



LUBERSAC

Elaboration du PLU

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

(Mars 2026)

Sommaire

1	Rappels règlementaires	6
2	Qu'est-ce qu'une OAP sectorielle ?	9
3	Localisation des OAP sectorielles	10
4	Recommandations communes aux OAP sectorielles à destination principale d'habitat	11
4.1	Eléments de programmation	11
4.2	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	12
4.2.1	La composition parcellaire	12
4.2.2	La qualité architecturale	12
4.2.3	La qualité paysagère	12
4.3	L'organisation des déplacements	13
4.3.1	Le stationnement	13
4.3.2	La desserte	13
4.4	La qualité environnementale et la gestion des risques	14
4.4.1	Les continuités écologiques	14
4.4.2	La gestion des eaux pluviales	14
4.4.3	L'adaptation au changement climatique	14
4.5	Réseaux	15
4.5.1	Eau potable	15
4.5.2	Assainissement	15
4.5.3	Electricité et télécommunications	15
4.5.4	Les déchets	15
5	OAP sectorielle n°1 – Le Champ de Peyrat	16
5.1	Description du site	16
5.2	Aménagement du site	17

5.3	Schéma de principe de l'OAP	18
6	OAP sectorielle n°2 – La Faucherie-Haute	19
6.1	Description du site	19
6.2	Aménagement du site	20
6.3	Schéma de principe de l'OAP	21
7	OAP sectorielle n°3 – Pauliac-nord	22
7.1	Description du site	22
7.2	Aménagement du site	23
7.3	Schéma de principe de l'OAP	24
8	OAP sectorielle n°4 – Pauliac-sud	25
8.1	Description du site	25
8.2	Aménagement du site	26
8.3	Schéma de principe de l'OAP	27
9	OAP sectorielle n°5 – La Rougerie/Touvent	28
9.1	Description du site	28
9.2	Aménagement du site	29
9.3	Schéma de principe de l'OAP	30
10	OAP sectorielle n°6 – Marsac	31
10.1	Description du site	31
10.2	Aménagement du site	32
10.3	Schéma de principe de l'OAP	33

11	<i>OAP sectorielle n°7 – Laudebertie</i>	34
11.1	Description du site	34
11.2	Aménagement du site	35
11.3	Schéma de principe de l'OAP	36
12	<i>OAP sectorielle n°8 – La Prade</i>	37
12.1	Description du site	37
12.2	Aménagement du site	38
12.3	Schéma de principe de l'OAP	39
13	<i>Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à destination d'habitat</i>	40

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, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration, de renaturation, 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 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 1AU 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.

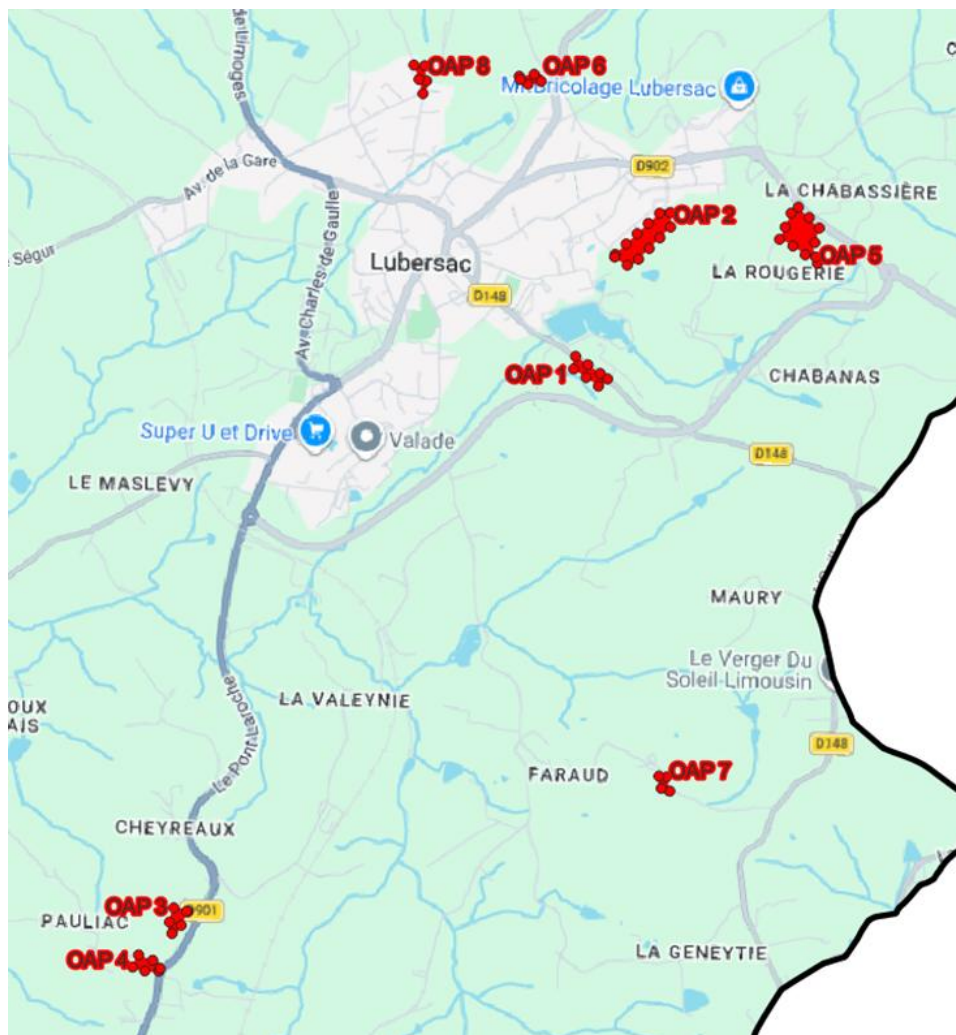
Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de taille plus ou moins importantes. Le code de l'urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale.

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

Les OAP peuvent par exemple :

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

3 Localisation des OAP sectorielles



Les secteurs d'études

8 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées sur le territoire de la commune de Lubersac.

A travers certaines 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 (PADD).

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

4.1 Eléments 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 voire prescrite dans certains cas.

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, ...

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

4.2.1 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.

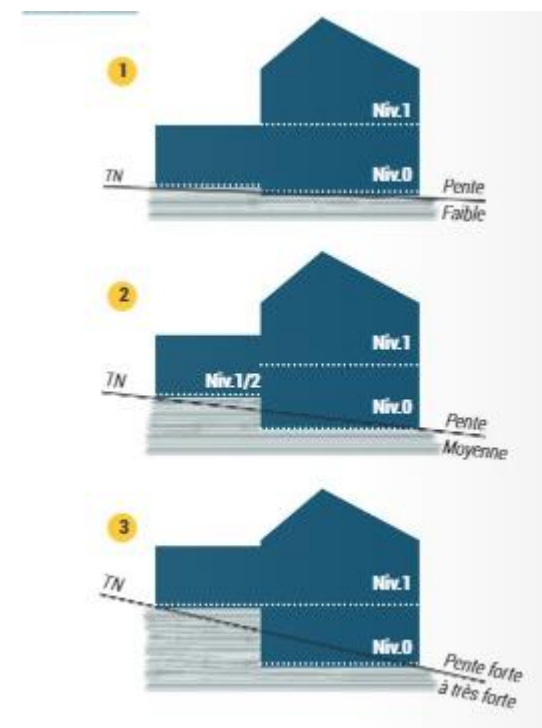
De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP afin de veiller à sa bonne intégration dans l'environnement immédiat et lointain, que ce soit avec le tissu bâti environnant mais également les espaces agricoles et/ou naturels. C'est la qualité 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

4.3 L'organisation des déplacements

4.3.1 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.

4.3.2 La desserte

Il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols, 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.

4.4 La qualité environnementale et la gestion des risques

4.4.1 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.

4.4.2 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.

4.4.3 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, ...).

4.5 Réseaux

4.5.1 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.

4.5.2 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.

4.5.3 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.

4.5.4 Les déchets

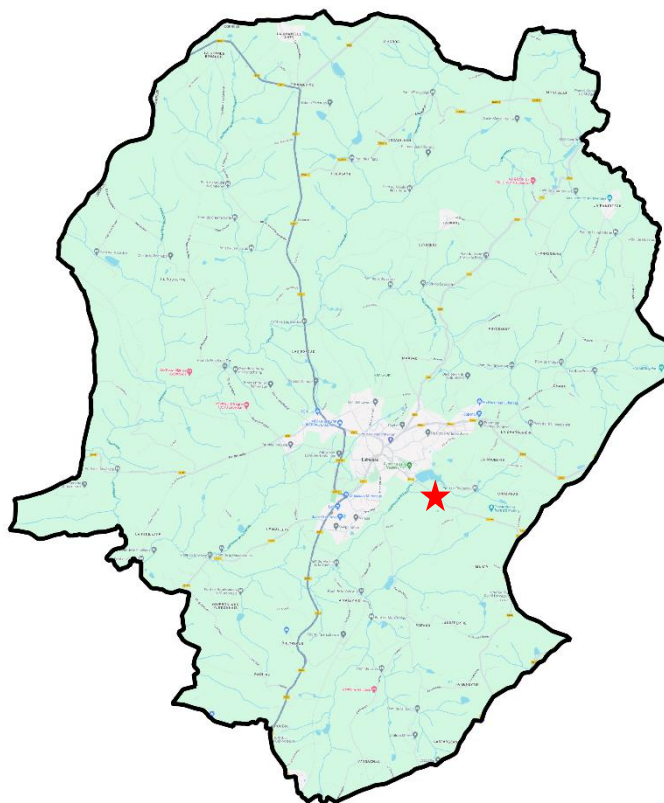
La collecte des ordures ménagères sera, sauf impossibilité technique, réalisée à chaque point d'entrée/sortie des opérations. Des emplacements adaptés et intégrés dans leur environnement seront ainsi prévus.

L'ouverture à l'urbanisation de tous secteurs 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 toutes constructions.

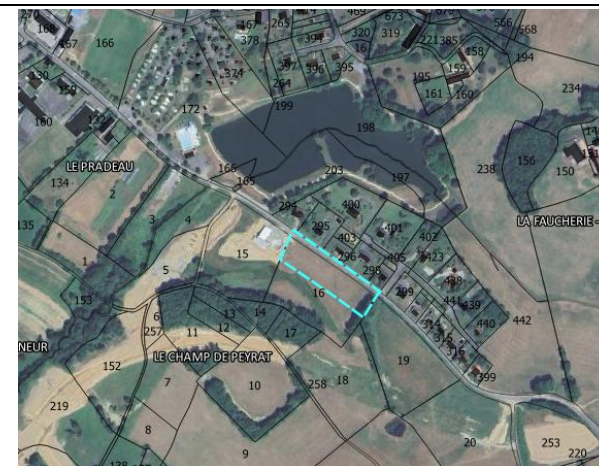
5 OAP sectorielle n°1 – Le Champ de Peyrat

5.1 Description du site

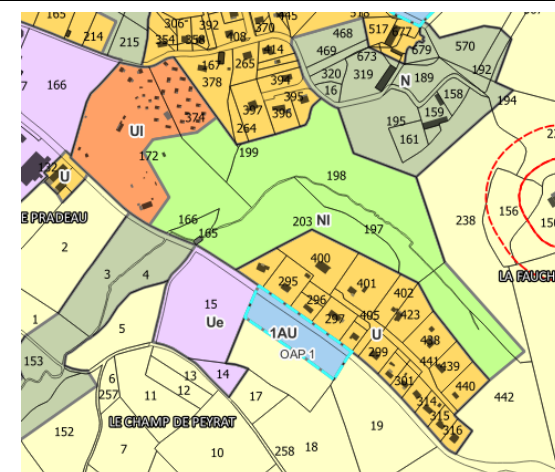
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLU



5.2 Aménagement du site

Le secteur, localisé en entrée d'agglomération est du bourg de Lubersac, correspond à un espace agricole. Il est situé face au lotissement de la Vézénie. Il s'agit d'un espace que la collectivité souhaite structurer, avec à proximité la nouvelle caserne des pompiers en cours de réalisation. Le terrain sera également non loin de la déviation de Lubersac.

Éléments clés de l'OAP

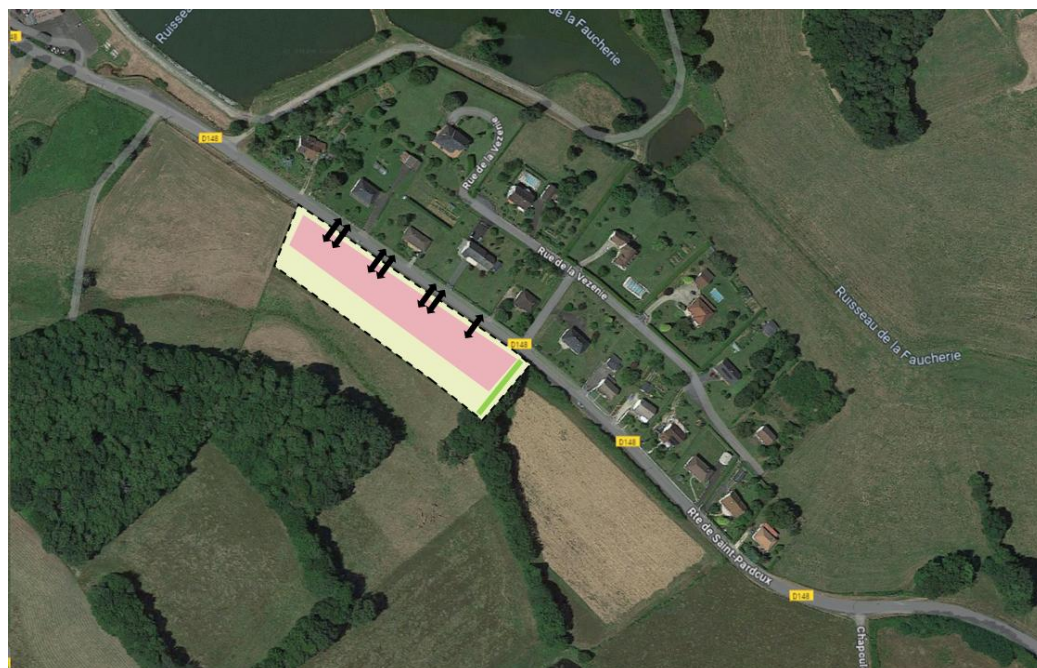
Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur, à partir de l'approbation du PLU => A moyen terme (5-10 ans)
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sur la parcelle BI 16 seront autorisées uniquement à l'issue d'une division foncière.
Densité	Densité nette minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 10 logts / ha Densité limitrophe observée : 7 logts / ha
Surface OAP	Superficie nette : 0,66 ha
Nombre de logements	Minimum 7 logements
Typologie d'habitat	Habitat individuel et groupé (mitoyen)
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
Desserte et mobilité	La desserte des constructions s'effectuera directement depuis la RD 148. Les accès pourront être accolés par deux.
Condition d'aménagement	Une vigilance particulière devra être apportée au traitement des eaux pluviales. La bordure boisée à l'est de la parcelle devra être conservée. Les projets devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en dehors des constructions. Cela pourra passer notamment par le recours à des matériaux poreux pour l'aménagement des accès et du stationnement et la création d'espaces libres non imperméabilisés.

Capacité des réseaux

Assainissement	Eau potable	Electricité	Défense incendie
Collectif	PVC 110	Basse tension	Borne présente face à la parcelle

5.3 Schéma de principe de l'OAP

Illustration donnée à titre indicatif :

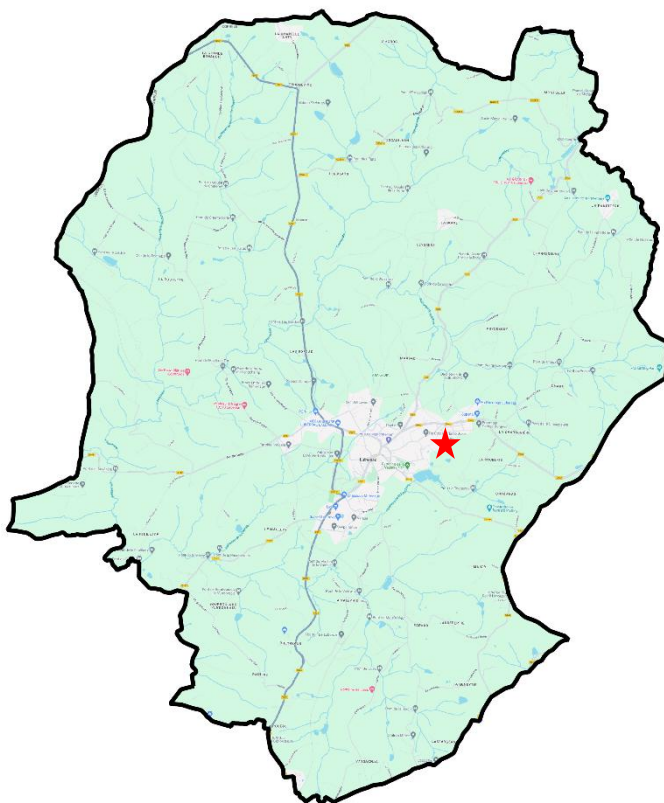


	Bande d'implantation d'habitat individuel et/ou mitoyen
	Espace végétalisé à préserver et conforter (haie, bosquet)
	Accès pour deux lots à accoler

6 OAP sectorielle n°2 – La Faucherie-Haute

6.1 Description du site

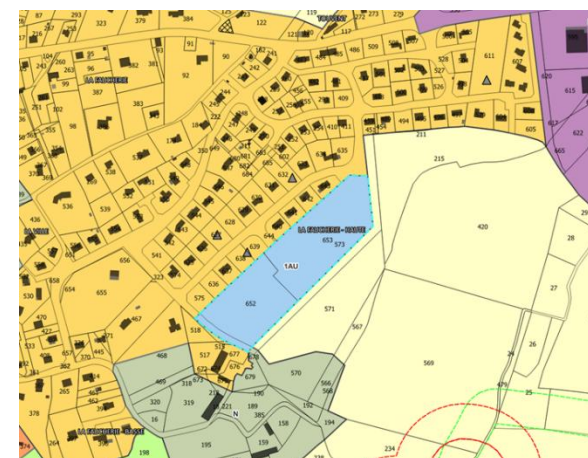
Localisation du projet



Extrait
photo
aérienne



Extrait du
règlement
graphique
du PLU



6.2 Aménagement du site

Le secteur est localisé sur la Faucherie-Haute, dans le prolongement du lotissement communal existant. Propriété communale, ce terrain permettrait l'extension du lotissement. Des amorces de voiries sont présentes sur les pourtours du terrain, permettant une desserte en voirie et en réseau aisée.

Éléments clés de l'OAP

Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur, à partir de l'approbation du PLU => A court terme (0-5 ans)
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Densité	Densité brute minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 10 logts / ha
	Densité nette minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 14 logts / ha
	Densité limitrophe observée : 2 logts / ha
Surface OAP	Superficie brute : 2,4 ha
	Superficie nette (après déduction des surfaces VRD) : 1,7 ha
Nombre de logements	Minimum 24 logements
Typologie d'habitat	Habitat individuel ou mitoyen
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un niveau (R+0).
Desserte et mobilité	La desserte des constructions sera réalisée par une voirie créée qui reprendra les amorces de voirie existantes.
Condition d'aménagement	Les abords du secteur seront végétalisés. Un espace commun central sera prévu. La voirie sera accompagnée d'un traitement paysager, elle devra également disposer de cheminements piétons (trottoir ou allée piétonne, ...). Une vigilance particulière devra être apportée au traitement des eaux pluviales.
	Les projets devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en dehors des constructions. Cela pourra passer notamment par le recours à des matériaux poreux pour l'aménagement des accès et du stationnement et la création d'espaces libres non imperméabilisés.

Capacité des réseaux

Assainissement	Eau potable	Electricité	Défense incendie
Collectif	PVC 125 et 90	Basse tension	Borne dans lotissement existant

Illustration donnée à titre indicatif :



-  Bande d'implantation d'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Espace végétalisé à préserver et conforter (haie, bosquet)
-  Principe de voirie de desserte interne accompagnée d'un traitement paysager
-  Espace commun à prévoir (aire de jeux, placette, espaces verts)
-  Traitement végétalisé de la limite urbain/agricole (haie, alignements d'arbres)

7 OAP sectorielle n°3 – Pauliac-nord

7.1 Description du site

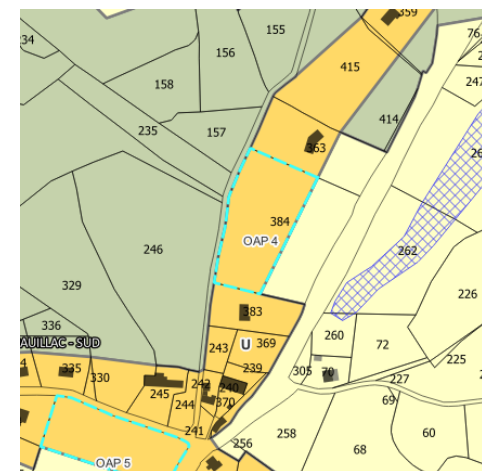
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLU



7.2 Aménagement du site

Ce secteur se situe sur le secteur de Pauliac et constitue une vaste parcelle comprise entre deux habitations, en surplomb de la RD 901. Il s'agit d'une prairie qui est desservie par un chemin communal. La pente est descendante d'ouest en est.

Éléments clés de l'OAP

Echéancier	-
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sur la parcelle BO 384 seront autorisées uniquement à l'issue d'une division foncière.
Densité	Densité nette minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 5 logts / ha
	Densité limitrophe observée : 4 logts / ha
Surface OAP	Superficie nette : 0,63 ha
Nombre de logements	Minimum 3 logements
Typologie d'habitat	Habitat individuel
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
Desserte et mobilité	La desserte des constructions s'effectuera depuis le chemin communal.
Condition d'aménagement	Les constructions s'implanteront dans l'alignement des constructions voisines, sur la partie haute de la parcelle. Les projets devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en dehors des constructions. Cela pourra passer notamment par le recours à des matériaux poreux pour l'aménagement des accès et du stationnement et la création d'espaces libres non imperméabilisés.

Capacité des réseaux

Assainissement	Eau potable	Electricité	Défense incendie
Individuel	Fonte 200	Basse tension – Extension à prévoir	Borne sur Cheyraux à 250 m

7.3 Schéma de principe de l'OAP

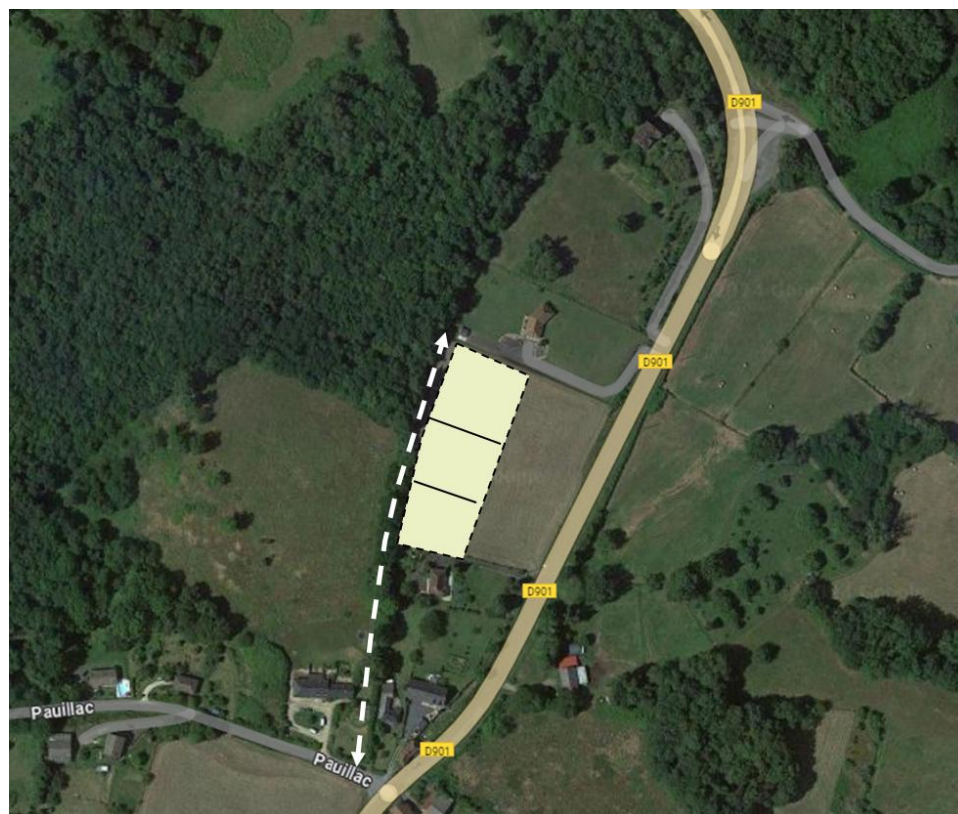


Illustration donnée à titre indicatif :

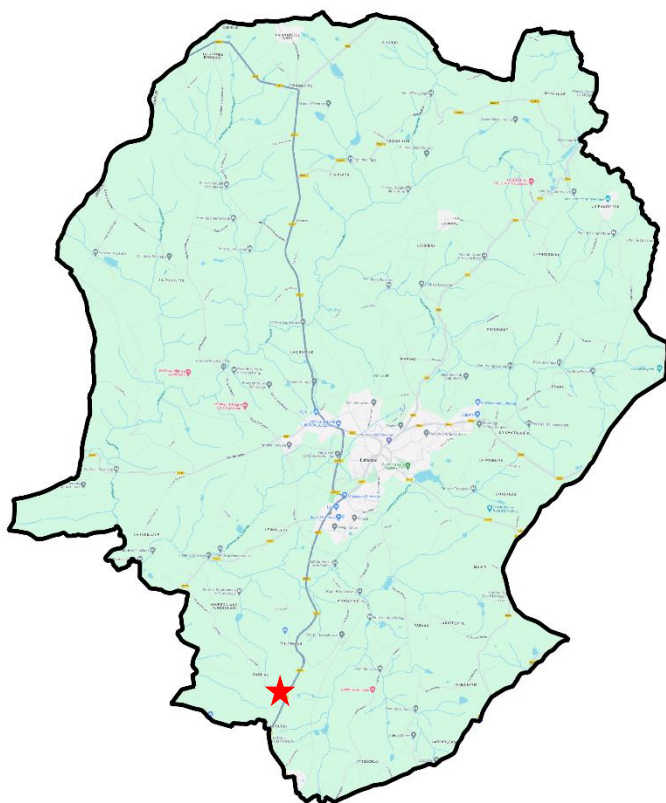


← → Chemin communal à rouvrir pour l'accès aux lots

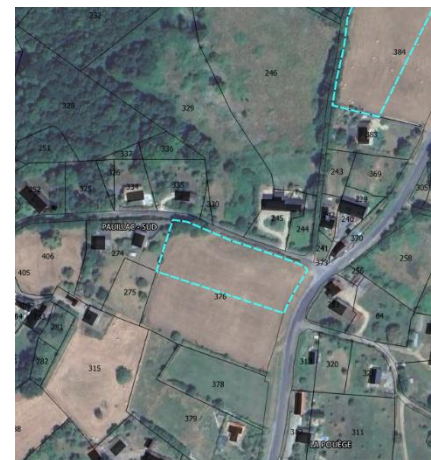
8 OAP sectorielle n°4 – Pauliac-sud

8.1 Description du site

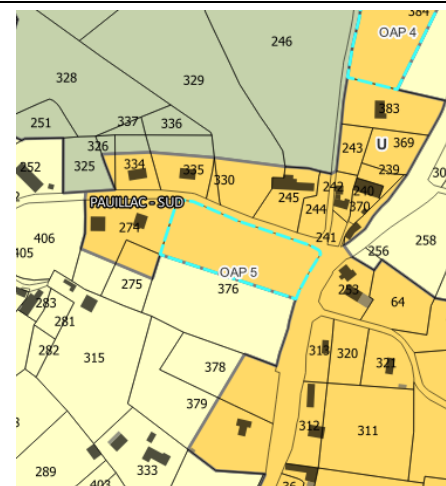
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLU



8.2 Aménagement du site

Ce secteur se situe sur le secteur de Pauliac et constitue une vaste parcelle comprise au croisement de la RD 901 et de la route communale allant à Pauliac. Il s'agit d'une prairie. La pente est descendante du sud vers le nord. Un chemin communal borde la parcelle à l'est, en surplomb de la RD.

Éléments clés de l'OAP

Echéancier	-
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sur la parcelle BO 376 seront autorisées uniquement à l'issue d'une division foncière.
Densité	Densité nette minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 8 logts / ha Densité limitrophe observée : 4 logts / ha
Surface OAP	Superficie nette : 0,53 ha
Nombre de logements	Minimum 4 logements
Typologie d'habitat	Habitat individuel
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
Desserte et mobilité	La desserte des constructions s'effectuera depuis la voie communale. Les accès à deux lots seront accolés. Le chemin public longeant la parcelle doit être préservé.
Condition d'aménagement	Les constructions s'implanteront parallèlement à la voie communale, sur la partie basse de la parcelle. Les projets devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en dehors des constructions. Cela pourra passer notamment par le recours à des matériaux poreux pour l'aménagement des accès et du stationnement et la création d'espaces libres non imperméabilisés.

Capacité des réseaux

Assainissement	Eau potable	Electricité	Défense incendie
Individuel	PVC 63 longeant la voie communale - Fonte 200 de refoulement traversant la parcelle à l'est	Basse tension – Extension à prévoir	Borne sur Cheyreaux à 500 m

8.3 Schéma de principe de l'OAP



Illustration donnée à titre indicatif :



- ↔ Accès aux lots à regrouper depuis la Route de Pauillac
- ↔ Chemin d'accès à la parcelle voisine à conserver
- Haies/alignements d'arbres en bordure de parcelle à préserver

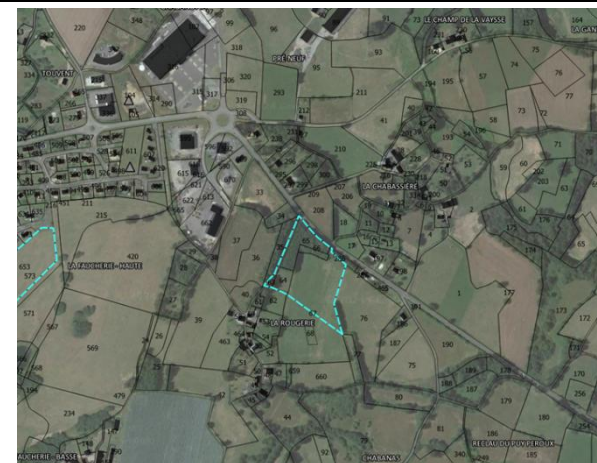
9 OAP sectorielle n°5 – La Rougerie/Touvent

9.1 Description du site

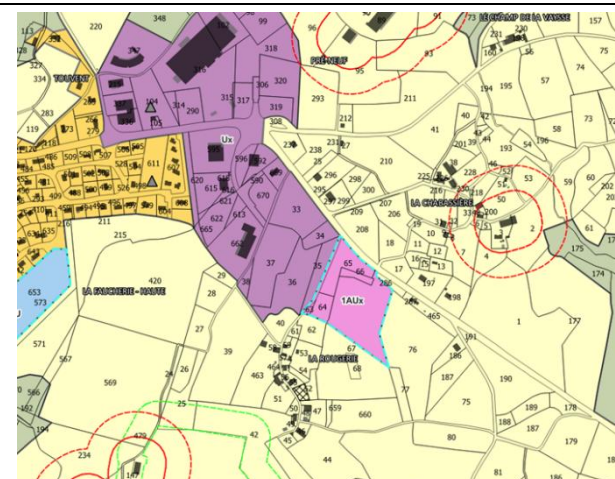
Localisation du projet



Extrait
photo
aérienne



Extrait du
règlement
graphique
du PLU



9.2 Aménagement du site

Le secteur est localisé le long de la RD 902, proche du village de la Rougerie et dans la continuité de la zone d'activités de Touvent. Au vu de la présence du nouveau contournement à proximité, et compte tenu du développement économique du secteur, cet espace pourrait permettre à terme l'accueil de nouvelles activités.

Éléments clés de l'OAP

Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur, à partir de l'approbation du PLU => A moyen terme (5-10 ans)
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Surface OAP	Superficie brute : 2,2 ha
	Superficie nette (après déduction des surfaces VRD) : 1,8 ha
Typologie de constructions	Industrielle et artisanale
Desserte et mobilité	La desserte des constructions sera réalisée par une voirie créée depuis le futur giratoire de la déviation qui se raccrochera à la voie de desserte interne de la zone d'activités de Touvent. L'impasse de la Rougerie sera fermée et un nouvel accès sera créé depuis le giratoire de la déviation.
Condition d'aménagement	Les abords du secteur seront végétalisés en particulier le long de la RD 902. La voirie créée devra faire l'objet d'un traitement paysager. Les projets devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en dehors des constructions. Cela pourra passer notamment par le recours à des matériaux poreux pour l'aménagement des accès et du stationnement et la création d'espaces libres non imperméabilisés.

Capacité des réseaux

Assainissement	Eau potable	Electricité	Défense incendie
Individuel	PVC 75	Basse tension	A prévoir dans le cadre du projet

9.3 Schéma de principe de l'OAP

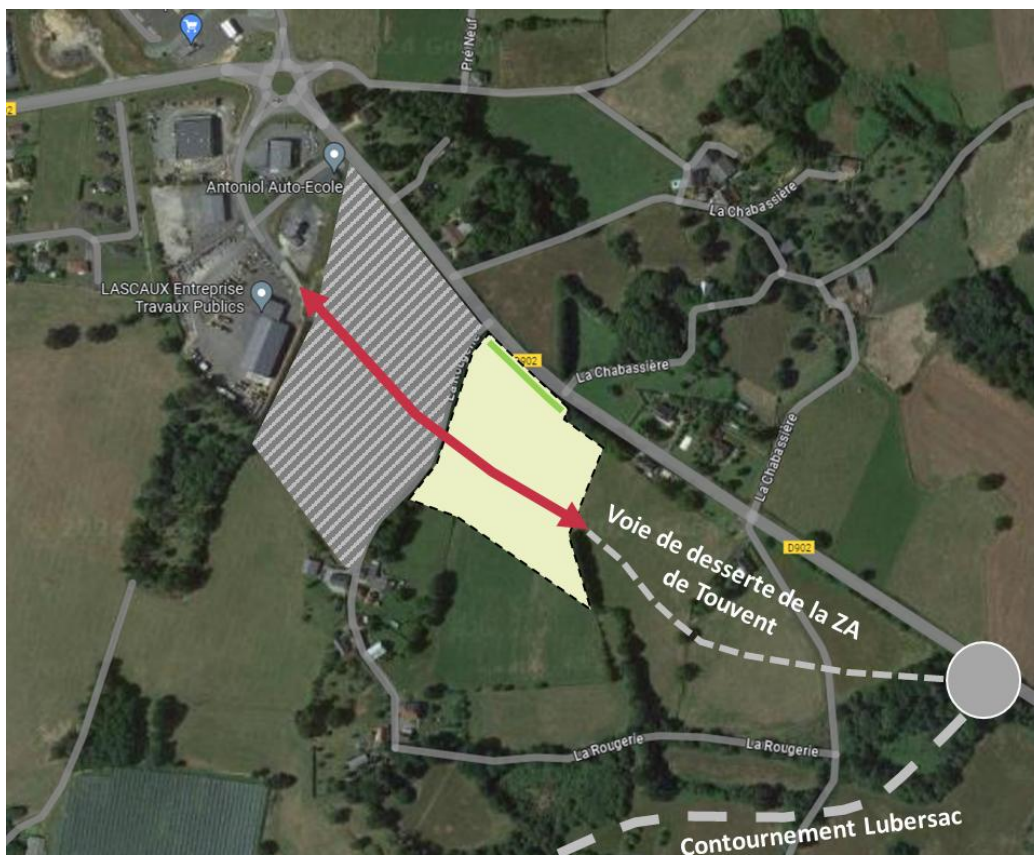


Illustration donnée à titre indicatif :



-  Tranche 3 de la ZA aménagée avec des entreprises en cours d'installation
-  Traitement végétalisé le long de la RD 902 (haie, alignements d'arbres)
-  Principe de voirie de desserte interne accompagnée d'un traitement paysager

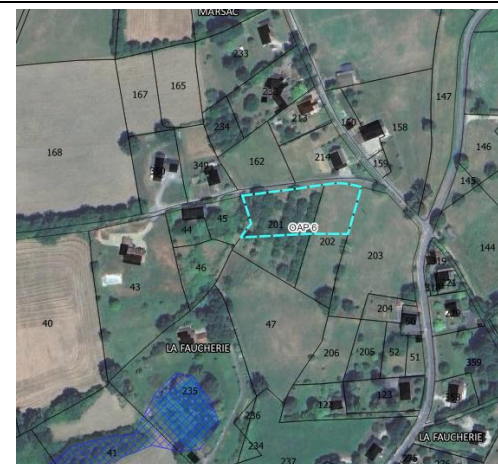
10 OAP sectorielle n°6 – Marsac

10.1 Description du site

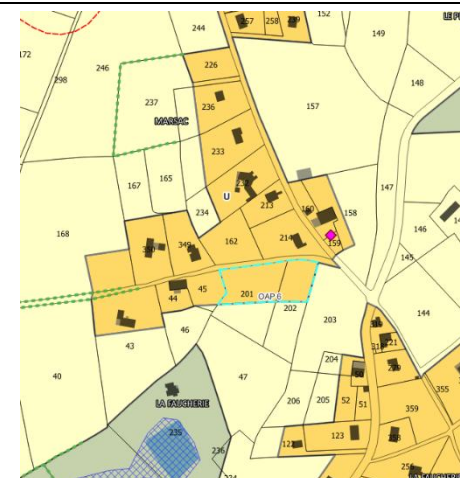
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLU



10.2 Aménagement du site

Éléments clés de l'OAP

Echéancier	-
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sur la parcelle AZ 201 seront autorisées uniquement à l'issue d'une division foncière.
Densité	Densité nette minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 8 logts / ha Densité limitrophe observée : 4 logts / ha
Surface OAP	Superficie nette : 0,38 ha
Nombre de logements	Minimum 3 logements
Typologie d'habitat	Habitat individuel
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
Desserte et mobilité	La desserte des constructions s'effectuera depuis la voie communale. Les accès à deux lots seront accolés.
Condition d'aménagement	Les constructions s'implanteront parallèlement à la voie communale. Les projets devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en dehors des constructions. Cela pourra passer notamment par le recours à des matériaux poreux pour l'aménagement des accès et du stationnement et la création d'espaces libres non imperméabilisés.

Capacité des réseaux

Assainissement	Eau potable	Electricité	Défense incendie
Individuel	PVC 63 longeant la voie communale	Basse tension	-

10.3 Schéma de principe de l'OAP

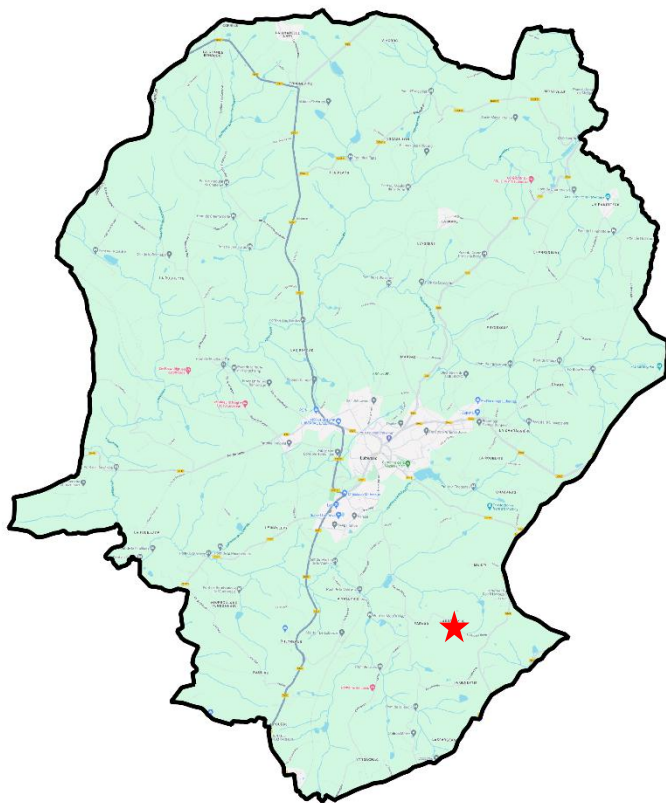
↔ Accès aux lots à regrouper



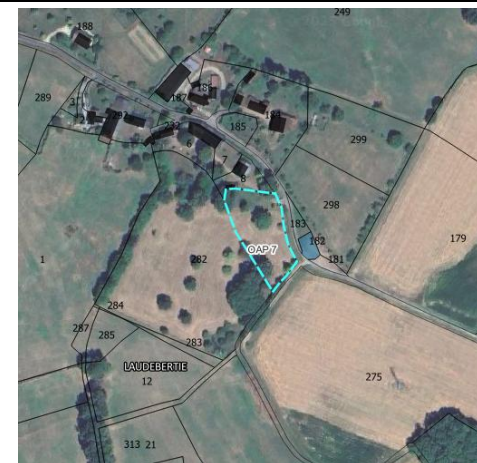
11 OAP sectorielle n°7 – Laudebertie

11.1 Description du site

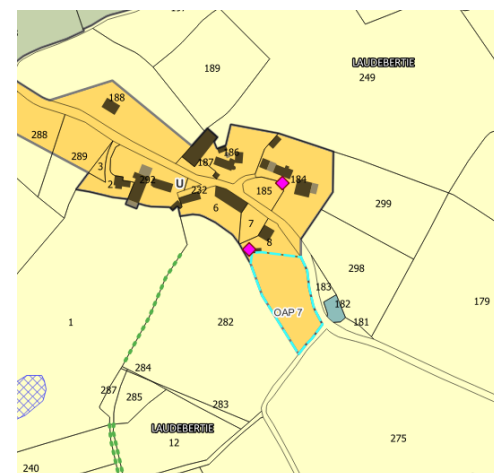
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLU



11.2 Aménagement du site

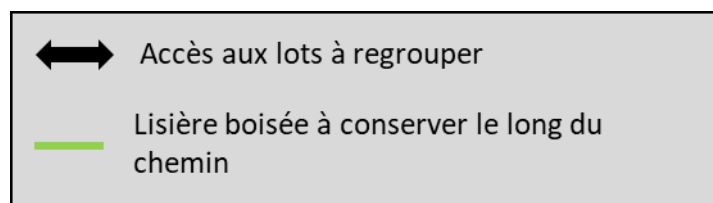
Éléments clés de l'OAP

Echéancier	-
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sur la parcelle BL 282 seront autorisées uniquement à l'issue d'une division foncière.
Densité	Densité nette minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 7 logts / ha Densité limitrophe observée : 4 logts / ha
Surface OAP	Superficie nette : 0,29 ha
Nombre de logements	Minimum 2 logements
Typologie d'habitat	Habitat individuel
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
Desserte et mobilité	La desserte des constructions s'effectuera depuis la voie communale. Les accès à deux lots seront accolés.
Condition d'aménagement	La lisière boisée au sud le long du chemin sera conservée. Les projets devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en dehors des constructions. Cela pourra passer notamment par le recours à des matériaux poreux pour l'aménagement des accès et du stationnement et la création d'espaces libres non imperméabilisés.

Capacité des réseaux

Assainissement	Eau potable	Electricité	Défense incendie
Individuel	PVC 40 longeant la voie communale	Basse tension	-

11.3 Schéma de principe de l'OAP



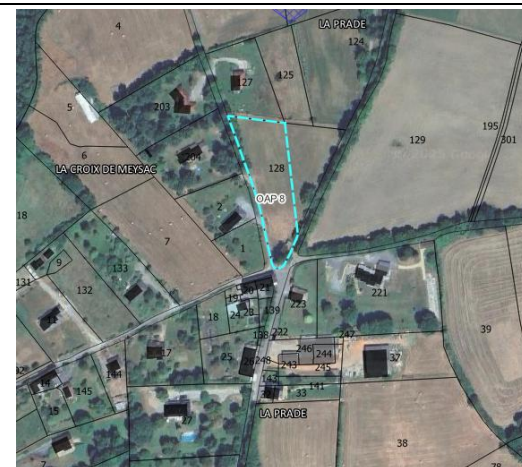
12 OAP sectorielle n°8 – La Prade

12.1 Description du site

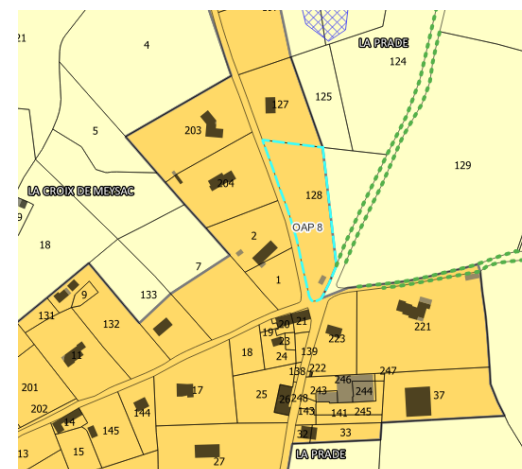
Localisation du projet



Extrait photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLU



12.2 Aménagement du site

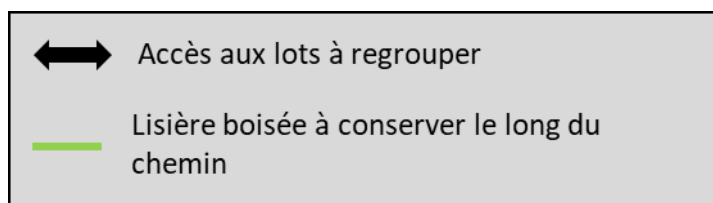
Éléments clés de l'OAP

Echéancier	-
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sur la parcelle AP 128 seront autorisées uniquement à l'issue d'une division foncière.
Densité	Densité nette minimum attendue sur l'ensemble du secteur : 6 logts / ha Densité limitrophe observée : 2 logts / ha
Surface OAP	Superficie nette : 0,34 ha
Nombre de logements	Minimum 2 logements
Typologie d'habitat	Habitat individuel
Forme urbaine	Les constructions ne pourront excéder un étage au maximum (R+1).
Desserte et mobilité	La desserte des constructions s'effectuera depuis la voie communale. Les accès à deux lots seront accolés. Aucun accès ne sera créé sur le chemin à l'est.
Condition d'aménagement	La lisière boisée le long du chemin sera conservée. Les projets devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en dehors des constructions. Cela pourra passer notamment par le recours à des matériaux poreux pour l'aménagement des accès et du stationnement et la création d'espaces libres non imperméabilisés.

Capacité des réseaux

Assainissement	Eau potable	Electricité	Défense incendie
Individuel	PVC 63 longeant la voie communale	Basse tension	-

12.3 Schéma de principe de l'OAP



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

Secteur	Surface brute (ha)	Surface nette (ha)	Densité brute (Nbre de logement /ha)	Densité nette (Nbre de logement /ha)	Nombre minimum de logement à créer
Le Champ de Peyrat	0,66	0,66	10	10	7
La Faucherie-Haute	2,4	1,7	10	14	24
Pauliac-nord	0,63	0,63	5	5	3
Pauliac-sud	0,53	0,53	8	8	4
Marsac	0,38	0,38	8	8	3
Laubebertie	0,29	0,29	7	7	2
La Prade	0,34	0,34	2	2	2
TOTAL	5,23	4,53	9	10	45