




Communauté de Communes
du Grand Saint-Emilionnais

Cultiver l'exception !

PLU approuvé par D.C.C. du 01/03/2018
Révisions allégées 1 et 2 approuvées le 16/05/2019
Modification n°1 approuvée le 4 juillet 2019
Modifications simplifiées 1 et 2 approuvées le 10/12/2020
Modification n°2 approuvée le 29/06/2023

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Amandine RAYMOND
tél. : +33(0)6 73 36 25 73
mail : amandine.raymond@tadd.fr

TERRITOIRE D'AVENIR ET DEVELOPPEMENT DURABLE
35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon
SIRET 504 648 528 00033
www.tadd.fr



ASUP
SOLS & URBANISME


TREMANI
ARCHITECTES & URBANISTES
www.tremani.fr
10 rue Charles Lamoignon
44010 Inde
02 40 92 07 48
contact@tremani.fr

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER.....	5
A. PUISSEGUIN : SECTEUR GUILLOTIN.....	7
B. ST-CHRISTOPE DES BARDES : SECTEUR DU BOURG	11
C. BELVES DE CASTILLON : SECTEUR DU BOURG	15
D. PETIT-PALAIS ET CORNEMPS : SECTEUR DU BOURG	19
E. PETIT-PALAIS ET CORNEMPS : SECTEUR DU BOURG.....	23
F. ST-PHILIPPE D'AIGUILLE : SECTEUR BOURG SUD	27
G. ST-PHILIPPE D'AIGUILLE : SECTEUR CENTRE BOURG	31
H. GARDEGAN-ET-TOURTIRAC : SECTEUR TOURTIRAC.....	35
I. GARDEGAN-ET-TOURTIRAC : SECTEUR GOLF	39
J. LES ARTIGUES DE LUSSAC : SECTEUR BOURG OUEST	43
K. LES ARTIGUES DE LUSSAC : SECTEUR CENTRE BOURG.....	47
L. LES ARTIGUES DE LUSSAC : SECTEUR DES CHAPELLES.....	51
M. ST-SULPICE DE FALEYRENS : SECTEUR RUE DE LA POSTE.....	55
N. ST-SULPICE DE FALEYRENS : SECTEUR BOURG SUD	59
O. ST-SULPICE DE FALEYRENS : SECTEUR CENTRE BOURG	63
P. ST-GENES DE CASTILLON : SECTEUR CENTRE BOURG	67
Q. MONTAGNE : SECTEUR D'AMBROIS	71
R. MONTAGNE : SECTEUR BARDE	75
S. ST-EMILION : SECTEUR DE VERGNES	79

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER

A

Modification d'OAP – Secteur Guillotin – Commune de Puisseguin

1. PRESENTATION DU SITE

Ce site, aujourd'hui constitué de près est positionné au carrefour entre la D130 et un chemin communal qui dessert le hameau ancien de Guillotin. Ce site est positionné également à proximité de la RD17 qui permet de rejoindre le centre-bourg de Puisseguin situé à moins de 500 mètres plus au sud. Les terrains non cultivés se trouvent aujourd'hui imbriqués entre deux entités urbaines, denses et de formes traditionnelles à l'ouest et plus linéaires au sud et à l'est.

L'Opération d'Aménagement et de Programmation réalisée sur cette zone doit permettre l'urbanisation du site en cohérence avec les formes urbaines autour afin de créer une transition urbaine avec les modes d'implantation des formes urbaines du hameau de Guillotin. Cela doit permettre non seulement :

- D'aménager dans la continuité du Hameau de Guillotin, en proposant une architecture fragmentée,
- De marquer des transitions avec les espaces viticoles en périphérie.
- De bénéficier d'une orientation optimale au vu des exigences thermiques.

Surface totale de la zone après modification : 5 060 m²

- Sous-secteur 1 : 3 902 m²
- Sous-secteur 2 : 1 158 m²



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE

S'LO

Puisseguin

AUX MOULINS

LONGUES REGES

2AU2

GUILLLOTIN

1AUb

AU BARRAIL

UA

1AUab

CHATEAU BEAUSEJOUR

AU BOIS DE GUILLAUME

Légende

- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-23
- Alignement identifié en Espace Boisé Classé
- Périmètre de Risque Carrière
- Emplacement réservé
- Élément de patrimoine (151.19 ou L151.23)

Vocation des espaces constructibles

Habitat

Principe de desserte du secteur

Voirie existante

Source : IGN/BCI

conception : Atmopolis

0 25 50 Mètres

Principe de plantation

Haie à créer

Vocation des espaces non constructibles

Espace vert public ou privé à créer

Orientations urbaines

- Recul de 5 mètres des habitations par rapport aux emprises publiques existantes ou futures
- Alignement ou recul maximum de 5 mètres des habitations par rapport aux emprises publiques existantes ou futures

TREMANI
ARCHITECTES & URBANISTES

SLOW

parimètre sous-secteur 1

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE

S²LO

OAP schématique

Sous-secteur 2

Sous-secteur 1

Zones de stationnements

Echelle : 1/2000 ème

TRÉMAN
ARCHITECTES & URBANISTES

SECTEUR GUILLOTIN – Commune de PUISSEGUIN

EXEMPLE CAPACITAIRE - Hypothèse d'implantation chiffrée

Faisabilité permettant d'apporter une capacité
des sous-secteurs.

périmètre avant modification 10 103m²
 périmètre après modification 5 075m²

périmètre sous-secteur 1 : 3 906m²
 périmètre sous-secteur 2 : 1 169m²

Esquisse d'hypothèse

SOUS SECTEUR 1

nombre de lots 9 lots

SOUS SECTEUR 2

nombre de lots 1 lot.



2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale du secteur 1AUB est résidentielle.
- Dans chacun des sous-secteurs, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :
 - Sous-secteur 1 : environ 6 à 8 logements attendus
 - Sous-secteur 2 : 1 logements attendus.
- Dans les deux sous-secteurs, l'implantation sera portée par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, à un recul de 0 ou 2 mètres minimum afin de permettre la réalisation de venelles d'accès.
- Le sous-secteur 2 comprendra la possibilité de réalisation d'une habitation individuelle et la préservation d'une bande paysagère de 8 mètres minimum de largeur.
- Dans le sous-secteur 1, la largeur minimale de la voirie à double sens sera ramenée à 6 mètres.
- Des espaces de transition doivent être respectés entre les espaces résidentiels et les espaces cultivés ainsi qu'en frange avec l'habitation existante au Nord. Pour cela des haies devront être plantées pour gérer ces interfaces et les reculs de façades respectés.

3. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'aménagement de ce secteur est concerné par un emplacement réservé : il conviendra que le recul réglementaire demandé des constructions vis-à-vis des emprises publiques s'établisse depuis cet emplacement réservé qui vise à élargir les emprises publiques pour améliorer les conditions de desserte du hameau de Guillotin mais aussi des secteurs urbanisables.
- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

B. ST-CRISTOPE DES BARDES : SECTEUR DU BOURG

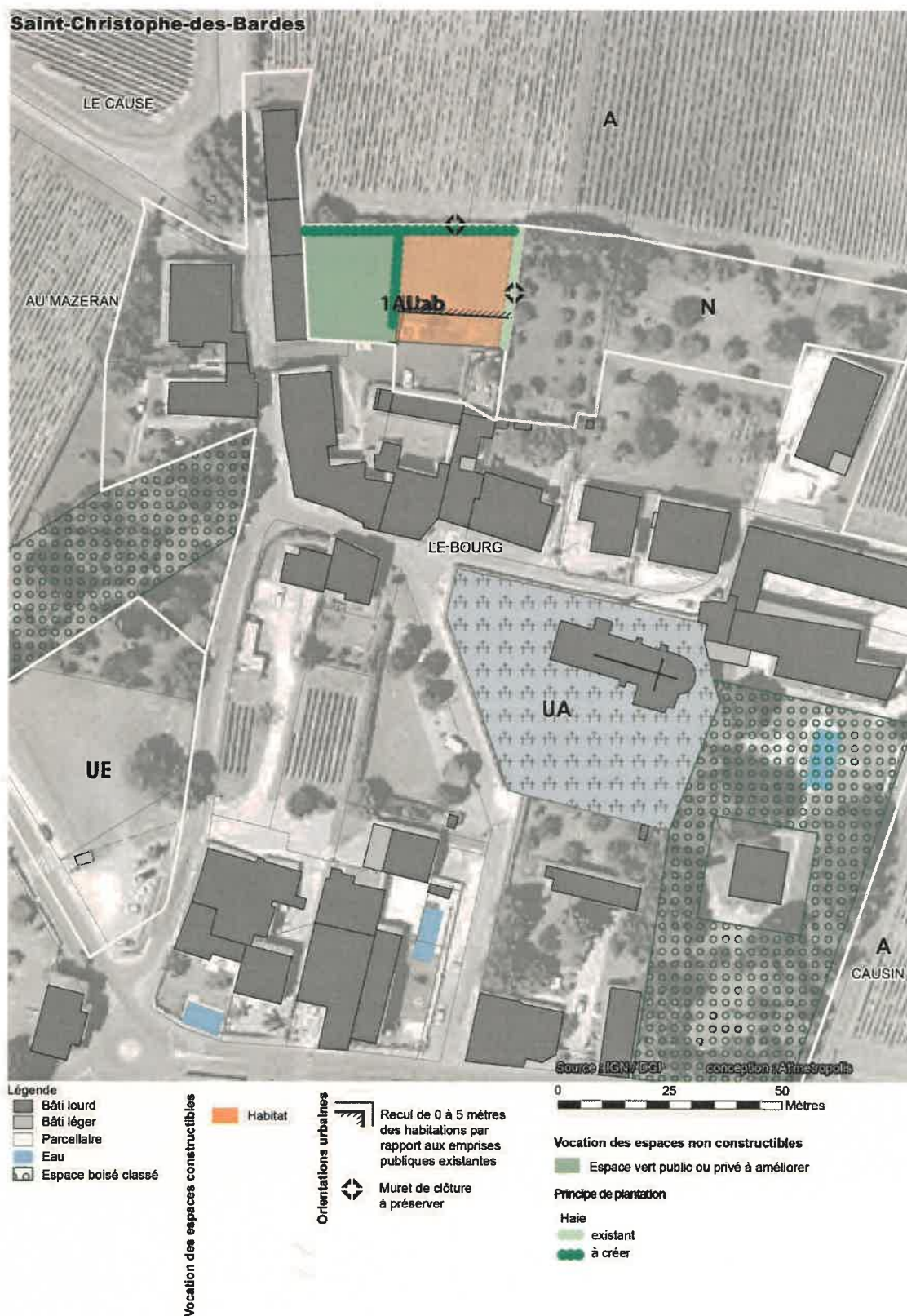
1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur 1AUab est situé sur la frange nord du bourg de la commune. Il s'agit de rationaliser la consommation d'espace en profitant de l'urbanisation de cette emprise publique au sein du bourg tout en préservant la qualité des espaces verts et leur rôle d'espaces tampons avec la vigne. Il s'agit d'un secteur de superficie réduite qui peut permettre de développer une offre d'habitat complémentaire à parc de logements locatifs déjà présent sur cette partie de la commune.

L'enjeu est la réalisation d'une petite opération de logements qui puisse à la fois s'intégrer de manière cohérente dans un tissu urbain relativement dense tout en assurant la mise en œuvre d'un espace tampon avec les espaces viticoles situés plus au nord.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale du secteur 1AUab est résidentielle.
- Dans ce 1AUab, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 1000 m², avec une densité minimale de 12 logements par hectare.
- Les murets traditionnels qui clôturent le cite doivent être maintenu et valorisé. Ils pourront être doublés d'une haie végétalisée notamment à l'interface avec les espaces viticoles situés sur la frange nord.
- Un espace vert public ou privé déjà existant sur site doit être valorisé comme un lieu à usage collectif fédérant les différentes habitations présentes sur cette partie du bourg.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

C. BELVES DE CASTILLON : SECTEUR DU BOURG

1. PRESENTATION DU SITE

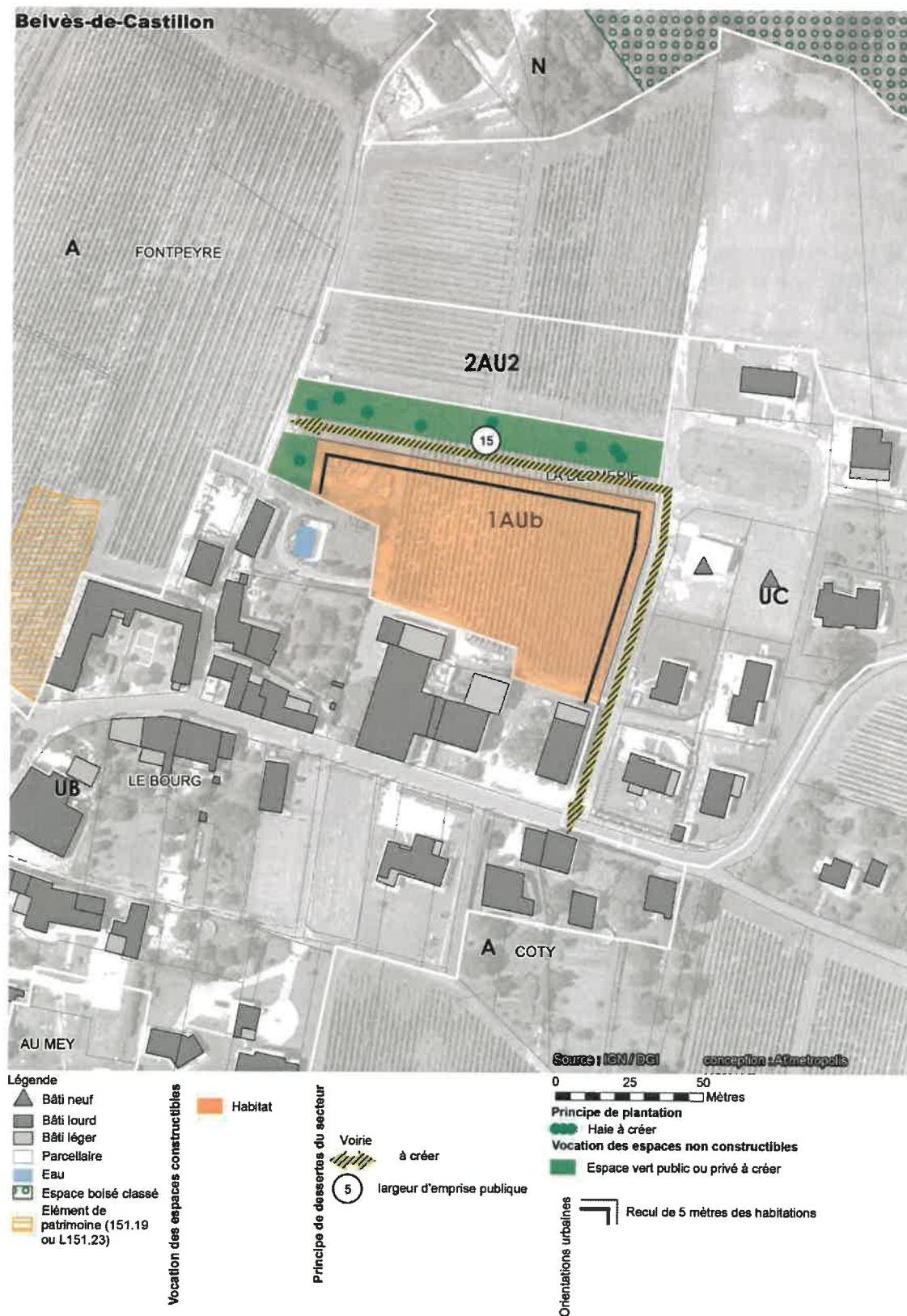
Le site est positionné le long de la frange nord du bourg de la commune, à proximité immédiate des principaux équipements. Il est desservi sur ses franges est et ouest par des emprises publiques le long desquelles quelques habitations ont été construites ces dernières années. L'urbanisation récente sous forme de lotissement à l'est du site tend à augmenter les conflits d'usage avec l'espace agricole.

L'objectif est de donner des principes simples de structuration de l'urbanisation pour accueillir de nouveaux logements en cohérence avec les formes urbaines traditionnelles du bourg et celles plus contemporaines des nouveaux pavillons. Il s'agit de s'appuyer sur les principes d'aménagement portés par le lotissement réalisé sur la frange est pour proposer un développement urbain s'appuyant sur l'organisation des emprises publiques existantes tout en proposant des formes urbaines plus compactes.

Il s'agit également de pouvoir intégrer une urbanisation qui offre l'avantage d'être peu perceptible depuis les principales emprises publiques du bourg mais qui doit s'appuyer sur une pente descendante vers le sud depuis le bourg.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale du secteur 1AUb est résidentielle.
- Dans ce secteur 1AUb, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 8000 m², avec une densité minimale de 10 logements par hectare.
- L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante qui traverse d'est en ouest la partie nord de l'opération. Cette voie structurante qui permettra de raccorder les deux voies communales qui descendent du bourg.
- La nouvelle voie structurante s'appuiera sur un espace vert qui s'inscrira dans le prolongement de l'emprise publique du lotissement situé à l'est du secteur 1AUb.
- L'espace vert ou « coulée verte » qui longera la nouvelle voie structurante aura également pour vocation de servir d'espace de transition avec les espaces cultivés situés plus au nord. Il devra donc être paysagé et arboré.
- L'emprise globale comprenant la nouvelle voie structurante de desserte de l'opération et l'espace vert tampon entre le secteur 1AUb et la zone 2AU devra avoir une largeur minimum de 15 mètres.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'emprise d'espace vert située à l'interface du secteur 1AUb et de la zone 2AU pourra permettre de maintenir les emprises nécessaires au passage des différents réseaux et notamment de la canalisation d'assainissement collectif déjà présente à cet endroit.
- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

D. PETIT-PALAIS ET CORNEMPS : SECTEUR DU BOURG

1. PRESENTATION DU SITE

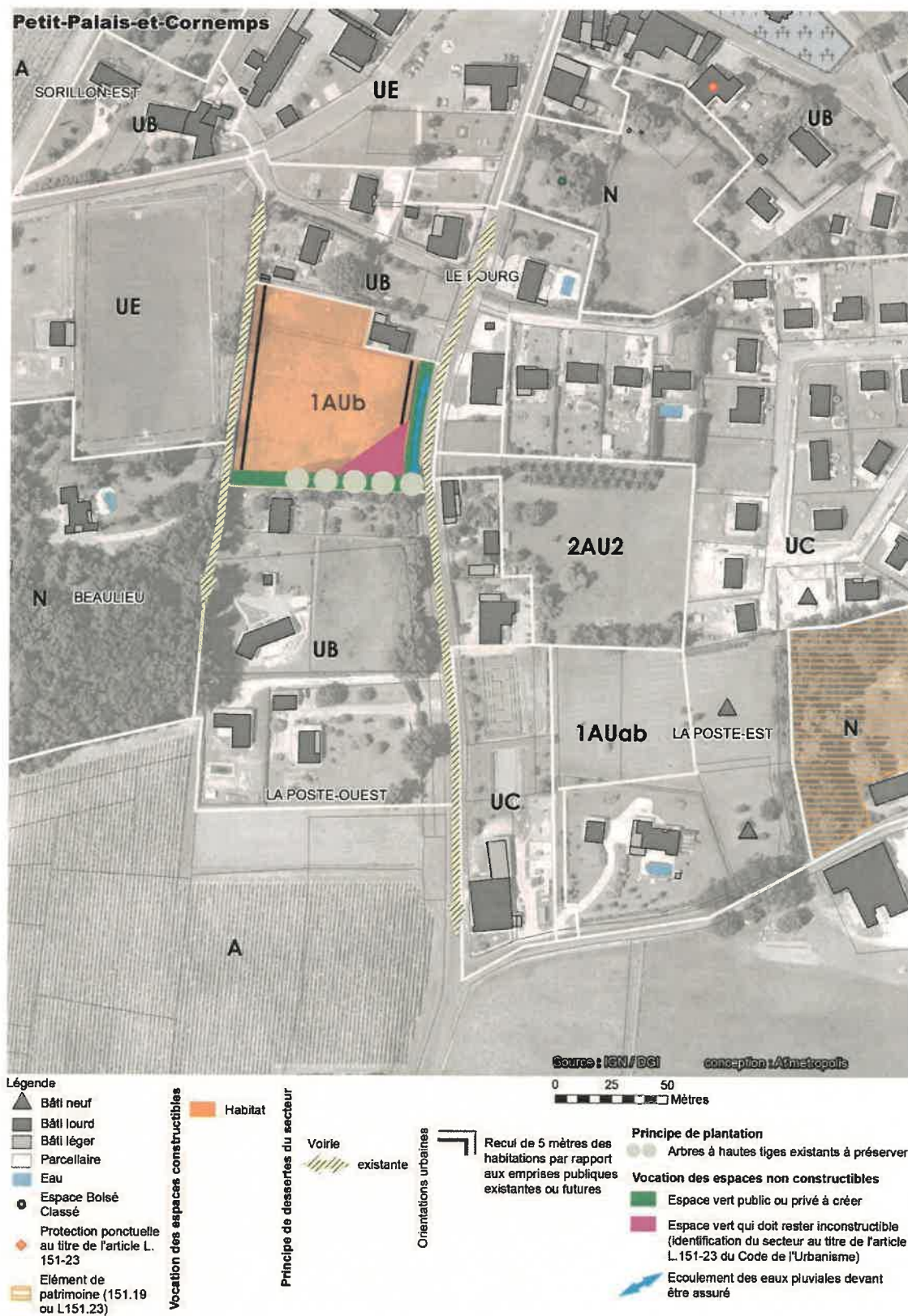
Ce secteur était compris au sein de la zone U de la Carte Communale mais n'a pas été effectivement urbanisé. Il bénéficie d'une proximité immédiate avec les principaux équipements de la commune. Il est de plus déjà desservi par deux voies existantes qui le bordent à l'est (RD21) et à l'ouest (impasse du stade municipal).

L'objectif est de retrouver une certaine densité dans l'urbanisation future, mais qui ne soit pas incompatible avec l'espace rural périphérique. Le développement urbain doit être bénéfique au renforcement de l'identité de bourg.

Cet espace pose toutefois plusieurs contraintes à son urbanisation : une certaine topographie qui exclue des aménagement trop importants, un enjeu écologique sur une partie très clairement circonscrite au sud-est du site, la recherche d'une bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales en direction des fossés drainants situés le long de la RD21.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale du secteur 1AUb est résidentielle.
- Dans ce secteur 1AUb, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 6000 m², avec une densité minimale de 12 logements par hectare.
- La frange sud-est du site est identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme comme un espace à forts enjeux écologiques. A cet titre, il ne devra être réalisé aucun aménagement sur cet espace qui doit conserver son caractère naturel.
- La frange sud du secteur 1AUb ainsi que le fossé situé le long de la RD21 jouent un rôle important pour la récupération et la bonne circulation des eaux pluviales. En conséquence, l'urbanisation de la zone 1AUb ne doit pas perturber le fonctionnement actuel du site.

De même, le caractère naturel et arboré de la frange sud du secteur 1AUb doit être maintenu.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

E. PETIT-PALAIS ET CORNEMPS : SECTEUR DU BOURG

1. PRESENTATION DU SITE

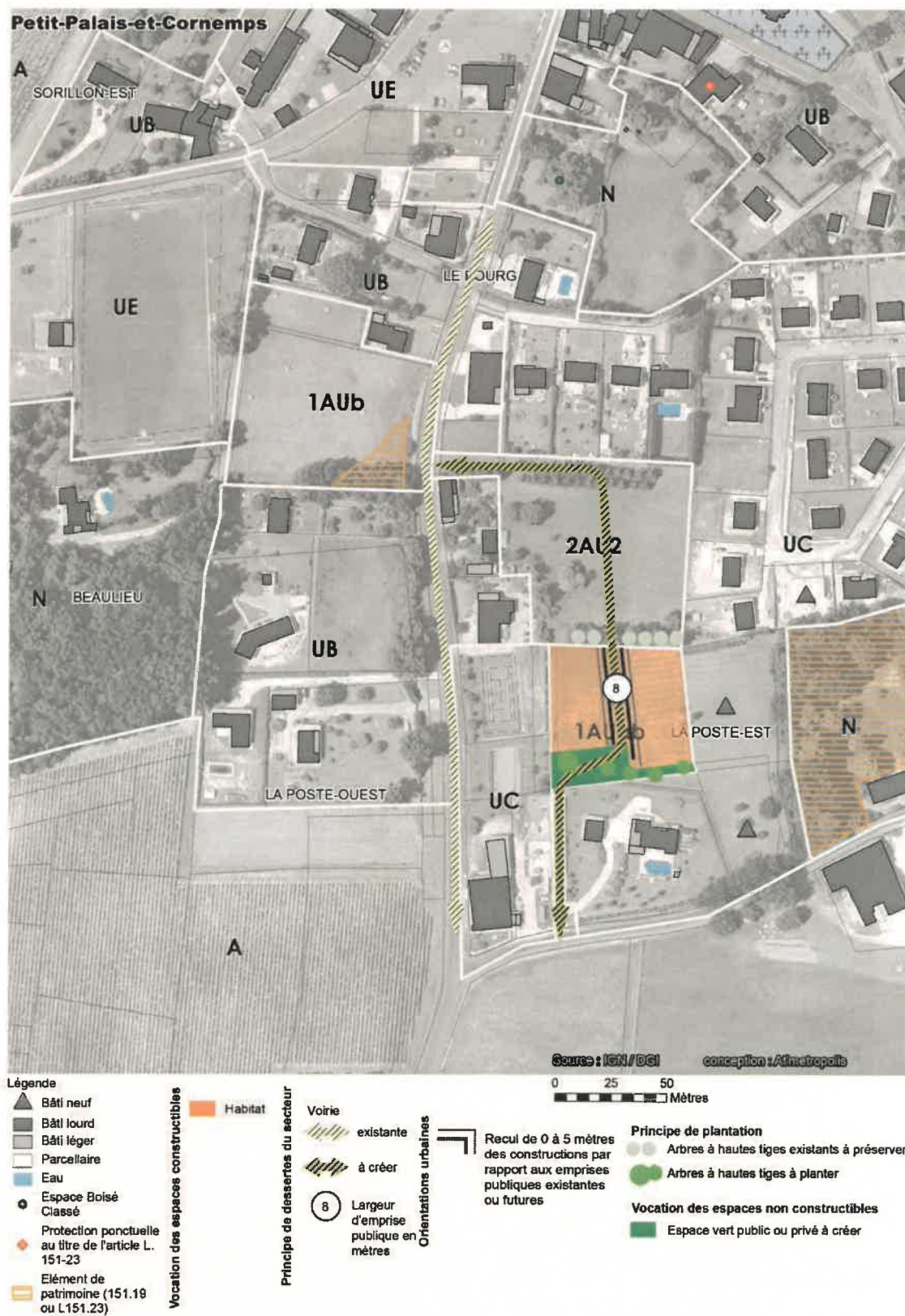
Ce secteur était compris au sein d'une zone dite constructible future de la Carte Communale mais n'a pas été effectivement urbanisé. Il s'agit d'un îlot très vaste qui s'est peu à peu urbanisé sur ses franges, notamment par un lotissement de 24 lots au nord-est, et qui bénéficie d'une relative proximité avec les principaux équipements de la commune. Il n'y a plus de connexions directes avec les principales emprises publiques limitrophes (RD21 à l'ouest et route du Relais de Poste au Sud) mais des passages restent possibles et doivent être prévus.

L'objectif est en premier lieu d'organiser une urbanisation de manière cohérente dans un cœur d'îlot où la pratique de l'agriculture est devenue de fait impossible compte-tenu de la promiscuité avec les espaces résidentiels. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit donc permettre, tant que cela est encore possible, la mise en œuvre d'un principe de circulation et de déplacement à l'intérieur de l'opération tout en permettant à d'autres opérations de se réaliser dans le futur.

Une plus grande compacité des habitats doit favoriser également une meilleure composition urbaine du cœur d'îlot pour que les futurs habitants bénéficient de jardins de taille confortable malgré des tailles de terrains plus petits qu'en périphérie immédiate.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale du secteur 1AUab est résidentielle.
- Dans ce secteur 1AUab, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 3 200 m², avec une densité minimale de 12 logements par hectare.
- L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante qui traverse l'ensemble des lots. L'usage d'impasse est à éviter mais pourra être réalisé au moins temporairement dans le cadre d'une ouverture progressive à l'urbanisation, et devra obligatoirement être positionnée en limite avec la zone 2AU2. En tout état de cause, l'emprise publique de desserte interne à la zone ne pourra être inférieure à 8 mètres, afin de faciliter les cheminements doux et un effort d'intégration paysagère.
- Les espaces verts collectifs de l'opération pourront être disposés sur les franges extérieures sous forme d'espace de transition paysager, servant notamment d'espace tampon avec les espaces résidentiels au sud par exemple.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

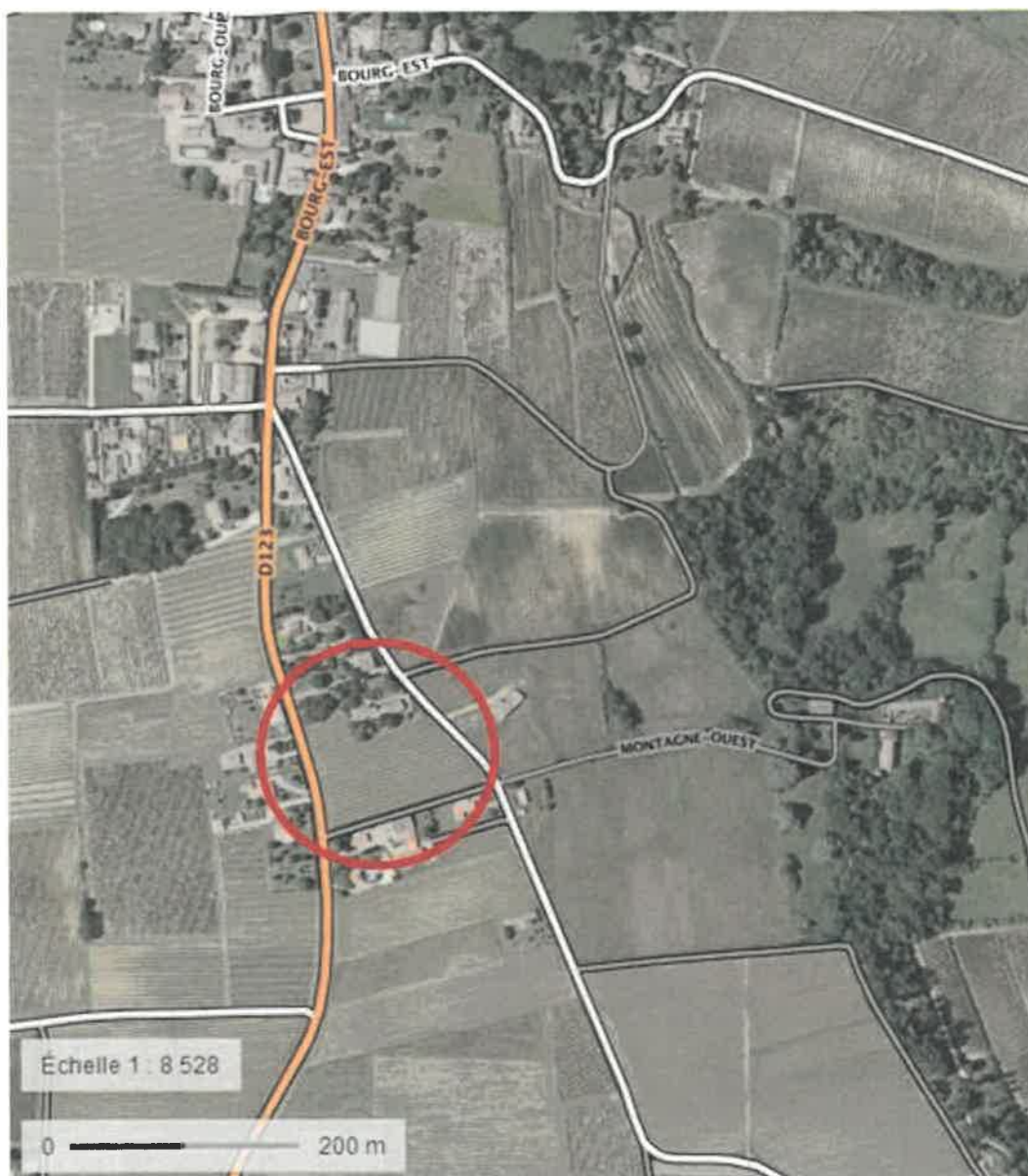
- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

F. ST-PHILIPPE D'AIGUILLE : SECTEUR BOURG SUD

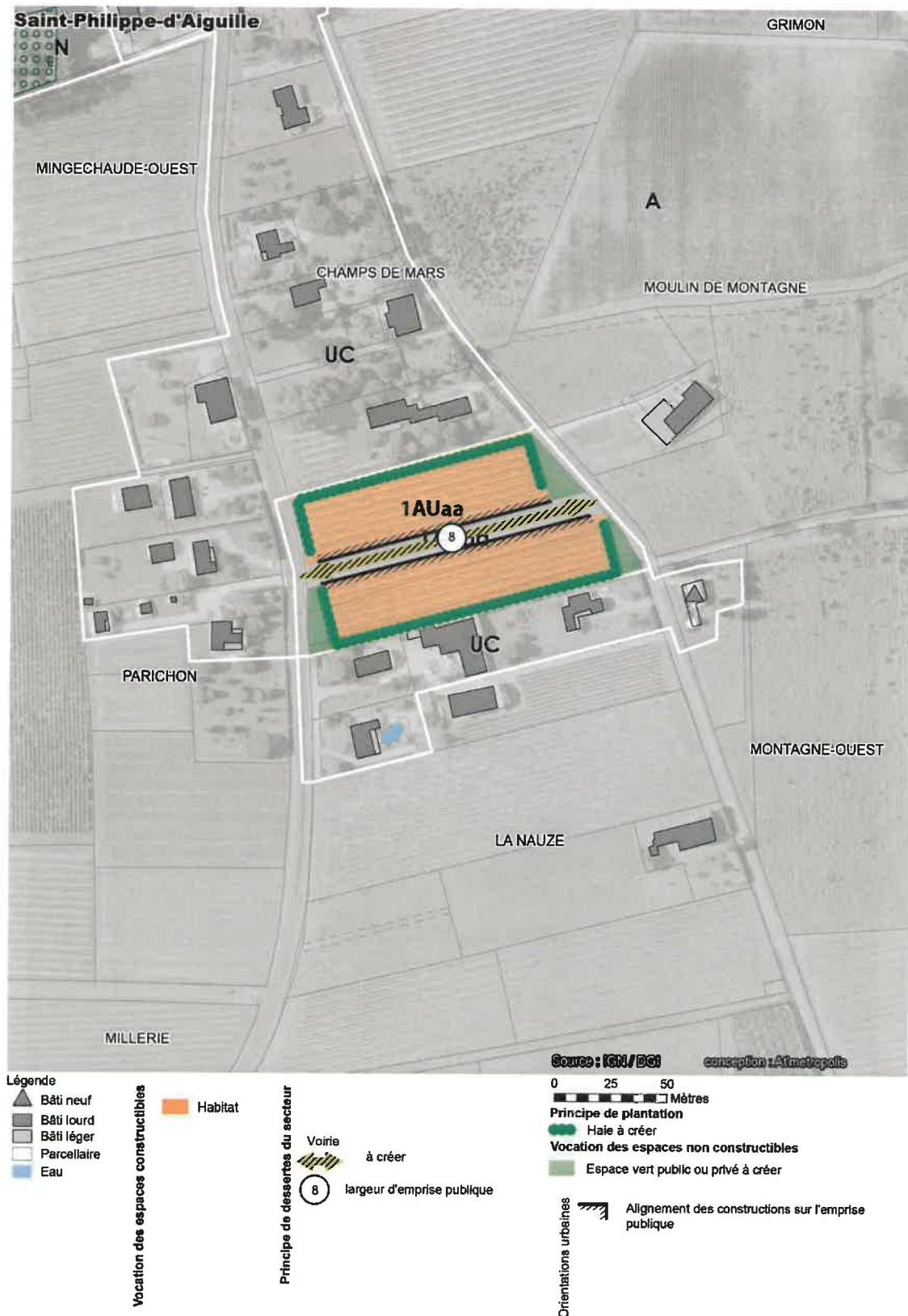
1. PRESENTATION DU SITE

Ce site était déjà identifié comme zone à urbaniser (1AU) au PLU mais n'a pas été effectivement urbanisé. Le secteur de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé au sud du bourg de Saint-Philippe-d'Aiguille, à moins de 500 mètres des principaux équipements communaux.

Il est aujourd'hui constitué d'un champ enclavé entre la RD123 au trafic important, une route communale sur sa partie Est, et entre plusieurs espaces déjà urbanisés. Il constitue un réel potentiel de densification de cette entrée de bourg sud en construisant de nouveaux logements qui bénéficieront d'une bonne accessibilité. L'enjeu est donc d'assurer une desserte interne pour optimiser sa densification urbaine.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale du secteur 1AUaa est résidentielle.
- Dans ce secteur 1AUaa, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 8000 m², avec une densité minimale de 12 logements par hectare.
- L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante, sur une emprise publique de largeur minimum de 8 mètres, qui traverse l'ensemble de l'îlot en se raccordant aux emprises publiques déjà existantes : la RD123 à l'ouest et la route communale à l'est.
- La nouvelle voie de desserte interne ne doit donc pas comporter d'impasse. Elle sera aménagée sur une emprise publique minimale de 8 mètres permettant la circulation en sens unique, la mise en place de stationnements publics et la réalisation d'un cheminement piéton.
- Les espaces verts collectifs de l'opération pourront être disposés sur les franges extérieures sous forme d'espace de transition paysager, servant notamment d'espace tampon avec les espaces cultivés à l'est.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

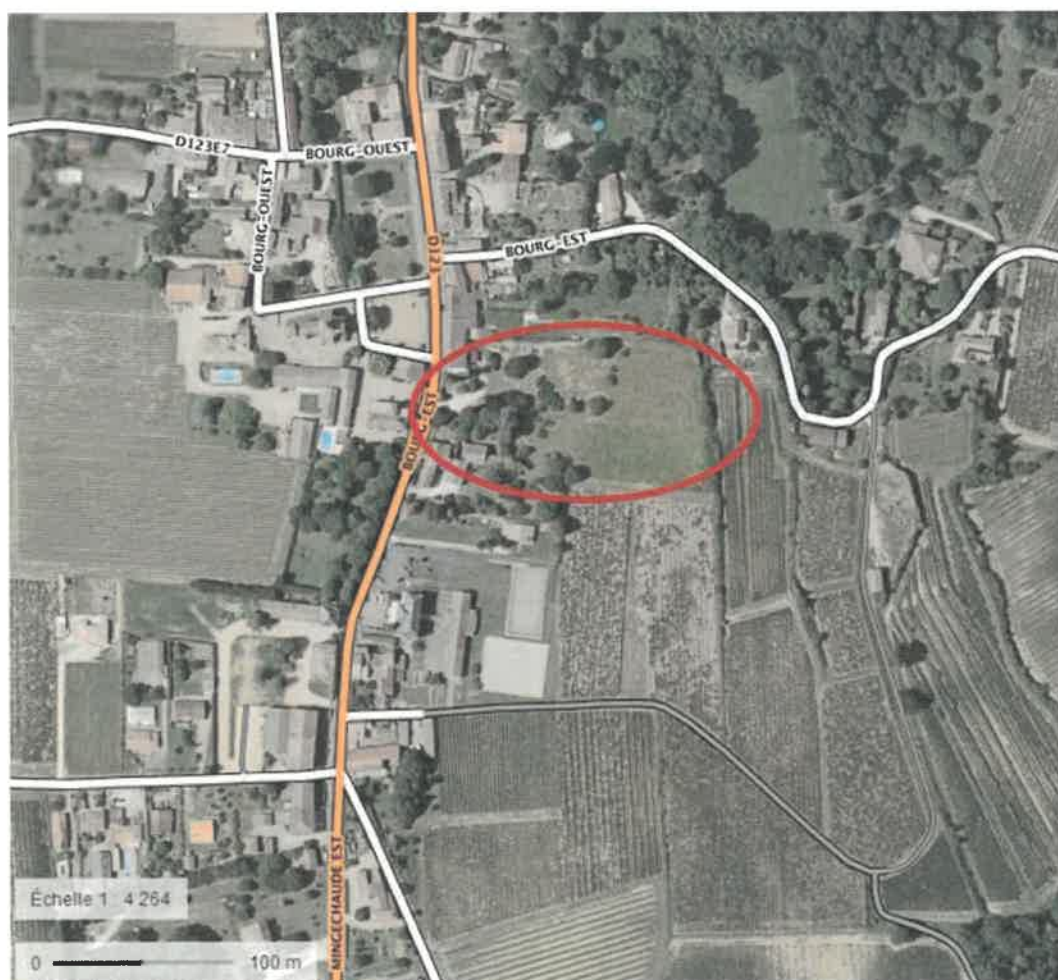
- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

G. ST-PHILIPPE D'AIGUILLE : SECTEUR CENTRE BOURG

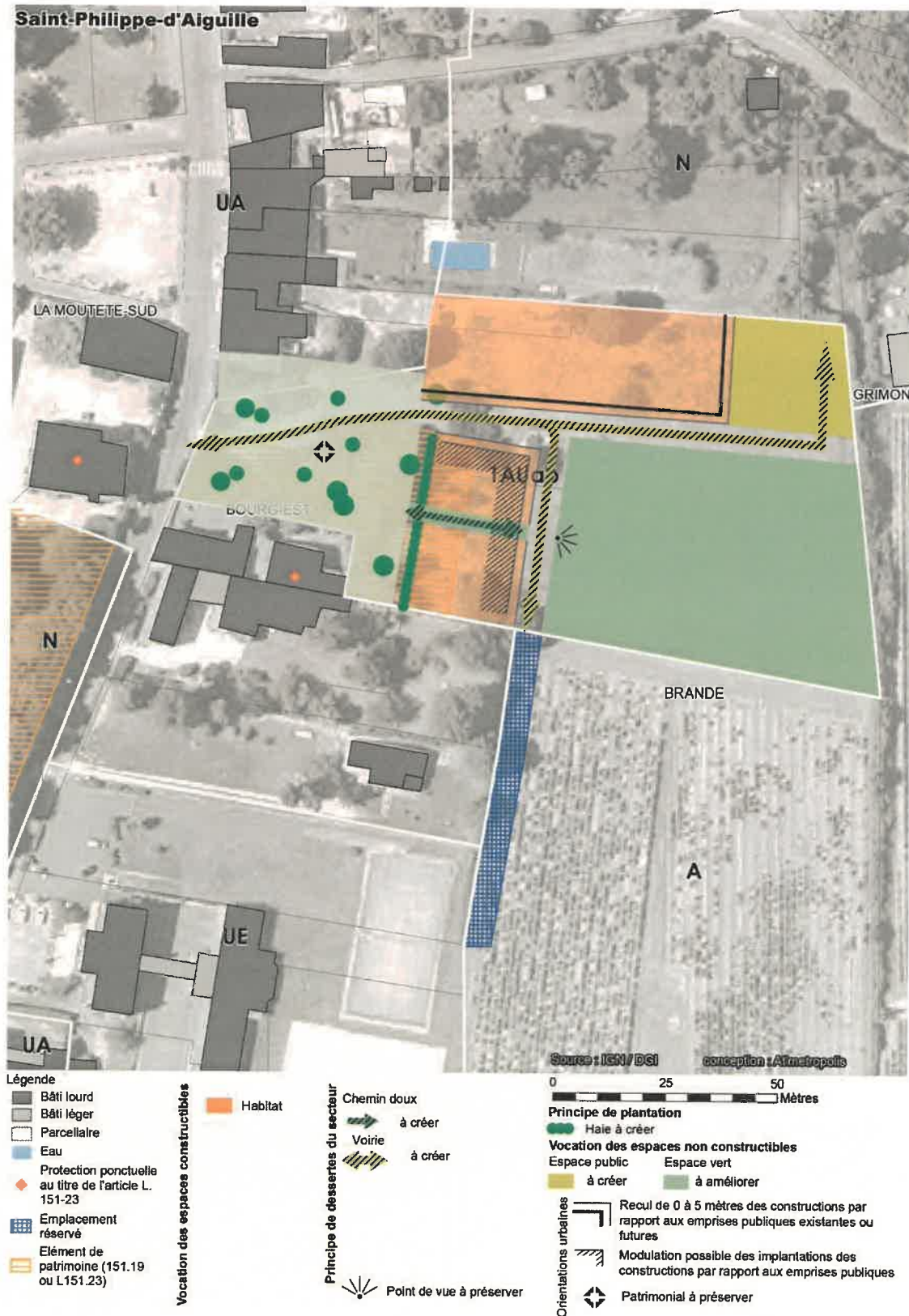
1. PRESENTATION DU SITE

Cette zone 1AU est située au sein du bourg à proximité immédiate des principaux équipements de la commune. Son urbanisation constitue un levier important pour permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en renforçant l'identité du bourg.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'attache donc particulièrement à mettre en valeur à la fois les éléments patrimoniaux et paysagers du secteur et les formes urbaines du bourg qui se caractérise par une certaine densité sur les emprises publiques. Elle intègre des espaces verts comme réels interfaces entre l'urbain et les espaces agricoles mais aussi comme des espaces d'aération permettant de garantir le maintien de beaux panoramas visuelles sur les paysages situés à l'est du bourg.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale de ce secteur 1AUab est résidentielle.
- Dans ce secteur 1AUab, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 3000 m², avec une densité minimale de 12 logements par hectare.
- Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans la pente. L'usage des remblais est à proscrire, seuls les déblais sont autorisés.
- Une voie d'accès devra être réalisée. Elle pourra être en impasse sur la partie est de l'opération d'aménagement mais devra obligatoirement être raccordée au droit de l'emplacement réservé qui vient connecter le secteur 1AUab au sud depuis les emprises publiques de la Mairie.
- L'éventuelle impasse qui sera organisée sur la partie nord-est du site pourra permettre de desservir un espace de stationnement, notamment en complément de ceux nécessaires à l'implantation des nouvelles habitations programmées.
- L'aspect paysager du site est un enjeu fort de ce secteur de centre-bourg. Conformément aux prescriptions du plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le parc arboré situé à l'ouest devra être préservé.

De même, un grand espace vert d'une superficie minimum de 2500 m² doit être conservé à l'est du site afin de conserver les panoramas sur les paysages alentours.

Une liaison douce et directe entre les deux grands espaces verts publics du site pourra être réalisée.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'opération d'aménagement pourra être réalisée sous condition de pouvoir être desservie par une nouvelle voie d'accès reliant la zone UE du centre-bourg, et située plus au sud. Un emplacement réservé a été prévu à cet effet.
- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

H-

Modification d'OAP – Secteur Tourtirac – Commune de Gardegan et Tourtirac

1. PRESENTATION DU SITE

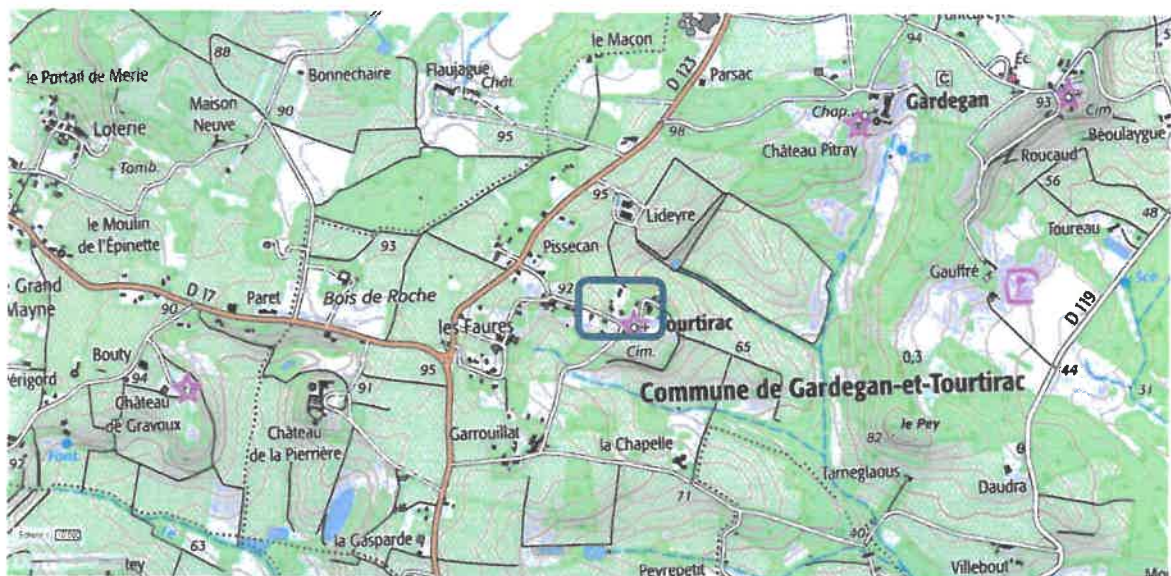
Les abords du site ont connu une urbanisation récente sous forme pavillonnaire fortement consommatrice d'espace et très peu intégrée à l'espace rural environnant. Cette zone 1AU présente l'intérêt de structurer l'urbanisation avec les habitations voisines en rationalisant les constructions de nouveaux logements et de traiter qualitativement les espaces publics.

L'enjeu réside donc dans la structuration de l'îlot afin de maximiser le potentiel d'accueil de logements, apportant une certaine densité sur l'emprise publique déjà existante mais permettant des formes urbaines correspondant à une économie foncière nécessaire.

L'enjeu réside également dans la mise en perspective de l'Eglise de Tourtirac. A ce titre, l'aménagement de la voie communale et de ses abords doivent contribuer à valoriser l'identité ancienne du site.

Surface totale de la zone après modification : 9 520 m²

- Sous-secteur 1 : 8 036 m²
- Sous-secteur 2 : 1 484 m²



Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE

S2LO



TRÉMANI
Architectes & Urbanistes

cadastre _ NOUVEAU PERIMETRE

limites non définitives en l'absence de lever de plan
limites de propriété non définitives en l'absence de bornage

N

OAP

Juin 2022

Secteur de Tourtirac
Commune de
GARDEGAN et TOURTRAC

OAP

1/2000e

OAP schématique

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE

S'LO



SECTEUR Tourtirac // GARDEGAN LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre constructible
- Dispositif de gestion des Eaux Pluviales
- Placette centrale
- Continuités piétonnes et techniques
- Fonctionnement viaire / Accès et sens circulations
- Zones de stationnements
- Recul de façades imposé

Echelle : 1/2000 ème

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE



PROPOSITION CAPACITAIRE

SECTEUR TOURTIRAC – Commune de GARDEGAN

EXEMPLE CAPACITAIRE - Hypothèse d'implantation chiffrée

Faisabilité permettant d'apporter une capacité
des sous-secteurs.

périmètre avant modification 12 678m²
périmètre après modification 9 520m²

périmètre sous-secteur 1 : 8 036m²
périmètre sous-secteur 2 : 1 484m²

Esquisse d'hypothèse
déduction de la bande de 15 m

SOUS SECTEUR 1

sous-secteur 1 : 8 à 10 logements

SOUS SECTEUR 2

sous-secteur 2 : 2 logements



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- ✓ La vocation principale des secteurs 1AUaa et 1AUc est résidentielle.
- ✓ Dans chaque sous-secteur, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :
 - Sous-secteur 1 : environ 8 à 10 logements minimum attendus
 - Sous-secteur 2 : 2 logements minimum attendus.
- ✓ L'objectif est que la combinaison des opérations d'aménagement qui permettent de réparer un développement de l'urbanisation qui a été mal engagée sur ce site. Pour cela, plusieurs objectifs doivent être atteints :
- ✓ Le maintien d'un espace vert public le long de l'emprise publique sur une profondeur minimum de 14 mètres. Cet espace peut accueillir du stationnement visiteur, une promenade, des jeux, dans la perspective de l'église.
- ✓ Dans les deux sous-secteurs, l'implantation sera portée par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, à un recul de 0 ou 2 mètres minimum afin de permettre la réalisation de venelles d'accès.
- ✓ Dans les deux sous-secteurs, comme figurant sur le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation, les nouvelles constructions devront s'implanter pour favoriser une orientation optimale. Cette orientation devant privilégier les espaces de vie au sud et les locaux techniques au nord afin de respecter plus facilement la réglementation thermique 2020.
- ✓ Dans les deux sous-secteurs, comme figurant sur le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation, la largeur minimale de la voirie à double sens sera ramenée à 6 mètres.
- ✓ Par ailleurs, des accès techniques doivent être prévus pour relier les fonds de terrains et gérer la zone tampon et les eaux pluviales sur la « bande arrière ». Cet espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

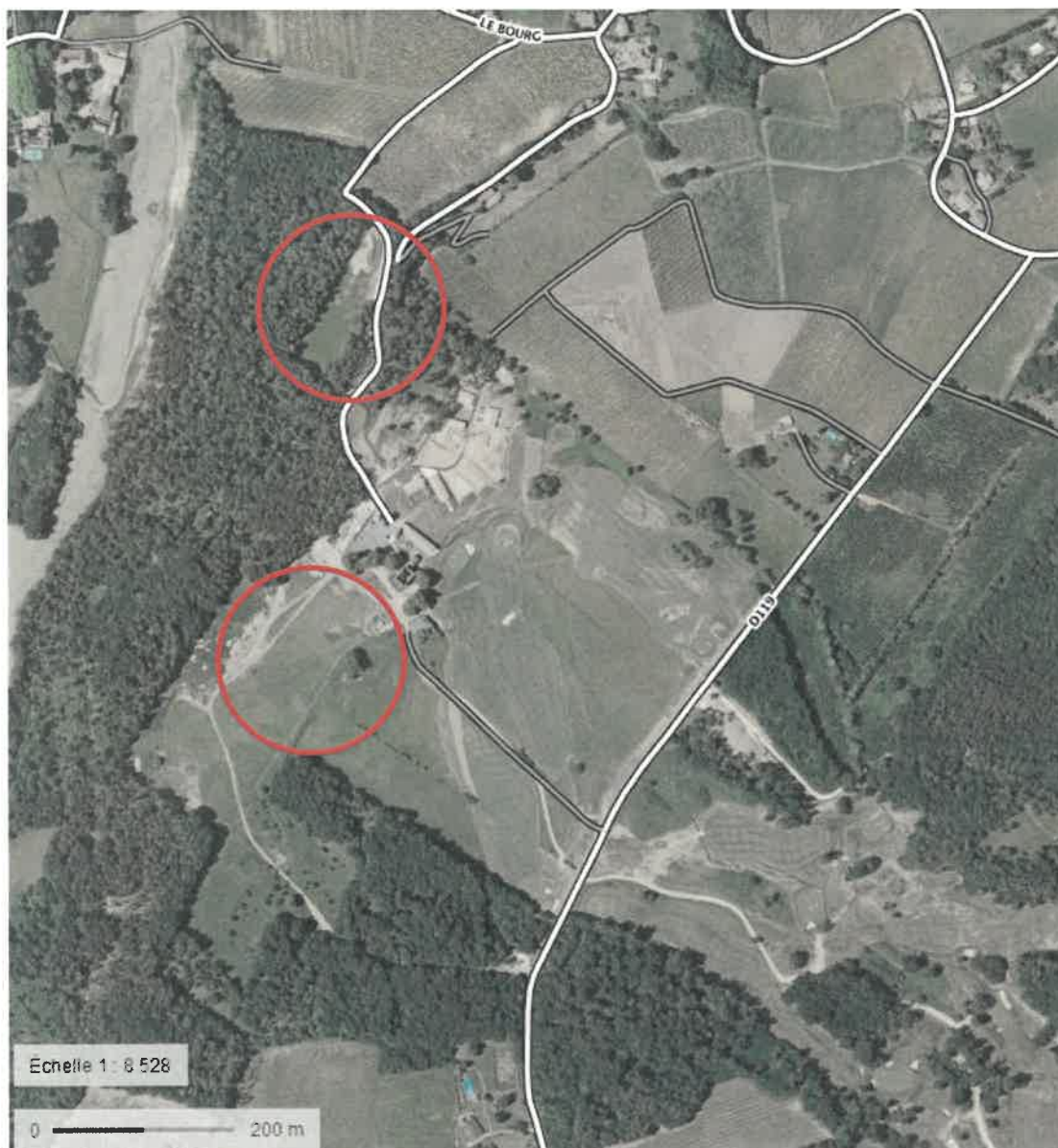
L'ouverture à l'urbanisation devra être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site, la gestion des Eaux Pluviales par des dispositifs calibrés en point bas et des systèmes d'assainissements autonomes communs à l'opération ou individuels si l'assainissement collectif n'est pas présent.

I. GARDEGAN-ET-TOURTIRAC : SECTEUR GOLF

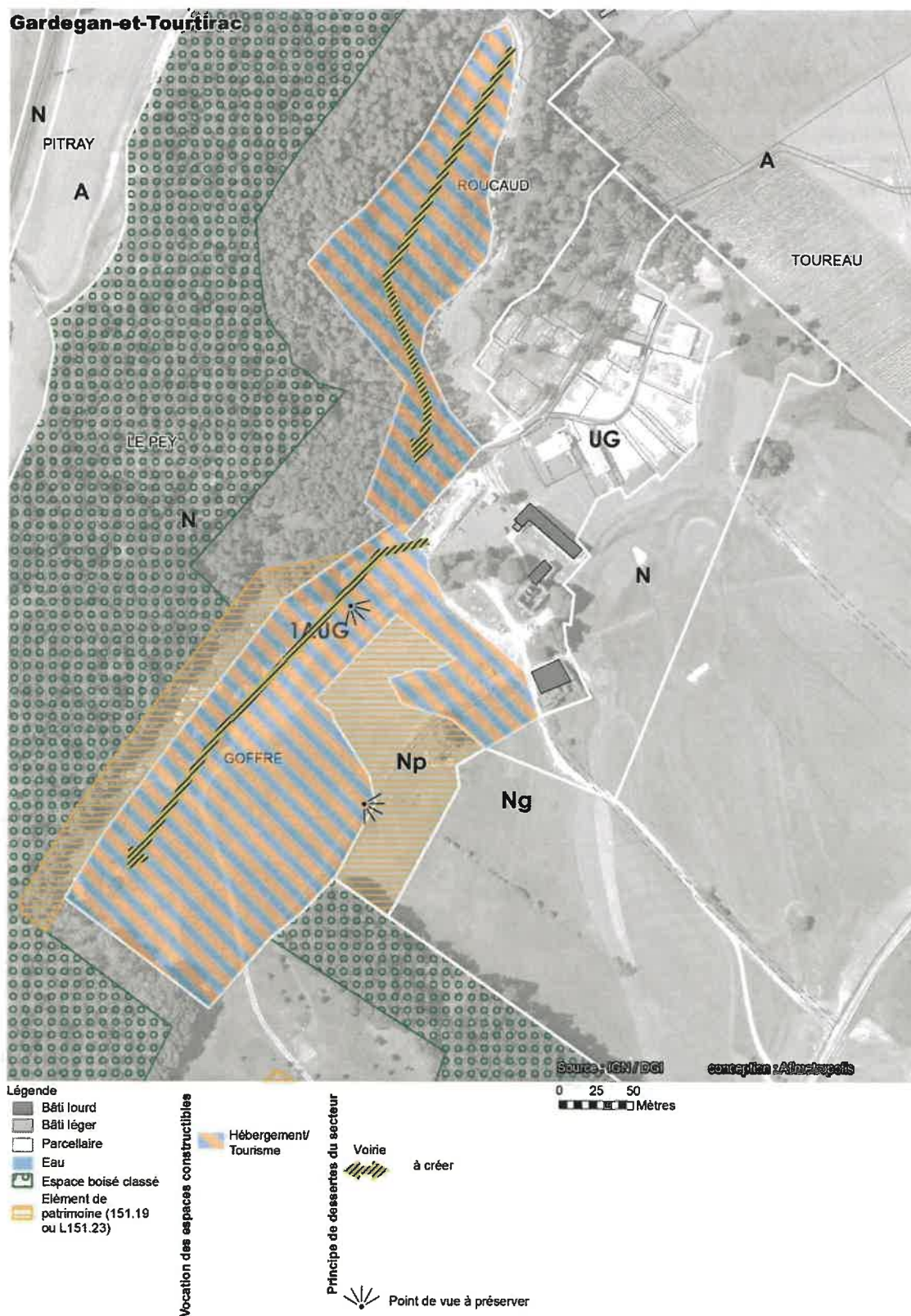
1. PRESENTATION DU SITE

Le site du golf de Gardégan s'inscrit dans un cadre naturel particulièrement qualitatif dans un espace vallonné cerné par de grands ensembles boisés. L'enjeu de l'OAP est de permettre à la fois la pleine opérationnalité du projet de développement des infrastructures (d'hébergement notamment) de loisirs du golf tout en ayant une attention rigoureuse à l'intégration dans le site et l'environnement.

Pour cela, des espaces naturels à enjeux écologiques doivent être préservés et les espaces urbanisables restreints à des secteurs permettant de limiter les impacts les plus importants.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale des secteurs 1AUg est l'accueil d'hébergement en lien avec l'activité du golf. Tout équipement collectif assurant le fonctionnement et l'activité du site y est également autorisé.
- Des espaces tampons naturels doivent être au maximum préservés en lisière des boisements existants. Certains d'entre-eux (identifiés au zonage et sur le schéma d'OAP) doivent bénéficier d'une attention particulière au regard des enjeux écologiques du site.
- Le secteur Np combine des enjeux écologiques et d'ouverture paysagère vers le fond de vallon à l'est. Il constitue un secteur devant être préservé de tout aménagement de nature à modifier son état initial et donc susceptible d'entamer les enjeux écologiques qui y sont liés.
- Dans le cas de défrichement, il convient de maintenir des espaces tampons entre l'aménagement projeté et les futures lisières boisées.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

J. LES ARTIGUES DE LUSSAC : SECTEUR BOURG OUEST

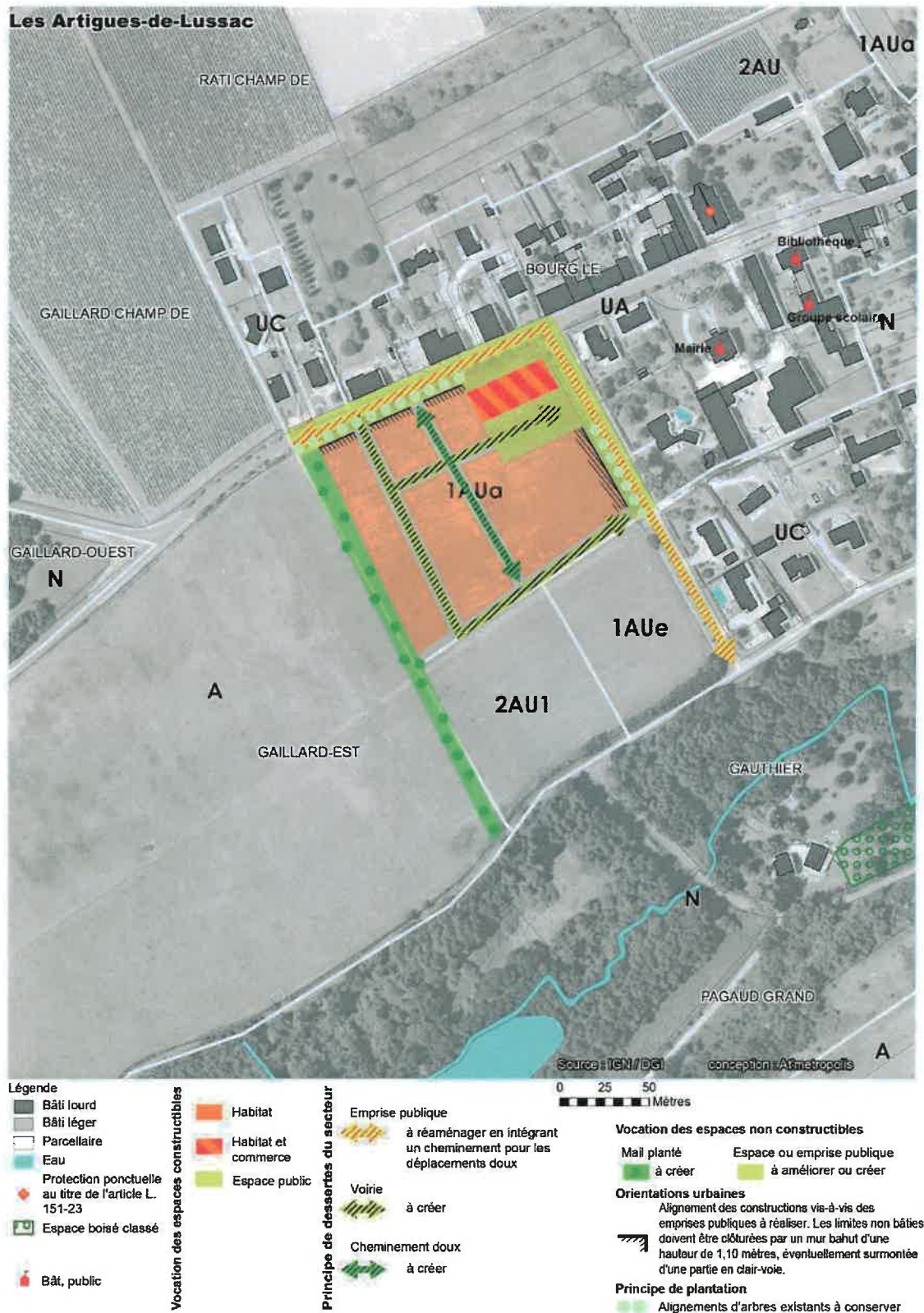
1. PRESENTATION DU SITE

Les-Artigues-de-Lussac ont connu une forte urbanisation pavillonnaire dans différents hameaux mais qui n'a finalement contribué que partiellement à renforcer le centre-bourg. Le site retenu était intégré à la zone urbaine destinée à l'accueil d'habitat, de services et commerces du Plan d'Occupation des Sols, mais sans que son urbanisation soit véritablement encadrée par des principes d'aménagement. A travers le PLUi, le caractère stratégique de ce site situé en entrée de bourg est conforté.

Le secteur de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'inscrit dans le cadre d'une extension de l'urbanisation à proximité immédiate des services et équipements du centre-bourg. Le site est longé par l'axe principal du bourg, la rue Jean Trocard qui fédère la vis du village autour des quelques services et commerces encore existant. Le projet de développement doit intégrer la capacité d'assumer différentes vocations en faveur du maintien de la vitalité du bourg.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale de ce secteur 1AUa est à la fois résidentielle mais aussi d'accueil de commerces de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Dans ce secteur 1AUa, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur la totalité du secteur 1AUa avec un minimum de 20 logements.
- La rue Jean Trocard, dont l'emprise globale sera portée à un minimum de 15 mètres, sera réaménagée afin d'assurer une desserte sécurisée de l'intérieur des îlots mais aussi pour y intégrer des cheminements adaptés aux déplacements doux et alternatifs à l'usage de l'automobile.
- L'îlot formé par le secteur 1AUa doit être structuré par un réseau de voirie publique dont les emprises devront être dimensionnées pour assurer une desserte sécurisée des différentes constructions qui y seront édifiées.
- L'aménagement de la zone 1AUa devra intégrer la création d'une place publique à l'angle de la rue Jean Trocard et de la rue Albert Lacroix. Cet espace public fera le lien entre le bourg historique et la zone 1AUa et assumera une mixité des fonctions urbaines. Elle concentrera ainsi la création de nouvelles activités de commerces et de services qui se fera prioritairement en rez-de-chaussée des nouvelles constructions. Des entrées indépendantes devront alors être prévues pour desservir d'une part les commerces en rez-de-chaussées et, d'autre part, les logements à l'étage.
- Le long de la rue Jean Trocard, les constructions seront édifiées à l'alignement de l'emprise publique.
- Sur les autres axes internes à la zone 1AUa ainsi que sur la rue Albert Lacroix, les constructions seront implantées dans une bande de 0 à 5 mètres de l'emprise publique. Lorsque les constructions seront implantées en retrait, la création d'un front urbain harmonieux et continu devra être recherchée. Ainsi, les limites avec l'emprise publique seront clôturées par un mur bahut d'une hauteur de 1,10 mètres, éventuellement surmontée d'une partie en clair-voie.
- L'implantation des constructions et clôtures devra permettre de marquer une réelle rupture entre espaces publics et espaces privatifs. Dans cette optique, la création de jardins à l'arrière des constructions est privilégiée tout en évitant leur exposition au nord.
- Le long de la zone agricole située à l'ouest de la zone 1AUa, un espace tampon devra être aménagé. Il participera à réduire les potentiels conflits d'usage entre espaces agricole et résidentiel mais garantira aussi la qualité paysagère de cette entrée de ville tout en assurant l'intimité des jardins privés vis-à-vis des espaces publics.
- La vocation principale du secteur 1AUe est d'accueillir une solution d'hébergement collectif adaptée aux besoins des personnes âgées.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

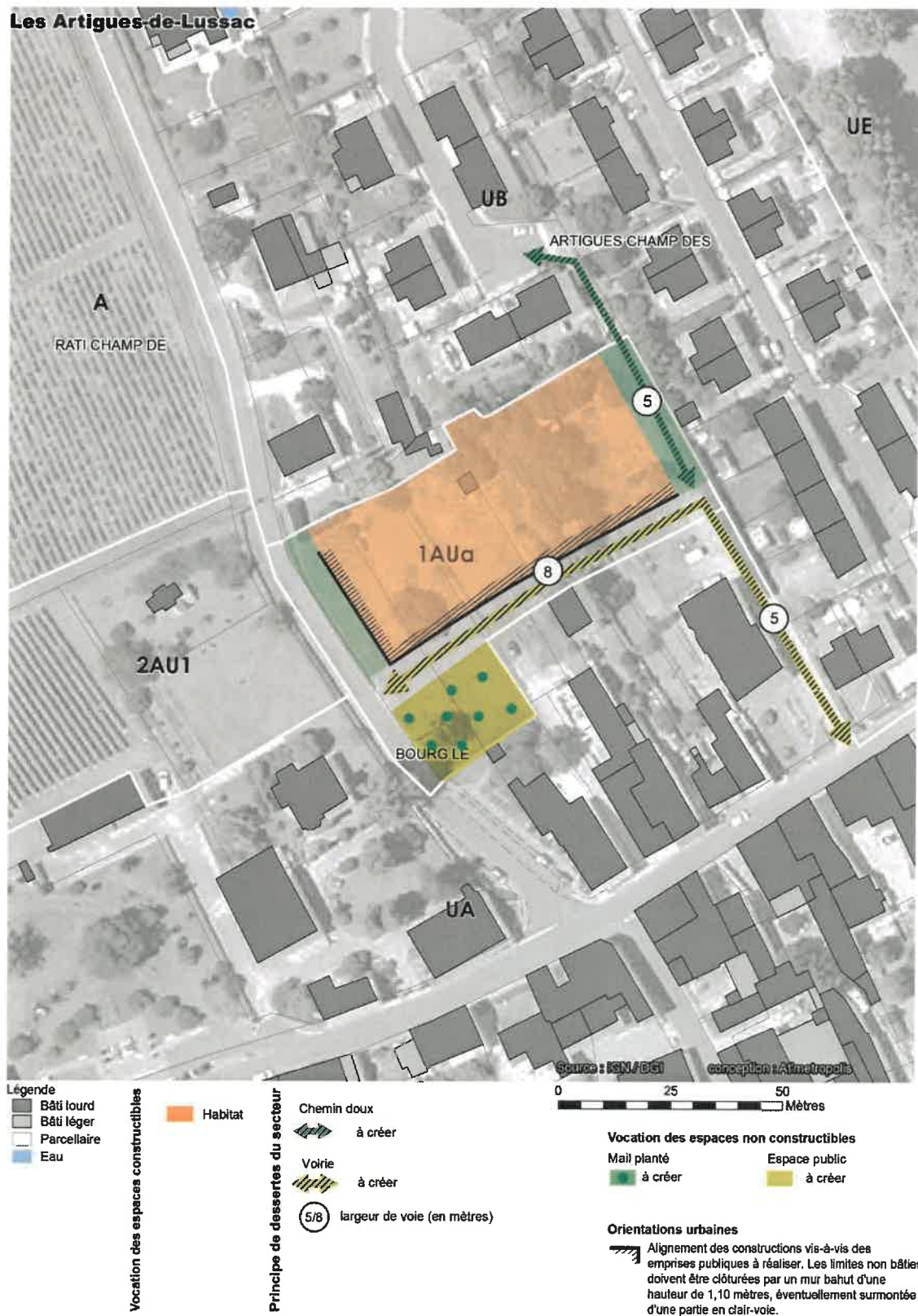
K. LES ARTIGUES DE LUSSAC : SECTEUR CENTRE BOURG

1. PRESENTATION DU SITE

La zone 1AU se situe dans un espace de cœur d'îlot. Intégré à la zone urbaine dense de l'ancien Plan d'Occupation des Sols, ce site possède un véritable potentiel de densification au sein du tissu existant. Il est desservi sur sa frange ouest par des emprises publiques. Situé au cœur du centre-bourg, à proximité immédiate des principaux équipements communaux, l'urbanisation de ce site doit permettre d'optimiser l'accueil de nouvelles habitations dans un environnement urbain déjà constitué. La mise en œuvre d'un projet d'urbanisation sur ce site doit être également l'occasion d'améliorer l'accès au bourg depuis le quartier d'habitation au nord en favorisant les déplacements doux.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale de ce secteur 1AUa est résidentielle.
- Dans ce secteur 1AUa, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 2500 m², avec une densité minimale de 15 logements par hectare.
- L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante qui traverse l'ensemble de l'îlot relié à une voie servant également pour des usages inter-quartiers. L'usage du sens unique pourra être utilisée mais l'emprise publique devra comporter des places de stationnement sur sa portion la plus large (8 mètres).
- L'opération ne doit pas comporter de voie en impasse.
- Création d'une liaison douce assurant un cheminement inter-quartier vers le bourg.
- Affirmer le caractère urbain et l'identité du bourg par l'alignement des constructions le long des principales emprises publiques. Les limites non bâties devront être clôturées par un mur bahut d'une hauteur de 1,10 mètres, éventuellement surmonté d'une partie en claire-voie.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

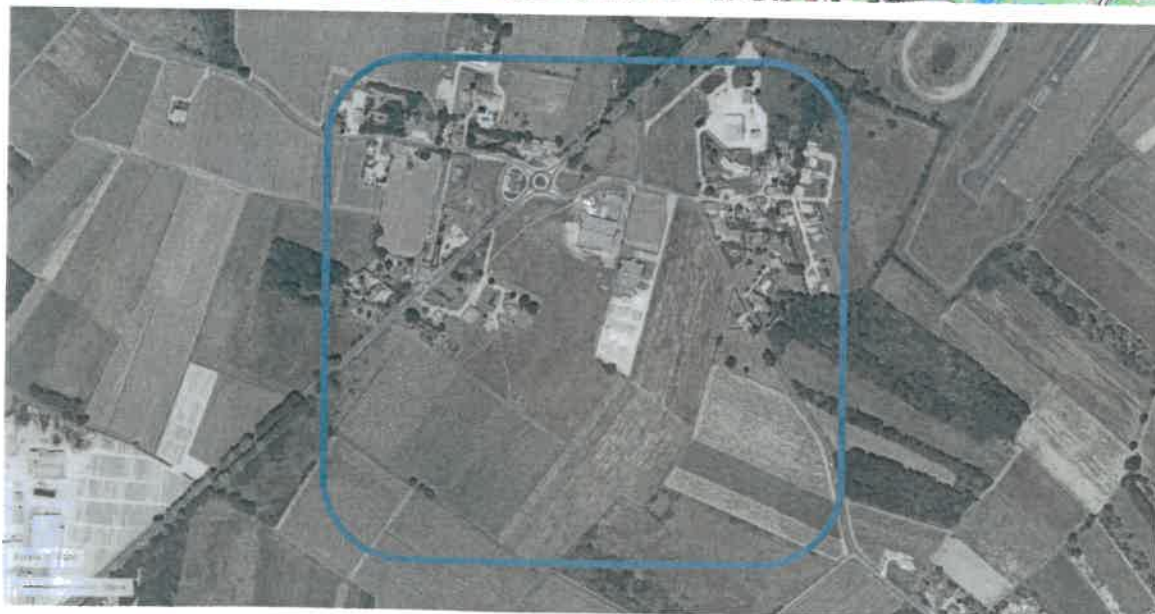
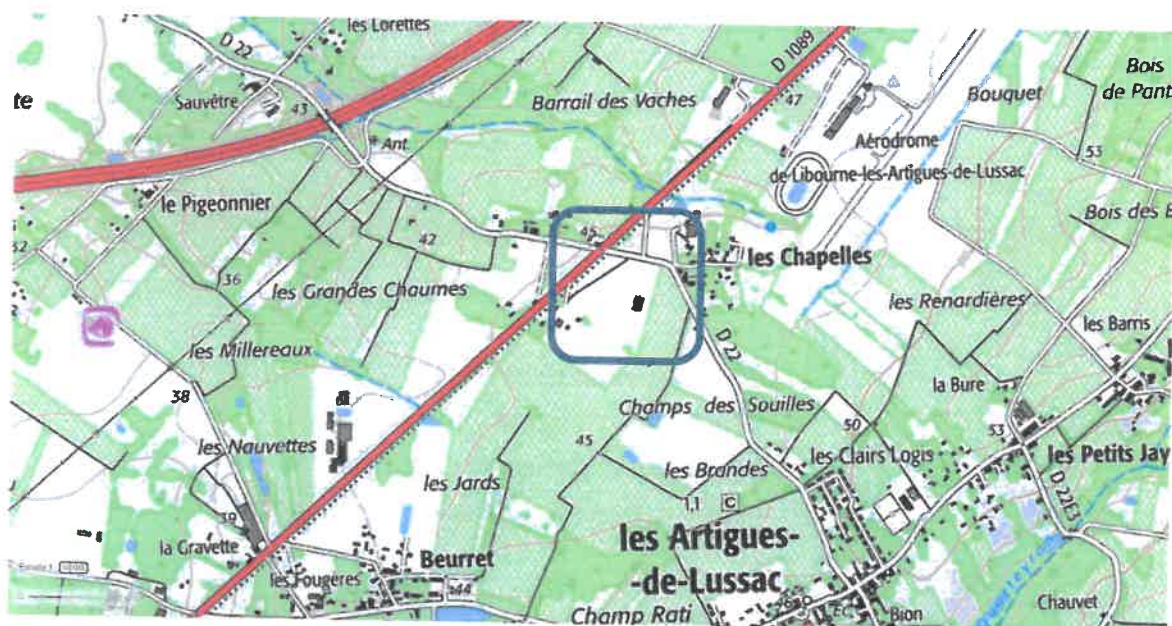
L

Modification d'OAP – Secteur des Chapelles – Commune des Artigues de Lussac

1. PRESENTATION DU SITE

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a identifié la zone des Chapelles comme le lieu d'accueil d'une zone d'activités économiques d'enjeu communautaire. Ce site s'appuie notamment sur l'aérodrome et sur la présence d'activités économiques déjà positionnées sur le secteur. De même, un accès sécurisé via un rond-point à récemment été réalisé. Cet aménagement permet de répondre aux besoins engendrés par l'installation de nouvelles activités économiques. S'appuyant sur une étude préalable et programmatique, l'objectif est d'accueillir des activités proches de la filière viti-vinicole afin de créer un pôle qui s'inscrive en synergie avec l'activité économique première du territoire.

Surface totale de la zone après modification : 83 336 m²



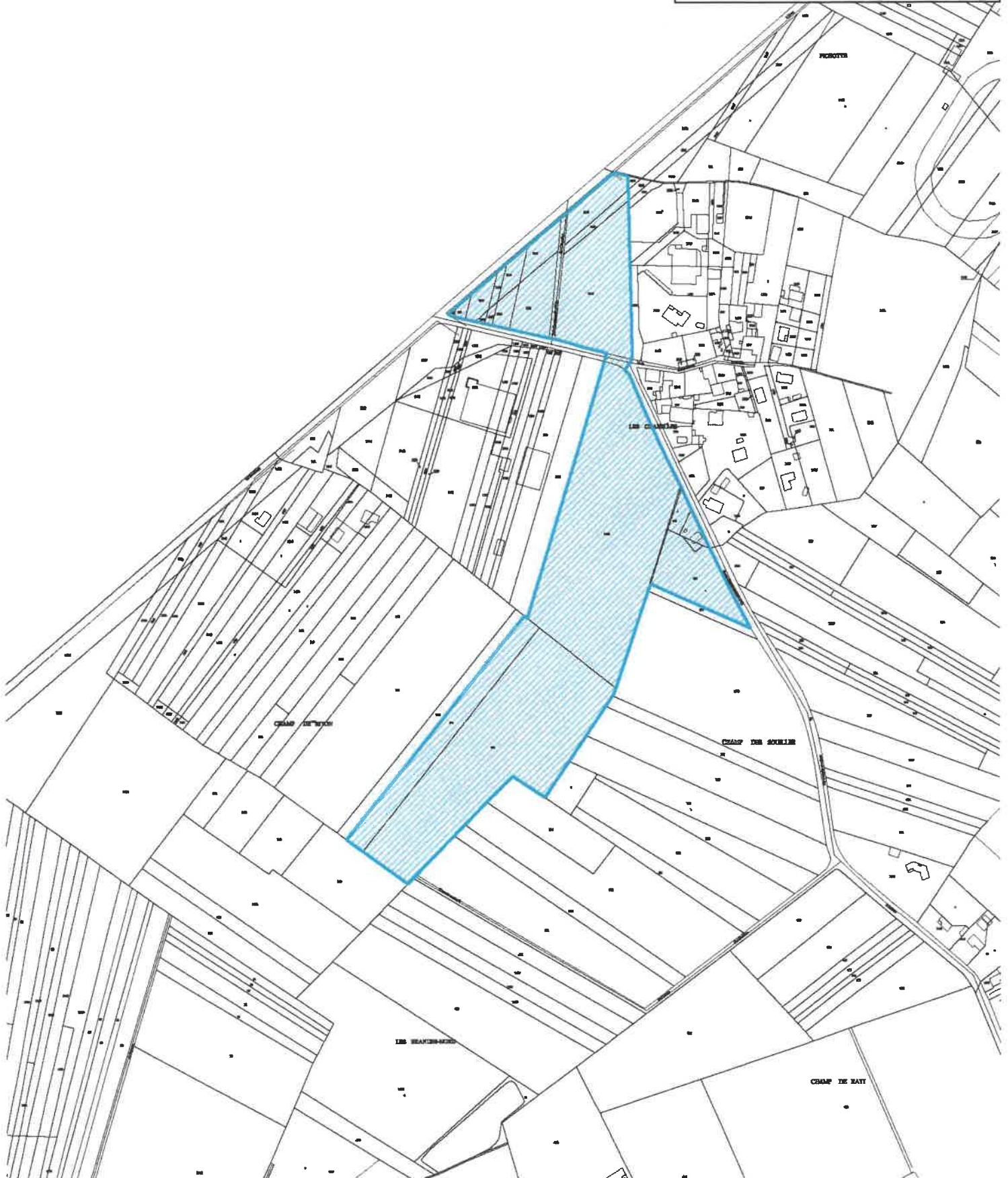
Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE

S2LO



TRÉMANI
Architectes & Urbanistes

cadastre _ NOUVEAU PERIMETRE

altimétries non définitives en l'absence de lever de géomètre
limites de propriété non définitives en l'absence de bornage

N

OAP

Juin 2022

1/5000e

Secteur des Chapelles
Commune de
LES ARTIGUES DE LUSSAC

OAP schématique

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE

S'LO



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale de ce secteur 1AUy est industrielle et artisanale.
- Impulsée par la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, la zone 1AUy doit bénéficier d'un traitement paysager de grande qualité dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches successives.
- L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante qui traverse l'ensemble des lots. L'usage d'impasse est à éviter mais pourra être réalisé au moins temporairement dans le cadre d'une ouverture progressive à l'urbanisation. En tout état de cause, la conception de l'aménagement devra faciliter les cheminements doux et l'intégration paysagère.
- Un espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

M. ST-SULPICE DE FALEYRENS : SECTEUR RUE DE LA POSTE

1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur se situe le long de la rue de la Poste, sur la frange arrière du bourg. Il est aujourd'hui entouré par une urbanisation résidentielle et doit gérer une interface avec le ruisseau du Canteranne situé en contre-bas plus au sud. L'espace considéré n'est à ce jour plus cultivé et bénéficie d'un positionnement idéal à proximité des principaux services et équipements de la commune.

L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace de ce secteur et de faire en sorte qu'une éventuelle opération d'urbanisme ait un intérêt public par la mise en connexion à plus long terme de la rue de la Poste et l'Avenue de Saint-Emilion. De cette manière, l'extension urbaine doit donner forme à un nouvel îlot. Le nouveau quartier permettra de constituer à terme une nouvelle trame urbaine propfitant à l'ensemble des habitants du bourg.

L'intérêt de cette réflexion globale vise également à la valorisation des abords naturels du ruisseau du Canteranne qui doivent devenir à long terme un parc public à l'interface des différentes zones ouvertes à l'urbanisation durant ces prochaines années.





3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale de ce secteur 1AUa est essentiellement résidentielle.
- Dans ce secteur 1AUa, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 10 500 m², avec une densité minimale de 15 logements par hectare.
- Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie de desserte interne, entre la rue de la Poste et l'Avenue de Saint-Emilion. Cette voie aura une largeur minimale de 8 mètres permettant la circulation automobile à double sens et la réalisation d'un cheminement piéton.
- Si l'aménagement à court terme de l'opération nécessite une organisation sous forme d'impasse, le système de retournement (système en « T » ou autre) devra se trouver en limite sud de l'opération de manière à pouvoir envisager un prolongement de la voirie et des emprises publiques vers le Sud (en direction de l'Avenue de Saint-Emilion).
- Au sud du secteur, préserver et valoriser le ruisseau de Canterane et son moulin des effets de l'urbanisation par la création d'un espace vert public de transition. De ce fait, un emplacement réservé est positionné au sud pour la réalisation d'un espace vert ouvert au public. Il s'agit sur cet espace essentiellement de mettre en valeur la prairie mésophile fauchée existante.
- Affirmer le caractère urbain et l'identité du bourg par l'alignement des constructions le long de l'emprise publique créée.
- Concernant la prairie mésophile fauchée, sa gestion et sa valorisation seront adaptées afin de ne pas porter atteinte à son intérêt écologique.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

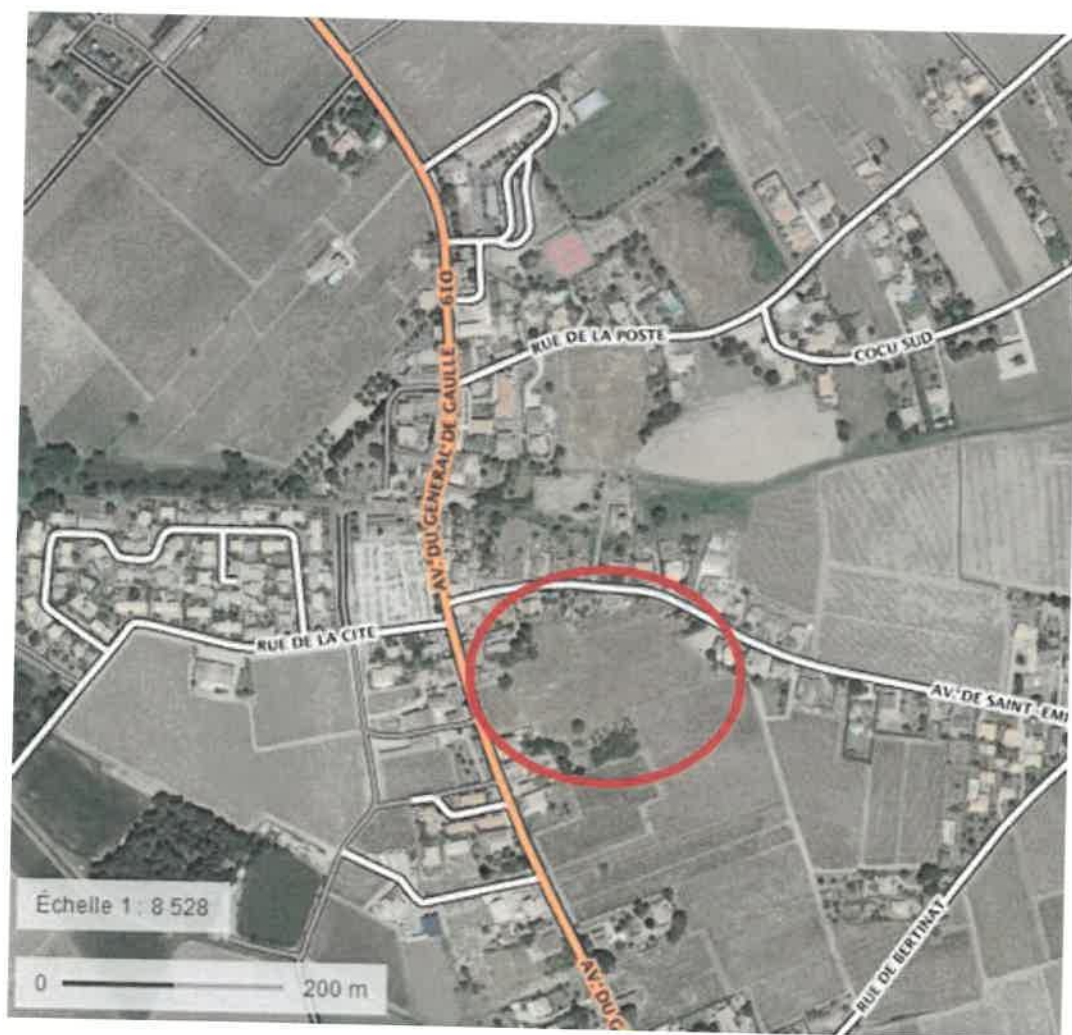
N. ST-SULPICE DE FALEYRENS : SECTEUR BOURG SUD

1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur se situe entre l'avenue du Général de Gaulle (RD19) et l'avenue de Saint-Emilion, à proximité du bourg. Constitué de prés, l'îlot ainsi constitué est bordé ponctuellement par une urbanisation généralement ancienne. Ce secteur conserve la vocation stratégique déjà intégrée dans le précédent document d'urbanisme.

L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace de ce secteur en lien avec l'OAP précédente en s'appuyant sur les voiries existantes et en optimisant la desserte interne de ce secteur par une voie traversante rejoignant l'Avenue du Général de Gaulle et l'Avenue de Saint-Emilion.

La présente OAP s'attache particulièrement à gérer les interfaces avec les espaces agricoles situés au sud afin de limiter les conflits d'usage.



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale de ce secteur 1AUa est résidentielle.
- Dans ce secteur 1AUa, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 10000 m², avec une densité minimale de 12 logements par hectare.
- Dans ce secteur 1AUa, 30% minimum de la production de logements devra porter sur la réalisation de logements locatifs.
- Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot à minima par la réalisation d'une voie de desserte interne sans impasse, entre l'avenue du Général de Gaulle et en direction de l'avenue de Saint-Emilion. L'emprise publique créée à cet effet aura une largeur minimale de 8 mètres permettant la circulation automobile à double sens et la réalisation d'un cheminement piéton.
- Les voies secondaires à l'opération pourront avoir une largeur inférieure. Même dans le cadre d'une impossibilité à court terme, elles laisseront la possibilité d'une desserte arrière du secteur, plus particulièrement vers l'Avenue de Saint-Emilion et en cohérence avec l'OAP de la Rue de la Poste.
- Le secteur sera structuré par un espace public en son centre qui maintiendra les percées visuelles vers les espaces agricoles
- Un espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.



O. ST-SULPICE DE FALEYRENS : SECTEUR CENTRE BOURG

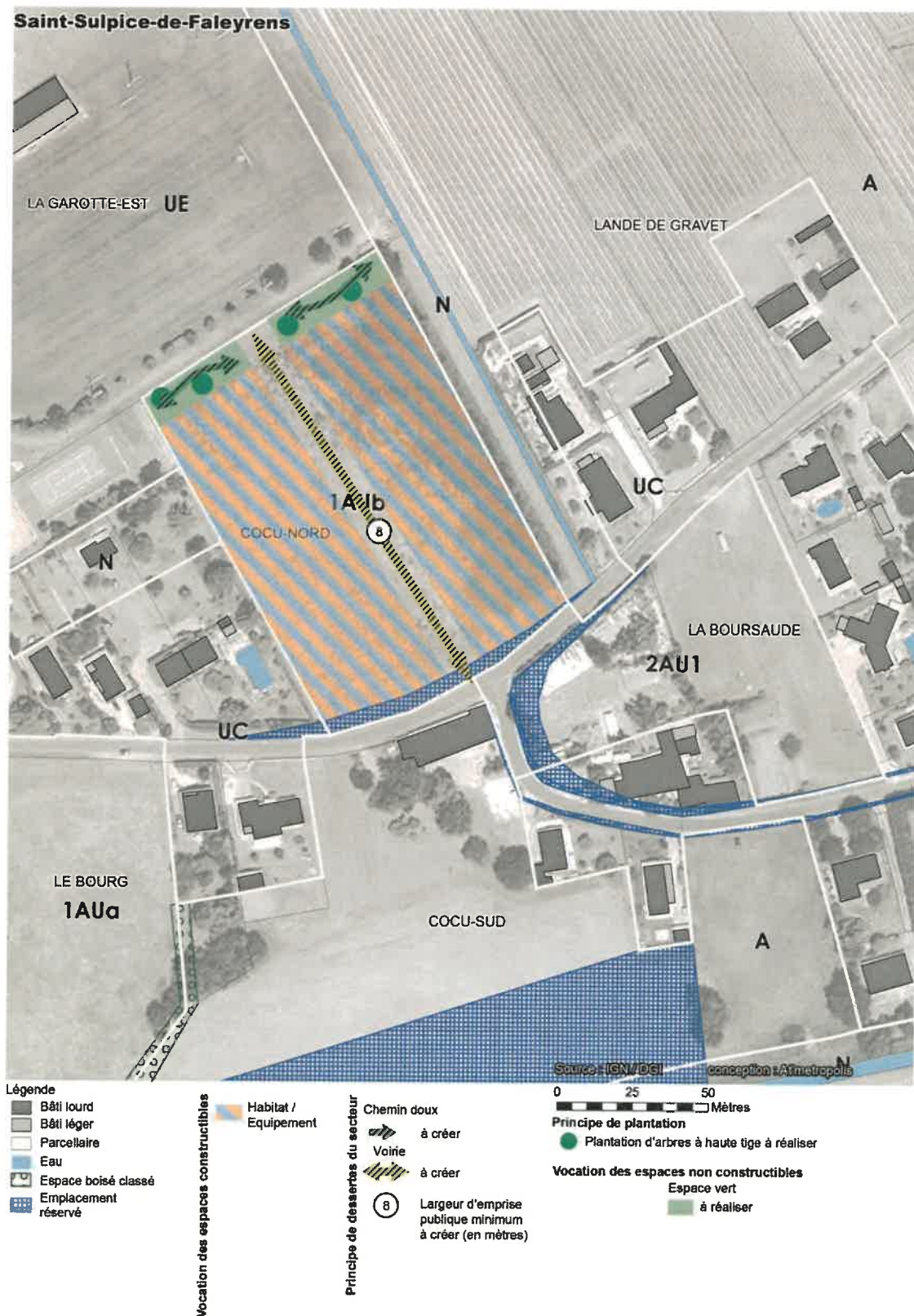
1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur se situe le long de la rue de la poste. Il s'agit d'un vaste terrain intercalé entre de l'urbanisation à vocation résidentielle et le vaste site d'équipements communaux au nord, composé notamment des terrains de sport et de l'école. Ce site présente peu de contraintes mais il est à noter la présence d'un fossé drainant sur la frange est qu'il conviendra de prendre en considération dans les logiques d'aménagement de la zone.

Ce secteur présente l'avantage de bénéficier déjà d'une proximité forte avec les équipements publics et d'intérêt collectif, ce qui peut ouvrir la possibilité d'orienter le projet vers différentes programmations mêlant habitat et équipement.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation essentiel de ce secteur 1AUb est d'accueillir à la fois des habitations et des équipements publics.
- Par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, il s'agira de structurer l'urbanisation en profondeur via la réalisation d'une voie de desserte qui permettra de relier la rue de la Poste à la zone d'équipements scolaires et sportifs au nord.
- Toute opération de logements réalisée sur la zone devra atteindre un ratio minimum de 15 logements par hectare.
- Un espace de transition paysagère sera créé entre la zone urbanisable et la zone d'équipements sportifs au nord.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

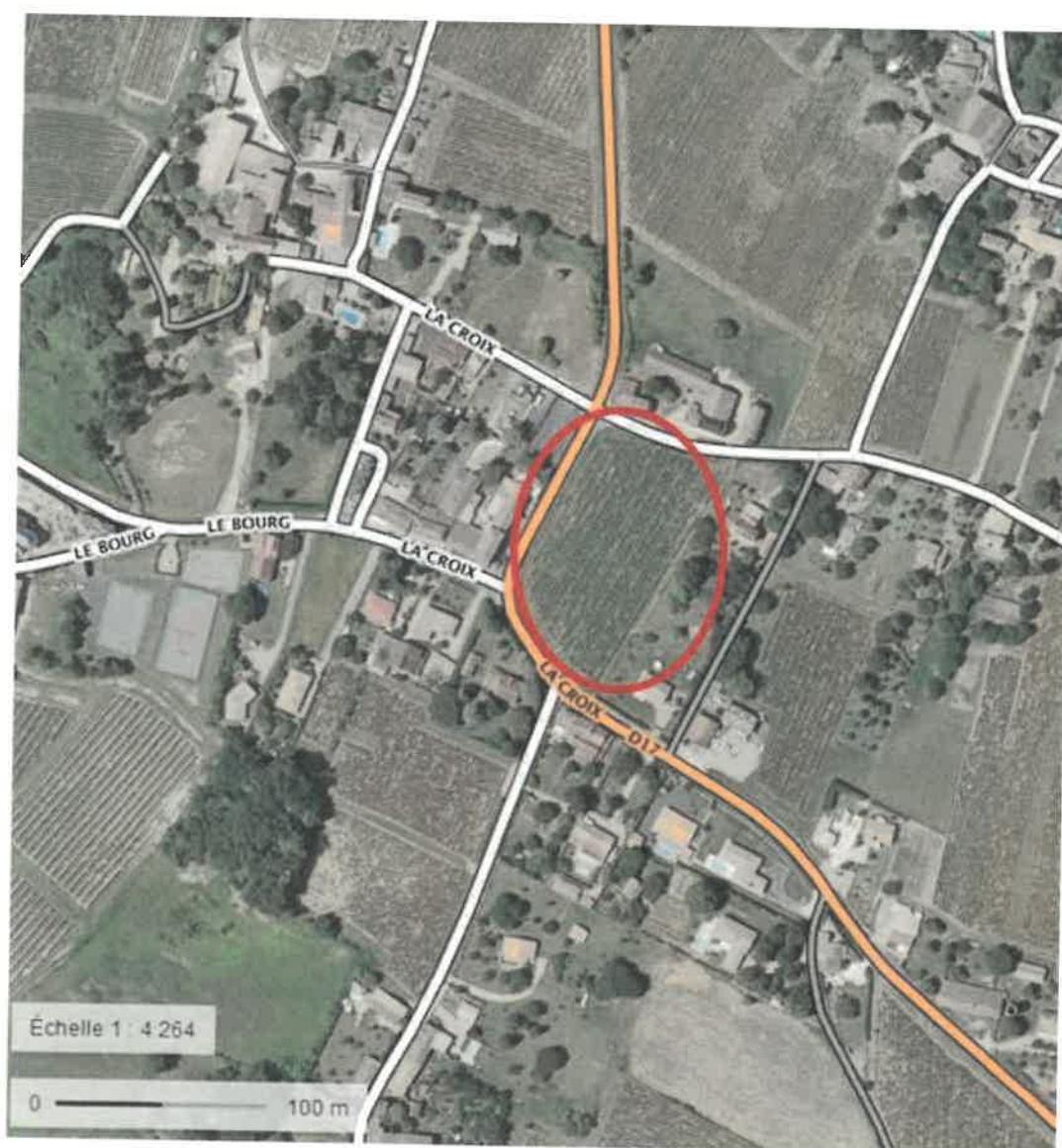
- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

P. ST-GENES DE CASTILLON : SECTEUR CENTRE BOURG

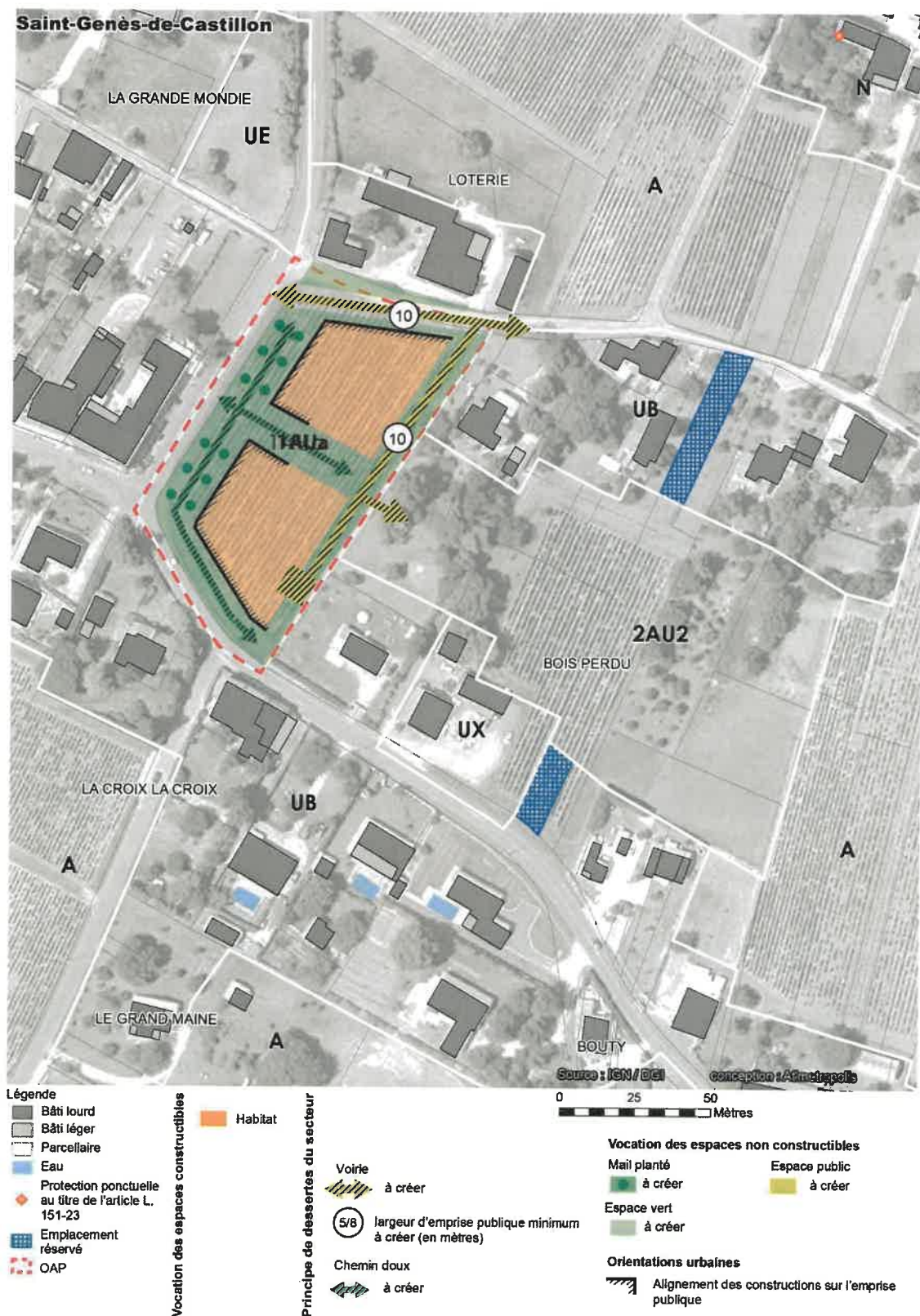
1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation bénéficie d'une proximité immédiate aux principaux équipements du bourg et de son accessibilité depuis la RD17, axe majeur de déplacements à l'échelle intercommunale. Au fil de l'urbanisation, cette parcelle cultivée de vigne a été enclavée.

Cet îlot doit ainsi bénéficier d'orientations simples d'aménagement afin de garantir la réalisation d'une opération d'urbanisation cohérente avec les de voies publiques attenantes et compatible avec le tissu urbain périphérique afin de conforter la vocation du bourg. Il s'agit de conforter la centralité du bourg et d'anticiper les extensions futures d'urbanisation.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale de ce secteur 1AUa est à la fois résidentielle mais aussi éventuellement d'accueillir potentiellement de commerce de détail, de bureau, ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Dans ce secteur 1AUa, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 6000 m², avec une densité minimale de 12 logements par hectare.
- Des activités de commerces ou de services situées en rez-de-chaussée des constructions pourront éventuellement être réalisées le long de la RD17 afin de conforter la mixité de fonctions urbaines du bourg.
- Afin de desservir l'intérieur de l'îlot et d'éviter la multiplicité d'accès depuis la RD17, une emprise publique arrière intégrera une voie qui pourra temporairement être réalisée en impasse. Il conviendra néanmoins que cette voie permette de desservir à terme la zone 2AU située plus à l'est.
- Pour cela, l'emprise publique devra nécessiter le passage de cette voie et la réalisation de cheminements piéton sera au minimum de 10 mètres.
- Des aménagements, le long des emprises publiques devront permettre une amélioration de l'accessibilité des piétons et plus généralement des circulations alternatives à l'automobile.
- Création d'une liaison douce assurant un cheminement sécurisé de part et d'autre de la RD17.
- Adapter et raccrocher la voirie existante par une voirie de desserte interne à l'îlot limitant la multiplication des dessertes sur les emprises publiques.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

Q. MONTAGNE : SECTEUR D'AMBROIS

1. PRESENTATION DU SITE

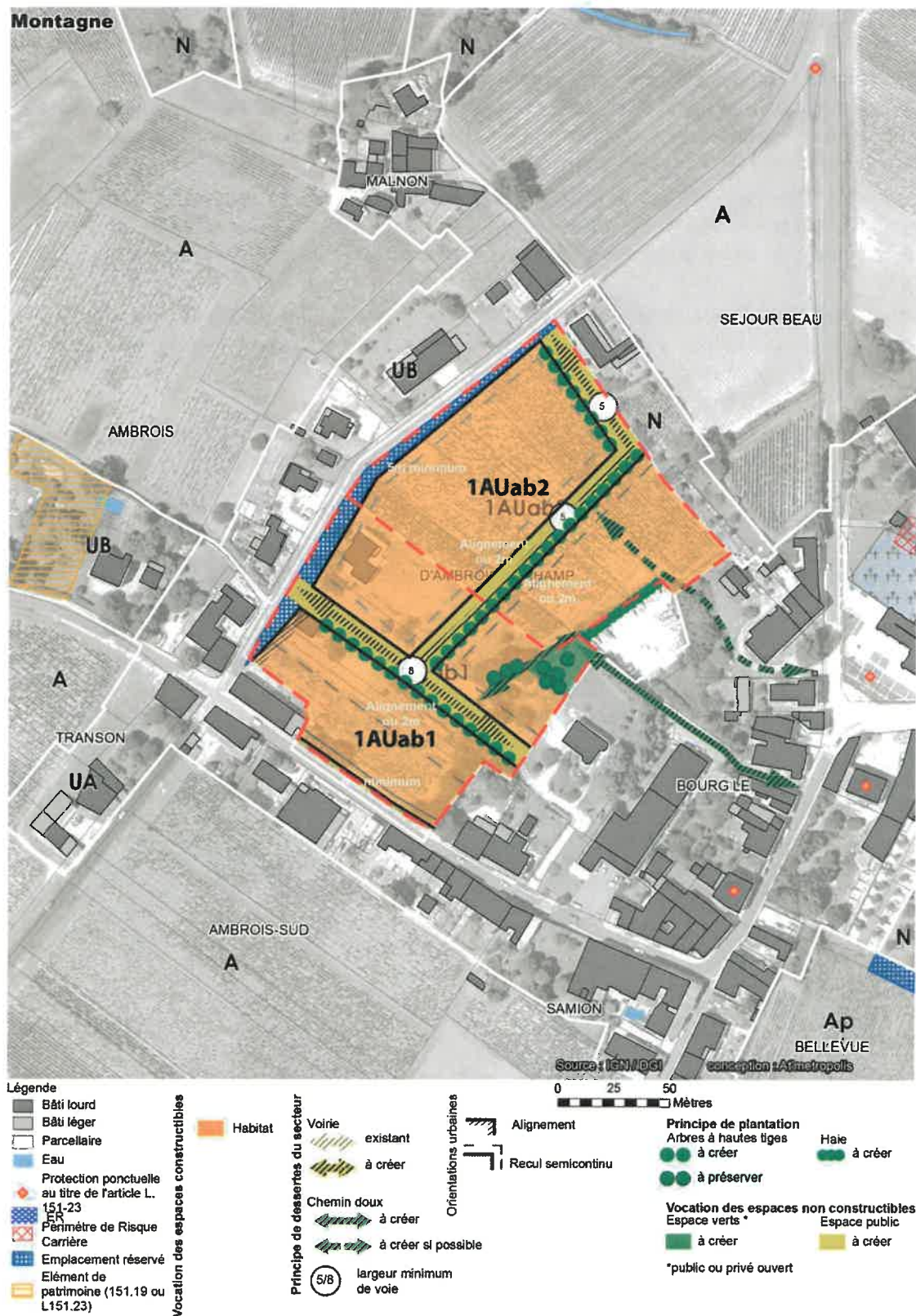
Le secteur du Champ d'Ambrois a été identifié de longue date comme un secteur stratégique dans le confortement du bourg de Montagne. Ce site présente des particularités topographiques qui nécessitent de travailler au mieux l'intégration future de l'urbanisation afin de garantir le maintien d'une typicité de la silhouette du bourg.

Ce site est situé en contrebas du bourg, à proximité immédiate des équipements communaux et bénéficie d'un bon niveau de desserte. Il constitue un espace de transition entre les formes urbaines traditionnelles du bourg et des formes plus contemporaines qui se sont développées sur ses franges ouest.

Cette zone 1AU présente l'intérêt de raccrocher l'urbanisation qui s'est diffusé linéairement le long des voies et de rationaliser la consommation d'espace liée aux nouvelles constructions en ne bloquant pas des évolutions futures.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale des secteur 1AUab1 et 1AUab2 est résidentielle.
- Dans ce secteur 1AUab1, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 5000 m², avec une densité minimale de 15 logements par hectare.
- Le secteur 1AUab2 ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après réalisation du secteur 1AUab1. Dans ce secteur 1AUab2, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 10 000 m², avec une densité minimale de 15 logements par hectare.
- En secteur 1AUab1, l'urbanisation devra s'appuyer sur la réalisation d'une voie principale de desserte interne d'une largeur minimale de 8 mètres. Celle-ci pourra fonctionner en impasse compte tenu de l'impossibilité de la raccrocher à une voirie existante à court terme. Dans ce cas, le système de retournement devra obligatoirement être positionné en limite séparative avec le secteur 1AUab2.
- Une voie secondaire d'une largeur minimale de 5 mètres pourra fonctionner en impasse provisoirement pour ne pas bloquer d'autres opérations qui pourraient suivre à plus long terme.
- Laisser la possibilité de moduler les formes urbaines et les densités aux emprises publiques en cohérence avec les tissus urbains environnants. La règle d'implantation de l'OAP est à la fois compatible et plus restrictive que celle du règlement du secteur 1AUab en limitant l'implantation à l'alignement ou 2 mètres des emprises publiques.
- Valoriser les espaces publics et la place du naturel au sein du bourg par la plantation (préservation) d'arbres à hautes tiges et la constitution de haies.
- Aménager un espace de transition entre le bourg et le secteur à urbaniser par la création d'un un cheminement doux appuyé sur la trame existante et par la création d'espaces verts ouverts valorisant les arbres à hautes tiges existants.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

R. MONTAGNE : SECTEUR BARDE

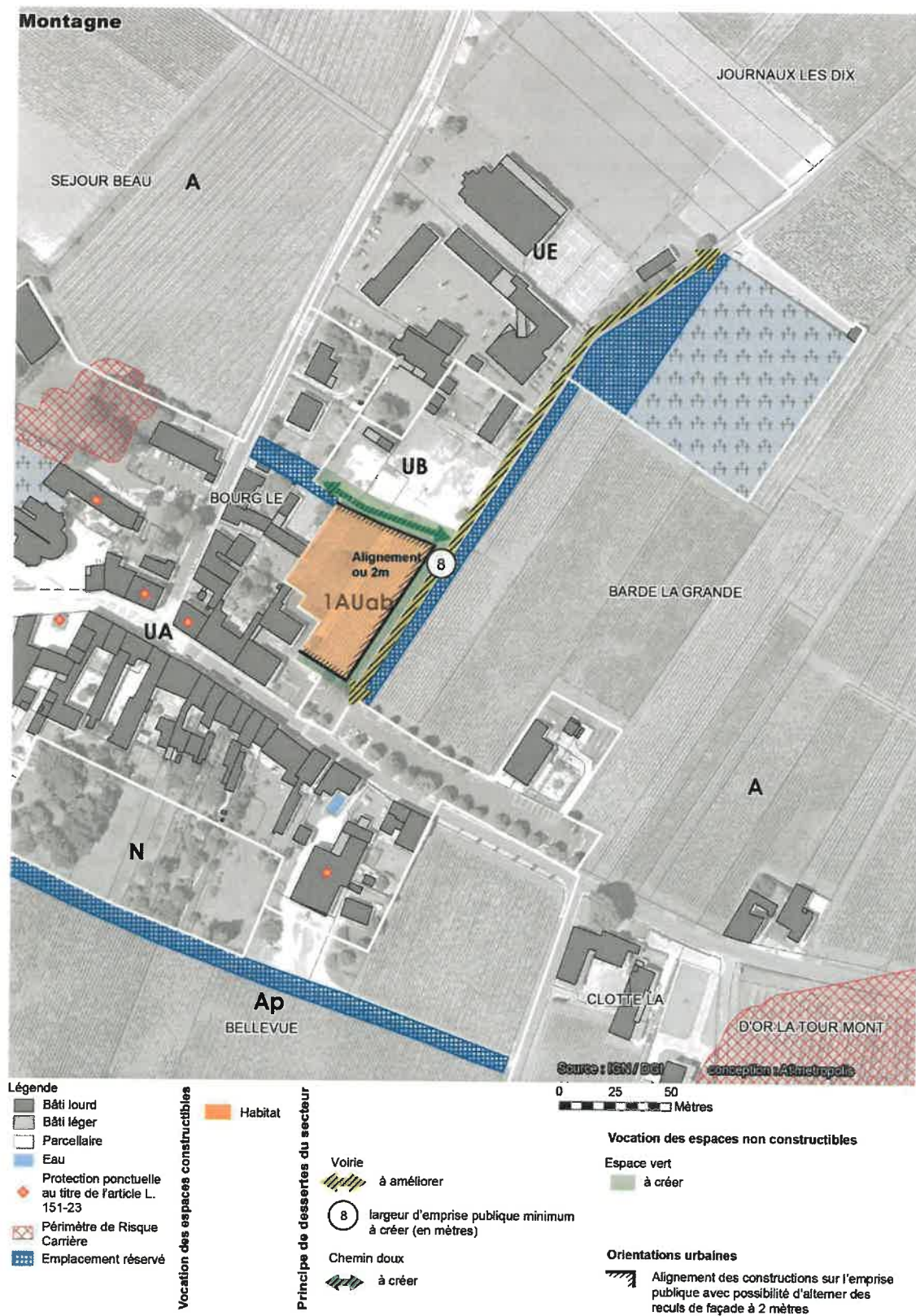
1. PRESENTATION DU SITE

Cette zone 1AU est située à proximité immédiate du bourg et des équipements publics tels que les écoles. Ce secteur conserve encore la présence d'une parcelle plantée en vigne mais le passage du chemin communal qui borde le site à l'est marque naturellement une limite entre la vocation urbaine du bourg à l'ouest et la maintien d'une grande entité agricole à l'est.

L'enjeu de ce site est de permettre l'accueil de nouvelles habitations par le biais d'une Opération d'Aménagement et de Programmation simple tout en s'intégrant dans un tissu urbain qui peut présenter une certaine densité, et également d'adapter la desserte de ce secteur et des équipements.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale de ce secteur 1AUab est résidentielle.
- Dans ce secteur 1AUab, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 3000 m², avec une densité minimale de 15 logements par hectare.
- Dans ce secteur 1AUab, 100% de la production de logements devra porter sur la réalisation de logements locatifs sociaux.
- Appuyer le développement urbain de ce secteur en tenant compte des besoins d'élargissement de l'emprise publique de la voie communale. Cette emprise publique doit être portée à un minimum de 8 mètres.
- Il est importante qu'une certaine compacité du bâti soit réalisée sur cet îlot. A ce titre, la règle d'implantation de l'OAP est à la fois compatible et plus restrictive que celle du règlement du secteur 1AUab en limitant l'implantation à l'alignement ou 2 mètres des emprises publiques.
- Permettre la desserte du secteur, de l'arrière de l'école et du cimetière par l'adaptation de la voirie d'une largeur minimum de 8 mètres comportant des espaces publics aménagés sur le secteur résidentiel.
- Il conviendra également d'aménager un cheminement doux afin de relier à terme le secteur à la RD122. Un emplacement réservé a été prévu à cet effet.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'élargissement de la voie communale en direction des écoles et du cimetière paraît nécessaire pour assurer une circulation sécurisée des différents types d'usagers.
- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégrée au programme d'aménagement du site.

S. ST-EMILION : SECTEUR DE VERGNES

1. PRESENTATION DU SITE

Le site de Vergnes est situé à l'ouest de la commune de Saint-Emilion le long de la RD670, axe majeur de circulation vers Libourne qui se trouve à moins de 2 kilomètres. Il est positionné au sein d'une zone mixte alliant une mixité de fonctions : habitations contemporaines denses et moins denses, activités commerciales, industrielles et d'hôtellerie.

Le site de Vergnes était inscrit en tant que zone urbaine dans le précédent document d'urbanisme. Le site possède un potentiel important de densification du périmètre aggloméré existant, mais l'enjeu majeur de ce site relève d'un besoin de clarification de la vocation de ce site. La multiplicité des fonctions ne permet pas de valoriser et d'encadrer correctement les constructions existantes.

Vergnes doit être dans un processus de mutation progressive et les aménagements projetés de sécurisation de la traversée de cette entité via la RD670 doivent permettre au PLUi d'anticiper un nouveau fonctionnement du site.

Les enjeux majeurs de ce site s'articulent autour de la volonté de réorienter la vocation de la rive nord de la RD670 d'une part et de requalifier cette traversée de secteur aggloméré d'autre part.



2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale de ce secteur 1AUb est résidentielle.
- Dans ce secteur 1AUb, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, dont l'emprise portera sur une surface minimale de 6500 m², avec une densité minimale de 15 logements par hectare.
- L'ensemble du secteur sera préalablement desservi par un aménagement sécurisé au droit de la RD 670 qui permettra de réaliser un accès mutualisé à l'ensemble du secteur.
- L'emprise publique de cet accès depuis la RD670 sera d'une largeur minimale de 15 mètres. Cette emprise pourra comporter des voies en impasse dans ces parties terminales, mais qu'à la condition que ces impasses soient réalisées dans l'attente d'un prolongement d'opération d'aménagement.
- Une voie secondaire d'une largeur minimale de 8 mètres structurera l'ouest du secteur et permettra un bouclage avec la voie de la résidence du Bois de l'Or déjà existante.
- L'aménagement d'espaces verts et de mails plantés devra permettre de limiter les conflits d'usage et assurer une forte qualité paysagère à l'interface du secteur résidentiel avec toutes les zones aux diverses vocations et la RD670. Ces espaces verts devront prendre en considération les espaces déjà plantés sur le site et les entités paysagères d'intérêt écologique reportées sur le schéma d'orientations et d'aménagement.

Les nouvelles plantations réalisées devront s'appuyer sur des sujets de taille et de force 12/14 minimum.

- Le traitement de l'interface entre le secteur 1AUb et l'emprise publique de la RD670 devra bénéficier d'un travail de paysagement très important, voire d'aménagement pour atténuer les nuisances sonores, compte-tenu de la vocation résidentielle projetée sur le site.
L'aménageur devra démontrer à travers la qualité d'intégration paysagère des aménagements prévus, la capacité à atténuer les nuisances rencontrées.
- En attendant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1, un espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles. Ce même type d'espace devra être réalisé à l'interface de la zone 1AUb et de la zone agricole à l'est.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- Le développement urbain du secteur 1AUb de Vergnes ne pourra se faire qu'après la réalisation d'un aménagement de sa desserte sécurisée depuis la RD670, ou sa réalisation concomitante.
- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une solution technique pour l'assainissement des eaux usées.
- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

