

Commune d'ARNAC POMPADOUR

Révision générale du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

(Novembre 2024)



Sommaire

1	Rappels règlementaires	5
2	Qu'est-ce qu'une OAP thématique ?	8
3	Localisation de l'OAP thématique	9
4	Les axes de stratégies et les objectifs retenus	10
5	Qu'est-ce qu'une OAP sectorielle ?	14
6	Localisation des OAP sectorielles	15
7	Recommandations communes aux OAP sectorielles à destination principale d'habitat	16
7.1	Eléments de programmation	16
7.2	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	17
7.3	L'organisation des déplacements	18
7.4	La qualité de l'environnementale et la gestion des risques	19
7.5	Réseaux	20
8	OAP sectorielle n°1 – Route de Rhé	21
8.1	Description du site	21
8.2	Aménagement du site	22
8.3	Schéma de principe de l'OAP	23
9	OAP sectorielle n°2 – Secteur des Tutets	24
9.1	Description du site	24
9.2	Aménagement du site	25

9.3	Schéma de principe de l'OAP	26
10	OAP sectorielle n°3 – Secteur de la Forêt	27
10.1	Description du site	27
10.2	Aménagement du site	28
10.3	Schéma de principe de l'OAP	29
11	OAP sectorielle n°4 – Route de Rhé bis	30
11.1	Description du site	30
11.2	Aménagement du site	31
11.3	Schéma de principe de l'OAP	32
12	OAP sectorielle n°5 – La Pourélie	33
12.1	Description du site	33
12.2	Aménagement du site	34
12.3	Schéma de principe de l'OAP	35
13	OAP sectorielle n°6 – ZA les Hauts de Chignac	36
13.1	Description du site	36
13.2	Aménagement du site	37
13.3	Schéma de principe de l'OAP	38
14	Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à destination d'habitat	39

1 Rappels règlementaires

L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.- En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

L.151-7-1 du Code de l'Urbanisme :

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

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

L.151-7-2 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

2 Qu'est-ce qu'une OAP thématique ?

Les OAP thématiques sont utilisées pour mettre en avant les points clés du projet de territoire du document de planification par leurs impacts sur l'aménagement global. Elles peuvent couvrir tout ou partie du territoire communal.

Dans le guide de recommandations juridiques de novembre 2019 le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ainsi que la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages définissent les OAP thématiques ainsi :

Le code de l'urbanisme offre une grande liberté en matière d'échelle de délimitation des OAP Il n'existe aucune limitation formelle dans le code de l'urbanisme contraignant les auteurs de PLU à ne définir que des OAP Thématiques ou sectorielles

Le code de l'urbanisme liste les thématiques sur lesquelles peuvent porter les OAP à l'article L 151 6 mais également à l'article L 151 7

L'article L 151 6 du code de l'urbanisme prévoit ainsi que les OAP peuvent porter sur « l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ». La notion d'aménagement permet aux OAP de porter sur un ensemble très vaste de thématiques. Toutefois, les OAP devront nécessairement se raccrocher à une de ces thématiques ou être conçues au regard des dispositions spécifiques prévues aux articles L 151-7 R 151-6 à 8. Les possibilités sont très larges et permettent aux auteurs de PLU de couvrir l'ensemble des objectifs prévus à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

L'article L 151-7 prévoit que les OAP pourront « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune », « favoriser la densification », « favoriser la mixité fonctionnelle », porter sur « la réalisation des équipements », « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »

Cette large habilitation législative permet aux OAP du PLU de porter sur l'ensemble des thématiques du code de l'urbanisme notamment pour traduire les différents objectifs nationaux prévus à l'article L 101-2 mais également pour traduire les enjeux locaux spécifiques du PADD.

3 Localisation de l'OAP thématique

Le secteur d'étude



La commune d'Arnac Pompadour s'est engagée dans une politique de revitalisation forte via sa labélisation au programme Petites Villes de Demain. Ainsi, elle souhaite mener des actions visant à améliorer le cadre de vie des habitants et à anticiper l'accueil des nouveaux arrivants.

Permettant ainsi à terme d'affirmer le rôle de la ville centre pour contribuer au développement économique du territoire.

L'OAP thématique, rédigée dans le cadre du PLU d'Arnac Pompadour, reprend très largement le secteur d'intervention et les axes stratégiques, objectifs définis dans le cadre de la convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

4 Les axes de stratégies et les objectifs retenus

Axe 1 : Renforcer l'attractivité économique et résidentielle

Ce premier axe a pour ambition d'attirer de nouvelles activités, des facteurs de production et de nouveaux habitants. En effet, l'attractivité territoriale repose à la fois sur des indicateurs économiques et démographiques, mais aussi sur des analyses qualitatives qui identifient la qualité de vie et la mobilisation des différents acteurs.

Il s'agit d'une priorité fondamentale pour la commune d'Arnac Pompadour, ainsi plusieurs piliers ont été déclinés afin de prendre en compte la stratégie du développement territorial :

- Appuyer la modernisation du tissu commercial et artisanal de proximité,
- Attirer et accompagner des porteurs de projets,
- Inciter à la remise sur le marché des logements vacants,
- Ouvrir le territoire vers de nouvelles voies de développement économique.

Axe 2 : Affirmer le rôle des centralités « équipement et services pour tous »

Ce second axe vise à contribuer au maintien et au développement des équipements et service existants afin de garantir l'attractivité locale et répondre aux besoins spécifiques du territoire. Le caractère rural et la faible densité du territoire ne favorise pas l'installation de nouveaux équipements et services. Or leur présence est un facteur important d'attractivité, notamment les jeunes ménages et ils sont utiles pour répondre aux besoins d'une population vieillissante.

L'implantation de nouveaux équipements ou le maintien de ceux existant est donc un enjeu majeur ; ainsi plusieurs piliers ont déclinés :

- Renforcer l'attractivité par l'embellissement du centre bourg,
- Améliorer l'aménagement urbain (parkings, pistes cyclables, ..),
- Faciliter l'accueil des jeunes actifs et des familles sur le territoire.

Axe 3 : Mobiliser le territoire vers le développement durable

Ce choix stratégique repose à la fois sur une volonté de déterminer un ou plusieurs indicateurs d'attractivité durable et sur une bonne intention qui consiste à mettre l'accent sur les sujets importants qui ont le plus fort impact sur le territoire.

Ainsi, plusieurs objectifs ont été définis :

- Engager la transition écologique sur le territoire,
- Réduire la consommation énergétique des bâtiments publics,
- Développer des énergies renouvelables sur le territoire,
- Sensibiliser à la rénovation énergétique des logements.








Axe 4 : Impulser la coopération territoriale

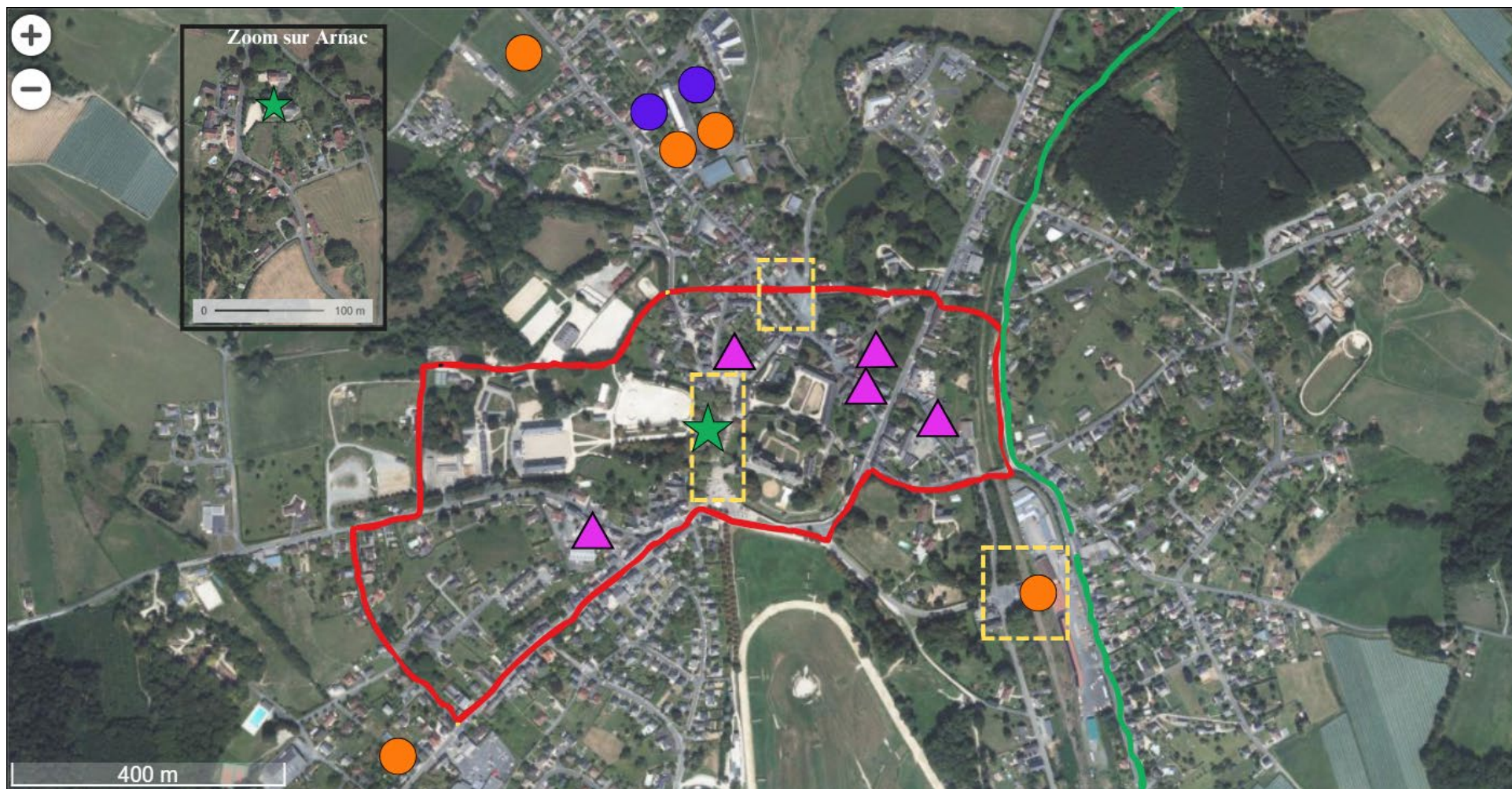
La coopération territoriale est née de la volonté d'assurer le développement économique du territoire, progressivement, d'autres préoccupations ont été intégrées notamment les questions des services aux personnes, la prise en compte de l'environnement et de la participation citoyenne, en proposant un certain nombre d'actions concrètes ...

Ainsi, plusieurs objectifs ont été définis :

- Développer de nouveaux mécanismes de coopération, de solidarité et de coordination entre les communes de la Communauté de Communes de Pays de Lubersac Pompadour,
- Optimiser les déplacements et la mobilité sur le territoire,
- Maintenir l'auto-suffisance en terme d'emploi sur le territoire,
- Faire la promotion du territoire.

Schéma d'intention de l'OAP thématique

-  Périmètre de l'opération de revitalisation du territoire
-  Projets de désimperméabilisation des places (place de la Poste, du Château, du Vieux Lavoir et de la Gare)
-  Equipements municipaux concernés par des projets (mairie, école, stade de rugby, court de tennis)
-  Equipements intercommunaux concernés par des projets (médiathèque, maison de l'enfance)
-  Projets de rénovation du patrimoine communal
-  Projets d'implantations commerciales
-  Potentiel projet de voie verte



5 Qu'est-ce qu'une OAP sectorielle ?

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R 151 6 du Code de l'Urbanisme qui précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure

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

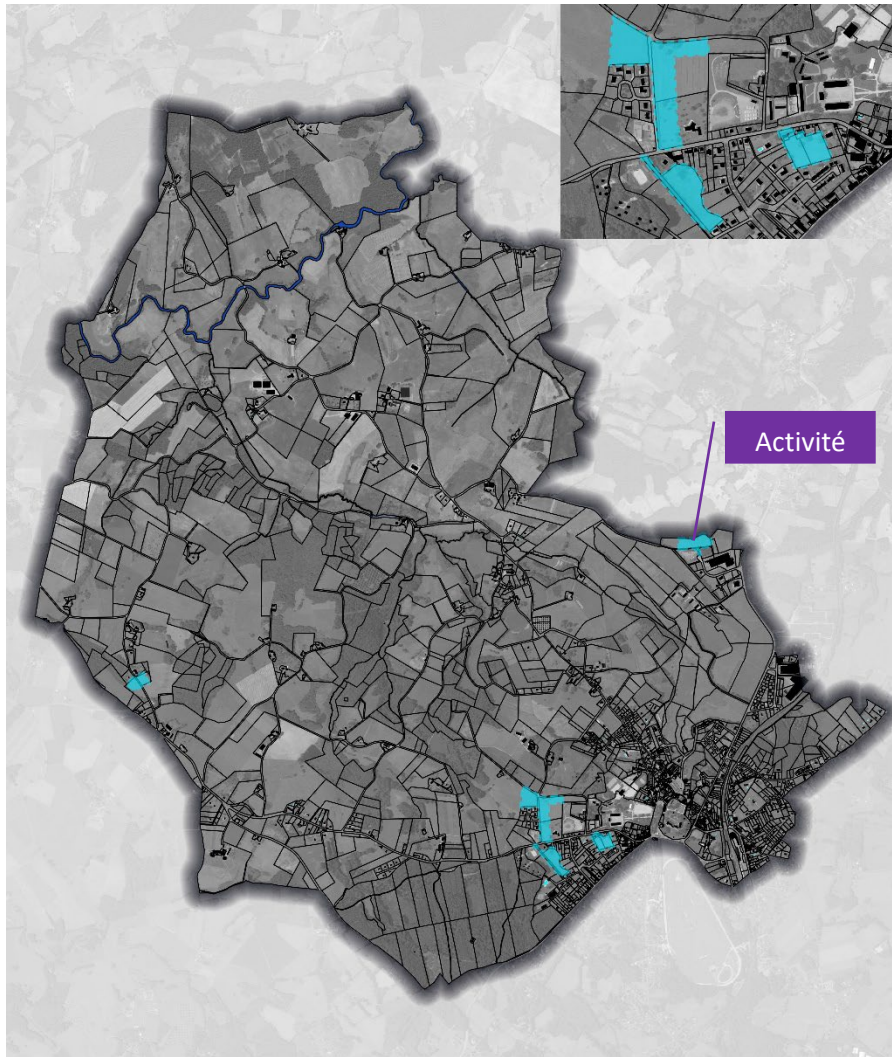
Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de taille plus ou moins importantes. Le code de l'urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale

Les OAP ne comportent pas uniquement des orientations, elles sont également la pièce privilégiée du PLUi pour afficher un volet programmatique

Les OAP peuvent par exemple :

- Fixer les modalités d'ouverture à l'urbanisation
- Fixer une densité minimale à respecter
- ...

6 Localisation des OAP sectorielles



Les secteurs d'études

6 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées sur le territoire de la commune d'Arnac Pompadour ; 5 sur des zones à urbaniser et 1 sur une zone Ub.

A travers 5 d'entre elles, il s'agit d'accueillir une partie des besoins en logements qui ont été définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

1 OAP est destinée à l'extension de la ZA les Hauts de Chignac sur la limite Nord du territoire communal.

7 Recommandations communes aux OAP sectorielles à destination principale d'habitat

7.1 Éléments de programmation

L'urbanisation des secteurs identifiés en tant que zone 1AU est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois sauf si les principes de l'OAP le demande, la diversité des types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété, ...) est admise voir encourager.

La densité et le nombre de logements sont détaillés avec le schéma d'aménagement. Le nombre de logements et la densité indiqués s'apprécient comme un minimum, néanmoins rien n'empêche de réaliser une densité plus importante et un nombre supérieur de logements. Les formes urbaines préférentiellement attendues sont détaillées avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas d'envisager des formes plus denses.

La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant à une gestion économe de l'espace.

Une mixité d'usage du secteur est admise à condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

7.2 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition parcellaire

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente naturelle du terrain ; ainsi la construction devra s'adapter au terrain en limitant au maximum les déblais/remblais et non l'inverse (cf Schéma source : <https://www.urcaue-paysdelaloire.com>).

De même, l'observation sur le cadastre de l'organisation des parcelles du centre bourg, pourra être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de veiller à sa bonne intégration dans l'environnement immédiat et lointain, que ce soit avec le tissu bâti environnant mais également les espaces agricoles et/ou naturels. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui déterminera en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation devra alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables espaces de liaisons entre des espaces à vocations différentes. Ainsi, sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer une interface végétale entre la zone bâtie et la zone agricole.

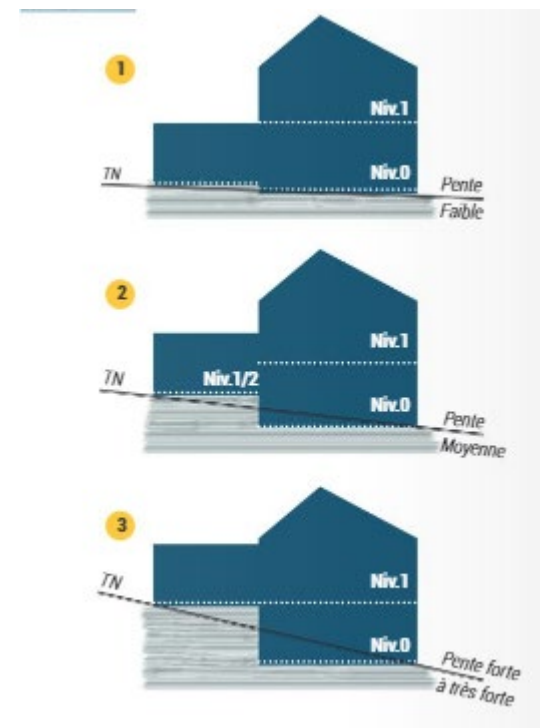
La qualité architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La qualité des constructions s'apprécie selon les volumes qui devront être simple et compact, les matériaux et les couleurs.

La qualité paysagère

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage. Ainsi, les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée (voir plaquette CAUE présente en annexe du règlement littéral). Autant que possible les haies et



talus, les bosquets et autres éléments végétaux et paysagers existants au sein des secteurs de projet devront être préservés et intégrés au projet d'aménagement.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (espaces verts, stationnement), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

7.3 L'organisation des déplacements

Le stationnement

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération, ainsi le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux drainants.

Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement dont une pouvant être le garage.

Desserte

Il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols ainsi le profil des voies devra être adapté à leur usage. Les voies et accès devront alors présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences, de l'accessibilité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future. Si, celles-ci se terminent par une plateforme de retournement, leur dimension devra être adaptée au manœuvre des véhicules de secours.

7.4 La qualité de l'environnementale et la gestion des risques

Les continuités écologiques

Il est rappelé que l'identification des zones humides réalisée et repris dans le plan de zonage du PLU, ne dispense pas le porteur de projet de vérifier, avant tout travaux, l'existence ou l'absence de zone humide au titre de la réglementation environnementale mais encore de respecter les règles du code de l'environnement. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, de compensation des impacts potentiels.

La gestion des eaux pluviales

Les nouvelles constructions veilleront à encourager le ré-usage des eaux de pluies. Ainsi, les eaux pluviales seront stockées par des dispositifs appropriés, ou en cas d'impossibilité technique infiltrées sur l'unité foncière. Le porteur de projet devra alors assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière de l'opération, sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Dans le cas d'un rejet dans le réseau d'eau pluvial, le porteur du projet devra prendre contact avec le gestionnaire du réseau d'eau pluvial afin de déterminer si le raccordement envisagé est possible.

L'adaptation au changement climatique

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi, l'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal. De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

7.5 Réseaux

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra être effective qu'à la condition d'avoir une capacité et une desserte en eau potable suffisantes et un système d'assainissement de capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Ainsi, les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

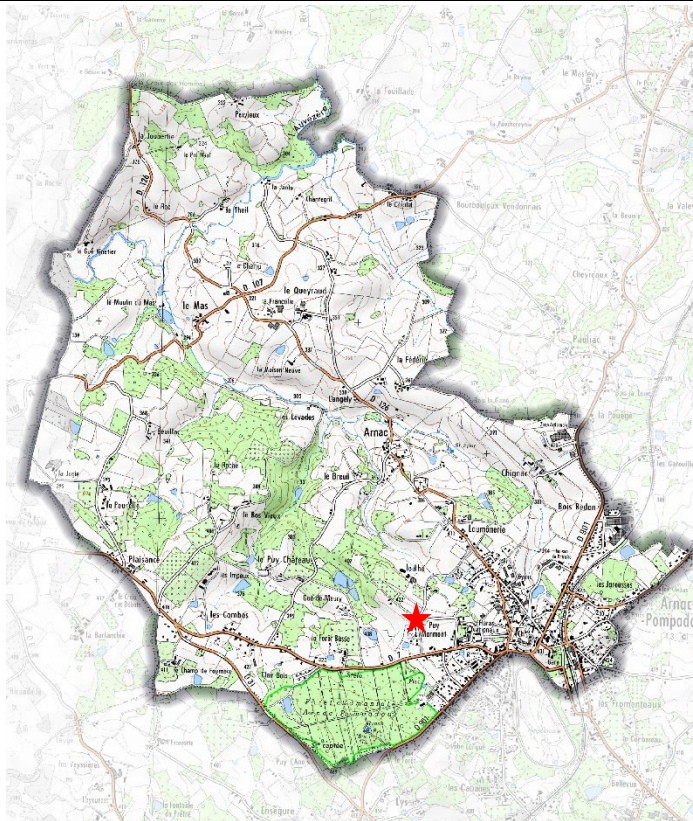
Les déchets

La collecte des ordures ménagères sera, sauf impossibilité technique, réalisée à chaque point d'entrée/sortie des opérations. Des emplacements adaptés et intégrés dans leur environnement seront ainsi prévus.

8 OAP sectorielle n°1 – Route de Rhé

8.1 Description du site

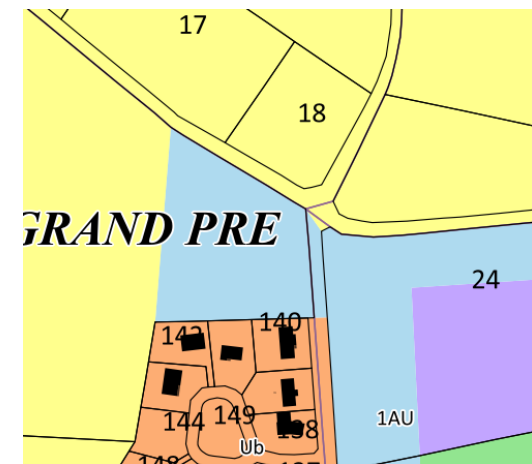
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLUi



8.2 Aménagement du site

Le secteur, localisé dans le bourg de la commune, à proximité du lotissement de Rhé, correspond à une extension d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant.

Eléments clés de l'OAP

Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU => Priorité 2 : ouverture possible suite à l'urbanisation de l'OAP Route du Rhé bis
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager, respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phase.
Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 11 logts / ha Densité limitrophe observée : 10 à 12 logts / ha
Surface OAP	Superficie brute : 0,91 ha Superficie nette (après déduction VRD) : 0.73 ha
Nombre de logements	Minimum 8 logements
Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
Desserte / Mobilité / Réseaux	La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la création d'une voirie interne nouvelle depuis la Route de Rhé et la route du Sucquet. En application des articles R151-18 et R151-20 du code de l'urbanisme, toute urbanisation de tous secteurs ne pourra intervenir qu'à la condition d'avoir une capacité et une desserte en eau potable suffisante. Plusieurs point de défense contre l'incendie sont situés à proximité du site, 1 près de l'ancienne caserne de pompier et 1 au lotissement Puy Marmont.
Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra prendre en compte l'activité agricole à proximité et prévoir des espaces tampons naturels.

8.3 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE



Secteur concerné par l'OAP



Principe de voirie de desserte interne



Zone d'implantation des constructions



Espace tampon ou de transition à créer

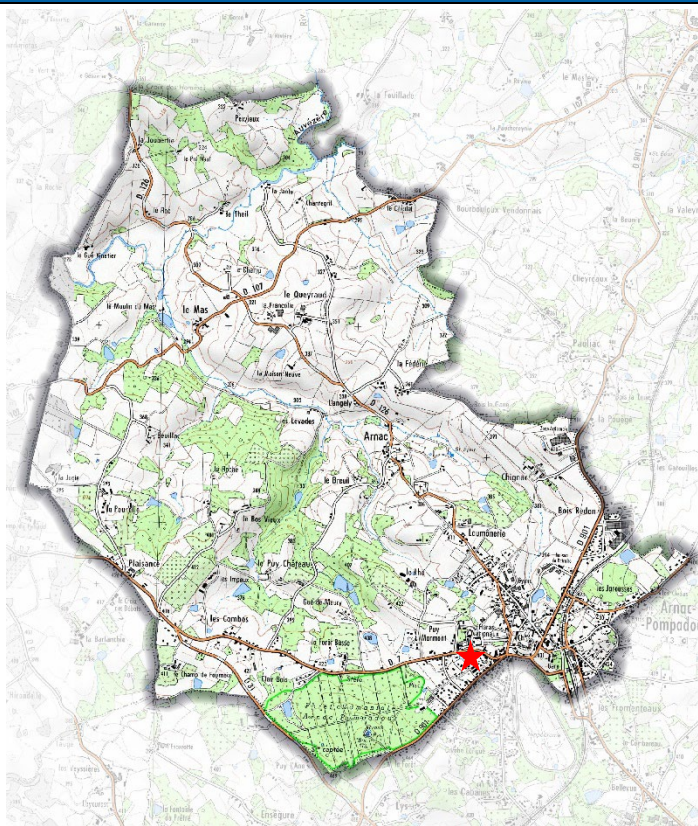


Cheminement doux

9 OAP sectorielle n°2 – Secteur des Tutets

9.1 Description du site

Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLU



9.2 Aménagement du site

Le secteur, localisé dans le centre- bourg de la commune, correspond à une densification d'un quartier d'habitat pavillonnaire à proximité immédiate des services, commerces et équipements publics. Le secteur est situé en plein cœur d'une poche bâtie où on peut observer une mixité des fonctions. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche







Eléments clés de l'OAP

Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme, à partir de l'approbation du PLU => Priorité 2 : 2025/2027
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager, respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phase.
Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 12 logts / ha
	Densité limitrophe observée : 7 à 12 logts / ha
Surface OAP	Superficie brute : 0, 7ha
	Superficie nette (après déduction VRD) : 0.5 ha
Nombre de logements	Minimum 6 logements
Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
Desserte / Mobilité / Réseaux	La desserte des constructions pourra s'effectuer par la création d'une voirie interne nouvelle en impasse depuis l'avenue du Périgord. En application des articles R151-18 et R151-20 du code de l'urbanisme, toute urbanisation de tous secteurs ne pourra intervenir qu'à la condition d'avoir une capacité et une desserte en eau potable suffisante. Plusieurs point de défense contre l'incendie sont situés à proximité du site, dont 1 situé au 17 avenue du Périgord.
Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra prendre en compte l'environnement bâti existant.

9.3 Schéma de principe de l'OAP



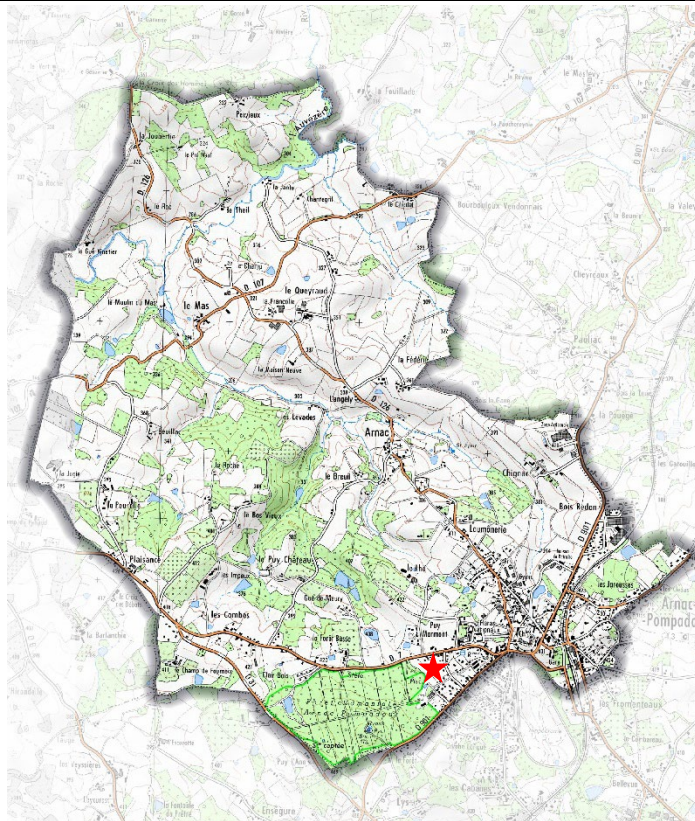
LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Principe de voirie de desserte interne
-  Zone d'implantation des constructions
-  Espace de jardin à créer
-  Espace de stationnement
-  Cheminement doux

10 OAP sectorielle n°3 – Secteur de la Forêt

10.1 Description du site

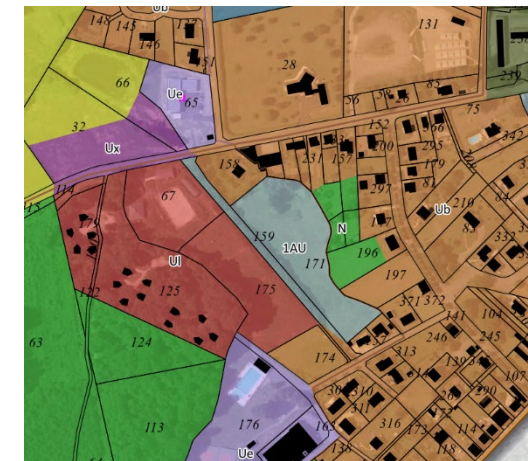
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLU



10.2 Aménagement du site

Le secteur, localisé dans le bourg de la commune, à proximité du village des Gîtes de la Forêt, correspond à une extension d'un quartier où règne une mixité des fonctions puisque l'on y retrouve de d'habitat pavillonnaire, des équipements (piscine, caserne de pompier), de l'activité touristique . Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant.

Enjeux d'aménagement

- Créer des liens avec les tissus urbains environnants, et assurer une cohérence bâtie avec l'existant.
- Assurer un maillage du secteur par des connexions au réseau de voies existantes.






Éléments clés de l'OAP

Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU => Priorité 1 : 2024/2026
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager, respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phase.
Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 12 à 13 logts / ha Densité limitrophe observée : 11 logts / ha
Surface OAP	Superficie brute : 0,91 ha
	Superficie nette (après déduction VRD) : 0.73 ha
Nombre de logements	Minimum 10 logements
Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
Desserte / Mobilité / Réseaux	La desserte des constructions pourra s'effectuer prioritairement par la voie communale existante qui débouche sur l'Avenue du Périgord et l'Allée des Tilleuls. En application des articles R151-18 et R151-20 du code de l'urbanisme, toute urbanisation de tous secteurs ne pourra intervenir qu'à la condition d'avoir une capacité et une desserte en eau potable suffisante. Plusieurs point de défense contre l'incendie sont situés à proximité du site, 1 près de l'ancienne caserne de pompier et 1 à l'Allée de la Forêt.
Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra prendre en compte l'activité touristique à proximité et prévoir des espaces tampons.

10.3 Schéma de principe de l'OAP



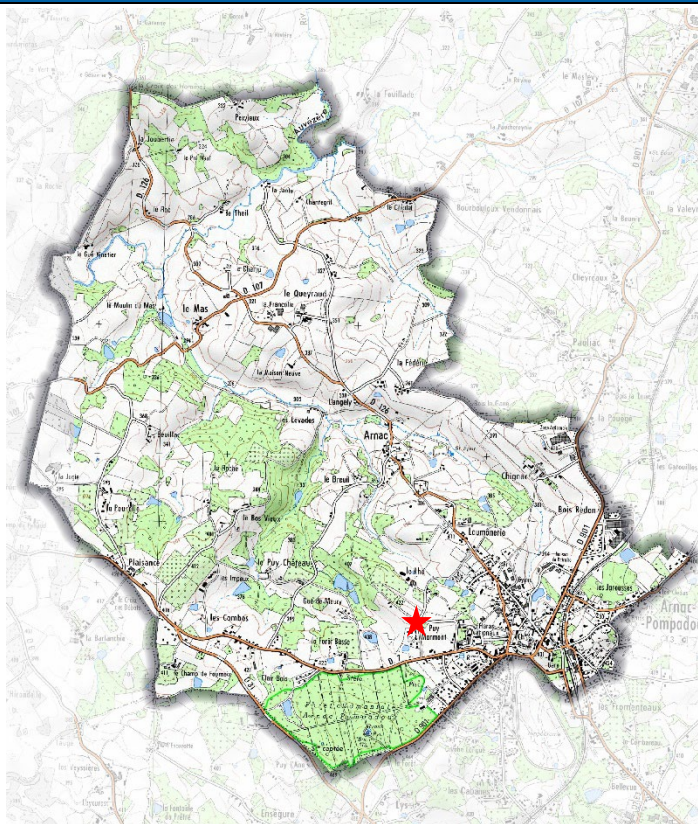
LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Voie communale existante/ Principe de voie interne à créer
-  Zone d'implantation des constructions
-  Espace tampon ou de transition à créer
-  Cheminement doux

11 OAP sectorielle n°4 – Route de Rhé bis

11.1 Description du site

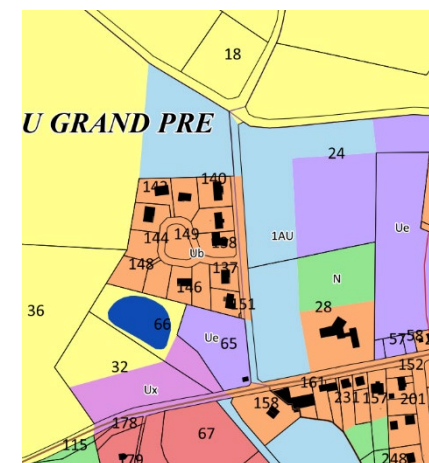
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLUi



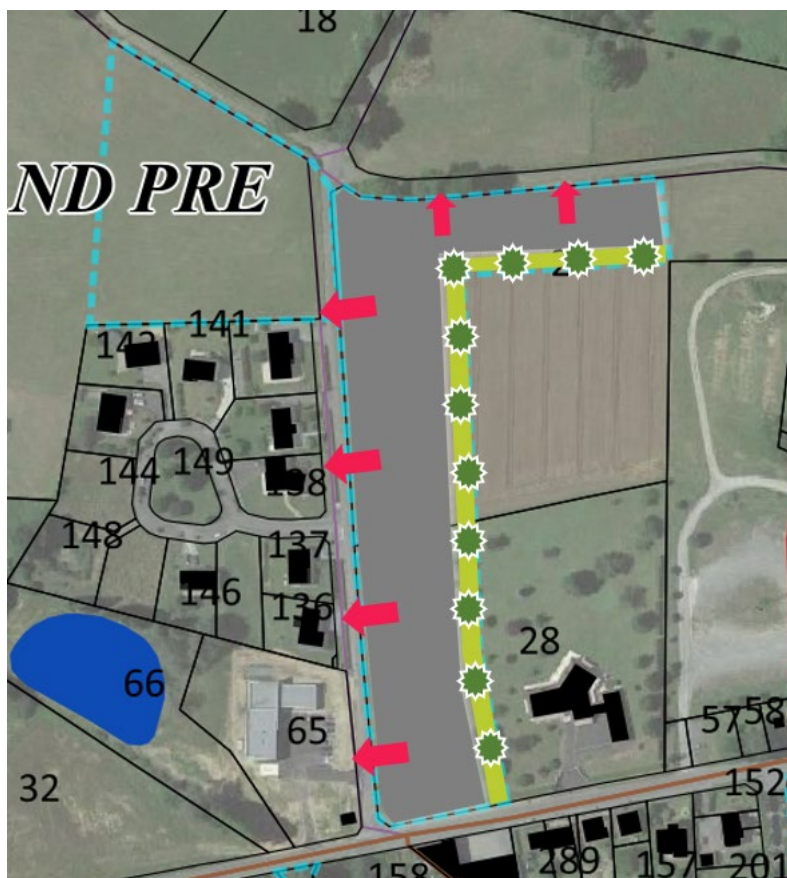
11.2 Aménagement du site





Le secteur, localisé dans le bourg de la commune, entre le lotissement de Rhé et les installations liées au Haras national, correspond à une densification d'un quartier d'habitat pavillonnaire. Le secteur est situé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaires. Il accueillera préférentiellement des constructions à usage de logements. Il s'agit de combler un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche, en créant des espaces de transition paysagère afin de limiter l'impact des constructions sur le tissu existant.

Eléments clés de l'OAP

Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU => Priorité 1 : 2024/2026
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant un ou plusieurs Permis d'Aménager, respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phase.
Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 10 logts / ha Densité limitrophe observée : 10 à 12 logts / ha
Surface OAP	Superficie brute : 1,66 ha Superficie nette (après déduction espace tampon) : 1,4 ha
Nombre de logements	Minimum 13 logements
Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
Desserte / Mobilité / Réseaux	La desserte des constructions pourra s'effectuer via la Route de Rhé En application des articles R151-18 et R151-20 du code de l'urbanisme, toute urbanisation de tous secteurs ne pourra intervenir qu'à la condition d'avoir une capacité et une desserte en eau potable suffisante. Plusieurs point de défense contre l'incendie sont situés à proximité du site, 1 près de l'ancienne caserne de pompier et 1 au lotissement Puy Marmont.
Condition d'aménagement	L'aménagement du site devra prendre en compte l'activité du Haras National à proximité et prévoir des espaces tampons naturels.

11.3 Schéma de principe de l'OAP

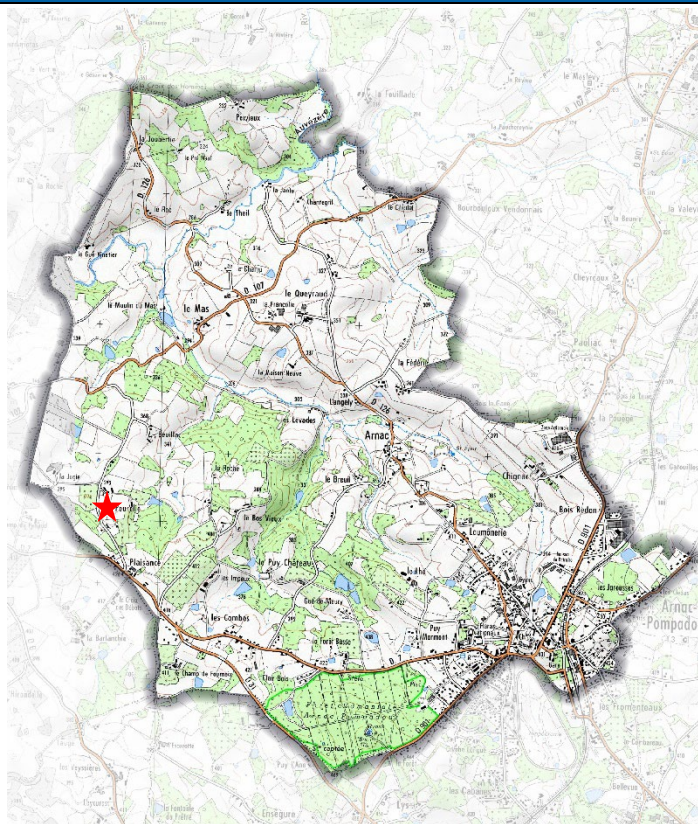


LEGENDE	
	Secteur concerné par l'OAP
	Sortie groupée
	Zone d'implantation des constructions
	Espace tampon ou de transition à créer

12 OAP sectorielle n°5 – La Pourélie

12.1 Description du site

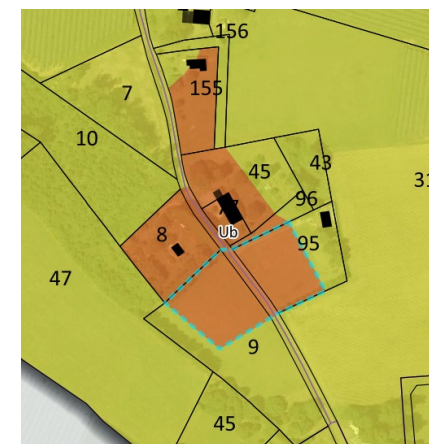
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLUi



12.2 Aménagement du site





Le secteur de La Pourélie, est localisé à l’Ouest de la commune. Cette OAP a pour but de conforter le village existant en accueillant de nouvelles constructions à usage de logements, tout en respectant de l’environnement proche.

Éléments clés de l’OAP

Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU => Priorité 1 : 2024/2026
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma. Cette opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phase.
Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 7 logts / ha Densité limitrophe observée : 5 à 10 logts / ha
Surface OAP	Superficie brute : 0,65 ha
	Superficie nette (après déduction voirie et espace tampon) : 0,57 ha
Nombre de logements	Minimum 4 logements
Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
Desserte / Mobilité / Réseaux	La desserte des constructions pourra s'effectuer via la Route de La Pourélie En application des articles R151-18 et R151-20 du code de l'urbanisme, toute urbanisation de tous secteurs ne pourra intervenir qu'à la condition d'avoir une capacité et une desserte en eau potable suffisante. Plusieurs point de défense contre l'incendie sont situés à proximité du site, 1 sur le secteur de Plaisance.

12.3 Schéma de principe de l'OAP

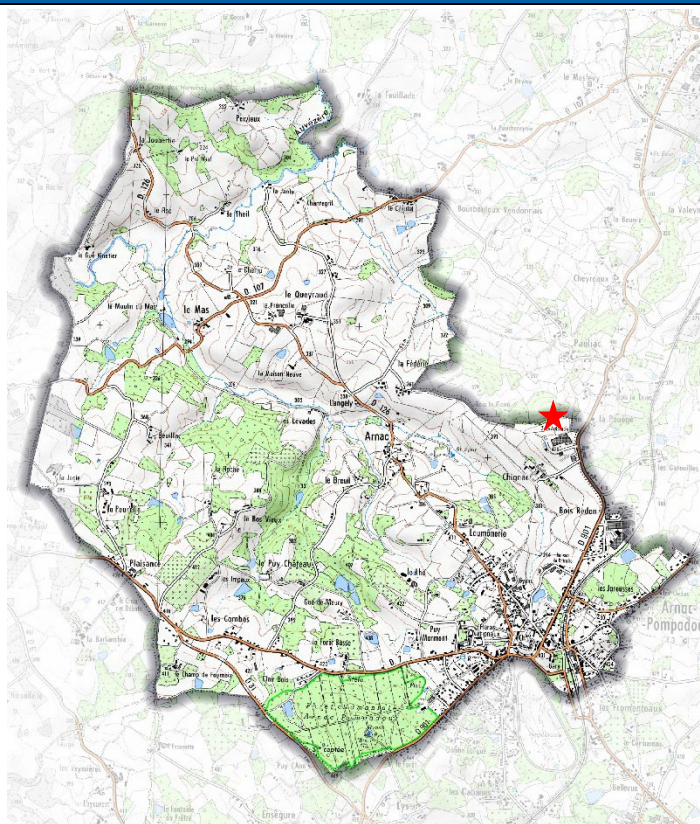


LEGENDE	
	Secteur concerné par l'OAP
	Sortie groupée
	Zone d'implantation des constructions
	Espace tampon ou de transition à créer

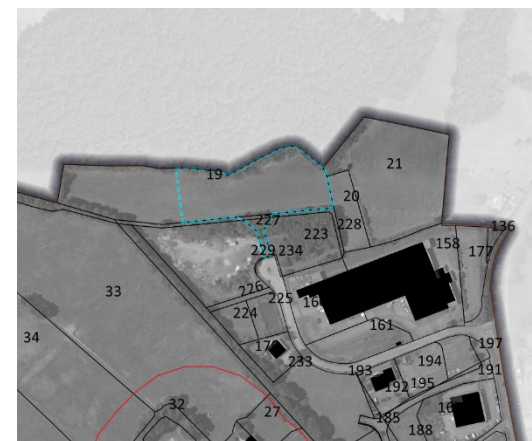
13 OAP sectorielle n°6 – ZA les Hauts de Chignac

13.1 Description du site

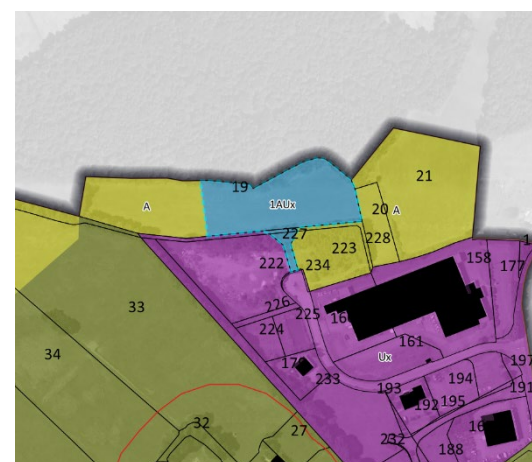
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLUi



13.2 Aménagement du site

Ce secteur se situe à proximité immédiate de la zone économique des Hauts de Chignac. Son choix s'explique enfin par des contraintes environnementales et agricoles relativement limitées ; cette zone avait été ciblée dans l'ancien PLU comme une zone d'extension de la zone d'activités existantes ; ainsi une amorce de voirie est présente.




Eléments clés de l'OAP

Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU => Priorité 1 : 2024/2026
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du secteur de projet . Les voies de desserte locale seront idéalement végétalisées pour améliorer le cadre de vie et l'insertion paysagère.
Surface OAP	Superficie brute : 1.06 ha
	Superficie nette (après déduction voirie) : 1 ha
Typologie d'habitat	Habitat pavillonnaire, individuel ou mitoyen
Forme urbaine	Si des constructions sont réalisées ; celles-ci devront avoir une architecture travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Elles ne porteront pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc. ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics L'implantation de parc photovoltaïque en accompagnement d'une activité existante ou à créer est autorisé.
Desserte / Mobilité / Réseaux	La desserte sera réalisée par la voie interne de la Zone d'activité En application des articles R151-18 et R151-20 du code de l'urbanisme, toute urbanisation de tous secteurs ne pourra intervenir qu'à la condition d'avoir une capacité et une desserte en eau potable suffisante. Plusieurs point de défense contre l'incendie sont situés sur la zone d'artisanale des Hauts de Chignac.

13.3 Schéma de principe de l'OAP



LEGENDE

-  Secteur concerné par l'OAP
-  Voie de desserte existante
-  Cheminement doux

14 Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à destination d'habitat

Secteur	Densité (Nbre de logement /ha)	Nombre minimum de logement à créer
OAP 1 - Route de Rhé	11	8
OAP 2 - Secteur des Tutets	12	6
OAP 3 - Secteur de la Forêt	12 à 13	10
OAP 4 - Route de Rhé bis	10	13
OAP sectorielle n°5 – La Pourélie	7	4
TOTAL		41