



erea

URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT

39, rue Furtado
33800 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SALIGNAC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de SALIGNAC

DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT MODIFIÉ

PIECE N° **2.1**

REVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 16 FÉVRIER 2006

REVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 11 JANVIER 2007

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL :

COMMUNE DE SALIGNAC



PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification n°1



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.

Les principaux enjeux de développement de l'habitat et des équipements ont été définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les sites appelés à connaître **une évolution significative** font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement.

Ces lignes directrices s'imposent aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés. La collectivité fixe ainsi un cap à suivre.

Les futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés pour la plupart, **sous la forme d'opérations d'ensemble**. Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement (urbain, naturel ou agricole dans lequel ils s'insèrent).

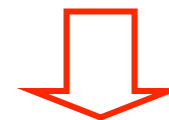
Un règlement d'urbanisme applicable aux zones 1AU (couvrant les sites d'orientations d'aménagement) est défini ce qui permet à l'aménageur de percevoir précisément le cadre dans lequel doit s'inscrire son opération.

Le **PADD**

définit le projet de développement communal en abordant notamment la question de l'accueil résidentiel

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

(principes d'urbanisme
s'imposant aux aménageurs
publics ou privés)



Le **ZONAGE** et Le **REGLEMENT D'URBANISME**

rendant « opposable au tiers »
certains choix de la collectivité



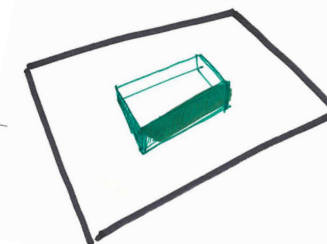
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement à prendre en compte dans les futures opérations touchent les points essentiels suivants :

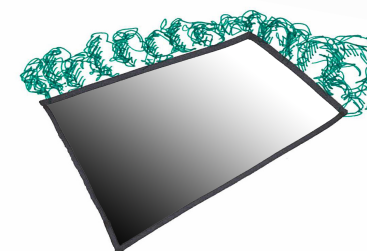
1. Les principes de desserte le plus souvent traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers



2. La définition d'espaces « structurants » ayant vocation à agrémenter la qualité du cadre urbain des quartiers



3. La réservation de franges vertes et la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser



La représentation graphique des aménagements traduit l'esprit de composition souhaitable pour chacun des sites. En ce qui concerne l'implantation des voiries, des variantes pourront toutefois être envisagées, dans le cas où les études approfondies révèlent des contraintes techniques nécessitant une adaptation de la composition proposée par les orientations d'aménagement.



LES ACTIONS DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT URBAIN

- Les axes du développement :
 - Le territoire communal est largement occupé par les zones viticoles et les espaces naturels : **il le restera**
 - Même si son développement est contraint par la vigne, il faut **renforcer le bourg** en développant son caractère de pôle de commerces et services et d'équipements publics : il doit rester le **lieu de rencontre et d'identité de la commune**
 - *Afin de trouver le juste équilibre entre protection d'un patrimoine unique et renforcement du bourg, la municipalité a opté pour un développement limité de l'habitat au sein et en proche périphérie de parties actuellement urbanisées. Mais, les capacités d'accueil de ces zones ne permettent pas de répondre aux hypothèses de croissance démographique.*
 - Le choix s'est donc également porté sur un site hors du bourg et des contraintes viticoles pour proposer un développement organisé de l'urbanisation : **le hameau de Nougarede - Cassagne - Fuserat**
 - Les autres hameaux feront l'objet d'un développement plus limité et les constructions nouvelles isolées sont proscrites, conformément aux dispositions réglementaires (hormis pour les besoins de l'agriculture)

Le bourg de Salignac au cœur du vignoble





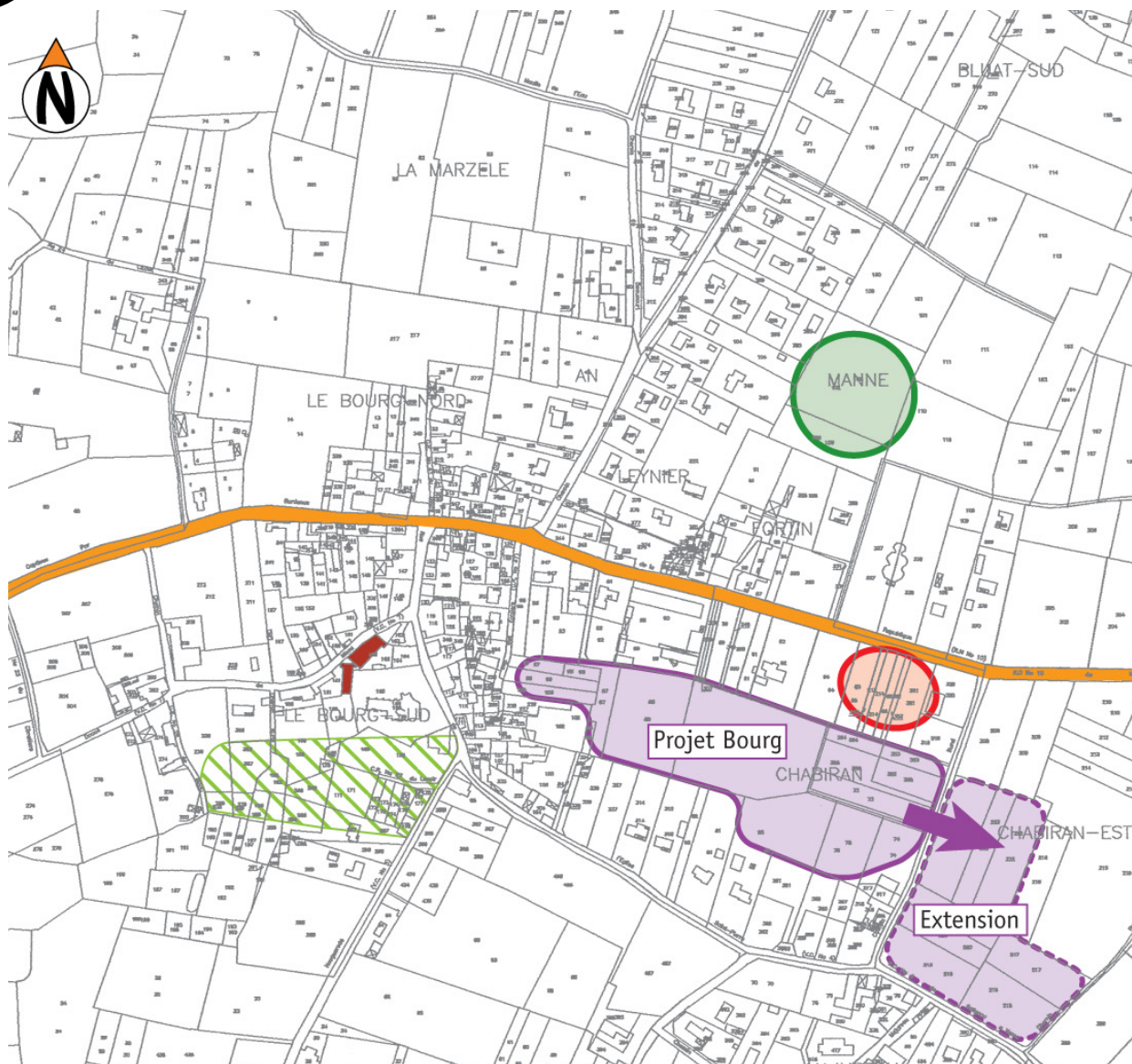
LES ACTIONS DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT URBAIN

- Renforcer l'importance du bourg :

- Un projet global de renforcement du rôle du bourg dans la commune est élaboré, incluant la protection du site, le développement de l'habitat et le renforcement des commerces et services et des équipements collectifs :

- La volonté de **limiter l'urbanisation à l'Ouest et au Sud du bourg** pour conserver le vignoble existant et la qualité des paysages. Au Sud, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, la protection des abords de l'église sera assuré par un zonage spécifique (zone N).
 - Un **secteur préférentiel de développement de l'urbanisation** au contact de la mairie-école à **Chabiran**, bénéficiant d'une excellente desserte par les réseaux et déjà en partie maîtrisé par la commune. Cependant, une contrainte importante à prendre en compte : la zone de risques d'effondrement liée au carrières souterraines qui fera l'objet d'interventions pour la sécuriser.
 - Deux petits secteurs de développement à court terme au Nord du bourg à La Marzelle et à Bluat.
 - Une **extension à plus long terme de l'urbanisation** à l'Est du chemin de Chabiran, dans la suite logique du projet à court terme, empiétant sur le vignoble.
 - Une **opération commerciale** en entrée Est du bourg, le long de la RD 10.
 - Le renforcement des **installations sportives** de plein air à Manne.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



COMMUNE DE SALIGNAC

Les grands projets d'aménagement du bourg

Révision du PLU de Salignac
Esquisse du PADD

avril 2005

-  Développement organisé de l'habitat
-  Protection paysagère du site de l'église
-  Projet commercial
-  Projet communal de réhabilitation du patrimoine bâti
-  Projet d'équipement sportif de plein air
-  Aménagement de la traversée du bourg dans le cadre d'une future CAB





Les interventions projetées en centre-bourg

→ Des opérations d'**amélioration des voies et espaces publics** (dans le cadre d'une Convention d'Aménagement de Bourg à négocier avec le Conseil Général) :

- L'aménagement de la traversée de la RD 10
- La création de parking au bénéfice des commerces de la RD 10

→ La réhabilitation du **patrimoine bâti** pour des logements locatifs

- Tributaire du raccordement à l'assainissement collectif en cours de réalisation

→ **Protection et valorisation paysagère** des abords Sud de l'église par l'inscription d'une zone *non aedificandi* sur le plan de zonage



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Esquisse d'aménagement global des terrains de Chabiran au Sud de la mairie

→ Immédiatement au Sud de la mairie est prévue une **opération de logements locatifs sociaux** :

- Environ 15 Lots de "maisons de ville" avec une densité relativement élevée

→ Dans la continuité vers l'Est, une **opération groupée en vente libre** :

- Un vingtaine de lots de taille moyenne

→ Des **espaces verts** en accompagnement : un lien vers le centre bourg qui nécessitera une mise en sécurité préalable des carrières souterraines

→ Le bénéfice de la proximité des principaux équipements communaux et des commerces

→ Un aménagement tributaire du raccordement à l'assainissement collectif

Zone de risques d'effondrement



Nota : le schéma ci-dessus propose une image du futur aménagement de la zone, mais ne préjuge pas de l'opération définitive, notamment pour le découpage des parcelles et de l'organisation de détail des logements sociaux.

Chabiran Est

L'état des lieux

Le site

Les parcelles concernées sont pour la plupart des parcelles viticoles. Elles présentent un relief peu prononcé (dénivelé de 3 m du Sud vers le Nord).



L'environnement proche

À l'Ouest, il se compose de l'urbanisation récente du bourg sous forme de lotissement auquel le site sera raccordé. La limite Sud est au contact du village de Majureau. Quant à la limite Est, elle ouvre entièrement sur l'espace viticole. Enfin, au Nord, il jouxte la RD 10.

Objectifs et enjeux d'urbanisation

Vocation : Zone à urbaniser

Superficie : 2,52 hectares

Type de constructions : habitat sur la plus grande partie de la zone et espace commercial (3 700 m²) en bordure de la RD 10

Densité : 15 logements à l'hectare

Nombre de logements : 30 à 32

Zone du zonage du PLU : 1AU pour les surfaces dédiées à l'habitat et UBc pour l'espace commercial.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Chabiran Est

Le schéma d'intention d'aménagement



COMMUNE DE SALIGNAC

Orientation d'aménagement et de programmation du site de Chabiran

Modification n° 1 du P.L.U. de Salignac

Janvier 2015

- Principe de voie interne à créer
- Carrefour à créer (localisation imposée)
- Carrefour à aménager
- Secteur voué à l'implantation d'habitat
- Secteur voué à l'implantation d'activités commerciales
- Espaces collectifs plantés et/ou haies de protection



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Chabiran Est

OBJECTIF :

Créer une extension maîtrisée de la zone agglomérée du bourg.

PARTI D'AMENAGEMENT :

- Création d'une voie nouvelle permettant la desserte du site en continuité avec la rue du Merlot.
- Densité moyenne des constructions pour tenir compte de l'environnement bâti et naturel.
- Création d'un espace commercial en bordure de la RD 10.

Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	• Création d'une voie nouvelle de desserte interne se raccordant d'une part au chemin de Chabiran au droit de la rue du Merlot et d'autre part au chemin des Tarreyrots • Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger	• Intégrer dans l'aménagement le principe de stationnement à la parcelle	
FORME URBAINE	• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère • Etablir un recul minimal de 10 mètres en limites des espaces agricoles (zone A) pour les espaces réservés à l'Habitat • Dans l'espace commercial, les constructions seront implantées avec un recul de 20 m par rapport à l'axe de la RD 10	• Respecter la continuité avec les quartiers environnants.	• Respecter les règles permettant le développement d'un éco-habitat
INSERTION PAYSAGERE	• Bande d'espace vert le long de la voie de desserte permettant également la mise en place de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement. • L'espace commercial respectera une largeur de plantations de 5 m sur ses limites Sud et Est	• Palette végétale : utilisation d'essences locales	• Le tracé des espaces verts, et des bandes paysagères est indicatif. • Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Marzelle et Bluat



→ Deux zones au Nord du bourg, complémentaires au grand projet d'aménagement du bourg, pour des opérations groupées à court/ moyen terme

- Deux sites bien desservis, s'inscrivant en continuité logique du bâti existant
- **A La Marzèle** : une superficie de 0,88 ha permettant d'accueillir de l'ordre de 5 à 7 constructions
- **A Bluat** : une superficie de 0,99 ha permettant d'accueillir de l'ordre de 8 à 10 constructions



LES ACTIONS DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT URBAIN

- Développement raisonné des hameaux de Nouguère - Cassagne - Fuserat :

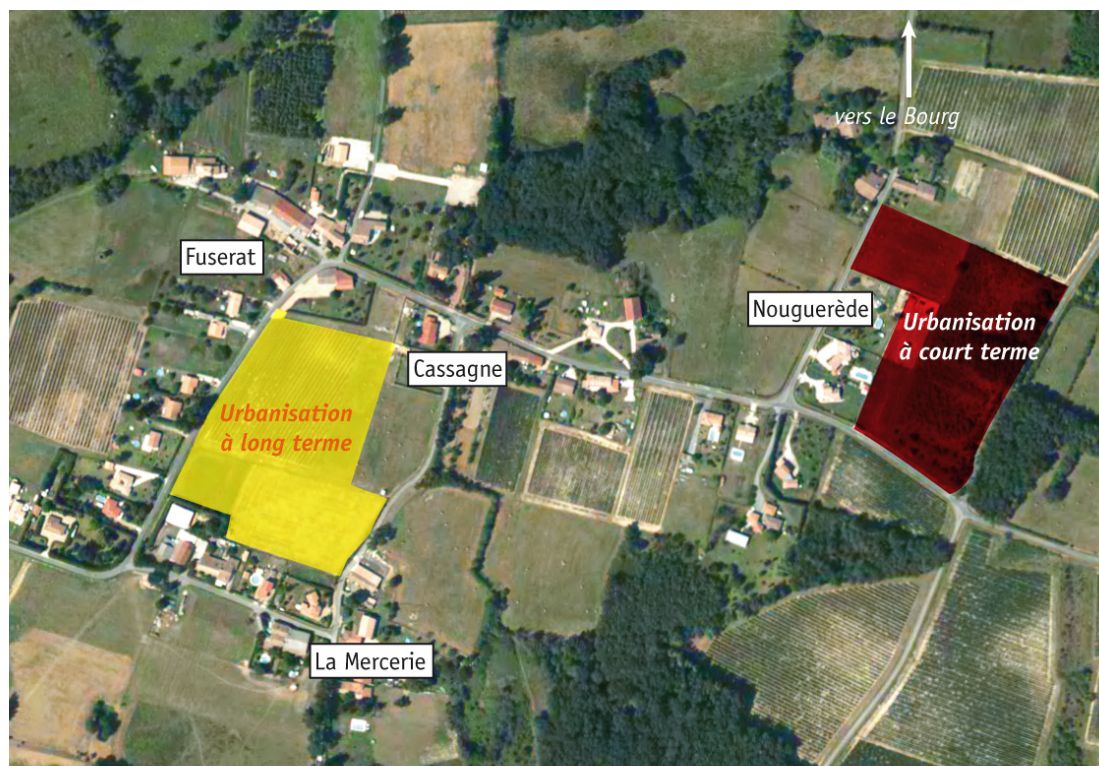
- Choix d'un site hors du bourg et des contraintes viticoles pour proposer un développement organisé de l'urbanisation

- Au Nord de Nouguère une opération à court/ moyen terme

- *Un site bien desservi, dont la proximité du bourg justifie une urbanisation à court/moyen terme*

- Au cœur de Fuserat une opération à long terme

- *Un site également bien desservi par la voirie, demandant de renforcer les réseaux et la défense incendie*





Nouguerède

→ Au Nord de Nouguerède une opération à court/ moyen terme

- *Un site bien desservi, mais demandant de renforcer la défense incendie*
- *Une superficie de l'ordre de 2 ha permettant d'accueillir entre 15 et 20 constructions selon la densité retenue*
- *Une desserte par la voirie interne simple permettant de se raccorder aisément aux voies riveraines*





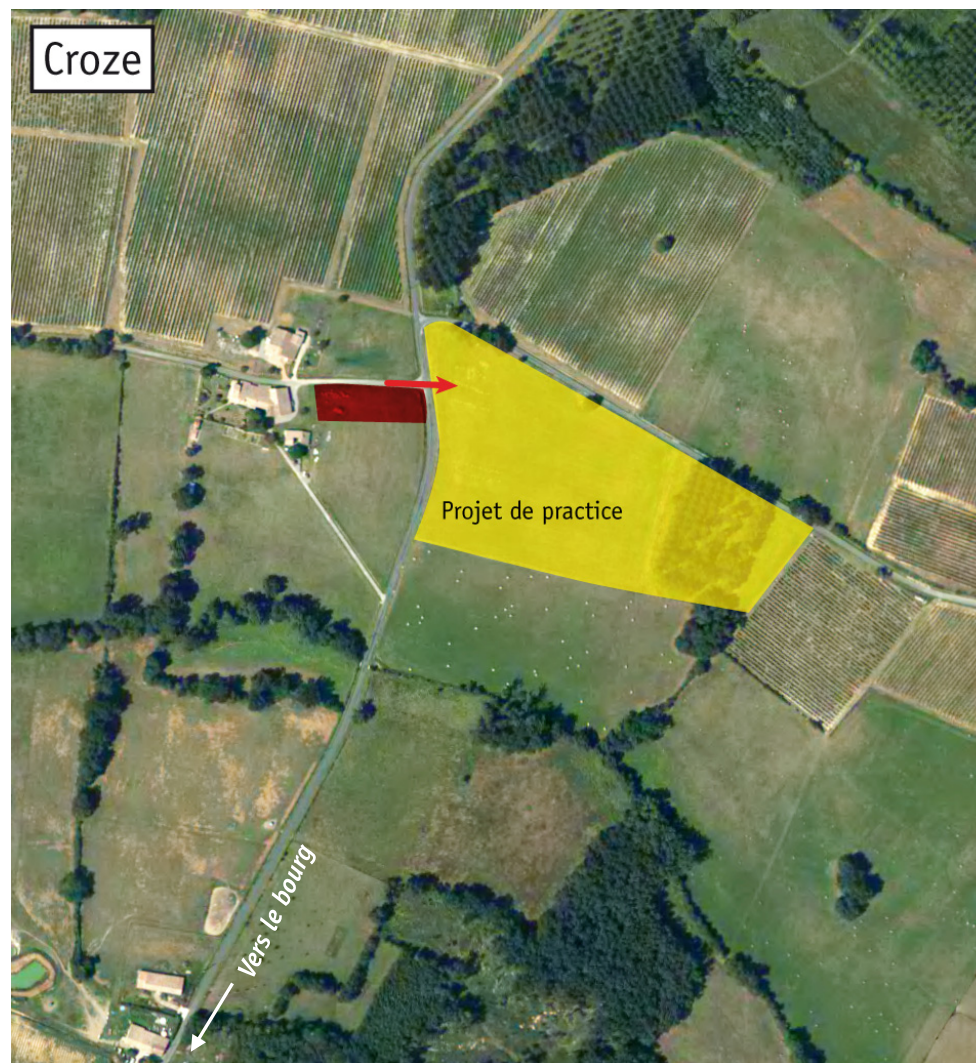
LES EQUIPEMENTS PUBLICS

- Pas de projet immédiat de renforcement du parc d'équipements communaux : le rythme de croissance de la population doit permettre d'assurer la pérennité des équipements municipaux, notamment scolaires

→ Seul, le **pôle sportif** à l'Est sera étendu et renforcé : la localisation a été arrêtée à **Miaille**

- Un Projet sportif à l'échelle de la Communauté de Communes : **un practice de golf à Croze**

→ Accompagné d'un petit pôle bâti





LES ACTIONS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- Une opération prioritaire à moyen terme : la requalification de la traversée du bourg par la RD 10 dans le cadre d'une Convention d'Aménagement de Bourg à établir avec le Conseil Général :
 - **Traitement sécuritaire des intersections et des accès aux activités riveraines et requalification paysagère de ses abords**
 - **En complément : des opérations d'aménagement des espaces publics du bourg et d'amélioration des voies permettant un meilleur « partage de la voirie » entre déplacements automobiles et déplacements doux (piétons, deux roues)**
 - **Les futures relations physiques entre les sites d'urbanisation futures autour du bourg (Chabiran) et le centre bourg privilégieront les déplacements doux**