

Département de la Dordogne



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-ASTIER

Cahier des Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU	23/05/2002	29/06/2007	18/04/2008
MODIFICATION N°1			30/01/2009
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	11/09/2014		18/12/2014
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	11/09/2014		18/12/2014
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	24/03/2016		06/10/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4	09/02/2017		26/09/2017
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5	26/09/2019		05/03/2020
REVISION ALLEE N°1	30/01/2020		30/09/2021
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6	15/10/2020		03/03/2022
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7	15/12/2022		29/06/2023
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8	27/11/2025		25/06/2026

PREAMBULE

Instituées par la loi SRU et amendées par la loi UH, les orientations d'aménagement permettent d'orienter le développement des nouveaux quartiers, qu'ils soient à destination d'habitat ou d'activités économiques, tel que le définit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

« Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics. »

Les orientations particulières d'aménagement sont obligatoires pour les zones d'aménagement futur : les zones 1AU et 1AUY sont donc concernées.

L'objectif des orientations particulières d'aménagement est de favoriser un développement de la commune en adéquation avec le PADD. Les zones AU n'étant pas ouvertes à l'urbanisation dès la mise en oeuvre du PLU, les orientations d'aménagement permettent aux collectivités locales de maîtriser et de prévoir l'urbanisation de leur territoire dans le temps.

Les autorisations d'urbanisme sont assujetties aux orientations d'aménagement : tous les travaux «*ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement (...) et avec leurs documents graphiques.*» (Art. L.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Le présent dossier définit les orientations particulières d'aménagement, ainsi que leurs traductions graphiques, de l'ensemble des zones concernées . soit 8 zones AU et une zone AUY.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

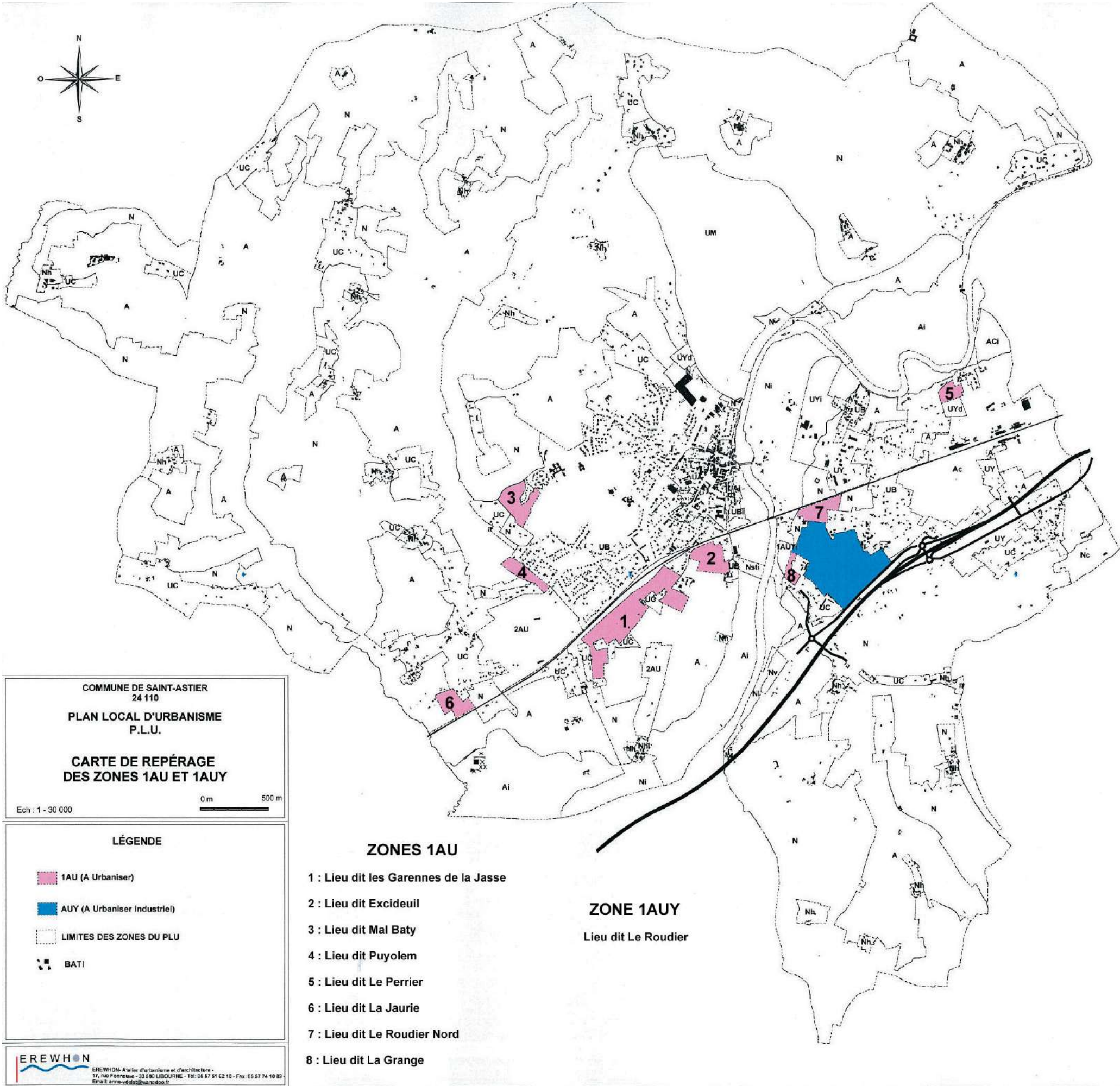
p.2

DOCUMENTS GRAPHIQUES

p.3

- | | |
|---|-----|
| 1 : Zone 1AU, lieu dit les Garennes de la Jasse | p.3 |
| 2 : Zone 1AU, lieu dit Excideuil | p.3 |
| 3 : Zone 1AU, lieu dit Mal Baty | p.4 |
| 4 : Zone 1AU, lieu dit Puyolem | p.4 |
| 5 : Zone 1AU, lieu dit le Perrier | p.4 |
| 6 : Zone 1AU, lieu dit la Jaurie | p.5 |
| 7 : Zone 1AU, lieu dit le Roudier Nord | p.5 |
| 8 : Zone 1AU, lieu dit la Grange | p.5 |
| Zone 1AUY, lieu dit le Roudier | p.6 |

(Plans au 1/5000)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1 : ZONE 1AU LIEU DIT LES GARENNES DE LA JASSE

- **Objectif** : Organiser l'extension sud du bourg .
Créer un nouveau secteur d'habitat dans la continuité du bourg, favoriser et gérer l'urbanisation au-delà de la voie ferrée afin de qualifier cette entrée de ville.

- **Caractéristiques** :
Diversité des tissus : un espace central est réservé à de l'habitat collectif. Le reste de la zone est destiné à l'habitat de type pavillonnaire. Les parcelles destinées à l'habitat individuel sont de taille relativement modeste (de 750 à 1400 m2) de manière à générer une quantité importante de logements.
Un nouveau maillage viaire : la voirie existante est renforcée de manière à la rendre structurante. Sur celle-ci, vient se greffer un nouveau maillage qui permet d'irriguer l'ensemble de la zone. Certaines voies sont uniquement à usage de desserte et se terminent par une raquette de retournement, tandis que d'autres voies secondaires permettent de circuler au sein du nouveau tissu.
Un réseau d'espaces publics : la quasi-totalité des accotements des voies fait l'objet d'un traitement paysager. La principale voie structurante (voie de type 1) autorise et favorise les circulations douces en leurs aménageant un espace de circulation propre. Le long de la voie ferrée, une promenade piétonne est également mise en place afin de transformer ce site délaissé en un espace plus convivial facilitant l'accès au centre-ville. De nombreux espaces verts sont aménagés en coeur de tissu dans un souci de qualité paysagère.

2 : ZONE 1AU LIEU DIT EXCIDEUIL

- **Objectif** : Organiser l'extension sud du bourg.
Créer dans la continuité des Garennes de la Jasse un nouveau secteur d'habitat et favoriser et gérer l'urbanisation au-delà de la voie ferrée afin de qualifier cette entrée de ville.

- **Caractéristiques** :
Diversité des tissus : Les parcelles vouées à l'habitat sont soit destinées à de l'habitat pavillonnaire, soit à de l'habitat continu ou semi-continu afin de reprendre la typologie du bourg et de ses extensions. La superficie des parcelles varie entre 450 et 1000 m2.
Un maillage viaire cohérent : La voie principale longe le secteur au nord puis se prolonge afin de connecter ce secteur à celui des Garennes de la Jasse, le tout formant un ensemble cohérent et continu. Une deuxième voie traverse d'est en ouest la zone et permet, couplée à des voies sans issue, la desserte de l'intégralité de la zone.
Un espace public central : un espace vert est aménagé au coeur de la zone et permet de renforcer son identité résidentielle. Ce lieu de rencontre et de loisir, associé à la végétation bordant les différentes voies, confère une qualité paysagère au secteur.

3 : ZONE 1AU LIEU DIT MAL BATY

- **Objectif** : Gérer l'extension du lotissement existant.
- **Caractéristiques** : Trois voies, dont une centrale structurante, permettent de desservir la totalité des parcelles (superficie moyenne : 2000 m2). Les accès directs sur la voie communale n°8 sont interdits du fait de la contrainte du relief. Un espace paysager (enherbé et planté) est réalisé en bordure de la voie existante et longeant le site afin de renforcer le rôle structurant de l'axe central (continuité des alignements d'arbres...).

4 : ZONE 1AU LIEU DIT PUYOLEM

- **Objectif** : Rendre cohérente l'urbanisation en organisant la constructibilité d'un site non-bâti dans la continuité d'espaces déjà bâtis.

- **Caractéristiques** : Une voie de desserte unique donne accès à l'ensemble des parcelles (superficie moyenne : 2000 m2). Il s'agit d'une voie sans issue possédant en son extrémité une raquette de retournement. Une bande de recul arborée et enherbée est créée le long de la route départementale, sur laquelle, par ailleurs, aucun accès n'est réalisé (un virage empêchant toute visibilité).

5 : ZONE 1AU LIEU DIT LE PERRIER

- **Objectif** : Gérer l'extension urbaine d'un secteur partiellement urbanisé.
- **Caractéristiques** : Un aménagement relativement simple permet d'organiser ce secteur en une petite zone d'habitat individuel de type pavillonnaire. Les parcelles font en moyenne 2400 m2. Une voie s'achevant par une raquette de retournement permet la desserte de la zone.

6 : ZONE 1AU LIEU DIT LA JAURIE

- **Objectif** : valoriser un terrain en friche, à faible valeur agronomique, situé entre la voie ferrée et la route départementale 3 par des activités, des infrastructures (ex : centrale solaire photovoltaïque) ou de l'habitat
- **Caractéristiques** : la partie en friche ou prairie d'environ 1,45 ha de surface utile a pour vocation d'accueillir des nouvelles activités, infrastructures ou habitat en respectant des marges de recul de 5 à 20 m par rapport aux limites séparatives et à la voirie départementale. Les espaces verts et boisements existants le long de la voie ferrée et à l'est du terrain sont à préserver.

7 : ZONE 1AU LIEU DIT LE ROUDIER NORD

- **Objectif** : Créer une zone d'habitat de grande capacité à proximité de la future zone d'activités et du centre ville.
- **Caractéristiques** : Une voie de desserte interne accessible depuis la voie communale n°2 permet la desserte de toute la partie ouest de la zone. Cette voie structure la zone et est accompagnée par un alignement d'arbres. La partie est est desservie par une voie créée dans le prolongement du chemin existant et débouchant elle aussi sur la voie communale n°2. Les parcelles varient de 1200 à plus de 2500 m2 et font en moyenne 1800 m2.

8 : ZONE 1AU LIEU DIT LA GRANGE

- **Objectif** : Organiser une petite zone d'habitat en vis à vis d'un secteur déjà bâti.
- **Caractéristiques** : Les parcelles sont accessibles par une voie sans issue s'achevant par une raquette de retournement. Un espace paysager en frange de zone permet limiter l'impact de la route départementale. Un deuxième espace vert joue un rôle d'espace tampon entre cette zone et la future zone d'activités du Roudier et permet la conservation d'une végétation existante de qualité.

ZONE 1AU LIEU DIT LE ROUDIER

- **Objectif** : Créer une zone d'activités d'échelle intercommunale à proximité du centre ville et profitant de la proximité de la RD 6089 et de l'A 89 (accessibilité et visibilité).
- **Caractéristiques** : Une voie de desserte principale traverse le coeur de la zone. Un emplacement est réservé afin de gérer la sortie de cette voie sur la route départementale 6089 par la mise en place d'un carrefour adapté. L'aménagement de cette zone doit se faire en respectant la végétation existante et doit préserver également la vue existant à l'heure actuelle sur le bourg et son église.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
DES ZONES 1AU

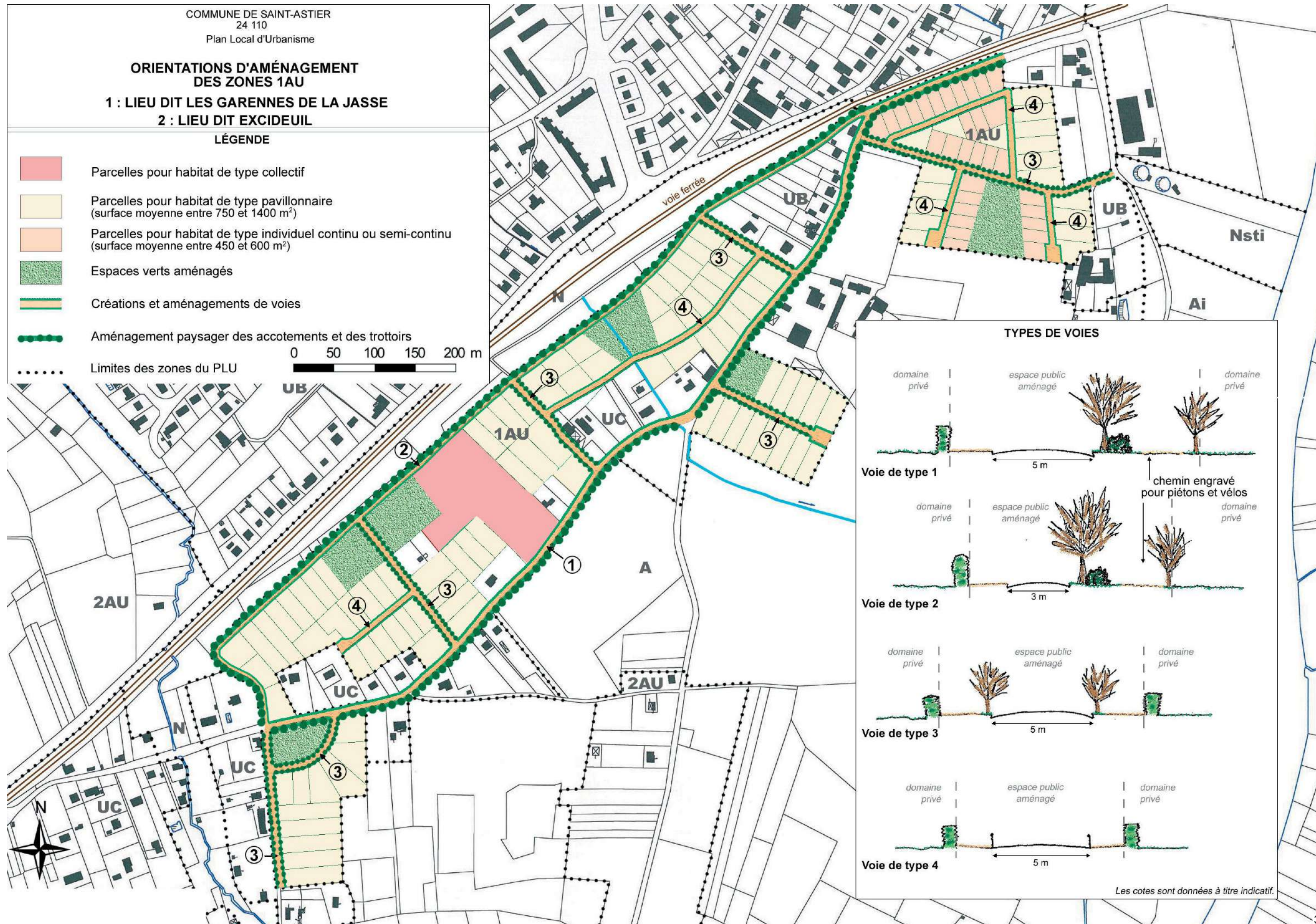
1 : LIEU DIT LES GARENNES DE LA JASSE

2 : LIEU DIT EXCIDEUIL

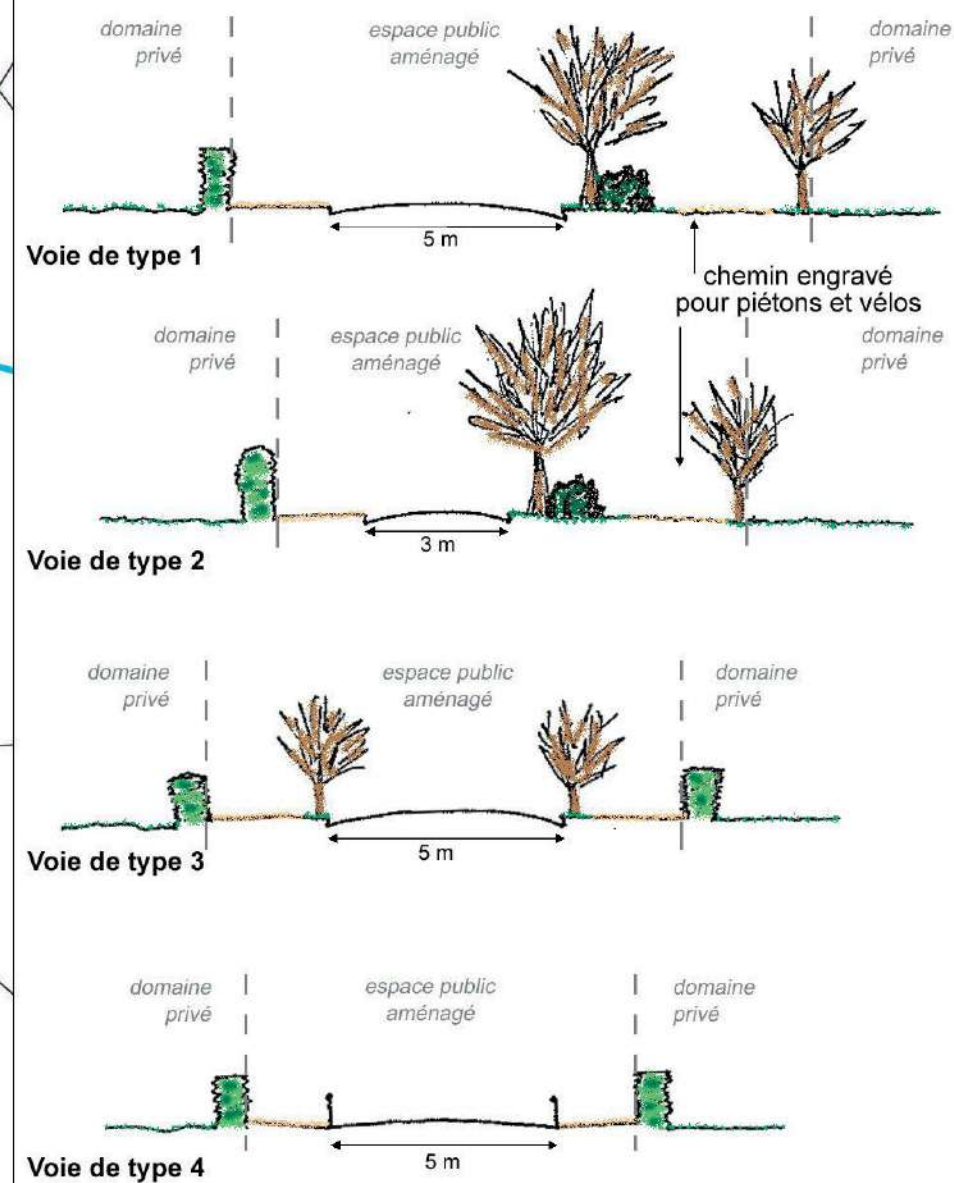
LÉGENDE

-  Parcelles pour habitat de type collectif
-  Parcelles pour habitat de type pavillonnaire (surface moyenne entre 750 et 1400 m²)
-  Parcelles pour habitat de type individuel continu ou semi-continu (surface moyenne entre 450 et 600 m²)
-  Espaces verts aménagés
-  Créations et aménagements de voies
-  Aménagement paysager des accotements et des trottoirs
-  Limites des zones du PLU

0 50 100 150 200 m



TYPES DE VOIES



Les cotes sont données à titre indicatif.

