

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
SARLAT PERIGORD NOIR

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O. A. P.) SECTORIELLES



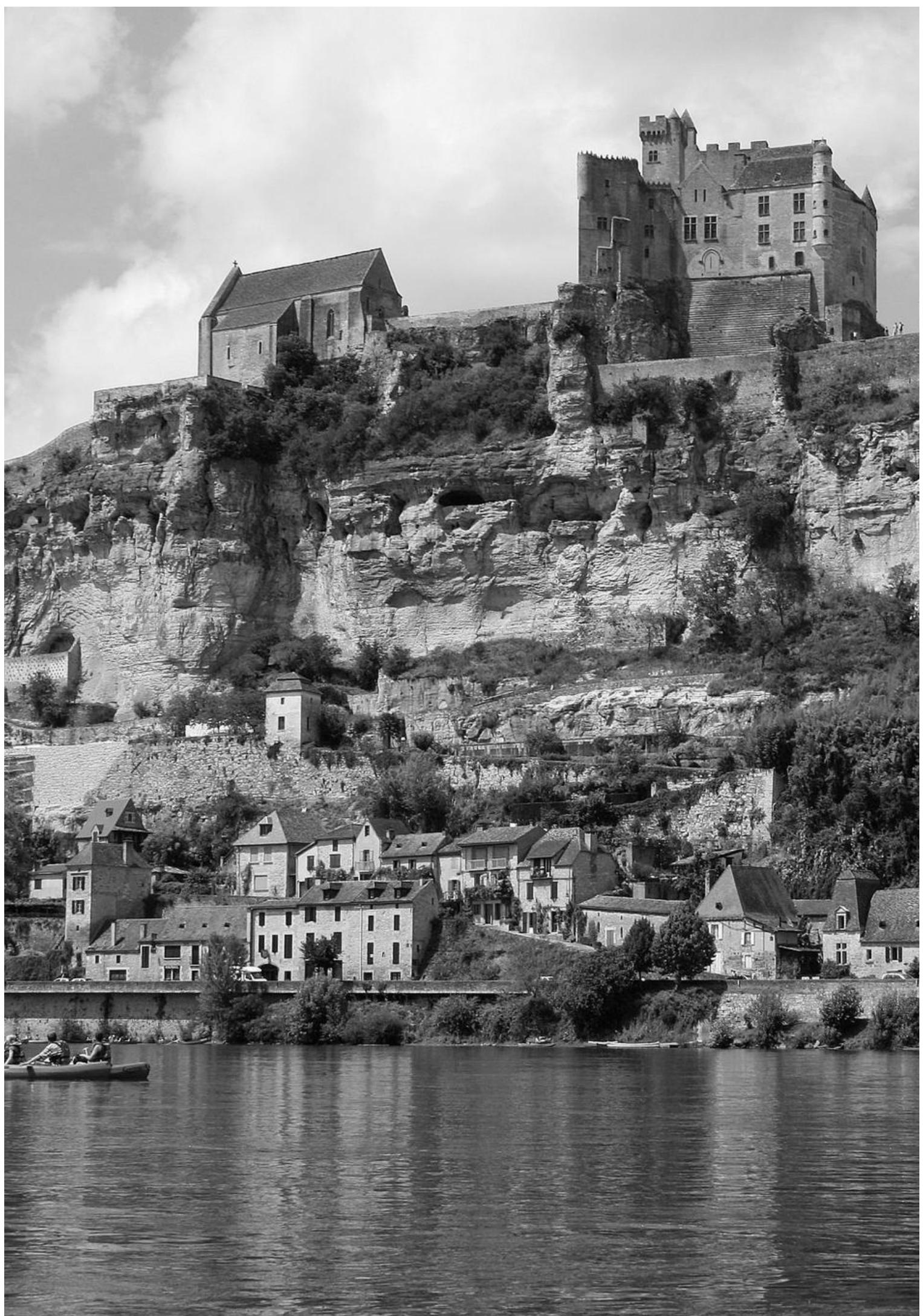
PIÈCE DU PLUi

3.1.

Approuvé le 03 juillet 2023

1. Préambule	5
1.1. Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de programmation	6
1.2. Champs d'application et portée des O.A.P.	7
1.3. Diagnostic des sites de projet soumis à O.A.P.	7
1.4. Les différents types d'O.A.P. et leur organisation	10
2. Les O.A.P. à vocation résidentielle	15
2.1. Dispositions communes à tous les secteurs	19
2.2. Beynac	23
2.3. La Roque-Gageac	31
2.4. Marcillac - Saint-Quentin	49
2.5. Marquay	57
2.6. Proissans	70
2.7. Saint-André-Allas	86
2.8. Sainte-Nathalène	92
2.9. Saint-Vincent-de-Cosse	115
2.10. Saint-Vincent-le-Paluel	124
2.11. Sarlat-la-Canéda	132
2.12. Tamniès	200
2.13. Vézac	206
2.14. Vitrac	212
3. Les O.A.P. à vocation d'activité, d'équipements et touristique	222
3.1. Marcillac-Saint-Quentin	224
3.2. Saint-Vincent -de-Cosse	230
3.3. Sarlat-la-Canéda	236





1. Préambule

1.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)** constituent un des outils du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver, ou à mettre en valeur.

Le contenu des O.A.P. est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent le champ d'application et le contenu que peuvent prendre les O.A.P..

L'article L151-6 indique 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.* »

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17».

L'article L151-7 précise que « *les orientations d'aménagement et de programmation 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Le scénario d'aménagement défini dans le PADD pour le territoire de la communauté de communes de Sarlat Périgord Noir repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création de logements, d'équipements ou d'activités nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLUi a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces O.A.P. ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en matière de limitation de la consommation d'espace, d'organisation du bâti, de caractéristiques des voies et espaces publics, et de vocation des constructions.

1.2. CHAMPS D'APPLICATION ET PORTÉE DES O.A.P.

Les secteurs soumis à OAP

Afin de respecter le cadre réglementaire exposé par le code de l'urbanisme, chaque secteur en zone à urbaniser (AU) **doit faire l'objet d'une O.A.P. (obligatoire)** afin d'encadrer les aménagements futurs et d'orienter la mise en œuvre des projets urbains.

Certains secteurs au sein des espaces urbains existants sur le territoire, peuvent également faire l'objet d'une O.A.P. Ainsi, certains secteurs localisés dans les zones urbaines (U) présentant d'importants potentiels de densification ou des enjeux forts (maillage, préservation du patrimoine...), font l'objet d'un périmètre d'O.A.P. afin que ces espaces résiduels **s'urbanisent de façon qualitative en tenant compte de l'existant** : *desserte, implantation du bâti, aspect des constructions, éléments de patrimoine à préserver...*

Des OAP opposables aux autorisations d'urbanisme

La délimitation des secteurs d'O.A.P., reprise dans le plan de zonage revêt de fait un **caractère de conformité**.

En revanche, l'ensemble des **orientations présenté dans ce dossier a un caractère de compatibilité**. Ainsi, les autorisations d'urbanisme devront respecter les grands principes qui y sont énoncés et ne peuvent en aucun cas y contreviendront. L'ensemble des dispositions inscrites dans le présent dossier doit être respectées par les autorisations d'urbanisme, qu'il s'agisse d'orientations, d'objectifs ou de prescriptions graphiques ou rédigées.

Il est rappelé que, dans le PLUi, les secteurs d'OAP sont également soumis au règlement écrit de la zone au sein de laquelle ils sont implantés.

Seules, les informations contenues dans des encarts bleus ont une valeur de recommandation ou d'illustration et ne sont pas opposable aux tiers. Elles visent seulement à expliciter les orientations énoncées et à favoriser leur bonne compréhension et utilisation.

1.3. DIAGNOSTIC DES SITES DE PROJET SOUMIS À O.A.P.

Un document dressant un état des lieux sur chaque site de projet

Afin d'assurer une bonne compréhension des O.A.P. ainsi que des enjeux de chacun des secteurs concernés, à la fois par les élus, les services instructeurs et les pétitionnaires, le présent document propose une **analyse fine et détaillée** de l'ensemble des différents secteurs de projet, qui aura pour objectif d'accompagner et d'encadrer les futurs aménagements qui concerteront les secteurs constructibles définis par la collectivité.

Pour chaque site de projet, une **fiche « état des lieux » synthétique** a été élaborée comprenant :

- La **localisation** du site étudié et ses **caractéristiques**
- Une **analyse synthétique** reprenant les éléments clés du site
- Une **fourchette du nombre de logements** à produire dans les O.A.P. à vocation résidentielle
- Une **cartographie** permettant de spatialiser les éléments importants à prendre en compte (*cf. Légende*)
- Des **prises de vue** permettant de visualiser les composantes de chaque site et leur environnement

Une légende commune à toutes les cartographies de diagnostic des secteurs d'OAP

Chaque secteur de projet s'accompagne d'une cartographie synthétisant le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du présent diagnostic. Cette cartographie permet de restituer l'état actuel de chaque site, son occupation, sa vocation, et les éléments clés qui ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration des futures orientations d'aménagements.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de cette cartographie, une légende commune à l'ensemble des cartographies de diagnostic a été élaborée.



Exemple de cartographie de synthèse du diagnostic pour chaque secteur d'OAP du territoire

Légende commune aux éléments de diagnostic :

- Orientation et numéro des prises de vue
- Voie principale
- Voie secondaire
- Voie privée
- Voie active partagée (piéton, cyclable)
- Voie agricole
- Voie ferrée
- Accès au site existant
- Carrefour dangereux
- Accès dangereux
- Bâti existant sur site
- Bâti non cadastré existant sur site

	Bâtiment	Equipement (administratif, scolaire, religieux,...), commerces, activités économiques
	Parking	
	Lignes électriques	
	Equipements publics (borne incendie, transformateur)	
	Eclairage public	
	Eléments du petit patrimoine (pont en pierre, croix religieuse, petit bâti)	
	Mur en pierres traditionnelles	
	Point de vue remarquable	
	Fossé en eau lors des périodes de crues / Cours d'eau / Mare d'eau stagnante	
	Station de pompage	
	Zone humide	
	Talus (0,5m à 4m)	
	Sens de la pente (en direction du point bas)	
	Arbre isolé	
	Alignement d'arbres	
	Espace boisé	
	Haie	
	Espace agricole ou cultivé	
	Verger	
	Zone bleue du PPRI	
	Zone rouge du PPRI	

1.4. LES DIFFÉRENTS TYPES D'O.A.P. ET LEUR ORGANISATION

Différents types d'O.A.P.

Deux types d'O.A.P. sectorielles ont été travaillées sur le territoire de la communauté de communes Sarlat Périgord Noir : des O.A.P. sectorielles classiques et des O.A.P. sectorielles d'aménagement.

Les O.A.P. sectorielles classiques concernent la majorité des secteurs. Elles portent sur des secteurs présentant peu d'enjeux.

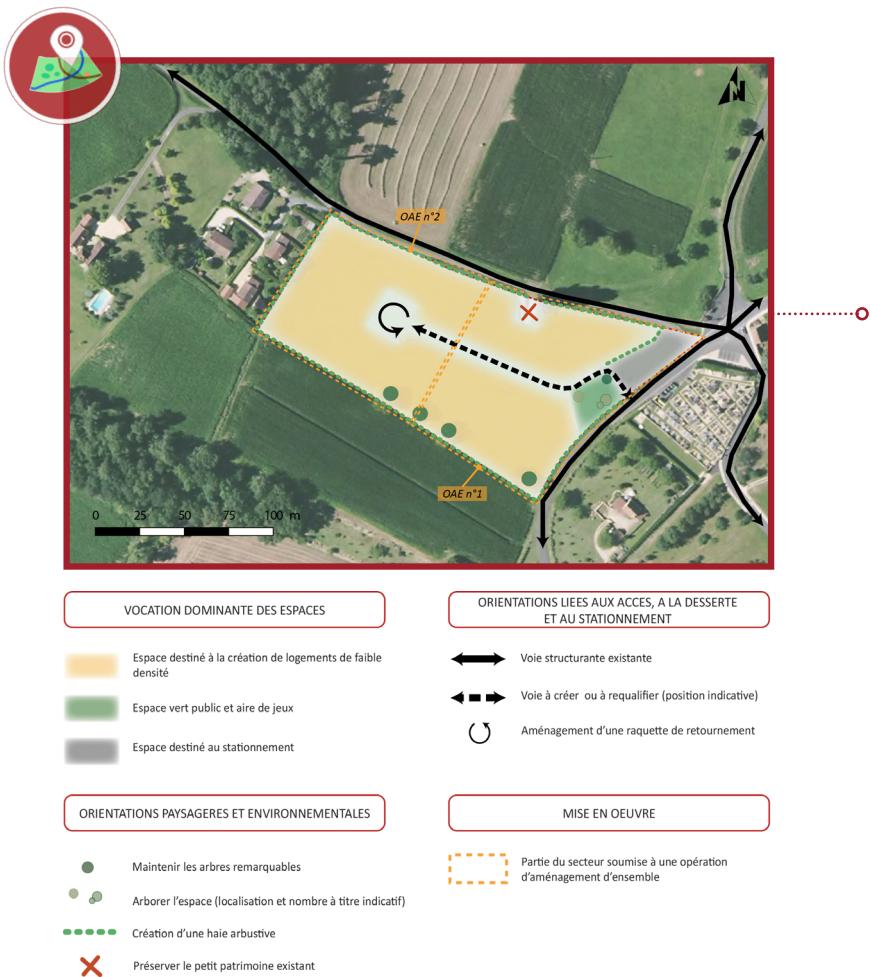
Les secteurs présentant de très forts enjeux d'intégration dans un tissus urbain existant et/ou de multi-fonctionnalité, notamment les secteurs visant à restructurer et développer les bourgs des communes qui le souhaite, font l'objet d'OAP sectorielles d'aménagement. Ces OAP ont un contenu plus détaillé et sont signalées par le logo :



Des secteurs d'OAP sectorielles classiques

Chaque secteur de projet soumis à une OAP sectorielle classique s'accompagne d'une cartographie spatialisant les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le site en matière, notamment, de vocation dominante des espaces, de desserte et de mobilité, de paysage et d'environnement et de mise en œuvre.

Ces schémas d'aménagement s'accompagnent d'une légende propre à chaque secteur.



Exemple de schéma d'aménagement et de légende reprenant les orientations retenues pour chaque secteur d'OAP sectorielle classique du territoire.



Des secteurs d'OAP sectorielles d'aménagement

Chacun des secteurs de projet soumis à une OAP sectorielle d'aménagement s'accompagne de plusieurs cartographies permettant de diviser les orientations en plusieurs thèmes et de les spatialiser de façon précise et lisible.

Chaque schéma de ces OAP sectorielles d'aménagement à une valeur de compatibilité s'accompagne d'une légende qui lui est propre.

Un schéma d'aménagement présente ensuite une synthèse des orientations d'aménagement et de programmation portant sur le secteur.

11



Exemple de cartographie portant sur la mise en oeuvre pour les secteurs soumis à une OAP d'aménagement



Légende

- Secteur aménageable au coup par coup et directement urbanisable
- Zone soumise à une OAE et directement ouverte à l'urbanisation



Exemple de cartographie portant sur les formes urbaines et la volumétrie des constructions pour les secteurs soumis à une OAP d'aménagement

Légende

- Zone pouvant accueillir des constructions de plain-pied ou de type R+1 (rez -de-chaussé + un étage). Les combles pourront être aménagés.
- Zone destinée à accueillir uniquement des constructions de type R+1 (rez -de-chaussé + rez-de-jardin). Les combles pourront être aménagés.



Légende



Zone pouvant accueillir des logements individuels ou jumelés

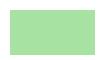


Zone pouvant accueillir des logements jumelés ou en bande

Exemple de cartographie portant sur la production de logement par typologie d'habitat pour les secteurs soumis à une OAP d'aménagement



Légende



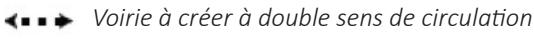
Espace vert public



Zone de stationnement



Voirie existante



Voirie à créer à double sens de circulation



Aire de retournement à créer

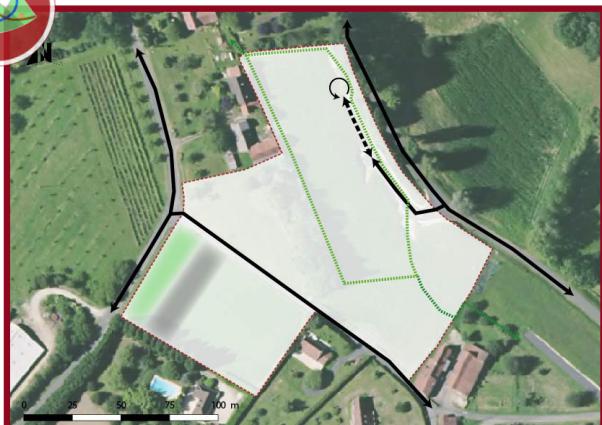


Cheminement doux à créer



Scénarios de localisation du cheminement doux à créer

Exemple de cartographie portant sur la qualité environnementale et paysagère pour les secteurs soumis à une OAP d'aménagement



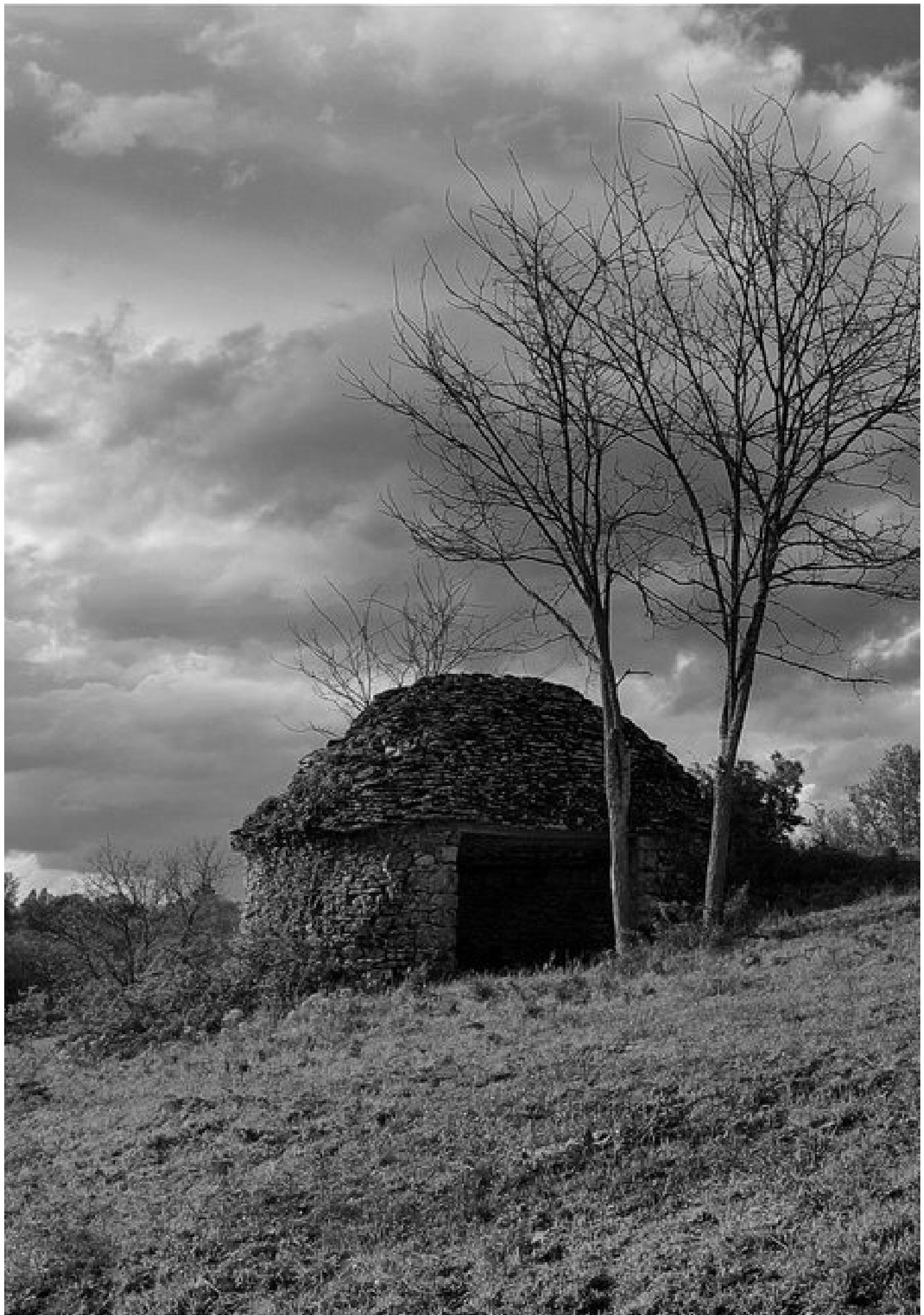
Exemple de cartographie portant sur la mobilité et les espaces publics pour les secteurs soumis à une OAP d'aménagement

13



Exemple de cartographie de synthèse des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs soumis à une OAP d'aménagement





2. Les O.A.P. à vocation résidentielle

Du zonage aux OAP

L'élaboration du zonage du PLUi a permis de définir les secteurs ayant vocation à être développés pour accompagner la production de nouveaux logements sur le territoire.

Comme rappelé précédemment, ces secteurs sont majoritairement présents au sein des zones à urbaniser (zone AU) et ponctuellement dans les espaces urbains des différentes communes (zone U).

A noter qu'une mixité des fonctions est recherchée sur certains secteurs résidentiels, mêlant parfois production de nouveaux logements et développement d'équipements publics.

16

Localisation des sites de projet soumis à OAP

Les sites de projet à vocation résidentielle, sont tous situés dans ou en continuité des espaces urbains existants. Actuellement, **45 secteurs d'O.A.P. à vocation dominante résidentielle sont prévues.**

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en œuvre dans le PLUi pour répondre aux logiques de priorisation du développement.

Cependant, en tant que territoire rural où le montage d'opérations de logements est souvent complexe, la Communauté de Communes de Sarlat-Périgord Noir doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations.

Afin d'organiser dans le temps et dans l'espace la production de logement, les sites de projet font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Trois périodes de trois ans sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLUi. Pour chaque site d'OAP par secteur de projet, cet échéancier est indiqué dans le tableau descriptif des OAP (ci-après).

- Court terme : 0-3 ans
- Moyen terme : 3-6 ans
- Long terme : 6-9 ans

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale du au retard d'autres secteurs de projets,
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertis pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

LES O.A.P. A VOCATION RÉSIDENTIELLE		
COMMUNE CONCERNÉE	N° DE L'OAP	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
BEYNAC	N°1- Secteur de la Route du Château	Court terme : 0-3 ans
BEYNAC	N°02- Secteur du Castanet	Court terme : 0-3 ans
LA ROQUE-GAGEAC	N°03- Secteur de Gaillardou Nord	6-9 ans
LA ROQUE-GAGEAC	N°04- Secteur de Gaillardou Sud	6-9 ans
LA ROQUE-GAGEAC	N°05- Secteur Les Bouygues-Les Garrigues	Court terme : 0-3 ans
LA ROQUE-GAGEAC	N°06- Secteur Lauzier-Saint-Donat	Court terme : 0-3 ans
LA ROQUE-GAGEAC	N°07- Secteur Les Ecoles	3-6 ans
MARCILLAC - SAINT-QUENTIN	N°08 - Secteur Prends toi garde	Court terme : 0-3 ans
MARCILLAC - SAINT-QUENTIN	N°09- Secteur de la Croix de Saint-Quentin	Court terme : 0-3 ans
MARQUAY	N°10- Secteur du Bourg Sud de Marquay	Court terme : 0-3 ans
MARQUAY	N°11- Secteur La Flaquière – Le Mas	Court terme : 0-3 ans
MARQUAY	N°12- Secteur des Granges	Court terme : 0-3 ans

PROISSANS	N°13- Secteur Sol des Fajulières	0-3 ans (en cours)
PROISSANS	N°14- Secteur du Bourg Est de Proissans	Court terme : 0-3 ans
PROISSANS	N°15- Secteur du Bourg Ouest de Proissans	3-6ans
SAINT-ANDRE-ALLAS	N°16- Secteur du Bourg de Saint-André-Allas	Court terme : 0-3 ans
SAINTE-NATHALENE	N°17- Secteur d'Esteil	3-6 ans
SAINTE-NATHALENE	N°18- Secteur des Champs Haut	6-9ans
SAINTE-NATHALENE	N°19- Secteur du Bourg Sud de Sainte-Nathalène	6-9ans
SAINT-VINCENT-DE-COSSE	N°20- Secteur du bourg	6-9 ans
SAINT-VINCENT-LE-PALUEL	N°21- Secteur La Cave	Court terme : 0-3 ans
SAINT-VINCENT-LE-PALUEL	N°22- Secteur Le Communal	3-6 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°23- Secteur Pont Saint-Sacerdos	6-9 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°24- Secteur La Giragne	3-6 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°25- Secteur Charles Péguy	3-6 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°26- Secteur Marcel Cerdan	6-9 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°27- Secteur des Presses	6-9 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°28- Secteur Le bourg de La Canéda	3-6 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°29- Secteur Pont de Campagnac Est	3-6ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°30 - Secteur du Pont-de-Campagnac Ouest	3-6ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°31 - Secteur du Saulou	Court terme : 0-3 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°32- Secteur Pech Pinet	Court terme : 0-3 ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°33- Secteur de Peyrenègre Sud	3-6ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°34- Secteur de Peyrenègre Nord	3-6ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°35- Secteur de Temniac	3-6ans
TAMNIES	N°36 - Secteur de la Castagnade	Court terme : 0-3 ans
VEZAC	N°37- Secteur de l'Oustal	Court terme : 0-3 ans
VITRAC	N°38 - Secteur de Montfort	Court terme : 0-3 ans
VITRAC	N°39- Secteur de Combelongue	Court terme : 0-3 ans

LES O.A.P. A VOCATION D'ACTIVITÉ, D'ÉQUIPEMENTS ET TOURISTIQUE

COMMUNE CONCERNÉE	N° DE L'OAP	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
Marcillac - Saint-Quentin	N°40- Secteur de Saint-Quentin Nord	3-6ans
Saint-Vincent-de-Cosse	N°41- Secteur de Monrecour	0-3ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°42- Secteur le Vialard	6-9ans
SARLAT-LA-CANEDA	N°43- Rue de l'Abbé Breuil Route de Montignac	0-3ans

2.1. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUS LES SECTEURS

Orientations d'Aménagement de Programmation:



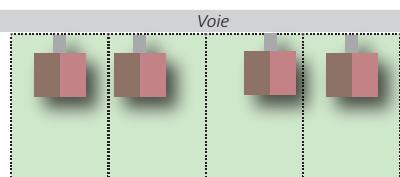
Programmation :

- En matière de programmation, le présent dossier d'OAP précise le nombre de logements à produire au sein des secteurs d'OAP, de façon écrite et/ou cartographique. Certaines OAP précisent également un nombre de places de stationnement véhicule à réaliser. Pour ces éléments de programmation, ils doivent être respectés strictement lorsqu'ils sont indiqués sous forme de fourchettes (exemple : 3 à 6 logements). Lorsqu'ils sont indiqués sous la forme d'un nombre seul, alors celui-ci doit être respecté à plus ou moins 10% (exemple : environ 100 places de stationnement donne une fourchette de 90 à 110 places à réaliser).
- Sur chaque secteur d'OAP, des tailles de lots différents devront être proposées afin d'offrir des possibilités de parcours résidentiels variés et de répondre aux besoins de l'ensemble de la population.
- L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur sera conditionnée à la réalisation des voies, cheminements, espaces publics, aire de stationnement, infrastructures de gestion des eaux de ruissellement, et à l'aménagement des mesures d'intégration paysagères.
- Dans les secteurs faisant l'objet d'un échéancier, l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle phase est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des voies, cheminements, espaces publics et infrastructures de gestion des eaux de ruissellement de la phase précédente.



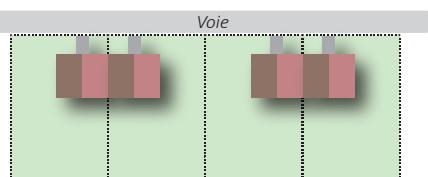
Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Selon les OAP, les nouvelles constructions de logement pourront être de type isolée, jumelé, en bande, intermédiaire ou collectif. La notion de typologie d'habitat renvoie aux types de logements ci-dessous.



Logements individuels :

Un unique logement par construction. Celle-ci présente un recul vis-à-vis des autres constructions principales.



Logements jumelés :

Un unique logement par construction. Deux constructions sont implantés sur une limite parcellaire commune sur au moins une partie d'une de leurs façades latérales.

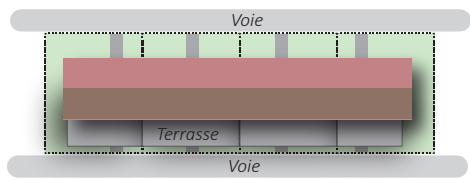
Les logements jumelés peuvent être simplement accolés (chaque construction dispose de son propre mur) ou mitoyen (un mur commune aux deux constructions).



Logements en bande :

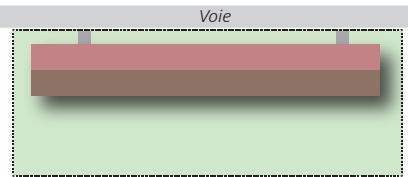
Un unique logement par construction. Groupe de trois constructions minimum dont la (les) maison(s) centrale(s) sont implantées sur deux limites parcellaires.

Les logements en bande peuvent être simplement accolés (chaque construction dispose de son propre mur) ou mitoyen (un mur commune aux deux constructions).



Logements intermédiaires :

Constructions de plusieurs niveaux, accueillant plusieurs logement qui bénéficie chacun d'une entrée individuelle ainsi que d'un espace extérieur important (40m² min), en jardin ou terrasse.



Logements collectifs :

Une seule construction regroupant au minimum deux logements, avec des entrées communes et des espaces intérieurs et extérieurs collectifs.

21



- Les constructions s'implantant sur des terrains présentant une topographie marquée devront s'adapter à la pente afin de limiter les déblais et remblais et conserver le plus possible le terrain naturel non modifié. Elles devront ainsi présenter des demi-niveaux et/ou des niveaux semi-enterrés.
- L'implantation des constructions principales et de leurs annexes devra être réfléchie de manière à favoriser une bonne intégration des constructions dans le paysage et dans les tissus bâties environnant. Les annexes sont des constructions.

Desserte et mobilité :

- Accès aux constructions :
 - > Les accès aux futures constructions devront, dans la mesure du possible, être mutualisés.
 - > L'implantation des garages et emplacements de stationnement devra permettre de limiter la superficie des accès. Ces accès sont à réaliser en matériaux perméables.
- Nouvelles voies :
 - > Les nouvelles voiries devront être dimensionnées de manière à permettre le croisement aisé des véhicules de secours. A minima, la chaussée devra respecter une largeur minimale de 3 mètres.
 - > Les nouvelles voiries devront disposer d'un gabarit adapté aux opérations et constructions qu'elles desservent.
 - > Les nouvelles voiries devront permettre la circulation sécurisée de tous les usagers et ainsi prendre en compte les modes de circulation doux afin d'assurer leur sécurité.
 - > Lorsque l'aménagement d'une voie de desserte est réalisé en plusieurs phase, la portion de voie réalisée dans chacune des phases doit être prolongée par une aire de retournement provisoire en attendant la réalisation de la portion de voie suivante.
- Sécurité routière :
 - > Lors de la création d'un nouvel accès ou d'une nouvelle voirie se raccordant à une voie existante, les aménagements et constructions doivent assurer la préservation de la visibilité par les usagers et garantir des conditions optimales de sécurité routière.
- Stationnements :
 - > Des stationnements visiteurs devront être prévus dans l'aménagement des secteurs de plus de 5 logements, soit par des emplacements le long des voies de circulation soit dans des aires de stationnement dédiées.
 - > Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables. Ces matériaux devront être filtrants afin de limiter la pollution diffuse liée au stationnement de véhicules motorisés.

> Les aires de stationnement devront faire l'objet de traitement paysager par le biais de plantations.

> Les aires de stationnement de plus de 8 places devront être arborées.



Cadre de vie :

- Les éléments de mobiliers urbains et les jeux pour enfants dont l'aménagement est demandé dans certaines OAP, devront être réalisés en bois afin de contribuer au cachet de ces secteurs.
- Lorsqu'un système d'éclairage public est implanté sur l'ensemble des secteurs d'OAP, ce système d'éclairage devra fonctionner à l'énergie solaire et devra s'éteindre dans le courant de la nuit afin de limiter l'impact de la pollution lumineuse sur la faune sauvage.
- La transition entre les secteurs soumis à OAP et les terrains agricoles sera à traiter par des haies arbustives denses, ponctuées d'arbres de haute-tige afin de limiter les conflits d'usages.
- Lorsqu'un système d'assainissement collectif existe, les nouvelles constructions devront s'y raccorder. En son absence, des systèmes d'assainissement individuels ou mutualisés (à l'échelle de plusieurs lots, ou de l'opération, des dispositifs semi-collectifs) devront être réalisés.
- Plantations, flore :
 - > Toutes plantations sur les secteurs d'OAP devront être composés uniquement d'espèces d'essences locales.
 - > Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites.
 - > Les haies champêtres, présentant au minimum trois types différents d'essences sont à favoriser.
 - > Les essences fruitières sont à favoriser pour contribuer à la biodiversité locale.
- Clôtures :
 - > Par défaut, les clôtures sont autorisées sous réserve d'être végétales, possiblement doublées d'un grillage noyé dans la haie. Les clôtures composées uniquement d'un grillage ne sont pas autorisées. Les clôtures composées d'un muret ou d'un mur ne sont pas autorisées.
 - > Ponctuellement, dans des secteurs d'OAP spécifiques concernés par un enjeu en matière de défense incendie et de risque feux de forêt, une zone tampon est figurée par le schéma d'aménagement de l'OAP. Dans cette zone tampon, les clôtures végétales ne sont pas autorisées, et les clôtures sous la forme d'un grillage seul sont exceptionnellement autorisées.
 - > Ponctuellement, dans des secteurs d'OAP spécifiques, des murs peuvent être autorisés : dans ce cas, cela est précisé par les dispositions et orientations propres à chaque OAP. En l'absence d'une telle mention dans l'OAP, les murs ne sont pas autorisés.

2.2. BEYNAC

N°1- Secteur de la Route du Château



Eléments clés

Zone: urbanisée (U)

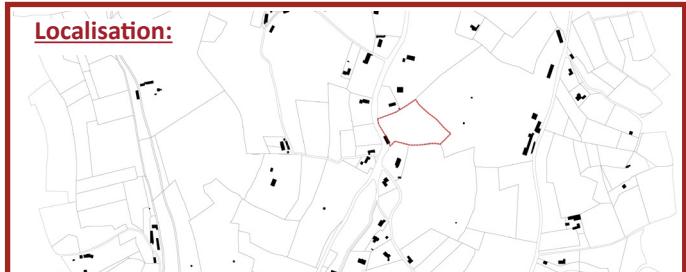
Surface: 0,92 ha dont 0,66 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire : entre 3 et 6



Localisation:



24



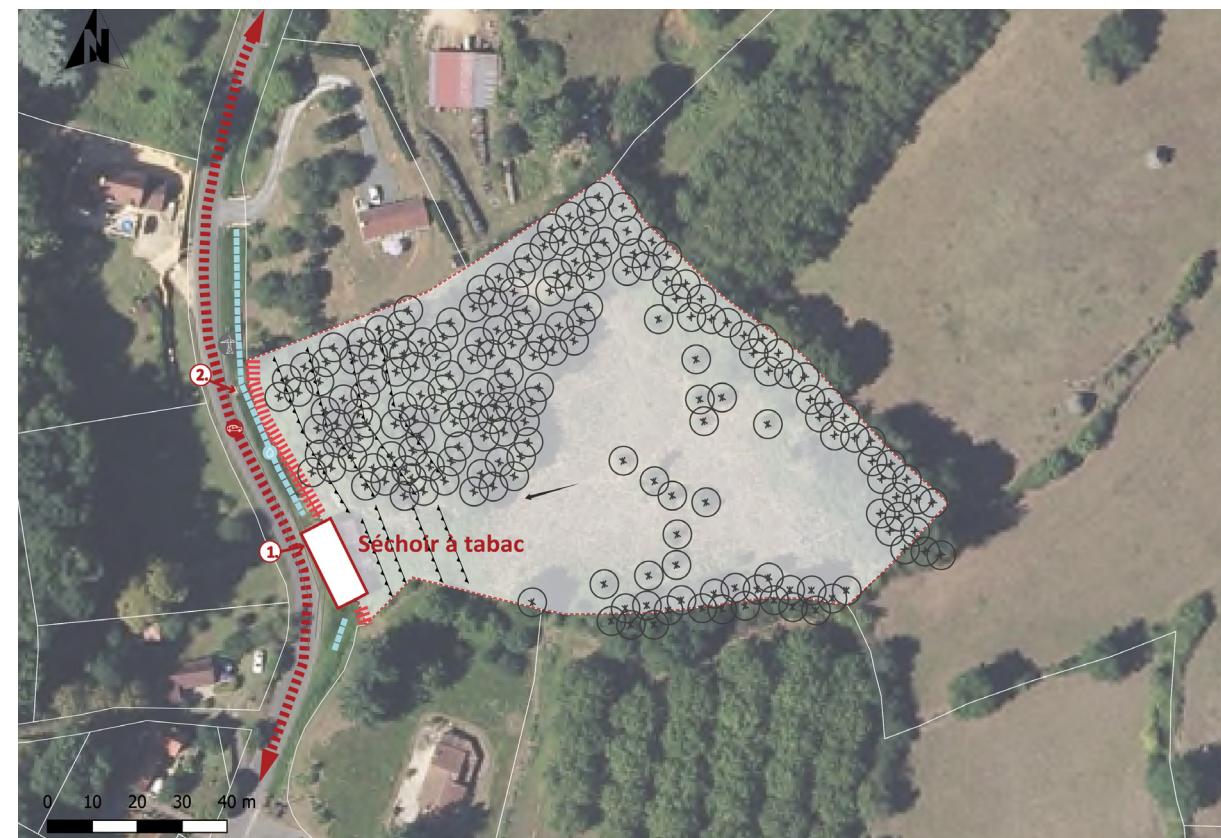
Analyse du site:

Situé à proximité du bourg de Beynac, le long de la route du Château, ces terrains se caractérisent par une forte pente, particulièrement marquée à l'ouest. La moitié nord du secteur est recouverte par un boisement.

Au bord de la route, un séchoir à tabac en bon état est implanté et un fossé et un muret longent la voie.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Séchoir à tabac existant à l'ouest du secteur, le long de la route du Château



Fossé et muret longeant la route du Château

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



Espace destiné à la création de logements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Espace destiné à être boisé afin d'assurer la stabilité des sols. Les boisements existants devront être conservés et l'espace non boisé devront être plantés

ORIENTATIONS LIES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie existante



Voie/accès à créer (position et tracé à titre indicatif)



Aménagement d'une raquette de retourement



Maintenir et compléter les alignements d'arbres



Arborer l'espace (localisation et nombre à titre indicatif)



Pente et talus à préserver sauf pour la réalisation de la voie ou de l'accès desservant les constructions



Construction ancienne à préserver



Préserver le muret en pierres existant



Préserver le fossé existant

MISE EN OEUVRE



Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- S'inscrivant en continuité du développement résidentiel du bourg, le long de la route du château, le secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- La construction de **3 à 6 nouveaux logements est prévue** sur le site. Leur réalisation se fera grâce à une Opération d'Aménagement d'Ensemble.
- Le séchoir à tabac existant devra être préservé.

26



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel**.
- Les constructions devront **être de type R+1 (un rez-de-chaussée et un étage)**. Les combles pourront être aménagés.
- **L'implantation des constructions devra prendre en compte la pente du terrain** afin de minimiser les déblais et les remblais.



Desserte et mobilité :

- Une **nouvelle voie à double sens, ou un accès privé commune**, s'appuyant sur la route du Château située en contrebas du secteur, devra être réalisé afin de desservir les futures constructions.
- Cette voie devra être prolongée par **une aire de retournement**.
- Le tracé de cette nouvelle voie et de l'aire de retournement devra **prendre en compte la pente du terrain** afin de minimiser les déblais et les remblais.



Cadre de vie :

- Le **talus et la pente existants sur la moitié ouest du secteur devront être préservés** et ne pourront pas accueillir de constructions. Seuls les aménagements liés à la réalisation de la voie ou de l'accès seront autorisés.
- Les **boisements existants** sur cette partie du secteur devront être préservés et les parties non-arborées devront **être plantées** afin de **favoriser la stabilité des sols**.
- Les **jardins devront également être arborés**.
- Les **alignement d'arbres à haute-tige** existant le long des limites est et sud du secteur devront être préservés afin de traiter la **transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel**.
- Le **fossé et le muret en pierre existants** le long de la route du Château devront être préservés.
- Le **séchoir à tabac existant sur le secteur devra être conservé**.

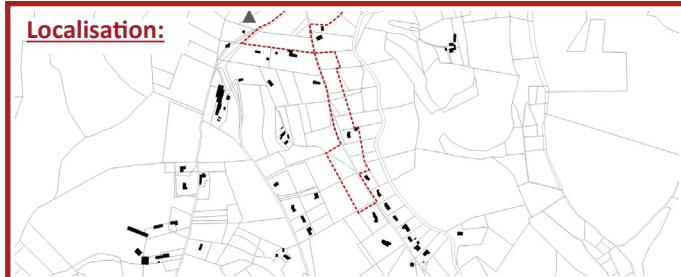


Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)
Surface: 1,85 ha dont 1,54 ha aménageable
Vocation du secteur: résidentielle
Nombre de logements à produire : 8



Localisation:



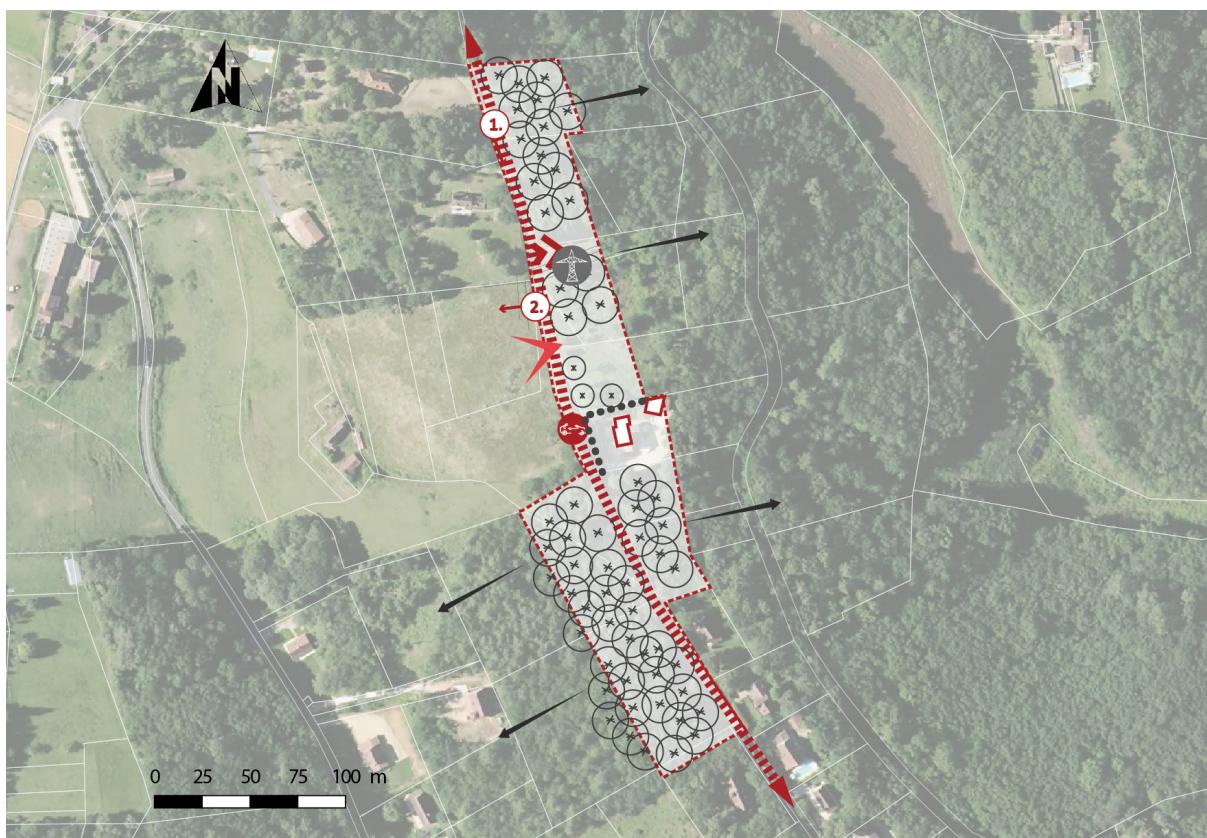
Analyse du site:

Situé le long d'une voie communale desservant un développement résidentiel linéaire, ce secteur est situé au sein d'un espace fortement boisé. L'ensemble des terrains est desservi par la voie centrale. La partie arrières des terrains de ce secteur présente une forte pente.

Au centre du secteur, un espace non boisée offre une vue dégagée.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Voie centrale desservant l'ensemble du secteur et boisements



Vue dégagée depuis le centre du secteur

Schéma d'aménagement

28



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



Espace destiné à la création de logements de faible densité

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Boisements à conserver



Corridor forestier



Cône de vue à préserver



Maintenir les arbres remarquables



Zone tampon de gestion du risque incendie à entretenir : à laisser libre de construction, sans végétation arborée et arbustive, ni clôture végétale.

ORIENTATIONS LIESES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante existante



Accès aux constructions (position indicative)

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- S'inscrivant en continuité du développement résidentiel connu par le hameau du Castanet, le secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- La construction de **8 nouveaux logements est prévue** sur le site. Leur réalisation se fera au coup par coup, en lots libres.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel**.
- Les constructions devront **être de type R+1 (un rez-de-chaussée et un étage)**. Les combles pourront être aménagés.
- Les constructions devront être **implantées en recul par rapport à la voie desservante** afin de permettre la conservation des arbres existants le long de la route, ainsi qu'un recul par rapport à ceux-ci afin de limiter les risques incendie.



Desserte et mobilité :

- L'ensemble de lot seront **desservi par la voie existante**.
- Les accès des constructions devront être réalisés en **matériaux perméables**.



Cadre de vie :

- Afin de **préserver le caractère forestier du site**, les constructions devront **s'insérer dans le boisement existant**. Pour cela :
 - > Des **boisements devront être conservés entre chaque construction** sauf entre les deux constructions adjacentes prévues au centre du secteur. Ces boisement devront également permettre le **maintien de corridor forestier** permettant la circulation des espèces.
 - > Des **boisements devront également être conservés à l'avant des constructions** afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation. Des percées seront réalisées afin d'aménager l'accès aux constructions.
 - > L'**arbre remarquable** identifié au sud du secteur devra être conservé.
- Afin de limiter le risque incendie, des **bandes tampon devront être conservées entre les constructions et les boisements, telles que figurée par des hachures rouge au schéma d'aménagement**. Les constructions devront respecter une implantation en recul d'au moins 5 mètres vis à vis des limites séparatives et de fond de parcelle. Aucune végétation, arboré ou arbustive, ni clôture végétale ne pourra y être implantée. A ce titre, les clôtures sous la forme de grillage uniquement sont exceptionnellement autorisées dans la bande tampon.
- Dans le cas d'un grillage aménagé pour la clôture (dans la zone tampon ou noyé dans une clôture végétale), celui-ci doit être **à maille lâche** permettant la circulation de la petite faune.



2.3. LAROQUE-GAGEAC

N°03- Secteur de Gaillardou Nord



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

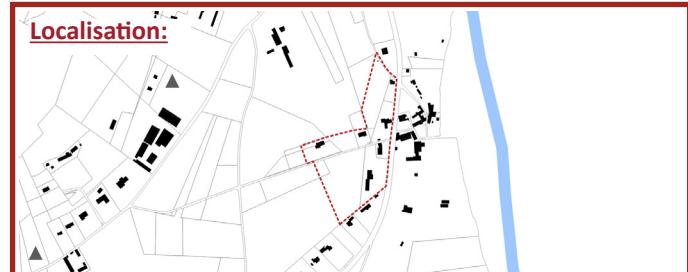
Surface: 3,19 ha dont 1,60 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire : entre 10 et 15



Localisation:



32



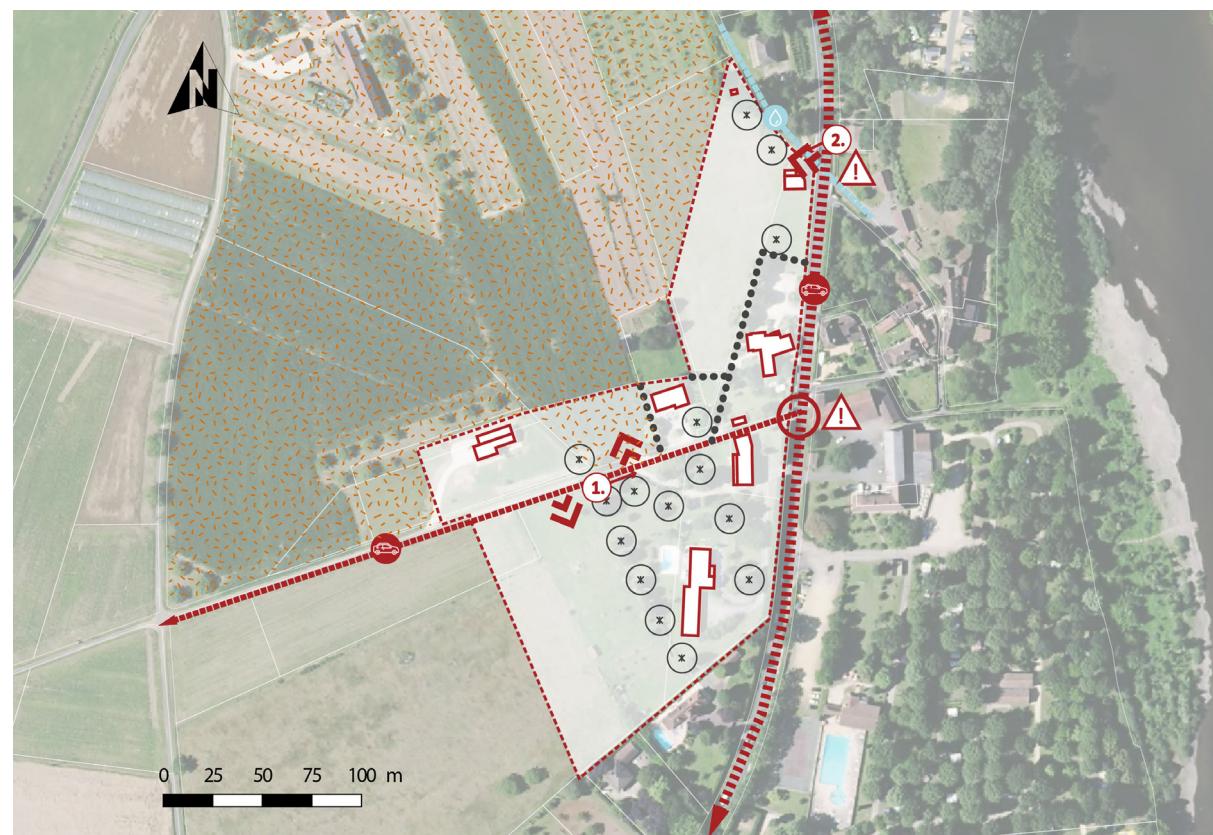
Analyse du site:

Situé au nord du hameau de Gaillardou, ce secteur vient en complément d'une zone bâtie. Il est longé à l'est par une voie communale permettant la desserte des terrains constructibles au nord du secteur et il est traversé par une voie centrale selon un axe est-ouest qui vient desservir les terrains à l'ouest et au sud.

L'accès existant au nord du secteur est étroit et dangereux. Les terrains non bâties ne présentent aucune contrainte majeure pour l'urbanisation.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :

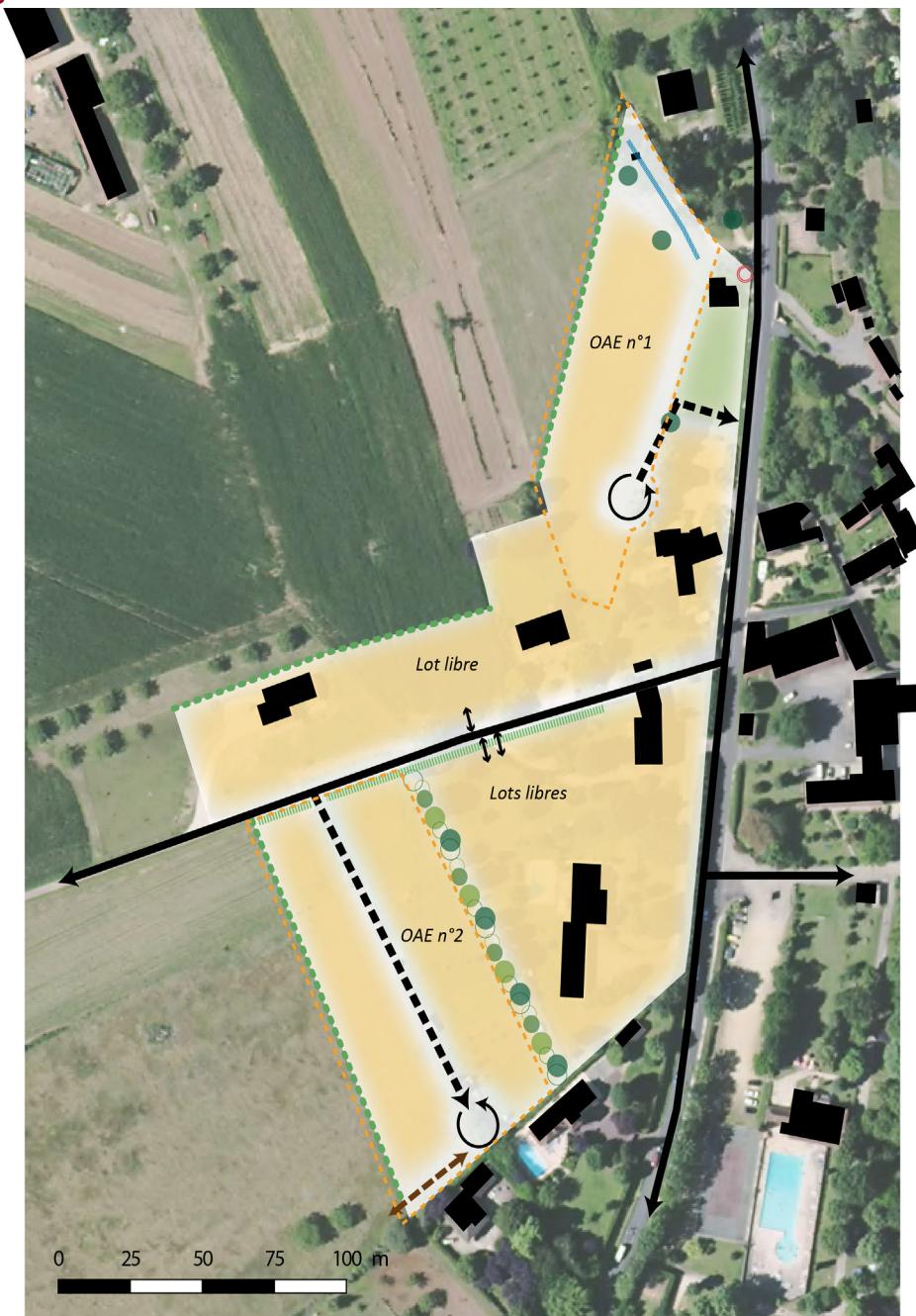


Voie centrale desservant les terrains à l'ouest et au sud du secteur



Accès existant au nord du secteur et terrains présentant une topographie plane

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements de faible densité

Espace vert à préserver

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante existante

← → Voie à créer ou à requalifier (position indicative)

↔ Accès aux constructions jumelés ou mutualisés (nombre et position indicatifs)

← — — Accès agricole à créer permettant l'ancitipation d'un bouclage en prévision d'une extension urbaine future

10

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

● Maintenir les arbres remarquables

Maintenir et compléter les alignements d'arbres

Création d'une haie arbustive

Préserver le fossé ou le cours d'eau existant

MISE EN OEUVRE

Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- S'intégrant en complément d'un hameau résidentiel existant, le secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- La construction de **10 à 15 nouveaux logements est prévue** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de 2 Opérations d'Aménagement d'Ensemble (OAE) distinctes et d'opérations en lots libres.
- L'**OAE n°1 devra accueillir entre 2 et 4 logements**.
- L'**OAE n°2 devra accueillir en 5 et 8 logements**.
- Jusqu'à **3 logements supplémentaires** pourront être réalisés au coup par coup, **en lot libre**, sur les terrains directement desservis par la voie centrale.

34



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions devront **être de plain-pied ou de type R+1 (un rez-de-chaussée et un étage)**. Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- Les terrains constructibles en lots libres sont **desservi par la voie centrale** traversant le secteur d'est en ouest.
- Dans les OAE n°1 et 2, de **nouvelles voies de dessertes** à double sens de circulation devront être réalisée. Elles devront être prolongées par des **aires de retournement**.
- Les **accès aux constructions**, sur la voie existante comme sur les nouvelles voies, devront être **mutualisés**.
- L'accès au nord du secteur depuis la départementale devra être **réaménagé afin d'assurer la sécurité des usagers**, notamment en améliorant la visibilité.
- Dans l'OAE n°2, un **accès agricole** devra être aménagé afin de permettre la desserte des terrains situés à l'ouest du secteur.



Cadre de vie :

- L'**alignement d'arbres** bordant l'OAE n°2 à l'ouest devra être **préservé**.
- Les **arbres remarquables identifiés** dans l'OAE n°1 devront également être **conservés**.
- Des **bandes enherbées** sont à préserver **le long de la voie centrale** traversant le secteur d'est en ouest.
- Afin de traiter la transition entre l'espace urbanisé et l'espace urbain et de marqué la limite de l'urbanisation, une **haie arbustive dense** devra être implantée le long de la limite ouest de l'OAE n°2.



Eléments clés

Zone: à urbaniser (AU)

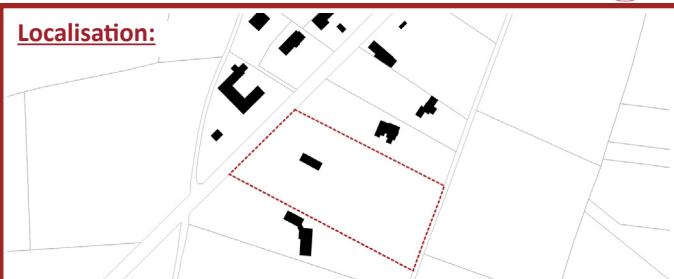
Surface: 1,14 ha dont 0,51 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire : entre 3 et 4



Localisation:



35

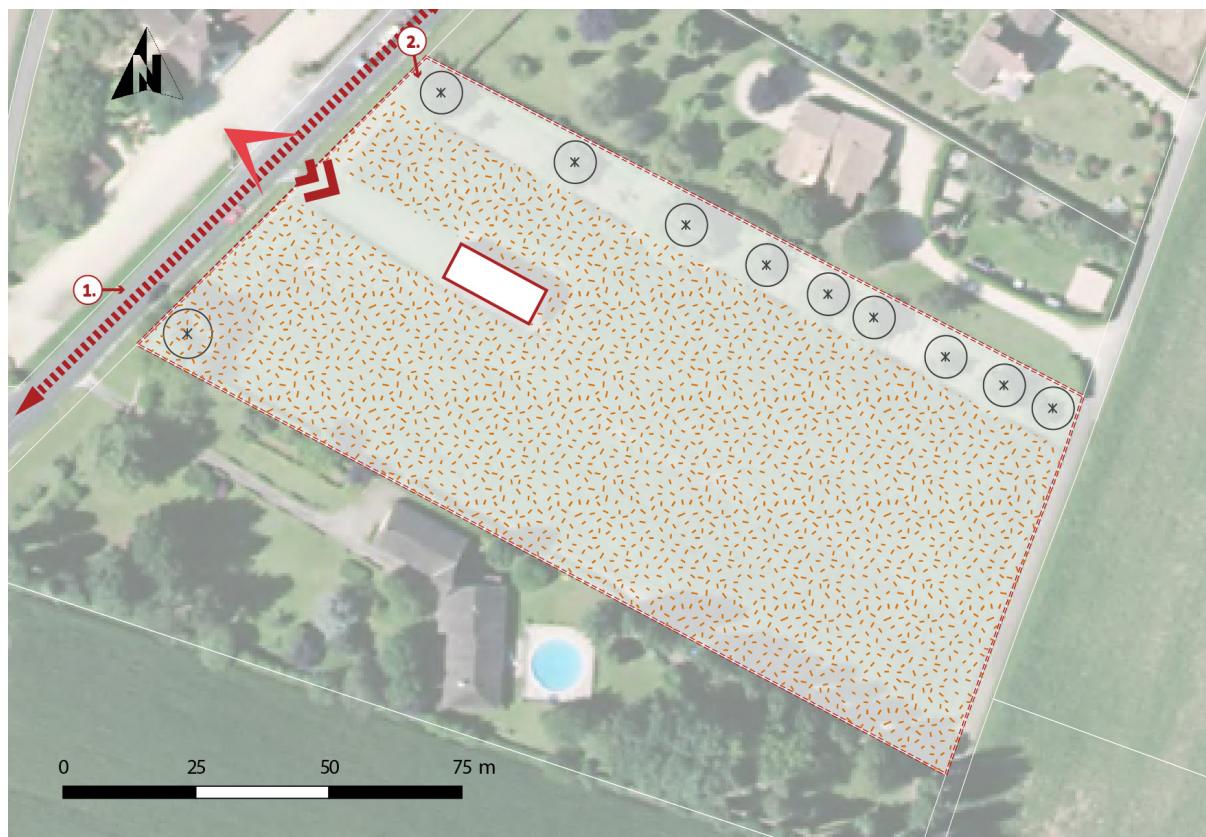
Analyse du site:

Ce site entièrement agricole est caractérisé par la présence d'un séchoir à tabac, typique de l'architecture agricole locale, en très bon état et par un alignement d'arbres au nord.

Ce secteur offre de plus une vue dégagée sur les collines environnantes et sur le village de Domme depuis la route départementale 703 le bordant à l'ouest.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :

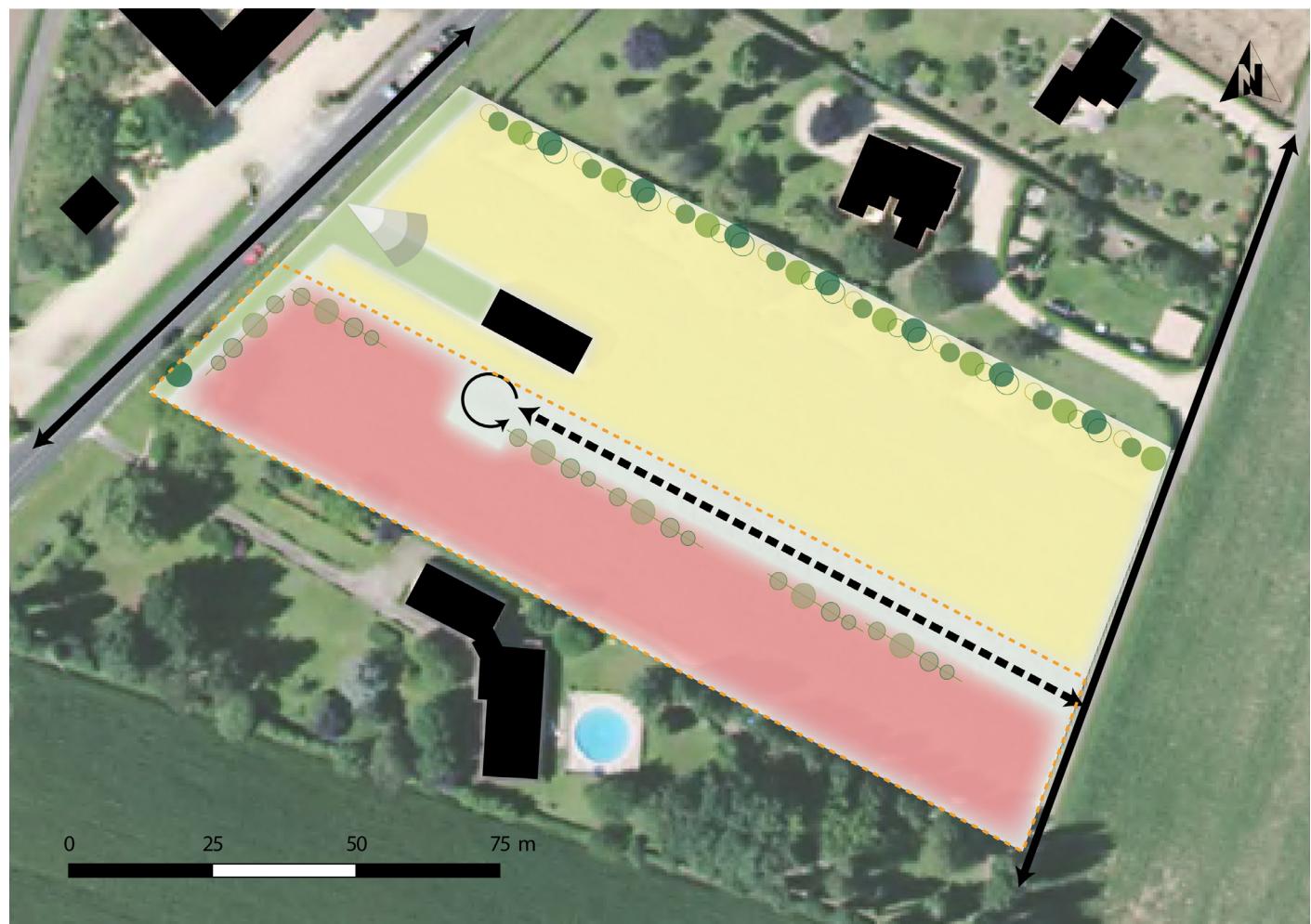


Alignement d'arbres et séchoir à tabac



Terrain agricole offrant une vue dégagée

Schéma d'aménagement



36

PN

Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements
- Espace agricole à préserver
- Espace vert à préserver

ORIENTATIONS LIES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voie structurante existante
- ↔↔ Voie à créer ou à requalifier (position indicative)
- ⟳ Aménagement d'une raquette de retourement

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les arbres remarquables
- Maintenir et compléter les alignements d'arbres
- Créer un alignement d'arbres
- ↙↓↑ Préserver la vue sur l'ancien séchoir depuis la route départementale

MISE EN OEUVRE

- Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Le développement de ce secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**. Cependant, une grande partie de ce secteur devra **conserver sa agricole vocation actuelle**.
- La construction de **3 à 4 logements est prévue** sur le site. Leur réalisation fera l'objet d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE).
- Le séchoir à tabac devra être préservé et aucune autre construction ne sera autorisée sur la partie agricole du secteur.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel**.
- Les constructions devront **être de plain-pied**. Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- Une **nouvelle voirie à double sens**, s'appuyant sur la voie existante à l'est du secteur devra être réalisée afin de desservir les futures constructions.
- Cette voie devra être prolongée par **une aire de retournement** et ne pourra **pas déboucher sur la route départementale**. **Aucun accès direct aux nouvelles constructions ne pourra être aménagé sur la départementale**.



Cadre de vie :

- L'**alignement d'arbres** existant au nord du secteur devra être **conservé**.
- Des **alignements d'arbres devront être implanté le long de la nouvelle voirie** ainsi que sur la **limite entre les constructions et le secteur conservant sa vocation agricole**, afin de renforcer la **perspective** créée par l'alignement d'arbres existant.
- Un **alignement d'arbres** devra également être implanté, dans l'OAE, **le long de la route départementale** afin de limiter les nuisances sonores et visuelles qu'elle génère.
- L'**arbre remarquable** à la pointe sud-ouest du secteur devra être **conservé et intégré à l'alignement d'arbres**.
- La **bande enherbée** existante le long de la route départementale devra être **préservée**.
- Afin de conserver la **vue exceptionnelle** offerte par ce site, **aucune nouvelle construction** en sera autorisée sur la partie agricole du secteur.
- Le **séchoir à tabac devra être préservé et mis en valeur** par la conservation de l'allée enherbée qui y mène. Ce séchoir à tabac ne pourra subir aucune transformation, modification, ou agrandissement.

N°05- Secteur Les Bouygues-Les Garrigues



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

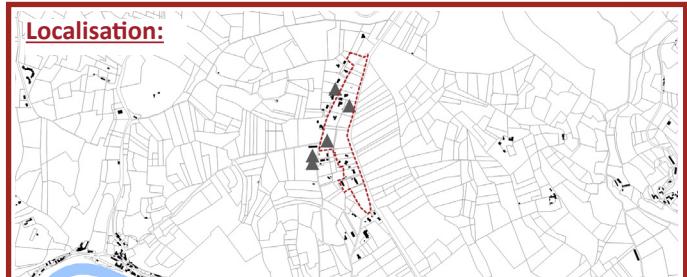
Surface: 4,91 ha dont 2,36 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire : entre 14 et 19



Localisation:



38



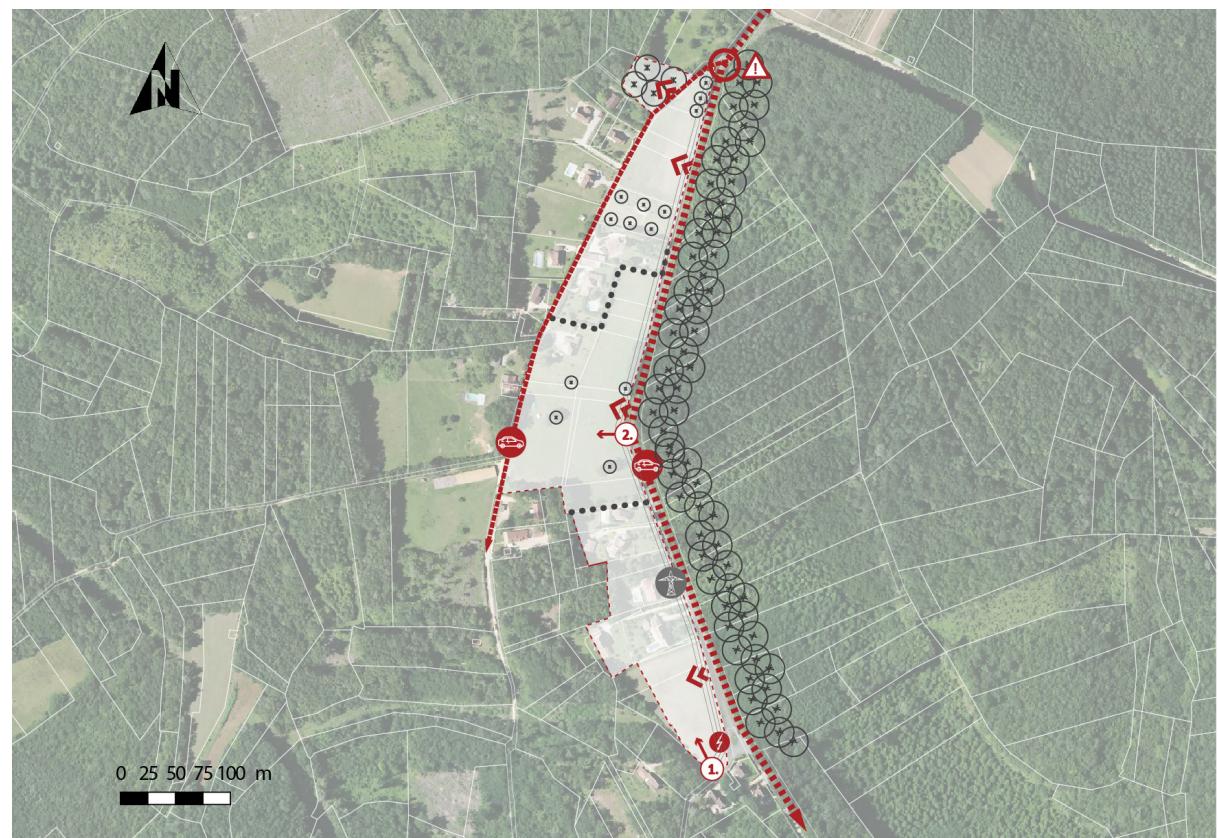
Analyse du site:

Ce secteur constitue un hameau dispersé offrant de nombreux terrains non bâties et desservis par le réseau d'assainissement collectif de la commune. Il est situé entre deux voies et il est bordé à l'est par un important boisement.

Ce site offre une topographie plane sans contrainte pour l'urbanisation et est ponctué d'arbres.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :

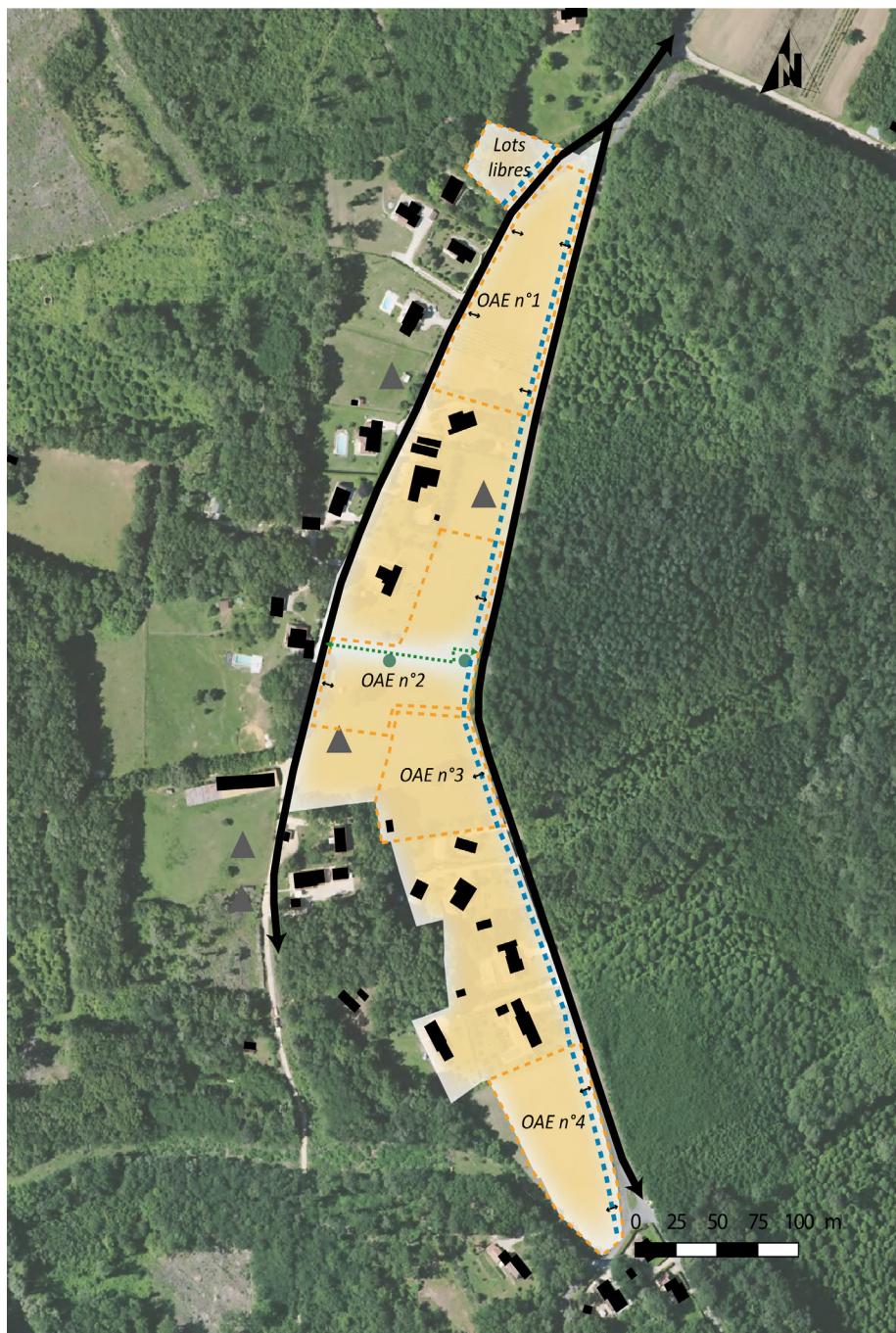


Terrains non bâties au sud du secteur, offrant une topographie plane



Terrains non bâties au centre du secteur, ponctués d'arbres à hauteur tige

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

● Maintenir les arbres remarquables

----- Aménager un fossé ou une noue paysagère à laquelle seront relié les dispositifs de gestion des eaux pluviales des lots.

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie structurante existante

↔ Liaison douce à créer (position indicative)

↔ Accès aux constructions jumelés ou mutualisés (nombre et position indicatifs)

MISE EN OEUVRE

----- Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

▲ Construction existante ou en cours, non cadastrée

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Le développement de ce secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- La construction de **14 à 19 logements est prévue** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de **4 Opérations d'Aménagement d'Ensemble (OAE) distincte et d'opérations en lots libres**.
- L'**OAE n°1 devra accueillir 5 à 6 logements**.
- L'**OAE n°2 devra accueillir 3 à 4 logements**.
- L'**OAE n°3 devra accueillir 2 à 3 logements**.
- L'**OAE n°4 devra accueillir 3 à 4 logements**.
- 1 à 2 logements supplémentaires** pourront être réalisés au coup par coup **en lots libres** au nord du site.
- Chaque OAE constitue une phase distincte. **L'ouverture à l'urbanisation de chacune de ces phases sera conditionnée à la réalisation d'au moins la moitié des logements de la phase précédente**.

Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions devront **être de plain-pied ou présenter un étage maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- L'ensemble des nouvelles constructions sera **desservi par les voies existantes**.
- Le **carrefour au nord du site devra être réaménagé** afin de garantir la sécurité des usagers.
- Un **cheminement doux** devra être réalisé au centre du site afin de relier les deux voies bordant le secteur. Ce cheminement devra présenter une largeur suffisante pour **permettre la circulation aisée des piétons et des cyclistes**.



Cadre de vie :

- Afin de renforcer le sentiment de sécurité pour les usagers du **cheminement piéton, les clôtures le bordant devront rester basse** (1 mètre maximum).
- Les deux arbres remarquables identifiés au centre du secteur devront être préservés.
- Les **eaux de ruissellement devront être gérées** par l'aménagement de **noues paysagères**, grâce à l'implantation d'essences arbustives et arborées locales et variées. Cet aménagement paysager peut former la clôture des lots.

COMMUNE DE LA ROQUE-GAGEAC

N°06- Secteur Lauzier-Saint-Donat

!

Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

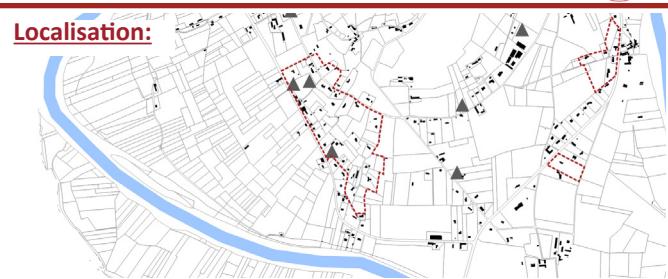
Surface: 16,65 ha dont 5,59 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire : environ 23 logements

?

Localisation:



41

Analyse du site:

Ce secteur est constitué d'un hameau dispersé à densifier. Il se caractérise par des parcelles de taille importante et des bâties en pierre respectant l'architecture locale. Ce secteur est fortement végétalisé et la pente permet à chaque habitation de bénéficier d'une vue dégagée vers l'ouest.

Il présente un fort enjeu de desserte des terrains situés au centre du secteur.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Terrains non bâties au centre du secteur



Bâti existant sur le secteur et vue dégagée vers l'ouest



Schéma d'aménagement

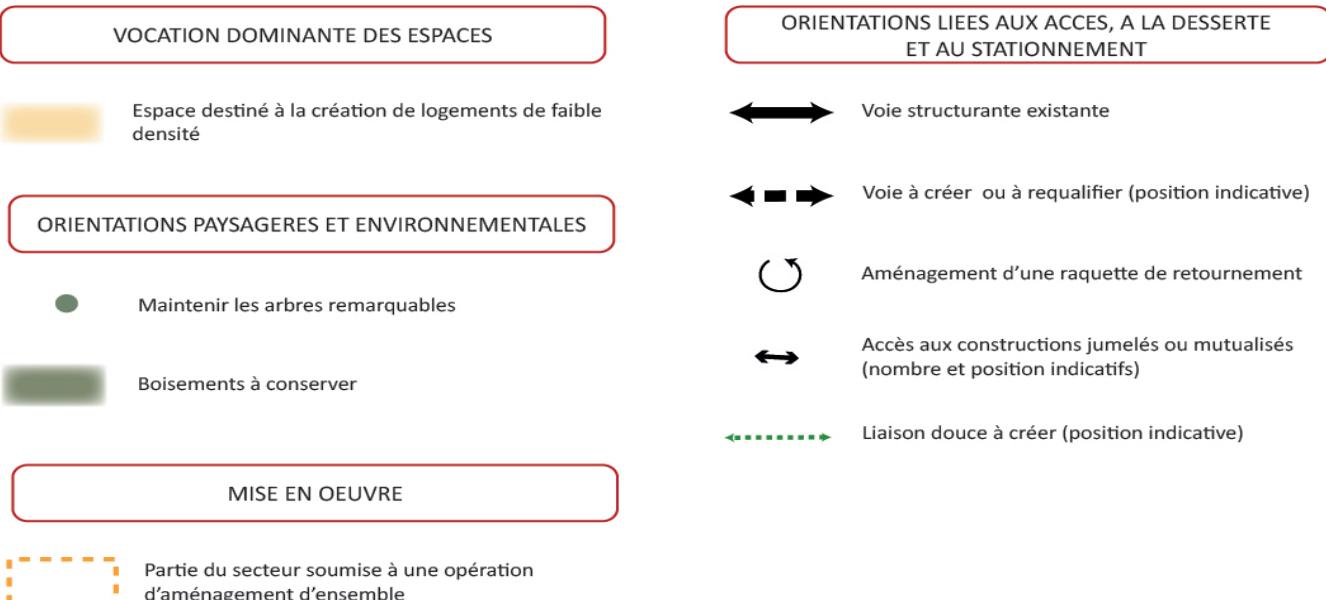
42

PN

. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .



Légende



Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Ce secteur constitue un hameau résidentiel peu dense et est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- La réalisation de **23 nouveaux logements est prévue** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de 5 Opérations d'Aménagement d'Ensemble (OAE) distinctes et d'opérations au coup par coup, en lots libres.
- Les **OAE n°1 et 3 devront accueillir 4 logements chacune**.
- Les **OAE n°2, 4 et 5 devront accueillir 3 logements chacune**.
- **6 logements supplémentaires** seront produits au coup par coup, **en lots libres**.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel**.
- Les constructions devront être de **plain-pied ou de type R+1**. Les combles pourront être aménagés.
- Les accès aux constructions devront être intégré à la pente.
- Afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans ce secteur, les constructions devront présenter une **architecture et des matériaux similaires à ceux des constructions existantes sur le site**.



Desserte et mobilité :

- L'OAE n°1 sera **desservi par la voie existante**. Cette voie devra être prolongée par une **aire de retournement**.
- Dans les OAE n°2, 3, 4 et 5, de **nouvelles voies de desserte à double sens de circulation** devront être réalisées. Elles devront être prolongées par des aires de retournement.



Cadre de vie :

- Les espaces libres de construction **ne pourront pas faire l'objet de terrassement**.
- Tous les **arbres existants** sur le secteur et ne gênant pas les nouvelles constructions devront être **préservées**.
- Les **boisements existants** sur le secteur devront être **conservés**.



Eléments clés

Zone: urbaine (U)

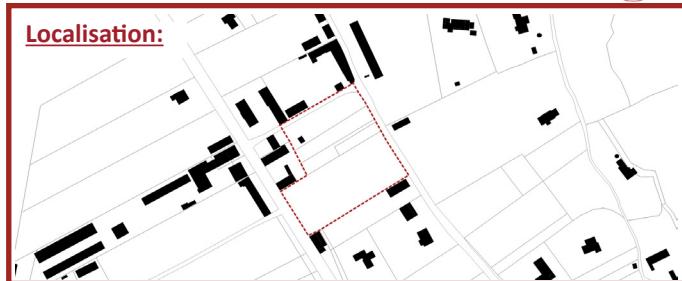
Surface: 0,72 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire : entre 5 et 7



Localisation:



45

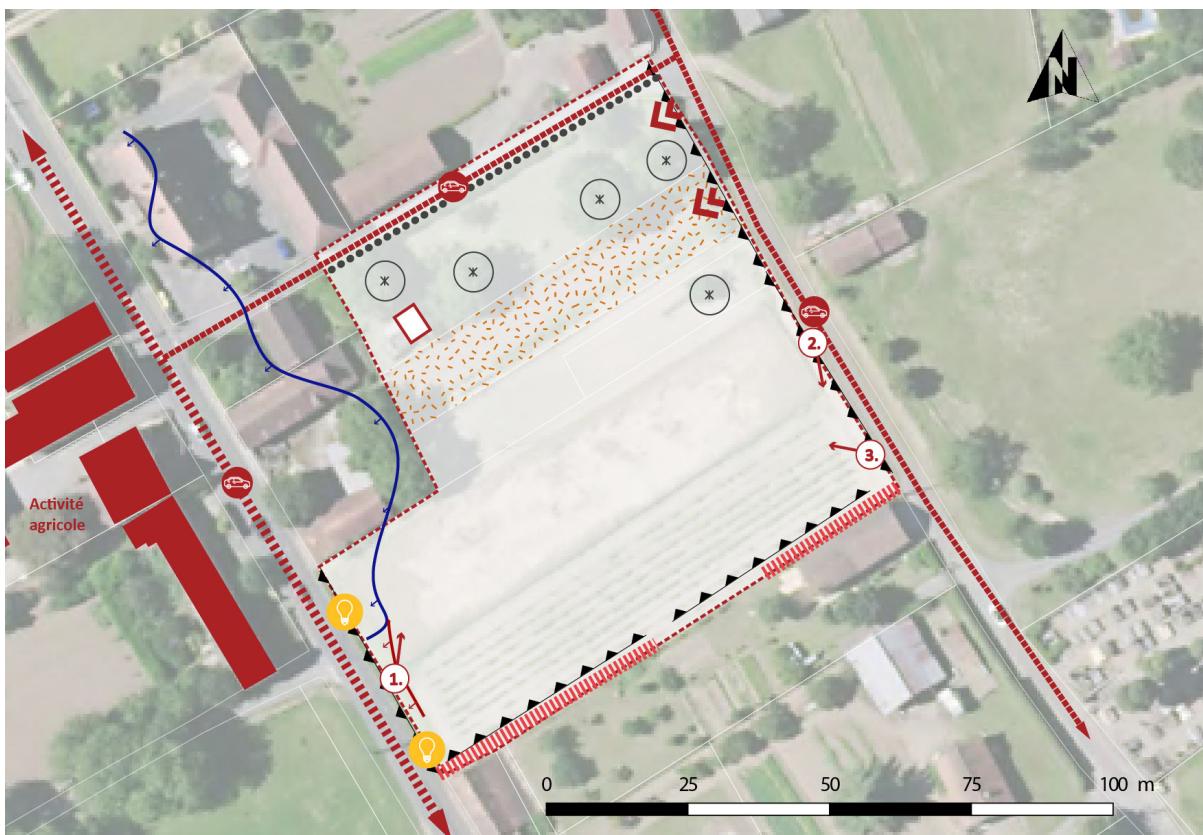
Analyse du site:

Inséré au cœur d'un hameau dense, ce secteur est bordé à l'ouest par la route départementale 703, située légèrement en contrebas, et par des routes communales au nord et à l'est. Il présente une topographie plane et est ponctué d'arbres au nord.

L'extrême ouest de ce secteur est concerné par un PPRI.



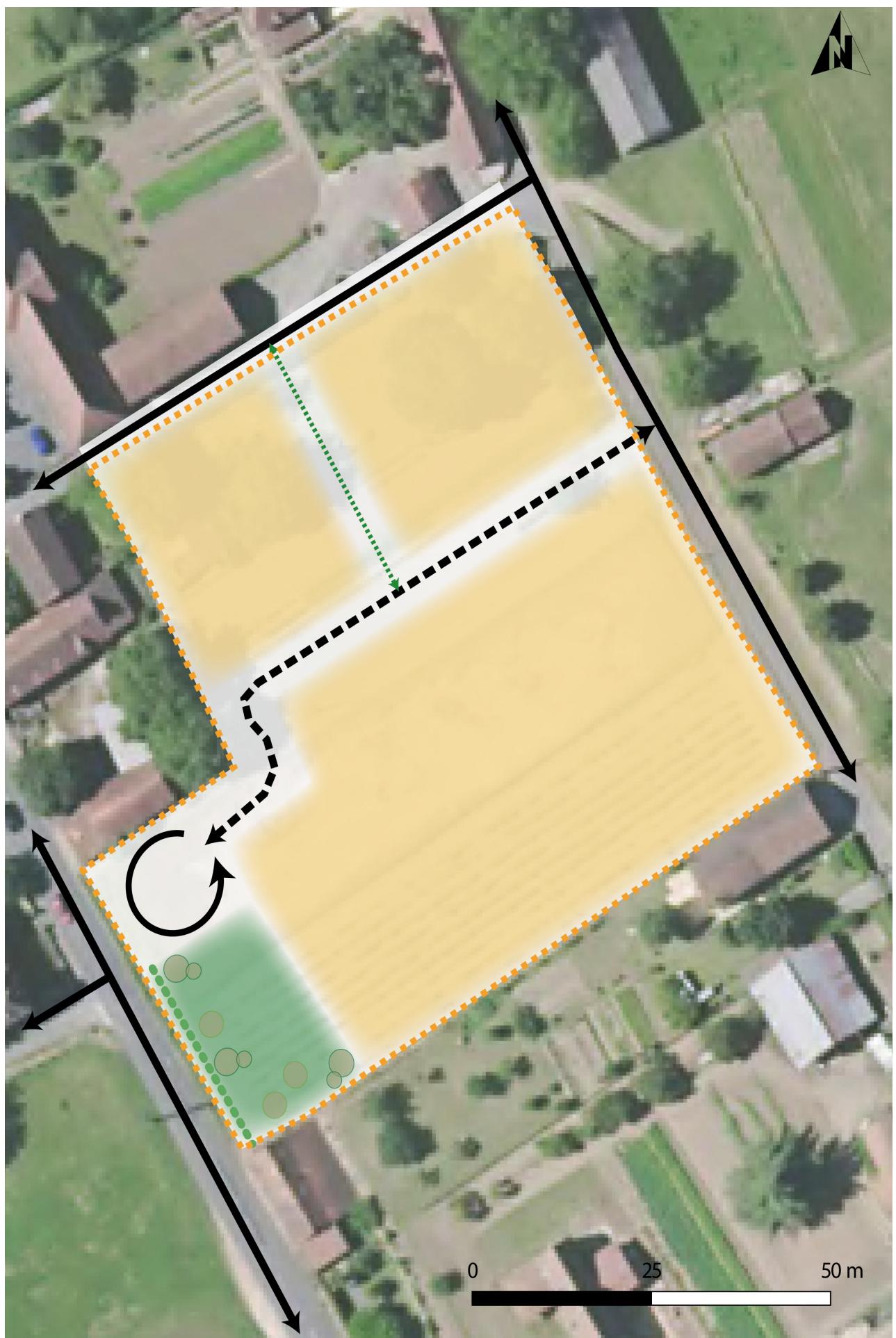
Cartographie de l'état des lieux :



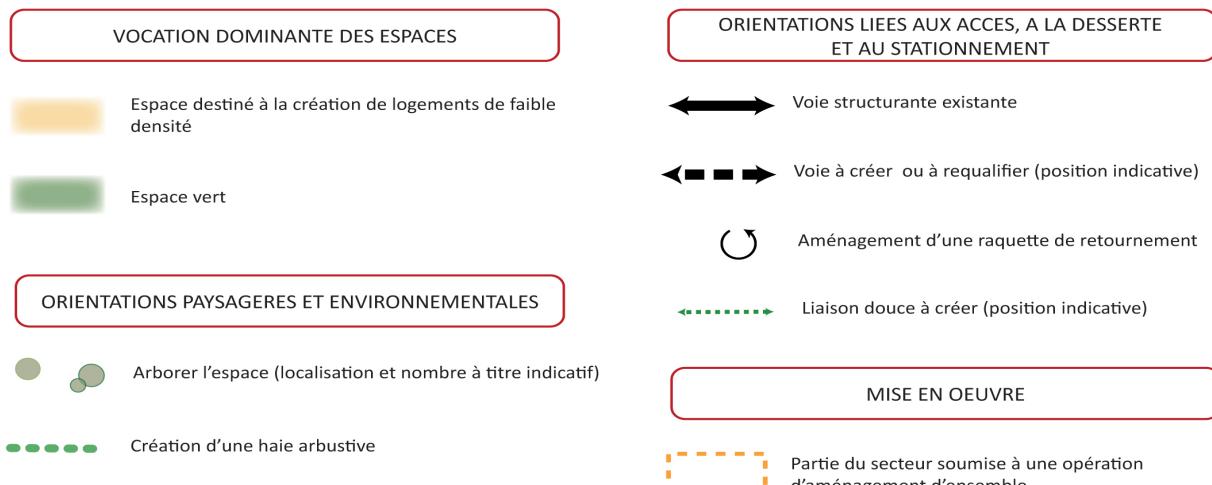
Prises de vue sur site :



Schéma d'aménagement



Légende



Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Le développement de ce secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- La construction de **5 à 7 logements est prévue** sur le site. Leur réalisation fera l'objet d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE).
- Un espace vert public, accessible à tous, devra être aménagé à la pointe sud-ouest du secteur.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel, jumelé ou en bande**.
- Les constructions devront **être de plain-pied ou présenter un étage maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- Une **nouvelle voirie à double sens**, s'appuyant sur la voie existante à l'est du secteur devra être réalisée afin de desservir les futures constructions.
- Cette voie devra être prolongée par **une aire de retournement** et ne pourra **pas déboucher sur la route départementale**.
- Un **cheminement piéton** devra être aménagé au nord du site entre la voie longeant le site au nord et la nouvelle voie desservant le secteur.



Cadre de vie :

- L'espace vert public devra être aménagé en **aire de jeux pour les enfants et être arboré**.
- Une haie arbustive dense** devra être implantée le long de la route départementale afin de limiter les nuisances sonores et visuelles générées par celle-ci.



2.4. MARCILLAC - SAINT-QUENTIN



Eléments clés

Zone: urbaine (U)

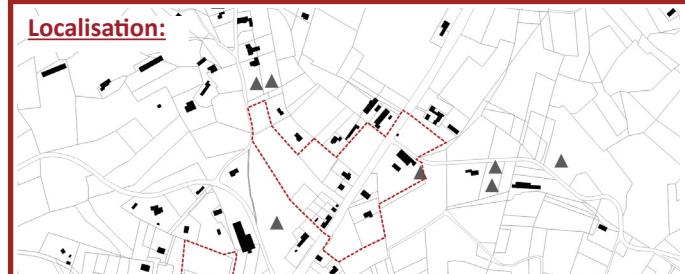
Surface: 5,49 ha dont 3,53 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: entre 22 et 28



Localisation:



50



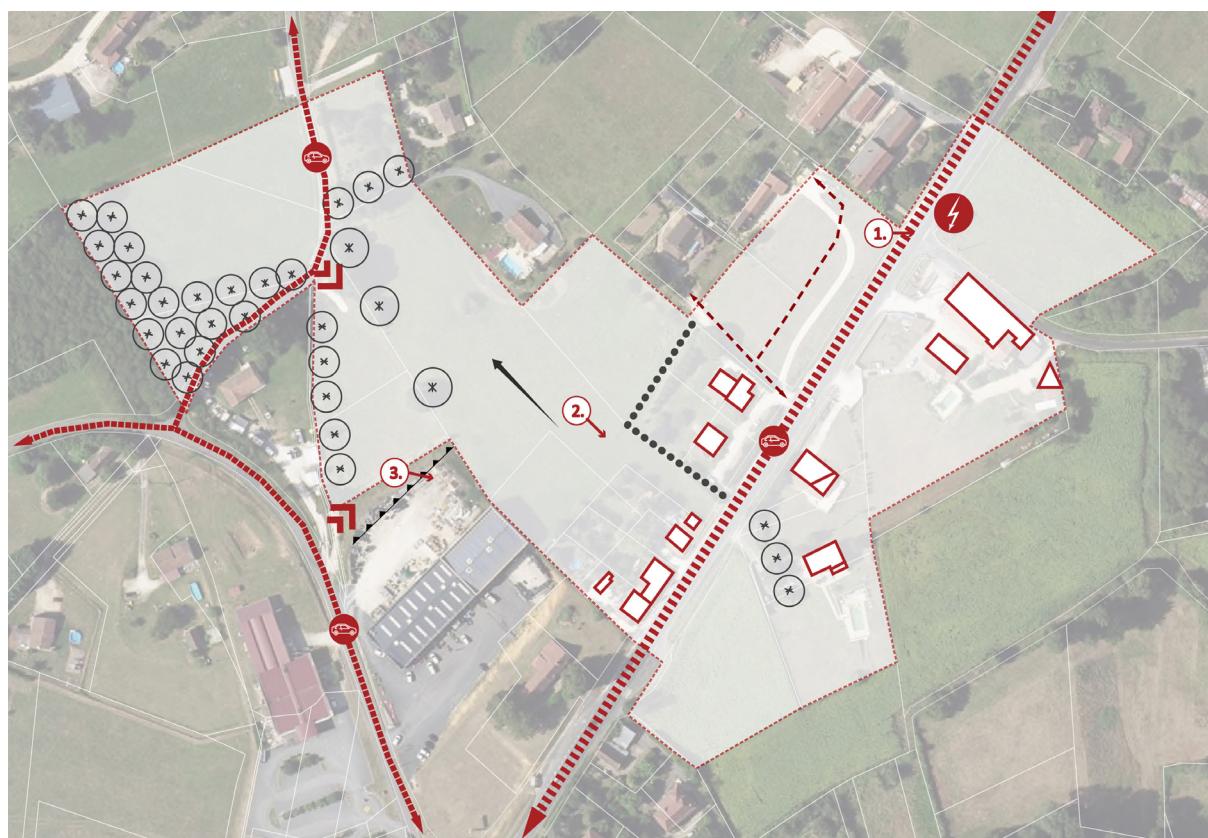
Analyse du site:

Situé à cheval entre la commune de Marcillac-Saint-Quentin et Proissans, à la limite avec la commune de Sarlat-la-Canéda, ce secteur est traversé par la route départementale 704 qui dessert la ville centre. En partie bâti, ce site présente peu de contrainte à l'urbanisation, malgré la pente légère de la partie ouest du secteur.

Le secteur est ponctué de plusieurs arbres remarquables. Au nord, un transformateur électrique est implanté.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Une topographie marquée et une vue dégagée vers l'est



Des aménagements déjà réalisés par la commune



Un espace vert arboré

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements de faible densité

Espace vert public et aire de jeux

ORIENTATIONS LIESES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie structurante existante

↔→ Voie à créer ou à requalifier (position indicative)

↔ Accès aux constructions jumelés ou mutualisés (nombre et position indicatifs)

Ⓐ Aménagement d'une raquette de retournement

↔→ Liaison douce à créer (position indicative)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

● Maintenir les arbres remarquables

● ● Arborer l'espace (localisation et nombre à titre indicatif)

● ● ● Création d'une haie arbustive

■ Boisement existant à préserver

MISE EN OEUVRE

↔↔ Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Ce secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- La construction de **22 à 28 logements est prévue** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de 5 Opérations d'Aménagement d'Ensemble (OAE) distinctes et d'opérations en lots libres.
- L'**OAE n°1 devra accueillir 7 à 9 logements**.
- L'**OAE n°2 devra accueillir 3 à 4 logements**.
- Les **OAE n°3, 4 et 5 devront accueillir 2 à 3 logements chacune**.
- Jusqu'à **6 logements supplémentaires** pourront être réalisés **au coup par coup, en lots libres**.

52



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel, jumelé ou en bande**.
- Les constructions devront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- Les lots libres seront desservis par les accès existants ou par des accès mutualisés afin de **limiter les débouchées sur la route départementale**.



Cadre de vie :

- Une **aire de jeux pour enfants arborée** devra être aménagée au centre du secteur, dans l'OAE n°1.
- Des **haies arbustives** devront être implantées le long de la route départementale afin de **limiter les nuisances** générées par celle-ci sur les futures constructions.
- Des **haies arbustives** denses devront également être implantées le long des limites est et nord-ouest du secteur afin de traiter la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole et de **marquer la limite de l'urbanisation**.
- Les **arbres remarquables et les boisements** existants sur le secteur devront être **préservés**.

COMMUNE DE MARCILLAC-SAINT-QUENTIN

N°09- Secteur de la Croix de Saint-Quentin



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

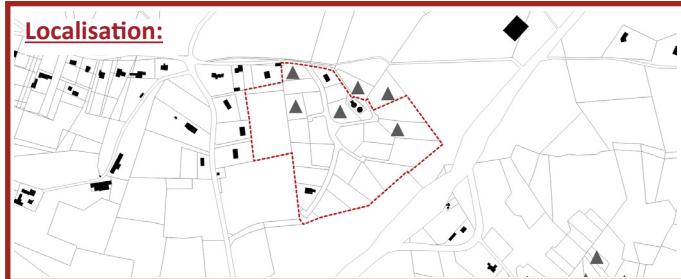
Surface : 6,09 ha dont 4,50 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle ou mixte

Nombre de logements à produire : 28 à 35 logements



Localisation:



53

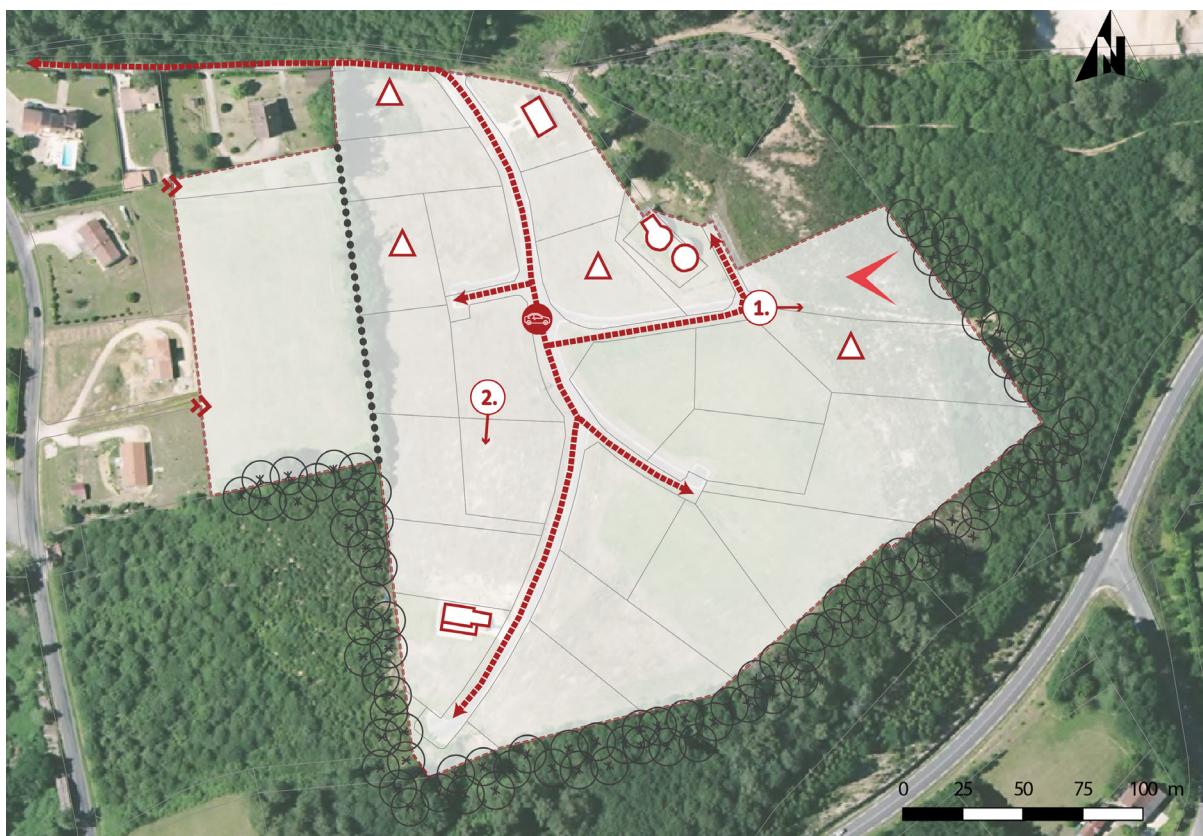
Analyse du site:

Situé dans le hameau de la Croix de Saint-Quentin, ce secteur fait l'objet sur la majorité de sa surface d'un permis d'aménager en cours. Cette partie du secteur a entièrement été aménagée et une partie des constructions a déjà été réalisée. Le site s'inscrit dans un contexte boisé et offre, à l'Est, une vue dégagée sur la campagne environnante.

A l'ouest des accès existants permettent de desservir les terrains non concernés par le permis d'aménager.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Une vue dégagée sur le grand paysage à l'est du secteur

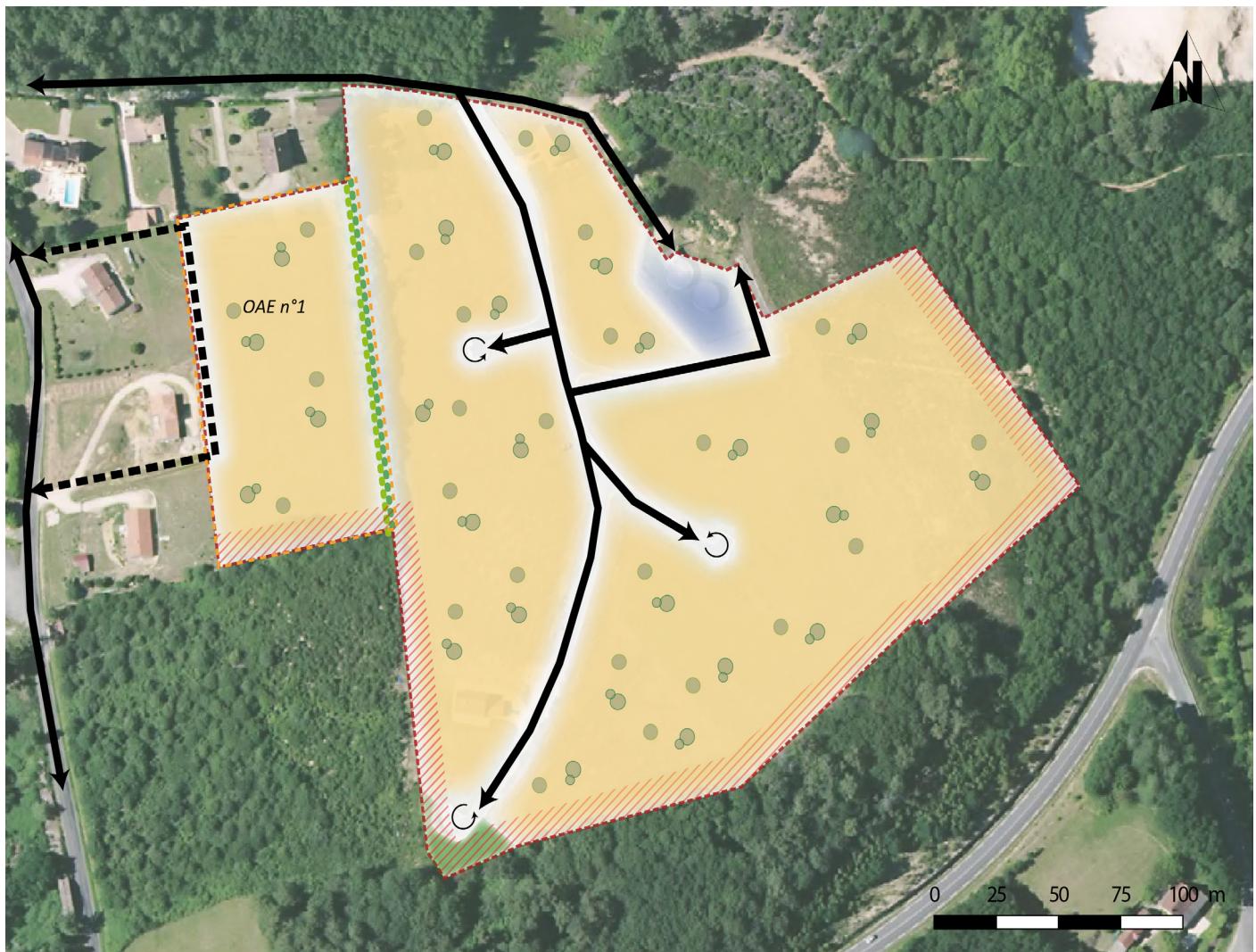


Des terrains ne présentant aucune contrainte

Schéma d'aménagement

54

PN



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements

Espace destiné aux équipements collectifs

ORIENTATIONS LIES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie existante

↔ - ↔ Voie à créer (position indicative)

⟳ Raquette de retournement existante

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Conserver et densifier la haie arbustive existante

Arborer l'espace (localisation et nombre à titre indicatif)

Zone tampon de gestion du risque incendie à entretenir : à laisser libre de construction, sans végétation arborée et arbustive, ni clôture végétale.

MISE EN OEUVRE

Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Cette OAP a une vocation **essentiellement résidentielle**. Seules les constructions existantes à l'ouest du secteur **conserveront leur fonction d'équipement public**.
- Cette OAP devra accueillir **28 à 35 logements, incluant les logements déjà construits ou pour lesquels un permis de construire a été déposé**.
- L'aménagement de ce secteur devra faire l'objet d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble. Cette OAE devra accueillir **4 à 6 logements**.
- La partie de ce secteur non concernée par une OAE fait l'objet d'un permis d'aménager. **24 à 29 logements** sont à réaliser dans cette partie du secteur, incluant les logements déjà construits ou pour lesquels un permis de construire a été déposé.
- L'espace résiduel à la pointe sud du secteur devra être **aménagé en espace vert**.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les constructions devront être de type **individuel ou jumelé**.
- Les nouvelles constructions devront être de **plain-pied ou de type R+1** (rez-de-chaussée et un étage). Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- La desserte de l'OAE n°1 devra être réalisée par une **nouvelle voie s'appuyant sur les accès existants** sur la voie à l'ouest du secteur.
- La desserte des constructions hors OAE sera **assurée par les voies existantes**.



Cadre de vie :

- Afin de limiter le risque incendie, une **bande tampon devra être conservée entre les constructions et les boisements**. Aucune végétation, arboré ou arbustive, ni clôture végétale ne pourra y être implantée.
- Une **haie arbustive** devra être implantée le long de la limite est de l'OAE n°1.
- Afin de limiter l'impact des constructions sur le paysager, **le secteur devra être arboré**.



2.5. MARQUAY

COMMUNE DE MARQUAY



N°10- Secteur du Bourg Sud de Marquay



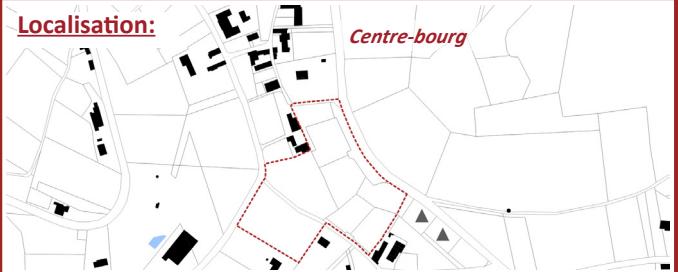
Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

Surface: 1,36 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: entre 9 et 11

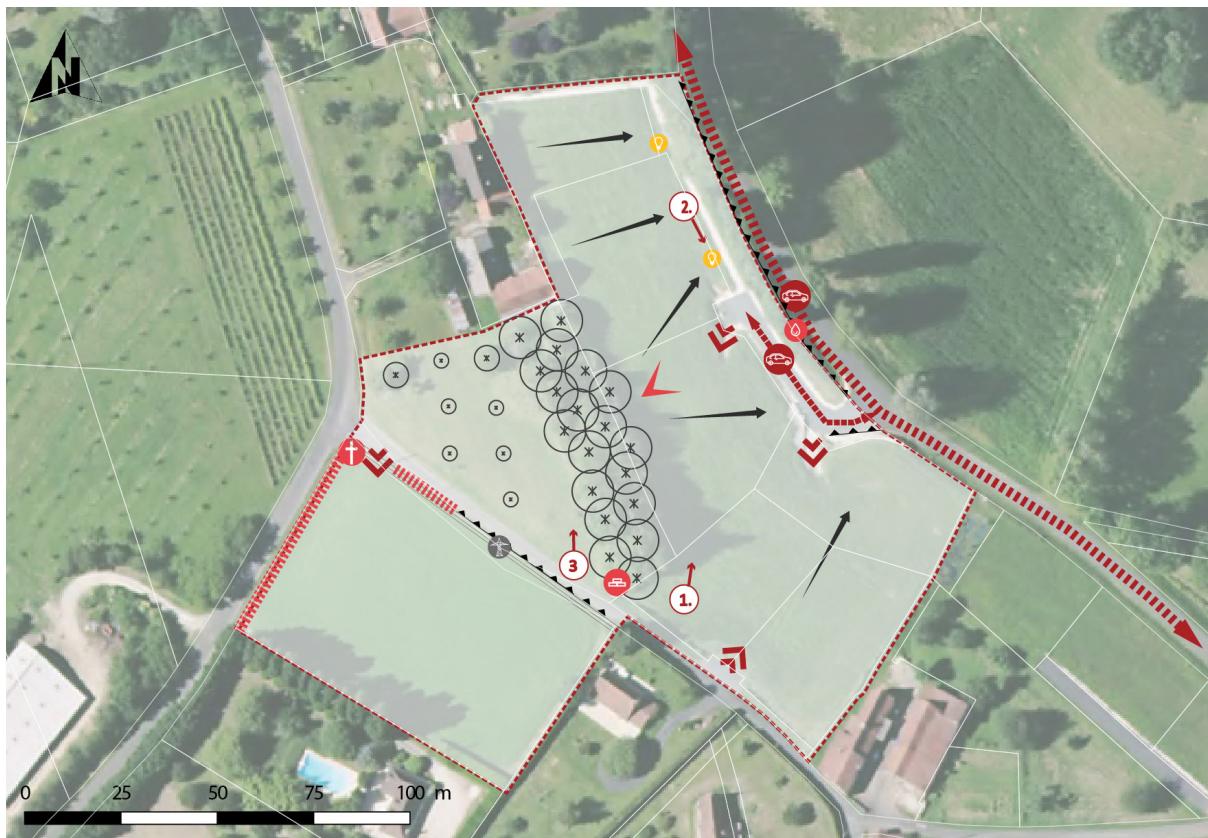


Analyse du site:

Situé au sud du bourg de Marquay, ce secteur est en partie concerné par un lotissement communal et des aménagements ont déjà été réalisés. La partie nord-est du secteur est caractérisée par une topographie marquée et une vue dégagée vers l'est. Au centre du secteur se trouve un espace vert privé arboré et ayant fait l'objet de plantations récentes. La partie sud-ouest du secteur est plane et bénéficie à son extrémité ouest d'une vue dégagée.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Une topographie marquée et une vue dégagée vers l'est



Des aménagements déjà réalisés par la commune



Un espace vert privé arboré

Orientations d'Aménagement de Programmation



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :



Légende

■ Secteur aménageable au coup par coup et directement urbanisable

■ Zone soumise à une OAE et directement ouverte à l'urbanisation

- S'inscrivant dans la continuité urbaine du village, le secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- **9 à 11 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet d'une OAE dans la partie nord du site tandis que la partie sud du site pourra se développer au coup par coup, en lots libres.
- Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est défini pour ce secteur.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :



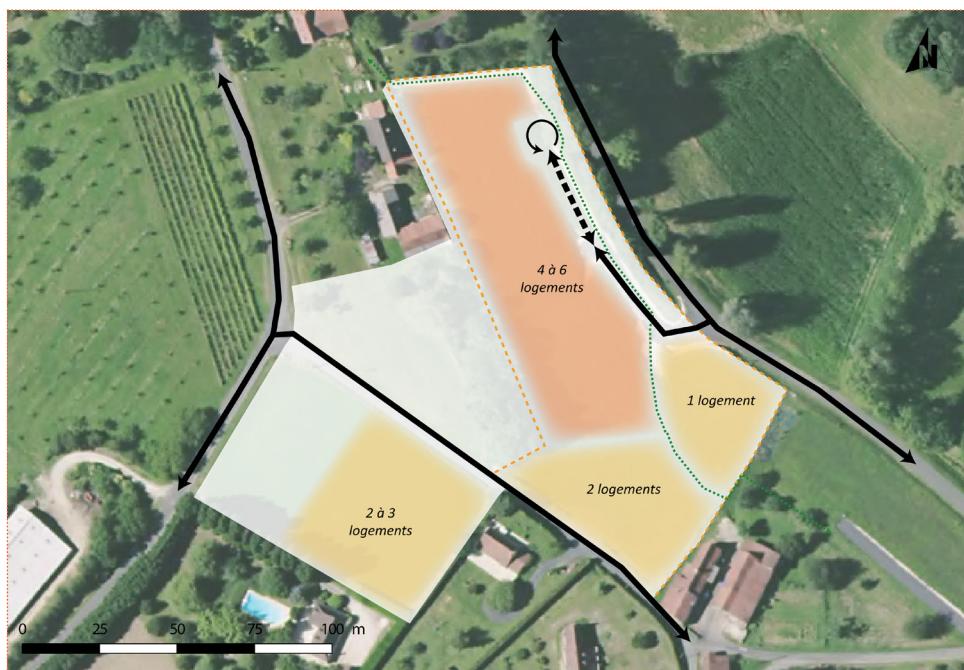
Légende

■ Zone devant accueillir des constructions de plain-pied ou de type R+1 (rez-de-chaussé + un étage). Les combles pourront être aménagés.

■ Zone destinée à accueillir uniquement des constructions de type R+1 (rez-de-chaussé + rez-de-jardin). Les combles pourront être aménagés.

- En fonction des zones, les constructions pourront être de **type individuel, jumelé ou en bande**. Les constructions jumelées et en bande pourront présenter **des reculs avant différents** afin de créer des séquences visuelles.
- En fonction des zones, les constructions pourront être de **plain-pied ou de type R+1**. Dans la zone destinées à

accueillir uniquement des constructions de type R+1, les constructions devront être **adaptées à la pente afin de limiter les terrassement**. Elles seront constituées d'un niveau en rez-de-chaussée et d'un second niveau, au dessus ou en dessous de celui-ci, en rez-de-jardin.



Légende

Zone devant accueillir des logements individuels ou jumelés
Zone devant accueillir des logements individuels, jumelés ou en bande.

60

PN



Légende

Espace vert public
Zone de stationnement
Voirie existante
Voirie à créer à double sens de circulation
Aire de retournement à créer
Cheminement doux à créer

- Les accès aux nouvelles constructions devront être **mutualisés**.
- La nouvelle voirie à créer devra constituer le **prolongement de la voirie existante**.
- La **zone de stationnement devra être réalisée en matériaux perméables** et devra faire l'objet de traitements paysagers grâce à des **plantations**.



Cadre de vie :



Légende

Espace vert privé à préserver. Ces espaces ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions hormis des annexes en lien avec le logement existant

Haie arbustive à créer

Haie arbustive existante à conserver et densifier

Alignement d'arbres remarquable à préserver

Espace à arborer (position et nombre indicatifs)

Cône de vue à préserver et à mettre en valeur

Élément de petit patrimoine à conserver

- **L'espace vert public devra être arboré** et son aménagement devra **mettre en valeur la vue dégagée** sur le grand paysage.
- L'aire de stationnement devra être encadrée par des **haies arbustives** afin de limiter son impact sur le paysage.
- L'espace vert privé existant au centre du secteur devra être préservé ainsi que la végétation existante sur cet espace. La haie arbustive, ponctuée d'arbres, qui le sépare des futures constructions devra être densifiée.
- **Les éléments de petit patrimoine** en pierre existants sur le secteur sont **à conserver et à mettre en valeur**.

Schéma de synthèse



62

PN

Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements de faible densité
- Espace public
- Espace destiné au stationnement
- Espace vert privé à préserver

ORIENTATIONS LIESES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voie structurante existante
- ↔-↔ Voie à créer ou à requalifier (position indicative)
- ⟳ Aménagement d'une raquette de retourement
- ↔-↔ Liaison douce à créer

MISE EN OEUVRE

- Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir l'alignement d'arbres existant
- Arborer l'espace (localisation et nombre à titre indicatif)
- Traitements végétaux à réaliser pour assurer l'intégration paysagère des aménagements
- Conserver et densifier la haie arbustive existante
- ✗ Préservé le petit patrimoine existant

COMMUNE DE MARQUAY

N°11- Secteur La Flaquière - Le Mas



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

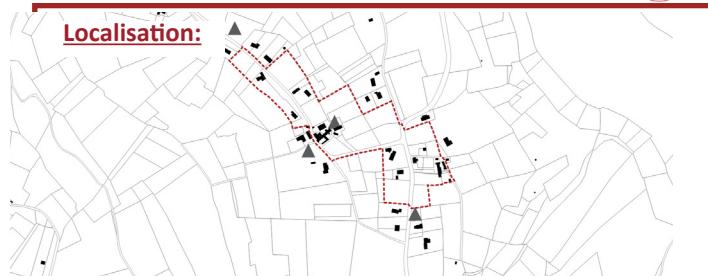
Surface: 4,96 ha dont 2,94 ha aménageables

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: entre 16 et 21



Localisation:



63



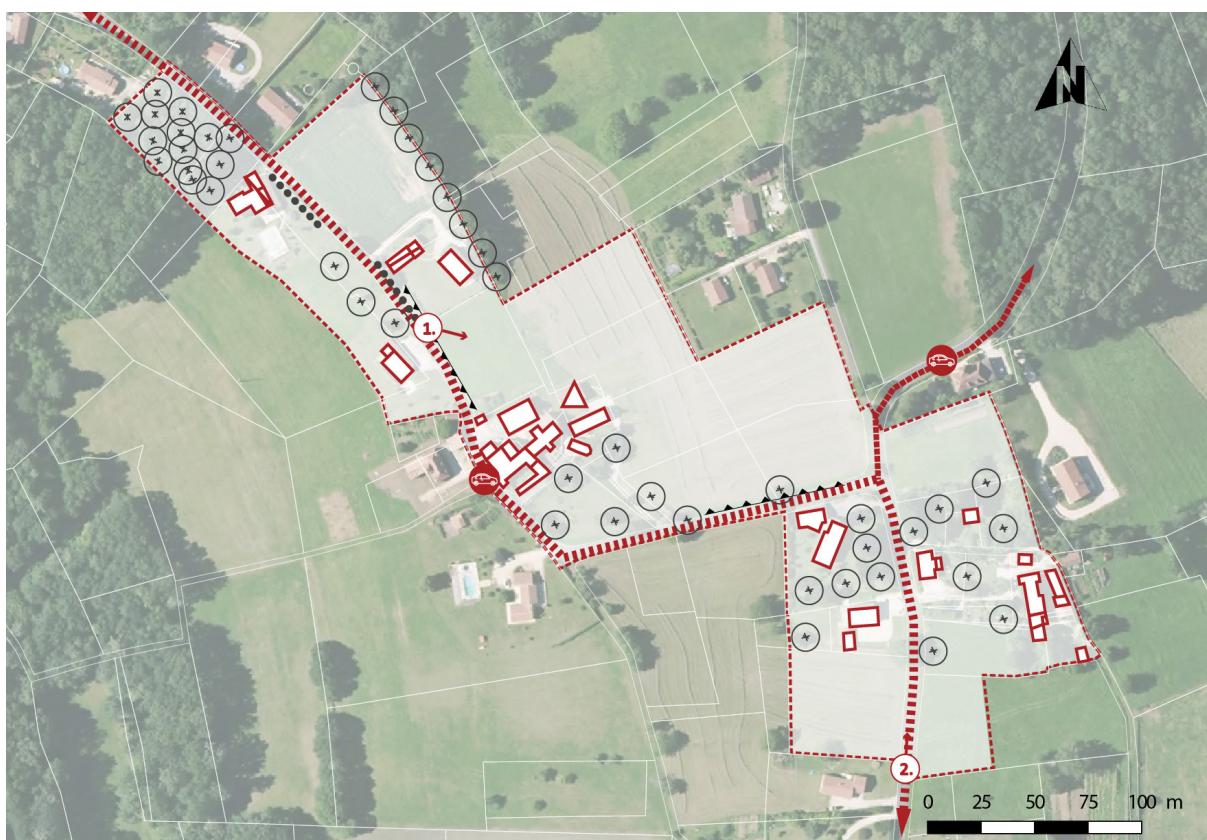
Analyse du site:

Ce secteur est un hameau éclaté présentant plusieurs groupements de constructions résidentielles reliés par une voie centrale.

Ce secteur présente un caractère campagnard fort, marqué notamment par des constructions anciennes et une végétation très présente. Il bénéficie d'une topographie plane, sans contrainte pour l'urbanisation.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



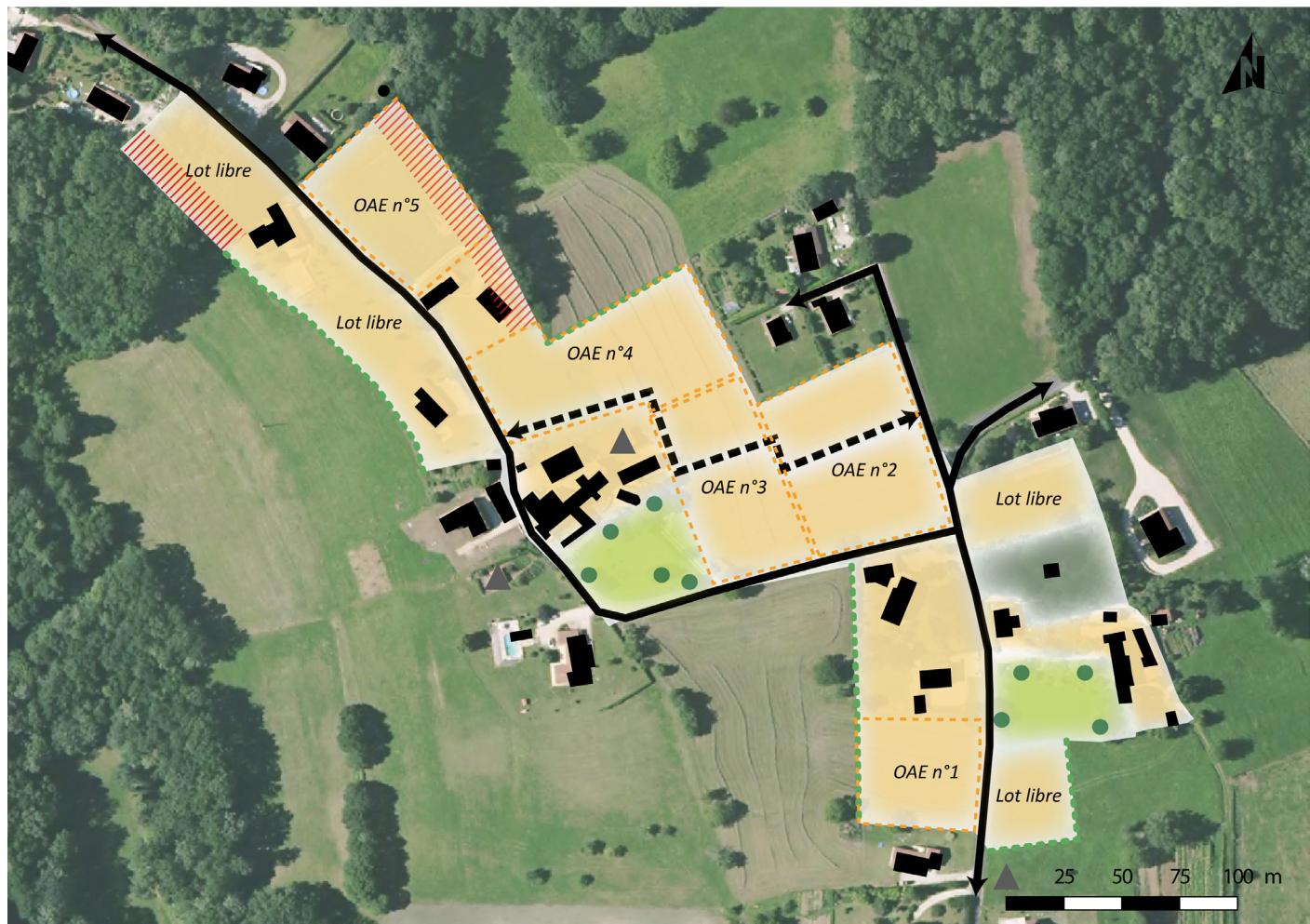
De vastes espaces non bâties entre des constructions existantes



Une topographie plane et des terrains en partie desservis par le réseau routier existant

Schéma d'aménagement

64



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements

Espace vert à préserver

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie structurante existante

↔-→ Voie à créer ou à requalifier (position indicative)

MISE EN OEUVRE

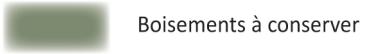
Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble



Construction existante ou en cours, non cadastrée

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

● Maintenir les arbres remarquables



Boisements à conserver



Création d'une haie arbustive



Zone tampon de gestion du risque incendie à entretenir : à laisser libre de construction, sans végétation arborée et arbustive, ni clôture végétale.

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programming and planning timeline for urbanization:

- Permettant de restructurer un hameau résidentiel existant, ce secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- 17 à 21 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de 5 Opérations d'Aménagement d'Ensemble (OAE) distinctes. Certains lots, indépendant et desservis par la voie centrale, pourront être aménagés en lots libres, au coup par coup.
- L'OAE n°1 devra accueillir 1 à 2 logements et l'OAE n°5 devra accueillir 2 à 3 logements.** Ces OAE sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation et ne font **pas l'objet d'un échéancier**.
- Les **OAE n°2 et 4 devront chacune accueillir 3 à 4 logements**.
- La réalisation de l'OAE n°2 ou 4 constituera une **première phase de développement**. La réalisation de l'autre OAE constituera la **troisième phase de développement** du secteur.
- L'OAE n°3 constituera **une seconde phase de développement et devra accueillir 3 logements**.
- L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle phase de développement sera conditionnée à la réalisation **d'au moins la moitié des logements** prévus dans la phase précédente.
- 4 à 6 logements supplémentaires** pourront être réalisés au coup par coup, **en lot libre**.

Urban form, typology of dwellings and aspect of constructions:

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions devront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.



Transport and mobility:

- Une **voie de desserte est à aménager** entre les voies existantes à l'ouest et l'est du site.
- Cette voie pourra être **à sens unique ou à double sens de circulation et devra être doublée d'un trottoir** sur toute sa longueur.



Living environment:

- Les **arbres remarquables** existants sur le site devront être **préservés**.
- Afin de limiter le risque incendie, au Nord du secteur, une **bande tampon devra être conservée entre les constructions et les boisements : les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 mètres vis à vis des boisements**. Aucune végétation, arboré ou arbustive, ni clôture végétale ne pourra y être implantée. A ce titre, les clôtures composées uniquement d'un grillage sont exceptionnellement autorisées dans cet espace.



Eléments clés

Zone: à urbaniser (AU)

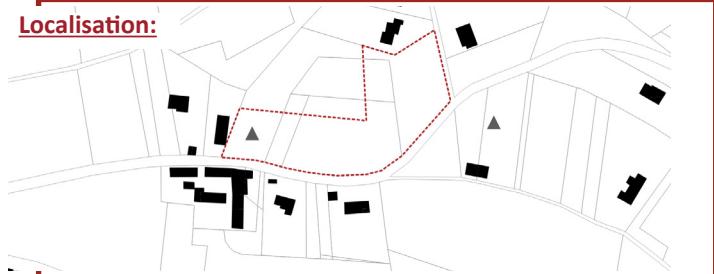
Surface : 0,70 ha dont 0,58 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire : 4 à 5



Localisation:



Analyse du site:

Situé au lieu-dit Les Granges, ce secteur est actuellement cultivé bien qu'une première construction soit en cours de réalisation. Implanté en ligne de crête, il bénéficie d'une vue dégagée vers le nord.

La partie des terrains situées en bordure de voie est plate mais ils présentent, au delà d'une bande d'une vingtaine de mètres une pente importante vers le nord et l'ouest. Une ligne électrique borde les terrains au sud et à l'est.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :

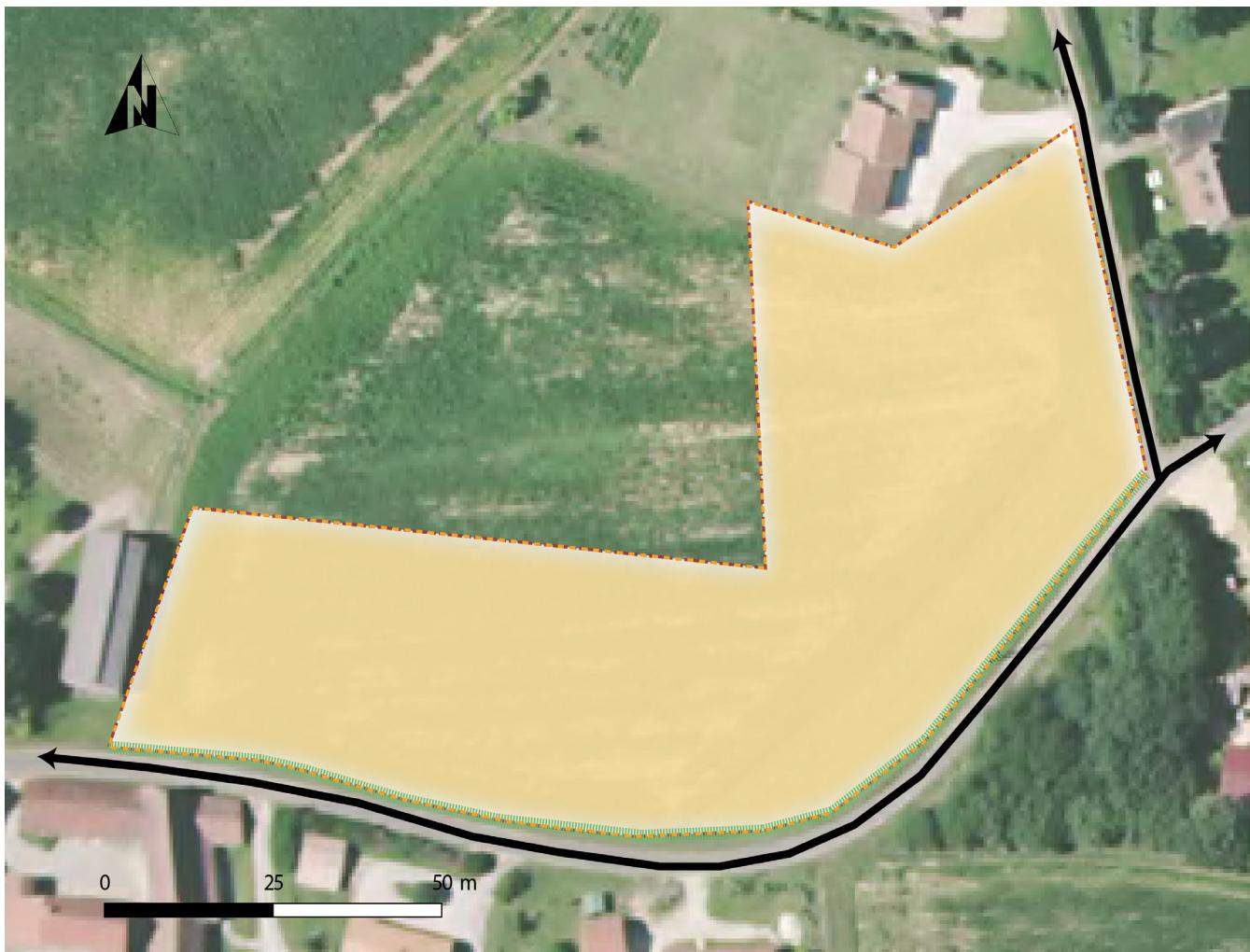


Séchoir à tabac à l'ouest du site



une vue dégagée vers le nord

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

ORIENTATIONS LIES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Espace destiné à la création de logements

←→ Voie structurante existante

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Creation d'une bande enherbée d'au moins 2m de large vis à vis de la voie publique

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Cette OAP a une vocation uniquement **résidentielle**.
- Son aménagement sera réalisé **au coup par coup, en lots libres**.
- Elle devra accueillir **4 à 5 logements** incluant les logements déjà construits ou pour lesquels un permis de

- construire a été déposé.

Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les futures constructions devront être de **type individuel**.
- Les nouvelles constructions devront être de **plain-pied ou de type R+1** (rez-de-chaussée et un étage). Les combles pourront être aménagés.

Desserte et mobilité :

- L'ensemble des constructions devra être **desservi par les voies existantes**.

Cadre de vie :

- Des **bandes enherbées** d'une largeur de 2 mètres devront être préserver le long de la voie existante.
- Des **percées visuelles** devront être aménagées entre les constructions afin de **préserver le point de vue existant**.



2.6. PROISSANS

COMMUNE DE PROISSANS

N°13- Secteur Sol des Fajulières



Eléments clés

Zone: urbaine (U)

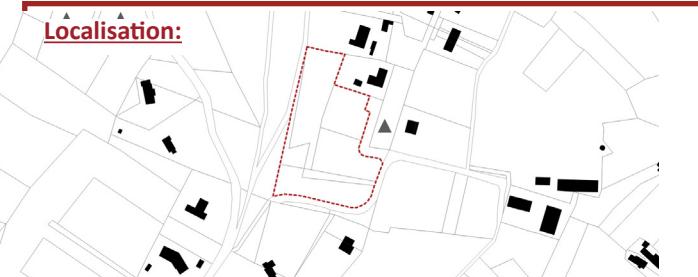
Surface : 0,80 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: entre 4 et 6



Localisation:



71

Analyse du site:

Ce secteur est situé au centre d'un hameau éclaté qui s'est développé le long de la route départementale 56. Le site est situé en contrebas de cette route et s'insère en continuité de développements résidentiels récents. Les terrains sont marqués par une pente importante et sont entièrement desservis par une voie existante ainsi que par un chemin privé.

La limite ouest du secteur est marquée par des boisements.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :

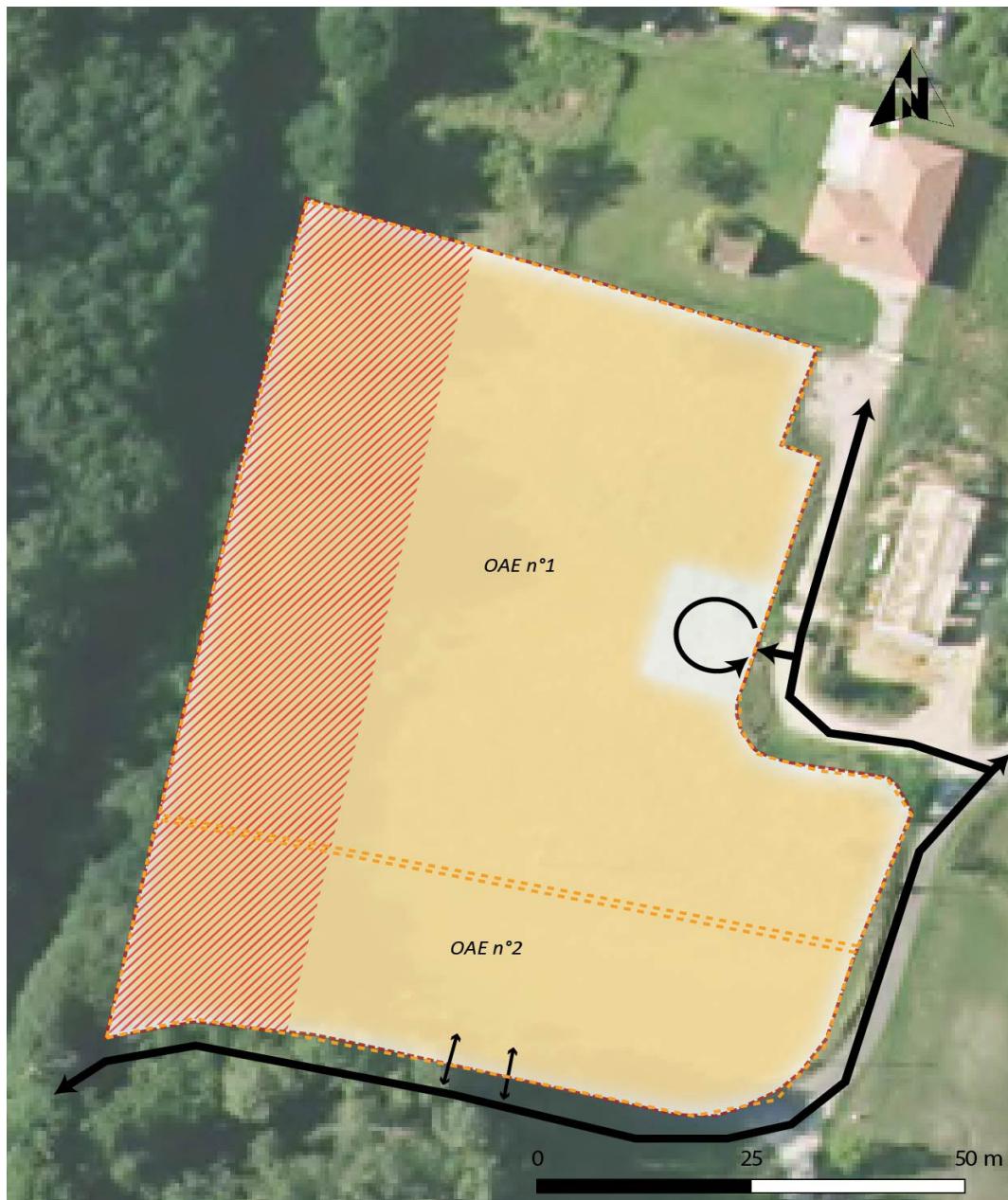


Un secteur bordé à l'ouest par des boisements existants



Une topographie en pente et des constructions existantes au nord du secteur

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Zone tampon de gestion du risque incendie à entretenir : à laisser libre de construction, sans végétation arborée et arbustive, ni clôture végétale.

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie existante

→ Accès existant à mutualiser

←···· Accès à créer

↔ Accès aux constructions jumelés ou mutualisés (nombre et position indicatifs)

Ⓐ Aménagement d'une raquette de retourement

MISE EN OEUVRE

◻ Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Permettant de restructurer un hameau résidentiel existant, ce secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- 4 à 6 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de 2 Opérations d'Aménagement d'Ensemble (OAE) distinctes.
- L'**OAE n°1 devra accueillir 3 à 4 logements**.
- L'**OAE n°2 devra accueillir 1 à 2 logements**.

73



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions devront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.
- L'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte la pente importante existante sur ce secteur afin de limiter les terrassements.



Desserte et mobilité :

- Une aire de retournement, permettant de desservir l'ensemble des constructions de l'OAE n°1, devra être aménagée à l'est du secteur.
- Les constructions de l'OAE n°2 seront desservies par la voie existante. Leurs accès depuis cette voie devront être mutualisés.



Cadre de vie :

- Afin de limiter le risque incendie, à l'ouest du secteur, une **bande tampon devra être conservée entre les constructions et les boisements en respectant un recul d'au moins 10 mètres vis à vis de la limite Ouest du périmètre d'OAP**. Aucune végétation, arboré ou arbustive, ni clôture végétale ne pourra y être implantée. A ce titre, des clôtures uniquement composées d'un grillage peuvent être exceptionnellement édifiées.



N°14- Secteur du Bourg Est de Proissans



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

Surface : 2,51 ha dont 1,77 ha aménageable

Vocation du secteur: mixte

Nombre de logements à produire: entre 10 et 18

Localisation: Centre-bourg



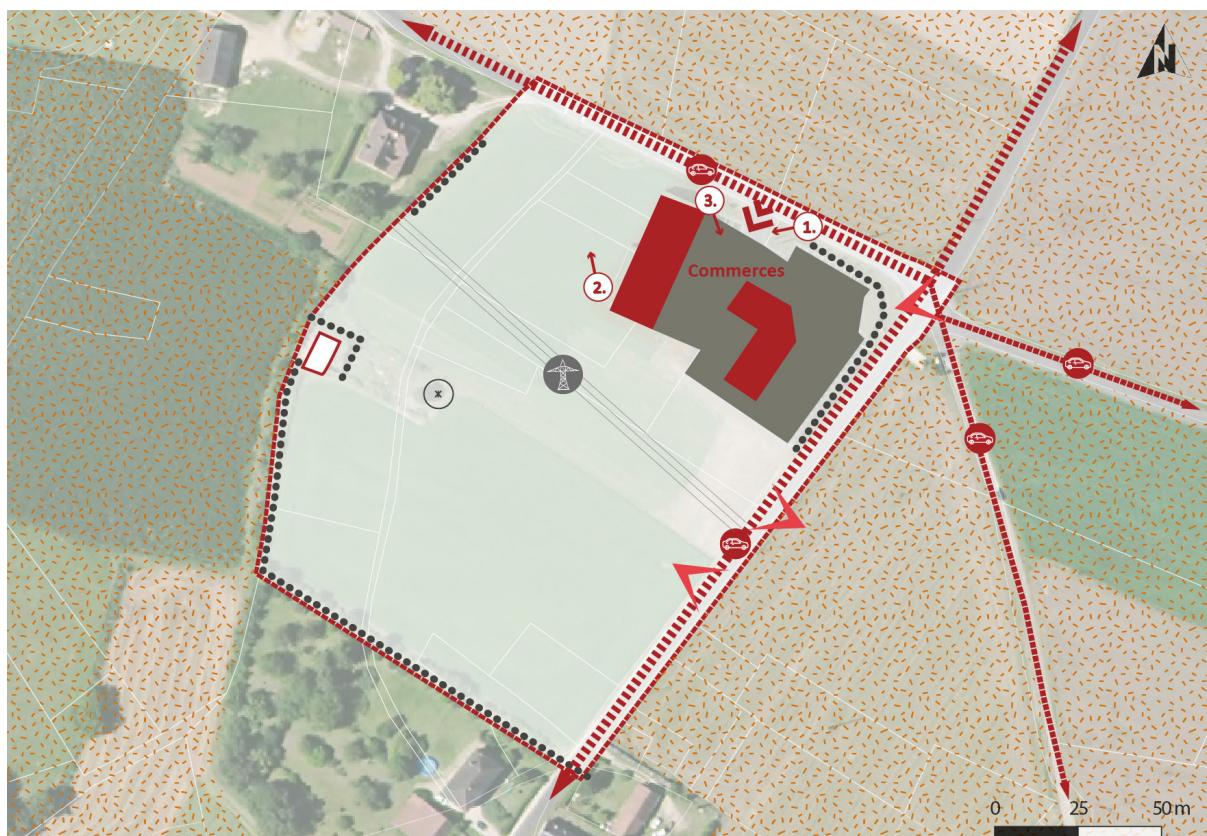
Analyse du site:

Situé à l'entrée du bourg de Proissans et longé à l'Est par la route départementale RD56, ce secteur accueille actuellement deux commerces, desservis au Nord par une voie communale. Ces commerces disposent chacun de parking.

Ce secteur présente une topographie plane et aucune contrainte majeure à l'urbanisation. Il bénéficie de vues dégagées vers l'Est.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Commerce existant et aire de stationnement



Une topographie plane

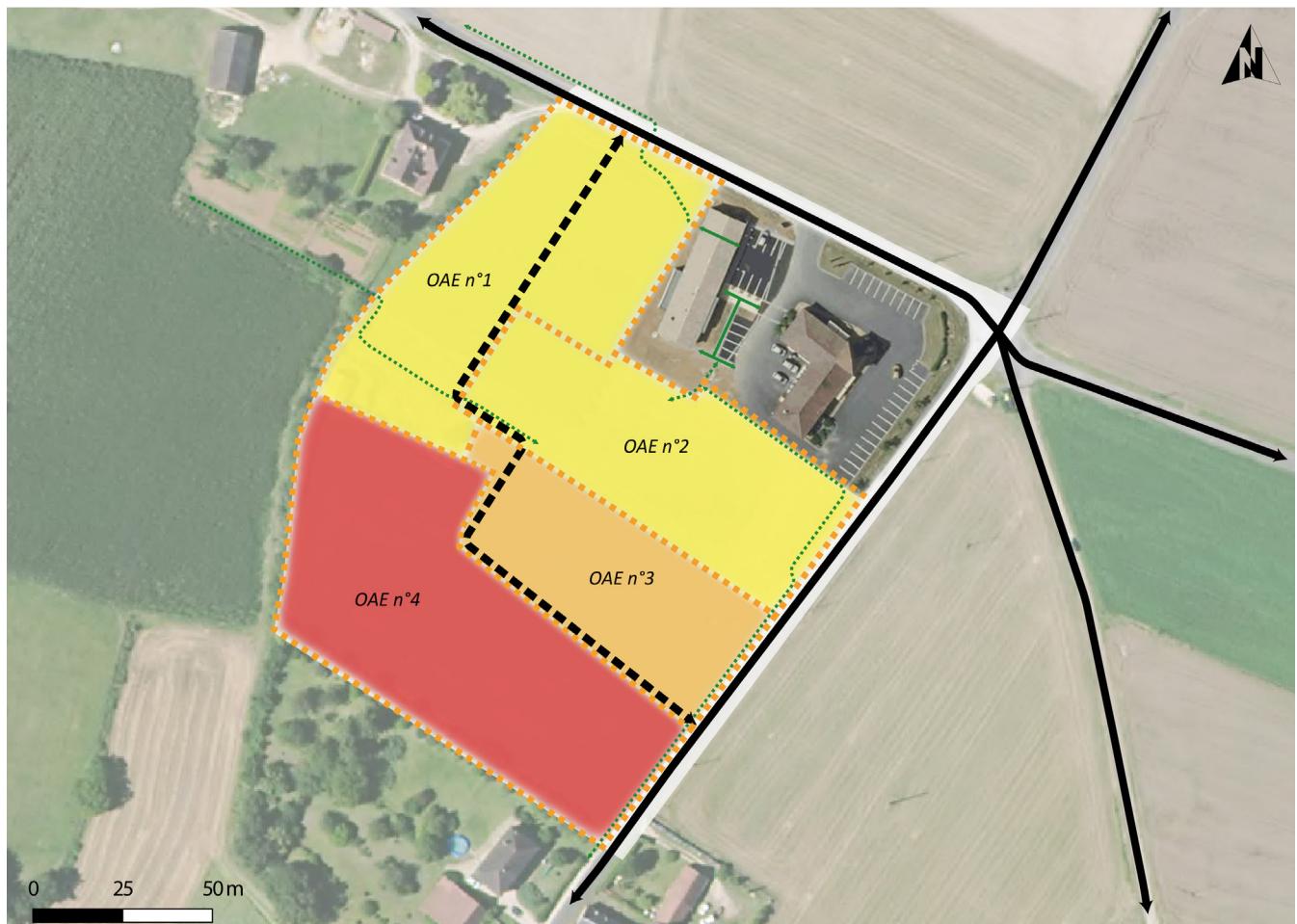


Commerce existant

Orientations d'Aménagement de Programmation

Programmation, typologie de logements et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Ce secteur pourra accueillir de **nouveaux commerces, services, activités artisanales ou équipements publics** au sein de l'**OAE n°2**. Les **autres OAE** seront à vocation uniquement résidentielle.



Légende

PHASAGE

L'aménagement du site d'OAP devra respecter le phasage suivant :

Première phase de développement : urbanisation conditionnée à la réalisation du tronçon de voirie inclus dans le périmètre de l'OAE n°1. L'urbanisation de l'OAE n°2 est conditionnée à la réalisation du tronçon de voirie inclus dans les périmètres des OAE n°1 et 2.

Seconde phase de développement : urbanisation conditionnée à la réalisation de la totalité des logements de l'OAE n°1, à la réalisation de l'espace public central et du parking public de l'OAE n°2, et à la réalisation du tronçon de voirie inclus dans le périmètre de l'OAE n°3.

Troisième phase de développement : urbanisation conditionnée à la réalisation d'au moins 50% des logements de l'OAE n°3.

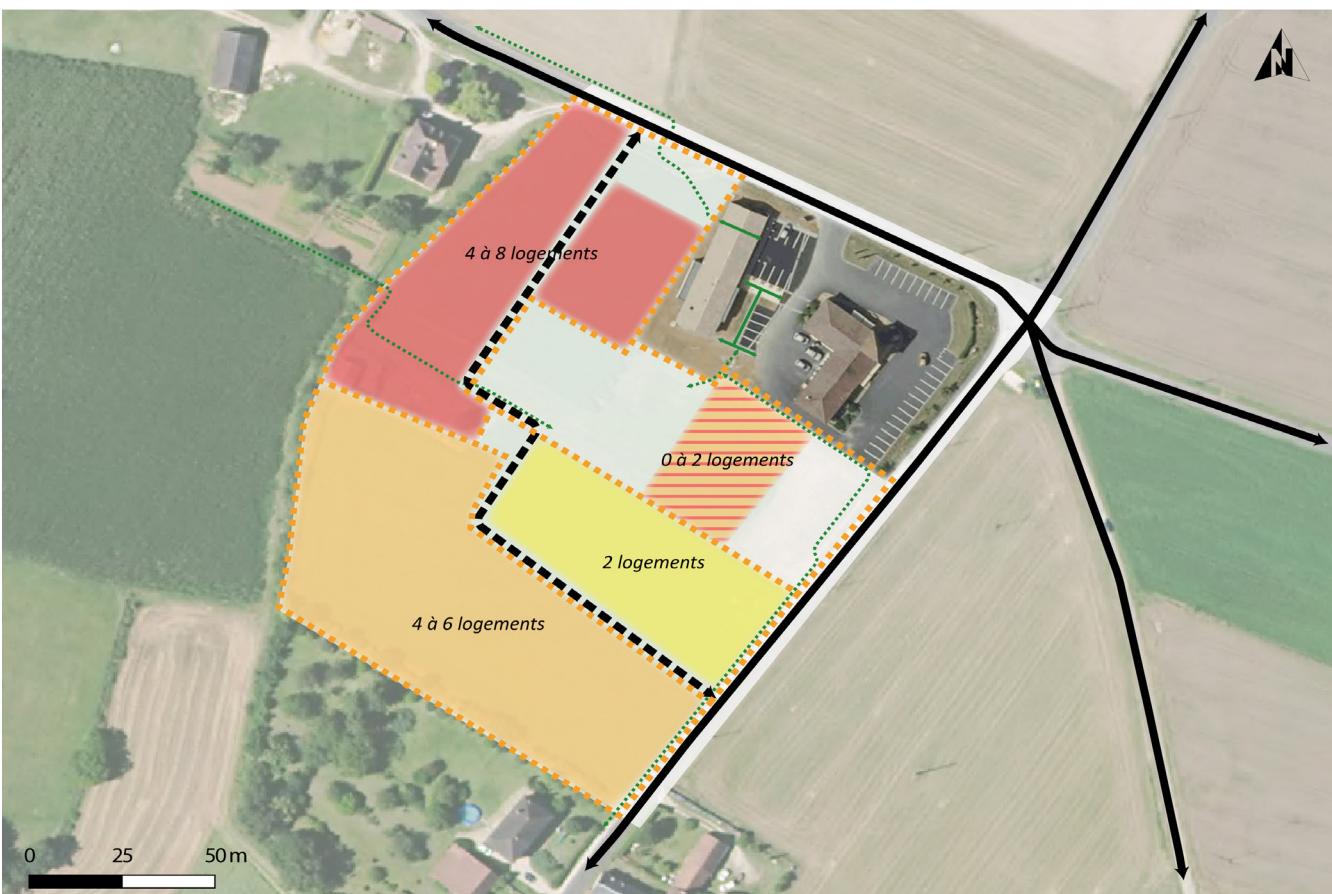
MISE EN OEUVRE

Secteur où l'urbanisation et les aménagements sont soumis à une Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE). L'aménagement du site d'OAP devra faire l'objet de 4 opérations d'aménagement d'ensemble (OAE) distinctes.

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie en double sens à créer. En cohérence avec le phasage imposé, la voie de desserte pourra être réalisées au fur et à mesure des OAE, sous réserve de respecter les principes de phasage ci-dessus exposés. Dans ce cas, l'aménagement d'une impasse temporaire est autorisée.

Itinéraire/ Cheminement doux sécurisé à aménager



76



Légende

PROGRAMMATION URBAINE

Dans ce secteur, une opération mixte d'équipements publics et/ou locaux commerciaux-artisanaux devra être réalisée. L'implantation de logements de fonction pour les activités artisanales y est autorisé, sous réserve d'être lié à une activité économique implantée et à hauteur de deux logements maximum.

Typologies de logements autorisées :

Logements individuels	Logements jumelés	Logements en bande	Logements intermédiaires	Logements collectifs*

* Uniquement de petits collectifs, sous la forme de constructions/bâtiments d'au maximum 4 lots/logements.

** Uniquement dans le cas d'une opération de logement social.

*** Uniquement dans le cas d'une opération non sociale.

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie en double sens à créer.



Itinéraire/ Cheminement doux sécurisé à aménager



Forme urbaine et aspect des constructions :

- Dans l'OAÉ n°1, les **constructions individuelles ou jumelés** devront être de plain-pied. Les logements en **bande, intermédiaires ou collectifs** pourront être de type R+1.
- Dans les OAE n°2, 3 et 4, les **constructions sont autorisées en R+0 et R+1**.
- Sur l'ensemble du secteur, l'**aménagement des combles** est autorisé et recommandé.



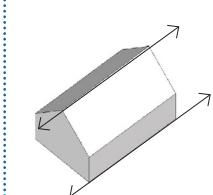
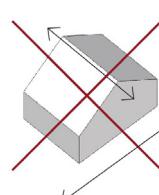
77



Légende

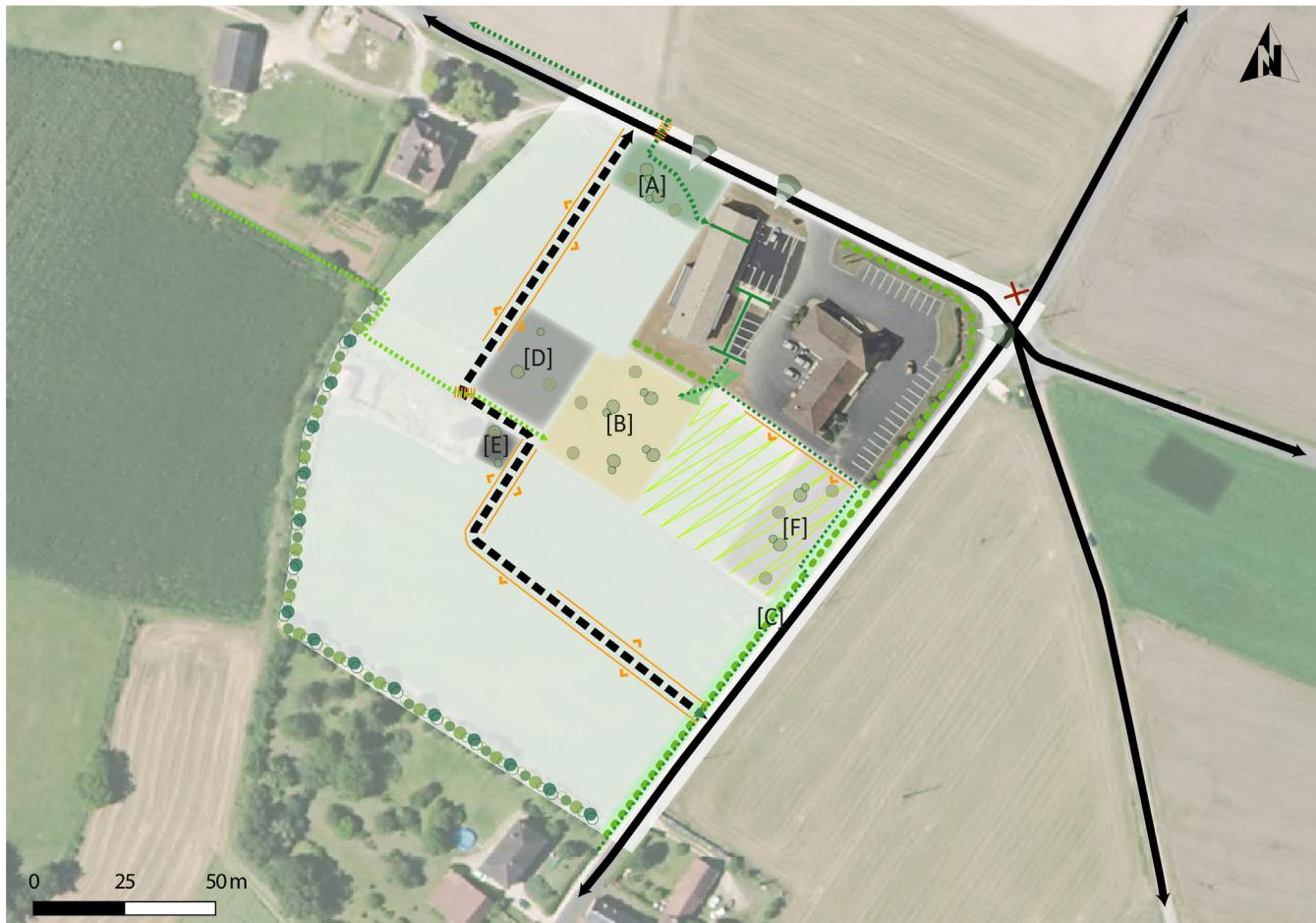
- Les formes et volumes, ainsi que l'aspect architectural des constructions devront chercher à reproduire l'esprit des séchoirs à tabac périgourdins, en utilisant des matériaux d'identité locale comme la pierre et le bois.
- Excepté pour les logements de type jumelées, les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres vis à vis des limites séparatives latérales.
- Les constructions devront disposer d'un toit à deux pans.
- Les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'espace public.
- Les toitures plates sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.
- Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques comme figuré dans le schéma.
- Les constructions devront disposer d'un faîte parallèle à la longueur principale du bâtiment. L'orientation du faîte devra respecter un alignement parallèle à la voie, place ou emprise publique adjacente.
- Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m vis à vis des limites parcellaires.
- Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en respectant un recul maximal de 3 m vis à vis de celles-ci
- Les constructions devront respecter un principe d'implantation en recul des limites séparatives de fond de parcelle et des constructions déjà existantes sur le site d'OAP.

INFORMATIF

Faîte principal parallèle à la grande longueur du bâtiment
> autoriséFaîte principal non parallèle à la grande longueur du bâtiment
> interdit


Desserte, mobilité et espaces publics

78


Légende
AMENAGEMENTS ROUTIERS & DESSERTE, VOIRIES & ACCES

- ➡➡ Voie existante. Aucun accès aux constructions n'est possible depuis ces voies.
- ➡➡ Voie en double sens à créer. Cette voie de desserte devra respecter un double sens de circulation. L'aménagement de la voirie devra prévoir une emprise supplémentaire à la chaussée pour l'aménagement d'au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 m. Une largeur de 1,60 m est toutefois recommandée.
- |||||| Des traversées piétonnes sécurisées devront être aménagées. L'implantation de ralentisseurs est recommandée.
- ↗ Accès véhicules aux espaces résidentiels depuis les voies et emprises publiques. Les accès devront être mutualisés lorsque cela est possible. Lorsque l'accès à un secteur, une parcelle est indiqué sur le schéma d'aménagement, un accès depuis une autre voie est impossible. Dans tous les cas, aucun accès sur la départementale ne pourra être créé.

ITINÉRAIRES DOUX

- Itinéraire/ Cheminement doux sécurisé existant.
- ITINÉRAIRE / CHEMINEMENT DOUX À CRÉER :**

Ces cheminement devront disposer d'un revêtement perméable de type stabilisé, piste en sable avec liant, sable-chaux, mélange terre/pierre (complexes caillouteux). L'aménagement de mobilier urbain de repos (bancs...) en bois est recommandé le long de ces itinéraires doux.
- Itinéraire/ Cheminement doux «ouvert», sécurisé, à aménager. Ces cheminement se caractérisent par leur localisation dans un espace ouvert. Ils devront rester ouverts à la circulation de tous les usagers en mobilité douce et veiller à maintenir une perméabilité visuelle sur les espaces publics (hors voies de circulation). Le long des voies départementales, les cheminement doux devront être aménagés en assurant à la fois la sécurité et le confort du cheminement pour les usagers. A ce titre, des aménagements végétaux devront être réalisés entre le cheminement et les départementale qu'ils longent, afin de réduire les nuisances sonores et la visibilité sur la voie.
- Cheminement doux «fermé». Ce cheminement se caractérise par sa situation entre deux parcelles privées d'habitation, dont les clôtures seront végétales. Afin d'assurer une qualité de cheminement et d'éviter un effet écrasant et anxiogène, ce cheminement doux devra disposer d'une largeur minimale de 3m.

STATIONNEMENTS

- ➡➡ Le long de la voie de desserte du site d'OAP, des places de stationnement longitudinales pourront être aménagées en alternance dans les deux sens de circulation reproduisant l'effet d'une chicane.
- PARKING / AIRE DE STATIONNEMENT VÉHICULES À CRÉER :**

Les aires de stationnement devront être aménagées par un revêtement perméable et arborées d'arbres de haute tige. Un traitement paysager systématique sous forme d'alignement d'arbres de haute tige aux abords de ces aires est à favoriser pour assurer leur intégration paysagère et réduire l'impact visuel du stationnement.
- [D] Aménager un espace de stationnement public d'au moins 10 places pour les véhicules.
- [E] Aménager un espace de stationnement non fermé et non clôturé, public ou privé, d'au moins 4 places pour les véhicules. Au moins l'une d'entre elles devra être adaptée au Personnes à Mobilité Réduite (PRM).
- [F] Aménager une vingtaine de places de parking liées à l'implantation d'équipements publics, commerces ou services. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra assurer de répondre au besoin des locaux commerciaux-artisanaux installés et des éventuels logements de fonction.
- STATIONNEMENT VÉLO À CRÉER :**

Sur ces deux espaces publics, des espaces de stationnement pour les vélos devront être aménagés sous la forme de mobilier urbain type ateliers cycles, arceaux... L'usage du bois est à favoriser. Chaque lieu d'aménagement d'un stationnement pour cycle doit assurer une capacité minimale de stationnement de 6 cycles.

ESPACES PUBLICS

[A] Créer un espace public végétal. Cet espace public devra rester perméable. Les aménagements légers et implantation de mobiliers urbains sont autorisés et recommandés. L'usage du bois est à favoriser. L'aménagement devra maintenir autant que possible la végétation existante et préserver des vues/ percées visuelles sur le Nord du site d'OAP.

[B] Créer une place publique minérale ou végétale. La place devra comporter du mobilier urbain qualitatif en bois, afin de constituer un lieu de vie et non seulement un lieu de passage. Un espace de jeux pour enfants pourra également être aménagé. La place devra disposer de zones ombragées grâce à l'implantation d'arbres de haute tige. Sur sa limite ouest, l'aménagement de la place devra rester ouvert.

[C] Créer un espace public végétal linéaire le long de la départementale, support de cheminement doux vers le hameau de La Millade. Cet espace doit être aménagé avec de la végétation et rester ouvert pour la libre circulation des usagers.

QUALITE PAYSAGERE

 Arborer l'espace par des arbres de haute tige à planter. Les arbres existants doivent être maintenus autant que possible et le couvert arboré sera renforcé afin de créer des espaces ombragés.

Au sein des espaces de stationnement [D], [E] et [F], au moins un arbre de haute tige devra être planté pour 3 places de stationnement véhicules.

 Créer une perspective visuelle. Au niveau du cheminement piéton à créer reliant la place centrale aux locaux commerciaux-artisanaux, les aménagements doivent veiller à maintenir un caractère intimiste afin de préserver un esprit de quartier autour de cette place. En ce sens, il s'agit d'assurer une perspective visuelle étroite donnant sur le secteur des commerces via le cheminement, par la mise en scène d'alignement de végétaux.

 Les constructions d'activités commerciales et artisanales doivent assurer des mesures d'intégration paysagère afin de réduire leur visibilité depuis la route départementale et limiter les nuisances visuelles vis à vis des espaces résidentiels du secteur. Ainsi, les constructions et les aménagements associés (stationnement, stockage...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal sous la forme de haies et/ou alignement d'arbres le long de la RD, et en limite avec des terrains résidentiels. Ce ce traitement végétal doit être suffisemment dense pour jouer un rôle de barrière visuelle.

 Réaliser un traitement végétal pour assurer l'intégration paysagère des constructions et aménagements.

 Maintenir l'alignement arboré et arbustif existant.

 Préserver le cône de vue : les volumes bâtis et traitements paysagers doivent être compatibles avec le maintien de la vue.

 Préserver le petit patrimoine existant (croix de chemin).



Cadre de vie :

- Afin de conserver le **caractère urbain du site, les clôtures pourront être constituées d'un muret bas, surmonté ou pas d'un grillage et doublé d'une haie.**
- Un **espace public arboré** devra être aménagé au centre du secteur. Des **cheminements piétons** devront permettre de relier cet espace avec les commerces existant.
- La limite du secteur avec la route départementale devra faire l'objet d'un **traitement paysager permettant d'en limiter les nuisances.**



Schéma de synthèse

80



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à accueillir des logements
- Espace mixte pouvant accueillir des commerces, services, des activités artisanales ou équipements publics
- Espace public
- Espace destiné au stationnement

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ←→ Voie structurante existante
- ←→ Voie à créer
- ↔ Liaison douce à créer
- ↔ Liaison douce existante

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Arborer l'espace : plantations d'arbres de hautes tiges (localisation et nombre à titre indicatif)
- Traitement végétal à réaliser pour assurer l'intégration paysagère des aménagements
- Création d'une bande enherbée : les clôtures et constructions devront respecter un recul d'au moins 2m vis à vis des voies ou places publiques et voies privées
- Cône de vue à préserver : volumes bâties et traitement paysagers doivent être compatibles avec le maintien de la vue
- Préserver le petit patrimoine existant

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Alignement des constructions vis à vis des limites séparatives des terrains.
- Exemple d'orientation des constructions à respecter

MISE EN OEUVRE

- Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

COMMUNE DE PROISSANS

N°15- Secteur du Bourg Ouest de Proissans



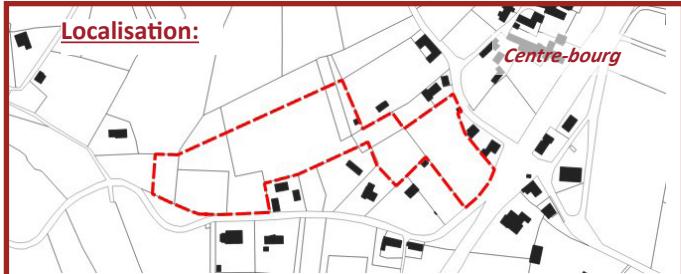
Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

Surface : 3,18 ha dont 2,38 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle ou mixte

Nombre de logements à produire : 13 à 22 logements



81

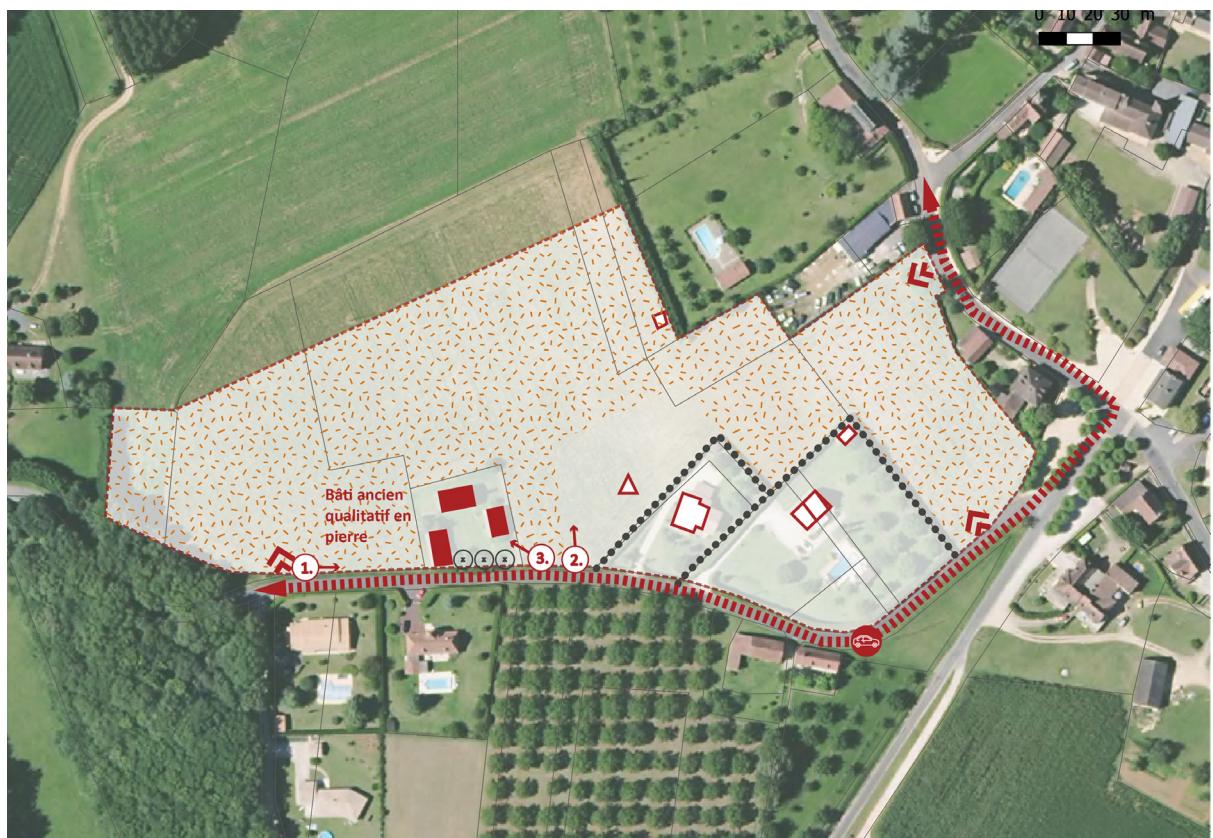
Analyse du site:

Situé en continuité direct avec le centre du bourg de Proissans et à proximité des aménités urbaines de celui-ci, ce secteur ne présente pas de contraintes à l'urbanisation. Bien que déclaré à la PAC, ce site ne semble pas cultivé.

Des constructions sont implantées le long de la route desservant le secteur au Sud. Parmi ces constructions, 3 bâtis anciens en pierre sont aujourd'hui vacants et présentent un potentiel intéressant pour une requalification.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Du bâti ancien en pierre existant sur le secteur



Des terrains plats ne présentant pas de contraintes à l'urbanisation

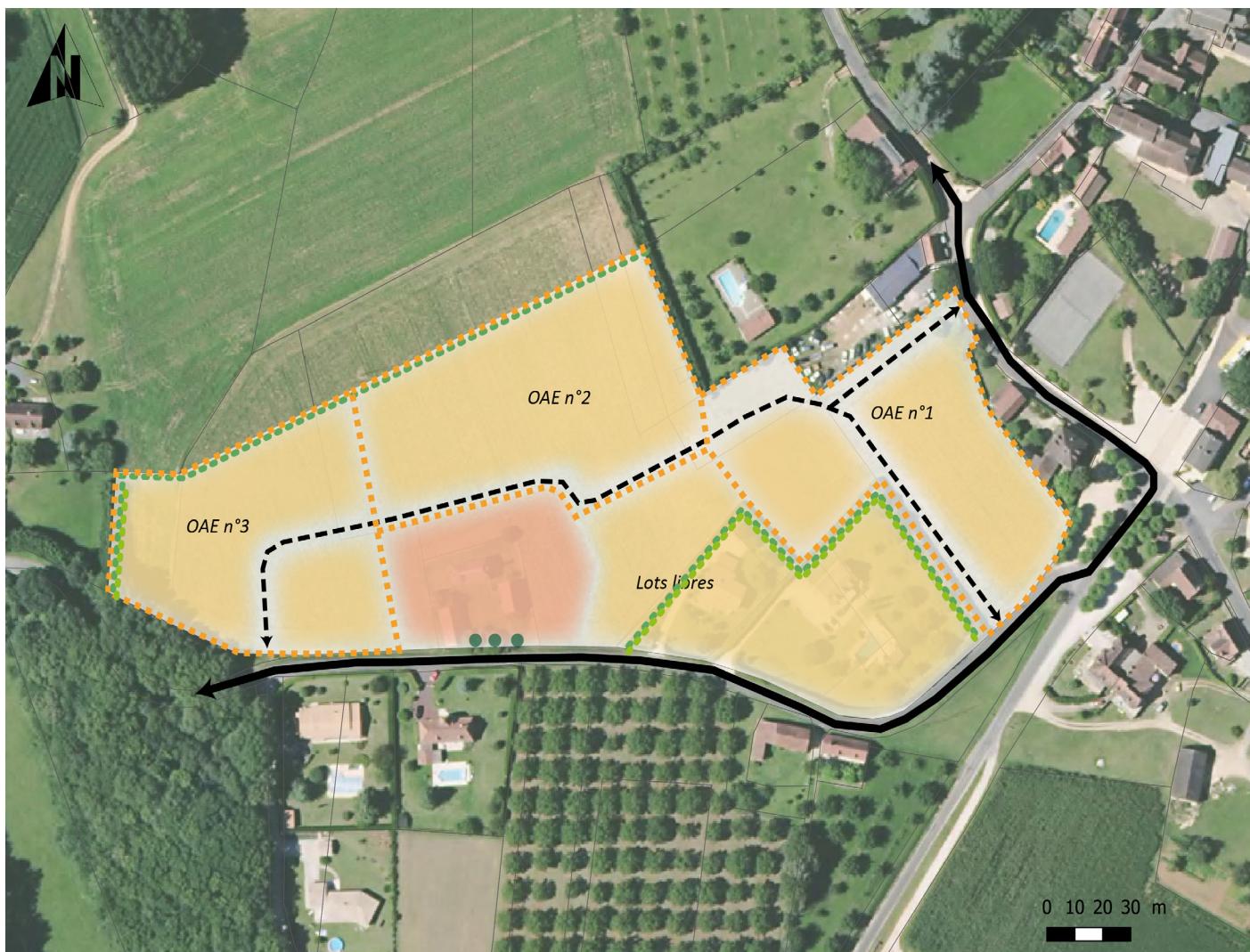


Un bâti ancien qualitatif et souligné par une petit alignement d'arbres reQ.A.P. reQ.A.P. reQ.A.P.



Schéma d'aménagement

82



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements
- Espace destiné à l'accueil de commerce et d'artisanat ou de logements

ORIENTATIONS LIES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ← → Voie structurante existante
- ← — → Voie à créer (position indicative)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les arbres remarquables
- ● ● ● Conserver et densifier les haies arbustives existantes
- ● ● ● Implantation d'une haie arbustive dense, doublée d'arbres de hautes tiges afin de limiter les conflits de fonctions entre l'agriculture et la vocation résidentielle

MISE EN OEUVRE

- Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programming and timeline for urbanization:

- Située en continuité du bourg de Proissans, cette OAP a une vocation **essentiellement résidentielle**.
- Les constructions en pierre existantes sur le secteur **pourront être réhabilitées**. Elles pourront alors accueillir du commerce, de l'artisanat et/ou jusqu'à 3 logements.
- Si les constructions en pierre existantes ne sont pas réhabilitées, cet espace devra accueillir 3 logements. Ces logements pourront être réalisés en lots libres, au coup par coup.
- L'aménagement de ce secteur fera l'objet de **3 OAE distinctes**.
- L'**OAP 1 constitue une 1ère phase** de développement et devra accueillir **5 à 6 logements**.
- Les **OAP 2 et 3 constituent une seconde phase** de développement et devront accueillir **chacune 4 à 5 logements**.
- Dans les secteurs de l'OAP non concerné par une OAE, **jusqu'à 6 logements supplémentaires**, par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLUi, pourront être réalisés, dont 3 dans ou à la place des constructions anciennes.
- L'ouverture à l'urbanisation de la seconde phase de développement est conditionnée à la réalisation d'au moins **50% des logements de la 1ère phase**.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Dans l'OAE n°1, les constructions devront être de type **individuel, jumelé ou en bande**.
- Dans les OAE n°2 et 3, les constructions devront être de **type individuel ou jumelé**.
- Les nouvelles constructions devront être de **plain-pied ou de type R+1** (rez-de-chaussée et un étage). Les combles pourront être aménagés.



Transport and mobility :

- Une nouvelle voie traversante formant un **bouclage sur les voies existantes**, devra être réalisée. Cette nouvelle voie devra s'appuyer à l'ouest sur la voie longeant le secteur au sud et à l'ouest sur cette même voie, **si les mesures de visibilité et de sécurité sont garanties**. Dans le cas contraire, le bouclage devra s'appuyer sur la voie principale du bourg à l'est du secteur..
- Cette **nouvelle voirie devra desservir l'ensemble des constructions** réalisées dans le cadre des OAE.
- Les constructions réalisées en lots libres pourront être **desservies par la voie existante**.



Cadre de vie :

- Les **haies et les arbres remarquables identifiés** sur le secteur devront être préservés.
- Le long de la limite nord du secteur, **une haie arbustive dense doublée d'arbres à hautes tiges** devra être implantées afin de gérer la **transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé et de limiter les conflits de fonctions**.



2.7. SAINT-ANDRÉ-ALLAS

COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ-ALLAS

N°16- Secteur du Bourg de Saint-André-Allas



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

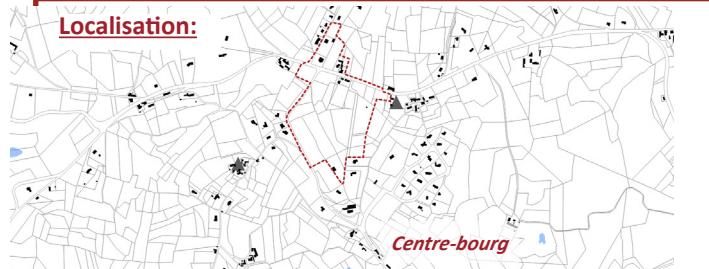
Surface : 9,68 ha dont 6,72 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle et mixte

Nombre de logements à produire : 29 à 39



Localisation:



87

Analyse du site:

Situé au carrefour entre la route de Saint-André et la route du Bugue, ce secteur fait le lien entre les commerces existants au nord et le centre-bourg, et notamment la mairie, existant au Sud.

Situé en point haut, ce secteur bénéficie de vues dégagées à 360° et est entouré de boisements qui lui confère un cachet champêtre. Les terrains situés au sud de la route du Bugue présentent des pentes importantes.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Vue sur les collines à l'ouest



Carrefour et commerce existant au nord Accès existant au centre du secteur



O.A.P.



Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Cette OAP a une vocation **essentiellement résidentielle**, seuls les terrains situés autour du carrefour principal au nord-ouest du secteur pourront avoir une vocation mixte. **Cet espace pourra accueillir des commerces, de l'artisanat, des services et/ou du logements.**
- Ce secteur devra accueillir **28 à 39 logements** incluant les logements déjà construits ou pour lesquels un permis de construire a été déposé.
- L'aménagement de ce secteur fera l'objet de **quatre Opérations d'Aménagement d'Ensemble distinctes et d'aménagement en lots libres, au coup par coup.**
- L'OAE n°1 constitue la **première phase de développement** de ce secteur. Elle devra accueillir **17 logements**.
- L'OAE n°2, 3 et 4 constituent une **seconde phase de développement** de ce secteur. L'ouverture à l'urbanisation de cette seconde phase sera conditionnée à la **réalisation d'au moins 50% des logements de la première phase.**
- **Les OAE n°2 et 3 devront accueillir chacune 2 à 3 logements**, incluant les logements déjà construits ou pour lesquels un permis de construire a été déposé.
- **L'OAE n°4 devra accueillir 3 à 5 logements**, incluant les logements déjà construits ou pour lesquels un permis de construire a été déposé.
- Le reste du secteur pourra être aménagé **au coup par coup en lots libres**. Il pourra accueillir **4 à 11 logements supplémentaires.**



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les futures constructions devront être de **type individuel, jumelé** ou en bande.
- Les nouvelles constructions devront être de **plain-pied ou de type R+1** (rez-de-chaussée et un étage). Les combles pourront être aménagés.
- Les constructions devront être **adaptées à la pente afin de limiter les terrassements.**
- Les constructions implantées sur les lots longeant les boisements existant devront **présenter un recul par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle afin de ne pas impacter les boisements.**



Desserte et mobilité :

- Les constructions réalisées en dehors des OAE devront être **desservis par la voie publique et l'accès privé existants.**
- L'OAE n°1 devra prévoir la **réalisation d'une nouvelle voirie** desservant l'ensemble des nouvelles constructions.
- L'OAE n°2 devra être desservie par **un accès ou une voie privée prolongeant la nouvelle voie** réalisée dans le cadre de l'OAE n°1.
- L'OAE n°3 devra être desservie par une **nouvelle voie s'appuyant sur la route du Bugue** et prolongée par une aire de retournement. **Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la route du Bugue.**
- L'OAE n°4 devra être desservie par l'**accès existant qui est à requalifier**. Celui-ci devra être prolongé par une aire de retournement.
- Des **cheminements piétons devront être aménagés** au sein du secteur ainsi que pour rejoindre le centre du bourg.

**Cadre de vie :**

- Un **espace vert devra être aménagé** au nord du secteur. Cet espace devra être arboré et pourra accueillir les **infrastructures liées à la gestion incendie**.
- Les **boisements existants sur le secteur sont à préserver**.

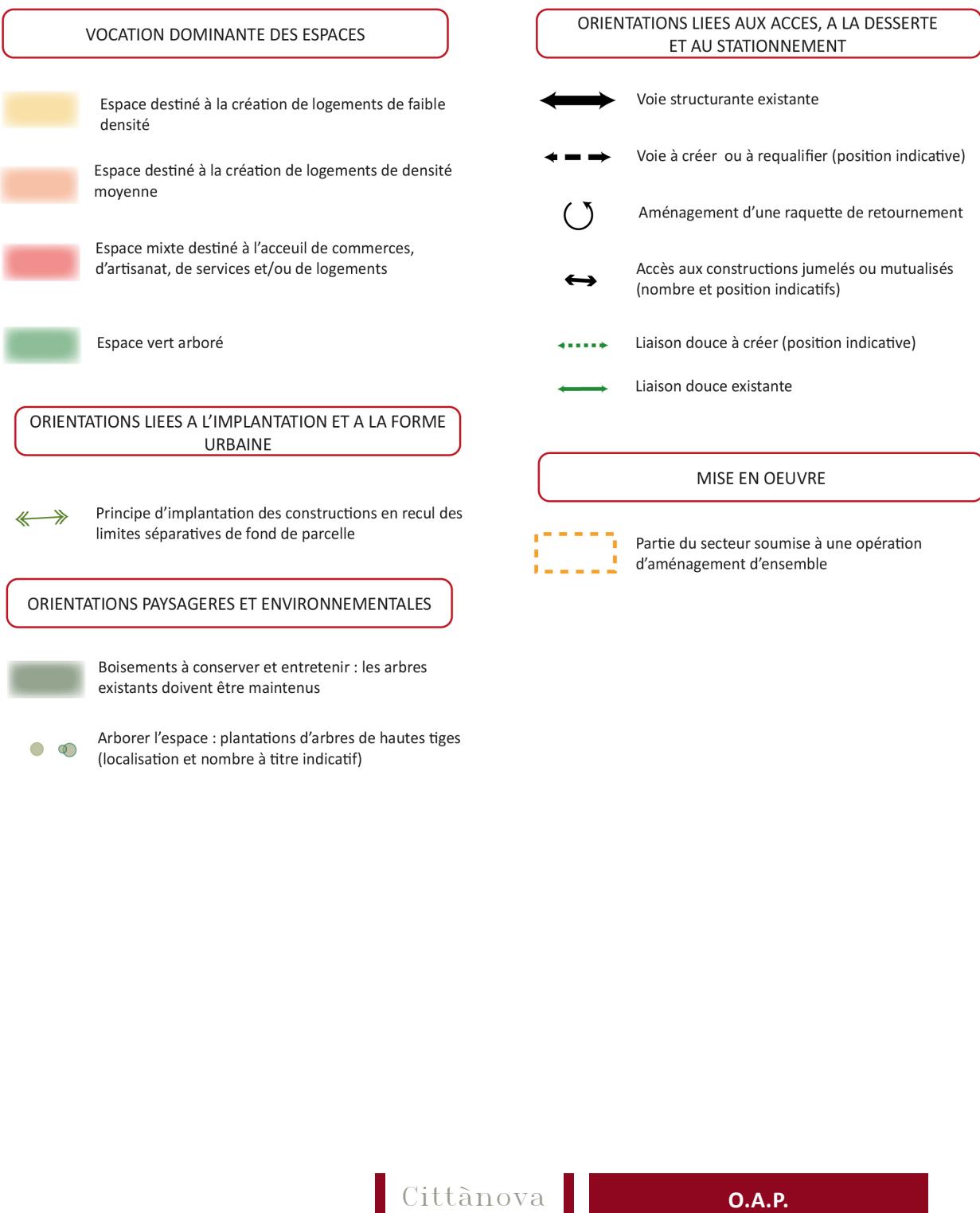
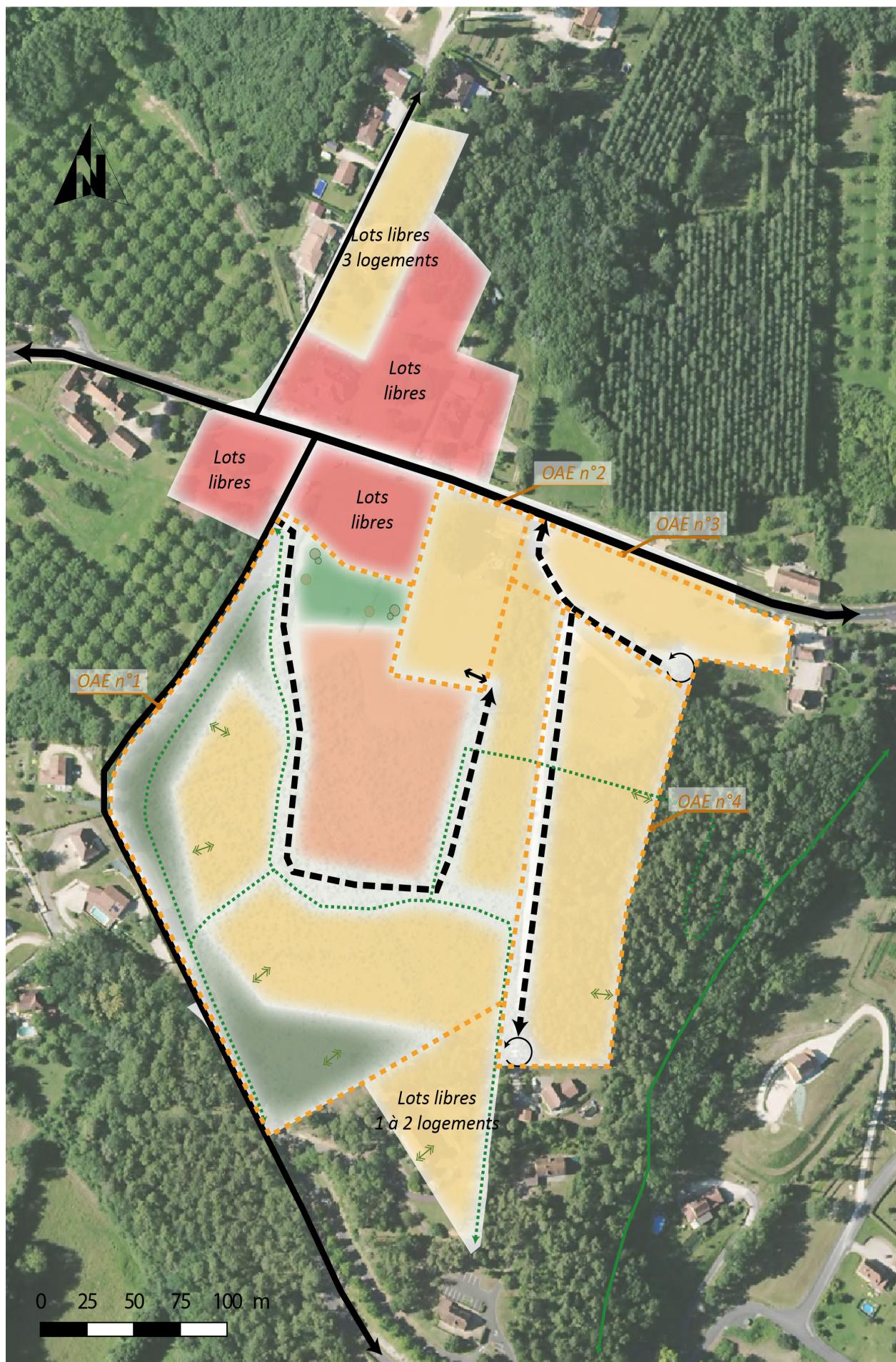
Légende

Schéma d'aménagement

90

PN

. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .





2.8. SAINTE-NATHALÈNE

COMMUNE DE SAINTE-NATHALÈNE

N°17- Secteur d'Esteil



Eléments clés

Zone: à urbaniser (AU)

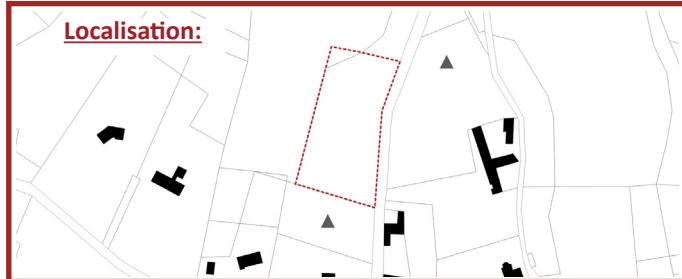
Surface : 0,43 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: entre 2 et 3



Localisation:



93

Analyse du site:

Ce secteur est situé en continuité d'un hameau. Il est desservi par une route communale qui le longe à l'est. Le site est situé en contre-haut de cette voie desservant et séparé par un talus important.

Hormis ce talus, le site présente une topographie plane, sans contrainte pour l'urbanisation. Il offre une vue dégagée vers l'est et est bordé au nord et à l'ouest par des boisements



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Un secteur en contre-haut de la voie et offrant une vue dégagée sur du bâti ancien marqué par des boisements

Cittanova

Une topographie plane et une lisière ouest marquée par des boisements

O.A.P.

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements de faible densité

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Creation d'une haie arbustive

Zone tampon de gestion du risque incendie à entretenir : à laisser libre de construction, sans végétation arborée et arbustive, ni clôture végétale.

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie structurante existante

◀ □ ▶ Accès à créer

Ⓐ Aménagement d'une raquette de retourement

MISE EN OEUVRE

Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Situé en continuité d'un hameau résidentiel existant, ce secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- **2 à 3 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE).

95



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions devront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- Une aire de retourement, permettant de desservir l'ensemble des futures constructions, devra être aménagée à l'est du secteur.



Cadre de vie :

- Un traitement paysager sous forme de haie arbustive dense, pouvant être ponctuée d'arbres à haute tige, devra être réalisé à l'est du secteur, en haut du talus, afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage.
- Afin de limiter le risque incendie, à l'ouest du secteur, une **bande tampon devra être conservée entre les constructions et les boisements : les constructions devront respecter une implantation en recul de la limite Est du périmètre d'OAP, d'au moins 10 mètres**. Aucune végétation, arboré ou arbustive, ni clôture végétale ne pourra y être implantée. A ce titre, des clôtures composée uniquement d'un grillage pourront y être exceptionnellement édifiées.



COMMUNE DE SAINTE-NATHALÈNE

N°18- Secteur des Champs Haut



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

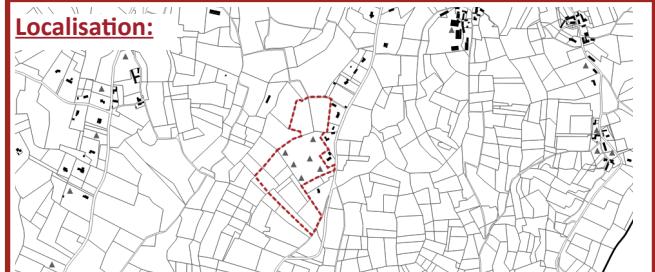
Surface: 6,80 ha dont 3,70 aménageables

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: entre 19 à 24



Localisation:

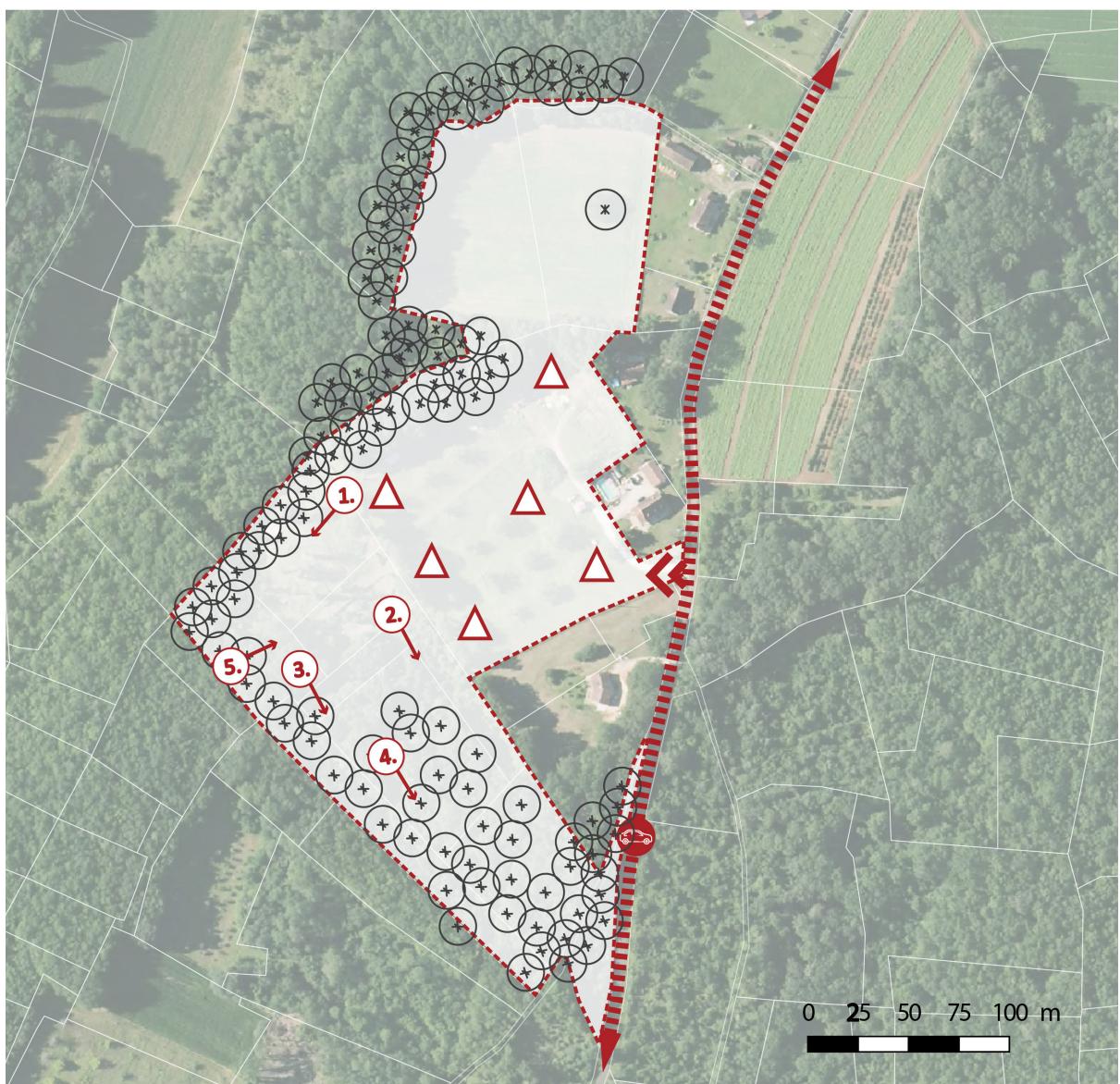


Analyse du site:

Situé dans le hameau des Champs, intégré dans un espace fortement boisé, ce secteur connaît un développement résidentiel récent.

Le site est bordé à l'est par une voie communale et du bâti ancien. La partie sud du secteur est boisée. Des boisements marquent également les limites ouest et nord du secteur.

Cartographie de l'état des lieux :



N°18 - Secteur des Champs Haut



1



97



2





3



98



4

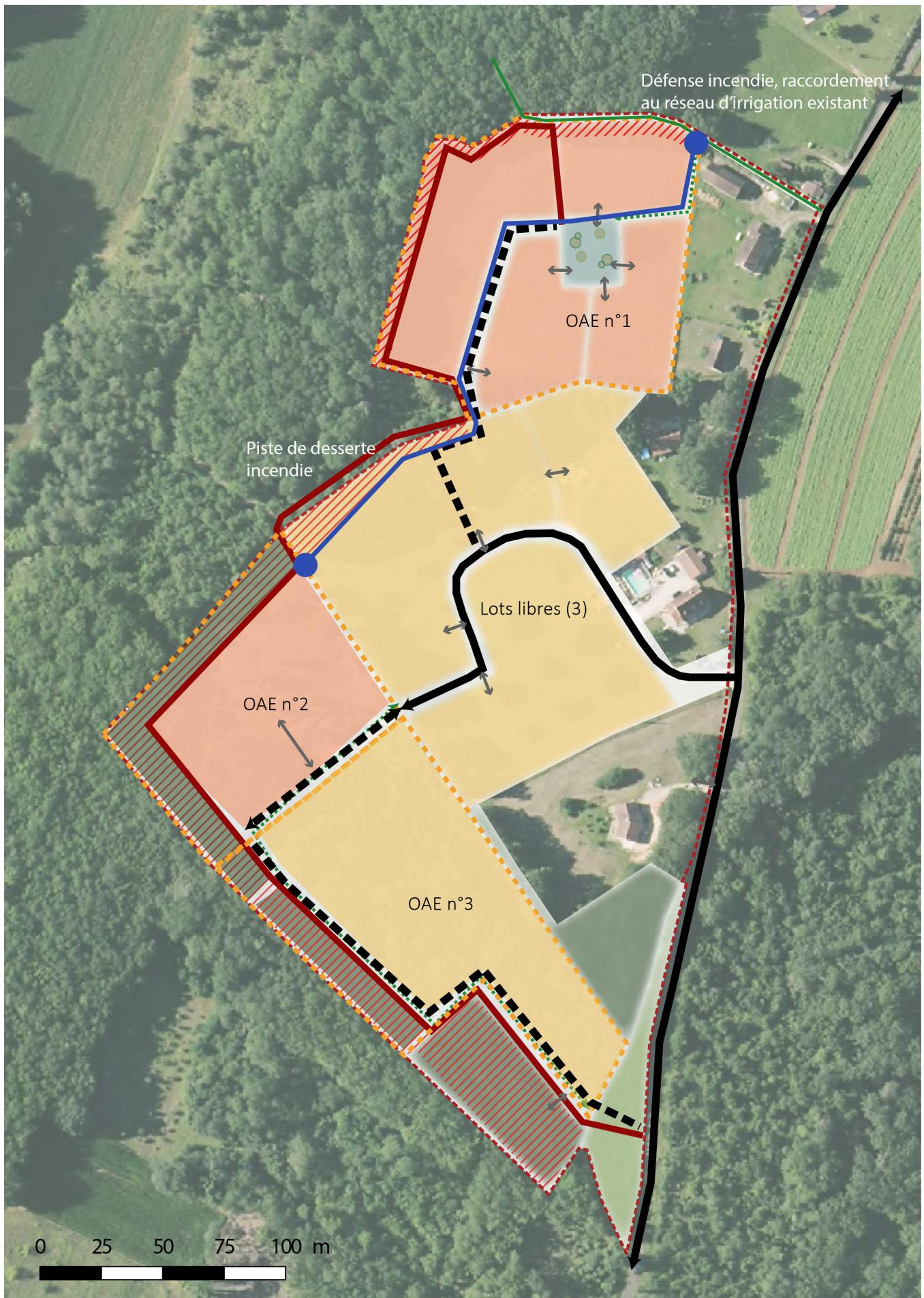




5



Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements de faible densité
- Espace destiné à la création de logements de densité moyenne
- Espace vert et aire de jeux
- Espace public minéral

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Arborer l'espace (localisation et nombre à titre indicatif)
- Boisements à conserver
- Zone tampon de gestion du risque incendie à entretenir : à laisser libre de construction, sans végétation arborée et arbustive, ni clôture végétale.

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante existante
- Voie à créer ou à requalifier (position indicative)
- Accès aux constructions jumelés ou mutualisés (nombre et position indicatifs)
- Liaison douce à créer (position indicative)
- Liaison douce existante

MISE EN OEUVRE

- Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble
- Réseau d'irrigation et point de raccordement
- Voie périphérique pour la desserte incendie

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Ce secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- 19 à 24 logements sont prévus** sur le site, incluant les logements déjà construits ou pour lesquels un permis de construire a été déposé.
- La finalisation du permis d'aménager permettra d'accueillir **3 logements** sur les 10 prévus.
- La réalisation des **16 à 21 logements** supplémentaires fera l'objet de **3 OAE distinctes**.
- L'OAE n°1 devra accueillir 7 à 8 logements.**
- L'OAE n°2 devra accueillir 4 à 6 logements type individuel ou semi-collectif.**
- L'OAE n°3 devra accueillir 5 à 7 logements type individuel.**



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions devront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.

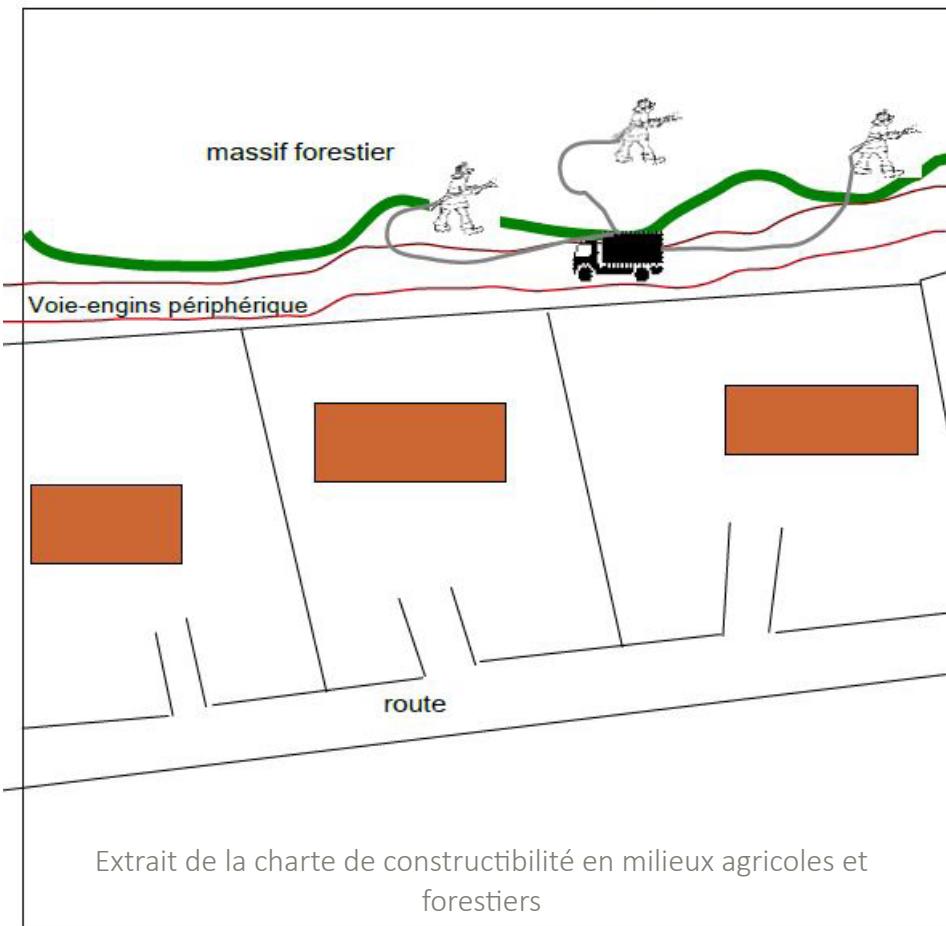
- Au sein des OAE n°1, les constructions principales des lots desservis depuis la place devront respecter les principes d'implantation suivants et assurer un effet d'**encadrement de la place par les volumes bâtis** :
 - > Le faîte principal de la construction devra être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la place.

Desserte et mobilité :

- L'aménagement sécurisé de la sortie sud du secteur d'OAP ne constitue pas une condition pour l'urbanisation des OAE n°1 et n°2. En revanche, son aménagement constitue une condition à l'urbanisation des OAE n°3.
- **L'aménagement de l'intersection** entre la nouvelle voie de desserte et la voie principale existante devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux **exigences de sécurité**. Elle ne devra pas présenter de risques pour les usagers, et devra être cohérente avec le volume de logements de l'ensemble de l'OAP. Cette intersection devra être aménagée de façon à ce que la **visibilité vers la voie soit assurée** et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- L'aménagement du carrefour et sa sécurisation sera permise en veillant à maintenir la visibilité sur voie principale existante depuis la voie de desserte nouvellement créée, avec une **occupation végétale basse des abords de la voie de desserte**, lesquels devront être entretenus, comme figuré sur le schéma d'aménagement de l'OAP. Toute végétation arborée ou arbustive s'inscrit en contradiction avec cet objectif du maintien de la visibilité. Le traitement paysager des abords de la voie de desserte et l'implantation éventuelle de mobilier urbain ou d'éclairage public devront être réalisés dans le respect du maintien de la visibilité et des exigences sécurisé définies précédemment .
- Les voies périmétrales superposées à la voie de desserte le long de l'OAE 3 auront une emprise de 4 mètres.
- La voie périmétrale seule le long des autres OAE aura une emprise de 3 mètres.

Cadre de vie :

- Au sein des OAE n°1, les **clôtures sont obligatoires en limite séparatives adjacentes avec la place**. Un traitement paysager sous forme de **haie arbustive dense**, pouvant être ponctuée d'arbres à haute tige, devra être réalisé à l'est du secteur, en haut du talus, afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage.
- Afin de prendre en compte le **risque incendie et dans le respect de la charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers** :
 - > **Une bande tampon comprise entre 10 et 15 mètres (matérialisée sur le plan ar des hachures)** devra être conservée inconstructible en limite du périmètre d'OAP avec les boisements existants. A ce titre, exceptionnellement, des clôtures composées uniquement d'un grillage pourront y être édifiées. Dans cette bande sera réalisée la voie de desserte pour assurer la sécurité incendie (3mètres).
 - > La défense incendie sera assurée par un raccordement au réseau d'irrigation existant.
 - > Forme urbaine : prévoir un recul du bâti par rapport à la lisière boisée.



- **voie-engins aménagée dans l'interface forêt-bâti et connectée au réseau routier**
- **positionnement des secours en défense du bâti et de la forêt**
- **attaque sur feux naissants facilitée**
- **nombre d'engins nécessaires limité**

- Les **places devront être gardées ouvertes et accessibles à tous**. Leur revêtement devra être perméable et leur aménagement devra assurer un **traitement végétal arboré** suffisamment dense pour créer des espaces ombragés.
- Les boisements seront à préserver en lisière des OAE 2 et 3 comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Débroussaillement (Extrait de la charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers)

- Le débroussaillement constitue un moyen essentiel de prévention du risque d'incendie de forêt.
- Il est obligatoire dans la zone sensible au risque (zones boisées et zone tampon de 200 mètres autour des zones boisées) selon les modalités suivantes :
 - débroussaillement intégral de toutes les parcelles situées en zone U. C'est le propriétaire de la parcelle qui doit assurer le débroussaillement que la parcelle soit construite ou non.
 - débroussaillement des espaces situés autour des constructions et installations diverses sur une profondeur de 50 mètres. C'est le propriétaire des constructions et installations qui doit assurer ce débroussaillement y compris sur des terrains ne lui appartenant pas. Le propriétaire ne peut pas s'y opposer (R322-6 du code forestier).

COMMUNE DE SAINTE-NATHALÈNE

N°19- Secteur du Bourg Sud de Sainte-Nathalène



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

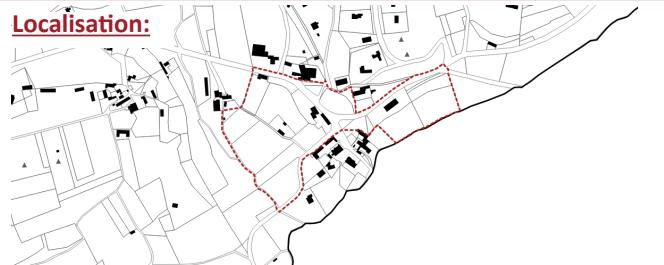
Surface : 5,90 ha dont 1,80 ha aménageable

Vocation du secteur: mixte

Nombre de logements à produire: 16 à 24 logements



Localisation:



104

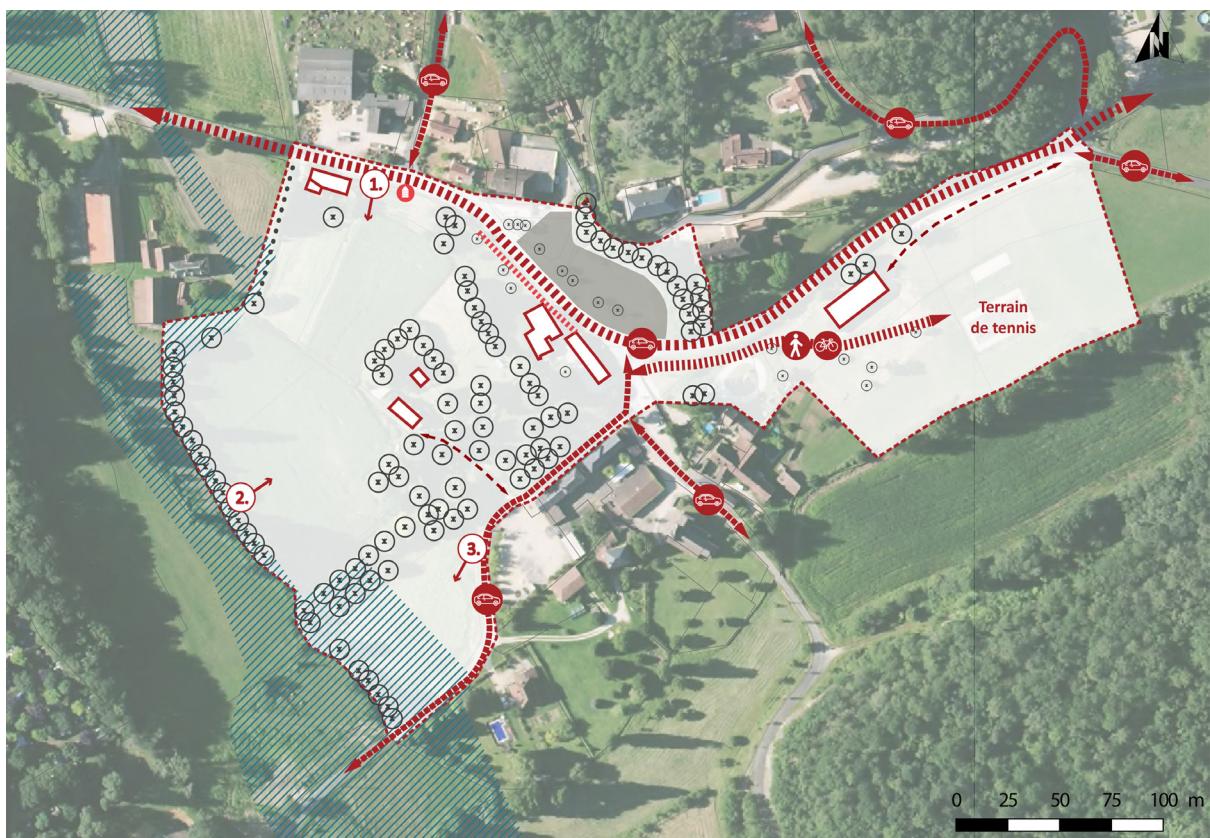


Analyse du site:

En cœur du bourg de Sainte-Nathalène, ce secteur d'OAP stratégique s'étend de l'Enéa à l'Ouest au secteur public accueillant des espaces sportifs de plein air communaux, à l'Est. Ce site d'OAP vise une restructuration du bourg de la commune, en y développant l'habitat, les espaces publics et les activités de proximité. A la topographie globalement plane, le secteur connaît une sensibilité environnementale avec la zone humide liée à la présence de l'Enéa à l'Ouest.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Espace naturel en friche au Nord-Ouest du site



Espace naturel non entretenu à proximité de l'Enéa

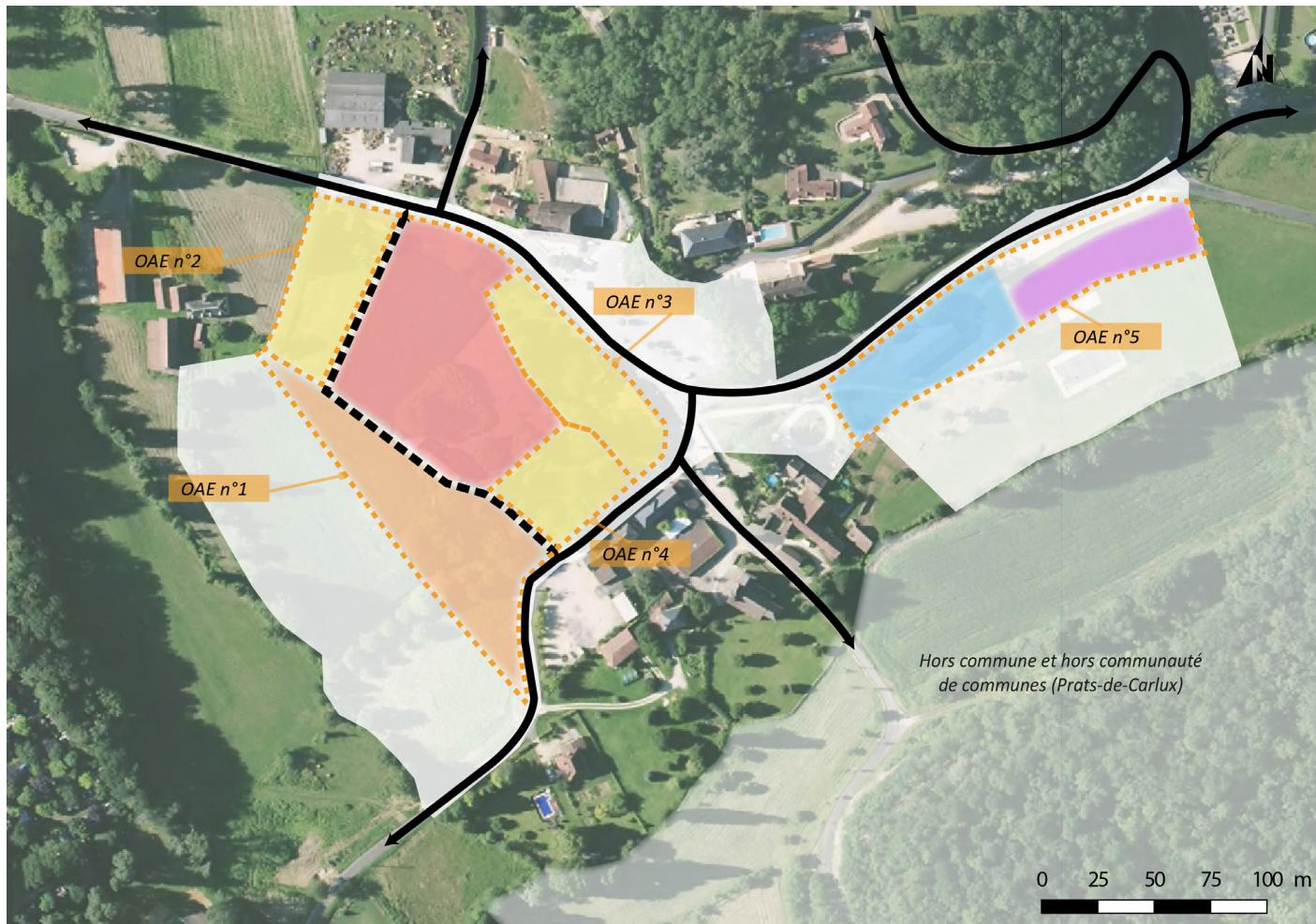


Espace naturel au Sud de l'OAP

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et typologies de logements :



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espaces à vocation d'habitat :



Espace destiné à accueillir des logements individuels et/ou jumelés



Espace destiné à accueillir des logements individuels et/ou jumelés et/ou en bande



Espace destiné à accueillir des équipements publics et/ou locaux artisanaux, et autorisant des logements de fonction pour les activités artisanales implantées.



Espace destiné à accueillir une opération mixte avec un espace public, du commerce/service de proximité, de l'équipement public et des logements.

Cet espace devra conserver une vocation dominante résidentielle.

Les typologies de logements autorisées sont des logements collectifs, intermédiaires, en bande et jumelés.

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie à créer



Voie structurante existante

MISE EN OEUVRE

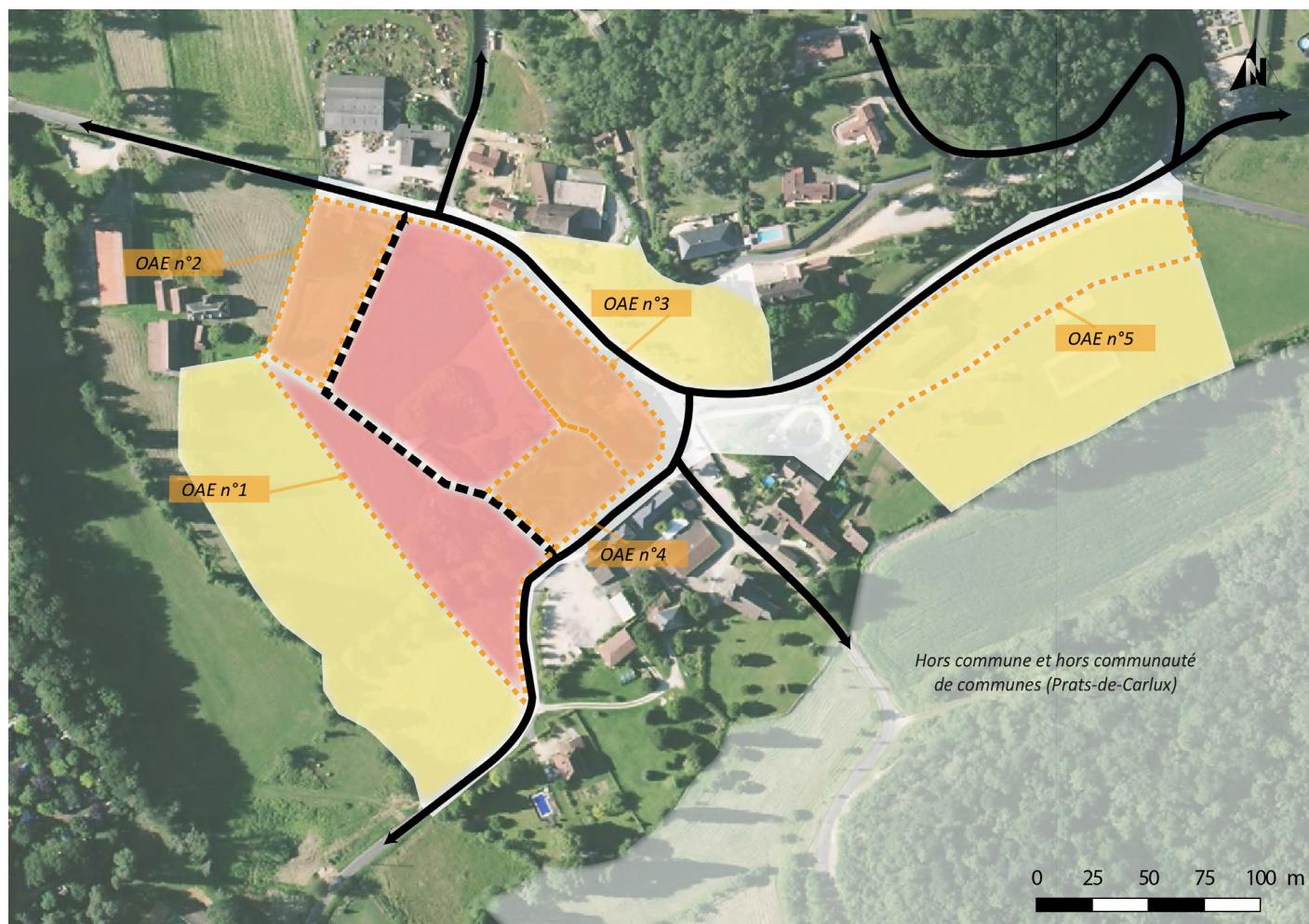


Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

- L'aménagement de ce secteur devra faire l'objet de 6 opérations d'aménagement d'ensemble (OAE) distinctes.
- Programmation en logements :
 - > L'OAE n°1 doit accueillir 12 à 15 logements.
 - > L'OAE n°2 doit accueillir 2 à 3 logements, existant compris (1 logement existant).
 - > L'OAE n°3 doit accueillir 2 à 3 logement, existant compris (1 logement existant).
 - > L'OAE n°4 doit accueillir 2 à 3 logements.
- Au sein de l'OAE n°5, les logements sont autorisés sous réserve d'être des logements de fonction, lié à une ou plusieurs activités artisanales implantées dans cette même OAE, sur l'espace indiqué par le schéma. Ces logements de fonction sont autorisés à hauteur de 2 logements maximum sur le secteur, et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes
 - > à hauteur d'un logement maximum par activité artisanale implantée ;
 - > les logements de fonction doivent être intégrés au bâtiment de l'activité artisanale auquel le logement est lié.
- Au sein de l'OAE n°5, les constructions artisanales sous autorisées sous réserve d'être compatibles avec un voisinage résidentiel. Une surface de vente est autorisée à hauteur maximale d'un tiers de l'emprise au sol des constructions, et sous réserve que cette surface de vente soit liée et serve à une activité de production artisanale
- Sur la zone de parking existant de l'hôtel-restaurant, des activités hôtelières, commerciales ou du stationnement pourront être admis.



Échéancier d'ouverture à l'urbanisation



107



Légende

PHASAGE DU DEVELOPPEMENT ET DES AMENAGEMENTS



Première phase de développement. Le tronçon de voie de desserte interne pourra être créé au fur et à mesure de l'aménagement du site.



Seconde phase de développement. L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'au moins 50% des logements prévus en première phase au sein de l'OAE n°1



Phase de développement continu : l'urbanisation n'est pas soumise à des modalités de phasage, hors conditions d'urbanisation propre à une OAE

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie à créer



Voie structurante existante

MISE EN OEUVRE

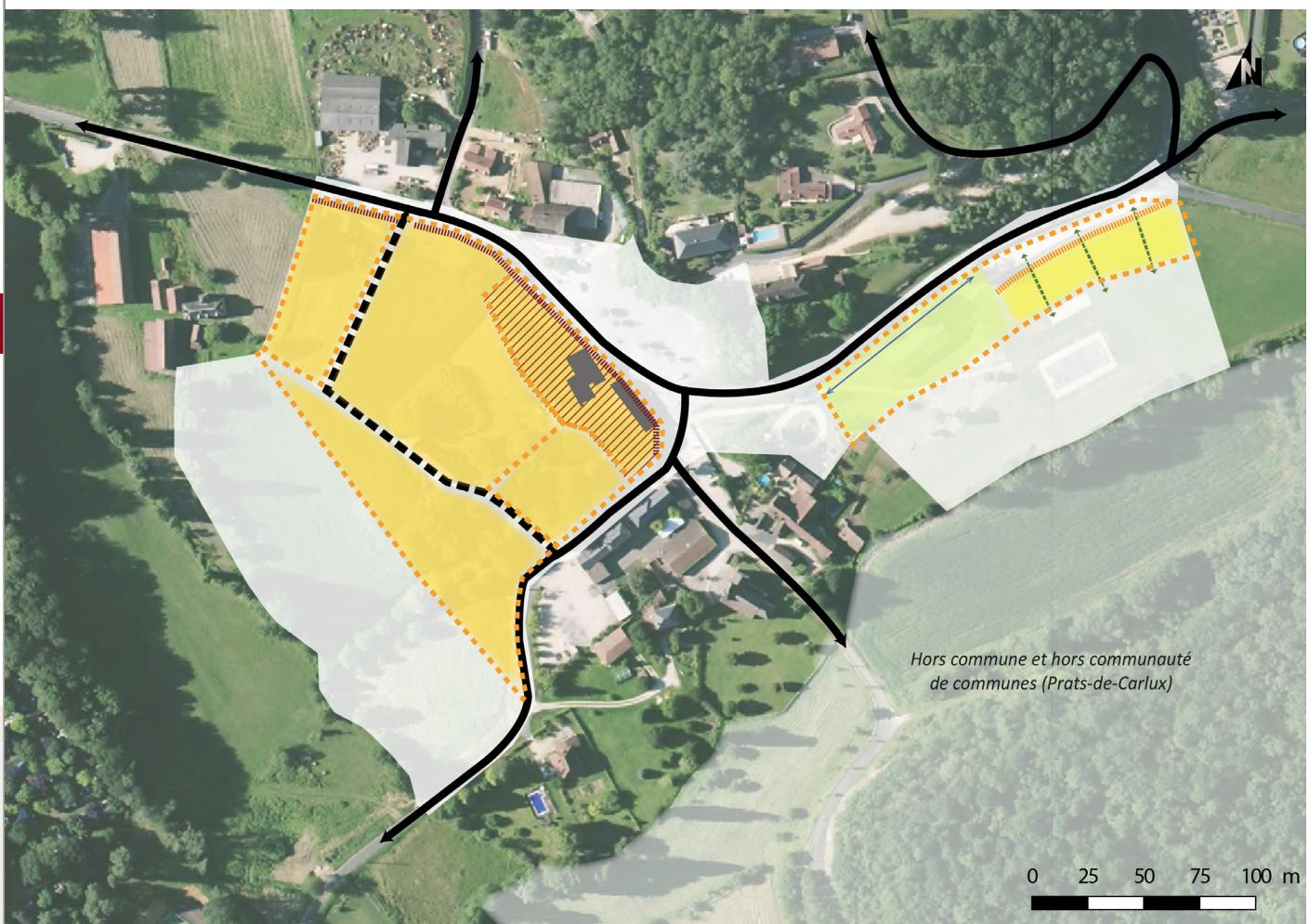


Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)



Forme urbaine et aspect des constructions :

- Les façades des constructions pourront être réalisées en bois naturel, en pierre ou en enduit d'une couleur proche celle de la pierre des constructions existantes dans le village.



108

PN

Légende

IMPLANTATIONS ET VOLUMETRIE

Zone destinée à accueillir uniquement des constructions de plain-pied. Les combles pourront être aménagés. Les constructions devront respecter une emprise au sol maximale de la zone à hauteur d'un tiers du terrain d'assiette du projet. Au moins un tiers de la superficie du terrain d'assiette du projet sera conservée perméable et végétalisée.

Zone destinée à accueillir des constructions de plain-pied ou de type R+1 (rez -de-chaussé + un étage). Les combles pourront être aménagés. Les toitures devront être à deux pans ou plates. Dans le cas de toitures plates, celles-ci devront être aménagées en terrasses ou végétalisées.

Constructions existantes de qualité architecturale et patrimoniale à préserver

Zone où les constructions principales devront obligatoirement posséder un toit périgourdin

Les constructions devront disposer d'un faîtage parallèle à la longueur principale du bâtiment. L'orientation du faîtage devra respecter un alignement parallèle à la voie, à la place ou emprise publique adjacente.

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

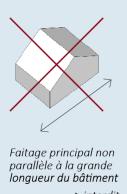
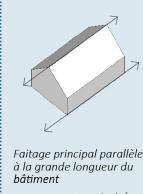
Voie à créer

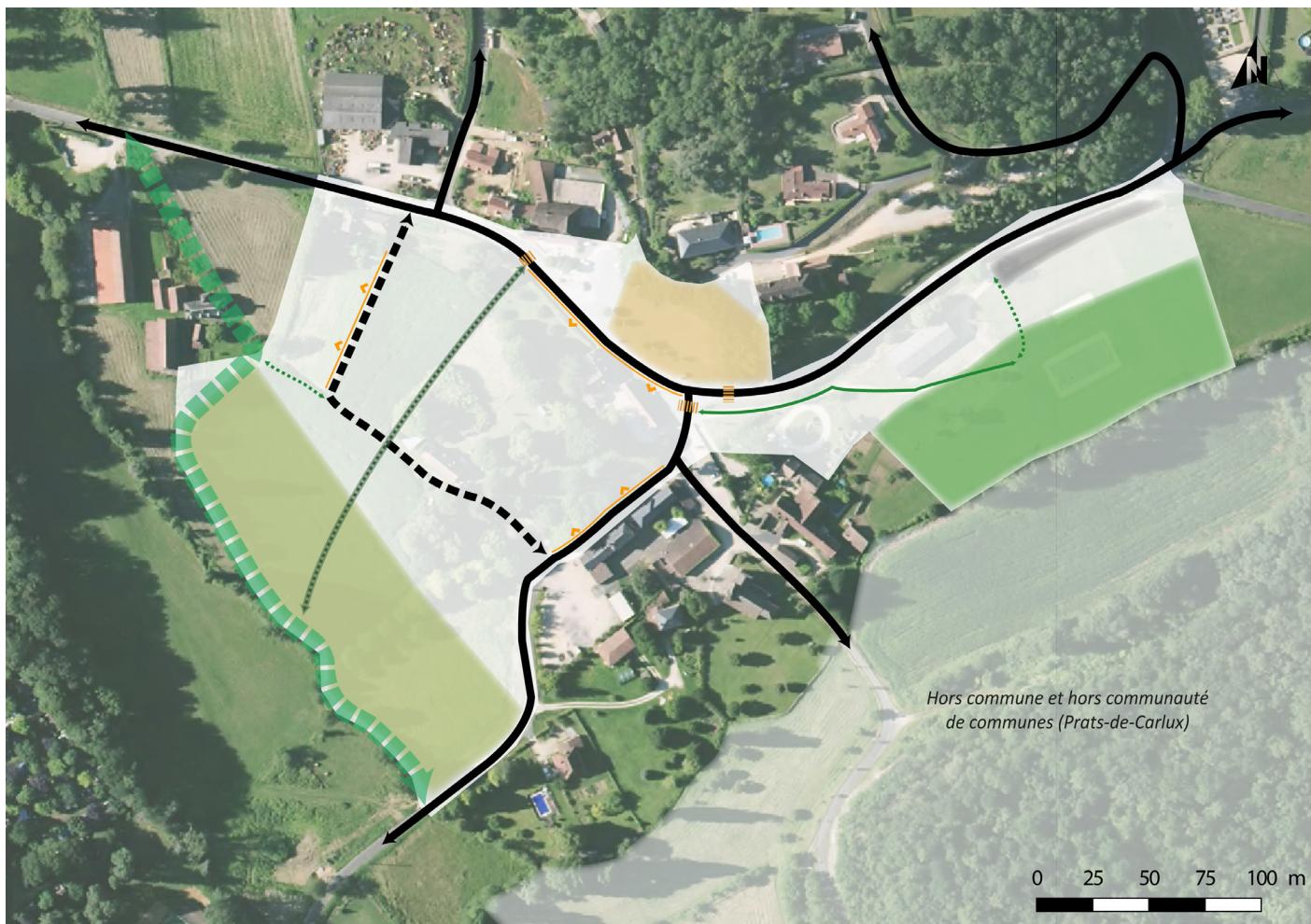
Voie structurante existante

MISE EN OEUVRE

Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

Informatif




Espaces publics, verts, desserte et mobilité :

Légende
ORIENTATIONS LIEES AUX VOIES, ACCES, ET A LA DESSERTE

 Voie structurante existante

 Voie à créer. Le tracé indiqué par le schéma d'aménagement est indicatif. Dans tous les cas, cette voie à créer devra aboutir au Nord sur la voie départementale RD 47 et au Sud sur la voie communale, comme indiqué par le schéma. Le tracé entre ces deux extrémités est libre. Le croisement routier entre la nouvelle voie et la RD47 devra être aménagé de façon à garantir les conditions optimales de sécurité.

 Accès aux espaces résidentiels depuis les voies et emprises publiques. Les accès devront être mutualisés lorsque cela est possible. Lorsque la mutualisation des accès n'est pas possible, alors ceux-ci devront être jumelés.

ORIENTATIONS LIEES AUX STATIONNEMENTS

 Espace de stationnement public. Les aires de stationnement devront être aménagées par un revêtement perméable et arborées d'arbres de haute tige. Un traitement paysager sous forme d'alignement d'arbres de haute tige aux abords de ces aires serait à favoriser pour assurer leur intégration paysagère et réduire l'impact visuel du stationnement.

ORIENTATIONS LIEES AUX MOBILITES DOUCES



La circulation sécurisée des mobilités douces devra être assurée le long de cette voie à créer :

- > soit par l'aménagement d'au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,40 m ;
- > soit par l'aménagement d'une voie de desserte apaisée sous la forme d'une zone de rencontre (au sens du code de la route), avec ralentisseur pour les véhicules et sous réserve d'une signalisation suffisante matérialisée à la fois par des panneaux routiers et des marquages au sol.



Cheminements doux existants à préserver.



Cheminements doux à créer. Ils doivent disposer d'une largeur minimale de 2,5 mètres et d'un revêtement perméable. L'aménagement de mobilier urbain de repos (bancs...) est recommandé le long de ces itinéraires doux.



Liaison douce à créer entre la départementale RD47 et l'Enéa, à travers les constructions qui seront implantées. Elle doivent disposer d'une largeur minimale de 2,5 mètres et d'un revêtement perméable.



Principe d'aménagement d'un itinéraire doux le long de l'Enéa. Cet itinéraire devra rester perméable et de plein terre, éventuellement enherbé. Il devra veiller à préserver la qualité et la fonctionnalité des espaces naturels et de la zone humide. L'aménagement d'un itinéraire pédagogique autour de l'Enéa participerait à l'attractivité des aménagements.



Des traversées piétonnes sécurisées devront être aménagées. L'implantation de ralentisseurs est recommandée en complément de la réalisation des traversées piétonnes sur la départementale.

ORIENTATIONS LIEES AUX ESPACES VERTS ET AUX ESPACES PUBLICS



Espace destiné à accueillir des activités hôtelières, commerciales et espaces de stationnement.



Espace vert public autorisant les aménagements imperméables, à vocation sportive ou de loisir, sous réserve qu'il ne représentent pas plus d'un tiers de la surface de l'espace public aménagé et qu'ils respectent un recul d'au moins 10 m vis à vis du ruisseau de Merdansou. Le reste de l'espace public devra rester en plein terre, et végétalisé avec des essences locales.



Espace vert public à aménager à proximité de l'Enéa. L'ensemble de cet espace public devra rester perméable. Les aménagements légers sportifs ou de loisirs sont autorisés, sous réserve de garder une occupation du sol perméable et de respecter un recul d'au moins 15 m vis à vis du cours d'eau de l'Enéa. Cet espace public vert devra être aménagé en maintenant autant que possible la végétation existante. Le couvert arboré pourra être renforcé afin de créer des espaces ombragés plus conséquents. L'ensemble des aménagements et des plantations devront respecter la préservation et la valorisation de la zone humide le long de l'Enéa.



Préserver des cônes de vue vers l'Enéa.



Maintenir et valoriser les éléments de patrimoine vernaculaire que sont les croix de chemin.



Muret existant à préserver.

- Sur l'ensemble du site d'OAP, les arbres existants devront être conservés autant que possible dans les choix d'aménagement.



2.9. SAINT-VINCENT-DE-COSSE

COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-COSSE

N°20- Secteur du bourg



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

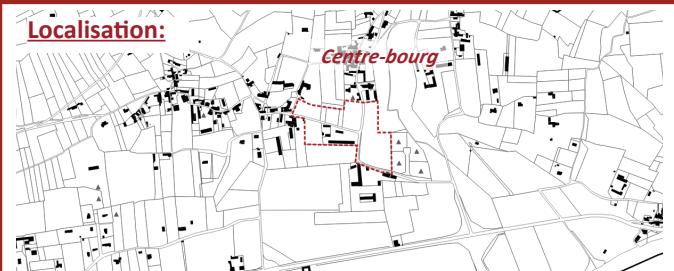
Surface : 4,09 ha dont 4,09 ha aménageables

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire : 19 à 30 logements



Localisation:



116

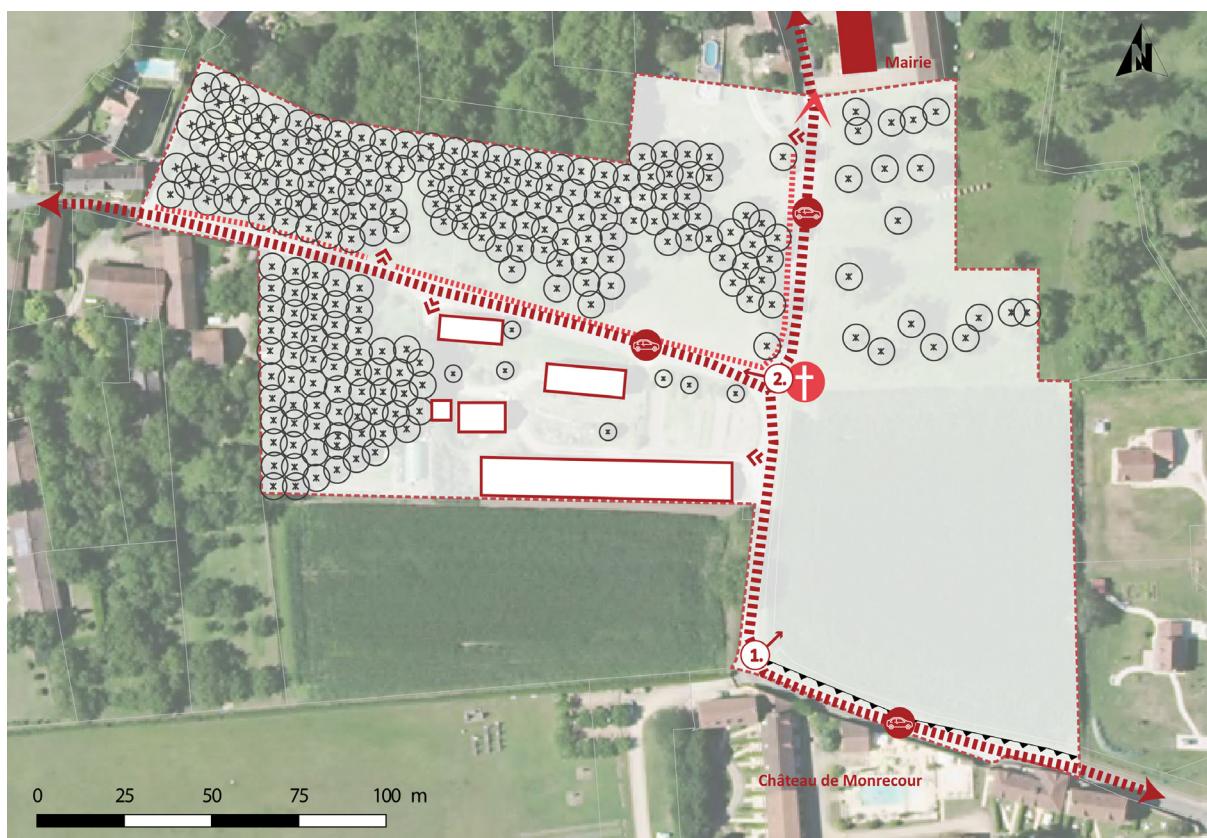


Analyse du site:

Ce site d'OAP se situe en continuité immédiate du centre-bourg de la commune. Le développement urbain projeté sur ce site vise à développer le bourg communal et à sa restructuration. A la topographie plane, le site possède des espaces aux usages actuellement variés : au Nord-ouest des noyeraies anciennes, au Sud-est d'ancien bâtiment agricole dont notamment un ancien séchoir à tabac typique du Sarladais, à l'Est des espaces herbacés ponctuellement boisés à proximité de la Mairie.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



La partie herbacée au Sud-est du site d'OAP

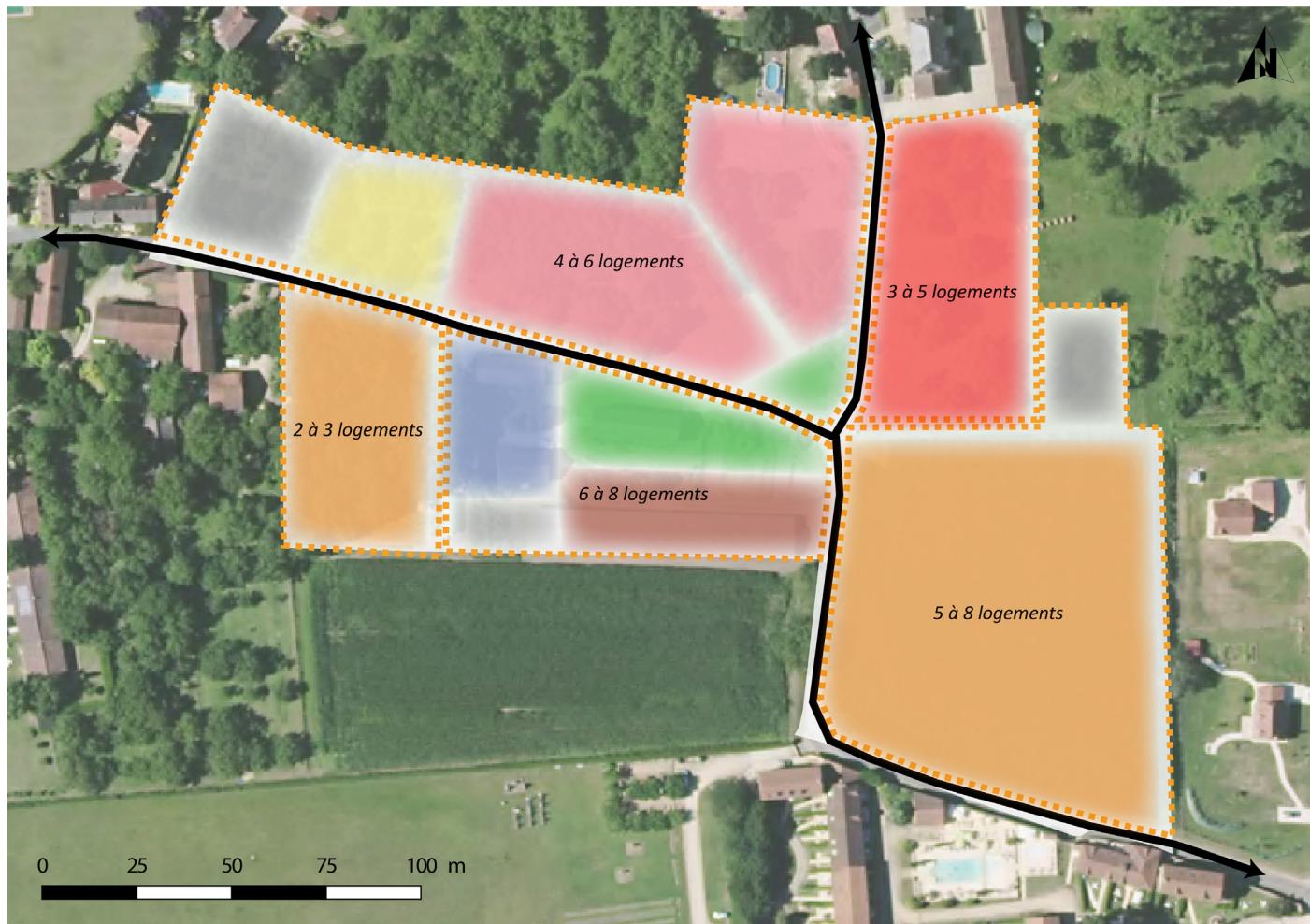


Ancien séchoir existant et muret à l'Ouest du site

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et typologies de logements :



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES
ET TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Espace destiné à accueillir uniquement des logements individuels

Espace destiné à accueillir uniquement des logements intermédiaires

Espace destiné à accueillir uniquement des logements individuels ou jumelés

Espace destiné au stationnement

Espace destiné à accueillir uniquement des logements jumelés

Espace vert ou espace public

Espace destiné à accueillir des logements individuels, des logements jumelés, ou des logements en bande

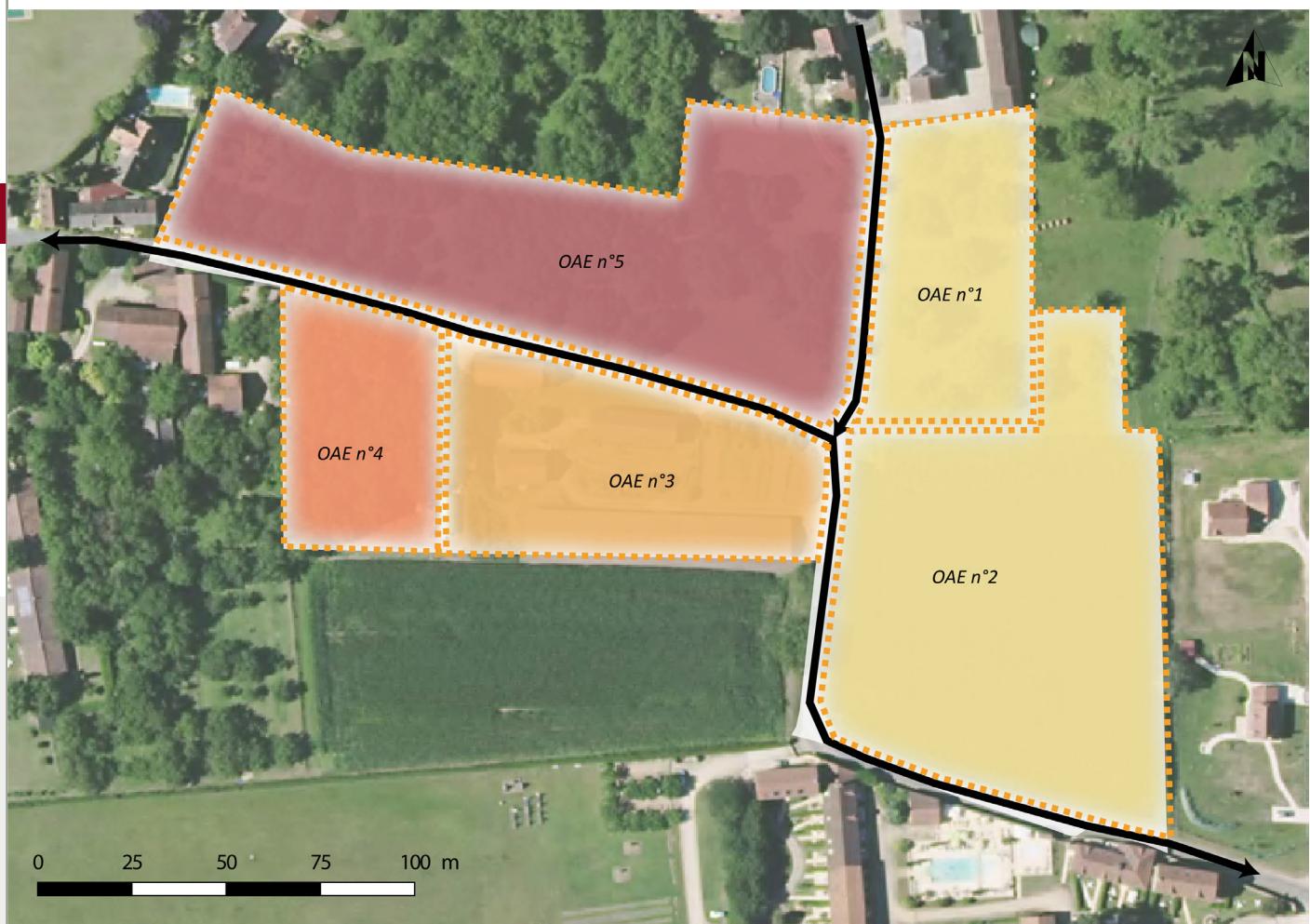
Espace à vocation résidentielle, commerciale ou d'équipements public, ne pouvant pas accueillir de nouvelles constructions. Seules la réhabilitation et l'évolution des constructions existantes est autorisée.

MISE EN OEUVRE

Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

- L'aménagement de ce secteur devra faire l'objet de cinq opérations d'aménagement d'ensemble (OAE) distinctes.

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation



Légende

Phasage

MISE EN OEUVRE

Première phase de développement

Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

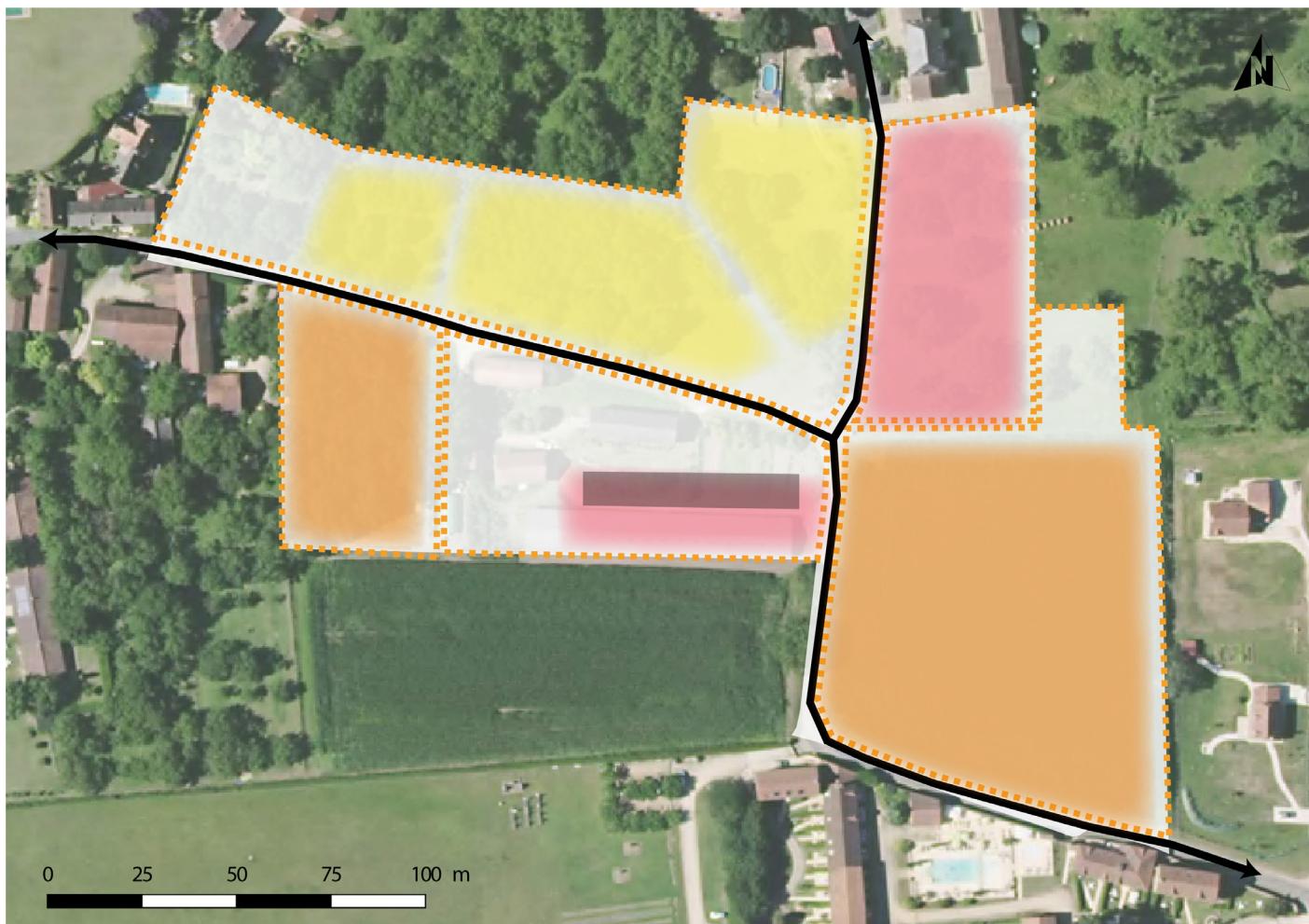
Deuxième phase de développement. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'au moins 50% des logements prévus dans la première phase.

Troisième phase de développement. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la place publique prévue dans la deuxième phase et à la réalisation d'au moins 50% des logements prévus dans la première phase.

Quatrième phase de développement. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'au moins 50% des logements prévus dans la troisième phase.



Forme urbaine et aspect des constructions :



119



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES ET TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

 Espace destiné à accueillir uniquement des constructions de plain-pied. Les combles pourront être aménagés.

 Espace destiné à accueillir uniquement des constructions de plain-pied ou de type R+1 (rez -de-chaussé + un étage). Les combles pourront être aménagés.

 Espace destiné à accueillir uniquement des constructions de plain-pied ou de type R+1 (rez -de-chaussé + un étage). Les combles pourront être aménagés.

 Principe d'implantation et de volumétrie des constructions à respecter au sein de l'OAE n°3

MISE EN OEUVRE

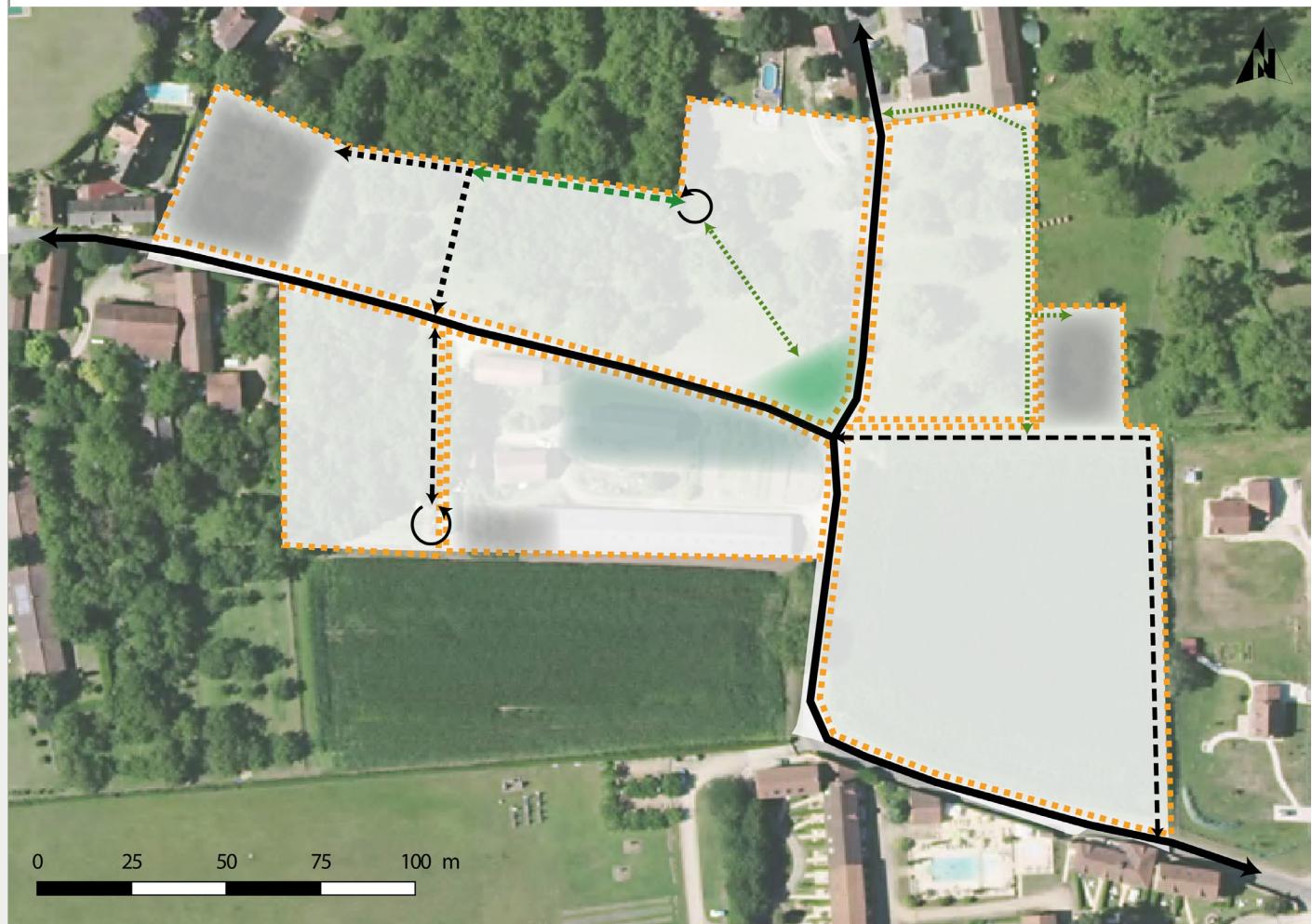
 Périmètre d'un secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

- Au sein de l'OAE n°3 :
 - > les logements intermédiaires devront être implantés dans une seule construction. Celle-ci devra reprendre les codes et le volume des séchoirs à tabac existants sur le territoire. Sa façade devra être réalisée en pierre et/ou en bardage bois.
 - > Cette construction devra être implantée sans recul vis à vis de la place publique mais devra présenter des reculs latéraux de 3 mètres minimum.
 - > Les logements intermédiaires ne devront être constituer que d'un niveau et disposer chacun d'un espace extérieur privé (jardin, terrasse) orienté au Sud.

- Au sein des OAE n°1 et n°5, les constructions doivent présenter un recul de 10 mètres minimum. vis à vis des limites de fond de parcelle.
- Sur l'ensemble du périmètre d'OAP :
- > les constructions jumelées et en bande devront présenter des reculs avant différents afin de ne pas créer un front bâti aligné.
 - > les façades des constructions pourront être réalisées en bois naturel, en pierre ou en enduit d'une couleur proche celle de la pierre des constructions existantes dans le bourg de Saint-Vincent-de-Cosse.
 - > les toitures devront être à deux pans minimum.

120

📍👤 Espaces publics, verts, desserte et mobilité :



Légende

VOIRIES ET MOBILITE AUTOMOBILE

↔ Voie existante

↔→ Voie ou accès à créer

⟳ Aire de retournement à créer

VOCATION DES ESPACES

■ Espace destiné au stationnement

■ Espace vert aménagé avec du mobilier urbain et une aire de jeux pour enfants

■ Place publique

MOBILITES DOUCES

← → Cheminement doux à créer, présentant une largeur permettant le passage occasionnel de voitures

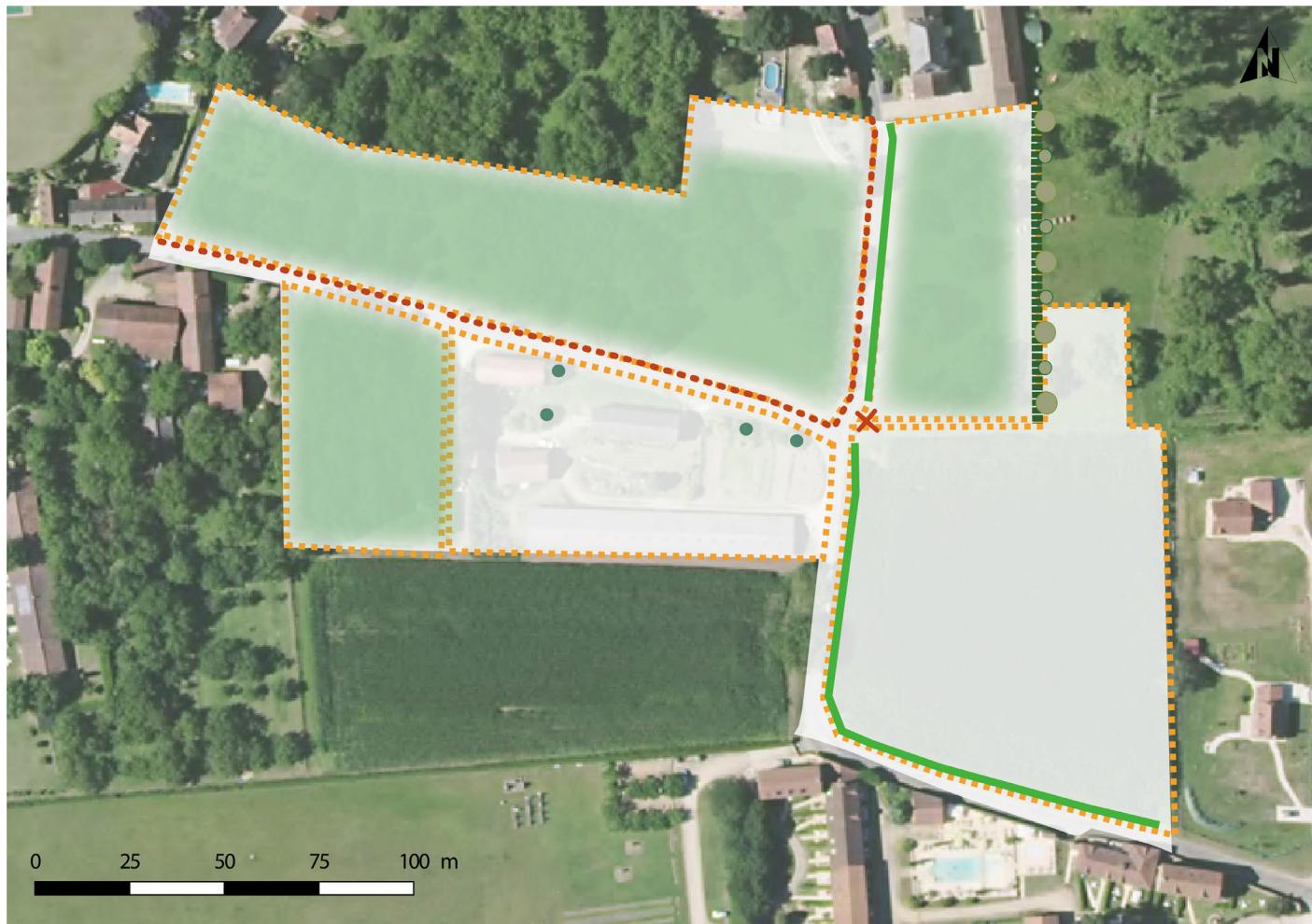
← → Cheminement doux à créer, devant rester en terre ou enherbé

- Dans les OAE n°1, 2 et 4, les accès aux nouvelles constructions devront être mutualisés.
- Stationnements :
 - > dans l'OAE n°3, chaque logement devra bénéficier d'au moins un emplacement de stationnement localisé dans l'aire de stationnement prévue par les schéma d'OAP au sein de l'OAE.
 - > dans l'OAE n°5 chaque logement devra bénéficier d'au moins deux emplacements de stationnement localisé dans l'aire de stationnement prévue par les schéma d'OAP au sein de l'OAE.
 - > les aires de stationnement et les emplacements de stationnement extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables.
- Le cheminement permettant la circulation occasionnelle de voitures doit présenter une largeur d'au moins 4 mètres.

MISE EN OEUVRE

Dashed orange box : Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

121


Qualité environnementale et paysagère :


Légende

ELÉMENTS PAYSAGERS



Espaces boisés pouvant être en partie défrichés pour permettre la construction. Les arbres ne gênant pas la construction devront être conservés.



Haie arbustive (pouvant être la clôture végétale des lots) doublée d'un alignement d'arbres à hautes tiges



Arbre existant à préserver.



Création d'une bande enherbée d'au moins 2 mètres de large le long des voies publiques

ELÉMENTS PATRIMONIAUX



Création d'une bande enherbée d'au moins 2 mètres de large le long des voies publiques



Element de petit patrimoine, ici une croix de chemin, à conserver

MISE EN OEUVRE



Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)



2.10. SAINT-VINCENT-LE-PALUEL

COMMUNE DE SAINT-VINCENT-LE-PALUEL

N°21- Secteur La Cave



Eléments clés

Zone: à urbaniser (AU)

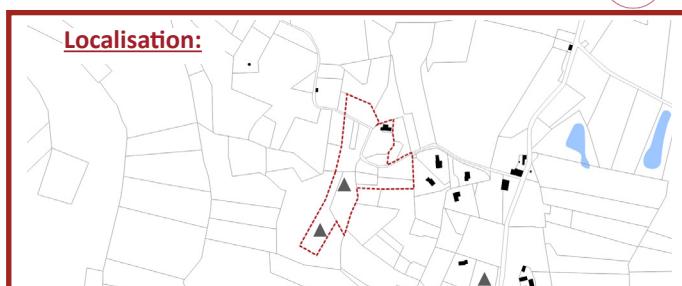
Surface : 1,65 ha dont 0,82 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: entre 4 à 5



Localisation:



125

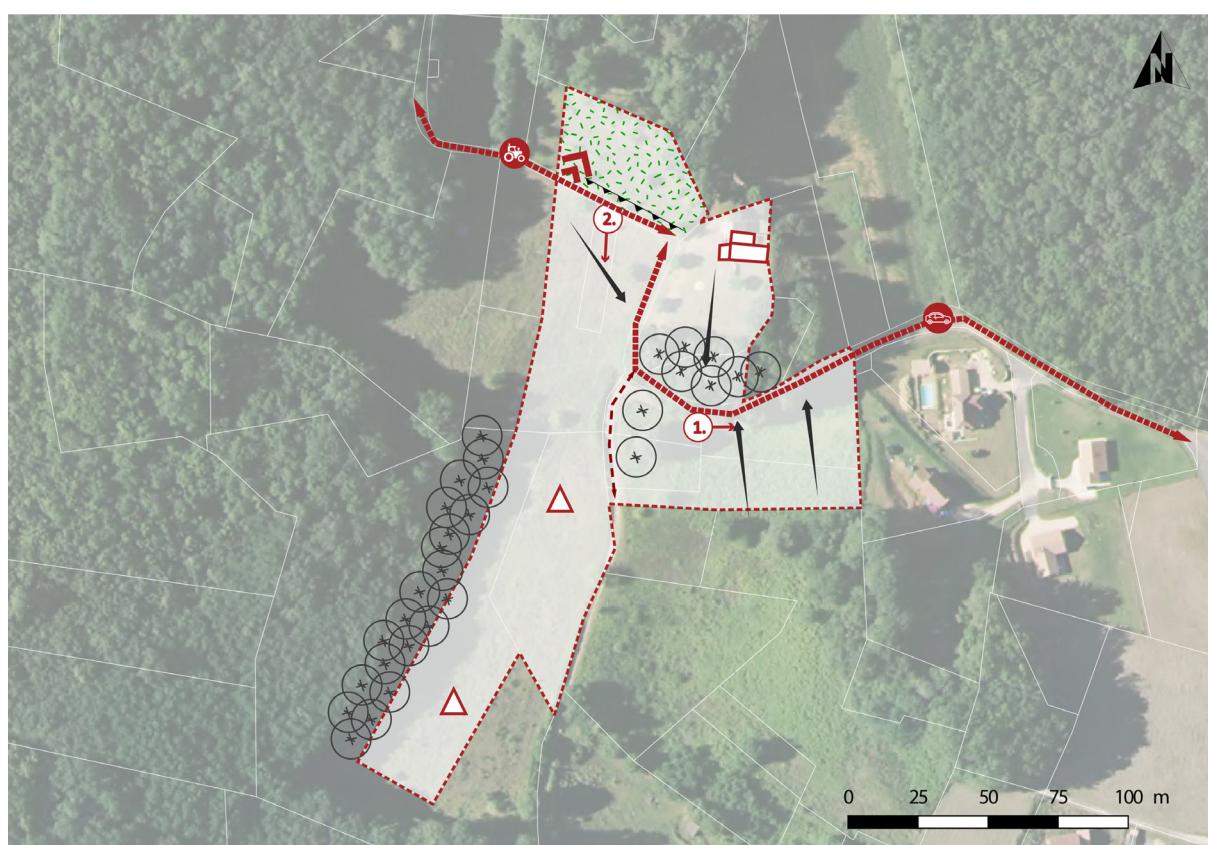
Analyse du site:

Situé en continuité d'un petit lotissement récent, ce secteur est déjà en partie construit. Les terrains encore non bâties sont en forte pente et présentent des enjeux de ruissellement. Au nord du secteur, en contrebas d'un chemin agricole se trouve un verger. Le secteur est desservi par une route dont la partie nord, desservant notamment le verger et la maison existante, est en très mauvais état.

Le secteur est bordé à l'ouest par un boisement important, dont une partie a été défriché.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Des terrains en fortes pente ponctués d'arbres



Des terrains pentus bordés par des boisements

Cittanova

O.A.P.

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements de faible densité

Espace vert privé à préserver

Espace à conserver libre de toute construction destiné à la gestion des eaux pluviales

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

←→ Voie structurante existante

◀ □ □ ▶ Voie à requalifier (position indicative)

← Accès agricole existant

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les arbres remarquables

Boisements à conserver

 Zone tampon de gestion du risque incendie à entretenir : laisser libre de construction, sans végétation arborée et arbustive, ni clôture végétale.

■ Fossé existant à préserver pour la gestion des eaux pluviales

MISE EN OEUVRE

Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Construction existante ou en cours, non cadastrée

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Situé en continuité de développements résidentiels récents, ce secteur est destiné à une **vocation résidentielle**.
- **4 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de 2 Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE) distinctes.
- Les **OAE n°1 et 2** devront chacune accueillir **2 logements**.

127



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel**.
- Les constructions devront être de **type R+0 ou R+1**. Les combles pourront être aménagés.
- L'implantation des constructions devra prendre en compte la pente afin de **limiter les terrassements**.



Desserte et mobilité :

- La partie nord de la voie existante devra être **requalifiée**.
- Le chemin agricole, desservant les constructions existantes au sud du secteur, devra être préservé.



Cadre de vie :

- Les **arbres remarquables ainsi que les boisements** existants sur le secteur devront être **préservés**.
- Le **verger existant** au nord du site **devra être préservé** et ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions.
- Afin de limiter le risque incendie, des **bandes tampon devront être conservées entre les constructions et les boisements**. Aucune végétation, arboré ou arbustive, ni clôture végétale ne pourra y être implantée.
- Au sein de l'**OAE n°1, les eaux de ruissellement devront être gérées à l'échelle de l'opération** avec la réalisation d'un **espace de gestion des eaux pluviales** au sein de l'espace réservé par le schéma d'aménagement.
- Au sein de l'**OAE n°2**, les eaux de ruissellement seront gérées grâce à l'**aménagement d'une noue** au nord du secteur, le long de la route existante. Un traitement paysager de cette noue devra être réalisé grâce à l'implantation d'essences arbustives et arborées locales et variées. Cet aménagement paysager peut former la clôture des lots.
- Au sein de l'**OAE n°1**, des **bandes enherbées** d'une largeur de 2 mètres devront être préservées le long de la nouvelle voie.

COMMUNE DE SAINT-VINCENT-LE-PALUEL

N°22- Secteur Le Communal



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

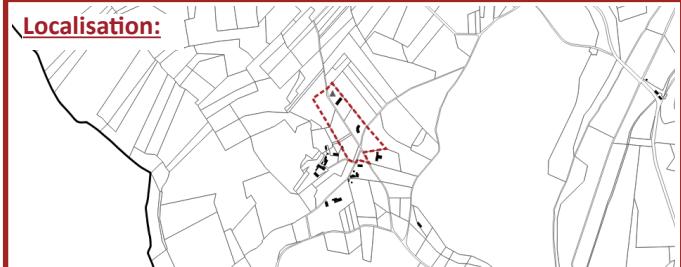
Surface : 1,57 ha dont 0,93 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: 6 à 7 logements



Localisation:



128

Analyse du site:

Au sein du hameau Le Communal, ce site d'OAP accueille déjà des constructions résidentielles récentes. Ce site d'OAP vise à développer le hameau, en exploitant les terrains plats en face des maisons existantes. Ces terrains sont en majorité des friches agricoles. Seule une partie du site d'OAP, au Nord-ouest, conserve aujourd'hui un usage agricole. Les terrains libres de construction à l'Ouest du site sont bornés en leur limite Est par un talus existant, de faible hauteur. Des lignes aériennes basse tension traversent les terrains.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Terrains libres de construction faces aux maisons existantes



Espace herbacé au Sud-est du site

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



Espace destiné à l'accueil de logements



Espace vert à préserver

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Traitement végétal à réaliser pour assurer l'intégration paysagère des aménagements



Création d'une bande enherbée d'au moins 2m de largeur, le long des voies publiques ou privées



Arbre existant à préserver

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie/accès existant à préserver et à mutualiser pour l'ensemble des futures constructions

↔ Voie structurante existante

↔ Accès agricole à préserver

↔ Principe d'accès aux constructions depuis les voies et emprises publiques (*nombre et position indicatifs*)

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Situé en continuité de développements résidentiels récents, ce secteur est destiné à une **vocation résidentielle**.
- **7 à 8 logements sont prévus** sur le site.

130



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions devront être de **type R+0 ou R+1**. Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- L'accès existant, desservant les constructions existantes, devra être mutualisé pour desservir les nouvelles constructions prévues.
- Le chemin agricole situé au Nord du secteur, dans la continuité de l'accès existant desservant les constructions, devra être préservé.



Cadre de vie :

- Les **arbres remarquables ainsi que les boisements** existants sur le secteur devront être **préservés**.
- En limite Ouest de l'accès existant sur le site d'OAP, des **bandes enherbées** d'une largeur de 2 mètres devront être préservées.
- Au Sud du secteur, l'espace vert existant devra être préservé de toute construction.



2.11. SARLAT-LA-CANÉDA

COMMUNE DE SARLAT-LA-CANÉDA

N°23- Secteur Pont Saint-Sacerdos

!

Eléments clés

Zone: urbaine (U)

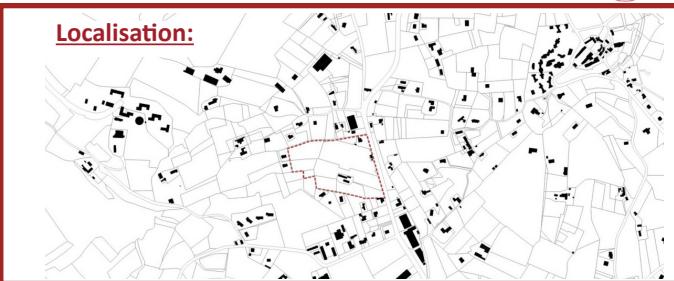
Surface : 3,2 ha dont 0,8 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle ou mixte

Nombre de logements à produire: environ 10 logements

?

Localisation:



133

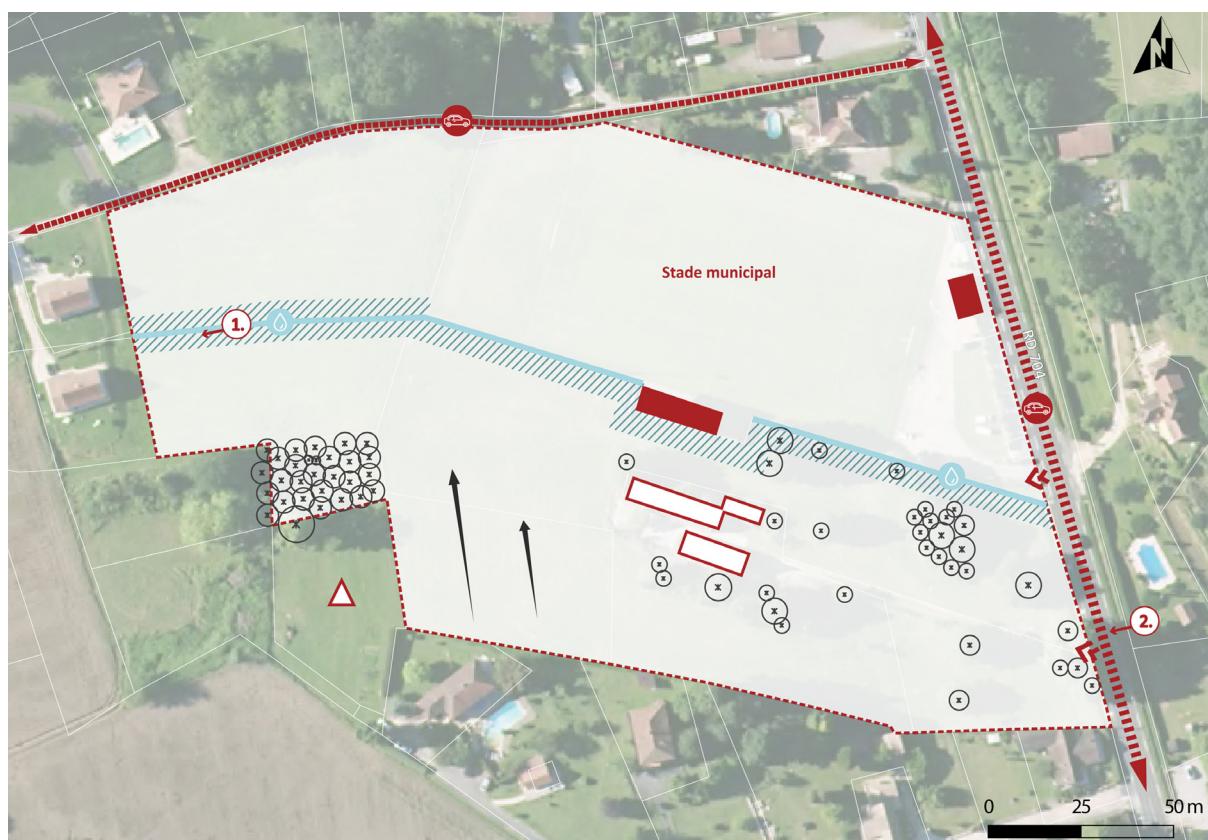


Analyse du site:

Situé à un kilomètre du centre-historique de la commune, et implanté le long de l'axe principal constitué par la RD704, ce secteur se caractérise par une mixité des fonctions. Le site accueille notamment un stade municipal. Il est traversé par un rû lié à la Cuze qui en fait un espace humide, en partie Ouest du site. Des bâtiments, anciennement d'habitation et aujourd'hui sans usage, sont implantés au sud du site et représentent un potentiel pour un développement résidentiel.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Le rû qui traverse le site d'Est en Ouest



Accès existant aux constructions depuis la RD 704

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Sur le secteur d'OAP, les nouvelles constructions à destination d'habitation sont autorisées au sein du périmètre de l'OAE uniquement : **les logements et les hébergements correspondant à la destination «habitat» sont autorisés** (hébergements spécifiques, étudiant, EHPAD, maison de retraite...).
- L'OAE peut accueillir **une opération mono-fonctionnelle**, par exemple des logements ou une maison de retraite, **ou une opération mixte** dans le respect des destinations des constructions précédemment exposés.
- Au sein de l'OAE, les aménagements et la programmation devront s'inscrire en cohérence avec l'un des cas de figure suivant :
 - > en cas d'une opération à destination de logements uniquement, celle-ci devra réaliser **au moins 10 logements** au sein du périmètre de l'OAE, que l'opération prévoit de conserver les bâtiments existants ou qu'elle prévoit leur destruction.
 - > en cas d'une opération mixte à destination d'hébergement et de logements, les espaces dédiés aux logements devront respecter **une densité moyenne de 10 logements/ha**.

134



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Toutes les typologies** d'habitat sont autorisées.
- Au sein de l'OAE, il est recommandé de conserver les bâtiments existants bien qu'ils ne disposent pas d'une valeur patrimoniale remarquable.
- Au Nord de l'OAE, les nouvelles constructions devront respecter un principe d'implantation en recul de l'espace humide identifié à travers le schéma d'OAP.

COMMUNIQUÉ



Desserte et mobilité :

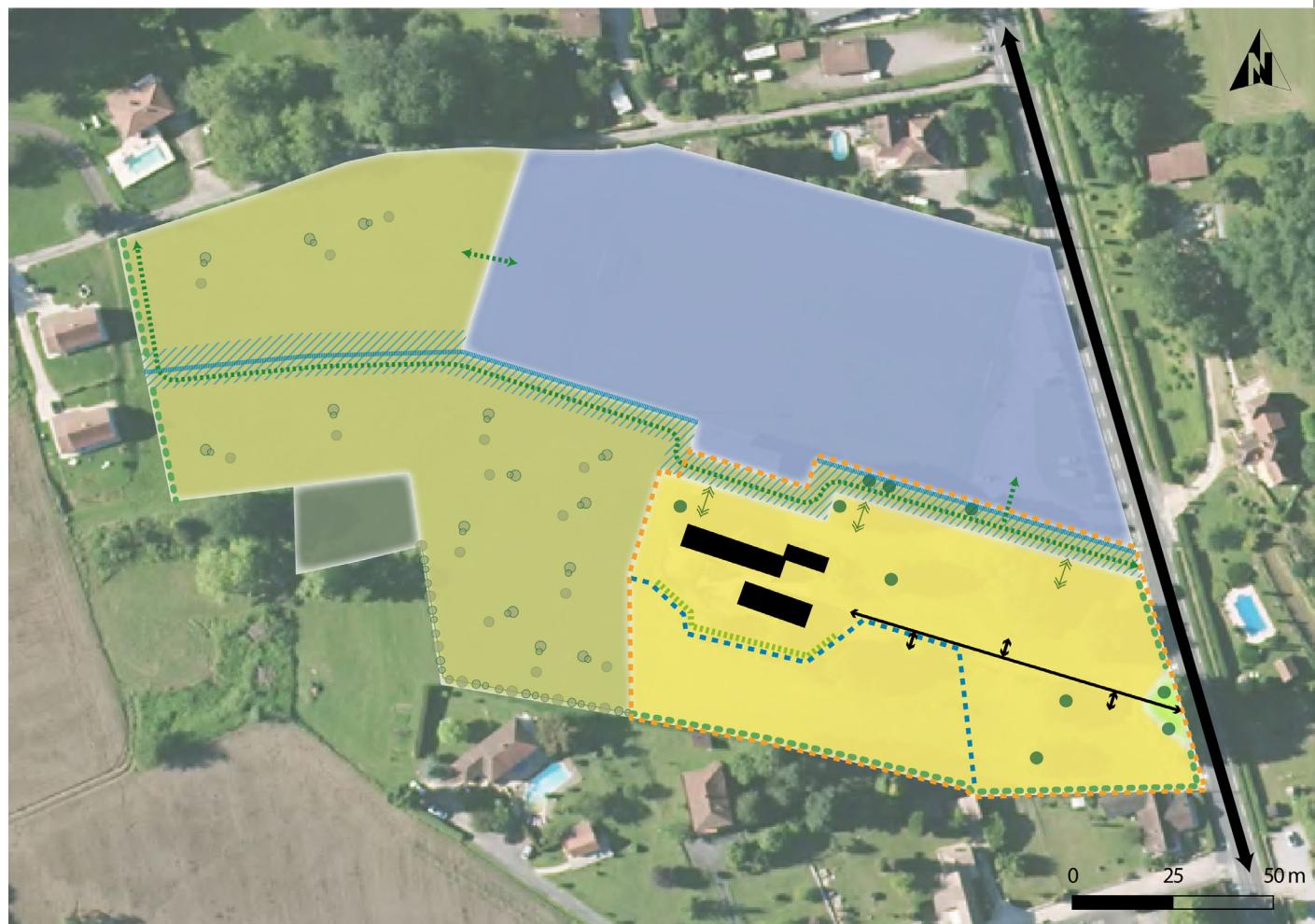
- Au sein de l'OAE, **la gestion des eaux pluviales doit être assurée à l'échelle de l'opération** via un raccordement des lots au fossé ou à la noue paysagère qui sera aménagé(e).



Cadre de vie :

- En limites Est et Sud du secteur de l'OAE, **un traitement végétal arboré et arbustif doit être réalisé** afin de limiter les nuisances avec les espaces résidentiels au Sud et les nuisances de la route départementale : ce traitement végétal peut être constitué par les clôtures végétales des lots d'habitation.
- En dehors du site du stade et du périmètre de l'OAE, les espaces devront être préservés naturels en raison de leur caractère humide.
- Au sein de l'OAE, les aménagements doivent veiller à limiter l'emprise au sol des constructions afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales.
- Au sein de l'OAE, les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle de l'opération, par une noue ou un fossé aménagés tel que le précise le schéma d'aménagement. Ce fossé ou cette noue ne pourra rejeter les eaux pluviales au sein du cours d'eau existant longeant le Sud du stade (cours d'eau de la Cuze), ni augmenter le débit du fossé existant le long de la départementale, en limite Est de l'OAE.

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à des équipements publics et installations d'intérêt collectif

Espace destiné à l'accueil d'habitations : logements ou hébergements spécifiques

Espace vert privé ou public à préserver

Constructions existantes

ORIENTATIONS LIES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie structurante existante

↔ Liaison douce à créer

↔ Principe d'accès aux constructions et/ou opération d'aménagement depuis les voies et emprises publiques (nombre et position indicatifs)

ORIENTATIONS LIES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

↔ Principe d'implantation des constructions en recul des limites séparatives des terrains

MISE EN OEUVRE

↔ Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Espace à conserver perméable avec une végétation basse, dépourvu d'arbres ou arbustes (vue, sécurité de l'accès)
-  Espace à conserver perméable avec une végétation basse, dépourvu d'arbres ou arbustes (vue, sécurité, défense incendie...)
-  Créer un alignement d'arbres
-  Maintenir les arbres remarquables
-  Conserver et densifier la haie arbustive existante
-  Arborer l'espace : plantations d'arbres de hautes tiges (*localisation et nombre à titre indicatif*)



Traitement végétal à réaliser pour assurer l'intégration paysagère des aménagements



Préserver le fossé ou le cours d'eau existant (motif environnemental, paysager et de gestion des eaux pluviales)



Gestion des eaux pluviales : noue paysagère ou fossé à aménager et auquel les aménagements de gestion des eaux pluviales des différents lots doivent se raccorder



Zone humide à préserver



Eléments clés

Zone: à urbaniser (AU) et urbaine (U)

Surface : 4 ha dont 3,3 ha aménageables

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: 30 à 35 logements



Localisation:



137

Analyse du site:

Situé le long de l'avenue de La Canéda, le secteur de La Giragne bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité du complexe sportif et de l'école de La Canéda, et à environ 1,3 km des commerces et services de la route du Lot (RD704). Le site se caractérise par une topographie assez marquée et par l'existence de boisements. A noter que la partie Nord-ouest du site est traversée par une ligne haute tension. Un accès existe depuis l'avenue de La Canéda, accès forestier. Au Sud du secteur d'OAP, l'espace est occupé par une prairie et l'absence de construction.



Prises de vue sur site :



L'accès existant depuis l'avenue de La Canéda



Espace non boisé et bâti abandonné



L'accès forestier et les constructions abandonnées présentes sur le site



Cartographie de l'état des lieux :

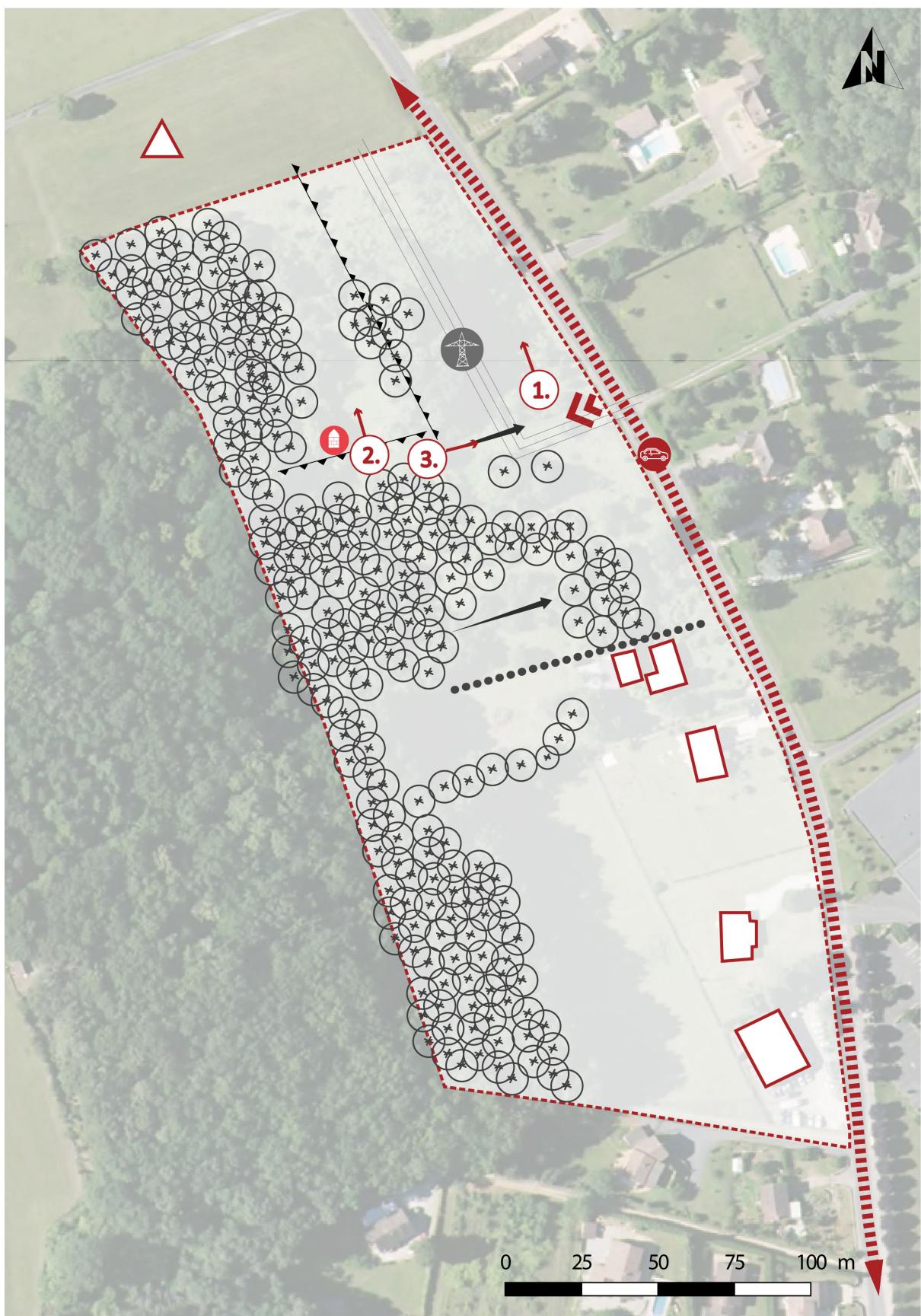
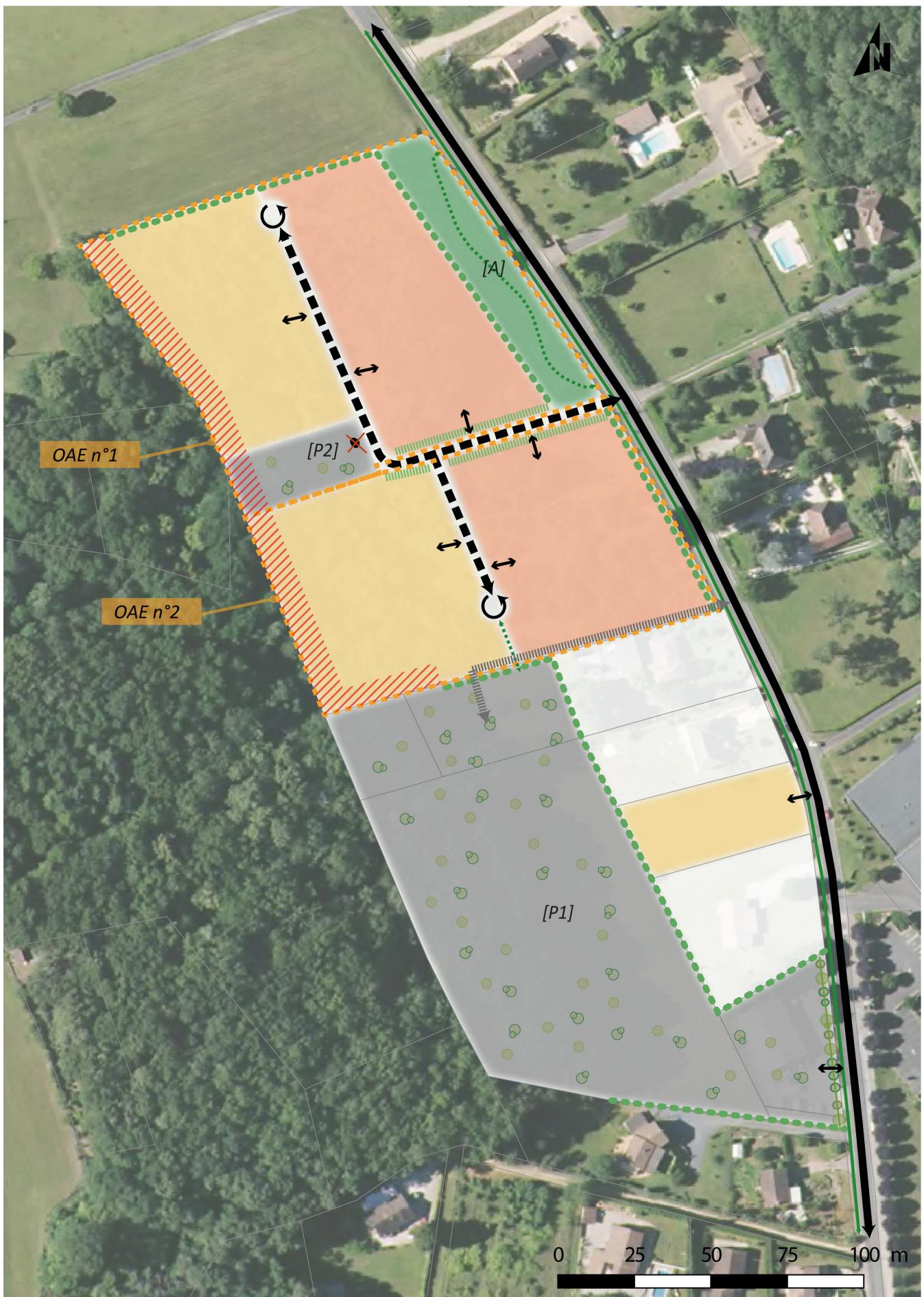


Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Densité résidentielle :



Espace destiné à l'accueil de logements de densité variable. Les opérations et aménagements devront traduire un principe de densités différentes tel qu'affiché par le schéma d'aménagement. Cette variation de la densité sera permise à travers les choix en matière de taille des terrains et de typologies d'habitat (voir les typologies d'habitat autorisées)

Espace vert avec aménagements (aires de jeux, mobilier urbain...)

Espace destiné au stationnement

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Créer un alignement d'arbres

Arborer l'espace : plantations d'arbres de hautes tiges (localisation et nombre à titre indicatif)

Traitement végétal à réaliser pour assurer l'intégration paysagère des aménagements

Création d'une bande enherbée d'au moins 2m de largeur, le long des voies publiques ou privées

Zone tampon de gestion du risque incendie à entretenir : à laisser libre de construction, sans végétation arborée et arbustive.

Préserver le petit patrimoine existant (borie)

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie à créer

Voie facultative pouvant être créée pour assurer la desserte de l'espace de stationnement Sud [P1]

Voie structurante existante

Liaison douce à créer

Liaison douce existante

Principe d'accès aux constructions depuis les voies et emprises publiques (nombre et position indicatifs)

Aménagement d'une raquette de retournement

MISE EN OEUVRE

Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- L'OAE n°1 doit accueillir **20 à 25 logements sociaux et/ou conventionnés**.
- L'OAE n°2 doit accueillir **environ 10 logements**.
- Au sein de l'OAE n°1 plus particulièrement, il est recommandé de favoriser des constructions sous forme de logements intermédiaires pour s'adapter à la pente et au talus existant.
- L'urbanisation de l'OAE n°1 et l'OAE n°2 est **soumise à la réalisation du tronçon de voirie** commun aux deux opérations. L'urbanisation de ce secteur d'OAP n'est pas soumise à un phasage d'ouverture à l'urbanisation : l'OAE n°1 et l'OAE n°2 peuvent chacune constituer la première phase d'aménagement du secteur d'OAP. Cependant, afin d'étaler dans le temps l'offre en logements sur ce secteur, **l'ouverture à l'urbanisation de la dernière OAE est soumise à la réalisation d'au moins 75% des logements de la précédente OAE**.
- L'espace de stationnement [P1] n'est pas soumis à une temporalité de réalisation ou une condition d'urbanisation. La voie de desserte de cet espace par le Nord (voie facultative) n'est concernée par aucune obligation de réalisation mais sa création est autorisée. Cette potentielle voie de desserte, si elle est réalisée, n'est pas soumise à une opération d'ensemble (ni l'OAE n°1 et ni l'OAE n°2).

ONMANDATION
REFG



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Au sein de l'OAE n°1, les typologies d'habitat autorisées sont les **logements intermédiaires** et les **logements en bande**.
- Au sein de l'OAE n°2 doit accueillir **environ 10 logements**. Les typologies d'habitat autorisées sont les **logements en bande**, les **logements jumelés** et les **logements individuels**.
- Au sein de l'OAE n°1, les constructions devront être de type **R+1**. Les combles pourront être aménagés. Sur le reste du secteur d'OAP (OAE n°2 et hors OAE), les constructions pourront être de **plain-pied ou être de type R+1** (rez-de-chaussée et un étage). Les combles pourront être aménagés sur l'ensemble du site d'OAP.
- Au sein de l'OAE n°1, l'emprise au sol des constructions est libre.
- Tous les projets de constructions doivent **s'adapter au terrain et non l'inverse**. La nature de la pente, le talus existant et le positionnement des accès par rapport aux voies doivent conditionner l'ensemble du projet. Les garages et les accès voitures doivent être au niveau de la voie ou être intégrés à la pente.
- Au sein des OAE n°1 et n°2, les constructions devront respecter **une implantation en retrait** vis à vis de la limite Ouest du secteur d'OAP, comme figuré par le schéma d'aménagement, afin de prendre en compte le risque feu de forêt. En raison de la localisation du secteur d'OAP, de la défense incendie existante et de la surface mesurée du boisement adjacent, le recul minimal que devront respecter les constructions est réduit à 8 mètres.



Desserte et mobilité :

- De part et d'autre du tronçon de la voie de desserte interne nouvellement créée commun aux deux OAE (tronçon raccordant le site à l'avenue de La Canéda) **une bande enherbée d'au moins deux mètres de largeur** devra être aménagée comme figuré par le schéma d'aménagement.
- Au sein de l'OAE n°1, **un stationnement collectif mutualisé [P2]** (dont la localisation préférentielle est indiquée par le schéma d'OAP) devra être aménagé avec **environ 30 places de stationnement**. L'aménagement de cette aire de stationnement devra assurer la préservation et la valorisation de la borie existant sur le site. L'aire de stationnement devra rester perméable et être arborée. Des espaces de stationnements extérieurs et garages pourront compléter l'offre au sein des terrains de l'opération. L'aire de stationnement [P2] devra être séparée des habitations par une haie dense.
- Au sein des OAE n°1 et n°2, les accès aux constructions devront être réalisés depuis les voies de desserte interne : **aucun accès direct aux constructions ne pourra être aménagé sur l'Avenue de La Canéda**, ni en limites nord et ouest de l'OAP.
- Au sein de l'OAE n°2, aucun accès aux constructions ne pourra être aménagé depuis l'aire de stationnement [P1] située au sud.
- Les accès aux nouvelles constructions donnant sur les voies de desserte interne nouvellement créées devront être **mutualisés** les uns avec les autres afin de réduire leur nombre. En l'absence de mutualisation, les accès aux constructions devront être **jumelés**.
- Au sein de l'OAE n°2, **une liaison douce** devra être assurée entre l'opération et l'aire de stationnement [P1] située au sud.



Cadre de vie :

- Le secteur devra être entouré par une haie arbustive afin de réduire l'impact de son urbanisation sur le paysage. Les arbres existants sur le secteur devront être préservés autant que possible.
- **Les murets sont autorisés** à l'alignement des voies publiques, sous réserve d'une hauteur maximale de 1,5 mètre et de respecter les règles générales du PLUi en matière de qualité des murs de clôture.
- Au sein de l'OAE n°1, **un espace végétal et libre de construction [A], de statut public ou privé mais restant ouvert et accessible, devra être aménagé** : il devra permettre le cheminement des mobilités douces en recul de l'avenue de la Canéda, et être connecté au trottoir existant le long de l'avenue. Cet espace vise à prendre en compte le passage de la ligne Haute Tension existante, et devra respecter une implantation linéaire parallèle à l'avenue de La Canéda. Sous réserve de rester ouvert au public, des haies végétales arbustives pourront être implantées en limites dans un soucis de sécurité vis à vis de l'avenue de La Canéda et d'aménagement paysager. L'aménagement de cet espace ouvert au public devra veiller à respecter les principes de sécurité liés au passage de la ligne à Haute Tension, notamment en matière de plantations arborées. Cet espace végétal devra intégrer **un cheminement doux complémentaire au trottoir existant le long de l'Avenue de La Canéda et connecté avec celui-ci**.

• Pour l'aménagement des espaces publics ou ouverts au public, et notamment l'espace [A] au sein de l'OAE n°1, l'implantation de mobiliers urbains, type bancs, constituerait un atout pour le cadre de vie des futurs logements. Sous réserve d'une sécurisation vis à vis de l'avenue de La Canéda, cet espace ouvert au public [A] pourrait également accueillir un espace de jeux pour enfants qui contribuerait à l'attractivité et la qualité de vie des nouveaux logements.

• Au sud de l'OAP, **l'aire de stationnement [P1] est destinée à un stationnement public, en lien avec le complexe sportif de La Canéda** situé de l'autre côté de l'avenue. Cette aire de stationnement devra disposer d'un revêtement perméable et être arborée de façon à garantir des espaces ombragés. Un traitement végétal spécifique devra être réalisé en limites séparatives avec les espaces résidentiels, comme figuré par le schéma d'OAP : ce traitement végétal doit contribuer à limiter l'impact visuel du stationnement et jouer un rôle de barrière visuelle afin de préserver le cadre de vie de ces espaces résidentiels. Le long de l'avenue de La Canéda, l'aménagement des abords et de l'accès à l'aire de stationnement devront veiller à **une intégration paysagère du stationnement visible depuis l'avenue de La Canéda** à travers un ou plusieurs alignement d'arbres, en écho à l'alignement d'arbres existant le long du complexe sportif. Outre son intégration paysagère, l'aménagement de l'aire de stationnement devra intégrer une traversée piétonne sécurisée sur l'avenue de La Canéda, afin de permettre une continuité piétonne sécurisée entre l'aire de stationnement et le complexe sportif.

- L'utilisation de mobilier urbain qualitatifs en bois permettrait de donner un cachet intéressant au secteur et de maintenir un caractère naturel sur cet espace végétal.
- L'implantation d'un système d'éclairage public à l'énergie solaire sur l'ensemble du secteur permettrait d'augmenter le sentiment de sécurité dans le quartier.

COMMUNE DE SARLAT-LA-CANÉDA

N°25- Secteur Charles Péguy



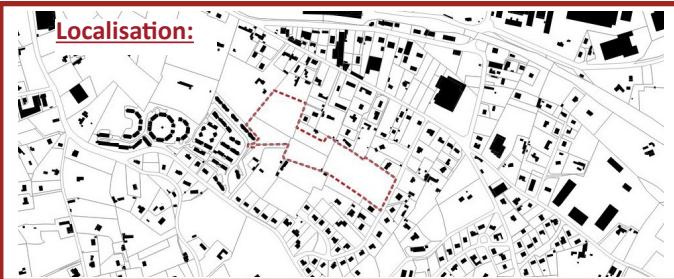
Eléments clés

Zone: à urbaniser (AU)

Surface : 3,1 ha dont 3,1 ha aménageables

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: 22 à 28 logements



143

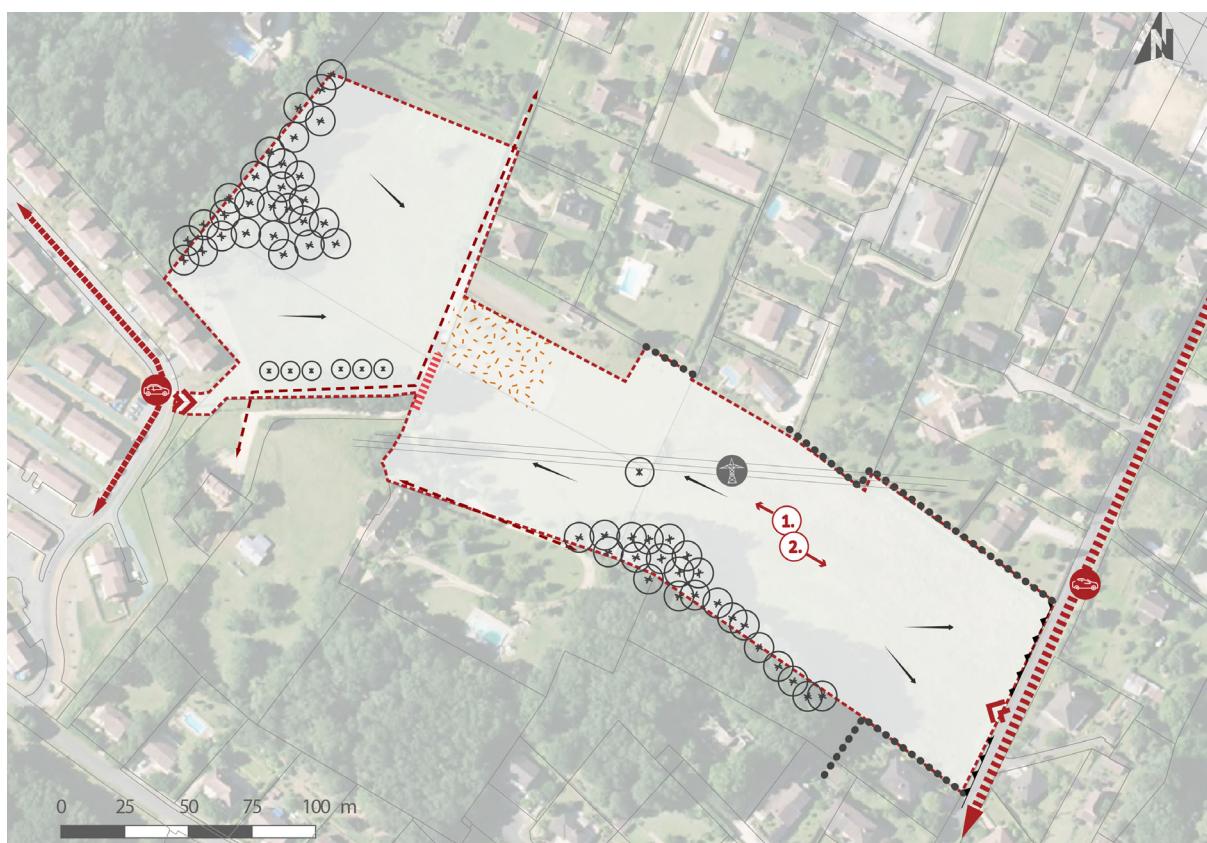


Analyse du site:

Situé à environ 850 mètres du rond-point du Pontet, ce secteur d'OAP est stratégique dans la mesure où il s'agit d'un espace non construit complètement inséré au sein du tissus urbain de la commune. Bordé au Sud par un boisement dense, ce secteur accueille aujourd'hui des espaces de prairie. Il se caractérise par l'existence de moyennes pentes et est traversé par une ligne haute tension. Il est desservi principalement par la rue Charles Péguy qu'il longe sur sa limite Est.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Un terrain légèrement pentu et bordé au Sud par un boisement dense.

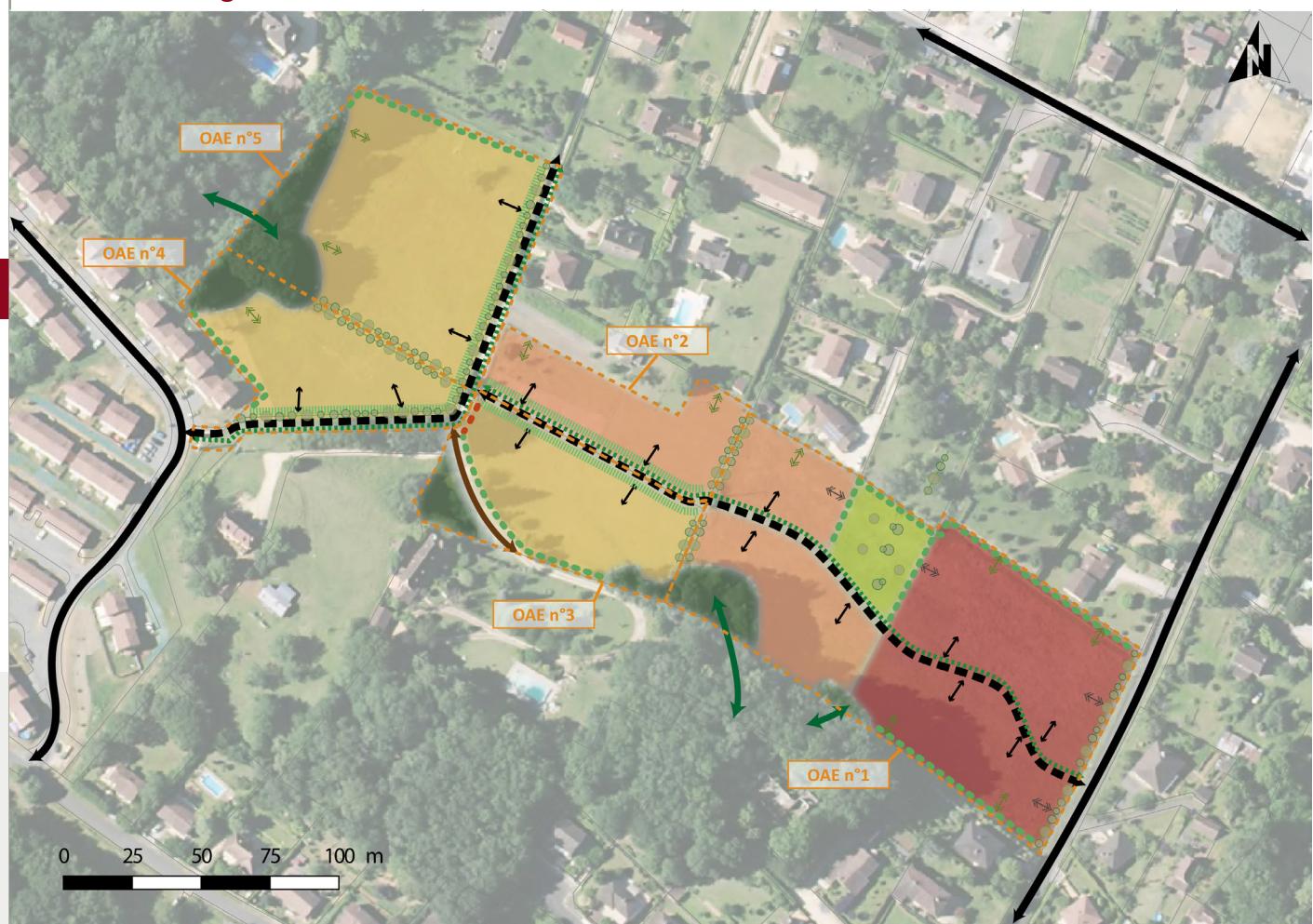
Cittanova



Un secteur non construit au sein du tissu résidentiel O.A.P.

O.A.P.

Schéma d'aménagement



144

PN

Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à l'accueil de logements autorisant les logements collectifs, les logements intermédiaires et les logements en bande

Espace destiné à l'accueil de logements autorisant les logements intermédiaires, les logements en bande et les logements jumelés

Espace destiné à l'accueil de logements autorisant les logements jumelés et les logements individuels

Espace vert privé ou public à créer avec l'aménagement d'espaces récréatifs et/ou de jeux pour enfants. Cet espace doit rester ouvert et accessible au public

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

←→ Voie structurante existante

←→ Voie en double sens à créer. Des places de stationnement public devront également être aménagées ponctuellement le long de ces voies.

→ Principe d'accès aux constructions et/ou opération d'aménagement depuis les voies et emprises publiques (nombre et position indicatifs)

← Accès privé existant à préserver

→ Un cheminement doux sécurisé commun ou propre à destination des piétons et des cycles devra être aménagé le long des nouvelles voies créées pour assurer la desserte du secteur d'OAP

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Boisements à conserver et entretenir : les arbres existants doivent être maintenus

●●●●● Créer un alignement d'arbres de hautes tiges

●●● Arborer l'espace : plantations d'arbres de hautes tiges (localisation et nombre à titre indicatif)

||||||| Création d'une bande enherbée d'au moins 2m de largeur, le long des voies publiques ou privées

←→ Corridor forestier à préserver : assurer une continuité boisée et la perméabilité des déplacements des espèces

●●●●● Traitement végétal arbustif et arboré dense à réaliser pour assurer l'intégration paysagère des aménagements et constructions, et limiter les nuisances visuelles ou sonores

●●●●● Préserver le muret en pierres existant ou aménager un muret en pierres

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

←→ Principe d'implantation en recul de l'emprise de la voie ou des espaces publics à respecter

←→ Principe d'implantation des constructions en recul des limites séparatives de fond de parcelle

MISE EN OEUVRE

○○○○○ Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- L'OAE n°1 doit accueillir **12 à 15 logements**. Les **logements collectifs** sont autorisés uniquement sous la forme de petits collectifs, regroupant au maximum 6 logements par bâtiment.
- L'OAE n°2 doit accueillir **4 à 5 logements**.
- L'OAE n°3 doit accueillir **2 à 3 logements**.
- L'OAE n°4 doit accueillir **10 logements sociaux et/ou conventionnés**.
- L'OAE n°5 doit accueillir **20 logements sociaux et/ou conventionnés**.
- L'urbanisation de toutes les OAE est soumise à la réalisation du tronçon de voirie desservant les opérations comme indiqué sur le schéma d'aménagement.
- L'urbanisation de ce secteur d'OAP est pas soumise à un phasage, excepté pour les OAE n°2 et n°3. Pour ces deux OAE, **l'urbanisation est autorisée sous réserve qu'au moins 50% des logements de l'OAE n°1 aient été réalisés**, ou que 50% des logements cumulés des OAE n°4 et n°5 aient été réalisés.

145



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les constructions pourront être de **plain-pied** ou être de type **R+1** (rez-de-chaussée et un étage). Les combles pourront être aménagés.
- Au sein de OAE n°1, les constructions devront respecter **une implantation en recul** d'au moins 2 m vis à vis des limites séparatives adjacente à l'espace vert.
- Au sein de l'OAE n°1, les constructions devront respecter **une implantation en recul** d'au moins 5 m vis à vis de la limite du domaine public de la rue Charles Péguy à l'Est du secteur d'OAP.
- Tous les projets de constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. La nature de la pente, le talus existant et le positionnement des accès par rapport aux voies doivent conditionner l'ensemble du projet. Les garages et les accès voitures ou être intégrés à la pente.
- Au sein de l'OAE n°1, les toitures plates sont autorisées pour les logements collectifs **sous réserve d'être végétalisées ou sous réserve d'être aménagées pour constituer un espace utilisé commun ou privé** (toit terrasse privé pour un logement, plusieurs, ou collectif pour tous les logements du bâtiment) **ou d'être végétalisées**.



Desserte et mobilité :

- De part et d'autre du tronçon de la voie de desserte interne nouvellement créée au sein des OAE n°2 et n°3, **une bande enherbée** d'au moins deux mètres de largeur devra être aménagée comme figuré par le schéma d'aménagement.
- A l'Ouest du tronçon de la voie de desserte interne nouvellement créées au sein des OAE n°3 et n°4, **une bande enherbée** d'au moins deux mètres de largeur devra être aménagée comme figuré par le schéma d'aménagement.
- Au sein de l'OAE n°1, les accès aux constructions devront être réalisés depuis la nouvelle voie de desserte interne : **aucun accès direct aux constructions ne pourra être aménagé sur la rue Charles Péguy**.
- Au sein de l'OAE n°1, **un espace vert** devra être aménagé : il devra être connecté au cheminement doux aménagé le long de la voie de desserte de l'OAE.

- L’OAE n°1 devra assurer la réalisation d’au moins 5 places libres d'accès le long de la voie de desserte à créer, sur le tronçon inhérent à son opération. Ces places de stationnement devront être aménagée de façon linéaire, parallèle à la voie, et ne pas compromettre le cheminement doux adjacent prévu par le schéma d’aménagement.
- Les OAE n°2, 3, 4 et 5 devront assurer la réalisation chacune d’au moins deux places visiteurs, linéaires et parallèles à la voie de desserte. Ces places de stationnement seront aménagées sur les bandes enherbées prévues par le schéma d’aménagement, et devront rester perméables.
- Pour l’ensemble des OAE, les places de stationnements aménagées telles que prévues ci-dessus devront être séparées les unes des autres par au moins un arbre de haute tige planté le long de la voie de desserte (sur la bande enherbée pour les OAE n°2 à 5).



Cadre de vie :

- Au sein de l’OAE n°1, **l’espace vert devra représenter au moins 15% de l’emprise de l’OAE**, sans pouvoir être inférieur à 900 m². Il devra être aménagé pour assurer une fonction de promenade et/ou récréative à destination des résidents des futures opérations et des quartiers adjacents existants. Dans tous les cas, il devra assurer la plantation d’arbres de haute tige isolés et groupés afin de créer des îlots ombragés.
- Cet espace vert de l’OAE n°1 devra respecter une implantation adjacente à la voie de desserte interne nouvellement créée. Si le schéma d’aménagement prévoit son implantation au Nord de la voie de desserte, son implantation au Sud de la voie pourra être envisagée sous réserve du respect des objectifs et orientations de l’OAP. Sous réserve de rester ouvert au public, des haies végétales arbustives denses devront être implantées en limites avec les espaces résidentiels. Cependant, en limite avec l’espace public constitué par l’emprise de la voie de desserte, les clôtures ne sont pas autorisées et les aménagements devront veiller à préserver la visibilité sur cet espace vert depuis la voie.
- Les murets sont autorisés à l’alignement des voies publiques, sous réserve d’une hauteur maximale de 1,5 mètre et de respecter les règles générales du PLUi en matière de qualité des murs de clôture.
- Les eaux pluviales devront être gérées à l’échelle de chaque OAE, par un système de noues, de fossés, ou l’aménagement d’un bassin de rétention.
- Lorsque le schéma d’OAP prévoit la préservation d’un corridor forestier, il s’agit d’**assurer la perméabilité des aménagements au déplacement des espèces**. A ce titre, les clôtures aménagées en limite d’espaces boisés à préserver, concernés par un principe de corridor à préserver au titre du schéma d’aménagement, devront prendre la forme de haies végétales : les murs, murs bahuts ou murets ne sont pas autorisés. Ces clôtures végétales devront veiller à disposer au moins ponctuellement d’arbres de haute tige assurant la transition d’un espace boisé à un espace de jardin. Elles pourront éventuellement être doublées d’un grillage noyé dans la haie, sous réserve que ce grillage soit perméable à la circulation de la petite faune et respecte donc l’une des conditions suivantes :

> grillage surélevé garantissant un espace minimal de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas du grillage,
> grillage ajouré grâce à des mailles carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum.

- Les arbres isolés existants sur le secteur devront être préservés autant que possible.
- Lorsque cela est indiqué par le schéma d’aménagement de l’OAP, les opérations devront assurer un traitement végétal arbustif et arboré. Ce traitement végétal doit permettre d’assurer l’intégration des nouvelles constructions et de limiter les nuisances sonores ou visuelles vis à vis des espaces résidentiels déjà existants. Il s’agit donc de limiter les nuisances et conflits de voisinages potentiels en réalisant des barrières végétales, notamment autour des espaces destinés à accueillir une densité de logements plus importantes (comme dans l’OAE n°1 par exemple).
- Lorsque cela est prévu par le schéma d’aménagement de l’OAP, l’aménagement d’alignements arbres de haute

tige devra être réalisé parallèlement aux limites séparatives entre les différentes OAE (de part et d'autre).

- Pour l'aménagement de l'espaces public ou ouvert au public au sein de l'OAE n°1, l'implantation de mobiliers urbains, type bancs, constituerait un atout pour le cadre de vie des futurs logements. Sous réserve d'une sécurisation vis à vis de la voie de desserte, cet espace ouvert au public pourrait accueillir un espace de jeux pour enfants qui contribuerait à l'attractivité et la qualité de vie des nouveaux logements.
- L'utilisation de mobilier urbain qualitatifs en bois permettrait de donner un cachet intéressant au secteur et de maintenir un caractère naturel sur cet espace végétal.
- L'implantation d'un système d'éclairage public à l'énergie solaire sur l'ensemble du secteur permettrait d'augmenter le sentiment de sécurité dans le quartier.

COMMUNE DE SARLAT-LA-CANÉDA

N°26- Secteur Marcel Cerdan



Eléments clés

Zone: à urbaniser (AU)

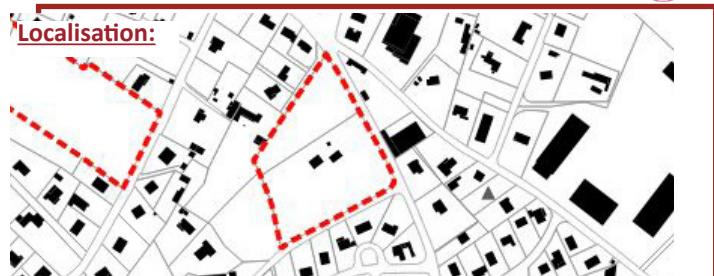
Surface : 1,4 ha dont 1,4 ha aménageables

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: 10 à 14 logements



Localisation:

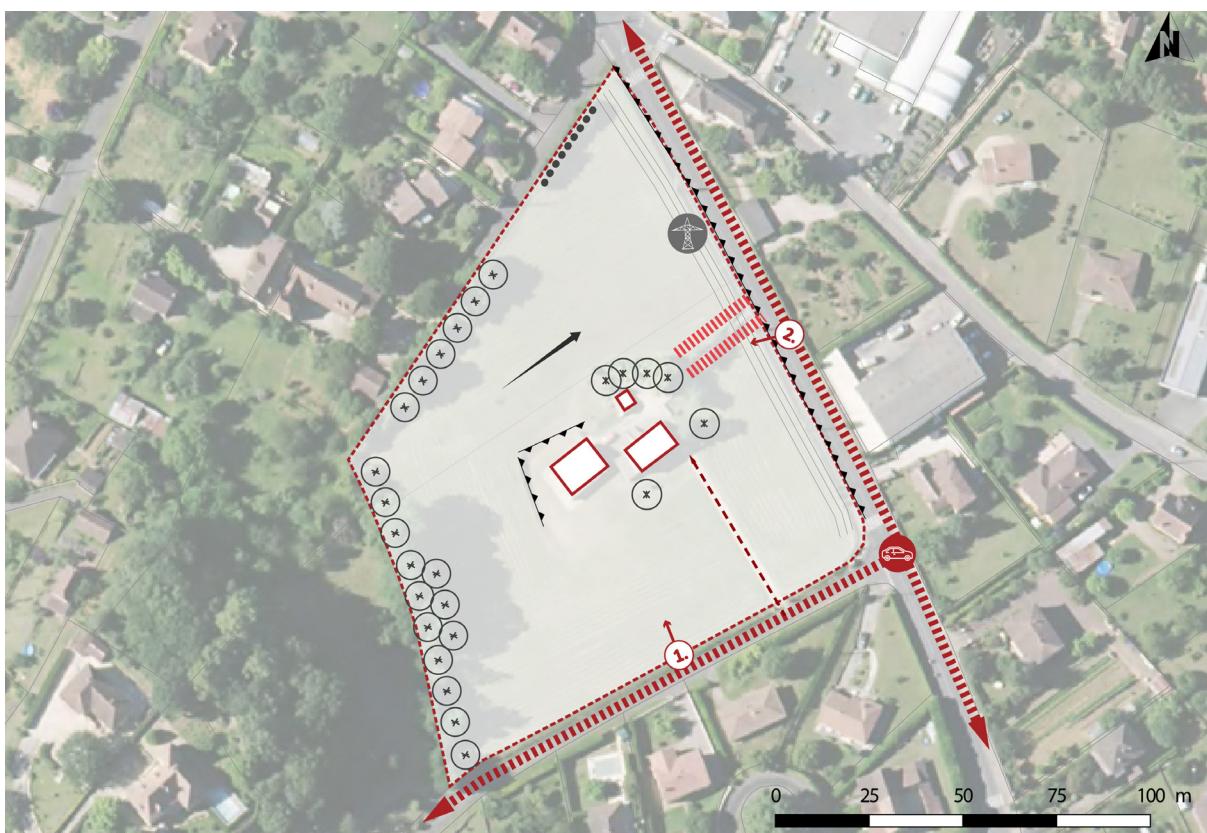


Analyse du site:

Situé à proximité de la RD704, axe structurant d'entrée de ville Est de la commune et bénéficiant d'une offre importante en commerces et services, ce secteur d'OAP est localisé au croisement de l'avenue de la Canéda et de la rue Marcel Cerdan. Il accueille aujourd'hui une résidence secondaire sur un espace vaste en plein cœur du tissu urbanisé de la commune. Il représente ainsi un secteur stratégique où accueillir le développement résidentiel de demain. Ce site se caractérise par une bonne qualité urbaine des constructions et des éléments bâtis (murets en pierre sèche notamment).



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :

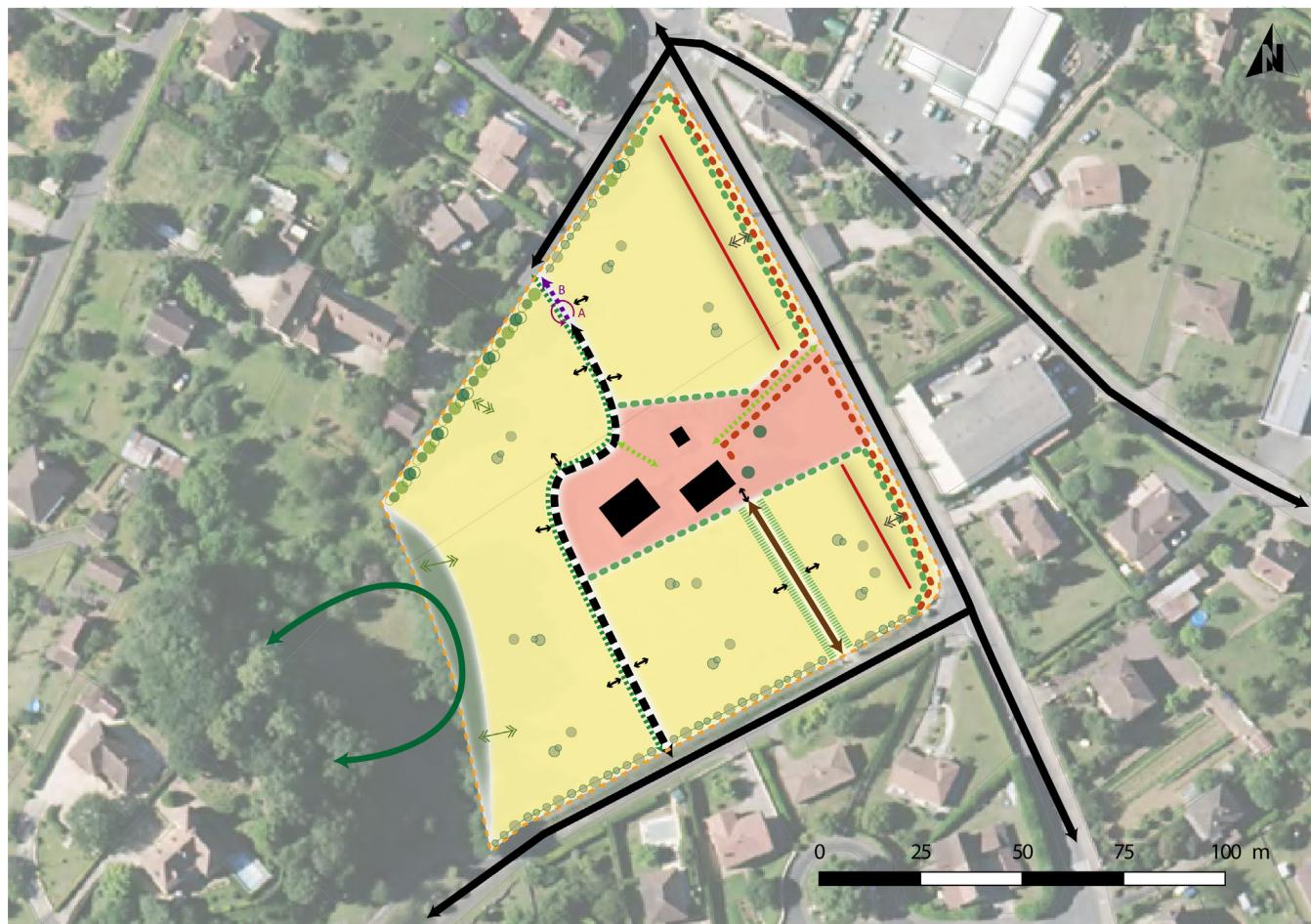


Vue sur les constructions depuis la rue Marcel Cerdan



Ancien accès bordé par des murets

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Espace déjà construit : destiné à conserver une fonction résidentielle ou bien destiné à muter pour devenir un lieu de vie collective. L'aménagement d'équipements et services publics ou d'intérêt général (type maison de quartier, salles mises à disposition d'associations) est autorisé au sein des constructions existantes, sous réserve d'être compatible avec le voisinage résidentiel.
- Constructions existantes

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ←→ Voie structurante existante
- ↔ Voie en double sens à créer. Des places de stationnement public devront également être aménagées ponctuellement le long de ces voies.
- Principe d'accès aux constructions et/ou opération d'aménagement depuis les voies et emprises publiques (*nombre et position indicatifs*)
- ← Accès privé existant à préserver

Deux scénarios :

- (A) Scénario A : la voie de desserte interne se termine en impasse
- (B) Scénario B : bouclage, la voie de desserte interne donne sur la voie privée au Nord du site (allée Grâce Kelly)

Un cheminement doux sécurisé à destination des piétons devra être aménagé le long des nouvelles voies créées.

Liaisons douces à créer dans le cas où l'espace central déjà bâti du secteur serait aménagé en espace de vie collective, d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette orientation n'est pas applicable si cet espace central conserve une fonction d'habitat

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- ↔ Principe d'implantation des constructions en recul des limites séparatives
- ↔ Principe d'implantation en recul de l'emprise de la voie ou des espaces publics à respecter
- Alignement des constructions vis à vis des limites de l'emprise publique de l'avenue de La Canéda

MISE EN OEUVRE

- L'aménagement du secteur d'OAP est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Boisements à conserver et entretenir : les arbres existants doivent être maintenus

Créer un alignement d'arbres de hautes tiges

Maintenir l'alignement d'arbres existant

Maintenir les arbres remarquables

Arborer l'espace : plantations d'arbres de hautes tiges (*localisation et nombre à titre indicatif*)

Création d'une bande enherbée d'au moins 2m de large de part et d'autre de l'accès existant

Traitement végétal arbustif et arboré dense à réaliser pour assurer l'intégration paysagère des aménagements et constructions, et limiter les nuisances visuelles ou sonores

Préserver le muret en pierres existant

Corridor forestier à préserver : assurer une continuité boisée et la perméabilité des déplacements des espèces

150

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- L'urbanisation du site d'OAP est **soumis à la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE)**.
- Le site d'OAP doit accueillir **10 à 14 logements**.
- Les constructions pourront y être réalisées sous réserve que le tronçon de la voie de desserte nouvelle ou que l'accès existant prévus en limite Est- du secteur desservant le lot et la construction ait été aménagé.

Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Sont autorisés au sein de ce secteur d'OAP les typologies de logements suivants : les **logements intermédiaires**, les **logements jumelés** et les **logements individuels**.
- En limite Ouest et Nord du secteur d'OAP, les constructions devront respecter **une implantation en recul** vis à vis des limites du site d'OAP, sans que ce recul ne puisse être inférieur à 5 mètres.
- En limite Est du secteur d'OAP, les constructions devront respecter **une implantation en recul** d'au moins 5 m vis à vis de la limite du domaine public de l'avenue de La Canéda.
- En limite Est du secteur d'OAP, les constructions devront respecter **un principe d'alignement identique**, vis à vis de la limite du domaine public de l'avenue de La Canéda, et comme indiqué par le schéma d'aménagement afin de créer un front bâti. Comme le prévoit le schéma d'aménagement de l'OAP, cet alignement des constructions vis à vis de l'avenue de La Canéda pourra être différent entre le Nord et le Sud de l'espace central déjà construit autorisant des fonctions autres que résidentielles, sous réserve de respecter le recul minimal imposé ci-dessus.
- Tous les projets de constructions doivent **s'adapter au terrain et non l'inverse**. La nature de la pente, les talus éventuels existants et le positionnement des accès par rapport aux voies doivent conditionner l'ensemble du projet. Les garages et les accès voitures doivent être au même niveau que les voies ou être intégrés à la pente.
- A l'Est de la voie de desserte nouvelle créée comme le prévoit le schéma d'aménagement de l'OAP, il est recommandé de favoriser des constructions sous forme de logements intermédiaires pour s'adapter à la topographie marquée.

COMMANDATION

Desserte et mobilité :

- La nouvelle voie de desserte créée, desservant le site depuis la rue Marcel Cerdan, doit être aménagée **soit en impasse ou soit en bouclage sortant sur la voie privée au Nord** (allée Grâce Kelly).

- La sortie en bouclage entre la rue Marcel Cerdan et l'allée Grâce Kelly est recommandée.
- De part et d'autre de l'accès existant à préserver (accès donnant sur la rue Marcel Cerdan, au Sud-est du secteur d'OAP), **une bande enherbée** d'au moins deux mètres de large doit être aménagée.
- Les accès aux nouvelles constructions depuis les nouvelles voies de desserte à créer devra assurer une **mutualisation** à l'échelle de l'ensemble du secteur d'OAP, afin de diminuer autant que possible le nombre d'accès. En l'absence de mutualisation, les accès devront être **jumelés**.
- Excepté celui existant à préserver en limite Sud-est du secteur par le schéma d'aménagement de l'OAP, le reste des accès aux constructions du secteur d'OAP devra être réalisés depuis la voie de desserte interne nouvellement créée : **aucun accès direct ne pourra être aménagé sur l'Avenue de La Canéda, ni en limites nord et ouest de l'OAP**.
- Au sein du secteur d'OAP, un **cheminement doux** à destination des piétons devra être aménagé, longeant la nouvelle voie de desserte interne au secteur.
- Dans le cas où l'espace central du secteur d'OAP, déjà construit, aurait une fonction autre que résidentielle, deux liaisons douces devront être aménagées :
 - > entre cet espace central et la voie de desserte interne nouvellement créée
 - > entre cet espace central et l'avenue de La Canéda en exploitant l'allée existante bordée par des murets à préserver.
- Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble (OAE), **environ 10 places de stationnement** ouvertes et accessibles devront être aménagées le long de la voie de desserte interne nouvellement créée. Ces places de stationnement devront être aménagée de façon linéaire, parallèle à la voie, et ne pas compromettre le cheminement doux adjacent prévu par le schéma d'aménagement. Les places de stationnements aménagées telles que prévues ci-dessus devront être séparées les unes des autres par au moins un arbre de haute tige planté le long de la voie de desserte.
- Les places de stationnement à réaliser pour les logements sont définies par le règlement écrit du PLUi. Elles pourront être **gérées à la parcelle ou bien de façon mutualisée à l'échelle de l'ensemble du secteur d'OAP** sous la forme d'une ou deux aires de stationnement au maximum. Dans ce cas, les aires de stationnement devront garantir une capacité d'accueil similaire : deux places par logements, une place par logements locatifs sociaux. Ces aires ne pourront pas être réalisées en limite de l'avenue de La Canéda. S'il est fait le choix d'aménager une ou deux aire de stationnement mutualisée pour gérer le stationnement résidentiel du secteur, alors la ou les aires devront respecter les orientations suivantes :
 - > une aire de stationnement doit disposer d'un revêtement perméable et être arborée de façon à garantir des espaces ombragés,
 - > un traitement végétal spécifique devra être réalisé en limites séparatives avec les espaces résidentiels : ce traitement végétal doit contribuer à limiter l'impact visuel du stationnement et jouer un rôle de barrière visuelle afin de préserver le cadre de vie de ces espaces résidentiels.



Cadre de vie et environnement :

- **Les murets sont autorisés à l'alignement des voies publiques**, sous réserve d'une hauteur maximale de 0,5 mètre et d'un aspect (matériaux, tons, techniques) identique au muret existant le long de l'avenue de La Canéda qui est à préserver.
- Lorsque le schéma d'OAP prévoit la préservation d'un corridor forestier, il s'agit d'**assurer la perméabilité des aménagements au déplacement des espèces**. A ce titre, les clôtures aménagées en limite d'espaces boisés à préserver, concernés par un principe de corridor à préserver au titre du schéma d'aménagement, devront

prendre la forme de haies végétales : les murs, murs bahuts ou murets ne sont pas autorisés. Ces clôtures végétales devront veiller à disposer au moins ponctuellement d'arbres de haute tige assurant la transition d'un espace boisé à un espace de jardin. Elles pourront éventuellement être doublées d'un grillage noyé dans la haie, sous réserve que ce grillage soit perméable à la circulation de la petite faune et respecte donc l'une des conditions suivantes :

- > grillage surélevé garantissant un espace minimal de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas du grillage,
- > grillage ajouré grâce à des mailles carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum.

- Au sein des espaces résidentiels et des lots de logements, la plantation d'arbre de haute tige est souhaitée afin d'arborer le secteur.
- Lorsque cela est indiqué par le schéma d'aménagement de l'OAP, les opérations devront assurer un traitement végétal arbustif et arboré (pouvant jouer le rôle de clôture mais dans ce cas en assurant une densité végétale suffisante). Ce traitement végétal doit permettre d'assurer l'intégration des nouvelles constructions et de limiter les nuisances sonores ou visuelles vis à vis des espaces résidentiels déjà existants. Il s'agit donc de limiter les nuisances et conflits de voisinages potentiels en réalisant des barrières végétales, notamment vis à vis des nuisances routières potentielles existante sur l'avenue de La Canéda.
- En limite Nord du secteur d'OAP, **les alignements d'arbres existants devront être préservés et renforcés.** En limite Sud du secteur d'OAP, un alignement d'arbres de haute tige sera réalisé le long de la rue Marcel Cerdan. Dans tous les cas, ces alignements d'arbres à créer devront être réalisés indépendamment et en plus de l'aménagement éventuel des clôtures.

COMMUNE DE SARLAT-LA-CANÉDA

N°27- Secteur des Presses

!

Eléments clés

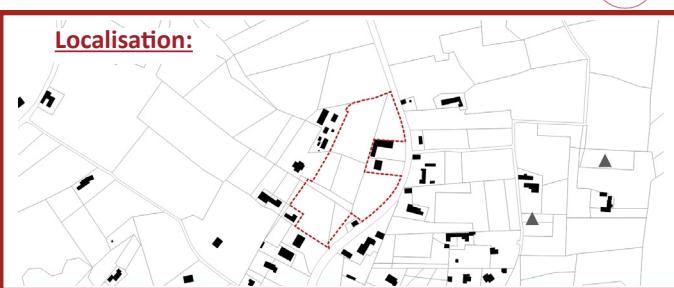
Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

Surface : 1,36 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: 6 à 8

?



153

Analyse du site:

Situé au nord de la commune de Sarlat, entre des constructions d'habitation existantes et la route départementale 704, ce secteur est desservi par un accès privé .

Il présente une pente relativement importante vers la route départementale. Il est ponctué au sud d'arbres remarquables. La partie nord du secteur est occupé par un boisement et plusieurs vergers et espaces cultivés sont présents sur le site.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :

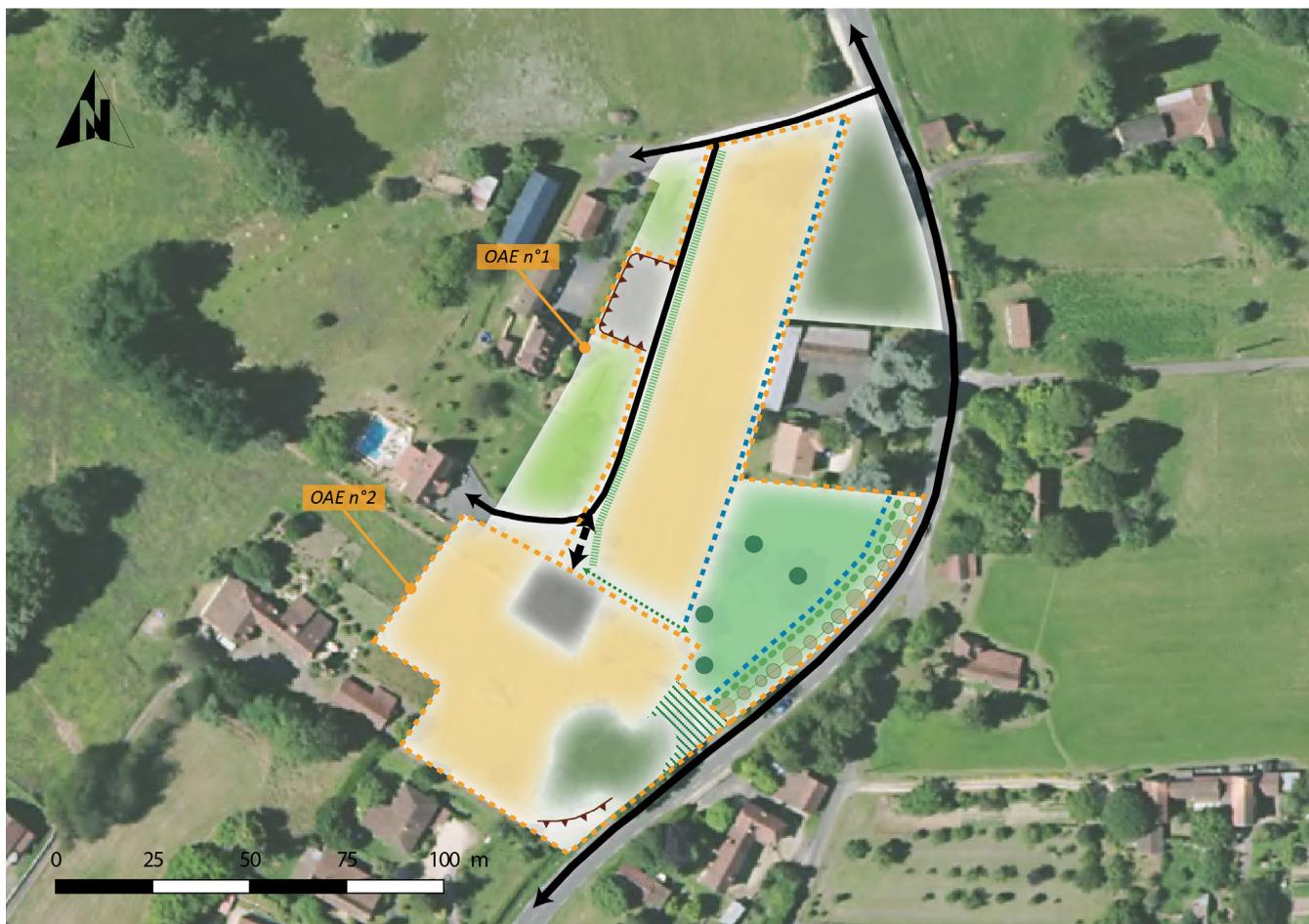


Boisements existants au nord-est du secteur, le long de la route départementale



Terrain ponctué d'arbres isolés au sud-est du secteur, présentant une pente en direction de la route départementale

Schéma d'aménagement



154



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements de faible densité
- Espace vert et/ou aire de jeux
- Espace minéral de type placette permettant la desserte des nouvelles constructions
- Espace destiné au stationnement
- Espace vert privé à préserver

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les arbres remarquables
- Créer un alignement d'arbres
- Boisement à conserver
- Traitement végétal à réaliser pour assurer l'intégration paysagère des aménagements
- Création d'une bande enherbée d'au moins 2 mètres le long de la voie publique ou privée
- Espace à conserver perméable et à arborer. Les arbres existants dans ces espaces sont à conserver.
- Aménagement d'un fossé ou d'une noue paysagère permettant la collecte des eaux pluviales et de ruissellement

ORIENTATIONS LIESES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante existante
- Voie à créer ou à requalifier (position indicative)
- Liaison douce à créer (position indicative)

MISE EN OEUVRE

- Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Ce site est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- **6 à 8 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble distinctes. **Chacune de ces OAE accueillera 3 à 4 logements**.
- Un **espace vert sera aménagé dans l'OAE n°1**, entre les nouvelles constructions et la route départementale.
- Un espace de stationnement devra être réalisé au nord-ouest de l'OAE n°1.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions pourront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- **Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la route départementale**. La desserte de ce secteur s'appuiera sur la voie privée existante qui devra être prolongée.
- A l'ouest, cette voie débouchera sur **une placette permettant la desserte de l'ensemble des constructions** de l'OAE n°2.
- Une **liaison douce devra être assurée entre la voie desservante et l'espace** vert situé à l'est. Cette liaison pourra être simplement formalisée par un recul des constructions et clôtures, mais devra garantir une largueur de cheminement d'au moins 3 mètres.
- Des **emplacements de stationnement visiteur devront être aménagés** au nord-ouest de l'OAE n°1 en contrebas des talus existants.



Cadre de vie :

- Afin de **limiter les nuisances sonores et visuelles engendrée par la proximité de la route départementale** le long du secteur, l'ensemble des boisements existants sur le site sont à conserver et à densifier.
- Un **alignement d'arbres, ainsi qu'une haie arbustive dense**, devront également être implantés le long de la route dans la partie non boisée.
- Les terrains situés le long de la route départementale devront être **aménagés comme espace vert et/ou comme une aire de jeux pour enfant**. Les arbres existants sur ces terrains devront être préservés.
- Les **talus existants** sur le secteur sont à conserver.
- **Une bande enherbée** de 2 mètres de largeur minimum devra être conservé le long de la voie existante et de son prolongement.
- Dans l'OAE n°1, **la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée à l'échelle de l'opération** par l'aménagement d'un fossé ou d'une noue paysagère en limite des terrains destinés à l'habitation. Une nouvelle paysagère devra également être aménagée à l'est de l'espace vert.
- Les terrains situés à l'ouest de la voie existante devront rester **libre de toute construction**.



N°28- Secteur Le bourg de La Canéda



Eléments clés

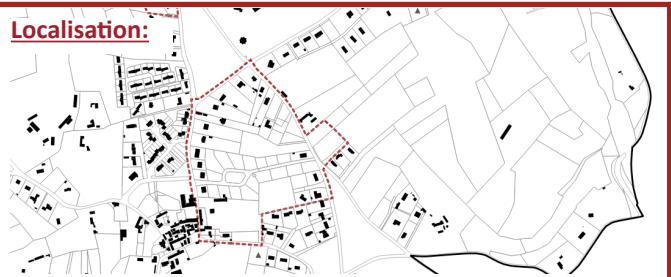
Zone: à urbaniser (AU)

Surface : 6,3 ha dont 5,1 ha aménageables

Vocation du secteur: mixte, majoritairement résidentielle

Nombre de logements à produire: 54 à 87 logements

Localisation:



Analyse du site:

Situé à proximité immédiate du centre historique du bourg de La Canéda, ce site d'OAP est stratégique : il s'agit d'un vaste espace plat englobé dans le tissu urbain et situé proche d'aménités urbaines (école, commerces et services de la RD704...). Le site est bien desservi avec des accès à l'avenue de La Canéda, à la rue Fernand Léger et la route de Montfort.

Prises de vue sur site :



Vue sur le site depuis la rue Fernand Léger



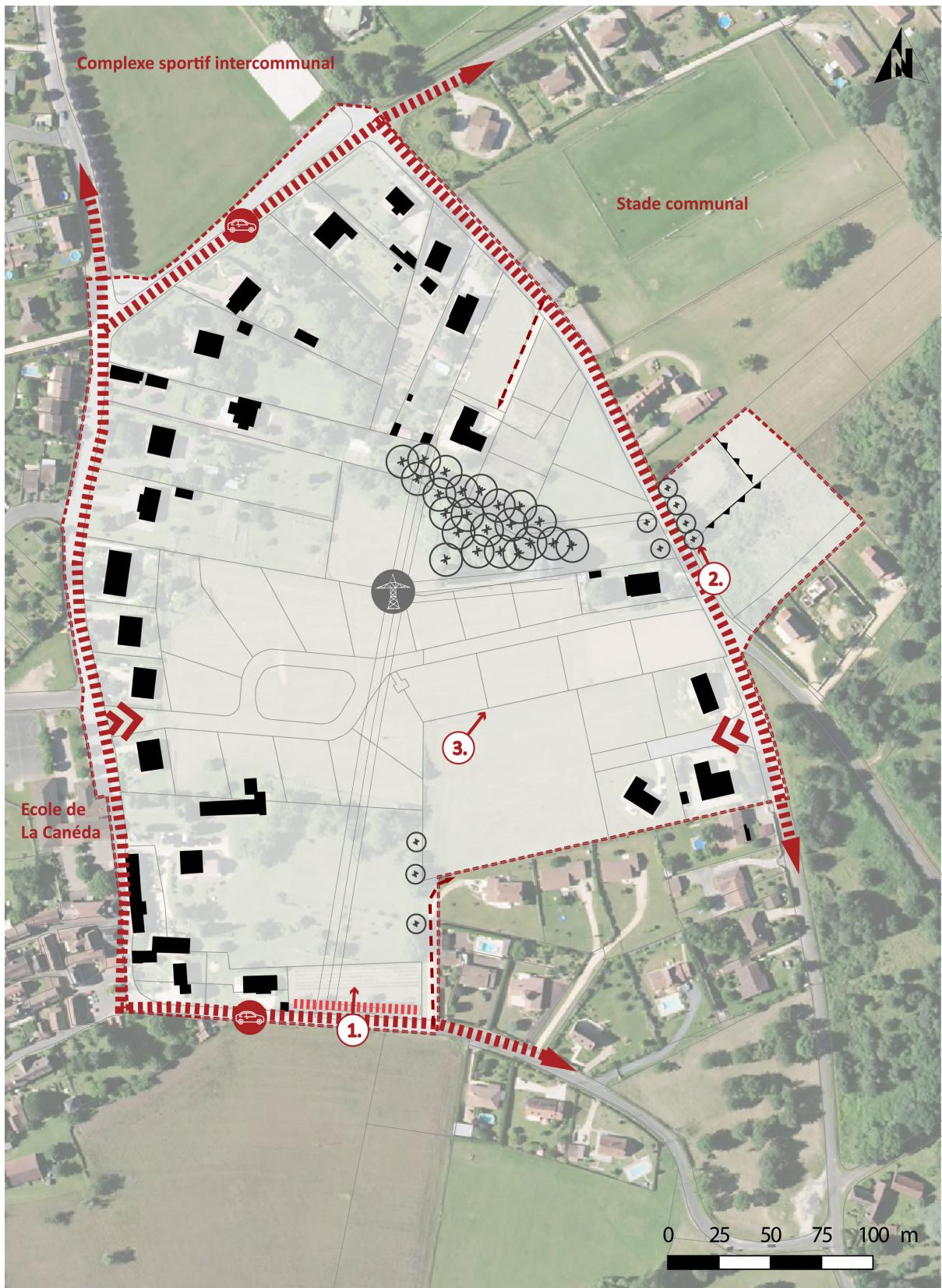
Des constructions de qualité aux abords du site d'OAP



L'espace central du site, caractérisé par l'absence de constructions. Au loin, les habitations présente le long de la rue de Montfort



Cartographie de l'état des lieux :

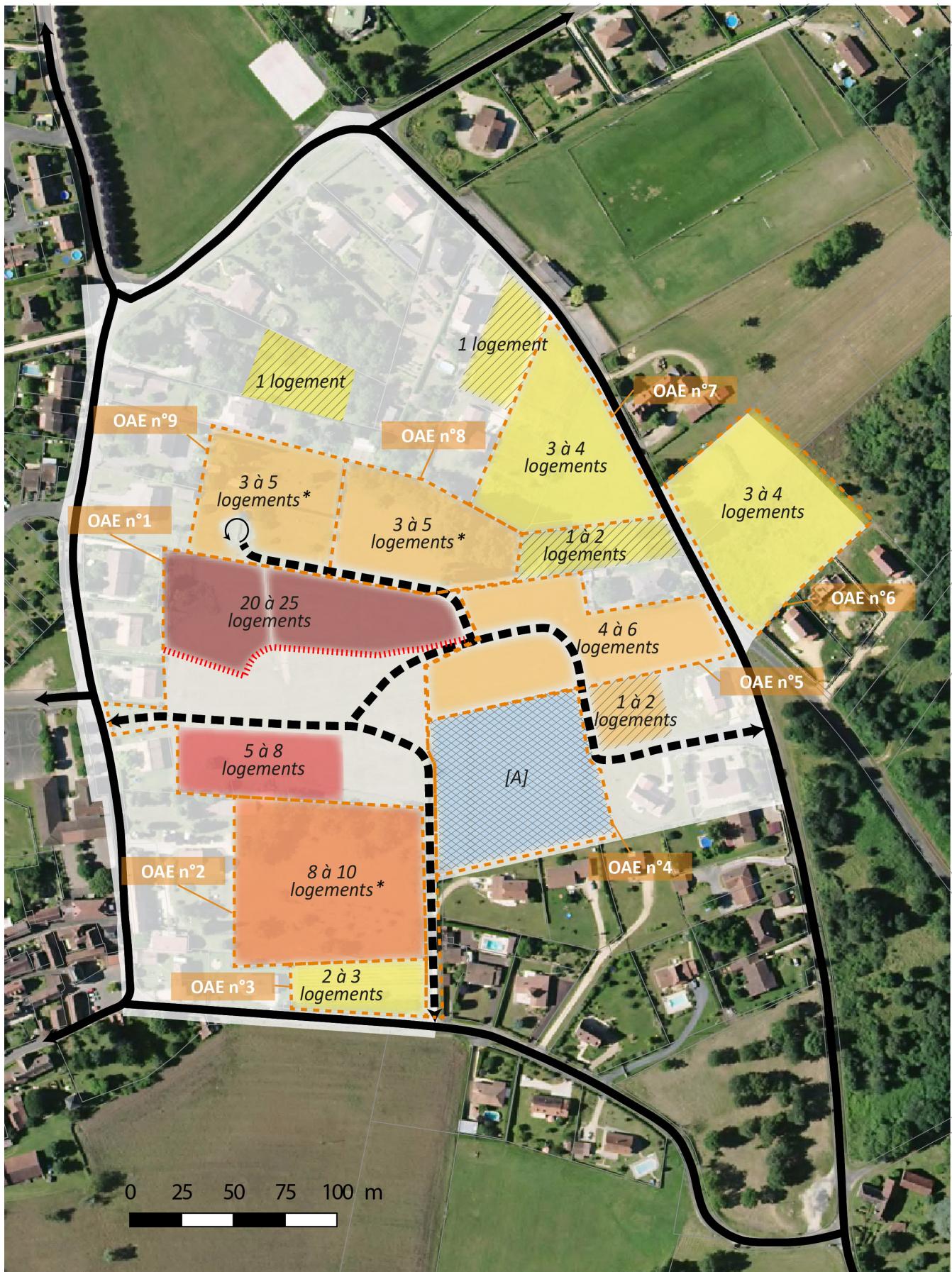


Orientations d'Aménagement de Programmation:

 **Programmation, typologies de logement et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :**

158

PN



Légende

ORIENTATIONS LIESES AUX ACCES, A LA DESSERTE

 Voie existante

 Voie à créer

MISE EN OEUVRE

 Secteur délimité par un périmètre où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

 Lots libres, non conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

VOCATION - MIXITE FONCTIONNELLE

Vocation résidentielle : différentes typologies de logements sont autorisées au sein du secteur d'OAP. Les typologies de logements autorisées sur les différents secteurs de l'OAP ont vocation à assurer une variété de offre de logements et à proposer une densité bâtie progressive.

	Logements individuels	Logements jumelés	Logements en bande	Logements intermédiaires	Logements collectifs
	✓	✓			
	✓	✓	✓		
	✓	✓	✓	✓	
			✓	✓	✓

Sur ce secteur soumis à une OAE, Trois scénarios sont autorisés :

> Une opération résidentielle conditionnée par une production de 10 à 12 logements. Typologies autorisées : logements intermédiaires, logements en bande, logements jumelés, logements individuels.

> Une opération d'hébergement spécifique à destination des personnes âgées type EHPAD, résidence médicalisée....

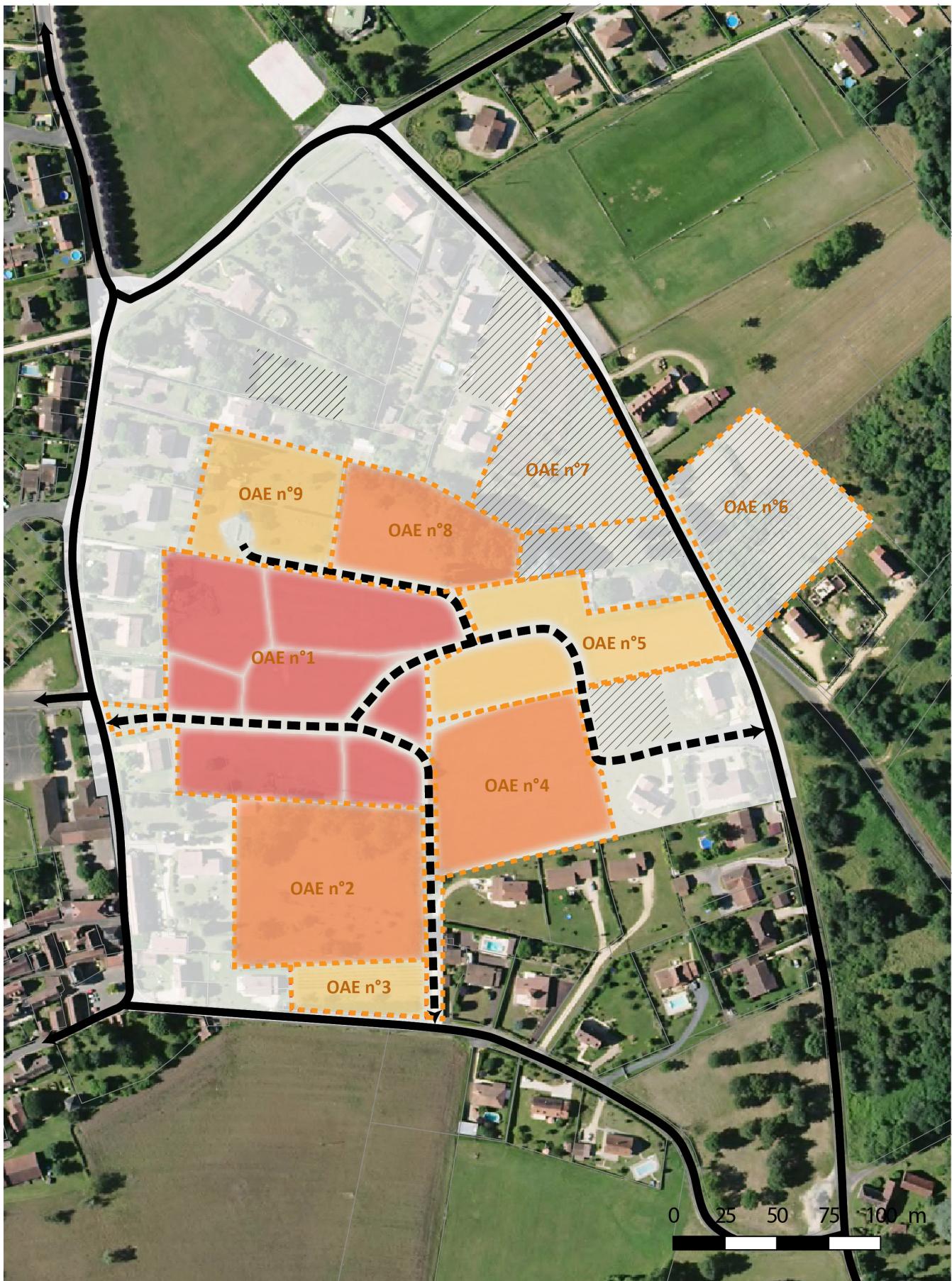
L'opération et la structure d'hébergement devront disposer d'une capacité d'accueil minimale de 15 unités (chambres, appartements, petites maisons...), en plus d'espaces intérieurs et extérieurs communs.

> Une opération mixte regroupant : une opération résidentielle de 5 à 10 logements (typologies autorisées : logements intermédiaires, logements en bande, logements jumelés, logements individuels) ET une opération d'hébergement destiné aux personnes âgées avec une capacité d'accueil de 5 à 10 unités (chambres, appartements, petites maisons) en plus d'espaces intérieurs et extérieurs communs.

 Au sein du secteur d'OAP, seule la vocation résidentielle ou d'hébergement spécifique destiné aux personnes âgées est autorisée. Une exception existe : au sein du secteur de l'OAE n°1 uniquement, l'opération d'aménagement devra assurer une mixité des fonctions urbaines avec l'aménagement de locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Ces locaux devront avoir une vocation de commerces et services de proximité. Les logements ne sont pas autorisés au rez-de-chaussé (des espaces collectifs résidentiels liés aux logements autorisés en R+1 et R+2 pourront être aménagés au rez-de-chaussé comme des locaux communs techniques ou de poubelle, ou des espaces de stationnement collectifs pour les voitures et les vélos par exemple).

MIXITE SOCIALE

* Les programmes de logements des OAE n°2, n°8 et n°9 doivent être constitués de logements sociaux et/ou conventionnés.



Légende**PHASAGE DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION**

En dehors des espaces délimités ci-dessous les nouvelles constructions principales à destination de logements ne sont pas autorisées. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes est autorisé. Cette orientation vise à garantir le respect du principe de variation de la densité vers un cœur de quartier le plus dense.



Phase de développement continu : l'urbanisation n'est pas soumise à des modalités de phasage, hors conditions d'urbanisation propre à une OAE



1ère phase de développement : OAE n°1.



2ème phase de développement : l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'au moins 75% des logements prévus pour la première phase



3ème phase de développement : l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'au moins 50% des logements prévus pour la deuxième phase

- L'urbanisation de chaque secteur et chaque OAE est conditionnée à la réalisation des tronçons de voirie, cheminement doux, réseaux et espaces publics compris dans son périmètre, tels que définis par les schéma d'aménagement de l'OAP.
- Dans tous les cas, l'urbanisation des OAE n°2, n°3, n°4, n°5, n°8 et n°9 est conditionnée à la réalisation, au sein de l'OAE n°1, de la voirie, de l'aménagement de la place centrale, des liaisons douces et des espaces de stationnement prévus par l'OAP.
- Les voiries pourront prendre la forme d'impasses temporaires le temps de réalisation de la suite du tronçon comme figuré par les périmètres des OAE.

RÉSEAU VIAIRE

Voie à créer



Voie structurante existante

MISE EN OEUVRE

Secteur délimité par un périmètre où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

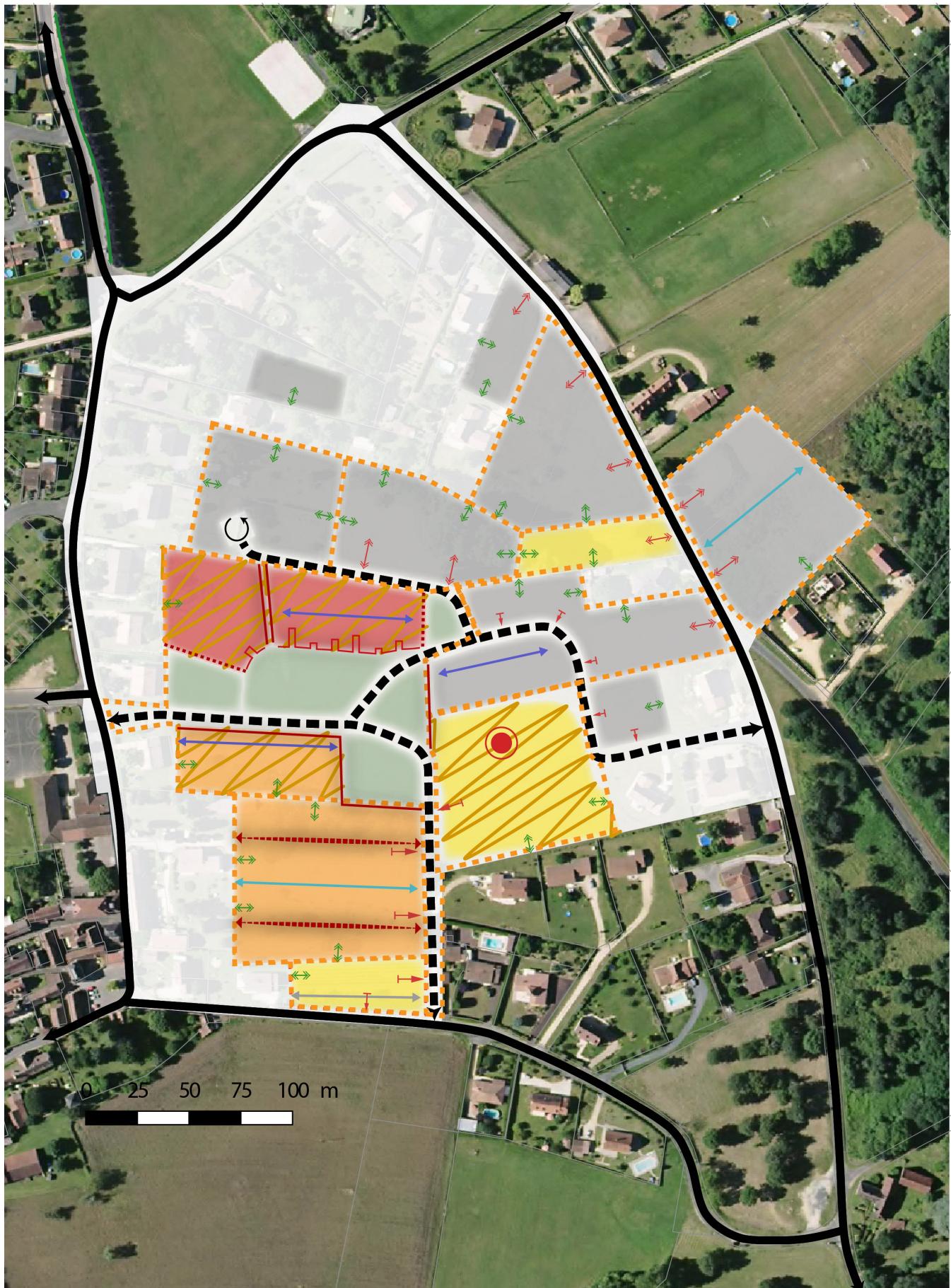
161



 Forme urbaine, implantations, densité et aspect des constructions :

162

 PN



HAUTEUR ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Les combles des constructions peuvent être aménagés.

Les constructions doivent respecter une hauteur de R+2. Le nombre de niveau peut toutefois varier à l'échelle des bâtiments afin de laisser la possibilité d'un système de terrasse en escalier. Une hauteur en R+2 du côté de la place est néanmoins imposée.

La toiture doit être plate végétalisée ou aménagée en terrasse collective ou propre à des logements.

Les constructions doivent respecter une hauteur de entre R+1 et R+2.

Dans le cas d'un R+2, la toiture doit être plate végétalisée ou aménagée en terrasse collective ou propre à des logements.

Dans le cas d'un R+1, la toiture doit être à deux pans.

Les constructions doivent respecter une hauteur de R+1.

Les toitures plates sont autorisées s'il s'agit de toitures terrasses ou de toiture végétalisées.

Les constructions doivent respecter une hauteur entre R+0 et R+1.

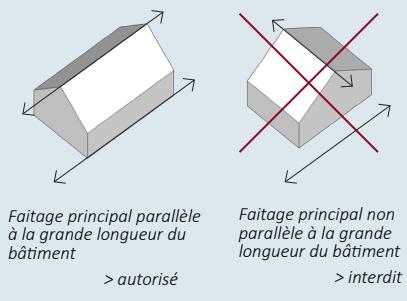
Les toitures plates sont autorisées s'il s'agit de toitures terrasses ou de toiture végétalisées.

Espaces publics ou espaces de stationnement, n'autorisant pas de construction. Les constructions légères autorisées de type kiosque doivent être en R+0.

Les constructions devront disposer d'un faîte parallèle à la grande longueur du bâtiment. L'orientation du faîte devra respecter un alignement parallèle à la voie adjacente.

Les constructions devront disposer d'un faîte parallèle à la grande longueur du bâtiment. L'orientation du faîte devra respecter un alignement perpendiculaire à la voie adjacente.

INFORMATIF



QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent disposer d'une architecture dans la recherche d'un esprit villageois dense. Elles doivent pour cela d'une liberté architecturale, sous réserve de matériaux et couleurs cohérents avec l'architecture sarladaise. Les matériaux que sont le bois brut et la pierre sont privilégiés.

RECULS ET ALIGNEMENTS

..... Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques comme figuré dans le schéma, de façon à constituer un front bâti continu ou discontinu. Dans tous les cas, l'ensemble des constructions doit strictement respecter la même implantation vis à vis de l'alignement des emprises publiques et des voies.

— Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et à l'alignement des emprises publiques comme figuré dans le schéma, de façon à constituer un front bâti continu. Dans tous les cas, l'ensemble des constructions doit strictement respecter la même implantation vis à vis de l'alignement des voies ou de l'alignement des places publiques.

Respecter un principe de continuité : aménagement d'un front bâti continu des constructions vis-à-vis de la limite d'emprise publique de la place.

Respecter un principe de reculs diversifiés : l'implantation des constructions doit respecter des reculs diversifiés compris entre 2 et 10 mètres afin de ne pas constituer un front bâti linéaire. Dans tous les cas, les constructions ne doivent pas respecter la même implantation vis-à-vis de l'alignement des voies ou vis-à-vis des places publiques. Le rythme des avancées et reculs des façades vis-à-vis de la place doit participer à rendre un esprit de village ancien.

↔ Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m vis à vis des voies et vis à vis des emprises publiques.

→ Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies et à l'alignement des emprises publiques, soit en respectant un recul maximal de 3 m vis à vis de celles-ci.

↔ Les constructions devront respecter un principe d'implantation en recul des limites séparatives et de fond de parcelle, et des constructions déjà existante sur le site d'OAP.

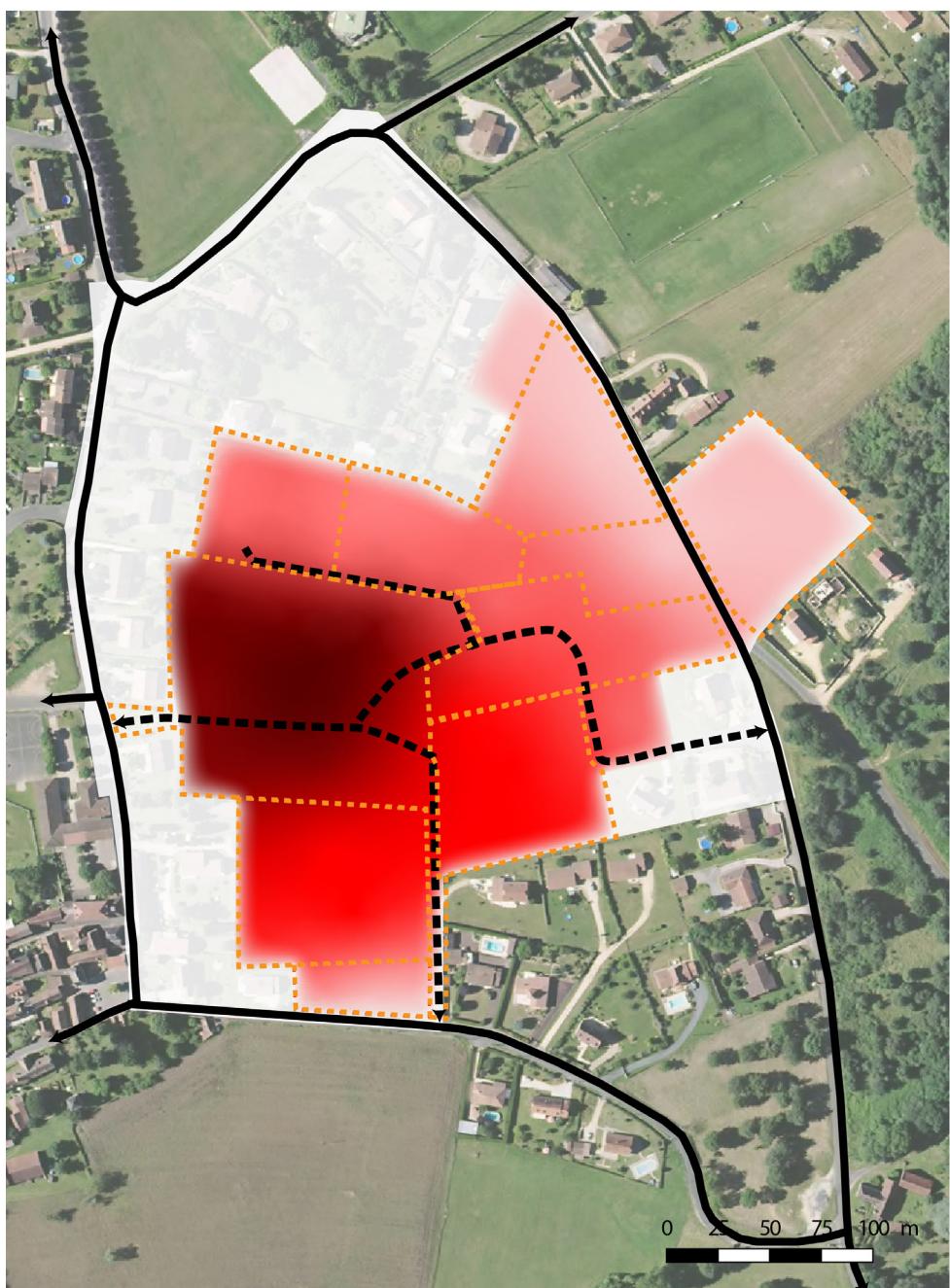
↔ Les volumes bâti de la ou des constructions devront assurer la maintien de percée visuelle entre la voie adjacente à l'Est et l'intérieur de l'opération. Ces percées visuelles devront se manifester par un trou/vide dans le volume bâti, afin de limiter l'impact paysager de l'opération sur un secteur à enjeu paysager, et pourront accueillir de la végétation ou des clôtures végétales.

○ Dans le cas d'une opération d'hébergement pour personnes âgées, il est demander une variation de hauteur dans les volumes bâti construits à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Cette variation devra favoriser les hauteurs les plus importantes à l'Ouest de l'opération, du côté de la place publique.

MISE EN OEUVRE

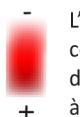
— Secteur délimité par un périmètre où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

- Au sein du secteur d'OAP, les opérations d'aménagement et leurs constructions d'habitation (article R.151-28 du code de l'urbanisme) doivent respecter le **principe général de densité bâtie** exprimé par le schéma ci-dessous.



Légende

DENSITÉ BÂTIE



- L'aménagement de l'ensemble du site devra traduire cette progression de la densité de logements : d'une densité plus forte à l'Ouest vers une densité plus faible à l'Est du site d'OAP.

RÉSEAU VIAIRE



←→ Voie à créer



←→ Voie structurante existante

MISE EN OEUVRE



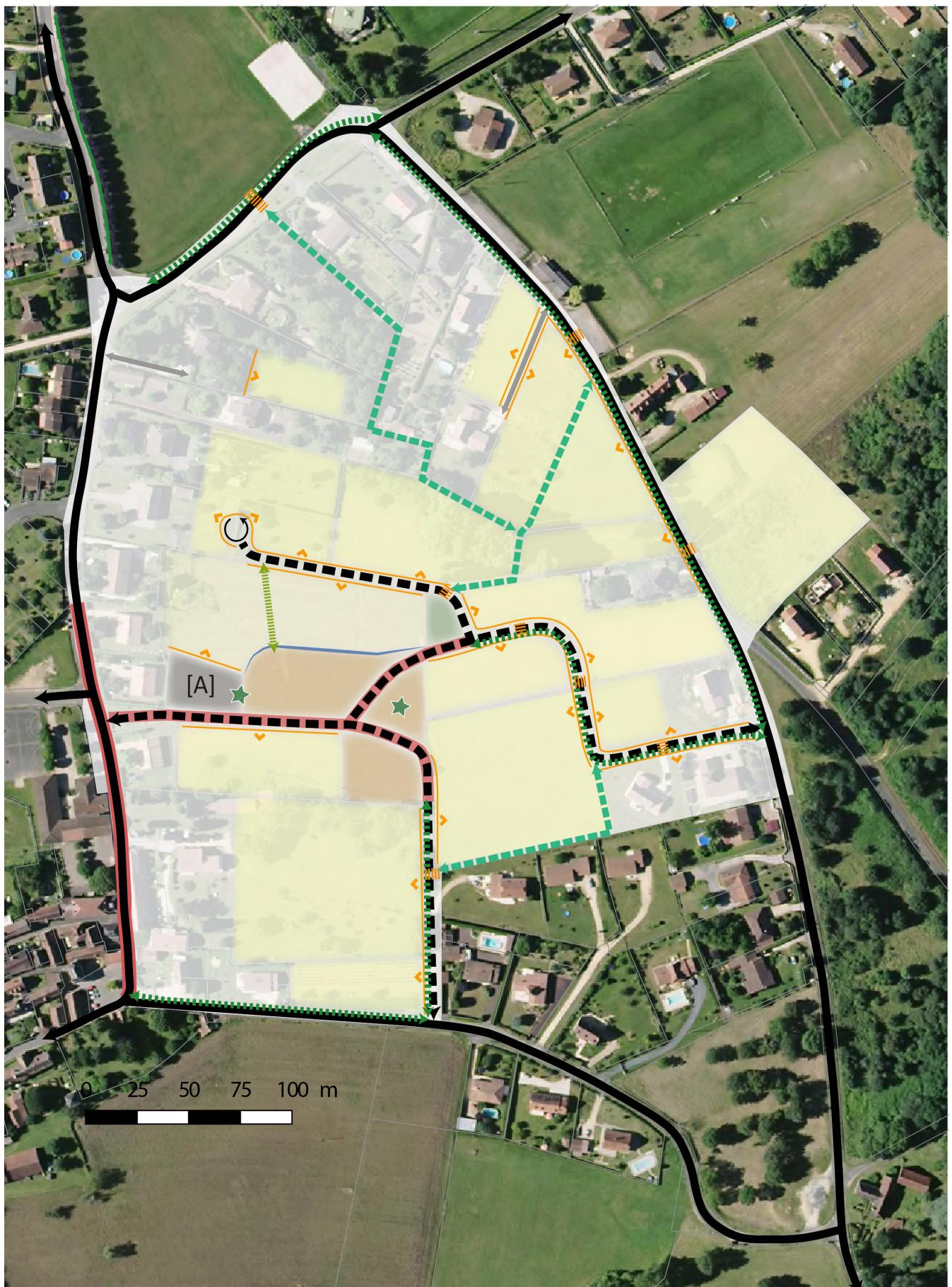
Secteur délimité par un périmètre où l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)


Espaces publics ou ouverts au public, desserte et mobilité :

- Les aires de stationnement devront être aménagées par **un revêtement perméable** et **êtres arborées** d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour trois places de stationnement au minimum. Un traitement paysager systématique sous forme d'alignement d'arbres de haute tige aux abords de ces aires est à favoriser pour assurer leur intégration paysagère et réduire l'impact visuel du stationnement.
- Les cheminements/itinéraire doux se caractérisent par leur aménagement dédié uniquement aux mobilités douces. Ils doivent disposer d'un **revêtement perméable**.
- L'aménagement de mobilier urbain de repos (bancs...) en bois est recommandé le long de ces itinéraires doux.
- Pour la place publique centrale, minérale et végétalisée, au sein de l'OAE n°1 :**

RECOMMANDATION

- > La place doit **être végétalisée** par plusieurs moyens **à hauteur d'au moins un tiers de sa superficie**. Elle doit disposer de **zones ombragées** grâce à l'implantation regroupée d'arbres de haute tige. Des arbustes et de la végétation basse doivent également être aménagés : ils doivent jouer à la fois un rôle de sécurisation des usagers piétons et cyclistes vis à vis des voies et de leur circulation, mais également améliorer le cadre de vie et la qualité d'usage de l'espace public dans son ensemble.
- > La place doit rester **perméable à hauteur d'au moins les deux tiers de sa superficie** (hors voiries, espaces de stationnement...).
- > La place doit comporter du **mobilier urbain qualitatif en bois**, afin de constituer un lieu de vie et non seulement un lieu de passage.
- > Un **espace récréatif** pour enfants doit également être aménagé.
- > Cette place peut être aménagée de façon à disposer d'un **espace adapté pour des événements** tels qu'un marché, des expositions extérieures, des spectacles culturels en plein air... Des kiosques commerciaux en bois, points de vente, peuvent être aménagés de façon permanente sur la place, **sous réserve qu'ils aient un rôle de proximité du quotidien** (marché, kiosque à journaux, vente de produits frais, fruits et légumes, épicerie...) et pas uniquement événementiel, que leur surface d'emprise au sol ne dépasse pas 20m², et dans une limite maximale de 4 à 5 kiosques au total, implantés sur la place.



AMENAGEMENTS ROUTIERS & DESSERTE,
VOIRIES & ACCES

←→ Voie structurante existante

←→ Voie à créer

Ⓐ Aire de retournement à créer

Aménagement d'une zone de rencontre entre les différents modes de déplacement (zone de rencontre au sens du code de la route). Les aménagements viaires et d'espaces publics doivent assurer une zone de rencontre pour un déplacement facilité et sécurisé des piétons, cycles et mobilités douces en général par des aménagement paysagers, de mobilier urbain et de revêtement particulier de la voirie.

L'aménagement de cet espace de rencontre doit garantir une priorisation des mobilités douces et une claire lisibilité de cette priorité dans les choix d'aménagement et la signalétique.

L'aménagement de passages piétons, quel qu'en soit le nombre, n'est pas autorisé et non compatible avec les orientations d'aménagement sur cette zone de rencontre.

←→ Accès existant à mutualiser pour desservir les nouvelles constructions

▲ Accès véhicules aux opérations et terrains depuis les voies et emprises publiques. Les accès devront être mutualisés lorsque cela est possible. Lorsque l'accès à un secteur, une opération, un terrain, une parcelle est indiqué sur le schéma d'aménagement, un accès depuis une autre voie est impossible.

||||| Des traversées piétonnes sécurisées devront être aménagées. L'implantation de ralentisseurs est recommandée.

ITINÉRAIRES DOUX

←→ Itinéraire/ Cheminement doux sécurisé existant.

CHEMINEMENTS/ ITINÉRAIRES DOUX À CRÉER :

||||| Venelle piétonne. Ce cheminement doit être aménagé comme une venelle urbaine, passant entre les constructions et créant une perspective visuelle entre la place centrale et l'arrière de l'opération que la venelle traverse. Afin d'assurer une qualité de cheminement et d'éviter un effet écrasant et anxiogène, ce cheminement doux devra disposer d'une largeur minimale de 3m. Cette venelle doit rester ouverte au public et à la circulation de tous les usagers en mobilité douce.

↔↔ Itinéraire/ Cheminement doux propre, sécurisé, à aménager. Ils doivent rester ouverts à la circulation de tous les usagers en mobilité douce et veiller à maintenir une perméabilité visuelle sur les espaces publics (hors voies de circulation).

Ces cheminements devront garantir une largeur minimale de 2,8 mètres de large pour faciliter le croisement de tout type d'usagers.

↔↔ Itinéraire/ Cheminement doux sécurisé, à aménager le long de voie de circulation. Il est conseiller que ces cheminements prennent la forme d'un trottoir et d'une bande cyclable, aménagés soit de part et d'autres, soit d'un seul côté de la voie. Dans tous les cas une circulation en double sens doit être aménagée de façon sécurisée pour à la fois les mobilités piétonnes et cyclables.

ITINÉRAIRES DOUX

←→ Itinéraire/ Cheminement doux sécurisé existant.

CHEMINEMENTS/ ITINÉRAIRES DOUX À CRÉER :

||||| Venelle piétonne. Ce cheminement doit être aménagé comme une venelle urbaine, passant entre les constructions et créant une perspective visuelle entre la place centrale et l'arrière de l'opération que la venelle traverse. Afin d'assurer une qualité de cheminement et d'éviter un effet écrasant et anxiogène, ce cheminement doux devra disposer d'une largeur minimale de 3m. Cette venelle doit rester ouverte au public et à la circulation de tous les usagers en mobilité douce.

↔↔ Itinéraire/ Cheminement doux propre, sécurisé, à aménager. Ils doivent rester ouverts à la circulation de tous les usagers en mobilité douce et veiller à maintenir une perméabilité visuelle sur les espaces publics (hors voies de circulation). Ces cheminements devront garantir une largeur minimale de 2,8 mètres de large pour faciliter le croisement de tout type d'usagers.

↔↔ Itinéraire/ Cheminement doux sécurisé, à aménager le long de voie de circulation. Il est conseiller que ces cheminements prennent la forme d'un trottoir et d'une bande cyclable, aménagés soit de part et d'autres, soit d'un seul côté de la voie. Dans tous les cas une circulation en double sens doit être aménagée de façon sécurisée pour à la fois les mobilités piétonnes et cyclables.

STATIONNEMENTS

↔↔ Le long des voies de desserte à créer du site d'OAP, des places de stationnement longitudinales doivent être aménagées. Il est suggérer de les réaliser en alternance dans les deux sens de circulation reproduisant l'effet d'une chicane.

PARKING/ AIRE DE STATIONNEMENT VÉHICULES À CRÉER :

Aménager un espace de stationnement public aux capacités d'accueil suffisante et adaptées pour les commerces et services de proximité situés en rez-de-chaussée des opérations adjacentes. A minima, 20 places de stationnement doivent être aménagées.

Secteur dédiés au programme de logements et programmes mixtes, ne correspondant pas à un espace public ou de stationnement. Les opérations et constructions doivent assurer le stationnement véhicules des résidents au sein du terrain d'assiette de l'opération.

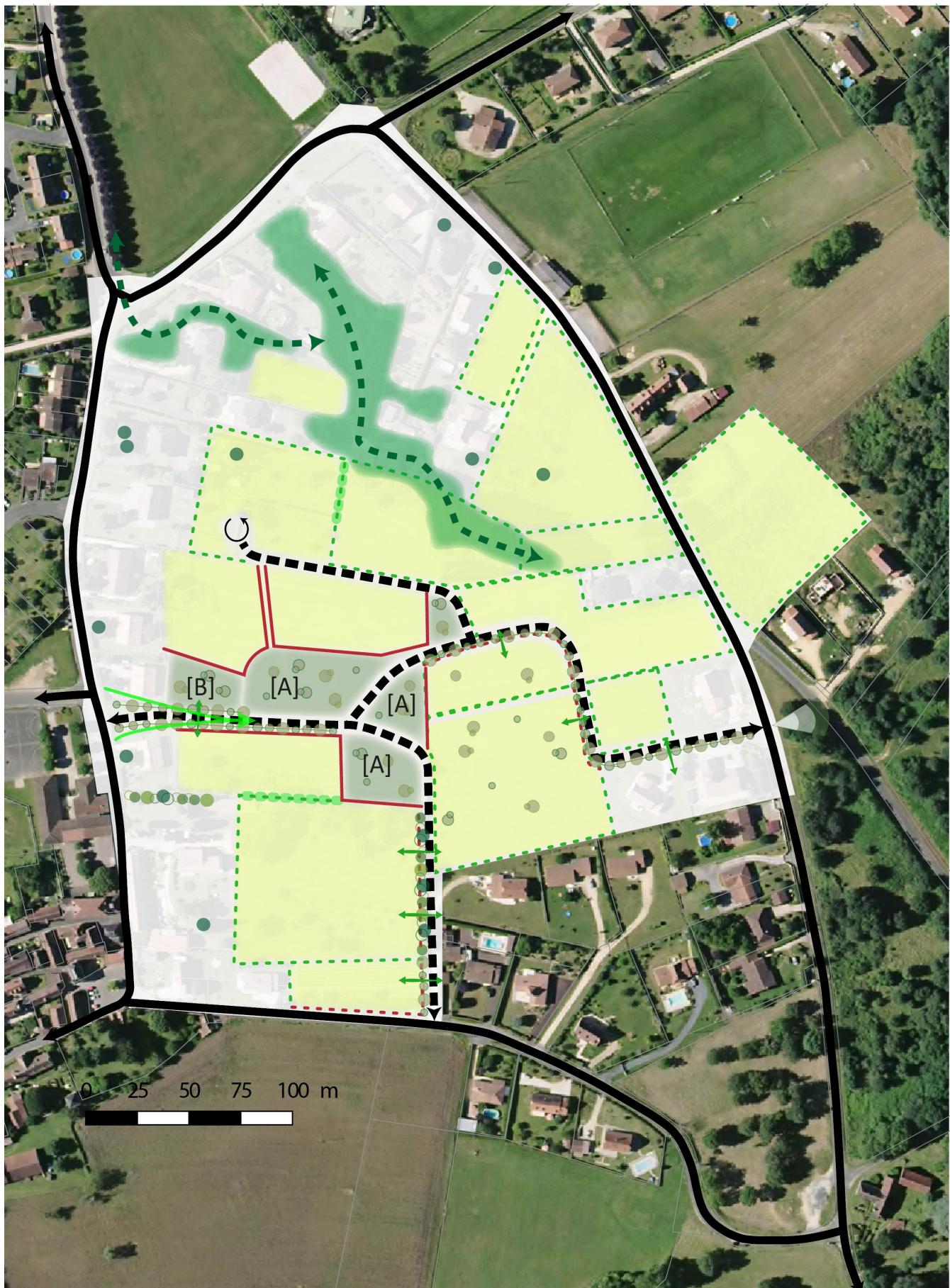
Stationnement vélo à créer (position indicative). Des espaces de stationnement pour les vélos doivent être aménagés sous la forme de mobilier urbain type râteliers cycles, arceaux... L'usage du bois est à favoriser. Chaque lieu d'aménagement d'un stationnement pour cycle doit assurer une capacité minimale de stationnement de 6 cycles.



Cadre de vie et environnement :

168

PN



ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES & PAYSAGÈRES

- Arbres remarquables à préserver.
- Maintenir et renforcer l'alignement d'arbres existant.
- Créer un alignement d'arbres de hautes tiges.
- Boisements à conserver et entretenir : les arbres existants doivent être préservés, le caractère boisé doit être maintenu. De nouvelles plantations d'arbres de haute tige peuvent être nécessaires afin de conserver ce caractère boisé et de le densifier.
- Arborer l'espace de plantations d'arbres de hautes tiges (*localisation et nombre à titre indicatif*)
- Conserver et densifier la haie arbustive existante
- ← → Corridor boisé à préserver : assurer une continuité boisée et la perméabilité des déplacements des espèces.
- ← → Préserver des percées visuelles dans les alignements d'arbres, afin permettre une perméabilité visuelle à travers le traitement végétal réalisé ou existant.
- → Construire une perspective visuelle entre l'avenue de la Canéda à l'Ouest et la place centrale du site d'OAP.
- Secteur dédiés aux opérations de logements et programmes mixtes, ne correspondant pas à un espace public ou de stationnement.
Les espaces libres de construction au sein des opérations doivent majoritairement rester perméables. Ils doivent préserver et maintenir autant que possible la végétation existante.
Il est fortement conseillé de réaliser des plantations d'arbres de haute tige, même lorsque la présente OAP ne le précise pas, afin de lutter contre les impacts du changement climatique et pour conserver des espaces de fraîcheur

[A]

Place publique minérale et végétalisée.
Une partie peut être aménagée en jardins potagers collectifs pour les habitants.

La place doit être végétalisée par plusieurs moyens à hauteur d'au moins un tiers de sa superficie. Elle doit disposer de zones ombragées grâce à l'implantation regroupée d'arbres de haute tige. Des arbustes et de la végétation basse doivent également être aménagés : ils doivent jouer à la fois un rôle de sécurisation des usagers piétons et cyclistes vis à vis des voies et de leur circulation, mais également améliorer le cadre de vie et la qualité d'usage de l'espace public dans son ensemble.

[B]

Espace de stationnement. Cet espace de stationnement doit être aménagé par un revêtement perméable et arboré d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour trois place de stationnement au minimum. Un traitement paysager systématique sous forme d'alignement d'arbres de haute tige aux abords de ces aires est à favoriser pour assurer leur intégration paysagère et réduire l'impact visuel du stationnement.



RÉSEAU VIAIRE

← → Voie à créer

← → Voie structurante existante

- RECOMMANDATION
- Pour l'aménagement de la place publique minérale et végétalisée [A], il est recommandé de conserver des perspectives visuelles depuis la place sur les façades des bâtiments qui encadrent celle-ci.
 - L'utilisation de mobilier urbain et de jeux pour enfants qualitatifs en bois au sein des espaces verts et des espaces publics permettrait de donner un cachet intéressant au secteur.
 - L'implantation d'un système d'éclairage public solaires sur l'ensemble du secteur permettrait d'augmenter le sentiment de sécurité dans le quartier.

COMMUNE DE SARLAT-LA-CANÉDA

N°29- Secteur Pont de Campagnac Est



Eléments clés

Zone: urbaine (U)

Surface : 4,20 ha dont 1,38 ha aménageables

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: 10 à 12 logements



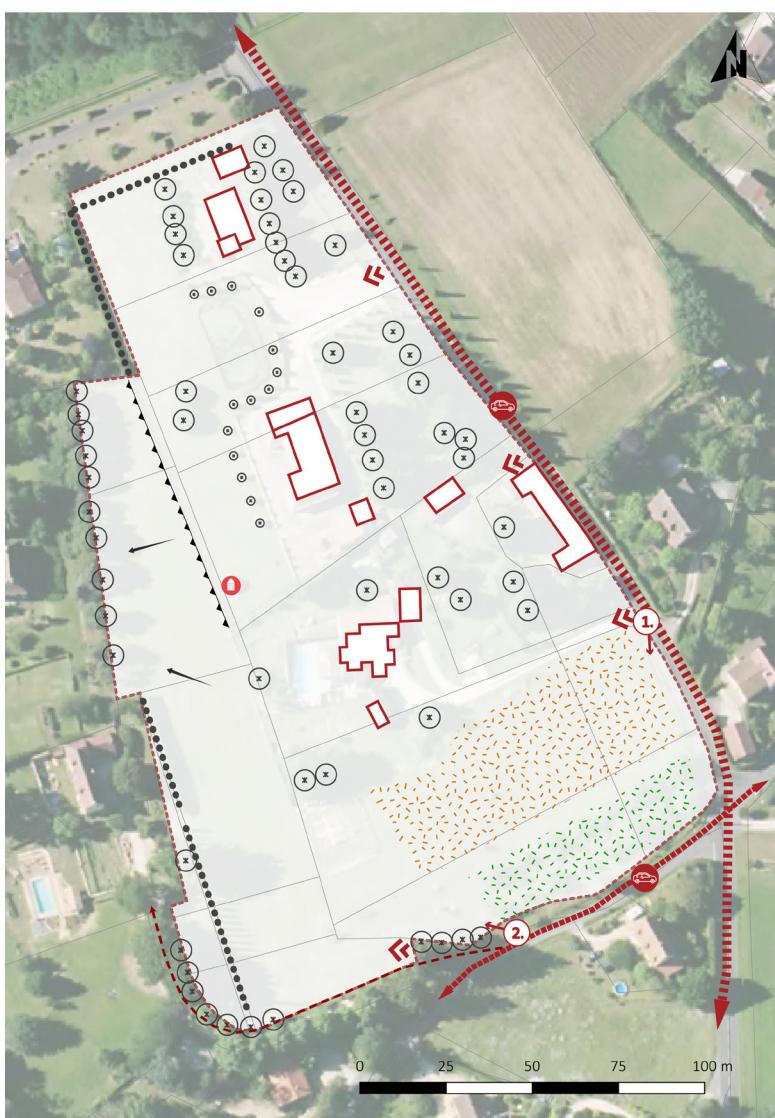
Localisation:



170



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Vue sur le verger et l'espace agricole depuis la route des Presses



Ancien accès bordé par des murets

Analyse du site:

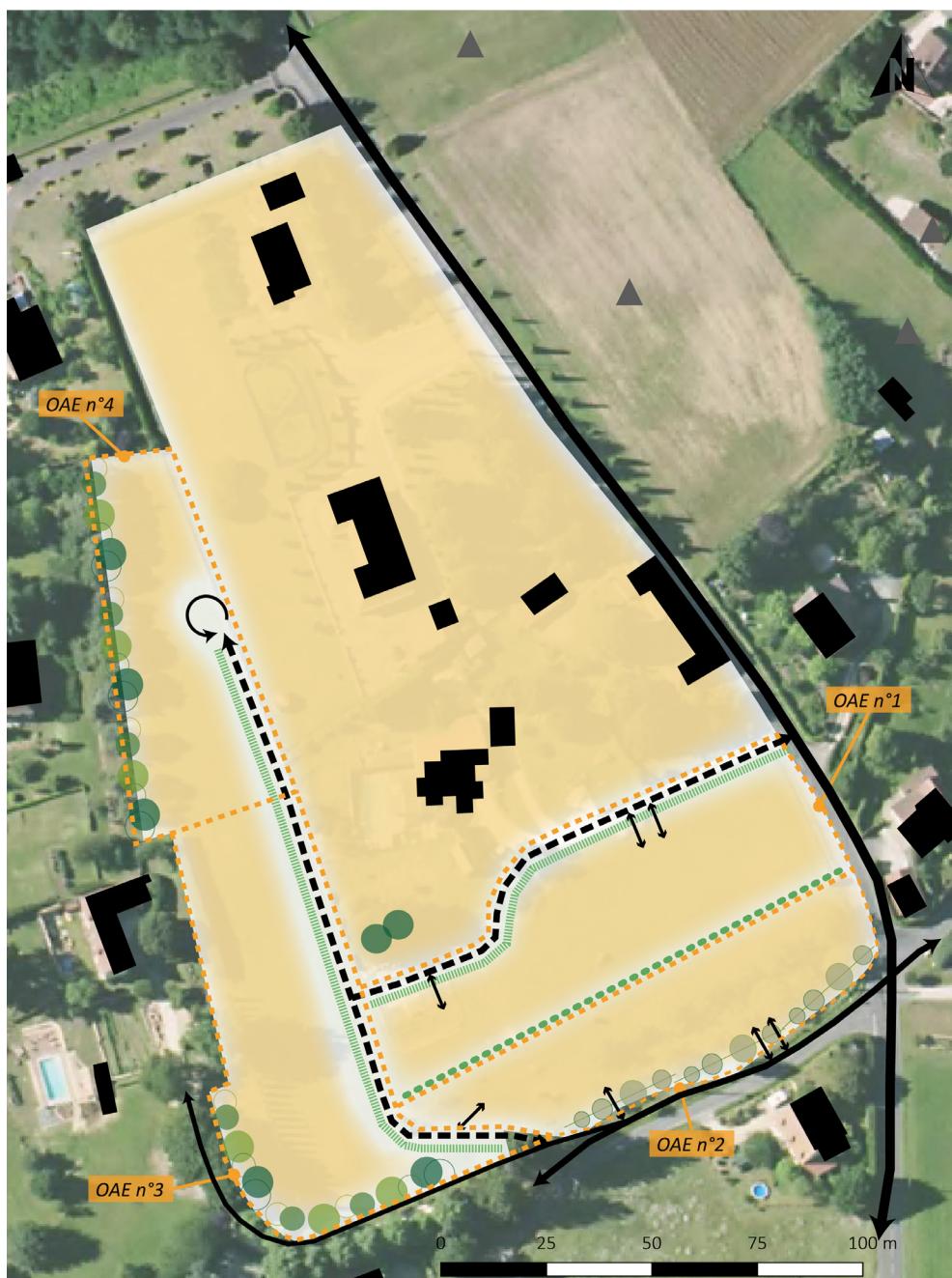
Bénéficiant d'une topographie relativement plane, ce secteur d'OAP représente une opportunité de densification du tissu résidentiel existant.

En majorité déjà construit, le Sud et l'Ouest du site sont libres de toute construction. Le Sud du site est actuellement utilisé pour un verger de noyers en mauvaise état et par un espace à usage agricole non déclaré à la PAC.

Deux accès existants sont à exploiter au Sud et à l'Est (route des Presses).

En limites Ouest du site d'OAP, des alignements d'arbres de qualité sont à préserver pour conserver le cadre paysager de qualité existant.

Schéma d'aménagement :



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir et compléter les alignements d'arbres

Maintenir les arbres remarquables

Créer un alignement d'arbres

Création d'une bande enherbée d'au moins 2m de largeur de part et d'autre de la voirie.

Création d'une haie arbustive

ORIENTATIONS LIES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

→ Voie ou accès existant

↔ Voie ou accès à créer ou à requalifier (position indicative)

↔ Accès aux constructions jumelés ou mutualisés (nombre et position indicatifs)

⟳ Aménagement d'une raquette de retourement

MISE EN OEUVRE

Dashed box: Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Black triangle: Construction non cadastrée ou permis de construire autorisé purgé de tout recours

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- L'urbanisation du site d'OAP est **soumis à la réalisation de 4 Opération d'Aménagement d'Ensemble (OAE)**.
- Le site d'OAP doit accueillir **10 à 12 logements**.
- L'OAE n°**1** doit accueillir **3 à 4 logements**.
- L'OAE n°**2** doit accueillir **environ 3 logements**.
- L'OAE n°**3** doit accueillir **2 à 3 logements**.
- L'OAE n°**4** doit accueillir **environ 2 logements**.
- L'ouverture à l'urbanisation d'une OAE (quelle qu'elle soit) est **conditionnée à la réalisation du tronçon de voirie de desserte** interne au site et à créer (voir schéma d'aménagement), lequel dessert les constructions de l'OAE.
- La réalisation des OAE n'est soumise à aucun phasage.

172



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Sur le secteur d'OAP, dans l'ensemble des quatre OAE, les typologies de logements autorisées sont les suivantes : les **logements individuels** et les **logements jumelés**.



Desserte et mobilité :

- Depuis l'OAE n°1, aucun accès direct aux constructions n'est autorisé depuis la route des Presses : les accès aux constructions devront être aménagés depuis la nouvelle voirie de desserte à créer dans le périmètre de l'OAE, tel que la définit le schéma d'aménagement.
- Les accès aux nouvelles constructions depuis les voies de desserte internet créées devront être jumelés ou mutualisés.



Cadre de vie :

- Les **boisements** existants sur le site devront être **préservés**.
- Les alignements d'arbre existants en limites Sud et Ouest du secteur sont à conserver.
- Un alignement d'arbre devra être créé au sud du secteur le long de la voirie existante. Cet alignement ne sera interrompu que pour permettre l'accès aux nouvelles constructions.
- Les OAE n°1 et 2 devront être séparées l'une de l'autre par un traitement végétal arbustif et/ou arboré afin de préserver la qualité paysagère du site et le cadre de vie des futurs habitants.



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

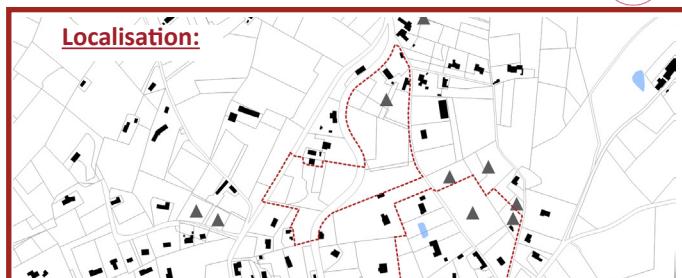
Surface : 2,70 ha dont 1,12 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: 6 à 7



Localisation:



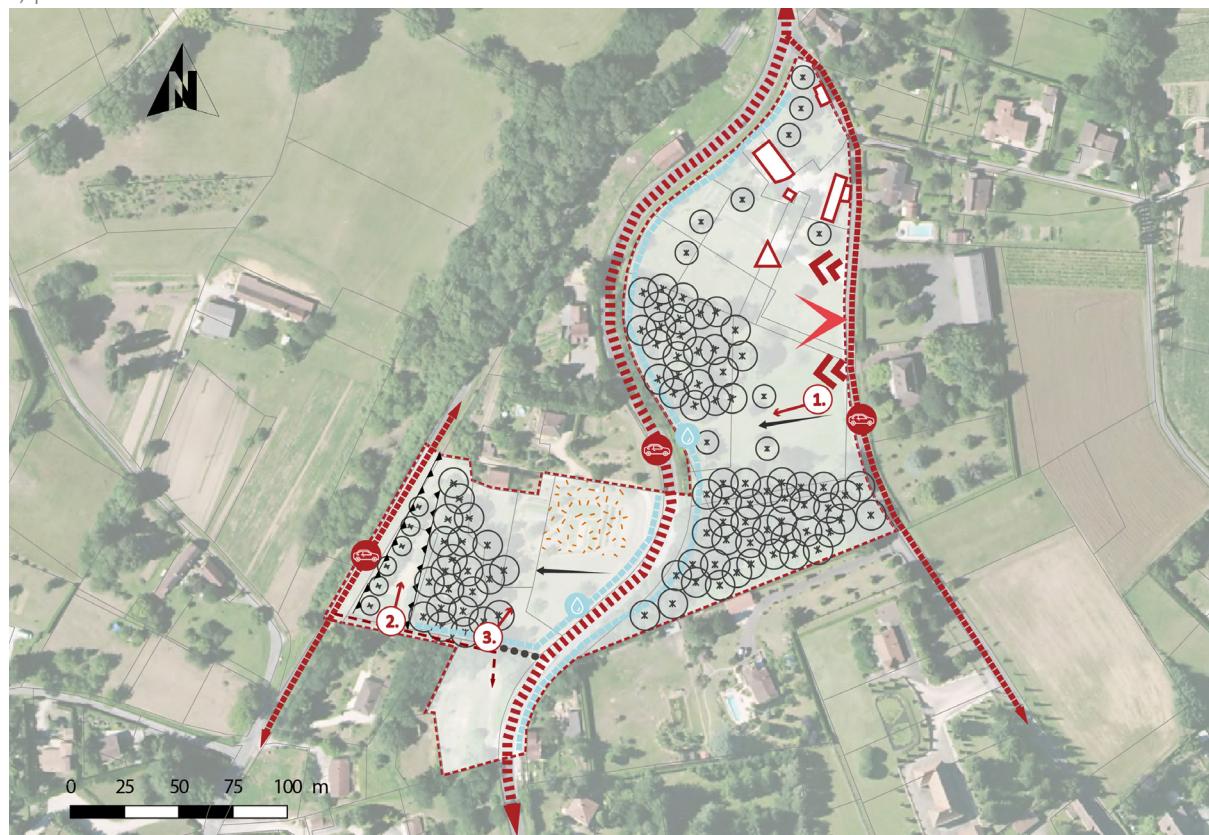
Analyse du site:

Situé de part et d'autre de la Route Départementale 704, ce secteur se caractérise par d'importants boisements et une topographie marquée.

La partie ouest du secteur est en grande partie boisée et est cultivée au nord-est. Elle est bordée à l'est par un fossé existant. La partie est du secteur est bâtie au nord et boisée au sud et à l'ouest. Elle est bordée à l'est, le long de la route départementale, par un fossé.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Dans la partie est, une pente légère vers la route départementale, bordée d'arbres.



A l'ouest, des boisements importants

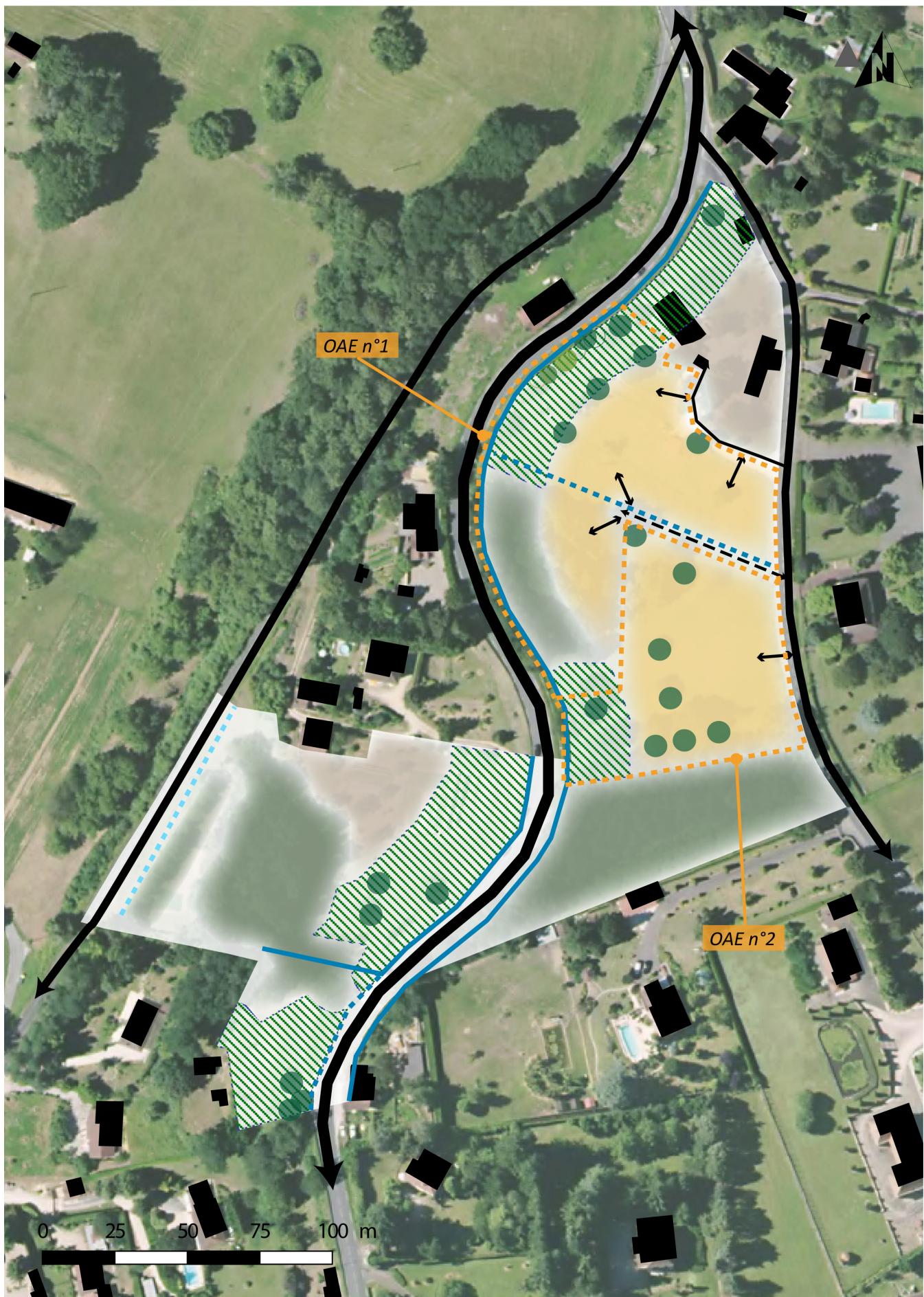


A l'est, des terrains dégagés en contrebas de la route départementale

Schéma d'aménagement

174

PN



· Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .

Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT
 Espace destiné à la création de logements de faible densité	 Voie structurante existante
 Espace destiné à la création de dépendances et d'annexes en lien avec les habitations existantes	 Voie à créer ou à requalifier (position indicative)
 Maintenir et compléter les alignements d'arbres	 Accès aux constructions jumelés ou mutualisés (nombre et position indicatifs)
 Maintenir les arbres remarquables	
 Boisements à conserver	
 Espace à conserver perméable et à arborer. Les arbres existants dans ces espaces sont à conserver.	
 Fossé existant à conserver	
 Aménagement d'un fossé ou d'une noue paysagère permettant la collecte des eaux pluviales et de ruissellement	
 Buse existante : reprendre la buse et prolonger l'évacuation des eaux pluviales vers le fossé existant à conserver.	

Orientations d'Aménagement de Programmation:**Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :**

- Permettant de densifier un secteur résidentiel existant, ce site est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- 6 à 7 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de 2 Opérations d'Aménagement d'Ensemble distinctes
- L'OAE n°1 devra accueillir 3 à 4 logements.**
- L'OAE n°2 devra accueillir 3 logements.**
- La partie ouest du secteur ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions principales. Seules des annexes et des extensions pourront être permises en dehors de la zone tampon longeant la route départementale.
- La point nord du secteur ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions principales. Seules des annexes et des extensions pourront être permises en dehors de la zone tampon longeant la route départementale.

**Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :**

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions pourront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.


Desserte et mobilité :

- La desserte des constructions sera **assurée par les voies existantes**.
- Une **nouvelle voie devra être réalisée à l'est** du secteur afin de desservir l'ensemble des construction de l'OAÉ n°1. Elle sera prolongée par une **aire de retournement**.


Cadre de vie :

176

- Dans la partie est du secteur, le **fossé existant le long de la route départementale devra être conservé**.
- Dans la partie ouest du secteur, le **fossé existant le long de la route départementale devra être préservé et prolongé**. Un nouveau **fossé ou une noues paysagère devra être réalisé** le long de la route bordant le secteur à l'ouest.
- Afin de limiter les nuisances et les risques engendrés par la présence de la route départementale au centre du secteur, **une bande «tampon» sera définie le long de cette route**.
- Cette bande «tampon» devra présenter une largeur de **20 mètres minimum à l'est de la route et de 30 mètres minimum à l'ouest de la route**.
- Afin de préserver le cadre de vie des nouvelles habitations, cette zone devra être **densément arborée**. Les arbres existants devront être conservés.
- Cette bande devra rester **libre de constructions**. Seules des constructions et des aménagements liés à l'assainissement y seront autorisés.
- Sur l'ensemble du secteur, seuls les arbres gênant les constructions pourront être abattus. Tous les autres devront être préservés.

COMMUNE DE SARLAT-LA-CANÉDA



N°31 Secteur du Saulou



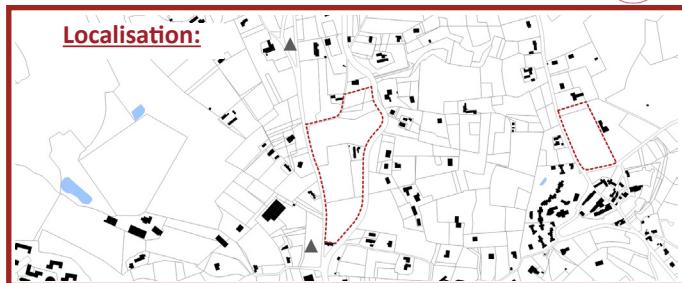
Eléments clés

Zone: à urbaniser (AU)

Surface : 2,23 ha

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: 38 à 55



177

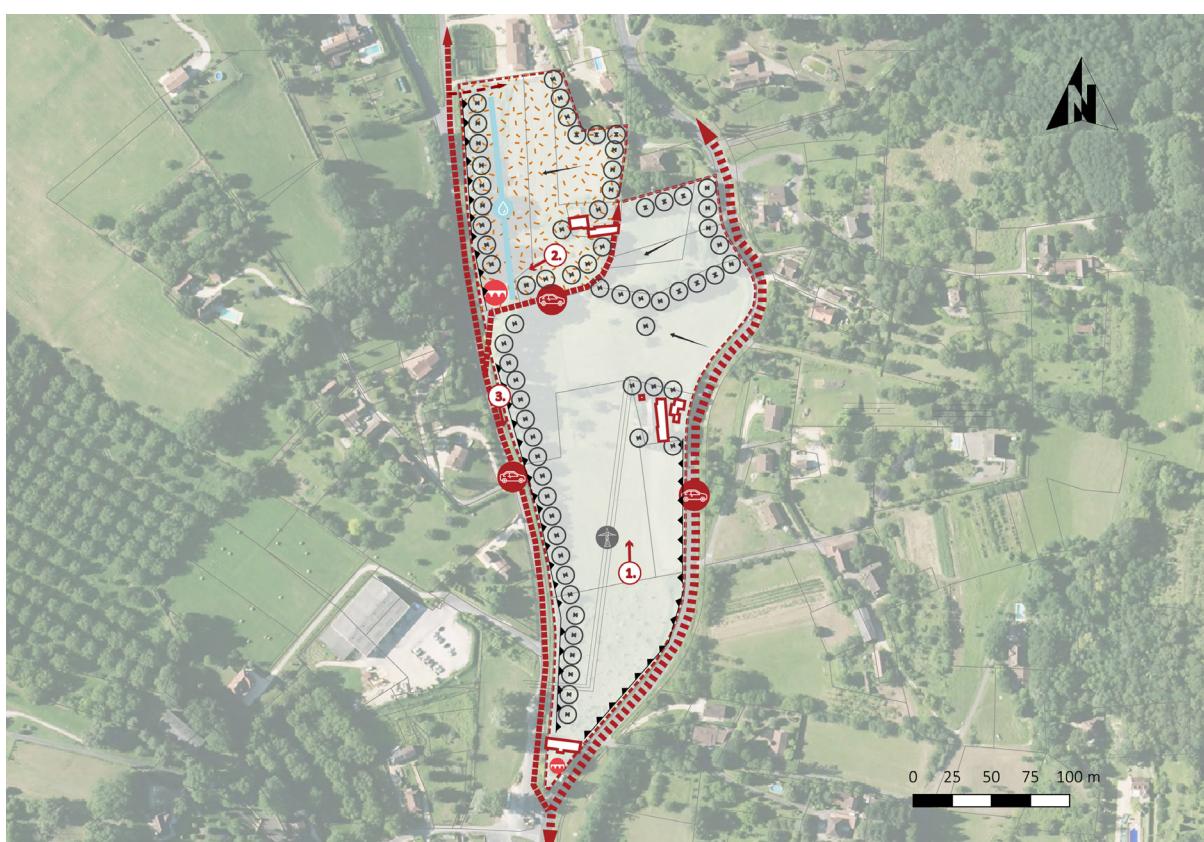
Analyse du site:

Situé au Nord de la commune de Sarlat, à proximité immédiate des aménités urbaines, ce secteur est desservi à l'ouest par la route de Campagnac et est bordé à l'est par la route départementale D704 qui relie le centre de la commune au nord du territoire.

Ce secteur se caractérise par la présence d'alignements d'arbres et de plusieurs éléments de petit patrimoine: des piliers en pierre formant une ancienne entrée au nord et un puits en pierre au sud. Il est traversé au nord par un ru.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



1. Au sud et au centre du secteur, des terrains dégagés présentant une pente légère vers l'ouest



2. Au centre du secteur, un alignement d'arbres remarquables et des piliers en pierre anciens



3. Le long de la route du Pont de Campagnac, un espace pouvant être aménagé pour la circulation piétonne

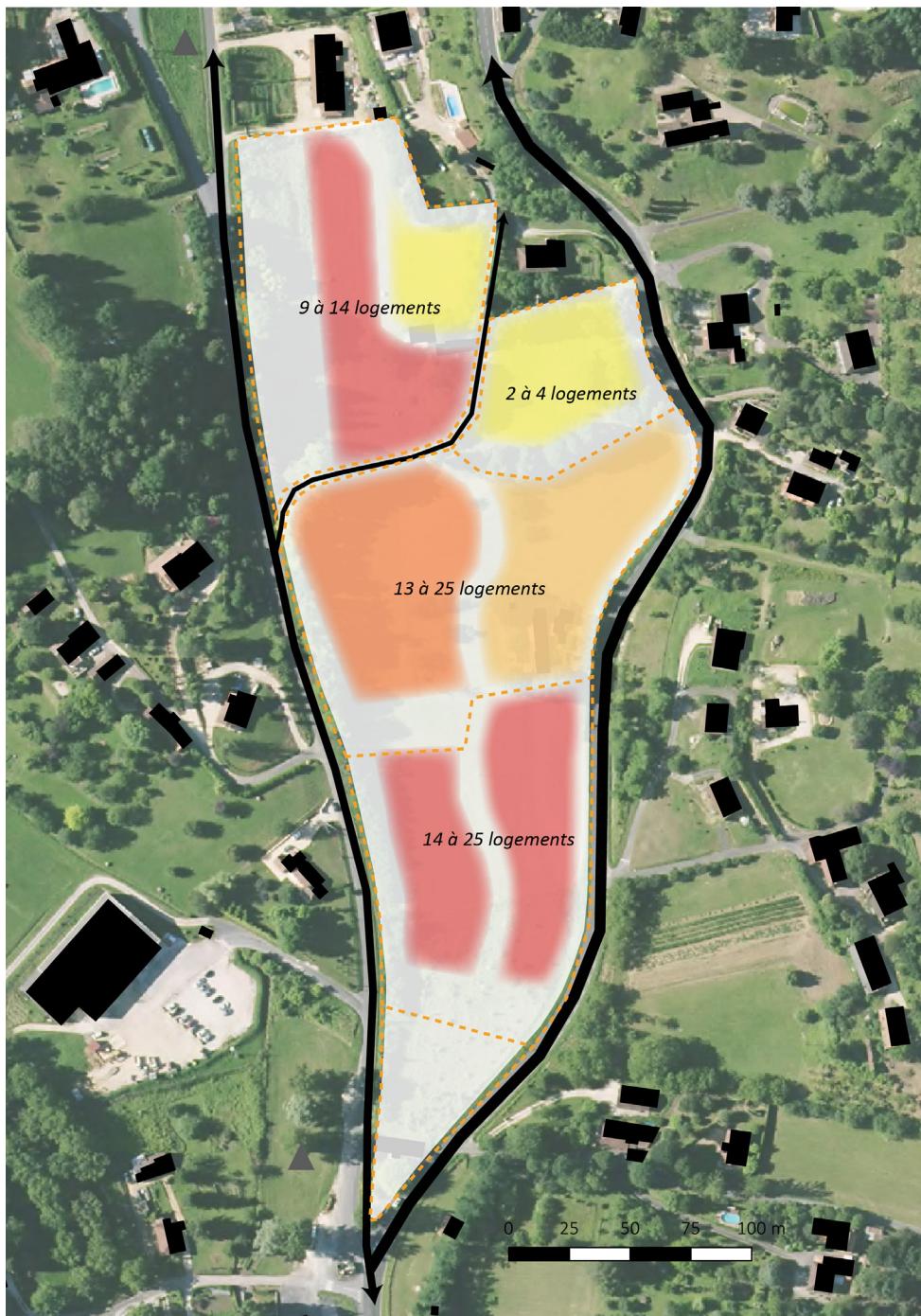


Orientations d'Aménagement de Programmation



Programmation et typologie de logements

178

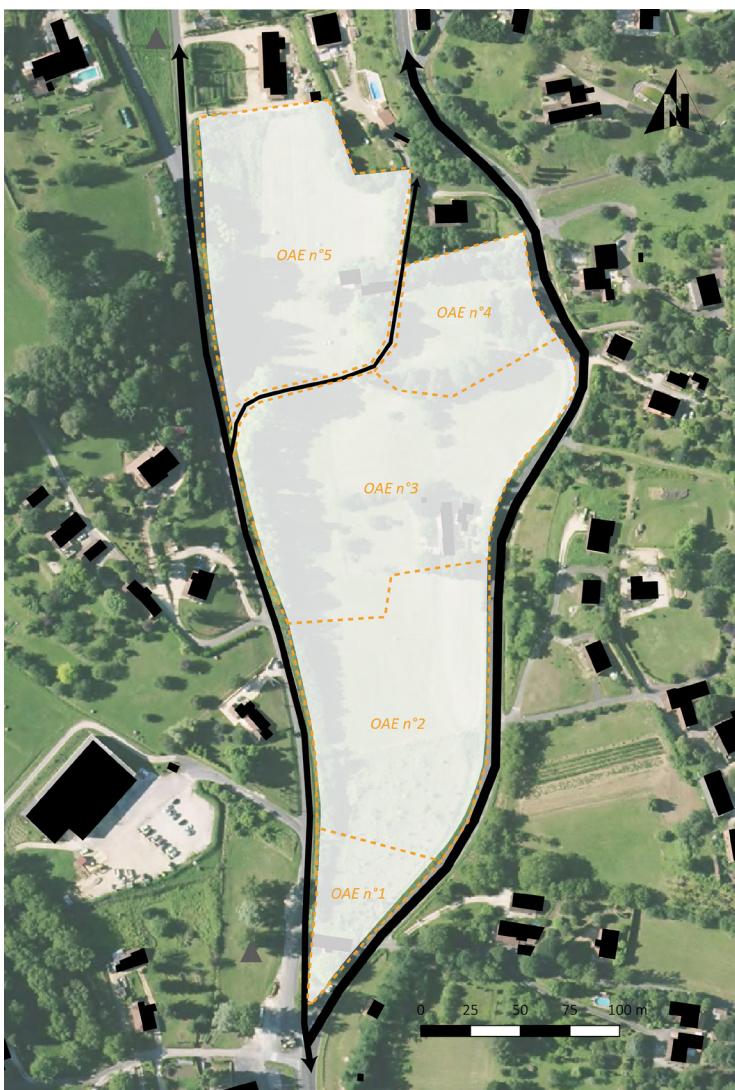


Légende

Logements individuels	Logements jumelés	Logements en bande	Logements intermédiaires	Logements collectifs
✓	✓			
✓	✓	✓		
✓	✓	✓	✓	✓
		✓	✓	✓

Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

- Ce site est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- **38 à 50 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de 5 Opérations d'Aménagement d'Ensemble distinctes.



- Aucune nouvelle construction ne sera réalisée dans l' **OAE n°1**. Cette OAE est destinée à accueillir un espace de stationnement. La pointe de cette OAE sera aménagée en espace vert et ne pourra accueillir **aucun aménagement qui entraverait la visibilité du carrefour**.
- L'OAE n°2 accueillera **14 à 25 logements sociaux et/ou conventionnés**. Ces logements seront de type collectif, intermédiaire ou en bande.
- L'OAE n°3 accueillera **13 à 25 logements**, de type jumelé, en bande, intermédiaire ou collectif selon leur emplacement.
- L'OAE n°4 accueillera **2 à 4 logements**. Ces logements seront de type individuel ou jumelé.
- L'OAE n°5 accueillera **9 à 14 logements**, de type individuel ou jumelé à l'est de l'OAE et de type collectif, intermédiaire ou en bande à l'ouest.

- L'aménagement de ce secteur ne fait pas l'objet d'un phasage **sauf si le projet d'aménagement porte sur les deux OAE. Seules les OAE n°2 et 3 sont conditionnées l'une à l'autre**. Chacune de ces deux OAE peut être réalisées dans une première phase mais l'ouverture à l'urbanisation de la seconde OAE sera conditionnée à la réalisation d'**au moins 50% des logements de la première phase**.



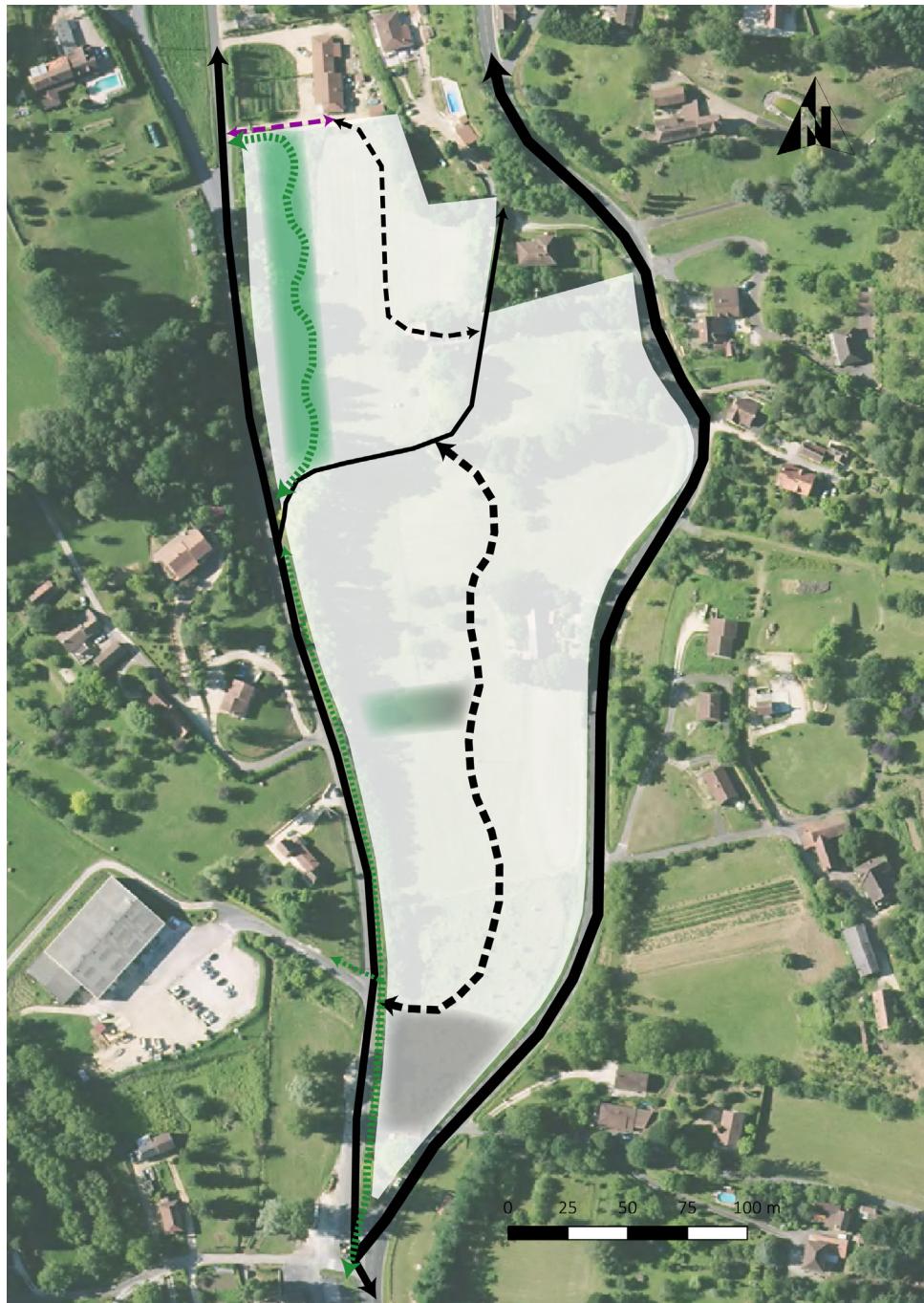
Forme urbaine et aspect des constructions :

- Dans les OAE n°4 et 5, les constructions devront être de **plain-pied ou de type R + 1** (rez-de-chaussée et un étage). Dans les OAE n°2 et 3 les constructions devront être de **type R+1 ou R+2**. Les combles pourront être aménagés.
- Les constructions pourront présenter des **toitures plates**. Celles-ci devront alors être **aménagées en terrasse ou être végétalisées**.



Desserte, mobilité et espaces publics :

- Le secteur sera desservi par **deux nouvelles voiries s'articulant autour de la voie traversante existante**.
- Au nord du secteur, la nouvelle voirie pourra être **mutualisée avec l'accès existant ou devra être réalisé le long de celui-ci**.
- Les nouvelles voies desservantes devront permettre la **circulation sécurisé de toutes les modes de transport**



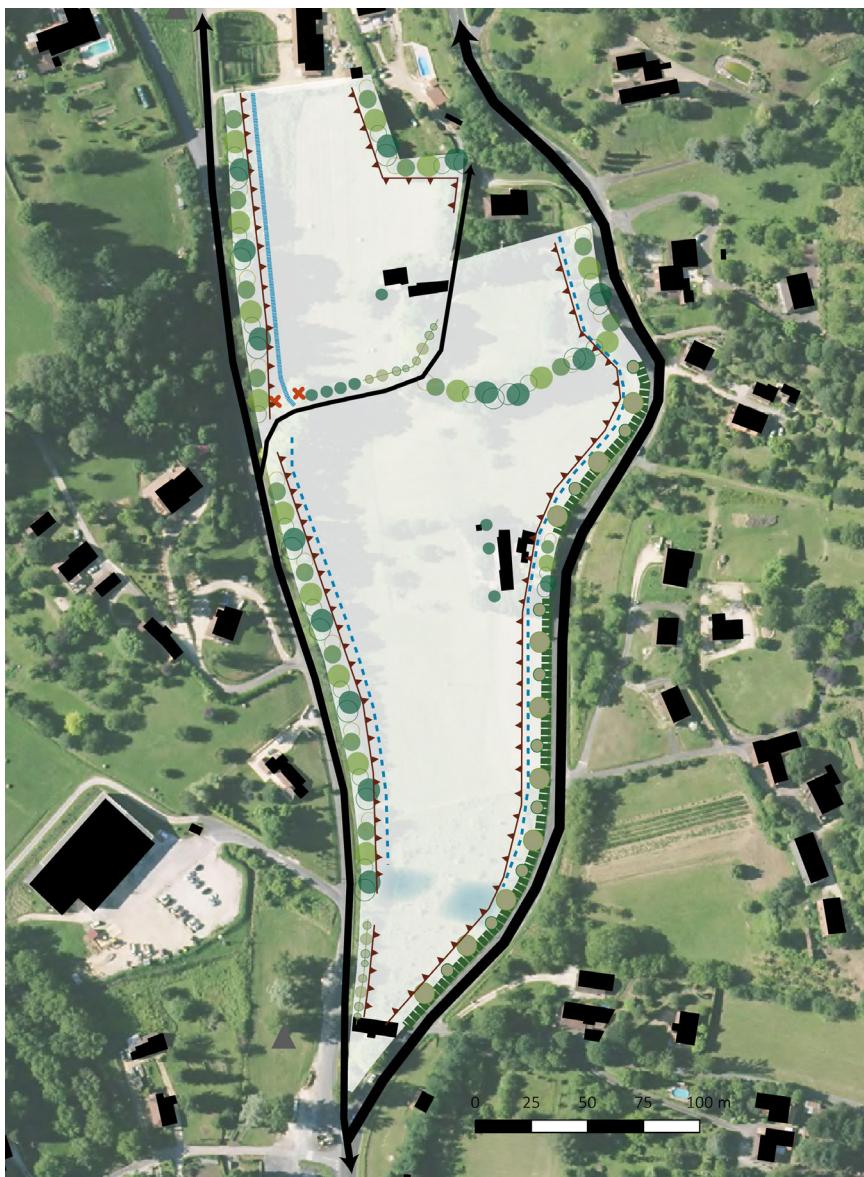
Légende

- █ Espace vert collectif
- Espace destiné à accueillir un espace vert collectif et ainsi qu'un espace de stationnement
- Espace destiné à accueillir un parking
- ↔ Voie existante
- ↔→ Voie à créer
- ↔→ Voie à mutualiser avec l'accès existant ou à réaliser de façon indépendante
- ↔→ Voie à créer, son tracé et/ou ses aménagements devant permettre de créer des séquences visuelles différentes
- ↔···→ Chemin dédié à la mobilité douce à intégrer dans l'aménagement de l'espace vert
- ↔····→ trottoir à aménager

- Le secteur sera desservir par **deux nouvelles voiries** s'articulant autours de la voie traversante existante.
- Au nord du secteur, la nouvelle voirie pourra être **mutualisée avec l'accès existant ou devra être réalisé le long de celui-ci**.
- Les nouvelles voies desservantes devront permettre la **circulation sécurisé de toutes les modes de transport** (voitures, piétons, cyclistes,...).
- Hormis les nouvelles voies desservantes, **aucun accès ne pourra être aménagé sur la route de Campagnac** longeant le secteur à l'est. **Aucun accès ne pourra être aménagé sur la route départementale à l'est du site**.
- Un **grand espace vert** devra être aménagé au Nord du secteur. Son aménagement devra permettre la **préservation du ru** qui le traverse et devra inclure un cheminement doux.
- Au centre du secteur **un espace vert devra être aménagé**. Il pourra également accueillir **quelques emplacements de stationnement**.
- L'OAE n°1 devra accueillir un **grand espace de stationnement**.
- A la pointe Sud du site d'OAP, l'espace végétal à conserver pourra éventuellement être utilisé pour réalisé l'aménagement sécurisé de l'intersection (carrefour, rond-point...). Dans ce cas, le puits existant sur le site et indiqué comme patrimoine à préserver pourra ne pas être conservé.



Cadre de vie :



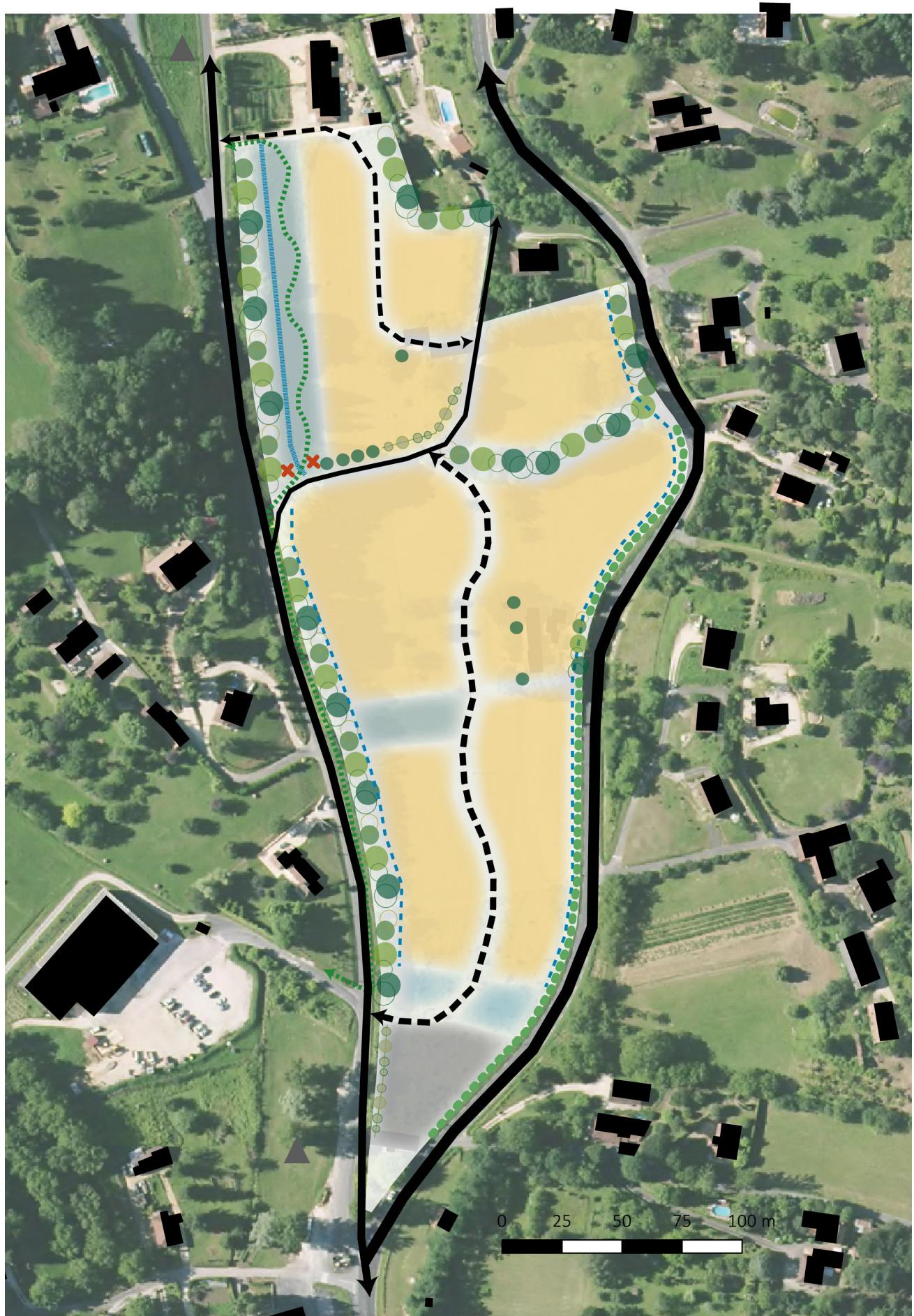
Légende

	Boisements et alignements d'arbre à conserver		Ru à protéger et à mettre en valeur au sein de l'espace vert public
	Alignements d'arbres à conserver		Noue paysagère à créer
	Arbres à conserver		Espace dédié à l'implantation d'infrastructure de gestion du ruissellement type bassin de rétention qui devront bénéficier d'un aménagement paysager
	Traitement paysager de type boisement d'une largeur de 10 mètres minimum à créer afin de traiter la transition avec la route départementale		Talus existant à conserver



- Afin de **limiter les nuisances sonores et visuelles générées par la proximité de la route départementale** longeant le secteur à l'est, **un aménagement paysager sera à réaliser le long de celle-ci**. Cet aménagement devra s'étendre sur une largeur de 10 mètre minimum et comprendre des arbres à hautes tiges et une végétation dense.
- Les **alignements d'arbres existants sur le secteur devront être conservés et prolongés**, tel qu'indiqué sur le schéma.
- Le **petit patrimoine, les talus et les arbres isolés existants devront être préservés**.
- Une **noue paysagère devra être aménagée le long de l'aménagement paysager** à l'est afin de gérer les eaux de ruissellement induites par la route.
- Dans les OAE N°2 et 3, la **gestion des eaux de ruissellement et des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle des deux opérations** par l'aménagement d'un système de noues paysagères et de bassins de rétentions qui seront implantés dans l'espace définit au sud du secteur.
- Afin de garantir la sécurité du carrefour au sud du secteur, la pointe sud du site ne pourra accueillir **aucune construction et devra rester végétalisée**. La végétation devra être basse afin de ne pas nuire à la visibilité.
- A la pointe Sud du site d'OAP, l'espace végétal à conserver pourra éventuellement être utilisé pour réaliser l'aménagement sécurisé de l'intersection (carrefour, rond-point...). Dans ce cas, le puits existant sur le site et indiqué comme patrimoine à préserver pourra ne pas être conservé.

Schéma de synthèse



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements

Espace public
(espace partagé, aires de jeux, parcs)

Espace destiné au stationnement

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

←→ Voie structurante existante

←—→ Voie à créer ou à requalifier (position indicative)

↔ Liaison douce à créer

MISE EN OEUVRE

Partie du secteur soumise à une opération
d'aménagement d'ensemble

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Maintenir et compléter les alignements d'arbres



Maintenir les arbres remarquables



Créer un alignement d'arbres



Traitement végétal à réaliser pour assurer l'intégration
paysagère des aménagements



Espace dédié à l'implantation d'infrastructure de
gestion du ruissellement



Ru existant à protéger



Aménagement d'un fossé ou d'une noue paysagère
permettant la collecte des eaux pluviales et de
ruissellement

COMMUNE DE SARLAT-LA-CANÉDA

N°32- Secteur Pech Pinet

!

Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

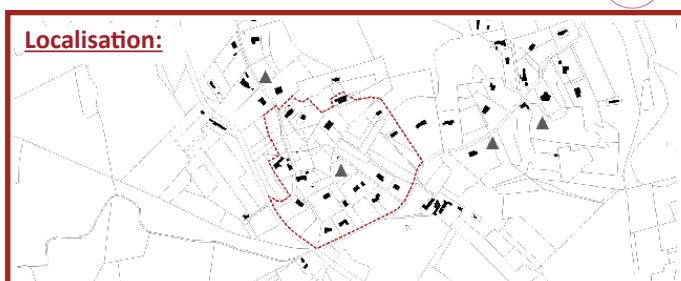
Surface : 2,70 ha dont 1,12 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: 13 à 18

?

Localisation:



185

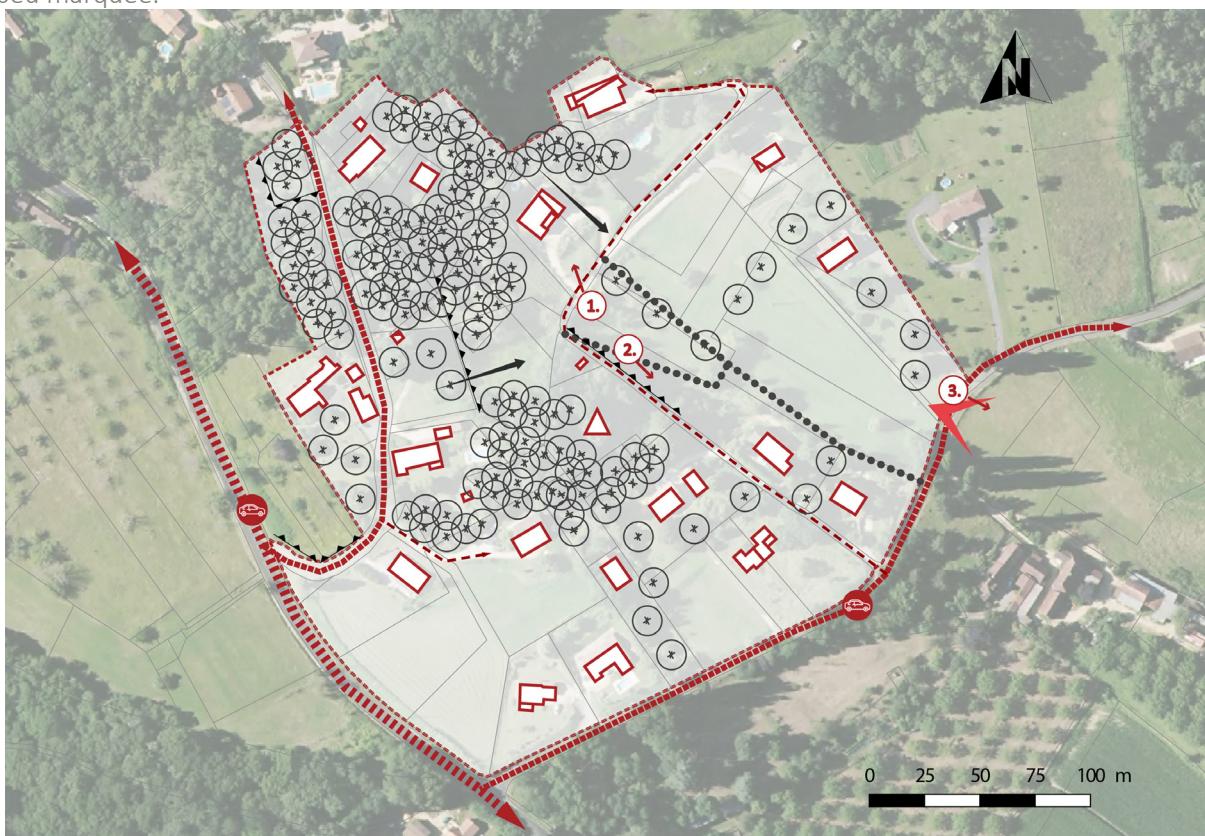
Analyse du site:

Situé dans l'un des spots de Sarlat, ce secteur répond à l'objectif d'offrir un mode de vie campagnard sur la commune de Sarlat. Présentant une qualité paysagère et environnementale privilégiée ce secteur est caractérisé par le réseau de corridor forestier qui le traverse et confère à ce site une identité très naturelle.

Les terrains au nord et à l'ouest du secteur présentent une pente prononcée tandis que l'est du secteur offre une topographie peu marquée.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Au nord du secteur, des terrains en forte pente bordés de boisements



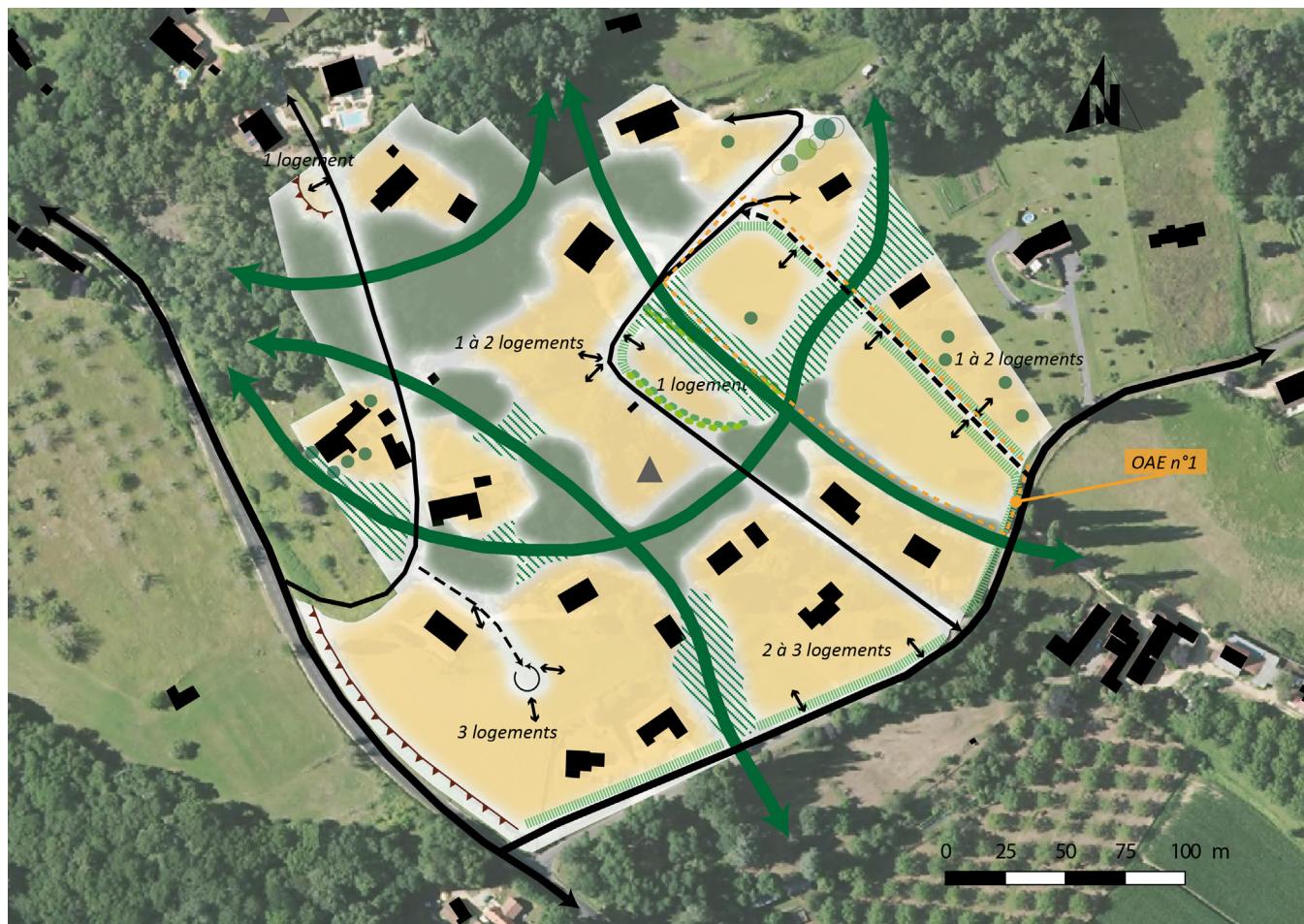
A l'est du secteur des terrains plats ponctués d'arbres et de haies et bordés d'un talus



Depuis l'est du secteur, une vue dégagée sur la campagne environnante



Schéma d'aménagement



186



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES		ORIENTATIONS LIESES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT	
Espace destiné à la création de logements de faible densité		←→ Voie structurante existante	
ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES		←→→ Voie à créer ou à requalifier (position indicative)	
Maintenir et compléter les alignements d'arbres		↔ Accès aux constructions jumelés ou mutualisés (nombre et position indicatifs)	
Maintenir les arbres remarquables		○ Aménagement d'une raquette de retournement	
Conserver et densifier la haie arbustive existante			
Boisements à conserver		MISE EN OEUVRE	
Création d'une bande enherbée d'au moins 2 mètres le long des voies et des places, publiques ou privées		Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble	
Corridor forestier à conserver densément boisé afin de permettre la circulation des espèces des milieux forestiers		▲ Construction non cadastrée ou permis de construire autorisé purgé de tout recours	
Talus à conserver			
Espace à conserver perméable et à arborer. Les arbres existants dans ces espaces sont à conserver.			

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Permettant de densifier un hameau résidentiel existant et répondant à l'objectif d'offrir un mode de vie campagnard sur la commune de Sarlat, ce secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- 14 à 19 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble et d'opération au coup par coup, en lots libres.
- L'**OAE n°1 devra accueillir 5 à 6 logements et 9 à 13 logements seront réalisés en lots libres**.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Afin de respecter l'identité du secteur et de favoriser leur intégration dans le tissu existant, les nouvelles constructions seront de **type individuel uniquement**.
- Les constructions pourront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.
- Les **constructions devront être adaptées à la pente** afin de limiter les terrassements. Sur les terrains les plus pentus, elles devront présenter deux niveaux, l'un en rez-de-chausée, l'autre en rez-de-jardin.



Desserte et mobilité :

- La desserte du secteur s'appuiera sur les accès existants, cependant, **deux nouvelles voies devront être créées**.
- Une **voie devra être réalisée au sud-ouest** du secteur afin de desservir les nouvelles constructions. Elle devra être prolongée par une aire de retournement.
- Une voie devra également être réalisée à l'est du secteur afin de prolonger l'impasse du Pech Pinet au centre du secteur et de **réaliser un bouclage sur la route des Barbals**.



Cadre de vie :

- L'**identité naturelle et paysagère** du secteur constitue son principal attrait. L'aménagement du secteur devra permettre de préserver les qualités environnementales et paysagères de ce site.
- Les **boisements, les alignements d'arbres et les arbres existants sur le secteur sont à préserver**.
- Afin de **préserver des corridors forestiers** permettant la circulation des espèces, les espaces situés entre les boisements existants sont à conserver **libres de construction et à arborer densément**. Les **arbres existants dans cette zone sont à conserver**.
- Les haies arbustives existantes au centre du secteur sont à conserver et à densifier.
- Lorsque des **clôtures sont réalisées elles devront être végétales** doublées ou non d'un grillage à maille lâche **permettant la circulation de la petite faune**.
- Des **bandes enherbées devront être préservées** le long du bouclage à l'ouest et le long de la route des Barbals.

N°33- Secteur de Peyrenègre Sud



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

Surface : 1,29 ha dont 1,13 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: entre 9 et 10



Localisation:



188



Analyse du site:

Situé au nord de Sarlat, ce secteur a vocation à encadrer la densification d'un lieu-dit résidentiel présentant une identité naturelle. Il s'intègre en effet dans un quartier caractérisé par des alignements d'arbres et des haies arbustives, parfois ponctuées d'arbres.

Le site ne présente aucune contrainte majeure pour l'urbanisation.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Les terrains au sud du secteur présentent une pente légère

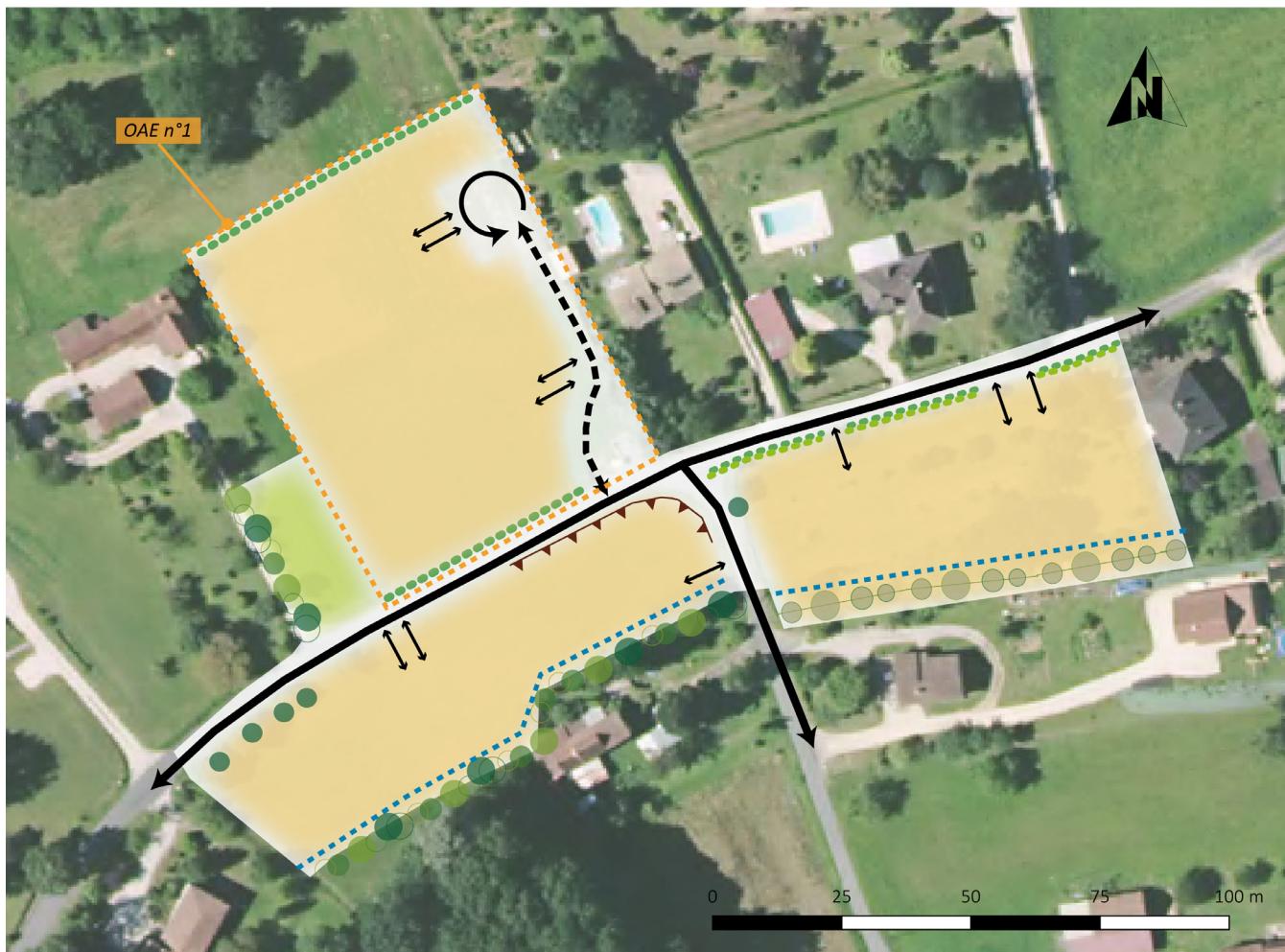


Au centre du secteur point de collecte des déchets est existant



Au nord du secteur des terrains plats en limite de secteur naturel

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT
	Espace destiné à la création de logements de faible densité
	Espace vert privé à préserver
	↔ Voie structurante existante
ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	MISE EN OEUVRE
	Maintenir et compléter les alignements d'arbres
	Maintenir les arbres remarquables
	Conserver et densifier la haie arbustive existante
	Création d'une haie arbustive
	Talus à conserver
	Aménagement d'un fossé ou d'une noue paysagère permettant la collecte des eaux pluviales et de ruissellement de l'ensemble des lots desservis
	Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Permettant de densifier un hameau résidentiel existant, ce secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- **9 à 10 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble et d'opération au coup par coup, en lots libres.
- **L'OAE 1 devra accueillir 4 logements.**
- **5 à 6 logements seront réalisés en lots libres.**

190



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions pourront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- La desserte des constructions réalisées en lots libres sera **assurée par les voies existantes**.
- Une **nouvelle voie devra être réalisée à l'est** du secteur afin de desservir l'ensemble des construction de l'OAE n°1. Elle sera prolongée par une **aire de retournement**.



Cadre de vie :

- Les **arbres, alignements d'arbres et haies arbustives** existants sur le secteur sont **à conserver**.
- La **haie arbustive ponctuée d'arbre** longeant le nord de la partie est du secteur pourra être **percée afin de créer les accès** nécessaires à la desserte des nouvelles constructions.
- Un **alignement d'arbre devra être créé** au sud de cette partie du secteur.
- La limite nord de l'OAE n°1 devra faire l'objet d'un **traitement paysager sous forme de haie dense ponctuée d'arbres** afin de traiter la transition entre l'espace naturel et la zone urbanisée.
- Une **haie, possiblement ponctuée d'arbres**, devra être implantée au sud de l'OAE n°1, le long de la route afin de reprendre les codes du quartier.
- L'**espace vert privé situé à l'ouest du secteur devra être préservé** et ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions.
- Les terrains situés au sud de l'opération présentant une légère pente, les eaux pluviales et les eaux de ruissellement devront faire l'objet d'une **gestion commune par l'aménagement d'un fossé ou d'une noue paysagère** le long de la limite sud du secteur.

COMMUNE DE SARLAT-LA-CANÉDA

N°34 - Secteur de Peyrenègre Nord



Eléments clés

Zone: urbaine (U)

Surface : 0,93 ha dont 0,83 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: entre 5 à 8



Localisation:



191

Analyse du site:

Situé au nord-est de la commune de Sarlat, ce secteur s'inscrit dans un lieu-dit moyennement dense au sein d'un environnement boisé. Il est ponctué d'arbres, notamment le long de la route de Peyrenègre qui le longe au sud et sur sa limite est.

Ce secteur ne présente aucune contrainte à l'urbanisation malgré le léger talus existant au sud.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



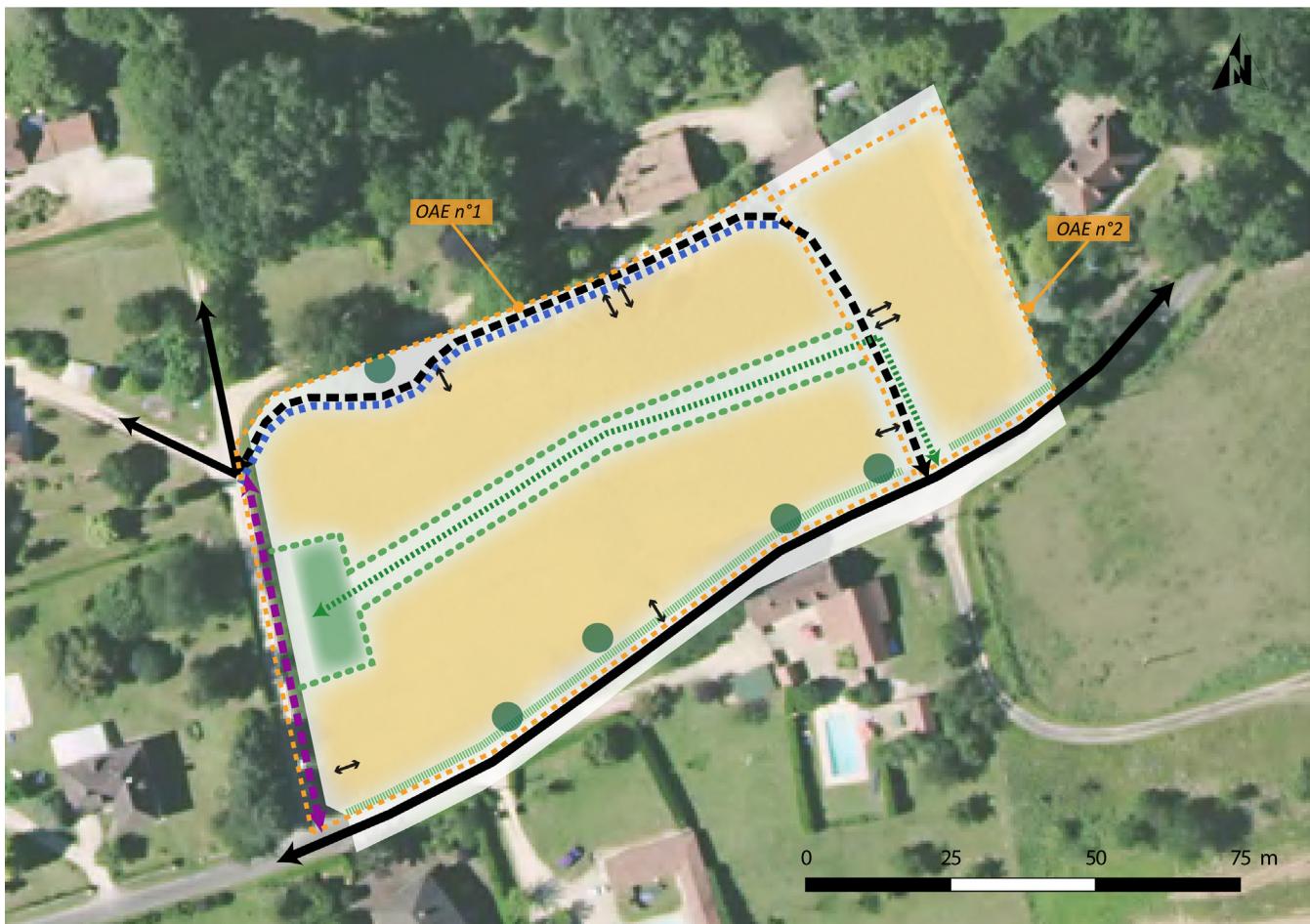
Un espace entièrement dégagé et peu pentu



Des arbres remarquables le long de la voie existante

Schéma d'aménagement

192



PN

Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements de faible densité

Espace vert et/ou aire de jeux

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les arbres remarquables

Création d'une haie arbustive

Création d'une bande enherbée d'au moins 2 mètres le long de la voie publique ou privée

Création d'une noue paysagère ou d'un fossé pour assurer la gestion des eaux pluviales

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

↔ Voie structurante existante

↔↔ Voie à créer (position indicative)

↔→ Voie à mutualiser avec l'accès existant ou à réaliser de façon indépendante

↔↔ Liaison douce à créer (position indicative)

↔ Accès aux constructions (nombre et position indicatifs)

MISE EN OEUVRE

Dashed orange box: Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Ce site est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- **5 à 8 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble distinctes.
- **L'OAE n°1 devra accueillir 4 à 6 logements.**
- **L'OAE n°2 devra accueillir 1 à 2 logements.**
- Un **espace vert sera aménagé dans l'OAE n°1**, entre les nouvelles constructions et la route départementale.

193



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions pourront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- Le secteur sera desservi par **une nouvelle voie formant un bouclage** sur la route de Peyrenègre.
- A l'ouest du secteur, **cette nouvelle voie pourra être mutualisée avec l'accès privé existant ou devra être aménagée le long de celui-ci** afin de limiter le nombre d'accès sur la voie existante.
- Afin de limiter le nombre d'accès sur la voie existante, **les constructions implantées le long de la nouvelle voie seront desservies par celle-ci** plutôt que par la voie existante ainsi qu'indiqué sur le schéma.
- Une **liaison douce devra être aménagée entre les deux rangs de constructions**. Elle desservira l'arrière des constructions de l'OAE n°1 et devra longer la voie desservant dans l'OAE n°2. Cette liaison pourra être simplement formalisée par un recul des constructions et clôtures, mais devra garantir une largueur de cheminement d'au moins 3 mètres. **Ce cheminement piéton permettra de connecter de façon sécurisé toutes les constructions et l'espace vert**.



Cadre de vie :

RECOMMANDATION

- Un **espace vert** devra être aménagé à l'ouest du secteur.
- Il est recommandé d'aménager cet espace vert comme **une aire de jeux pour enfant**, le cheminement piéton prévu au centre du secteur permettant de rejoindre cet espace de manière sécurisé depuis toutes les futures habitations du secteur.
- Il est recommandé d'implanter du **mobilier urbain et des jeux pour enfants qualitatif en bois** afin de préserver le cadre qualitatif et campagnard du quartier dans lequel ce secteur s'inscrit.
- Les **arbres existants** sur ce secteur devront être préservés.
- **Une bande enherbée** de 2 mètres de largeur minimum devra être conservé le long de la voie existante.
- La gestion des eaux pluviales devra être assurée à l'échelle de chaque OAE. Au sein de l'OAE n°1, la gestion des eaux pluviales sera à minima assurée par la création d'une noue paysagère ou d'un fossé le long de la voie de desserte.

COMMUNE DE SARLAT-LA-CANÉDA

N°35 - Secteur de Temniac

!

Eléments clés

Zone: à urbaniser (AU)

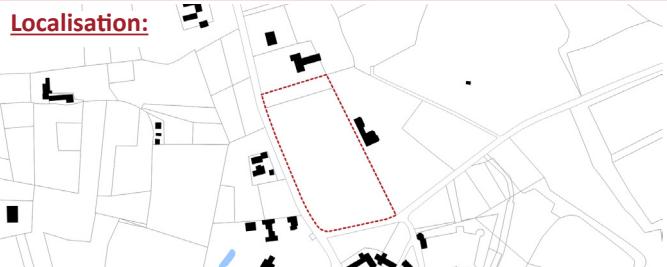
Surface : 1,70 ha dont 1,10 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: 6 à 8



Localisation:



Analyse du site:

Situé dans le lieu-dit de Temniac, au nord de la commune de Sarlat, ce secteur est localisé en face d'une école communale et accueille sur la limite sud un stationnement. Il est desservis à l'ouest par la route des Presses et au sud par la Route de Caminal et présente une pente vers le nord.

Depuis le sud du secteur une vue dégagée s'offre sur le grand paysage ainsi que sur le patrimoine historique de Temniac (château de Temniac et église Notre-Dame de Temniac)



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Au sud du secteur, un espace de stationnement a été aménagé



Depuis le sud du secteur, une vue dégagée sur le grand paysage



Un terrain en pente vers le nord

194



Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Densité résidentielle :



Espace destiné à l'accueil de logements de densité variable. Les opérations et aménagements devront traduire un principe de densités différentes tel qu'affiché par le schéma d'aménagement. Cette variation de la densité sera permise à travers les choix en matière de taille des terrains et de typologies d'habitat (voir les typologies d'habitat autorisées)

Espace vert public avec aménagements (aires de jeux, mobilier urbain...)

Boisements à conserver et entretenir : les arbres existants doivent être maintenus

Espace vert privé ou public à préserver

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir l'alignement d'arbres existant

Maintenir les arbres remarquables

Corridor forestier à préserver : assurer une continuité boisée et la perméabilité des déplacements des espèces

Arborer l'espace : plantations d'arbres de hautes tiges (localisation et nombre à titre indicatif)

Traitement végétal à réaliser pour assurer l'intégration paysagère des aménagements

Création d'une bande enherbée d'au moins 2 mètres le long de la voie publique ou privée

Cône de vue à préserver : volumes bâtis et traitement paysagers doivent être compatibles avec le maintien de la vue

Aménager un fossé ou une noue

MISE EN OEUVRE

Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

Légende

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT	ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE
Voie à créer	Principe d'implantation en recul de l'emprise de la voie ou des espaces publics à respecter
Voie structurante existante	Principe d'implantation des constructions en recul des limites séparatives des parcelles
Liaison douce à créer	
Principe d'accès aux constructions et/ou opération d'aménagement depuis les voies et emprises publiques (nombre et position indicatifs)	
Aménagement d'une raquette de retourement	
MISE EN OEUVRE	
	Périmètre d'un secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble (OAE)

196



Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Situé dans un lieu-dit dense et à proximité immédiate d'une école, ce site est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- **6 à 8 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble. Jusqu'à 10 logements pourront être autorisés si un bon assainissement est assuré par la réalisation d'une infrastructure d'assainissement semi-collective commune à au moins 1/3 des logements.
- Au sein de l'espace public [B], les équipements publics sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage résidentiel et que la majorité de la surface reste dédiée à un espace public à dominante végétale.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel, jumelé, en bande, intermédiaire ou collectif**.
- Les constructions pourront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.
- Les constructions principale d'habitation devront respecter une **implantation en recul de la limite de l'emprise publique** de la route des Presses et en recul des limites Nord et Est du périmètre de l'OAE comme figuré par le schéma d'OAP.



Desserte et mobilité :

- La desserte des constructions sera **assurée par la réalisation d'une nouvelle voie centrale au sein du secteur**. Cette voie sera prolongée par une aire de retourement. Elle devra desservir l'ensemble des futures constructions sur la zone aucun accès résidentiel ne pourra être aménagé en sortie sur la route des Presses ou sur l'espace public [B].
- Au sein de l'OAE, une **liaison douce devra être assurée entre l'opération et l'espace public** [B] situé au sud. Cette liaison pourra être simplement formalisée par un recul des constructions et clôtures, mais devra garantir une largeur de cheminement d'au moins 3 mètres.

- Au sud de l'OAP, l'espace public à dominante végétal [B] pourra également accueillir un espace de stationnement public, sous réserve de ne pas occuper plus de 15% de la surface de l'espace public figuré par le schéma d'OAP et d'être situé à proximité de la route des Presses, soit à l'Ouest du secteur d'OAP. Cette aire de stationnement devra disposer d'un revêtement perméable et être arborée de façon à garantir des espaces ombragés. Son intégration paysagère devra être assurée afin de réduire l'impact visuel des véhicules stationnés, y compris depuis le reste de l'espace public. Un principe de clôtures végétales buissonnantes et arbustives autour de l'aire de stationnement est recommandé, afin d'assurer une densité végétale cohérente avec l'objectif de limiter autant que possible la visibilité des véhicules stationnés.



Cadre de vie :

- Au sein de l'OAЕ, les arbres existants repérés par le schéma d'OAP, situés au Nord de l'OAP, devront être préservés.
- Un traitement végétal [A1] devra être réalisé en limite Est de l'espace public [B]. Ce traitement végétal doit participer à l'intégration paysagère des aménagements réalisés sur l'espace public, tout en respectant les principes de préservation des points de vue sur le grand paysage.
- Un traitement végétal [A2] devra être réalisé en limite Sud de l'espace public [B] avec l'espace de stationnement public existant le long de la route de Caminel. L'objectif de ce traitement végétal est d'assurer l'intégration paysagère de l'espace de stationnement existant afin de réduire l'impact visuel des véhicules stationnés, depuis le reste de l'espace public [B]. Un principe de haies végétales buissonnantes et arbustives autour de l'aire de stationnement est recommandé, afin d'assurer une densité végétale cohérente avec l'objectif de limiter autant que possible la visibilité des véhicules stationnés.
- En limite Sud du périmètre de l'opération, adjacente avec l'espace public, un traitement végétal [A3] devra être réalisé de façon à assurer une frange végétale dense visant à réduire les nuisances visuelles et sonores vis à vis des futures habitations. Cette frange végétale doit également permettre l'intégration paysagère des constructions, en limitant leur visibilité depuis l'espace public [B], depuis la route de Caminel, depuis l'école et depuis la rue Notre-Dame de Temniac (château de Temniac et église de Temniac). Dans la poursuite de cet objectif, il est notamment attendu un traitement végétal suffisamment dense et haut.
- A l'Est du secteur d'OAP, et hors du périmètre de l'OAЕ, un **traitement végétal [A4] dense** devra être réalisé afin d'assurer l'**intégration paysagère de la construction d'habitation existante**, et de **réduire sa visibilité depuis les espaces naturels environnants** et points hauts en situation de co-visibilité. Ce traitement végétal devra être majoritairement assuré par des arbres de haute tige afin de limiter l'impact visuel du volume bâti.
- En limites Nord et Ouest de l'opération, un traitement végétal [A5] devra être réalisé afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions par la végétation et de limite les nuisances sonores liées à la route des Presses. Afin de participer à la préservation d'un corridor boisé, ce traitement végétal devra être aménagé avec des arbres de hautes tiges. Ce traitement végétal peut être réalisé par des haies de clôtures denses accompagnées d'arbres de hautes tiges, ou le doublement d'une haie de clôture arbustive et arborée par exemple.
- En limite Est de l'espace public, devra être préservé **un espace vert végétalisé de pleine terre [B], participant à la préservation des points de vue** depuis la route de Caminel et le futur espace public. En limite de cet espace vert à préserver avec l'emprise publique de la route de Caminel, **l'alignement arboré existant devra être préservé**.
- L'espace public [B] figuré par le schéma d'OAP sera aménagé de façon à préserver **une dominante végétale sous la forme d'un espace public vert**. Des aménagements plus minéraux, de type place, pourront être envisagés, sous réserve de ne représenter qu'une part largement minoritaire de la surface dédiée à l'espace public. Cet espace public devra majoritairement être conservé en pleine terre et être planté ou conservé végétalisé. Des aménagements d'espaces arborés devront être réalisés afin de créer des espaces ombragés au sein de l'espace public.

- La gestion des eaux pluviales devra être assurée à l'échelle de l'ensemble de l'opération au sein du périmètre de l'OAE, avec a minima l'aménagement d'une noue paysagère ou d'un fossé en limites Nord et Sud de l'OAE. Une noue paysagère peut constituer le traitement végétal [A4] et [A5] prévu par l'OAP sous réserve de respecter les orientations définies ci-dessus en la matière, notamment en matière de hauteur et densité végétale.
- Depuis l'espace public [B] et la route de Caminel, les point de vue sur le grand paysage [C1] et sur le patrimoine historique de Temniac [C2] (château de Temniac et église Notre-Dame de Temniac) devront être préservés dans les choix d'aménagements, et dans les choix de traitement végétal, comme précisé par le schéma d'OAP.



2.12. TAMNIÈS



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

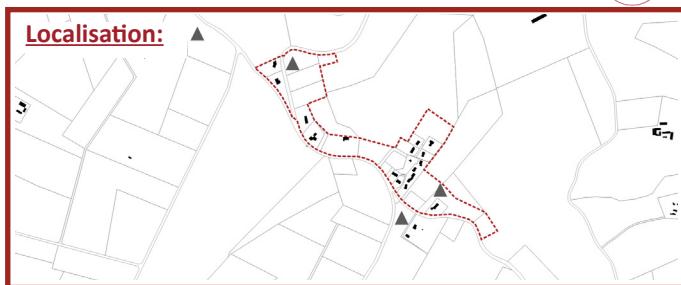
Surface: 7.96 ha dont 2,54 ha aménageables

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: entre 14 et 19 logements



Localisation:



201

Analyse du site:

Ce secteur est un hameau éclaté desservi par une route départementale et présentant en son centre un agglomérat de constructions plus important lié à la réalisation récente d'un lotissement communal. La limite de l'urbanisation est marquée à l'est du secteur par des boisements.

Au centre du secteur un terrain non construit offre une vue dégagée vers le sud-ouest et le nord-est.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Des aménagements existants et une vue dégagée au sud-ouest du secteur



Un boisement existant à l'est et un terrain en pente

Schéma d'aménagement



202



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements de faible densité
- Espace destiné à la création de logements de densité moyenne
- Espace destiné au stationnement
- Espace vert à préserver

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voie structurante existante
- ↔↔ Voie à créer ou à requalifier (position indicative)
- ⟳ Aménagement d'une raquette de retournement
- ← Accès agricole à créer

MISE EN OEUVRE

- Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble
- ▲ Construction existante ou en cours, non cadastrée

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les arbres remarquables
- Boisements à conserver
- Création d'une haie arbustive
- ▲ Cône de vue à préserver

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Permettant de restructurer un hameau résidentiel existant, ce secteur est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- 13 à 18 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de 5 Opérations d'Aménagement d'Ensemble (OAE) distinctes.
- L'OAE n°1 devra accueillir 2 logements.
- L'OAE n°2 devra accueillir 2 à 4 logements.
- L'OAE n°3 devra accueillir 2 logements.
- L'OAE n°4 devra accueillir 4 à 5 logements.
- L'OAE n°5 devra accueillir 3 à 5 logements.

203



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions devront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- De **nouvelles voies** devront être réalisées afin de desservir les terrains à l'est et au sud du secteur.
- Ces voies devront être à **double sens de circulation** et devront être prolongées par des **aires de retournement**.



Cadre de vie :

- Les **boisements** existants sur le site, et repérés par le schéma d'aménagement de l'OAP, devront être **préservés**.
- Un **espace vert public, aménagé en aire de repos ou en aire de jeux pour les enfants** devra être réalisé au centre du secteur. Aucune construction ne pourra y être implantée afin de **préserver la vue existante** depuis ces terrains.
- Des **haies arbustives** devront être implantées à l'Est du secteur afin de limiter l'**impact des futures constructions sur le paysage** et de marquer la **limite de l'urbanisation**.





2.13. VÉZAC

COMMUNE DE VEZAC

N°37 - Secteur de l'Oustal

!

Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

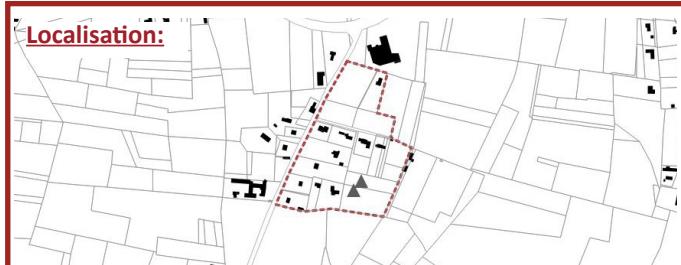
Surface: 5,5 ha dont 3.37 ha aménageables

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire: au moins 16 logements

?

Localisation:



Analyse du site:

Situé à proximité du centre-bourg de Vézac, ce secteur se caractérise par les vues exceptionnelles qu'il offre sur la campagne environnante et sur les châteaux de Beynac et de Castelnaud la Chapelle.

Inséré dans un environnement agricole, ce secteur est desservi à l'ouest par la Route Départementale 57. Il est bordé au sud par un fossé et est ponctué au nord par quelques arbres isolés.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Au nord du secteur, des terrains plats donnant sur un verger



Au sud et à l'est du secteur, des terrains en légère pente



Au sud, vue vers le château de Castelnaud la Chapelle

207



Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Ce site est destiné à une **vocation uniquement résidentielle**.
- **Au moins 20 logements sont prévus** sur le site. Leur réalisation fera l'objet de 4 Opérations d'Aménagement d'Ensemble distinctes.
- Les **OAE n°1 et n°2 devront accueillir au moins 2 logements** chacune.
- **L'OAE n°3 devra accueillir 2 à 3 logements.** L'urbanisation de l'OAE n°3 est conditionnée à **la réalisation du tronçon de voirie interne à son périmètre** et desservant les parcelles. Ce tronçon de voirie pourra être aménagé en impasse provisoire dans l'attente de la réalisation de l'OAE n°4.
- **L'OAE n°4 devra accueillir 4 à 5 logements.**
- **L'OAE n°5 devra accueillir 4 à 5 logements.**
- **L'OAE n°6 devra accueillir 3 logements minimum.**
- **4 logements supplémentaires pourront être réalisé en lot libre**, par la division des parcelles existantes.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les nouvelles constructions seront de **type individuel ou jumelé**.
- Les constructions pourront être de **plain-pied ou présenter un étage au maximum (R+1)**. Les combles pourront être aménagés.
- Au sein des **OAE n°3 et n°4, les constructions devront rechercher une orientation est-ouest** par une implantation de la grande longueur du bâtiment perpendiculaire à la voie de desserte.
- Au sein de l'**OAE n°4**, les constructions et annexes devront respecter un **recul minimal de 10 m vis à vis des limites séparatives de fond de parcelle** située en limite sud du périmètre de l'OAE et de l'OAP, comme figuré par le schéma d'aménagement. L'objectif est de préserver une distance des constructions vis à vis des espaces agricoles situés au sud du secteur d'OAP.



Desserte et mobilité :

- Les **OAE n°1, n°2 et n°6** seront desservies par les **voies existantes**.
- Les lots libres devront être desservies par des **accès mutualisés aux accès existants**.
- Une **nouvelle voie de desserte** sera aménagée pour desservir l'ensemble des constructions des **OAE n°3 et n°4**. Cette voie devra être prolongée par une aire de retournement.
- L'OAE n°5 sera desservie par le Nord de la parcelle.



Cadre de vie :

- **Le verger existant au nord du secteur devra être préservé**.
- Au sein des **OAE n°3, n°4 et n°6**, les limites séparatives de fond de parcelles situées en limites du périmètre d'OAP et **en limite avec les zones naturelles ou agricoles** au plan de zonage, devront assurer un **traitement végétal dense** arbustif visant à réduire la visibilité des constructions depuis les espaces environnants.
- Les **clôtures devront être végétales**, possiblement doublées d'un grillage. La construction de mur et muret sera interdite.
- Sur l'ensemble du secteur **les arbres remarquables identifiés par le schéma d'OAP devront être préservés**. De façon générale, l'implantation des construction devra rechercher la préservation des arbres de haute tige
- La **petite construction ancienne en pierre, à l'est du secteur, devra être préservée** : l'aménagement de la nouvelle voie (OAE n°3 et n°4) devra conserver cet élément de petit patrimoine.

Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

 Espace destiné à la création de logements

 Espace destiné à l'accueil de commerce et d'artisanat ou de logements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

 Verger à préserver

 Maintenir les arbres remarquables

 Implantation d'une haie arbustive dense, doublée d'arbres de hautes tiges afin de limiter les conflits de fonctions entre l'agriculture et la vocation résidentielle

 Création d'une bande enherbée d'au moins 2 mètres le long des voies et des places, publiques ou privées

 Préserver le fossé ou le cours d'eau existant

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

 Voie structurante existante

 Voie à créer (position indicative)

 Accès aux constructions jumelés ou mutualisés (nombre et position indicatifs)

 Aménagement d'une raquette de retournement

MISE EN OEUVRE

 Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Schéma d'aménagement





2.14. VITRAC



Eléments clés

Zone: urbaine (U)

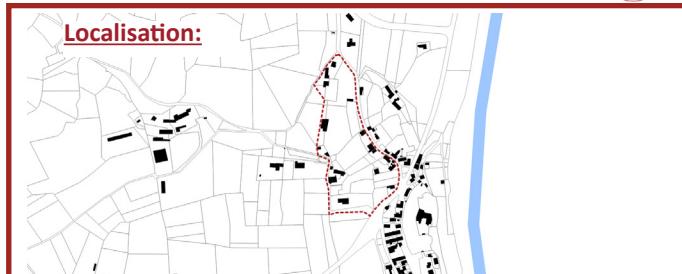
Surface: 2,43 ha dont 0,12 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire : 1



Localisation:



213

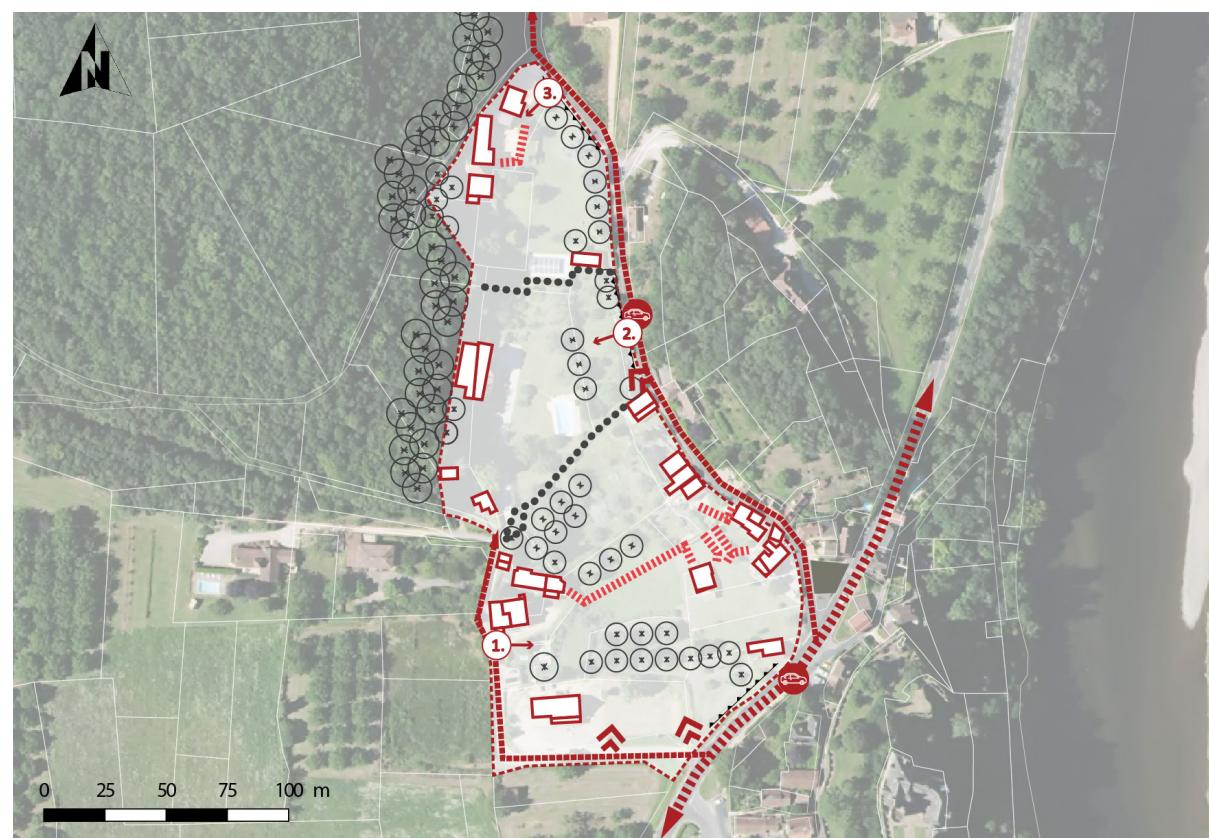
Analyse du site:

Situé au cœur du hameau historique de Montfort, ce secteur présente un important enjeu patrimonial et paysager. En effet, il se caractérise par du bâti ancien en pierre très qualitatif et par de nombreux boisements, haies et murets qui lui confère un caractère remarquable.

Ce secteur présente une topographie contrainte avec une pente descendant vers l'est.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Vu sur le secteur depuis la partie ouest en contre-haut



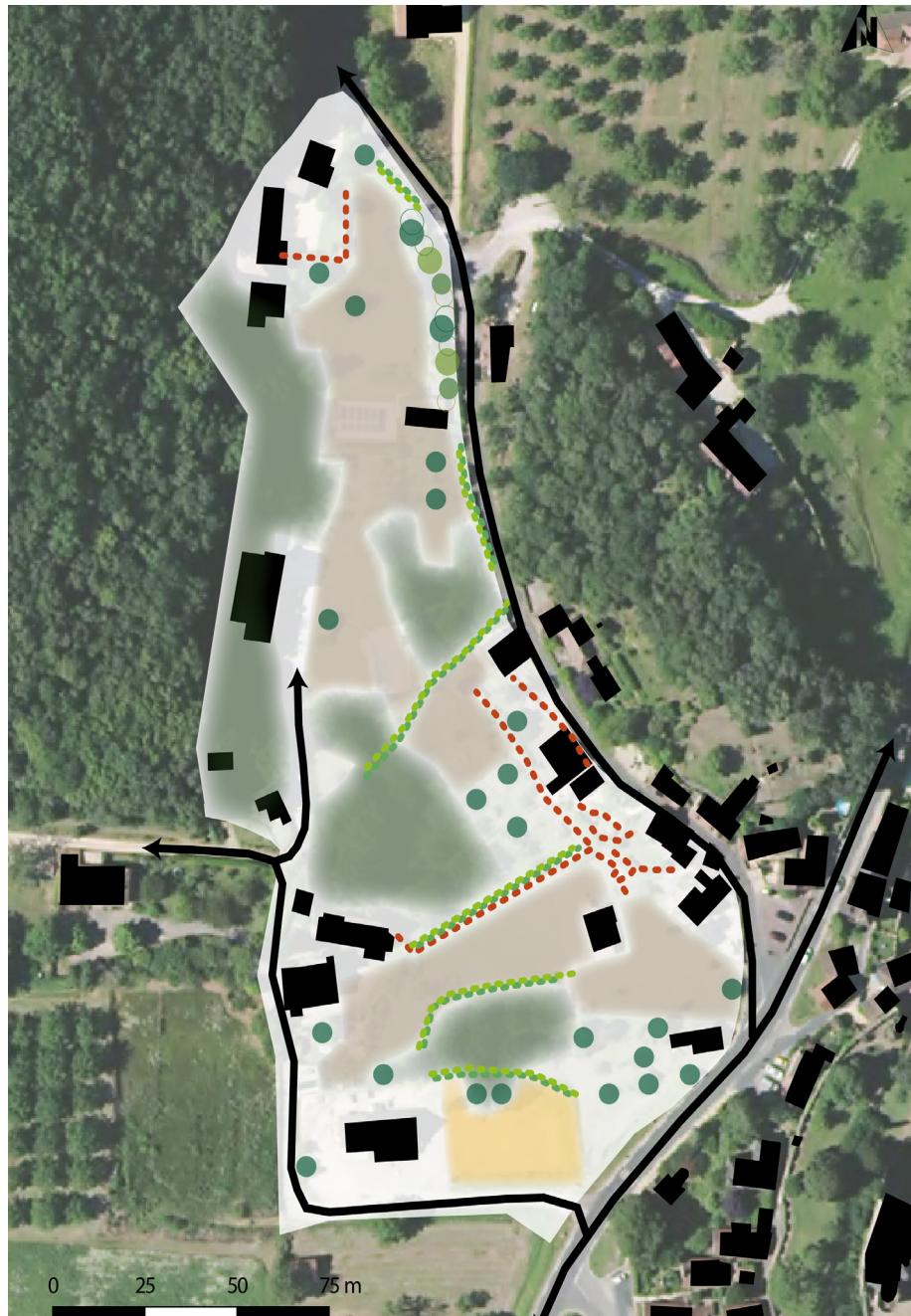
Boisement et alignement d'arbres au centre du secteur



Exemple de bâti ancien et de muret existant sur le secteur
O.A.P.

Schéma d'aménagement

214



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements de faible densité

Espace destiné à la création de dépendances et d'annexes en lien avec les habitations existantes

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante existante

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les arbres remarquables

Boisements à conserver

Maintenir et compléter les alignements d'arbres

Conserver et densifier la haie arbustive existante

Préserver le mur de pierres existant ou aménagement de murets en pierres

10

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Cette OAP a pour principal objectif, la **protection et la préservation de ce site et de ces caractéristiques patrimoniales et paysagères**.
- Ce secteur a une **vocation uniquement résidentielle**.
- **Seul un nouveau logement** pourra être produit sur le secteur. Il sera réalisé en lot libre.
- La création d'extensions aux constructions existantes et la **construction de dépendances et d'annexes**, en lien avec les constructions existantes, ne sera permise que dans les **zones identifiées et sous réserve de ne pas engendrer la création d'un nouveau logement**.
- En dehors de ces secteurs, **aucune construction ne sera autorisée**.

215



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- La nouvelle construction sera de **type individuel**. Elle pourra être de **plain-pied ou être de type R+1** (rez-de-chaussée et un étage). Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- La nouvelle construction sera desservie par la **voie existante au sud du secteur**. Aucune nouvelle voirie ne sera réalisée.



Cadre de vie :

- Les **murets en pierre existants** sur le secteur devront être **préservé et mis en valeur**.
- Les **boisements, haies, alignements d'arbre et arbres remarquables identifiés** sur le secteur devront être préservés.



Eléments clés

Zone: urbaine (U) et à urbaniser (AU)

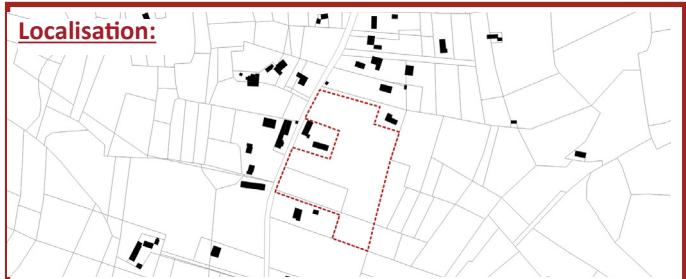
Surface : 1,56 ha dont 1,51 ha aménageable

Vocation du secteur: résidentielle

Nombre de logements à produire : 9 à 12 logements



Localisation:



216

Analyse du site:

Situé dans le hameau de Combelongue, le long de la route principale, ce secteur se caractérise par la présence de séchoirs à tabac présentant un intérêt architectural et patrimonial. L'implantation de plusieurs alignements d'arbres et d'arbres isolés contribuent au cachet du secteur. Les terrains, en partie cultivés, présentent une pente légère.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Des terres agricoles actuellement exploitées



Des terrains en pente légère

Schéma d'aménagement



Légende

218

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES	ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT
 Espace destiné à la création de logements de faible densité	 Voie ou accès existant
ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	MISE EN OEUVRE
 Espace vert privé à préserver	 Espace destiné à la création de logements de faible densité
 Maintenir et compléter les alignements d'arbres	
 Maintenir les arbres remarquables	
 Création d'une haie arbustive dense	
 Création d'une bande enherbée d'au moins 2m de large le long des voies publiques ou privées	

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Cette OAP a une vocation **uniquement résidentielle**.
- Ce secteur devra accueillir **9 à 12 logements**.
- L'aménagement de ce secteur fera l'objet de **deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble distinctes et d'aménagement en lots libres, au coup par coup**.
- L'OAE n°1 constitue la **première phase de développement** de ce secteur. Elle devra accueillir **2 à 3 logements**.
- L'OAE n°2 constitue une **seconde phase de développement** de ce secteur. Elle devra accueillir **3 à 4 logements**.
- L'ouverture à l'urbanisation de cette seconde phase sera conditionnée à la **réalisation d'au moins 50% des logements de la première phase**.
- Le reste du secteur pourra être aménagé **au coup par coup en lots libres**. Il pourra accueillir **4 à 5 logements supplémentaires**.



Forme urbaine, typologie de logements et aspect des constructions :

- Les futures constructions devront être de **type individuel ou jumelé**.
- Les nouvelles constructions devront être de **plain-pied ou de type R+1** (rez-de-chaussée et un étage). Les combles pourront être aménagés.



Desserte et mobilité :

- Les constructions réalisées en dehors des OAE pourront être **desservies par la voie publique et l'accès privé existants**.

Orientations d'Aménagement de Programmation:

- La desserte des deux OAE devra être réalisée via l'**aménagement d'une nouvelle voie** s'appuyant sur l'accès existant au Nord du site.
- Cette voie de desserte devra être **prolongée par une aire de retournement**.



Cadre de vie :

- L'**espace vert privé existant** au nord-est du secteur devra être préserver. Il ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions principales.
- Les alignements d'**arbres et les arbres remarquables identifiés** sur le secteur devront être préservés.
- Des **bandes enherbées** d'une largeur de 2 mètres devront être préserver le long des voies et accès existants ainsi que le long de la nouvelle voie.
- Une **haie dense** devra être implanté entre le secteur de développement et les séchoirs à tabac existant le long de la Route de Combelongue afin de **préserver l'intérêt architectural et patrimonial de ces bâtiments**.
- Une **haie dense, ponctuée d'arbres à haute tige**, devra être implanter le long de la limite est du secteur afin de traiter la transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel et agricole ainsi que pour limiter les conflits de fonction.



3. Les O.A.P. à vocation d'activité, d'équipements et touristique



3.1. MARCILLAC-SAINT-QUENTIN

COMMUNE DE MARCILLAC-SAINT-QUENTIN

N°40- Secteur de Saint-Quentin Nord



Eléments clés

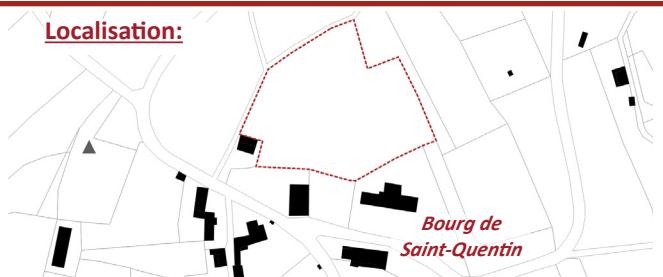
Zone: à urbaniser (AU)

Surface: 0,77 ha

Vocation du secteur: équipements publics



Localisation:



225

Analyse du site:

Situé en contrebas du bourg de Saint-Quentin, à l'arrière de l'école, ce secteur, délimité au sud par un talus et à l'est par un alignement d'arbres, ne présente aucune contrainte à l'urbanisation.

Il dispose d'un accès depuis une voie communale et est bordé à l'ouest par un cheminement piéton.

Une ancienne construction en pierre est existante à l'entrée du site..



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Vu sur le secteur depuis la partie ouest en contrebas



Boisement et alignement d'arbres au centre du secteur

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de commerces et services
- Espace destiné à la création d'équipements publics
- Espace vert public et aire de jeux
- Espace destiné au stationnement

ORIENTATIONS LIESES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- ↔ Voie structurante existante
- ↔ - - - → Voie à créer ou à requalifier (position indicative)
- Liaison douce existante
- ↔ - - - → Liaison douce à créer (position indicative)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir et compléter les alignements d'arbres
- Maintenir les arbres remarquables

- Conserver et densifier la haie arbustive existante
- ● Arborer l'espace (localisation et nombre à titre indicatif)

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur est essentiellement destiné à accueillir **des équipements publics**.
- Sur la partie sud-est du secteur destinée aux équipements publics, de **nouvelles constructions seront autorisées**. Cette zone pourra notamment accueillir une extension de l'école.
- Sur la partie nord-est du secteur, dédié à un **espace vert public**, seules les **constructions légères non pérennes** seront autorisées (par exemple mobilier urbain, jeux pour enfant, kiosque...). Ces terrains sont destinés à accueillir des **aménagements sportifs et de loisirs**. Le site doit cependant rester essentiellement végétal.
- Seule **la construction existante** et les terrains adjacents au nord pourront accueillir des **commerces**.
- Au centre, des terrains seront réservés à l'implantation d'**aires de stationnement**.

227



Forme urbaine et aspect des constructions :

- Sur la partie du secteur destinée aux équipements publics, les constructions seront de **plain-pied ou de type R+1 (rez-de-chaussée et un étage)**
- Sur la partie du secteur destinée aux commerces les constructions devront être de **plain-pied**.
- Sur les autres parties du secteur, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée**. Seules les **constructions légères pourront être implantées**.



Desserte et mobilité :

- Une **voie devra être réalisée** entre l'accès au secteur sur la voie communale existante et l'aire de stationnement. Le reste du secteur ne sera **pas accessible aux voitures**.
- Le **cheminement piéton existant à l'ouest du secteur devra être maintenu** et un cheminement le reliant au centre du secteur devra être aménagé.



Cadre de vie :

- La **haie arbustive** longeant le cheminement piéton existant devra être préservée.
- L'**alignement d'arbres** délimitant le secteur à l'Est devra également être conservée.
- Les **deux arbres remarquables** existant sur le secteur devront être conservés.
- L'espace vert devra être **arboré**.



3.2. SAINT-VINCENT -DE-COSSE

COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-COSSE

N°41- Secteur de Monrecour

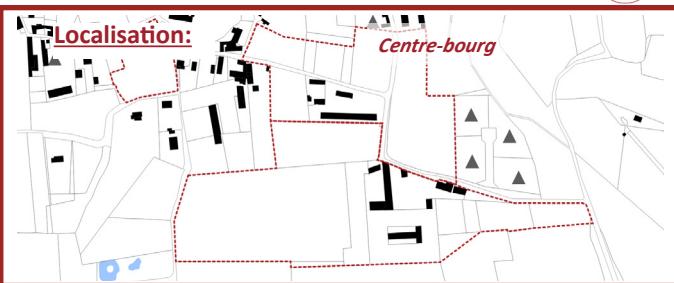


Eléments clés

Zone: à urbaniser (AU)

Surface: 5,50 ha

Vocation du secteur: équipements touristiques



231

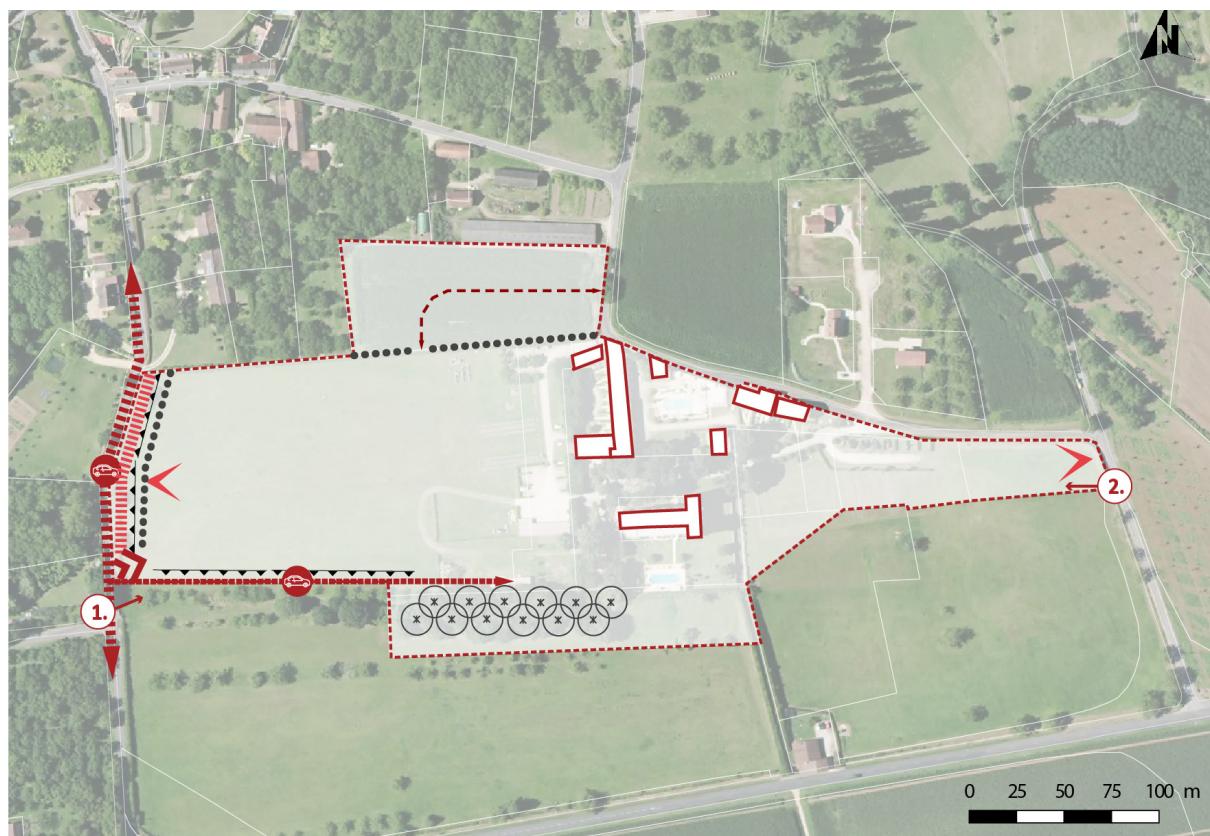
Analyse du site:

Situé à l'entrée du bourg de Saint-Vincent-de-Cosse, ce secteur accueille le château de Monrecour, un hébergement touristique dont l'activité est à développer.

Ce secteur est desservi au nord et à l'ouest par deux voies communales. Il présente une topographie plane sans contrainte pour l'urbanisation.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :

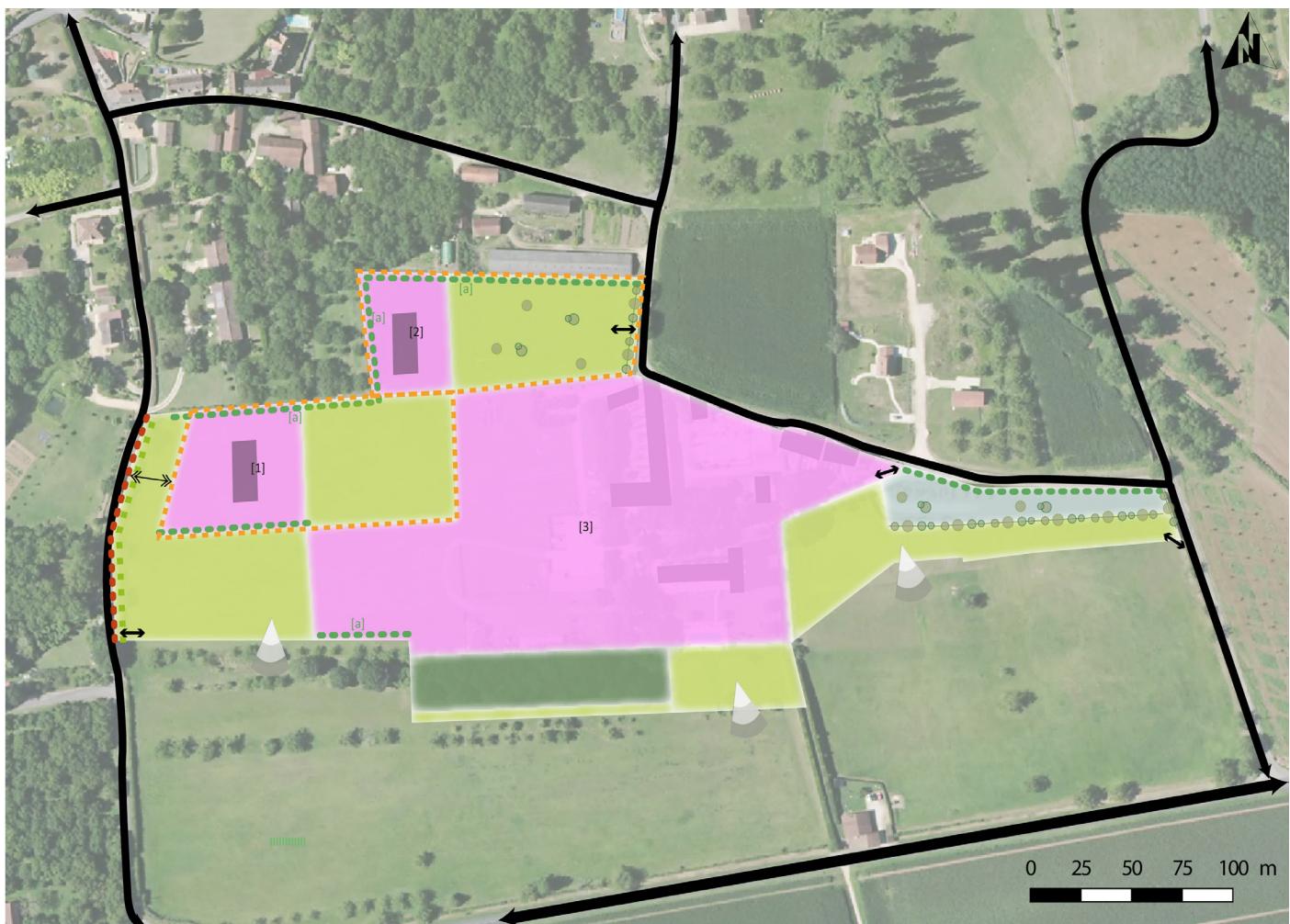


Accès existant à l'ouest du site



Vue sur le château de Monrecour depuis l'est du site

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création d'infrastructures touristiques ou de loisirs

Espace vert privé à préserver

Espace de stationnement

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir et compléter les alignements d'arbres

Créer un alignement d'arbres

Boisements à conserver

Arborer l'espace (localisation et nombre à titre indicatif)

Conserver et densifier la haie arbustive existante

Création d'une haie arbustive

Cône de vue à préserver

Mur/muret à préserver

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante existante

Accès aux constructions jumelés ou mutualisés (nombre et position indicatifs)

MISE EN OEUVRE

Partie du secteur soumise à une opération d'aménagement d'ensemble

Toutes les constructions doivent respecter une implantation en recul d'au moins 20 mètres vis à vis de la limite Ouest du périmètre d'OAP et de la voie publique qui le longe.

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Sur l'ensemble du secteur, les constructions **à destination hébergement touristique, de restauration, à destination d'une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition** sont autorisées sous réserve de veiller à limiter des nuisances, sonores notamment, vis à vis des espaces résidentiels existants ou futurs aux abords du site d'OAP, à travers des choix d'implantation ou des aménagements.
- Une partie du secteur d'OAP est soumise à **deux opérations d'aménagement d'ensemble (OAE) distinctes**. Sur le reste du secteur, les aménagements et l'urbanisation ne sont pas soumis à une OAE.
- Au sein de l'espace [1] figuré par le schéma d'OAP, **seules les constructions annexes et les constructions à usage techniques**, liées à l'activité touristique implantée, sont autorisées.
- Au sein de l'espace [2] figuré par le schéma d'OAP, **seules les constructions d'une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition** sont autorisées

233



Forme urbaine et aspect des constructions :

- Au sein de l'espace [1], **l'emprise au sol de l'ensemble des constructions doit respecter une emprise au sol cumulée maximale de 500m²**. L'emprise au sol maximale propre à chaque construction est limitée à 100m² au maximum.
- Au sein de l'espace [2], **l'emprise au sol de l'ensemble des constructions doit respecter une emprise au sol cumulée maximale de 300m²**.
- Au sein de l'espace [3], **l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions à partir de la date d'approbation du PLUi doit respecter une emprise au sol cumulée maximale de 1 600m²**.
- Les constructions pourront être de **plain-pied ou être de type R+1 (rez-de-chaussée et un étage)**. Les combles pourront être aménagés.
- Au sein des **espaces [1] et [2]**, **les constructions doivent disposer d'un faîte parallèle à la longueur principale** du bâtiment et être **implantées suivant une orientation nord-sud du faîte**, de façon à ce que leur volume soit moins visible depuis la RD703.
- Au sein de l'espace [1], **les constructions doivent respecter une implantation en recul d'au moins 20m vis à vis de l'alignement de la voie publique** longeant la limite ouest du secteur d'OAP, comme indiqué par le schéma d'aménagement de l'OAP.
- Les constructions doivent respecter une implantation en recul d'au moins 10m vis à vis des limites séparatives du secteur d'OAP**, figuré par le repère [a] sur le schéma d'OAP.



Desserte et mobilité :

- Sur l'ensemble des **espaces verts privés** à préserver, au regard du schéma d'aménagement de l'OAP, l'aménagement de chemin et accès carrossables est autorisé sous réserve de rester perméables.
- Sur les espaces autorisant l'implantation de constructions [1], [2] et [3], les chemins et accès carrossables sont autorisés, ainsi que l'**aménagement d'espaces de stationnements perméables et arborés** par des arbres de haute tige.
- L'**espace de stationnement** situé à l'Est du secteur d'OAP, comme figuré par le schéma d'aménagement, doit



être aménagé par un revêtement perméable et être arboré par des arbres de haute tige.



Cadre de vie :

- Sur le secteur d'OAP, les clôtures peuvent être édifiées sous la forme d'un muret dont la hauteur est limitée à 1m50, sous réserve d'être implantées en limites séparatives des voies ou emprises publiques et à condition de garantir une visibilité suffisante.
- En limite ouest du secteur, le long de la voie publique existante, le **muret en pierre existant et la haie existante doivent être préserver**. Il est recommander de densifier la haie existante sur la partie ouest de la limite séparative avec l'emprise publique, afin de réduire la visibilité des futurs constructions implantée dans l'espace [1] depuis la voie publique.
- Au sud du secteur d'OAP, l'**ensemble boisé doit être préservé, en maintenant les arbres existants**. Une densification arborée de ce boisement est autorisée, sous réserve d'utiliser des essences locales. Ces espaces boisés devront être entretenus.
- Au sud de l'espace autorisant les constructions [1], un **traitement végétal doit assurer l'intégration paysagère des constructions existantes ou nouvelles** : ce traitement végétale peut être arboré ou arbustif. Dans tout les cas, il devra être réalisé avec des essences locales. Ce traitement végétal doit permettre de réduire l'impact visuel des constructions depuis la RD703 située au Sud du secteur d'OAP. Il n'est pas demandé que ce traitement végétal cache la silhouette des constructions : il s'agit de **végétaliser les abords entre les constructions et la départementale**.
- En limite nord et ouest des espaces autorisant les constructions [1, [2] et [3], un **traitement végétal doit être réalisé en limites séparatives avec les espaces résidentiels**, comme figuré sur le schéma d'OAP par le repère [a]. La possibilité d'implanter les constructions autorisées dans ces espaces est conditionnée à la réalisation de ce traitement végétal et paysager, dans le cadre des deux opérations d'aménagement d'ensemble (OAE) imposées. Ce traitement végétal doit être réalisé dans la bande de recul imposée pour les constructions (voir section « formes urbaines et volumétries » de l'OAP), et être aménagé dans le but de constituer une zone tampon végétale dense dont l'objectif est de réduire l'impact visuel et sonore des nouvelles constructions et des activités touristiques vis-à-vis des espaces résidentiels situés au Nord du secteur. Il doit être assurer à minima une implantation arborée avec des arbres de haute tige.
- Les **alignements d'arbres à créer** tels que figurés par le schéma d'aménagement de l'OAP doivent être réalisé avec des arbres de haute tige. Le maintien des arbres existants est à favoriser.
- Au niveau de l'espace à l'est du secteur d'OAP, l'intégration de cette aire de stationnement devra être assurée au **Sud par l'alignement d'arbres et au Nord par un traitement végétal** tel que figuré par le schéma d'aménagement de l'OAP : ce traitement végétal peut prendre la forme d'une haie arbustive et/ou arborée ou d'un alignement d'arbres. Il peut constituer une clôture sous réserve de respecter les règles et orientations définis pour ce type d'aménagement.
- Les **espaces verts privés** en limites séparatives Sud du secteur d'OAP doivent aménagé de façon à garder des points de vue qualitatif sur les espaces environnants. La plantation d'arbres ou autres végétaux est libre sous réserve de respecter cet objectif.



3.3. SARLAT-LA-CANÉDA

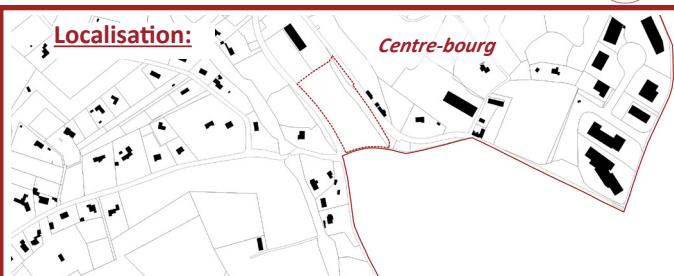


Eléments clés

Zone: à urbaniser (AU)

Surface : 0,56 ha

Vocation du secteur: activités économiques



237

Analyse du site:

Situé en continuité de la zone économique de Madrazès, ce secteur à vocation agricole est en jachère depuis 5 ans ou moins, d'après le Registre Pacellaire Graphique 2019. Ce secteur de topographie plane est bordé à l'ouest par la RD704 et au sud par la rue du Commandant Cousteau. Un boisement est existant sur la partie est du secteur et le dissimule ainsi depuis la RD704A qui le longe à l'ouest. Un fossé borde la RD704 à l'est.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Un terrain agricole actuellement en jachère

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Boisement existant à préserver

ORIENTATIONS LIES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

←→ Voie existante

— PrésERVER le fossé existant

←→ Accès individuel ou mutualisé aux constructions (nombre et position indicatifs)

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur est destiné à accueillir **des activités économiques**.



Desserte et mobilité :

- Le secteur est desservi par la route départementale 704 à l'est. Afin de limiter la création d'accès sur cette voie, les accès devront être mutualisé entre tous les lots de ce secteur.
- Un accès pourra éventuellement être réalisé sur la rue du Commandant Cousteau.

239



Cadre de vie :

- Les boisements existants à l'est du secteur le long de la RD704A devront être préservés.
- Le fossé existant le long de la RD704 devra être préservé.



COMMUNE DE SARLAT-LA-CANÉDA

N°43 - Rue de l'Abbé Breuil Route de Montignac



Eléments clés

Zone: Ux

Surface: 1.05 ha

Vocation du secteur: activités économiques



Localisation:



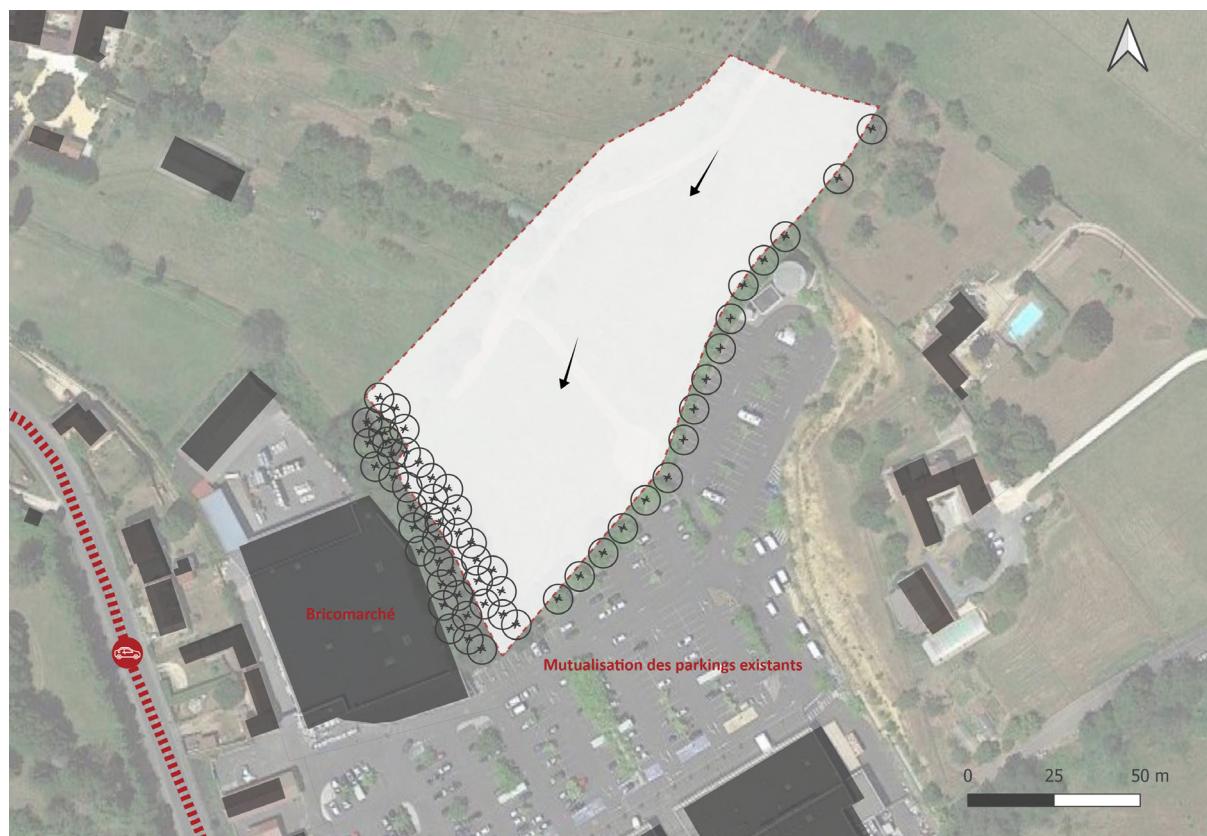
240

Analyse du site:

Situé en continuité de la zone économique existante du Bricomarché, la parcelle se situe en extension de l'urbanisation existante. Le site présente une topographie accentuée du Nord-Est au Sud-Ouest avec une problématique de gestion des eaux pluviales en continuité de la Cuze. Ainsi, la partie boisée au sud-est sera préservé de toute constructibilité. Le parking existant de la zone commerciale sera mutualisé pour la future zone.



Cartographie de l'état des lieux :



Prises de vue sur site :



Vue depuis le parking de la zone commerciale

Schéma d'aménagement



Légende

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



Espace destiné à des activités économiques

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante existante



Accès à la zone de stationnement



Principe de desserte interne à la zone

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Maintenir et compléter les alignements d'arbres



Préserver les cours d'eau et leurs abords



Boisements à conserver



Assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération

L'imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit du cours d'eau et la gestion des eaux pluviales doit être gérée à la parcelle.

Orientations d'Aménagement de Programmation:



Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur est destiné à accueillir **des activités économiques**.
- Le secteur est soumis à opération d'ensemble.

242



Desserte et mobilité :

- Une desserte par la zone commerciale existante permettra un accès à la zone.
- Une zone de stationnement sera prévue sur la partie Sud.



Cadre de vie :

- Le bâtiment se situera en recul de 10m par rapport à la Cuze. L'espace arboré au sud-ouest sera préservé afin de garantir une gestion optimale des eaux pluviales.