



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



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

PLUi approuvé en conseil communautaire le 10 juin 2024

Mai 2024

Cabinet NOEL – GERA – S. FONTAINE
TRATTEGGIO – COHEO – FLDC

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
---------------------	----------

LES PRINCIPES GENERAUX	6
-------------------------------	----------

Les principes communs aux zones à vocation principale d'habitat (1AU)	6
---	---

Les principes communs aux zones à vocation d'activités (zones 1AUy)	12
---	----

Les principes communs à l'ensemble des zones	14
Intégrer un espace de transition au sein de la zone à urbaniser quand elle borde un espace agricole ou un espace forestier	14
La gestion des eaux pluviales	16

I. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	17
--	-----------

Commune de Bardou	18
Zone 1AU du bourg Sud-Est – 1,04 ha	18

Commune de Boisse	20
Zone 1AU de Pecdorat– 0,9 ha	20

Commune de Conne-de-Labarde	22
Zone 1AU du bourg – 0,91 ha	22
Zone 1AU de Terme Blanc – 0,73 ha	24

Commune d'Eymet	26
Zone 1AU du bourg Est – 1,37 ha	26
Zone 1AU du bourg Est – 4,4 ha	28

Commune de Faux	30
Zones 1AU du bourg nord – 0,91 ha	30
Zones 1AU du bourg Sud-Est – 1,1 ha	32

Commune de Fonroque	34
Zone 1AU du bourg Nord – 2 ha	34

Commune d'Issigeac	36
Zone 1AU de la Grangette – 3,45 ha	36

Commune de Monmarvès	38
Zone 1AU de Cadillac – 1,24 ha	38

Commune de Razac-d'Eymet	40
Zones 1AU du bourg Sud-Est	40
Zone 1AU de la Bonté	41
Zone 1AU de l'Ecole	42

Commune de Sadillac	43
Zone 1AU du bourg Nord – 0,94 ha	43

Commune de Saint-Cernin-de-Labarde	45
Zone 1AU du bourg Sud-Est – 1,37 ha	45

Commune de Saint-Julien-Innocence-Eulalie	47
Zone 1AU du bourg de Sainte-Innocence – 0,62 ha	47

Commune de Singleyrac	49
Zone 1AU du bourg Sud – 0,92 ha	49

II. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'ACTIVITES	51
--	-----------

Commune d'Eymet	52
Zone 1AUy du Carrousel (2,2 ha)	52

Commune de Faux	54
Zones 1AUy (0,86 ha) et UE (0,55 ha) du bourg Sud	54

Commune de Plaisance	56
Zone 1AUy (2,82 ha)	56

INTRODUCTION

Conformément au code de l'urbanisme (article L151-7), les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« .. 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

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

... Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ... ».

... Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Les dispositions du PADD sont ainsi précisées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ou encore définir les conditions de développement du territoire intercommunal. Elles constituent ainsi, avec le règlement (écrit et graphique), l'un des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers (dans un rapport de compatibilité).

4

L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire que la norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas (les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations établies, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou écrites). Leur contenu est volontairement peu réglementé par le code de l'urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, au stade du projet de construction ou d'aménagement (et non de la vente du ou des terrains des secteurs concernés).

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs (dites « OAP sectorielles ») sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet. **Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain.**

Les OAP sectorielles sont obligatoires sur les zones à urbaniser opérationnelles (1AU). Leur périmètre est défini au document graphique du PLUi. Elles déclinent le projet de territoire de façon plus détaillée sur un espace donné, en définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Le présent document comporte 3 volets :

➤ La présentation de principes généraux

- Concernant les zones à vocation principale d'habitat
- Concernant les zones à vocation d'activités
- Concernant l'ensemble des zones

➤ La présentation des zones à vocation d'habitat disposant d'une OAP

L'ensemble des zones 1AU à vocation principale d'habitat ; font l'objet de la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
Chaque OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement
- La programmation et la densité de constructions attendue

5

➤ La présentation des zones à vocation d'activités disposant d'une OAP

L'ensemble des zones 1AU à vocation d'activités font l'objet de la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Chaque OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement

Concernant la présentation des zones disposant d'une OAP, les éléments de contexte et les principes d'aménagement sont cartographiés.
Les différentes OAP sont présentés par commune.

LES PRINCIPES GENERAUX

Les principes généraux d'aménagement des OAP prennent en compte les prescriptions et orientations issues « **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bergeracois** », approuvé par délibération le 30.09.2020

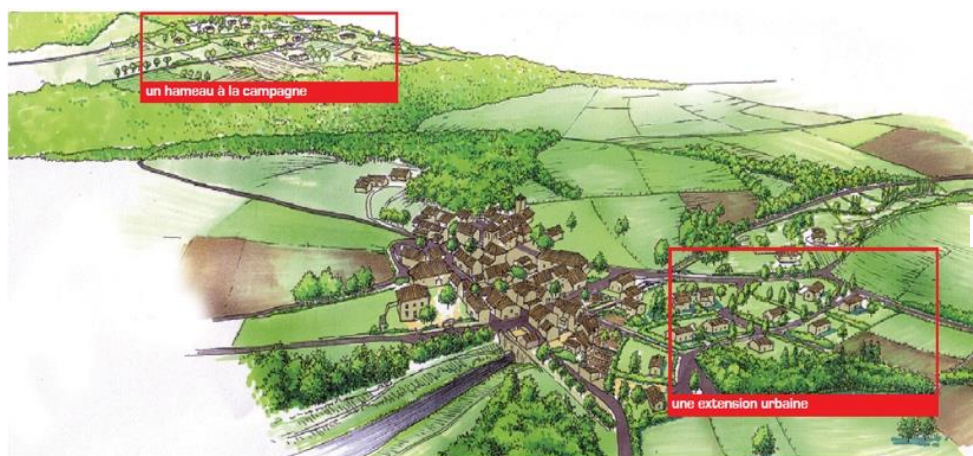
Les principes communs aux zones à vocation principale d'habitat (1AU)

Le parti d'aménagement retenu devra :

➔ **Prendre en compte le contexte paysager environnant et le contexte d'implantation**

- Adapter le traitement des limites à l'urbanisation au contexte (site d'implantation dans la continuité d'une partie actuellement urbanisée, en appui de structures paysagères existantes...)

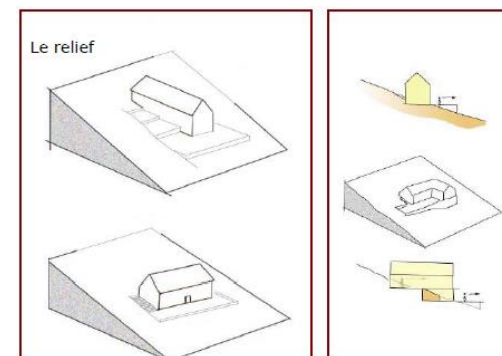
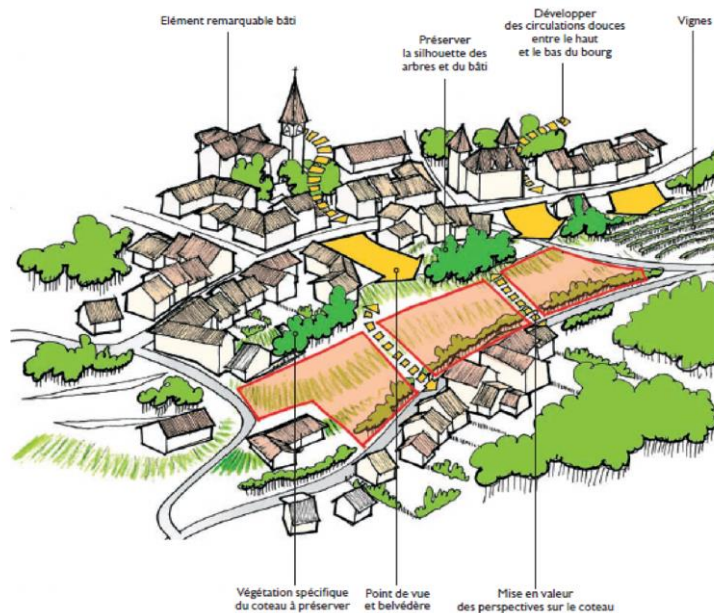
Illustrations



Source : Fiche conseil A3 CAUE 24



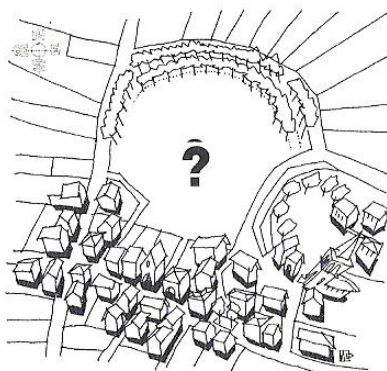
- Tenir compte des jeux de covisibilité et des perceptions proches et lointaines des constructions projetées, ainsi que de leur inscription dans le relief et dans la pente.
- Adapter les constructions au relief existant afin de limiter les travaux de terrassement.



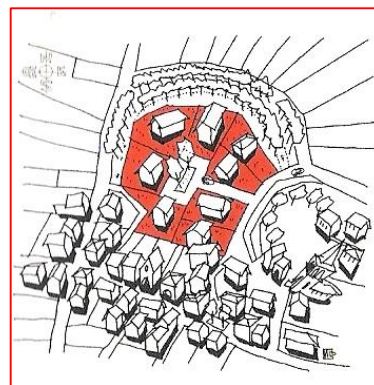
Insérer la constructions dans le relief pour éviter des travaux de terrassements.

Source : Pour une croissance durable en Gironde – A'urba

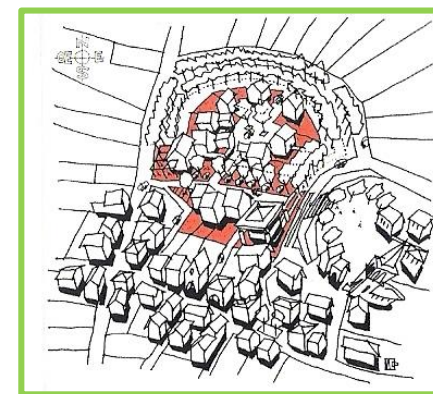
➤ Éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain existant.



Organiser l'opération à partir des éléments significatifs du site (topographie, végétation) et du contexte bâti



Éviter les solutions de facilité : maisons au centre des parcelles, voies en raquette sans aucune connexion au tissu urbain environnant, ...



Intégrer le projet au bourg : variété des parcelles, voies connectées au bourg

- ➔ **Prévoir des liaisons douces (piéton, vélo...) longeant ou traversant les nouveaux quartiers à aménager, qui soient connectées aux réseaux existants ainsi qu'aux pôles d'équipement.**



Source : Pour une croissance durable en Gironde – A'urba



Cheminement doux reliant un lotissement au centre-bourg à Singleyrac

- ➔ **Favoriser un découpage parcellaire qui tienne compte de l'existant et des objectifs de densité et permette de :**

- **Limiter la consommation d'espace en proposant des implantations bâties moins diffuses,**
- Proposer une diversité de parcelles en termes de surfaces et de dispositions des terrains (terrains plus longs que larges pour réduire l'impact des voies, tailles de jardins différents pour répondre au plus grand nombre...).
- Insérer, dans la mesure du possible, une diversité de programmes dans les opérations d'habitat.

- ➔ **Proposer un aménagement de bonne qualité paysagère, intégrant les questions de développement durable**

- Prendre en compte et maintenir les caractéristiques paysagères locales et les enjeux de préservation de ces spécificités (**trame arborée existante, boisement existant, vergers**, fossés, points de vue remarquables...).
- **Utiliser une palette de végétaux d'essences locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat** (fiches CAUE D5 Val et Coteaux d'Eymet et Issigeacois).
- Prendre en compte et réutiliser les savoir-faire et ressources locales en matière de constructions traditionnelles et/ou contemporaines.

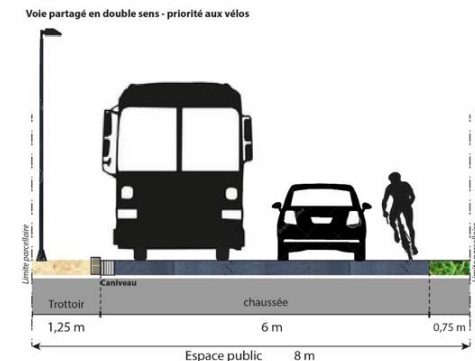
➤ Permettre des profils de voiries variés et des usages mixtes

- **Dimensionner les chaussées au plus juste.**

Les chaussées sont souvent dimensionnées par défaut à 6 m de large. En fonction du type de fréquentation de la voie, cette largeur peut être réduite.

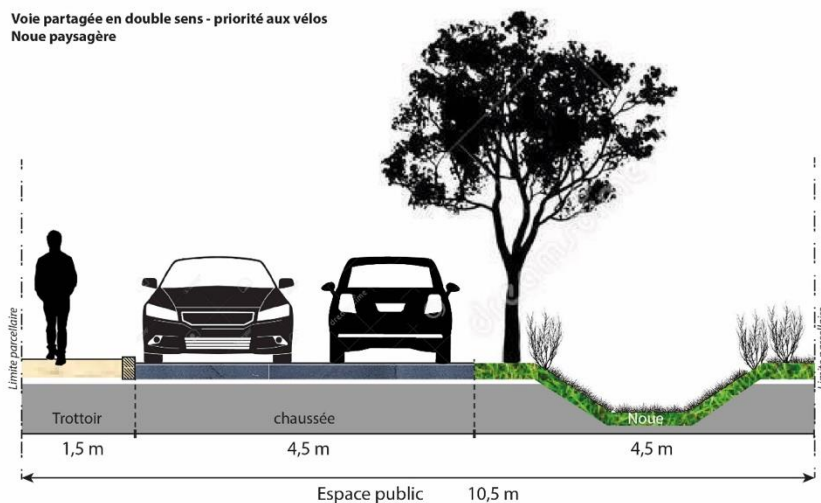
Une voie partagée à double sens peut ainsi être réduite à 4,5 m de large (lorsque la voie se réduit à la chaussée), une voie à sens unique à 3,5 m. En prenant cependant à chaque fois la précaution de disposer des emprises nécessaires pour les accès voiture aux lots (une partie des emprises nécessaires peut alors être reportée sur l'emprise privative). Des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie.

A noter que ce travail de juste dimensionnement de la largeur des chaussées contribue également à limiter la vitesse des véhicules.

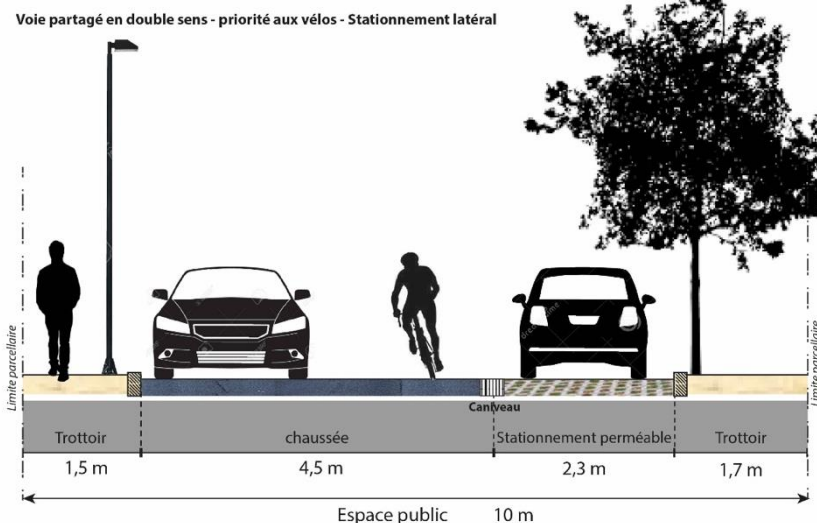


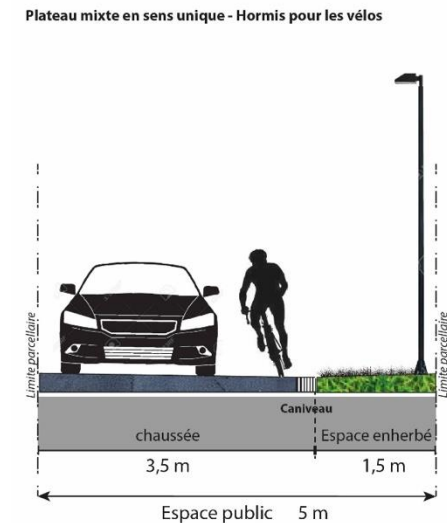
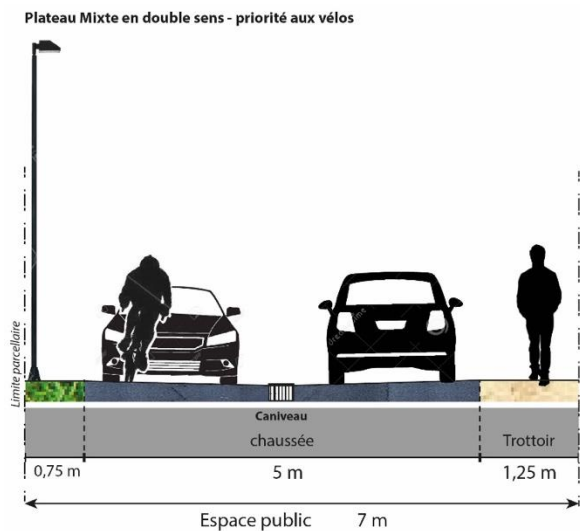
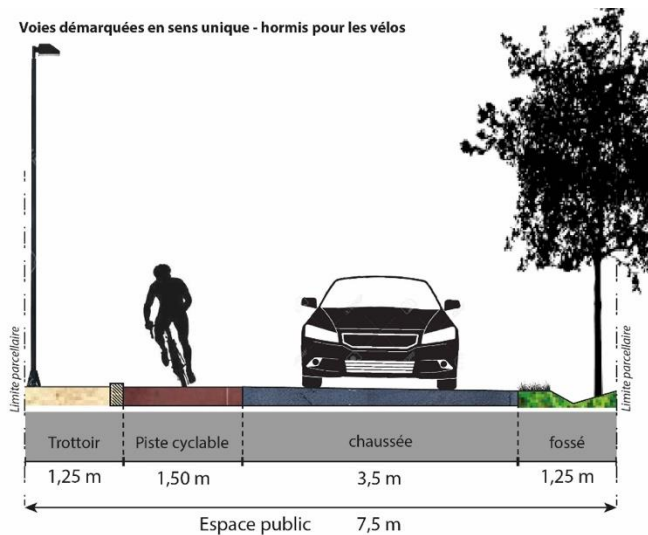
- **Exemples de profils de voiries ci-après – Possibilité de moduler les profils entre eux.**

Voie partagée en double sens - priorité aux vélos
Noue paysagère



Voie partagée en double sens - priorité aux vélos - Stationnement latéral





- Réduire autant que possible les linéaires de voies automobiles.
- Autoriser les impasses, les courées...

Le fait de ne desservir qu'un petit nombre de logements par un espace public en facilite l'appropriation. Moins de voitures y circulent, les habitants s'y retrouvent plus facilement pour discuter devant le point de regroupement des boîtes aux lettres, les enfants peuvent plus facilement y trouver un espace de jeu (marelle, ballon...)...

Les dispositifs permettant de créer de petites unités de voisinage sont les impasses (souvent appréciées pour leur tranquillité), les courées (petite placette en accroche latérale sur une voie)...

Reste, pour les impasses notamment, à respecter les contraintes d'accessibilité des SDIS.

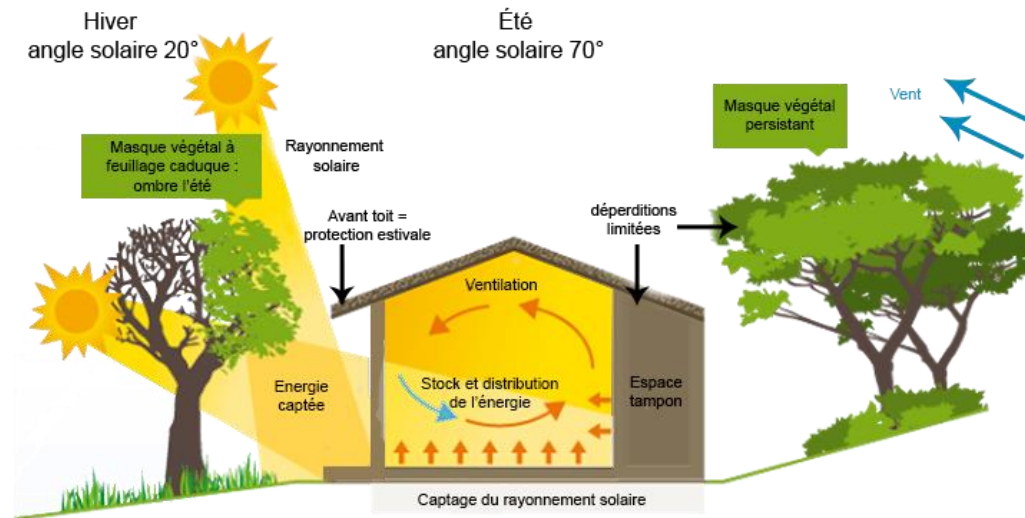
Voie partagée, sans issue, qui se termine en espace public



Source : Quelles caractéristiques pour les voies et les accès – DREAL Poitou-Charentes

➡ Favoriser une conception bioclimatique des projets

Concernant les constructions et leur implantation, les opérateurs s'appuieront utilement sur la fiche conseil C8 du CAUE : https://cauedordogne.com/wp-content/uploads/2017/11/FICHE_C8.pdf



Principes d'une conception bioclimatique

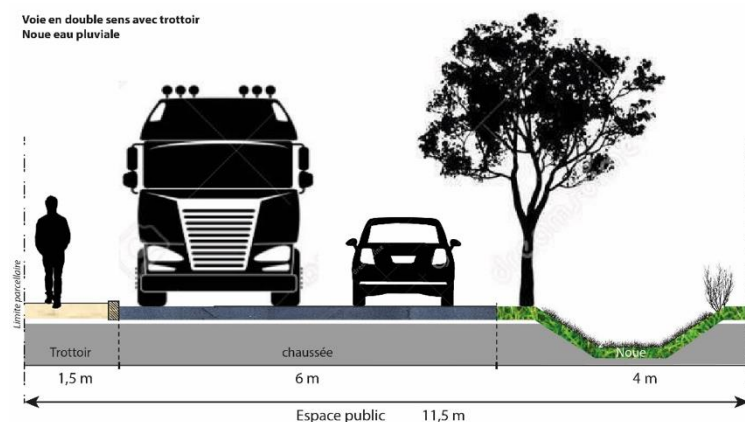
Les principes communs aux zones à vocation d'activités (zones 1AUy)

➤ Les zones à vocation économique doivent répondre à plusieurs enjeux majeurs :

- La création d'accès sécurisé aux zones,
- La maîtrise de la desserte des zones,
- La qualité de traitement des limites et maîtrise d'intégration paysagère des zones, notamment depuis les voies.

➤ Pour cela, les OAP sectorielles à vocation d'activités devront respecter les principes suivants :

- **Inscrire le projet dans son contexte paysager**, en préservant les éléments constitutifs du paysage actuel et en réutilisant les structures paysagères en place ou à proximité pour aménager et qualifier la zone,
- Assurer l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions, notamment par un **choix de matériaux adaptés au contexte**
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales par l'aménagement de fossés, de noues.



- Regrouper les aires extérieures et les stationnements à l'intérieur de la zone, du côté de la voirie interne, afin de réduire l'impact visuel de la zone et d'améliorer son image globale depuis l'extérieur,
- Utiliser, dans la mesure du possible, les importantes surfaces de toitures pour la récupération des eaux de pluie et l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques (sans toutefois que le bâtiment ne soit qu'à ce seul usage).

Schéma-type des prescriptions pour les zones d'activités

Harmoniser le bâti

- Donner une cohérence à la zone d'activités en harmonisant les constructions entre-elles
- Utiliser des éléments de liaisons (stationnement, stockages, plantations...) pour donner une identité à ces lieux

Optimiser les toitures

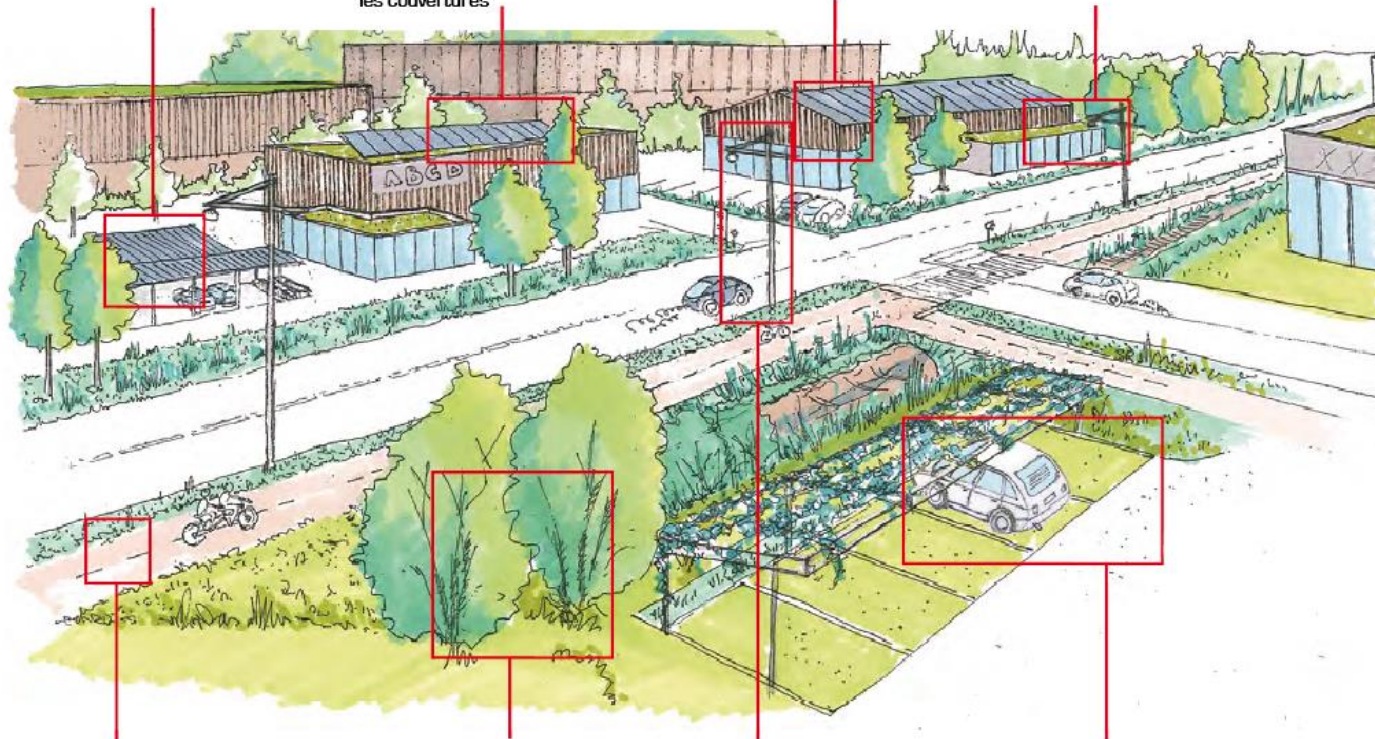
- Combiner étanchéité et production d'électricité photovoltaïque
- Récupérer les eaux de pluie pour les espaces verts
- Augmenter le confort thermique à l'intérieur des bâtiments en végétalisant les couvertures

Volumes simples

- Jouer sur la taille et la juxtaposition de volumes différents pour atténuer l'impact des formes souvent massives
- Travailler les proportions des ouvertures, pour améliorer la vue vers et depuis le bâtiment

Matières et couleurs

- Harmoniser le bâti avec son environnement grâce à une sobriété des teintes et des matières
- Utiliser le bois alliant esthétique et souci écologique (par exemple en bardage)
- Intégrer les enseignes



Circulations

- Hiérarchiser les espaces de circulations et de stationnement pour une meilleure sécurité
- Développer les circulations douces (vélos, piétons...) sur des cheminements appropriés et sécurisés

Soigner les abords

- Récupérer les eaux pluviales en créant des espaces de qualité (bassins plantés, noues paysagères...)
- Choisir des essences variées et des arbres dont la silhouette, la couleur et le développement sont en harmonie avec le bâti
- Éviter les zones de stockage extérieur trop visibles

Mobilier urbain

- Penser le mobilier urbain (éclairage, signalétique...) comme éléments de projet et non comme objets rapportés
- Penser développement durable en implantant un éclairage public solaire
- Organiser le tri et la collecte des déchets en formalisant des aménagements rationnels et bien insérés

Parkings

- Limiter l'imperméabilisation des grands parkings grâce à des matériaux filtrants et des espaces plantés
- Ombrager les stationnements avec des arbres, des pergolas végétalisées, des pergolas photovoltaïques... et ainsi minorer leur impact

Les principes communs à l'ensemble des zones

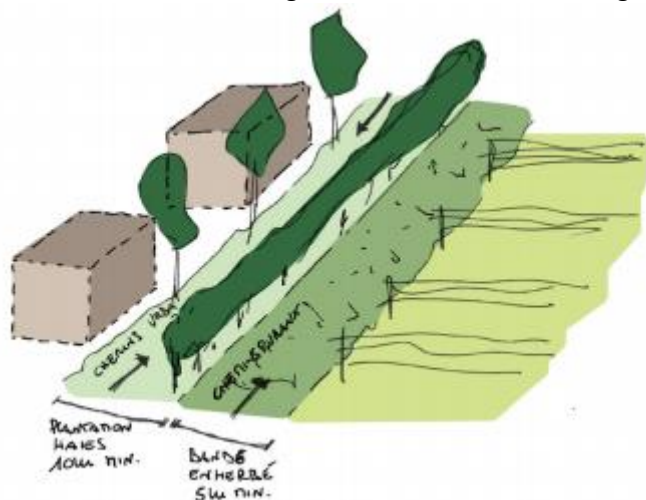
Intégrer un espace de transition au sein de la zone à urbaniser quand elle borde un espace agricole ou un espace forestier

➡ Les interfaces avec les espaces agricoles :

Le SCOT préconise que :

« A la périphérie des espaces viticoles et arboricoles, **un espace naturel « tampon » inconstructible d'une largeur minimale de 30 mètres** sera mis en place. L'emprise de **cet espace inconstructible peut toutefois être réduite à une dizaine de mètres** dès lors qu'un écran de végétation dense planté ou existant, permet de prévenir d'éventuels « conflits de voisinage »

Plantation d'un écran végétal de minimum 10 m de large.



Source : « Vitirev » - Sysdau

Exemples de haies denses



mélanges persistants, caducs, taillés et libres



➡ Les interfaces avec les espaces forestiers :

Voir notamment l'annexe 3 de la charte de constructibilité (p.60)

- Assurer les conditions de sécurité de protection contre les incendies.

Ne pas construire « contre » la forêt

Trouée franche dans le massif

- Un seul accès pour une seule construction



- Front brutal avec la forêt



Construire « avec » la forêt

Aménagement d'ensemble
Transition progressive vers la forêt

- accès périphérique en lisière de forêt

Accès secours, exploitants, cheminements doux...



- espace débroussaillé

Prévention incendie, paysage, ouvertures visuelles, lumière...



illustrations DDT-SETAF- pôle forêts

Source : Charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers

- Préconiser un espace tampon « lisière » non bâti et débroussaillé entre l'habitat et la forêt.



Source : Charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers

La gestion des eaux pluviales

- **Réduire l'imperméabilisation des sols**, notamment la minéralisation des espaces publics (ex : aires de stationnements, places et placettes) et des parcelles privées.

/ utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé,

/ création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.

Source : Fiche CAUE 33 _ la gestion des eaux pluviales



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

- **Assurer une gestion des eaux pluviales** qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles...) appuyée sur le relief et microrelief du lieu.

16

/ fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,

/ aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.

Source : Fiche CAUE 33 _ la gestion des eaux pluviales



noue enherbée



parking et noue plantée



voirie et fossés latéraux

I. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

COMMUNE DE BARDOU

Zone 1AU du bourg Sud-Est – 1,04 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

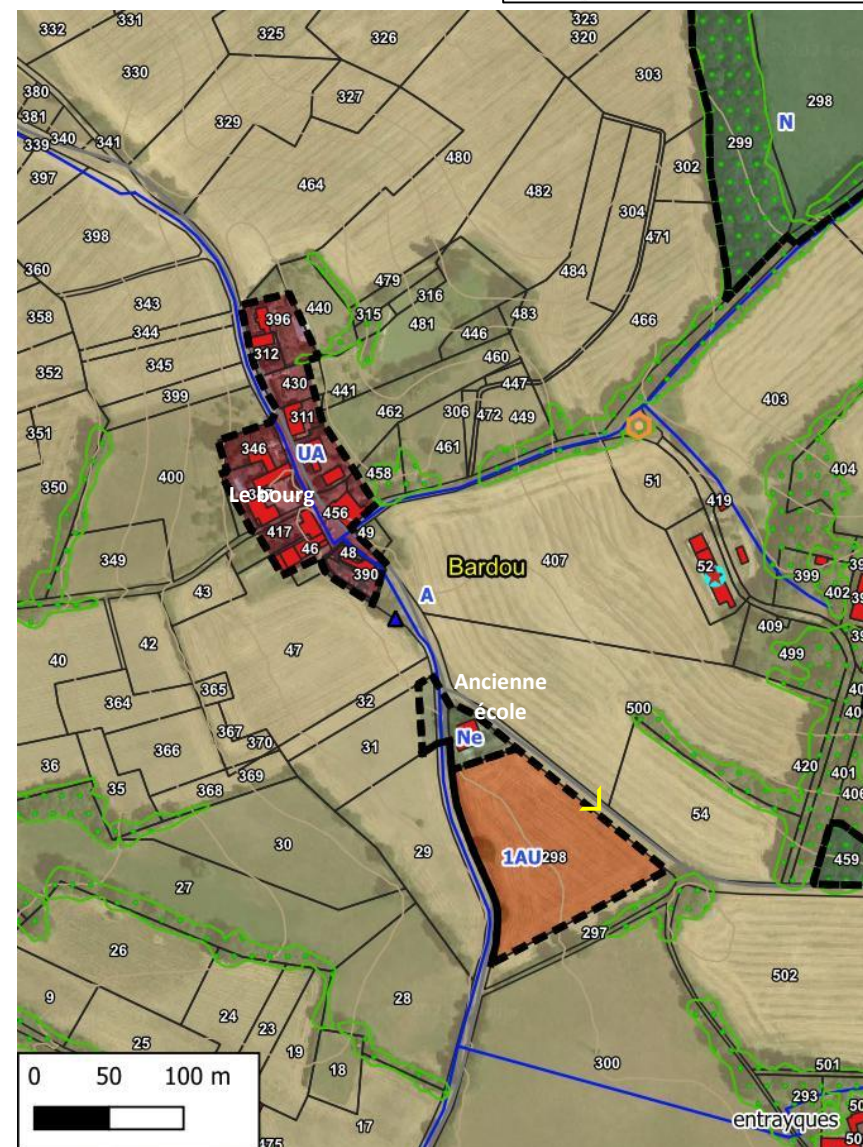
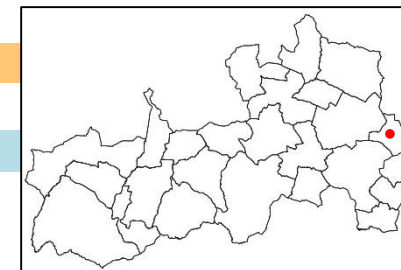
- > La zone 1AU est située sur un plateau à une centaine de mètres au Sud-Est du bourg
- > Elle est occupée par une culture.
- > Elle est couverte par une protection patrimoniale (monument historique)
- > Elle reste néanmoins peu visible depuis le château de Bardou ou depuis le bourg.

Accès et réseaux

- > 2 voies de desserte locale bordent la zone, à l'Est et à l'Ouest.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent en bord de la voie à l'Ouest. —
 - assainissement non collectif
- > Une borne incendie est présente à moins de 100 m. ▲



Vue depuis la route à l'Est



Principes d'aménagement

- Créer un accès unique depuis la voie à l'Est (route du Grand Chêne).

Afin de réduire au maximum le linéaire de voirie à créer et en raison du talus à l'Ouest, cette voie se terminera par une aire de retournement

- Les interfaces nord et sud seront plantées
- Les quelques arbres existants seront maintenus
- Le fossé existant à l'Est sera préservé

Objectifs de programmation et densité attendus

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme

Orientations



Voie de desserte locale : afin de minimiser la voirie et en raison du talus à l'Ouest, la voie se terminera par une aire de retournement. Aucun autre accès ne sera autorisé



Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible



Arbres existants à préserver



Haies et espaces de transition paysagère à créer



Préserver le fossé existant



Informations

Talus

Fossé

Lignes de reliefs (5 m)

COMMUNE DE BOISSE

Zone 1AU de Pecdorât – 0,9 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

-> La zone 1AU est située au contact du hameau de Pecdorât, à l'extrémité ouest de Boisse, en limite des communes de Monmarvès et d'Issigeac.

-> Elle est occupée par une prairie enherbée, une bande cultivée et quelques arbres

-> La zone fait la jonction entre le hameau ancien au Sud et des constructions plus récentes au Nord et à l'Ouest.

Accès et réseaux

-> La zone est accessible depuis la C 203 au nord et le chemin de Pecdorât à l'Est.

-> Réseaux :

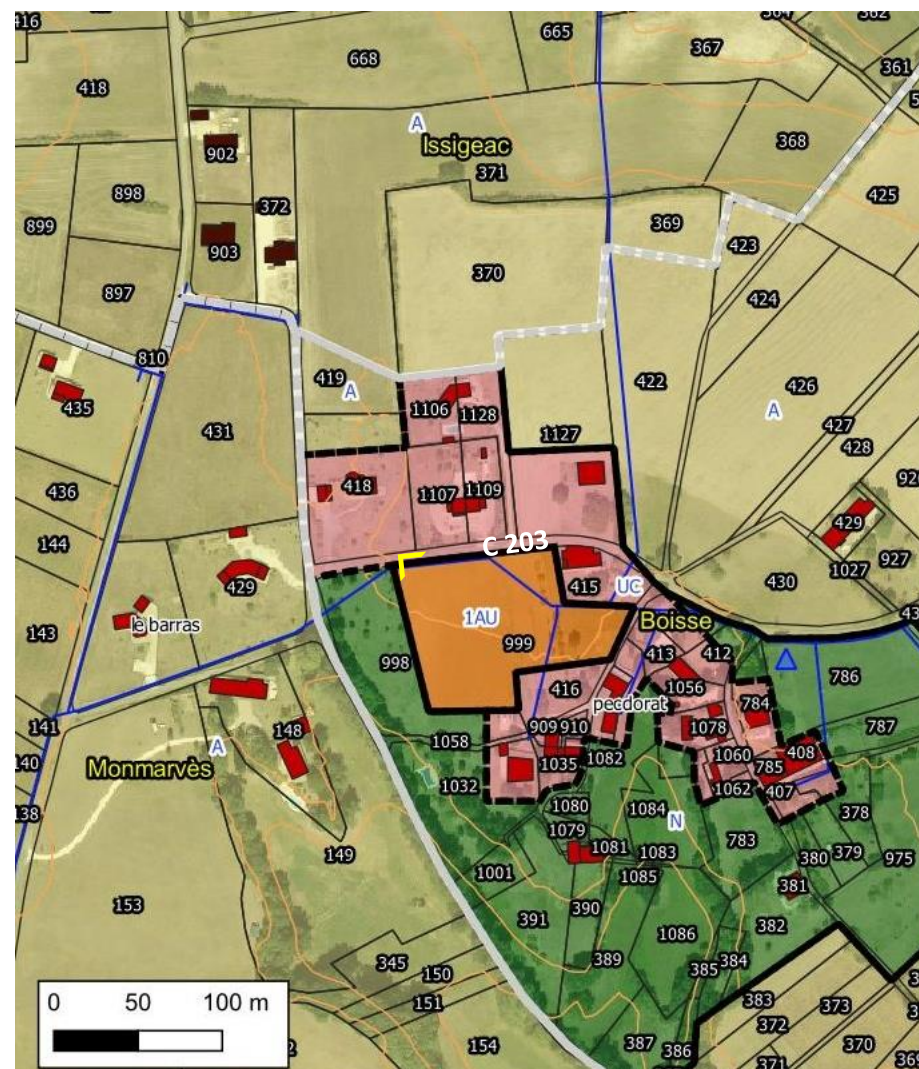
- le réseau AEP est présent le long de la C203 et traverse la zone du Nord au Sud. —

- Assainissement non collectif

-> Une borne incendie est présente à moins de 200 m. ▲



Vue depuis la C 203



Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte locale finalisée par une raquette de retournement. Un seul accès sera autorisé sur la C 203.
- L'accès à la partie Est peut se faire depuis le chemin de Pecdorot.
- Maintenir une bande non bâtie et végétalisée afin, de préserver un point de vue vers le hameau ancien, ne pas avoir à déplacer la canalisation d'eau potable et gérer l'interface avec la construction existante au Nord-Est.
- Préserver les arbres existants sur la zone (bande végétalisée) et la haie au Sud-Ouest.

Objectifs de programmation et densité attendus

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 8 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme



Orientations

-  Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
-  Créer une voie de desserte locale avec une raquette de retournement
-  Bande non bâtie et végétalisée afin de préserver le point de vue vers le hameau ancien depuis la C 203
-  Maintien des arbres existants
-  Haie à préserver

COMMUNE DE CONNE-DE-LABARDE

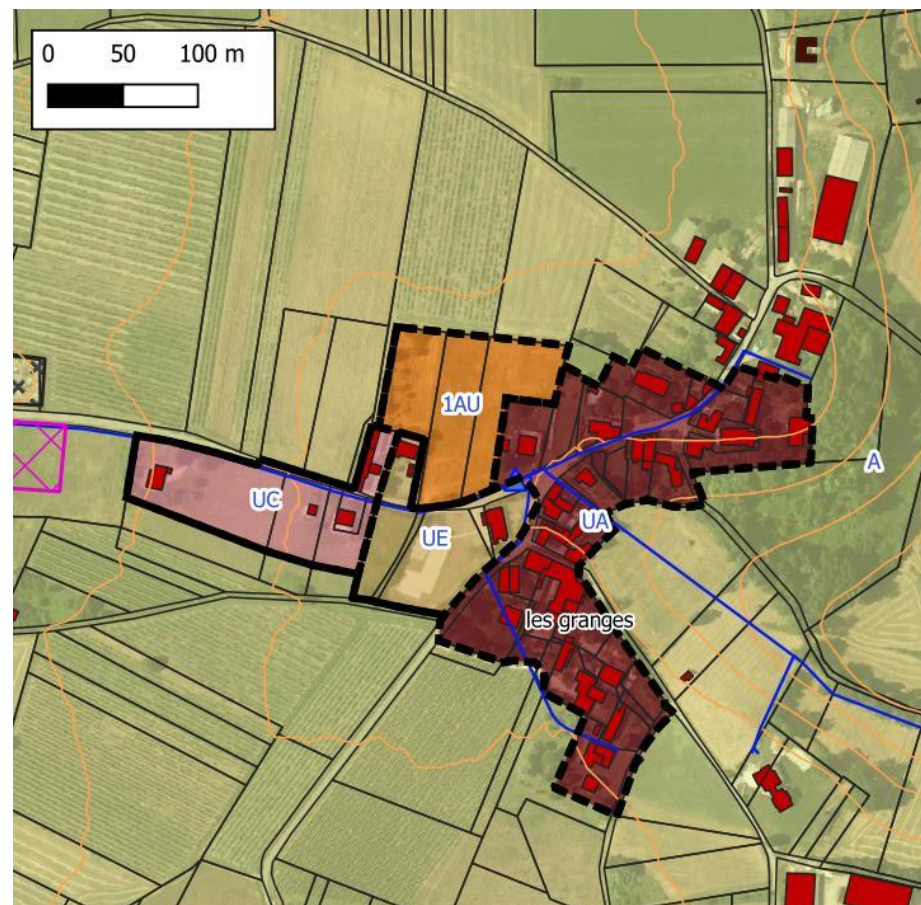
Zone 1AU du bourg – 0,91 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > La zone est située en continuité du bourg, au contact de la mairie (à l'Ouest) et de la salle des fêtes (au Sud).
- > Elle est située dans le périmètre de protection de 500 m de l'église (monument historique).
- > Elle est occupée par une prairie enherbée et quelques arbres fruitiers sur le quart Nord-Ouest.

Accès et réseaux

- > La zone est accessible depuis la route de Colombier
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de cette même voie —
 - Assainissement non collectif
- > Une borne incendie est présente à moins de 20 m. ▲



Principes d'aménagement

- Mutualiser au maximum les accès.
- Créer un espace naturel tampon inconstructible en interface avec l'espace agricole (cf. orientations générales).
- Préserver quelques arbres présents sur la zone, notamment dans les interfaces
- Les limites séparatives seront végétalisées et plantées.
- Ne pas implanter d'habitation à proximité de la salle des fêtes (distance minimum de 50 m).

Objectifs de programmation et densité attendus

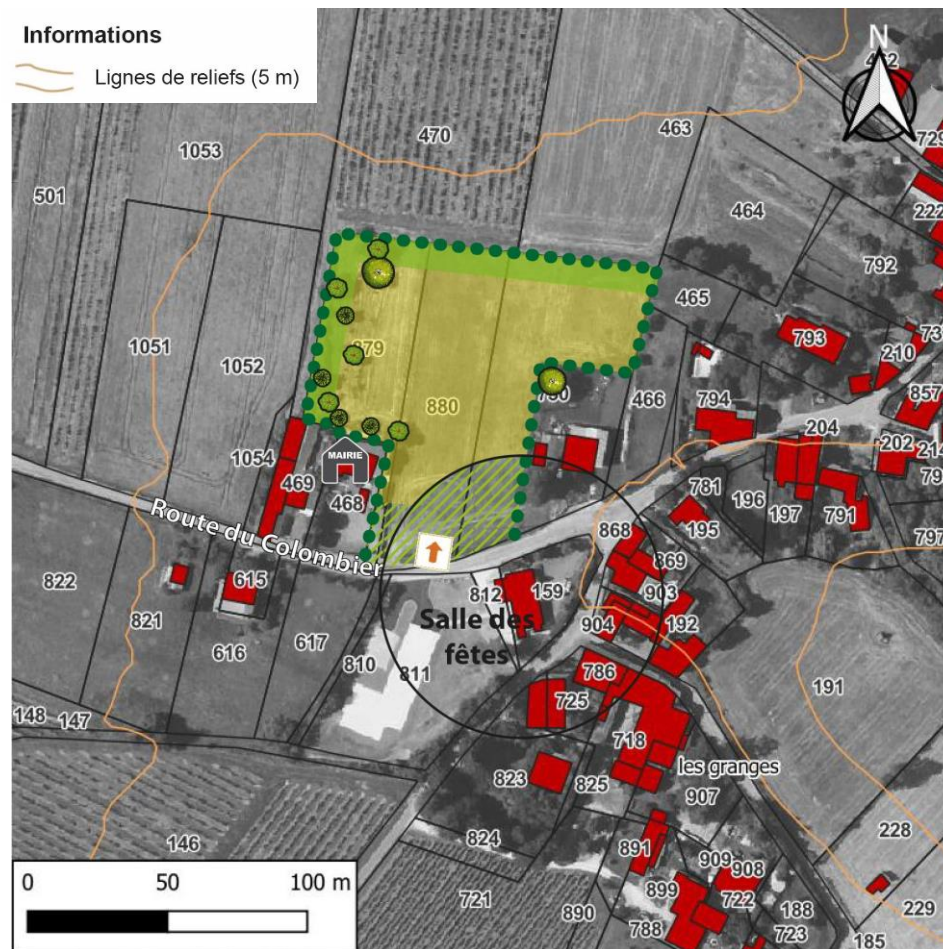
- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 8 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme



Vue de la zone depuis la route de Colombier



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Mutualiser les entrées
- Espace naturel tampon inconstructible de minimum 10 m de large
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préserver quelques arbres existants
- Espace de jardin privatif ou collectif dans la zone tampon (50 m) de la salle des fêtes

Zone 1AU de Terme Blanc – 0,73 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

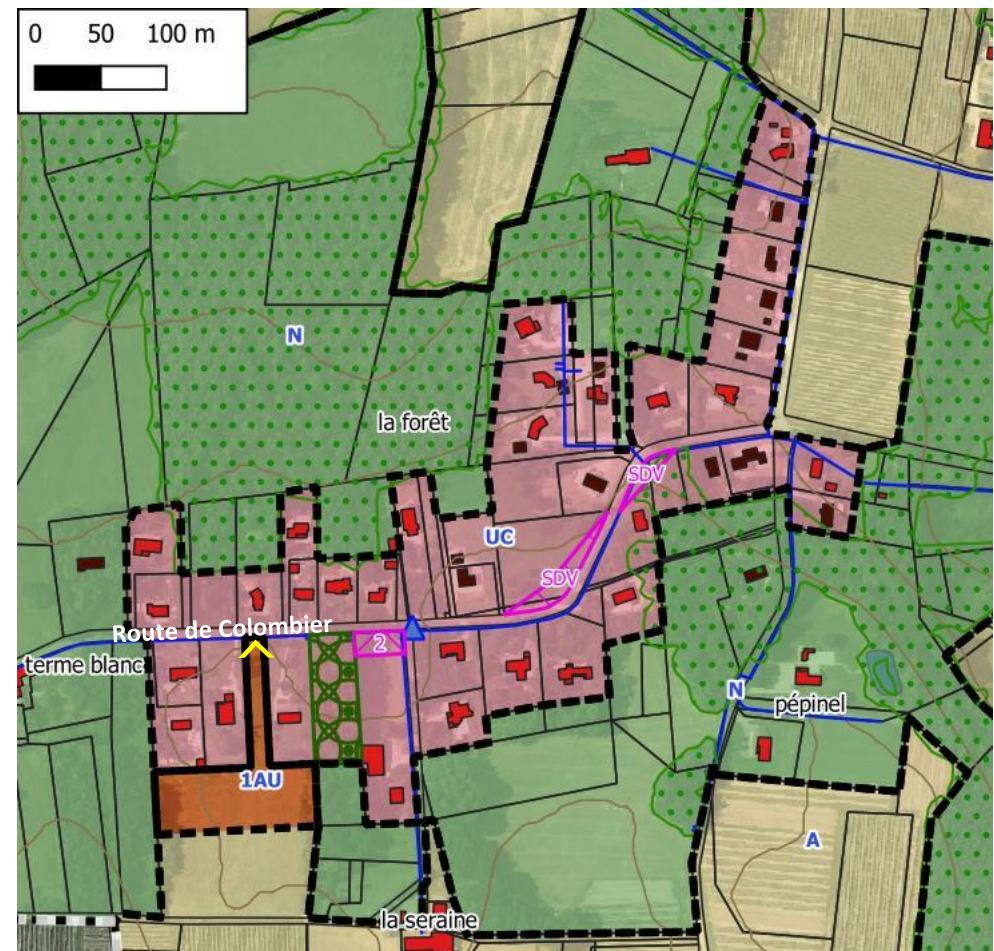
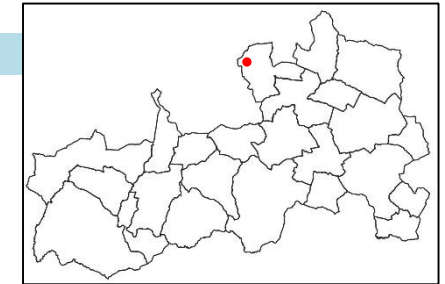
- > La zone 1AU est située au Sud-Ouest du quartier de La Forêt.
- > Elle occupe le 2/3^e rang de constructions.
- > La zone est occupée par une prairie entretenue. Elle est bordée par des boisements au Sud-Ouest et au Sud-Est.
- > La parcelle est concernée par un périmètre AOC mais n'est pas plantée.

Accès et réseaux

- > La zone est accessible depuis la route de Colombier
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de cette même voie —
 - Assainissement non collectif
- > Une borne incendie est présente à moins de 200 m. ▲



La bande d'accès depuis le Nord (Rte de Colombier)



Principes d'aménagement

- Créer un accès commun à l'ensemble des constructions finalisé par une raquette de retournement.
- En limite des boisements à l'Est et à l'Ouest, créer une bande non bâtie et débroussaillée de 10 m (voir principes généraux).
- L'interface avec l'espace agricole au Sud devra être végétalisée.

Objectifs de programmation et densité attendus

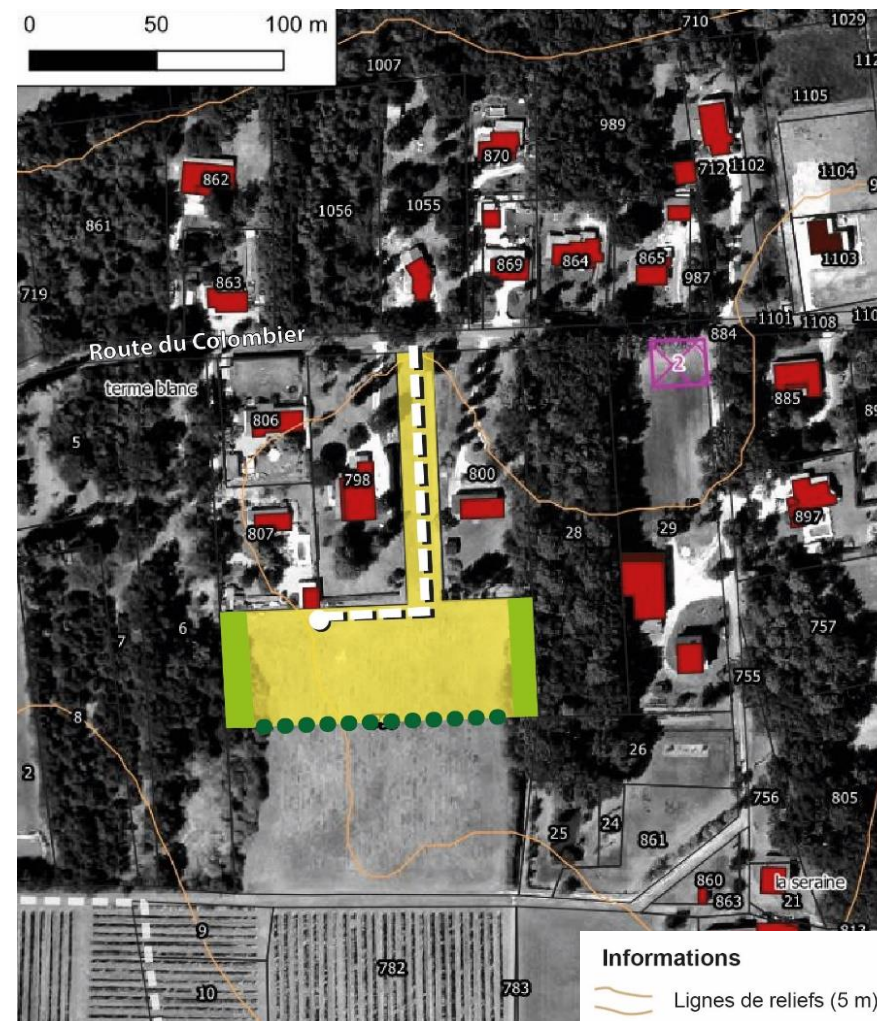
- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 8 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme

Orientations

-  Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
-  Créer un accès unique pour l'ensemble des constructions
-  Bande de 10 m non bâtie et débroussaillée : « Lisière »
-  Haies ou espaces de transition paysagère à créer



COMMUNE D'EYMET

Zone 1AU du bourg Est – 1,37 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

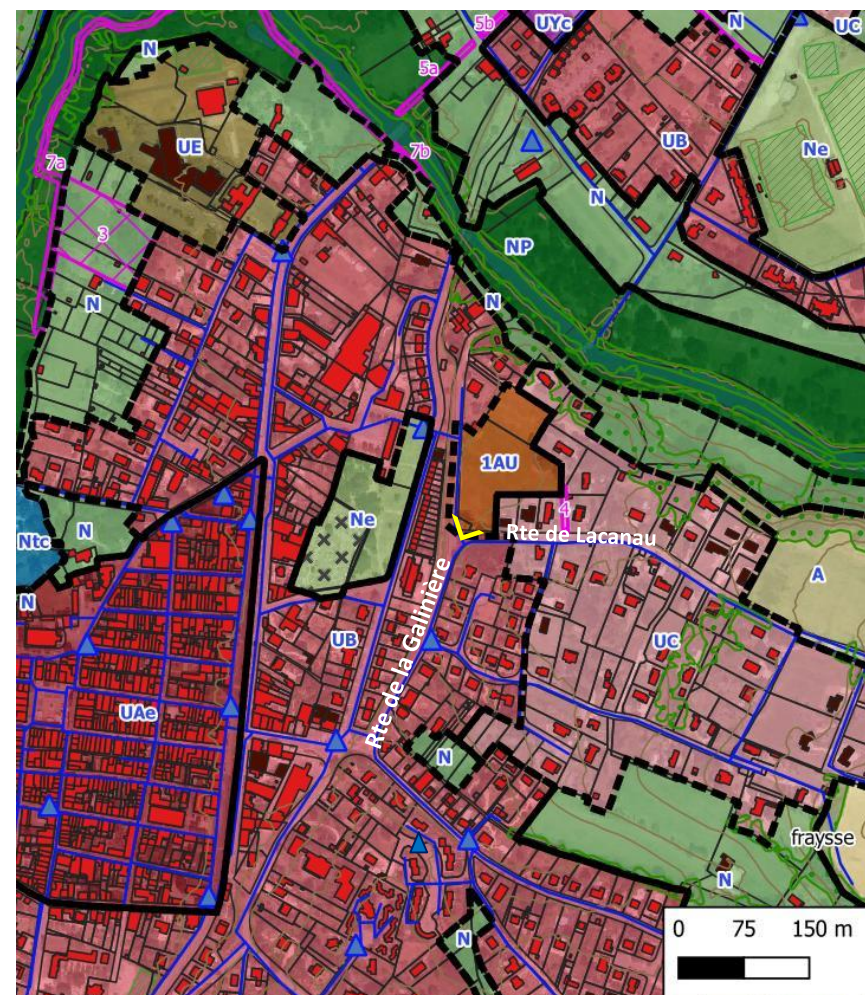
- > La zone 1AU est située au sein de l'enveloppe urbaine au Nord-Est de la bastide
- > La zone est occupée par une prairie entretenue.
- > Elle est couverte par des périmètres de monuments historiques (pont médiéval et château) mais sans covisibilités avec ces monuments (les projets de PDA excluent d'ailleurs la zone 1AU).

Accès et réseaux

- > La zone est accessible depuis les routes de la Galinière et de Lacanau
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de ces mêmes voies
 - La zone sera raccordée à l'assainissement collectif
- > Une borne incendie est présente à moins de 200 m.



Vue de la zone depuis la route de la Galinière



Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte principale continue entre la route de Galinière et la route de Lacanau
- Une antenne avec une raquette de retournement sera réalisée pour desservir la partie Nord (l'accès au Nord-Ouest est étroit et débouche sur une sortie dangereuse).
- Maintenir une continuité depuis cette aire de retournement par un cheminement piéton.
- Les interfaces avec les constructions environnantes seront végétalisées et plantées.
- Les arbres présents sur la zone seront préservés.
- Les fossés le long des voies existantes seront conservés.

Objectifs de programmation et densité attendus

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 12 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture de l'urbanisation à moyen terme



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne à forte
- Créer une voie de desserte locale
- Cheminement doux à créer
- Arbres existants à préserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préserver les fossés existants

Zone 1AU du bourg Est – 4,4 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

-> La zone 1AU est située au Nord du bourg, au sein d'un tissu pavillonnaire peu dense.

-> La zone est occupée par des cultures et une parcelle boisée

-> Elle est couverte par un périmètre de monument historique (château) mais sans covisibilités avec ce monument (le projet de PDA exclue d'ailleurs la zone 1AU).

Accès et réseaux

-> La zone est accessible depuis les routes de la Plaine et du Petit Rouquette.

-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent le long de ces mêmes voies
- La zone sera raccordée à l'assainissement collectif

-> Une borne incendie est présente à moins de 100 m sur la partie Sud. ▲



Vue de la zone depuis la route de la Plaine



Vue de la zone depuis la route du Petit
Rouquette



Principes d'aménagement

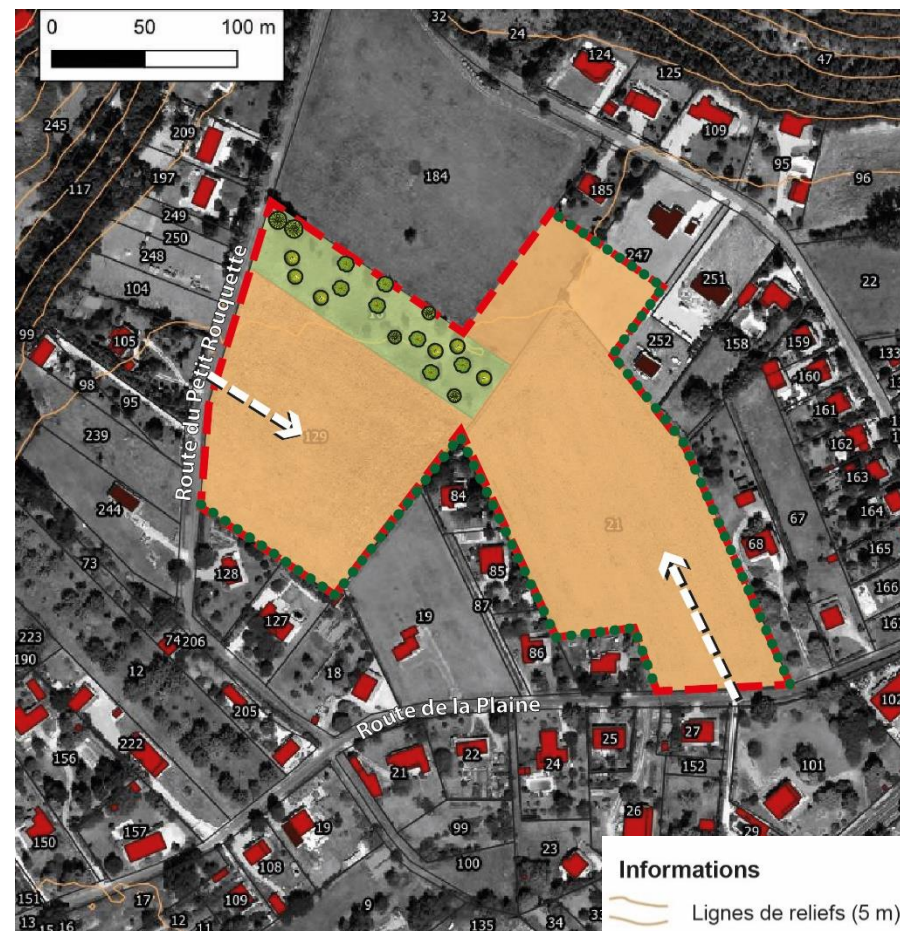
- Deux accès principaux seront créés : un depuis la route du Petit Rouquette et un depuis la Route de la Plaine.
Les voiries devront permettre une circulation apaisée, partagée entre les voitures, vélos et piétons.
Le maillage précis sera réalisé au moment des opérations d'aménagement de la zone.
- Les interfaces avec les habitations existantes seront plantées
- La parcelle 16, au Nord-Ouest, devra être préservée en espace de jardins avec le maintien des arbres existants (zone de refuge pour la faune).

Objectifs de programmation et densité attendus

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 12 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- La zone pourrait être urbanisée en deux temporalités (partie Nord/ Partie Sud)
- Ouverture à l'urbanisation de la 1^{ère} partie à court terme (dans les 5 ans suivant l'approbation du PLUi) et de la 2nde partie à moyen terme.



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne à forte
- Accès principaux à la zone (emplacements indicatifs)
- Parcelle arborée à préserver en espace de jardins
- Haies et espaces de transition paysagère à créer

COMMUNE DE FAUX

Zones 1AU du bourg nord – 0,91 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

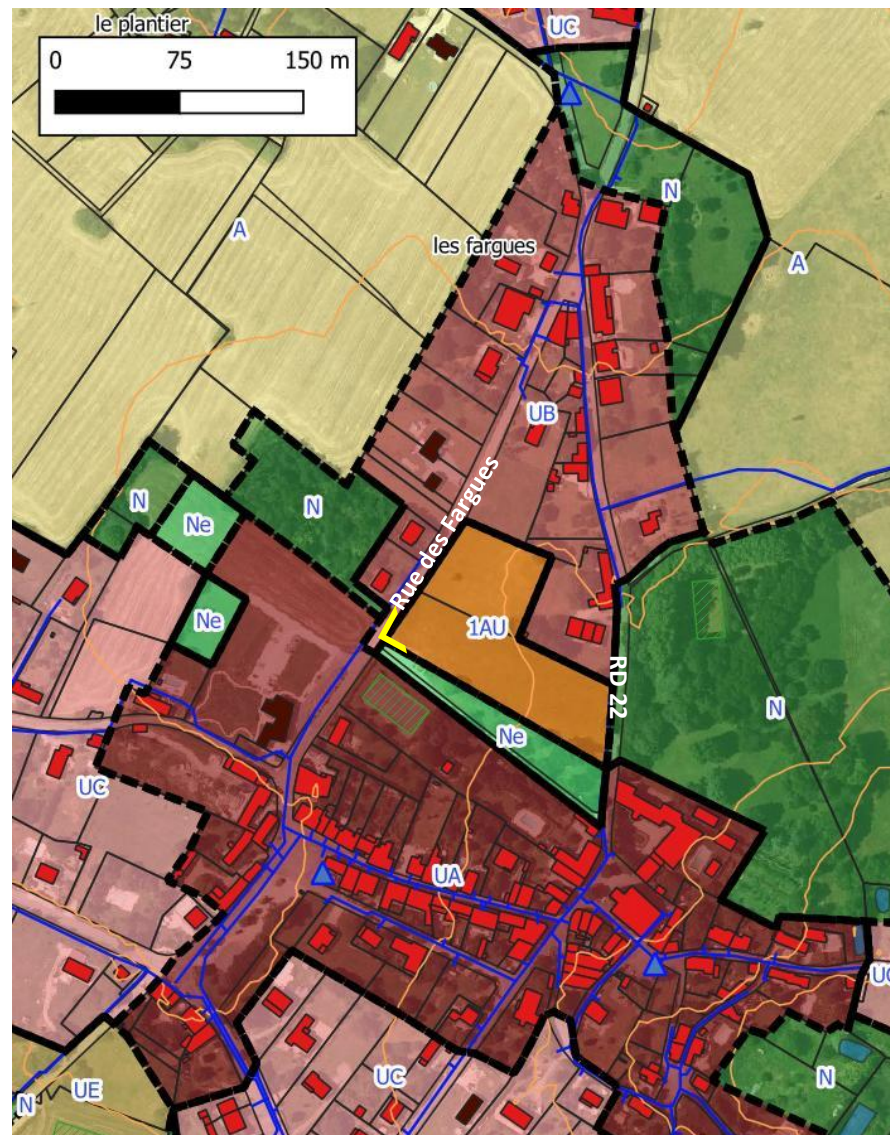
- > La zone se situe au Nord du bourg faisant la jonction entre le bourg ancien et le quartier des Fargues.
- > Les parcelles sont occupées par un fond de jardin enherbé et une prairie entretenue.
- > A noter la présence d'une parcelle communale, qui accueille un point d'apport volontaire à l'Ouest et arborée au Sud-Est (zone Ne).

Accès et réseaux

- > La zone est accessible depuis la RD 22 à l'Est et la rue des Fargues à l'Ouest.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur la rue des Fargues
 - la zone est raccordable à l'assainissement collectif
- > Une borne incendie est présente à moins de 200 m.



Vue depuis la rue des Fargues



Principes d'aménagement

- La voie d'accès principale se fera depuis la rue des Fargues à l'Ouest. La voirie sera partagée et sécurisée pour les piétons et les vélos.
- L'entrée du bourg, sur la route de Lanquais, sera préservée de construction.
- Les arbres existants seront préservés (sauf contraintes techniques).
- Les interfaces seront végétalisées et plantées
- Un dispositif de gestion des eaux pluviales sera aménagé sur le point bas du secteur.

Objectifs de programmation et densité attendus

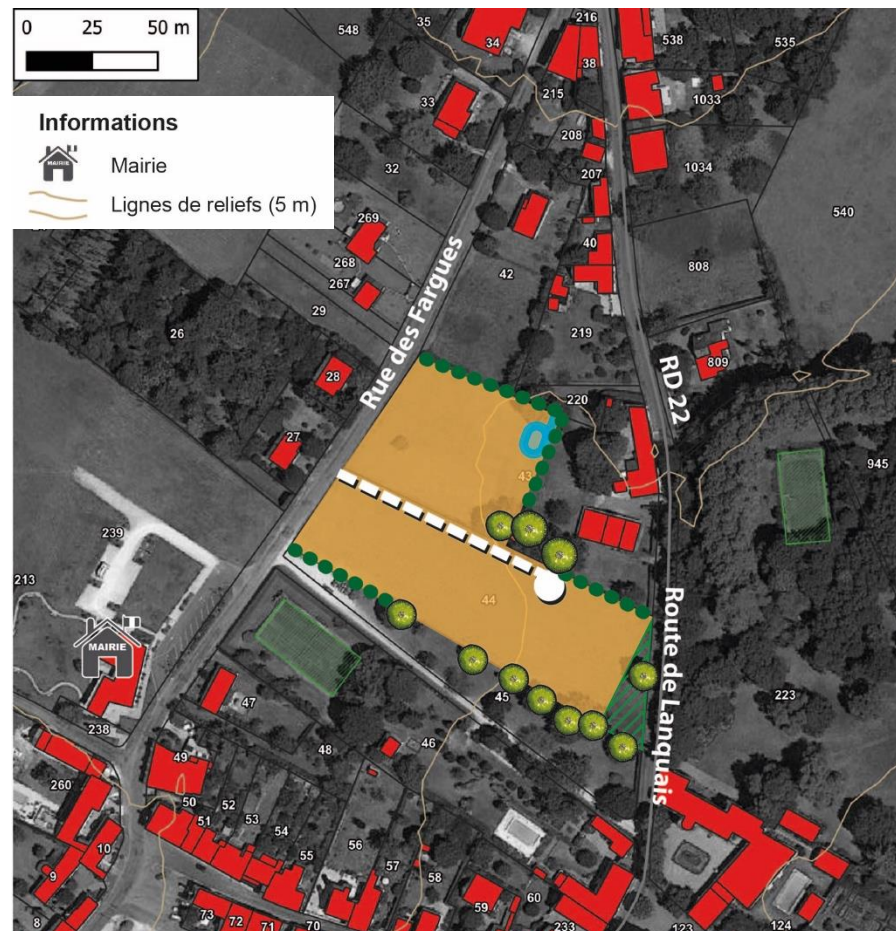
- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme

Orientations

-  Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
-  Créer une voie de desserte locale avec une raquette de retournement
-  Arbres existants à préserver
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Entrée de ville à préserver (vue vers l'église)
-  Dispositif de gestion des eaux pluviales



Zones 1AU du bourg Sud-Est – 1,1 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

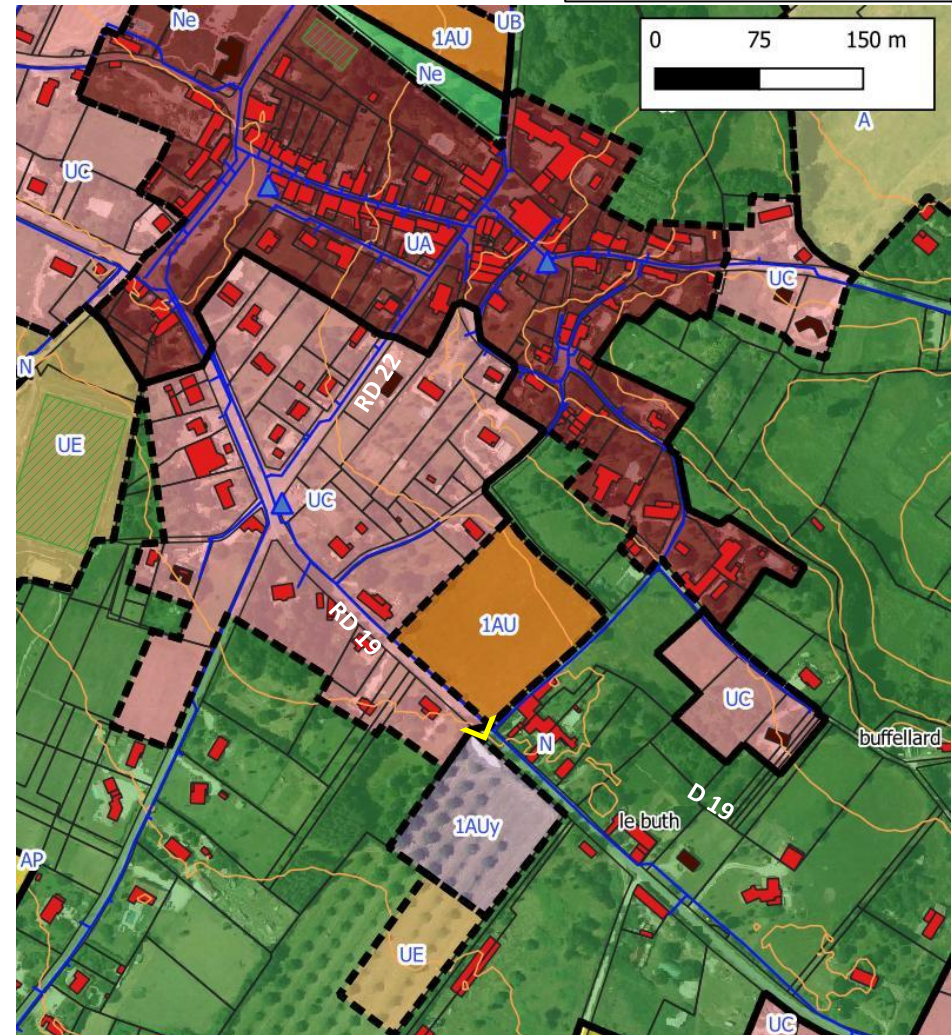
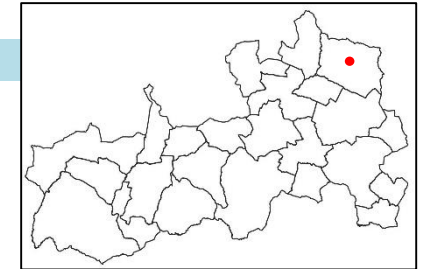
- > La zone se situe au Sud-Est du bourg, dans un environnement de maisons peu dense avec souvent de grands parcs ou jardins.
- > Les parcelles sont occupées par une prairie. Relief plat.
- > Le secteur offre une perspective paysagère sur le clocher de l'église.

Accès et réseaux

- > La zone est accessible depuis la RD 19 au Sud-Ouest et par un chemin rural au Sud-Est.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur ces mêmes voies
 - la zone est raccordable à l'assainissement collectif
- > Une borne incendie est présente à moins de 200 m. ▲



Vue depuis la RD 19



Principes d'aménagement

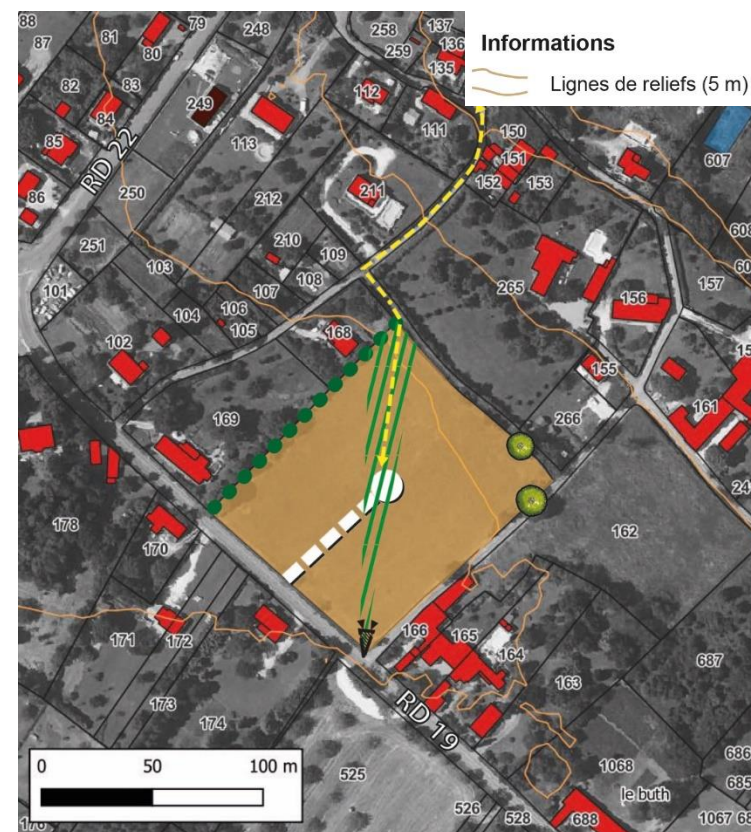
- La voie principale d'accès se fera depuis la RD 19.
- Créer un cheminement doux depuis le cœur de la zone vers le centre-bourg.
- Préserver une perspective visuelle vers le clocher de l'église depuis l'angle Sud-Est de la zone et de la RD 19.
- Préserver les arbres existants.
- Les interfaces avec les habitations existantes seront végétalisées et plantées.

Objectifs de programmation et densité attendus

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme



Orientations

-  Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
-  Créer une voie de desserte locale avec une raquette de retournement
-  Cheminement doux à créer
-  Perspective paysagère à créer
-  Arbres existants à préserver
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer

COMMUNE DE FONROQUE

Zone 1AU du bourg Nord – 2 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

-> La zone 1AU est située directement au Nord de la bastide, en retrait de la RD 933.

-> La zone est occupée par une prairie entretenue.

-> Elle ne présente pas de covisibilité avec la bastide (un rang de constructions et jardins se situe entre les 2).

Accès et réseaux

-> La zone est accessible depuis la route de Ste-Innocence à l'Est et la rue du Parsou au Sud.

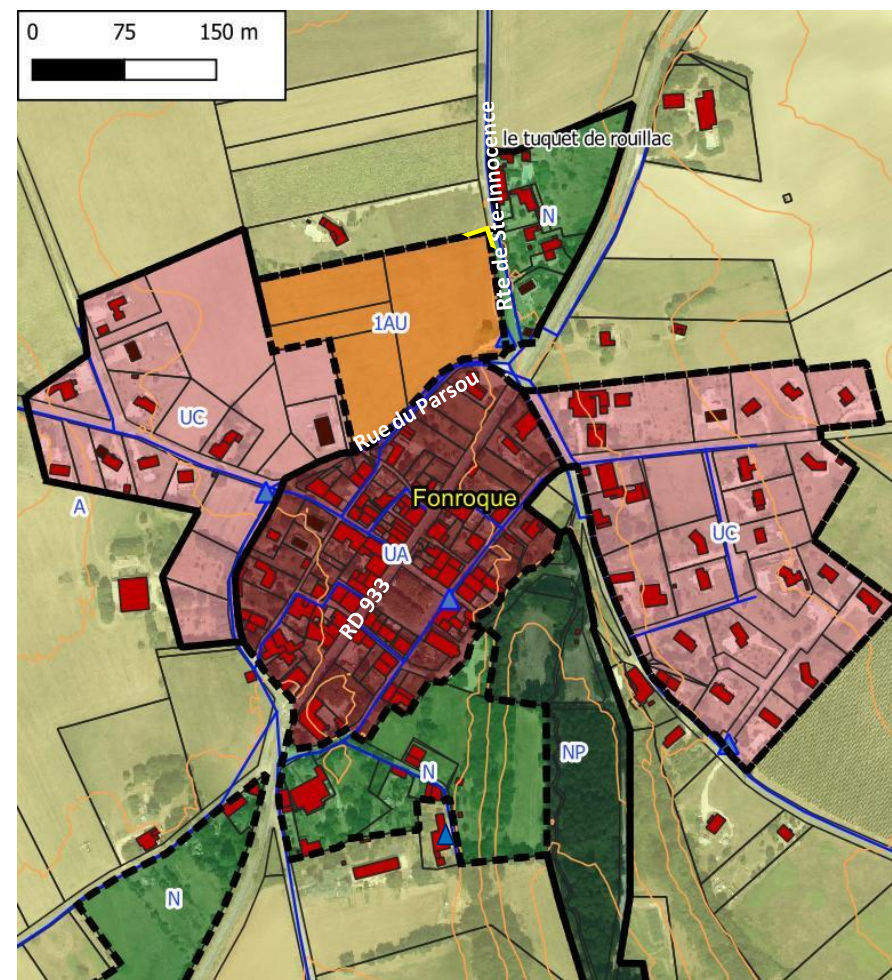
-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent le long de ces mêmes voies —
- La zone sera raccordée à l'assainissement collectif

-> Une borne incendie est présente à l'angle Sud-Est de la zone. ▲



Vue de la zone depuis la route de Ste-Innocence



Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte principale depuis la route du Parsou. Une aire de retournement devra être prévue. La voirie sera partagée et sécurisée pour les piétons et les vélos.
- Les accès depuis la route de Ste-Innocence seront mutualisés (au minimum par 2).
- Les interfaces avec les constructions environnantes seront végétalisées et plantées.
- Les arbres présents sur la zone seront préservés.
- Les fossés le long des voies existantes seront conservés.

Objectifs de programmation et densité attendus

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel ou individuel groupé, densité moyenne
- Créer une voie de desserte locale
- Créer des accès mutualisés
- Arbre existant à préserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préserver les fossés existants

COMMUNE D'ISSIGEAC

Zone 1AU de la Grangette – 3,45 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

-> La zone 1AU est située à l'entrée Est du bourg, au Sud de la rue du docteur Perrin (RD 25)

-> La zone est occupée une prairie entretenue, sur un terrain relativement plat.

-> La commune est concernée par un Site Patrimonial remarquable (SPR) et la zone 1AU se situe en ZP 2 (zone d'urbanisation récente ou extension urbaine)

Accès et réseaux

-> La zone est accessible depuis la RD 25 au Nord et depuis le chemin de la Caussade à l'Ouest.

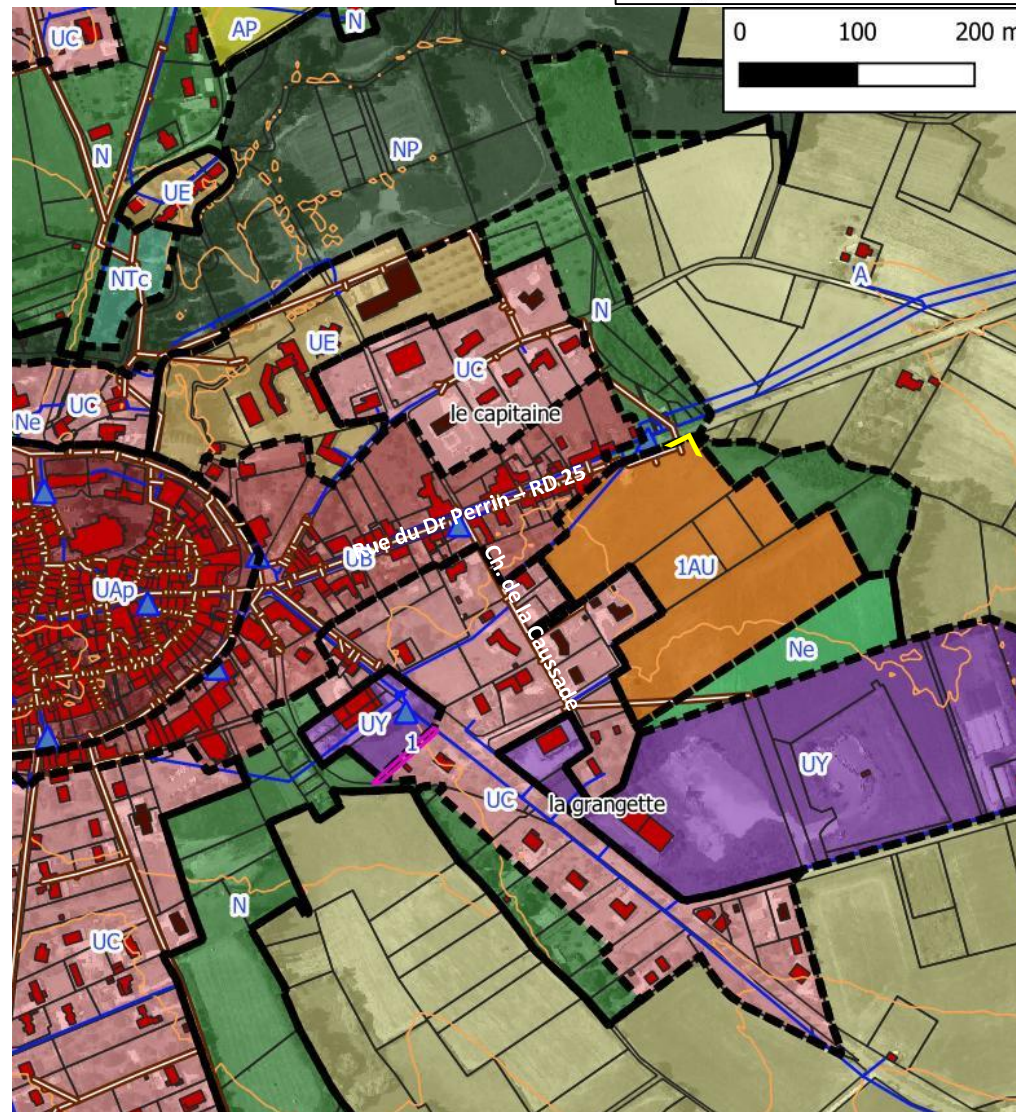
-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent le long de ces mêmes voies —
- la zone est raccordable à l'assainissement collectif

-> Une borne incendie est présente en limite nord de la zone. ▲



Vue depuis l'entrée Est, rue du Dr Perrin



Principes d'aménagement

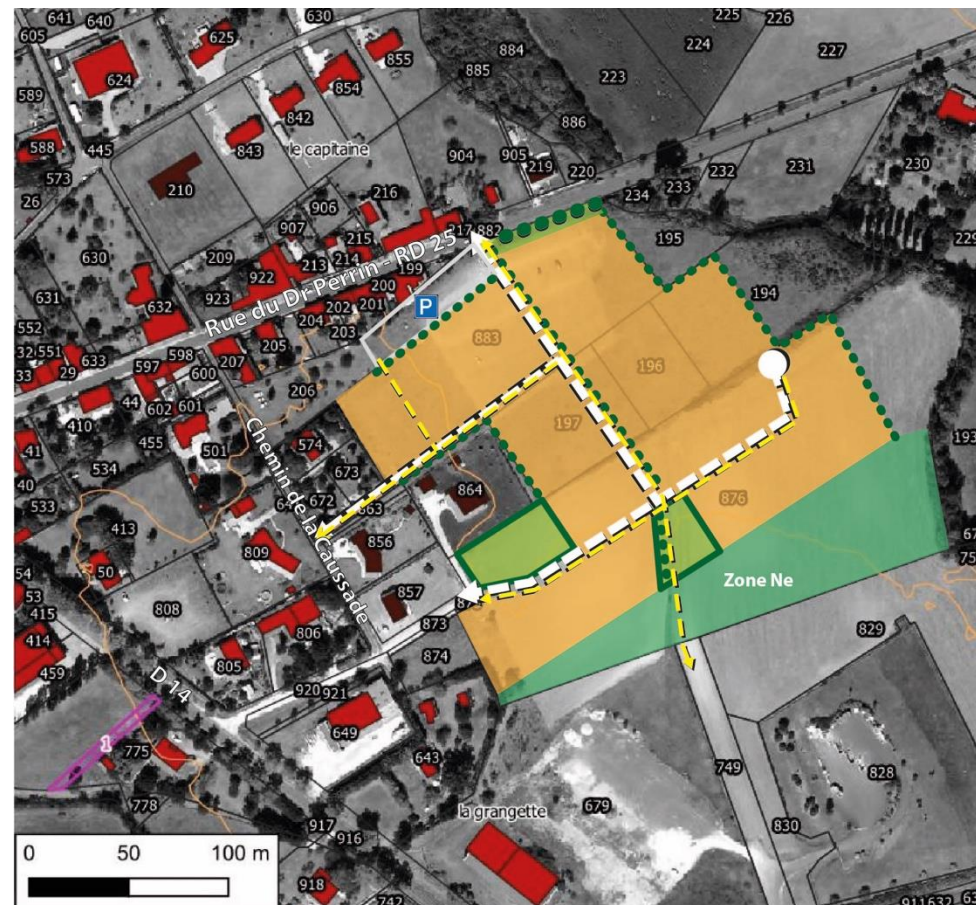
- Créer une voie de desserte principale depuis la RD 25, qui rejoindrait le chemin de la Caussade au Sud-Ouest et la D 14. Une voie avec raquette de retournement desservira la partie Sud-Est. La voirie sera partagée entre voiture, vélo et piéton.
- Outre des cheminements accompagnants les voiries créées, des cheminements doux seront tracés pour rejoindre le parking au Nord-Ouest et vers la zone Ne (et la déchetterie) au Sud.
- Un parking public sera créé au Nord de la parcelle 883.
- Les interfaces avec l'espace naturel et les habitations existantes devront faire l'objet d'un traitement végétal (haies, massifs arborés, etc.)
- Le linéaire de la RD 25 sera planté de platanes (comme le sont les entrées de ville nord) ou de tilleuls.
- Un espace collectif végétalisé sera implanté au Sud de l'opération. Il fera le lien avec la zone Ne.
- Un autre sera aménagé entre la parcelle 864 et la voie créée. Il pourrait accueillir un dispositif de recueil des eaux pluviales.

Objectifs de programmation et densité attendus

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité : 12 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme (dans les 5 ans après approbation du PLUi).



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Créer un maillage de voiries partagées
- Cheminement doux à créer
- Alignement d'arbres à planter
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Espace vert collectif
- Parking

COMMUNE DE MONMARVES

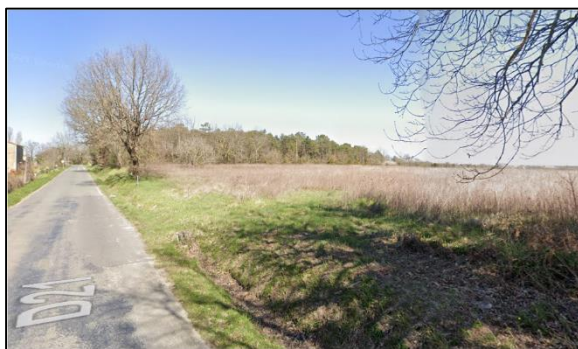
Zone 1AU de Cadillac – 1,24 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

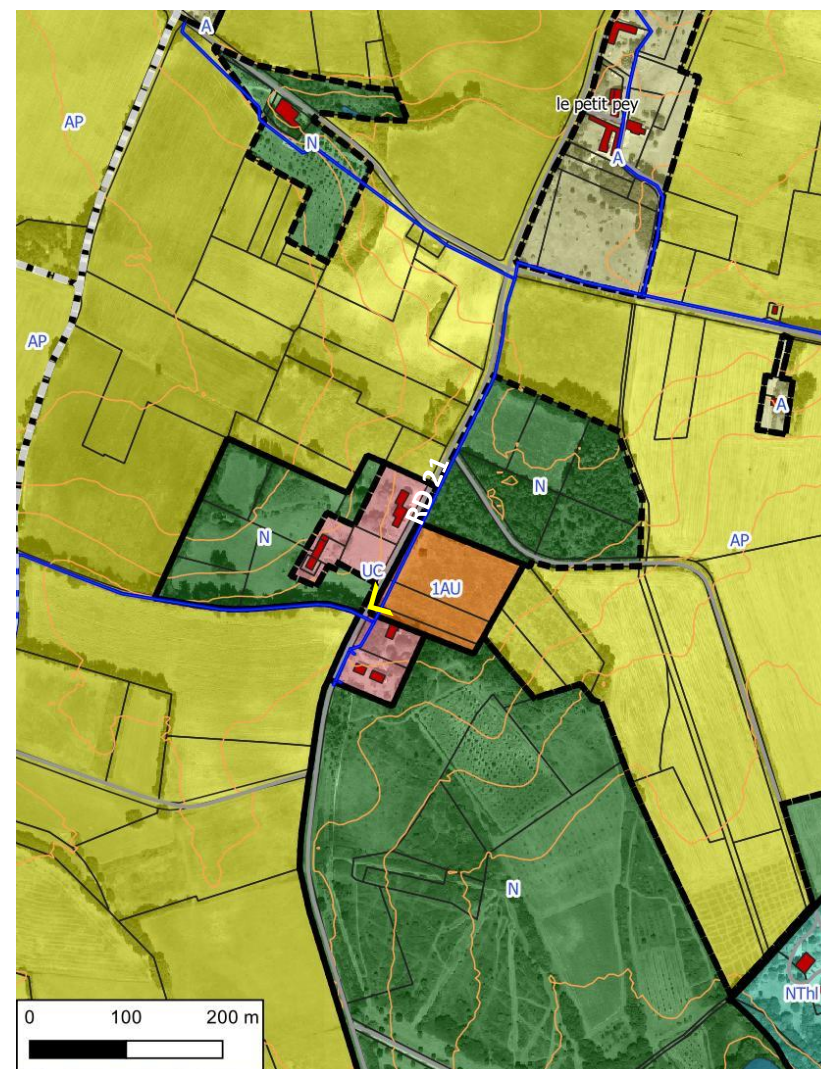
- > La zone 1AU est située à l'Ouest de la commune le long de la RD 21 qui relie Issigeac à Castillonès.
- > Elle est occupée par une prairie de fauche. Relief plat. Bordée par des petits boisements au Nord et au Sud.
- > La zone vient densifier un petit regroupement d'habitations.

Accès et réseaux

- > La zone est accessible depuis la RD 21 à l'Ouest
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de la RN 21. —
 - Assainissement non collectif
- > Défense incendie : la commune doit installer une bâche incendie sur la zone.



Vue depuis la D21



Principes d'aménagement

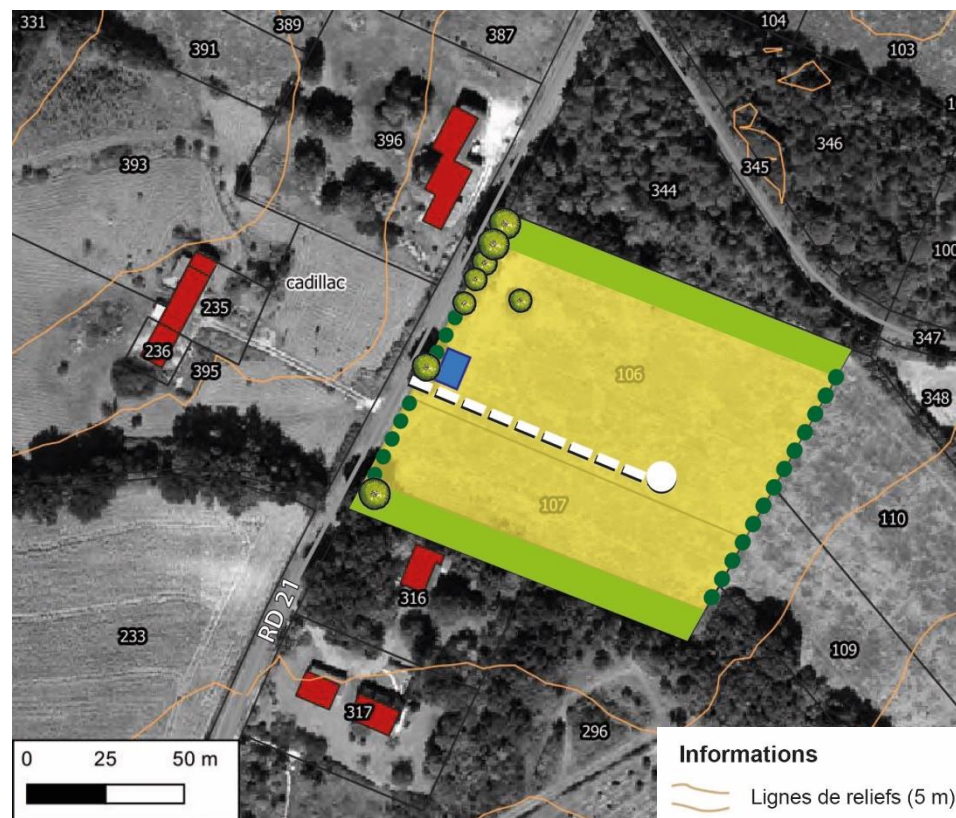
- Créer une voie de desserte locale finalisée par une raquette de retournement. Un seul accès sera autorisé sur la RD21.
- Un dispositif de défense incendie sera installé à l'entrée de la zone.
- En limite des boisements au Nord et au Sud, créer une bande non bâtie et débroussaillée de 10 m (voir principes généraux).
- L'interface avec l'espace agricole à l'Est devra être végétalisée.
- Préserver les arbres existants sur la zone (notamment le long de la RD 21).

Objectifs de programmation et densité attendus

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 8 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme (dans les 5 ans suivant l'approbation du PLUi)



Orientations

-  Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
-  Créer un accès unique pour l'ensemble des constructions
-  Dispositif de défense incendie
-  Bande de 10 m non bâtie et débroussaillée « lisière »
-  Haies ou espaces de transition paysagère à créer
-  Arbres existants à préserver

COMMUNE DE RAZAC-D'EYMET

Zones 1AU du bourg Sud-Est

Contexte paysager, urbain et environnemental

-> Les zones 1AU sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine au Sud-Est du bourg, à proximité immédiate de l'école et du centre ancien.

1 - Zone 1AU de la Bonté – 0,32 ha

-> La zone est occupée par une prairie entretenue.

2 - Zone 1AU de l'école – 1,1 ha

-> La parcelle 153 (Sud) est occupée par une culture. La parcelle 152 (Nord) est enherbée (usage non agricole).

Accès et réseaux

-> Les zones sont accessibles par les routes de Bonté et de Serres.

A noter que le panneau d'agglomération de l'entrée Sud-Est du bourg se situe en limites Sud des 2 zones (cf. photo 2)

-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent le long de ces mêmes voies
- Les zones seront raccordées à l'assainissement collectif

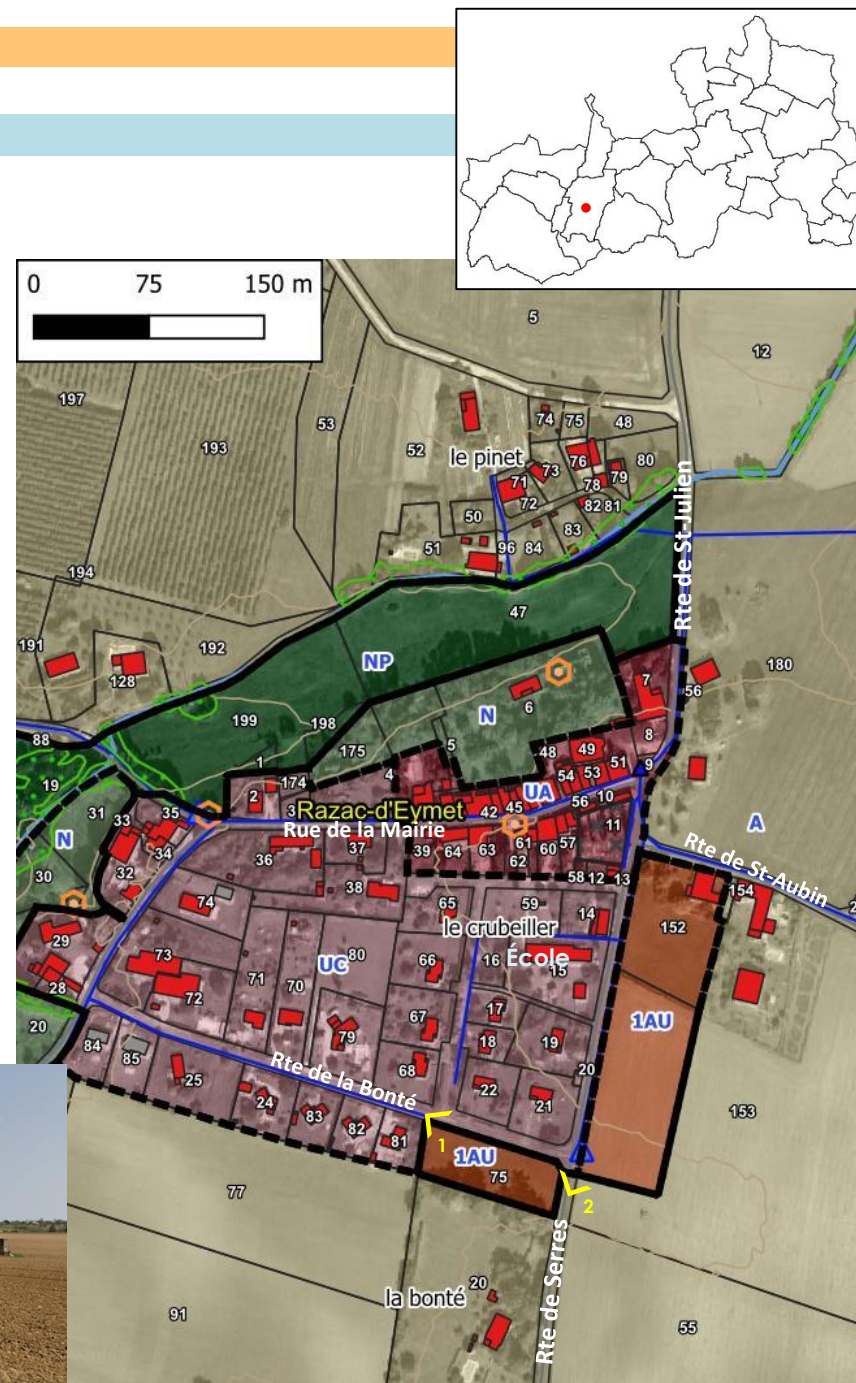
-> Une borne incendie est présente au contact des 2 zones. ▲



1) Zone de la Bonté



2) Zone de l'École



Zone 1AU de la Bonté

Principes d'aménagement

- Créer des habitations mitoyennes (par le garage) par groupe de deux, en gérant au mieux les covisibilités. L'implantation des constructions se fera sur la partie nord des parcelles afin de libérer l'espace sud pour les jardins.
- Permettre un accès piéton et vélo sécurisé à l'école et au centre-bourg
- Aucun accès ne sera autorisé sur la route de Serres.
- Les interfaces avec les constructions environnantes et la route de Serres seront végétalisées et plantées.
- Les arbres présents en bordure de la zone seront préservés.
- Les fossés le long des voies existantes seront conservés.

Objectifs de programmation et densité attendus

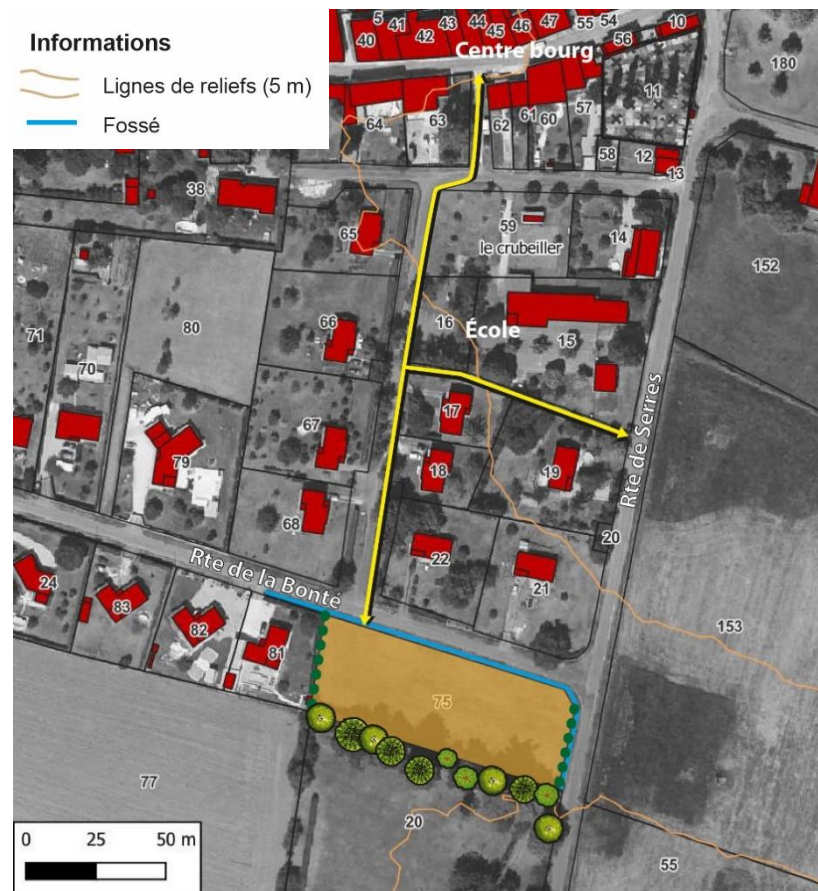
- Habitat individuel groupé
- Objectif minimum de densité : 18 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme



Simulation 3D de la zone avec 6 constructions



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé, densité moyenne
- Se connecter aux cheminements doux existants
- Arbres existants à préserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préserver les fossés existants

Zone 1AU de l'Ecole

Principes d'aménagement

- Les accès individuels aux nouvelles constructions se feront uniquement depuis la nouvelle voie créée.
- Le carrefour devra être sécurisé entre les routes de la Bonté, de Serres et la nouvelle voie créée devra être sécurisé.
- Créer un accès piéton vers l'école qui relie le cheminement existant à la voirie créée.
- Créer un espace naturel tampon inconstructible en interface avec la culture agricole (cf. orientations générales).
- Les limites séparatives seront végétalisées et plantées.

Objectifs de programmation et densité attendus

- Habitat individuel ou individuel groupé.
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 12 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme (dans les 5 ans suivant l'approbation du PLUi)



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Créer une voie de desserte locale
- Sécuriser le carrefour
- Créer un accès piéton vers l'école

- Espace naturel tampon inconstructible de minimum 10 m de large
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préserver la haie existante
- Maintenir le fossé existant

COMMUNE DE SADILLAC

Zone 1AU du bourg Nord – 0,94 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > La zone 1AU est située dans la continuité nord du bourg
 - > Elle est occupée par une prairie entretenue ou par une culture (à vérifier)
 - > Elle est couverte par une protection patrimoniale (monument historique)
- Elle reste néanmoins peu visible depuis le bourg ancien (en second rang de constructions).

Accès et réseaux

- > L'accès est pour l'instant composé d'un chemin rural (voir photo ci-dessous)
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de la rue du Musette —
 - assainissement non collectif ▲
- > Une borne incendie est présente à moins de 200 m. ▲



L'actuel chemin d'accès depuis la rue du Musette



Principes d'aménagement

- Créer un accès depuis la rue du Musette au Sud en renforçant le chemin existant.
- La zone sera desservie par une voie centrale. Elle devra dans un premier temps être finalisée par une raquette de retournement mais un potentiel accès vers la zone 2AU devra être maintenu.
- Les interfaces seront plantées, notamment avec le parking prévu au Sud et la vigne à l'Est (les parcelles déjà bâties sont déjà plantées au contact de la zone 1AU et la zone 2AU au Nord fait office d'espace tampon avec la vigne)

Objectifs de programmation et densité attendus

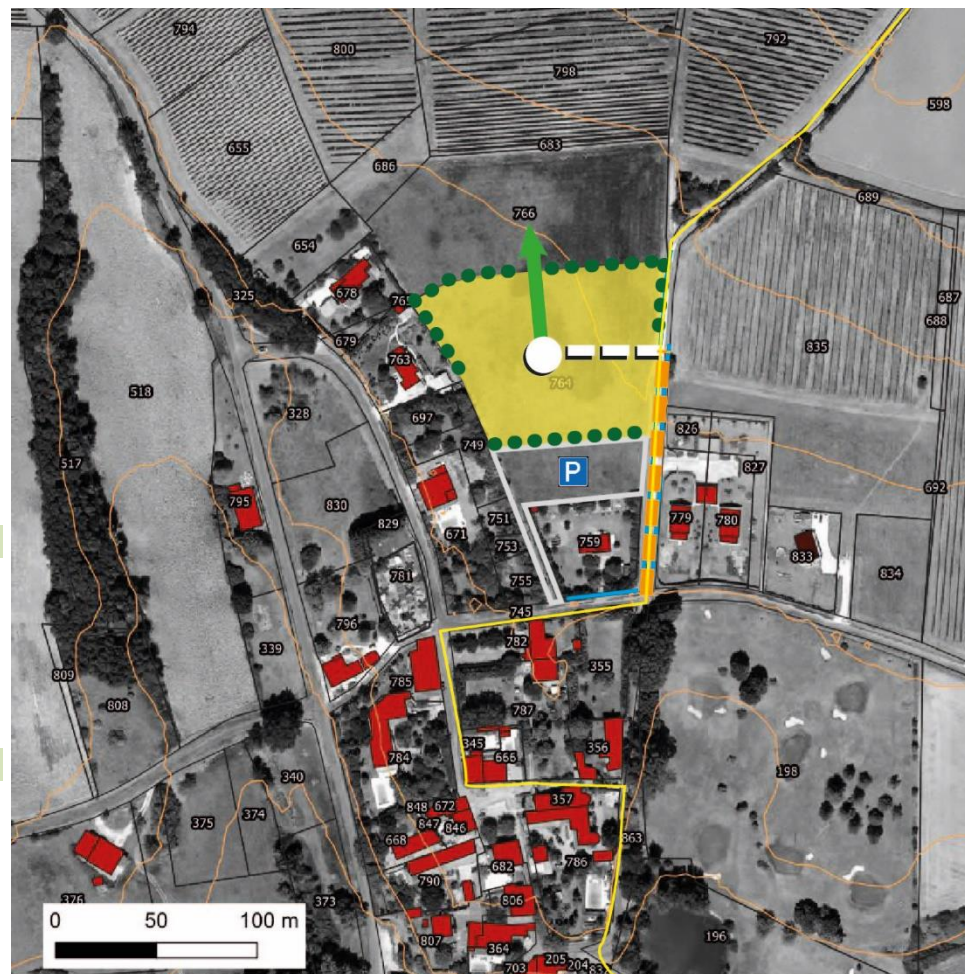
- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 8 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme

Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Renforcer le chemin existant
La voirie sera sécurisée et partagée avec les piétons (chemin de randonnée qui emprunte cet itinéraire)
- Créer une voie de desserte locale avec une raquette de retournement
- Maintenir un accès potentiel vers la zone 2AU (parcelle 766) au Nord
- Haies et espaces de transition paysagère à créer



Informations

- P Projet de parking municipal
- Fossé
- Lignes de reliefs (5 m)
- Itinéraire PDIPR

COMMUNE DE SAINT-CERNIN-DE-LABARDE

Zone 1AU du bourg Sud-Est – 1,7 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

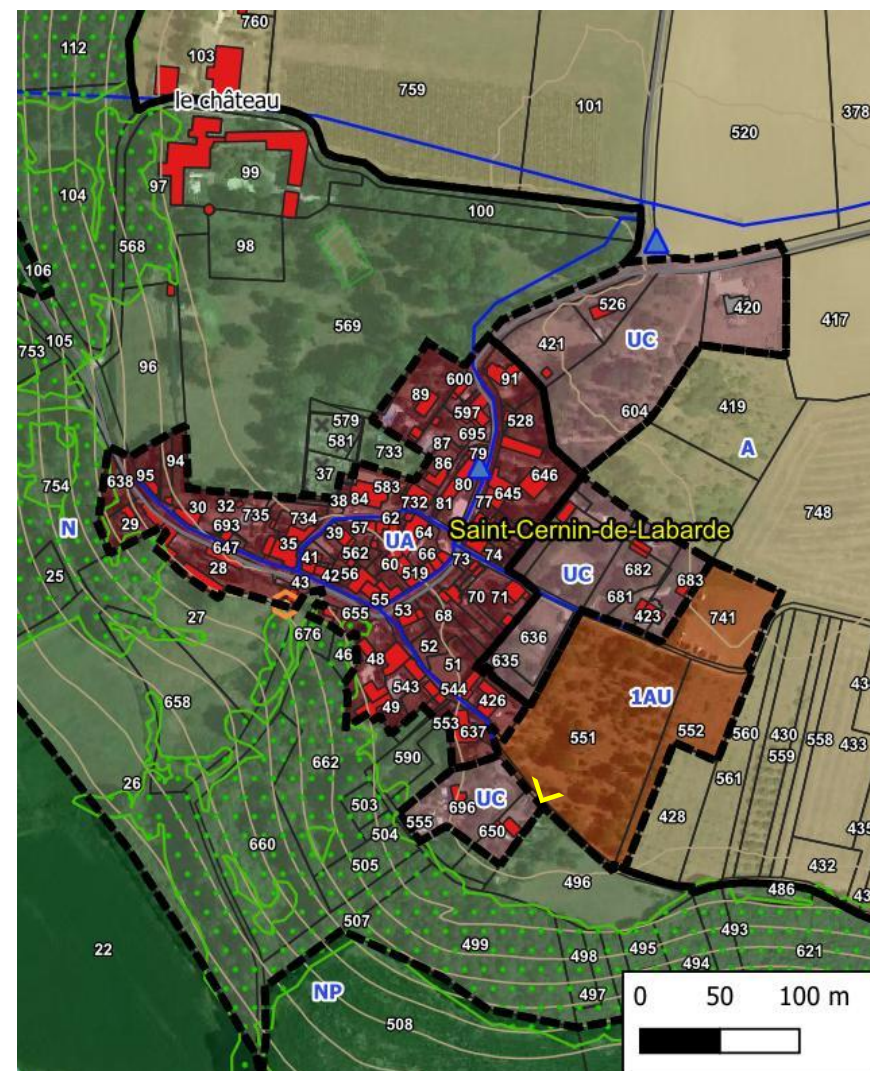
- > La zone 1AU est située au Sud-Est du bourg
- > La zone est occupée par une vaste parcelle (551) plantée (arbres fruitiers et d'agrément) et de 2 parcelles (552 et 741) agricoles.
- > Elle n'est pas visible depuis le bourg ancien et ne présente aucune protection environnementale, patrimoniale ou paysagère.

Accès et réseaux

- > La zone est accessible depuis deux chemins ruraux, au Nord et au Sud-Ouest.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de ces mêmes voies —
 - Assainissement non collectif
- > Une borne incendie est présente à moins de 200 m. ▲



Vue de la zone depuis le chemin au Sud



Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte principale continue entre les 2 chemins ruraux existants sur la parcelle 551.
Les chemins ruraux devront être renforcés, dans leur assise.
- Les accès privés seront mutualisés.
- L'accès à la parcelle 552 se fera par le Nord.
- Les interfaces avec l'espace agricole au Nord-Est devra être végétalisée et planté.
- En cohérence avec les besoins pour la construction des habitations et des voiries / espaces publics, préserver un maximum d'arbres existants sur la zone, notamment en limites de zone (interfaces).

Objectifs de programmation et densité attendus

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 8 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme



Orientations

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Créer une voie de desserte locale
- Renforcer les voiries existantes
- Mutualiser les accès
- Arbres existants à préserver (à titre indicatif)
- Haies et espaces de transition paysagère à créer

COMMUNE DE SAINT-JULIEN-INNOCE- EULALIE

Zone 1AU du bourg de Sainte-Innocence – 0,62 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

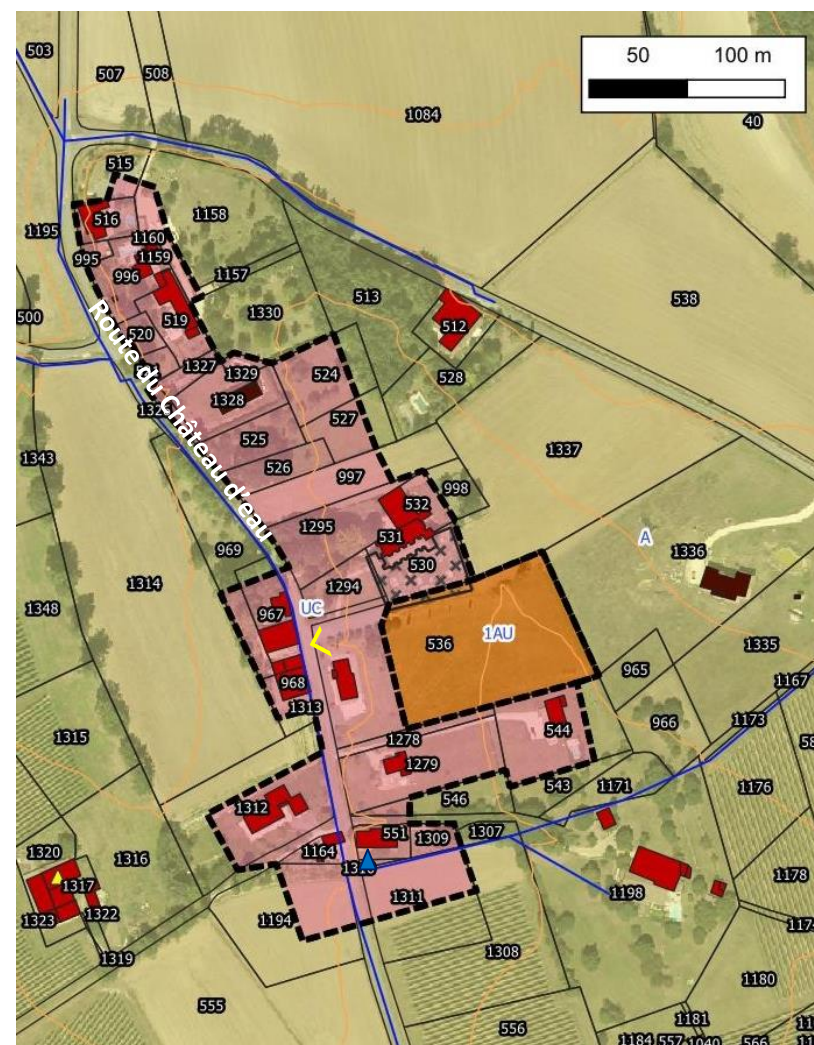
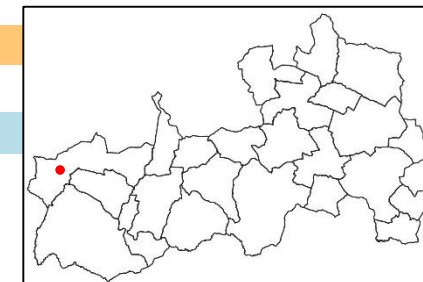
- > La zone 1AU est située dans le petit bourg de Ste-Innocence, derrière la mairie et au Sud/ Sud-Est de l'église et du cimetière.
- > Elle est en pente douce Est/Ouest, bien visible depuis la voie à l'Ouest.
- > La zone est occupée par une prairie entretenue et bordée d'arbres sur sa limite nord (cyprès, platanes, pin maritime).
- > Elle est couverte par une protection patrimoniale (monument historique). La zone est à proximité de l'église protégée mais n'en altère pas la visibilité depuis la voie.

Accès et réseaux

- > La zone est accessible par la route du Château d'eau à l'Ouest.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de la route du Château d'eau
 - assainissement non collectif
- > Une borne incendie est présente à moins de 100 m. ▲



Accès vers la zone (en haut à droite)
entre l'église et la mairie



COMMUNE DE SINGLEYRAC

Zone 1AU du bourg Sud – 0,92 ha

Contexte paysager, urbain et environnemental

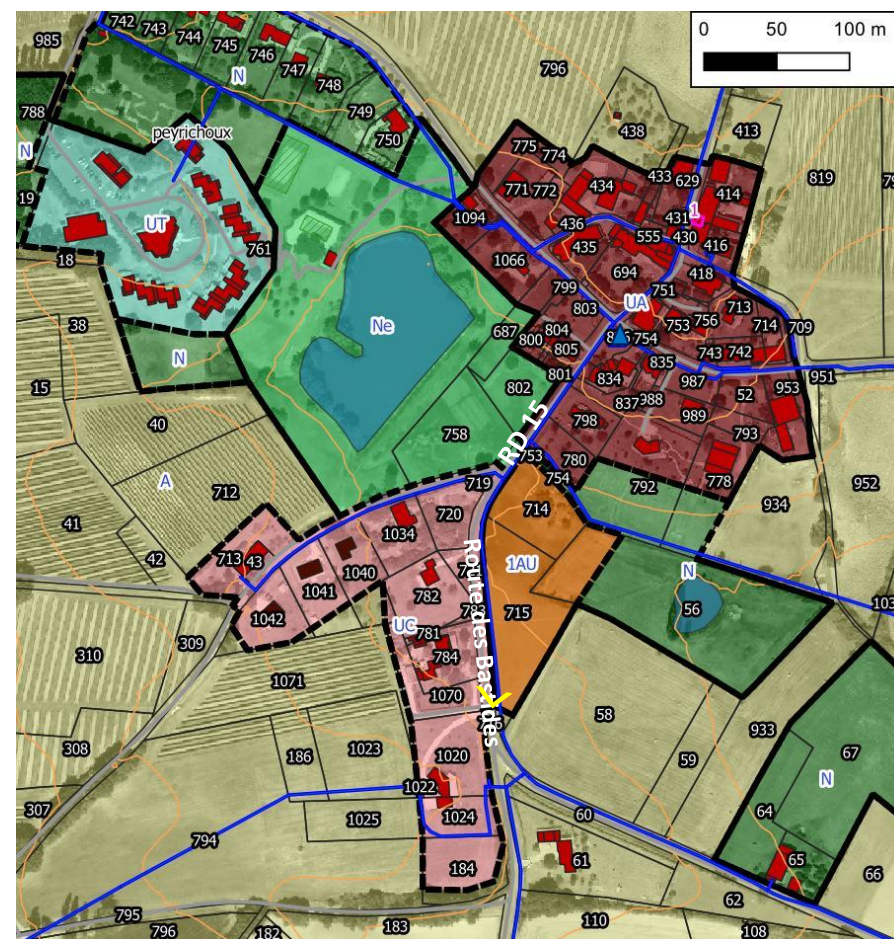
- > La zone 1AU est située dans la continuité Sud du bourg, faisant la connexion avec un ensemble d'habitation au Sud-Ouest.
- > Un vaste parc public avec un étang est implanté en face (zone Ne)
- > La zone est occupée par une prairie entretenue avec un petit bosquet d'arbres fruitiers au Nord
- > 2 lignes électriques aériennes traversent la zone

Accès et réseaux

- > La zone est accessible par la route des bastides (D 15) sur toute sa façade ouest.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent le long de cette même voie
 - raccordable à l'assainissement collectif
- > Une borne incendie est présente à moins de 200 m.



Vue de la zone depuis le Sud



Principes d'aménagement

- Un seul accès sera autorisé sur la RD 15.
- Le porteur de projet devra réaliser une analyse zone humide sur le secteur et une éventuelle compensation devra être programmée au titre de la loi sur l'Eau.
- En matière de gestion des eaux pluviales, le fossé présent au Nord sera préservé, un recul des constructions et aménagements annexes sera opéré vis-à-vis de celui-ci (5 m a minima). Les eaux de pluies seront préférentiellement gérées à la parcelle (infiltration), les aménagements extérieurs (accès individuels, stationnements) utiliseront des revêtements perméables.
- Les arbres et arbustes présents sur la zone seront préservés (hors nécessité technique).
- L'interface avec l'espace agricole sur la frange Sud-Est sera plantée.

Objectifs de programmation et densité attendus

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 8 logements/ ha

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation du secteur à moyen terme



Orientations

-  Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
-  Créer une voie de desserte locale
-  Haie ou espace de transition paysagère à créer
-  Arbres ou arbustes existants à préserver
-  Fossé et ses abords à préserver

II. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'ACTIVITES

COMMUNE D'EYMET

Zone 1AUy du Carrousel (2,2 ha)

Contexte paysager, urbain et environnemental

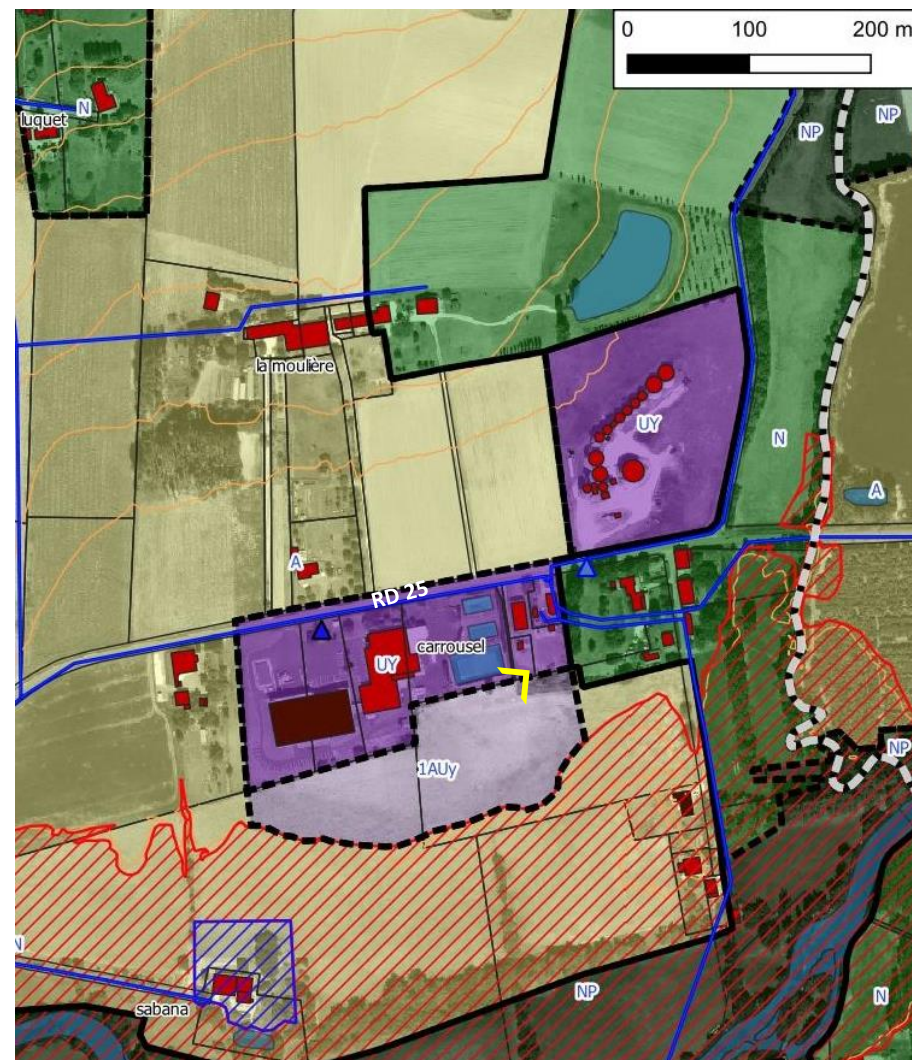
- > La zone se situe en limite Est de la commune, sur l'axe Eymet-Issigeac (RD 25) à proximité de Serres-et-Montguyard.
- > Elle est délimitée entre l'actuelle zone du Carrousel (UY) au Nord et par la zone rouge du PPRi au Sud (striés rouges).
- > Les parcelles sont occupées par une culture.
- > **Une investigation a été réalisée sur la zone 1AUy, qui n'a pas révélée de zone humide.**

Accès et réseaux

- > La zone est accessible depuis la RD 25 au Nord (dans le prolongement de l'actuelle zone UY)
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur cette même voie
 - assainissement non collectif
- > Deux borne incendie sont présentes à proximité.



Vue depuis la zone UY

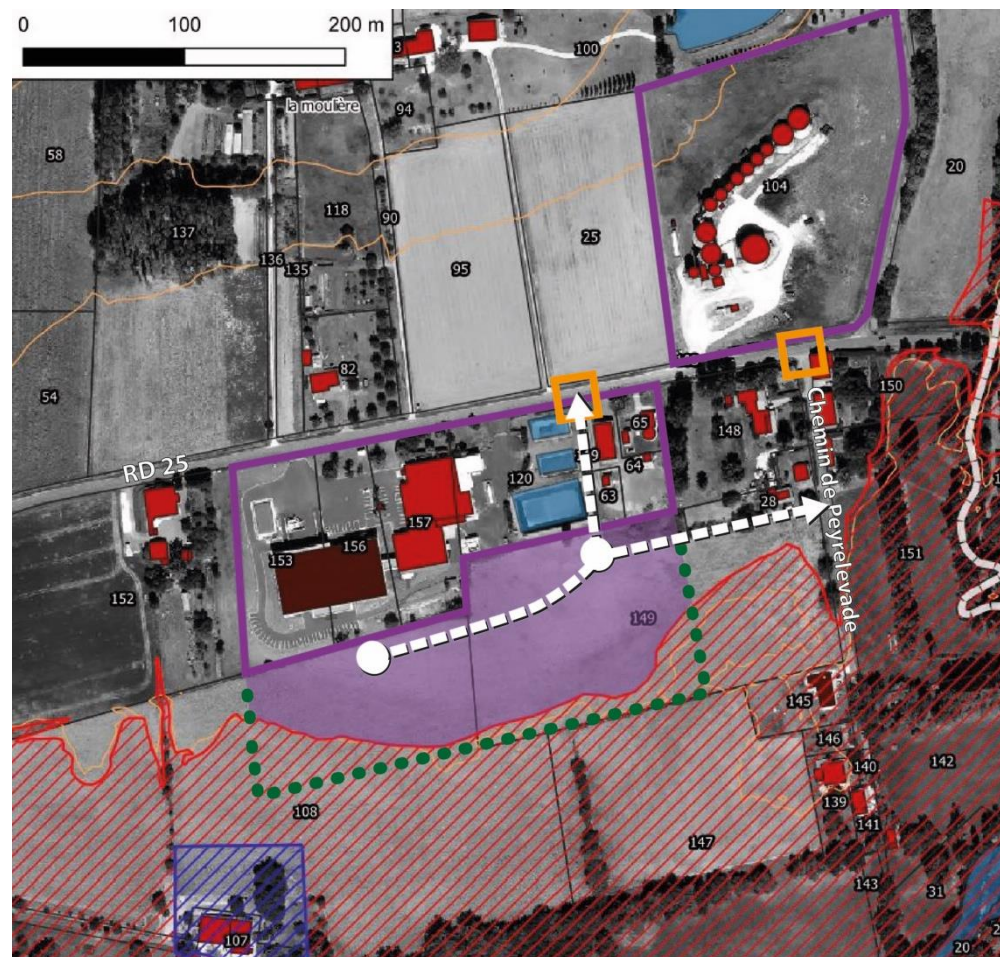


Principes d'aménagement

- Elargir l'accès à la RD 25 (au Nord) de la zone UY et le prolonger vers la zone 1AUy.
- Créer un nouvel accès en sens unique depuis le chemin du hameau de Peyrelevade à l'Est.
- Sécuriser les carrefours avec la RD 25.
- L'Ouest de la zone 1AUy sera desservi par une voie avec une raquette de retournement.
- Le carrefour de ces 3 voies sera constitué d'un giratoire.
- Les clôtures seront à claire-voie¹, de préférence doublée d'une haie arbustive composée d'essences locales et diversifiées, adaptée au caractère du site.

Orientations

-  Secteur d'activités
-  Maillage de voiries
-  Giratoire/ raquette de retournement
-  Carrefours à sécuriser
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer



¹ Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.).

COMMUNE DE FAUX

Zones 1AUy (0,86 ha) et UE (0,55 ha) du bourg Sud

Contexte paysager, urbain et environnemental

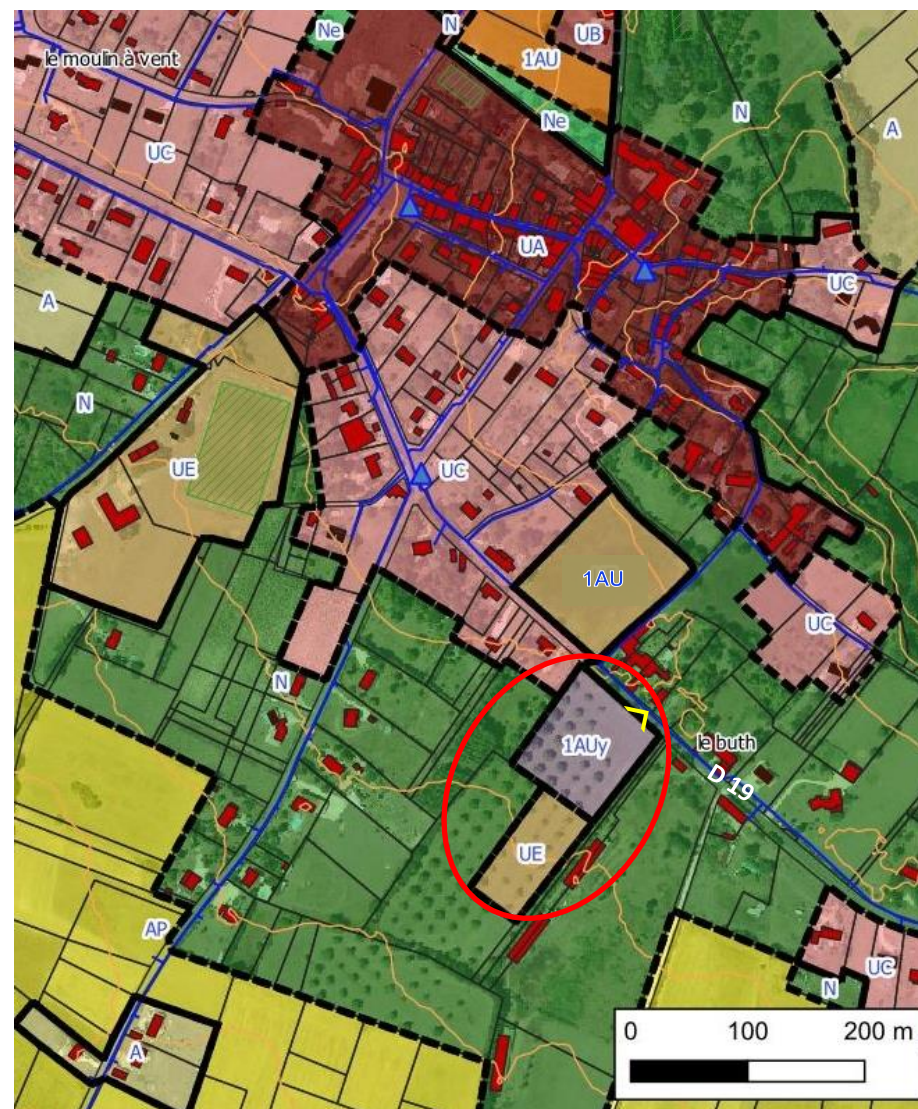
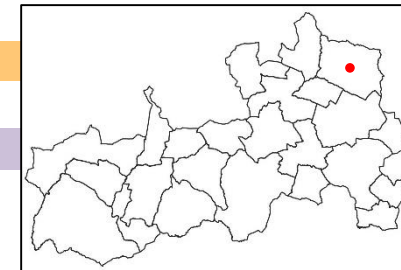
- > Les 2 zones s'étendent sur une partie de la parcelle 525, qui appartient à la commune.
- > La parcelle est occupée par une noyeraie.
- > La zone UE est couverte par une ZNIEFF de type 2.

Accès et réseaux

- > Les zones sont accessibles depuis la RD 19 au Nord.
- > Réseaux :
 - le réseau AEP est présent sur cette même voie
 - assainissement non collectif
- > Une borne incendie est présente à environ 200 m. ▲



Vue depuis la RD 19



Principes d'aménagement

- Créer un accès mutualisé depuis la RD 19.

La zone d'activités artisanales sera, dans un premier temps, desservie par une voie sans issue avec une aire de retournement.

L'accès à la zone UE pourra se faire dans un second temps.

- Préserver les noyers en interface des zones.

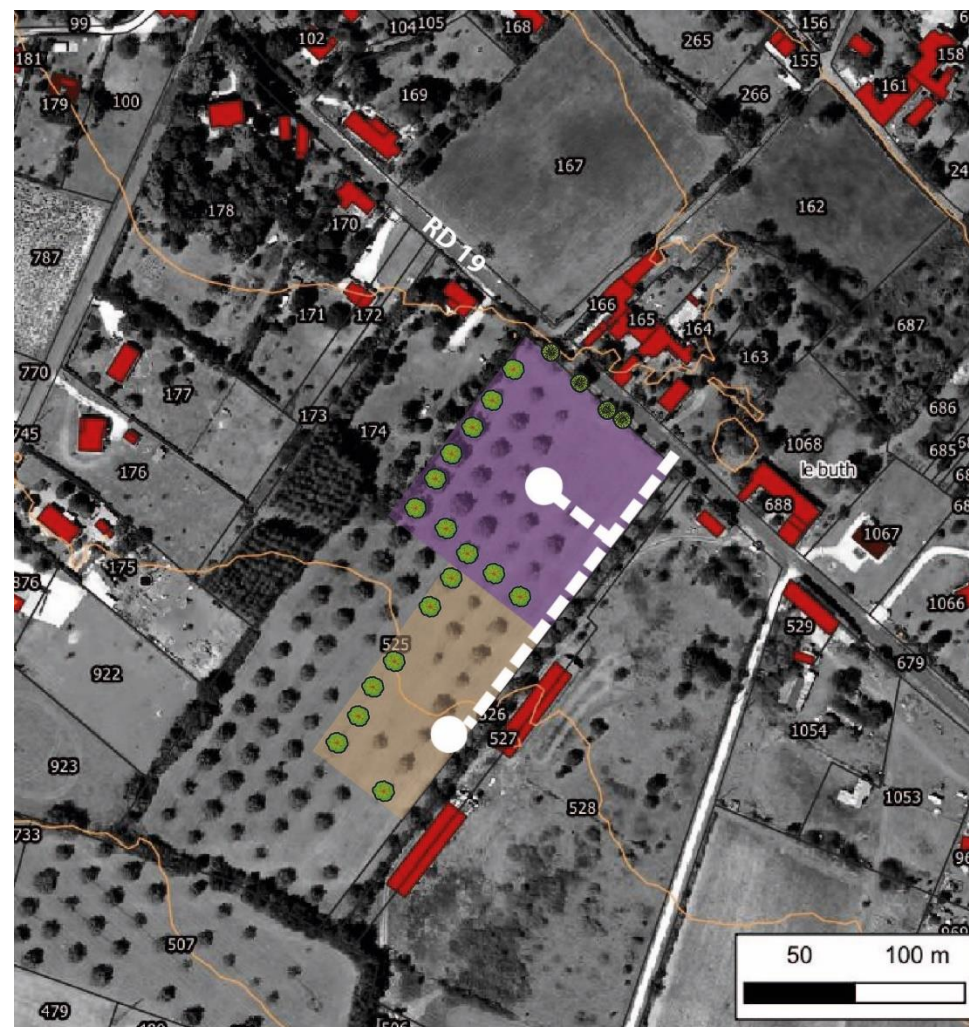
Orientations

 Secteur d'activités artisanales

 Secteur d'équipement public (projet de salle polyvalente et parking)

 Un seul accès sera autorisé sur la RD 19. La voie, en limite de parcelle au Sud-Est, desservira les 2 zones, avec une antenne pour la zone d'activités.

 Préserver les noyers en limites de zones



COMMUNE DE PLAISANCE

Zone 1AUy (2,82 ha)

Contexte paysager, urbain et environnemental

-> La zone se situe à proximité du hameau de la Halte d'Eyrenville, au cœur du territoire de Plaisance, avec une zone d'activité existante sur la partie Nord (UY).

-> Le hameau se situe au croisement de la RN 21, axe majeur Nord-Sud du territoire, et de la RD 25, qui relie Eymet à Issigeac (Ouest-Est).

-> Les parcelles sont occupées par une prairie fauchée.

-> La zone est à proximité d'une zone Natura 2000 (zone NP au Nord-Est)

-> La zone NP au Sud correspond à une zone humide (identifiée par le SCOT). **Une investigation a ainsi été réalisée sur la zone 1AU, qui n'a pas révélée de zone humide.**

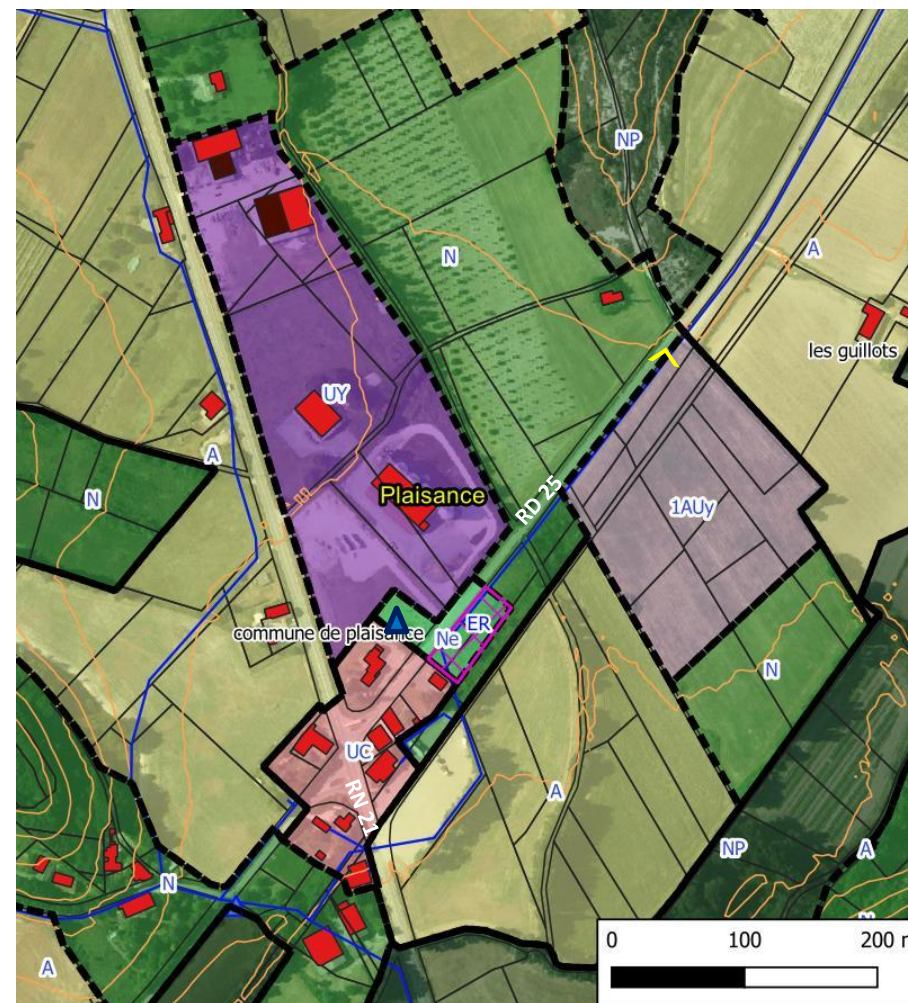
Accès et réseaux

-> La zone est accessible depuis la RD 25 au Nord.

-> Réseaux :

- le réseau AEP est présent sur cette même voie
- assainissement non collectif

-> Une borne incendie est présente à environ 200 m.



Principes d'aménagement

- Créer un seul accès depuis la RD 25. Une raquette de retournement sera nécessaire.
- L'intersection entre la voie créée et la RD 25 devra être sécurisée.

- Créer une large bande (~40 m) non bâtie végétalisée entre la RD 25 et les futures constructions.

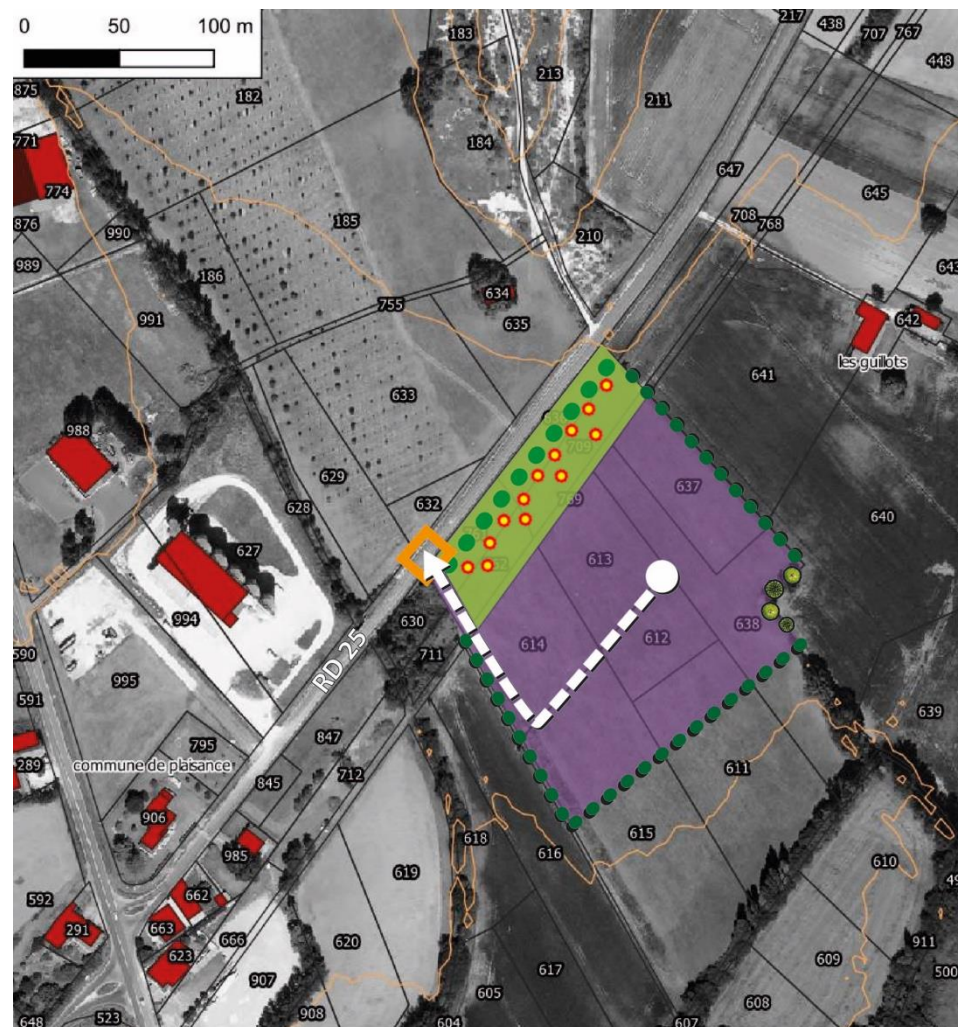
Cette bande sera plantée par une combinaison d'arbres, d'arbustes et de massifs fleuris.

- Les clôtures seront à claire-voie², de préférence doublée d'une haie arbustive composée d'essences locales et diversifiées, adaptée au caractère du site.

- Préserver les arbres au Sud-Est

Orientations

-  Secteur d'activités
-  Voie de desserte principale
-  Aire de retournement
-  Carrefour à sécuriser
-  Bande végétalisée
-  Plantation d'arbres et/ou de massifs arbustifs
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Maintien des arbres existants



² Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.).