

Plan Local d'Urbanisme MAGNAC-BOURG Haute Vienne (87)

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU
du Conseil municipal en date du 12 mars 2020

Le Maire,
Charles BEZOT



BUREAU D'URBANISTES
études d'aménagement
et de prospective
territoriale

■ un nouveau regard sur l'urbanisme



MAGNAC
B O U R G



Sommaire

Préambule	p.5
------------------------	------------

1. OAP THÉMATIQUES P. 7

1.1. Densité des tissus bâtis	p.9
--	------------

- 1. Introduction p.9
- 2. Préconisations pour une densification harmonieuse p.10
- 3. Méthode d'application des prescriptions opposables p.13
- 4. Prescriptions opposables spécifiques de densité minimale à respecter p.14

2. OAP AMÉNAGEMENT P. 21

2.1. Secteur « Centre-Bourg - Chemin des Diligences »	p.24
--	-------------

2.2. Secteurs « Nord »	p.35
-------------------------------------	-------------

2.3. Secteur « Centre Bourg - Route de Meuzac »	p.42
--	-------------

Préambule

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles.

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE

Les OAP sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et précisent que :

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

Elles peuvent notamment :

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

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

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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

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

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35».

Elle peuvent donc permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de densité, de réseau viaire, de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux objectifs de préservation de l'environnement et des paysages, etc.

Ainsi le présent document expose les orientations retenues dans le cadre du PLU de la commune de Magnac-Bourg.

ORGANISATION DES OAP

Les orientations sont organisées en deux parties :

- Une orientation « thématique » portant sur la densification des tissus urbains, s'appliquant sur l'ensemble des communes du territoire et ciblant plus spécifiquement les espaces de potentiel constructible pour lesquels il est fixé un nombre de logement minimal à atteindre.
- Les orientations « aménagement » définissant des principes d'aménagement qui devront être à poursuivre dans lors de l'aménagement des secteurs de développement. Dans le cas de Magnac-Bourg, elles concernent 2 secteurs dédiés à la création de quartiers dont la vocation dominante est résidentielle.

« Les opérations de constructions ou d'aménagement s'effectuant sur les secteurs concernés par des OAP doivent être **compatibles** avec les orientations édictées. »

A background map of a city grid with a red highlighted area. The map shows a network of streets and blocks, with a central area highlighted in red. The red area is roughly rectangular and covers a significant portion of the city grid. The rest of the map is in light gray.

1.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «THÉMATIQUES»



OAP THÉMATIQUE - DENSITÉ

1. INTRODUCTION

Afin de réaliser ses objectifs de croissance de démographique qui nécessiteront le développement du parc résidentiel tout en luttant contre l'extension de l'urbanisation et l'atteinte aux milieux agricoles et naturels, la commune de Magnac-Bourg a affirmé dans son PLU, et notamment au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sa volonté d'optimiser ses tissus bâtis déjà constitués.

L'OBJECTIF DE L'OAP THÉMATIQUE

Les objectifs de l'OAP «densité» sont :

- de favoriser un usage économe d'espace en privilégiant la mobilisation des gisements fonciers résiduels persistants au sein des bourgs et des hameaux constitués.
- de fournir des préconisations techniques pour favoriser l'aménagement des espaces vacants des tissus (partie 1) de manière à ce que ces opérations s'opèrent en harmonie avec les tissus vacants. Ces recommandations ne sont pas directement opposables.
- de fixer des obligations de densité minimale de logements sur les emprises constructibles au plus grand potentiel de densification : les dents creuses, les potentiels d'intensification par di-

vision de propriétés et extensions de taille limitée.

Ces objectifs chiffrés seront opposables dans un rapport de compatibilité.

PRINCIPES ET DÉFINITIONS

La densité bâtie est le nombre de mètres carrés de surface construite par hectare. La densité de logements est le nombre de logements par hectare.

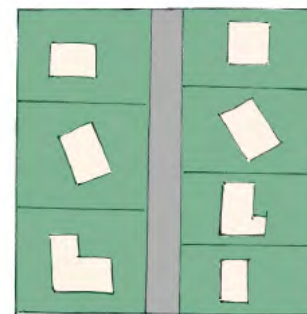
La densité humaine est le nombre d'habitants par hectare.

Ces différentes densités sont induites par de la forme d'habitat. Ainsi, avec de l'habitat individuel, la densité est plus faible qu'avec de l'habitat collectif.

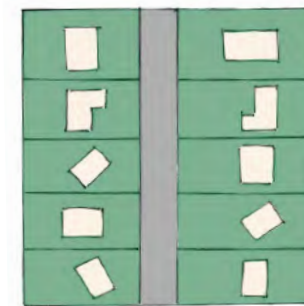
Sur les territoires ruraux, on retrouve 4 formes urbaines principales :

- l'habitat individuel rural
- l'habitat individuel urbain
- l'habitat individuel groupé
- l'habitat collectif

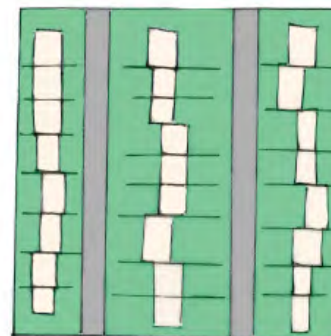
HABITAT INDIVIDUEL RURAL



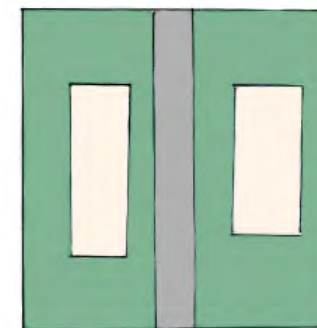
HABITAT INDIVIDUEL URBAIN



HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ



HABITAT COLLECTIF



TYPE	HABITAT INDIVIDUEL RURAL	HABITAT INDIVIDUEL URBAIN	HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ	HABITAT COLLECTIF
Concentration de logements par hectare	Environ 7	Environ 10	Environ 25	Environ 50
Densité d'habitants par hectare	Environ 16	Environ 23	Environ 58	Environ 115

OAP THÉMATIQUE - DENSITÉ

2. PRÉCONISATIONS POUR UNE DENSIFICATION HARMONIEUSE

Plusieurs types d'opérations peuvent conduire à une densification des tissus bâtis. Le choix du type d'opération à mener doit être défini au regard des spécificités de sites : potentiel foncier global, morphologie du site, localisation et facilité d'accès avec les voies publiques proches, morcellement des propriétés, etc.

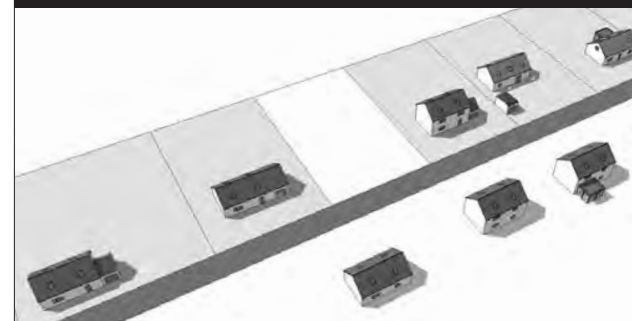
a. Les dents creuses

La dent creuse est un espace non construit entouré de part en part par des constructions et bénéficiant d'un accès direct sur voie. Cette situation peut résulter d'une ancienne zone agricole qui fut que partiellement urbanisée à la suite d'opérations individuelles éparses en linéaire de voie, d'une absence de vente ou encore d'une démolition sans reconstruction. Seules les parcelles enserrées dans un tissu urbain constitué peuvent prétendre à cette désignation. Les dents creuses constituent un gisement foncier directement et facilement mobilisable.

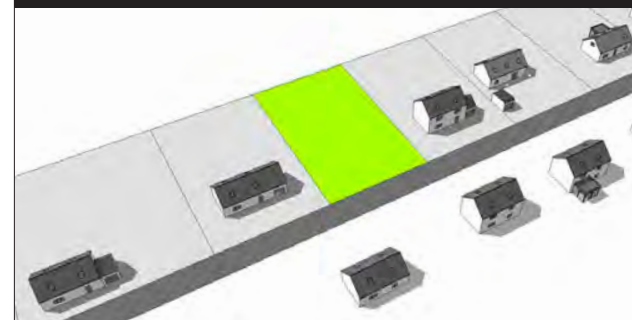
Préconisations :

- L'implantation de la construction devra être pensée afin d'être cohérente avec le contexte bâti environnant.
- Le règlement permet de déroger à la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas où les constructions attenantes de part en part de la construction projetée sont non-conformes à la règle édictée. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra s'aligner à celles existantes.

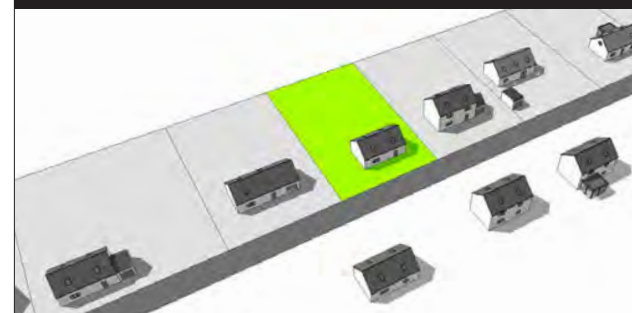
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



IDENTIFICATION DU POTENTIEL ET VENTE



CONSTRUCTION DU LOGEMENT



OAP THÉMATIQUE - DENSITÉ

2. PRÉCONISATIONS POUR UNE DENSIFICATION HARMONIEUSE

b. Les potentiels d'intensification urbaine

L'intensification urbaine résulte d'une division parcellaire à la suite d'une déclaration préalable, d'un permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager (si plus de deux lots à bâtir sont créés).

Ces opérations peuvent être menées soit au sein d'une même unité foncière (cas 1) :

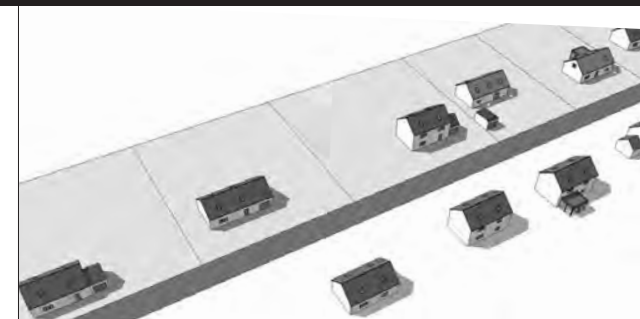
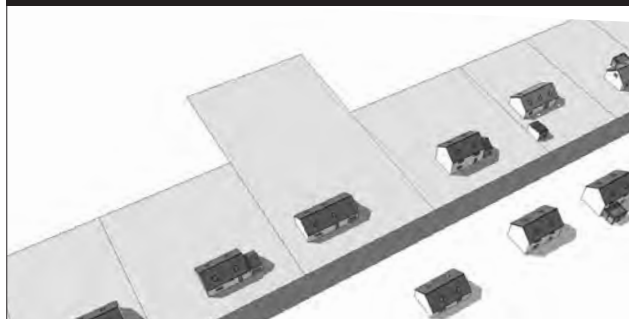
- En division d'une portion sur le côté,
- En division de la partie arrière.

Elles peuvent également être opérées par division / regroupement de deux unités foncières initiales (cas 2) en entente des propriétaires ou après cession d'une partie à l'autre afin de dégager un lot à bâtir.

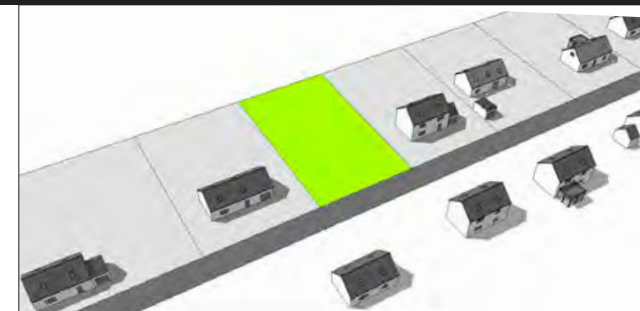
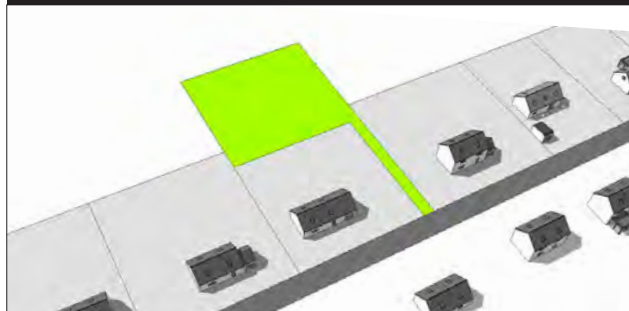
Préconisations :

- En cas de séparation de plusieurs lots en arrière de front bâti, la mutualisation des voies ou servitudes permettant l'accès doit être recherchée.
- Les accès desservant un nombre réduit de lots pourront être perméables afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et limiter les impacts sur les parcelles voisines.
- Si la densification s'effectue en situation de front bâti, la clôture en limite séparative arrière devra privilégier une forme végétale (grillage doublé de haies).
- Lors des travaux, les essences végétales remarquables devront être préservées au maximum compte tenu de la faisabilité technique.

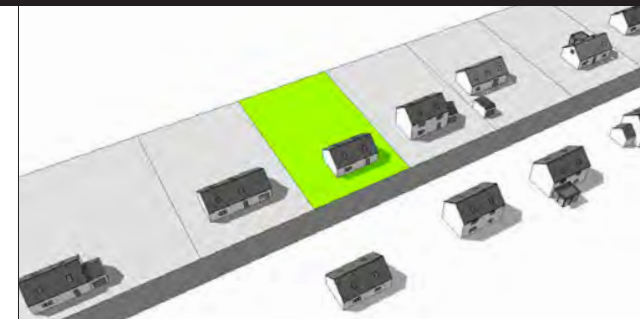
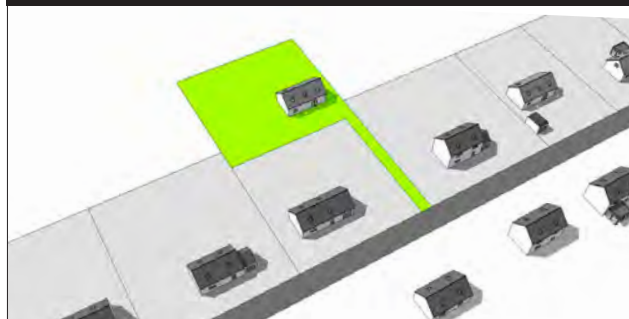
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



IDENTIFICATION DU POTENTIEL, DIVISION PARCELLAIRE, VENTE



CONSTRUCTION DU LOGEMENT



OAP THÉMATIQUE - DENSITÉ

2. PRÉCONISATIONS POUR UNE DENSIFICATION HARMONIEUSE

c. Les coeurs d'îlots

Le « coeur d'îlot » se caractérise comme une disponibilité foncière généralement de taille plus importante.

Il dispose d'un nombre d'accès plus réduit depuis les voies attenantes en étant le plus souvent localisé en arrière de front bâti.

L'existence de ce type d'espaces résiduels a généralement été engendrée par un développement en long de plusieurs axes parallèles et perpendiculaires au fil des opérations individuelles qui ont primées ces dernières décennies et ont progressivement conduit à l'enfermement d'un foncier stratégique.

La mise en oeuvre de projets d'aménagement et de construction y est généralement moins aisée du fait de

l'existence d'une structure parcellaire complexe impliquant de nombreux propriétaires interdépendant pour rendre leur projet réalisable.

La réalisation d'un projet en coeur d'îlot nécessite la définition d'une stratégie foncière soit par entente entre les propriétaires, par ventes à un opérateur, par l'implication des communes qui peuvent se porter acquéreur des terrains par préemption lors des ventes ou par des procédures d'AFU (associations foncières urbaines), etc.

Bien qu'il s'agisse d'un potentiel de densification, ces espaces sont encadrées par des OAP aménagement (voir chapitre 2 du document) afin de tenir compte des enjeux et des spécificités propres à chaque site.

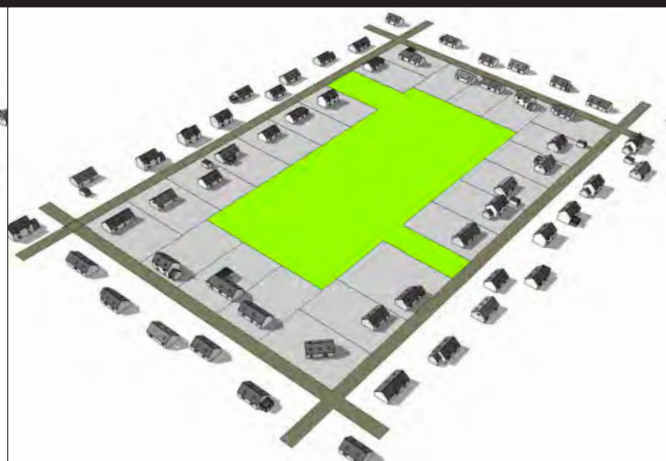
Préconisations :

- La définition des principes de voiries doit privilégier le bouchage viaire lorsqu'il est techniquement possible et économiquement viable.
- En cas de réalisation de placettes de retournement, elles devront concourir à d'autres usages (lien social, stationnement, espaces verts, etc).
- L'implantation de la construction devra être pensée afin d'être cohérente avec le contexte bâti environnant.
- L'aménagement d'un coeur d'îlot est favorable au tissage de nouvelles « liaisons inter-quartiers » notamment pour les déplacements doux.

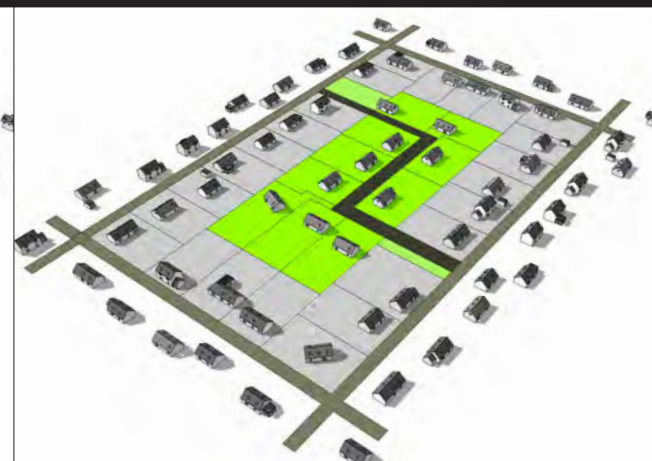
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



MISE EN COMMUN DU POTENTIEL FONCIER
(PRÉEMPTIONS, ACQUISITIONS, AFU, ETC.)



RECOMPOSITION PARCELLAIRE / AMÉNAGEMENTS /
CONSTRUCTION DES LOGEMENTS



OAP THÉMATIQUE - DENSITÉ

3. MODALITÉS D'APPLICATION DES PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE

PRINCIPES D'APPLICATION

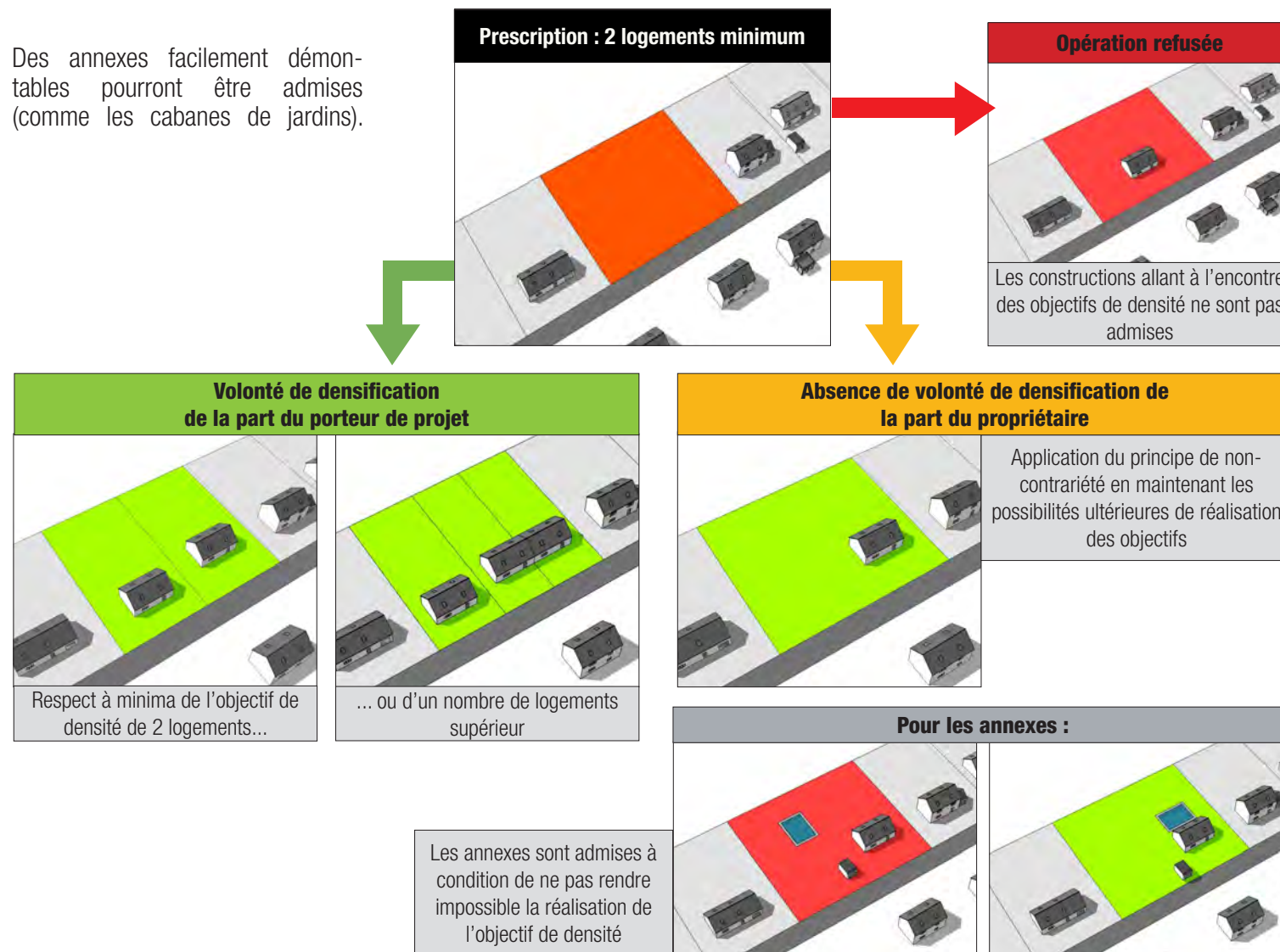
Pour chaque secteur identifié au titre de l'OAP thématique et délimités sur le plan de zonage, s'applique une prescription chiffrée fixant un nombre de logements minimum à respecter lors de la définition des projets des particuliers.

L'OAP s'applique en terme de compatibilité ce qui signifie que prime un principe de non contrariété de la prescription :

- Le projet peut respecter strictement le nombre de logements fixé.
- Prévoir une densité supérieure.
- Dans le cas où le meneur de projet n'entend pas poursuivre un objectif de densité, son projet pourra être admis qu'à condition qu'il ne nuise pas à la réalisation ultérieure de l'objectif.

Toute demande d'urbanisme rendant impossible la réalisation de la densité minimale édictée sera refusée : construction principale implantée en milieu d'emprise foncière, annexes pérennes éparses (piscine, garage, etc).

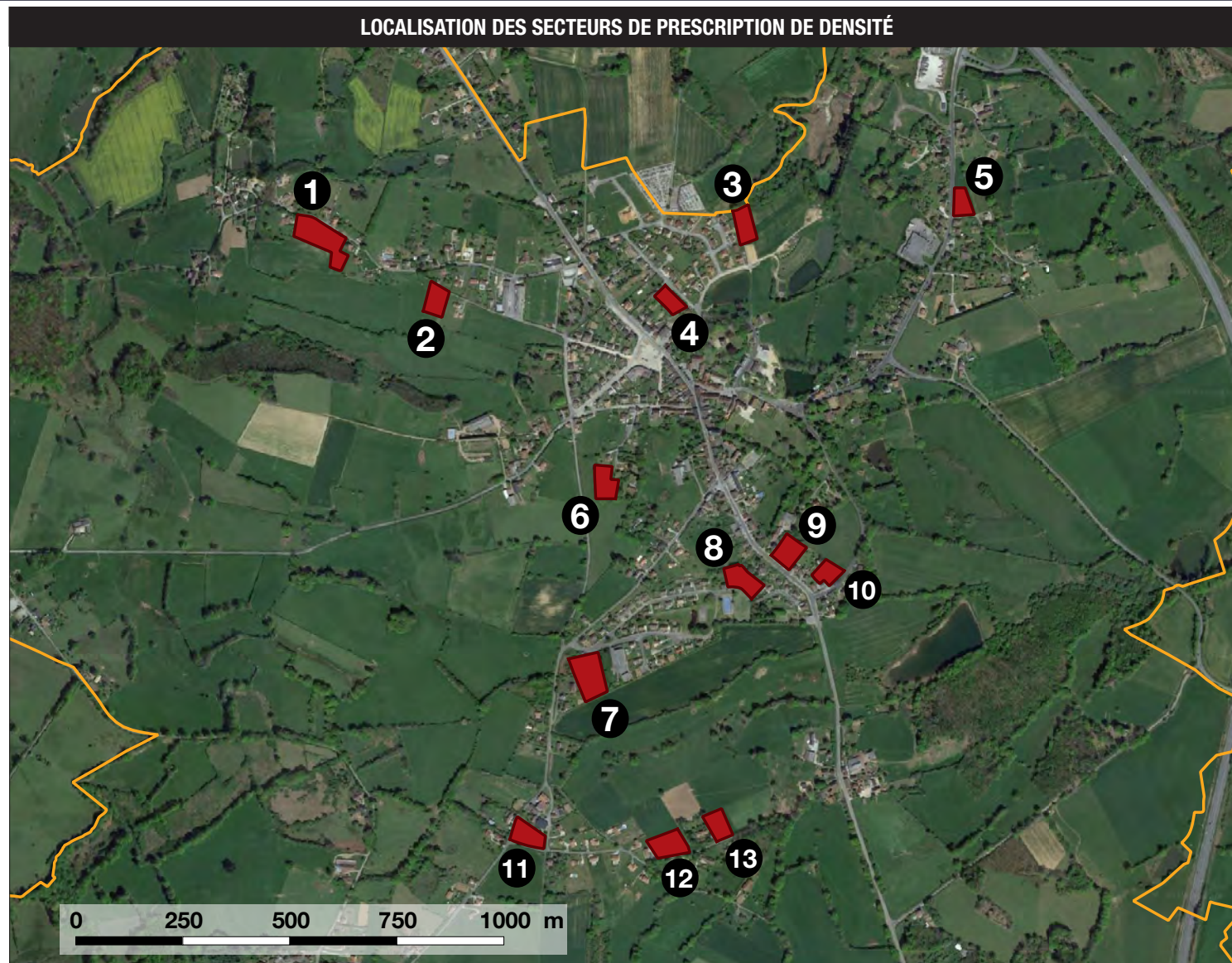
Des annexes facilement démontables pourront être admises (comme les cabanes de jardins).



OAP THÉMATIQUE - DENSITÉ

3. PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

LOCALISATION DES SECTEURS
SOUVIS À DES PRESCRIPTIONS
SPÉCIFIQUES DE DENSITÉ



OAP THÉMATIQUE - DENSITÉ

3. PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

RÉF.	PÉRIMÈTRE DE SECTEUR AFFECTÉ PAR UN SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ	LOCALISATION	SUPERFICIE	PARCELLES	PRESCRIPTION DE DENSITÉ	EXEMPLE DE DÉLIMITATION DES UNITÉS FONCIÈRES PERMETTANT L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF (NON-OPPOSABLE)
1		La Tamanie Nord-Ouest du Bourg	7 545 m ²		9 logements / hectare (7 logements)	
2		Route de la Tamanie Nord-Ouest du Bourg	3 197 m ²		9 logements / hectare (3 logements)	
3		Nord-Est du Bourg Rue du verger	3 293 m ²		9 logements / hectare (3 logements)	

OAP THÉMATIQUE - DENSITÉ

3. PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

RÉF.	PÉRIMÈTRE DE SECTEUR AFFECTÉ PAR UN SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ	LOCALISATION	SUPERFICIE	PRESCRIPTION DE DENSITÉ	EXEMPLE DE DÉLIMITATION DES UNITÉS FONCIÈRES PERMETTANT L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF (NON-OPPOSABLE)
4		Bourg - Rue Jean Faucher	2 379 m ²	8 logements / hectare (2 logements)	
5		Est Bourg - Route de la Gare	2 411 m ²	8 logements / hectare (2 logements)	
6		Plaisance - Impasse des Usines	3 576 m ²	8 logements / hectare (3 logements)	

OAP THÉMATIQUE - **DENSITÉ****3. PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER**

RÉF.	PÉRIMÈTRE DE SECTEUR AFFECTÉ PAR UN SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ	LOCALISATION	SUPERFICIE	PRESCRIPTION DE DENSITÉ	EXEMPLE DE DÉLIMITATION DES UNITÉS FONCIÈRES PERMETTANT L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF (NON-OPPOSABLE)
7		Rue du Pré Lafarge	6 467 m ²	9 logements / hectare (6 logements)	
8		Rue du Pré Lafarge	3 936 m ²	10 logements / hectare (4 logements)	
9		Bourg - Route Nationale D420	3 540 m ²	8 logements / hectare (3 logements)	

OAP THÉMATIQUE - DENSITÉ

3. PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

RÉF.	PÉRIMÈTRE DE SECTEUR AFFECTÉ PAR UN SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ	LOCALISATION	SUPERFICIE	PRESCRIPTION DE DENSITÉ	EXEMPLE DE DÉLIMITATION DES UNITÉS FONCIÈRES PERMETTANT L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF (NON-OPPOSABLE)
10		Bourg - Route Nationale D420	2 487 m ²	8 logements / hectare (2 logements)	
11		Route de Bos Grenier - Rue de Pradelle	3 574 m ²	8 logements / hectare (3 logements)	
12		Route de Bos Grenier	4 203 m ²	10 logements / hectare (4 logements)	

OAP THÉMATIQUE - **DENSITÉ****3. PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER**

RÉF.	PÉRIMÈTRE DE SECTEUR AFFECTÉ PAR UN SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ	LOCALISATION	SUPERFICIE	PRESCRIPTION DE DENSITÉ	EXEMPLE DE DÉLIMITATION DES UNITÉS FONCIÈRES PERMETTANT L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF (NON-OPPOSABLE)
13		Route de Bos Grenier	2 987 m ²	10 logements / hectare (3 logements)	

The background is a stylized map of a city. It features a grid of streets, with some areas highlighted in a darker shade of gray. A prominent red rectangular area is overlaid on the map, containing the chapter title. The map also shows some irregular shapes representing parks or undeveloped land, and a winding line that could be a river or a path.

2.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « AMÉNAGEMENT »

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

*Sur la commune de Magnac-Bourg,
trois secteurs
sont soumis à des Orientations
d'Aménagement et de
Programmation :*

- 1** *Secteur du Chemin des Diligences*
- 2** *Secteur Nord*
- 3** *Secteur de la Route de Meuzac*



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

1.

SECTEUR DU CHEMIN DES DILIGENCES

Localisation

Le secteur d'aménagement du Chemin des Diligences est un espace dédié à l'urbanisation future à destination d'habitation, accessible depuis le Chemin des Diligences et par la Route de Meuzac (D215). Il se situe à 200 m du Champ de Foire.

Ce potentiel directement enserré au sein du tissu bâti est issu des phases de développement successives de l'urbanisation avec d'une première zone pavillonnaire récente au Nord, une seconde au Sud et Sud-Est, ainsi que quelques habitations éparses entourées de vastes parcelles de jardins à l'Est.



Superficie

Le secteur couvre une superficie totale d'environ 3,58 ha.

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

• Type de zonage

Le secteur est classé en zone 1AU afin de permettre l'émergence d'un ou de plusieurs projets d'aménagement d'ensemble d'habitations sur ce secteur déjà intégré dans le tissu bâti.

L'encadrement réglementaire des constructions de l'OAP applicable sur ce site vise à permettre l'accueil d'une opération d'habitat, dans le prolongement du centre-bourg et donc des commerces et services qui s'y concentrent.

La présente OAP constitue un complément des règles définies par le règlement et le zonage pour la zone 1AU.

• Occupation et usage initial du secteur

L'ensemble du terrain est en légère déclivité, du centre de la zone vers l'extérieur (4%).

Les terrains concernés par l'OAP se constituent :

- De 8 parcelles agricoles inscrites à la PAC (selon le RPG 2015) : Section B n°1197, 1196, 199, 200, 201 (Nord-Ouest), 202, 205, 206.
- De 4 parcelles utilisées comme fonds de jardins : section B n°691, 1063, 1062,

1065 (Nord).

- De franges végétales arbustives et arborées à l'Ouest et au Sud, le long du Chemin des Diligences et de la Route de Meuzac, ainsi qu'à l'Est, faisant la liaison avec l'espace naturel au centre du bourg ;
- De voies de circulation pouvant desservir la zone, avec notamment le Chemin des Diligences à l'Ouest, la RD 215 au Sud-Est, la Rue Paul Renaudie au Nord et la Rue de Plaisance au Nord ;
- De cheminements piétons type trottoirs sur la partie Nord, le long de la Rue Paul Renaudie ;
- D'une zone à tendance humide au Nord-Est du secteur.

• Risques, nuisances et contraintes à prendre en compte

Le secteur n'est exposé à aucunes contraintes, aléas ou nuisances naturels ou anthropiques connues significatives pour l'aménagement du secteur.

Il peut néanmoins être noté que sur la frange extrême Nord-Est du site, une partie du terrain est relativement humide.

Le site est desservi par les réseaux : assainissement collectif, eau potable et électricité.

• Objectifs poursuivis

Par la mise en place d'OAP sur ce secteur, la commune a pour objectifs de :

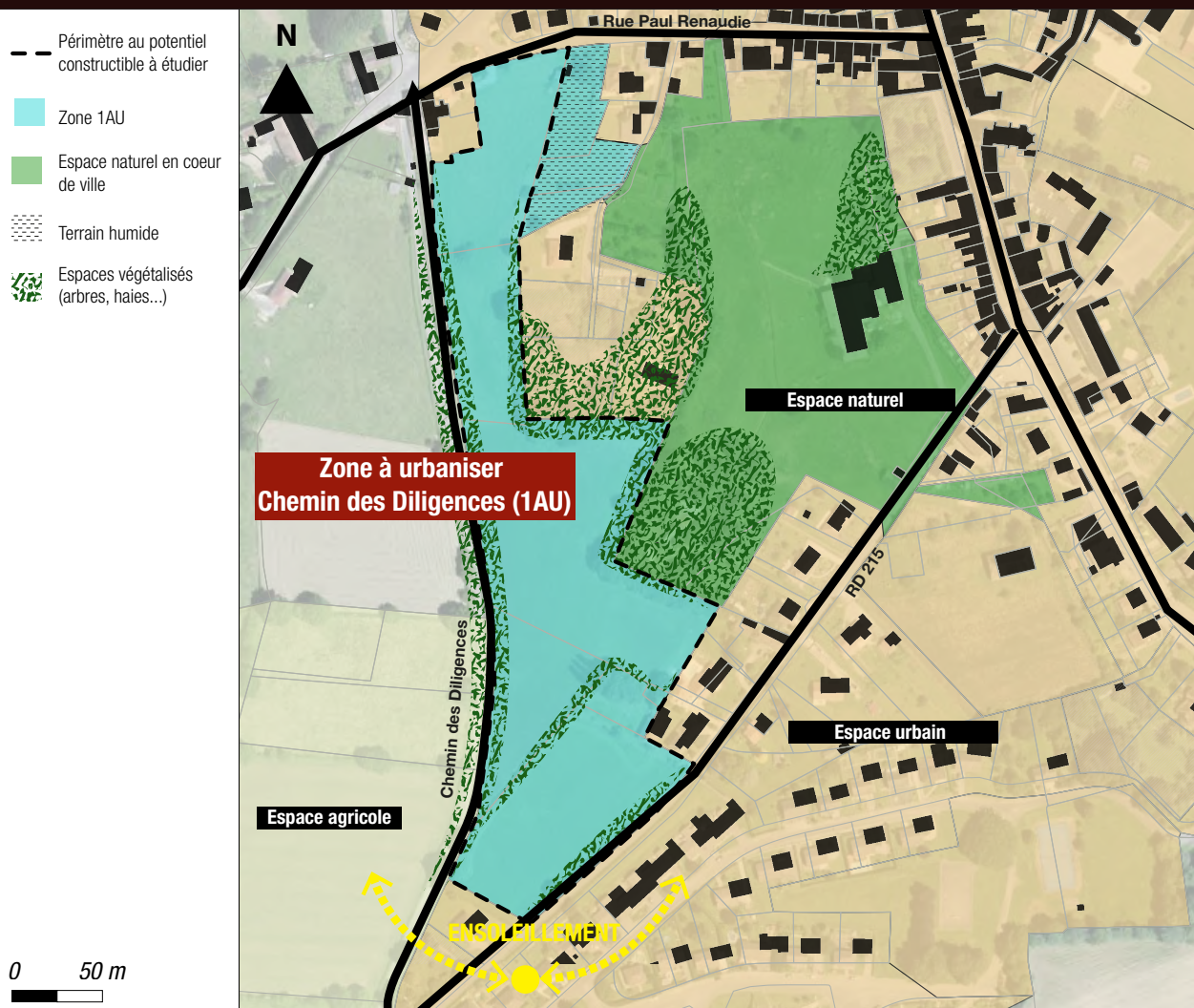
- Permettre un développement du parc résidentiel sur un espace proche du centre bourg ;
- Insérer les nouvelles constructions en complémentarité de celles limitrophes existantes ;
- Prévoir des principes d'accès et de circulation interne permettant la création d'une couture urbaine cohérente et sécurisée, notamment en matière de déplacements doux (piétons - vélos) ;
- Trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces constructibles ;
- Traiter l'aménagement du site en plusieurs secteurs avec un aménagement d'ensemble, vecteur de qualité d'urbanisation, ainsi qu'un aménagement au cas par cas ;
- Réaliser un couloir vert faisant la liaison entre les espaces agricoles et naturels à l'Ouest et l'espace naturel central à l'Est.

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

1.

SECTEUR DU CHEMIN DES DILIGENCES

DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 1AU CHEMIN DES DILIGENCES



Réalisation 6t 2019, Source GoogleMaps



Réalisation 6t 2019, Source GoogleEarth



Réalisation 6t 2019, Source Géoportail

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

1.

SECTEUR DU CHEMIN DES DILIGENCES

EN RÉSUMÉ :

- Une position stratégique
- Des terres déclarées à la PAC
- Des accès possibles à la zone avec de nouvelles voies de desserte interne concevables
- Peu de cheminements doux
- Présence d'une zone à tendance humide déclarée au Nord-Est de la zone

LE SECTEUR VU DEPUIS LE CHEMIN DES DILIGENCES

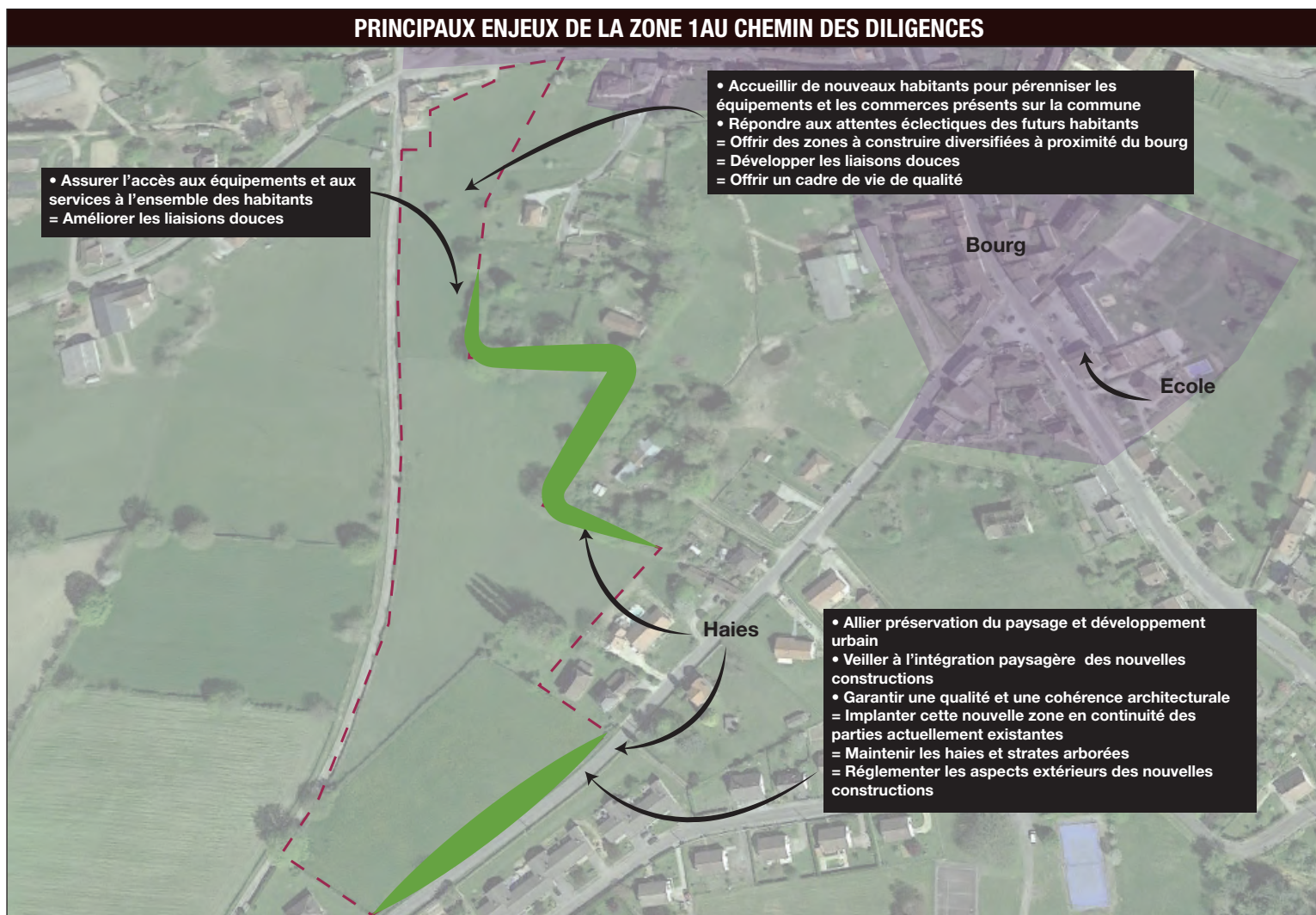


OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

1.

SECTEUR DU CHEMIN DES DILIGENCES

2 - Enjeux et Objectifs



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

1.

SECTEUR DU CHEMIN DES DILIGENCES

B. ORIENTATIONS RETENUES

1. Type d'Aménagement

L'urbanisation de ce secteur permettra la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement sur un espace stratégique situé à proximité immédiate du centre-bourg.

La surface totale couverte par l'OAP est de 3,6 ha mais l'ensemble n'est pas destiné à la construction de nouvelles habitations puisque l'OAP prévoit la réalisation d'espaces de jardins, des espaces verts et le maintien d'une coulée verte.

L'urbanisation de ce secteur devra s'opérer par l'intermédiaire *d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*.

2. Destination des secteurs constructibles

• Destinations générales des sols

L'urbanisation du secteur vise à la fois au développement de l'habitat mais aussi à l'aménagement d'espaces verts et d'espaces de jardins.

Deux secteurs de la zone sont voués à accueillir de nouveaux logements et sont séparés par l'obligation de maintenir une coulée verte centrale :

- Le secteur 1 au Nord de la zone, couvrant

environ 0,8 hectare;

- Le secteur 2 au Sud de la zone, couvrant environ 2,13 ha.

Ainsi, sur un total de 3,6 ha, seulement 2,9 ha sont dédiés à l'urbanisation soit 80% de la superficie totale de la zone.

• Densité de logement

Sur ces espaces dédiés à l'habitat, il est estimé qu'environ 20 % de la surface sera dédiée à l'aménagement des Voiries et Réseaux Divers (VRD) et les espaces publics liées (place centrale, stationnement, etc.). Compte tenu de ces aménagements, il peut être estimé que le potentiel constructible réel de la zone est de 2,3 ha (pour la création d'unité foncière) : 0,6 ha sur le secteur 1 et 1,7 ha sur le secteur 2.

L'urbanisation de ce secteur devra être recherché l'atteinte d'*une densité de 10 logements / ha* (soit une taille moyenne de parcelle de 1 000 m²). De fait, l'objectif plancher fixé par l'OAP est l'atteinte de 23 logements minimum à atteindre répartis sur les secteurs :

- Secteur 1 (Nord) : 7 logements minimum à atteindre,
- Secteur 2 (Sud) : 16 logements minimum à atteindre.

La superficie des parcelles sera dimensionnée de façon à s'intégrer vis-à-vis des unités foncières environnantes et l'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées afin de favoriser la mixité sociale et la transition avec l'espace agricole.

3. Desserte, déplacement et stationnement

• Réseau viaire

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire de deux axes traversant internes et en sens unique. Ces axes de desserte devront être imperméabilisés et proportionnés de manière suffisante pour assurer la fluidité de circulation ainsi que le passage des engins de collecte des déchets et des engins de lutte contre les incendies et sauvetages.

La largeur moyenne de ces voies sera de 6 m (prenant en compte une chaussée de 3,5 m et un trottoir de 2,5 m).

Le stationnement se fera sur chaque parcelle ainsi que par le biais d'une aire de stationnement mutualisée.

Quatre accès devront être réalisés :

- Au Nord, sur la Rue Paul Renaudie,
- Deux à l'Ouest, sur le Chemin des Diligences,

- Au Sud-Est sur la Route de Meuzac.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelles que soient leurs natures, et notamment les accès à partir des terrains privés extérieurs au périmètre de l'OAP.

• Continuités douces (piétons/cyclo)

Les nouvelles voiries envisagées seront accompagnées d'une emprise nécessaire aux déplacements piétons - cyclos et devront notamment permettre de rattacher le site aux 3 axes principaux (Chemin des Diligences, Route de Meuzac, Rue Paul Renaudie). L'aménagement d'axes doux non-mentionnés au schéma de principe est admis.

Les trottoirs seront implantés sur au moins un côté de la voirie et seront d'une largeur de 2,5 m, comprenant 1 m de noue paysagère qui séparera l'espace piéton de la chaussée.

Deux cheminements doux seront créés en compléments. Le premier reliant la partie Nord à la partie Sud et passant par le corridor vert, le second permettra d'accéder sur le secteur 2 depuis la RD 215 pour rejoindre le centre ville.

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

1.

SECTEUR DU CHEMIN DES DILIGENCES

B. ORIENTATIONS RETENUES

Les cheminements doux seront d'une largeur de 3 m et comprenant une noue paysagère de 1,5 m.

4. Cadre de vie

- **Qualité architecturale des constructions**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Une réflexion sur les conditions bioclimatiques et l'orientation des constructions est encouragée.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder le principe de R+1+C.

L'insertion des bâtiments se fera en respect de la déclivité, de l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et permettront de préserver une cohérence entre les différents éléments architecturaux afin de renforcer l'image du bourg.

L'implantation des constructions du secteur 1 et 3 se fera du côté de la voie de desserte interne, avec un recul maximum par rapport à celle-ci de 5 m (exception faite des parcelles non contiguës à la voie interne).

Les éventuels panneaux photovoltaïques devront être installés sur la toiture.

- **Traitement paysager, espaces verts et environnement**

Les constructions sur les espaces dédiés à l'habitat devront veiller à maintenir des fonds de parcelle en jardins privatifs (n'excluant pas la réalisation d'annexe de type piscine ou abris de jardin par exemple). Des façades végétales, de type haies bocagères et composée d'essences locales, devront être plantée en délimitation du couloir vert et des espaces dédiés à l'habitat.

Cet espace de corridor vert sera préservé par la mise en place d'une gestion adaptée, de type gestion différenciée, en créant par exemple des cheminements doux par tonte au cœur d'une prairie d'herbes hautes.

Les haies présentes au Sud-Est et à l'Ouest, de l'autre côté du Chemin des Diligences, seront à préserver pour faciliter l'insertion paysagère du site dans l'environnement. La frange végétale et arborée à l'Est est également à préserver afin de favoriser la transition entre les espaces naturels et agricoles extérieurs et l'espace de nature central.

- **Aménagement pour la gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra garantir le maintien du bon écoulement et infiltration des eaux pluviales.

Le recueil des eaux de surface devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues (ou bassin) de collecte.

Ces équipements devront participer à la mise en valeur paysagère du site.

Le dimensionnement des noues ou du/des bassin(s) devra être suffisant pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes.

5. Sécurité

La sécurité incendie devra être réalisée avec plusieurs possibilités d'aménagement :

- Un raccordement au réseau,
- Une convention avec un étang,
- La mise en place d'une bâche.

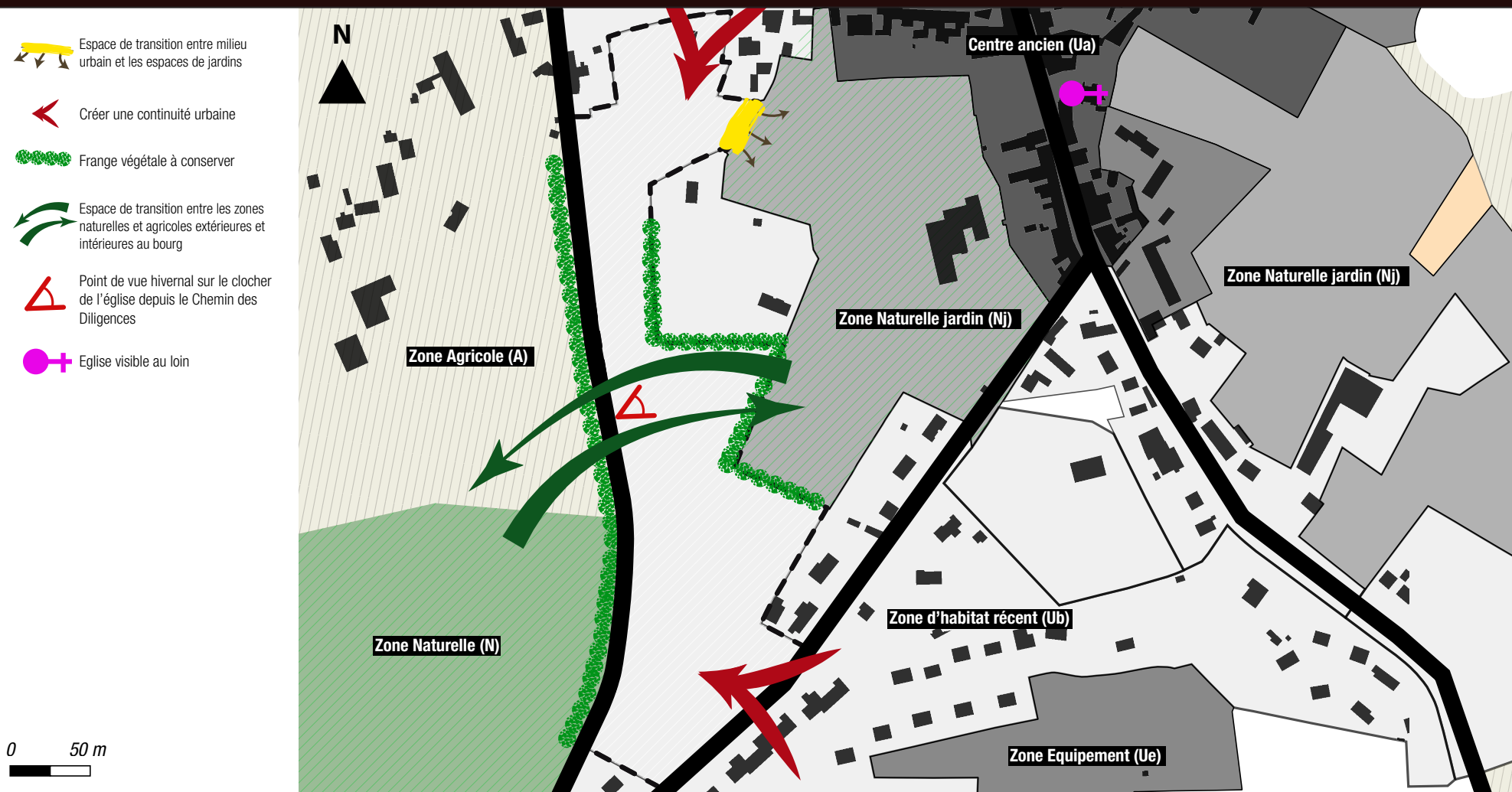
En fonction du choix retenu, un espace devra être réservé afin d'implanter une bâche.

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

1.

SECTEUR DU CHEMIN DES DILIGENCES

ARCHITECTURE ET PAYSAGE



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

1.

SECTEUR DU CHEMIN DES DILIGENCES

PRINCIPES À METTRE EN OEUVRE PAR L'AMÉNAGEUR

ZONAGE ET HABITAT

■ ■ ■ ■ Périmètre d'application de l'OAP

■ Zone 1AU

■ Zones d'habitations

Secteur 1 Secteurs d'aménagement d'ensemble

Secteur 2

ESPACES VERTS

■ Espace vert - jardins partagés - lieu de rencontres

■ Espace vert de transition vers la zone naturelle centrale

■ Corridor vert géré en gestion différenciée

■ Bande végétale à préserver

■ Bande végétale à planter

■ Haie bocagère à préserver

DESSERTE

✕ Accès à la zone 1AU

— Voie de desserte de la zone

→ Axes de desserte principaux

▲ Sens unique

→ Chemin piétonnier avec noues paysagères

ZONE TECHNIQUE

■ Aire de stationnement mutualisé

■ Point de regroupement ordures ménagères

■ Point de rassemblement ramassage scolaire



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

1.

SECTEUR DU CHEMIN DES DILIGENCES

4 - Propositions d'aménagements paysagers et de transitions douces

Afin de respecter l'environnement et les zones naturelles existantes de part et d'autre de la zone 1AU, mais également de valoriser l'insertion paysagère des nouvelles habitations, quelques exemples peuvent être proposés en termes d'aménagements.

- **Corridor vert**

Concernant la zone naturelle à vocation de couloir vert entre les zones naturelles et agricoles extérieures et l'espace de nature central :

- Création d'un cheminement doux (piéton - cycle) par tonte dans un espace de prairie haute ;
- Installation de haies arbustives basses de part et d'autre du couloir vert de façon à recréer un paysage de bocages intégré à l'environnement et qui permettra l'installation d'une biodiversité ;
- Création d'un espace central par tonte pour installer bancs, panneaux pédagogiques sur la gestion différenciée, ainsi qu'un point de vue - belvédère hivernal sur le clocher de l'église (visible depuis cet axe lorsque les arbres ne sont pas en feuilles) ;
- Délimitation des espaces piétonniers -

cyclables par l'installation de barrières en bois pour rappeler les clôtures de bocages.

- **Cheminements doux**

- Création de noues paysagères d'1,5 m de largeur pour accompagner les cheminements piétons et cyclos, récupérer les eaux pluviales et permettre une meilleure intégration paysagère ainsi qu'une transition entre les espaces construits et espaces verts ou de nature.

EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS POSSIBLES

Sources : www.tourismeloiret.com ; www.aev-iledefrance.fr ; www.opusenvironnement.com ; www.epernay.fr

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

1.

SECTEUR DU CHEMIN DES DILIGENCES

4 - Propositions d'aménagements paysagers et de transitions douces

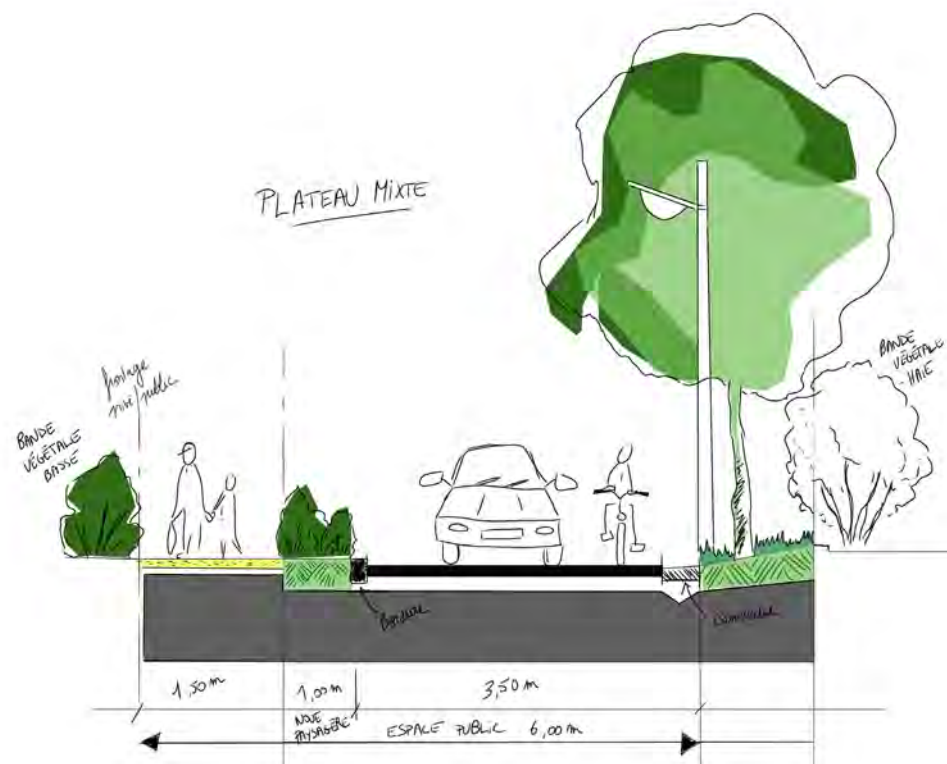
• Trottoirs

Concernant les trottoirs le long des voies de desserte interne, il est fortement recommandé qu'ils s'accompagnent :

- De noues paysagères d'1 m de largeur, qui créeront une transition douce végétale entre espace de cheminement doux et voies dédiées aux voitures, permettront une meilleure intégration paysagère des bâtiments et une rétention des eaux de pluie ;
- De bandes végétales basses entre le frontage privé et le frontage public pour une meilleure intégration paysagère des bâtiments et pour la création d'un cadre paysager de qualité.

Par ailleurs, la mise en place d'une voirie partagée (automobiles / vélos) à sens unique est conseillée pour limiter la circulation, réduire la vitesse et l'impact paysager des zones en enrobé.

EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS POSSIBLES



Réalisation : Gt 2019 ; Sources : www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

1.

SECTEUR DU CHEMIN DES DILIGENCES

4 - Propositions d'aménagements paysagers et de transitions douces

- Création d'un espace partagé où les habitants peuvent venir réaliser des plantations et entretenir les espaces plantés, possibilité de mise à disposition à une association de jardiniers amateurs (ex : Jardins des sens dans le parc du château de Nexon, réalisé par l'association «Amis des fleurs»). Cette solution permettrait une implication des Magnacaux dans la gestion des espaces verts et de créer une dynamique associative ;
- Création d'un parc avec une gestion différenciée, notamment du côté de la zone naturelle afin de créer une transition douce entre les jardins privés, souvent entretenus de manière stricte et l'espace central de nature, plus sauvage. Cette solution pourrait être une force pour présenter de façon pédagogique les nouvelles méthodes de gestions des espaces verts (ex : prairie fleurie) ;
- Création d'un espace de rencontre avec l'installation de mobilier de parc, d'espaces d'activités extérieures afin d'apporter au site attractivité et dynamisme (ex : boulodrome, terrain pour le badminton, aire de jeux pour les enfants, boîtes à livres, etc.).



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

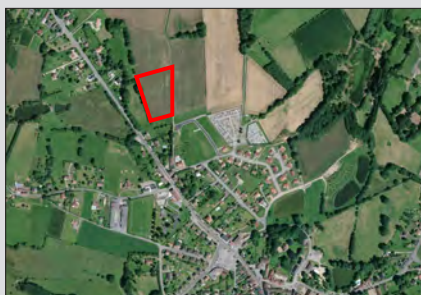
2.

SECTEUR NORD

Localisation

Le secteur d'aménagement de la zone à urbaniser se constitue comme un espace dédié à l'habitation, au Nord du bourg, à proximité de l'axe de communication D420.

Prolongeant le tissu bâti vers le Nord, ce potentiel de densification est issu des phases de développement successives de l'urbanisation avec d'une part une récente zone pavillonnaire autour du cimetière et une seconde au Sud du hameau Les petites maisons (au Nord du bourg). Ces deux zones récemment urbanisées sont séparés seulement de quelques parcelles agricoles et reliées par l'axe D420

**Superficie**

Le secteur couvre une superficie totale d'environ 1,19 ha.

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

- **Type de zonage**

Le secteur est classé en zone 1AU afin de signaler la volonté de voir émerger un projet d'aménagement d'ensemble d'habitations sur ce secteur prolongeant le tissu bâti et faisant la transition vers le hameau Les petites maisons.

L'encadrement réglementaire des constructions de l'OAP applicable sur ce site vise à permettre l'accueil d'une opération d'habitat, dans le prolongement du centre-bourg et donc des commerces et services qui s'y concentrent.

La présente OAP constitue un complément des règles définies par le règlement et le zonage pour la zone 1AU.

- **Occupation et usage initial du secteur**

L'ensemble du terrain est plan, facilitant ainsi les possibilités d'aménagement.

Cet espace s'inscrit dans le prolongement d'un tissu déjà bâti comptant une zone de lotissement dont les constructions sont de type R+1 et des parcelles d'une moyenne de 650 m², le cimetière ainsi qu'une zone de développement au coup par coup avec des constructions installées en recul par rapport

à la route sur des parcelles d'une moyenne de 1 000 m².

Le terrain concerné par l'OAP se constitue d'une seule parcelle, section A n°747, anciennement utilisée comme terrain de rugby elle est actuellement vouée à l'agriculture de céréales, d'après le Régime Parcelaire Graphique de 2015 et déclarée à la Politique Agricole Commune (PAC).

- **Risques, réseaux et contraintes à prendre en compte**

Le secteur n'est exposé à aucune contrainte, aléas ou nuisances naturels ou anthropiques connues significatives pour l'aménagement du secteur.

Le site est desservi par les réseaux : assainissement collectif, eau potable et électricité.

- **Objectifs poursuivis**

Par la mise en place d'OAP sur ce secteur, la commune a pour objectifs de :

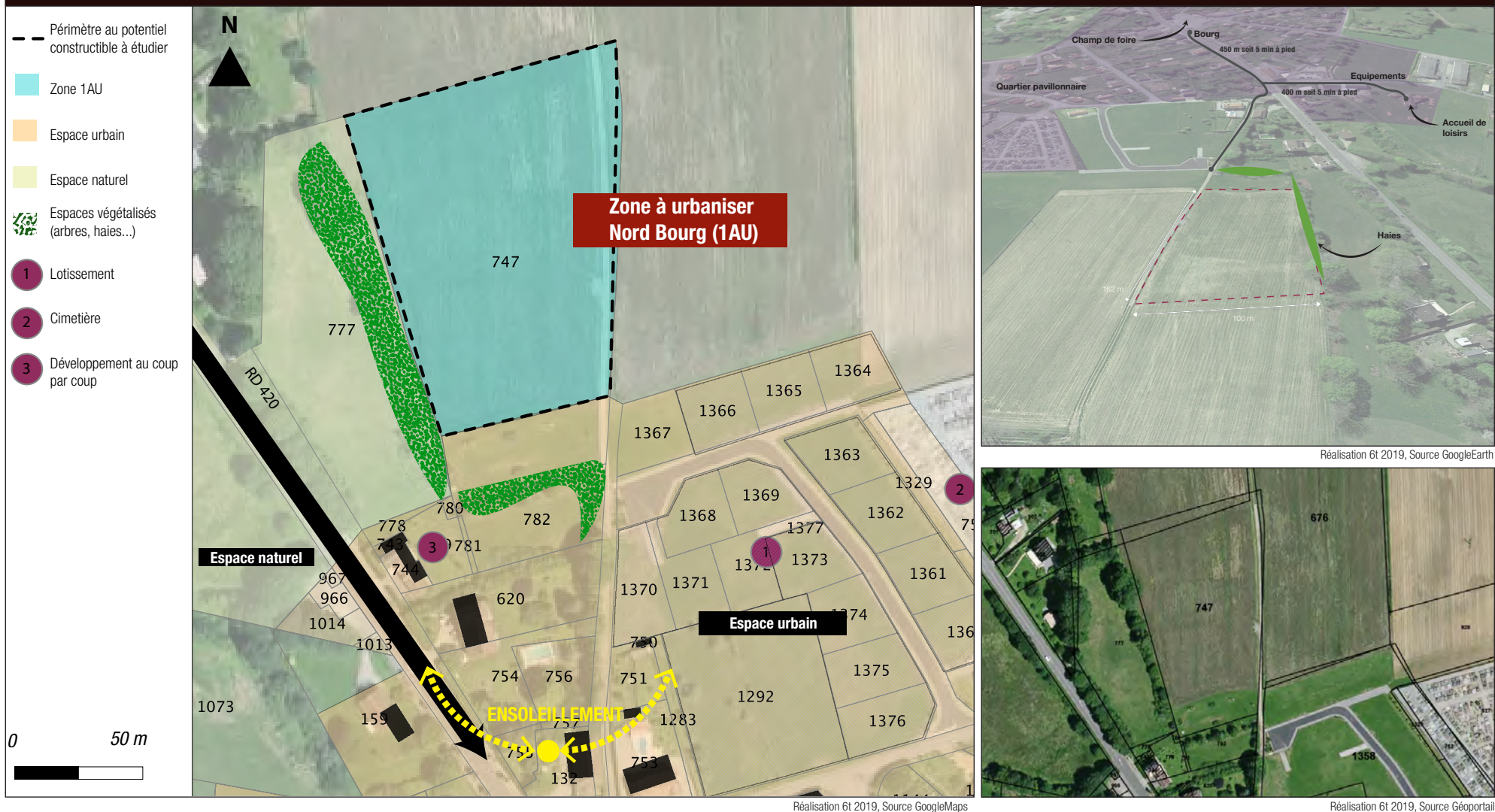
- Permettre un développement du parc résidentiel sur un espace de densification ;
- Insérer les nouvelles constructions en complémentarité de celles limitrophes existantes ;
- Prévoir des principes d'accès et de circulation interne permettant la création d'une couture urbaine cohérente et sécurisée, notamment en matière de déplacements doux ;
- Trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces constructibles ;
- Traiter l'aménagement du site avec un aménagement d'ensemble, vecteur de qualité d'urbanisation.

2.

SECTEUR NORD

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 1AU CHEMIN DES DILIGENCES

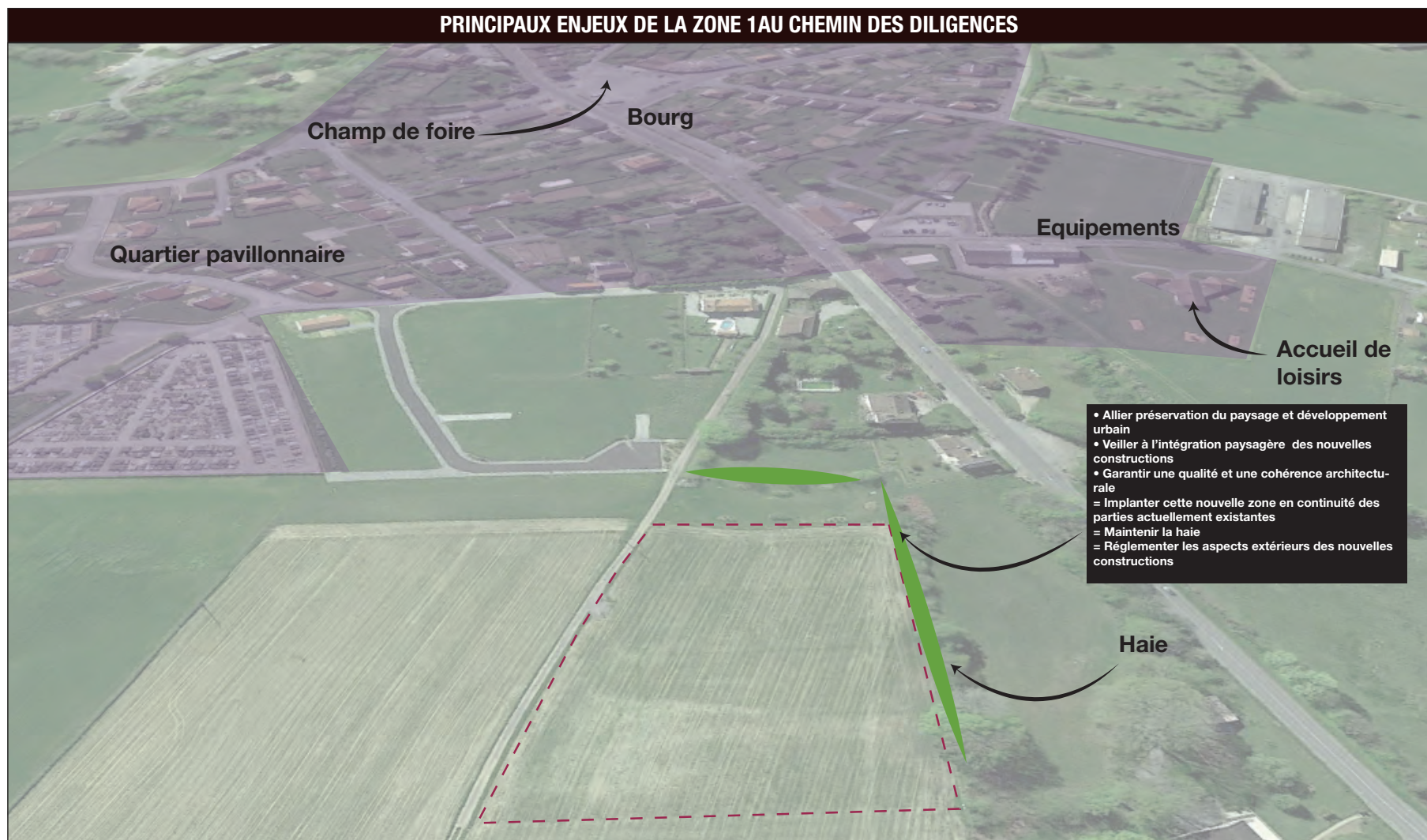


OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

2.

SECTEUR NORD

2 - Enjeux et Objectifs



2.

SECTEUR NORD

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

B. ORIENTATIONS RETENUES

1. Type d'Aménagement

Il s'agit d'une opération de densification des espaces périphériques du centre historique.

L'urbanisation se fera sur une surface totale d'environ 11 923 m². Elle devra s'opérer au travers d'une *opération d'aménagement d'ensemble*.

2. Destination des secteurs constructibles

- **Destinations générales des sols**

L'urbanisation du secteur vise au développement de l'habitat. Cette vocation principale n'exclut pas la réalisation d'espaces publics voire d'équipements collectifs accompagnant le développement du site.

- **Densité de logement**

Sur les espaces dédiés à l'habitat, environ 80% de la surface totale du secteur après rétention des surfaces dédiées aux VRD (20%), soit environ 2 384,6 m², laissant une surface constructible d'environ 9 538,4 m².

Il devra être recherché l'atteinte d'*une densité de 10 logements / ha*, soit environ 10 logements minimum à atteindre.

La superficie des parcelles sera d'une moyenne de 1 000 m² et l'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées afin de favoriser la mixité sociale et la transition avec l'espace agricole.

3. Desserte, déplacement et stationnement

- **Réseau viaire**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe traversant interne et en sens unique. Cet axe de desserte devra être imperméabilisé et proportionné de manière suffisante pour assurer la fluidité de circulation ainsi que le passage des engins de collecte des déchets et des engins de lutte contre les incendies et sauvetages.

La largeur moyenne de ces voies sera de 5 m (prenant en compte une chaussée de 3,5 m et un trottoir de 1,5 m).

Le stationnement se fera sur chaque parcelle.

Deux accès devront être réalisés, un au Nord-Est et un au Sud-Est, sur la voie de communication déjà existante.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelle que soit leur nature.

- **Continuités douces (piétons/cyclos)**

Les nouvelles voiries envisagées seront accompagnées d'une emprise nécessaire aux déplacements doux et devront notamment permettre de rattacher le site à la voie de communication existante. L'aménagement d'axes doux non-mentionnés au schéma de principe est admis.

Le trottoir sera implanté du côté Ouest de la voirie et sera d'une largeur de 2,5 m, comprenant 1 m de noue paysagère qui séparera l'espace piéton de la chaussée.

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

2.

SECTEUR NORD

B. ORIENTATIONS RETENUES

4. Cadre de vie

- **Qualité architecturale des constructions**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Une réflexion sur les conditions bioclimatiques et l'orientation des constructions est encouragée.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder le principe de R+1+C.

L'insertion des bâtiments se fera en respect de la déclivité, de l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et permettront de préserver une cohérence entre les différents éléments architecturaux afin de renforcer l'image du bourg.

L'implantation des constructions se fera du côté de la voie de desserte interne, avec un recul maximum par rapport à celle-ci de 5 m).

Les éventuels panneaux photovoltaïques devront être installés sur la toiture.

- **Traitement paysager, espaces verts et environnement**

Les fonds de parcelle devront être maintenus en jardins privatifs (n'excluant pas la réalisation d'annexe de type piscine ou abris de jardin par exemple).

Les haies de hautes tiges présentes à l'Ouest et les quelques arbres au Sud seront à préserver pour faciliter l'insertion paysagère du site.

- **Aménagement pour la gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra garantir le maintien du bon écoulement et infiltration des eaux pluviales.

Le recueil des eaux de surface devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues de collecte qui devront participer à la mise en valeur paysagère du site.

Le dimensionnement des noues (ou du bassin) devra être suffisant pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes.

5. Sécurité

La sécurité incendie devra être réalisée avec plusieurs possibilités d'aménagement :

- Un raccordement au réseau,
- Une convention avec un étang,
- La mise en place d'une bâche.

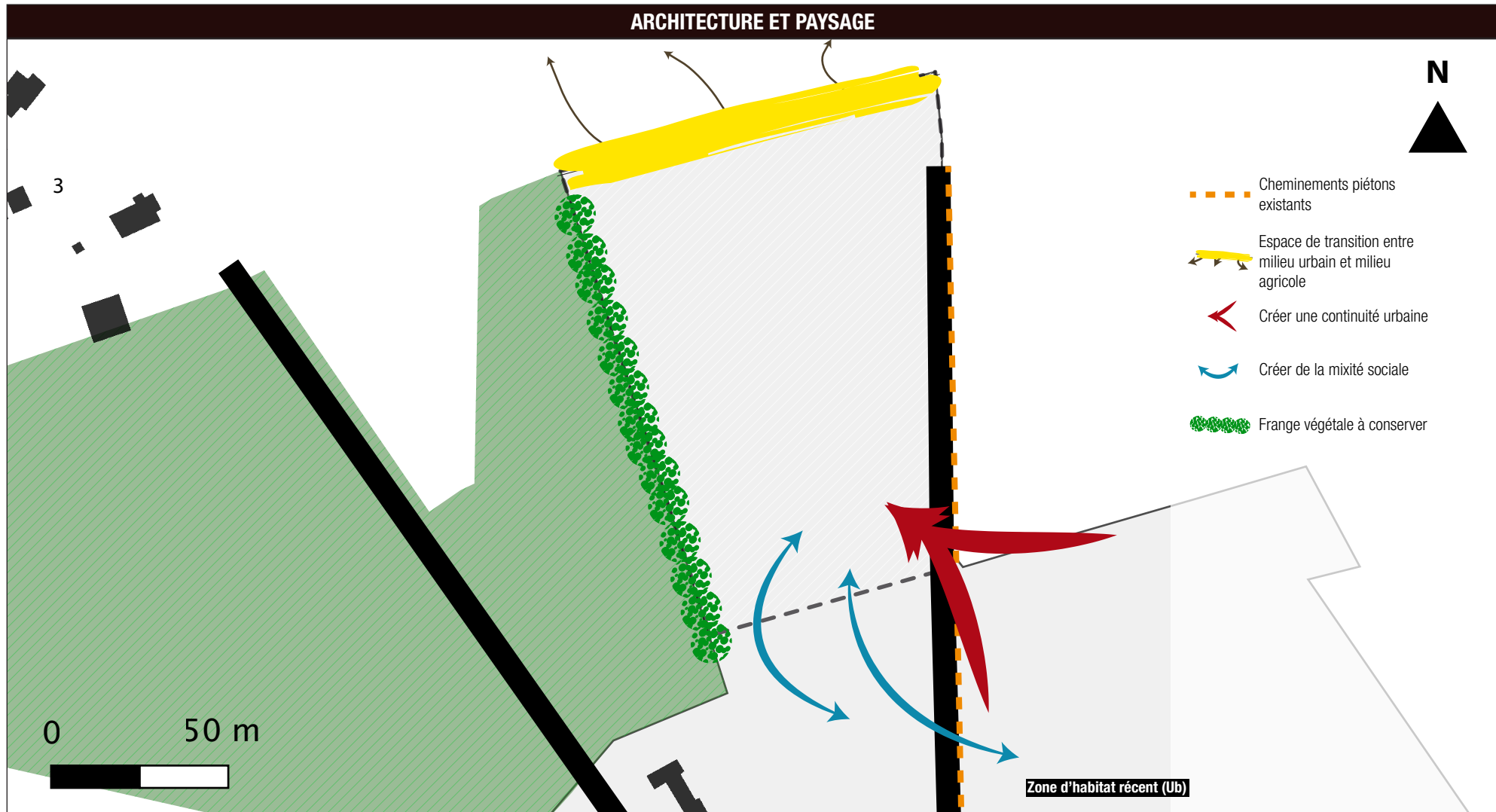
En fonction du choix retenu, un espace devra être réservé afin d'implanter une bâche.

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

2.

SECTEUR NORD

ARCHITECTURE ET PAYSAGE



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

2.

SECTEUR NORD

PRINCIPES À METTRE EN OEUVRE PAR L'AMÉNAGEUR



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

3.

SECTEUR ROUTE DE MEUZAC

Localisation

Le secteur d'aménagement de la Route de Meuzac est un espace dédié à l'urbanisation d'une zone non construite au cœur d'un site déjà pavillonnaire, accessible depuis la Route de Meuzac (D215). Il se situe à proximité directe du centre historique de Magnac-Bourg.

Ce potentiel directement enserré au sein du tissu bâti est issu des phases de développement successives de l'urbanisation avec le centre-bourg au Nord et de récentes zones d'urbanisation au coup par coup à l'Est tout d'abord, puis à l'Ouest et au Sud.



Superficie

Le secteur couvre une superficie totale d'environ 1,17 ha.

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

• Type de zonage

Le secteur est classé en zone Ub afin de permettre l'émergence d'un projet d'aménagement d'ensemble d'habitations sur ce secteur en plein cœur du tissu bâti.

L'encadrement réglementaire des constructions de l'OAP applicable sur ce site vise à permettre l'accueil d'une opération d'habitat, dans le prolongement du centre-bourg et donc des commerces et services qui s'y concentrent.

La présente OAP constitue un complément des règles définies par le règlement et le zonage pour la zone Ub.

• Occupation et usage initial du secteur

L'ensemble du terrain est en légère déclivité, du Nord de la zone vers le Sud et du Nord-Ouest vers le Sud-Est (5%).

Les terrains concernés par l'OAP se constituent :

- De 4 parcelles agricoles inscrites à la PAC (selon le RPG 2015) : Section A n°703, 722, 1125 et 1191.
- De la Route de Meuzac au Nord-Est pouvant desservir la zone (RD215);
- De fonds de jardins au Sud offrant une

frange arbustive et arborée et de jardins arborés à l'Est et au Nord ;

- D'un bâtiment en ruines au centre du site.

• Risques, nuisances et contraintes à prendre en compte

Le secteur n'est exposé à aucunes contraintes, aléas ou nuisances naturels ou anthropiques connues significatives pour l'aménagement du secteur.

• Objectifs poursuivis

Par la mise en place d'OAP sur ce secteur, la commune a pour objectifs de :

- Permettre un développement du parc résidentiel sur un espace à proximité directe du centre bourg ;
- Insérer les nouvelles constructions en complémentarités de celles existantes ;
- Prévoir des principes d'accès et de circulation interne permettant la création d'une couture urbaine cohérente et sécurisée, notamment en matière de déplacements doux (piétons - cyclos) ;
- Trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces constructibles ;
- Traiter l'aménagement du site avec un aménagement d'ensemble, vecteur de qualité d'urbanisation.

LE SECTEUR VU DEPUIS LA ROUTE DE MEUZAC

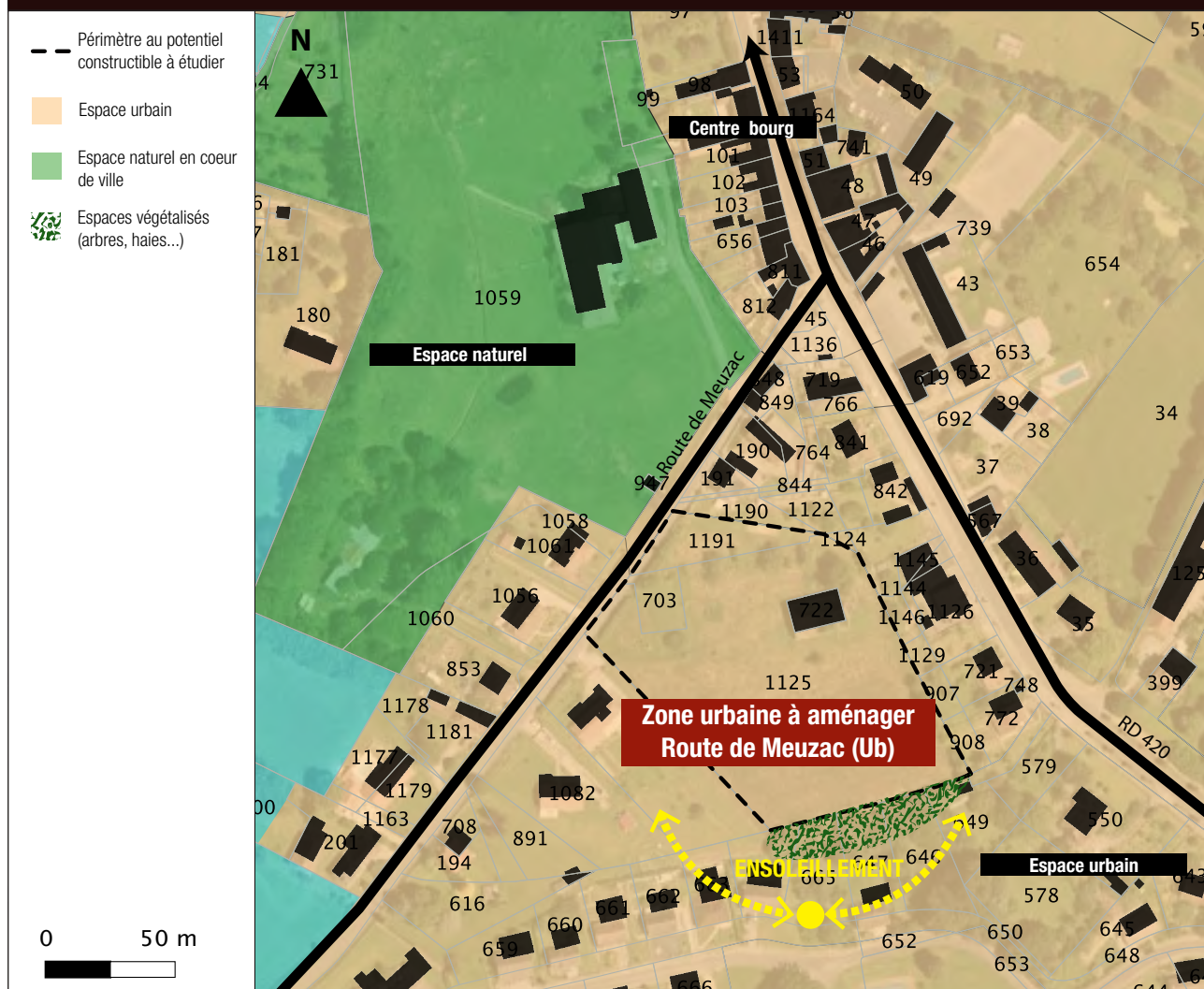


OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

3.

SECTEUR ROUTE DE MEUZAC

DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE ROUTE DE MEUZAC



Réalisation 6t 2019, Source GoogleMaps



Réalisation 6t 2019, Source GoogleEarth



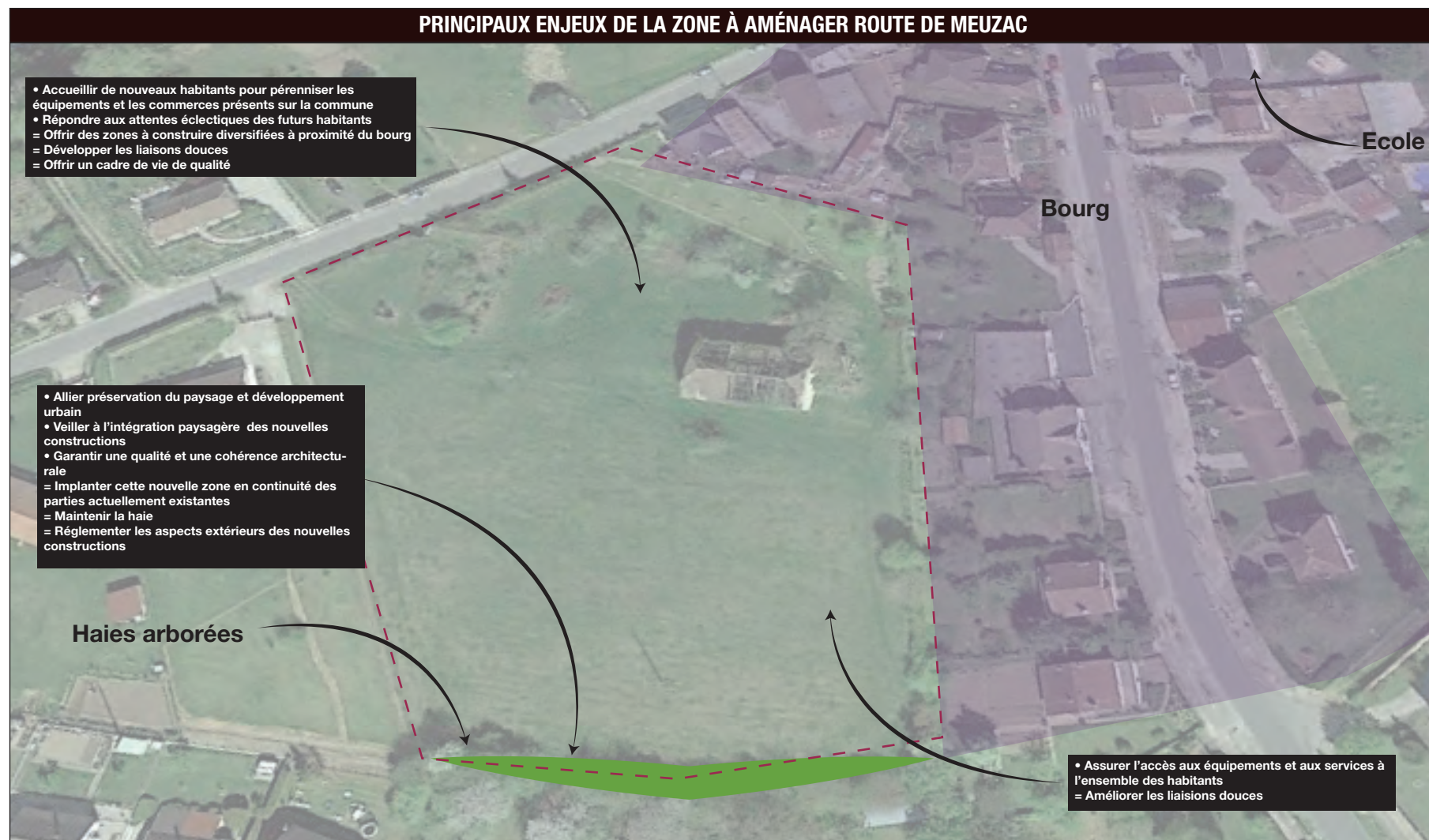
Réalisation 6t 2019, Source Géoportail

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

3.

SECTEUR ROUTE DE MEUZAC

2 - Enjeux et Objectifs



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

3.

SECTEUR ROUTE DE MEUZAC

B. ORIENTATIONS RETENUES

1. Type d'Aménagement

Il s'agit d'une opération de densification des espaces périphériques du centre historique.

L'urbanisation se fera sur une surface totale d'environ 11 705 m². Elle devra s'opérer au travers d'une *opération d'aménagement d'ensemble*.

2. Destination des secteurs constructibles

- **Destinations générales des sols**

L'urbanisation du secteur vise au développement de l'habitat. Cette vocation principale n'exclue pas la réalisation d'espaces publics voir d'équipements collectifs accompagnant le développement du site.

- **Densité de logement**

Sur les espaces dédiés à l'habitat, environ 80% de la surface totale du secteur après rétention des surfaces dédiées aux VRD (20%), soit environ 2 341 m², laissant une surface constructible d'environ 9 364 m².

Il devra être recherché l'atteinte d'une *densité de 10 logements / ha*, soit environ 9 logements minimum à atteindre.

La superficie des parcelles sera d'une moyenne de 1 000 m² et l'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées afin de favoriser la mixité sociale.

3. Desserte, déplacement et stationnement

- **Réseau viaire**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe traversant interne à double-sens avec un espace de retournement. Cet axe de desserte devra être imperméabilisé et proportionné de manière suffisante pour assurer la fluidité de circulation ainsi que le passage des engins de collecte des déchets et des engins de lutte contre les incendies et sauvetages.

La largeur moyenne de cette voie sera de 7,5 m (prenant en compte une chaussée de 4,5 m et un trottoir de chaque côté de 1,5 m).

Le stationnement se fera sur chaque parcelle.

Un espace de retournement sera à prévoir en bout de voirie afin d'éviter la réalisation de deux accès sur la Route de Meuzac et un encerclement d'une ou deux parcelles au cœur d'une boucle de voirie.

Un accès devra ainsi être réalisé au Nord-Est, sur la voie de communication déjà existante.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelles que soient leurs natures.

- **Continuités douces (piétons/cyclo)**

La nouvelle voirie envisagée sera accompagnée d'une emprise nécessaire aux déplacements doux et devra notamment permettre de rattacher le site à la voie de communication existante. L'aménagement d'axes doux non mentionnés au schéma de principe est admis.

Le trottoir sera implanté de part et d'autre de la voirie et sera d'une largeur de 1,5 m afin de permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

3.

SECTEUR ROUTE DE MEUZAC

B. ORIENTATIONS RETENUES

4. Cadre de vie

- **Qualité architecturale des constructions**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Une réflexion sur les conditions bioclimatiques et l'orientation des constructions est encouragée.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder le principe de R+1.

L'insertion des bâtiments se fera en respect de la déclivité, de l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et permettront de préserver une cohérence entre les différents éléments architecturaux afin de renforcer l'image du bourg.

L'implantation des constructions se fera du côté de la voie de desserte interne, avec un recul maximum par rapport à celle-ci de 5 m).

Les éventuels panneaux photovoltaïques devront être installés sur la toiture.

- **Traitement paysager, espaces verts et environnement**

Les fonds de parcelle devront être maintenus en jardins privatifs (n'excluant pas la réalisation d'annexe de type piscine ou abris de jardin par exemple).

La haie arbustive et arborée au Sud et les quelques arbres au Sud devra être préservée pour faciliter l'insertion paysagère du site.

- **Aménagement pour la gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra garantir le maintien du bon écoulement et infiltration des eaux pluviales.

Le recueil des eaux de surface devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues (ou bassin) de collecte située(s) au Sud du site afin de respecter la logique de déclivité du terrain.

Ces équipements devront participer à la mise en valeur paysagère du site.

Le dimensionnement des noues (ou du bassin) devra être suffisant pour ne pas aggraver l'effet de ruissellement pour les parcelles attenantes.

5. Sécurité

La sécurité incendie devra être réalisée avec plusieurs possibilités d'aménagement :

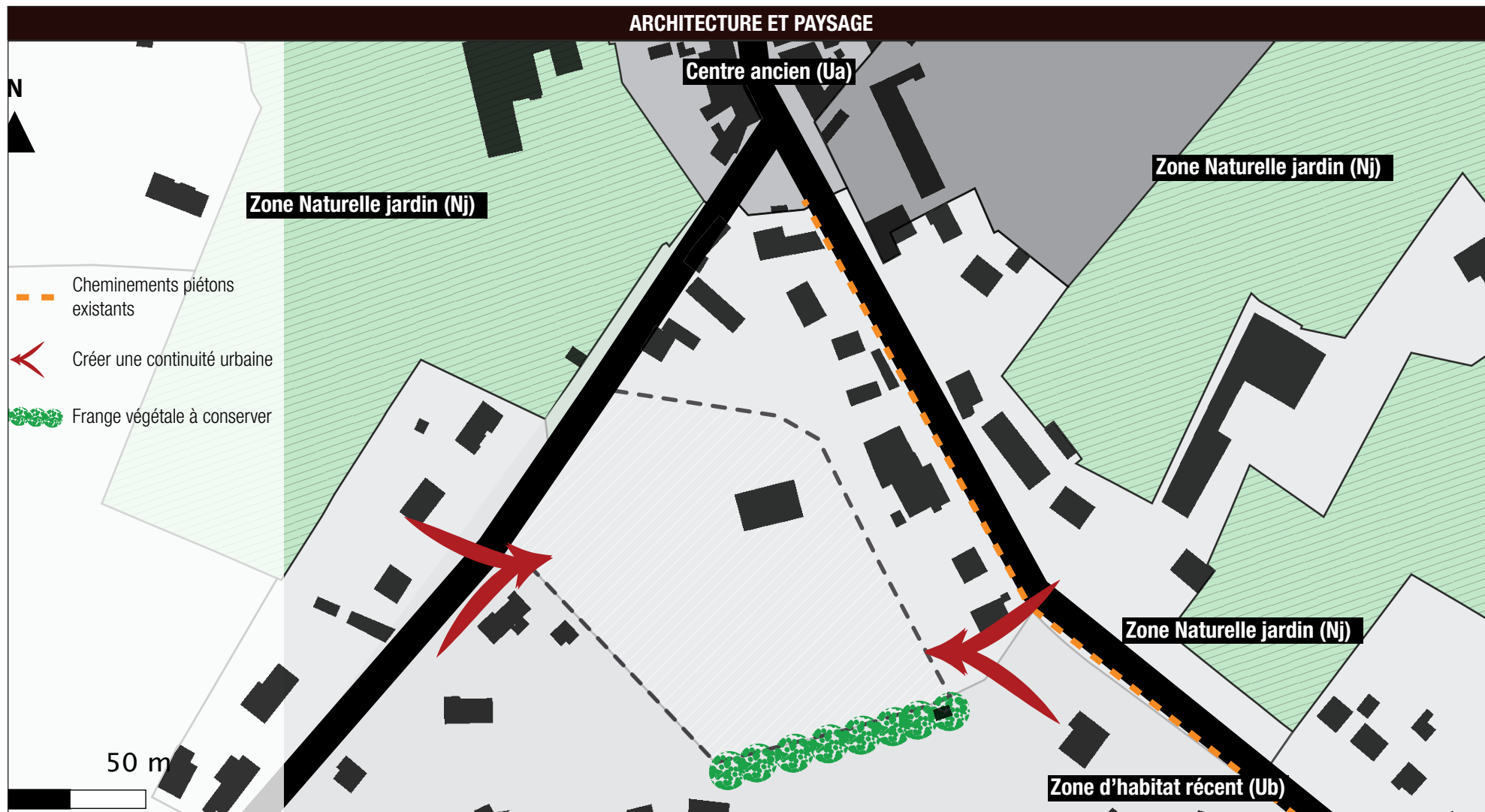
- Un raccordement au réseau,
- Une convention avec un étang,
- La mise en place d'une bâche.

En fonction du choix retenu, un espace devra être réservé afin d'implanter une bâche.

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

3.

SECTEUR ROUTE DE MEUZAC



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE MAGNAC-BOURG

3.

SECTEUR ROUTE DE MEUZAC

PRINCIPES À METTRE EN OEUVRE PAR L'AMÉNAGEUR



ZONAGE ET HABITAT

- ■ ■ Périimètre d'application de l'OAP
- Zone Ub à aménager

ESPACES VERTS

- ● ● Bande végétale à préserver

DESSERTE

- ✕ Accès à la zone 1AU
- Voie de desserte de la zone
- Espace de retournement
- ➔ Axes de desserte principaux
- ▶ Sens de circulation