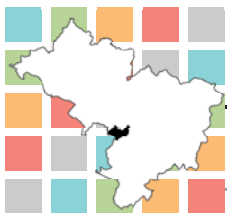
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

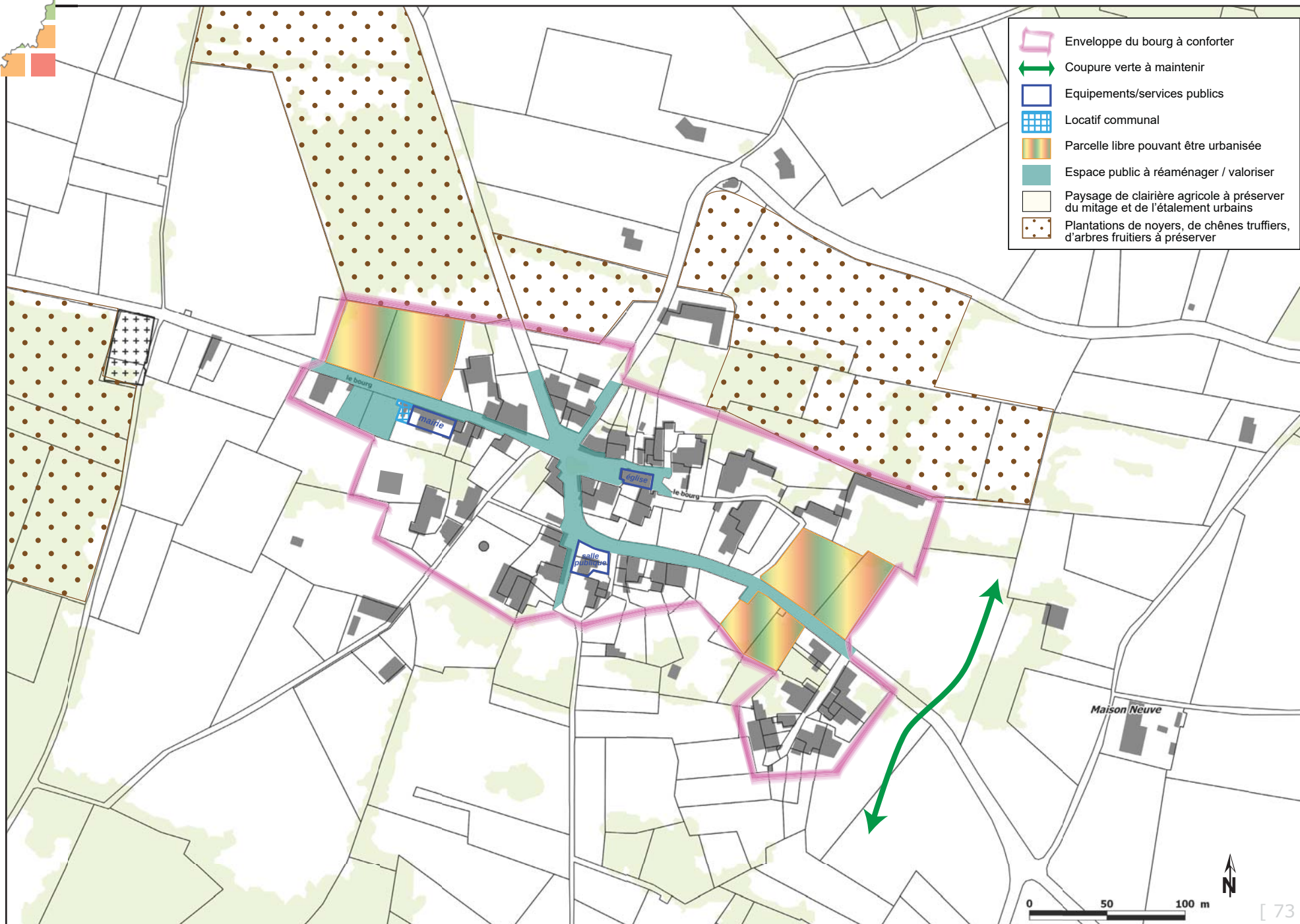
Défense incendie : oui

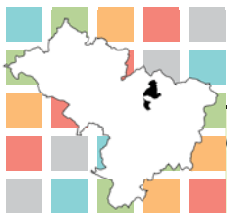




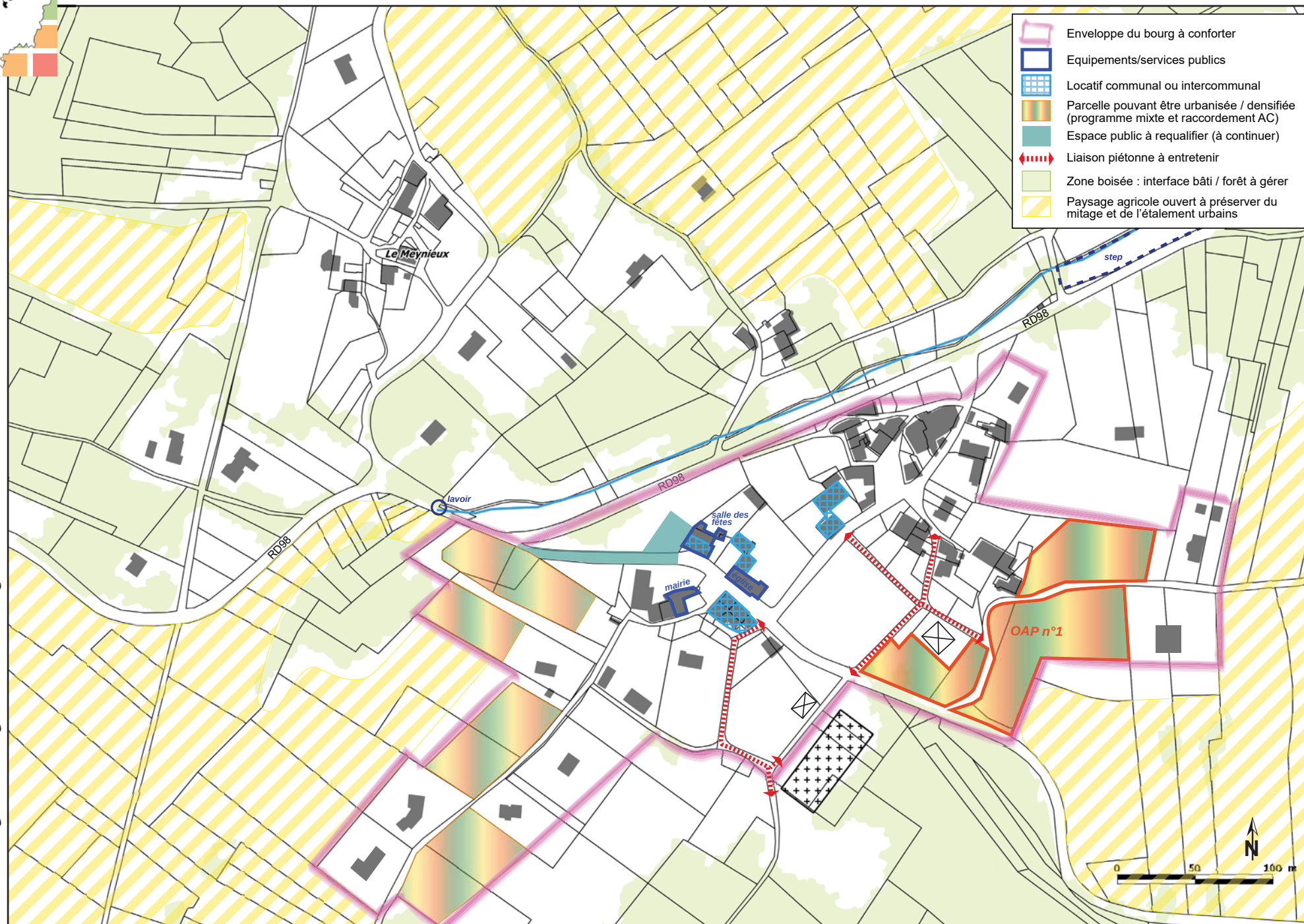
SAINT-JULIEN-DE-BOURDEILLES

Schéma d'organisation générale du bourg





SAINT-PANCRACE





SAINT-PANCRACE - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 5 256 m²

Parcelles : A 386, 387

Foncier : privé

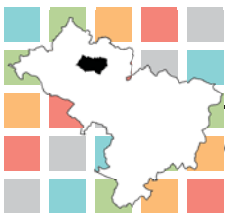
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

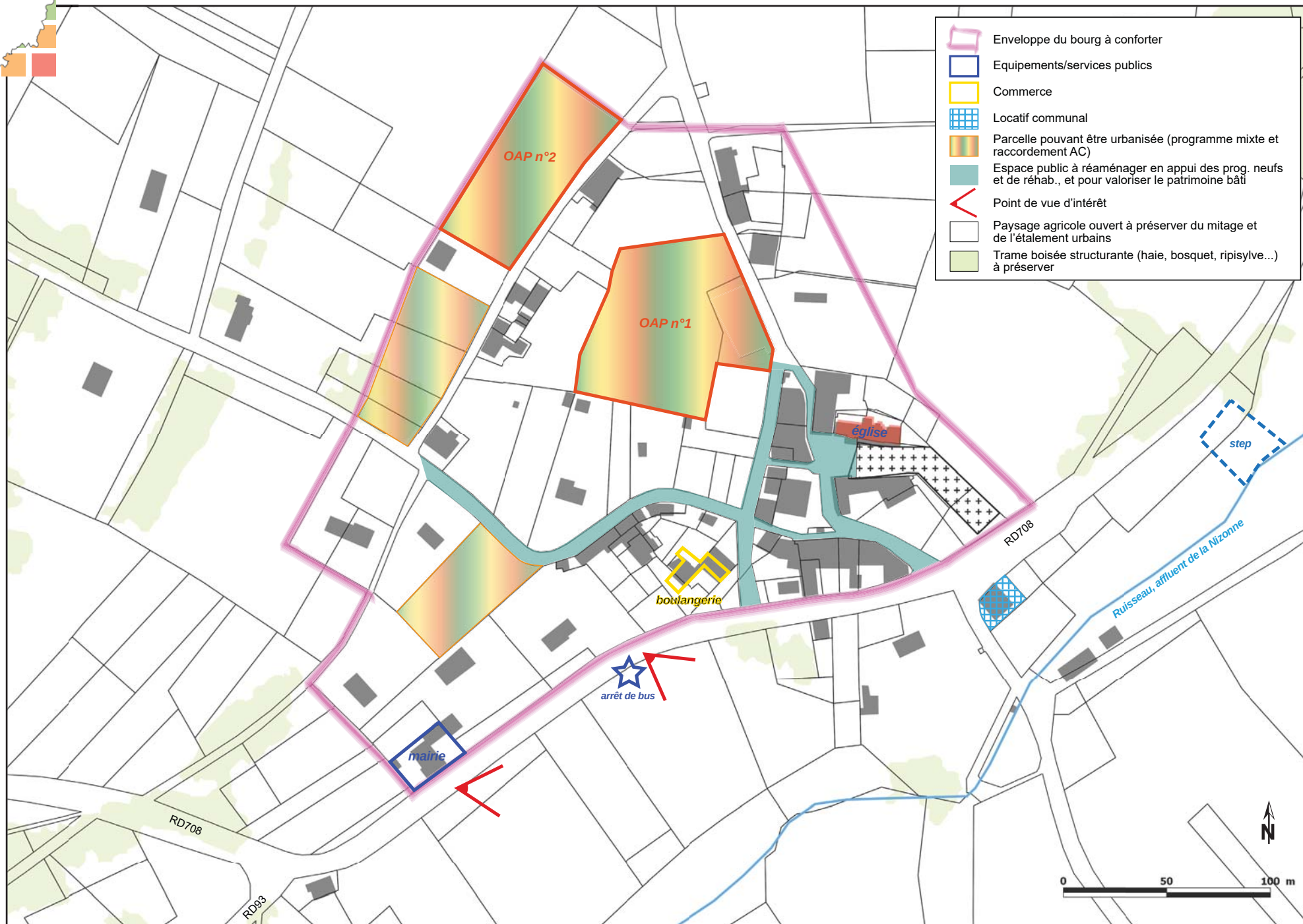
Assainissement collectif : oui, extension de réseau éventuelle à prévoir

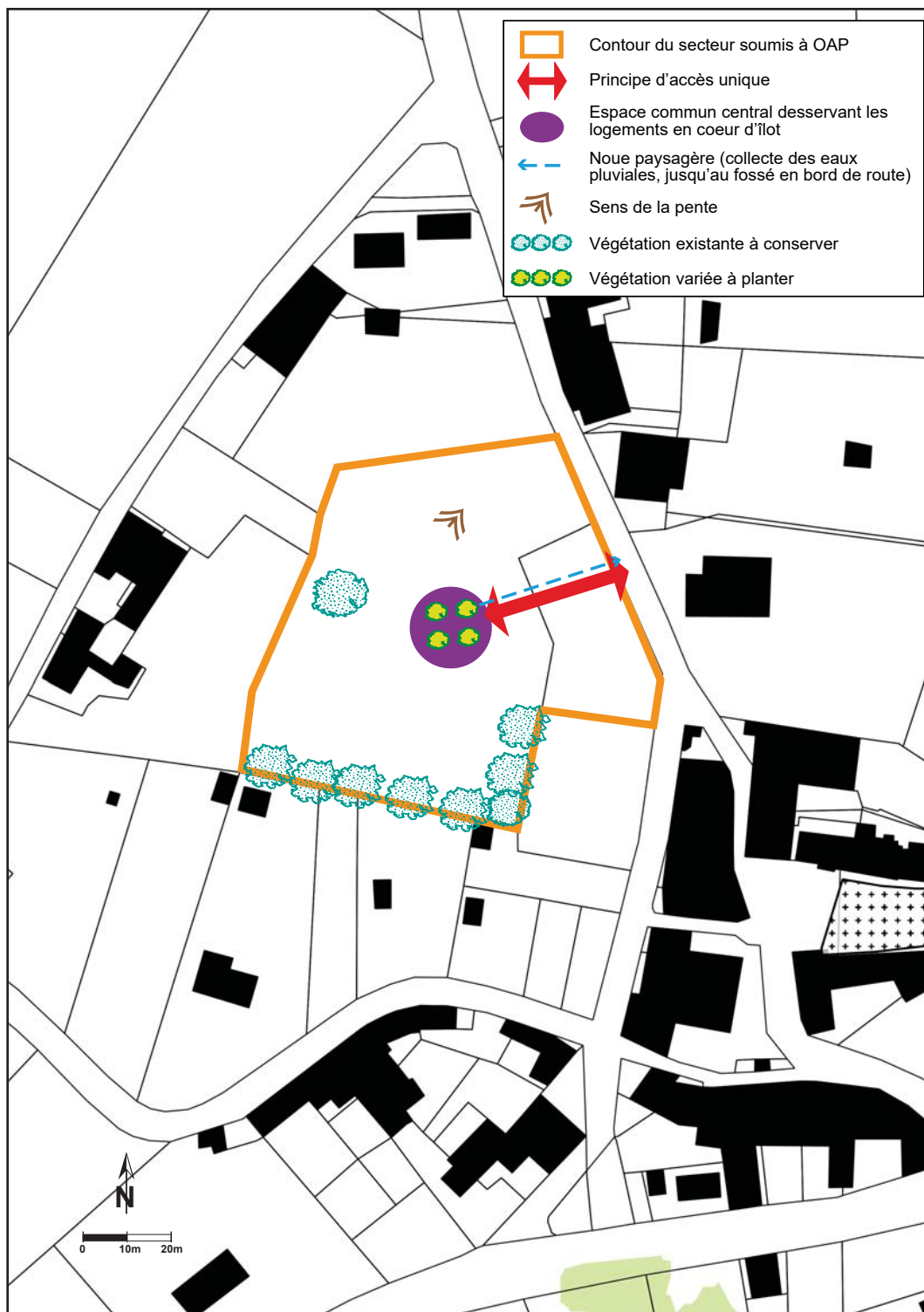
Desserte eau potable et réseaux secs : oui, desserte électrique à renforcer

Défense incendie : oui



SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL





SAINT-SULPICE - OAP n°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 5 726 m²

Parcelles : B 144, 146

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

SAINT-SULPICE - OAP N°2

Type de zone : UA

Surface du secteur : 4 000 m²

Parcelles : B 134

Foncier : privé

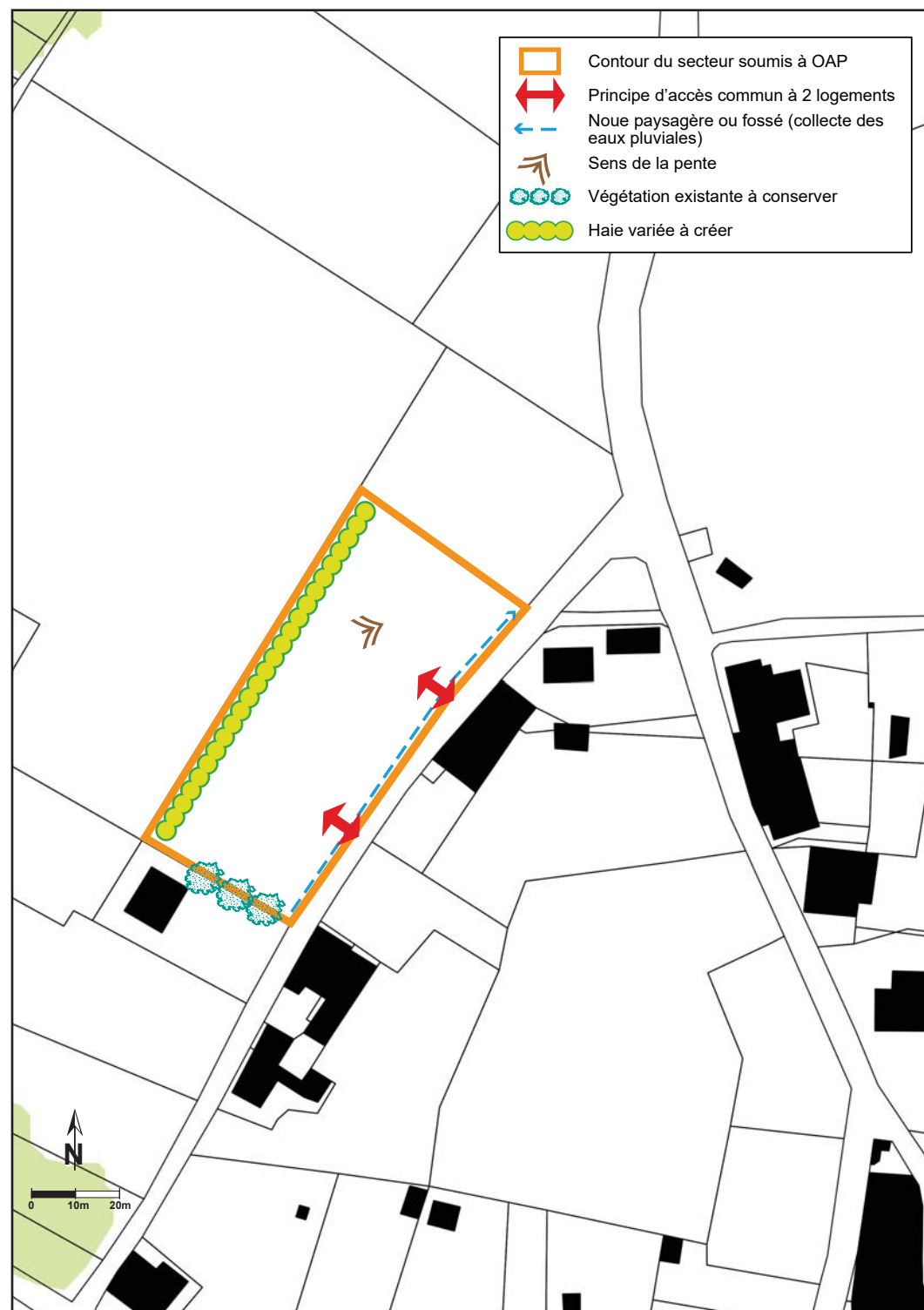
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

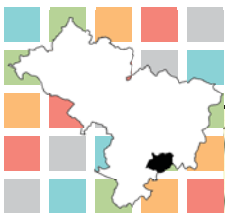
Défense incendie : oui





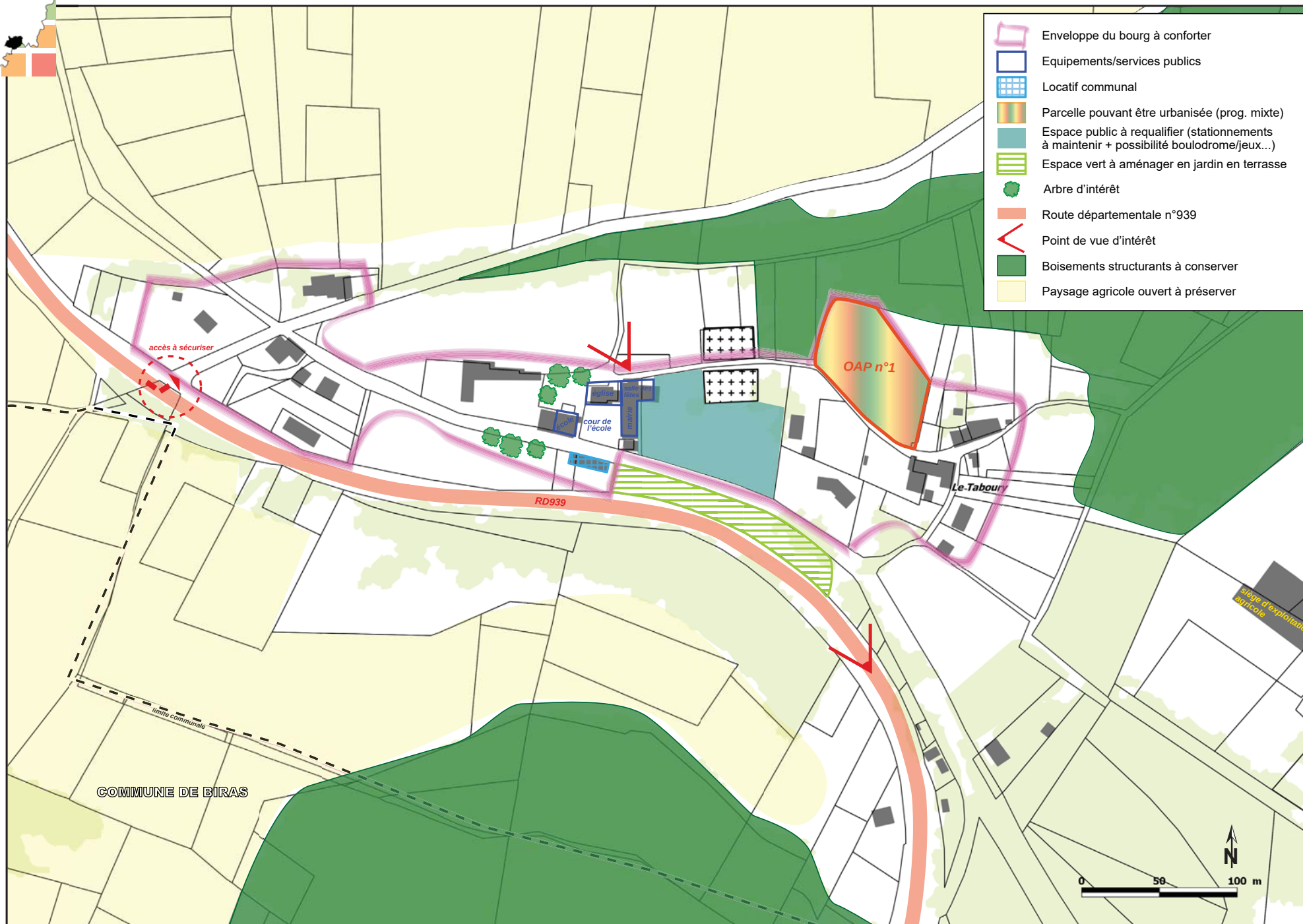
BOULANGERIE - VIENNOISERIE
ALIMENTATION

PAIN CUIT AU FEU DE BOIS
RESTAURATION RAPIDE
SALON DE THÉ
FERMÉ LE LUNDI
Evelyne & Francis Bréjasson



SENCENAC-PUY-DE-FOURCHES

- Enveloppe du bourg à conforter
- Equipements/services publics
- Locatif communal
- Parcelle pouvant être urbanisée (prog. mixte)
- Espace public à requalifier (stationnements à maintenir + possibilité boulodrome/jeux...)
- Espace vert à aménager en jardin en terrasse
- Arbre d'intérêt
- Route départementale n°939
- Point de vue d'intérêt
- Boisements structurants à conserver
- Paysage agricole ouvert à préserver





SENCENAC-PUY-DE-F. - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 4 162 m²

Parcelles : C 267

Foncier : privé

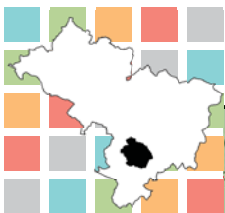
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 3

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

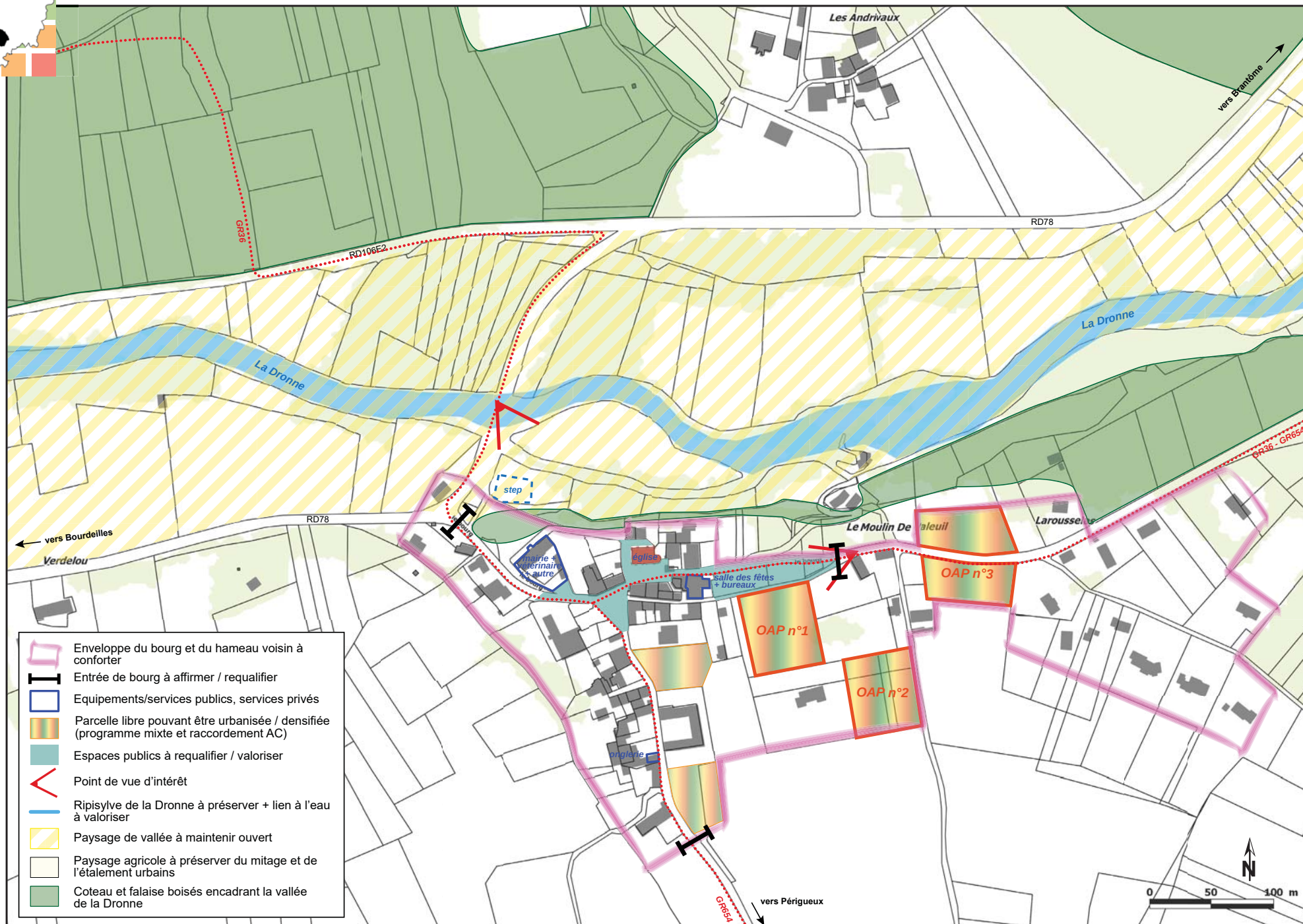
Assainissement collectif : non

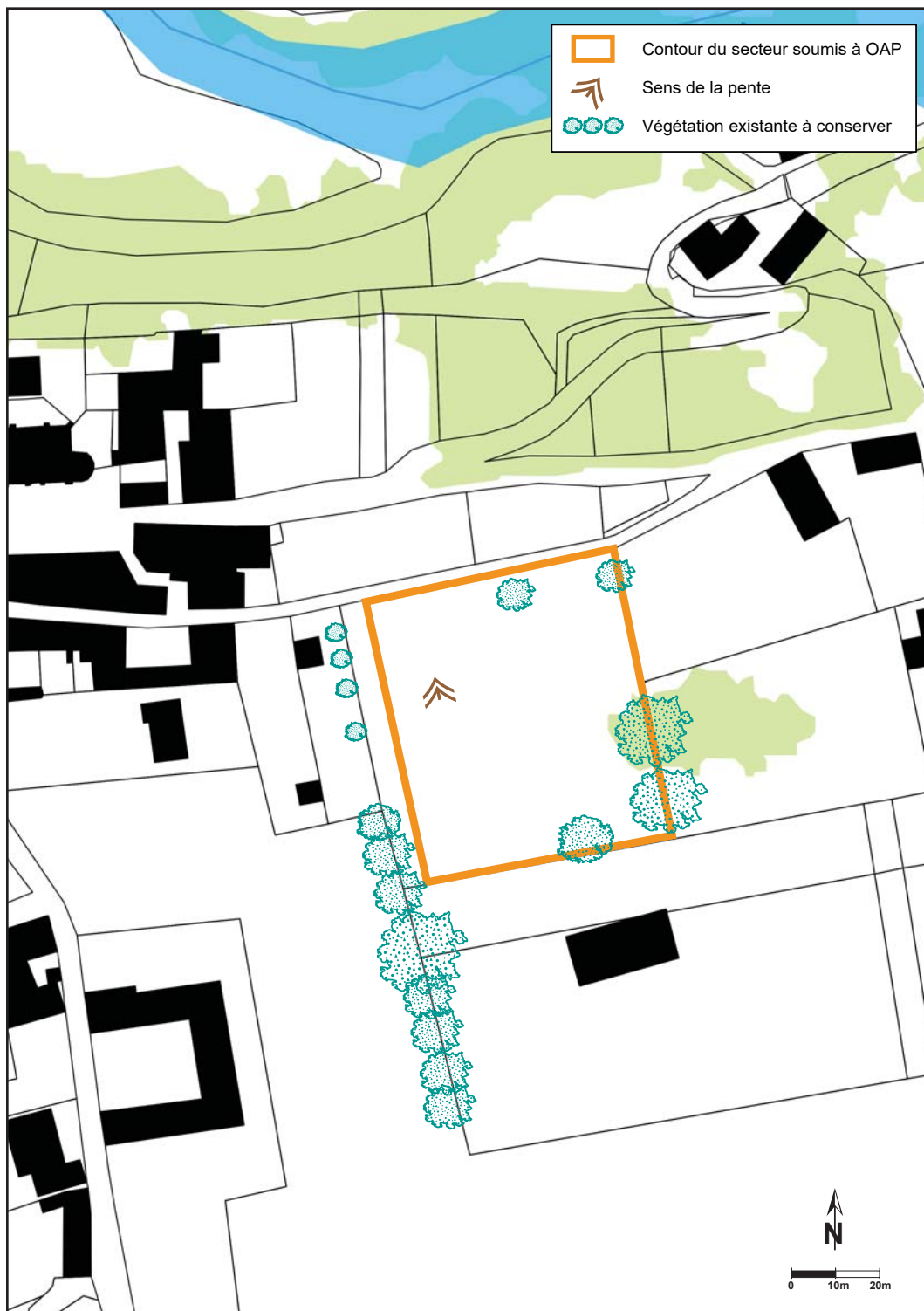
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



VALEUIL





VALEUIL - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 3 793 m²

Parcelles : E 506

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif :

_eaux usées : oui, à étendre

_eaux pluviales : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

VALEUIL - OAP N°2

Type de zone : UA

Surface du secteur : 3 281 m²

Parcelles : E 367, 370, 507, 508, 509, 510

Foncier : privé

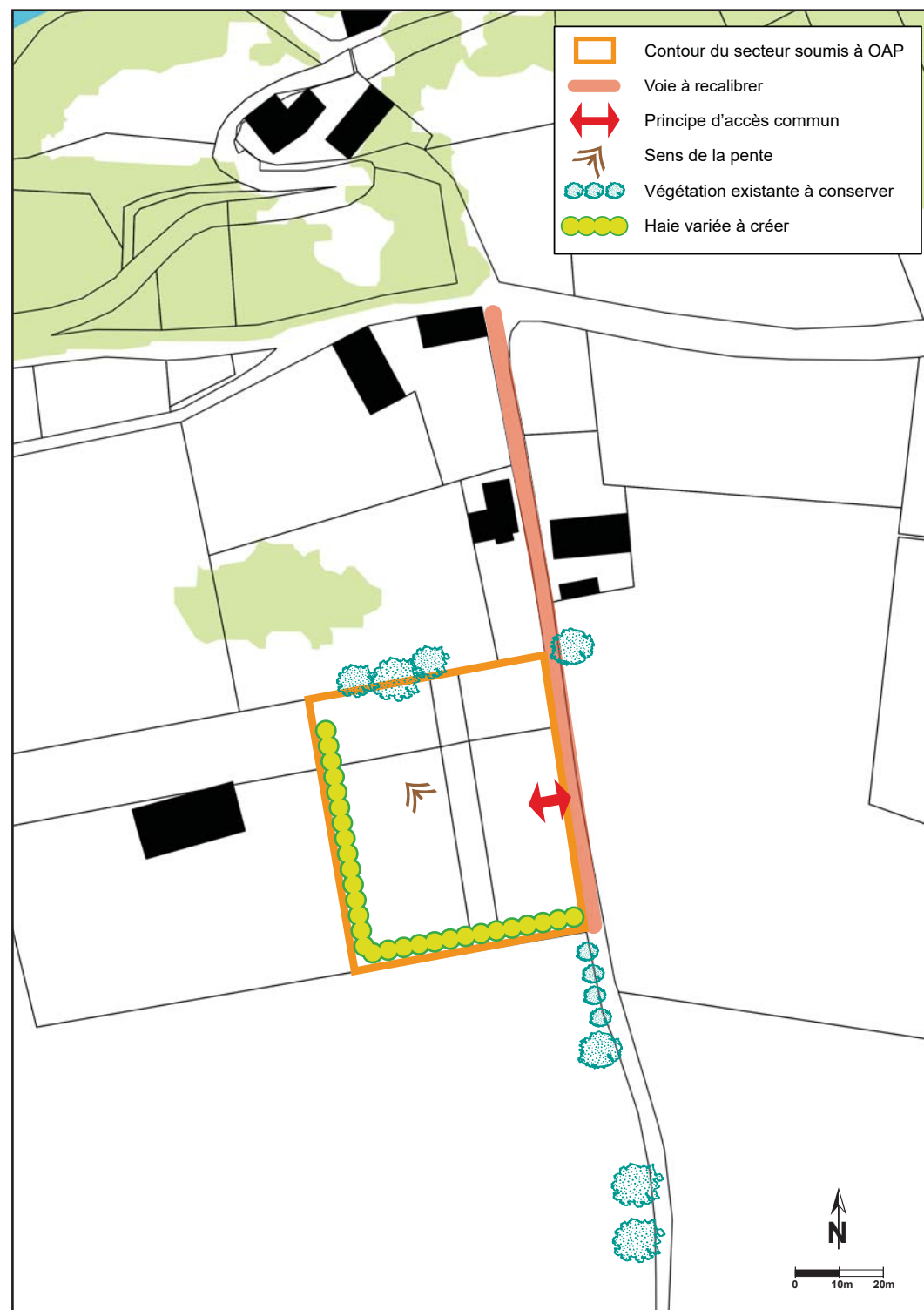
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

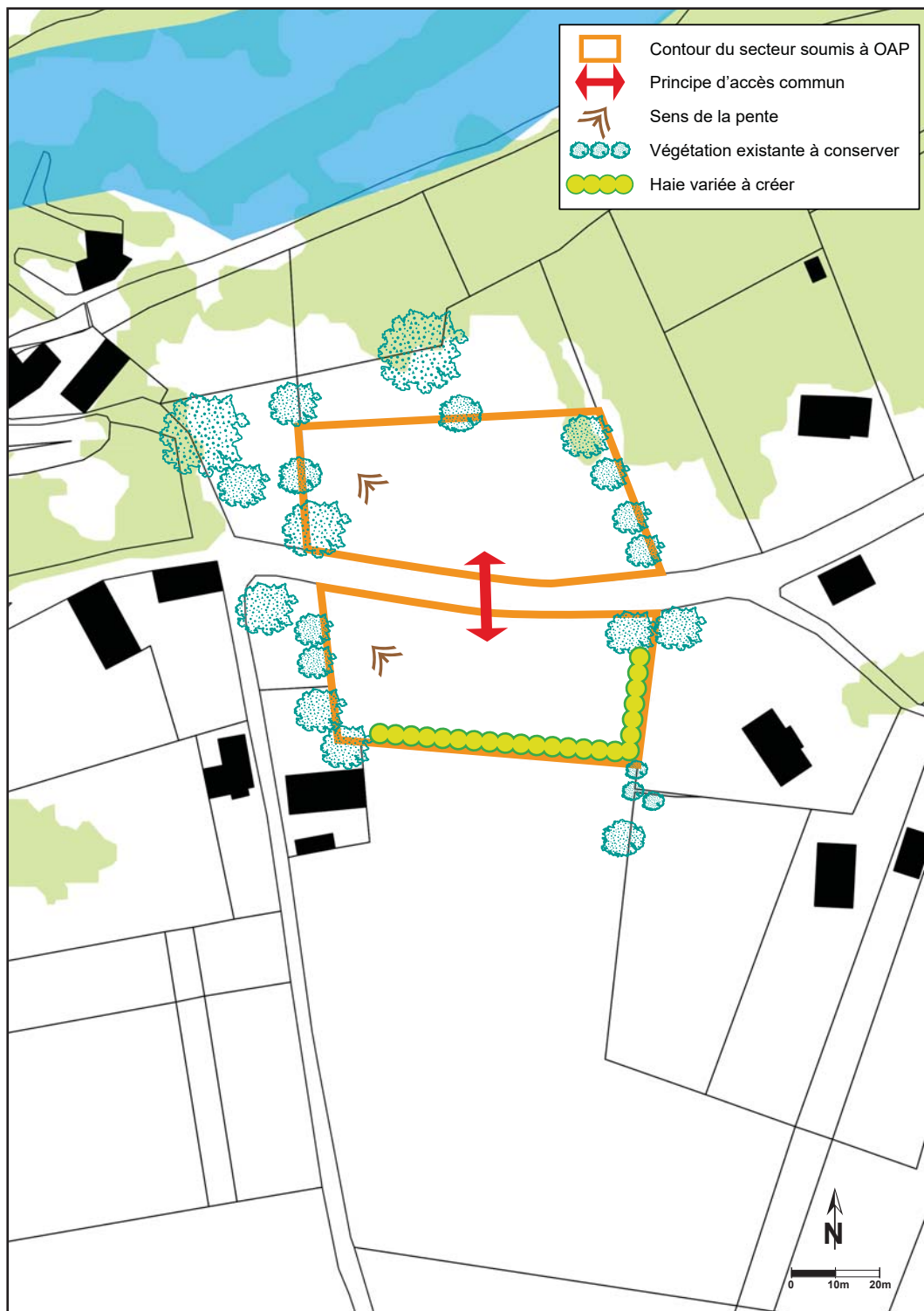
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





VALEUIL - OAP N°3

Type de zone : UA

Surface du secteur : 4 117 m²

Parcelles : B 419, 857

Foncier : privé

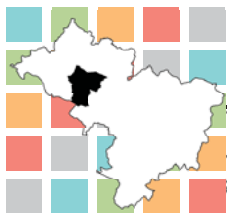
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

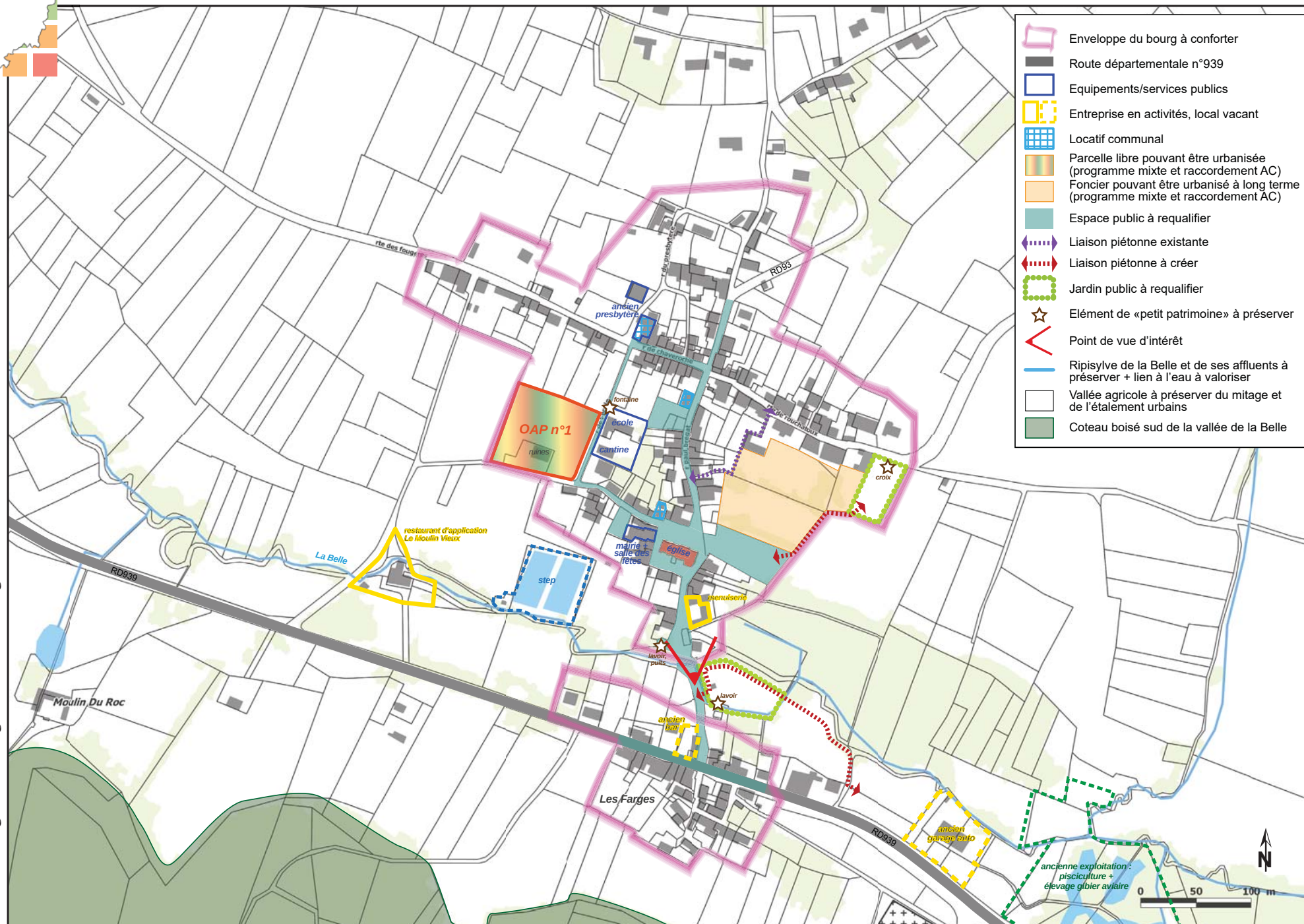
Assainissement collectif : non

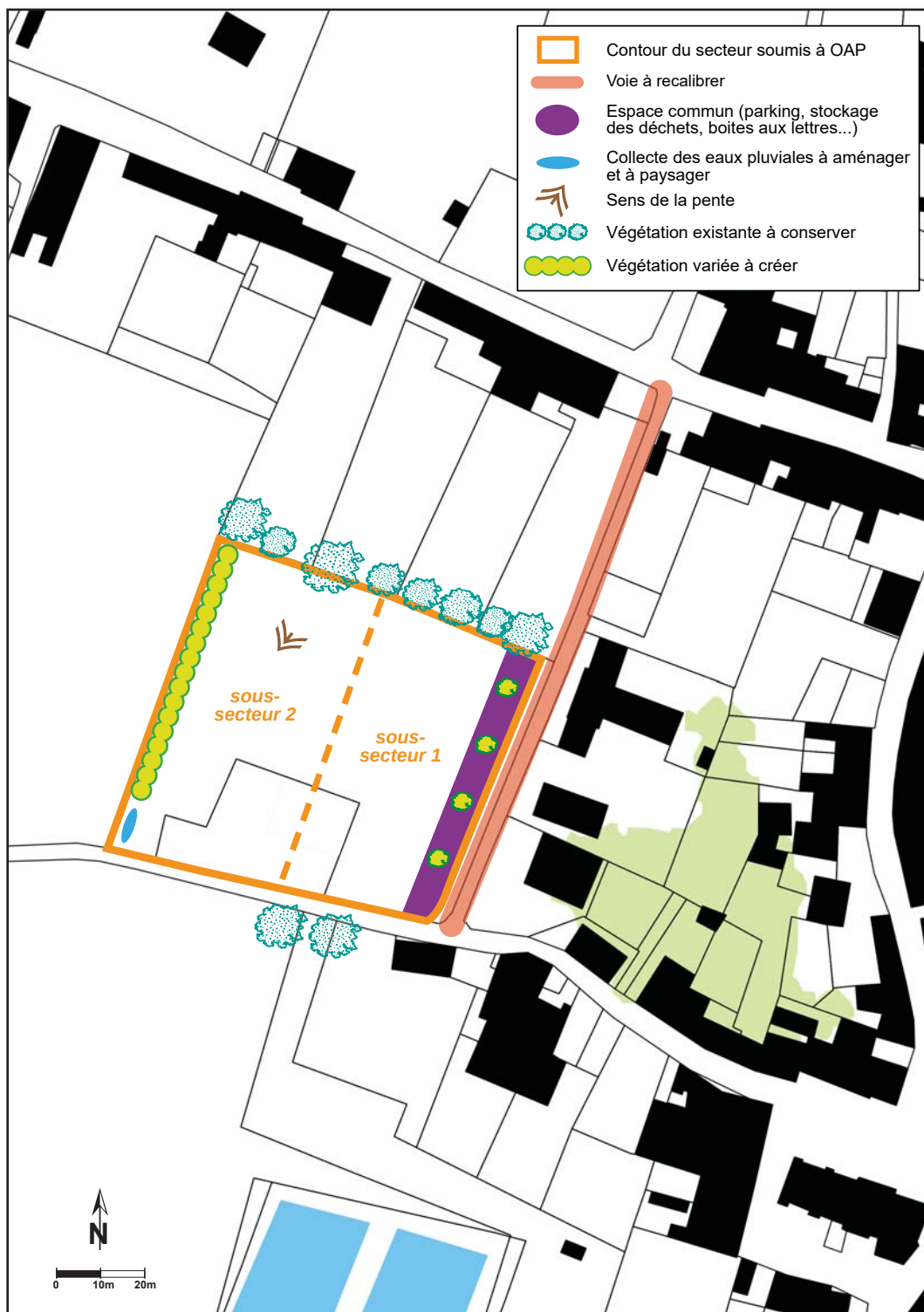
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



VIEUX-MAREUIL





VIEUX-MAREUIL - OAP n°1

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 5 247 m²

Parcelles : E 202, 203

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) :

_sous-secteur n°1 : 3

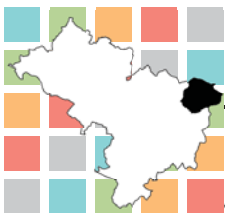
_sous-secteur n°2 : 2

Typologie des logements : mitoyens

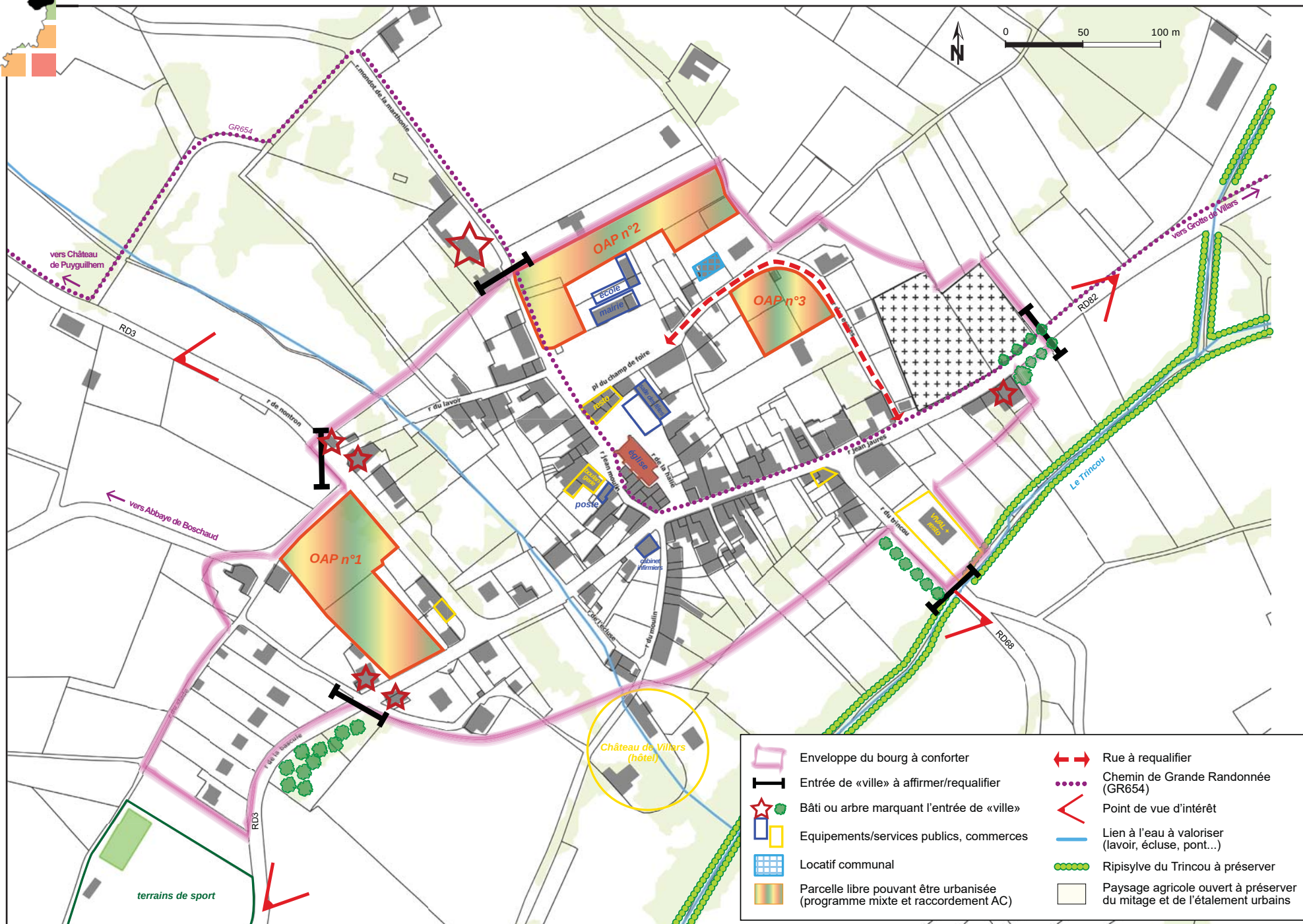
Assainissement collectif : oui

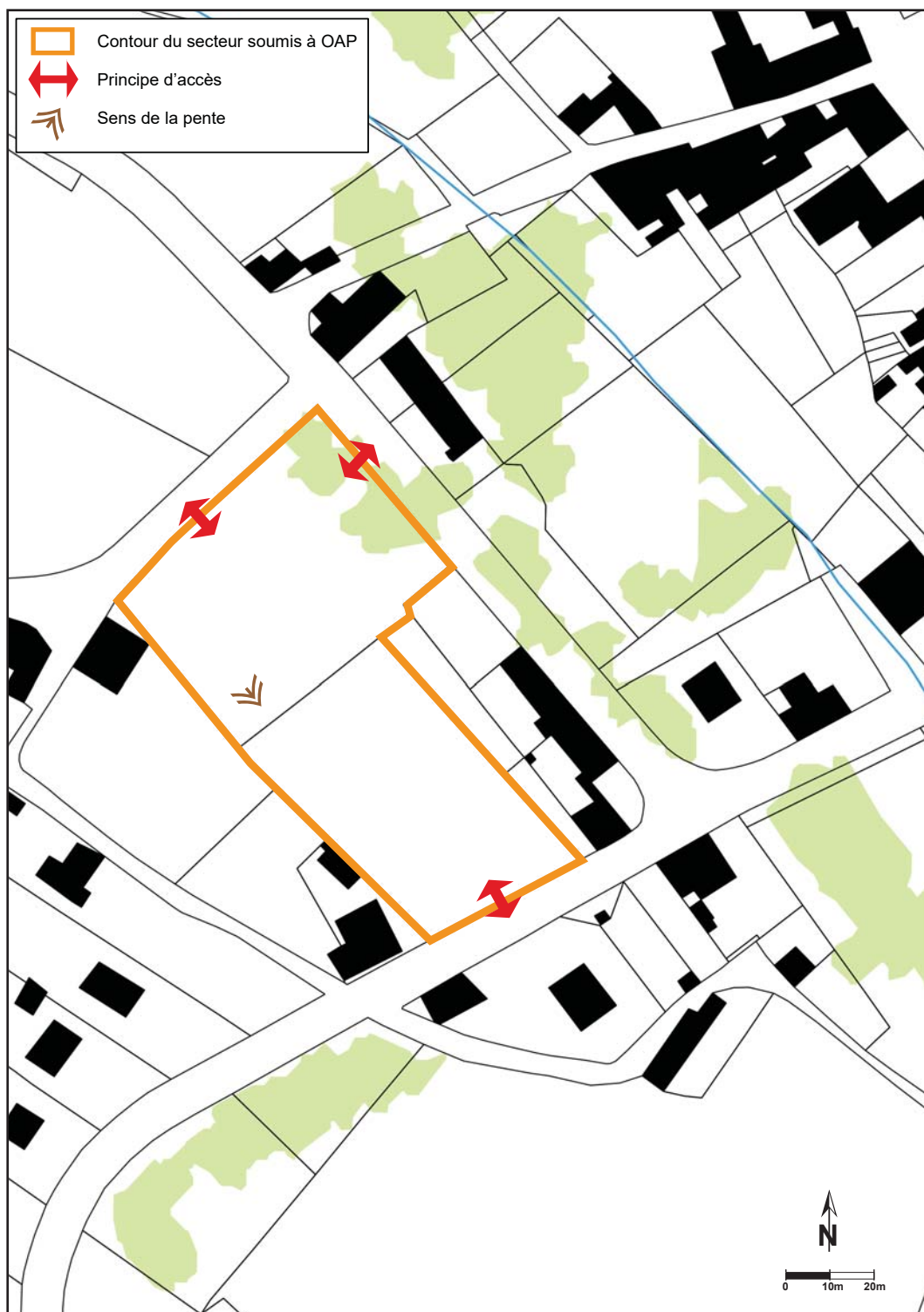
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



VILLARS





VILLARS - OAP N°1

Type de zone : UB

Surface du secteur : 5 488 m²

Parcelles : A 1895, 1901

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 5

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

VILLARS - OAP N°2

Type de zone : UA

Surface du secteur : 4 464 m²

Parcelles : A 1181, 1182, 1251, 1374, 1743

Foncier : privé

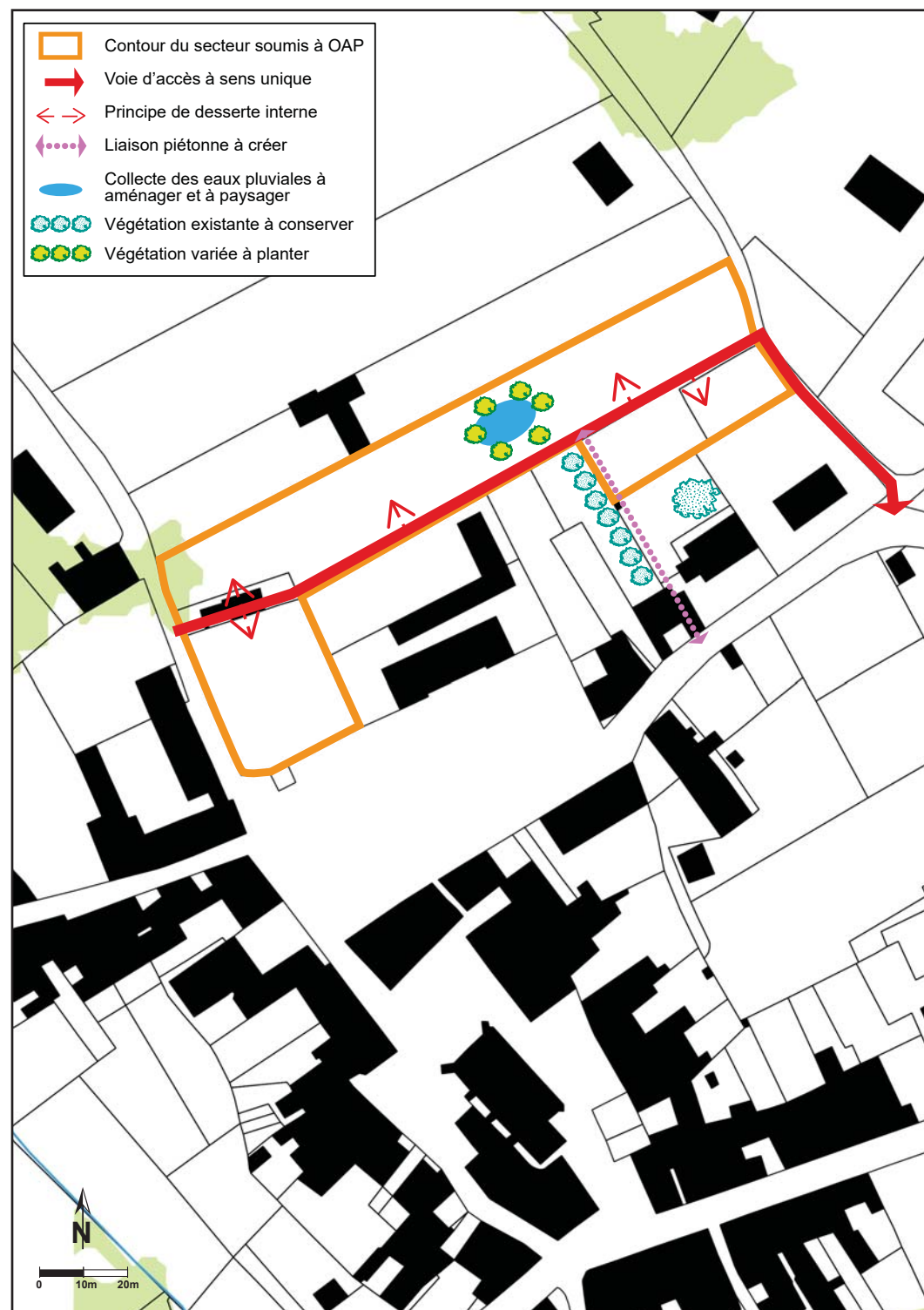
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 5

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





VILLARS - OAP N°3

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 226 m²

Parcelles : A 1248, 1249, 1671, 1750

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : mitoyens

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



2. UNE CAMPAGNE HABITÉE DANS LE RESPECT DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NAF*

2.1. LES OBJECTIFS

Le PADD permet le développement des principaux hameaux du territoire, mais uniquement dans leur enveloppe actuelle (principe de densification et de lutte contre l'étalement urbain).

De ce fait, seuls les hameaux équipés disposant de dents creuses disponibles à la construction ont été identifiés dans le zonage (zones UC, et éventuellement zones 1AU).

Le PADD a défini des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en fixant une fourchette de densité minimale attendue, adaptée à l'armature du projet de territoire. Ces objectifs sont à respecter *a minima* dans tous les projets d'aménagement à vocation d'habitat ou mixte, que ce soit au niveau des bourgs, ou au niveau des hameaux à conforter.

Objectifs des OAP :

=> définir le niveau global de qualité attendu des futurs aménagements au niveau des hameaux à conforter.

=> identifier les principes généraux d'accès, d'implantation, de densité, d'intégration architecturale, paysagère et environnementale.

=> proposer des OAP spécifiques sur de «grosses» dents creuses au niveau de certains hameaux à conforter (zones UC ou 1AU).

2.2. LES OAP THÉMATIQUES : HAMEAUX

A/ Accès, desserte, stationnement et mobilité

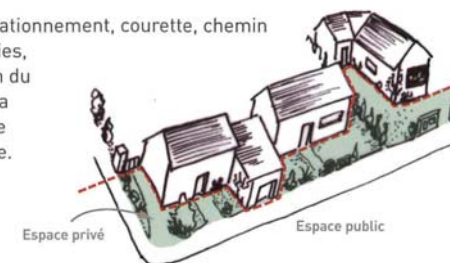
- Aménagement d'un accès commun et sécurisé, pour minimiser le nombre de nouveaux accès sur les routes (notamment départementales).
- Création de l'accès sur la voie la moins bien classée, le cas échéant, et un seul accès sera autorisé par unité foncière.
- Mutualisation du stationnement en entrée, ou au centre, des secteurs urbanisables (stationnement «de midi», places visiteurs...).
- Perméabilité par liaison piétonne des nouveaux et anciens «quartiers» de hameau ou de bourg.

B/ Densité et implantation des constructions

- Implantation des constructions en bordure de parcelle, et/ou d'unité foncière, afin de faciliter le découpage parcellaire et permettre la densification du secteur considéré, simultanée ou ultérieure.
- Urbanisation privilégiée des nouveaux secteurs en forme de «hameau» (constructions proches des voies) pour dégager des jardins en cœur d'îlot.

QUALITE DES ESPACES PUBLICS VISIBLES DEPUIS LA RUE

La composition de cet espace (stationnement, courrette, chemin d'accès à la maison, pelouse, haies, arbres ou arbustes) et la position du bâti plus ou moins en retrait de la limite de propriété permettent de créer un rythme le long de la voie.



CAUE 24

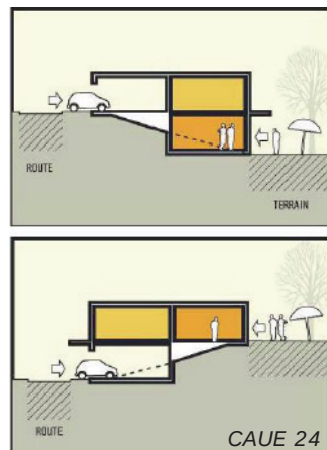
* NAF : naturels, agricoles et forestiers





C/ Intégration architecturale

- Adaptation des constructions au relief du terrain et à la nature des sols, en fractionnant au besoin les volumes bâtis de façon à limiter les déblais/remblais.
- Choix de volumes bâtis simples et compacts.
- Orientation des bâtiments de façon à optimiser l'éclairage naturel et le rayonnement solaire passif, dans un principe de confort estival et hivernal (minimisation des besoins en éclairage, chauffage et climatisation).
- Harmonisation des styles architecturaux sur le secteur urbanisable et avec le hameau ou bourg voisin (cf. Fiches d'analyse urbaine des bourgs en annexe du PLUi et Guide méthodologique du CAUE 24).
- Utilisation privilégiée de matériaux biosourcés (structure, couverture, façade, isolation, menuiseries, aménagements intérieurs... des bâtiments, revêtements des espaces extérieurs...).



D/ Intégration paysagère et aménagements durables

- Maintien de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, voies d'accès et stationnements perméables, etc.).
- Aménagement de noues paysagères et/ou de bassins végétalisés comme zones tampons hydrologiques, notamment en cas de forte pente du terrain naturel.

- Plantation de lisières paysagères entre nouvelle zone d'habitation et espaces agricoles voisins, afin de limiter les éventuels conflits d'usage (bruit, odeurs, produits phytosanitaires, épandage d'effluents d'élevage...).
- Utilisation d'espèces végétales diversifiées et adaptées aux conditions du terrain (exposition, vent, sols, zones humides...) favorisant au maximum la biodiversité (type haie fruitière, haie bocagère...).
- Respect de la règle de débroussaillage dans un rayon de 50m minimum autour des constructions, dans et à proximité des espaces boisés, afin de limiter le risque d'incendie de forêt.

E/ Gestion environnementale

- Raccordement à l'assainissement collectif public, le cas échéant. Sinon, privilégier un assainissement commun à la zone pour mutualiser le traitement des eaux usées, dans le strict respect des normes réglementaires en vigueur.
- Collecte et stockage des eaux de toiture en vue de leur réutilisation, ou infiltration à la parcelle.
- Collecte des eaux de ruissellement (voirie, stationnement) via un bassin commun végétalisé, ou infiltration à la parcelle.
- Stockage commun des déchets en entrée de zone pour faciliter leur collecte.
- Production et/ou consommation d'énergies renouvelables à privilégier (toitures solaires ou photovoltaïques, géothermie, chauffage au bois...).



2.3. LES OAP SECTORIELLES SUR CERTAINS HAMEAUX

Le projet de zonage a inscrit les hameaux à conforter en zone UC. Certains secteurs disponibles ont parfois été classés en zone 1AU, car les accès sont à créer. Quelques communes seulement sont concernées, elles sont listées ci-dessous.

Communes (délégues) concernées par des OAP au niveau de hameaux <i>(par ordre alphabétique)</i>	Lieu-dit	N° de page correspondant
Bourdeilles	Les Chambeaux	95
Bussac	Les Jalajoux	96
Cantillac	Les Bouriaux	97
Champagnac-de-Belair	Cheynou	98
La Chapelle-Faucher	Merle	99
Condat-sur-Trincou	Valade	100
Sainte-Croix-de-Mareuil	Beauchaud	101
Sencenac-Puy-de-Fourches	Le Ladoux	102
	La Riale	103





BOURDEILLES - OAP «LES CHAMBEAUX»

Type de zone : UC

Surface du secteur : 4 308 m²

Parcelles : C 612

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 3

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

BUSSAC- OAP «LES JALAJOUX»

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 1,61 ha

Parcelles : C 1551

Foncier : privé

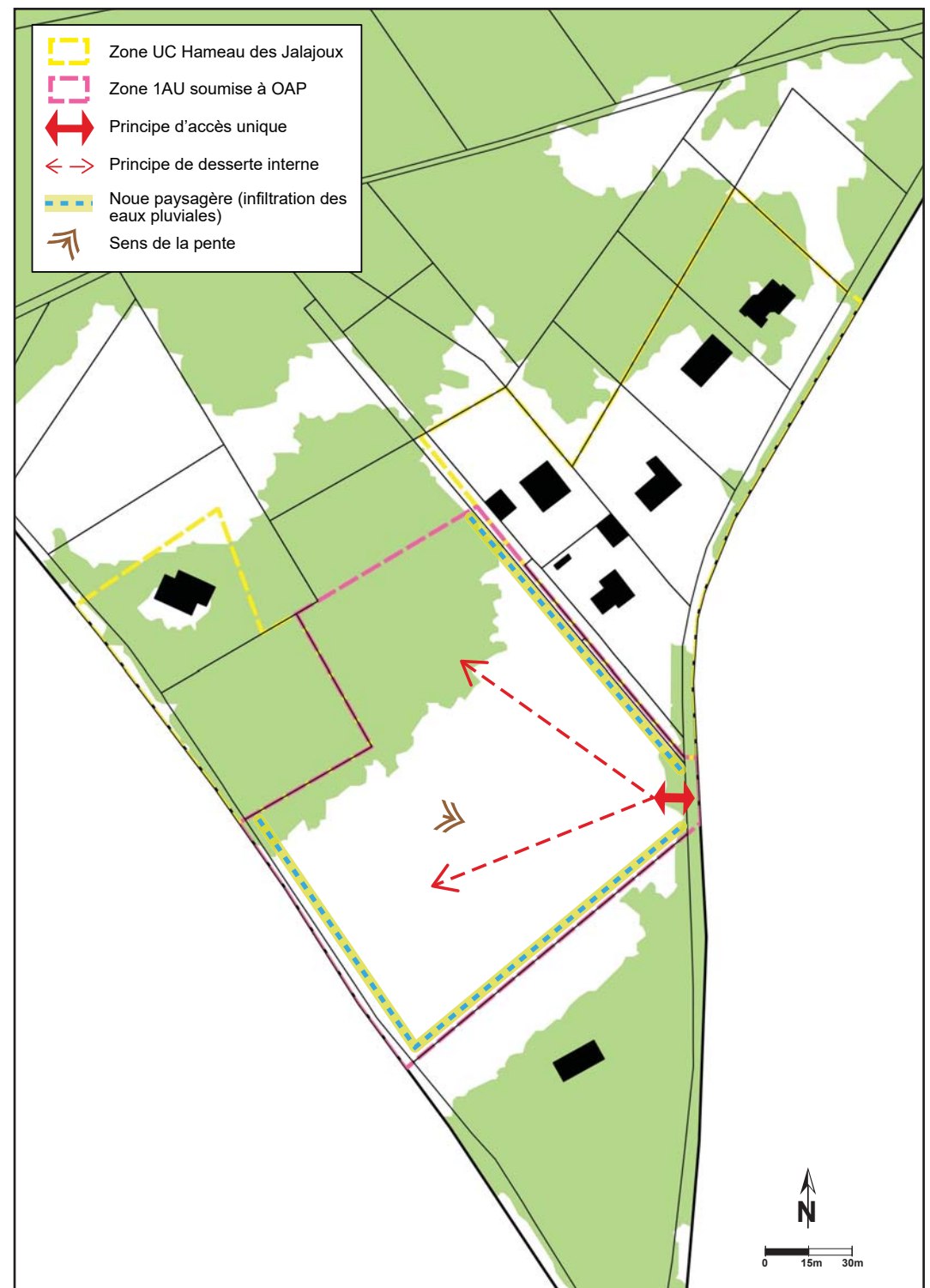
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 9

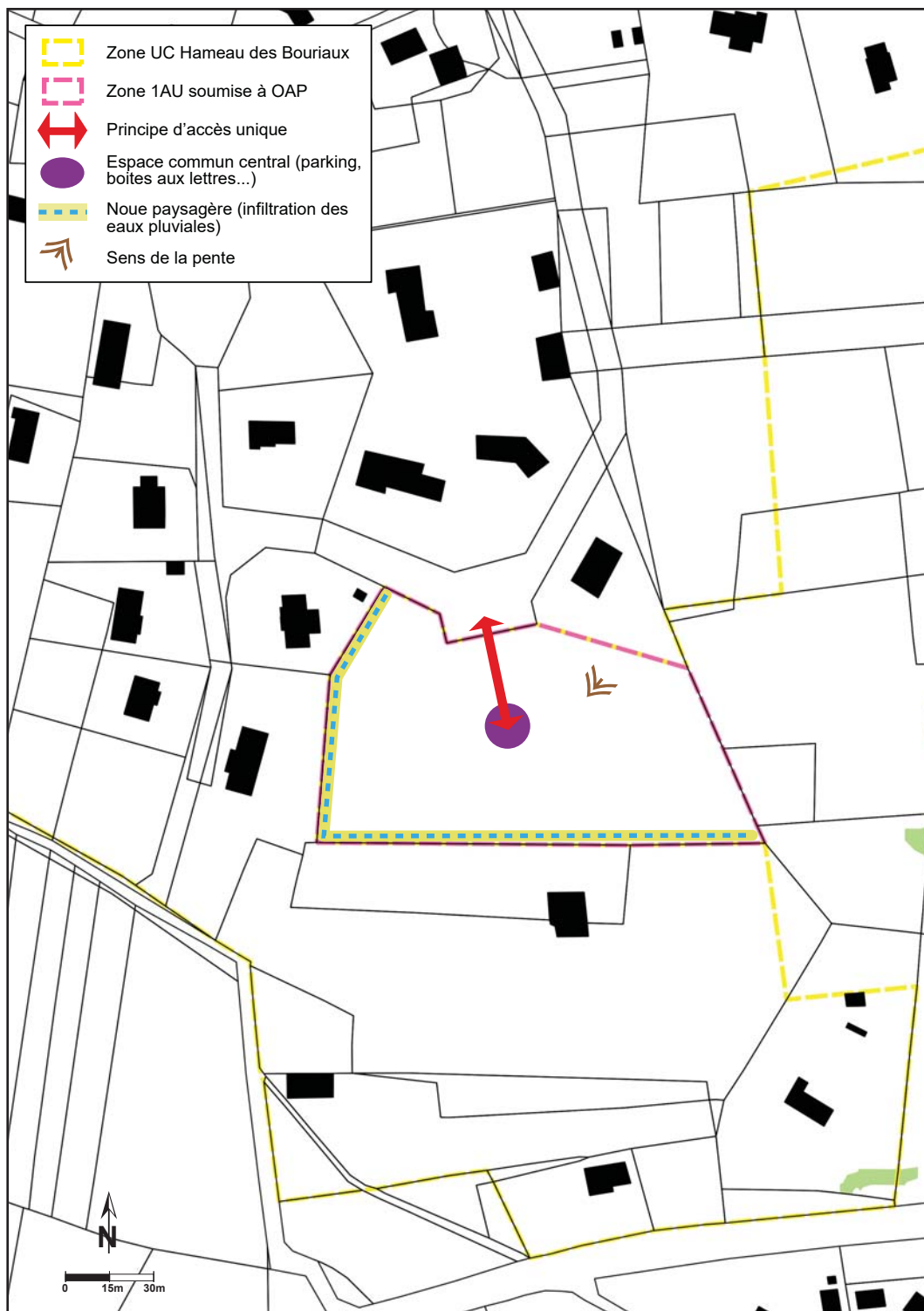
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





CANTILLAC - OAP «LES BOURIAUX»

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 9 609 m²

Parcelles : B 1321

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 6

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

CHAMPAGNAC - OAP «CHEYNOU»

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 5 780 m²

Parcelles : B 1606

Foncier : privé

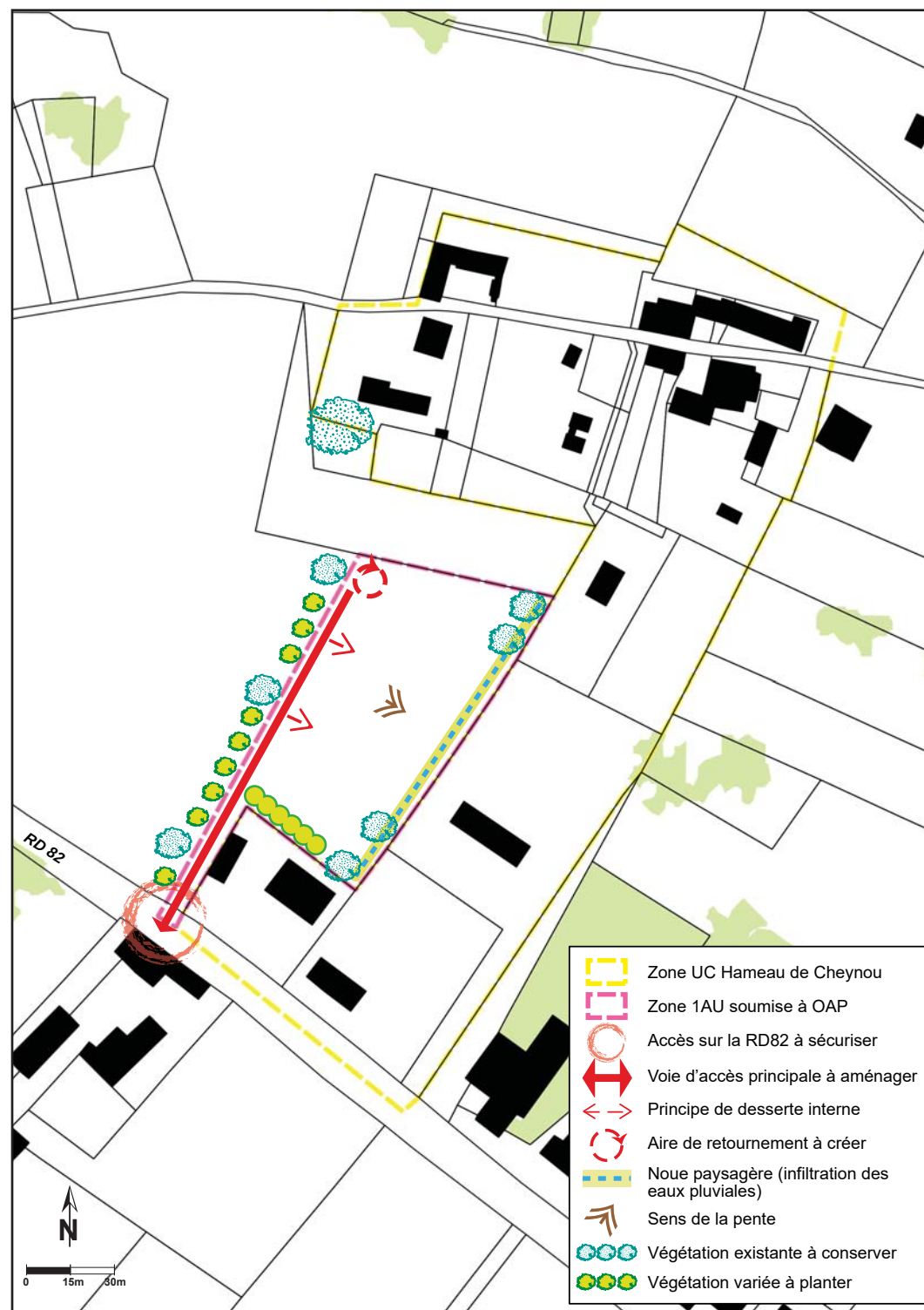
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

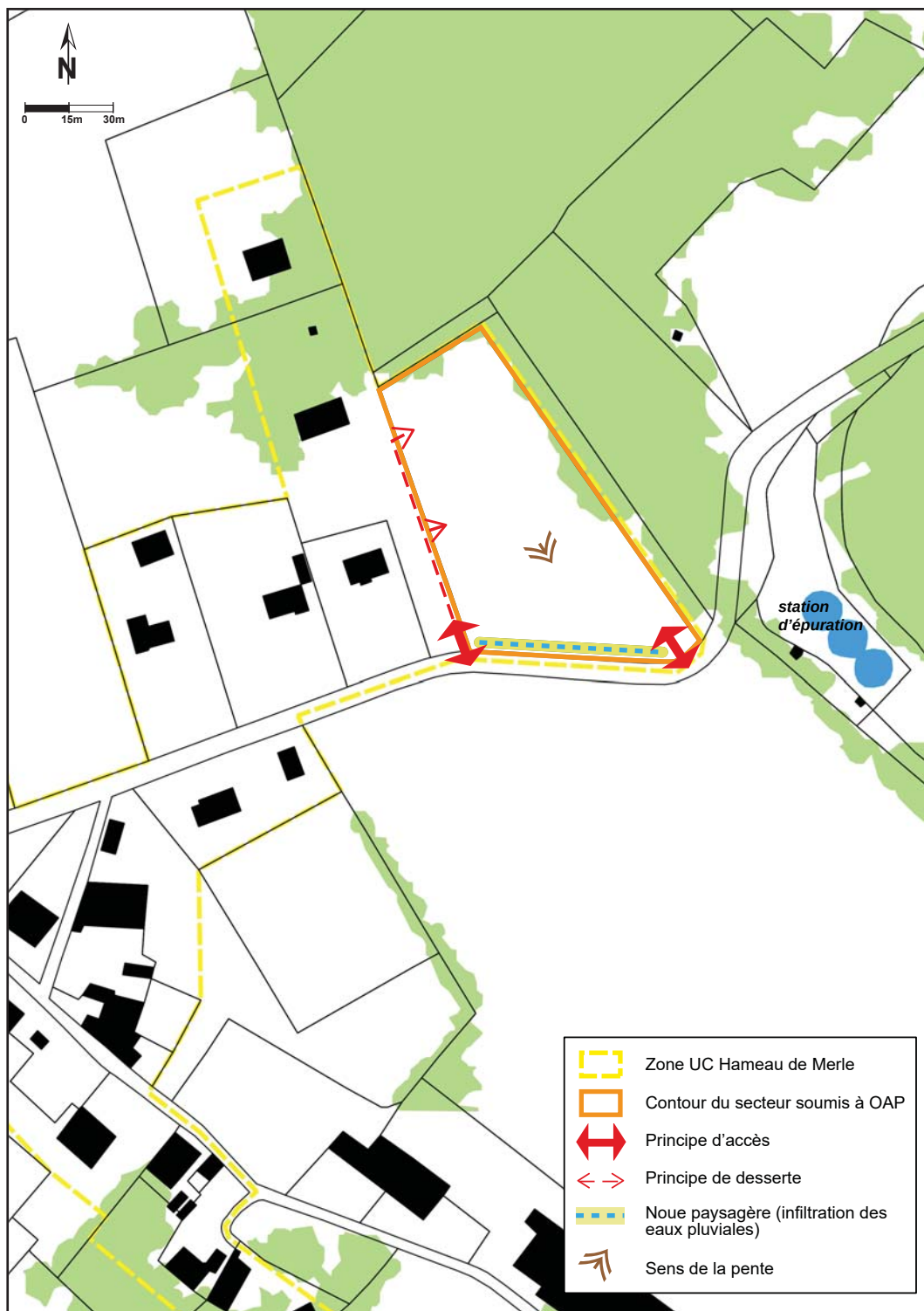
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : non (à créer ?)





LA CHAPELLE-FAUCHER - OAP «MERLE»

Type de zone : UC

Surface du secteur : 6 700 m²

Parcelles : A 1053

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

CONDAT-SUR-TRINCOU - OAP «VALADE»

Type de zone : UC

Surface du secteur :

_sous-secteur n°1 : 3 496 m²

_sous-secteur n°2 : 3 966 m²

Parcelles :

_sous-secteur n°1 : D 1157, 1165

_sous-secteur n°2 : D 1207

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) :

_sous-secteur n°1 : 2

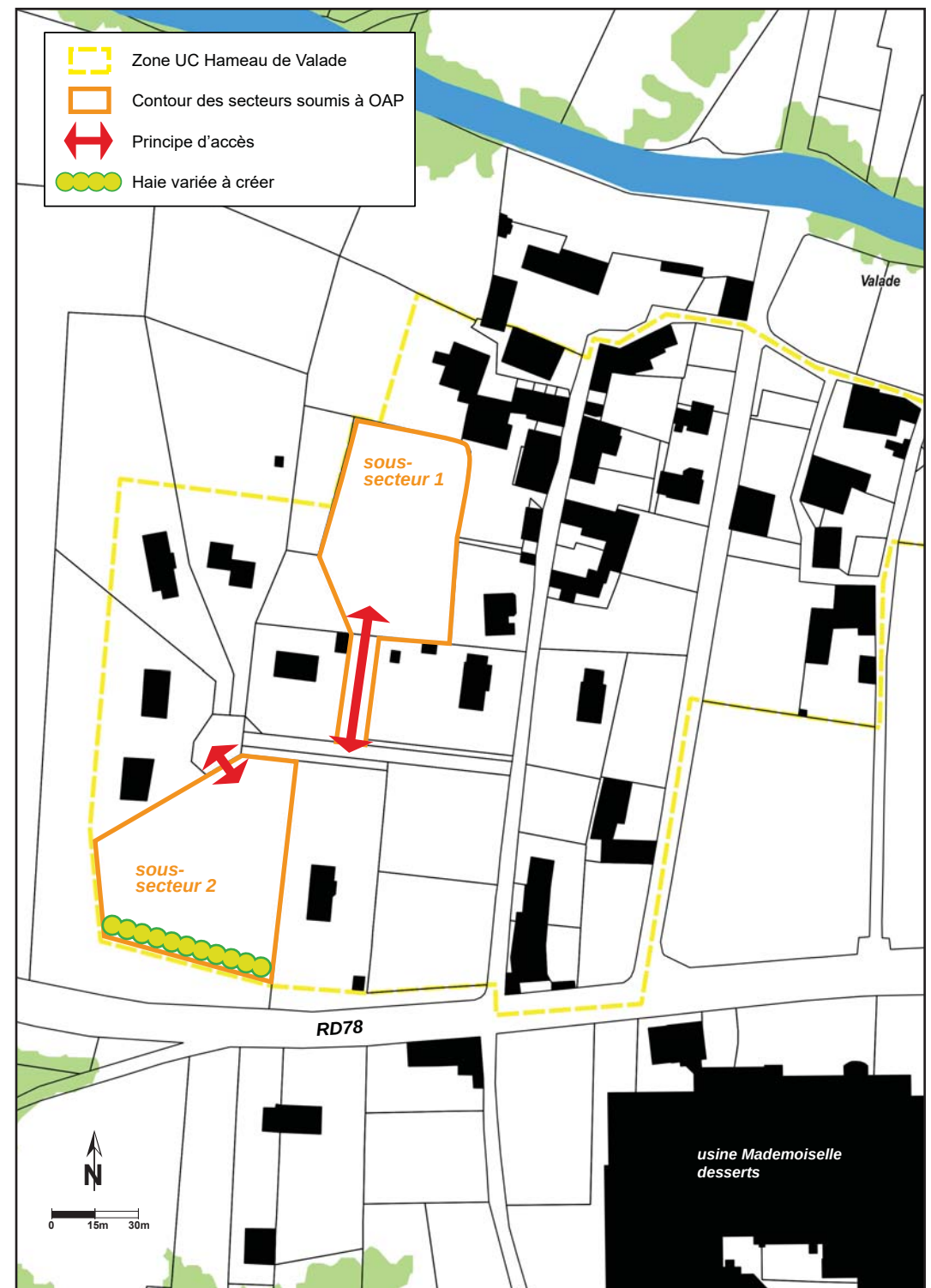
_sous-secteur n°2 : 2

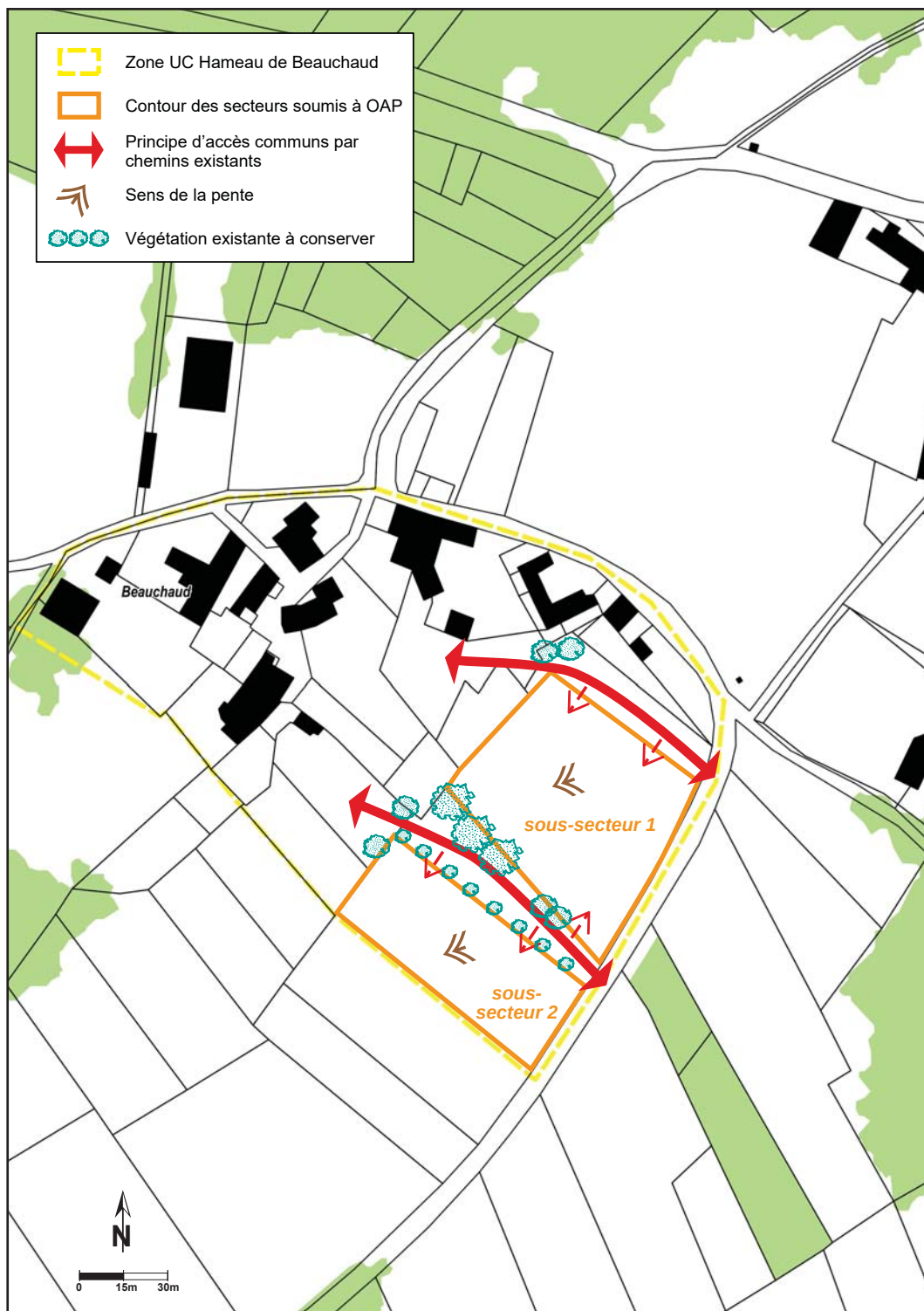
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





SAINTE-CROIX-DE-M. - OAP «BEAUCHAUD»

Type de zone : UC

Surface du secteur :

_sous-secteur n°1 : 4 358 m²

_sous-secteur n°2 : 2 903 m²

Parcelles :

_sous-secteur n°1 : B 1119

_sous-secteur n°2 : B 279

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) :

_sous-secteur n°1 : 3

_sous-secteur n°2 : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : non (à créer ?)

SENCENAC-PUY-DE-F. - OAP «LE LADOUX»

Type de zone : 1AU

Surface du secteur :

_sous-secteur n°1 : 1 872 m²

_sous-secteur n°2 : 5 576 m²

Parcelles :

_sous-secteur n°1 : C 449

_sous-secteur n°2 : C 448, 453

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) :

_sous-secteur n°1 : 1

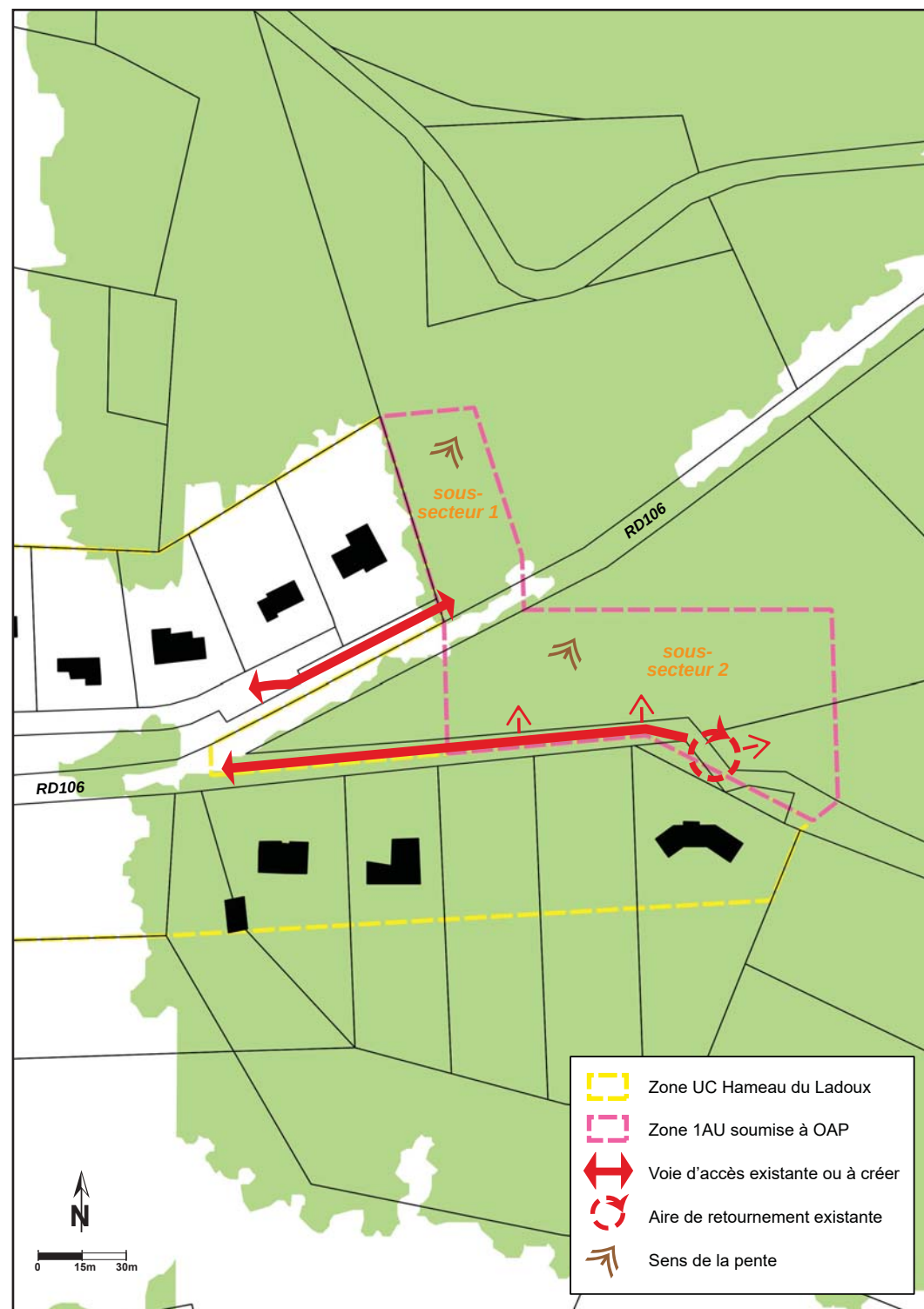
_sous-secteur n°2 : 3

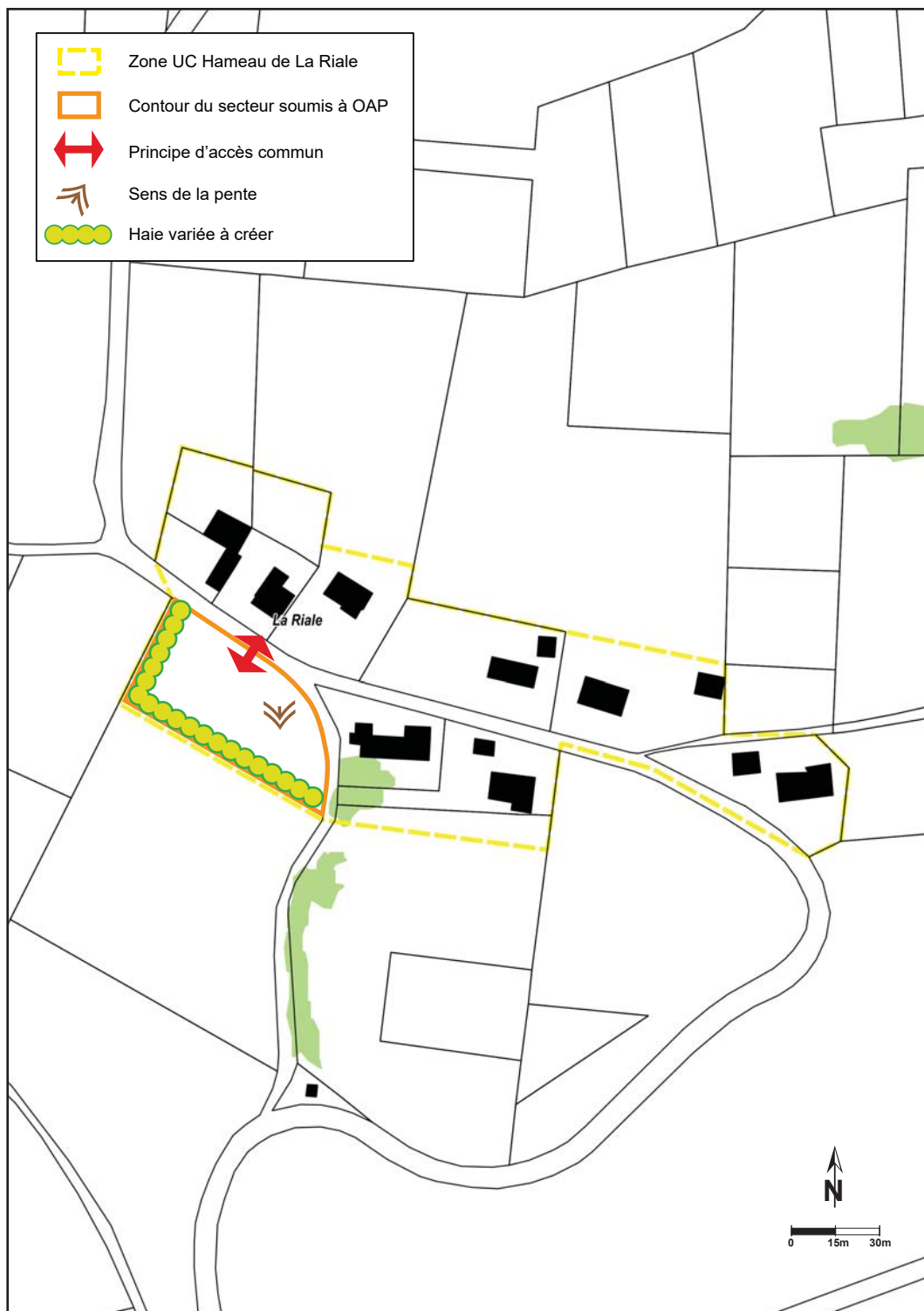
Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui





SENCENAC-PUY-DE-F. - OAP «LA RIALE»

Type de zone : UC

Surface du secteur : 2 646 m²

Parcelles : B 312

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



METTRE EN OEUVRE UN DÉ- VELOPPEMENT ÉCONOMIQUE QUALITATIF ET ATTRACTIF

DANS CE CHAPITRE...

- 1. L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL106
- 2. LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES107



La localisation des équipements commerciaux doit être en adéquation avec les besoins des habitants et correctement intégrée au tissu urbain. Ainsi, la localisation « préférentielle » de ces équipements doit contribuer à répondre aux objectifs de revitalisation des centres-bourgs, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population (conformément aux orientations du PADD et à leur déclinaison dans le POA notamment). Elle doit également permettre de réduire les déplacements routiers et limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'optimiser les transports de marchandises, de s'inscrire dans une modération de la consommation de l'espace, et de préservation et respect de l'environnement et des paysages.

Objectifs des OAP :

=> privilégier l'implantation des commerces de bouche et/ou de première nécessité dans l'enveloppe actuelle des bourgs, et en priorité au niveau des locaux commerciaux vacants (Brantôme, Mareuil, Bourdeilles, Champagnac-de-Belair, etc.).

=> privilégier l'implantation des activités artisanales et des « villages d'artisans » dans les locaux à vocation économique vacants (ex. ancienne usine Marquet à Villars) et/ou au niveau de friches économiques.

=> accueillir les nouvelles entreprises commerciales, artisanales ou industrielles dans les zones d'activités économiques existantes, permettant d'optimiser les accès, stationnements et aménagements globaux (*cf. chapitre suivant*).





2.1. LES OBJECTIFS

Le projet de territoire Dronne & Belle s'adosse à une stratégie économique ambitieuse : faciliter la pérennisation, voire le développement, des entreprises existantes et accueillir de nouvelles entreprises sur des secteurs « vitrine » offerts par la RD939 notamment, mais nécessitant des aménagements qualitatifs pour être davantage attractifs, tant pour la clientèle que pour les futurs entrepreneurs en recherche de foncier.

Objectifs des OAP :

=> définir le niveau de qualité attendu des futurs aménagements à vocation économique (zones UY et AUY).

=> identifier les principes d'aménagement, d'accès, de desserte, de stationnement, d'intégration architecturale, paysagère et environnementale.

2.2. LES OAP THÉMATIQUES : AMÉNAGEMENTS À VOCATION ÉCONOMIQUE

A/ Accès, desserte, stationnement et mobilité

- Aménagement d'un accès mutualisé et sécurisé depuis la route principale (RD939, autre route départementale, voie communale).
- Aménagement d'une desserte interne commune et optimisée pour faciliter l'accueil progressif, et futur, d'entreprises.
- Optimisation et mutualisation des zones de stationnement pour plusieurs entreprises, notamment les activités commerciales (parkings clientèle et/ou employés).
- Equipement des zones de stationnement en bornes de recharge pour véhicules électriques et en supports pour les vélos et 2 roues motorisées, à destination de la clientèle comme des employés.
- Aménagement de voies douces (piétons, cyclistes) entre la zone d'activités et le bourg/quartier voisin, le cas échéant.

B/ Intégration architecturale

- Adaptation des constructions au relief du terrain et à la nature des sols, en fractionnant au besoin les volumes bâtis de façon à limiter les déblais/remblais.
- Choix de volumes bâtis simples et compacts.
- Orientation des bâtiments de façon à optimiser l'éclairage naturel et le rayonnement solaire passif, des zones de bureau notamment, dans un principe de confort estival et hivernal (minimisation des besoins en éclairage, chauffage et climatisation).
- Harmonisation des styles architecturaux sur la zone d'activités.
- Utilisation privilégiée de matériaux biosourcés pour les bâtiments (structure, couverture, façades, isolation, menuiseries, aménagements intérieurs, mobilier de bureaux...).



2. LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Choix de couleurs neutres pour les façades (nuances sombres de gris, de brun pour les bardages ; tons sable, ocre pour les enduits) et les menuiseries.
- Harmonisation et intégration des enseignes, et rationalisation de la signalétique en quelques points stratégiques.
- Limitation de la publicité.

C/ Intégration paysagère et aménagements durables

- Maintien de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces des stationnements alvéolées perméables, etc.).
- Aménagement de noues paysagères et/ou de bassins végétalisés comme zones tampons hydrologiques.
- Plantation de lisières paysagères pour réduire les « nuisances » visuelles, sonores et olfactives à l'encontre des zones d'habitation voisines.
- Utilisation d'espèces végétales diversifiées et adaptées aux conditions du terrain (exposition, vent, sols, zones humides...) favorisant au maximum la biodiversité (type haie fruitière, haie bocagère...).

D/ Gestion environnementale

- Raccordement à l'assainissement collectif public, le cas échéant. Sinon, prévoir un assainissement commun à la zone pour mutualiser le traitement des eaux usées (sanitaires des bureaux, rejets industriels...), dans le strict respect des normes réglementaires en vigueur.

- Collecte et stockage des eaux de toiture en vue de leur réutilisation (sanitaires des bureaux, nettoyage des locaux, des zones de stockage extérieures et des véhicules, arrosage des espaces verts, arrosage des bois entreposés des scieries, etc.).
- Collecte des eaux de ruissellement (voirie, stationnement, stockage) via des noues paysagères, puis rétention/traitement via des bassins végétalisés.
- Non utilisation de produits chimiques phytosanitaires au niveau des espaces verts.
- Stockage commun des déchets non industriels pour optimiser leur collecte et traitement (notamment les déchets réutilisables, recyclables ou compostables).
- Desserte en réseaux électriques et numériques performante, pour faciliter le télétravail, l'e-commerce...
- Production et/ou consommation d'énergies renouvelables (toitures solaires ou photovoltaïques, ombrières photovoltaïques, géothermie, méthanisation, chaufferie bois...).



Zone commerciale de Milly-la-Forêt (91), Mata Capital





2.3. LES OAP SECTORIELLES SUR CERTAINES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le PADD puis le zonage ont fléché des zones d'activités économiques à conforter / développer, permettant le développement des entreprises présentes et/ou l'accueil de nouvelles entreprises.

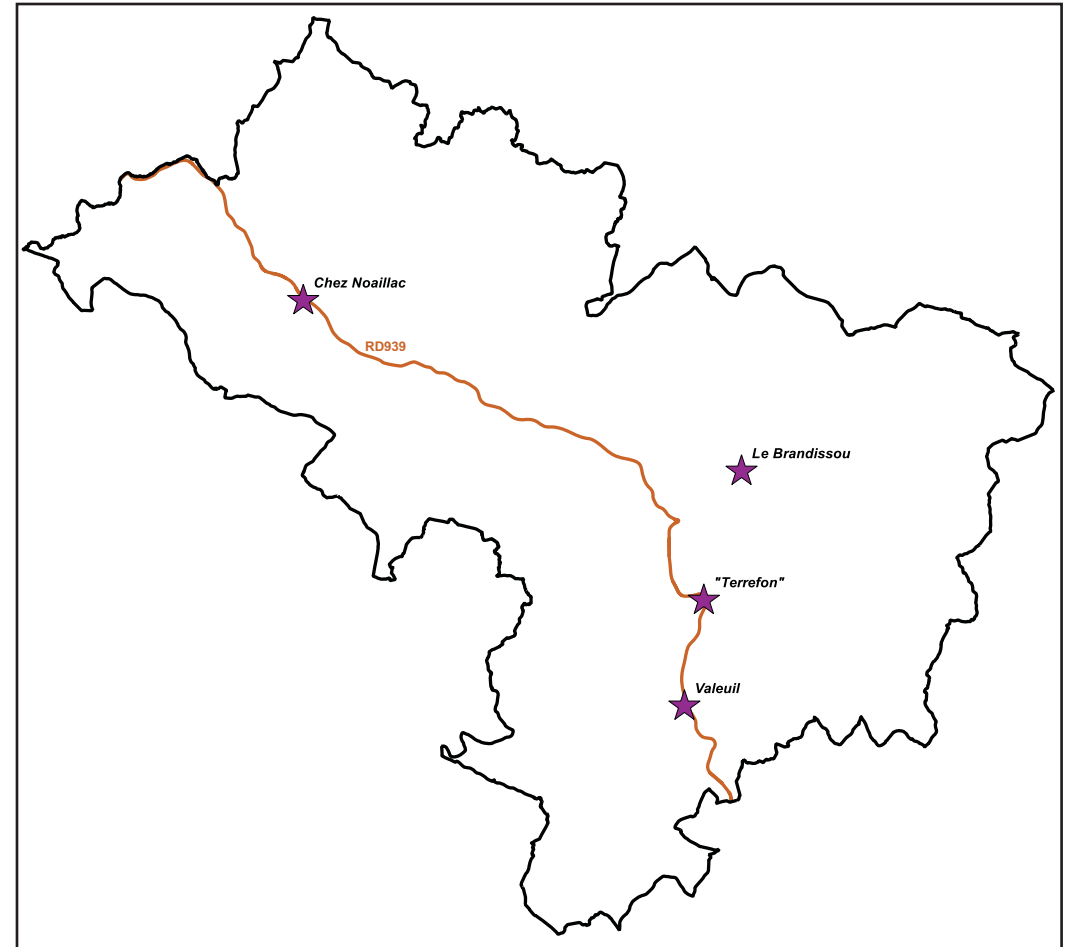
Objectifs des OAP :

=> des OAP par secteur économique principal à conforter / développer.

=> identifier les principes d'aménagement, d'accès, de desserte, de stationnement, d'intégration architecturale, paysagère et environnementale.

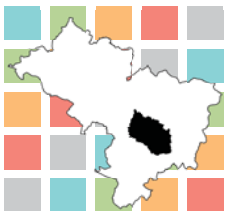
=> redéfinir, le cas échéant, le recul d'inconstructibilité de part et d'autre de la RD939, route classée à grande circulation (art. L.111-6 à 10), tout en garantissant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Communes concernées par des OAP sectorielles à vocation économique	N° de page correspondant
Brantôme-en-Périgord (Brantôme)	110
Brantôme-en-Périgord (Valeuil)	112
Champagnac-de-Belair	114
Mareuil-en-Périgord (Vieux-Mareuil)	116



ZAE concernées par des OAP sectorielles





> ZONE ÉCONOMIQUE AU NIVEAU DE L'ENTREPRISE «TERREFON»

Implantée en bordure de RD939, la zone d'activités au niveau de l'entreprise «terrefon» prend place au sud du pôle de Brantôme. Elle accueille des activités industrielles et artisanales.

Cette zone à conforter nécessite l'abaissement du recul d'inconstructibilité de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD939 (route classée à grande circulation). Conformément à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, le PLUi peut définir une règle d'implantation différente à condition de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les OAP thématiques «aménagements à vocation économique» (détaillées dans le chapitre précédent) définissent les attentes globales en matière d'intégration architecturale et paysagère, de gestion environnementale et de sécurisation des accès. Ces préconisations permettent de garantir la qualité des futurs aménagements, tant en bordure de la RD939 qu'au-delà.

A/ Nuisances

- Des lisières paysagères seront aménagées afin de limiter les nuisances visuelles, sonores et olfactives à l'encontre des zones d'habitation voisines, situées à l'ouest, et depuis la RD939.
- Des noues paysagères et un grand bassin de rétention des eaux pluviales végétalisés seront implantés afin d'éviter tout ruissellement sur les propriétés voisines et sur la RD939 en contrebas.

B/ Sécurité

- Aucun nouvel accès sur la RD939 ne sera créé. L'accès actuel se fait par le biais de 2 tourne-à-gauche sécurisés.
- La bande inconstructible maintenue ne devra pas être végétalisée avec des arbres ou arbustes massifs, afin de ne pas obstruer la visibilité depuis la RD939.

C/ Qualité architecturale

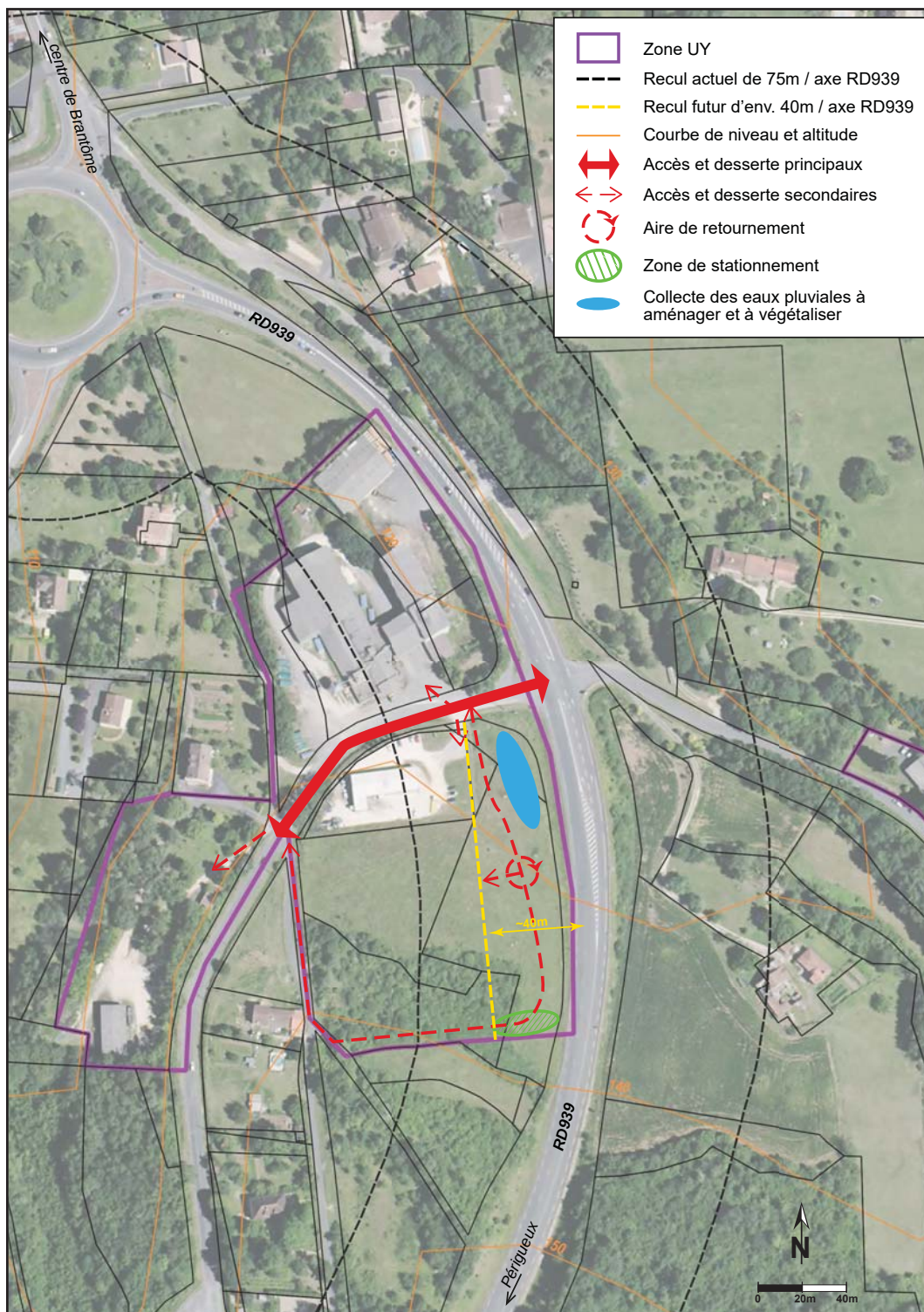
- Les volumes bâtis seront simples et compacts, et les styles architecturaux des nouveaux bâtiments d'activités seront à harmoniser.
- Les matériaux biosourcés seront à privilégier (structure, couverture, façades, isolation, menuiseries, aménagements intérieurs, mobilier de bureaux...).
- Les couleurs seront neutres pour les façades (nuances sombres de gris, de brun pour les bardages ; tons sable, ocre pour les enduits), comme pour les menuiseries.

D/ Qualité de l'urbanisme

- Un recul inconstructible d'environ 40m de l'axe de la RD939 sera maintenu. Cet espace tampon sera dédié à la voie de desserte, au bassin de rétention et aux stationnements. Il sera à végétaliser tout en maintenant une visibilité suffisante de l'accès depuis la route départementale.

E/ Qualité des paysages

- Des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables seront maintenues (sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces des stationnements alvéolées perméables, etc.).
- Des espèces végétales diversifiées et adaptées aux conditions du terrain seront utilisées (exposition, vent, sols, zones humides...) favorisant au maximum la biodiversité.
- Les enseignes seront harmonisées et la signalétique rationalisée en un point stratégique (entrée dans la zone). La publicité sera limitée et discrète.



OAP - ZONE DE «TERREFON»

Type de zone : UY

Surfaces aménageables disponibles : 1,20 ha

Parcelles : G 1239, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497
H 112, 243, 512, 529, 561, 564, 758

Foncier : privé

Assainissement collectif : ???

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



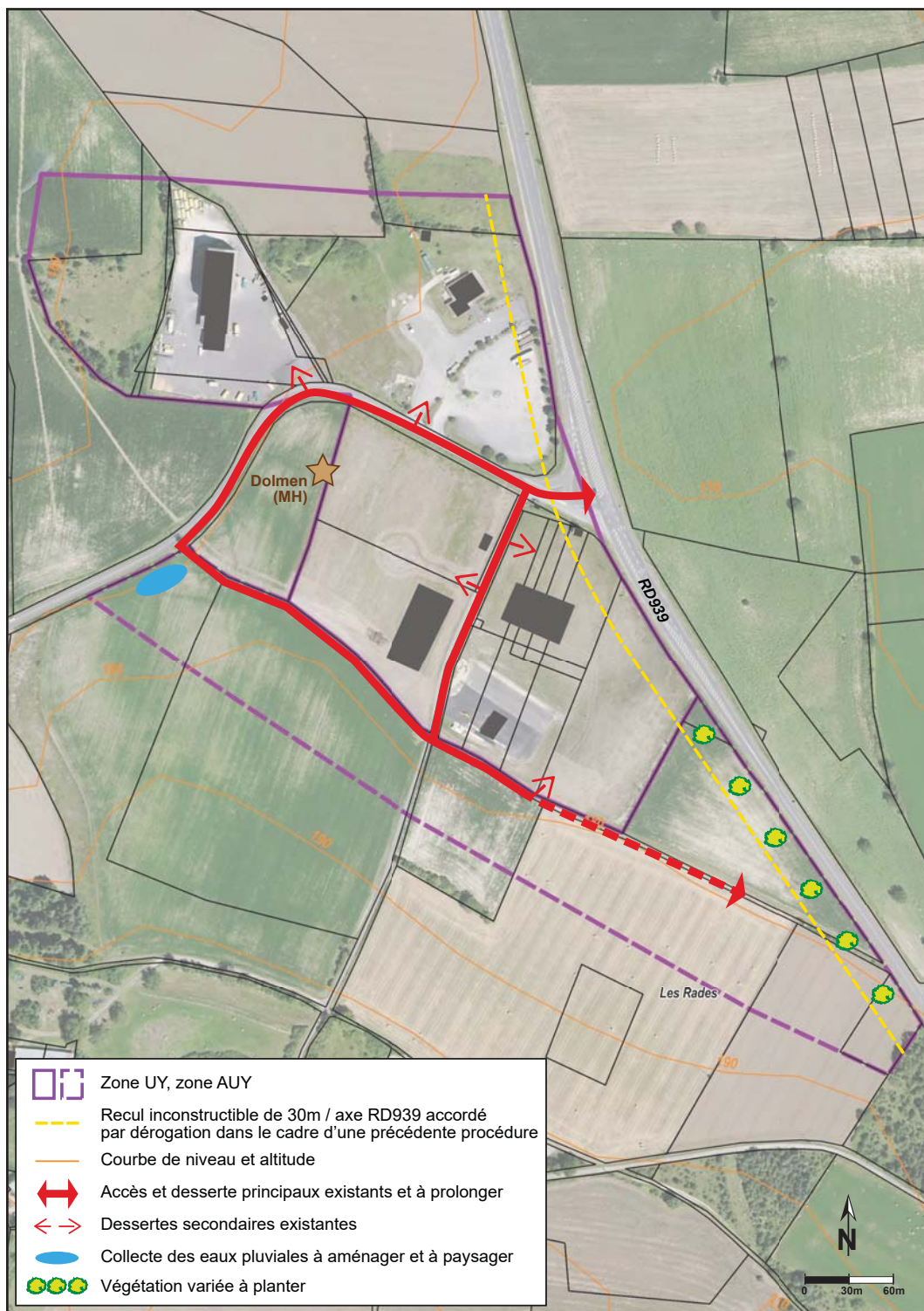
> ZAE DE VALEUIL

Implantée en bordure de RD939, cette ZAE prend place à l'est de la commune déléguée de Valeuil. Elle accueille des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Cette zone peut être confortée vers le sud et l'est. Un accès sécurisé est déjà aménagé sur la route départementale (deux tourne-à-gauche). Aucun nouvel accès sur la RD939 ne sera créé.

Une demande de dérogation au recul inconstructible de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD939 a été réalisée dans le cadre d'une précédente procédure (étude L.111-1-4 en 2006, adossée à la carte communale de Valeuil), portant à 30 mètres ce recul. La présente OAP ne fait que rematérialiser ce recul et les principes de desserte.

Les OAP thématiques «aménagements à vocation économique» (détaillées dans le chapitre précédent) définissent les attentes globales en matière d'intégration architecturale et paysagère, de gestion environnementale et de sécurisation des accès. Ces préconisations permettent de garantir la qualité des futurs aménagements.



OAP - ZAE DE VALEUIL

Types de zone : UY et AUy

Surfaces aménageables disponibles : 6,66 ha

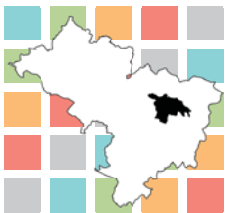
Parcelles : D 375, 382, 384, 385, 386, 388, 396, 414, 439, 441, 442, 443, 444, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 453, 458, 467, 472, 473, 596, 597, 651, 652, 653, 710, 714, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833

Foncier : privé

Assainissement collectif : ???

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



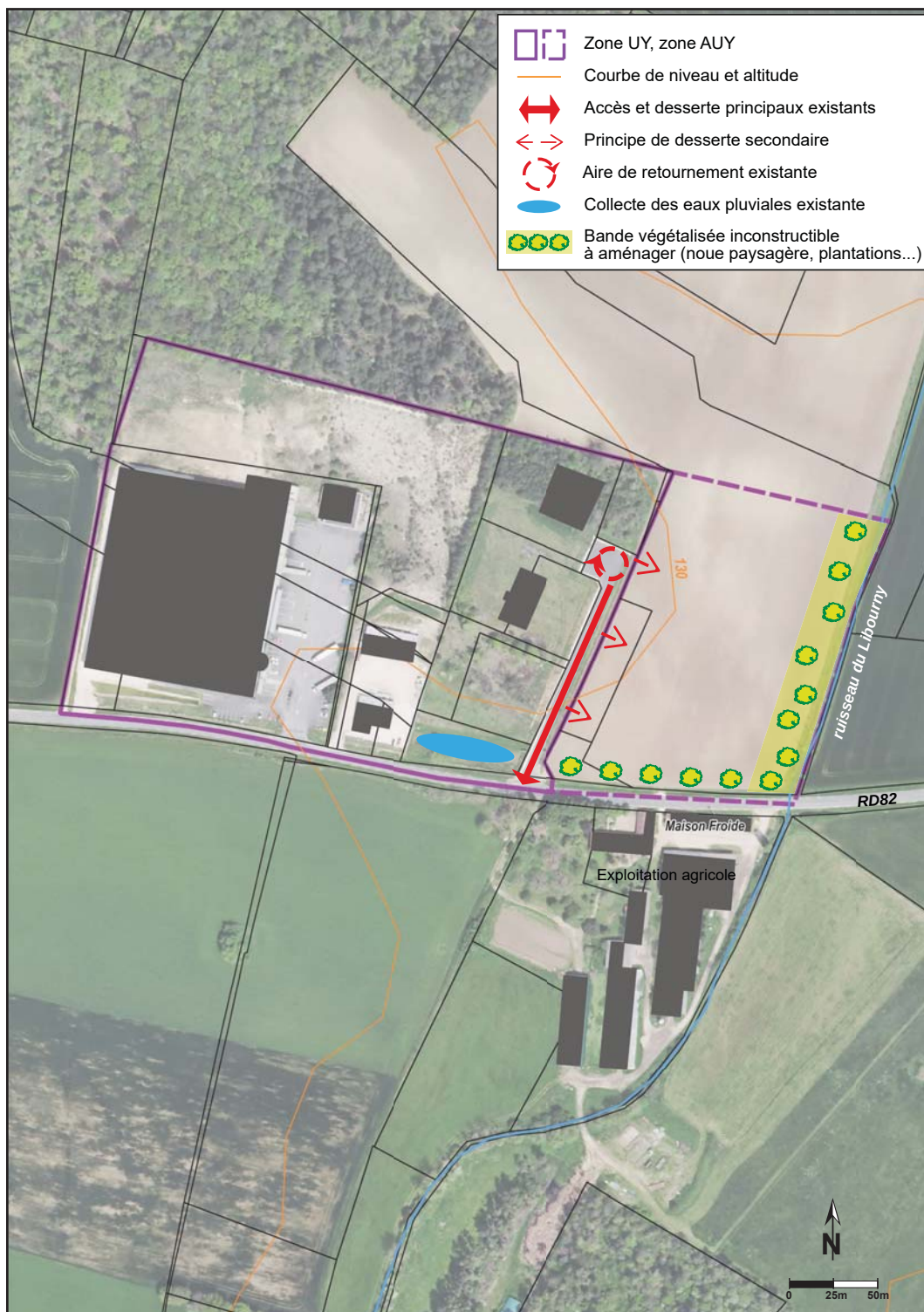
> ZAE « LE BRANDISSOU »

Implantée en bordure de RD82, cette ZAE prend place à l'ouest du bourg de Champagnac-de-Belair. Elle accueille des activités industrielles et artisanales.

Cette zone peut être confortée vers l'est, puisqu'un accès et une desserte existent depuis la route départementale. Aucun nouvel accès sur la RD82 ne sera créé.

Le ruisseau du Libourny longe la partie est de la zone AUY. Une bande végétalisée sera à aménager de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.

Les OAP thématiques «aménagements à vocation économique» (détaillées dans le chapitre précédent) définissent les attentes globales en matière d'intégration architecturale et paysagère, de gestion environnementale et de sécurisation des accès. Ces préconisations permettent de garantir la qualité des futurs aménagements.



OAP - ZAE DU BRANDISSOU

Types de zone : UY et AUY

Surfaces aménageables disponibles : 1,90 ha

Parcelles :

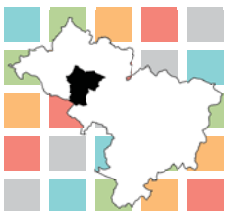
_A 908, 1026, 1113, 1116, 1117, 1120, 1122, 1123, 1125, 1127, 1135, 1211, 1212, 1214, 1215, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1309, 1349, 1350, 1352, 1361, 1362, 1364, 1365 (foncier privé)

_A 1357, 1358, 1359, 1360 (foncier public)

Assainissement collectif : ???

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



> ZAE «CHEZ NOAILLAC»

Implantée en bordure de RD939, la ZAE «Chez Noaillac» prend place au sud du pôle de Mareuil. Elle accueille des activités commerciales et artisanales, mais aussi des services privés (funérarium) et publics (déchetterie).

Cette zone à conforter nécessite l'abaissement du recul d'inconstructibilité de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD939 (route classée à grande circulation). Conformément à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, le PLUi peut définir une règle d'implantation différente à condition de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les OAP thématiques «aménagements à vocation économique» (détaillées dans le chapitre précédent) définissent les attentes globales en matière d'intégration architecturale et paysagère, de gestion environnementale et de sécurisation des accès. Ces préconisations permettent de garantir la qualité des futurs aménagements, tant en bordure de la RD939 qu'au-delà.

A/ Nuisances

- Des lisières paysagères seront aménagées afin de limiter les nuisances visuelles, sonores et olfactives à l'encontre des zones d'habitation voisines, situées au nord-ouest et au sud-est de la ZAE.
- Des noues paysagères et des bassins de rétention des eaux pluviales végétalisés seront implantés afin d'éviter tout ruissellement sur les propriétés voisines.

B/ Sécurité

- Aucun nouvel accès sur la RD939 ne sera créé. L'accès actuel se fait par le biais de 2 tourne-à-gauche sécurisés.
- Une voie douce sera à aménager par le sud pour faciliter et sécuriser les déplacements à pieds ou à vélo depuis le pôle de Mareuil.

C/ Qualité architecturale

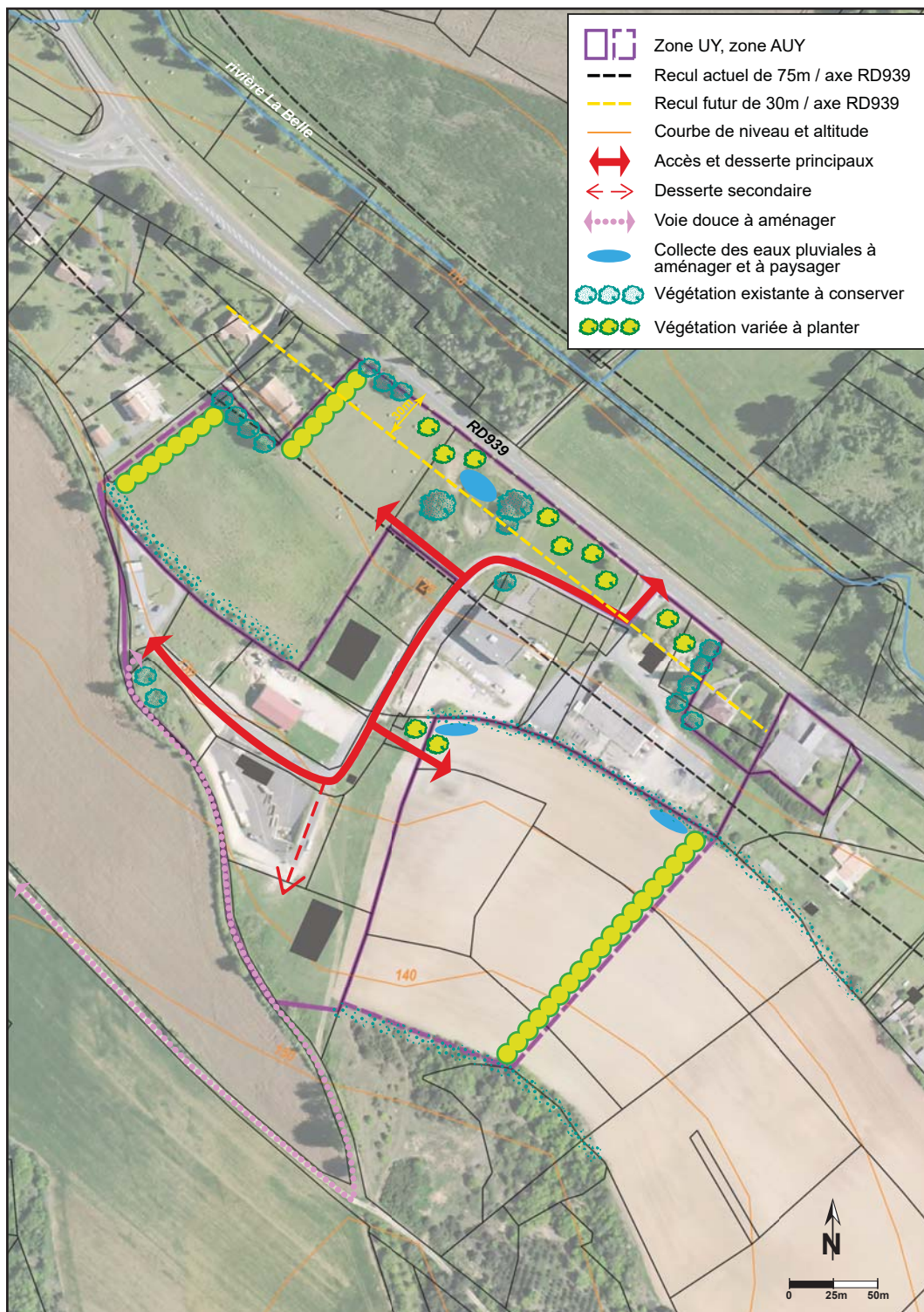
- Les constructions seront à adapter au relief du terrain et à la nature des sols, en fractionnant au besoin les volumes bâtis de façon à limiter les déblais/remblais.
- Les volumes bâtis seront simples et compacts, et les styles architecturaux des nouveaux bâtiments d'activités seront à harmoniser.
- Les matériaux biosourcés seront à privilégier (structure, couverture, façades, isolation, menuiseries, aménagements intérieurs, mobilier de bureaux...).
- Les couleurs seront neutres pour les façades (nuances sombres de gris, de brun pour les bardages ; tons sable, ocre pour les enduits), comme pour les menuiseries.

D/ Qualité de l'urbanisme

- Un recul inconstructible de 30m de l'axe de la RD939 sera maintenu, dans l'alignement des constructions existantes voisines. Cet espace tampon sera à végétaliser tout en maintenant une visibilité suffisante de l'accès depuis la route.

E/ Qualité des paysages

- Des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables seront maintenues (sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces des stationnements alvéolées perméables, etc.).
- Des espèces végétales diversifiées et adaptées aux conditions du terrain seront utilisées (exposition, vent, sols, zones humides...) favorisant au maximum la biodiversité (type haie fruitière, haie bocagère...).
- Les enseignes seront harmonisées et la signalétique rationalisée en quelques points stratégiques. La publicité sera limitée.



OAP - ZAE «CHEZ NOAILLAC»

Types de zone : UY et AUY

Surfaces aménageables disponibles : 4,84 ha

Parcelles : I 74, 75, 76, 77, 427, 591

Foncier : privé

Assainissement collectif : ???

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

