



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE

PLUi-HD

De la Communauté d'agglomération Bergeracoise

Orientations d'Aménagement et de programmation

Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé
en date du 13 janvier 2020

Modification n°1 du PLUi approuvée en date du
23 septembre 2024

BERGERAC • BOSSET • BOUNIAGUES • COLOMBIER • COURS-DE-PILE • CREYSSE • CUNÈGES • FRAISSE • GAGEAC-ET-ROUILLAC • GARDONNE • GINESTET • LA FORCE • LAMON-
ZIE-SAINT-MARTIN • LAMONZIE-MONTASTRUC • LE FLEIX • LEMBRAS • LUNAS • MESCOULES • MONBAZILLAC • MONESTIER • MONFAUCON • MOULEYDIER • POMPORT • PRIGONRIEUX •
QUEYSSAC • RAZAC-DE-SAUSSIGNAC • RIBAGNAC • ROUFFIGNAC-DE-SIGOULÈS • SAINT-GEORGES-DE-BLANCANEIX • SAINT-GERMAIN-ET-MONS • SAINT-GÉRY • SAINT-LAURENT-DES-VIGNES
• SAINT-NEXANS • SAINT-PIERRE-D'EYRAUD • SAINT-SAUVEUR-DE-BERGERAC • SAUSSIGNAC • SIGOULÈS-ET-FLAUGEAC • THÉNAC



Organisation générale du dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

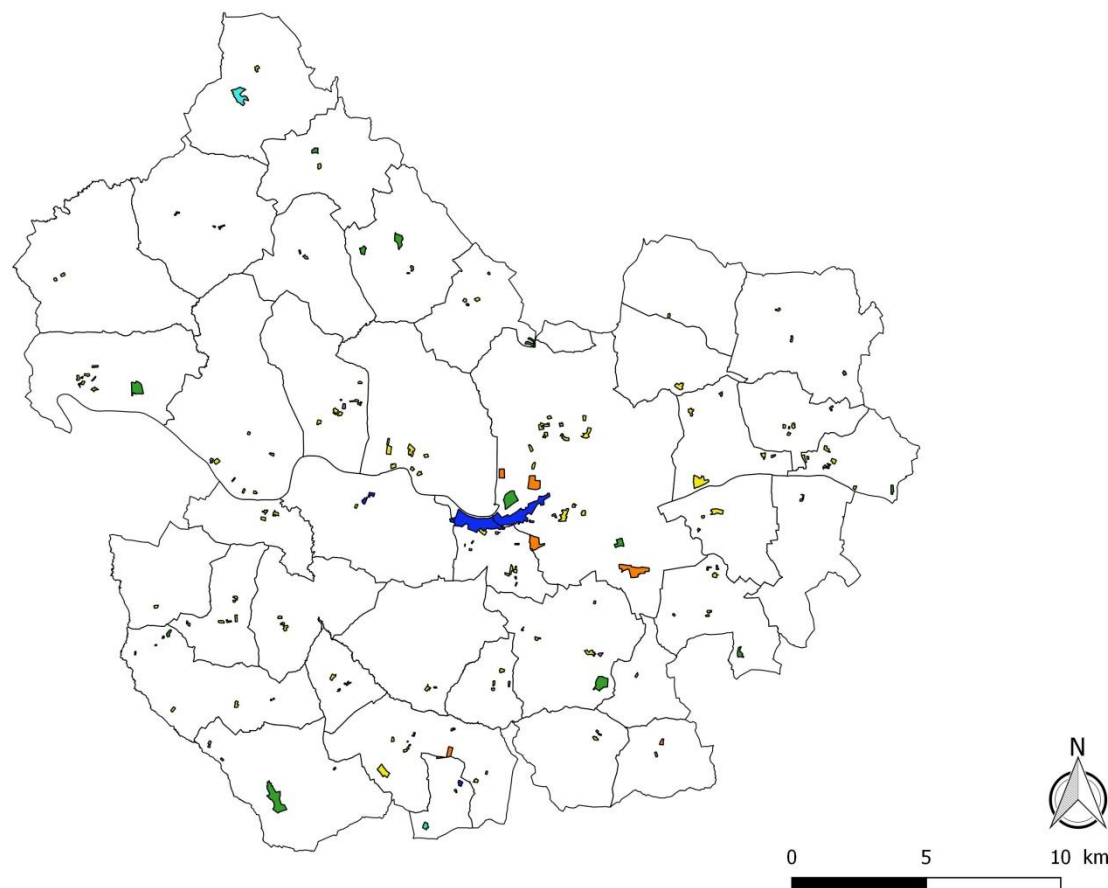
Les 187 OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont un des principaux outils d'aménagement du PLUI-HD de la CAB. Elles visent notamment à prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement des communes, en fonction des caractéristiques propres de chaque territoire.

A noter que les OAP « Route du Bordeaux » et « Gare de Bergerac » font l'objet de dossiers distincts.

Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil relativement souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumises ces dernières, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones AU et également sur des secteurs en zones urbaines. Elles viennent compléter le règlement écrit. Dans un objectif de cohérence d'ensemble à l'échelle d'un quartier, certains sites ont été regroupés au sein d'un même secteur de projet.

Légende

Type d'OAP
Touristique
Touristique/Loisirs
Loisirs
Economique
Equipement
Habitat
Mixte



L'OAP graphique complète le règlement, sur plusieurs thématiques que sont :
(La légende des OAP, exposée ci-dessous, présente quelques dispositions)

Dispositions de l'OAP : La prise en compte de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

	Espace public et partagé végétal	} Précision de la nature et du traitement de l'espace public ou privé
	Espace public et partagé minéral	
	Espace public et partagé mixte	} Indication pour l'implantation des constructions ou pour la préservation ou création d'éléments permettant d'assurer la continuité de la forme urbaine
	Espace de nature à créer ou à préserver	
	Espace Tampon / espace agricole ou forestier	
	Front bâti	} Précision sur les principes patrimoniaux et paysagers
	Muret en pierre / soubassement à préserver ou à créer	
	Perspective paysagère à valoriser	
	Haies et espace de transition paysagère	
	Principe de végétalisation	



Exemple de prise en compte de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (OAP sur Bergerac- BER8)

	Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)	} Indication concernant la gestion de la ressource en eau (eaux pluviales, inondation, zones humides ...)
	Zone bleue	
	Zone rouge	
	Zones humides protégées avérées au titre de l'article L151-23 Code de l'Urbanisme	

La prise en compte de l'organisation des déplacements

-  Aire de stationnement privé
-  Aire de stationnement public
-  Station de transport en commun (lignes régulières urbaines)
-  Voie principale
-  Voie principale
-  Voie de desserte locale
-  Voie de desserte locale
-  Voie principale à restructurer
-  Réseau de promenades et modes doux
-  Réseau de promenades et modes doux
-  Carrefour à créer

Précision sur
l'organisation des
déplacements

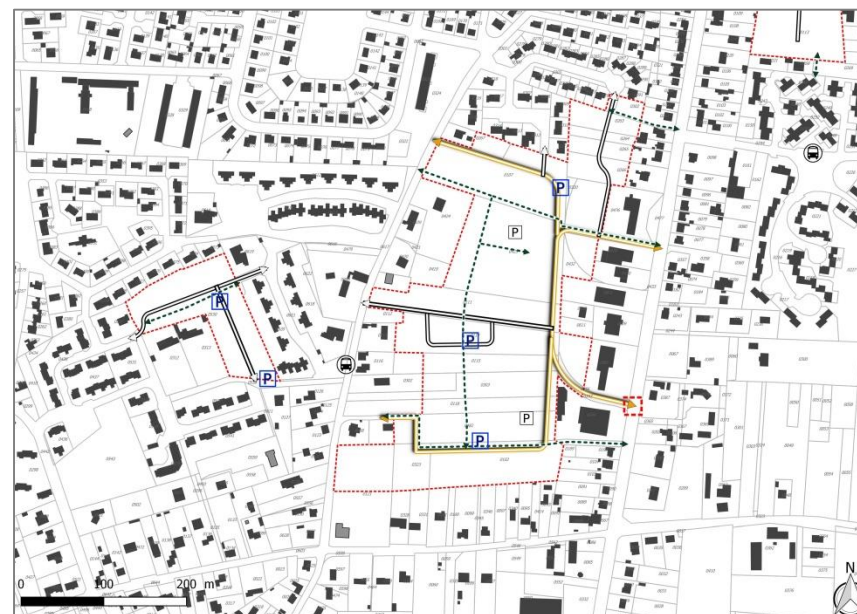


Figure – Définition de l'organisation des déplacements (OAP sur Bergerac– BER8)

La définition du principe d'occupation de l'espace (hors espace public)

-  Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
-  Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité moyenne
-  Secteur à vocation économique
-  Secteur touristique ou de loisirs
-  Secteur d'équipements
-  Secteur préférentiel d'implantation du bâti pour les projets touristiques ou de loisirs
-  Secteur de mixité fonctionnelle



Définition du principe d'occupation de l'espace (hors espace public) (OAP sur Bergerac– BER8)

Programmation – phasage – mixité sociale

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 6.97 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 90 et 110 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

Type d'OAP: HAB
Type de zone du PLU: MIX
Surface de l'OAP: 8.97 ha.

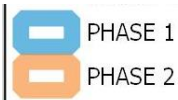
Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 135 et 150 logements
Objectif de mixité sociale : 25%

Mixité sociale :

- Soit l'OAP renvoie au règlement : « Toute opération de construction de plus de 20 logements ou générant une superficie de 2000 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur. »
- Soit l'OAP indique un taux spécifique de logement social à réaliser sur le secteur considéré. Dans ce cas, les dispositions de l'OAP l'emportent sur les dispositions du règlement écrit.



Pour certains sites de projet, des secteurs sont définis afin d'organiser l'aménagement du site ou du quartier dans le cadre d'opérations groupées sans fixer d'ordre de mise en œuvre.
Le secteur B ou C peut par exemple être aménagé avant le secteur A.



Pour certains sites de projet, le phasage de mise en œuvre est précisé afin de faciliter ou d'organiser la mise en place des équipements nécessaires

Il est rappelé que les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories, en application de l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme.



BERGERAC



OAP BER1

la beylive

St. androts

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

La grande majorité des arbres doit être conservée. Ceux abattus seront remplacés.



Bergerac

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : AU
Surface de l'OAP : 2,4 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 105 à 115
- Objectif de mixité sociale : 25%

- Voie de desserte locale
- Cheminement doux
- Aire de retournement
- Aire de stationnement collectif
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
- Espace collectif partagé
- Principe d'ambiance végétale
- Arbres à préserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Espace tampon/ Espace agricole ou habité

Modification n°1 du PLUi

OAP BER2



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1,7 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 16 et 20
Objectif de mixité sociale : 25%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- P Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

- Surélever les habitations
- Limiter au maximum l'imperméabilisation

Modification n°1 du PLUi

OAP BER3

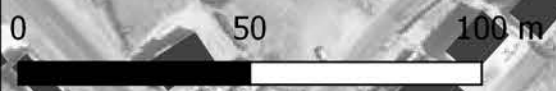


Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.22 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 20 et 30 logements
Objectif de mixité sociale : 25%

- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte



Evaluation des impacts et enjeux

OAP BER4



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 5.85 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 190 et 230 logements
Objectif de mixité sociale : 50%

- Hauteur indicative des bâtiments
- [P] Aire de stationnement privé
- [P] Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie principale
- Voie principale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- PPRI
- Zone bleue
- Zone rouge

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Zone humide et TVB, champs d'expansion des crues à l'est. Préserver recul important à l'est + infiltration à la parcelle.

OAP BER5



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.07 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 30 et 40 logements
Objectif de mixité sociale : 50%

- Hauteur indicative des bâtiments
- P** Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Réseau de promenades et modes doux
- Orange Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Green Espace public et partagé végétal
- PPRI
 - Blue Zone bleue
 - Red Zone rouge

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Préserver couverture herbacée et infiltration à la parcelle.

OAP BER6



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3,29 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 35 et 40
Objectif de mixité sociale : 80%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Préserver surfaces végétalisées pour infiltration.

Modification n°1 du PLUi

OAP BER7



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.9 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre et logements
Objectif de mixité sociale : Sans objet

Station de transport en commun (lignes régulières urbaines)

Création d'ouvrage hydraulique

Principe d'ambiance végétale

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Réseau de promenades et modes doux

Secteur à vocation d'hébergement

Espace public et partagé végétal

Espace à végétaliser

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP BER8



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 7,38 ha.

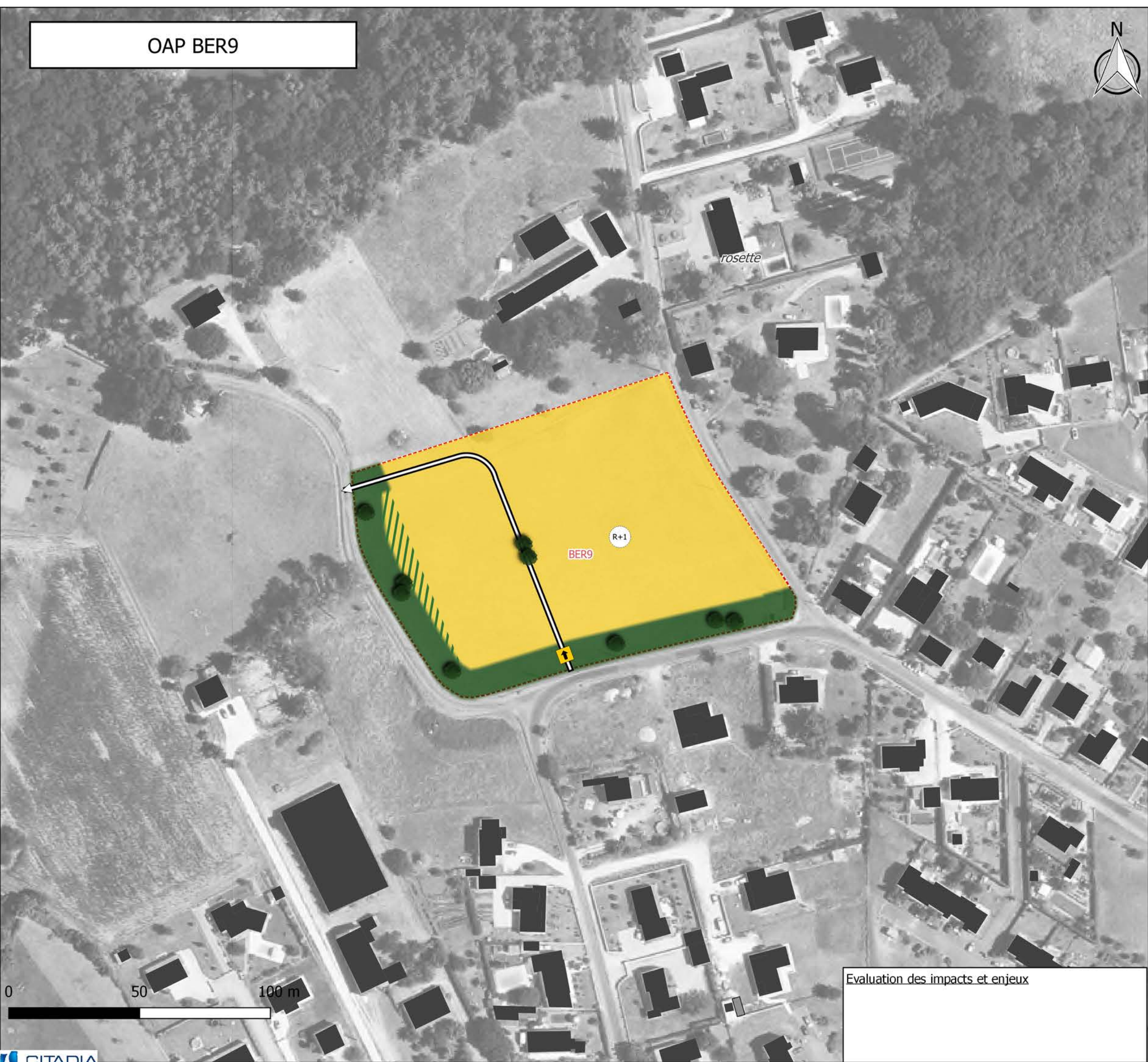
Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 80 et 100 logements
Objectif de mixité sociale: 25%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Station de transport en commun (lignes régulières urbaines)
- Principe d'ambiance végétale
- Interface à trouver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'activité économique
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Evaluation des impacts et enjeux

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle.

Modification n°1 du PLUi



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.33 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 10 et 15 logements
Objectif de mixité sociale : 25%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Principe d'ambiance végétale
- ➡ Entrée / sortie de voie à sens unique
- ➡ Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- /// Espace à végétaliser

OAP BER10



Bergerac

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUxb
Surface de l'OAP: 26.96 ha.

- Aire de retournement
- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Front bâti
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie secondaire
- Voie de desserte tertiaire
- Voie secondaire (à terme)
- Réseau de promenades et modes doux
- Recule imposé par rapport aux routes à grande circulation ayant fait l'objet d'une étude de déviation en application de l'article L111-8 du code de l'Urbanisme
- Secteur à dominante d'activité économique
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP BER11



Bergerac

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUX
Surface de l'OAP: 17.51 ha.

- Création d'ouvrage hydraulique
- Principe d'ambiance végétale
- Voie secondaire
- Secteur à dominante d'activité économique
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m

OAP BER12



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.11 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 17 et 22

- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser
- PPRI
- Zone rouge

Evaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi

OAP BER13





Bergerac

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUX
Surface de l'OAP: 17.71 ha.

-  Station de transport en commun (lignes régulières urbaines)
 -  Station de transport en commun (ligne régulière régionale)
 -  Principe d'ambiance végétale
 -  Frange paysagère à créer / à valoriser
 -  Voie de desserte locale
 -  Réseau de promenades et modes doux
 -  Réseau de promenades et modes doux
 -  Voie ferrée à préserver / à valoriser dans l'aménagement
 -  Secteur à dominante d'activité économique
 -  Secteur de densification économique
 -  Espace à dominante végétale à créer ou à préserver
- PPRI
-  Zone bleue
 -  Zone rouge

Evaluation des impacts et enjeux

OAP BER14



Bergerac

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUX
Surface de l'OAP: 6.43 ha.

- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'activité économique

Evaluation des impacts et enjeux

OAP BER15



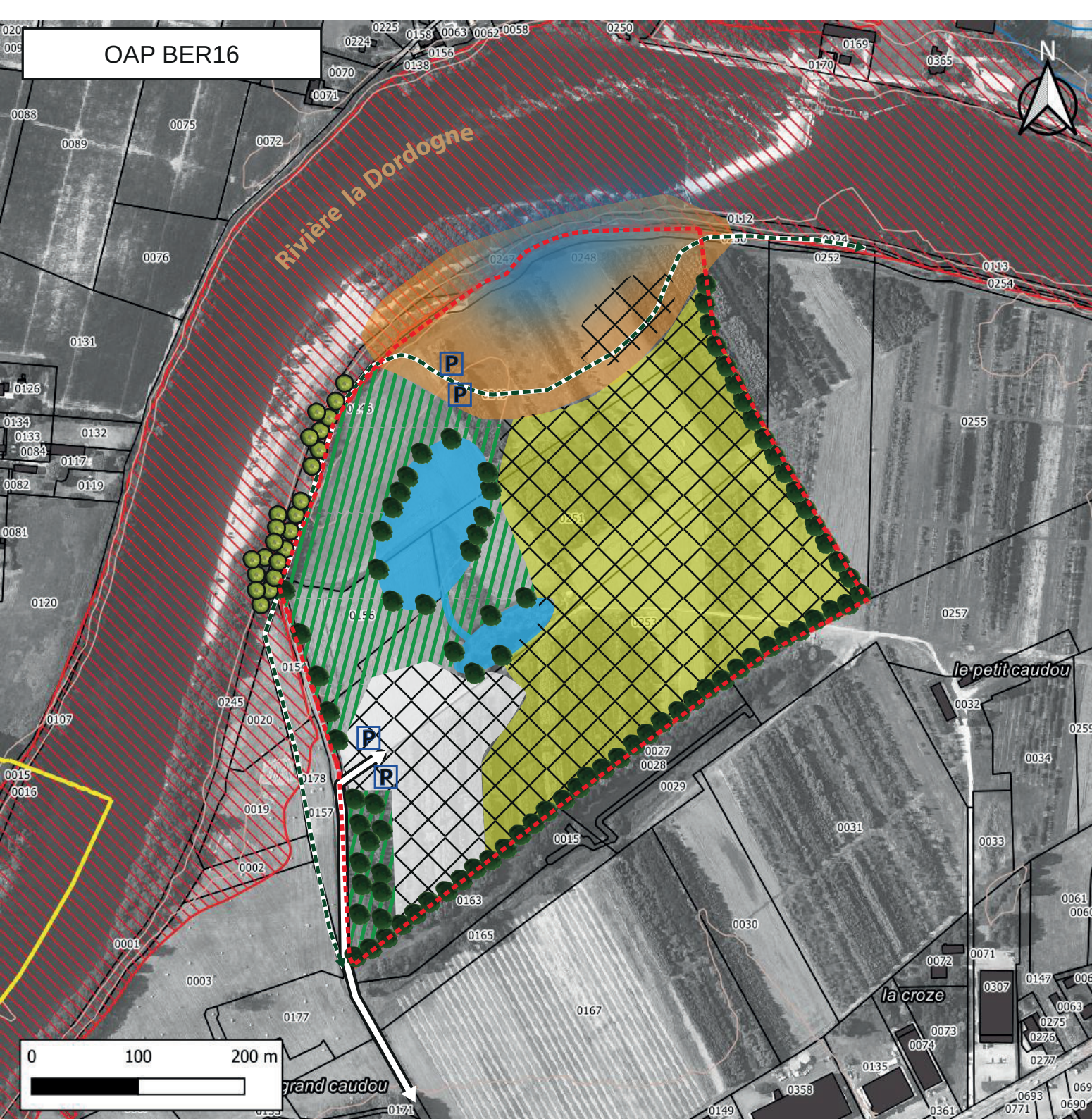
Bergerac

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 7,04 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Recule imposé par rapport aux routes à grande circulation ayant fait l'objet d'une étude de déviation en application de l'article L111-8 du code de l'Urbanisme
- Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Pièce d'eau
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à dominante végétale à créer ou à préserver



Evaluation des impacts et enjeux



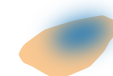
OAP BER16

Rivière la Dordogne



Bergerac

Type d'OAP : tourisme
Type de zone du PLUi : AUT
Surface de l'OAP : 21,44 ha



Stade d'eaux vives (dont structures d'accueil, restaurant, tribunes et aménagements paysagers)



Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement



Zone d'implantation préférentielle des HLL et du camping



Espace à dominante végétale à créer ou préserver



Voie de desserte locale



Cheminement doux



Pièces d'eau



Arbres à préserver



Principe d'ambiance végétale/ frange paysagère à créer



Aire de stationnement



PPRI zone rouge

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 28.09.2023

OAP BER17



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UBc
Surface de l'OAP: 1.25 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 17 et 22 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- [P] Aire de stationnement public
- [Bus] Station de transport en commun (lignes régulières urbaines)
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Evaluation des impacts et enjeux

OAP BER18



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 10 et 12 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal



Evaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi

OAP BER20



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UBc
Surface de l'OAP: 1.33 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 16 et 20 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie en sens unique
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi

OAP BER21

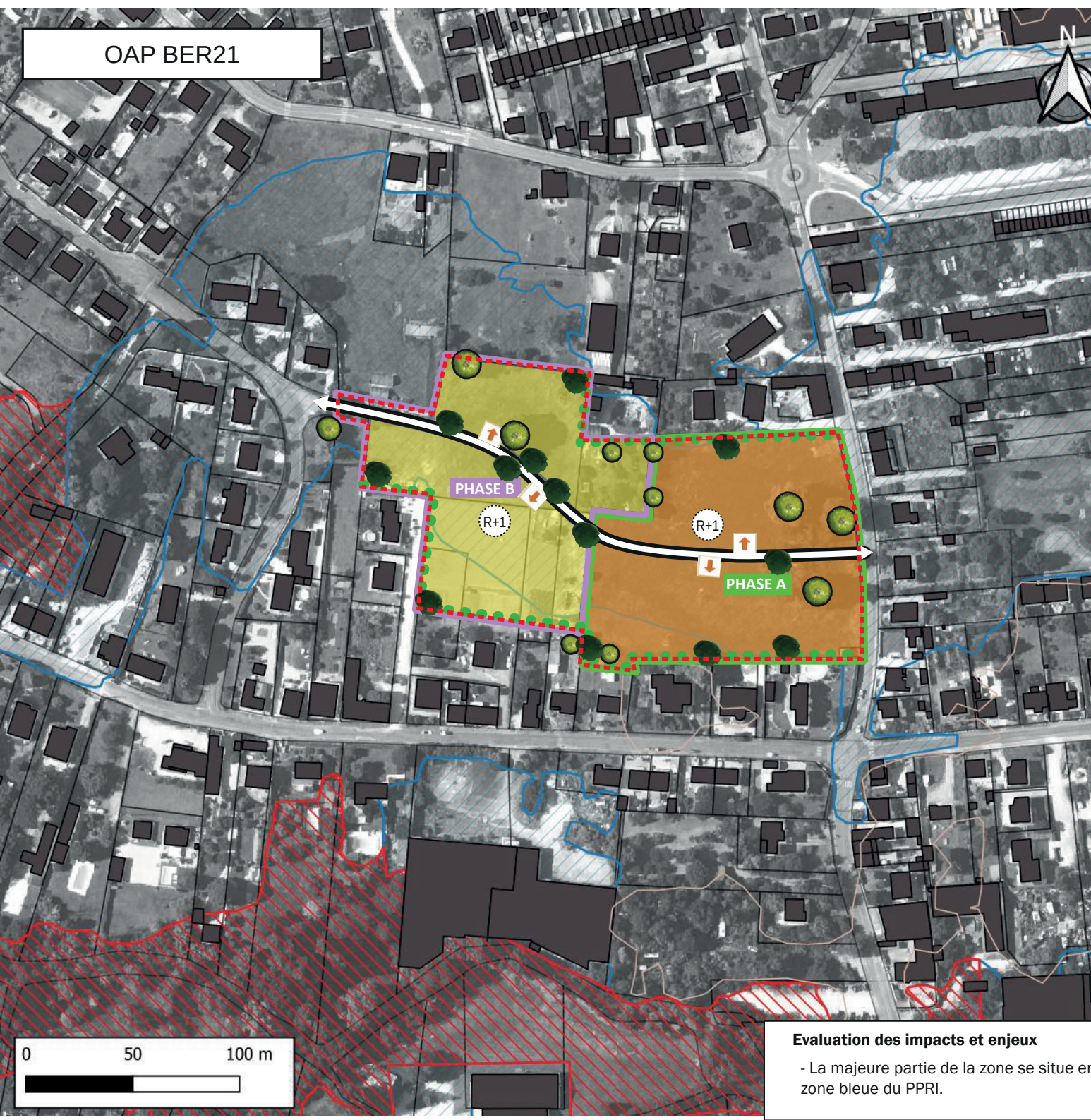


Bergerac

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UBc
Surface de l'OAP : 2,4 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 55 à 65
- Objectif de mixité sociale : 80 %

- Voie de desserte locale
- Mutualisation des entrées
- Hauteur maximale des constructions
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Arbres à préserver
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- PPRI zone bleue
- PPRI zone rouge



Evaluation des impacts et enjeux

- La majeure partie de la zone se situe en zone bleue du PPRI.

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 18.07.2024

OAP BER23



Bergerac

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UAb
Surface de l'OAP : 0,26 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 6



Reproduire la morphologie et le gabarit de l'alignement de maisons situées au Nord de la rue Carnot



Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne



Créer une allée piétonne qui dessert les jardins



Haies et espaces de transition paysagère à créer



Espace de jardins



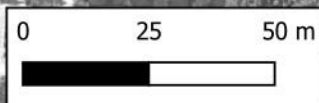
Arbres à préserver



Principe d'ambiance végétale



Parking privé pour les nouvelles habitations



Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courty le 28.11.2022

OAP BER24



Bergerac

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UBc
Surface de l'OAP : 0,29 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 8 à 10
- Objectif de mixité sociale : 100 %

-  Voie de desserte locale (aucun accès ne sera autorisé sur la route de la Catte au Nord)
-  Aire de retournement
-  Maintenir le cheminement doux existant
-  Hauteur indicative des bâtiments
-  Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Arbre à préserver

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtesy le 28.11.2022

0 25 50 m



OAP BER25



Bergerac

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UBc
Surface de l'OAP : 0,83 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 13
- Part de logements sociaux : 0%

- ⇒ Voie de desserte locale
- Aire de retournement
- ↔ Prolonger le cheminement doux existant ↔
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Espace de jardins
- Arbres à préserver
- Principe d'ambiance végétale
- PPRI zone bleue
- PPRI zone rouge

Jardins
partagés

Route de la Brunetière

les vergnes

0 50 100 m

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 18.07.2024



BOSSET



OAP BOS1



Bosset

Type d'OAP : habitat

Type de zone du PLUi : AU

Surface de l'OAP : 1,99 ha

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : entre 9 et 11
- Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

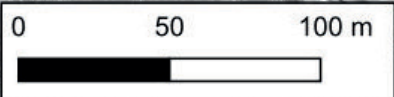
-  : Voie de desserte locale
-  : Aire de retournement
-  : Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaires, densité faible
-  : Principe d'ambiance végétale
-  : Espace de nature à créer ou à préserver
-  : Haies et espaces de transition paysagère à créer

Evalutation des impacts et enjeux

- Une attention particulière devra être accordée aux constructions nouvelles, secteur B en particulier : unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle pour assurer leur insertion dans le paysage bâti existant.
- Préserver autant que possible les milieux arbustifs

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 22.05.2023



OAP BOS2



Bosset

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 3.63 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Pièce d'eau
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /forêt
- Espace à dominante végétale à créer ou à préserver

Evaluation des impacts et enjeux

Zone humide potentielle



BOUNIAGUES



OAP BOU1



Bouniagues

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.19 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 8 et 10 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

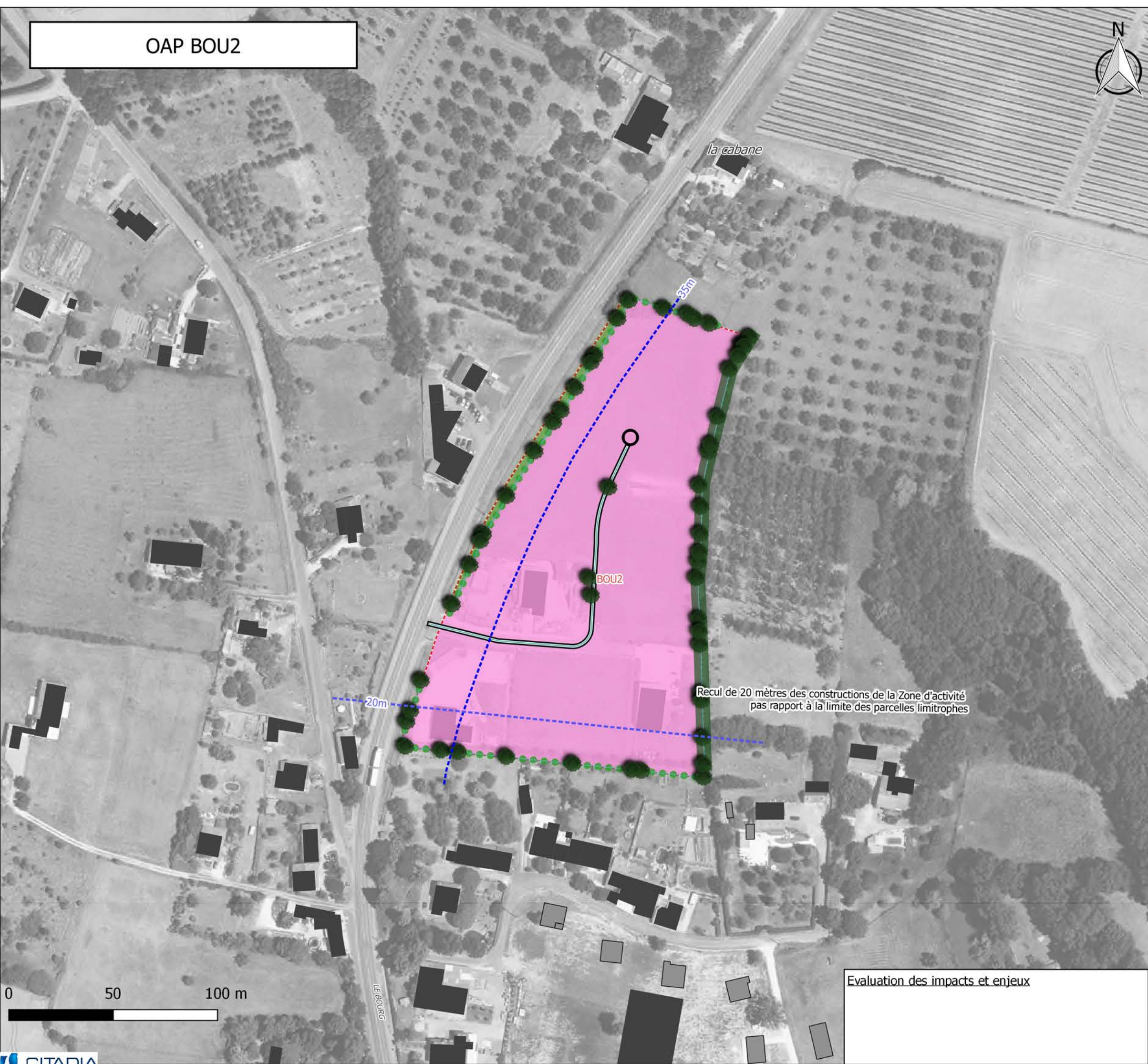
- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ← Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Périmètre de 500m du Château de Bouniagues (domaine classé) + bande arbustive contenant des arbres, à préserver en jardins si possible

OAP BOU2



Bouniagues

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUX
Surface de l'OAP: 2.27 ha.

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Recule imposé par rapport aux routes à grande circulation ayant fait l'objet d'une étude de déoration en application de l'article L111-8 du code de l'Urbanisme
- Secteur à dominante d'activité économique
- Espace public et partagé végétal



COLOMBIER



OAP COL1



Colombier

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Ligne électrique H.T.A. - plantations à adapter
- Mutualisation des entrées
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Secteur b

Secteur a

Evalutation des impacts et enjeux

- Enjeux paysage : entrée de bourg Nord, traitement paysager. Une attention particulière devra être accordée aux constructions nouvelles : unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle pour assurer leur insertion dans le paysage bâti existant.
- Espèce protégée au Sud-Ouest de la zone (landes) à prendre en compte : cisticole des joncs.

Modification n°1 du PLUi

0 50 100 m



COURS DE PILE



OAP COU1



Cours-de-Pile

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 6.97 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 90 et 110 logements
Objectif de mixité sociale: Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie principale
- Voie principale à restructurer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti (RDC commerces)
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Présence d'une petite surface en eau à l'est, à préserver si possible.

OAP COU2



Cours-de-Pile

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.91 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 9 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

-  Aire de stationnement public
-  Principe d'ambiance végétale
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Voie de desserte locale
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Espace public et partagé mixte



Evaluation des impacts et enjeux

OAP COU3



Cours-de-Pile

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.67 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 8 logements
Objectif de mixité sociale: Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser

champs de cours

COU3

Evaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi

0 50 100 m



CREYSSE



OAP CRE1

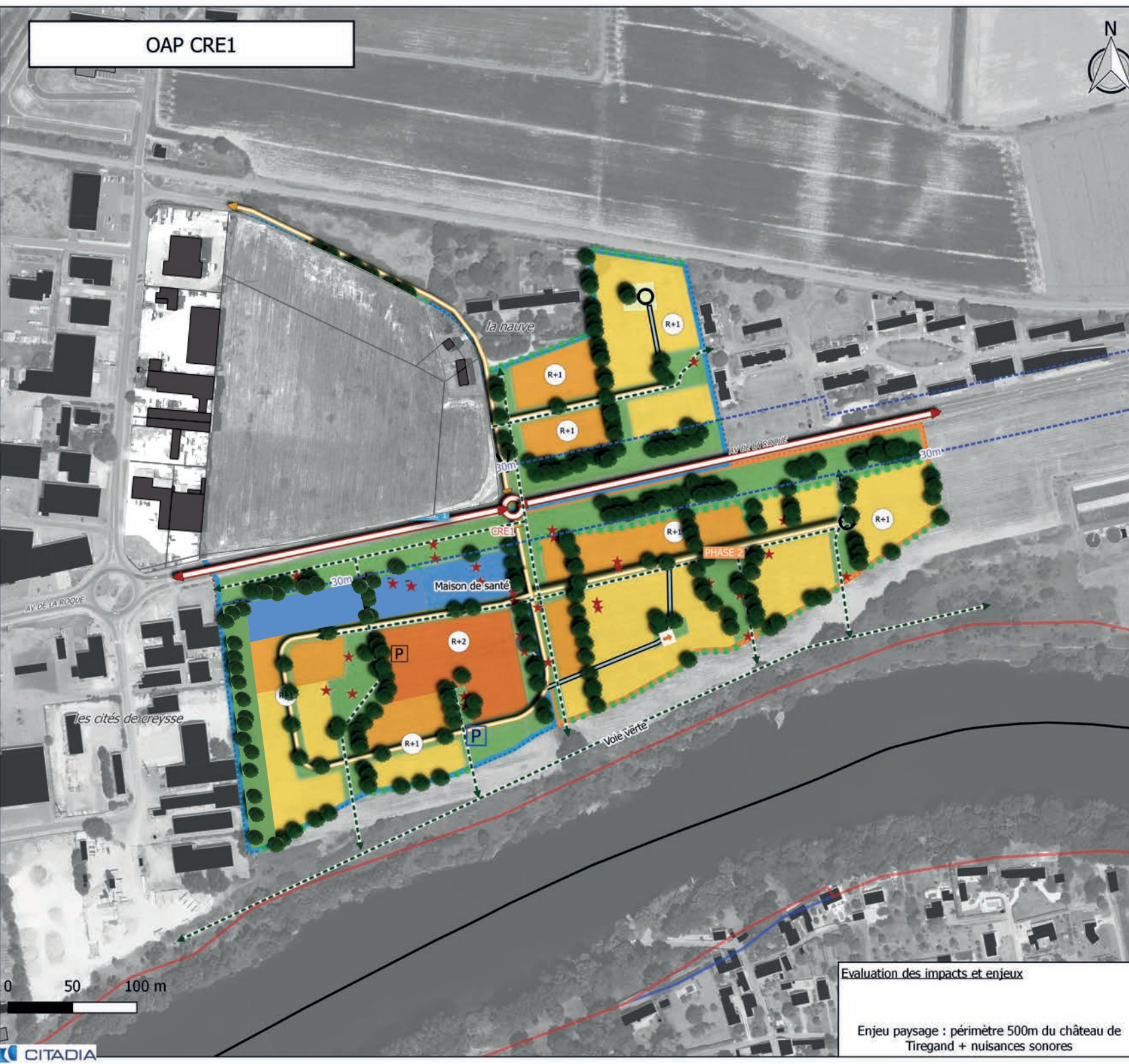


Creysse

Type d'OAP: Mixte
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 12,57 ha

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 160 et 180
Objectif de mixité sociale: 25%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Présence de mobiliers archéologiques (trouvées lors d'une fouille de l'INRAP)
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Perspective paysagère à valoriser
- Aire de jeux
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie principale
- Voie secondaire
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Voie secondaire
- Voie principale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie secondaire
- Recule imposé par rapport aux routes à grande circulation ayant fait l'objet d'une étude de décoration en application de l'article L111-8 du code de l'Urbanisme
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à vocation d'hébergement
- Secteur d'équipements et commerces
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- PPRI
- Zone rouge

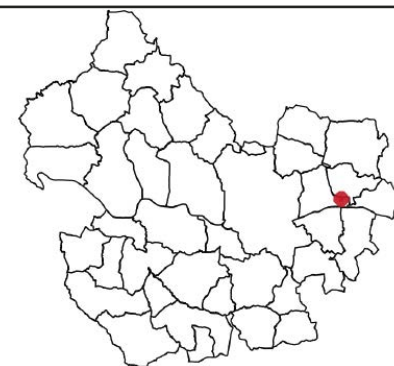


Evaluation des impacts et enjeux

Enjeu paysage : périmètre 500m du château de Tiregand + nuisances sonores

Modification n°1 du PLUi

OAP CRE2



Creysse

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : AU
Surface de l'OAP : 1,05 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 7 et 9
- Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

-  Principe d'ambiance végétale
-  Interface à trouver
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Voie de desserte locale
-  Aire de retournement
-  Mutualiser les entrées
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Espace à végétaliser
-  Espace de jardin à préserver

0 50 100 m

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 09.08.2022

OAP CRE3



Creysse

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.31 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 17 et 22 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Gestion interface constructions bâties / forêt

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Prairies intéressantes pour la biodiversité, lien avec les milieux naturels alentours (dont boisements).
Maintenir des continuités écologiques locales.

OAP CRE4



Creysse

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 1.2 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- ⇌ Voie de desserte locale
- ⇌ Voie de desserte locale
- ⇌ Voie de desserte locale
- > Perméabilité bâti
- ▧ Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Espace de nature à créer ou à préserver
- /// Espace à dominante végétale à créer ou à préserver

les péliissous

Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m

OAP CRE5



Creysse

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 3.21 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 12 et 14 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

les rivelles

CRE5

P

Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m

OAP CRE6



Creysse

Type d'OAP : économie
Type de zone du PLUi : AUX (et N sur la frange Ouest)
Surface de l'OAP : 4,35 ha

- Secteur à dominante d'activité économique
- Voie secondaire
- Voie secondaire à créer
- Voie de desserte interne (si nécessaire)
- Réseau de promenades et modes doux
- Recul imposé par rapport aux voies à grande circulation en application de l'article L.111-8 du CU
- Frange paysagère à créer
- Principe d'ambiance végétale

30 m

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux
- Entrée de ville à valoriser

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courty le 17.08.2022



CUNEGES



OAP CUN1



Cunèges

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : AU
Surface de l'OAP : 2,54 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 15 et 20
- Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

-  Principe d'ambiance végétale
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
-  Voie de desserte locale
-  Maintenir la possibilité d'un accès vers le Sud-Est
-  Réseau de promenades et modes doux
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Espace public et partagé végétal
-  Espace tampon/ Espace agricole - viticole

0 50 100 m

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 09.08.2022

OAP CUN2



Cunèges

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.23 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- - Voie de desserte locale à terme
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux



FRAISSE



OAP FRA1

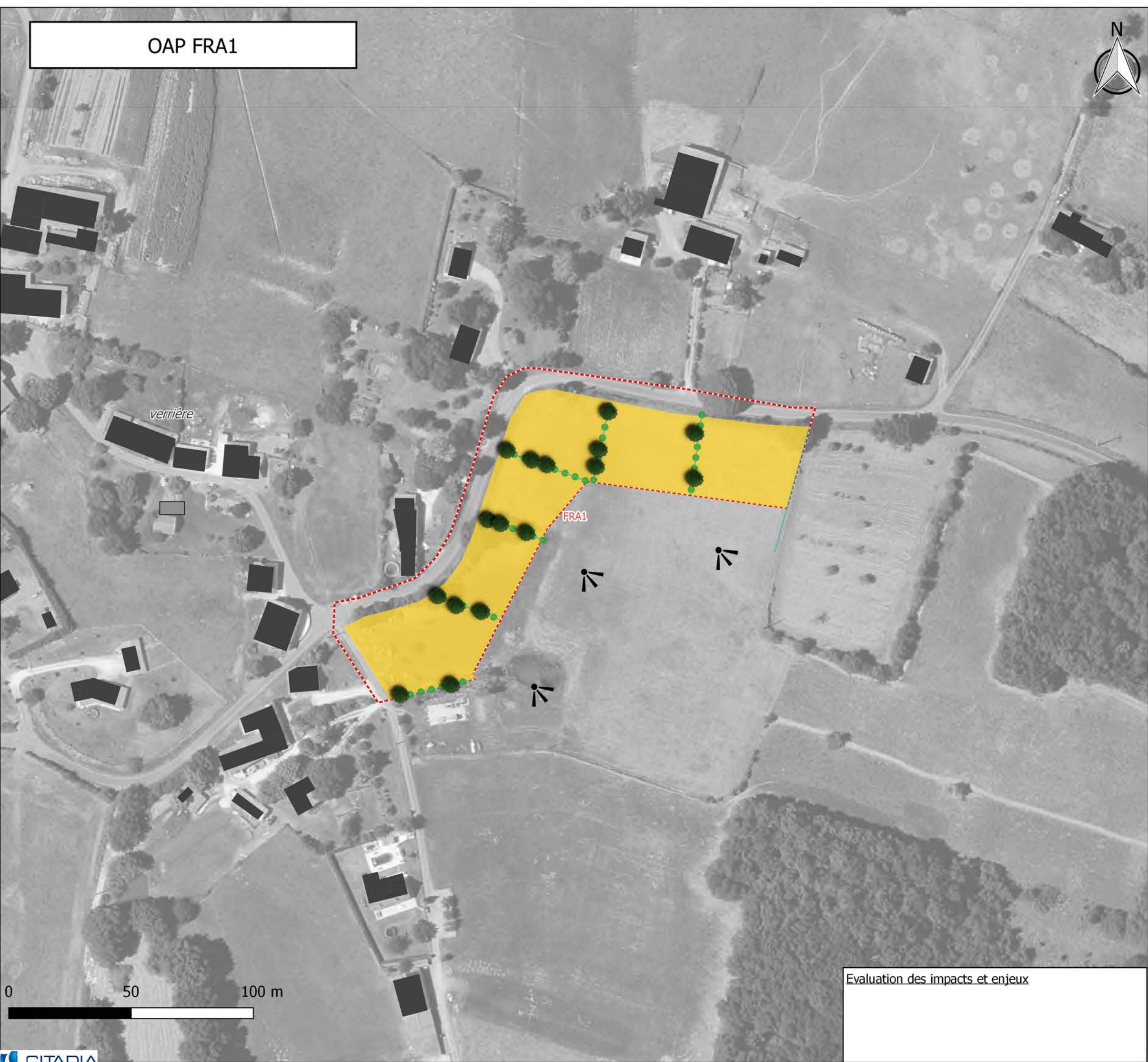


Fraisse

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.99 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 5 et 7 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible



Evaluation des impacts et enjeux

OAP FRA2



Fraisse

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.32 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 2 et 3 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole/Salle des fêtes

Salle
des fêtes

FRA2

0 50 100 m

Évaluation des impacts et enjeux

Risque retrait-gonflement des argiles niveau moyen.

Modification n°1 du PLUi

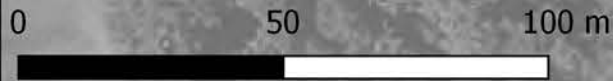


Fraisse

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.64 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 4 et 5 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /forêt
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux

Préserver arbres à l'Est si possible au sein de l'OAP.



Fraisse

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.37 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 2 et 3 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /forêt
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux

Préserver les boisements et lisières.



GAGEAC ET ROUILLAC



OAP GAG1



Gageac-et-Rouillac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.29 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 8 et 10 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Principe d'ambiance végétale
- Principe de desserte des lots
- Perspective paysagère à valoriser
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP GAG2



Gageac-et-Rouillac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.36 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 10 et 13 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- P** Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Perspective paysagère à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux

OAP GAG3



UA

la ferrière

Rte des Vignes - RD 14

la gardonnette

Ecole

UE

Rte Guy de Maupassant

UC

Impasse des Ecoles

0 50 100 m



Zones U au PLUi



Périmètre de l'OAP GAG 3



Gageac-et-Rouillac

Type d'OAP : habitat

Type de zone du PLUi : UC

Surface de l'OAP : 0,44 ha

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : entre 3 et 6



Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible ou moyenne



Haies et espaces de transition paysagère à créer



Arbre à préserver



Mutualisation des entrées

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB

Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019

Reprise : Cabinet Noël-Courtesy le 22.05.2023



GARDONNE



OAP GAR1



Gardonne

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.23 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 25 et 32 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Evaluation des impacts et enjeux

OAP GAR2



Gardonne

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.38 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 14 et 17 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi

OAP GAR3



Gardonne

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.82 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 20 et 25 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- /// Espace à végétaliser

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Préserver bande tampon au sud (le long du ruisseau). Nuisances sonores liées à la voie ferrée au nord.



GINESTET



OAP GIN1

GIN2

GIN1

GIN3

R+1

GIN1

0 50 100 m



Ginestet

Type d'OAP : mixte
Type de zone du PLUi : AU
Surface de l'OAP : 0,67 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 2 et 4
- Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

-  Hauteur indicative des bâtiments
-  Aire de retournement
-  Aire de stationnement public
-  Principe d'ambiance végétale
-  Voie de desserte locale
-  Voie de desserte locale
-  Réseau de promenades et modes doux
-  Commerces
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Secteur à dominante d'activité économique

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 18.07.2024

OAP GIN2



Ginestet

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.32 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 5 et 7 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ⇐ Voie de desserte locale
- ⇒ Voie de desserte locale
- - Voie de desserte locale à terme
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Commerces
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'activité économique
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux

P

Pièce d'eau et végétation en bordure à préserver +
Risque retrait-gonflement des argiles aléa moyen

OAP GIN3



Ginestet

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.87 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 12 et 13 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Perspective paysagère à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Présence d'une espèce protégée (Damier de la Succise, papillon). à prendre en compte sur la partie

OAP GIN5



Ginestet

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 4,55 ha.

- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Bâtiment à préserver et à valoriser
- Préservation de la végétation existante
- Aire de stationnements
- Espace à végétaliser

0 50 100 m

Évaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi

OAP GIN6



UC

UC

Zone UC au PLUi

Périmètre de l'OAP GIN6

0 50 100 m



Ginestet

Type d'OAP : habitat

Type de zone du PLUi : UC

Surface de l'OAP : 0,72 ha

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : entre 4 et 5

- Espace tampon/ Espace agricole - viticole
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Arbre à préserver
- Mutualisation des entrées
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

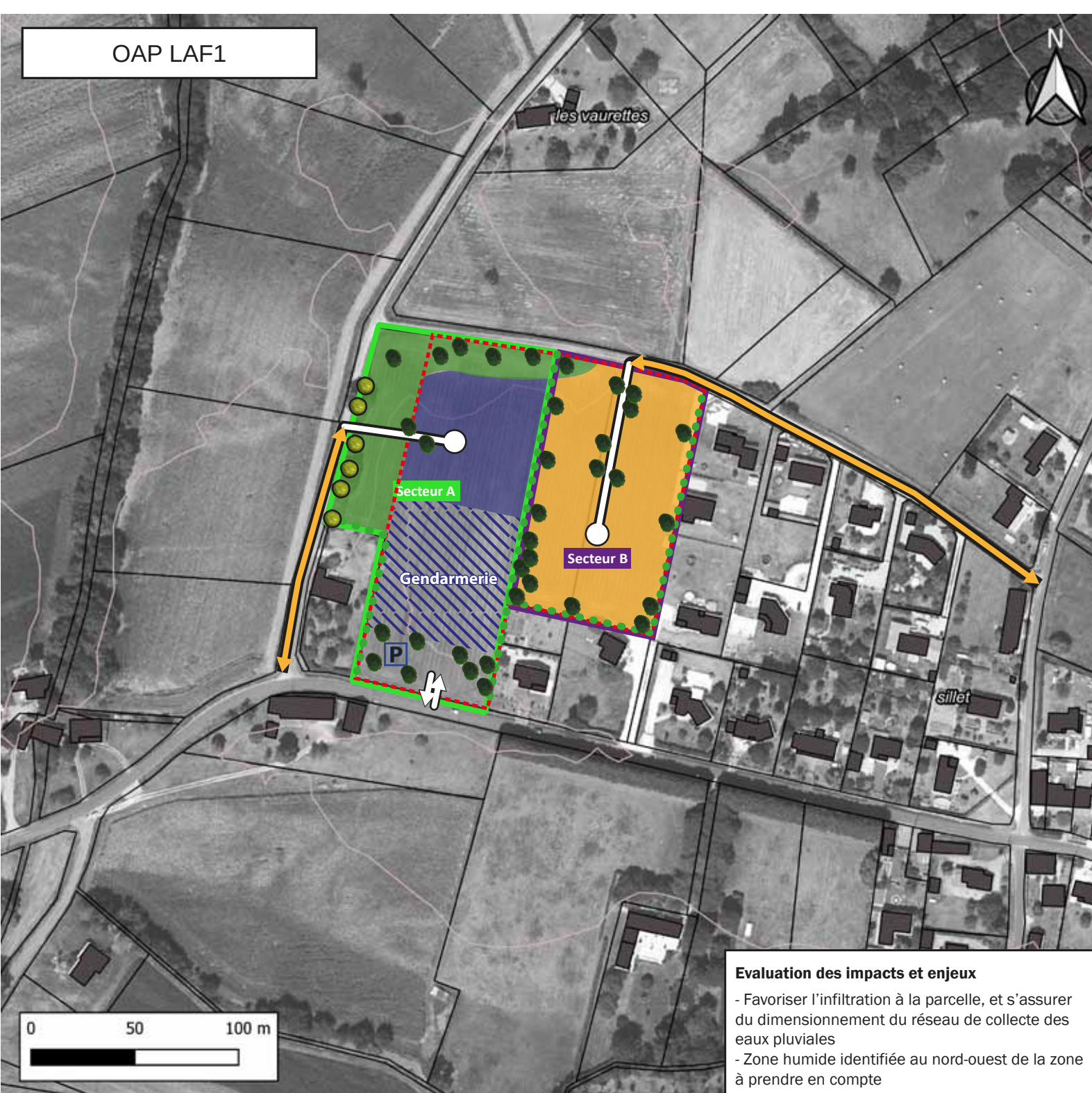
Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtesy le 09.08.2022



LA FORCE





Evaluation des impacts et enjeux

- Favoriser l'infiltration à la parcelle, et s'assurer du dimensionnement du réseau de collecte des eaux pluviales
- Zone humide identifiée au nord-ouest de la zone à prendre en compte



La Force

Type d'OAP : Mixte

Type de zone du PLUi : AU et A

Surface de l'OAP : 2,24 ha

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : entre 25 et 30
- Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Voie de desserte locale
- Aire de retournement
- Voie existante à renforcer
- Entrée publique pour la gendarmerie
- Secteur d'équipement public
- Aire de stationnement public
- Secteur des logements de fonction de la gendarmerie
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité moyenne
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Arbres à préserver
- Principe d'ambiance végétale
- Espace végétal

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 07.08.2023

OAP LAF2

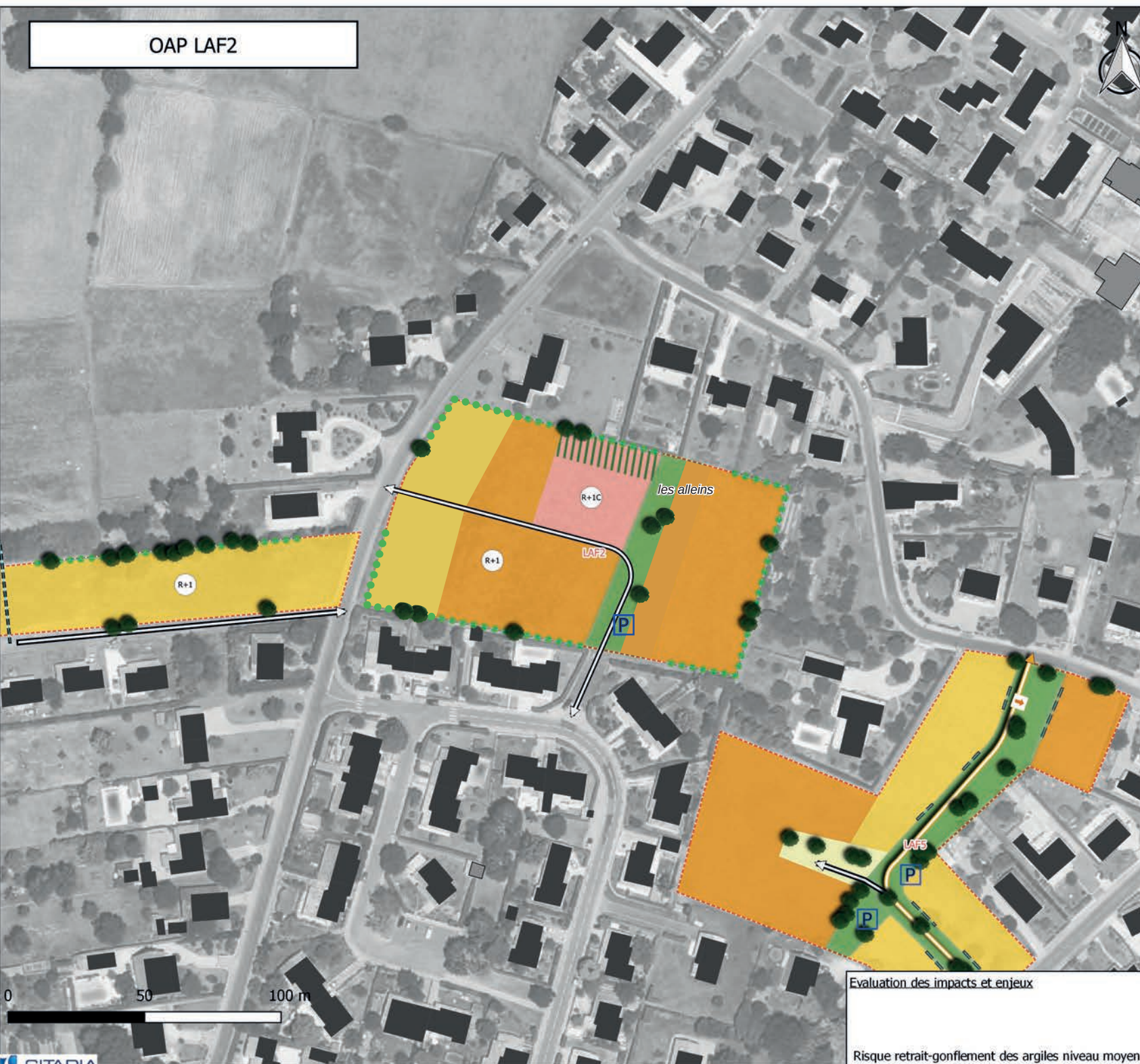


La Force

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.03 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 25 et 30
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux

Risque retrait-gonflement des argiles niveau moyen.

Modification n°1 du PLUi

OAP LAF3

LAF4

Projet en cours
40 logements sociaux

Centre
de loisirs

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

- Favoriser l'infiltration à la parcelle, et s'assurer du dimensionnement du réseau de collecte des eaux pluviales



La Force

Type d'OAP : Mixte
Type de zone du PLUi : AU
Surface de l'OAP : 1,89 ha

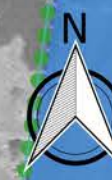
Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 48 et 58
- Objectif de mixité sociale : 65%

- ➡ Voie de desserte locale
- Aire de retournement
- Réseau de promenades et modes doux
- Principe d'ambiance végétale
- Arbres à préserver
- Espace public et partagé végétal
- ▨ Espace à végétaliser
- Aire de jeux
- ... Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ▨ Secteur d'équipement public
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible ou moyenne

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 25.09.2023

OAP LAF4



La Force

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.64 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 45 et 55 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m



OAP LAF5

R+1C

les alleins

R+1

LAF2

LAF5

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Conforter la Trame verte urbaine.



La Force

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.04 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 14 et 18 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace à végétaliser

OAP LAF6

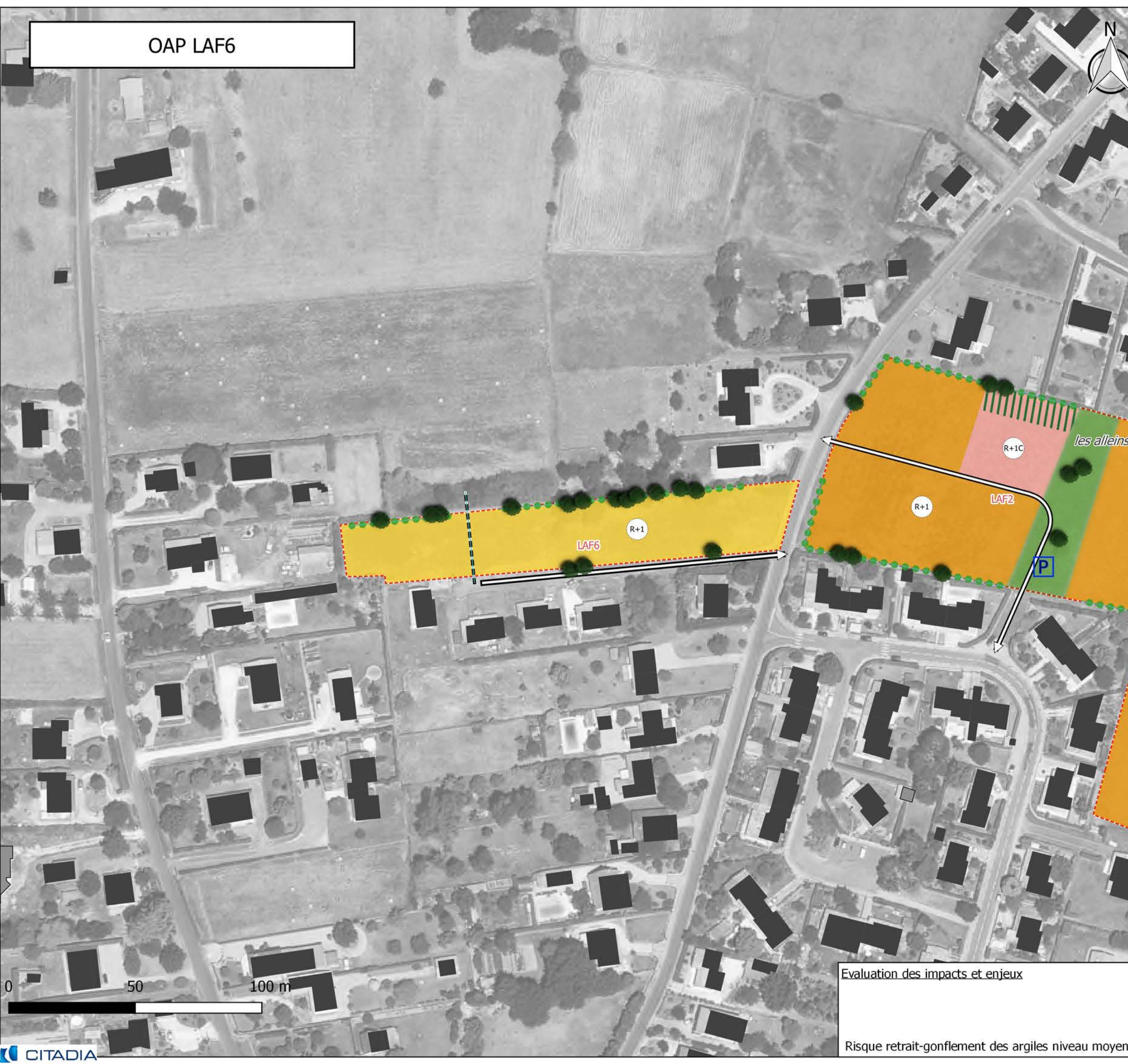


La Force

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.44 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 5 et 6 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux

Risque retrait-gonflement des argiles niveau moyen.

OAP LAF7



La Force

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.93 ha.

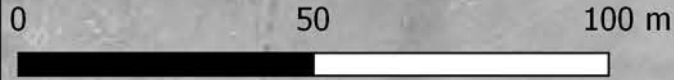
Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 9 et 12 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Création d'ouvrage hydraulique
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



le vieux vignoble

Evaluation des impacts et enjeux





La Force

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.23 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 4 et 5 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux

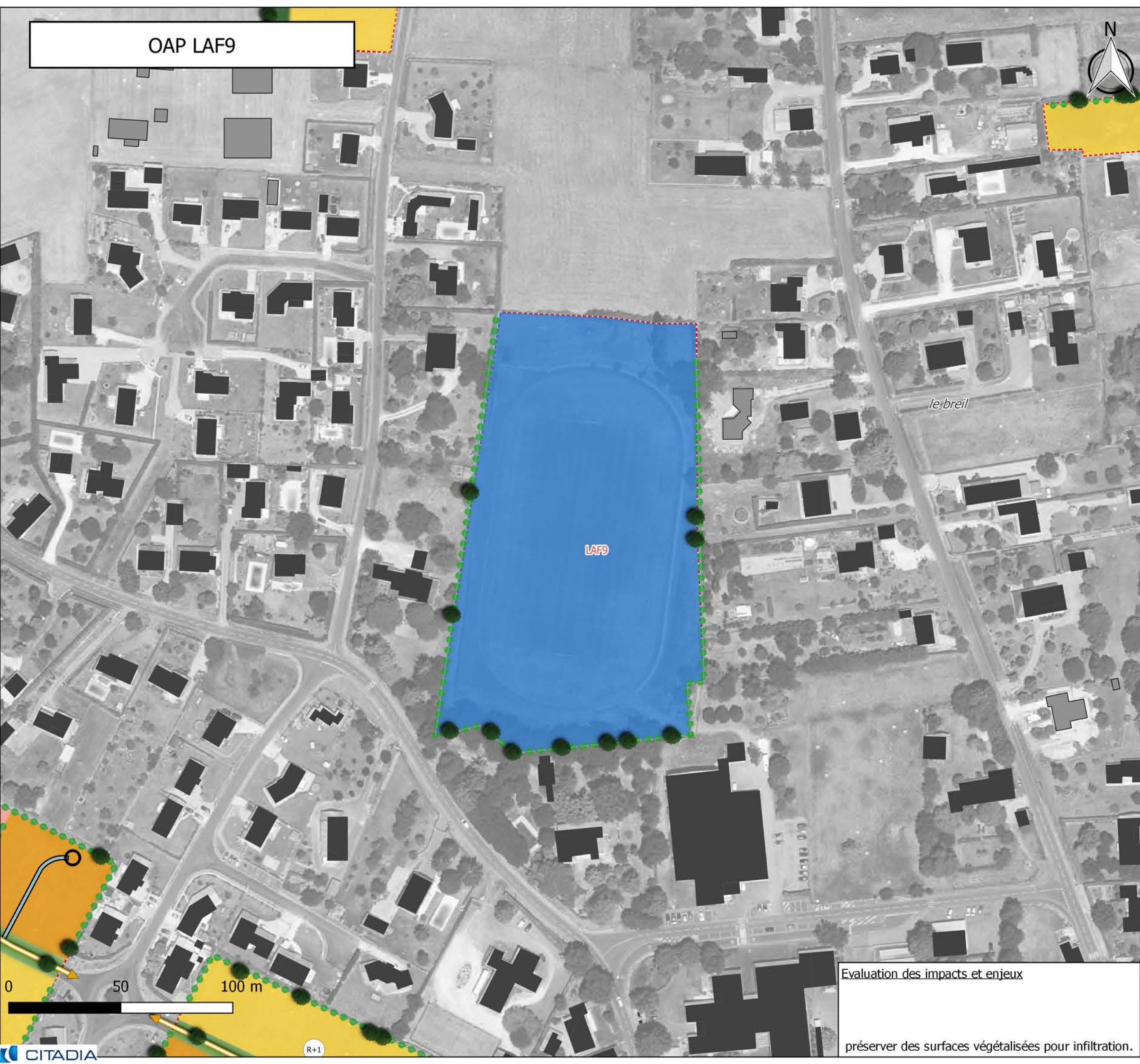
OAP LAF9



La Force

Type d'OAP: EQUIPEMENT
Type de zone du PLU: AU-AUe
Surface de l'OAP: 1.93 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Secteur d'équipements



Evaluation des impacts et enjeux

préserver des surfaces végétalisées pour infiltration.



LAMONZIE MONTASTRUC



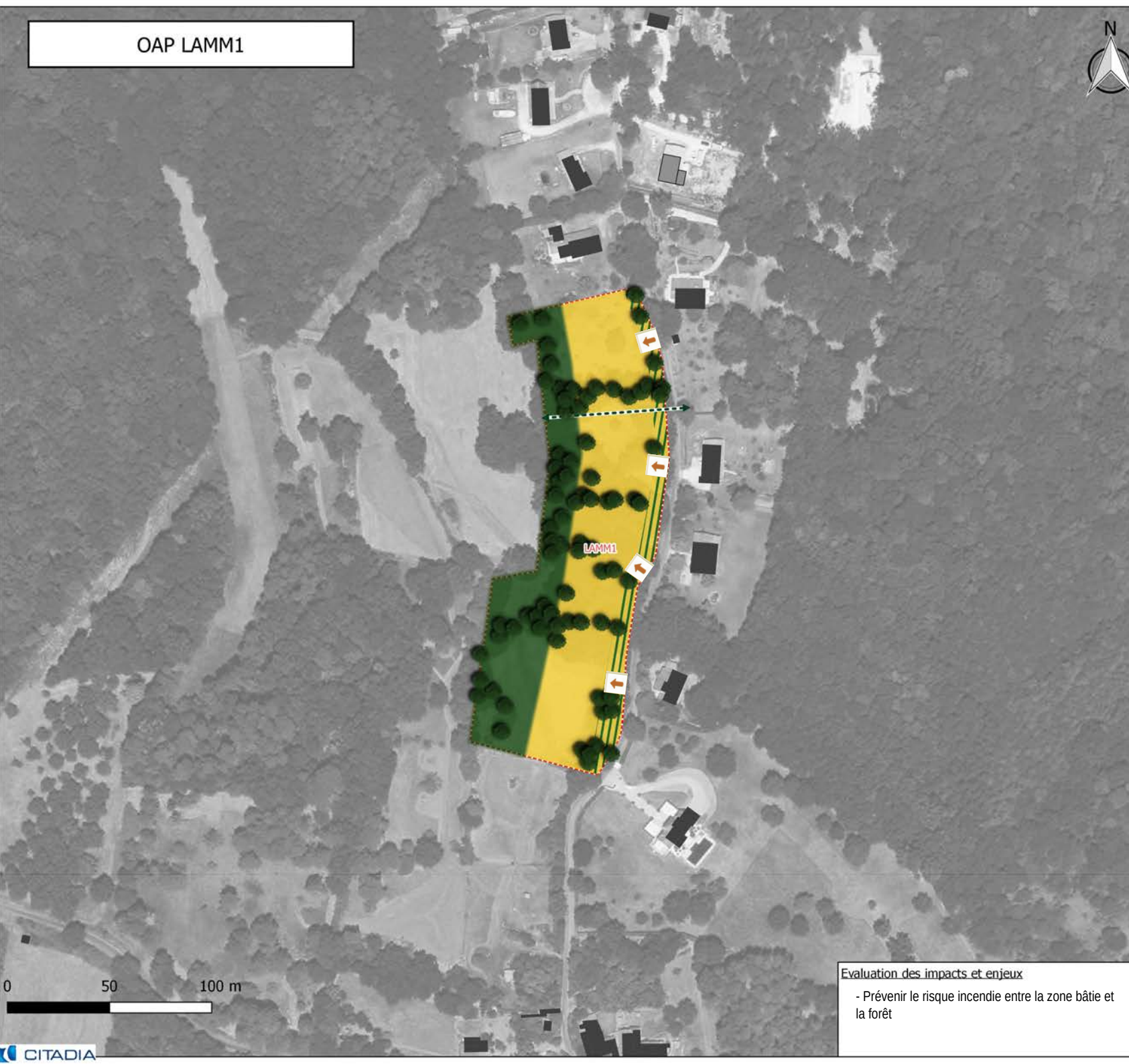


Lamonzie-Montastruc

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.44 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 9 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /forêt
- Gestion interface constructions bâties / forêt
- Mutualisation des entrées



0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

- Prévenir le risque incendie entre la zone bâtie et la forêt

Modification n°1 du PLUi

OAP LAMM2



Lamonzie-Montastruc

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 2.32 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- ← Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale
- ▧ Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Espace tampon /forêt
- /// Gestion interface constructions bâties / forêt
- /// Espace à végétaliser

Bâti à intégrer au paysage forestier
notamment par l'intégration de l'usage du bois

LAMM2

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP LAMM3



Lamonzie-Montastruc

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 1.41 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- ⇒ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- ▧ Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Espace tampon /forêt



Evaluation des impacts et enjeux



Lamonzie-Montastruc

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.08 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ➡ Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /forêt
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- /// Gestion interface constructions bâties / forêt
- /// Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux



LAMONZIE SAINT-MARTIN





Type d'OAP: MIXTE
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.52 ha.

Programmation / nombre de logements:
 Nombre de logements attendus: entre 21 et 27 logements
 Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

-  Aire de retournement
-  Aire de stationnement public
-  Principe d'ambiance végétale
-  Voie secondaire
-  Voie de desserte locale
-  Réseau de promenades et modes doux
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
-  Espace public et partagé végétal
-  Espace public et partagé mixte
-  Espace tampon /Espace agricole - viticole
-  Aire de stationnement poids lourds



OAP LAMS2



Lamonzie-Saint-Martin

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2,5 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 42 et 47
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

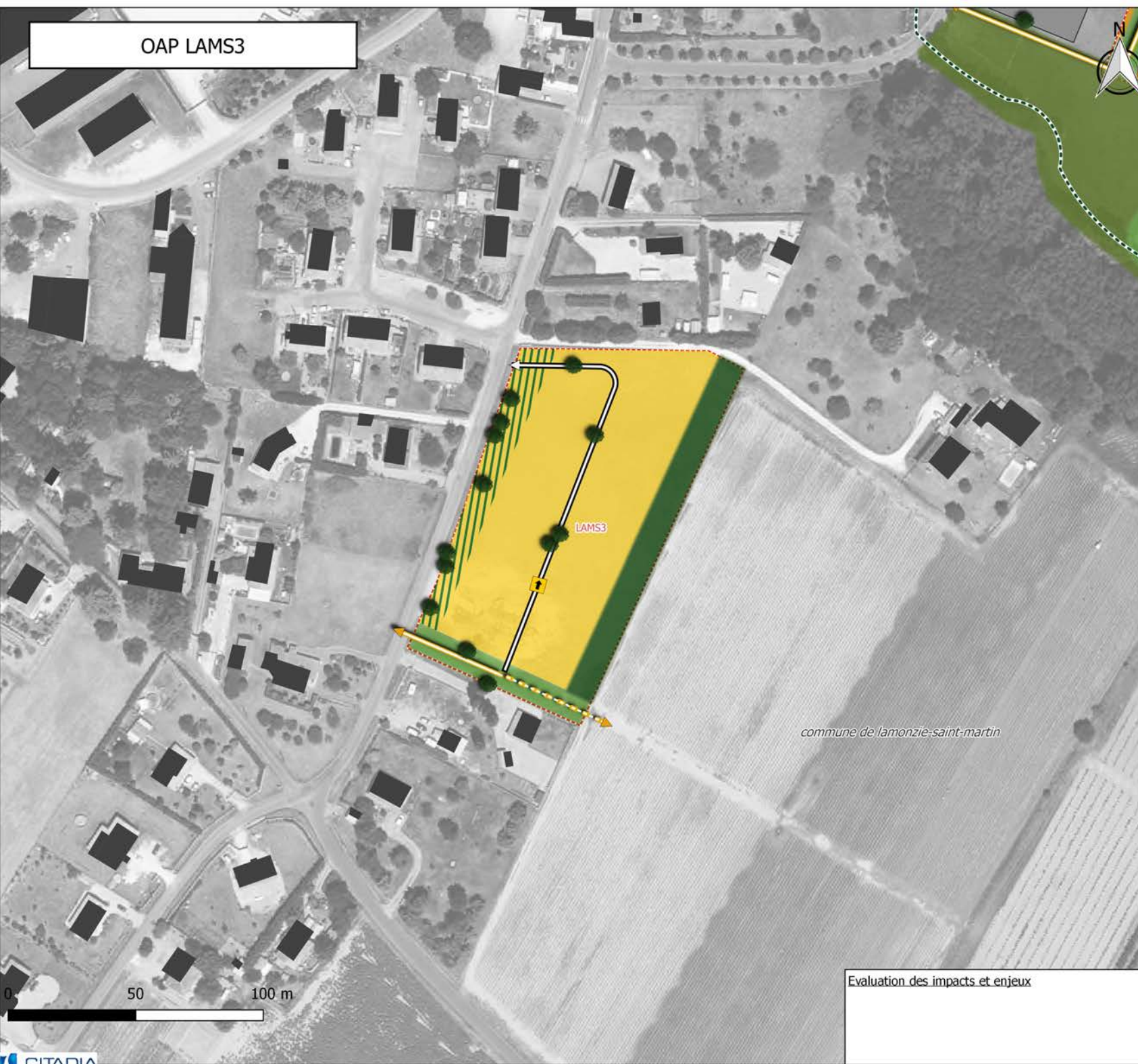
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire (à terme)
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi

OAP LAMS3



Lamonzie-Saint-Martin

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.12 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 26 et 28
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Voie secondaire (à terme)
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser

Evaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi



LE FLEIX



OAP LFX1



Le Fleix

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.51 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 11 et 13
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie secondaire (à terme)
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Enjeu paysage : périmètre 500m château de Fleix (traitement paysager) + Préserver haie au nord.

Modification n°1 du PLUi

OAP LFX2



Le Fleix

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.93 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 10 et 12 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie secondaire (à terme)
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser inconstructible
- PPRI
- Zone bleue



Evaluation des impacts et enjeux

Zone humide au sud + PPRI zone bleue.

Modification n°1 du PLUi

OAP LFX4



Le Fleix

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.43 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 11 et 14 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- ↔ Voie de desserte locale
- ➔ Voie en sens unique
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux

OAP FLX5



Le Fleix

Type d'OAP : mixte
Type de zone du PLUi : AU
Surface de l'OAP : 1,67 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 38 et 42
- Objectif de mixité sociale : 80%

- Voie de desserte locale
- Aire de stationnement privé
- Réseau de promenades et modes doux
- Aire de retournement
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur de mixité fonctionnelle (services, logements de fonction)
- Principe d'ambiance végétale
- Espace public et partagé végétal
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)

Evaluation des impacts et enjeux

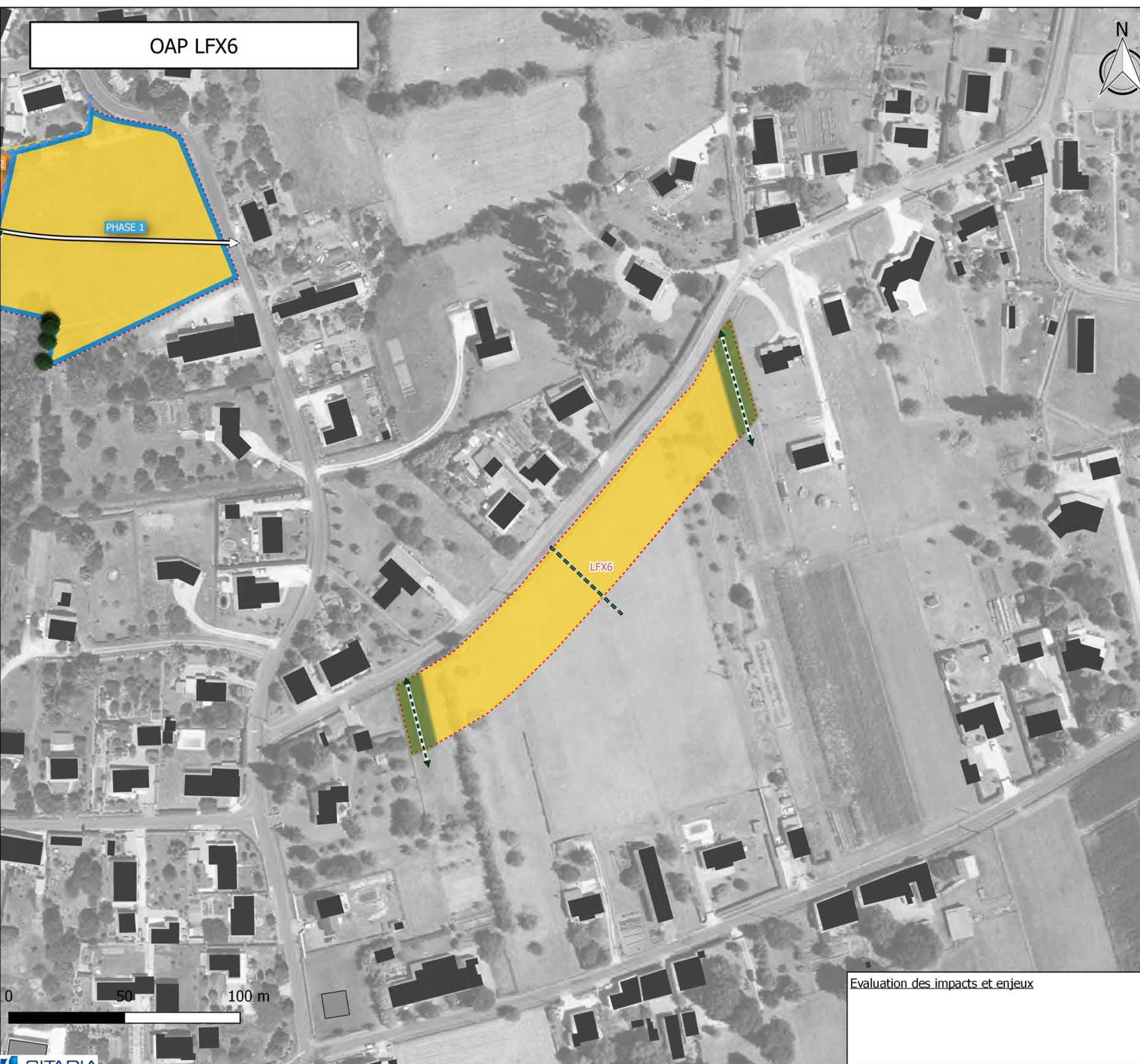
- Zone humide identifiée au Nord, le long d'un fossé.
Préserver un recul

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 19.09.2023

0 50 100 m





OAP LFX6

PHASE 1

LFX6



Evaluation des impacts et enjeux



Le Fleix

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.64 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Voie de desserte locale à terme
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace de nature à créer ou à préserver

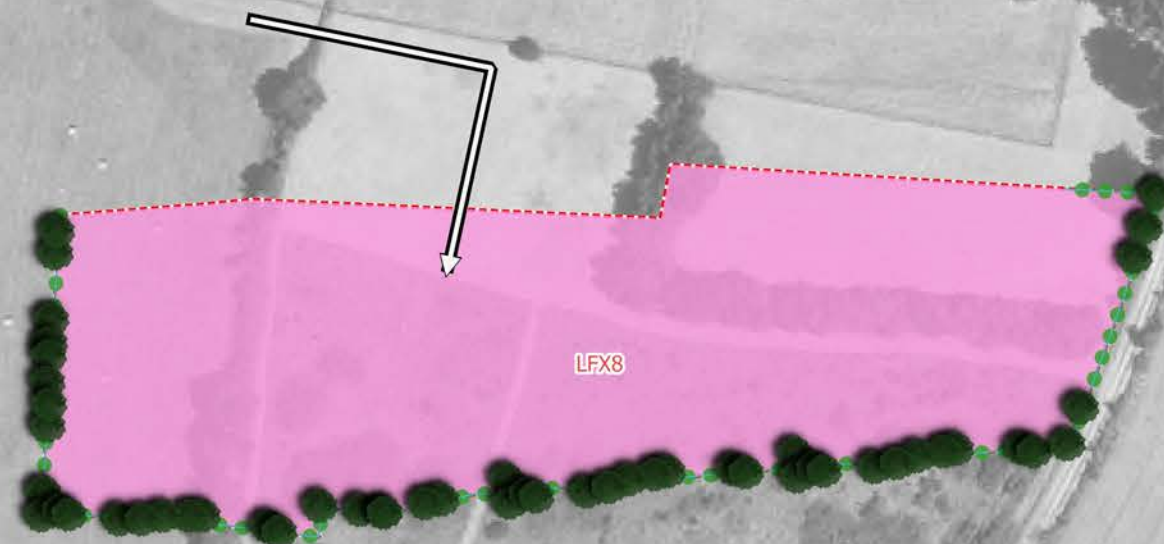
OAP LFX8



Le Fleix

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUXi
Surface de l'OAP: 1.42 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'activité économique



0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP LFX9



Le Fleix

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 16.64 ha.

- Aire de stationnement privé
- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Voie de desserte locale
- Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Pièce d'eau
- Espace à dominante végétale à créer ou à préserver
- PPRI
- Zone rouge

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Présence de zone humide potentielle au Nord et à l'Est de la pièce d'eau: espace naturel à préserver



LEMBRAS



OAP LEM1



Lembras

Type d'OAP : habitat

Type de zone du PLUi : AU et N

Surface de l'OAP : 5,2 ha

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : entre 30 et 35
- Objectif de mixité sociale : 20 %

- Voie de desserte locale
- Voie existante à renforcer
- Mutualisation des entrées
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Arbres à préserver
- Espace public partagé
- Aire de jeu
- Espace constructible à végétaliser au maximum
- Espace de nature à préserver de toute construction
- Espace tampon/ Espace agricole ou forestier
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Bassin de rétention des eaux pluviales

Modification n°1 du PLUi

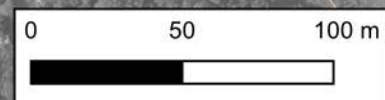
Maître d'ouvrage : CAB

Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019

Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 11.11.2022

Evaluation des impacts et enjeux

- Zone humide identifiée au Nord-Ouest et au Sud-Est. Préserver un recul





LUNAS



OAP LUN1



Lunas

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : AU
Surface de l'OAP : 1,5 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 7 et 9
- Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Voie de desserte locale
- Aire de retournement
- Mutualisation des entrées
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Arbres à préserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Espace public et partagé végétal

0 50 100 m



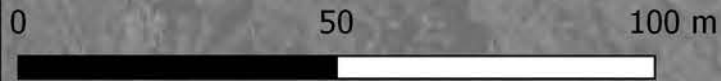
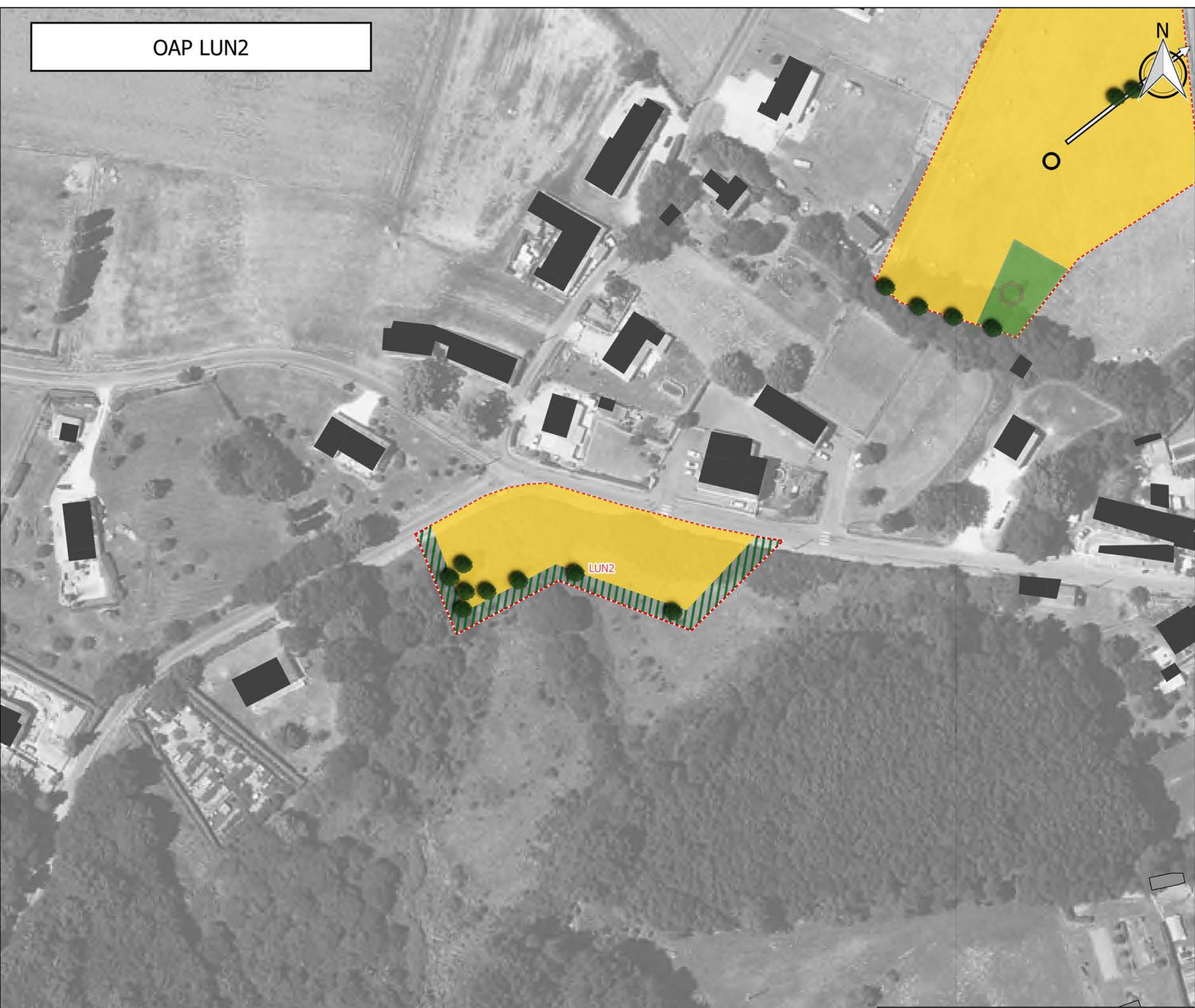
Evaluation des impacts et enjeux

- Préserver le linéaire boisé au Sud.
- Zone humide potentielle au Sud-Est de la zone

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 10.08.2022

OAP LUN2



Evaluation des impacts et enjeux

Zone humide potentielle à l'Est de la zone (hors périmètre)



Lunas

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.32 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 2 et 3 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Création d'ouvrage collectif pour les eaux usées
- Principe d'ambiance végétale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser

OAP LUN4



Lunas

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT-AUL
Surface de l'OAP: 10.55 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- - - Accès pompier
- ▧ Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Pièce d'eau
- Espace tampon /forêt
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- /// Espace à dominante végétale à créer ou à préserver



0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux



MESCOULES



OAP MES1



Mescoules

Type d'OAP: MIXTE
Type de zone du PLU: AU-AUe
Surface de l'OAP: 2.38 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 11 et 13 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- P** Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Création d'un parking communal

MES1

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Pour le ruissellement, préserver des surfaces végétalisées (enherbement, haies en limite de parcelle). Préserver haies sur toute la partie est

OAP MES2



Mescoules

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUX
Surface de l'OAP: 1.3 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Voie secondaire
- Secteur à dominante d'activité économique
- Espace de nature à créer ou à préserver
- /// Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux

OAP MES3



Mescoules

Type d'OAP: EQUIPEMENT
Type de zone du PLU: AUe
Surface de l'OAP: 0.72 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- Secteur d'équipements
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux

OAP MES4



Mescoules

Type d'OAP: LOISIRS
Type de zone du PLU: AULz
Surface de l'OAP: 3.77 ha.

- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /forêt
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux



MONBAZILLAC



OAP MONB1



Monbazillac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 4.48 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 38 et 48
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Création d'ouvrage hydraulique
- Principe d'ambiance végétale
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Maintenir un accès vers l'arrière de la parcelle (5 m de largeur)

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Enjeu paysager : périmètre 500m château de Monbazillac (au nord de la zone) + risque retrait-gonflement des argiles niveau moyen

Modification n°1 du PLUi

OAP MONB3



Monbazillac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.49 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 12 et 14 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux

OAP MONB4



Monbazillac

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 18.52 ha.

-  Principe d'ambiance végétale
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Frange paysagère à créer / à valoriser
-  Voie de desserte locale
-  Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
-  Pièce d'eau
-  Bâtiment à préserver et à valoriser
-  Espace à dominante végétale à créer ou à préserver



Evaluation des impacts et enjeux

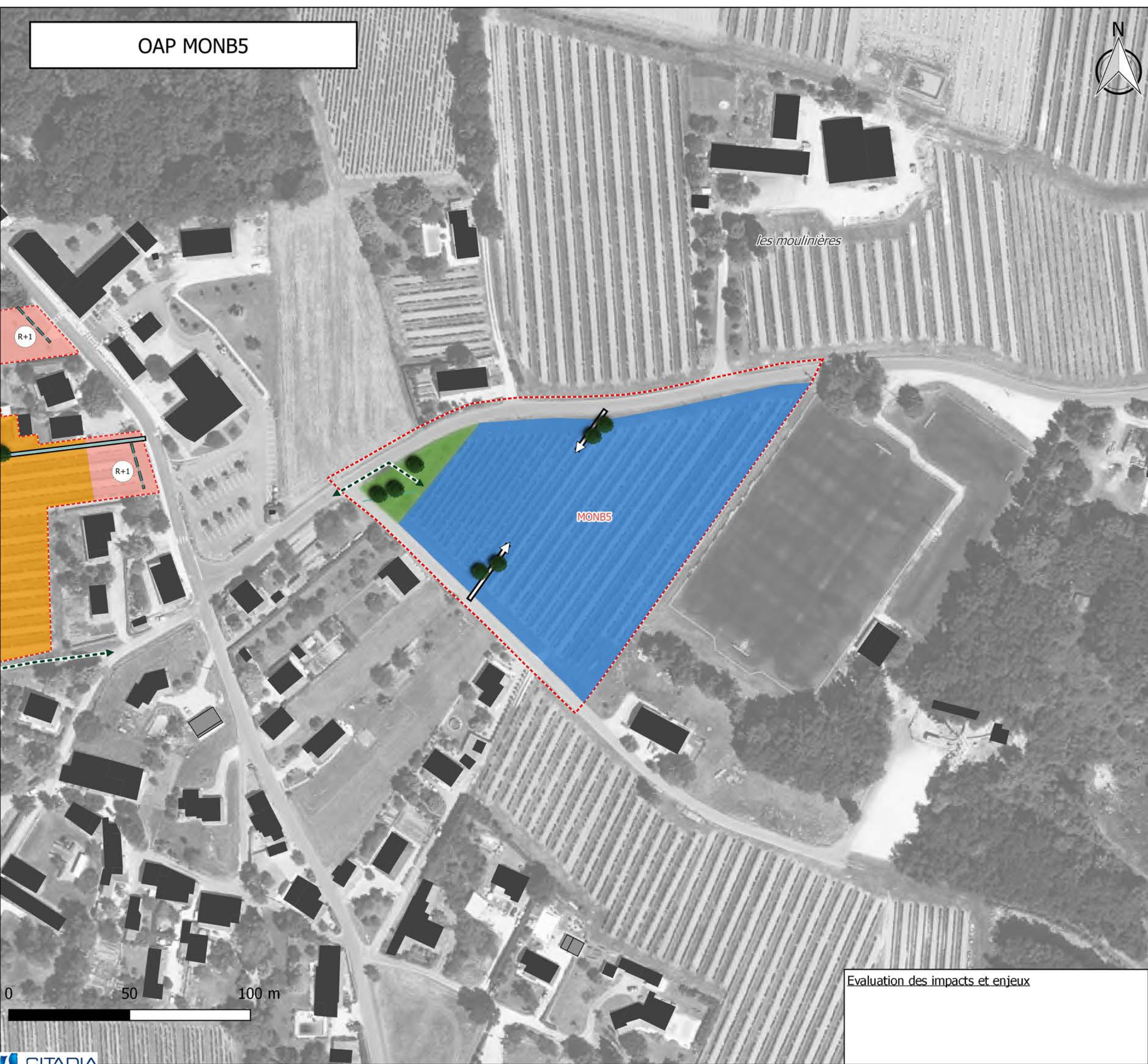
OAP MONB5



Monbazillac

Type d'OAP: EQUIPEMENT
Type de zone du PLU: AUe
Surface de l'OAP: 1.41 ha.

- Hauteur indicative des bâtiments
- Principe d'ambiance végétale
- Front bâti
- ➡ Voie de desserte locale
- ▬ Voie de desserte locale
- ➡ Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal



Evaluation des impacts et enjeux

OAP MONB6



Monbazillac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0,69 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 9 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux

- Assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols.

Modification n°1 du PLUi

OAP MONB7



Monbazillac

Type d'OAP : HABITAT
Type de zone du PLU : UC
Surface de l'OAP : 0.45 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus : entre 1 et 3 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

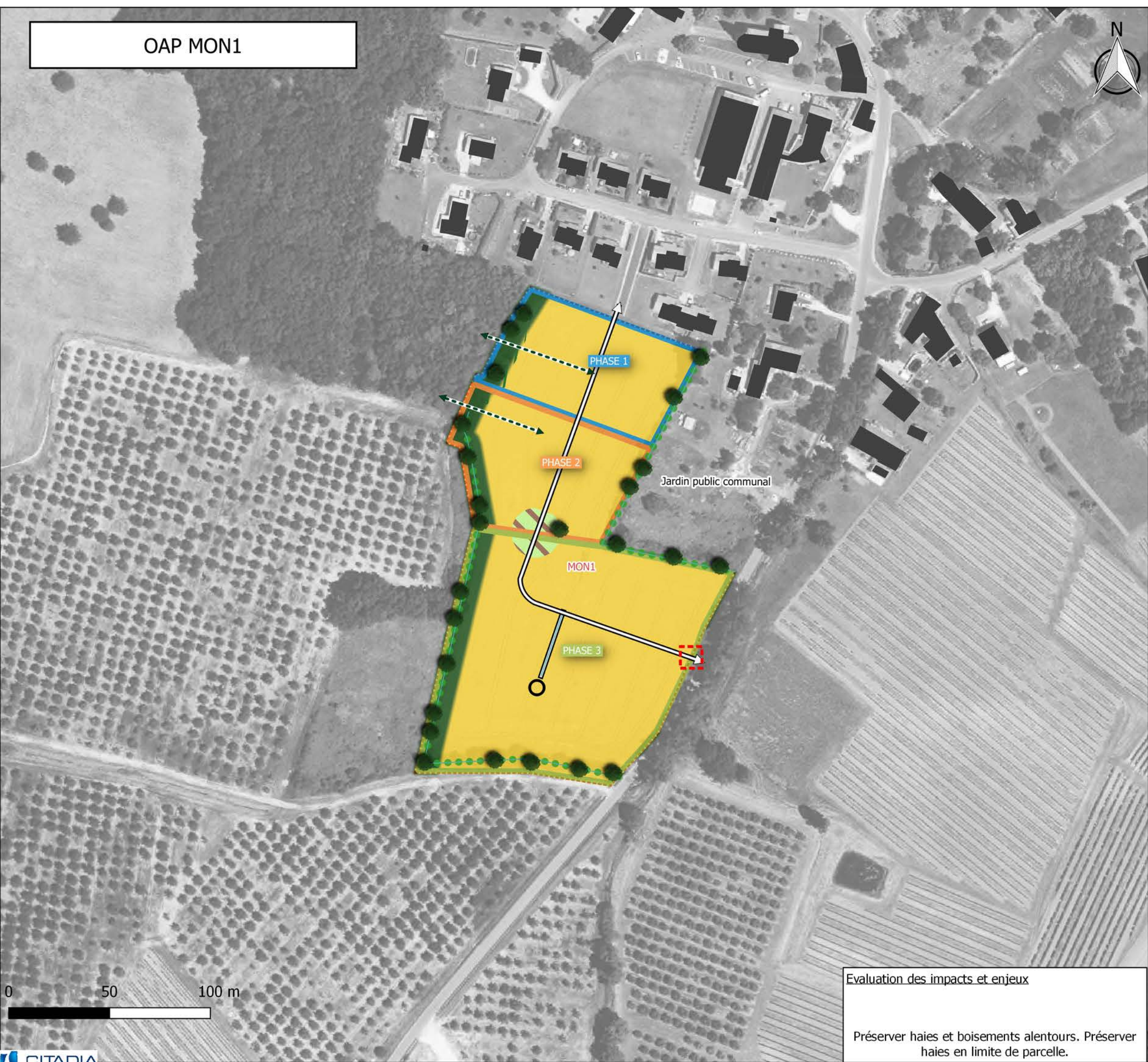
Evaluation des impacts et enjeux



MONESTIER



OAP MON1



Monestier

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.41 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 17 et 22 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /forêt
- Gestion interface constructions bâties / forêt

Evaluation des impacts et enjeux

Préserver haies et boisements alentours. Préserver haies en limite de parcelle.

OAP MON2



Monestier

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.58 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 9 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser
- Parcelle déjà construite



Evaluation des impacts et enjeux

OAP MON3

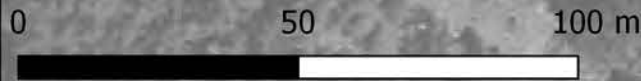


Monestier

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.54 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 4 et 5 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /forêt



Evaluation des impacts et enjeux

Préserver les haies à l'ouest et au nord.

OAP MON4



Monestier

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UA
Surface de l'OAP: 0,18 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 1 et 2 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- R+1 Hauteur des habitations



Evaluation des impacts et enjeux

- Une attention particulière devra être accordée aux constructions nouvelles : unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle pour assurer leur insertion dans le paysage bâti existant.

Modification n°1 du PLUi

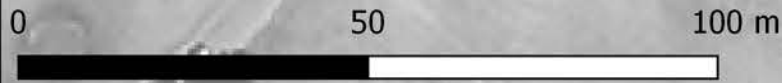
OAP MON5



Monestier

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 0.26 ha.

-  Aire de stationnement privé
-  Principe d'ambiance végétale
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Voie de desserte locale
-  Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement



Evaluation des impacts et enjeux

OAP MON6



Monestier

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 0.53 ha.

- Voie de desserte locale
- Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Interprétation paysagère à réaliser

Evaluation des impacts et enjeux

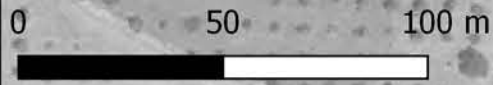
OAP MON7



Monestier

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 2.43 ha.

- Voie de desserte locale
- Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Interprétation paysagère à réaliser



Evaluation des impacts et enjeux



Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UA
Surface de l'OAP: 0.32 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 2 et 3 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- R+1

- Une attention particulière devra être accordée aux constructions nouvelles : unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc. avec l'architecture traditionnelle pour assurer leur insertion dans le paysage bâti existant.

Motif d'ouvrage : Communication d'Appréciation Bonnes Œuvres - Motif : Élaboration du PUEH - Sources : BD Topo - BD Parcelles - BD Ortho - Institut National de l'Information Géographique et Forestière - Réalisation : Claude Cornille - 31.12.2019



MONFAUCON



OAP MONF1



Monfaucon

Type d'OAP: HABITAT

Type de zone du PLU: AU-AUe

Surface de l'OAP: 1.38 ha.

Programmation / nombre de logements:

Nombre de logements attendus: entre 7 et 9 logements

Objectif de mixité sociale: Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

PHASE 2

0

50

100 m

PHASE 1

Evaluation des impacts et enjeux

Risque retrait-gonflement des argiles niveau moyen.



Monfaucon

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.09 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 5 et 7 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- ← Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /forêt



MOULEYDIER



OAP MOU1



Mouleydier

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU-A
Surface de l'OAP: 2.59 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 14 et 18 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire à restructurer
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Risque retrait-gonflement des argiles aléa moyen

OAP MOU2



Mouleydier

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.42 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 12 et 15 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- ➡ Mutualisation des entrées
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie secondaire (à terme)
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /forêt
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux

Risque retrait-gonflement des argiles niveau moyen.

OAP MOU3



Mouleydier

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.18 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 26 et 32
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Station de transport en commun (ligne régulière régionale)
- Principe d'ambiance végétale
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser
- PPRI
- Zone rouge



Evaluation des impacts et enjeux

Préserver recul par rapport à la Dordogne au sud,
conserver l'alignement d'arbres au sud en bordure
du chemin de halage.

Modification n°1 du PLUi

OAP MOU4



Mouleydier

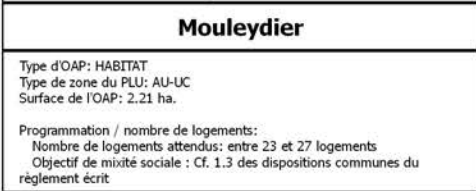
Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.68 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 5 et 6 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- [P] Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ← Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- /// Espace à végétaliser

Evaluation des impacts et enjeux

Préserver autant que possible les linéaires de haies existants.



Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU-UC
Surface de l'OAP: 2,21 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 23 et 27 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

Type de zone du PLU: AU-UC
Surface de l'OAP: 2.21 ha.

-  Aire de retournement
-  Aire de stationnement public
-  Principe d'ambiance végétale
-  Mutualisation des entrées
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Voie de desserte locale
-  Voie de desserte locale
-  Voie secondaire
-  Réseau de promenades et modes doux
-  Réseau de promenades et modes doux
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
-  Espace constructible à dominante végétalisée

- | | | | |
|--|----|----|----|
| | 76 | 78 | 80 |
|--|----|----|----|

Risque retrait-gonflement des argiles niveau moyen.

Membre d'ouvrage: Communauté d'Agglomération Bergeracoise / Membre: Elaboration du PLUHD / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Orléans® Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Révisé(e): Claude Cornille / 21.12.2019



Mouleydier

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.25 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 22 et 25 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- /// Espace à végétaliser

Evaluation des impacts et enjeux



Mouleydier

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 2,77 ha.

-  Principe d'ambiance végétale
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Voie de desserte locale
-  Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
-  Espace de nature à créer ou à préserver
-  Espace à dominante végétale à créer ou à préserver



Evaluation des impacts et enjeux



POMPORT



OAP POM1



Pomport

Type d'OAP : mixte - écoquartier
Type de zones du PLUi : AU et U
Surface de l'OAP : 3,18 ha

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : entre 25 et 30
- Objectif de mixité sociale : 25%

- Voie de desserte locale
- Aire de retournement
- Parking collectif
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur d'habitats légers
- Secteur d'équipement public
- Espace public partagé non bâti
- Espace tampon/ Espace agricole
- Perspective paysagère à créer
- Arbres existants à préserver
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Dispositif eaux pluviales

Evaluation des impacts et enjeux

- Limiter la consommation énergétique des bâtiments
- Favoriser la réutilisation des eaux de pluie

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courty le 26.09.2023

0 50 100 m



OAP POM2



Pomport

Type d'OAP: EQUIPEMENT
Type de zone du PLU: AUe
Surface de l'OAP: 0.47 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux

OAP POM3

POM1

POM2



Pomport

Type d'OAP : habitat

Type de zone du PLUi : UC

Surfaces de l'OAP : 0,58 ha (Nord) et 0,3 ha (Sud)

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus :
 - parcelle nord : entre 4 et 6
 - parcelle sud : entre 2 et 3



Mutualisation des entrées (emplacement indicatif)



Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible à moyenne



Espace tampon/ Espace agricole



Principe d'ambiance végétale



Haies et espaces de transition paysagère à créer

0 50 100 m

Modification n°1 du PLUi



PRIGONRIEUX



OAP PRI1

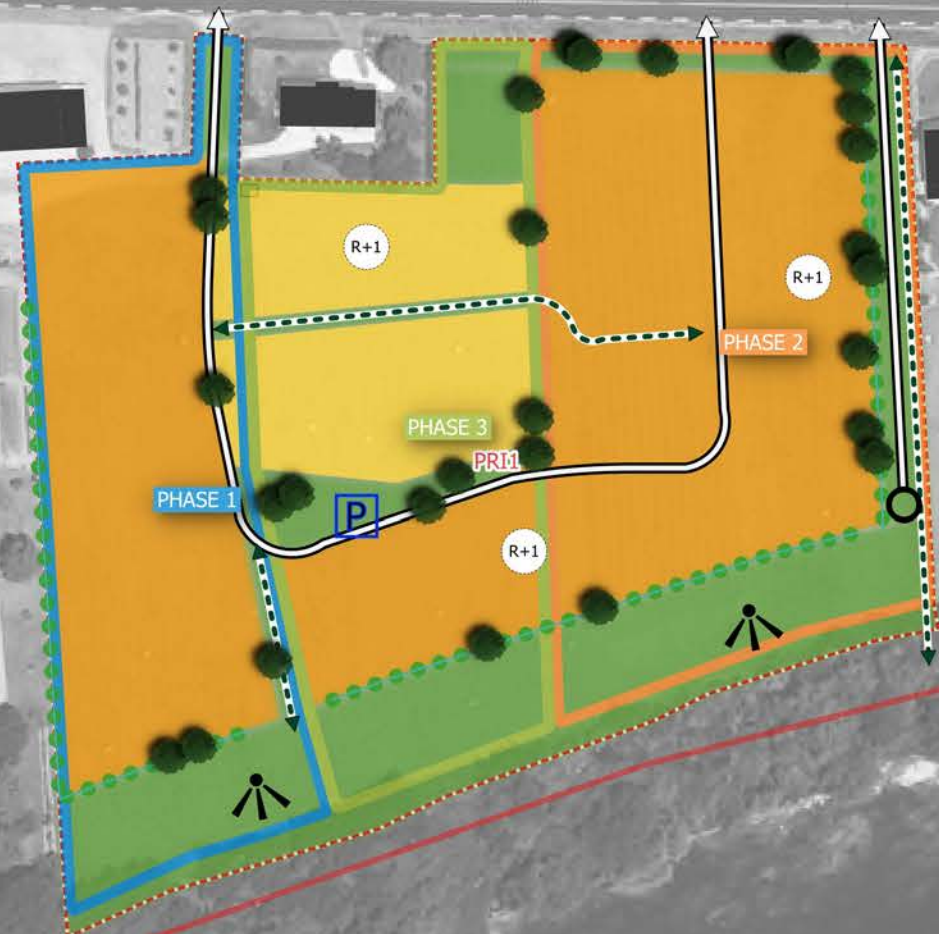


Prigonrieux

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.57 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 25 et 35 logements
Objectif de mixité sociale: 25%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- PPRI
- Zone rouge



0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Préserver boisement au sud (bord de Dordogne).

OAP PRI2



Prigonrieux

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.33 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 27 et 35 logements
Objectif de mixité sociale: Entre 50 et 80%

- Hauteur indicative des bâtiments
- [P] Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- ! Perspective paysagère à valoriser
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- ← Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti (RDC commerces)
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur de mixité sociale
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- PPRI
- Zone rouge

Evaluation des impacts et enjeux

Vallon boisé à préserver à l'est du site, écoulements à prévoir en infiltration (pas d'écoulement direct vers la Dordogne).

0 50 100 m

OAP PRI3

0 50 100 m



lotissement des anciennes écoles

pont renon

margueriteau

la planque

R+1

Secteur D

R+1

Secteur B

R+1

Secteur C

Secteur A

Evaluation des impacts et enjeux

- Zone humide potentielle le long du ruisseau aux abords du site à l'Ouest et au Nord.



Prignonrieux

Type d'OAP : habitat

Type de zones du PLUi : AU

Surface de l'OAP : 6,59 ha

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : entre 66 et 80
- Objectif de mixité sociale : 50 %

Voie de desserte locale



Parking collectif



Hauteur indicative des constructions



Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne



Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible



Secteur d'équipement public



Espace public partagé non bâti



Espace de jardins non imperméabilisé



Arbres existants à préserver



Principe d'ambiance végétale



Haies et espaces de transition paysagère à créer

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB

Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019

Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 17.11.2022

OAP PRI4



Prigonrieux

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 4.92 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 45 et 55 logements
Objectif de mixité sociale : 50%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- P Aire de stationnement public
- Création d'ouvrage hydraulique
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie secondaire
- Voie de desserte locale à terme
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire (à terme)
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Îlot à réhabiliter / restructurer

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP PRI5

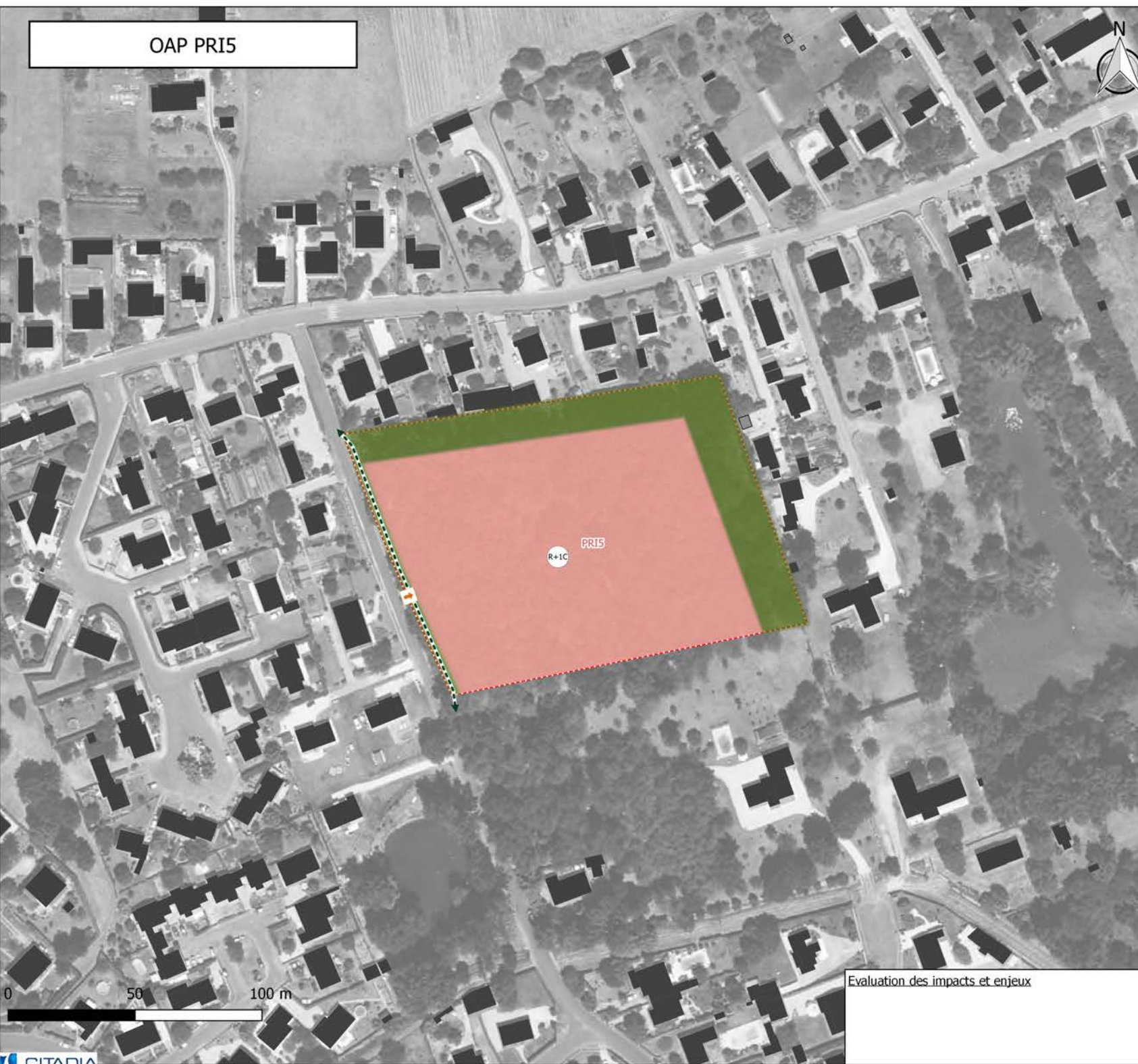


Prignonrieux

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.55 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 45 et 49
Objectif de mixité sociale : 100 %

- Hauteur indicative des bâtiments
- Mutualisation des entrées
- ◄-► Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver



Evaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi

OAP PRI6



Prigonrieux

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.81 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 18 et 23 logements
Objectif de mixité sociale : 25%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie en sens unique
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser
- PPRI
- Zone rouge

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP PRI7



Prigonrieux

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UB
Surface de l'OAP: 1.41 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 14 et 18 logements
Objectif de mixité sociale : 50%

- Hauteur indicative des bâtiments
- ▭ Carrefour à créer et/ou sécuriser
- ⬡ Création d'ouvrage hydraulique
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

0 50 100 m

PHASE 1

R+

P

Evaluation des impacts et enjeux



QUEYSSAC



OAP QUE1



Queyssac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.18 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 11 et 14 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ⇒ Voie de desserte locale
- ⇒ Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- /// Espace à dominante végétale à créer ou à préserver

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Infiltration eaux pluviales à la parcelle, sans rejet possible

Préserver les boisements aux alentours, et étoffer la trame végétale au sein du projet.

Modification n°1 du PLUi



RAZAC DE SAUSSIGNAC



OAP RDS2



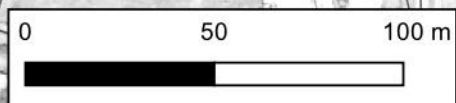
Razac-de-Saussignac

Type d'OAP : habitat
Type de zone du PLUi : UA
Surface de l'OAP : 1710 m²

Programmation / nombre de logements :
- Nombre de logements attendus : 2

-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire ou mitoyen, densité moyenne
-  Front bâti
-  Préserver un accès à la zone 2AU (largeur : 5 m)

-  Zones U et AU du PLUi
-  Périmètre de l'OAP RDS2



Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtesy le 11.08.2022



RIBAGNAC



OAP RIB1



Ribagnac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.48 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 5 et 7 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Principe d'ambiance végétale
- Aire de jeux
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur de mixité sociale
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux

Enjeu paysage : perspective à 360° depuis le point aht (limite Est du site).limiter les construction à la partie plane du terrain, éviter la pente. Traitement paysager. Préserver les haies en limite de parcelle.

OAP RIB2



Ribagnac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.79 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 12 et 15 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Aire de jeux
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur de mixité sociale
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /forêt
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP RIB3

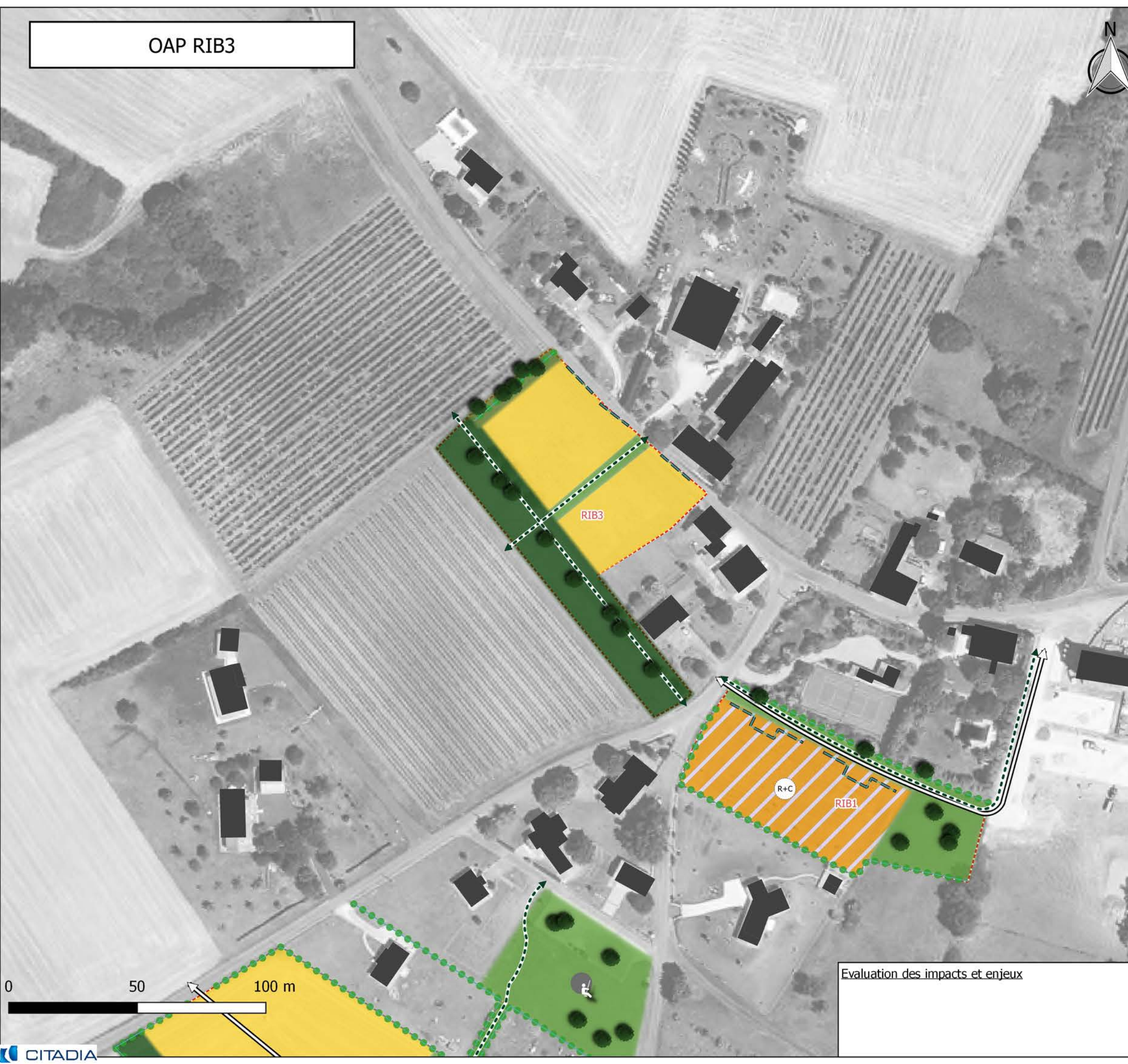


Ribagnac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.62 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 3 et 4 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Principe d'ambiance végétale
- Aire de jeux
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur de mixité sociale
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux



ROUFFIGNAC DE SIGOULES



OAP ROU1



Rouffignac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.16 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 7 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- ➡ Mutualisation des entrées
- ➡ Principe de desserte des lots
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ➡ Voie de desserte locale
- Recule imposé par rapport aux routes à grande circulation ayant fait l'objet d'une étude de déviation en application de l'article L111-8 du code de l'Urbanisme
- ▤ Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- /// Espace à dominante végétale à créer ou à préserver



Evaluation des impacts et enjeux

OAP ROU2



Rouffignac

Type d'OAP: TOURISME - LOISIRS
Type de zone du PLU: AUL
Surface de l'OAP: 0.92 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Principe de desserte des lots
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Recule imposé par rapport aux routes à grande circulation ayant fait l'objet d'une étude de dégradation en application de l'article L111-8 du code de l'Urbanisme
- Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à dominante végétale à créer ou à préserver

Evaluation des impacts et enjeux

OAP ROU3



Rouffignac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.08 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux

OAP ROU4



Rouffignac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU-UC
Surface de l'OAP: 2.04 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 8 et 10 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

Carrefour à créer et/ou sécuriser

 Création d'ouvrage hydraulique

Frange paysagère à créer / à valoriser

- — Préservation des fosses existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)

--► Réseau de promenades et modes doux

■ Espace public et partagé végétal

■ Espace de nature à créer ou à p

■ Espace tertiaire / Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux



SAINT GEORGES BLANCANEIX





SAINT GERMAIN ET MONS



OAP GER1

le queyrou

le terme bas



Saint-Germain-et-Mons

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.44 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 12 et 14 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

-  Aire de stationnement public
-  Principe d'ambiance végétale
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Voie en sens unique
-  Voie de desserte locale à terme
-  Réseau de promenades et modes doux
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Espace public et partagé végétal
-  Espace public et partagé mixte
-  Espace à végétaliser

Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m



SAINT GERY





Saint-Géry

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.32 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 14 et 18 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- [P] Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- ! Perspective paysagère à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- - - Réseau de promenades et modes doux
- ← Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte



Evaluation des impacts et enjeux

OAP SGY2



Saint-Géry

Type d'OAP: TOURISME - LOISIRS
Type de zone du PLU: AUT-AUL
Surface de l'OAP: 19.84 ha.

- Aire de stationnement privé
- Principe d'ambiance végétale
- Point de pompage pompier
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Accès pompier
- Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Pièce d'eau
- Espace tampon /forêt
- Espace à dominante végétale à créer ou à préserver

4 HLL attendus (2 par zone)

SGY2

Evaluation des impacts et enjeux

Zone humide potentielle en limite Est du site le long
du ruisseau: espace naturel à préserver

0 50 100 m



SAINT LAURENT DES VIGNES



OAP STL1



Saint-Laurent des Vignes

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.31 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 4 et 6 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- ➡ Mutualisation des entrées
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- ↔ Voie secondaire
- Voie secondaire
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- /// Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux

OAP STL2



Saint-Laurent des Vignes

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.87 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 20 et 25 logements
Objectif de mixité sociale : 25%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP STL3



Saint-Laurent des Vignes

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 3.76 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 52 et 60 logements
Objectif de mixité sociale: 25%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- [P] Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- /// Espace à végétaliser

Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m

OAP STL4



Saint-Laurent des Vignes

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UB
Surface de l'OAP: 0.45 ha.

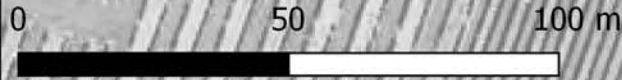
Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



grands champs

Evaluation des impacts et enjeux



OAP STL5



Saint-Laurent des Vignes

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.9 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Zone d'aménagement commercial

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP STL6



Saint-Laurent des Vignes

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.7 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 7 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux

OAP STL7



Saint-Laurent des Vignes

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.61 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 4 et 6 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux

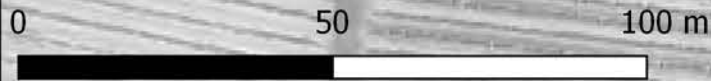


Saint-Laurent des Vignes

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.18 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 2 et 2 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

-  Principe d'ambiance végétale
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux



Saint-Laurent des Vignes

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.36 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 3 et 4 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /forêt



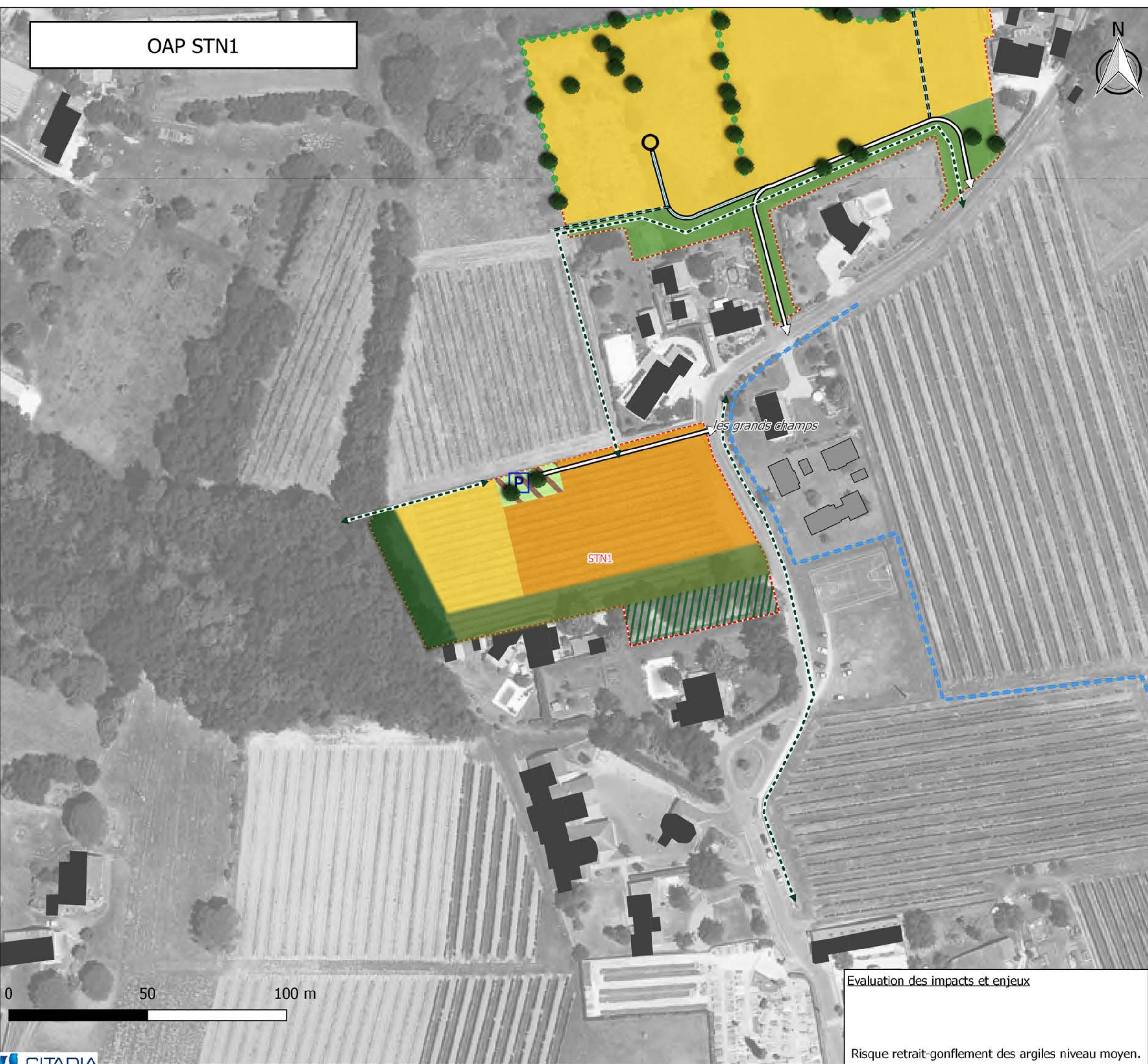
Evaluation des impacts et enjeux



SAINT NEXANS



OAP STN1



Saint-Nexans

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.77 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- ← Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /forêt
- /// Espace à végétaliser

Evaluation des impacts et enjeux

Risque retrait-gonflement des argiles niveau moyen.

OAP STN2



Saint-Nexans

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.37 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 12 et 16 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Création d'ouvrage hydraulique
- Principe d'ambiance végétale
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver

STN2

Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m

OAP STN3



Saint-Nexans

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.01 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 9 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible



Evaluation des impacts et enjeux

OAP STN4



Saint-Nexans

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.17 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 9 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- ← Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale
- - Voie de desserte locale à terme
- Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- /// Espace à végétaliser

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP STN5



Saint-Nexans

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.59 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 4 et 5 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux

Paysage: Rechercher un alignement homogène des nouvelles constructions (structuration du hameau)

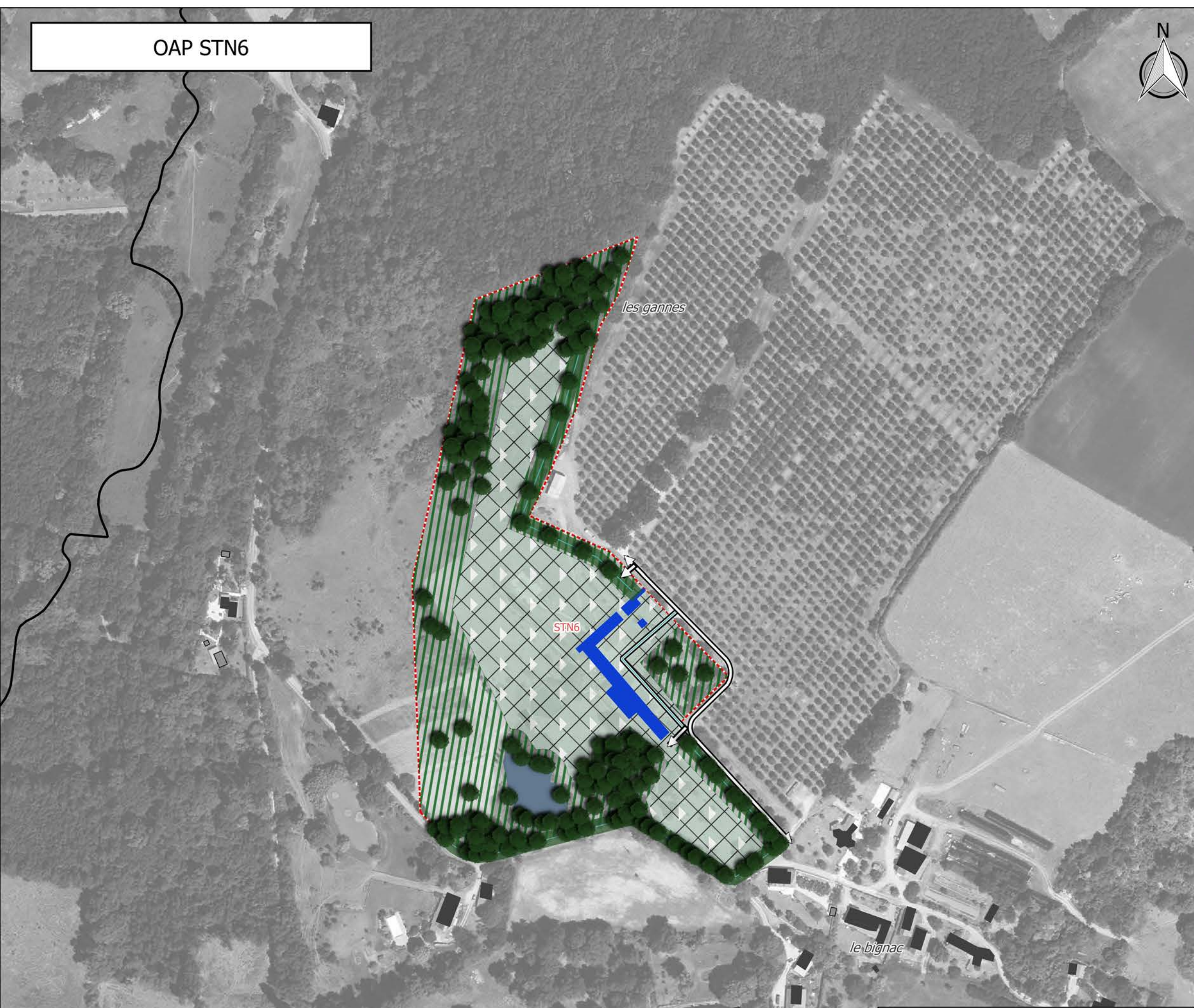
OAP STN6



Saint-Nexans

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 4.87 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- ↔ Voie de desserte locale
- ⇒ Voie de desserte locale
- ⇒ Voie de desserte locale
- ▧ Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Pièce d'eau
- Bâtiment à préserver et à valoriser
- /// Espace à végétaliser
- Interprétation paysagère à réaliser
- /// Espace à dominante végétale à créer ou à préserver



0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP STN7



Saint-Nexans

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUX
Surface de l'OAP: 0.98 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- ⇒ Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'activité économique

STN7

Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m



SAINT PIERRE D'EYRAUD



OAP SPE1



Saint-Pierre-d'Eyraud

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.59 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 9 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
 - Haies et espaces de transition paysagère à créer
 - Voie secondaire
 - Voie de desserte locale
 - Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
 - Espace public et partagé végétal
 - Espace tampon /Espace agricole - viticole
- PPRI
- Zone bleue
 - Zone rouge

Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m

OAP SPE2



Saint-Pierre-d'Eyraud

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.76 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 20 et 30 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Création d'ouvrage hydraulique
- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale à terme
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser

50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Présence d'une zone humide potentielle. Possibilité de déroger aux dispositions communes du règlement sous réserve démonstration de l'absence de zone humide au regard de la réglementation en vigueur.

OAP SPE3



Saint-Pierre-d'Eyraud

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.85 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 10 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

P Aire de stationnement public

Principe d'ambiance végétale

Voie de desserte locale

Voie en sens unique

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé minéral



0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Favoriser l'infiltration à la parcelle.

OAP SPE4



Saint-Pierre-d'Eyraud

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.99 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 5 et 7 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- PPRI
- Zone rouge

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Présence d'une zone humide potentielle. Possibilité de déroger aux dispositions communes du règlement sous réserve démonstration de l'absence de zone humide au regard de la réglementation en vigueur.

OAP SPE5



Saint-Pierre-d'Eyraud

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.27 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 8 et 10 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Perspective paysagère à valoriser
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale à terme
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser
- PPRI
- Zone rouge

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP SPE6



Saint-Pierre-d'Eyraud

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.04 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 7 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- ➡ Mutualisation des entrées
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- /// Espace à végétaliser
- PPRI
- Zone bleue
- Zone rouge



Evaluation des impacts et enjeux

OAP SPE7



Saint-Pierre-d'Eyraud

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.22 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 8 et 10 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Principe de desserte des lots
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie en sens unique
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé mixte
- Espace à végétaliser
- PPRI
- Zone rouge

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux



SAINT SAUVEUR



OAP STS1



Saint-Sauveur

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.19 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- ← Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /forêt
- /// Gestion interface constructions bâties / forêt

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Préserver les boisements et la lisière.

OAP STS3



Saint-Sauveur

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.36 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 6 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /forêt
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux

OAP STS4



terrefort

STS4

Saint-Sauveur

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.18 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 5 et 7 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

-  Principe d'ambiance végétale
-  Voie de desserte locale
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Espace tampon /forêt

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP STS5



Saint-Sauveur

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.95 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 9 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

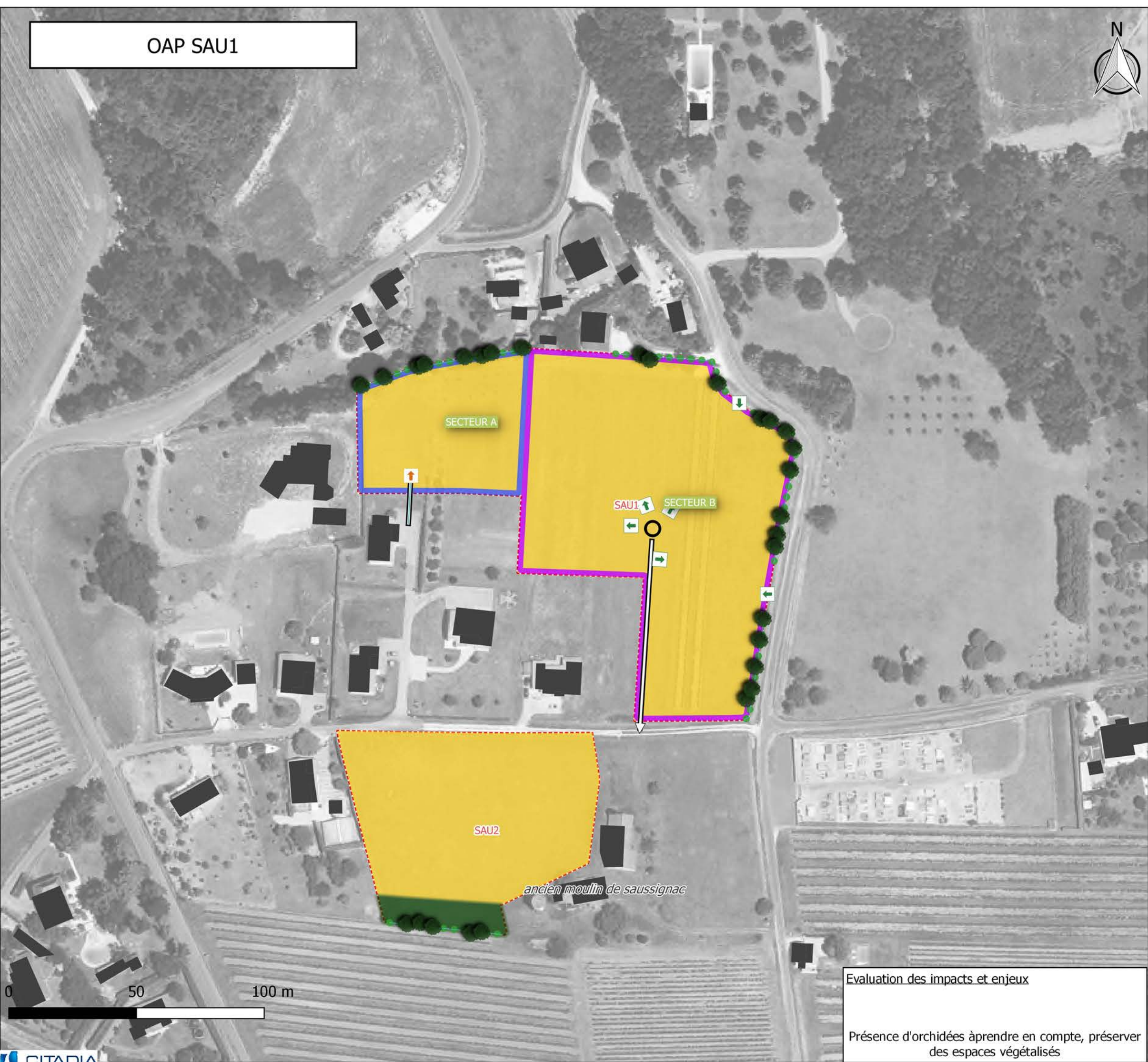
Evaluation des impacts et enjeux



SAUSSIGNAC



OAP SAU1



Saussignac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.43 ha.

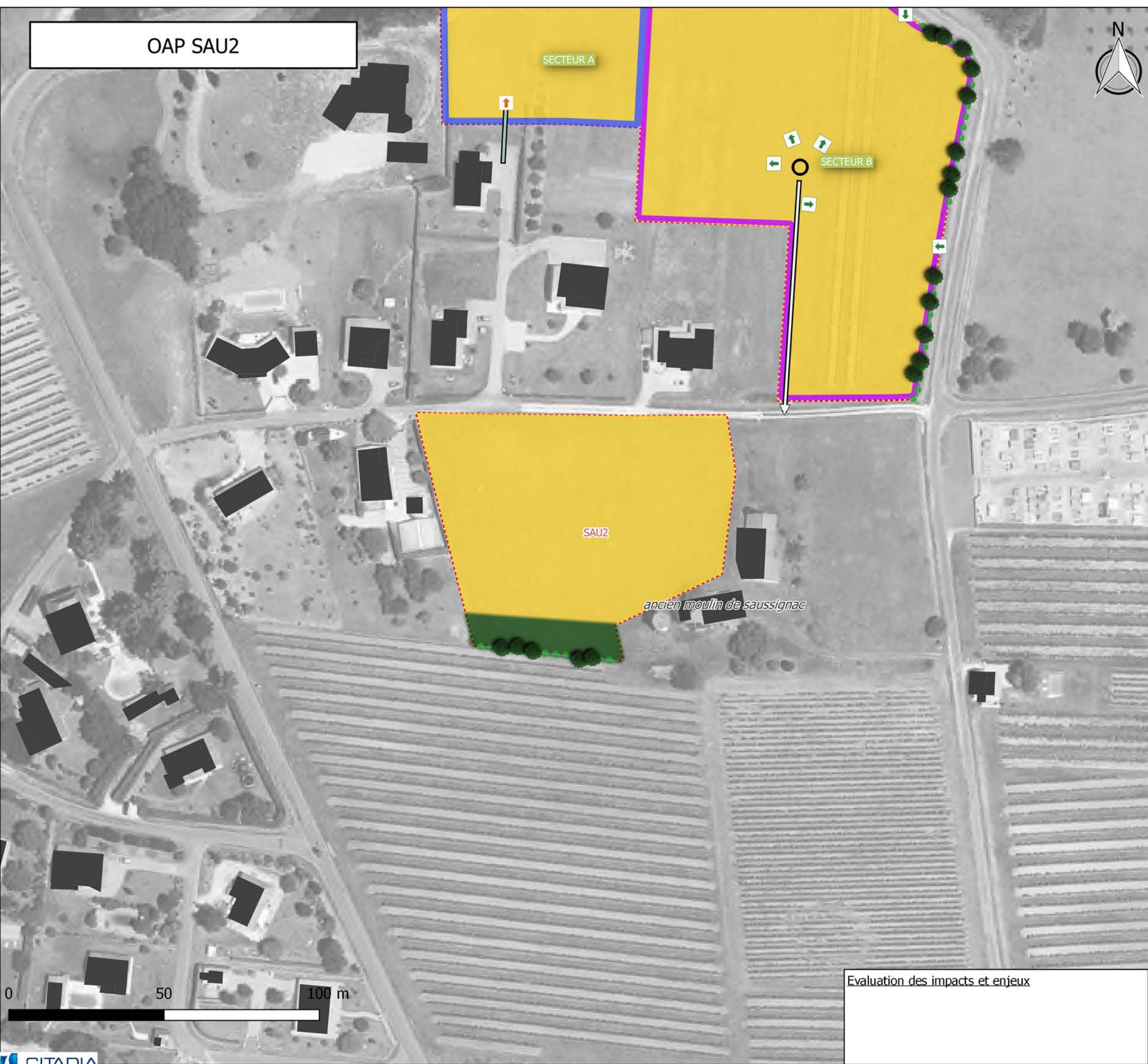
Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Principe de desserte des lots
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux

Présence d'orchidées à prendre en compte, préserver des espaces végétalisés

OAP SAU2



Saussignac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.64 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 3 et 4 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Principe de desserte des lots
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ← Voie de desserte locale
- ← Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

Evaluation des impacts et enjeux

OAP SAU3



Saussignac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 9 et 11 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale à terme
- ◄-► Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP SAU5



Saussignac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.71 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 8 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Création d'ouvrage hydraulique
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale à terme
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /forêt
- Gestion interface constructions bâties / forêt

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP SAU6



Saussignac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.28 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 4 et 6 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible



Evaluation des impacts et enjeux



SIGOULES ET FLAUGEAC



OAP FLA1



Sigoulès-et-Flaugeac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.68 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 5 et 5 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

-  Principe d'ambiance végétale
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Espace à végétaliser

FLA1

Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m

OAP FLA3



Sigoulès-et-Flaugeac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.9 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 9 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ← Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale à terme
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé minéral
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- /// Espace à dominante végétale à créer ou à préserver

Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m

OAP FLA4



Sigoulès-et-Flaugeac

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUX
Surface de l'OAP: 5,64 ha.

- Aire de retournement
- P Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie secondaire
- Voie secondaire (à terme)
- Secteur à dominante d'activité économique
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- /// Espace à végétaliser

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP SIG1



Sigoulès-et-Flaugeac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UB
Surface de l'OAP: 0.14 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 3 et 4 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement privé
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP SIG2



Sigoulès-et-Flaugeac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0,74 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 2 et 3
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Mutualisation des entrées
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace tampon / forêt
- Gestion interface constructions bâties / forêt
- Espace à végétaliser

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Potentielle zone humide au nord-est, et ruisseau au sud. Préserver la partie boisée au sud (où s'écoule un ruisseau), et préserver des surfaces végétalisées sur la zone.

Modification n°1 du PLUi

OAP SIG3



Sigoulès-et-Flaugeac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 0.31 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 5 et 6 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ← Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /Espace agricole - viticole

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Ruisseau de la Fontaine qui borde la parcelle à l'ouest, conserver un recul. Vérifier absence de zone humide + risque retrait-gonflement des argiles niveau moyen.

OAP SIG4



Sigoulès-et-Flaageac

Type d'OAP: mixte
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1,79 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 18 et 23 logements
Objectif de mixité sociale: Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé mixte
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux

Préserver les éléments de végétation (haies).

Modification n°1 du PLUi

OAP SIG5



Sigoulès-et-Flaugeac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.34 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 10 et 15 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Aire de retournement
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- /// Espace à végétaliser

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP SIG6



Sigoulès-et-Flaugeac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 10.47 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 34 et 34 logements
Objectif de mixité sociale : Sans objet

 Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

SIG6

les renardières

Evaluation des impacts et enjeux

0 50 100 m



THENAC



OAP THE1

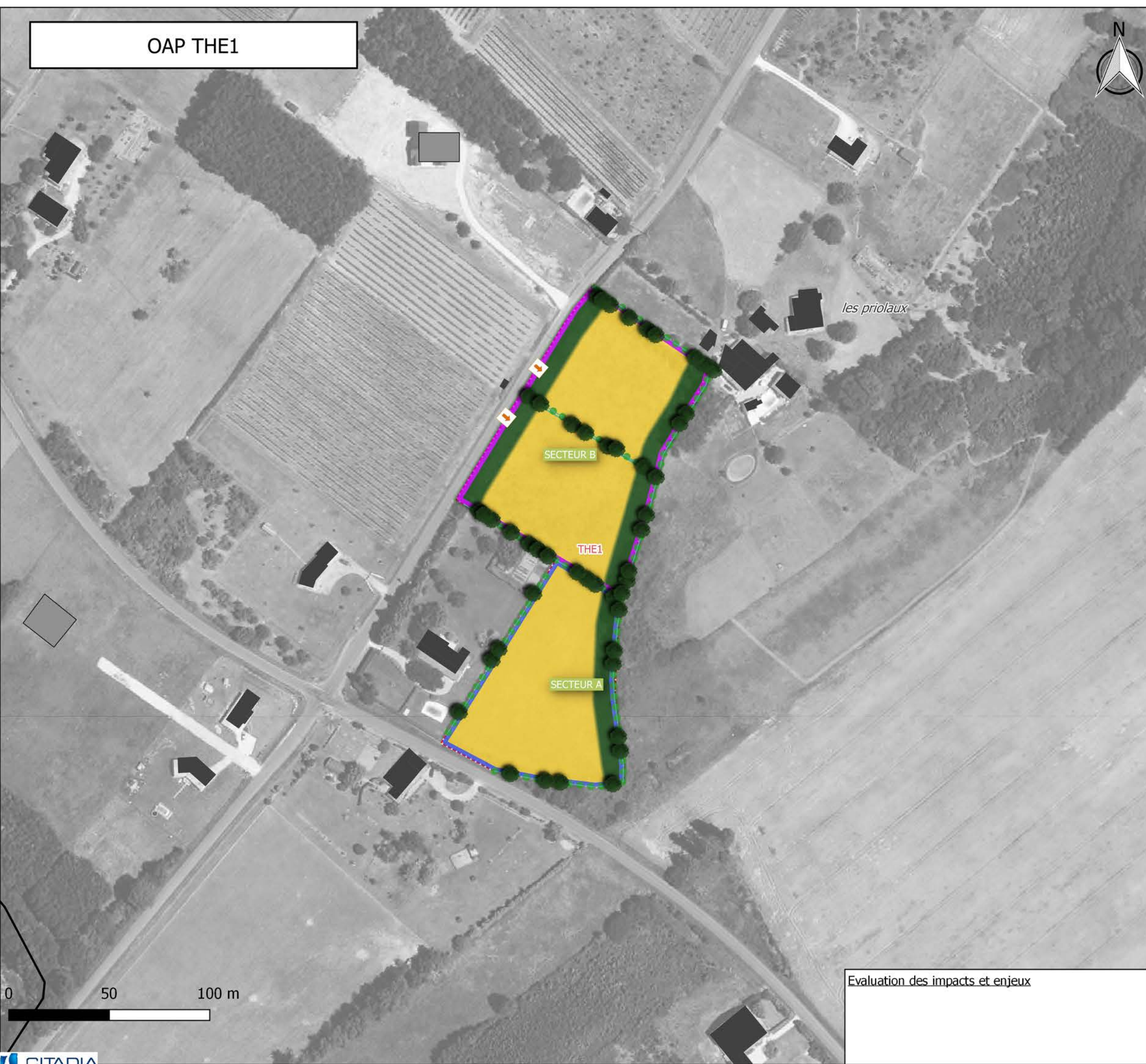


Thénac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1.66 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 7 et 9 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



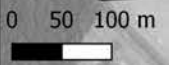
Evaluation des impacts et enjeux



Thénac

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT-N
Surface de l'OAP: 35.08 ha.

- P



OAP THE3



Thénac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.64 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 5 et 7 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser



0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

OAP THE4

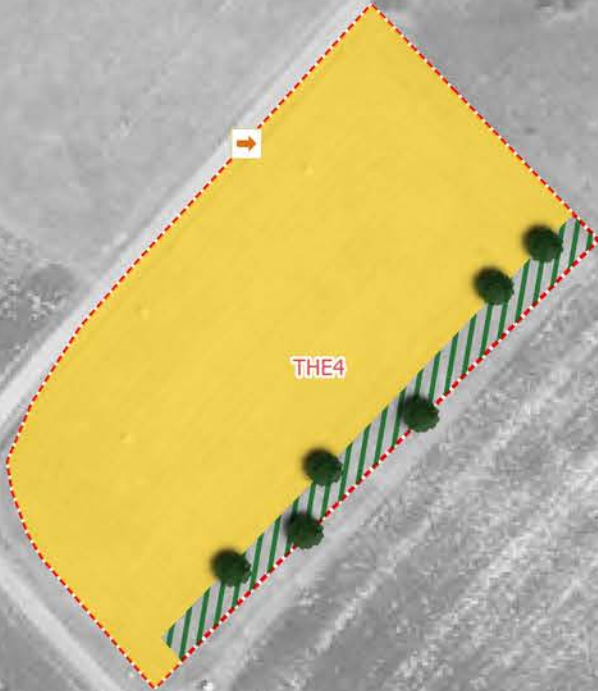


Thénac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 0.55 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 2 et 4 logements
Objectif de mixité sociale :

- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace à végétaliser



0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Annexes : Recommandations concernant les principes d'aménagement à mettre en œuvre dans les secteurs de projet pour « redonner structure et sens aux extensions urbaines et étendre les villes et les villages de manière à valoriser l'héritage traditionnel (urbain et architectural)» (source / SCoT du Bergeracois)

En fonction de la typologie des villages ou hameaux anciens, les préconisations d'accompagnement des extensions urbaines sont diverses :

Les « villages-rue » pourront s'étendre de manière linéaire, dans le respect de l'agencement originel des constructions et de jardins privatifs du cœur historique (orientation, implantation, rapport à l'espace public, végétalisation, ... seront des éléments à reprendre ou à réinterpréter pour que l'extension soit harmonieuse et cohérente, indépendamment de l'architecture choisie individuellement).

Les villages agglomérés s'étendront « en épaisseur », c'est-à-dire sur des emprises suffisamment profondes pour favoriser une organisation d'ensemble (se mettant en place progressivement, par tranches, si besoin) cohérente et connectée aux autres quartiers au niveau de plusieurs points d'ancrage. La voirie interne pourra aisément constituer des boucles, ce qui facilitera les déplacements doux d'un quartier à l'autre et le passage des engins techniques (qui peinent à faire demi-tour dans les voies en impasse). Le vocabulaire de la trame des voiries, des espaces publics et de l'implantation des constructions par rapport à ces espaces sera étudié minutieusement et s'inspirera de celui rencontré dans le cœur du village.

Les villages perchés ou en ligne de crête pourront s'étendre sur le long de leur promontoire ou en seconde couronne, tant que la structure originelle de la partie ancienne est respectée et prolongée (orientation, implantation, rapport à l'espace public, végétalisation, ... seront des éléments à reprendre ou à réinterpréter pour que l'extension soit harmonieuse et cohérente, indépendamment de l'architecture choisie individuellement). Si des vues ou des panoramas s'ouvrent sur des perspectives lointaines et dégagées du grand paysage, les aménagements devront veiller à ne pas les obstruer et à les valoriser, grâce à un choix judicieux de l'implantation des constructions et de la végétation d'agrément.

Les extensions envisagées sur des pentes ou adossées à des coteaux devront particulièrement soigner les terrassements et l'orientation des constructions par rapport à la pente. La gestion des eaux pluviales est primordiale sur ces sites, du fait d'une topographie particulière et d'une artificialisation qui accélère les vitesses de ruissellement.

Les villages forestiers qui se sont traditionnellement développés dans les clairières, de façon diffuse, devront respecter l'organisation originelle des bourgs et limiter le développement à proximité immédiate des massifs (risque feu de forêt à considérer).

DOO

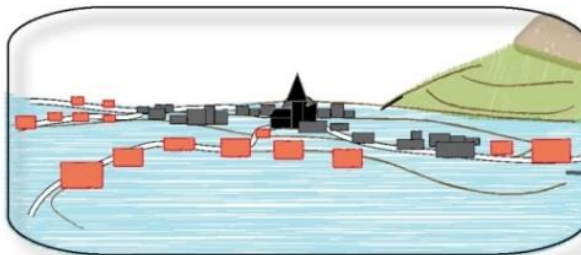
Prescriptions en matière de
développement urbain, pour des raisons
paysagères

- Ville, villages de fonds de vallée
- Villages de plateaux

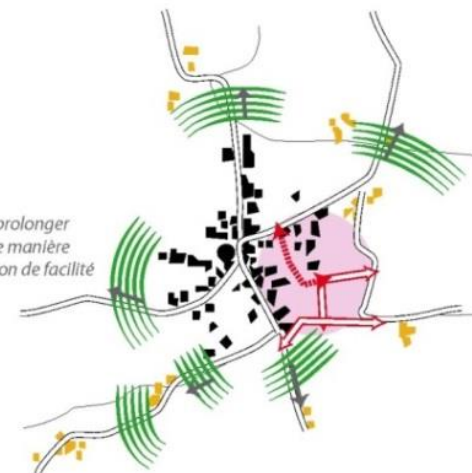
Maîtriser l'étalement urbain :

- en fixant des limites constructibles au plus près des parties actuellement urbanisées
- en définissant des zones à urbaniser au plus près des centralités urbaines actuellement constituées

Les villes et villages sur fond plat (plaine, plateau)



La tentation de prolonger
l'urbanisation de manière
linéaire, la solution de facilité



La tentation de prolonger
l'urbanisation de manière
linéaire, la solution de facilité

Recommandations



Définir les enveloppes constructibles
au plus près de l'existant

Gérer les franges, les transitions entre
"le construit" et "la campagne"



Envisager une trame de voirie :

- qui soit inspirée de la trame historique (orientation des axes, rapport à l'espace public, ...)
- qui permette d'éviter l'enclavement de terrain,
- qui ouvre un potentiel de développement pour le futur

DOO

Prescriptions en matière de
développement urbain, pour des raisons
paysagères

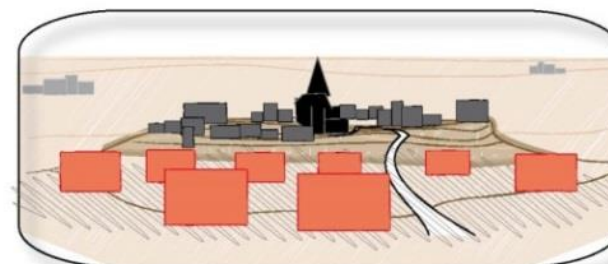
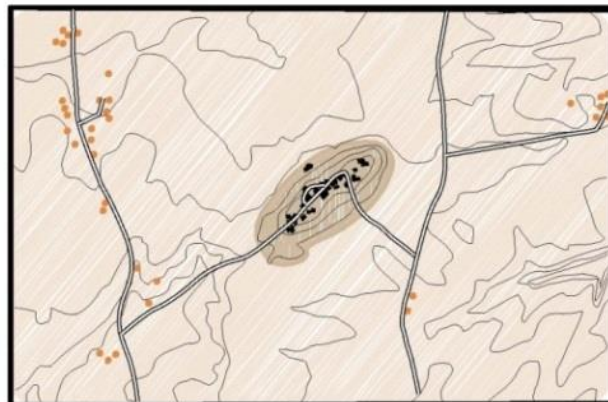
● Villages de pentes

● Villages de crêtes

1. Maîtriser l'étalement urbain : voir ci-dessus
2. Favoriser l'intégration paysagère des zones à urbaniser :

- en adaptant la composition du projet urbain au relief naturel
- en ménageant des ouvertures sur le paysage (préservation de vues lointaines)
- en aménageant des perspectives sur des éléments particuliers du paysage (points d'appels, vues, ...), grâce à un choix approprié d'implantation des constructions et d'orientation des voies structurantes

Les villes et villages sur relief (pente, promontoire)



La tentation de prolonger
l'urbanisation de manière
linéaire, la solution de facilité



La tentation de
prolonger
l'urbanisation sur
le plat en
contrebas, la
solution de
facilité

Recommandations



Définir les enveloppes constructibles au plus
près de l'existant



Préserver le glacis naturel et/ou agricole



Implanter judicieusement les constructions pour préserver
des échappées visuelles, des fenêtres ouvertes ou dérobées
sur la campagne, des panoramas, ...



Envisager une trame de voirie :

- qui soit inspirée de la trame historique (orientation des axes, rapport à l'espace public, ...)
- qui suivent les lignes topographiques
- qui ouvre un potentiel de développement pour le futur



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE

PLUi-HD

De la Communauté d'agglomération Bergeracoise

Orientation d'Aménagement et de programmation

OAP « Gare de Bergerac »

Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé en date du 13 janvier 2020

Modification n°1 du PLUi – Septembre 2024

BERGERAC • BOSSET • BOUNIAGUES • COLOMBIER • COURS-DE-PILE • CREYSSE • CUNÈGES • FRAISSE • GAGEAC-ET-ROUILLAC • GARDONNE • GINESTET • LA FORCE • LAMONZIE-SAINT-MARTIN • LAMONZIE-MONTASTRUC • LE FLEIX • LEMBRAS • LUNAS • MESCOULES • MONBAZILLAC • MONESTIER • MONFAUCON • MOULEYDIER • POMPORT • PRIGONRIEUX • QUEYSSAC • RAZAC-DE-SAUSSIGNAC • RIBAGNAC • ROUFFIGNAC-DE-SIGOULÈS • SAINT-GEORGES-DE-BLANCANEIX • SAINT-GERMAIN-ET-MONS • SAINT-GÉRY • SAINT-LAURENT-DES-VIGNES • SAINT-NEXANS • SAINT-PIERRE-D'EYRAUD • SAINT-SAUVEUR-DE-BERGERAC • SAUSSIGNAC • SIGOULÈS-ET-FLAUGEAC • THÉNAC



1.a SITUATION ET OBJECTIFS RETENUS



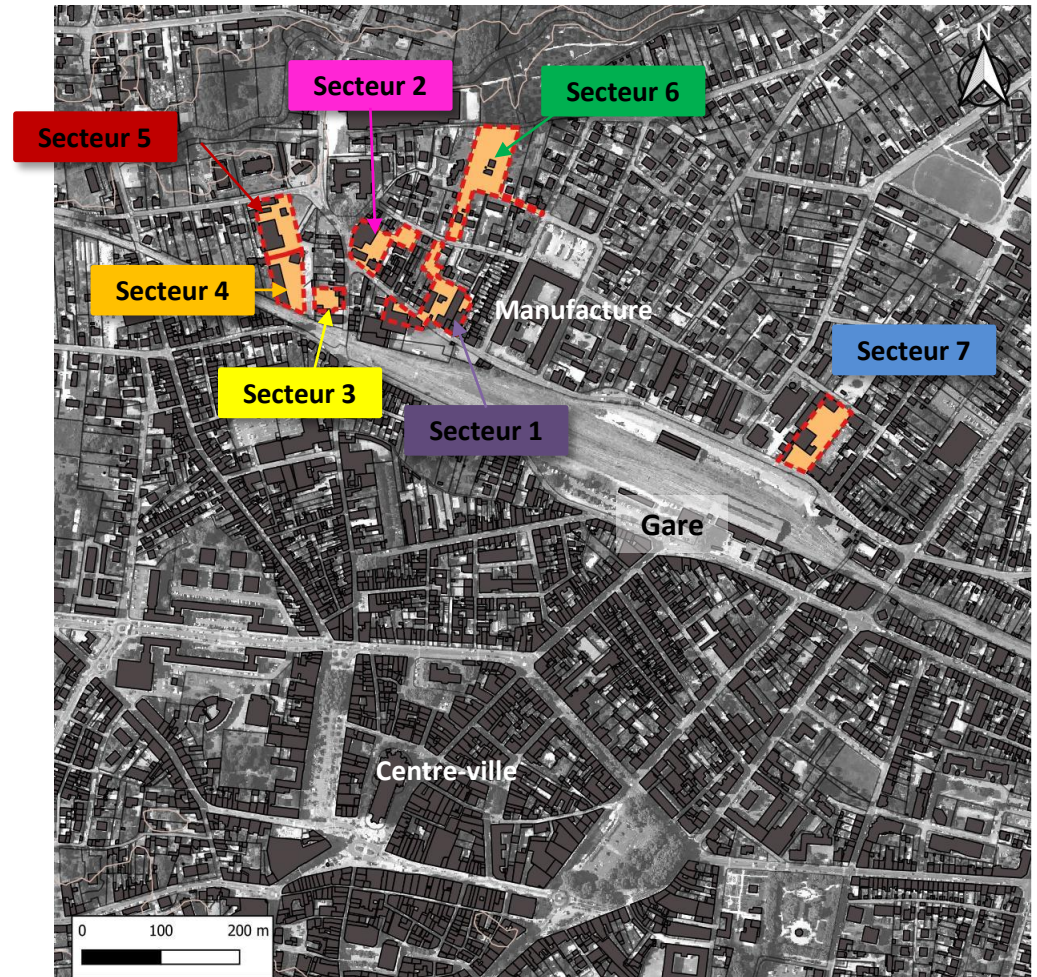
SITUATION

Les secteurs d'OAP se situent à proximité de la gare, sur la frange nord de la voie ferrée, dans la continuité du centre-ville. Les 6 premiers secteurs sont regroupés à proximité de l'ancienne manufacture à l'Ouest. Le dernier se situe plus à l'est. Les formes urbaines de ce quartier sont marquées par un habitat individuel relativement dense et des bâtiments d'activités industrielles ou artisanales sur des emprises plus importantes. C'est particulièrement sur certaines de ces emprises, parfois en friches, qu'ont été ciblées les OAP.

OBJECTIFS

- Développer de l'habitat à proximité de la gare et en lien avec le projet phare de réhabilitation de l'ancienne manufacture des tabacs.
- Lutter contre la rétention foncière et la vacance. Reconvertir des friches urbaines.
- Améliorer et animer le quartier de la gare.
- Développer les parcours résidentiels en proposant de nouveaux produits logements.
- Diversifier l'offre et apporter de la mixité dans les quartiers résidentiels.

Plan des OAP de la Gare de Bergerac



1.b ELEMENTS DE PROGRAMMATION

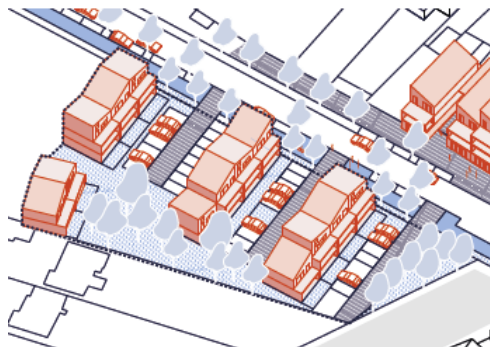
Secteurs	Surface	Programme envisagé	Part de logements sociaux
1- Bvd Santraille ouest	4500 m ²	40 logements R+2/3 sur Bd Santraille - Rdc sur rue St-Simon	25%
2- Rue Montesquieu nord	2400 m ²	20 logements Rdc/R+2	50%
3- Rue Montesquieu sud	1100 m ²	20 logements Locaux commerciaux/activités Rdc/R+2	50%
4- Rue Hérédia sud	2600 m ²	30 logements R+2/R+3	25%
5- Rue Hérédia nord	2600 m ²	30 logements R+2/R+3	50%
6- Rue St-Simon	5300 m ²	30 logements R+2	25%
7- Bvd Santraille est	3800 m ²	50 logements R+2	25%

1.c ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

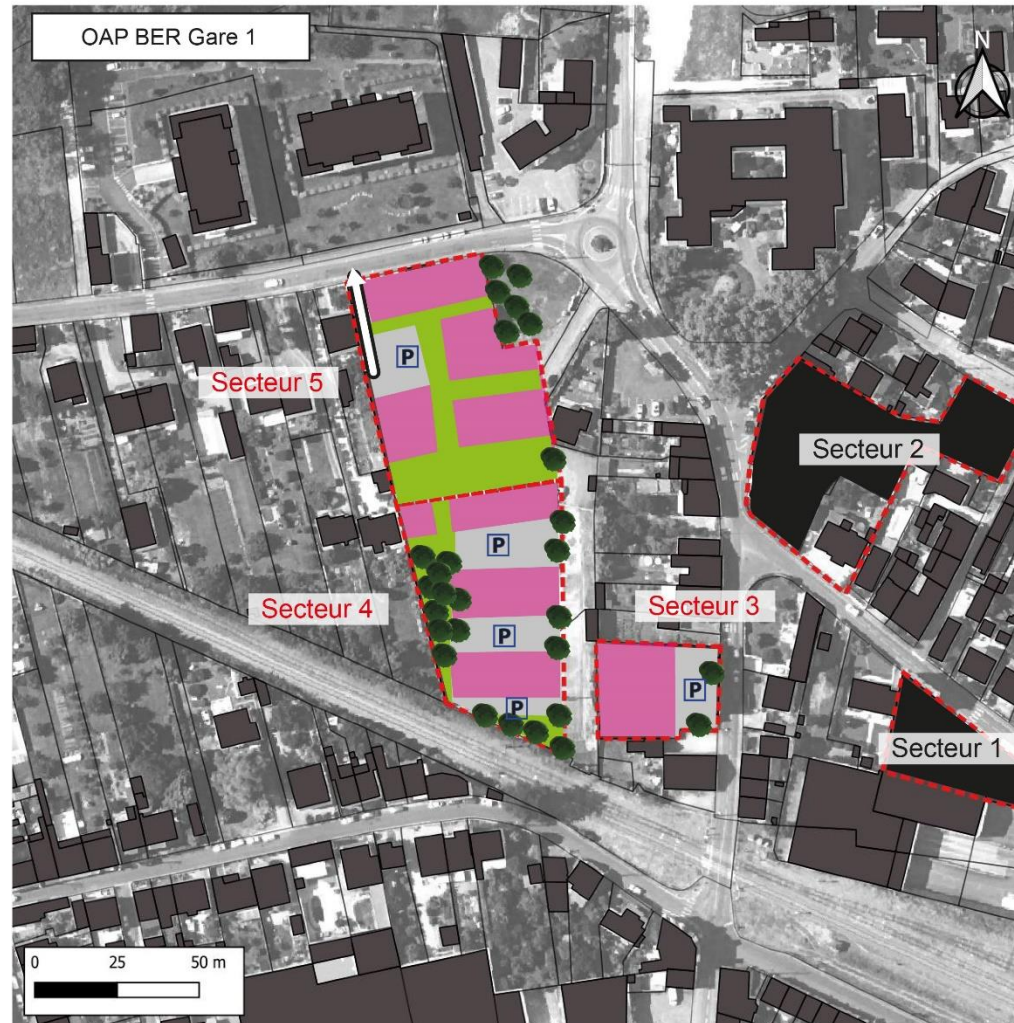
OAP 1 – Secteurs 3, 4 et 5



Secteur 5



Secteur 4



Secteur 3

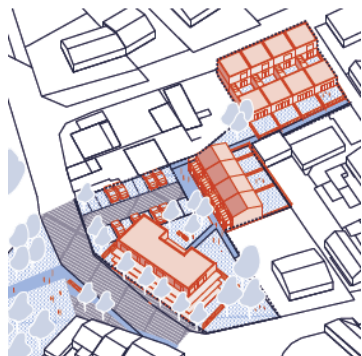
- P Parking privé
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Espace de jardin privé ou public

Modification n°1 du PLUi

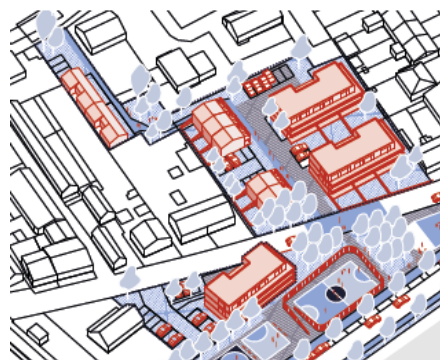
Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Cabinet Noël-Courtesy le 30.11.2022

1.c ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

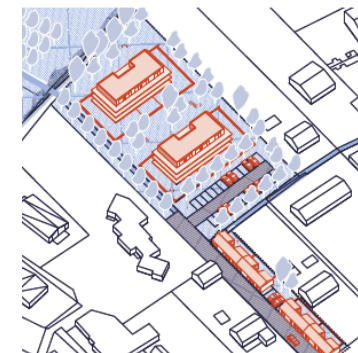
OAP 2 – Secteurs 1, 2 et 6



Secteur 2



Secteur 1



Secteur 6

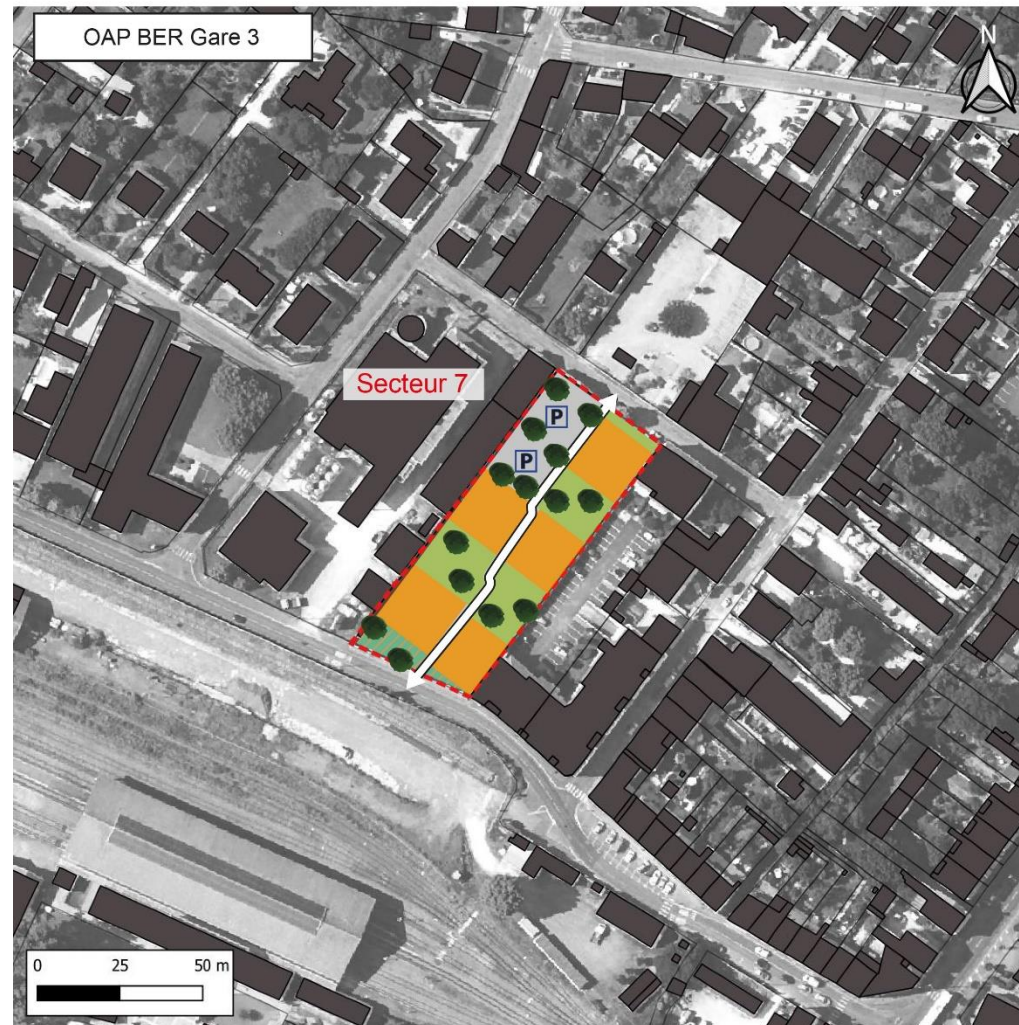
- Voie de desserte locale
- [P] Parking privé
- Réseau de promenades et modes doux
- [Pink] Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- [Orange] Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- [Green] Espace de jardin privé ou public
- Principe d'ambiance végétale
- ... Haies et espaces de transition paysagère à créer

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Cabinet Noël-Courtey le 25.11.2022

1.c ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

OAP 3 – Secteur 7



- Voie de desserte locale
-  Parking privé
-  Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
-  Espace public
-  Espace de jardin privé ou public
-  Principe d'ambiance végétale

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Cabinet Noël-Courtesy le 30.11.2022



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE

PLUi-HD

De la Communauté d'agglomération Bergeracoise

Orientation d'Aménagement et de programmation

OAP « Route de Bordeaux » - OAP valant Règlement

Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé en date du
13 janvier 2020

Modification n° 1 du PLUI – Septembre 2024

BERGERAC • BOSSET • BOUNIAGUES • COLOMBIER • COURS-DE-PILE • CREYSSE • CUNÈGES • FRAISSE • GAGEAC-ET-ROUILLAC • GARDONNE • GINESTET • LA FORCE • LAMON-
ZIE-SAINT-MARTIN • LAMONZIE-MONTASTRUC • LE FLEIX • LEMBRAS • LUNAS • MESCOULES • MONBAZILLAC • MONESTIER • MONFAUCON • MOULEYDIER • POMPORT • PRIGONRIEUX •
QUEYSSAC • RAZAC-DE-SAUSSIGNAC • RIBAGNAC • ROUFFIGNAC-DE-SIGOULÈS • SAINT-GEORGES-DE-BLANCANEIX • SAINT-GERMAIN-ET-MONS • SAINT-GÉRY • SAINT-LAURENT-DES-VIGNES •
SAINT-NEXANS • SAINT-PIERRE-D'EYRAUD • SAINT-SAUVEUR-DE-BERGERAC • SAUSSIGNAC • SIGOULÈS-ET-FLAUGEAC • THÉNAC





Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser aux abords de la route de Bordeaux sur les communes de Bergerac, Lamonzie-Saint-Martin et Saint – Laurent- des-Vignes.

En application de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme , elle précise les conditions d'aménagement et d'équipement et se substitue aux dispositions du règlement tout en garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.



SOMMAIRE / ROUTE DE BORDEAUX

1.a SCHEMA D'AMENAGEMENT ET OBJECTIFS RETENUS	4
1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTES SÉQUENCES	6
2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION	13
a. Mixité fonctionnelle	
b. Echéancier d'ouverture a l'urbanisation	
c. Mixité sociale	
3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE	21
a. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions	
b. Principes de qualité architecturale	
c. Principes patrimoniaux et paysagers	
4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES	29
5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS	29
6. RESEAUX	30
SYNTHESE	32

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

1.a SCHEMA D'AMENAGEMENT ET OBJECTIFS RETENUS



SITUATION

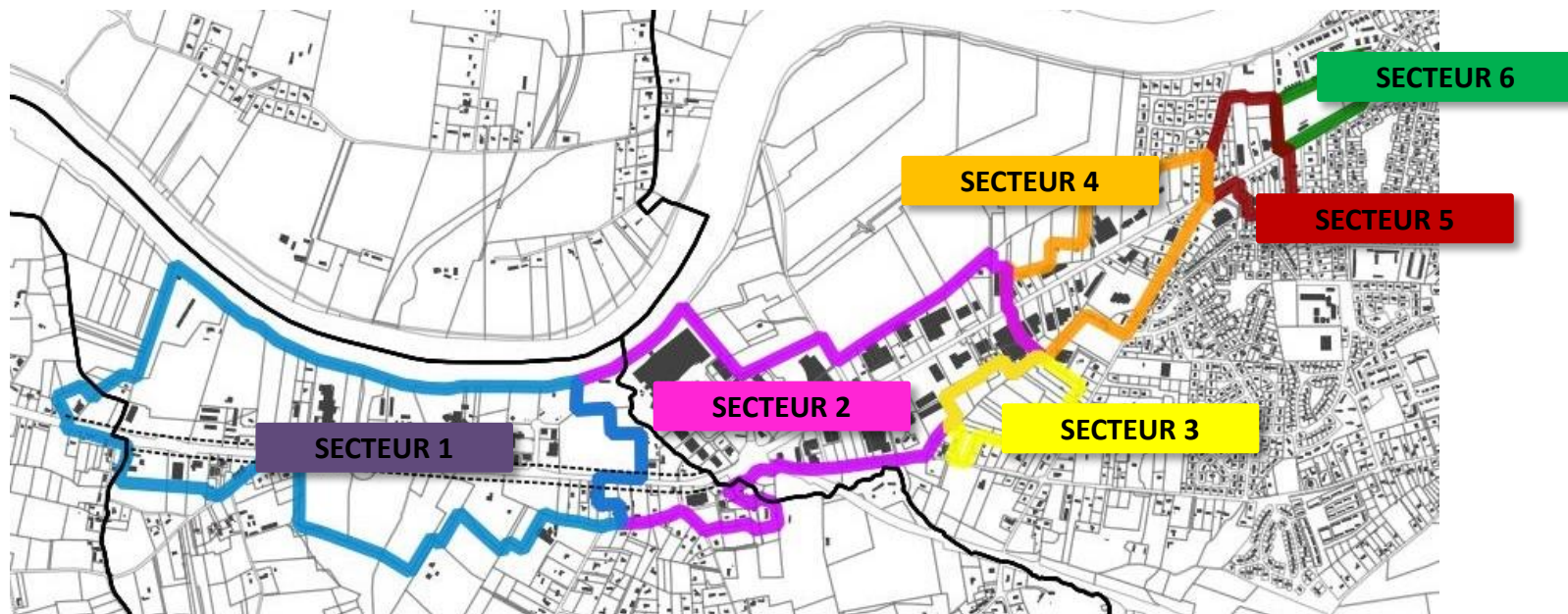
Le territoire de l'OAP est situé de part et d'autre de la RD936, dite « Route de Bordeaux », dans un secteur mixte (zone commerciale / habitat). Ce secteur correspond à une entrée de ville structurante pour le territoire de la CAB, et plus particulièrement pour la commune de Bergerac. Le territoire de l'OAP se trouve sur les communes de Bergerac, Saint-Laurent-des-Vignes et Lamonzie-Saint-Martin

OBJECTIFS

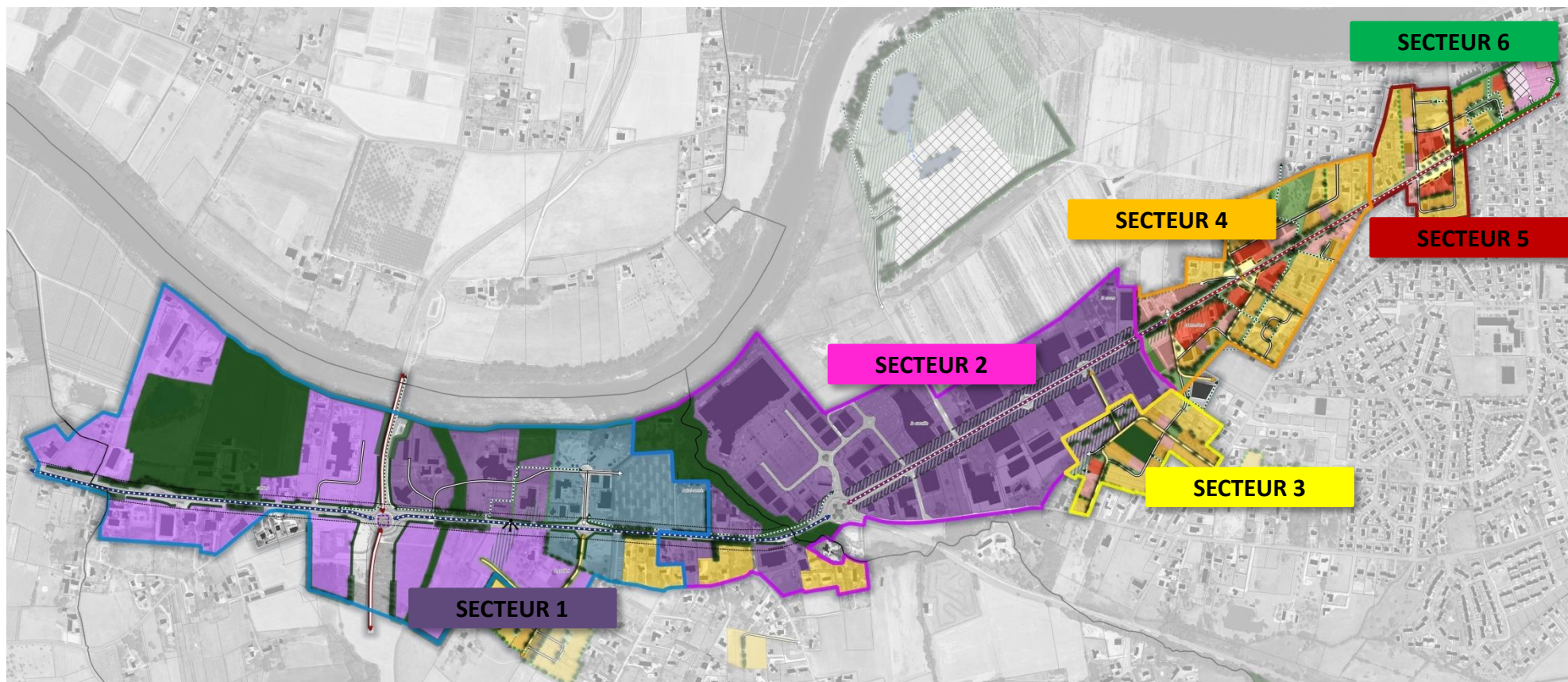
Les objectifs de l'OAP Route de Bordeaux sont :

- Marquer l'« entrée de l'agglomération »
- Requalification de la voie : végétalisation, réaménagement pour permettre les cheminements doux, sécurisation de tous les flux notamment dans les secteurs proches de la Madeleine : reconquête de parcelles pour de l'habitat, densification, création et aménagement d'espaces publics ;
- Organisation et développement des quartiers en second rang.

Plan des secteurs de la Route de Bordeaux



1.a SCHEMA D'AMENAGEMENT ET OBJECTIFS RETENUS



Plan des secteurs de la Route de Bordeaux

1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

Légende

Figurés ponctuels

-  Carrefour à aménager
-  Principe d'ambiance végétale
-  Perspective paysagère à valoriser

Figurés linéaires

-  Front bâti à créer
-  Frange paysagère à créer / à valoriser
-  Strate arbustive à créer ou à valoriser
-  Haie et espace de transition paysagère à créer
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Voie de desserte locale
-  Voie principale à restructurer – Ambiance séquence urbaine
-  Voie principale à restructurer – Ambiance séquence commerciale
-  Voie principale à restructurer – Ambiance séquence routière
-  Réseau de promenades et modes doux
-  Front bâti (RDC commercial)

Figurés surfaciques

-  Front bâti à créer
-  Zone d'implantation préférentielle du bâti (hors construction légère)
-  Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
-  Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
-  Secteur d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Secteur d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
-  Secteur à dominante d'activité économique (secteur 6)
-  Secteur à vocation mixte d'activités et de commerces
-  Secteur d'aménagement commercial
-  Pièce d'eau
-  Espace public et partagé végétal
-  Espace public et partagé minéral
-  Espace public et partagé mixte
-  Espace de nature à créer ou à préserver
-  Bâtiment à démolir à terme
-  Reconquête paysagère le long de la Route de Bordeaux sur les emprises publiques et le foncier privé

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

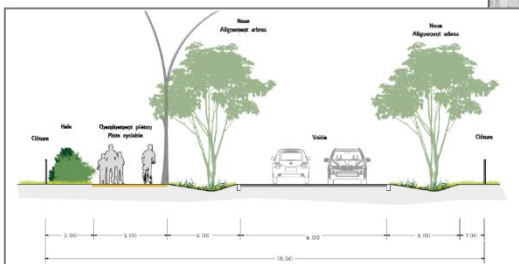
1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

SECTEUR 1

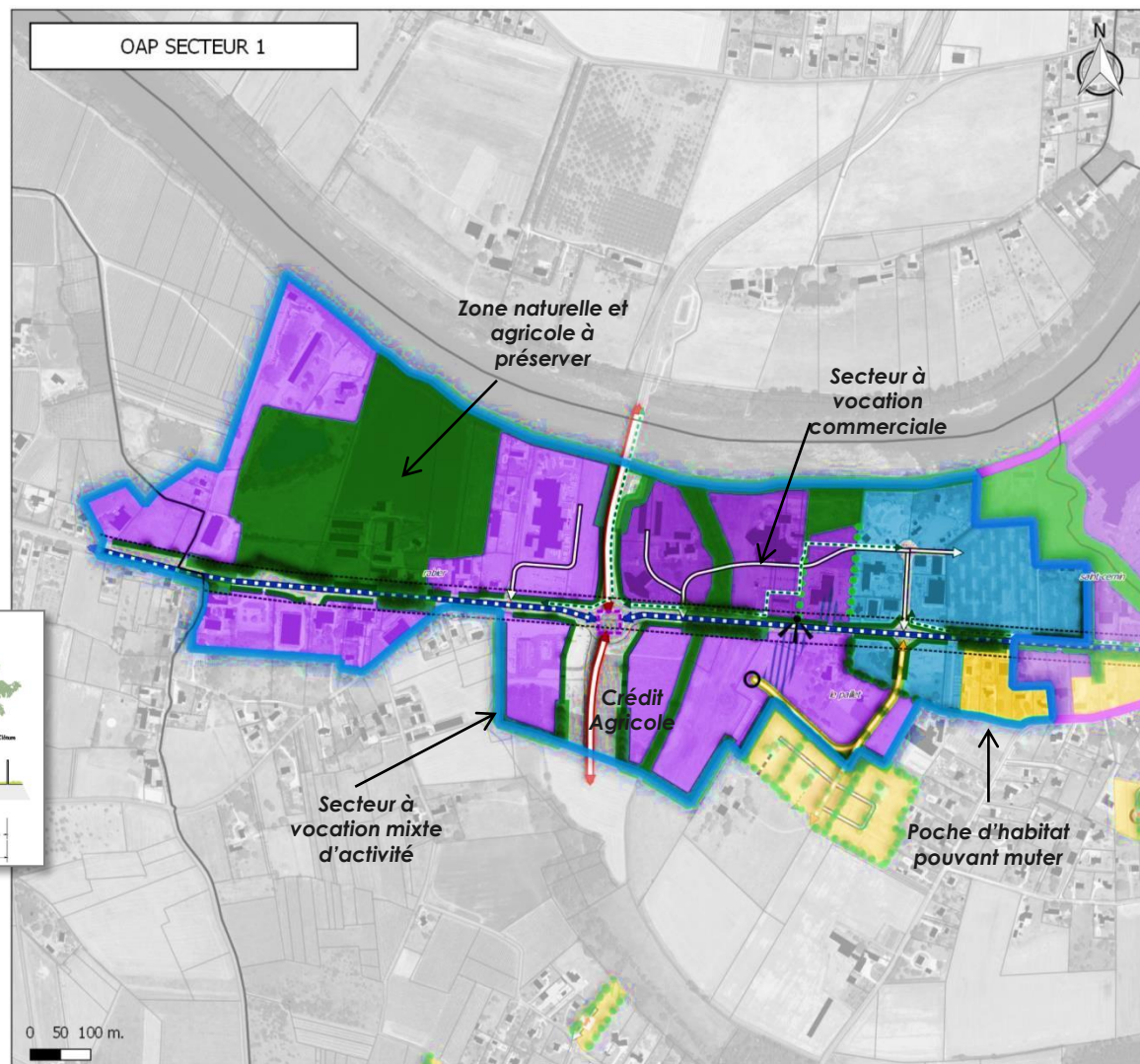


Secteur à dominante économique (cf. mixité fonctionnelle)

Enjeu principal : Marquer une porte d'entrée de l'agglomération en appui sur le carrefour (RD936- rocade) par un traitement végétal spécifique des abords



Aménager l'espace public - Coupe de principe sur la séquence routière



Légende

Figurés ponctuels

- Aire de retournement
- Carrefour à aménager
- Principe d'ambiance végétale
- ▽ Perspective paysagère à valoriser

Figurés linéaires

- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie principale
- Voie de desserte locale
- Voie principale à restructurer
- Ambiance séquence routière
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Voie secondaire

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à vocation de loisirs
- Secteur à vocation mixte d'activités et de commerces
- Zone d'aménagement commercial
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace à végétaliser

Prescriptions linéaires

- Recul imposé selon les études de dérogation aux dispositions de la loi Barnier (L.111-6 et suivant du Code de l'Urbanisme)

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

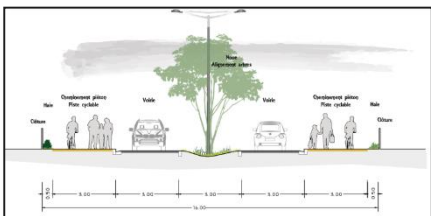
1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

SECTEUR 2

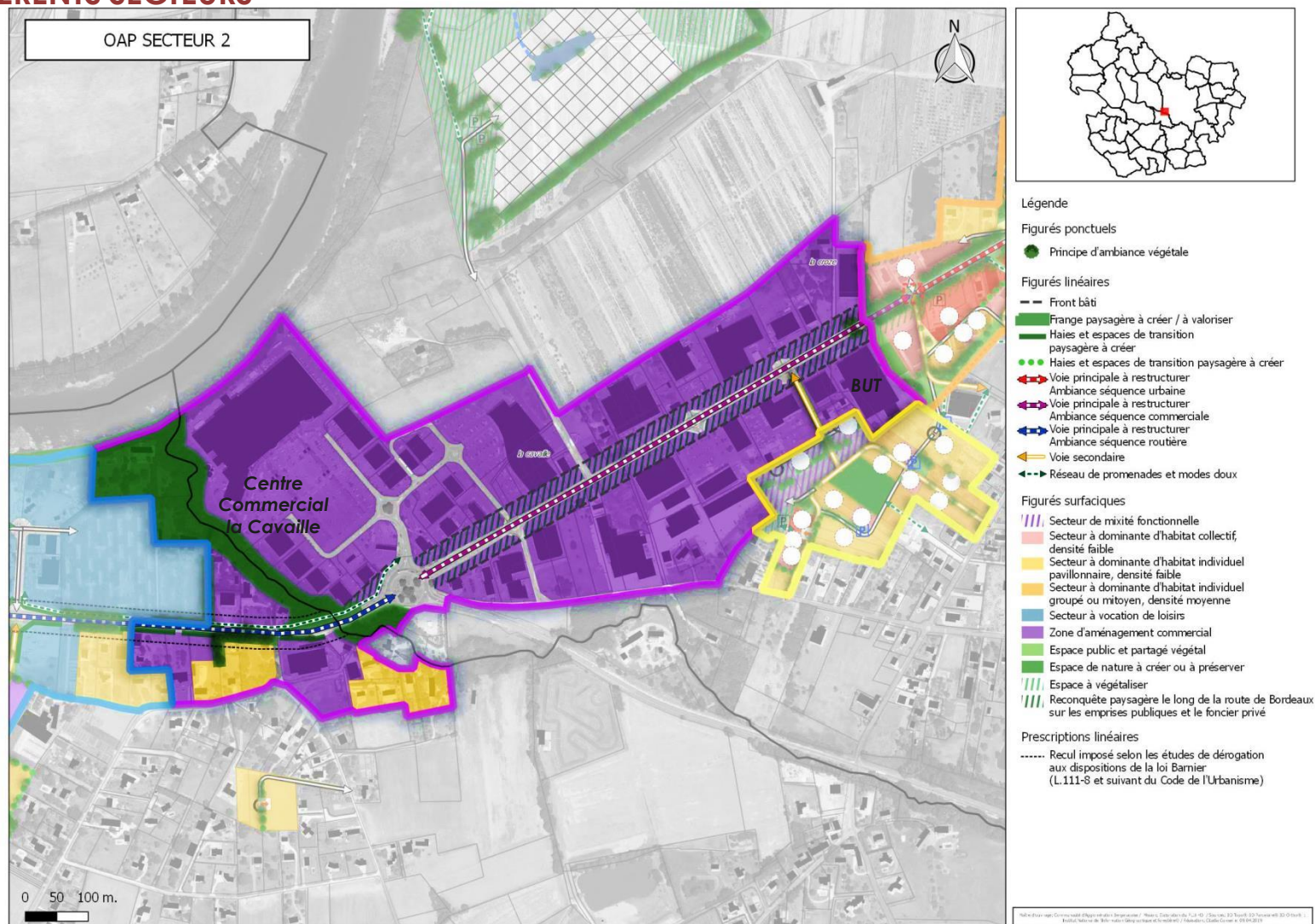


Secteur à dominante commerciale (cf. mixité fonctionnelle)

Enjeu principal :
Requalifier la Route de Bordeaux, vitrine de la zone commerciale par un traitement spécifique de celle-ci.



Aménager l'espace public -
Coupe de principe sur la
séquence commerciale



OAP / ROUTE DE BORDEAUX

1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTES SEQUENCES

SECTEUR 3



Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Artisanat

Enjeu principal :
Développer un secteur à dominante résidentielle sur un secteur vierge de toute construction.
Promouvoir une mixité des formes urbaines et permettre l'accueil d'activités artisanales, en interface avec la zone commerciale.



Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- P Aire de stationnement privé
- P Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- ➡ Mutualisation des entrées

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Réseau de promenades et modes doux

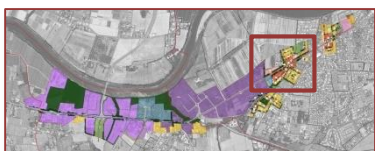
Figurés surfaciques

- /// Secteur de mixité fonctionnelle
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Zone d'aménagement commercial
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver
- /// Espace à végétaliser

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

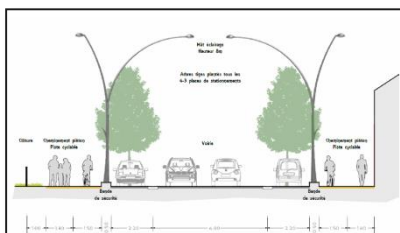
1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTES SEQUENCES

SECTEUR 4

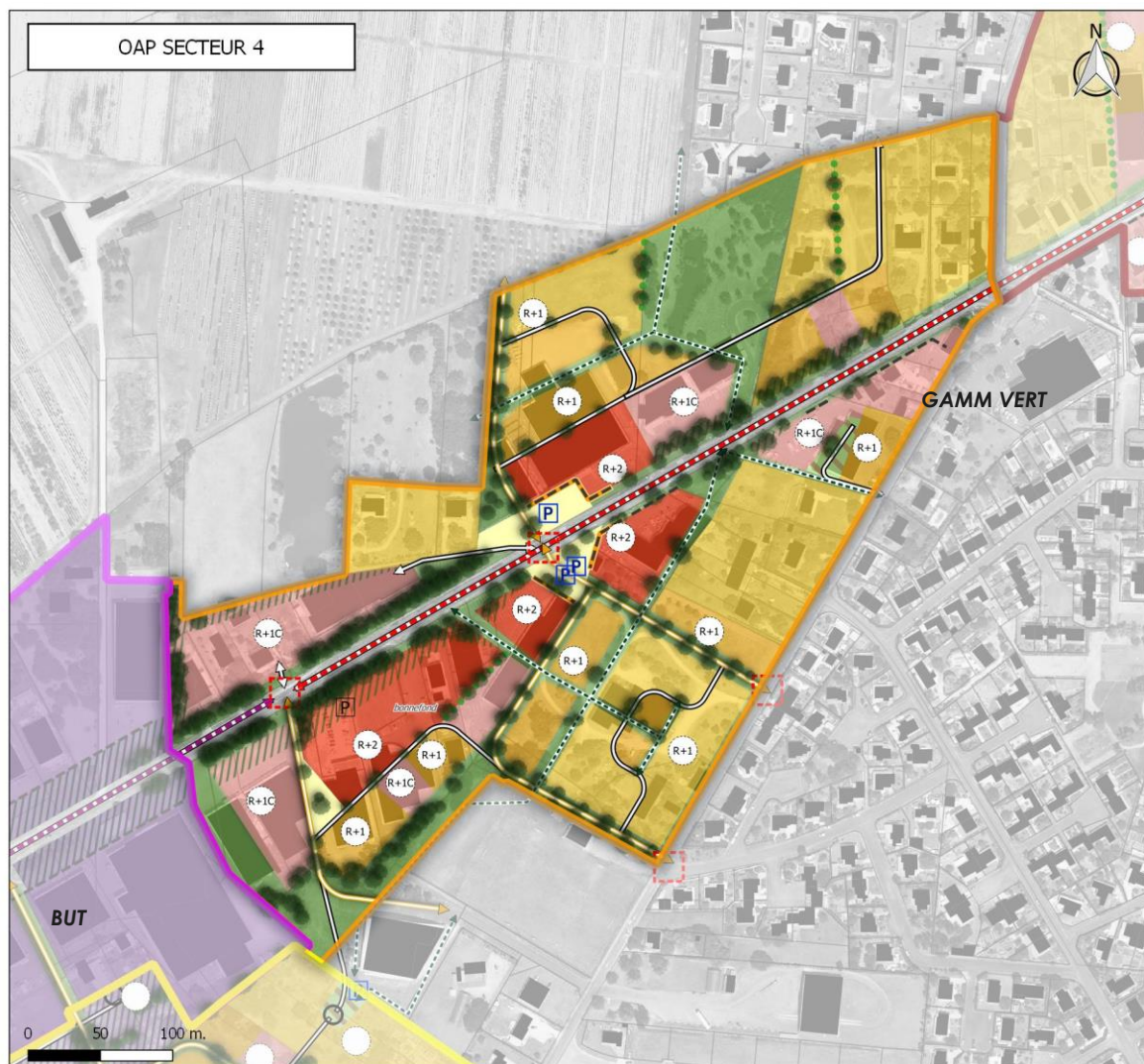


Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces et services de proximité, tertiaire

Enjeu principal : Engager une démarche de renouvellement urbain sur ce secteur (urbain et paysager). Valoriser l'image de l'entrée du centre-ville de Bergerac par un traitement spécifique de la route de Bordeaux (alternance végétal, front bâti et espace public structurant).



Aménager l'espace public - Coupe de principe sur la séquence urbaine



Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ⬢ Carrefour à créer
- P Aire de stationnement privé
- P Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale

Figurés linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie principale à restructurer
- Ambiance séquence urbaine
- Voie principale à restructurer
- Ambiance séquence commerciale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti (RDC commerces)

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Zone d'aménagement commercial
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- /// Espace à végétaliser
- /// Reconquête paysagère le long de la route de Bordeaux sur les emprises publiques et le foncier privé

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

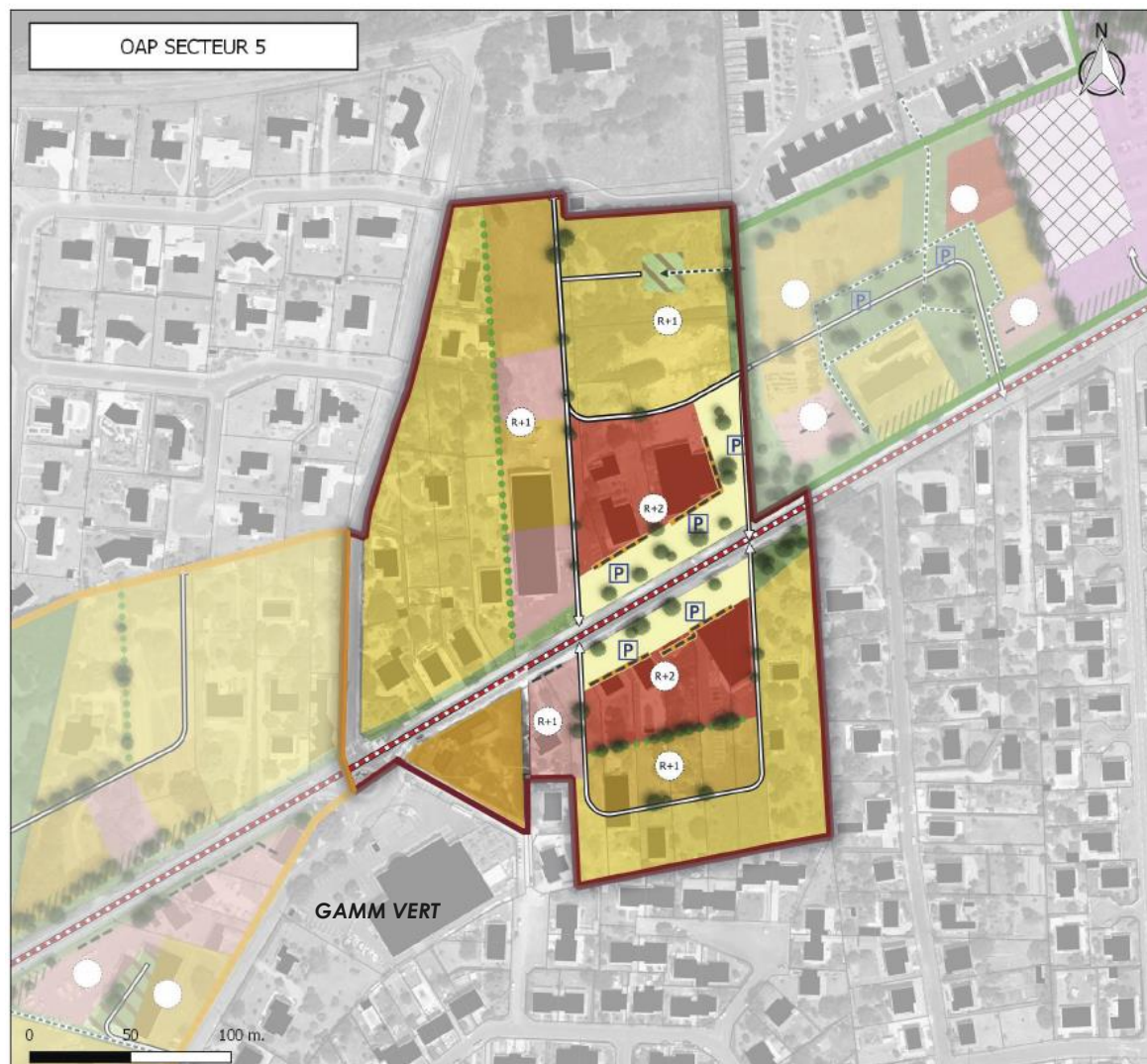
1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

SECTEUR 5



Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces et services de proximité, tertiaire

Enjeu principal : Engager une démarche de renouvellement urbain sur ce secteur (urbain et paysage). Valoriser l'image de l'entrée du centre-ville de Bergerac par un traitement spécifique de la route de Bordeaux (alternance végétal, front bâti et espace public structurant).



Légende

Figurés ponctuels

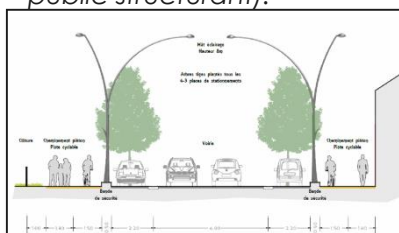
- Hauteur indicative des bâtiments
- [P] Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale

Figurés linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Voie principale à restructurer
- ↔ Voie principale à restructurer
- ↔ Voie principale à restructurer
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti (RDC commerces)

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte



Aménager l'espace public - Coupe de principe sur la séquence urbaine

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

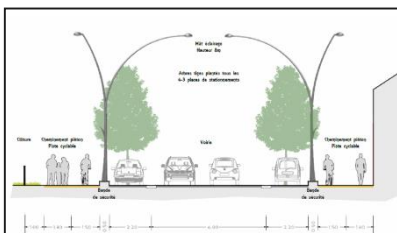
1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

SECTEUR 6

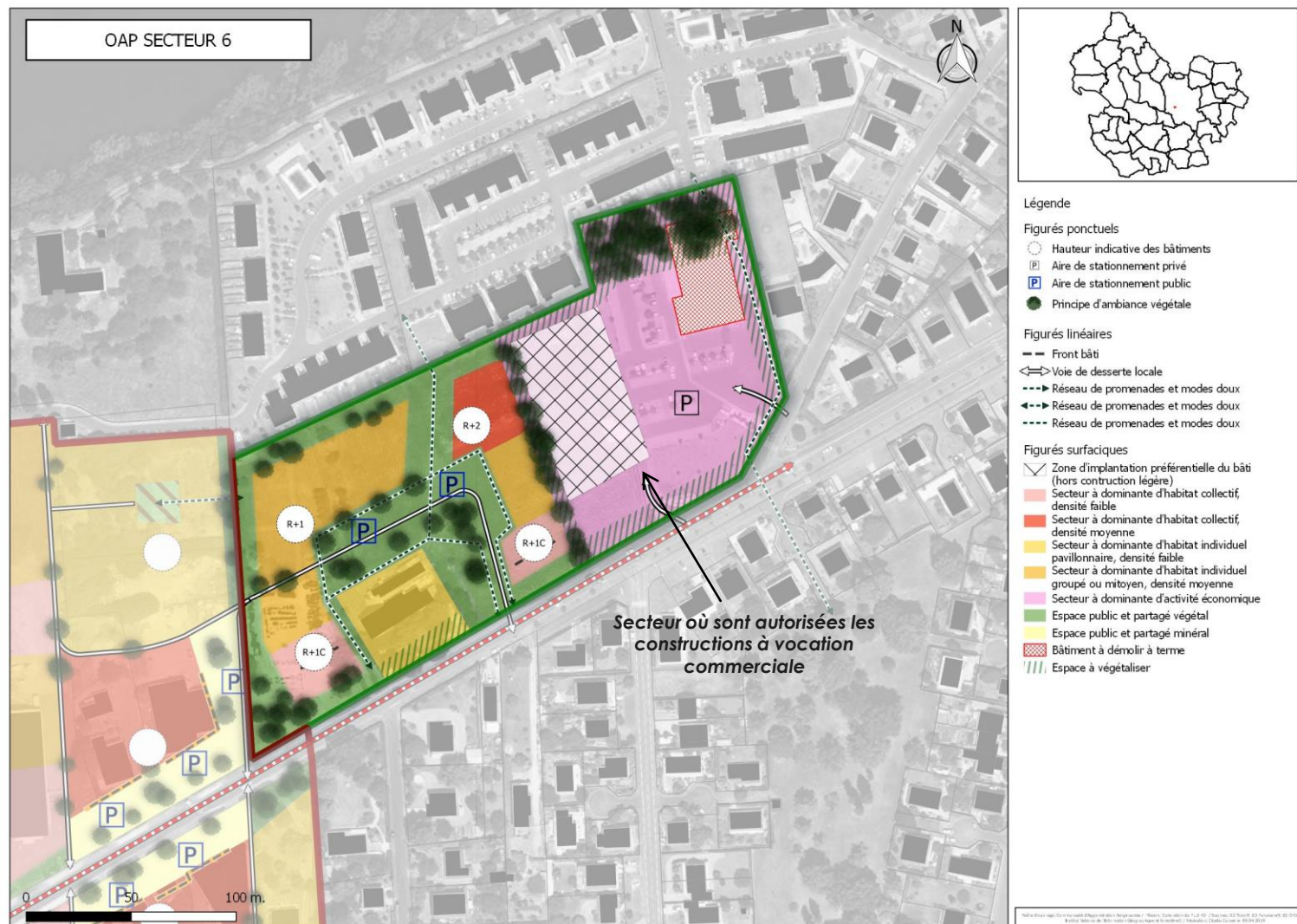


Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces, tertiaire

Enjeu principal : Engager une démarche de renouvellement urbain sur ce secteur. Valoriser l'image de l'entrée du centre-ville de Bergerac par un traitement spécifique de la route de Bordeaux (alternance végétal, front bâti et espace public structurant).



Aménager l'espace public - Coupe de principe sur la séquence urbaine



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte. Il s'agit de conforter, par le renouvellement et le développement urbain de ce secteur, l'entrée de ville dite « Route de Bordeaux » sur les communes de Bergerac, Saint-Laurent-des Vignes et Lamonzie-Saint-Martin (RD936). **Une mutation des locaux d'activités vers des locaux d'habitation est possible sur les secteurs 4, 5 et 6, sous condition de respecter une hauteur maximum de R+2 étages.**
- En conformité avec l'OAP graphique :

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 1		<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u> , les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u> , les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	VOCATION MIXTE D'ACTIVITÉS ET DE COMMERCES ET AUTRES ACTIVITÉS TERTIAIRES, ARTISANALES ET INDUSTRIELLES SANS NUISANCES. 		- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. Les constructions à usage commercial comprises entre 300 m² et 1000 m² de surface de vente sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. Ces constructions sont limitées à un commerce par unité foncière. - Les constructions à usage d'activités de services, d'industrie, d'artisanat et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. - Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros autorisées dans la zone. - Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière. - Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée ou existante.

SECTEUR 1

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 1		<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	SECTEURS À VOCATION COMMERCIALE 	▪ Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. ▪ Les constructions à usage d'habitation. ▪ Les parcs d'attraction. ▪ Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs. ▪ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage.	▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. ▪ Les constructions à usage commercial supérieures à 300 m² de surface de vente et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. ▪ Les constructions à usage d'activités de services et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. ▪ Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales autorisées dans la zone et répondent aux besoins des activités artisanales et industrielles existantes avant la date d'approbation du présent PLUi. ▪ Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée ou existante à la date d'approbation du PLUi.
	SECTEUR À VOCATION DE LOISIRS (<u>observation : pas de commerces</u>) 		▪ Les constructions, extensions et aménagements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone à condition que celles-ci limitent au maximum l'imperméabilisation des sols . ▪ Les constructions à usage de restauration. ▪ L'aménagement d'aires de jeux et de sports. ▪ L'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment.

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 1		<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	ZONE URBAINE À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE PEU DENSE A des fins de logements et/ou hébergement (se référer à l'OAP graphique) 	- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. - Les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (hors galerie marchande) - Les parcs d'attraction. - Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs. - Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. - Les aires d'accueil des gens du voyage. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. - Les dépôts de toute nature. - Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge des plans de prévention des risques, par la zone « 11 », pour les secteurs identifiés au zonage.	Les constructions à usage commercial comprises entre 300 m² et 1000 m² de surface de vente sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. Ces constructions sont limitées à un commerce par unité foncière. - Les constructions à usage d'activités de services, d'industrie, d'artisanat et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. - Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros autorisées dans la zone. - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et les activités de restauration uniquement si ces dernières sont liées à une structure d'hébergement existante ou projetée. - Dans les secteurs soumis à des dispositions en matière de risques, établies dans le cadre de plans de prévention des risques identifiés au zonage, les constructions seront autorisées sous réserves de respecter les prescriptions de ces documents. - Les aménagements, restaurations, extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale) des constructions à vocation d'habitation régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLUi - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration : - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. - A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances pour le voisinage.

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 2	SECTEURS À VOCATION COMMERCIALE 	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites</u> ▪ Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. ▪ Les constructions à usage d'habitation. ▪ Les parcs d'attraction. ▪ Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs. ▪ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage. ▪ Les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (hors galerie marchande)	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :</u> ▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. ▪ Les constructions à usage commercial supérieures à 300 m² de surface de vente et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. ▪ Les constructions à usage d'activités de services et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. ▪ Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales autorisées dans la zone et répondent aux besoins des activités artisanales et industrielles existantes avant la date d'approbation du présent PLUi. ▪ Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée ou existante à la date d'approbation du PLUi.

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 2		<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	ZONE URBAINE À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE PEU DENSE 	▪ Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. ▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. ▪ Les parcs d'attraction. ▪ Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs. ▪ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage. ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. ▪ Les dépôts de toute nature. ▪ Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge des plans de prévention des risques, par la zone « I1 », pour les secteurs identifiés au zonage. ▪ Les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (hors galerie marchande)	▪ Les constructions à usage commercial comprises entre 300 m² et 1000 m² de surface de vente sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. Ces constructions sont limitées à un commerce par unité foncière. ▪ Les constructions à usage d'activités de services, d'industrie, d'artisanat et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. ▪ Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros autorisées dans la zone. ▪ Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et les activités de restauration uniquement si ces dernières sont liées à une structure d'hébergement existante ou projetée. ▪ Dans les secteurs soumis à des dispositions en matière de risques, établies dans le cadre de plans de prévention des risques identifiés au zonage, les constructions seront autorisées sous réserves de respecter les prescriptions de ces documents. ▪ Les aménagements, restaurations, extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale) des constructions à vocation d'habitation régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLUi ▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration : - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. - A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances pour le voisinage.

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEURS 3, 4 et 5		<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	ZONE URBAINE DENSE MIXTE (observation : <u>commerces sous conditions</u>)	▪ Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. ▪ Les constructions à usage de commerce de gros. ▪ Les constructions et installations à usage industriel. ▪ Les constructions à usage d'entrepôt. ▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. ▪ Les parcs d'attraction. ▪ Les terrains de camping et de caravanning les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs. ▪ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage. ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. ▪ Les dépôts de toute nature.	▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration : - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. - A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances pour le voisinage. ▪ L'extension ou la transformation des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances. ▪ Les constructions à usage d'activités de services et de bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement. ▪ Les aménagements, restaurations, extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale) des constructions ou occupations du sol existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLUi ou soumises à des conditions particulières, à condition que les aménagements, restaurations et extensions n'en augmentent par les nuisances. ▪ Les constructions à vocation artisanale ou commerciale d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² dans les secteurs localisés par l'OAP graphique et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement,

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 6		<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	ZONE URBAINE DENSE MIXTE (observation : <u>commerces sous conditions</u>)	▪ Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. ▪ Les constructions à usage de commerce de gros. ▪ Les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (hors galerie marchande) ▪ Les constructions et installations à usage industriel. ▪ Les constructions à usage d'entrepôt. ▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. ▪ Les parcs d'attraction. ▪ Les terrains de camping et de caravanning les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs. ▪ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage. ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. ▪ Les dépôts de toute nature.	▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration : - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. - A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances pour le voisinage. ▪ L'extension ou la transformation des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances. ▪ Les constructions à usage d'activités de services et de bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement. ▪ Les constructions à usage de commerce d'une surface de vente supérieure à 300 m² dans les secteurs localisés par l'OAP graphique et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement,

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR				
1/ECHÉANCIER					
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Non réglementé				
3/PROGRAMMATION	SECTEUR 1 ET 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5	SECTEUR 6
Forme urbaine	Secteur à dominante économique(cf. mixité fonctionnelle) <i>Nota : Quelques poches d'habitat ponctuent ces séquences</i>	Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Artisanat	Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces et services de proximité, tertiaire	Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces et services de proximité, tertiaire	Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces et services de proximité, tertiaire
Nbre de logements	Non réglementé	Entre 80 et 100 logements	Non réglementé		Entre 30 et 45 logements
Densité nette	Non réglementé	Entre 20 et 30 lgt/ha	Entre 30 et 40 lgt/ha		Entre 20 et 30 lgt/ha

C. MIXITE SOCIALE

Sur le secteur 3 : il est attendu **50%** de logements sociaux sur la totalité du volume de logements à produire.

Sur le secteur 4 et 5 : il est attendu **25%** de logements sociaux sur la totalité du volume de logements à produire

Sur le secteur 6 : il est attendu **50%** de logements sociaux sur la totalité du volume de logements à produire.

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

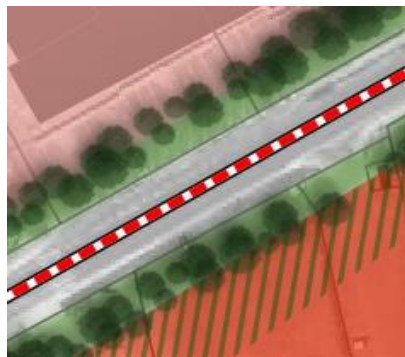
3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

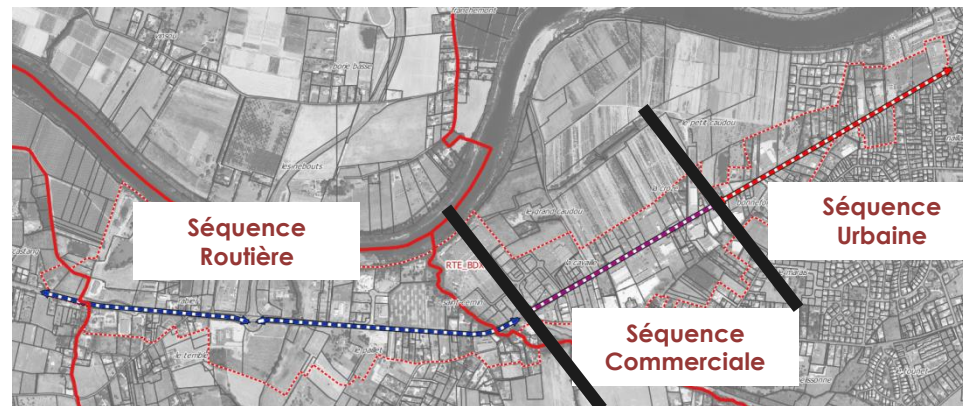
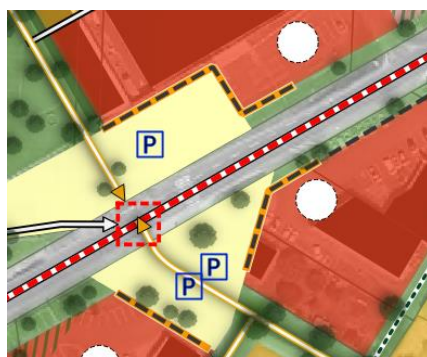
Traitement des espaces partagés

- Le réaménagement de la Route de Bordeaux devra être pensé de façon globale, sur l'ensemble des secteurs. Les ambiances aux abords de celle-ci devront être rythmées en alternant séquence végétale / naturelle (boisée) et séquence urbaine / commerciale (cf. coupes). En cohérence avec cette volonté, la priorité doit être donnée aux piétons et cycles. Une continuité dans les espaces publics devra donc être recherchée.

Exemple de secteur à
l'ambiance naturelle (boisée)



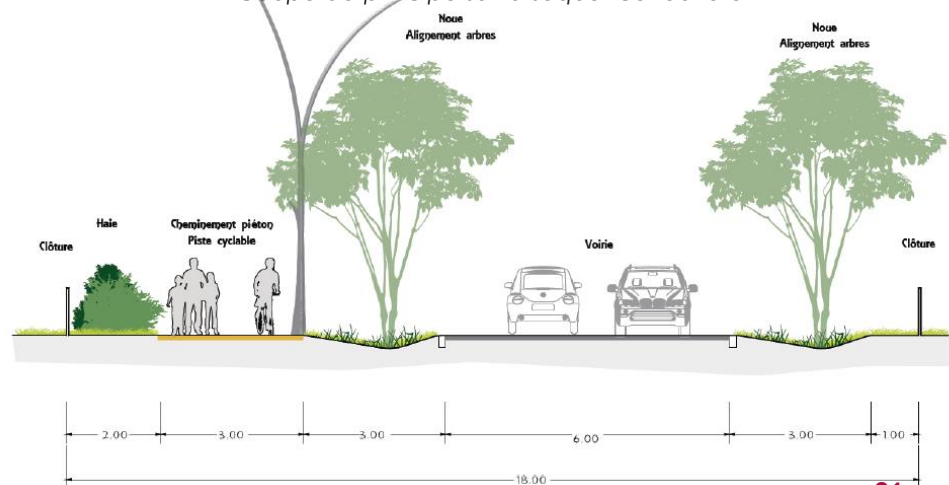
Exemple de secteur à
l'ambiance urbaine



Principe de traitement de la Route de Bordeaux ;
Source : étude de requalification de la zone commerciale de la
RD936 – mars 2014 – SIAMurba-Folius-INGETEC

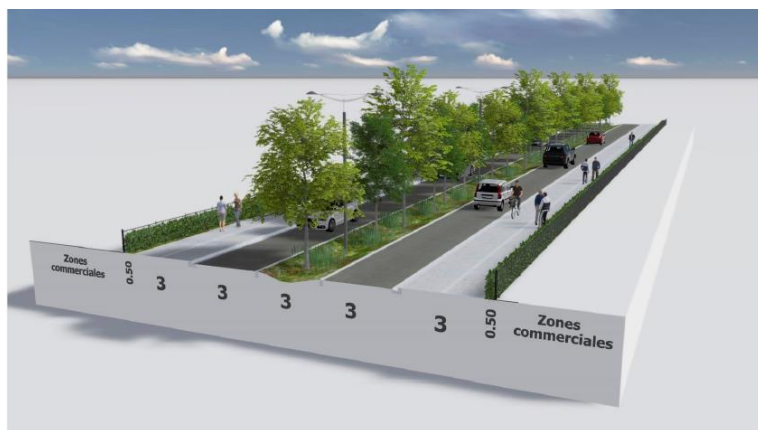
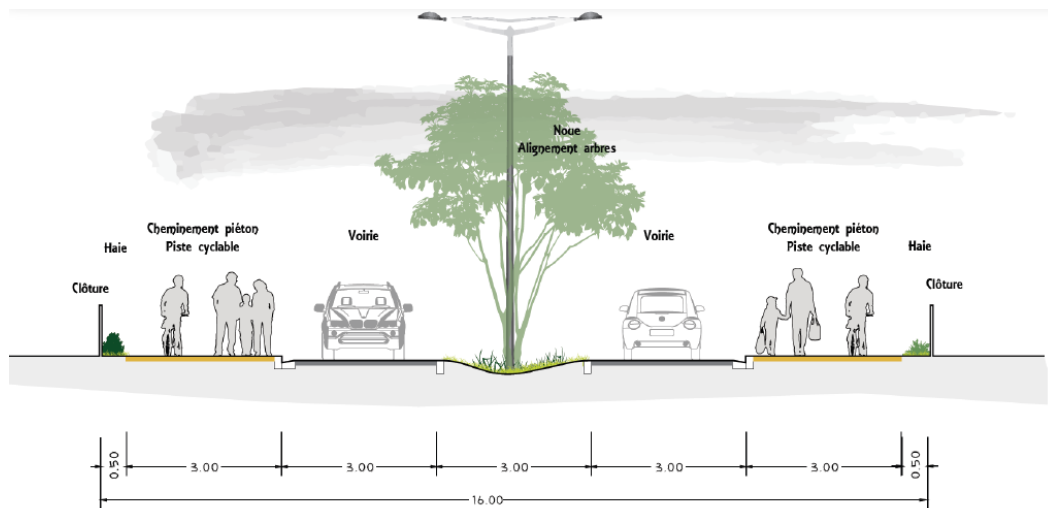
Coupe de principe . L'OAP graphique précise les ambiances souhaitées
sur l'ensemble du territoire de l'OAP .

Coupe de principe sur la séquence routière

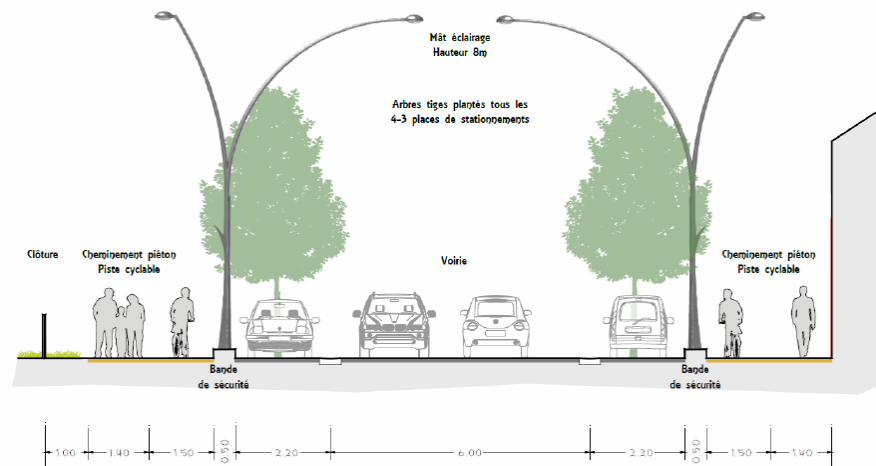


OAP / ROUTE DE BORDEAUX

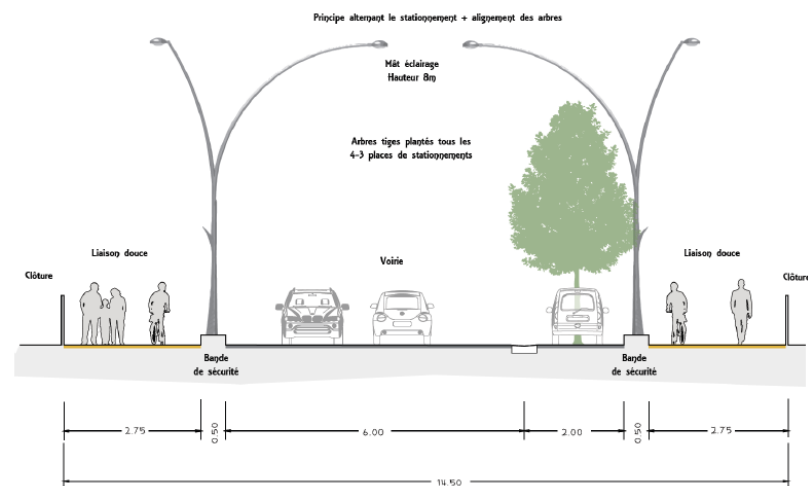
Coupe de principe sur la séquence commerciale



Coupe de principe sur la séquence urbaine



Coupe de principe remplaçant la coupe précédente pour les emprises restreintes



OAP / ROUTE DE BORDEAUX

- Différents espaces publics devront être prévus sur l'ensemble du territoire de l'OAP. Leur traitement devra prendre en compte les enjeux des différents secteurs, tant d'un point de vue urbain qu'environnemental et paysager.

Sur le secteur 3 :

- Plusieurs espaces de proximité, à dominante végétale, pourront être mis en place, sur l'ensemble de ce quartier. L'espace central devra être aménagé, tout en préservant le caractère naturel de cet espace et en prenant en compte les éventuels enjeux environnementaux.

Espace partagé principal à valoriser dans l'aménagement de ce quartier / Exemple d'ambiance souhaitée



Sur le secteur 4 : trois espaces publics structurants

espace public structurant n°1

- Autour du « pôle équipement », il devra être créé une ceinture verte enherbée et arborée (cf. schéma ci-contre) pour permettre une transition optimale entre le secteur commercial de la Route de Bordeaux et les secteurs d'habitat situés en suivant. La localisation des arbres se fera idéalement le long de la limite parcellaire pour créer un fond de scène à ce nouveau quartier.
- Il devra être créé un espace public à dominante minérale, à l'entrée du secteur d'habitat, et en interface avec le secteur d'équipement. Cet espace constitue une porte d'entrée au nouveau quartier. Il devra donc faire l'objet d'un traitement spécifique et de qualité (mobiliers urbains, végétalisation de la placette, etc.). Pour affirmer cette « porte d'entrée » de la ville de Bergerac, les constructions attenantes devront rechercher l'alignement.

Zooms sur les différents espaces publics à mettre en place sur ce secteur



OAP / ROUTE DE BORDEAUX

espace public structurant n°2

- Cet espace vise à créer une centralité / polarité de quartier (mixité des vocations : commerces / services / habitat). Il se situe à l'intersection de la Route de Bordeaux et des différentes voies de desserte résidentielle. Cet espace public devra faire l'objet d'un traitement spécifique et de qualité (mobilier urbain, végétation, etc.). En effet, celui-ci accueillera une mixité d'usage qui devra être prise en compte lors de l'aménagement : espace de déambulation et de repos pour les piétons, terrasses éventuelles pour les commerces de proximité, zone de stationnement, espace de desserte pour les logements, etc. Tout comme le secteur précédent, les constructions attenantes à cet espace devront rechercher l'alignement.

Zooms sur les différents espaces publics à mettre en place sur ce secteur



espace public structurant n°3

- Ce secteur se situe au Nord de la Route de Bordeaux. A l'inverse du secteur précédent, celui-ci devra être à dominante végétale et permettre la valorisation de la pièce d'eau et de ses abords. Des cheminements piétons vers les différents quartiers devront être prévus pour valoriser cet espace comme espace de nature de proximité.

Zooms sur les différents espaces publics à mettre en place sur ce secteur



Sur le secteur 5 :

- Tout comme sur la séquence 5, cet espace vise à créer une centralité / (mixité des vocations : commerces / services / habitat). Il se situe au Sud du quartier de La Madeleine. Cet espace public devra faire l'objet d'un traitement spécifique et de qualité (mobilier urbain, végétation, etc.).

En effet, celui-ci accueillera une mixité d'usage qui devra être pris en compte lors de l'aménagement : espace de déambulation et de repos pour les piétons, terrasses éventuelles pour les commerces de proximité, zone de stationnement, espace de desserte pour les logements, etc. Tout comme le secteur précédent, les constructions attenantes à cet espace devront rechercher l'alignement afin de créer un front urbain structurant.

Nota : Un second espace devra mis en place, en interface en le secteur commercial et le quartier d'habitation. Il vise à permettre une transition optimale entre ces différents secteurs.

D'autres espaces de proximité, de taille plus modeste, pourront être mis en place dans ces différents secteurs, en adéquation avec les formes urbaines proposées.

*Zooms sur les différents espaces publics
à mettre en place sur ce secteur*



OAP / ROUTE DE BORDEAUX

Volumétrie et implantation des constructions

Pour les secteurs 1 à 2 :

Hauteur des constructions / Forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres sur le secteur 1 et à 12 mètres sur le secteur 2.

Implantation des constructions :

- Le long de la route de Bordeaux, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création d'un alignement structurant à l'échelle des différentes opérations.
- Spécifiquement au secteur 1, la prescription de recul imposée est de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD936 selon l'étude « entrée de ville - dérogation aux dispositions des articles L111-8 et suivants du code de l'urbanisme » annexée au rapport de présentation du PLUi.
- Spécifiquement au secteur 2, la façade principale devra respecter le principe de recul émis dans l'OAP graphique. Des constructions, des extensions ou éléments architecturaux annexes pourront déroger à cette prescription pour apporter un dynamisme à la façade.

Pour les secteurs 3 à 6 :

Hauteur des constructions / Forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions est fixée par l'OAP graphique, et ne pourra pas dépasser le R+2.
- Au-delà de 30 mètres de façade, celles-ci devront présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- Conformément à l'OAP graphique, les constructions participant à créer un « front bâti » devront être implantées à l'alignement.

Spécifiquement au logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existante ou à créer.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au maximum de l'ordre de 5 mètres pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Spécifiquement au logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existante ou à créer.
- Les constructions seront implantées sur une limite séparative latérale. la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer la perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 3,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Spécifiquement aux secteurs 1 et 2 :

Façades

- La composition des façades doit prendre en compte l'échelle et la typologie des activités. De par la vocation d'activité, la façade sur rue sera traitée comme une façade principale, représentative et expressive. Elle devra se distinguer par un traitement architectural et volumétrique spécifique. Elle comportera obligatoirement des ouvertures. Les façades latérales et postérieures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite. Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.

Ouvertures

- Les ouvertures en façade ou en toiture doivent permettre au maximum un éclairage naturel du bâtiment, pour les espaces d'accueil, les bureaux et les espaces collectifs.

Matériaux et couleurs

- Les façades devront être de couleurs sombres, ou dites naturelles ou sourdes¹. Les matériaux particulièrement concernés sont les enduits, les bardages métalliques et les revêtements béton. Le nuancier mis ci-contre devra être respecté. Des couleurs proches au nuancier pourront être autorisées.
- En revanche, le choix des matériaux est libre et dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.

RAL 7003	RAL 7009	RAL 7015
Gris mousse	Gris vert	Gris ardoise
RAL 7004	RAL 7010	RAL 7016
Gris signal	Gris tente	Gris anthracite
RAL 7005	RAL 7011	RAL 7021
Gris souris	Gris fer	Gris noir
RAL 7006	RAL 7012	RAL 7022
Gris beige	Gris basalte	Gris terre d'ombre
RAL 7008	RAL 7013	RAL 7023
Gris kaki	Gris brun	Gris béton

Figure – Nuancier de couleur à respecter sur les 70% des façades

- L'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture dans le traitement des angles est proscrit.

¹ : Couleur sourde : se dit d'une teinte, d'une couleur rabattue, peu éclatante.

- Le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction. Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction. L'utilisation sur de grande surface de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est interdite.

Spécifiquement aux secteurs 3 à 6 :

Se référer aux dispositions communes du règlement.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le renouvellement urbain doit permettre une valorisation paysagère de la Route de Bordeaux en alternant séquence végétale / naturelle (boisée) et séquence routière, commerciale ou urbaine (cf. coupes). Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes séquences, et devra être pensé d'une façon globale (connexion des espaces publics et des liaisons douces, palette végétale commune, etc.).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie de chaque quartier. En cas d'impossibilité de « boucler » une voirie, les éventuelles aires de stationnement feront partie intégrante de l'aménagement de l'espace public.

A l'échelle des lots et des constructions :

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole et/ou naturel, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

Spécifiquement sur le secteur 1 :

- Le long de la route de Bordeaux, en limite de l'emprise publique, une bande minimum de 4 mètres devra être aménagée, composée de strates enherbées, arbustives et/ou arborées. Ces aménagements devront respecter l'OAP graphique.
- Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 75% des places seront soit perméables, soit couvertes par des ombrières végétales. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 3 places de stationnement.

Spécifiquement sur le secteur 2 :

- Le long de la route de Bordeaux, dans la bande de recul imposé dans l'OAP graphique, 100% des places devront être perméables. En dehors de ce périmètre, ce taux est ramené à 50% minimum.
- Les espaces de stationnement situés entre le bâtiment et le domaine public routier devront obligatoirement être traités en places perméables et en espaces plantés. Le traitement végétal devra être particulièrement étudié.
- A l'intérieur de cette bande de recul, les places de stationnement couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques sont interdites.

Spécifiquement sur les secteurs 3 à 6 :

- L'ensemble des parcelles devront faire l'objet d'un aménagement paysager associant strates enherbées, arbustives et arborées. Pour les unités foncières bordant la Route de Bordeaux (sauf espace public structurant), les espaces plantés devront être situés majoritairement le long de cet axe.
- La part minimum d'espace planté sur une unité foncière devra être de 20%.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Continuités écologiques (réservoirs et corridors)

- Cf. Règlement – dispositions communes.

Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

Gestion des risques et des nuisances

- Cf. Règlement – dispositions communes.

Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Un des objectifs premiers de la requalification de la route de Bordeaux (et des différents secteurs associés) est de donner une place prédominante aux piétons et aux cycles. Les liaisons douces devront être connectées entre elles et entre les différents secteurs et connectées au maillage existant. Elles devront faire l'objet d'un traitement spécifique.

Desserte des terrains par les voies

- D'une manière globale à l'ensemble des séquences, un traitement paysager de qualité sera réalisé pour les voies principales de chaque quartier (voie végétalisée et arborée, présence de trottoirs, ...). Pour les voies de desserte locale, une vocation mixte (usage piéton/voiture) sera privilégié pour limiter les coûts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- L'ensemble du territoire de l'OAP sera maillé par des cheminements piétons-cycles (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération

Sur le secteur 3

- Le quartier sera desservi principalement par une voie en double sens se connectant à la fois à la Route de Bordeaux (au niveau du giratoire), à la rue du Tournet et à la Route de Saint-Laurent-des-Vignes. Des voies de desserte locale viendront compléter cette structure en assurant un bouclage avec les voies principales. Conformément à l'OAP graphique, des aires de retournement pourront être mis en place, notamment pour permettre l'urbanisation de ce secteur en plusieurs phases.

OAP / ROUTE DE BORDEAUX

Sur le secteur 4

- Le quartier sera desservi principalement par deux voies transversales :
 - La première se connectant à la Route de Bordeaux, passant par la zone d'équipement et la placette de quartier et se connectant à la Route de Saint-Laurent des Vignes via le gymnase ;
 - La seconde se connectant à la route de Bordeaux au niveau de la polarité de quartier et se connectant également à la Route de Saint-Laurent des Vignes.

Des voies de desserte locale viendront compléter cette structure en assurant un bouclage avec les voies principales.

Sur les séquences 6 et 7

- De par sa configuration, ce secteur sera principalement desservi par des voies de desserte locale (exception faite de l'espace public central).

Besoins en matière de stationnement

Se référer aux dispositions communes du règlement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 75% des places seront soit perméables, soit couvertes par des ombrières végétales. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 3 places de stationnement.

Desserte par les transports en commun

Le site se trouve à proximité de la ligne 1 du réseau de transport en commun de la CAB. Les aménagements piétons devront permettre de rejoindre aisément les différents arrêts.

6. RESEAUX

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, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf D/2). Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Exutoire possible sur le réseau EP public : les rejets vers le domaine public devront respecter la limite maximum de 3 l/s/ha.

Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. 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.



ANNEXES - SYNTHÈSE



ENJEUX - OBJECTIFS

SECTEUR 1

Secteur à dominante économique (+ loisirs)

Enjeux principaux :

- Marquer une porte d'entrée de l'agglomération en appui sur le carrefour (RD936- rocade) par un traitement végétal spécifique des abords
- Aménager l'espace public / route de Bordeaux

SECTEUR 2

Secteur à dominante commerciale

Enjeux principaux :

- Requalifier la Route de Bordeaux, vitrine de la zone commerciale par un traitement spécifique de celle-ci.
- Aménager l'espace public / route de Bordeaux
- Permettre les mutations des secteurs d'habitat (en jaune)

SECTEUR 6

Secteurs à vocation principale de pôle commercial de proximité + Création d'habitat
Capacité d'accueil logements estimée : 30 à 45
- densité 20-30 logt /ha - 50% logt sociaux

Enjeux principaux :

- Engager une démarche de renouvellement urbain sur ce secteur (déplacement et reconstruction du commerce)
- Valoriser le foncier et structurer le quartier par la création d'un secteur à vocation d'habitat
- Valoriser l'image de l'entrée du centre-ville de Bergerac par un aménagement spécifique de la route de Bordeaux (alternance végétal, front bâti et espace public structurant).

SECTEUR 3

Secteur à vocation principale d'habitat + Quelques activités artisanales (partie nord)
Capacité d'accueil logements estimée : 80 à 100 -
densité 20-30logt /ha - 50% logt sociaux

Enjeux principaux :

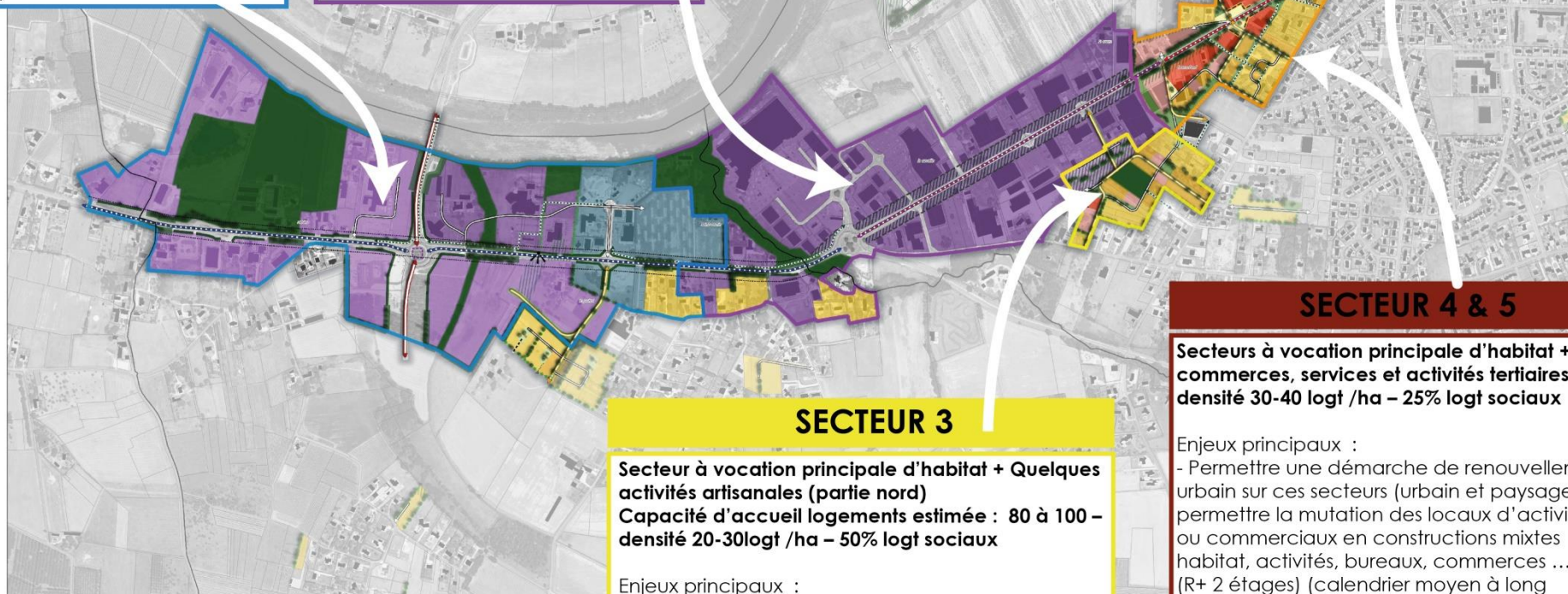
- Développer un secteur à dominante résidentielle sur un secteur vierge de toute construction.
- Promouvoir une mixité des formes urbaines et permettre l'accueil d'activités artisanales, en interface avec la zone commerciale.

SECTEUR 4 & 5

Secteurs à vocation principale d'habitat + commerces, services et activités tertiaires
densité 30-40 logt /ha - 25% logt sociaux

Enjeux principaux :

- Permettre une démarche de renouvellement urbain sur ces secteurs (urbain et paysager) = permettre la mutation des locaux d'activités ou commerciaux en constructions mixtes habitat, activités, bureaux, commerces (R+ 2 étages) (calendrier moyen à long terme)
- Valoriser l'image de l'entrée du centre-ville de Bergerac = aménagement spécifique de la route de Bordeaux (alternance végétal, front bâti et espace public structurant).



LES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

SECTEUR 1

Secteur à dominante économique



Autorisés sous conditions

- Commerces – surface de vente entre 300 et 1000 m²
- Un commerce par unité foncière
- constructions à usage d'activités de services, d'industrie, d'artisanat et de bureaux restauration
- entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros
- logements si nécessaires
- équipements

SECTEUR 1 et 2

Secteur à dominante commerciale



Autorisés : les équipements

Autorisés sous conditions

- Commerces – surface de vente supérieure à 300 et 1000 m²
- constructions à usage d'activités de services, d'artisanat
- entrepôts s'ils sont liés aux commerces

SECTEUR 6

Secteurs à vocation principale de pôle commercial de proximité + Création d'habitat

Autorisés : les logements, les équipements

Autorisés sous conditions

- Activités de services et de bureaux
- Commerce d'une surface de vente supérieure ou égale à 300 m² dans les secteurs localisés par l'OAP graphique.

SECTEURS 3,4 et 5

Secteur à vocation principale d'habitat

Autorisés : les logements, les équipements

Autorisés sous conditions

- Activités de services et de bureaux
- Commerce d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² dans les secteurs localisés par l'OAP graphique
-  Création de RDC commerciaux (selon principe émis sur l'OAP)

Secteur à dominante de loisirs et équipements



Autorisés sous conditions

- d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs
- restauration
- logements si nécessaires

