Montaigne Montravel et Gurson
Communauté de Communes

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial

Modification de droit commun n°2

3- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLUi approuvé en conseil communautaire le 27 septembre 2018
Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée en conseil communautaire le 19 juin 2023
Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvée en conseil communautaire le 18 avril 2024
Modification n°1 du PLUi approuvée en conseil communautaire le 5 novembre 2024

Modification n°2 du PLUi approuvée en conseil communautaire le 5 novembre 2024

SOMMAIRE

RAPPEL INTRODUCTIF/ PRINCIPES GENERAUX…….. 4

OAP HABITAT……... 11

OAP ECONOMIE…….. 51

OAP COMMERCE…… 63

RAPPEL INTRODUCTIF

Conformément au code de l'urbanisme : 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 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 ... ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent 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… »

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du **R. 151-20** (zones à urbaniser sont dites " zones AU ") dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables portent sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson décline, pour des ensembles urbains et des zones à urbaniser, des principes d'aménagement, complété par des schémas d'aménagement et éventuellement des illustrations.

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

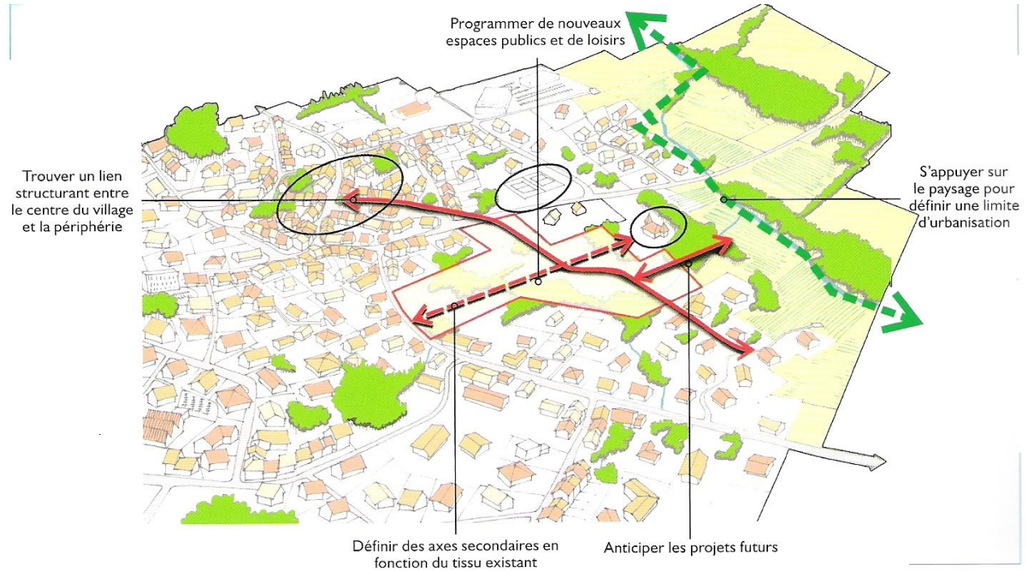
Elles sont opposables aux constructions prévues dans les secteurs, dans un **rapport de « compatibilité »,** et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : ceci signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations établies, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou écrites, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet.

PRINCIPES GENERAUX

Les projets de constructions devront s'appuyer sur les grands principes issus du cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE de la Dordogne, éditée en 2009 à l'échelle de l'espace géographique couvert alors par la communauté de communes de Montaigne en Montravel.
Les différents travaux d'aménagement de voirie devront étudier en amont la possibilité de prévoir des fourreaux spécifiques pour le passage de la fibre optique.

HABITAT

- Eviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain existant



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

- Prévoir des liaisons douces (piéton, vélo) vers les cheminements/ réseaux existants et les pôles d'équipement

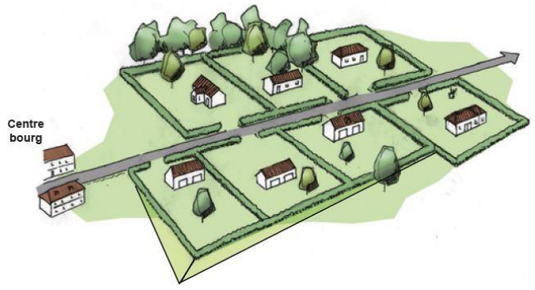
Source : Urbanisme durable : Villes et territoires ruraux en Aquitaine - URCAUE

- Insérer une diversité de programmes dans les opérations d'habitat
- Réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
- Conserver l'esprit des lieux en utilisant une palette végétale identique ou similaire à celle rencontrée sur le territoire (espèces endémiques) – *voir palette végétale du cahier de recommandation du CAUE fiche D5*

Les projets devront prendre en compte :

- Le choix du site d'implantation (dans la continuité d'une partie actuellement urbanisée, en appui de structures paysagères existantes, dans des situations de « recyclage foncier » …)
- Une analyse des qualités paysagères du site choisi et la définition des objectifs de préservation (lisière, boisement existant, arbre isolé, fossés, murets, …), l'attention portée aux limites de la parcelle (emprise foncière),
- La perception proche et lointaine de la construction, son inscription dans le relief,
- Les possibilités d'adaptation au sol en place tant pour la construction que pour la desserte, limiter les travaux de terrassement, proposer une gestion des dénivelés par la construction de murs ou murets en pierre...
- Les moyens de desserte de l'urbanisation future doivent être posés comme une exigence de création d'espace public : chemin, rue, place, passage…
- Le découpage parcellaire en fonction de l'existant et des objectifs de densité :
  - limiter la consommation d'espace en proposant des implantations bâties moins diffuses
  - proposer une diversité de parcelles en termes de surface et de dispositions des terrains (terrains plus longs que larges pour réduire l'impact des voies, tailles de jardins différents pour répondre aux besoins du plus grand nombre,..)
- L'organisation d'ensemble, la composition de l'implantation des bâtiments dans leur globalité y compris les annexes,

Lotissement banalisé



- Parcelle construite en remblai, «détachée» du terrain naturel,
- Haies taillées monospécifiques,
- Habitation implantée en milieu de parcelle,
- Absence d'espaces public.

Lotissement inséré

- Insertion dans un système de haies bocagères et de fossés,
- Variation des limites parcellaires : haie, muret, clôture...,
- Diversité parcellaire et des surfaces de jardins,
- Compacité du parcellaire loti,
- Maillage des voies de desserte par l'arrière,
- Organisation du bâti autour d'espaces publics.

Source : Cahier d'orientations du Grand Site Vallée de la Vézère

- La volumétrie, les proportions du bâti, le choix des matériaux, des couleurs et de la végétation.
- La gestion des eaux pluviales peut participer à l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues d'infiltration ou fossés, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles …)
- La prise en compte des savoir-faire et ressources locales en matière de constructions traditionnelles et ou contemporaines.

ACTIVITES

Les zones à vocation économique doivent répondre à deux enjeux majeurs :

- La maitrise de la desserte des zones et la création d'accès sécurisé
- La maitrise de la perception visuelle des zones depuis la voie.

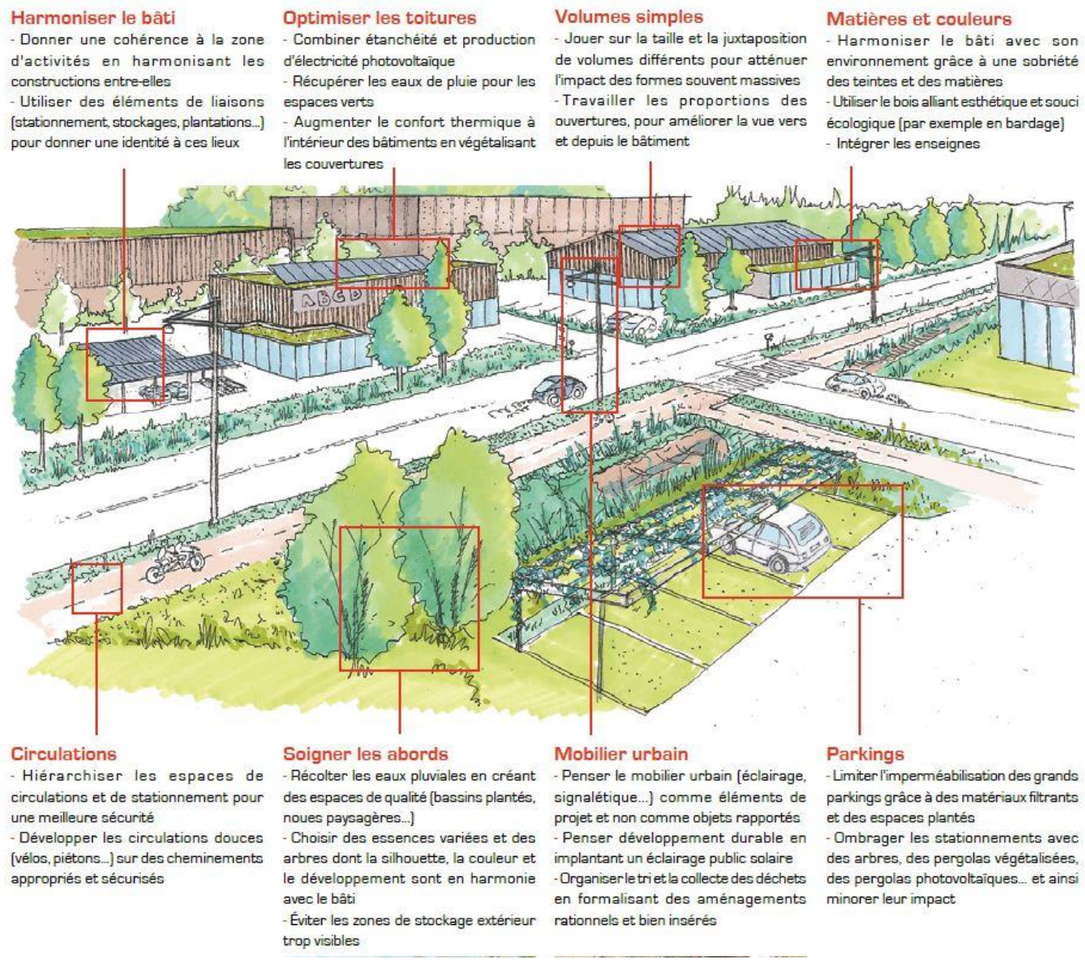
- Organiser la zone à partir du paysage / inscrire le projet dans son contexte paysager
- Les zones d'activités engendrent des besoins importants en surfaces revêtues et imperméabilisées, avec un impact fort sur la gestion des eaux pluviales. Des techniques alternatives, ainsi que la recherche d'une moindre imperméabilisation sont à prévoir.
- Regrouper les aires extérieures et les stationnements à l'intérieur de la zone vers la voirie interne réduit l'impact visuel et améliore l'image globale depuis l'extérieur.
- Maintenir les fenêtres transversales non bâties.

Les constructions, souvent de grandes dimensions, sont assez difficiles à intégrer dans le paysage. Choisir une teinte de bardage métallique discrète est essentiel.
Les parkings aménagés et largement plantés permettront de favoriser l'intégration paysagère.
Il est également possible de jouer sur les différences de volumétries et de matières afin de minimiser l'impact.
Les importantes surfaces de toitures peuvent être utilisées 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 un seul usage).

ZAE de Lamothe-Montravel : végétalisation des trottoirs (plantation d'arbustes avec variation des essences)

Aménagement d'une maison de santé à Vélines : Bardage de couleur sombre, conservation des boisements existants, cheminement piéton et pelouse. L'ensemble présente un aspect végétalisé qualitatif.

Schéma-type des prescriptions pour les zones d'activités

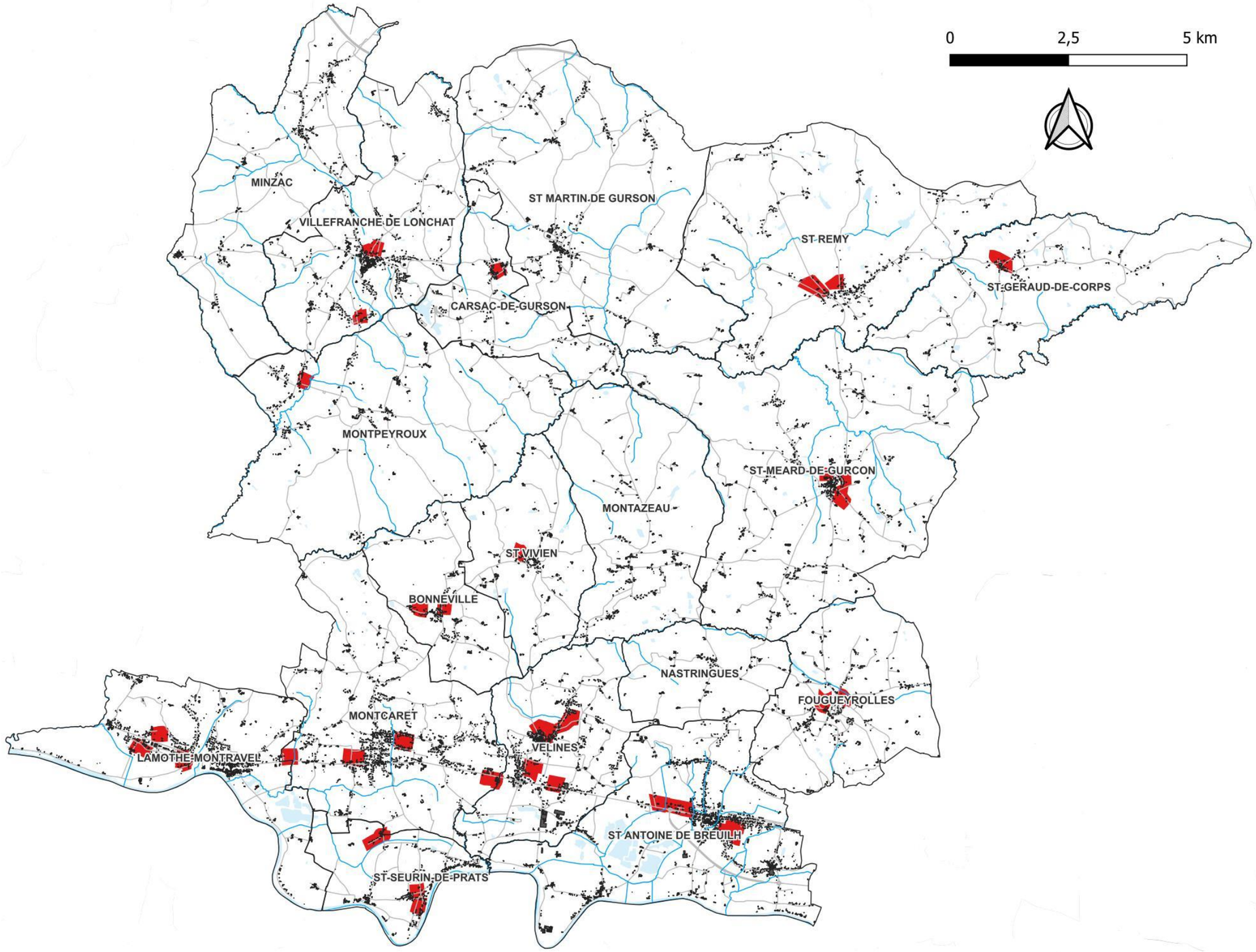


Source : Cahier de recommandations architecturales et paysagères - CAUE Dordogne

COMMERCES

Le dossier intègre une OAP « commerce ».

Carte de localisation des zones 1AU, U et 1AUy ayant fait l'objet d'une OAP



La grande majorité des zones à urbaniser (1AU) se situent au sein ou en frange des bourgs : Lamothe-Montravel, Montcaret, Saint-Seurin-de-Prats, Vélines, Saint-Antoine-de-Breuilh, Fougueyrolles, Saint-Vivien, Bonneville et St-Avit-de-Fumadières, Saint-Géraud-de-Corps, Saint-Rémy, Carsac-de-Gurson et Villefranche-de-Lonchat.
Certaines sont implantées à l'écart, à l'articulation de routes départementales (Montpeyroux) et en complément de développements urbains récents (Villefranche-de-Lonchat, Saint-Martin-de-Gurson).

On notera une OAP sur la zone UC les Auvergnats à Saint-Seurin-de-Prats, spécifique à une problématique de gestion des eaux pluviales.

OAP ECONOMIE

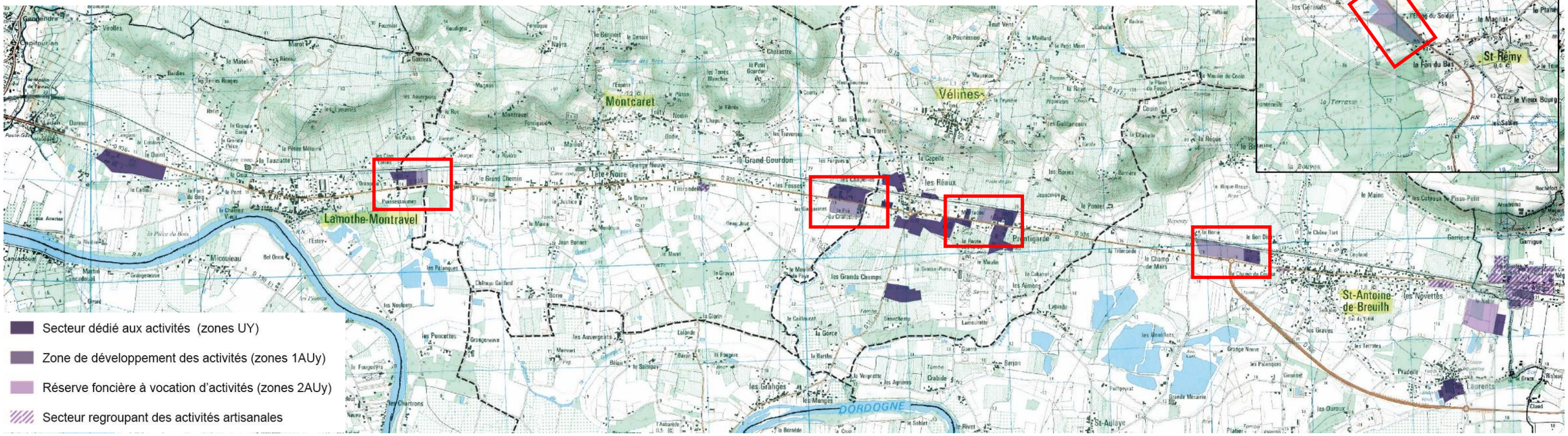
Majoritairement implantées en partie Sud du territoire, en vitrine sur la RD.936 (hormis la zone intercommunale située sur la RD 708 de Saint-Rémy), les zones d'activités occupent souvent de vastes emprises foncières. Elles forment des ensembles à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de services, de taille, de date d'implantation et de nature, très différents.

Les élus ont fait le choix de conserver le caractère non spécialisé et multifonctionnel des zones.

Globalement la lecture générale de l'axe RD.936 renvoie une image et présente une qualité d'insertion urbaine très diversifiée mais souvent peu qualitative.
Les réalisations récentes, comme la zone d'activités des Réaux à Vélines, ont bénéficié des diverses études conduites en matière de requalification de l'axe et un effort réel a été engagé pour une meilleure insertion.

Dans le cadre des OAP, sont ainsi visées des propositions simples et réalistes, visant un traitement plus qualitatif et une meilleure lisibilité d'ensemble de l'axe RD 936.

En outre, la qualité de la desserte des zones à partir de la RD et les éventuels besoins en la matière ont fait l'objet d'une attention particulière



***La représentation graphique des orientations est indicative et schématique**.*
En ce qui concerne l'implantation des voiries, des variantes pourront être envisagées, dans le cas où les études approfondies révèlent des contraintes techniques nécessitant une adaptation de la composition proposée par les orientations d'aménagement.

ZONES 1AU A VOCATION HABITAT

Commune de BONNEVILLE ET SAINT-AVIT-DE-FUMADIERES

Articulation des zones 1AU (Grosse Forge et Melon Sud) au centre-bourg

Situation

Le bourg de Bonneville et St-Avit-de-Fumadières, situé à l'articulation entre la RD 10 (axe Nord-Sud) et la route menant à Grosse Forge à l'Ouest, présente une stucture peu dense sans réelle centralité bâtie.

Deux zones 1AU ont été délimitées de part et d'autre du bourg :

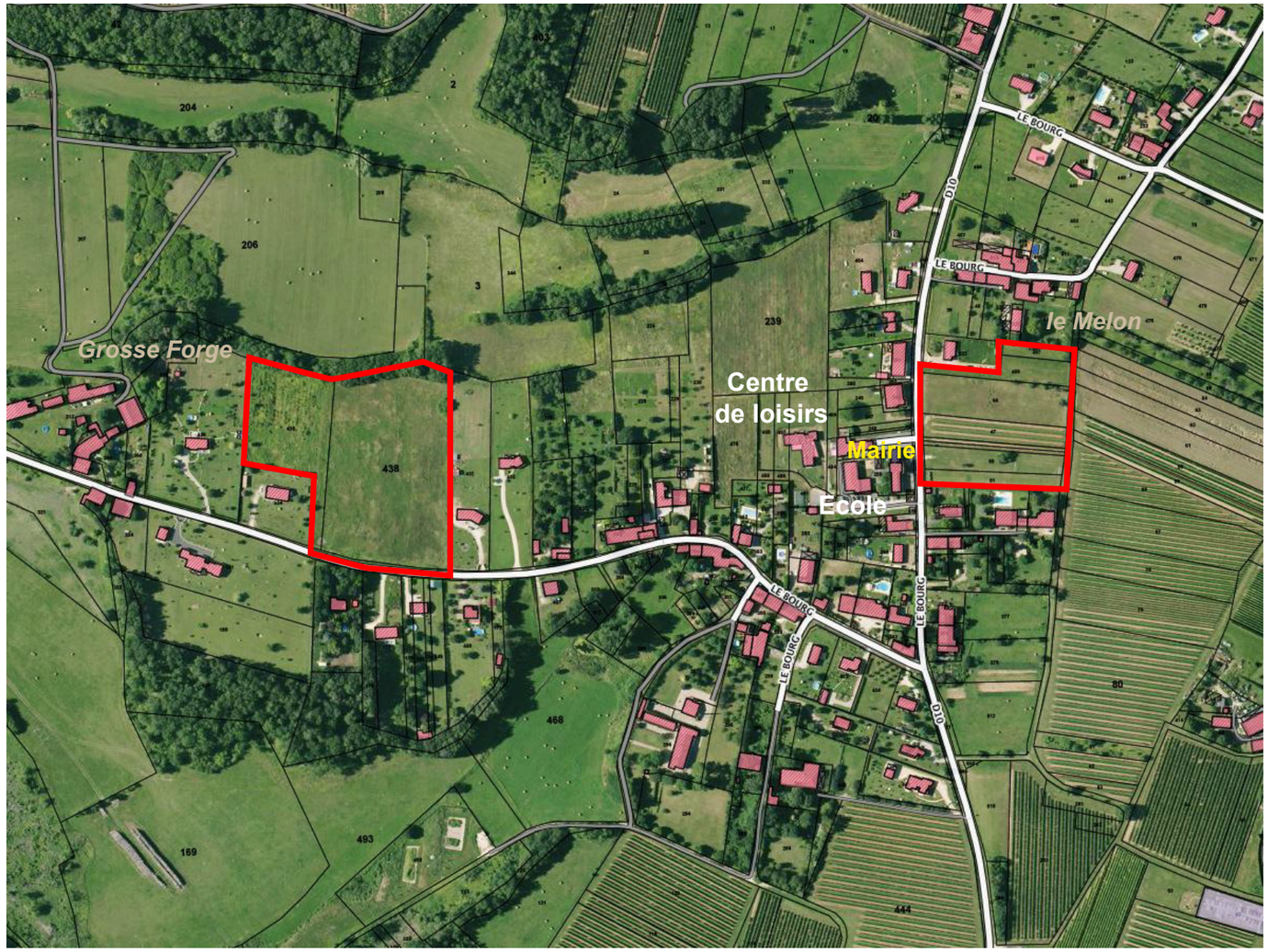
- A l'Ouest, une zone de 2,2 ha, au lieu-dit de Grosse Forge.

- A l'Est, une zone de 1,3 ha, au Melon Sud, en vis à vis de la mairie. Hormis les parcelles centrales 47,48 et 49, les terrains appartiennent à la commune.

Les secteurs de zone 1AU sont majoritairement occupés par de la prairie entretenue. On notera toutefois la présence de 4 rangs de vigne (sur les terrains privés) sur la zone 1AU du Melon Sud.

Le bourg présente à sa périphérie des éléments boisés intéressants au plan environnemental et paysager.

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont présents sur les voies qui bordent les deux zones 1AU.



Objectifs et enjeux

- Renforcer la centralité du bourg (forme urbaine, activités)

- Apporter une plus grande cohésion à l'ensemble bâti du bourg

- Pour la zone du Melon Sud, créer un éco-lotissement dense qui accueille à la fois de l'habitat et des activités.

- Créer des conditions d'accès sécurisés entre les nouveaux quartiers et les équipements de la commune

Programmation

Melon Sud (1AUa)

- Habitat semi-collectif et/ ou individuel groupé
- Implantation à l'alignement des voies
- Objectif de densité de 10 logements/ ha
- Potentiel de logements : environ 10 constructions

Grosse Forge (1AUb)

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 logements/ ha
- Potentiel de logements : environ 11 constructions

Articulation des zones 1AU (Grosse Forge et Melon Sud) au centre-bourg

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- Pour les zones 1AU : création de voies de desserte interne.
La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)

Zone 1AUa de Melon

- Création d'une voie de desserte secondaire greffée sur la RD 10, au Sud du bourg et rattachée au Nord à la route de Melon. Cette nouvelle voie permettra de desservir les parcelles 277, 278 et 512 au Sud, et d'offrir une double desserte Est et Ouest de la zone 1AU (voirie interne greffée sur les 2 voies). Elle permettra plus largement une meilleure répartition des flux de circulation, répartis entre la RD 10 et cette nouvelle voie.
Un emplacement réservé autour du chemin communal (non carrossable actuellement) est porté au zonage pour fixer cette desserte.

- Un espace public sera aménagé au coeur de la zone 1AU du Melon.

Zone 1AUb «Grosse Forge»

- Une liaison douce en site propre reliera le nouveau quartier de Grosse Forge à l'école et au centre de loisirs. Un emplacement réservé est créé pour assurer cette connexion.

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.
- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- Conservation du linéaire boisé au Nord de la zone 1AU de Grosse Forge ; il s'articule avec les boisements attenants ouest et sud pour former un «écrin» boisé à la zone bâtie.

- Préservation des arrières de parcelles en jardin pour assurer une interface de qualité avec le bâti existant.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

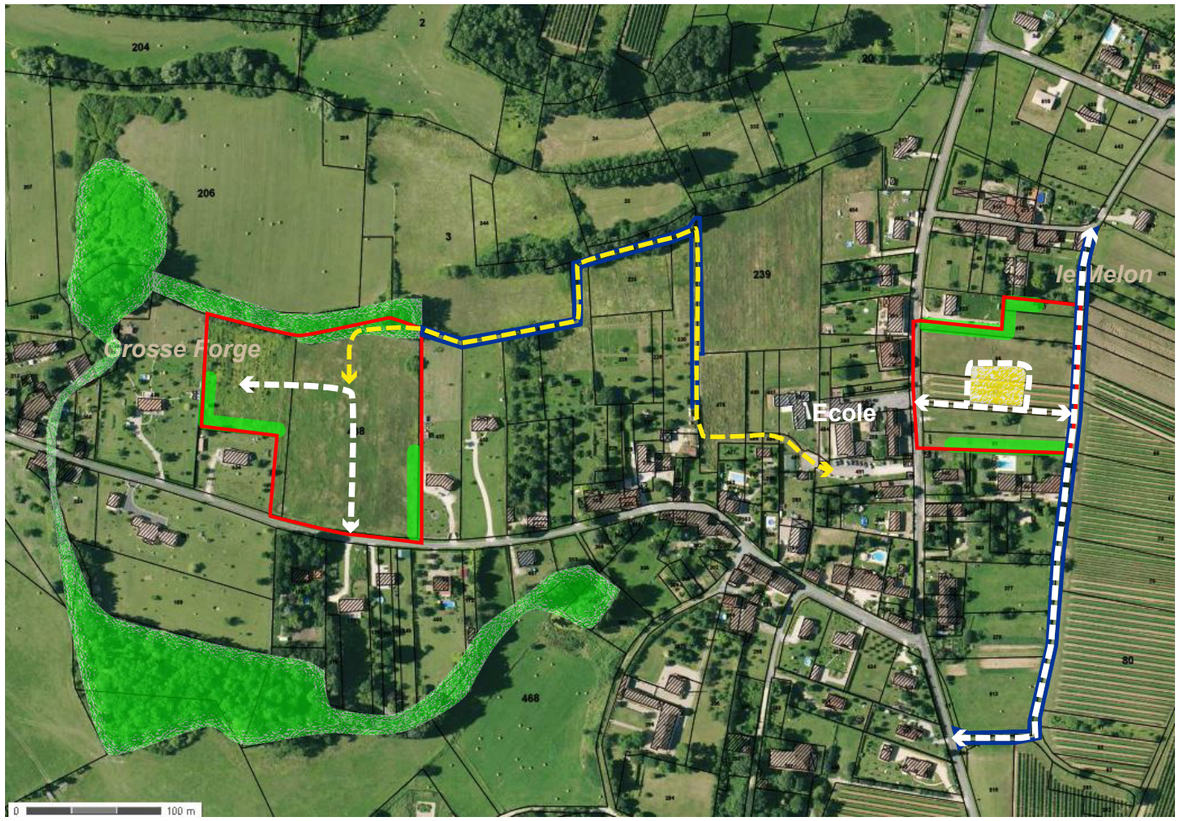
- Traitement des limites séparatives : les clôtures seront globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Condition d'équipement

- Zones à raccorder à l'assainissement collectif

Schéma de principe



Légende

Déplacements et espace public

- Voie interne aux zones 1AU et voie de desserte secondaire entre l'entrée Sud du bourg et le Melon (ER sur le plan de zonage) à créer
- Cheminement doux entre l'école et Grosse Forge (ER sur le plan de zonage)
- Création d'un espace public

Paysage et environnement

- Conservation de la frange boisé et continuité avec les boisements attenants
- Préservation des interfaces avec le bâti existant

Commune de CARSAC-DE-GURSON

Articulation de la zone 1AUb au centre-bourg

Situation

Le bourg historique de Carsac (au Sud-Ouest), juché sur son promontoire, s'est développé vers le Nord. A quelques dizaines de mètres à l'Est, se situe un hameau regroupé autour de l'ancienne coopérative. Au coeur du triangle bâti se trouvent des parcelles en déprise agricole, qui ont vocation à accueillir le développement futur du bourg.

Bien que le centre-bourg ne concentre que peu d'équipements et de services (la mairie, une salle des fêtes et l'église), on notera toutefois la présence d'une épicerie dans un local communal (fruit d'une volonté forte de la municipalité de proposer un petit commerce sur son territorie).

La zone 1AUb, de 1,3 ha, est située entre le bourg et le hameau voisin. Elle est occupée par de la prairie et de la friche (voir photo ci-contre).

A l'heure actuelle, la commune n'est pas équipée d'un réseau d'assaisement collectif mais des études sont en cours.

Objectifs et enjeux

- Renforcer le centre-bourg par l'accueil de nouveaux habitants.
- Développer une urbanisation en épaisseur au sein du tissu bâti existant.

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 lgts/ ha
- Potentiel de logements : 7

Articulation de la zone 1AUb au centre-bourg

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- La voie d'accès principale se fera à partir de la RD 33. Une sortie vers le Nord devra être garantie (partie Nord actuellement en zone agricole mais qui pourra être à terme urbanisée).
Le carrefour avec la RD 33 devra être sécurisé (autorisation à valider auprès du Département).

- Un accès par l'Ouest (route du bourg) et/ou par l'Est (hameau de la coopérative) complétera le maillage routier. Des emplacements réservés (ER) sont inscrits au plan de zonage à cet effet.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)

- Une liaison douce sera créée pour relier directement le centre-bourg en voie propre.

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage, environnement et risque

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

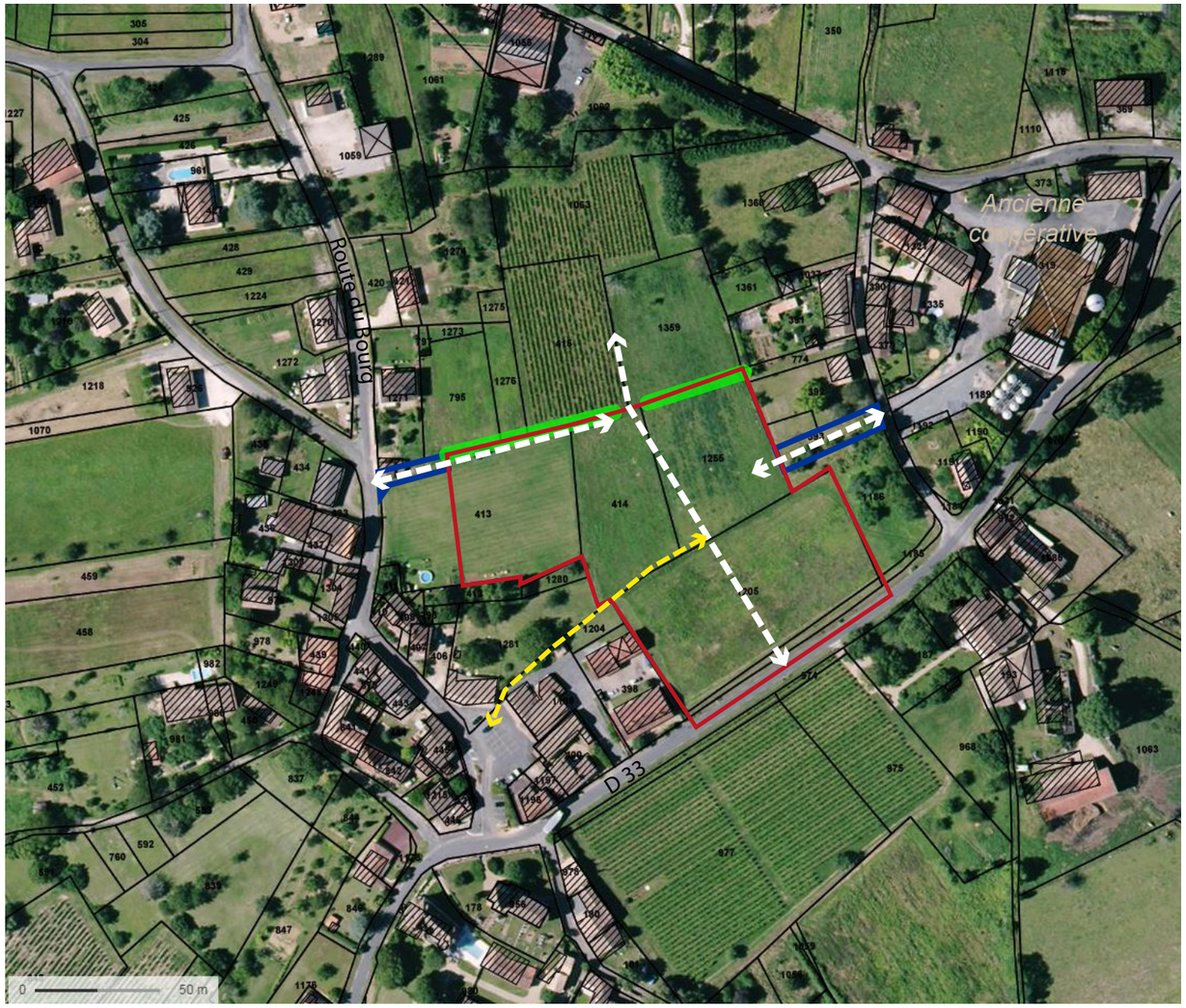
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Condition d'équipement

- Zone à raccorder à l'assainissement collectif si le projet de réseau aboutit.

Schéma de principe



Légende

Déplacements

- Voie interne à créer
- Principe de cheminement doux
- Emplacement réservé

Paysage, environnement et risque

- Plantation des interfaces avec l'espace agricole

Commune de FOUGUEYROLLES

Zones 1AUc Ouest et Nord-Est du bourg

Situation

Le centre-bourg ancien de Fougueyrolles est implanté en retrait de la RD 708. Les développements récents ont étendu le bourg en direction du Nord vers la départementale.

L'objectif de la commune est de conserver un équilibre en continuant de s'étendre de part et d'autre de la RD et du bourg ancien.

Deux zones 1AU ont ainsi été dessinées pour conforter le bourg à l'Est et à l'Ouest, en continuité de l'enveloppe bâtie.

- La zone 1AUc au Nord-Est du bourg de Fougueyrolles, est située entre la RD 708 au Sud, la RD 32E2 à l'Est et un chemin communal au Nord.
D'une superficie d'1,7 ha, elle est occupée par une prairie entretenue.

- La zone 1AUc à l'Ouest du bourg est bordée par un chemin rural à l'Est, la D32E2 au Sud et une voie communale au Sud-Ouest.
S'étendant sur 2,45 ha, elle est occupée par une parcelle en culture sur les 2/3 Sud-Ouest et par une parcelle arborée au Nord-Est.

L'ensemble de la commune est en assainissement non collectif.

Objectifs et enjeux

- Conforter le bourg en épaisseur

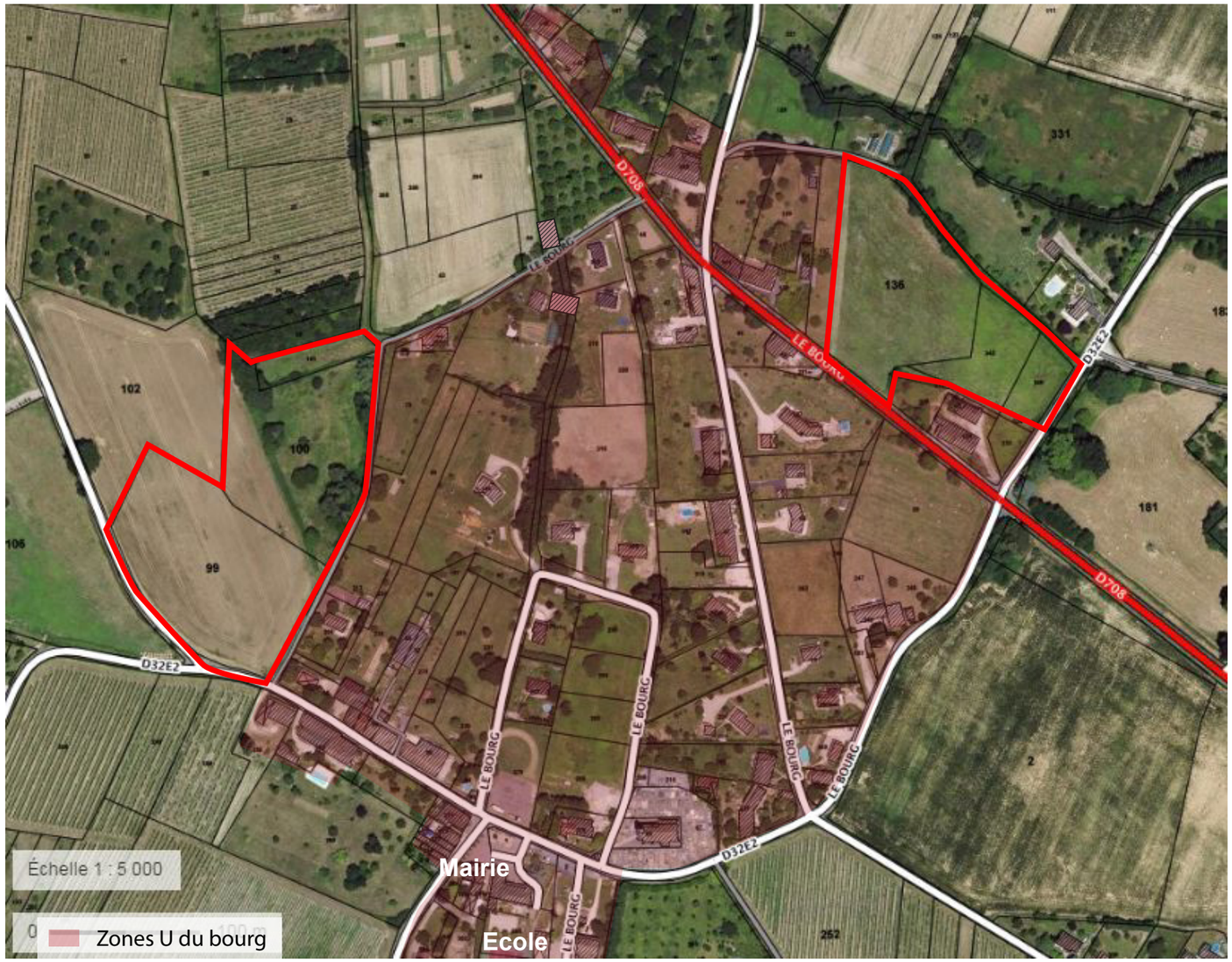
- Optimiser le développement des zones : éviter le gaspillage de foncier par un aménagement d'ensemble organisé

Programmation

- Habitat individuel
- Objectif de densité de 7 logements/ ha
- Potentiel de logements :

de la zone 1AUc Nord-Est : 8

de la zone 1AUc Ouest : 12



Zones 1AUc Ouest et Nord-Est du bourg

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

Zone Nord-Est

- La voie de desserte principale reliera la voie communale au Nord-Ouest à la RD 32E2 au Sud-Est sur le tracé de l'actuel chemin communal.

Zone Ouest

- Le chemin communal sera renforcé et prolongé afin de créer à terme une continuité avec un autre chemin communal au Nord et permettant à la fois de desservir la zone 1AUc à l'Ouest et la zone UC à l'Est.

Pour les 2 zones

- Une voie interne permettra de desservir le coeur de la zone.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- L'implantation des constructions se fera aux bords des voies, avec l'arrière des parcelles (constituée de jardins, potagers, etc.).

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Schéma de principe

Légende

Déplacements

- Voie interne à créer
- Chemin en partie existant (portion Sud) à renforcer et à prolonger

Paysage et environnement

- Zone préférentielle d'implantation des constructions
- Arrière de parcelles

Commune de LAMOTHE-MONTRAVEL

Articulation des zones 1AU au bourg élargi

La commune de Lamothe-Montravel est naturellement contrainte entre les coteaux au Nord et la plaine inondable au Sud. Son développement urbain s'est organisé autour de la RD 936, avec la voie de chemin de fer comme limite plus ou moins perméable au Nord. Ces éléments structurants constituent à la fois des axes de développement et des limites physiques prégnantes.

La commune a choisi de continuer son développement au sein de l'enveloppe urbaine existante avec trois zones 1AU, zones constructibles au PLU de 2005 (le Carros, zone UB; Font du Bois, zones AU), ou pour la zone de l'Anglais, qui se substitue à la zone AU du « Quint Ouest ».

Situation

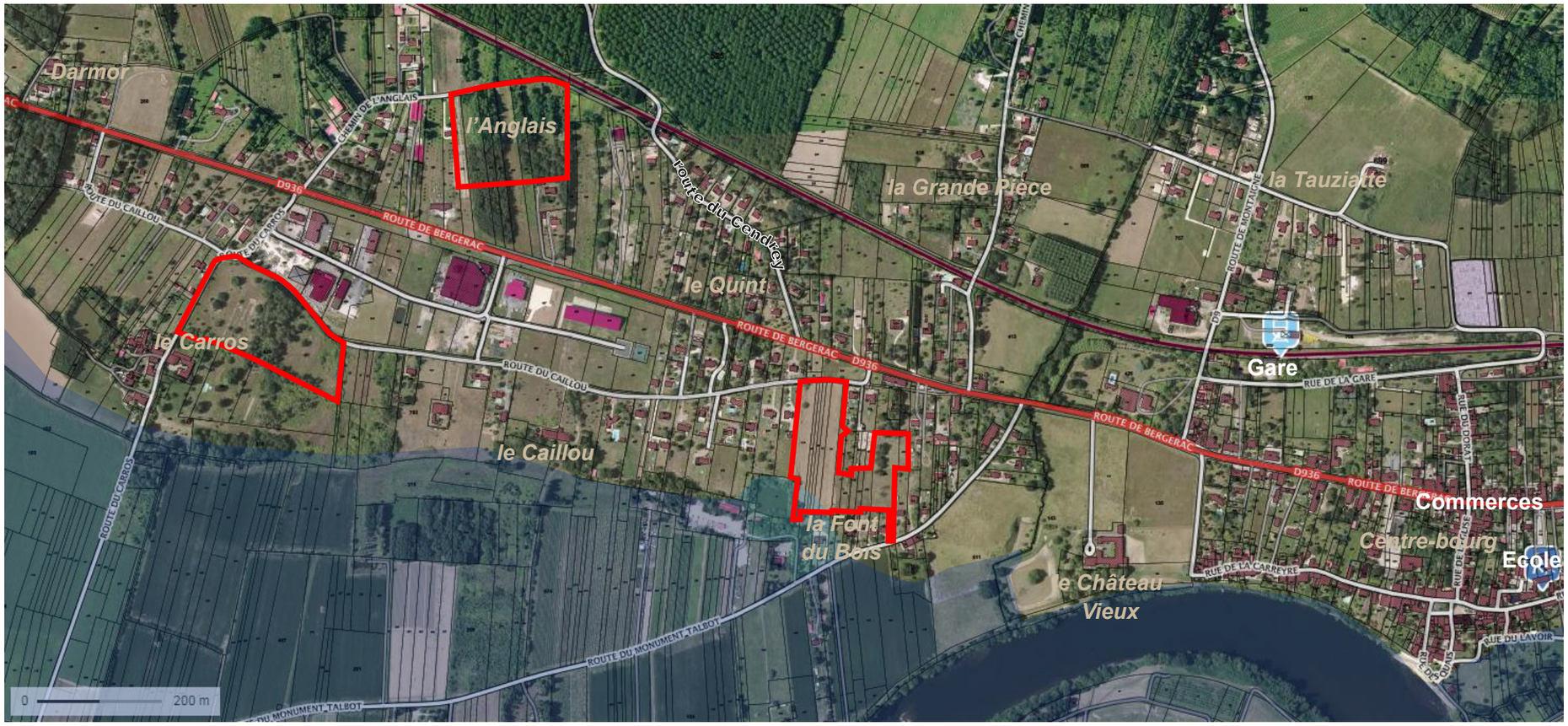
L'ensemble des zones 1AU ont accès au réseau de voirie et se situent au coeur ou en continuité de zones déjà bâties.

Elles sont toutes à proximité de la RD 936 (et ainsi des pôles de la métropole bordelaise et du bergeracois).

Elles sont occupées par de la prairie et/ou des boisements.

Leur superficie varie entre :
le Carros : 3,1 ha
l'Anglais : 2,8 ha
la Font du Bois : 2,5 ha

Les zones 1AU sont en assainissement non collectif (seul le bourg-centre et la ZAE disposent du réseau collectif).



Objectifs et enjeux

- Accueillir de nouveaux ménages pour renforcer le fonctionnement des commerces et des équipements.

- Conforter le développement bâti dans l'enveloppe urbaine existante.

- Optimiser le réseau de voirie qui a fait l'objet de travaux (route du Caillou Ouest, connexion entre le chemin de l'Anglais et la route du Cendrey, ...) et de projets de travaux (Emplacements réservés pour élargissement de chaussées, sécurisation de la circulation,...).

- Conforter le centre-bourg en lien avec la présence des commerces et services :

→ Réhabilitation d'une vingtaine de logements vacants

→ Réalisation de quelques logements locatifs conventionnés (objectif de 4 logements)

Zones 1AUc de Carros et de l'Anglais

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

Zone de l'Anglais
- Création d'une desserte interne continue avec un double accès sur le chemin de l'Anglais (qui a été viabilisé et goudronné).

Zone de Carros
- Création d'une desserte interne qui reliera la route du Carros à la route du Caillou.
- Un emplacement réservé (ER) est prévu au plan de zonage pour élargir la route du Caillou.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...).

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

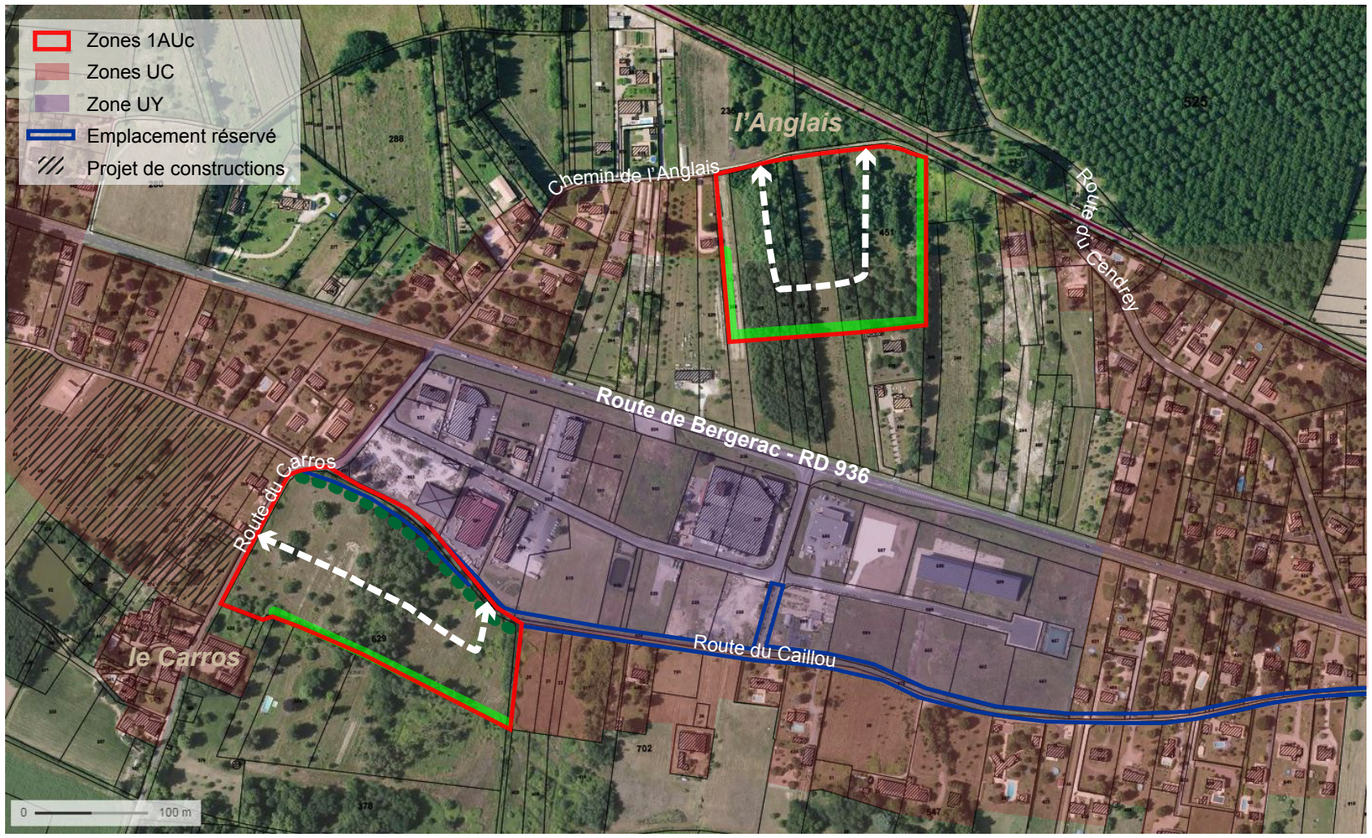
- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

- Traitement des limites séparatives : les clôtures seront globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Zone de Carros
- Plantation d'un alignement d'arbres ou de massifs fleuris et arborés le long de la route du Caillou, en interface avec la ZAE.

Schéma de principe



Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre

	1AUc Carros	1AUc l'Anglais
- Objectif de densité	7 lgts/ ha	7 lgts/ ha
- Potentiel de logements	16	14

Légende

Déplacements

Voie interne à créer

Paysage et environnement

Création d'un alignement d'arbres ou massifs fleuris et boisés

Préservation des interfaces avec l'espace agricole ou naturel

Zone 1AUc de la Font du Bois

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- Création d'une voie de desserte interne articulée sur la route du Caillou au Nord et la route du Monument Talbot au sud.
- Un emplacement réservé (ER) est prévu au plan de zonage pour élargir la route du Caillou.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...).

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- La transition entre la zone 1AU et les espaces naturels ou agricoles se fera par l'obligation de planter des haies végétales en limite parcellaire pour les nouvelles constructions.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

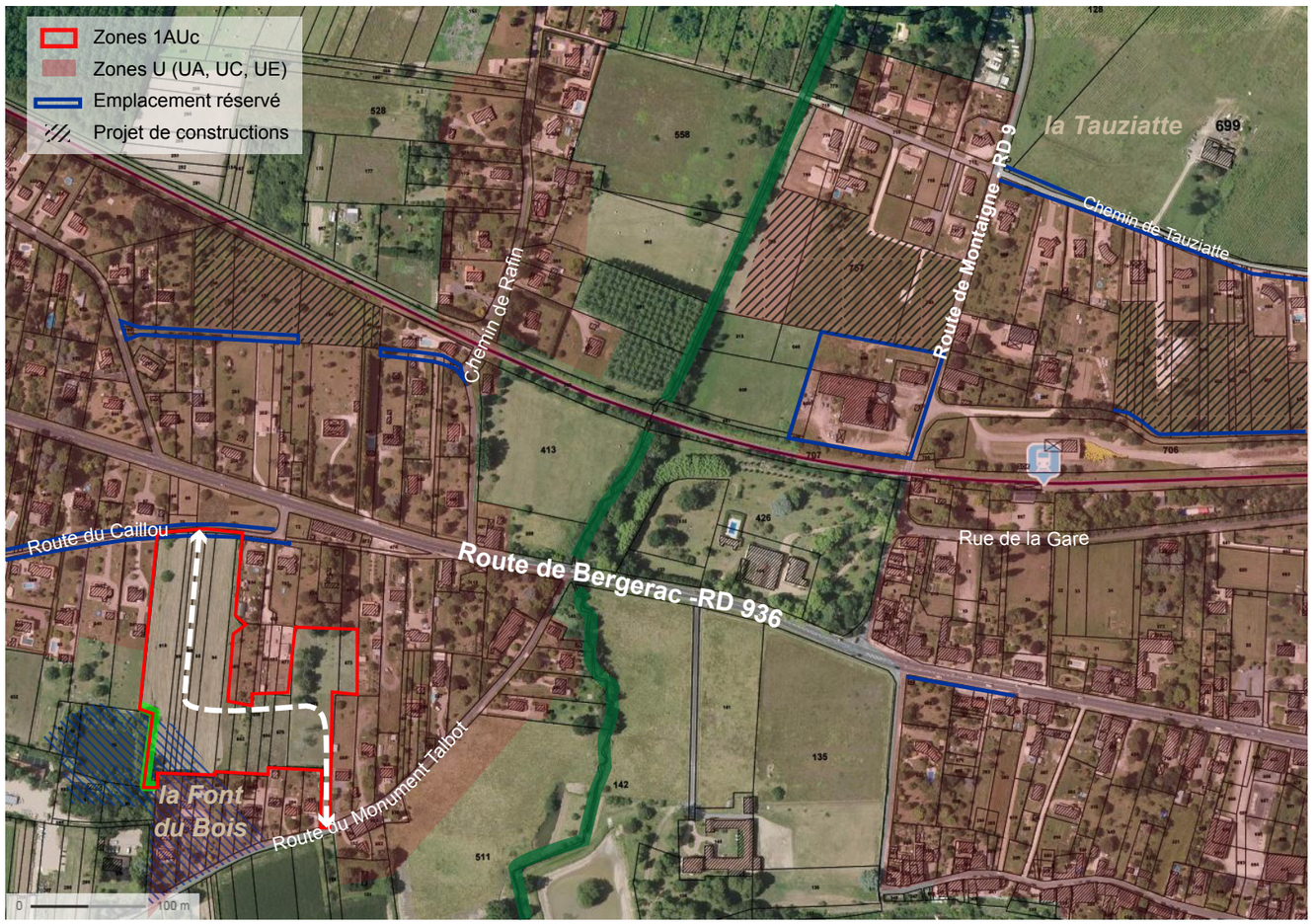
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Risque

- Les constructions situées dans le périmètre de la zone bleue du PPRi (constructible sous conditions) devront en respecter le règlement.

Schéma de principe



Programmation

	1AUc Font du Bois
- Habitat individuel ou individuel groupé	
- Implantation libre	
- Objectif de densité	7 lgts/ ha
- Potentiel de logements	13

Légende

Déplacements

- Voie interne à créer
- Principe de cheminement doux

Paysage et environnement

- Préservation des interfaces avec l'espace agricole ou naturel
- Maintien de la bande boisée en lien avec le ruisseau existant (classée en zone de protection au PLUi)

Risque

- Respecter les dispositions règlementaires de la zone bleue du PPRi

Commune de MONTCARET

Articulation des zones 1AU au bourg

La commune de Moncaret présente deux polarités : l'une formée par le bourg ancien se situant en retrait de l'axe RD.936, l'autre articulée autour du hameau de la tête Noire, situé sur l'axe, qui constitue aujourd'hui le centre actif (présence de la majorité des commerces et équipements) au dépend du cœur historique.

La commune souhaite maintenir le choix opéré dans le cadre du PLU actuel qui vise à développer les quartiers périphériques proches du bourg (tel que la Dodie) et à structurer les espaces de développement de part et d'autre de la tête Noire.

Zone 1AUb de Dodie

Situation

Le bourg s'est développé vers l'Ouest le long des axes parallèles Nord et Sud, route de la Dodie et voie romaine. Ces deux axes sont aujourd'hui très bâtis sur leur linéaire.

La zone 1AU considérée se trouve précisément située entre ces deux axes et constitue un cœur d'ilot, faisant l'objet au PLU actuel d'un classement en zone urbaine UB. Elle nécessite pour bénéficier d'une urbanisation cohérente d'une organisation d'ensemble.

La zone d'une superficie de 3,8 ha est composée actuellement de prairies entretenues et de fonds de jardins.

Elle est située dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif.

Objectifs et enjeux

Prévoir une urbanisation cohérente d'un ensemble de grande dimension bien situé au regard des deux pôles du bourg et de la tête Noire, à proximité des équipements, dont l'école et des commerces.

Permettre un développement du bourg « en épaisseur » sur des terrains aujourd'hui enclavés et encadrés par l'urbanisation et de ce fait sans affectation.

Zone 1AUc du chemin des Cerises

Situation

La zone 1AUc se trouve en entrée Ouest du bourg. Elle est située à l'arrière de constructions présentes sur voie.

D'une superficie de 4 ha, elle est occupée pour partie par des parcelles en culture.

Enjeux

- Consolider en épaisseur le développement bâti présent sur voie.
- Créer des accès sécurisés depuis la RD 936

Centralités des bourgs

Objectifs

- Répondre aux besoinsde réhabilitation du bâti ancien
- Remise sur le marché d'une douzaine de logements vacants
- Réalisation de quelques logements locatifs conventionnés (objectif de 4 logements)

Zone 1AUb de la Dodie

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- Création d'une voie de desserte interne articulée au Nord sur la route du Nodin ; au Sud sur la voie romaine, pour désenclaver le coeur de l'îlot.
Trois emplacements réservés sont portés au zonage pour fixer cette desserte.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...).

- Des liaisons douces seront systématiquement recherchées pour assurer une desserte sécurisée du bourg et de ses équipements (école).
Un emplacement réservé sera créé pour assurer la connexion à la rue du Lavoir.

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- Utilisation et renforcement de la végétation existante et conservation de l'îlot boisé.

- Préservation des arrières de parcelles en jardin pour assurer une interface de qualité avec le bâti existant.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

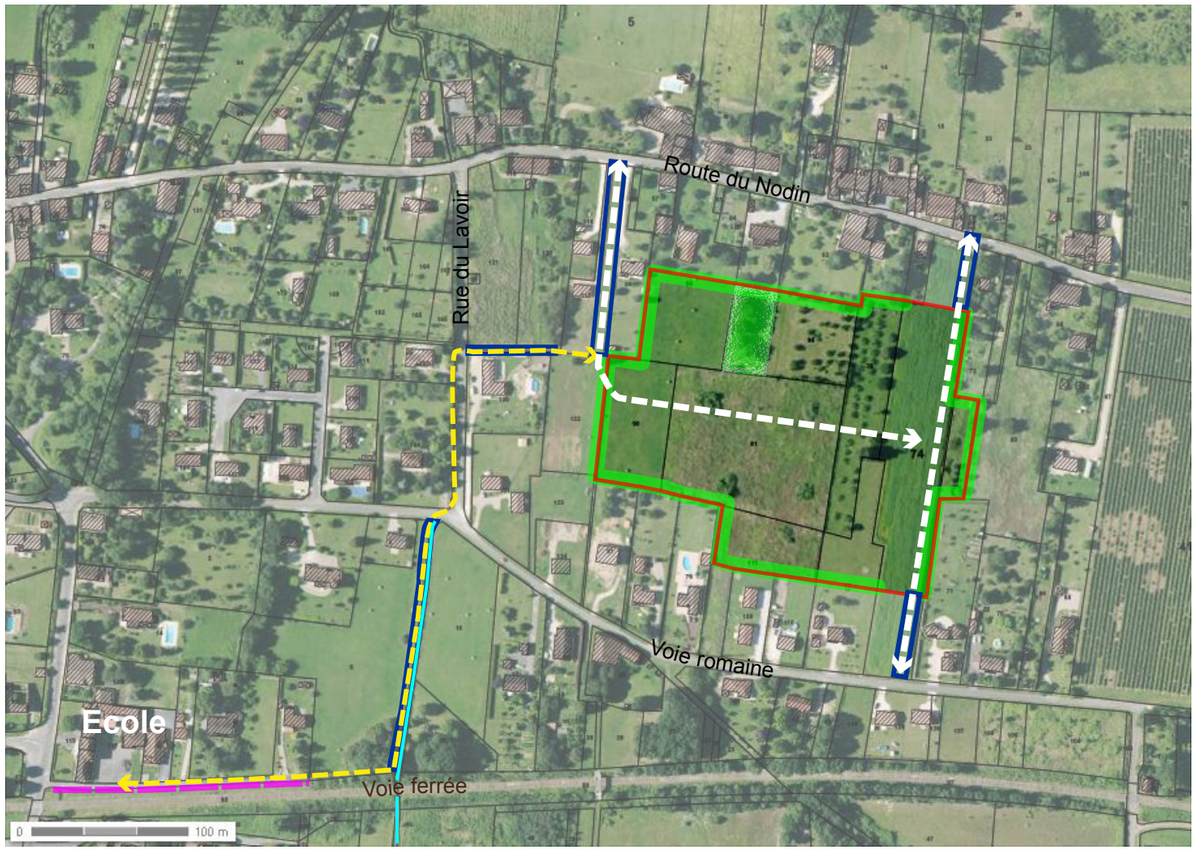
- Traitement des limites séparatives : les clôtures seront globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Condition d'équipement

- Zone à raccorder à l'assainissement collectif

Schéma de principe



Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre

	1AUb
- Objectif de densité	7 lgts/ ha
- Potentiel de logements	19

Légende

Déplacements

Voie interne à créer
(ER sur le plan de zonage)

Principe de cheminement doux prenant appui sur le linéaire du fossé

Haie ou clôture de protection à implanter entre le chemin et la voie ferrée

Paysage et environnement

Conservation de l'îlot boisé

Préservation des interfaces avec le bâti existant

Zone 1AUc du chemin des Cerises

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

Les accès à la zone se feront à partir de 3 entrées/ sorties :
- Une première voie reliera la RD 936 à la route de la Petite Rivière. Un ER est inscrit au plan de zonage afin d'élargir le chemin rural existant (le chemin des Cerises) et de sécuriser le carrefour avec la RD 936. La voie qui passe sous le chemin de fer sera à sens unique dans le sens des sorties (le tunnel étant très étroit).
- Une seconde voie permettra de relier la RD 936 à la voie (perpendiculaire) de desserte centrale de la zone. Un ER est porté entre la zone 1AU et la RD 936 pour réserver l'accès et créer un carrefour sécurisé.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...).

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- L'implantation des constructions se fera aux bords des voies, avec l'arrière des parcelles renforcant l'espace tampon entre les habitations et l'espace agricole/ la voie ferrée/ le secteur d'accueil touristique.

- Conservation du boisement le long du chemin de fer au Nord.

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

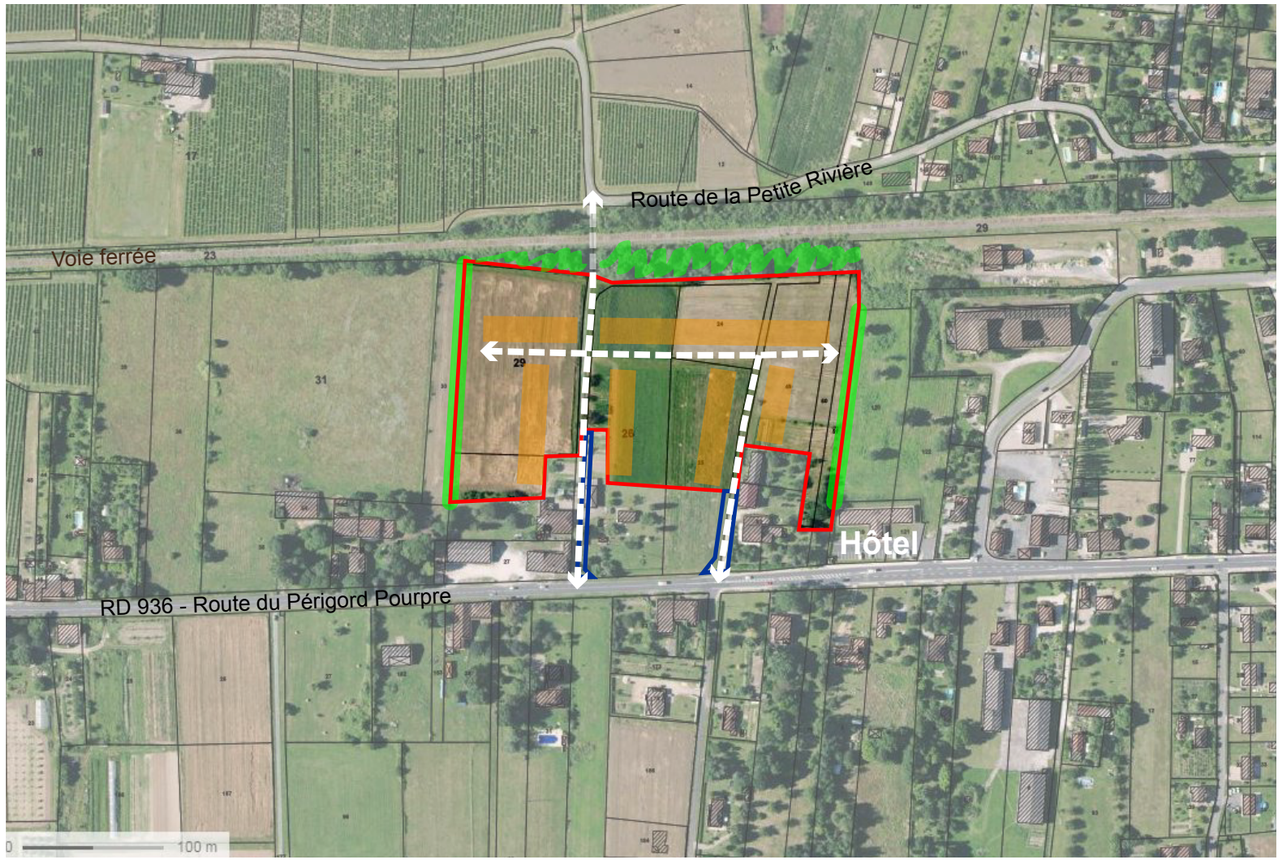
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Condition d'équipement

- La zone n'est pas située dans le périmètre d'assainissement collectif mais pourrait être rattachée au réseau (qui s'arrête actuellement à l'hôtel) par la réalisation d'une pompe de relevage lors d'une prochaine tranche de travaux.

Schéma de principe



Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre

	1AUc
- Objectif de densité	5 lgts/ ha
- Potentiel de logements	15

Légende

Déplacements

Voie interne à créer
(ER sur le plan de zonage)

Paysage et environnement

Zone d'implantation des constructions

Conservation des boisements en bordure de voie ferrée

Préservation des interfaces avec l'espace agricole et la zone touristique liée à l'hôtel

Commune de MONTPEYROUX

Zone 1AUc de Trompette

Situation

La commune de Montpeyroux se caractérise par le fait que la plupart des hameaux sont plus importants que le bourg lui-même (compte tenu de sa localisation et de la présence du château de Matécoulon).

Le lieu-dit Trompette, à l'Ouest de la commune, constitue l'un de ces hameaux. Il est localisé sur l'axe RD 9 de liaison entre Castillon-la-Bataille et Villefranche-de-Lonchat/ Montpon.

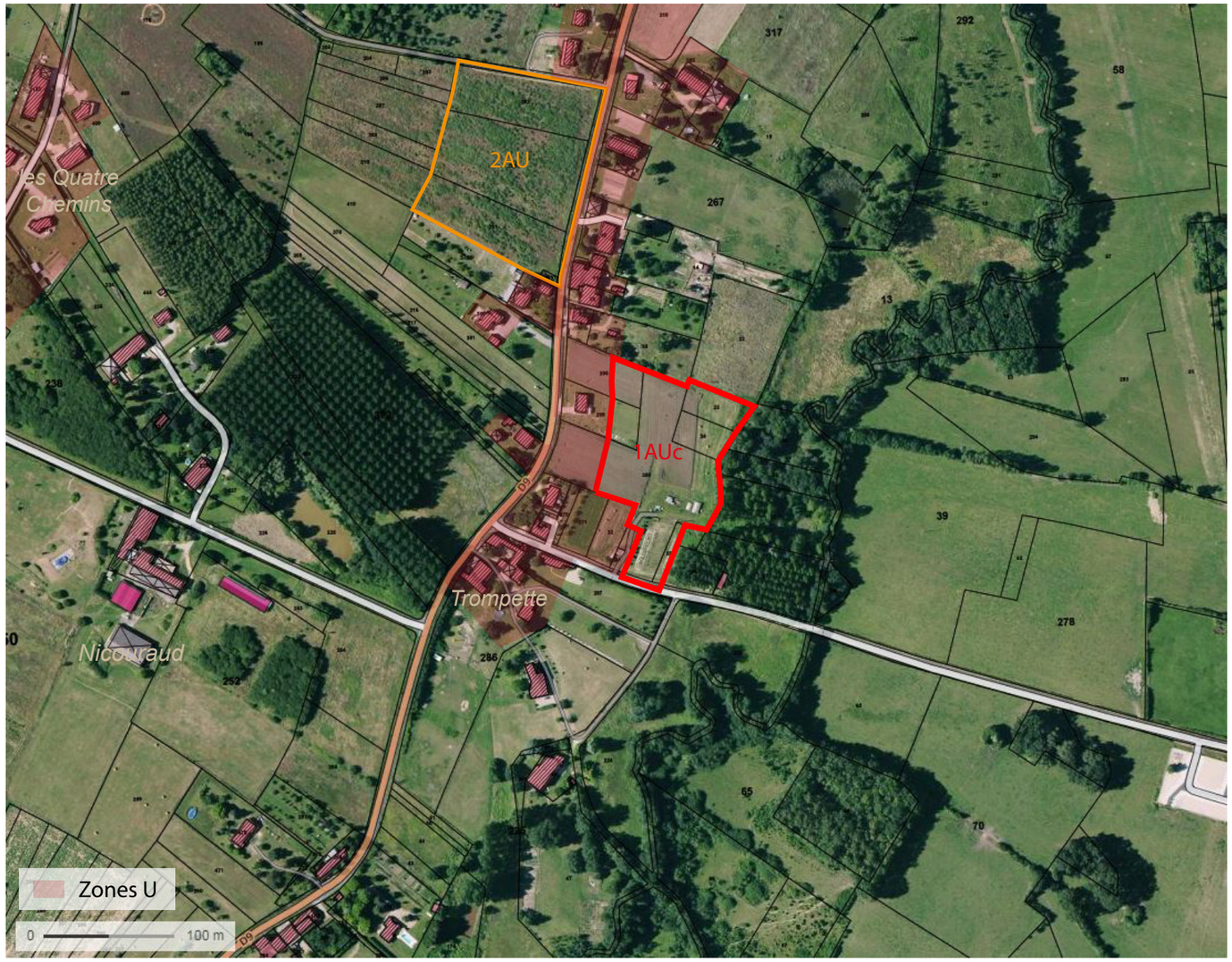
Dans le cadre du PLU, il est proposé l'extension de la zone bâtie sous la forme d'une zone 1AUc.

Cette zone, d'une surface de 1,23 ha, est composée pour partie d'une prairie entretenue et pour partie d'une parcelle cutlivée.

On notera que la commune a fait le choix de supprimer un certain nombre de parcelles constructibles de la carte communale donnant directement sur la RD 9 (urbanisme linéaire et accès dangeureux), au profit notamment de cette zone en retrait ayant un accès sur une voie communale adjacente.

Un poteau incendie est présent au croisement entre la RD 9 et la voie communale.

Le secteur est en assainissement non collectif.



Objectifs et enjeux

- Penser l'aménagement de la zone 1AUc en tenant compte de la présence d'un boisement à l'Est.

- Eviter de multiplier les accès sur la RD 9 pour des raisons de sécurité.

- Optimiser le développement de la zone : éviter le gaspillage de foncier par un aménagement d'ensemble organisé

Programmation

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 lgts/ ha
- Potentiel de logements : 6

Zone 1AUc de Trompette

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- La voie d'accès, unique, se fera à partir de la voie communale au Sud. Aucun accès n'est autorisé depuis la RD 9.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
Des antennes devront être créées afin de desservir les parcelles les plus à l'Ouest.

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage, environnement et risque

- Création d'une bande engazonnée (reliée à la voie de desserte) formant un espace tampon entre les boisements et les constructions, limitant le risque incendie.
- Débroussaillement dans un rayon de 50 mètres autour des nouvelles constructions.

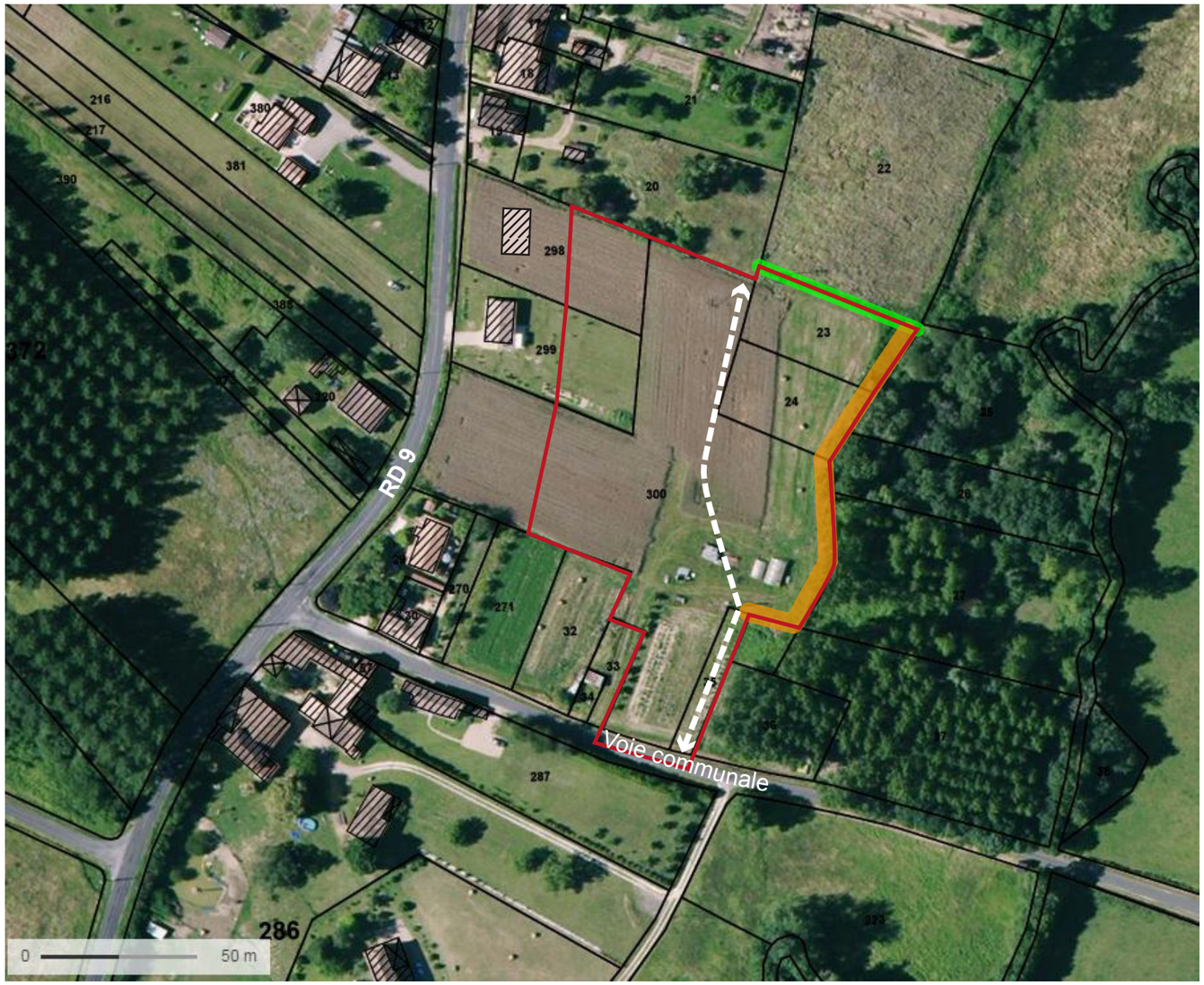
- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Schéma de principe



Légende

Déplacements

Voie interne à créer

Paysage, environnement et risque

Bande engazonnée de 10 m de large

Plantation des interfaces avec l'espace agricole

Commune de SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH

Le bourg et la zone 1AUb de Sol de Vidal

Situation

Le bourg de Saint-Antoine-de-Breuilh bénéficie de la présence de nombreux équipements et commerces et du récent réaménagement des espaces publics, avec notamment la mise en place d'une zone 30 apaisée.

Il est néanmoins assez fortement contraint dans son développement par la voie ferrée et l'espace agricole au Nord et la zone inondable au Sud.

Le centre-bourg, dans la dynamique de réaménagement récent, bénéficie d'un potentiel de réhabilitation intéressant.

La zone 1AUb (et 2AU) de Sol de Vidal se situe à proximité du centre-bourg entre deux espaces urbanisés, chemin des Novettes et route des Laurents. Elle présente un important espace (6,6 ha) disponible pour la construction.

Elle est actuellement occupée par une grande parcelle cultivée (qui concerne la zone 1AU et la zone 2AU) à l'Ouest ; un vaste secteur en voie d'enfrichement au Sud-Est ; et des arrières de parcelles bâties non accessibles, simplement entretenus, au Nord-Est.

Le secteur est compris dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif.

La zone est desservie par deux voies de communication au Nord (chemin des Novettes) et au Sud (rue Sol de Vidal), et un chemin de terre la relie à une voie goudronnée (rue des Lilas) à l'Est.

On notera la présence de deux tombes individuelles au coeur de la zone.

Objectifs et enjeux

Le bourg

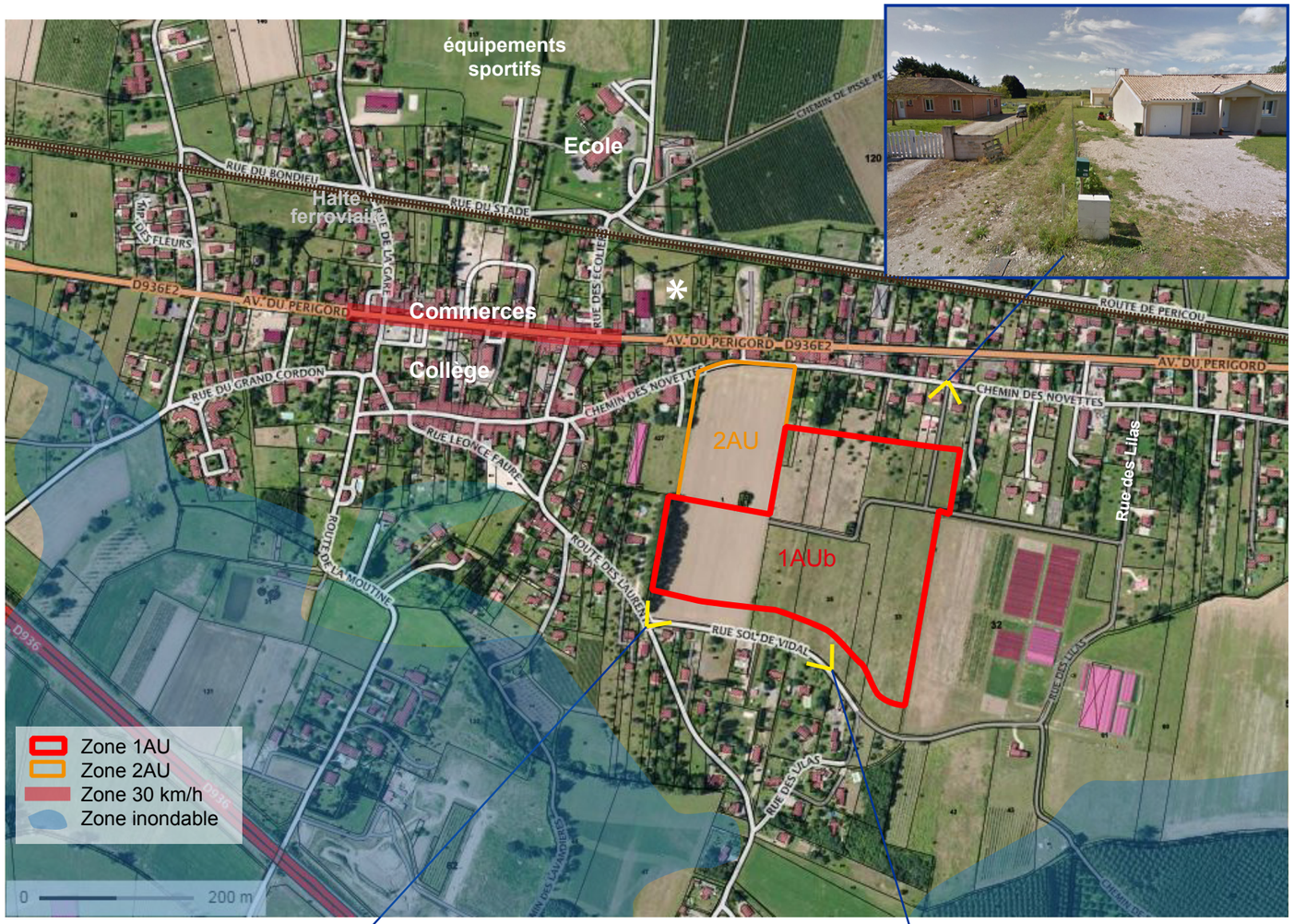
- Une politique de réhabilitation du bâti ancien à poursuivre, avec la remise sur le marché d'une vingtaine de logements vacants.

- Diversification du parc de logements ; réalisation de logements locatifs sociaux ou conventionnés :
  - → opération programmée de 5 logements locatifs sociaux (3 T2 et 2 T3) à côté de la mairie (* sur le plan).
  - → 3 logements en intervention sur la bâti ancien

Sol de Vidal

- Optimiser un vaste espace disponible à proximité du centre-bourg et de ses équipements

- Prescrire une urbanisation en épaisseur, qui fasse le lien entre les développements linéaires du chemin des Novettes et de la route des Laurents.



Zone 1AUb de Sol de Vidal

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif de densité de 10 logements/ ha
- Potentiel de 50 logements

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- L'accès à la zone se fera dans un premier temps par la rue Sol de Vidal au Sud (des emplacements réservés sont prévus pour élargissement de la voie et préservation des accès à la zone 1AU).

- Des accès par le Nord et le chemin des Novettes (et rue des Lilas) seront créés dans un second temps.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)

- Des liaisons douces seront systématiquement recherchées pour assurer une desserte sécurisée du bourg et de ses équipements.

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- Un parc public sera créé au coeur de la zone avec des jeux pour enfants et bancs publics (espace social et de respiration).

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

- La transition entre la zone 1AU et la zone 2AU (encore agricole) se fera par l'obligation de planter des haies végétales en limite parcellaire pour les nouvelles constructions.

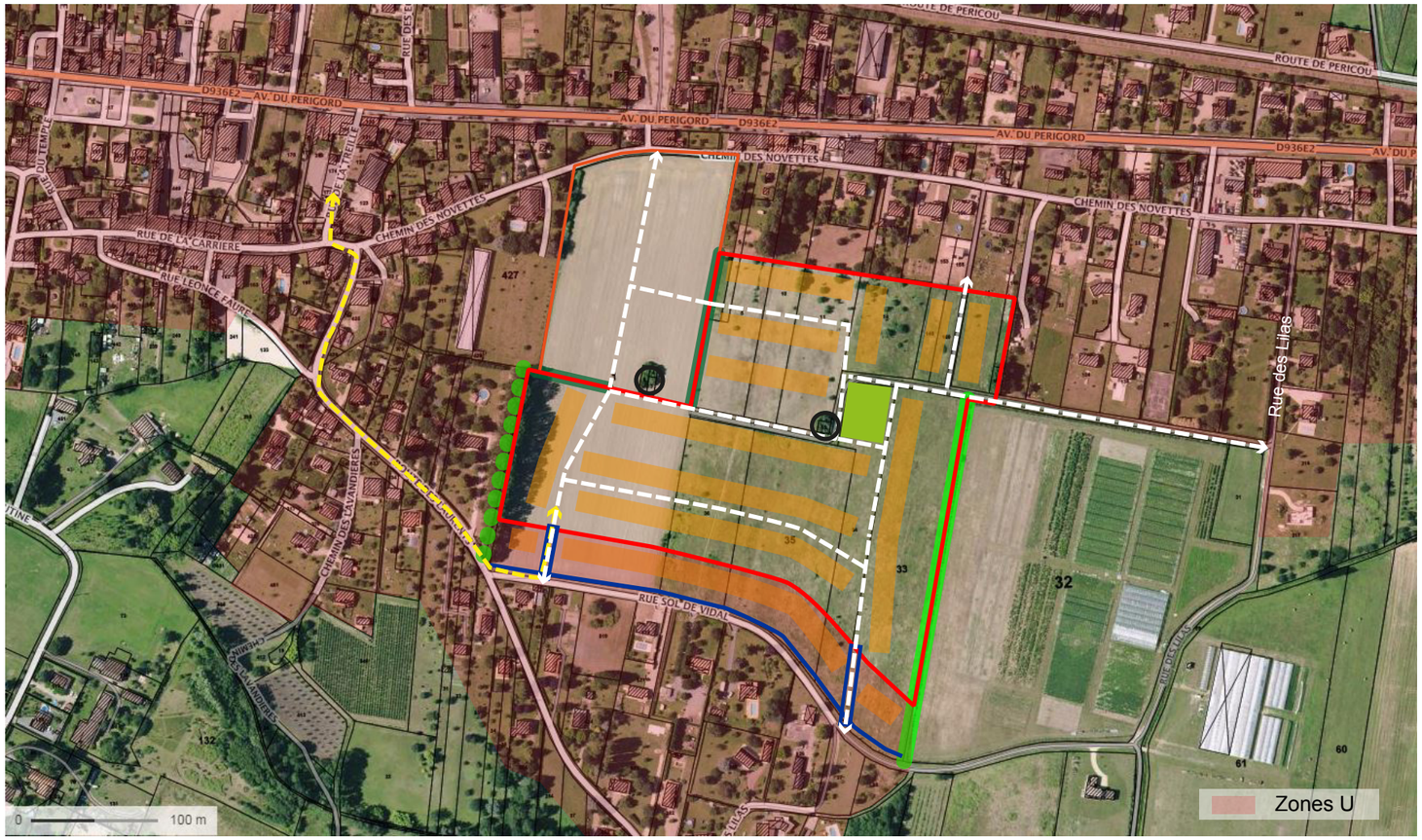
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Condition d'équipement

- Zone à raccorder à l'assainissement collectif

Schéma de principe



Légende

Déplacements

- Voie interne à créer
- Principe de cheminement doux
- Emplacement réservé

Autre

- Protéger les tombes individuelles

Paysage et environnement

- Zone d'implantation des constructions
- Création d'un parc public
- Plantation de l'interface avec l'espace agricole
- Préservation de l'alignement de platanes
- Privilégier les haies végétales

Commune de SAINT-GÉRAUD-DE-CORPS

Articulation des zones AU au centre-bourg

Situation

Le bourg de Saint-Géraud-de-Corps est articulé sur la RD 33, qui rejoint la RD 708 à l'Ouest. Situé au sein d'un environnement agro-sylvicole, il forme un ensemble bien regroupé autour des principaux équipements et services.

La commune souhaite préserver cette «compacité» en créant des zones à urbaniser situées en «dent creuse» et à proximité des équipements.

Les espaces publics ont récemment été aménagés (photo ci-contre), en complément de la création d'un espace sportif et de loisirs, d'un commerce multi-services dans un local communal et d'une nouvelle mairie.

La protection incendie est présente au coeur du bourg et ainsi à proximité des zones à urbaniser.
L'entièreté de la commune est en assainissement non collectif.

La zone 1AUc Nord-Ouest, dont le foncier (1 ha) est entièrement communal, est occupée par de la prairie et des boisements.

La zone 1AUc Est, de 0,8 ha, est occupée par de la prairie entrenue.

Objectifs et enjeux

- Renforcer le centre-bourg autour des espaces publics et des équipements récemment réalisés.

- Préserver l'espace agricole avec un développement urbain en épaisseur et en continuité de l'existant.

- Penser l'aménagement de la zone 1AUc Nord-Ouest en lien avec la présence de l'ensemble boisé.

Programmation

1AUc Nord-Ouest

- Habitat individuel et/ou équipement public
- Implantation libre
- Objectif de densité de 5 lgts/ ha
- Potentiel de logements : 4

1AUc Est

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif de densité de 5 lgts/ ha
- Potentiel de logements : 3

Articulation des zones AU au centre-bourg

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

Zone 1AUc Nord-Ouest :
- La voie d'accès se fera en partie Sud sur l'emprise d'un chemin communal existant. Elle permettra le passage des véhicules de sécurité vers la bande enherbée de protection.

Zone 1AUc Est :

- Une seule voie d'accès sera autorisée pour l'ensemble de la zone.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)

- Des liaisons douces seront systématiquement recherchées pour assurer une desserte sécurisée du bourg et de ses équipements.

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage, environnement et risque

- Création d'une bande engazonnée (reliée à la voie de desserte) formant un espace tampon entre les boisements et les constructions, limitant le risque incendie. Cette «lisière» permettra le passage des véhicules de secours et l'accès piéton aux équipements sportifs et de loisirs.
- Débroussaillement dans un rayon de 50 mètres autour des nouvelles constructions.

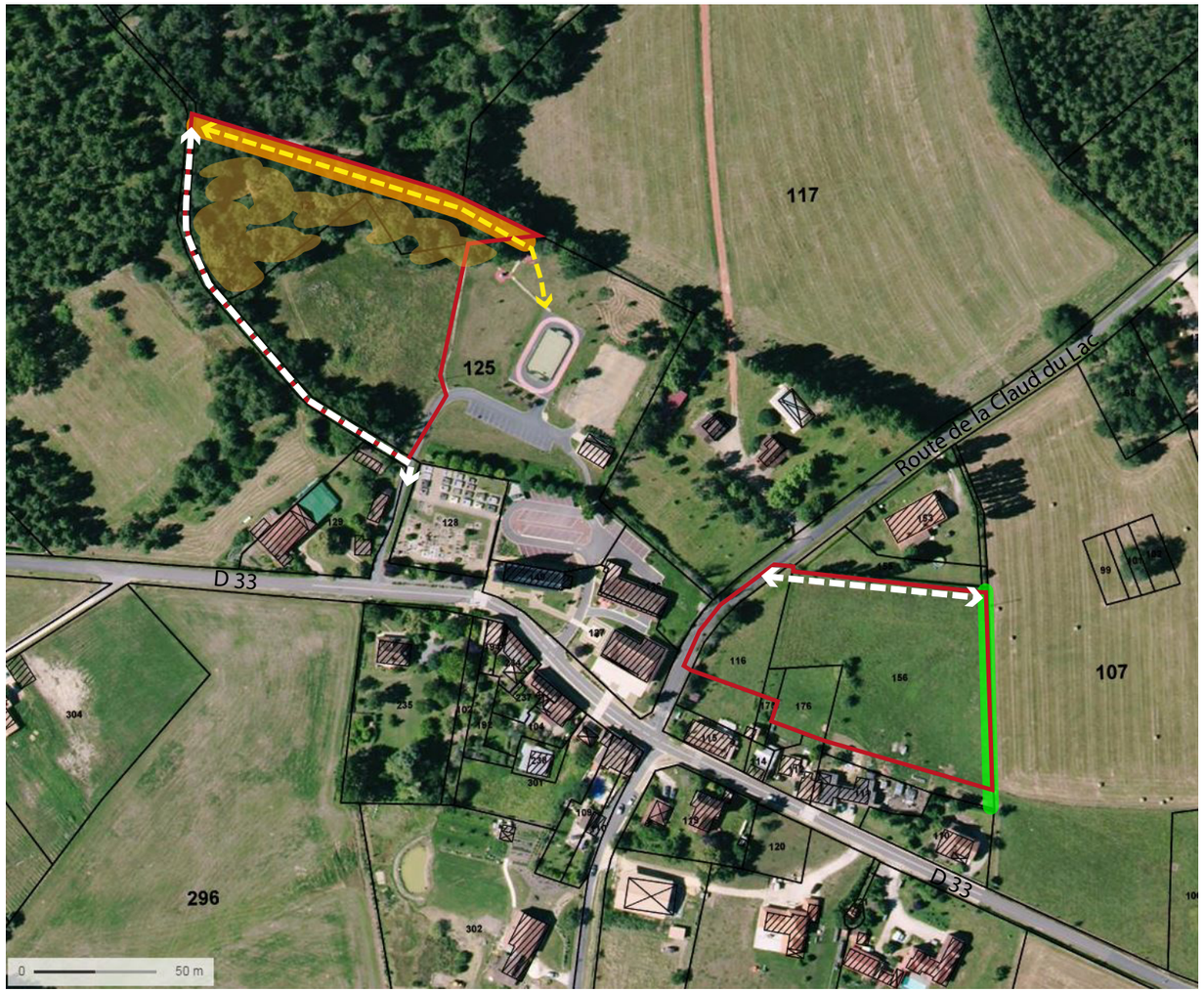
- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Schéma de principe



Légende

Déplacements

- Voie interne à créer
- Principe de cheminement doux

Paysage, environnement et risque

- Plantation des interfaces avec l'espace agricole
- Bande engazonnée de 10 m de large
- Principe de débroussaillement

Commune de SAINT-MÉARD-DE-GURÇON

Articulation des zones 1AU au centre-bourg

Situation

La commune bénéficie de nombreux atouts : présence de petits commerces, école, équipements sportifs (plus au Nord), traversée par le GR 646 (en lien avec un patrimoine, bâti et naturel, de qualité), couverte par l'assainissement collectif...

Elle est desservie par la RD 708 qui relie Montpon (et l'A 89) à Sainte-Foy la Grande, sans que le trafic ne soit une contrainte car l'axe passe en frange du centre-boug. De plus, le tronçon qui traverse la zone urbanisée a été aménagé récemment et offre un espace public de qualité et sécurisé (voir photo ci-contre).

La municipalité a ainsi choisi de conforter l'urbanisation autour du centre-bourg avec 3 zones 1AU : une au Nord (1,1 ha) en face du cimetière, une à l'Est (0,8 ha) et une au Sud-Est (3,3 ha) de part et d'autre de la RD 32.

Les 2 premiers secteurs sont occupés par de la prairie entrenue et le dernier par des cultures agricoles (céréales et vignes). A noter qu'ils étaient déjà quasi tous présents dans l'enveloppe constructible de la carte communale.

Objectifs et enjeux

- Renforcer le centre-bourg autour des réseaux et des équipements présents.
- Penser l'aménagement du bourg de façon globale et cohérente, notamment dans la connexion entre les quartiers d'habitations et les équipements publics

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 logements/ ha
- Potentiel de logements :
  - zone 1AU Nord : 6
  - zone 1AU Est : 4
  - zone 1AU Sud-Est : 17

Articulation des zones 1AU au centre-bourg

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- Zone 1AU Nord : prolonger la voie existante et créer une antenne interne pour desservir le coeur de la zone.

- Zone 1AU Est : créer un accès depuis le lotissement de Bellevue avec un élargissement de 3 m du passage déjà prévu (de 2,6 m de largeur).Un emplacement réservé est porté au zonage pour fixer cette desserte.

- A l'Ouest du lotissement Bellevue, les parcelles libres appartiennent au même propriétaire qui a prévu de les desservir depuis la RD 32.

- Zone 1AU Sud-Est : sur la partie Nord (en forme de triangle): créer une voie de desserte interne entre l'impasse du Gloneix et la RD 32.
Pour la partie Sud : créer une voirie interne continue avec deux accès sur la RD 32.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)

- Des liaisons douces seront systématiquement recherchées pour assurer une desserte sécurisée du bourg et de ses équipements.

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

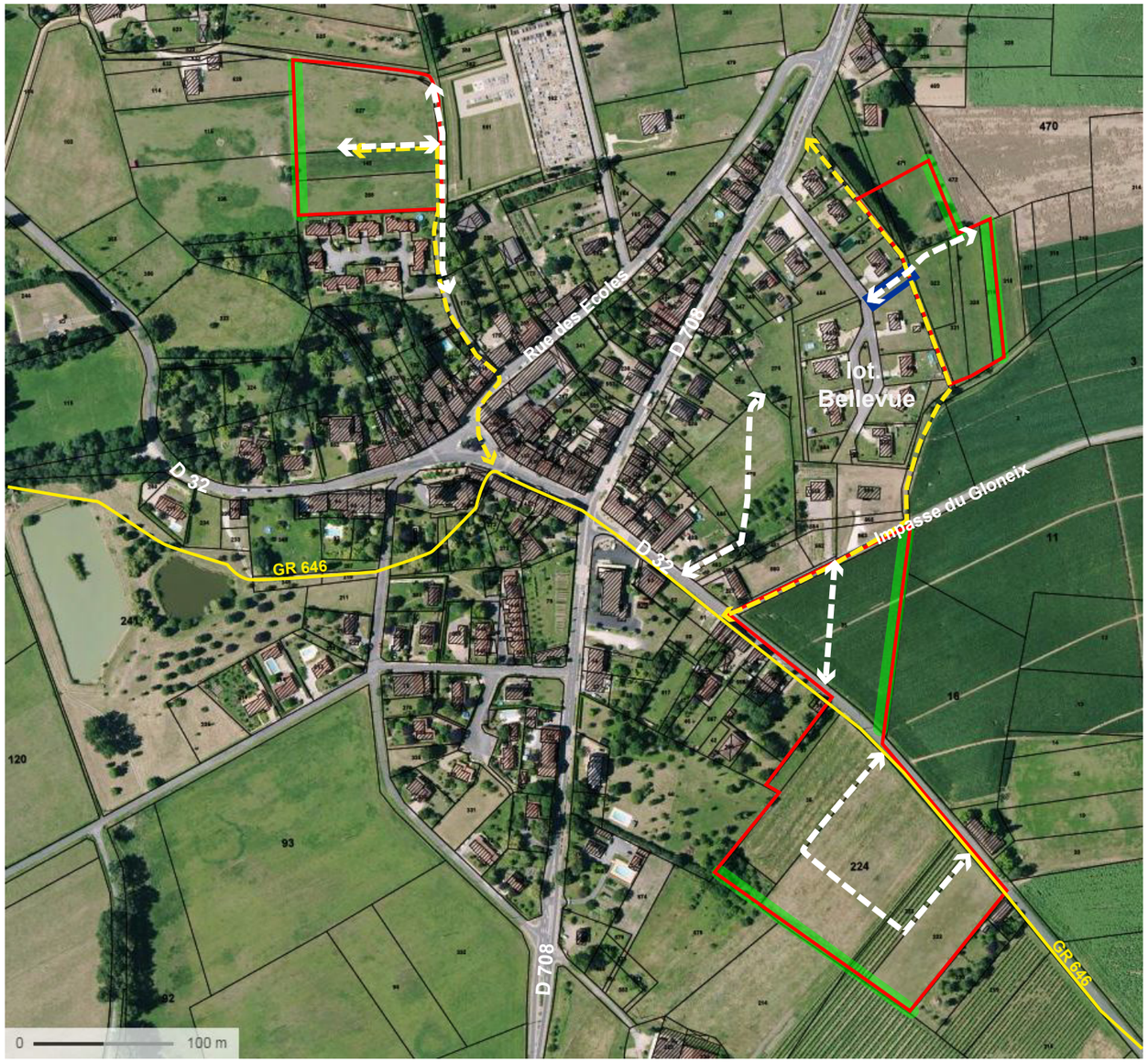
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Condition d'équipement

- Zones à raccorder à l'assainissement collectif

Schéma de principe



Légende

Déplacements

- Voie interne à créer
- Principe de cheminement doux
- Emplacement réservé

Paysage et environnement

- Plantation des interfaces avec l'espace agricole

Commune de SAINT-RÉMY

Zone 1AUc du Magnat

Situation

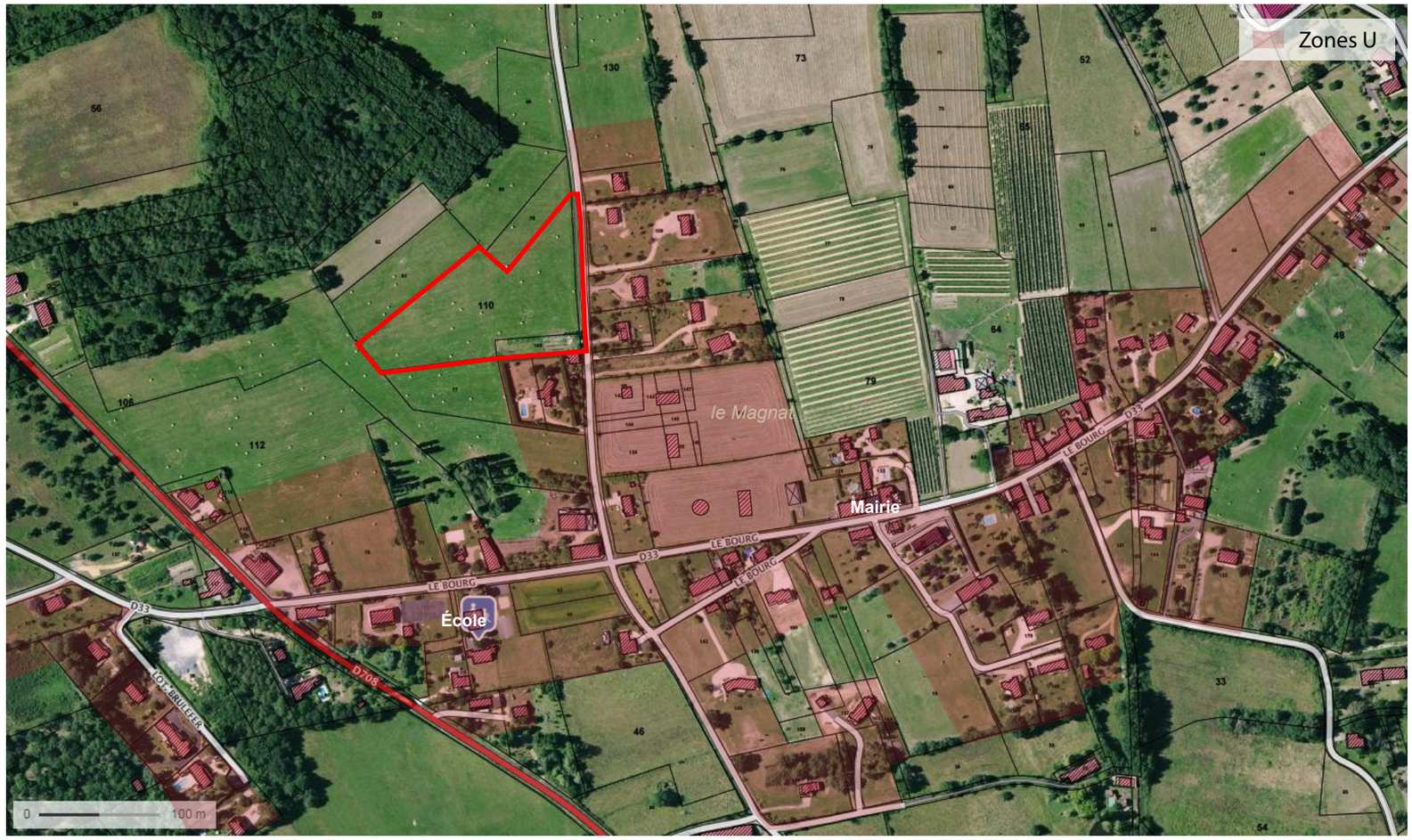
Le bourg de Saint-Rémy s'est développé en bordure de la RD 33, en accroche de la RD 708 à l'Est.
Il forme un ensemble bâti assez lâche et sans réelle centralité. Les raisons en sont diverses : pas de centralité ancienne marquée, relief prononcé au Sud, présence de nombreuses exploitations agricoles ; engendrant une urbanisation linéaire.

Dans le cadre du PLUi, il est proposé une zone 1AUc au Nord-Ouest du lieu-it du Magnat, qui vient s'imbriquer au développement récent du bourg sur une voie communale perpendiculaire à la RD 33.

La zone 1AUc est composée d'une prairie entretenue sur environ 1,4 ha.

Le secteur, comme l'ensemble du bourg, est en assainissement non collectif.

La zone se situe à proximité de l'école et de la mairie.
On notera qu'une étude pour l'aménagement des espaces publics autour de la RD 33 sur les secteurs environnants l'école et la mairie a été réalisée. Elle ambitionne de sécuriser les espaces publics (notamment pour les piétons) et d'organiser le stationnement.



Objectifs et enjeux

- Renforcer le centre-bourg

- Optimiser le développement de la zone : éviter le gaspillage de foncier par un aménagement d'ensemble organisé

Programmation

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif de densité de 5 lgts/ ha
- Potentiel de logements : 5

Zone 1AUc du Magnat

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- La voie d'accès, unique, se fera à partir de la voie communale à l'Est.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Schéma de principe

Légende

Déplacements

- Voie interne à créer
- Aménagement de la RD 33 avec cheminement piéton, sécurisé aux traversées et carrefours (entre l'école et la mairie)
- Principe de cheminement doux

Paysage et environnement

- Plantation des interfaces avec l'espace agricole

Commune de SAINT-SEURIN-DE-PRATS

Articulation des zones 1AUc au centre-bourg

Situation

Le bourg de Saint-Seurin-de-Prats présente la particularité d'être cerné par la zone rouge inconstructible du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) - en bleu sur la carte ci-contre. Les secteurs de zones UC et 1AUc sont concernés par la zone bleue du PPRi, constructible sous conditions.

Le bourg est situé au croisement de deux routes départementales, la D9 et la D11. Venant du Nord (en passant par la D936) depuis Montcaret et Vélines, elles se rejoignent au Nord du bourg ; la RD 11 se prolongeant ensuite vers Pessac-sur-Dordogne au Sud.

L'école se situe à l'Ouest du bourg sur la route de Prats. Des propositions ont été faites dans le cadre d'une étude sur le bourg (et le hameau de Prats). Elles concernent l'aménagement de la route de Prats avec la création d'un cheminement piéton et une sécurisation de l'espace public.

La commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif.

La zone 1AUc Nord, de 1,1 ha, est occupée par de la prairie entretenue.

La zone 1AUc Sud, de 1,5 ha, est en friche actuellement.

Objectifs et enjeux

- Optimiser les espaces constructibles disponible du bourg, fortement contraint en raison du risque inondation.

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 5 lgts/ ha
- Potentiel de logements :

1AUc Nord	4
1AUc Sud	6

Articulation des zones 1AUc au centre-bourg

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

Zone 1AUc Nord :
- Un accès sera créé depuis la route de Prats au Sud. Aucun accès n'est autorisé sur la RD 9.
L'objectif est de construire sur deux rangs de parcelles sur la partie ouest.

Zone 1AUc Sud :
- Une voie continue sera créée avec un double accès sur la rue du Port. Aucun accès n'est autorisé sur la RD 11.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...), qui viendra, pour la zone Nord, se greffer au projet d'aménagement de la route de Prats vers la mairie et l'école.

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage, environnement et risque

- Les constructions devront respecter le règlement de la zone bleue du PPRi.

- L'implantation des constructions se fera en bord de voies, avec l'arrière des parcelles (constituée de jardins, potagers, etc.) renforcant l'espace tampon entre les habitations entre elles ou avec les voies (RD 9 et 11).

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Schéma de principe

Légende

Déplacements
- Voie interne à créer
- Voie sécurisée pour les piétons

Paysage, environnement et risque
- Zone d'implantation des constructions
- Arrière de parcelles
- Plantation des interfaces avec l'espace agricole

Commune de SAINT-SEURIN-DE-PRATS

Zone UC les Auvergnats Ouest

Situation

La zone UC les Auvergnats se situe au Nord de la commune de St-Seurin de Prats, en limite avec la commune de Montcaret. Sa délimitation correspond au périmètre de la zone bleue du PPRi (Plan de Prévention du Risque inondation). La zone est entourée par la zone rouge du PPRi.

La zone bleue du PPRi est constructible (sous conditions), alors que la zone rouge est inconstructible.

La gestion des eaux pluviales, notamment lors des épisodes de forte pluie, est ainsi primordiable dans ce secteur déjà sensible.

Les aménagements actuels permettent le bon écoulement des eaux pluviales.

Le secteur est en assainissement non collectif.

Les parcelles concernées par l'OAP sont la n°531 et la n°209 au plan de zonage. Elles ont fait l'objet d'une division en 4 lots.

Les parcelles forment un ensemble de 7100 m2, mais la partie Sud des 2 parcelles se situe en zone rouge inconstructible. La surface constructible, classée en UC, représente 3300 m2.

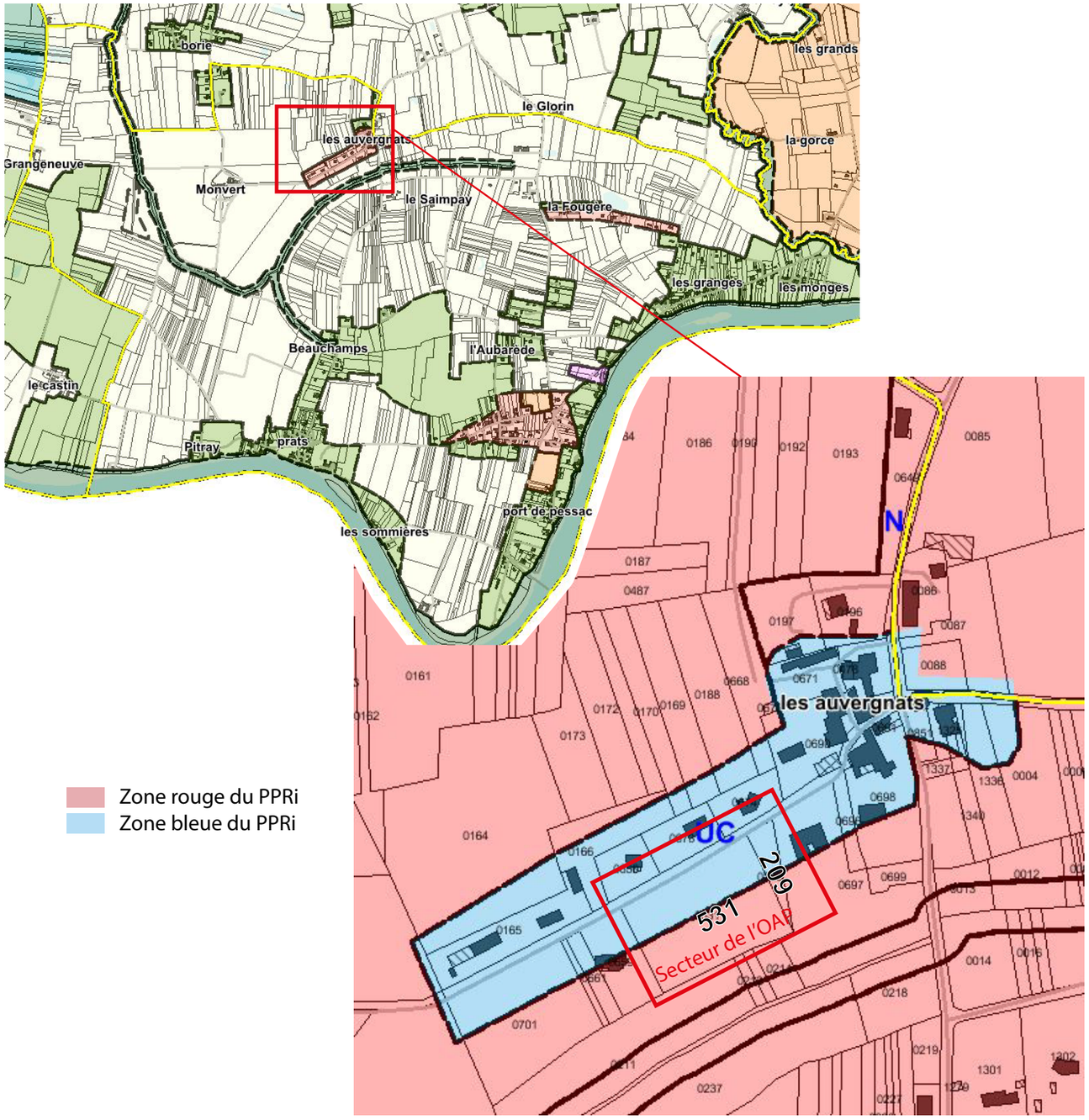
Objectifs et enjeux

- Organiser la construction au sein de la zone UC

- Veiller au bon écoulement des eaux pluviales au sein d'un secteur sensible, concerné par le PPRi.

Programmation logements (parcelles 531p et 209p)

- 4 lots en habitat individuel



Zone UC les Auvergnats Ouest

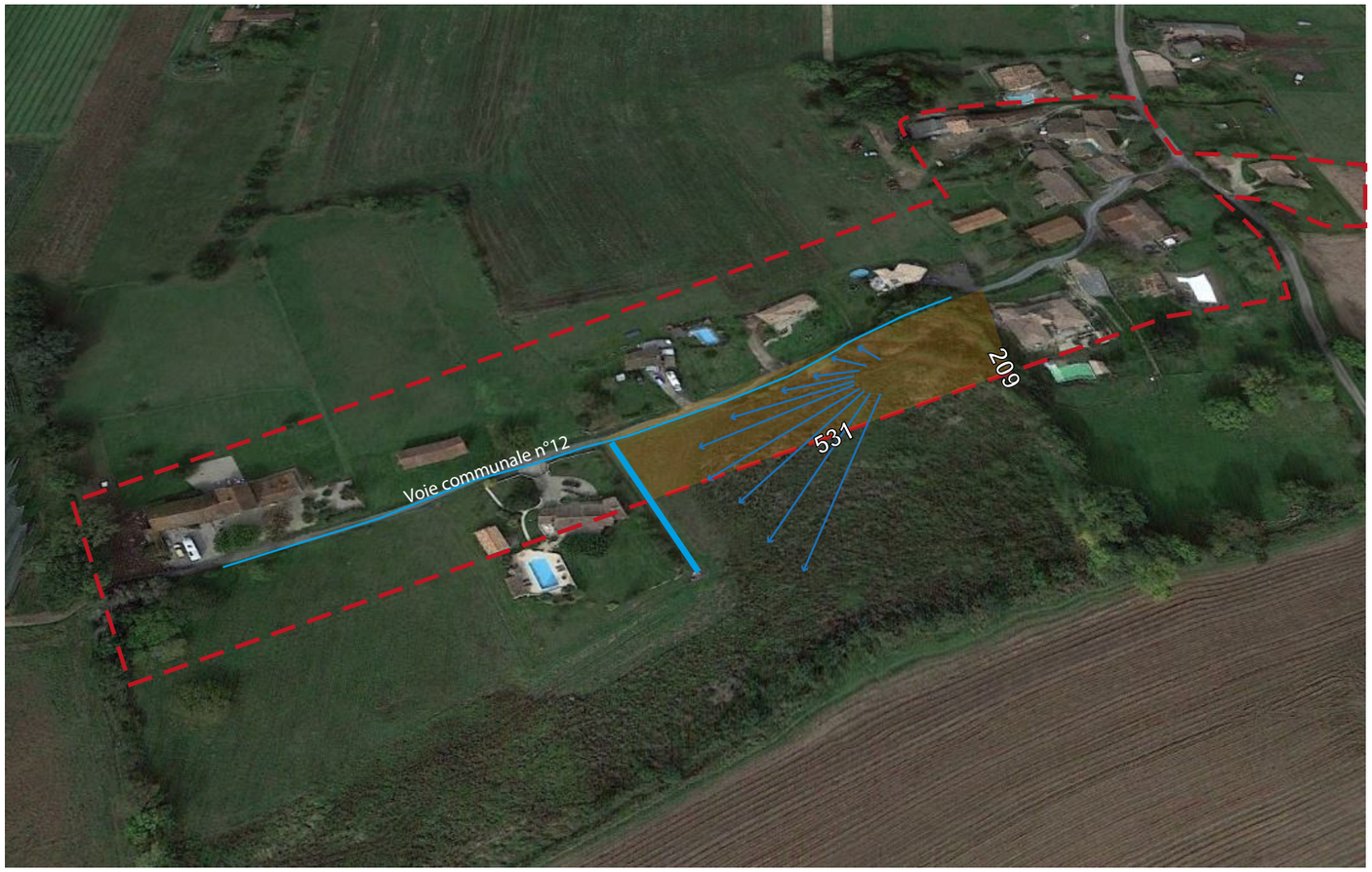
Principes d'aménagement

- Les lots seront distribués à partir de la voie communale n°12.

- Préserver le fossé existant situé au droit de la parcelle 531 à l'Ouest de celle-ci : le fossé communal le long de la voie communale n°12 n'étant pas en capacité de résorber la totalité des eaux pluviales en cas d'épisode pluvieux conséquent.

- Dans l'hypothèse où cette préservation ne pourrait être assurée, la gestion des eaux pluviales devra impérativement être assurée par le porteur de projet. Elle devra permettre une correcte résorption de ces eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Schéma de principe



Légende

Fossé communal le long de la VC 12

Fossé existant perpendiculaire à la VC 12, à préserver

Limite de la zone constructible

Zone d'implantation des constructions

Sens d'écoulement des eaux pluviales

Commune de SAINT-VIVIEN

Articulation des zones AU au centre-bourg

Situation

Le bourg de Saint-Vivien a conservé une morphologie dense autour de son noyau ancien, au coeur de l'espace viticole.

Afin d'éviter une urbanisation linéaire, la commune a opté pour des zones de développement (zone 1AUb de 1,25 ha à l'Ouest et 2AU de 1,27 ha à l'Est) en épaisseur au Nord du bourg.

La commune a récemment réalisé des travaux importants avec la création d'une station d'épuration (située au Nord-Ouest du bourg - route du lac de Gurson) et d'un réseau d'assainissement collectif desservant le bourg et la zone 1AUb.

Objectifs et enjeux

- Renforcer le centre-bourg autour des réseaux récemment réalisés.

- Préserver l'espace viticole avec un développement urbain en épaisseur et en continuité de l'existant.

- Penser l'aménagement du bourg de façon globale et cohérente, notamment dans la connexion entre les différentes zones urbaines et à urbaniser.

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 10 logements/ ha (surface constructible réelle de la zone = 1 ha --> 20% de la surface étant dévolue aux VRD et espaces publics)
- Potentiel de logements de la zone 1AUb : 10

Principes d'aménagement des Zone 1AUb et 2AU du Nord du bourg

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

Zone 1AUb

- La voie de desserte depuis la route du lac de Gurson sera faite de telle façon qu'un prolongement ultérieur pourra être réalisé vers la zone 2AU et relier la route de Carsac.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- L'accès aux nouvelles constructions se fera uniquement depuis la voie créée au coeur de la zone (pas d'accès individuel sur la route du lac de Gurson).

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...).

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Zone 2AU

- Un cheminement doux, reprenant le tracé d'un chemin rural, reliera à terme la zone au bourg ancien (et à l'école située à 250 m).

Paysage et environnement

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

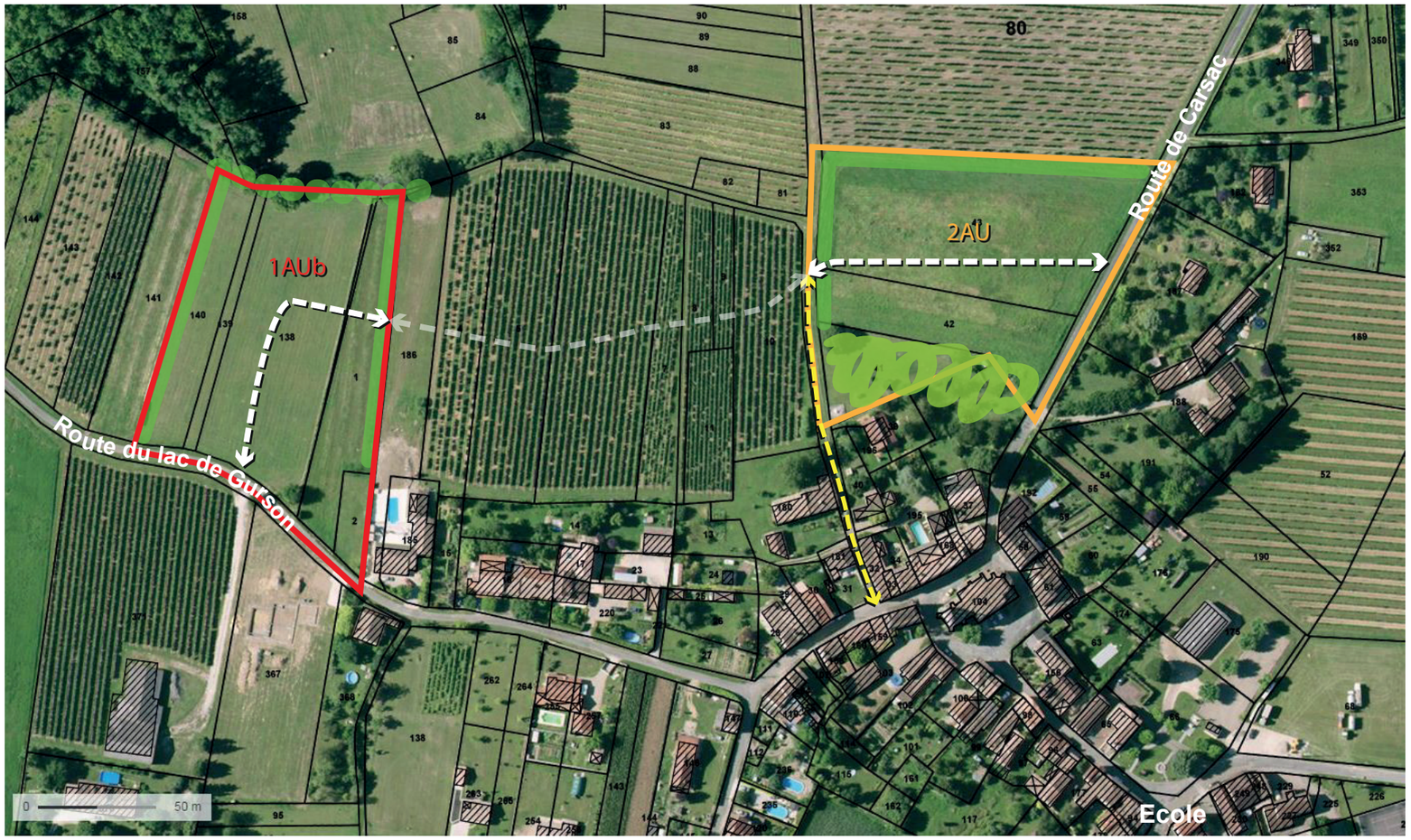
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Condition d'équipement

- Zones à raccorder à l'assainissement collectif

Schéma de principe



Légende

Déplacements

- Voie interne à créer
- Principe de cheminement doux

Paysage et environnement

- Plantation des interfaces avec l'espace agricole
- Maintien du linéaire boisé au Nord de la zone
- Préservation d'un espace tampon entre la zone 2AU et le bourg ancien

Commune de VÉLINES

Le bourg et articulation des zones 1AUb au centre-bourg

Situation

Le bourg constitue le cœur historique de Vélines mais connait une désertification progressive de ses commerces et activités au profit du quartier des Réaux, articulé sur le giratoire de la RD 936. Ce dernier accueille néanmoins peu d'habitations.

La commune souhaite de ce fait consolider le bourg ancien et dynamiser ses fonctions de centralité.

La commune dispose d'une part du foncier des zones Nord et Nord-est (en orange sur la carte ci-contre), part qui correspond à près de la moitié de leur surface.

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont présents sur les voies qui bordent les deux zones 1AU.

Les zones, respectivement de 4,8 ha (bourg Nord) et de 4,35 ha (Nord-Est) sont occupées par de la prairie et des vignes.

Objectifs et enjeux

Centre-bourg

Requalification des logements en centre bourg : améliorer l'habitat et accroître l'offre locative.
Objectifs :

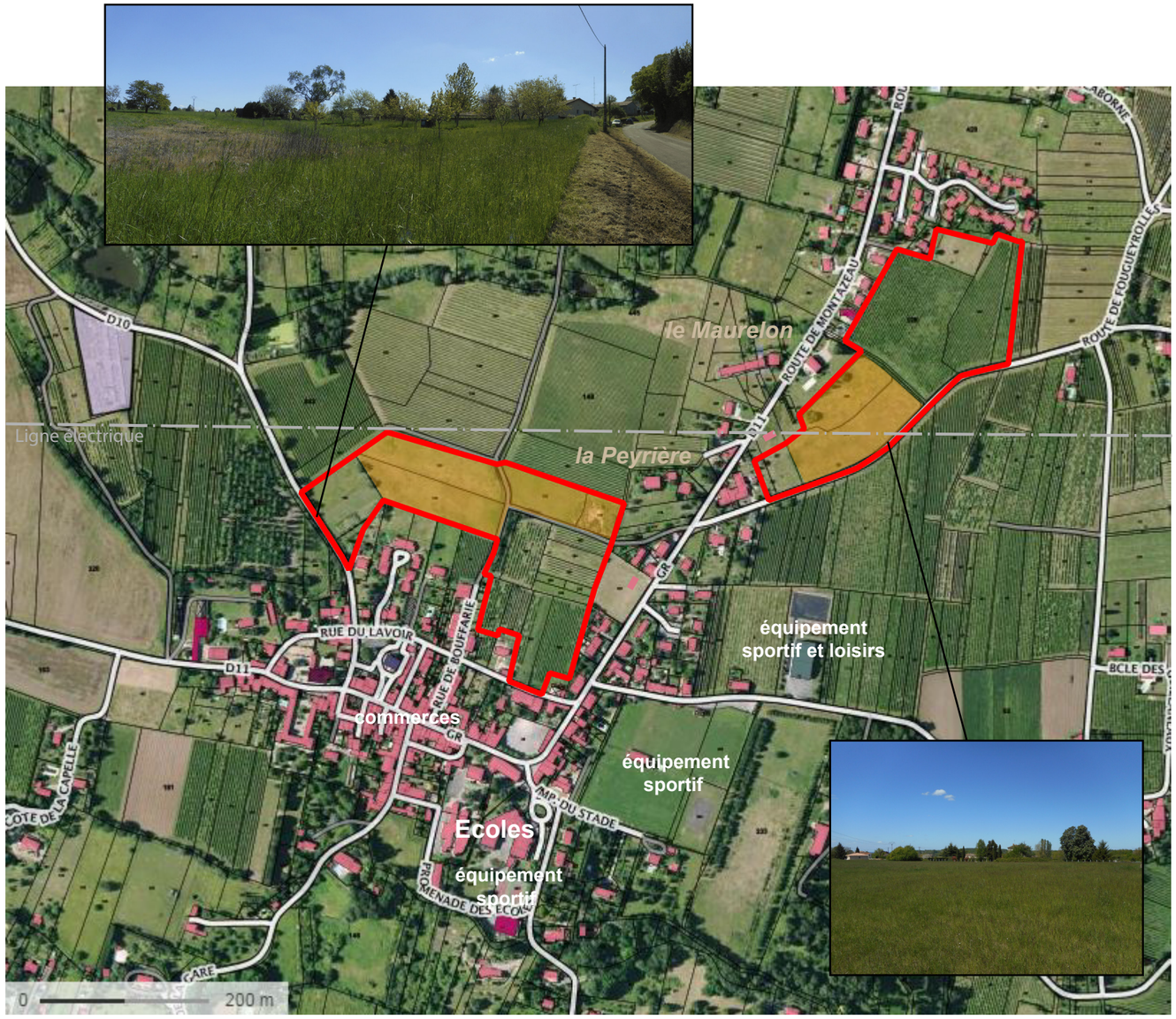
- Remise sur le marché d'une quinzaine de logements vacants.
- Production de logements locatifs sociaux ou conventionnés ; objectif de 8 logements, dont logements communaux vacants à réhabiliter.

Zones 1AU

- Ouverture de zones 1AU a vocation à développer l'habitat par la mise à disposition de terrains en accession à la propriété.

Les zones 1AU articulées au bourg permettent une optimisation des équipements existants : école, collège, bibliothèque, terrains de sports, au profit des nouveaux habitants.
Elles peuvent participer en outre à une redynamisation des commerces de proximité.

Les zones 1AU assurent un développement concentrique du bourg, ainsi qu'un renforcement « en épaisseur » de l'habitat linéaire sur la route de Montazeau au Nord.



Programmation des zones 1AU

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 à 10 logements/ ha

- Potentiel de logements :
1AUb Nord : 25
1AUb Nord-Est : 23

Articulation des zones 1AUb au centre-bourg

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- Zone 1AU Nord: une voie Ouest/Est permettant de relier la route de Saint-Vivien (D10) à la route de Montazeau (D11) sera créée. Deux emplacements réservés sont portés au zonage pour fixer cette desserte. La rue de Bouffarie sera prolongée vers le Nord sur une emprise de chemin communal existant pour rejoindre la voie Ouest/Est et permettre la continuité vers le bourg. Une voie de desserte interne, s'appuyant sur les tournées ancestrales, permettra d'accéder aux parcelles situées au Sud-Est de la zone.

- Zone 1AU Nord-Est : l'accès principal, qui distribue la zone en partie centrale se greffe à l'Ouest sur la route de Montazeau (D11), à l'Est sur la route de Fougueyrolles (D32E2). L'accès Sud sur la D11 suivra sur une portion la ligne électrique MT présente sur le secteur et viendra rejoidre l'allée centrale. Un emplacement réservé est porté au plan de zonage pour fixer cette desserte.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)

- Des liaisons douces seront systématiquement recherchées pour assurer une desserte sécurisée du bourg et de ses équipements.

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

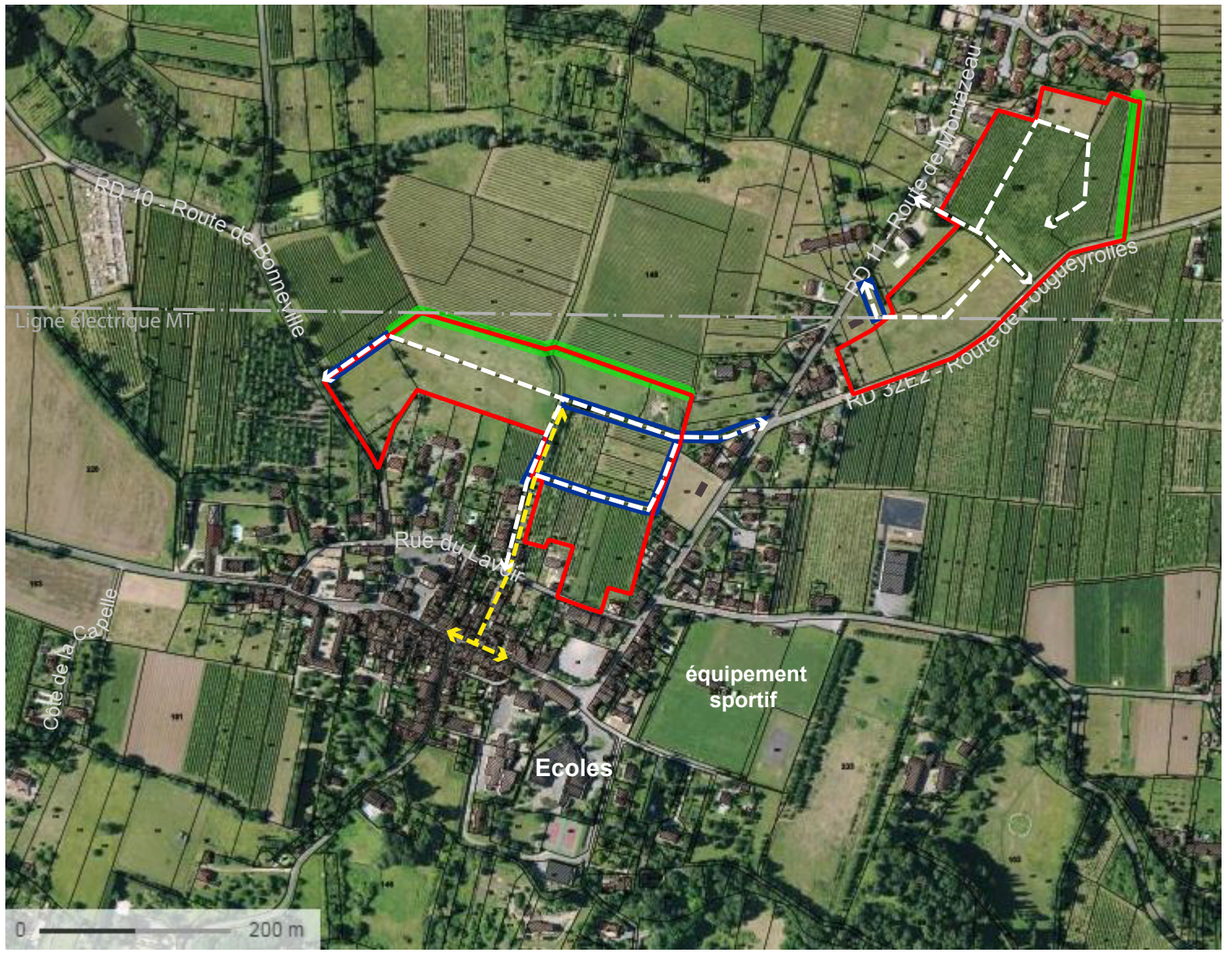
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Condition d'équipement

- Zones à raccorder à l'assainissement collectif

Schéma de principe



Légende

Déplacements

- Voie interne à créer
- Principe de cheminement doux
- Emplacement réservé

Paysage et environnement

- Plantation des interfaces avec l'espace agricole

Commune de VÉLINES

Zone 1AUb de la Gare

Situation

La zone urbaine constituée de Vélines s'établit en deux pôles : le bourg ancien au Nord et le quartier des Réaux au Sud, qui s'est développé perpendiculairement à la RD 936. La zone 1AU, lieu-dit «la Chatonne» vient en confortement du quartier des Réaux, en articulation avec un tissu déjà bâti.

Elle est ainsi située au Nord-Est de la gare de Vélines, à l'arrière des constructions présentes le long de la voie Romaine au Nord et de la rue de la Gare à l'Ouest.

Déjà présente au PLU de 2009, la zone 1AU a été agrandie au Nord en intégrant les fonds de parcelles des constructions de la voie Romaine, afin d'optimiser l'espace disponible.

La zone 1AUb bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité de la gare, qui présente un potentiel de développement important, mais aussi de la RD 936 et du giratoire des Réaux, qui constitue le second pôle commercial et de service de la commune.

Par ailleurs, elle ne se situe pas à grande distance du bourg ancien (moins de 1 km) et des équipements scolaires et sportifs. La liaison en voiture est très rapide. Cependant, l'important dénivelé du coteau rend difficile une connexion en déplacements doux (piéton et vélo).

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont présents sur la voie Romaine et la rue de la Gare.

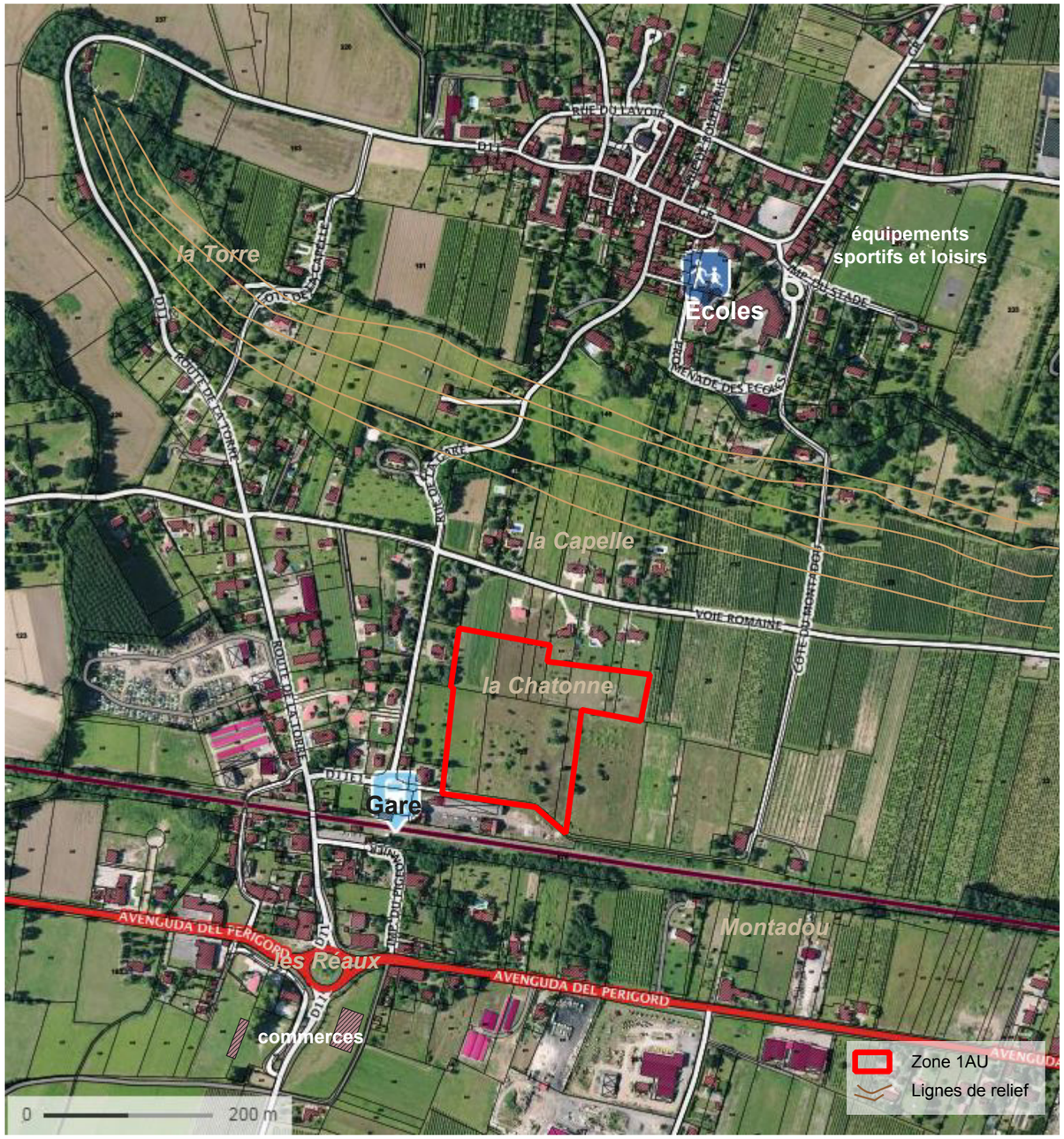
La zone s'étend sur une superficie de 3,2 ha. Elle est occupée au Nord par des fonds de parcelles entretenus mais sans vocation particulière et au Sud par de vastes parcelles en voie d'enfrichement.

Objectifs et enjeux

- Optimiser une zone qui bénéficie d'une connexion privilégiée à la gare.
- Densifier un secteur de développement récent desservi par l'ensemble des réseaux.

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif de densité de 7 logements/ ha
- Potentiel de logements : 17



Zone 1AUb de la Gare

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- La desserte interne sera organisée à partir d'un accès à l'Ouest sur la rue de la Gare. Un emplacement réservé est porté au zonage pour fixer cette desserte.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- L'aménagement de la zone devra permettre, à moyen ou long terme, de prolonger la voirie vers l'Est et le Sud-Est (dans le cas où l'urbanisation s'étendrait dans cette direction).

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)

- Des liaisons douces seront recherchées pour assurer une desserte sécurisée vers la gare et le pôle des Réaux.

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

- Les parcelles en interface avec du bâti existant présenteront des haies végétales sur le linéaire bordant la construction existante.

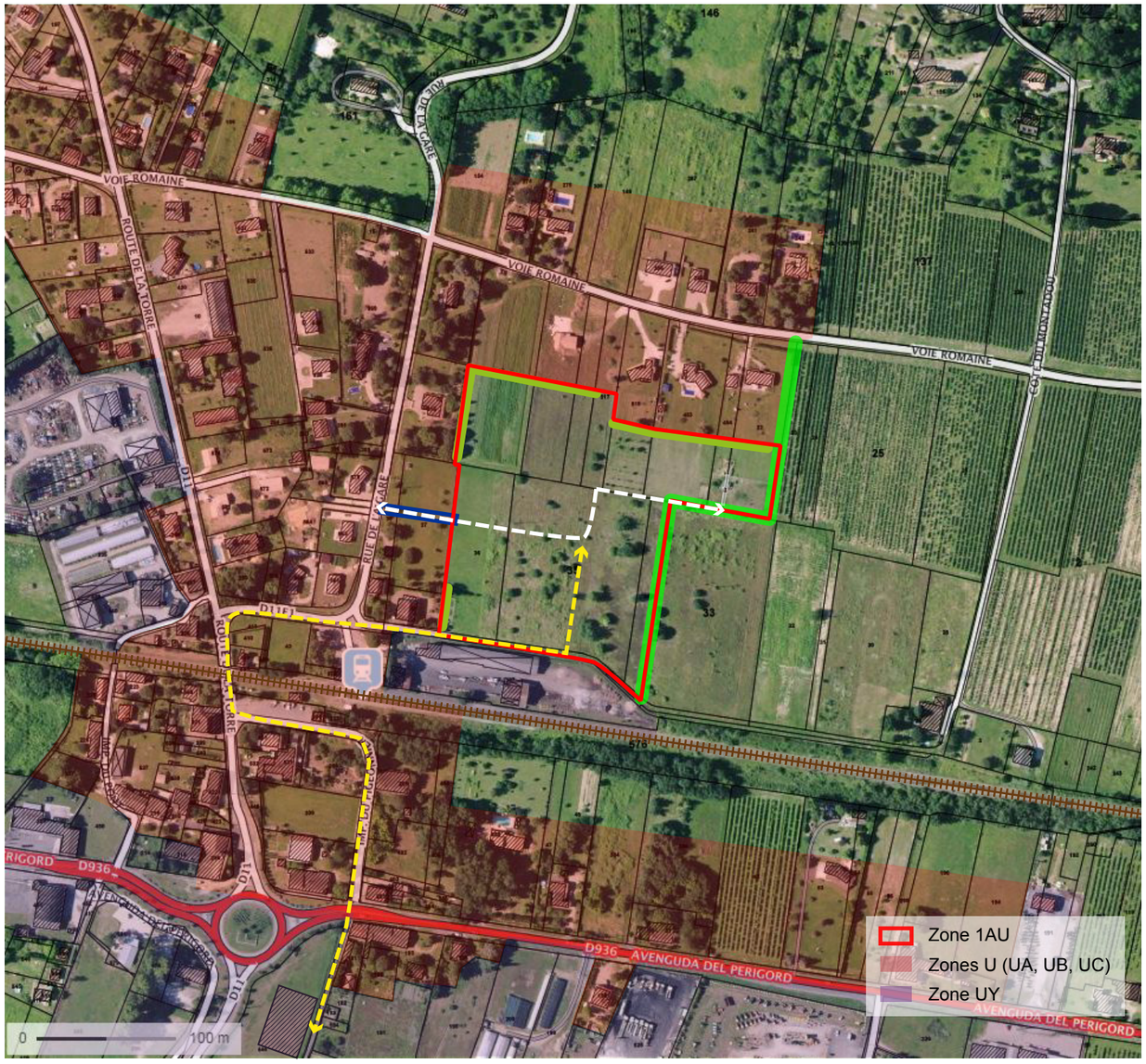
- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales.

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Condition d'équipement

- Zone à raccorder à l'assainissement collectif

Schéma de principe



Légende

Déplacements

- Voie interne à créer
- Principe de cheminement doux
- Emplacement réservé

Paysage et environnement

- Plantation des interfaces avec l'espace agricole
- Préservation des interfaces avec le bâti existant

Commune de VILLEFRANCHE DE LONCHAT

Le bourg et les zones AU du centre-bourg

Situation

La bastide de Villefranche-de-Lonchat constitue un ensemble bâti de grande qualité » soumis à des contraintes de déplacements (croisements de voies départementales et axes assez étroits) mais qui connaît un regain de dynamique en lien avec les travaux d'aménagement et d'embellissement qui ont été conduits.

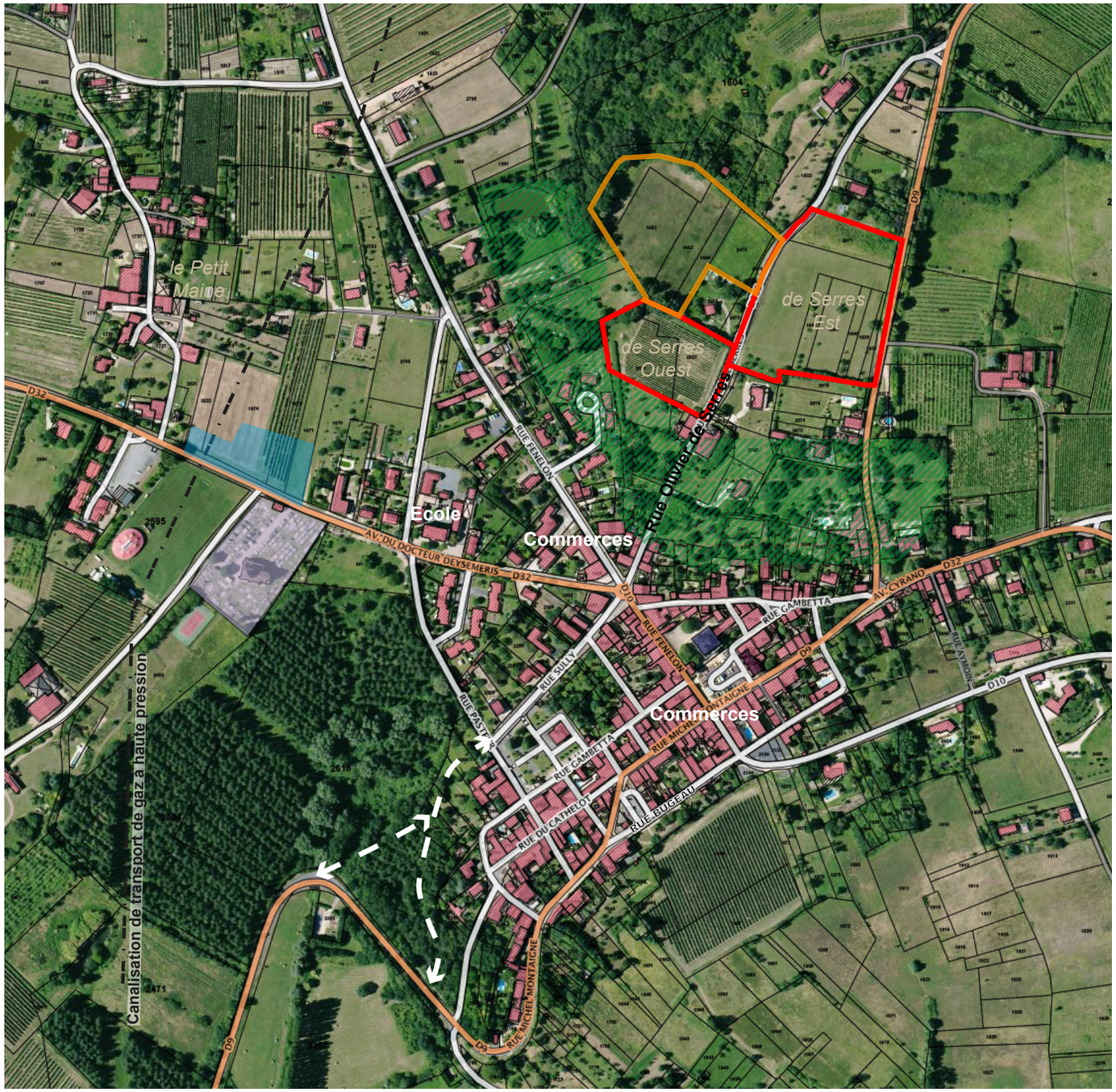
La commune de Villefranche-de-Lonchat a connu une forte croissance ces dernières années, mais principalement sous la forme de constructions pavillonnaires hors du centre-bourg.

Pourtant, au-delà des contraintes dues au relief (Ouest et Sud), de vastes espaces libres de constructions restent disponibles au sein de l'enveloppe urbaine du bourg élargi (secteur Nord).

Si certains de ces espaces sont occupés par des jardins et des parcs d'habitations existantes et ne seront pas bâtis (frange Nord de la bastide - en striés verts), d'autres présentent un potentiel de constructions intéressant mais nécessitant des aménagements d'ensemble pour leur urbanisation.

Ces secteurs ont ainsi été classés en zone 1AU (trait rouge) et 2AU (orange).

Deux zones 1AU à vocation habitat sont situées de part et d'autre de la rue Olivier de Serres. A l'Ouest, la zone occupe 0,9 ha et est occupée par des vignes. A l'Est, la zone s'étend sur 1,5 ha de prairie entretenue.



Le bourg et les zones AU du centre-bourg

Objectifs et enjeux : une réflexion globale à l'échelle du pôle urbain de Villefranche-de-Lonchat

Revitalisation du bourg

- Initiatives communales en faveur du maintien des services complémentaires à l'habitat (pharmacie, guichet bancaire, ..)

- Amélioration de l'habitat et diversification de l'offre en logements : objectif de remise sur le marché d'une douzaine de logements vacants.

- Objectifs de production de logements sociaux ou conventionnés : projet de 6 à 7 logements dans le presbytère récemment acquis par la commune (* sur le plan).

Actions d'accompagnement

- La commune a délimité une zone (UE) pour la réalisation d'équipements publics : stationnement, city-stade, terrain de sport, bâtiment scolaire ou péri-scolaire, etc.

- En complément, la commune souhaite aménager un parc public en face de l'école (délimité par un emplacement réservé) et un espace de promenade sur les boisements en pente le long de la rue Pasteur.

- D'autre part, la commune souhaite réaliser une déviation du centre-bourg (pointillés oranges - 2 itinéraires à l'étude) à l'Ouest depuis la rue Sully vers la RD 9 afin de limiter le passage des poids-lourds au coeur de la bastide.

- La commune a mis en réservation une parcelle située sur le «balcon» formé par le relief au Sud de la bastide (rue Bugeaud) afin de préserver un espace public offrant un panorama exceptionnel.

Les zones AU

- Proposer une offre foncière nouvelle pour l'accueil résidentiel, en articulation avec une politique de développement des équipements et services et du renforcement des commerces.

- Organiser le développement de ces zones en cohérence avec l'ensemble du bourg, en étudiant notamment l'articulation avec le bâti existant, le bourg et les équipements publics.

Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Objectif de densité de 10 logements/ ha

Potentiel de logements :
- de Serres Ouest : 5 constructions
- de Serres Est : 11 constructions

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- Pour les zones 1AU : création de voies de desserte interne.
La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.
Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)

- Une liaison douce en site propre (avec une portion en voie partagée) reliera les nouveaux quartiers d'habitation aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

Des emplacements réservés (ER) sont créés pour assurer cette connexion.

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- Les boisements situés entre les zones 1AU et 2AU de Serres Ouest seront préservés (hors passage pour la voirie).

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Risques

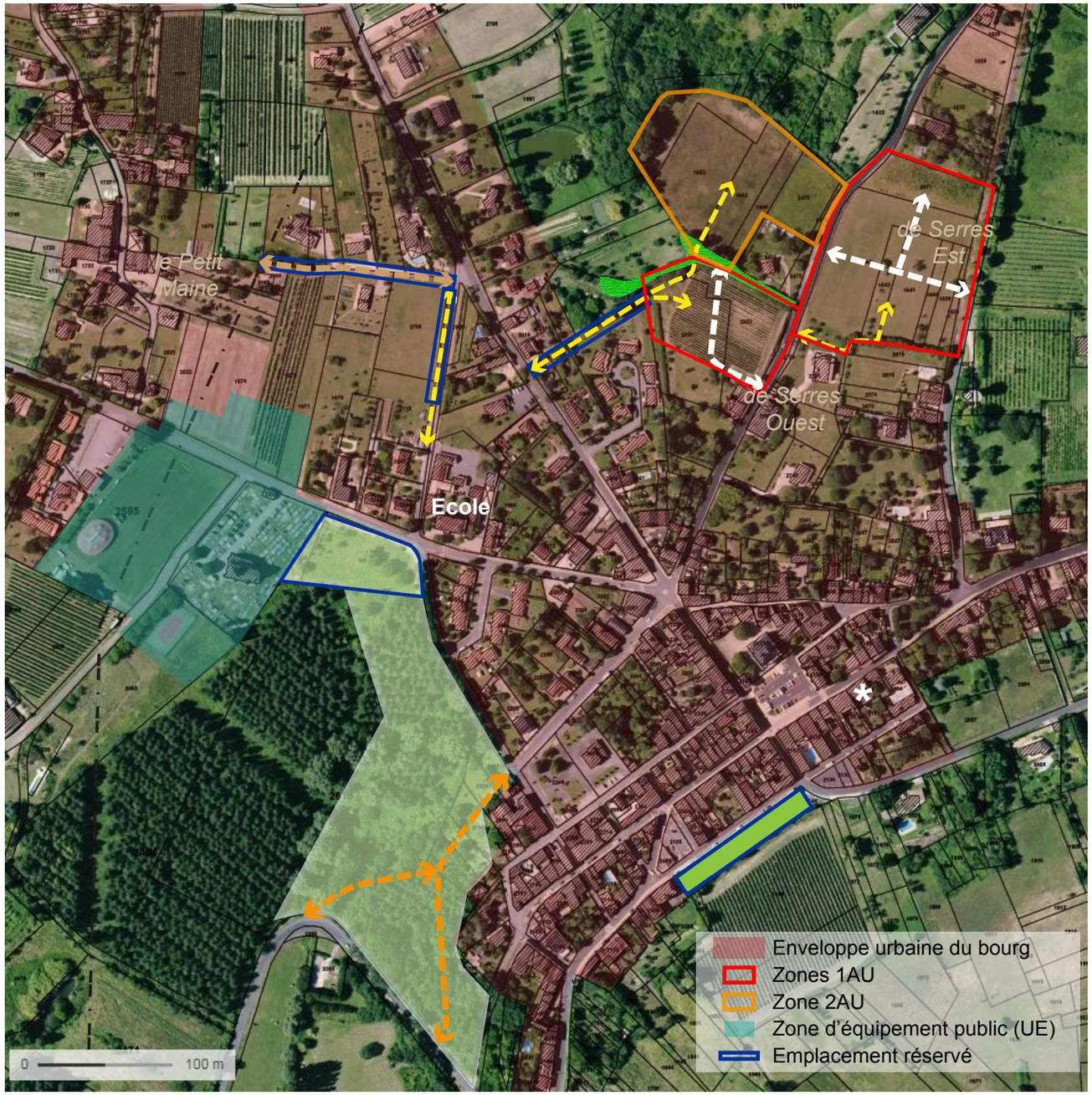
- Aucune construction ne devra être implantée dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz.

Condition d'équipement

- Zones à raccorder à l'assainissement collectif

Articulation des zones AU au centre-bourg

Schéma de principe



Légende

Déplacements et espace public

- Voie interne aux zones 1AU
- Cheminement doux (une portion en Emplacement réservé (ER)
- Voie élargie et à terme accès vers zone 2AU Nord (ER au plan)
- Voie de contournement du centre-bourg (ER au plan)

Paysage et environnement

- Conservation de la frange boisée
- Création d'un parc public et d'une promenade sur le coteau boisé (ER sur la parcelle entre l'église et l'école).
- Réservation d'une parcelle en «balcon» pour la création d'un espace public

Commune de VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT

Zone 1AUc de Pont la Peyre

Situation

Cette zone 1AUc se situe au Sud de Villefranche, à environ 1 km du centre-bourg, au sein de la zone urbanisée du Pont la Peyre et à proximité de celle du Château.

Deux voies communales la relient rapidement à la RD 9.

Elle est composée d'une prairie entretenue sur environ 1 ha.

Le secteur est en assainissement non collectif.

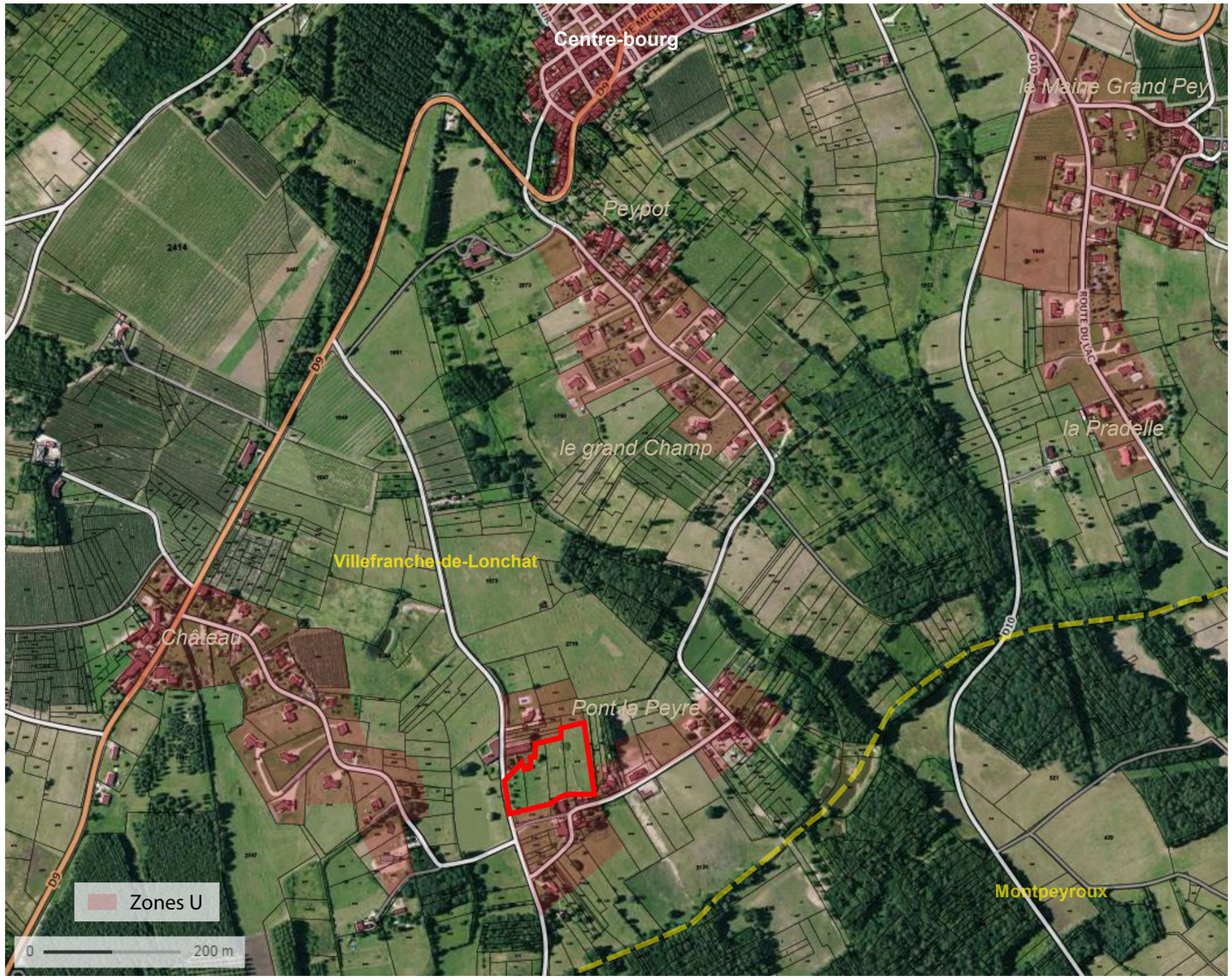
Objectifs et enjeux

- Compléter les secteurs de développement urbain dans leur enveloppe bâtie existante

- Optimiser le développement de la zone : éviter le gaspillage de foncier par un aménagement d'ensemble organisé

Programmation

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 lgts/ ha
- Potentiel de logements : 6



Zone 1AUc de Pont la Peyre

Principes d'aménagement

Déplacements et espace public

- La voie d'accès, unique, se fera à partir du chemin communal à l'Ouest.

- La voirie interne sera implantée de façon à desservir un maximum de parcelles avec un minimum de voirie.

- Le profil des voies intégrera un espace sécurisé pour les piétons (trottoirs, cheminements, ...)

- Les stationnements seront organisés au sein des parcelles à bâtir.

- L'espace public sera aménagé de façon à pouvoir accueillir des stationnements occasionnels/ complémentaires le long de la voie.

Paysage et environnement

- Plantation de haies végétales entre la zone bâtie et l'espace agricole pour assurer une interface de qualité et la protection des habitations.

- L'harmonisation des volumes et des couleurs doit constituer un élément de composition architecturale et paysagère.

- Traitement des limites séparatives : les clôtures devront être globalement homogènes (ne pourront excéder 3 traitements différents) ; les haies végétales seront composées d'essences locales

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Schéma de principe

Légende

Déplacements

Voie interne à créer

Paysage et environnement

Plantation des interfaces avec l'espace agricole

ZONES 1AU A VOCATION ECONOMIQUE

Commune de MONTCARET

Création d'une zone 1AUy d'activités à Grands Champs Ouest

Situation

La zone 1AUy de Grands Champs est située à la limite entre Lamothe-Montravel et Montcaret sur l'axe RD 936.

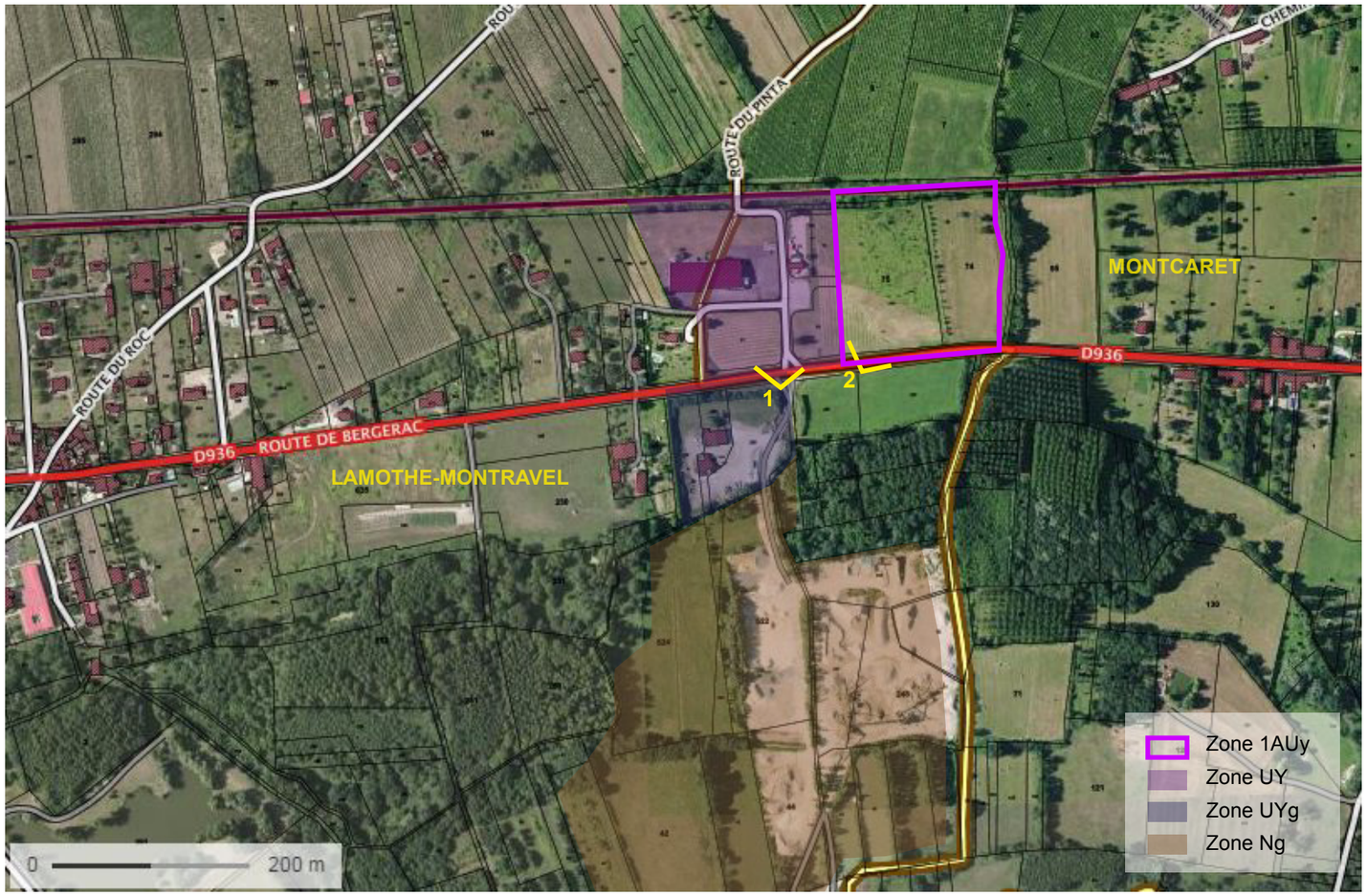
Elle se trouve dans la continuité d'une zone UY qui abrite une usine désaffectée et un restaurant, et en face d'une autre zone UY correspondant aux bâtiments d'exploitation d'une gravière sur la commune voisine de Lamothe.

L'accès aux trois zones se fait à partir d'un même carrefour, qui comporte des aménagements sécurisés (tourne à droite et à gauche pour les entrées - panneau stop pour les sorties).

La zone 1AUy est « insérée » entre la RD 936 au Sud et la voie ferrée au Nord (voie ferrée qui peut constituer un atout pour le futur).
Elle s'étend sur une superficie de 2,7 ha, occupée par une prairie à l'Est et une en friche à l'Ouest. Elle est bordée par un ruisseau et sa ripisylve à l'Est.
La zone 1AUy est présente au PLU de 2007.

Le secteur est en assainissement non collectif.

La RD 936 a fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui a conduit à diverses préconisations en matière de recul par rapport à l'axe de la RD 936 et d'insertion paysagère.
Concernant la zone 1AUy (et UY), un recul de 25 m est retenu pour l'implantation des constructions.



Objectifs et enjeux

- Offrir des disponibilités d'accueil de nouvelles activités commerciales et de services, artisanales ou industrielles, par la création d'une zone dédiée.

- Soigner l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone.

Entrée des zones UY et 1AUy

Vue de la zone 1AUy depuis la RD 936

Création d'une zone 1AUy d'activités à Grands Champs Ouest

Principes d'aménagement

Déplacements

L'accès à la zone :
1- L'accès principal depuis la RD 936 sera le même que celui de la zone UY - Aucun autre accès depuis la RD 936 ne sera autorisé.
2 ou 3 - l'accès à la zone 1AUy depuis la zone UY se fera soit depuis la place centrale soit depuis le Nord le long de la voie ferrée.

- La desserte interne pourra être adaptée en fonction du découpage en lots générés par la demande. Une raquette de retournement sera nécessaire à l'extrémité de la voie de desserte.

Paysage et environnement

- La bande inconstructible liée au recul de 25 m à partir de l'axe de la RD doit permettre d'améliorer la qualité paysagère globale de l'axe.

L'espace libéré par le recul sera enherbé et végétalisé :
- bas-côtés de la voie et fossés engazonnés
- bande paysagée (haies végétales, plantations d'arbres de haute tige, massifs fleuris), sur une largeur d'au moins 4 m.

Les essences employées pour les plantations de haute tige seront locales.

Une "pré-enseigne" (regroupant l'ensemble des activités du site) de type totem ou panneau avec bandelettes rigides, peut être implantée dans la bande des 25 m, dans la mesure où ce dispositif serait unique pour l'ensemble de la zone (afin d'éviter une dispersion des annonces dans la zone et en bord de voie).

Les aménagements réalisés sur la zone des Réaux (Vélines) pourront constituer un cadre de référence.

L'espace tampon enherbé et végétalisé constituera ainsi un filtre végétal permettant la récupération des eaux pluviales (privilégier les essences hygrophiles, 1 arbre tous les 10 mêtres linéaires).

- A l'intérieur de la zone constructible :
  - la composition architecture sera simple,
  - le stockage des dépôts de matériaux se fera à l'arrière de la parcelle,
  - les aires de stationnements seront plantées.

- les clôtures devront présenter un gabarit homogène et de préférence, contre-plantées d'une haie bocagère (essences proposées : noisetier, saule, aubépine, cornouiller, charme, viorne).

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Schéma de principe

Légende

Déplacements

Voie interne à la zone 1AU

Paysage et environnement

Limite du recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 936

Espace de transition végétalisé, permettant une bonne insertion sur l'axe, ainsi que la récupération des eaux de pluie

Maintien de la bande boisée en lien avec le ruisseau existant (classée en zone de protection au PLUi)

Commune de MONTCARET

Création d'une zone 1AUy d'activités au Pré Chalustre

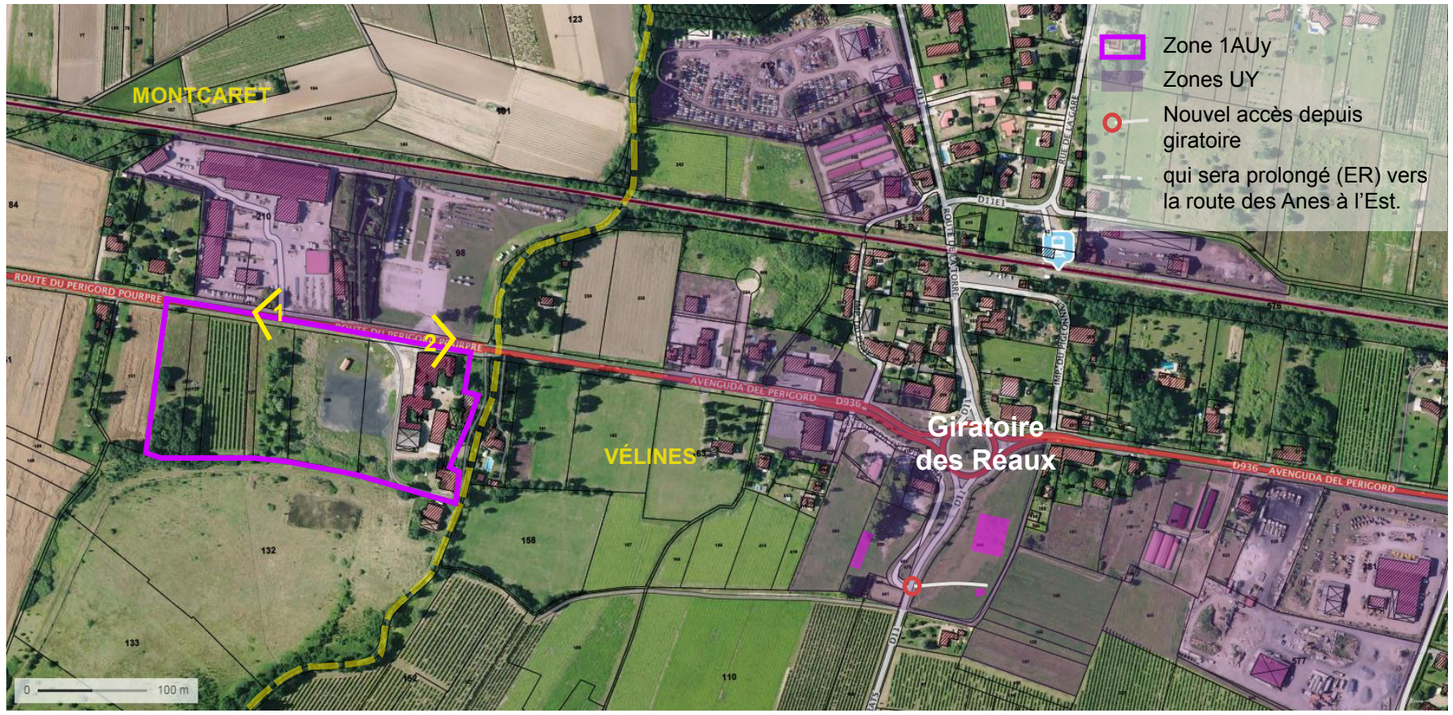
Situation

La zone 1AUy de Pré Chalustre est implantée en limite Est du territoire communal, à la limite avec Vélines.

Au Nord de la RD 936, en face de la zone, une entreprise (un vendeur de remorques pour chevaux et ferraillerie), qui emploie 80 personnes, occupe un vaste espace (4,7 ha classés en UY).

Au Sud, la zone 1AUy (3,9 ha) comprend un entrepôt à louer (en bordure de voie) et une quincaillerie.
La vigne que l'on aperçoit sur la photo satellite a été arrachée, la parcelle est en friche aujourd'hui. Plus de 2,3 ha sont encore disponibles pour l'implantation de nouvelles activités.
L'accès aux activités existantes se fait actuellement par un simple stop peu sécurisé et peu lisible, à l'Est de la zone (voir photo n°2).

La zone n'est pas desservie pas l'assainissement collectif.



Objectifs et enjeux

- Offrir des disponibilités d'accueil de nouvelles activités commerciales et de services, artisanales ou industrielles, par la création d'une zone dédiée.

- Soigner l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone.

- Aménager un accès sécurisé sur la RD 936

Entrée de l'entreprise «Fautras» de la zone UY

Entrée des activités existantes sur la zone 1AUy

Création d'une zone 1AUy d'activités au Pré Chalustre

Principes d'aménagement

Déplacements

L'entrée sur la zone :
1- en venant de l'Ouest (Montcaret), se fera depuis la RD 936 en tournant directement à droite.
2- en venant de l'Est (Vélines), se fera à partir d'un tourne à gauche (TAG)

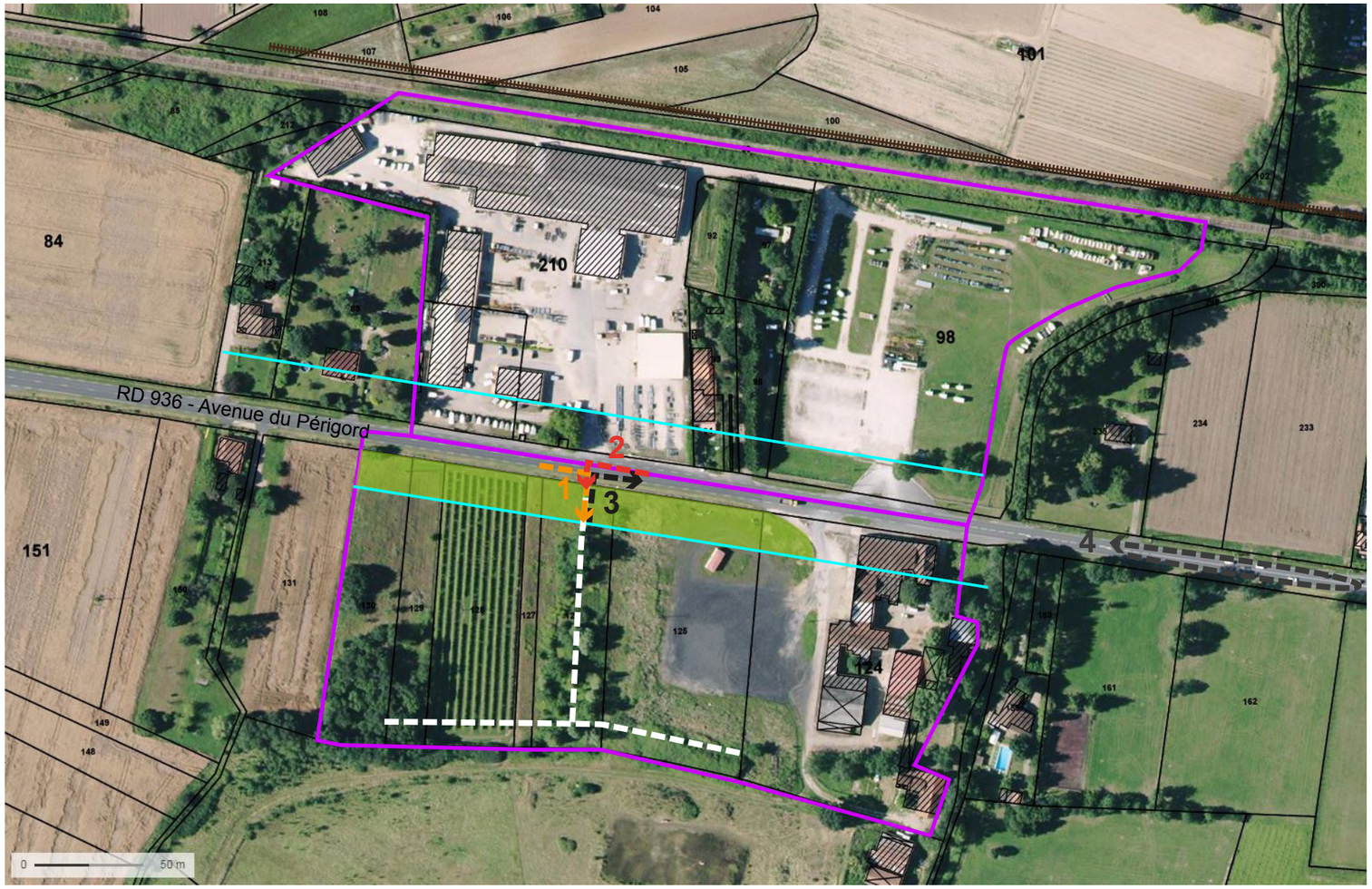
La sortie de la zone :
3- en allant à droite vers l'Est, se fera directement avec un céder le passage.
4- pour aller vers l'Ouest, il faudra aussi prendre la sortie 3, aller jusqu'au rond-point des Réaux à 650 m (voir carte page précédente) et faire demi-tour.

Au niveau de la desserte interne :
- Une allée à l'arrière de la zone avec des espaces de retournement privés sur chaque parcelle permettant aux camions de faire demi-tour. Cela permettrait aussi de préserver la bande paysagée en bordure de la RD 936.

Paysage et environnement

- La bande inconstructible liée au recul de 25 m à partir de l'axe de la RD doit permettre d'améliorer la qualité paysagère globale de l'axe.
L'espace libéré par le recul sera enherbé et végétalisé :
  - bas-côtés de la voie et fossés engazonnés
  - bande paysagée (haies végétales, plantations d'arbres de haute tige, massifs fleuris), sur une largeur d'au moins 4 m.
Les essences employées pour les plantations de haute tige seront locales.

Schéma de principe



L'espace tampon enherbé et végétalisé constituera ainsi un filtre végétal permettant la récupération des eaux pluviales (privilégier les essences hygrophiles, 1 arbre tous les 10 mètres linéaires).

- A l'intérieur de la zone constructible :
  - la composition architecture sera simple,
  - le stockage des dépôts de matériaux se fera à l'arrière de la parcelle,
  - les aires de stationnements seront plantées.

- les clôtures devront présenter un gabarit homogène et de préférence, contre-plantées d'une haie bocagère (essences proposées : noisetier, saule, aubépine, cornouiller, charme, viorne).

Légende

Déplacements

Voie interne à la zone 1AU

Paysage et environnement

Limite du recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 936

Espace de transition végétalisé, permettant une bonne insertion sur l'axe, ainsi que la récupération des eaux de pluie (hors espace nécessaire à l'aménagement de l'accès sur la RD 936)

Commune de SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH

Création de zones à vocation économique et de service sur la RD 936/ 936E2

Situation

L'entrée Ouest du bourg de Saint-Antoine est actuellement composée de la ZAE « le Bon Dieu » (en aplat mauve), le long de la RD 936 à proximité du rond-point de la déviation.

D'une superficie de 2,35 ha, elle regroupe sept parcelles : trois garages-réparation automobile (concessionnaire Citroën et garages St-Antoine et Van Der Horst), la métallurgie Choquet et deux entrepôts.

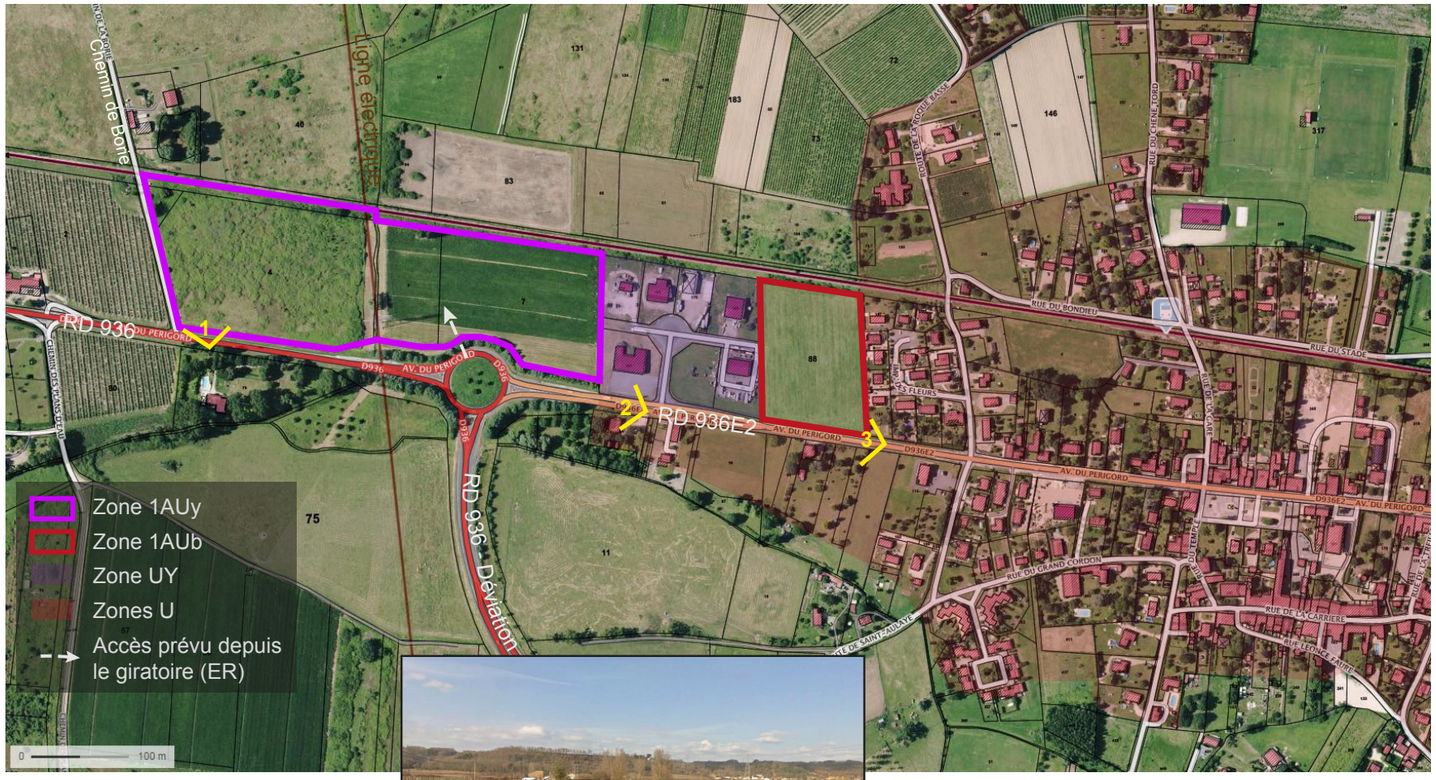
La zone 1AUy (sur environ 6 ha) déjà portée au PLU actuel, est prévue pour une extension de la ZAE à l'Ouest en bordure de RD 936 (RD936 avant le giratoire, RD 936E2 après).

A l'Est, entre la ZAE et les premiers quartiers d'habitations du bourg, sur une parcelle appartenant à la commune (de 1,5 ha), un lotissement à vocation résidentielle et professionnelle (au travers d'activités de services) est programmé (zone 1AUb).

La RD 936 a fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui a conduit à diverses préconisations en matière de recul par rapport à l'axe de la RD 936 et d'insertion paysagère.

Concernant la zone 1AUy, un recul de 25 m est retenu pour l'implantation des constructions.

Au niveau de l'occupation du sol, la zone 1AUy est composée de 2 entités distinctes: la partie Ouest est en friche, la partie Est est en culture. A noter la présence d'une ligne à haute tension entre les 2 entités.
La zone 1AUb est occupée par une prairie entretenue.



Objectifs et enjeux

- Soigner l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone.

1AUy

- Offrir des disponibilités d'accueil de nouvelles activités commerciales et de services, artisanales ou industrielles, par la création d'une zone dédiée.

1AUb

- Créer une zone à double vocation : résidentielle et professionnelle, faisant la transition entre les zones économiques et la zone d'habitats.

Programmation 1AUb

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Implantation libre
- Objectif de densité de 7 logements/ ha
- Potentiel de logements : 11

Vue sur la zone 1AUy et le chemin de Borie depuis la RD 936

Arrivée sur la zone 1AUy depuis la RD 936E2 à l'Est

Vue de la zone 1AUb depuis la RD 936E2

Création de zones à vocation économique et de service sur la RD 936/ 936E2

Principes d'aménagement

Déplacements

1. L'entrée principale de la zone 1AUy se fera sur le giratoire de l'avenue du Périgord, un emplacement réservé (au plan de zonage) est prévu à cet usage. Aucun autre nouvel accès n'est autorisé sur la RD 936.

1bis. En attendant l'acquisition de l'ER pour l'entrée principale, une entrée temporaire est prévue sur le chemin de Borie.

2. Des branchements sur l'actuelle zone d'activités (UY) sont également prévus.

L'articulation des voies entre les différentes zones (1AUY, UY et 1AU) et avec les RD 936 et 936E2 a été pensée de manière à privilégier la continuité entre les zones et à sécuriser les accès au maximum (en complément de la limitation de vitesse).
3. Ainsi, l'accès direct à la zone 1AUb à partir de la RD 936E2 ne pourra se faire que par l'Est, en arrivant du centre-bourg (tourne à droite). L'accès par l'Ouest se fera à partir du tourne à gauche déjà aménagé vers la zone UY.
- La desserte interne pourra être adaptée en fonction du découpage en lots générés par la demande.

Paysage et environnement

- La bande inconstructible liée au recul de 25m à partir de l'axe de la RD.936 doit permettre d'améliorer la qualité paysagère globale des abords de l'axe.

- La bande de recul le long de la RD.936 sera ainsi paysagée : bande engazonnée ; haie végétale en limite de domaine public ; plantation d'arbres implantés à l'alignement, notamment dans la continuité des alignements d'arbres existants

- Les essences employées pour les arbres de haute tige seront locales (telles que chêne, tilleul, érable, charme commun, frêne commun)

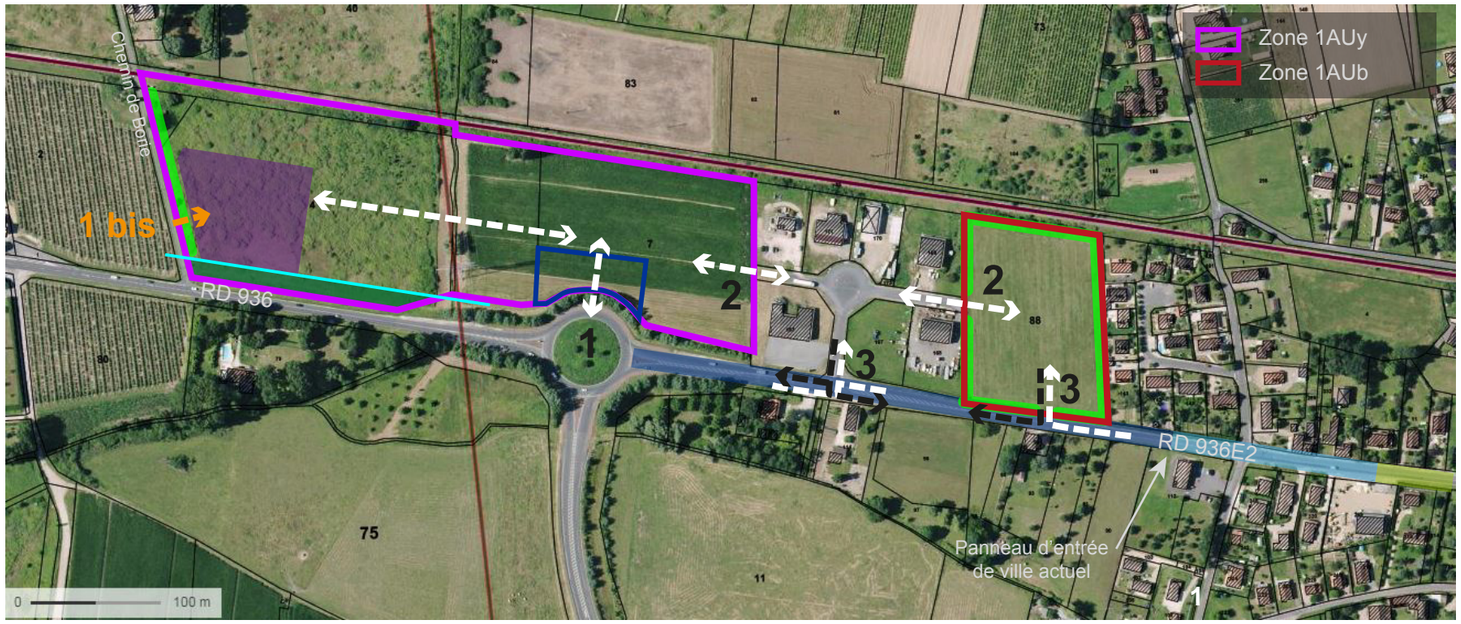
- Une bande végétalisée sera également implantée le long de la route de la Borie.
- Les interfaces de la zone 1AUb devront être végétalisées (fond de jardin, plantations, noues, massifs fleuris, etc.)

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Condition d'équipement

- Zone 1AUb à raccorder à l'assainissement collectif

Schéma de principe



Légende

Déplacements

Voies de desserte des zones AU

Emplacement réservé au plan de zonage pour la création d'un accès depuis le giratoire.

km/h
70
50
30

Le Conseil Général s'est prononcé en novembre 2014 pour une limitation de la vitesse à 70 km/h (contre 90 précédemment) entre la sortie Est du giratoire et le panneau d'agglomération. Le tronçon marqué par la bande bleue claire est limité à 50 km/h. La zone 30 marque l'entrée du centre-bourg (bande verte). Un espace partagé piéton, vélo, paysager va être réalisé dans le cadre de la convention d'aménagement du centre-bourg à partir de cette zone 30.

Paysage et environnement

Limite du recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 936.

Espace de transition végétalisé, permettant une bonne insertion sur l'axe,

Préservation des interfaces avec le bâti existant/ la voie ferrée/ la RD 936/ chemin de Borie

Information

Emprise d'un projet de construction à usage de «garage, d'atelier et de bureaux».

Commune de SAINT-RÉMY

Création d'une zone intercommunale 1AUy d'activités «la Devise de Géraud»

Situation

La communauté de communes a retenu la création d'une zone d'activités économiques au lieu-dit « la Devise de Géraud » sur la commune de Saint-Rémy, en bordure de RD.708.

Cette zone bénéficie ainsi d'une localisation préférentielle sur un axe structurant, pour lequel la maitrise de l'urbanisation doit être recherchée.

Outre sa localisation sur la RD.708, qui la situe ainsi à proximité (5 minutes) de l'échangeur 12 de l'A 89, elle est bordée par l'axe RD.33, axe structurant Est/ouest important de l'ensemble Nord de la communauté de communes.

Enfin, hors les zones d'activités déjà existantes (et occupées), la ZAE constitue la seule zone future d'activités disponible sur l'ensemble Nord et Est du territoire.

Au plan de son environnement immédiat, la zone est située au carrefour des voies RD.708 et 33 qui laisse apparaître un petit noyau bâti en relation avec le bourg de Saint-Rémy, organisé à l'Est sur la RD.33.

D'une superficie de 5,5 ha, elle présente actuellement un caractère naturel (prairies entretenues et boisements épars en particulier de pins) au Nord et accueille une entreprise sur sa partie sud.

Au plan des réseaux, le réseau eau est bien dimensionné sur voie (diamètre 140 sur la RD.33).

Deux dispositifs de défense incendie sont présents au croisement entre la RD 708 et la RD 33.

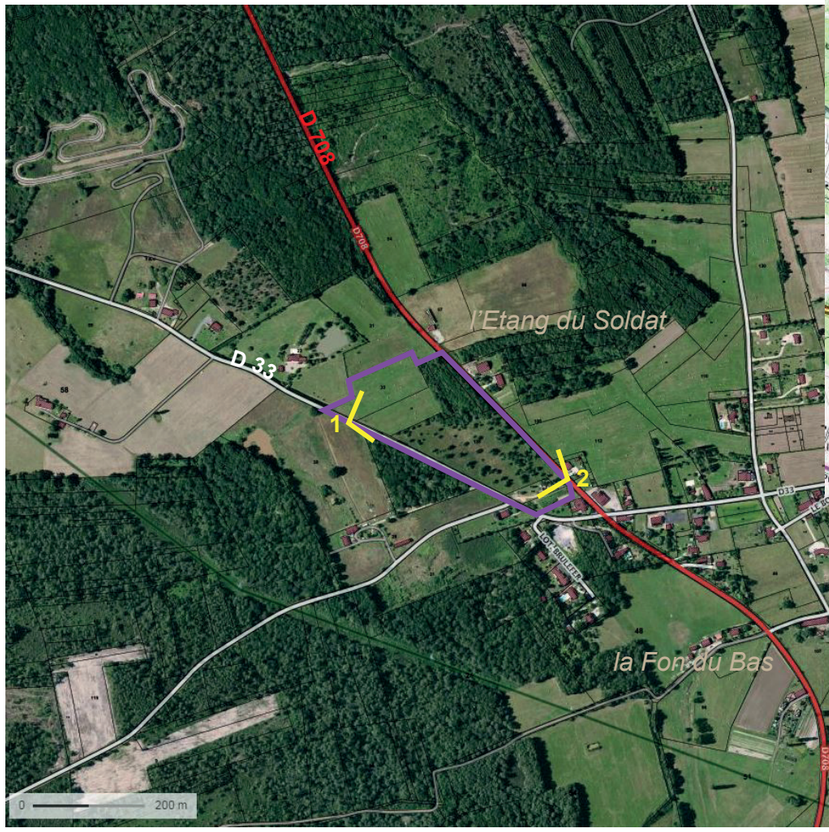
Le secteur, tout comme le reste de la commune, est en assainissement non collectif.

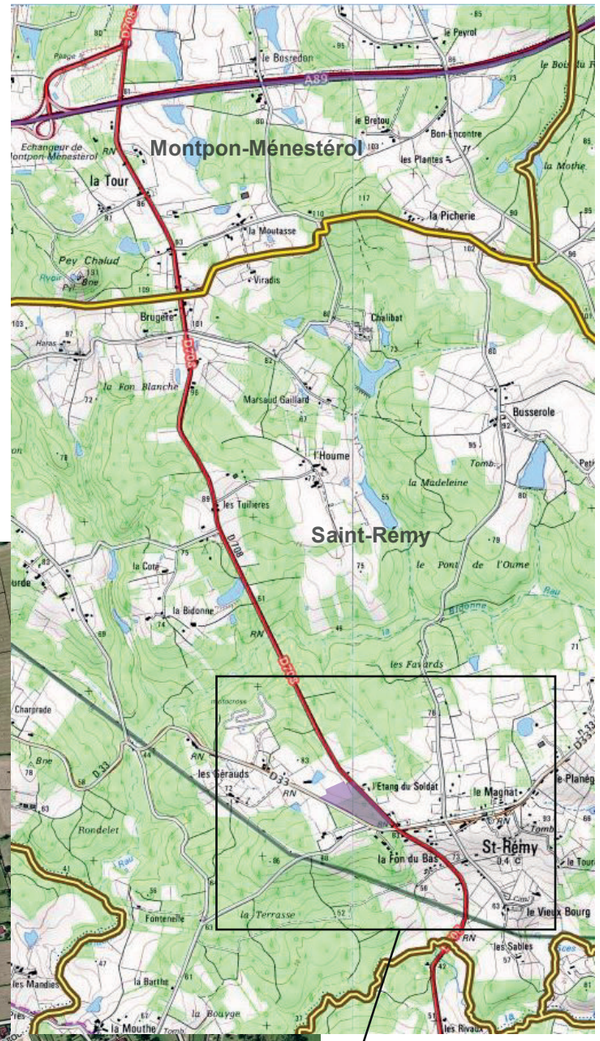
On notera que la RD 708 n'est plus concernée par l'article L.111-6 (anciennement L.111-1-4 du CU) et le recul imposé des constructions. Toutefois, les préconisations de l'étude réalisée alors sont en partie reprises dans l'OAP.

Objectifs et enjeux

- Offrir des disponibilités d'accueil de nouvelles activités commerciales et de services, artisanales ou industrielles, par la création d'une zone dédiée.

- Soigner l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone.





Création d'une zone intercommunale 1AUy d'activités «la Devise de Géraud»

Principes d'aménagement

Déplacements

- La RD 708 a récemment fait l'objet de travaux et l'intersection avec la RD 33 est désormais indiquée avec un marquage au sol.

- La desserte interne se terminera par une placette de retournement. L'accès à la zone se fera à partir de la RD 33, avec un accès unique (hors accès existant).

Traitement de la voirire :
- Chaussée de 6 m de large ; deux accotements engazonnés de 3 m chacun avec fossé à ciel ouvert pour la collecte des eaux pluviales, et des bâtiments avec busage au droit des accès aux lots.

Paysage, environnement et risque

- Les abords des voies départementales seront préservés avec l'implantation de bandes enherbées et paysagées (haies végétales, plantations d'arbres de haute tige, massifs fleuris) sur au moins 2 m de profondeur. Ces aménagements pourront accueillir la collecte des eaux pluviales.

- Les enseignes seront situées dans le plan de façade (pas au dessus de l'égout).

- En bord de voirie, elles seront réalisées sous la forme de totem (de 2,5 m de hauteur maximum), ou posées sur support maçonné, ou en panneaux avec bandelette rigides.

- Toute zone de strockage sera exclue côté RD 708

- A l'intérieur de la zone constructible :
  - la composition architecture sera simple,
  - le stockage des dépôts de matériaux se fera à l'arrière de la parcelle,
  - les aires de stationnements seront plantées.

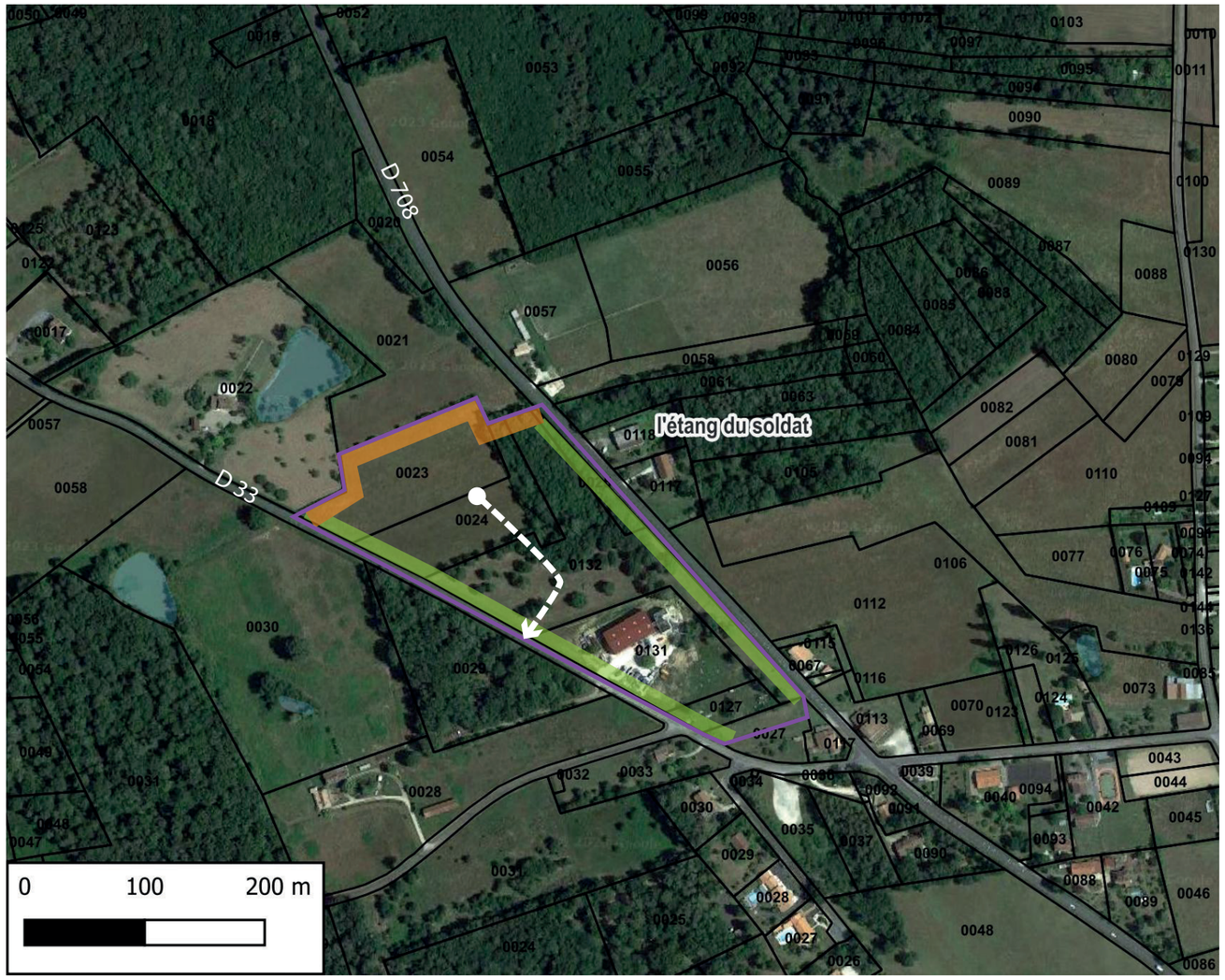
- Les clôtures devront présenter un gabarit homogène et de préférence, contre-plantées d'une haie bocagère (essences proposées : noisetier, saule, aubépine, cornouiller, charme, viorne).

- Création d'une bande engazonnée (reliée à la voie de desserte) limitant le risque incendie. Cette «lisière» permettra le passage des véhicules de secours.

Condition d'équipement

- La gestion des eaux pluviales est imposée afin de ne pas répercuter en aval les conséquences de l'imperméabilisation du sol: noues végétalisées, récupération des eaux de pluie.

Schéma de principe



Légende

Déplacements

Voie interne à la zone 1AUy

Paysage, environnement et risque

Bande engazonnée de 10 m de large

Bande tampon végétalisée le long des routes départementales

Commune de VELINES

Création d'une zone 1AUy d'activités à Prentygrade

Situation

La zone de Prentygrade est localisée en bordure de la RD 936 et bordée au Nord par la voie ferrée.
Elle est située au sein d'un espace présentant majoritairement une vocation urbaine et d'activités.
Le foncier de la zone est communal et ne présente plus d'activité agricole (friche).

En dehors de la zone d'activité des Réaux (en cours de remplissage), et naturellement du site de l'Ecopôle, la zone de Prentygrade constitue le seul secteur à vocation économique de la commune présentant des espaces disponibles pour l'accueil de nouvelles activités.

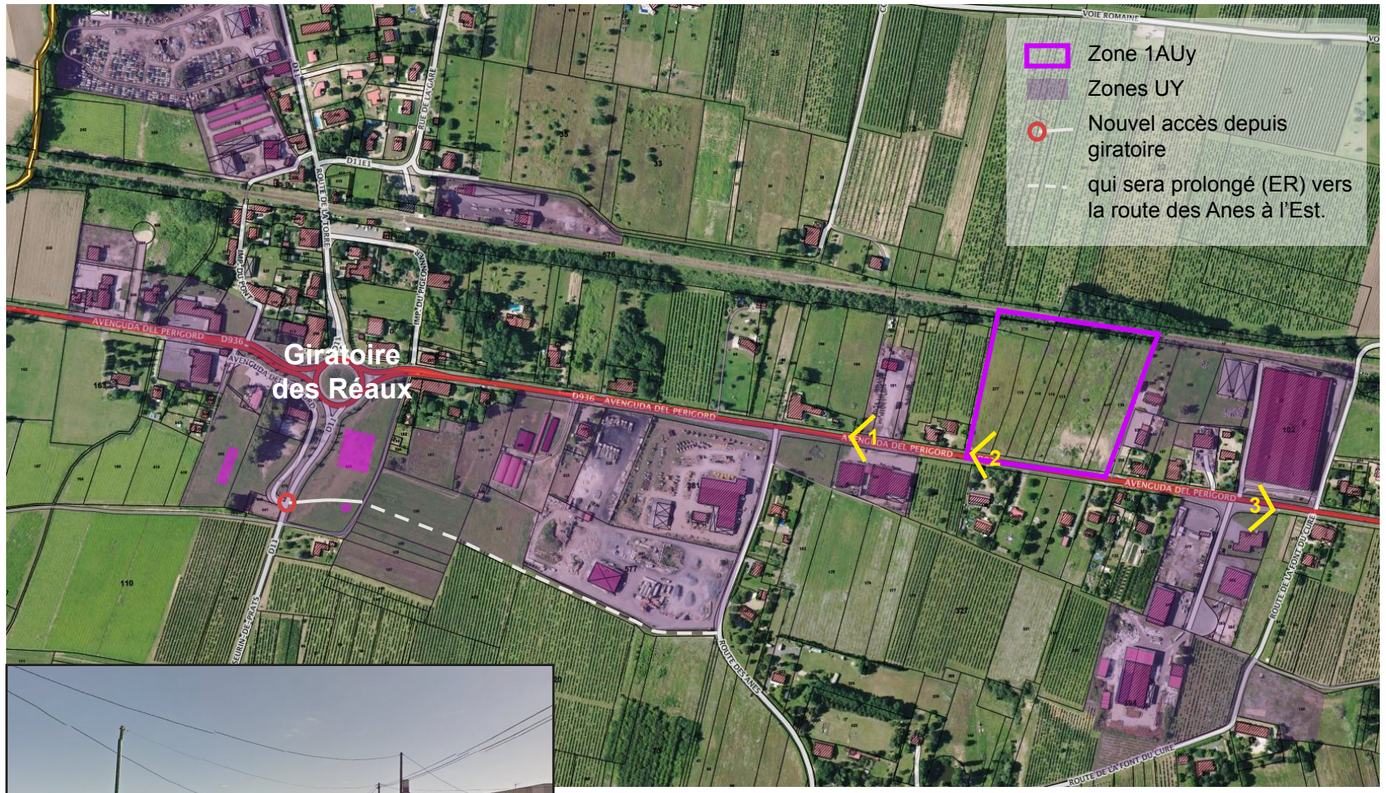
La RD 936 a fait l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui a conduit à diverses préconisations en matière de recul par rapport à l'axe de la RD 936 et d'insertion paysagère.
Concernant la zone 1AUy, un recul de 25 m est retenu pour l'implantation des constructions.

Objectifs et enjeux

- Offrir des disponibilités d'accueil de nouvelles activités commerciales et de services, artisanales ou industrielles, par la création d'une zone dédiée.

- Soigner l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone.

- Aménager un accès sécurisé sur la RD 936



Arrivée sur la zone depuis la RD 936 à l'Ouest

Arrivée sur la zone depuis la RD 936 à l'Est

Vue de la zone depuis la RD 936

Création d'une zone 1AUy d'activités à Prentygrade

Principes d'aménagement

Déplacements

- Création d'un accès sécurisé de la zone sur la RD 936. Cet accès présentera une typologie similaire à la voie de desserte de la zone UY, située à proximité au Sud-Est (1). L'accès intégrera ainsi une bande de décélération et une d'accélération de 40 m chacune, soit une ouverture de 90 m sur la RD 936.

- La desserte interne pourra être adaptée en fonction du découpage en lots générés par la demande.

Paysage et environnement

- La bande inconstructible liée au recul de 25 m à partir de l'axe de la RD doit permettre d'améliorer la qualité paysagère globale de l'axe.

L'espace libéré par le recul sera enherbé et végétalisé :
- bas-côtés de la voie et fossés engazonnés
- bande paysagée (haies végétales, plantations d'arbres de haute tige, massifs fleuris), sur une largeur d'au moins 4 m.

Les essences employées pour les plantations de haute tige seront locales.
Les aménagements réalisés sur la zone des Réaux pourront constituer un cadre de référence.
L'espace tampon enherbé et végétalisé constituera ainsi un filtre végétal permettant la récupération des eaux pluviales (privilégier les essences hygrophiles, 1 arbre tous les 10 mètres linéaires).

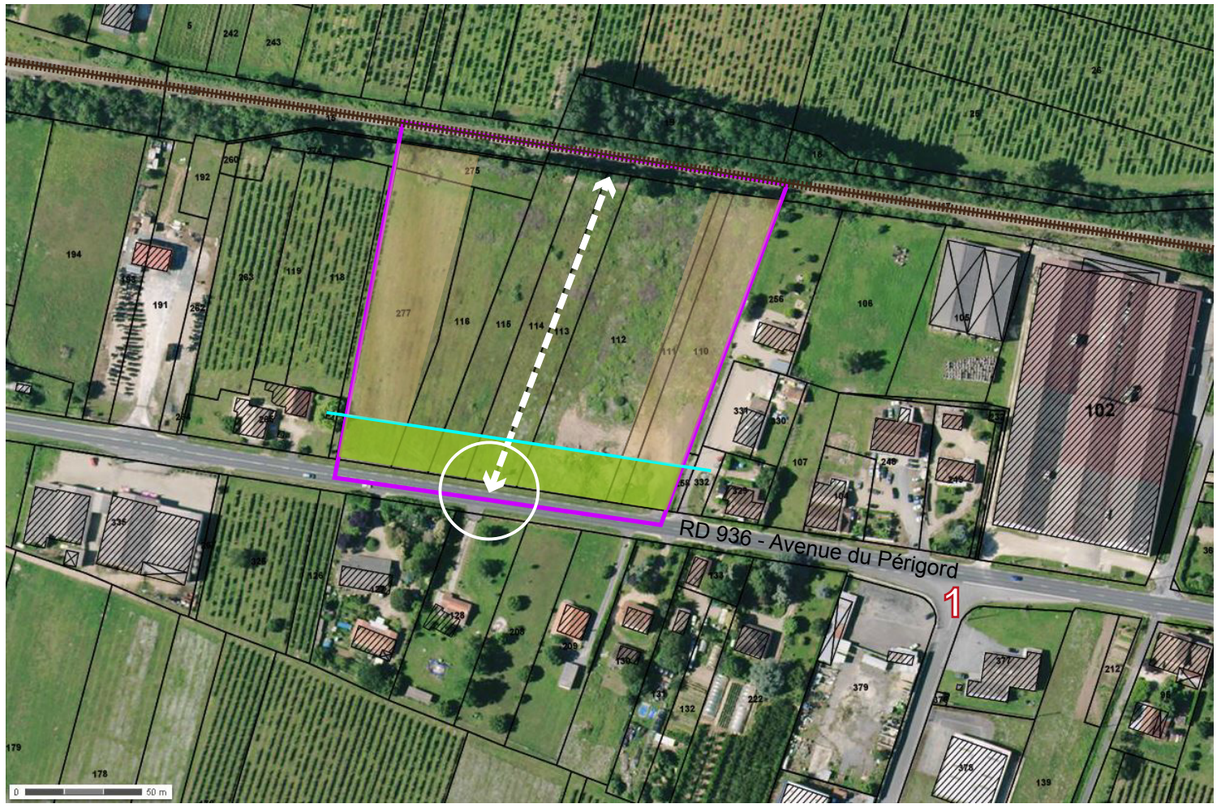
- A l'intérieur de la zone constructible :
  - la composition architecture sera simple,
  - le stockage des dépôts de matériaux se fera à l'arrière de la parcelle,
  - les aires de stationnements seront plantées.

- les clôtures devront présenter un gabarit homogène et de préférence, contre-plantées d'une haie bocagère (essences proposées : noisetier, saule, aubépine, cornouiller, charme, viorne).

Condition d'équipement

- Création d'un tourne à gauche vers la voie d'accès, objet d'une demande spécifique auprès du Conseil Général

Schéma de principe



Légende

Déplacements

Voie interne à la zone 1AU

Nouvel accès depuis la RD 936 à réaliser

Paysage et environnement

Limite du recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 936

Espace de transition végétalisé, permettant une bonne insertion sur l'axe, ainsi que la récupération des eaux de pluie (hors espace nécessaire à l'aménagement de l'accès sur la RD 936)

Stockage des dépôts de matériaux à l'arrière des parcelles

OAP « COMMERCE »

RAPPEL INTRODUCTIF

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes ayant les effets du schéma de cohérence territoriale, ses orientations d'aménagement et de programmation comprennent les dispositions mentionnées à l'article L.141-16 du code de l'urbanisme (ancien article L.122-1-9) :

Article L.141-16 du code de l'urbanisme :
« Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. »

L'orientation d'aménagement et de programmation « Commerce » est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou à l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire).

Pour rappel, sont soumises à autorisation les implantations commerciales suivantes (cf. article L. 752-1 du code de commerce) :
- les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente ;
- les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2000 m² de surface de vente (1000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- les créations ou les extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1000 m² ;
- la réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1000 m², et ayant perdu sa « commercialité » (c'est-à-dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans) ;
- la création ou l'extension d'un « drive ».

Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le PC ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

1 - DYNAMISER L'ARMATURE COMMERCIALE DES BOURGS

Le territoire affirme le rôle important des centralités comme lieu de lien et de cohésion sociale.

Les bourgs de Lamothe-Montravel, Montcaret, Saint-Antoine-de-Breuilh, Villefranche-de-Lonchat et Saint Méard-de Gurson sont les lieux privilégiés de mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, commerces, activités de services).

Dans le cadre du PLUi, ils constituent (ainsi que le hameau de la tête Noire pour Vélines) les secteurs prioritaires d'implantation des commerces et services.

Les commerces seront préférentiellement orientés vers une offre d'achats quotidiens (commerces alimentaires, services à la personne), sous la forme de points de vente de surface limitée, ou de superettes.

Ces commerces pourront par ailleurs trouver place dans le cadre d'une réutilisation de pas de porte vacants.

2 - CREER OU SOUTENIR UN COMMERCE DE PROXIMITE DANS LES PETITS BOURGS

Plusieurs communes ont initié des initiatives en faveur du commerce (commerces multi-services), mais certains petits bourgs sont dépourvus de commerce.

Les choix établis en matière de développement urbain, prioritairement sur les bourgs, et la réalisation des aménagements de bourgs (réalisés ou à venir suivant les bourgs) ont vocation à accompagner **une dynamique de maintien ou d'aide à l'installation de cellule commerciale de type épicerie ou multiservice, en particulier à proximité des lieux d'échange (mairie, écoles).**

3 - AUTORISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DANS LES ZONES DEDIEES (ZONES UY, 1AUY) SOUS RESERVE D'UNE REFLEXION D'ENSEMBLE

Le territoire de la communauté, au regard des territoires périphériques du Bergeracois et du Libournais qui sont concernés par un nombre important de magasins de grande distribution, dispose d'une offre commerciale en grande ou moyenne surface limitée (un Carrefour Contact de 670 m2 de surface de vente aux Réaux, ainsi qu'une épicerie superette Proxi Un à Lamothe-Montravel).

Dans le cadre des zones à vocation d'activités, afin d'éviter le développement d'enseignes de grande distribution aboutissant à des phénomènes de concurrence entre espaces et conduisant à un affaiblissement des bourgs, **les surfaces de vente de 300 à 1000 m2 seront privilégiées, dans le respect d'un aménagement d'ensemble cohérent.**

Les surfaces de plus de 1000 m2 ne seront pas autorisées afin de préserver le petit commerce.

Les implantations commerciales, en lien avec le règlement des zones UY et 1AUy, devront respecter les prescriptions suivantes :

- Qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère
- implantation et gabarit des constructions (compacité des formes bâties), traitement qualitatif des façades, des clôtures, des espaces libres
- Accessibilité et gestion du stationnement (capacité d'accueil, possibilité de mutualisation, implantation et traitement paysager, gestion des eaux pluviales)
- Interface avec les autres occupations du sol
- Attention particulière portée aux enseignes.