

Plan Local d'Urbanisme SAINT-MATHIEU Haute Vienne (87)

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

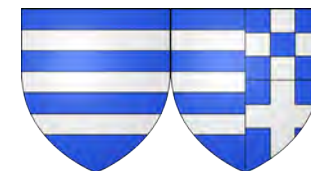
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU
du Conseil communautaire en date du :

M. Christophe Gérourard,
Président de la Communauté de
communes Ouest Limousin



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

un nouveau regard sur l'urbanisme



COMMUNE DE SAINT-MATHIEU





Sommaire

Préambule	p.5
-----------------	-----

1. OAP THÉMATIQUES P.7

A. DENSIFICATION 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. 19

A. SECTEURS D'HABITATION..... P. 21

2.1. Secteur « La Borderie »	p.21
2.2. Secteur « Centre Bourg »	p.27

B. SECTEURS TECHNIQUES (ÉCONOMIQUES, ÉQUIPEMENTS ET TOURISME) P. 33

2.3. Extension de la Zone d'Activités Économiques Route de la Météorite (1AUx)	p.35
2.4. Extension de la Zone Route des Maîtres de Forges (2AUx)	p.39
2.5. Tourisme - Base de loisirs du Lac de Saint-Mathieu	p.43



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 SAINT-MATHIEU.

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 « sectorielles » définissant des principes d'aménagement qui devront être à poursuivre dans lors de l'aménagement des secteurs de développement. Dans le cas de Saint Mathieu, 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. »



1.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «THÉMATIQUES»

1.A - DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS



OAP THÉMATIQUE - DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS

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 Saint-Mathieu 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 DENSIFICATION EST :

- 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 division de

propriétés et extensions de taille limitée. Ces objectifs chiffrés seront opposables dans un rapport de compatibilité.

GRANDS 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.

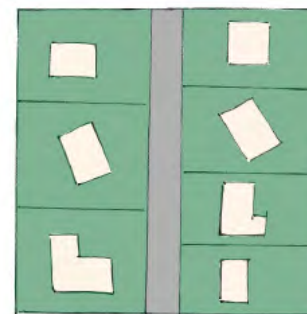
La densité humaine est le nombre d'habitants par hectare.

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.

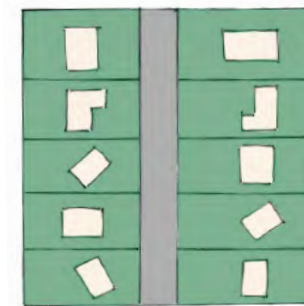
Sur les territoires ruraux, on retrouve 4 formes urbaines principales :

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

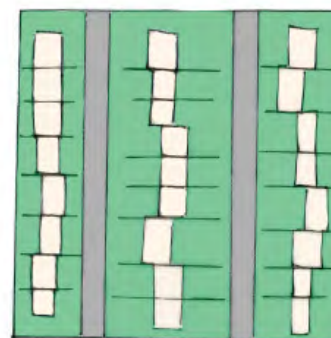
HABITAT INDIVIDUEL RURAL



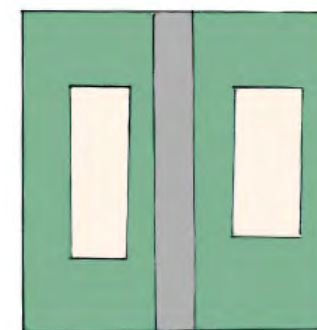
HABITAT INDIVIDUEL URBAIN



HABITAT INDIVIDUEL GROUPE



HABITAT COLLECTIF



TYPE	HABITAT INDIVIDUEL RURAL	HABITAT INDIVIDUEL URBAIN	HABITAT INDIVIDUEL GROUPE	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 - DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS

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.

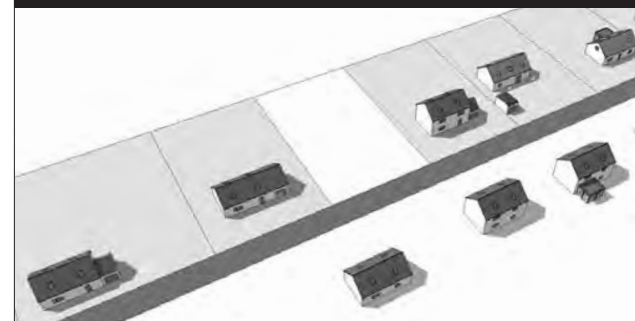
a. Les dents creuses

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.

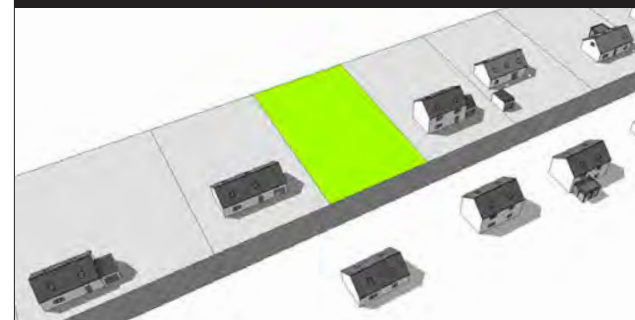
Préconisations :

- 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.

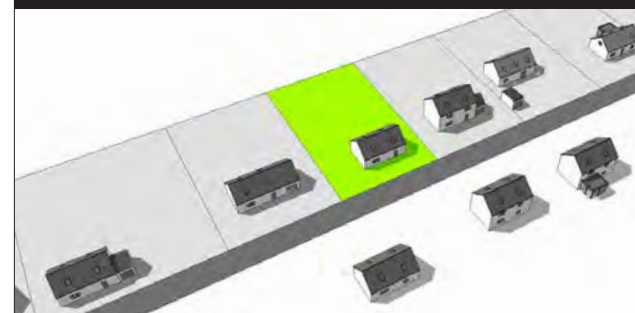
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



IDENTIFICATION DU POTENTIEL ET VENTE



CONSTRUCTION DU LOGEMENT



OAP THÉMATIQUE - DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS

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) :

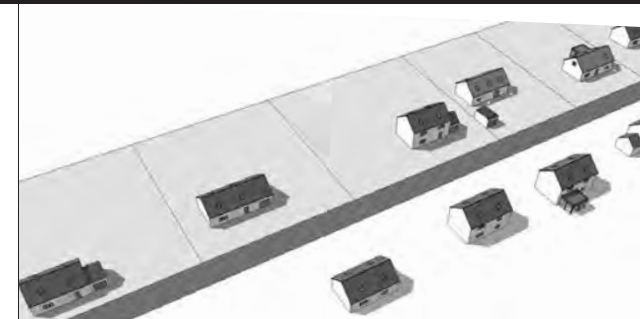
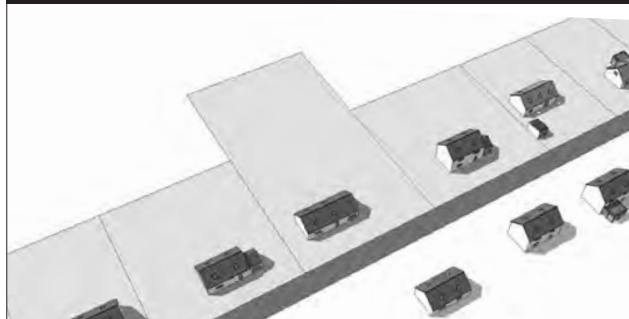
- En division d'une portion sur le côté,
- En division de la partie arrière.

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.

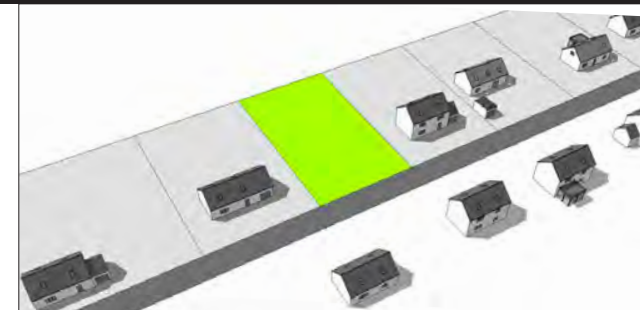
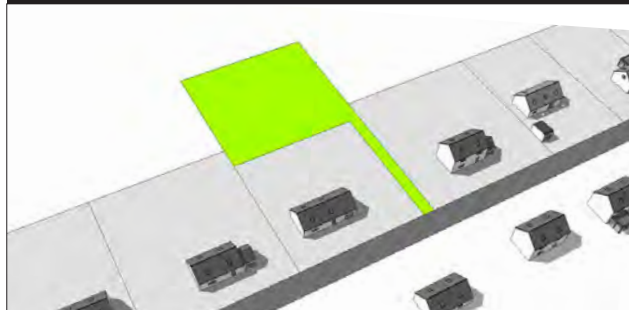
Préconisations :

- 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.

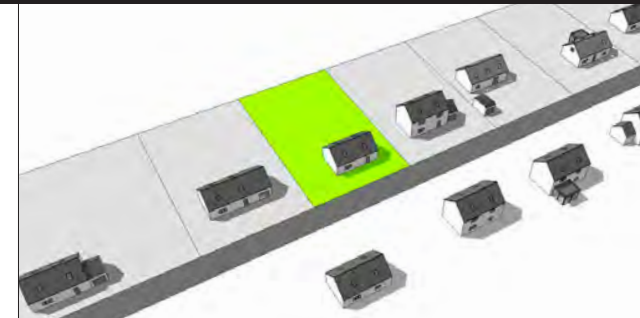
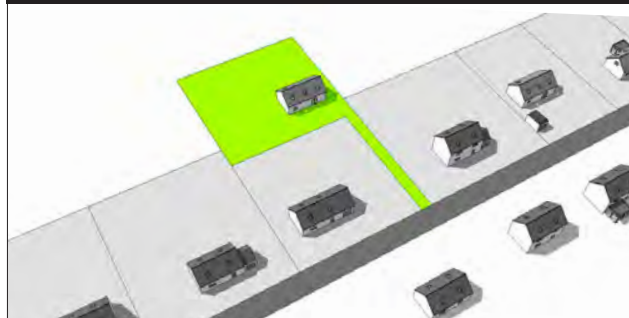
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



IDENTIFICATION DU POTENTIEL, DIVISION PARCELLAIRE, VENTE



CONSTRUCTION DU LOGEMENT



OAP THÉMATIQUE - DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS

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 acquéreuse 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.

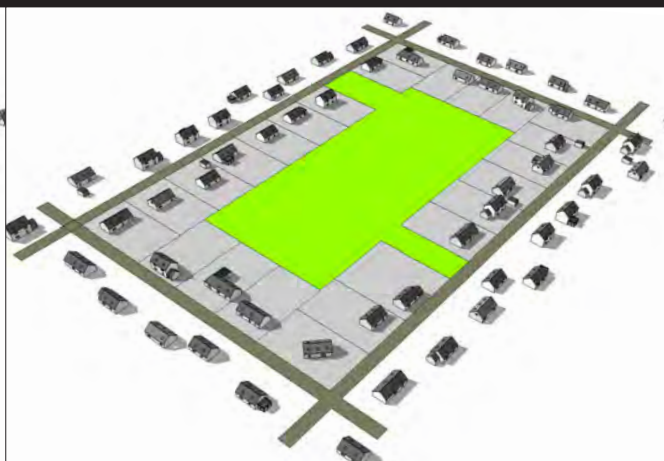
Préconisations :

- 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.

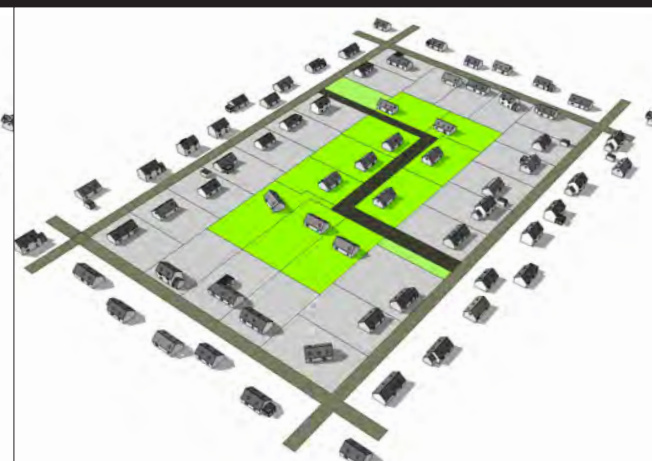
SITUATION PARCELLAIRE D'ORIGINE



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



RECOMPOSITION PARCELLAIRE / AMÉNAGEMENTS /
CONSTRUCTION DES LOGEMENTS



OAP THÉMATIQUE - DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS

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

PRINCIPES D'APPLICATION

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

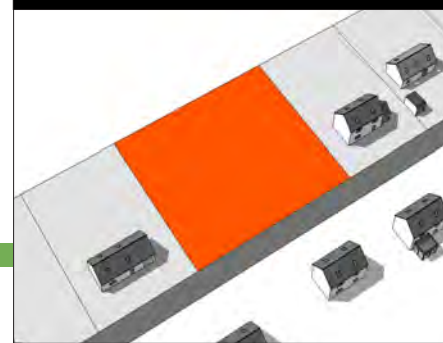
L'OAP s'applique en terme de compatibilité ce qui signifie que prime un principe de non contrariété de la prescription :

- 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 nuit pas à la réalisation ultérieure de l'objectif.

Toutes demandes 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).

Prescription : 2 logements minimum



Opération refusée

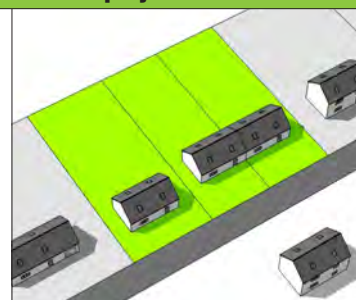


Les constructions allant à l'encontre des objectifs de densité ne sont pas admises

Volonté de densification de la part du porteur de projet

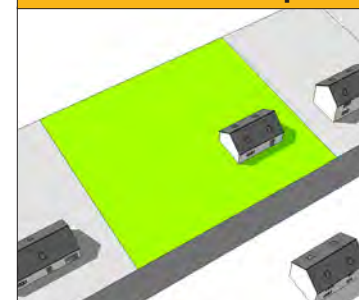


Respect à minima de l'objectif de densité de 2 logements...



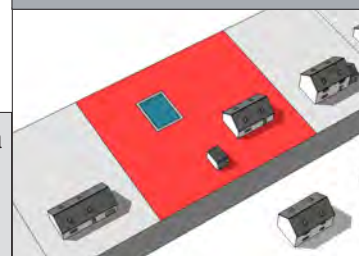
... ou d'un nombre de logements supérieur

Absence de volonté de densification de la part du propriétaire

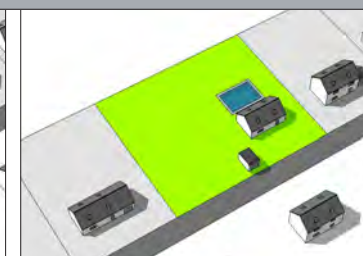


Application du principe de non-contrariété en maintenant les possibilités ultérieures de réalisation des objectifs

Pour les annexes :



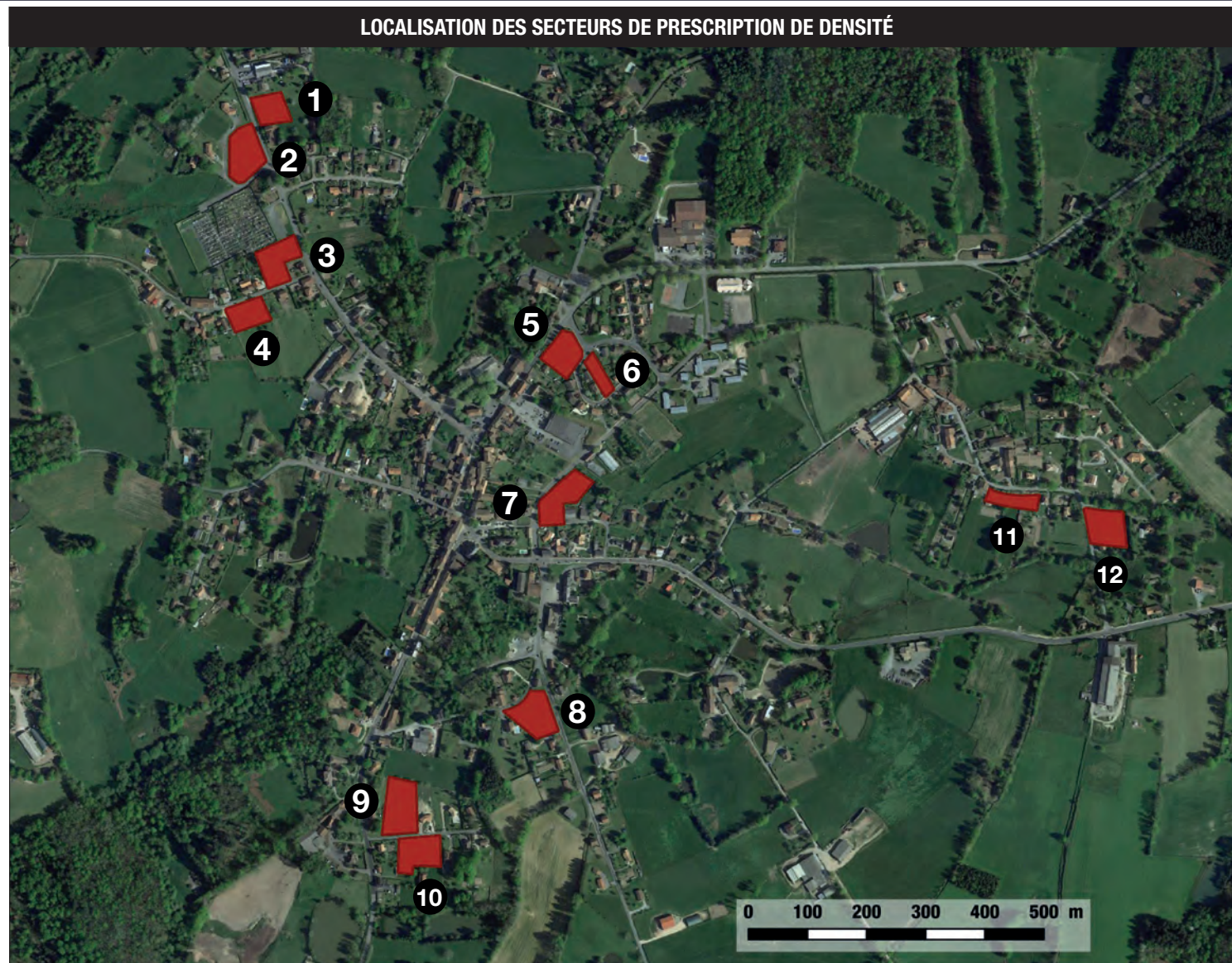
Les annexes sont admises à condition de ne pas rendre impossible la réalisation de l'objectif de densité



OAP THÉMATIQUE - DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS

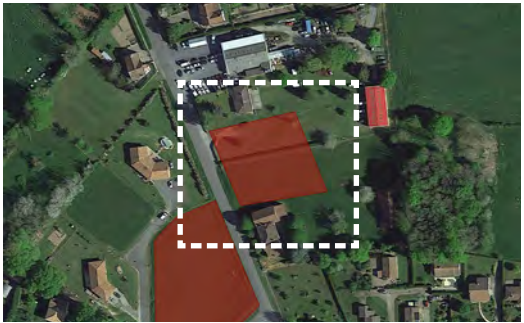
3. PRESCRIPTIONS OPPOSABLES DE DENSITÉ MINIMALE À RESPECTER

LOCALISATION DES SECTEURS
SOUVIS À DES PRESCRIPTIONS
SPÉCIFIQUES DE DENSITÉ



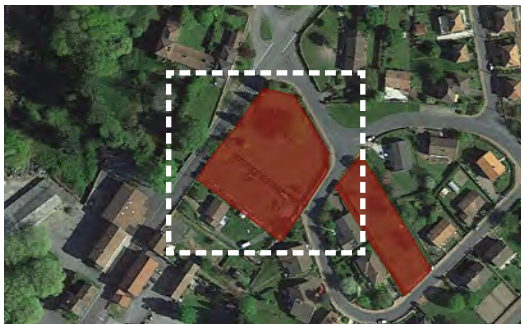
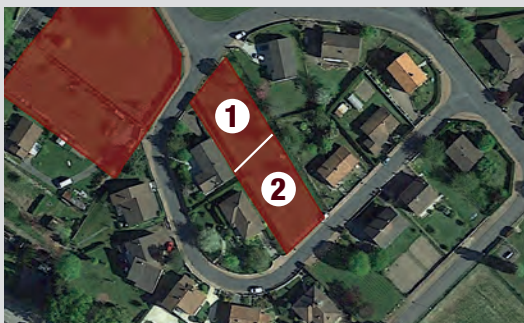
OAP THÉMATIQUE - DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS

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		Bourg - Route d'Angoulême	2 629 m ²	A1890 - A2591 - A3041	7,5 logements / hectare (2 logements)	
2		Bourg - Route d'Angoulême	4 359 m ²	B1825 - B1829	7 logements / hectare (3 logements)	
3		Bourg - Route d'Angoulême / La Brousse	3 793 m ²	B1775	8 logements / hectare (3 logements)	

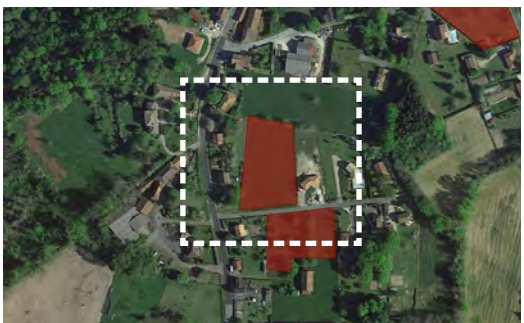
OAP THÉMATIQUE - DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS

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)
4		Bourg - Rue La Brousse	2 802 m ²	B1378 - B1379 - B1414	7 logements / hectare (2 logements)	
5		Bourg - Lot du Parc / Rue de Rochechouart	3 306 m ²	A 146 - A 2637 - A 2640 - A 2642 - A2645 - AB 383- AB 384 - AB 447 - AB 450	9 logements / hectare (3 logements)	
6		Bourg - Lot du Parc	1 436 m ²	A2664	14 logements / hectare (2 logements)	

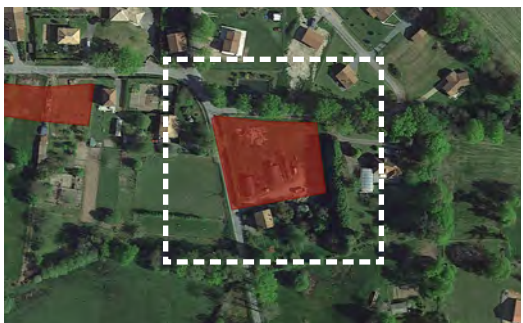
OAP THÉMATIQUE - DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS

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)
7		Bourg - Rue du Collège	4 273 m ²	- AB 187 - AB 189 - AB 481 - AB 482 - AB 487	9,5 logements / hectare (4 logements)	
8		Bourg - Route de Burgou - Chemin du Clapier	4 183 m ²	AB231 - AB282	9,5 logements / hectare (4 logements)	
9		Bourg - Chemin Clos du Roy	4 884 m ²	AB687	8 logements / hectare (4 logements)	

OAP THÉMATIQUE - DENSIFICATION DES TISSUS BÂTIS

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)
10		Bourg - Chemin Clos du Roy	3 820 m ²	B1647 - B1649	8 logements / hectare (3 logements)	
11		Chez Vignette - Route du Stade	1 922 m ² (3414 avec les parties en trame jardins)	B108 - B112 - B1384	15,5 logements / hectare soit (9 logements / hectare jardins compris) (3 logements)	
12		Chez Vignette - Route du Stade / Lot	3 290 m ²	E003	9 logements / hectare (3 logements)	



2.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «AMÉNAGEMENT»

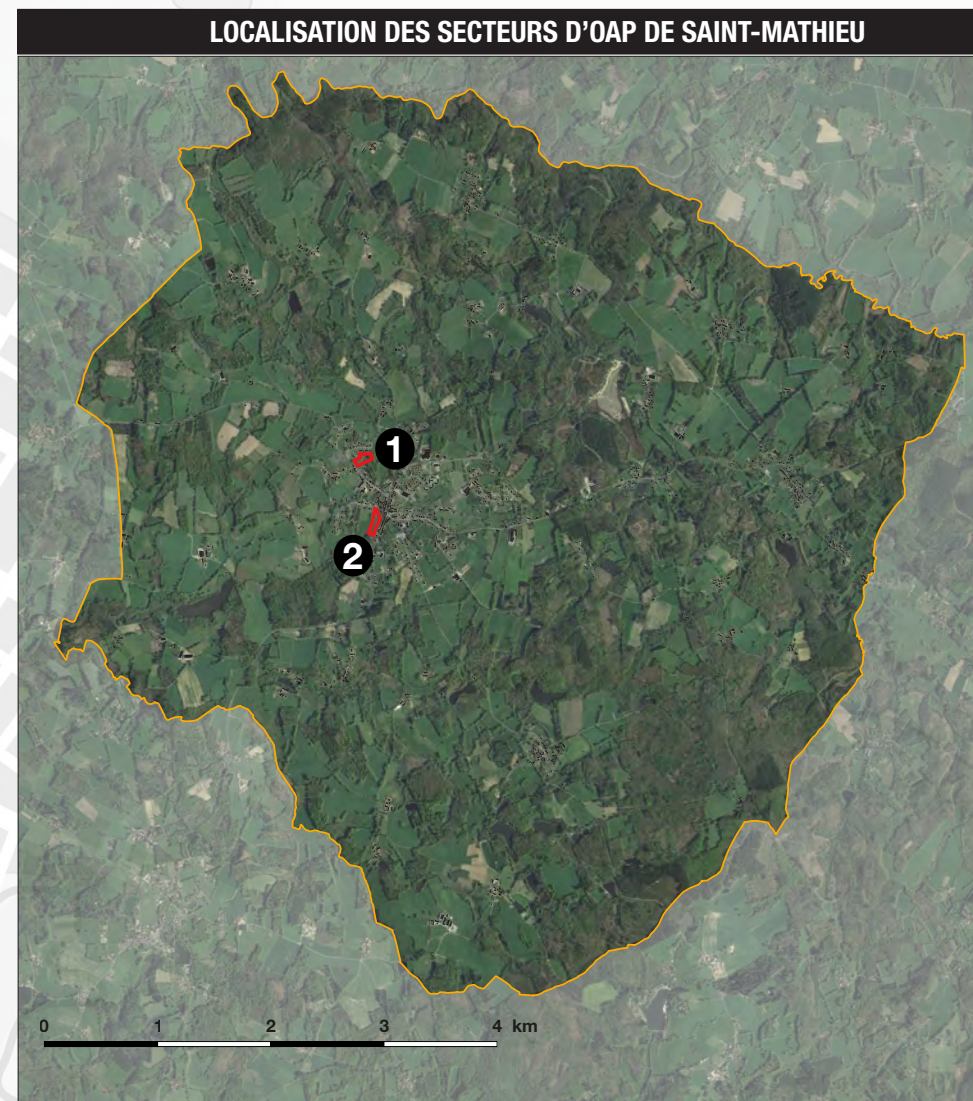
2.A - OAP AMÉNAGEMENT - SECTEURS D'HABITATION

OAP AMÉNAGEMENT HABITAT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

*Sur la commune de
Saint-Mathieu,
2 secteurs d'habitat
sont soumis à
des Orientations
d'Aménagement et de
Programmation :*

- 1** Secteur «La Borderie»
- 2** Secteur « Centre Bourg»

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP DE SAINT-MATHIEU



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

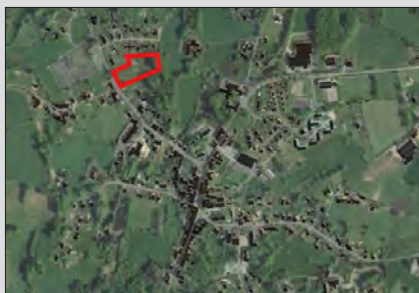
1.

SECTEUR « LA BORDERIE »

Localisation

Le secteur d'aménagement de « La Borderie » se constitue comme un espace interstitiel, aisément accessible depuis la Route d'Angoulême (RD 699).

Directement enserré au sein du tissu bâti, ce potentiel de densification est issu des phases de développement successives de l'urbanisation avec d'une part l'urbanisation linéaire au sud et l'aménagement d'un lotissement au nord (Lot de la Borderie).



Superficie

Le secteur couvre une superficie totale d'environ 1,22 ha.

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

• Type de zonage

Le secteur est classé en zone Ub car intégré dans le tissu bâti et bénéficiant des réseaux.

L'encadrement réglementaire des constructions et 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

Les terrains concernées par l'OAP se constituent :

- D'une parcelle agricole centrale. Elle n'est pas inscrite à la PAC (selon le RPG 2016) et son urbanisation n'induit pas le morcellement de l'unité agricole d'une exploitation.
- Des franges nord et sud utilisées comme jardins d'agrément par les logements voisins.

• Risques, réseaux 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.

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 de la commune sur un espace de densification ;

- Insérer les nouvelles constructions en complémentarités des constructions 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 piétons ;

- Trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces constructibles ;

- Traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble vecteur de qualité d'urbanisation.

LE SECTEUR VU DEPUIS LA ROUTE D'ANGOULÊME



Source 61

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

1. SECTEUR « LA BORDERIE »

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 12 200 m². Elle devra s'opérer au travers d'une *opération d'aménagement d'ensemble*.

2. Destination des secteurs constructibles et densité

• 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 répartition des surfaces dédiées aux VRD et espaces communs), il devra être recherché l'atteinte d'une *densité de 10 logements / ha* (soit environ 10 logements minimum à atteindre).

3. Desserte, déplacement et stationnement

• Réseau viaire

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe traversant interne. Cet axe de desserte devra être goudronné 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.

Deux sorties devront être réalisées :

- A l'Est, sur la Route d'Angoulême,
- Au Nord, sur la rue des Lots de la Borderie par le chemin existant qui devra être renforcé afin d'accueillir le nouveau trafic

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au schéma de principe sont interdits quelles que soient leurs natures, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'OAP.

• Continuités piétonnes

La nouvelle voirie envisagée sera accompagnée d'une emprise nécessaire aux déplacements piétons et devra notamment permettre de rattacher le site au sentier existant (à l'est du secteur). L'aménagement d'axes piétons non-mentionnés au schéma de principe sont

admis.

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.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

• 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).

Une façade végétale devra être plantée en accompagnement des travaux de renforcement du chemin à l'Est et s'appuyer dans la mesure du possible sur les essences endémiques.

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

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU**1. SECTEUR « LA BORDERIE »****C. SCHÉMA DE PRINCIPE****Principes d'aménagement à mettre en oeuvre****Destination des secteurs de la zone**

-  Espace dédié à l'habitat sur lequel s'applique un objectif de densité de 10 logs /ha

Desserte, déplacement et stationnement

-  Axe viaire à aménager
-  Cheminement piéton à aménager
-  Axe existant à conforter
-  Accès partagés de la zone à créer

Cadre de vie

-  Traitement paysager des façades d'urbanisation
-  Fonds de parcelle à maintenir en jardin



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

2.

SECTEUR « CENTRE BOURG »

Localisation

Le secteur d'aménagement « Centre Bourg » se constitue comme une extension d'urbanisation projetée à proximité immédiate du cœur du village de Saint-Mathieu. Bien que situé en arrière du front bâti historique, le site demeure accessible via des percées depuis la Rue de Nontron (RD675) à l'est et la Rue Château Rocher au nord.

**Superficie**

Le secteur couvre superficie totale d'environ 1,44 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 sur ce secteur.

L'ouverture à la construction de ce site vise à accueillir un développement de habitat, dans le prolongement du centre-bourg et donc des commerces et services qui s'y concentrent.

Une fois aménagé et construit, le secteur reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.

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**

Les terrains concernés par l'OAP se constituent d'une prairie agricole inscrite à la PAC (RPG 2016).

La frange Ouest du site accueille un bosquet arboré.

Le terrain connaît une légère déclivité orientée Est-Ouest.

- **Risques, réseaux 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 secteurs.

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 :

- Assurer le développement cohérent du centre-bourg par l'ouverture d'un secteur stratégique ;

- Permettre un développement du parc résidentiel de la commune sur un espace de densification ;

- Prévoir des principes d'accès et de circulation interne permettant la création d'une couture urbaine cohérente et sécurisée, notamment en matière de déplacements piétons ;

- Trouver un équilibre des aménagements paysagers, des espaces publics et des surfaces constructibles ;

- Traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble vecteur de qualité d'urbanisation.

LE SECTEUR VU DEPUIS LA RUE DU CHÂTEAU ROCHER

Source 61

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

2. SECTEUR « CENTRE BOURG »

B. ORIENTATIONS RETENUES

1. Type d'Aménagement

L'urbanisation de ce secteur devra s'opérer au travers d'une *opération d'aménagement d'ensemble*.

2. Destination des secteurs constructibles et densité

• 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 et espaces communs), il devra être recherché l'atteinte d'une *densité de 10 logements / ha* (soit environ 11 logements minimum à atteindre).

3. Desserte, déplacement et stationnement

• Réseau viaire

La desserte du site devra s'opérer par l'inter-

médiaire d'un axe traversant interne. Deux sorties devront être réalisées :

- Au Nord, vers la Route Chateau Rocher.
- A l'Est, vers la Route de Nontron.

Afin de desservir la frange sud du site, un axe secondaire pourra être aménagé accompagné d'une placette de retournement.

Ces axes de desserte ainsi que la placette devront être goudronnés 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.

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

• Stationnement

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs.

• Continuités piétonnes

La nouvelle voirie envisagée sera accompagnée d'une emprise nécessaire aux déplacements piétons et devra notamment permettre

de rattacher le site au centre bourg.

Un sentier piéton en site propre devra être aménagé sur la façade Ouest du secteur. Des sentes devront être maintenues entre certains emprises privatives pour permettre l'accès.

L'aménagement d'axes piétons non-mentionnés au schéma de principe sont admis.

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.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

• 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'annexes de type piscine ou abris de jardin par exemple).

Une façade végétale devra être plantée en accompagnement du cheminement piéton sur la périphérie Ouest du site. Elle devra participer à l'intégration paysagère globale du projet. Elle pourra s'appuyer dans la mesure du possible sur les essences déjà existantes.

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. La localisation de cet aménagement telle que figuré sur le schéma de principe pourra être adaptée afin de tirer au mieux parti des réalités du site.

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

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

2. SECTEUR « CENTRE BOURG »

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre

Destination des secteurs de la zone

-  Espace dédié à l'habitat sur lequel s'applique un objectif de densité de 10 logs /ha
-  Espaces verts / paysagers à créer

Desserte, déplacement et stationnement

-  Axe viaire à aménager
-  Cheminement piéton à aménager
-  Placette / raquette de retournement
-  Accès partagés de la zone à créer

Cadre de vie

-  Traitement paysager des façades d'urbanisation
-  Fonds de parcelle à maintenir en jardin
-  Bassin / noue paysagé





2.

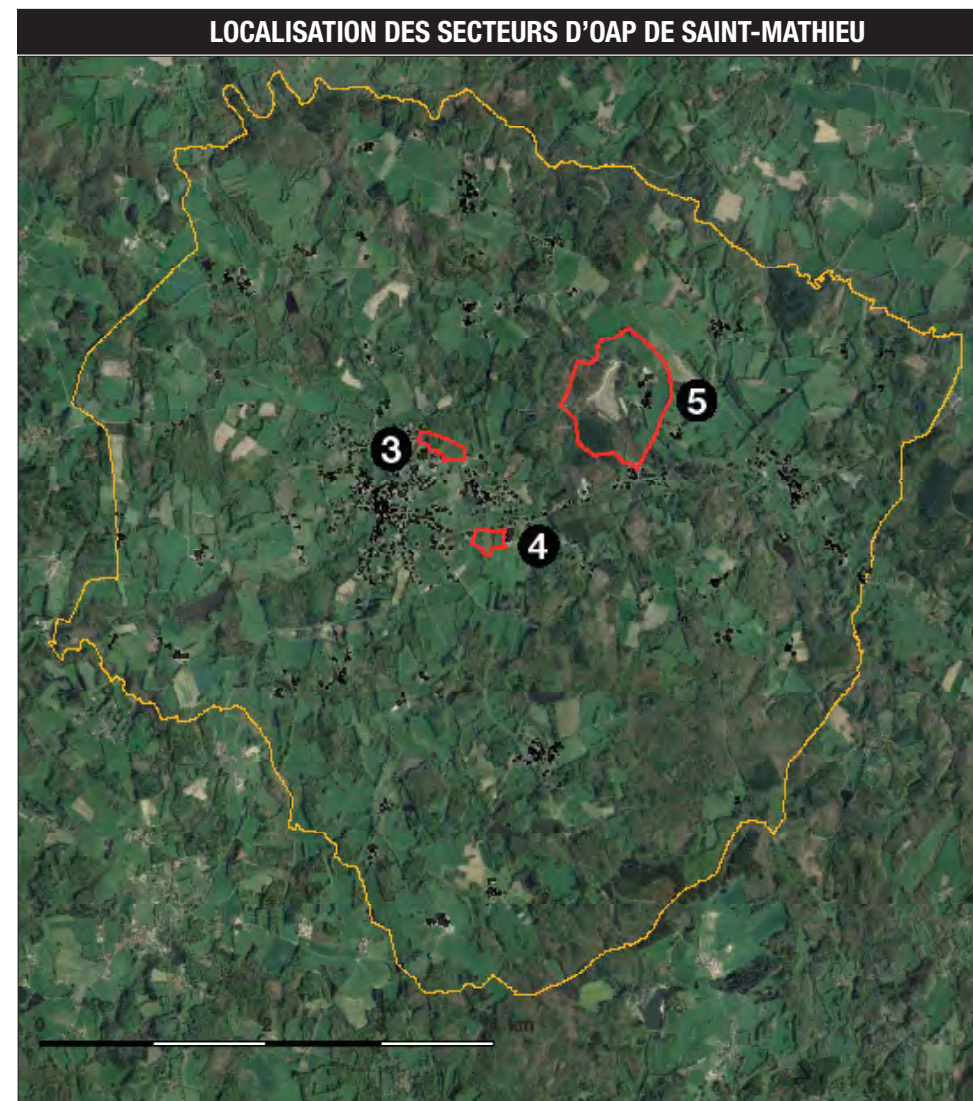
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «AMÉNAGEMENT»

2.B - OAP AMÉNAGEMENT - SECTEURS ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES

OAP AMÉNAGEMENT TECHNIQUE - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

*Sur la commune de Saint-Mathieu,
3 nouveaux secteurs
sont soumis à des Orientations
d'Aménagement et de
Programmation relatives à des
zones «techniques» :*

- 3** *Extension de la zone d'activités
économique - Route de la Météorite
(1AUx)*
- 4** *Extension de la zone Route des
Maîtres des Forges (2AUx)*
- 5** *Secteur du Lac de Saint-Mathieu*



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

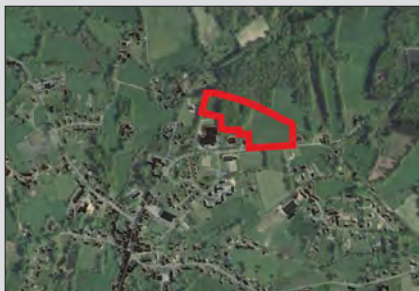
3.

EXTENSION DE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ROUTE DE LA MÉTÉORITE (1AUX)

Localisation

Le secteur d'aménagement ci-contre vise à permettre et encadrer l'extension de la zone d'activités existante.

Idéalement située à l'entrée Nord-Est du bourg, cette zone bénéficie d'une desserte de qualité par le biais de la route départementale D675 (Route de Rochechouart).

**Superficie**

Le secteur couvre une superficie totale d'environ 4,54 ha.

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

- Type de zonage**

Le secteur est classé en zone 1AUX afin de signaler la volonté de voir émerger un projet de développement de la zone économique.

L'encadrement réglementaire des constructions et l'OAP applicable sur ce site visent à permettre le développement des activités économiques et de services en proposant l'accueil de nouvelles entreprises en étoffant la zone déjà existante.

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

- Occupation et usage initial du secteur**

Les terrains concernés par l'OAP se constituent :

- D'une parcelle agricole à l'Est, inscrite à la PAC (selon le RPG 2015). Son utilisation nécessitera un rachat ou de proposer un échange de terres afin de ne pas impacter l'activité de l'exploitant agricole.
- D'un boisement situé sur la parcelle centrale qui, du fait de l'implantation des bâtiments économiques, n'offre pas de réelle coupure entre cette zone d'activité, le tissu résidentiel et le milieu agricole ou naturel.

- De franges végétales arborées sur tous les côtés du secteur, sauf le long de la D675 sur lequel un alignement d'arbres s'effiloche en sortant du bourg.

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

Le secteur n'est exposé à aucunes contraintes, aléas ou nuisances naturels ou anthropiques connues et 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 de la zone économique ;
- Insérer les nouvelles constructions économiques dans le paysage et le contexte environnant ;
- Prévoir des principes d'accès et de circulation interne permettant la création d'une couture urbaine cohérente et sécurisée ;
- Traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'aménagement d'ensemble vecteur de qualité d'urbanisation et de dynamisme du bourg.

LE SECTEUR VU DEPUIS LA ROUTE DE ROCHECHOUART

Source Street View

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

3.

EXTENSION DE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ROUTE DE LA MÉTÉORITE (1AUX)W

B. ORIENTATIONS RETENUES

1. Type d'Aménagement

L'urbanisation de ce secteur devra s'opérer au travers d'une *opération d'aménagement d'ensemble* si l'entreprise ayant pour projet de s'installer sur la zone venait à se désister. Au cas contraire l'entrepreneur sera responsable de l'aménagement interne.

2. Destination des secteurs constructibles

- **Destinations générales des sols**

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

3. Desserte, déplacement et stationnement

- **Réseau viaire**

En cas d'aménagement d'ensemble de la zone, la desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe traversant interne. Cet axe de desserte devra être goudronné 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.

En cas d'aménagement d'ensemble, une sortie devra être réalisée sur la Route de Rochechouart, au niveau du rond-point projeté par la commune, après la dernière entreprise implantée à l'heure actuelle.

Le secteur étant entouré par des bâtiments économiques existants, la création d'un accès de sortie n'est pas possible, nécessitant ainsi la mise en place d'un espace de retournement à l'extrémité de l'axe de desserte interne.

Les voies motorisées et les parkings non mentionnés au schéma de principe sont autorisés dans l'enceinte du secteur pour desservir les nouveaux bâtiments. Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au schéma de principe sont interdits, notamment depuis les terrains privatifs extérieurs.

- **Continuités piétonnes**

En cas d'aménagement d'ensemble, la nouvelle voirie sera accompagnée d'une emprise nécessaire aux déplacements piétons qui permettront de desservir l'ensemble du site et de rejoindre le chemin de randonnée au Nord.

L'aménagement d'axes piétons non-mentionnés au schéma de principe sont admis.

4. Cadre de vie

- **Qualité architecturale des constructions**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et s'inséreront dans le paysage de façon à limiter l'impact visuel.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 m.

Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

En cas d'utilisation de bardages en tôles, ceux-ci devront être prélaqués.

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

Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone.

Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Les franges arborées au Nord et à l'Ouest seront préservées afin de maintenir un écran

végétal entre la zone d'activités économiques, les espaces naturels et les zones pavillonnaires. L'alignement d'arbre le long de la D675 sera renforcé et prolongé jusqu'au bout du secteur.

- **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 de plusieurs noues paysagères le long des axes routiers internes et des cheminements piétons, ou d'un éventuel bassin de rétention à l'Est de la zone, dans le respect de la déclivité du terrain. Les noues sont une solution idéale pour une meilleure insertion de l'aménagement dans le paysage et une séparation esthétique et sécurisée des circulations piétonnes de celles motorisées.

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.

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

3.

EXTENSION DE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ROUTE DE LA MÉTÉORITE (1AUX)

C. SCHÉMA DE PRINCIPE EN CAS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre

Destination des secteurs de la zone

-  Espaces dédiés à la construction de nouveaux bâtiments économiques

Desserte, déplacement et stationnement

-  Axes viaires à aménager
-  Axes viaires existants
-  Cheminements piétons à aménager
-  Espace de retournement à aménager
-  Aménagement d'une entrée de la zone
-  Chemin de randonnée à préserver
-  Accès piétonniers de la zone à créer
-  Accès mutualisés de la zone à créer

Cadre de vie

-  Façades paysagères à créer
-  Alignement d'arbres à planter en prolongement de celui existant
-  Façades végétales arborées à préserver
-  Noues paysagères à aménager



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

3.

EXTENSION DE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ROUTE DE LA MÉTÉORITE (1AUX)

C. SCHÉMA DE PRINCIPE EN CAS D'AMÉNAGEMENT PAR L'ENTREPRENEUR

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre

Destination des secteurs de la zone

-  Espaces dédiés à la construction de nouveaux bâtiments économiques

Desserte, déplacement et stationnement

-  Axes viaires existants
-  Aménagement d'une entrée de la zone
-  Chemin de randonnée à préserver

Cadre de vie

-  Façades paysagères à créer
-  Alignement d'arbres à planter en prolongement de celui existant
-  Façades végétales arborées à préserver
-  Noues paysagères à aménager



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

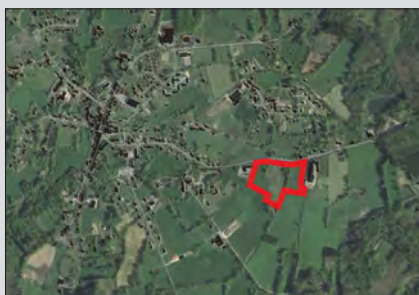
4.

SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ROUTE DE LIMOGES

Localisation

Le secteur d'aménagement ci-contre vise à permettre et encadrer l'extension de la zone d'activités existante.

Idéalement située à l'Est du bourg, cette zone bénéficie d'une desserte de qualité par le biais de la route départementale D699 (Route de Limoges).

**Superficie**

Le secteur couvre une superficie totale d'environ 5,5 ha.

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

- **Type de zonage**

Le secteur est classé en zone 2AUx afin de signaler la volonté de voir émerger un projet de développement de la zone économique à moyen et long termes.

L'encadrement réglementaire des constructions et l'OAP applicable sur ce site visent à permettre le développement des activités économiques et de services en proposant l'accueil de nouvelles entreprises en étoffant la zone déjà existante.

La présente OAP constitue un complément des règles définies par le règlement et le zonage pour la zone 2AUx.

- **Occupation et usage initial du secteur**

Les terrains concernés par l'OAP se constituent :

- D'une parcelle agricole inscrite à la PAC (selon le RPG 2015). Son utilisation nécessitera un rachat ou de proposer un échange de terres afin de ne pas impacter l'activité de l'exploitant agricole.
- De parcelles agricoles en friches ou servant de pâturages non déclarées à la PAC.
- De franges arborées et arbustives délimitant la parcelle agricole centrale.

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

Le secteur n'est exposé à aucunes contraintes, aléas ou nuisances naturels ou anthropiques connues et 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 de la zone économique à moyen et long termes ;

- Insérer les nouvelles constructions économiques dans le paysage et le contexte environnant ;
- Prévoir des principes d'accès et de circulation interne permettant la création d'une couture urbaine cohérente et sécurisée, notamment en utilisant le chemin communal à l'Est du secteur ;
- Traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'aménagement d'ensemble vecteur de qualité d'urbanisation et de dynamisme du bourg.

LE SECTEUR VU DEPUIS LA ROUTE DE LIMOGES

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

4.

SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ROUTE DE LIMOGES

B. ORIENTATIONS RETENUES

1. Type d'Aménagement

L'urbanisation de ce secteur 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 la zone économique. Cette vocation principale n'exclue pas la réalisation d'espaces publics voir d'équipements collectifs accompagnant le développement du site.

3. Desserte, déplacement et stationnement

- **Réseau viaire**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire d'un axe traversant interne. Cet axe de desserte devra être goudronné 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.

Une sortie devra être réalisée au Nord-Ouest,

sur la Route de Limoges.

Un second accès sera créé sur le chemin communal qui devra être viabilisé en conséquence, avec imperméabilisation afin de pouvoir assurer la fluidité de la circulation et le passage des engins de collecte des déchets et des engins de lutte contre les incendies et sauvetages.

Les voies motorisées et les parkings non mentionnés au schéma de principe sont autorisés dans l'enceinte du secteur pour desservir les nouveaux bâtiments. Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au schéma de principe sont interdits, notamment depuis les terrains privatifs extérieurs.

- **Continuités piétonnes**

La nouvelle voirie envisagée sera accompagnée d'une emprise nécessaire aux déplacements piétons qui permettront de desservir l'ensemble du site.

L'aménagement d'axes piétons non-mentionnés au schéma de principe sont admis.

4. Cadre de vie

- **Qualité architecturale des constructions**

Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et s'inséreront dans le paysage de façon à limiter l'impact visuel.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 m.

Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.

En cas d'utilisation de bardages en tôles, ceux-ci devront être prélaqués.

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

Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone.

Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Les franges arborées à l'Ouest et au Sud seront préservées afin de maintenir un écran végétal entre la zone d'activités économiques et les espaces naturels. Des franges arborées

et arbustives devront être implantées :

- Au Nord-Est du secteur afin de créer une séparation visuelle avec les zones d'habitation ;
- Au Sud et à l'Ouest afin de compléter celles existantes et permettre une transition douce vers les milieux agricoles et naturels.

- **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 de plusieurs noues paysagères le long des axes routiers internes et des cheminements piétons, ou d'un bassin de rétention au Nord-Est de la zone, dans le respect de la 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.

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

4.

SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ROUTE DE LIMOGES

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Principes d'aménagement à mettre en oeuvre

Zone d'étude

- ● ● ● Périimètre de l'OAP

Destination des secteurs de la zone

- Espaces dédiés à l'implantation de nouvelles activités économiques

Desserte, déplacement et stationnement

- Axes principaux à proximité
- Axes viaires secondaires à préserver et valoriser
- Axes de dessertes internes à créer
- ✗ Accès à créer
- ◀ ▶ Sens de circulation

Cadre de vie

- ● ● Façades paysagères à créer
- ● ● Arbres à préserver



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

5.

SECTEUR DU LAC DE SAINT-MATHIEU - HAMEAU LES CHAMPS

Localisation

L'OAP du Lac de Saint-Mathieu, vise à encadrer la base d'activités et de loisirs existante ainsi que son développement.

Situé au Nord-Est du bourg, entre les axes routiers D699, D127, D212 et D675, ce site constitue le pôle touristique majeur de la commune et des territoires environnants avec la présence d'un camping, d'un mini-golf, d'une plage, d'un parcours de santé et de chemins piétons.

L'objectif de l'OAP est d'anticiper le développement futur de ce secteur et vise à concilier accueil des visiteurs et des touristes, protection des richesses environnementales et paysagères et maintien de l'agriculture à proximité.

**Superficie**

Le secteur couvre superficie totale d'environ 75 ha (dont une majeure partie demeurera inconstructible).

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

- **Type de zonage**

Le secteur est classé sous plusieurs zones, dont une partie en Ut afin de signaler la volonté de voir émerger un projet de tourisme et de loisirs.

L'encadrement réglementaire des constructions et l'OAP applicable sur ce site visent à permettre le développement des activités de tourisme et de loisirs en proposant un accueil pour plusieurs activités de plein air en lien avec l'environnement existant, notamment le lac et les espaces forestiers et ce dans le but de compléter les activités déjà existantes.

La présente OAP constitue un complément des règles définies par le règlement et le zonage pour la zone Ut, Ni, Np et As.

- **Occupation et usage initial du secteur**

Les terrains concernés par l'OAP se constituent :

- De l'emprise du lac de 14 ha ;

- De prairies agricoles inscrites à la PAC (selon le RPG 2015) à l'Est et au Nord du lac ;
- De parcelles forestières sur tout le flanc Ouest du lac ;
- De terrains construits classés en zone urbanisée à l'Est (hameau Les Champs) et au Sud du lac (hameau Les Flamenchies) ;
- D'un ensemble touristique et de loisirs de 22 ha à l'Est, composé d'un camping, de chemins de randonnées, d'un parcours de santé, d'un espace de baignade, de gîtes, d'un mini-golf, d'une aire de jeux et d'une activité nautique (canoé-kayacks).
- D'une exploitation agricole au Nord du hameau Les Champs, et une seconde au Sud-Est, à l'extérieur du secteur.

Le terrain connaît une légère déclivité de part et d'autre du lac, la topographie étant plus marquée à l'Est de l'OAP.

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

Le secteur n'est exposé à aucuns aléas ou nuisances naturels ou anthropiques connus significatifs pour l'aménagement du secteur.

Toutefois, il est exposé à une contrainte environnementale liée à la présence d'une ZNIEFF de type 2 passant sur le site qu'il sera nécessaire de prendre en compte lors des aménagements en veillant à la présence hautement probable d'espèces protégées.

Les projets menés ne devront ainsi en aucun cas modifier ou détruire les milieux contenant ces espèces protégées et ne pas remettre en cause les fonctionnalités ou rôles de corridors écologiques.

Une exploitation agricole est présente sur le hameau Les Champs, pour laquelle il sera nécessaire de tenir compte du périmètre de réciprocité afin de ne pas impacter son éventuel développement.

Le site est desservi au niveau des hameaux Les Champs et Les Flamenchies par les réseaux : assainissement collectif, eau potable et électricité.

Le site est desservi au niveau des hameaux Les Champs et Les Flamenchies 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 :

- Assurer le développement cohérent de la zone de loisirs et de tourisme en proposant de nouvelles activités liées à l'environnement ;
- Insérer les nouvelles constructions dans le paysage sans créer d'impact visuel ni endommager de quelque manière les espaces naturels et les corridors écologiques ;

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

5.

SECTEUR DU LAC DE SAINT-MATHIEU - HAMEAU LES CHAMPS

A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

- Prévoir des principes d'accès et de circulations cohérents qui s'inscriront dans le cadre paysager ;
- Traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble vecteur de qualité paysagère et environnementale de façon à s'insérer à l'environnement et à créer une transition douce entre le tissu urbain des hameaux et les espaces naturels (ZNIEFF).

EN RÉSUMÉ :

- Un site stratégique déjà partiellement aménagé d'un complexe touristique et de loisirs et à fort potentiel
- Des terres déclarées à la PAC
- Des accès possibles à la zone avec de nouvelles voies de desserte interne concevables
- Des cheminements piétons déjà présents à développer et valoriser
- Présence de parcelles forestières et d'une ZNIEFF de type 2 à prendre en considération lors de l'aménagement
- Présence d'une zone d'habitat dans le périmètre de l'OAP sur le hameau Les Champs à prendre en compte

VUES DU SITE DEPUIS DIFFÉRENTS POINTS ET ÉLÉMENTS LE COMPOSANT



Vue sur le lac depuis la route Nord



Voie partagée au Nord-Est



3 parcelles planes au Nord Est du site



Vue du camping depuis la route du hameau



Vue sur le parking et l'aire de jeux existants



Exploitation agricole du hameau Les Champs



Espace de pique-nique et terrain de volley



Élément du parcours santé



Gîtes et base nautique sur Les Champs

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

5.

SECTEUR DU LAC DE SAINT-MATHIEU - HAMEAU LES CHAMPS

B. ORIENTATIONS RETENUES

1. Type d'Aménagement

L'urbanisation de ce secteur devra s'opérer au fur et à mesure des initiatives publiques et privées en fonction des différentes structures et activités qui s'installeront sur le site.

2. Destination des secteurs constructibles

- **Destinations générales des sols**

L'urbanisation du secteur vise au développement du tourisme et du loisirs. Toutefois, il est à noter la présence dans le périmètre de la présente OAP d'une zone urbanisée à destination d'habitat sur le hameau Les Champs.

Afin de préserver les potentiels d'aménagements futurs concernant les activités de loisirs et de tourisme, et de préserver le secteur de l'OAP de l'apparition de nouveaux bâtiments agricoles qui pourraient créer un soucis de périmètres de réciprocité, tout le côté Est du secteur peut être réglementé par un zonage As (Agricole Stricte).

- **Destinations de trois secteurs d'activité déjà sélectionnés pour projets**

Trois secteurs, dont la commune est propriétaire des parcelles concernées, ont déjà été repérés pour l'aménagement de projets de

tourisme et de loisirs :

- Tout au Nord de la zone, le long de l'axe desservant le hameau Les Champs, 2 parcelles ont été repérées pour l'implantation d'un projet de centre équestre ;
- Au Nord Ouest du secteur, de part et d'autre de la voie de desserte et sur les espaces boisés, un projets de cabanes dans les arbres est envisagé ;
- Sur le flanc Nord-Est du lac, à l'intersection de l'axe de desserte Nord et du cheminement longeant le plan d'eau, un projet de base nautique en complément de celle existante est envisagé.

3. Desserte, déplacement et stationnement

- **Réseau viaire**

La desserte du site devra s'opérer par l'intermédiaire des axes déjà existants qui seront confortés et réaménagés pour certains (réfection de l'enrobé notamment) afin de faciliter et sécuriser la circulation.

Les accès au site se feront par :

- Le Nord-Est et le Sud-Est via la route existante traversant le hameau Les Champs,
- Le Nord-Ouest, via la voie débouchant sur

la D675,

- L'Ouest, via la voie secondaire débouchant sur la D675 qu'il sera nécessaire d'adapter par un élargissement et un goudronnage de la chaussée,
- Le Sud, via la voie existante du hameau Les Flamanchies, qu'il sera nécessaire d'adapter avec un goudronnage de la chaussée.

La voie de communication au Nord du lac sera réaménagée avec réfection de l'enrobé et création de bordures afin de délimiter l'espace piétonnier de la chaussée et permettre l'installation d'un double sens sécurisé.

La voie de communication à l'Ouest du lac sera également imperméabilisée et proportionnée de manière suffisante pour assurer la fluidité de la circulation. Des bordures qui sépareront l'espace piétonnier de la chaussée devront être créées pour sécuriser les liaisons douces. Le sens unique sera préservé afin de limiter la densité et la vitesse de circulation.

Tous les 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.

Les accès routiers (hors modes doux) non

mentionnés au plan d'aménagement sont autorisés, dans la mesure où ils permettront d'accéder aux nouvelles structures qui souhaiteraient s'implanter sur le site, avec la proposition d'un schéma de circulation cohérent qui ne portera pas atteinte à l'environnement et préservera au maximum les boisements.

- **Stationnement**

Le parking à l'Est du lac sera préservé et agrandi afin de permettre une desserte du camping, des gîtes et de la base nautique, et faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite.

- **Continuités piétonnes**

Les continuités piétonnes seront à valoriser sur l'ensemble du site. Les sentiers de randonnées existants seront préservés.

L'actuelle voie de desserte reliant le parking Est au futur parking Nord, et ouverte à la circulation motorisée, sera dédiée à la circulation piétonne.

Il est également à noter que les actuelles voies partagées à l'Est du lac, notamment au niveau du camping et du minigolf, seront à valorisés en axes piétonniers en permettant l'accès aux engins d'entretien et aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

5.

SECTEUR DU LAC DE SAINT-MATHIEU - HAMEAU LES CHAMPS

B. ORIENTATIONS RETENUES

Les cheminements seront préservés, valorisés et prolongés afin d'offrir des parcours de randonnée variés ouverts aux divers utilisateurs (randonneurs, cyclistes, joggeurs, etc.). Ainsi, les cheminements existants autour du lac seront prolongés afin de permettre d'en faire le tour à pieds de façon sécurisée. Les chemins de randonnées dans les espaces boisés seront également préservés et reva-lorisés.

L'aménagement d'axes piétons non-mention-nés au schéma de principe sont admis et des propositions complémentaires sont apportées dans la dernière partie du document.

4. Cadre de vie

- **Qualité architecturale des construc-tions**

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'orien-tation des constructions est encouragée.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

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

Les bâtiments à destination de tourisme et de loisirs à l'Est du lac et à proximité du hameau Les Champs devront être intégrés au paysage par le biais de plantations d'essences locales.

Le parcours faisant le tour du lac pourra être valorisé par un aménagement paysager d'ac-compagnement. Le choix d'essences locales est fortement encouragé.

Les espaces boisés seront préservés, per-mettant toutefois l'implantation de nouvelles structures et de cheminements. Les franges arborées en périphérie du site et séparant les espaces piétonniers et les futurs espaces d'activités de plein air devront être conser-vées.

Sur le parking existant, des franges végétales devront être créées afin d'intégrer l'espace de stationnement à l'environnement et limiter l'impact visuel depuis le hameau et depuis les espace de détente et de loisirs.

Des façades paysagères seront à créer en limite séparative des habitations du hameau Les Champs afin de créer un écran végétal entre les espaces de loisirs et les espaces urbanisés.

- **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 pri-vilégier l'aménagement d'une ou plusieurs noues, notamment sur au moins un côté des axes de circulation.

Ces équipements devront participer à la mise en valeur paysagère du site. La localisation de ces aménagements pourra être adaptée afin de tirer au mieux parti des réalités du site.

Le dimensionnement des noues devra être suffisant pour ne pas aggraver l'effet de ruis-sellement pour les parcelles attenantes.

5. Orientations d'aménagements des espaces de projets (voir schéma)

Site dédié aux hébergements inso-lites, avec préservation de l'espace boisé et aménagement de chemins.

Site dédié à l'installation de l'acti-vité nautique avec mise en place de modules. La frange boisée devra être préservée et les modules pour-ront s'installer de part et d'autre du

cheminement piéton.

Site actuellement utilisé comme base nautique qui pourrait être valo-risé en espace d'accueil des tou-ristes et des visiteurs.

Site dédié à l'installation d'abris pour les chevaux qui pourrait être agrémenté de départs de chemins de randonnée équestre et valorisé par l'installation de constructions en matériaux durables (bois) afin de s'intégrer au cadre environnemental.

Site dédié aux sports de plein air (tables de ping-pong, terrain de vol-le, minigolf) à valoriser avec des panneaux signalétiques.

Terres actuellement à usage agricole à préserver de l'installation de nou-veaux bâtiments agricoles afin de ne pas engendrer de conflits d'usages afin de conserver la qualité paysa-gère.

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

5.

SECTEUR DU LAC DE SAINT-MATHIEU - HAMEAU LES CHAMPS

C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Principes d'aménagement initial à mettre en oeuvre

Zone d'étude

- Périmètre de l'OAP

Destination des secteurs de la zone

-  Espaces d'hébergement existants à conforter : camping / gîtes (NI)
-  Espaces existants dédiés aux sports et jeux de plein air (NI)
-  Espaces existants dédiés aux activités aquatiques et nautiques à conforter
-  Espaces d'activités en lien avec la nature et l'environnement à créer
-  Espaces d'activités aquatiques et nautiques à créer
-  Espaces d'activités sportives à créer
-  Espaces agricoles inconstructibles
-  Espaces où les travaux de constructions agricoles sont autorisés sous conditions de constituer des extensions et des annexes de l'exploitation en place et de ne pas induire de risque sanitaire pour les zones et activités attenantes.
-  Espaces urbains existants (Ua)

Desserte, déplacement et stationnement

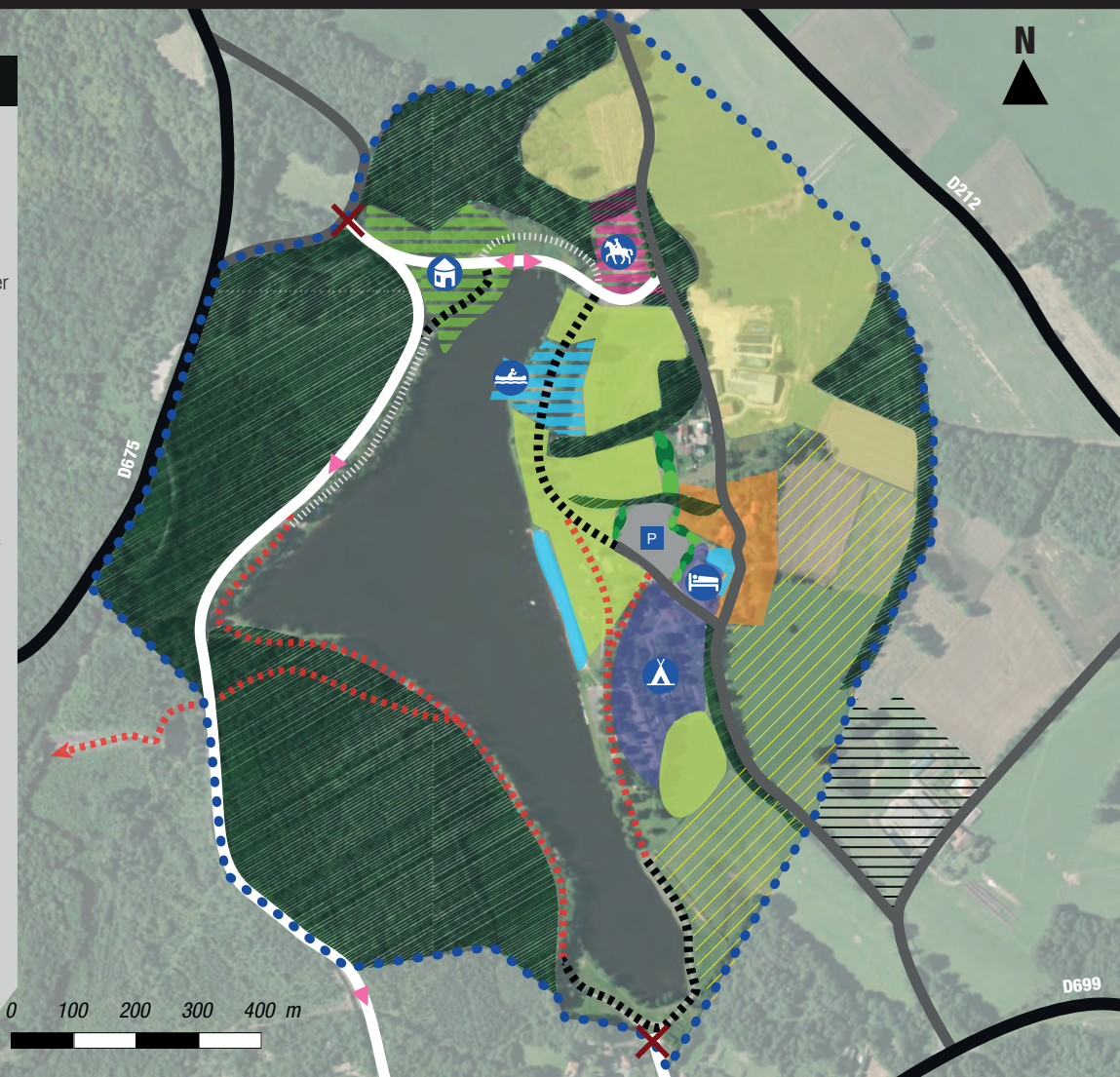
-  Axes principaux à proximité
-  Axes viaires secondaires à préserver
-  Axes de dessertes existantes à valoriser
-  Cheminements piétons à aménager
-  Desserte existante à transformer en cheminement piéton
-  Chemin de randonnée à préserver
-  Accès à conforter
-  Parking existant à agrandir et valoriser
-  Sens de circulation

Cadre de vie

-  Façades paysagères à créer
-  Arbres à préserver
-  Franges arborées et boisements à préserver

Projets d'activités de la commune

-  Projet d'hébergements insolites
-  Projet de modules nautiques
-  Projet d'abris à chevaux



OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

5.

SECTEUR DU LAC DE SAINT-MATHIEU - HAMEAU LES CHAMPS

D. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENTS - EXEMPLES NON OPPOSABLES

1. Des aménagements dédiés au sport de plein air

Le site offre déjà un parcours de santé ainsi que plusieurs équipements sportifs ponctuels, comme un terrain de volley et quelques tables de ping-pong.

Ces aménagements vaudraient d'être renforcés et revalorisés. Un regroupement sous plusieurs espaces dédiés aux sports serait notamment pertinent avec l'installation de nouvelles activités :

- Complément du parcours santé sur tout le tour du lac ;
- Installation d'un boulodrome ;
- Installation de terrains de foot ;
- Installation de nouveaux terrains de volley ;
- Installation de courts de tennis ...

2. Des activités de découverte de la nature

Les chemins pédestre et cyclables sont autant de possibilité de proposition de circuits de randonnées qui pourraient être présentés sous formes de cartes et balisées sur le terrain.

Par ailleurs, pour les amoureux de la nature et de la course, un parcours d'orientation peu être pensé sur l'ensemble des chemins qui seront à créer avec l'installation de balise pour valider chaque étape de la course.

Un espace d'accueil central pourrait permettre de présenter ces activités de randonnée et de course d'orientation.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situant en plein corridor de nature et sur une ZNIEFF, des panneaux pédagogiques pourraient être réalisés et dispatchés sur les sentiers pédestre afin de présenter la faune et la flore locale et les espèces protégées.

3. Des aires de jeux en lien avec l'environnement

Afin de s'inscrire dans le contexte fortement emprunt par la nature et le monde agricole, les aires de jeux pourraient s'inspirer de cet esprit par des formes originales orientées sur une thématique définie (par exemple en lien avec l'environnement, la ferme, les animaux, l'eau, etc.) et utiliser des matériaux respectueux de l'environnement et durables.

EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS POSSIBLES



Sources : internet ; Espace Hermeline

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

5.

SECTEUR DU LAC DE SAINT-MATHIEU - HAMEAU LES CHAMPS

D. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENTS - EXEMPLES NON OPPOSABLES

4. Du sport dans les arbres

Aujourd'hui, on recense une demande croissante des activités de loisirs en connexion directe avec la nature et offrant aventure et sensations.

La présence des boisements à l'Ouest du lac est ainsi idéale pour l'installation d'activités de ce type telle que de l'accrobranche et notamment les tyroliennes.

5. Du tourisme insolite

Les espaces de natures du lac Saint-Mathieu, la présence du plan d'eau et des boisements, la campagne environnante, ... offrent un véritable potentiel concernant le tourisme.

Sachant qu'il existe déjà le camping et des gîtes, diversifier les propositions d'hébergement pourrait être une force touristique pour le secteur. Ainsi, la commune avait déjà pensé à mettre en oeuvre un projet de constructions originales pour offrir des nuitées insolites, par exemple des cabanes dans les arbres, des cabanes flottantes ou sur pilotis, etc.

Ce projet pourrait par la suite être étendu dans le domaine forestier situé au Sud des parcelles repérées et dont Saint-Mathieu a la propriété.

6. Des activités orientées vers la ferme

La présence de l'exploitation agricole dans le secteur pourrait être valorisée en offrant par exemple un espace pédagogique de découverte des animaux de la ferme. Cela permettrait de préserver notamment dans le secteur des espaces pâturés et ainsi de ne pas dénaturer les milieux agricoles déjà présents.

Ce type d'activité, actuellement en fort développement, est proposé en général par les exploitants eux mêmes, par des associations ou même par la commune. Il peut être source d'attraction sur la saison basse et permettre notamment des sorties pédagogiques pour les écoles de Saint-Mathieu et des communes voisines tout au long de l'année.

EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS POSSIBLES



Sources : internet ; Espace Hermeline

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

5.

SECTEUR DU LAC DE SAINT-MATHIEU - HAMEAU LES CHAMPS

D. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENTS - EXEMPLES NON OPPOSABLES

7. Création de nouveaux accès et parkings

Deux nouveaux parkings peuvent être proposés afin de faciliter le stationnement et limiter la circulation interne :

- A l'Ouest, un parking peut être envisagé à proximité de la D675, offrant un accès direct depuis cette voie de desserte principale, permettant ainsi de limiter la circulation interne ;
- Au Sud, un parking peut être aménagé afin de permettre un stationnement depuis cet accès au site et limiter la circulation motorisée sur les voies de circulation interne qui seront, à ce niveau, valorisées comme axes piétonniers.

Ces deux nouvelles zones de stationnement pourront être adaptées en fonction des besoins et des aménagements qui seront mis en place sur le secteur.

Un aménagement paysagé pour intégrer ces parkings est fortement encouragé afin de limiter l'impact visuel de ces espaces minéralisés et éviter une artificialisation des sols.

8. Une diversification et une valorisation des cheminements

Afin de proposer des aménagements de pro-

menade variés et adaptés à tous les utilisateurs potentiels de la zone (VTT, trottinettes, rollers, joggeurs...) plusieurs aménagements pourraient être proposés en compléments comme :

- Une piste cyclable aménagée sur tout le tour du lac et imperméabilisée afin de permettre une circulation aux divers modes de transport non motorisés (rollers, VTT, trottinettes, etc.) ;
- Des chemins de randonnée, également ouverts aux VTT, seront aménagés dans les espaces boisés sur l'Est et au Nord du lac.

Pour la mise en oeuvre de ces projets, une signalétique devra être mise en place afin de distinguer la piste cyclable et les espaces piétonniers et préciser les usages sur les chemins partagés.

8. Des activités liées au plan d'eau

Afin de satisfaire tous les touristes venant profiter de l'espace du lac, des espaces dédiés aux activités directement liées au milieu aquatique pourront être envisagées. Notamment, des coins de pêche aménagés par exemple de pontons entourés de végétation permettant aux pêcheurs de s'installer dans un cadre tranquille, à l'abri des autres utilisateurs.

EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS POSSIBLES



Sources : Internet ; Tourisme Haute Vienne

OAP AMÉNAGEMENT - COMMUNE DE SAINT-MATHIEU

5.

SECTEUR DU LAC DE SAINT-MATHIEU - HAMEAU LES CHAMPS

D. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENTS - EXEMPLES NON OPPOSABLES

9. Des aires de pique-nique et des espaces de buvettes

Afin de permettre aux usagers du site de se restaurer en plein air, les espaces de pique-nique pourraient être revalorisés et regroupés afin d'offrir de véritables coins dédiés à cet effet.

Plusieurs secteurs judicieux de part leur emplacement peuvent être proposés :

- A proximité de la plage, entre les franges arborées afin d'être coupé du parking mais à proximité directe des zones dédiées aux loisirs ;
- Au Sud, à proximité de l'entrée Sud du secteur qui offre un espace plus calme où venir profiter de la vue.

Par ailleurs, pour compléter la demande en termes de restauration et afin de d'offrir des propositions variées, des espaces de buvettes et cafés pourraient être envisagés.

Ces points de restauration peuvent être pensés de façon à offrir un choix plus large de restauration (boissons, glaces, snack, crêpes, salades...) et peuvent tout à fait n'être ouverts que sur la haute saison pour des raisons de rentabilité.

Le secteur le plus intéressant pour installer ce type d'activité se situe à proximité de la plage, au niveau des espaces de sports et de loisirs, où les utilisateurs seraient les plus nombreux et pourraient s'installer sur les tables de pique-nique voisines.

10. Du mobilier de détente

Pour permettre aux utilisateurs de s'approprier entièrement le site et de leur donner l'envie de venir s'y détendre, du mobilier pourrait être installé sur le tour du lac afin d'offrir des espaces agréables où venir se reposer et profiter de la vue et de la nature.

EXEMPLES D'AMÉNAGEMENTS POSSIBLES



Sources : internet