



Élaboration du PLUi prescrite par délibérations du Conseil Communautaire des 26/11/2015 et 01/06/2017

Projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 24/01/2019

Dossier soumis à Enquête publique du 3 juin 2019 au 16 juillet 2019

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.2.1	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 1
--------------	---

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
1. BASSILLAC-ET-AUBEROCHE	9
BASSILLAC SECTEUR 1 : LES BRUGES SUD	11
BASSILLAC SECTEUR 2 : LA METAIRIE.....	15
BLIS-ET-BORN SECTEUR 1 : LES SABLoux OUEST	19
BLIS-ET-BORN SECTEUR 2 : LA FAURIE	23
EYLIAC SECTEUR 1 : LA RAFFINIE NORD	29
EYLIAC SECTEUR 2 : BOURG SUD	33
LE CHANGE SECTEUR 1 : BOURG NORD	37
LE CHANGE SECTEUR 2 : BOURG SUD	43
MILHAC D'AUBEROCHE SECTEUR 1 : MASSOUDRAS.....	47
MILHAC D'AUBEROCHE SECTEUR 2 : LA NANE.....	53
SAINT-ANTOINE D'AUBEROCHE SECTEUR 1 : BOURG	57
2. BOULAZAC-ISLE-MANOIRE	61
ATUR SECTEUR 1 : POMMIER	63
ATUR SECTEUR 2 : PIARROT	67
ATUR SECTEUR 3 : LES BRUJOUX	73
ATUR SECTEUR 4 : MASSEROUX	79
ATUR SECTEUR 5 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - CAUSSADE	83
BOULAZAC SECTEUR 1 : LE TULOUP.....	87
BOULAZAC SECTEUR 2 : BEAUREGARD	91
BOULAZAC SECTEUR 3 : LA FIOLIE	97
BOULAZAC SECTEUR 4 : LE PONTEIX.....	101
BOULAZAC SECTEUR 5 : DUTARD	105
BOULAZAC SECTEUR 6 : VAL D'ATUR – PUY HARRY	109
BOULAZAC SECTEUR 7 : LA CROIX BERTRIX - PEYCHAUDOU	113
SAINTE-MARIE DE CHIGNAC SECTEUR 1 : CLAVIERAS	117
SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 1 : LE SORBIER	121
SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 2 : PORTE-CORGNE	125
SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 3 : NIVERSAC	131
3. CHAMPCEVINEL	135
SECTEUR 1 : BRICARD	137
SECTEUR 2 : BUREAU.....	143
SECTEUR 3 : COUTURE.....	147
SECTEUR 4 : LA GRANGE.....	151
4. CHANCELADE	157
SECTEUR 1 : CHERCUZAC	159
SECTEUR 2 : MAJOURDIN	167
SECTEUR 3 : LES RENOUEES	171

SECTEUR 4 : COMBEAUX	175
SECTEUR 5 : LES MAINES SUD.....	179
SECTEUR 6 : LES GERAUDS.....	183
SECTEUR 7 : LES GABARRES	187
SECTEUR 8 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – ROUTE DE RIBERAC.....	191
SECTEUR 9 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – CLOS DE LA CHESNAIE.....	195
5. COULOUNIEIX-CHAMIERs.....	199
SECTEUR 1 : BOURG	201
SECTEUR 2 : GARDONNE	207
SECTEUR 3 : LA GIRONDE	211
SECTEUR 4 : ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES – LE PONT DU CERF.....	215
6. MARSAC-SUR-L'ISLE	219
SECTEUR 1 : CLAIR-SEJOUR.....	221
SECTEUR 2 : BEAULIEU	227
SECTEUR 3 : PAYENCHE – LES BRANDES	233
SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - MARIVAL.....	237
7. PÉRIGUEUX.....	241
SECTEUR 1 : SECTEUR DE L'ISLE	243
SECTEUR 2 : QUARTIER DE LA SOURCE	247
SECTEUR 3 : SALTGOURDE.....	253
SECTEUR 4 : ZAC DE LA GARE	259
9. SANILHAC	271
BREUILH SECTEUR 1 : LA MERCERIE.....	273
MARSANEIX SECTEUR 1 : TERRASSE SUD.....	279
MARSANEIX SECTEUR 2 : CHÂTEAU SOLEIL	283
MARSANEIX SECTEUR 3 : MAINE BEAU	289
NOTRE-DAME DE SANILHAC SECTEUR 1 : LA RENAUDIE	293
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 2 : LA CHAUSSENIE	297
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 3 : LA CARRIERE.....	301
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 4 : TURCADE.....	305
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 5 : MIRALY	309
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 6 : GAUDERIE	313
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 7 : LA GUILLAUMIE	317
NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 8 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES – PONT DU CERF.....	321
10. TRÉLISSAC.....	325
SECTEUR 1 : NAPOLEON MAGNE HOPITAL	327
SECTEUR 2 : LES SUSSOUS	331
SECTEUR 3 : LA PETITE MOTHE.....	335
SECTEUR 4 : LIBOURNET	339
SECTEUR 5 : LA BORIE DES MOUNARDS	343

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

SECTEUR 6 : LA RUDEILLE	347
SECTEUR 7 : LES ROMAINS NORD	353
11. ANNEXE	359

1. DÉFINITION ET PRINCIPES

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- Des marges de retrait par rapport aux voies **(R1)** : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
- Des marges de retrait par rapport aux limites séparatives **(R2)** : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
- Des marges de retrait entre deux-constructions **(R3)** : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
- De la hauteur constructible **(H)** : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au barycentre ou point médian de la construction). Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet **(ES)**: l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme).

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

1. BASSILLAC-ET-AUBEROUCHE

BASSILLAC SECTEUR 1 : LES BRUGES SUD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Ouest de la commune en limite de Boulazac. Il est accessible depuis deux voies communales : Route de Jaunour et Chemin de l'étang.

Type de tissu urbain environnant

Hameaux.

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

Points hauts du site offrant des perspectives visuelles sur les espaces naturels et agricoles.

Écrin boisé.

Inconvénients du site

Manque d'équipements de sécurité pour les piétons.

Voies d'accès existantes sous-dimensionnées.

Fond de vallon au centre du site : risque lié à l'écoulement des eaux pluviales.

Assainissement individuel et aléa retrait-gonflement des argiles fort.

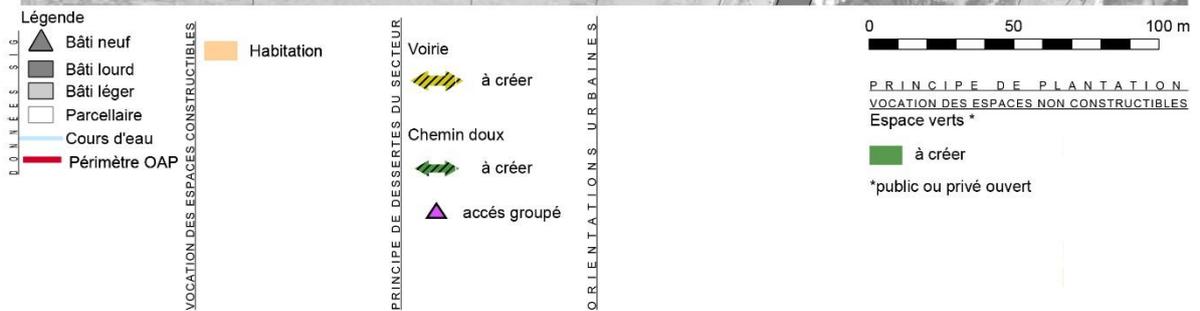
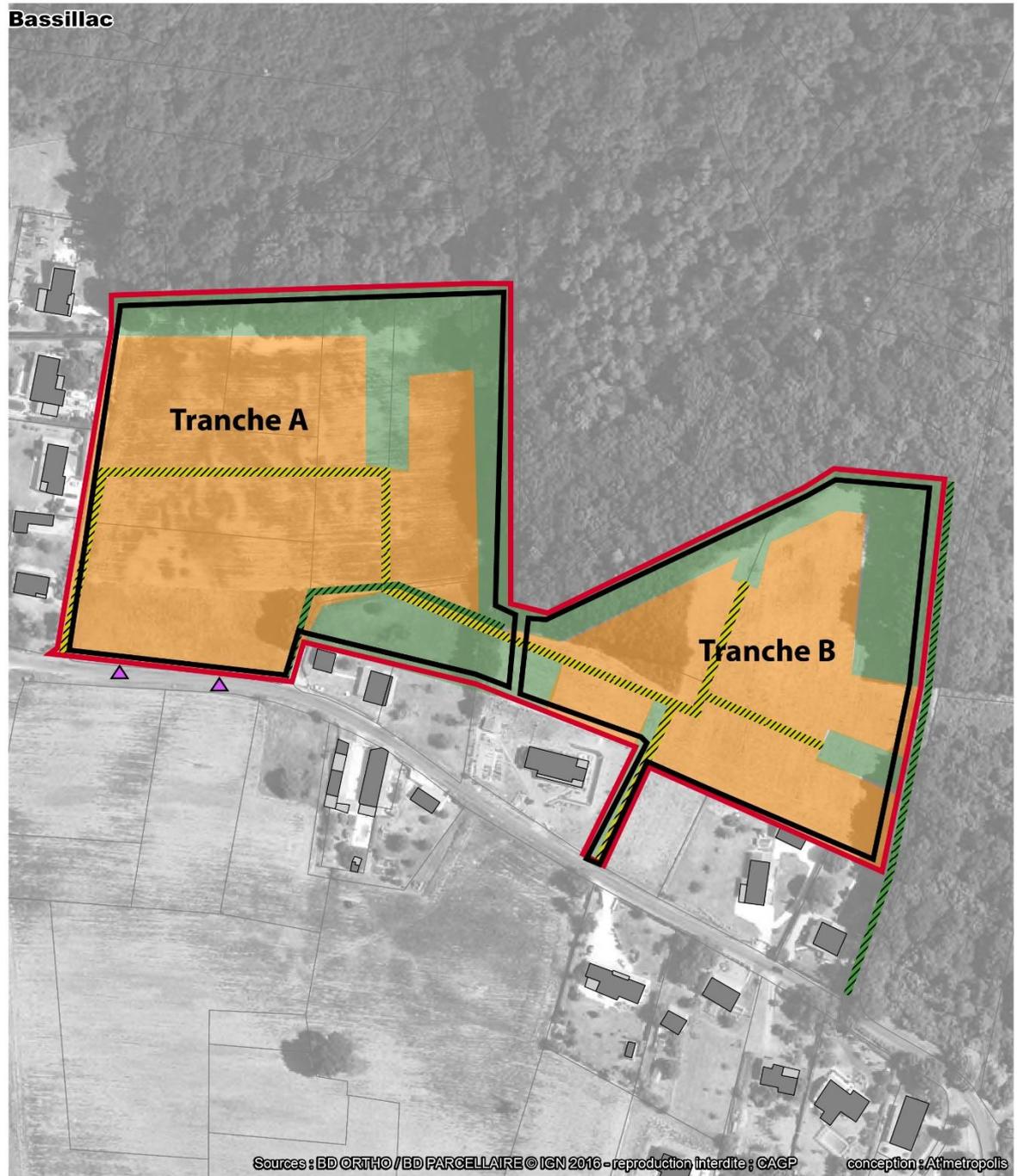
Objectif

L'enjeu est de réparer l'urbanisation linéaire passée en favorisant une urbanisation cohérente en second rang permettant de connecter les quartiers pavillonnaires dans une logique urbaine. L'OAP visera à l'intégration urbaine et paysagère de constructions, notamment vis-à-vis du risque de feu de forêt et de la gestion des eaux pluviales.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 25 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 000 m ²
Nombre de logements minimum : 21	Nombre de logements minimum : 14

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les nouvelles constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. Un renforcement du réseau d'eau potable sera nécessaire.	L'espace vert central intégrera des aménagements paysagers favorisant la bonne gestion des eaux pluviales.	
Orientations paysagères	En partie centrale du site, un espace vert devra être maintenu préservant une continuité paysagère et piétonne vers les espaces boisés. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Des espaces verts seront positionnés au droit des emprises publiques à créer pour assurer les percées visuelles vers les espaces agricoles et naturels.	
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AU, les opérations d'aménagement doivent comporter un réseau de voies structurantes permettant la circulation à double sens.	La desserte interne du site pourra être réalisée à partir de la route de Jaunour et permettre un bouclage du réseau viaire au sein du site. Une voie structurante Est/Ouest pourra ainsi être créée afin de permettre ce bouclage.	La desserte locale des lots pourra être complétée par des voies en impasse.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du site, la voie structurante pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative.</p> <p>Depuis la route de Janour, les accès au lot seront mutualisés.</p> <p>Des cheminements piétons permettront la desserte interne du site, particulièrement depuis l'espace vert central.</p>	
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 25 000 m² pour la réalisation minimale de 21 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 18 000 m² pour la réalisation minimale de 14 logements.</p>		

BASSILLAC SECTEUR 2 : LA METAIRIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est en bordure de l'aéroport de Périgueux à proximité du bourg de Bassillac. Il est accessible au Nord depuis une voie longeant l'aérodrome (D5E1) et à l'Est depuis la voie d'accès à la salle des fêtes.

Type de tissu urbain environnant

Aéroport

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services.

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Contrainte sonore due à la proximité avec l'aéroport de Périgueux.

Objectif

L'enjeu est de conforter le caractère multifonctionnel de cette centralité par une opération mixte.

L'OAP favorisera la densification maîtrisée du site par des formes urbaines adéquates valorisant le caractère urbain du bourg.



Secteur 1AUm

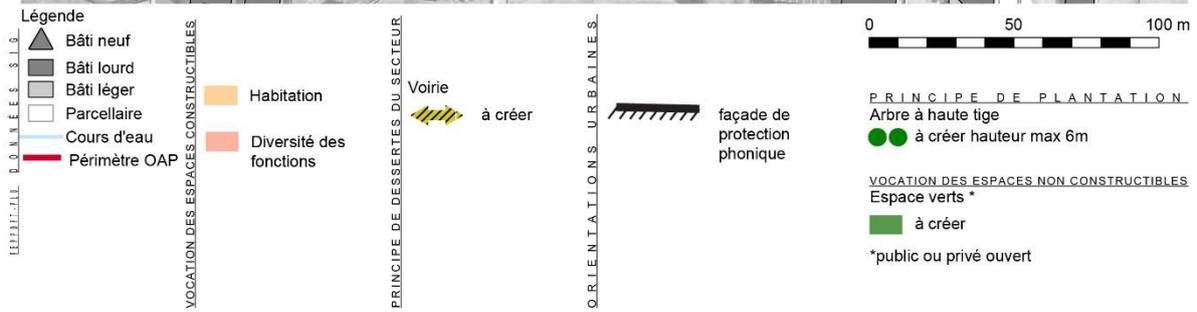
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 44 000 m²

Nombre de logements minimum : 50

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CAGP conception : Atmetropolis



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation du secteur 1AUm est mixte.</p> <p>30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</p> <p>Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.</p>	<p>La frange Nord de l'opération, à l'interface avec l'aéroport, autorisera une diversité des destinations autres que l'habitat.</p> <p>Les destinations autorisées autres que l'habitat seront implantées en rez-de-chaussée des constructions.</p>	
Forme urbaine	<p>R1 = 5m</p> <p>R2 > H/2 avec un minimum de 3 mètres</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 60%</p> <p>EPT > 50%</p> <p>H : R+2 maximum</p>		<p>L'aménagement de la zone peut nécessiter la démolition des constructions existantes à l'Est du site.</p>
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Une façade de protection phonique devra être aménagée à l'interface avec l'aérodrome.</p>		
Orientations paysagères	<p>L'opération devra préserver des continuités végétales et les vues sur les coteaux depuis la partie centrale du site.</p> <p>Un alignement d'arbres sera planté sur la voie publique structurante, marquant la transition entre la partie Sud et la partie Nord plus dense.</p>		<p>L'interface avec l'équipement situé à l'Ouest (foyer de vie) pourra être marqué par un espace vert non bâti valorisant les boisements présents.</p> <p>Les arbres à haute tige ne dépasseront pas 6 mètres de hauteur.</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUm, l'opération d'aménagement doit comporter un réseau de voies structurantes permettant la circulation à double sens.	L'accès au site se fera depuis la voie existante située au Sud-Est (desservant la salle municipale).	Le réseau de voie fonctionnera de préférence sans impasse entre la voie située au Sud-Est et la D5E1 au Nord-Ouest.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 44 000 m ² pour la réalisation minimale de 50 logements.		

BLIS-ET-BORN SECTEUR 1 : LES SABLoux OUEST

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Est du bourg. Il est accessible depuis la D45E au Sud et l'emprise publique existante au Nord, derrière l'église.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services.

Inconvénients du site

Zone archéologique en partie Nord.
Assainissement non collectif.
Risque de ruissellement des eaux pluviales en amont.

Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg de Blis-et-Born par la production de nouveaux logements en valorisant l'écrin paysager et l'intérêt patrimonial du bourg. L'OAP s'attachera à limiter les conflits d'usage par rapport à la zone agricole.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²

Nombre de logements minimum : 5

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 : 0m ou >3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera la création d'un espace public complémentaire à celui existant. L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	L'espace public à créer permettra de créer une place de quartier autour de l'église, accessible depuis la D45E.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Les vues depuis la D45E vers les espaces agricoles seront préservées au niveau de l'espace public à créer.	
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AU, l'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante sans impasse reliant la D45E au Sud à l'emprise publique existante au Nord située derrière l'église. Cette voie permettra la	Des accès vers les espaces agricoles à l'Est du site devront être maintenus.	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	circulation à double sens.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 10000 m² pour la production de 5 logements minimum.</p> <p>La commune devra obligatoirement être impliquée dans le montage opérationnel.</p>		

BLIS-ET-BORN SECTEUR 2 : LA FAURIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Ouest du bourg. Il est accessible depuis les voies existantes sur ses franges Est (voirie « des pompiers »), Sud et Nord.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Perspectives visuelles vers les espaces naturels.

Intérêt patrimonial du bourg.

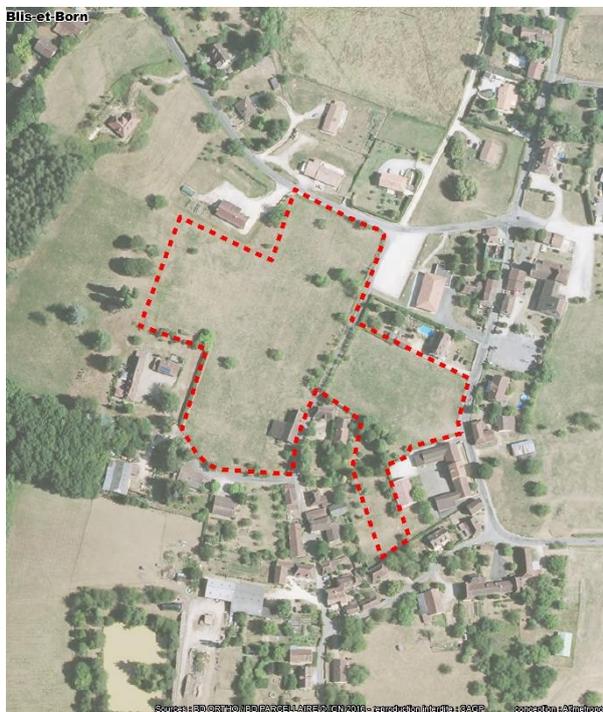
Proximité aux équipements publics, commerces et services.

Inconvénients du site

-

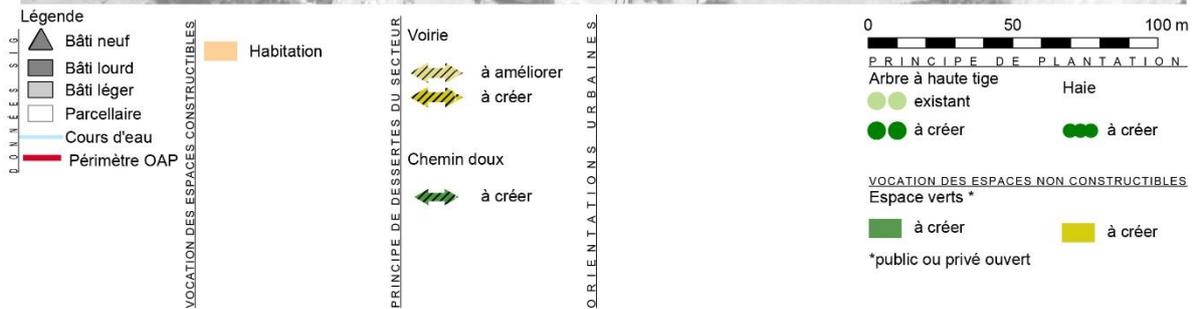
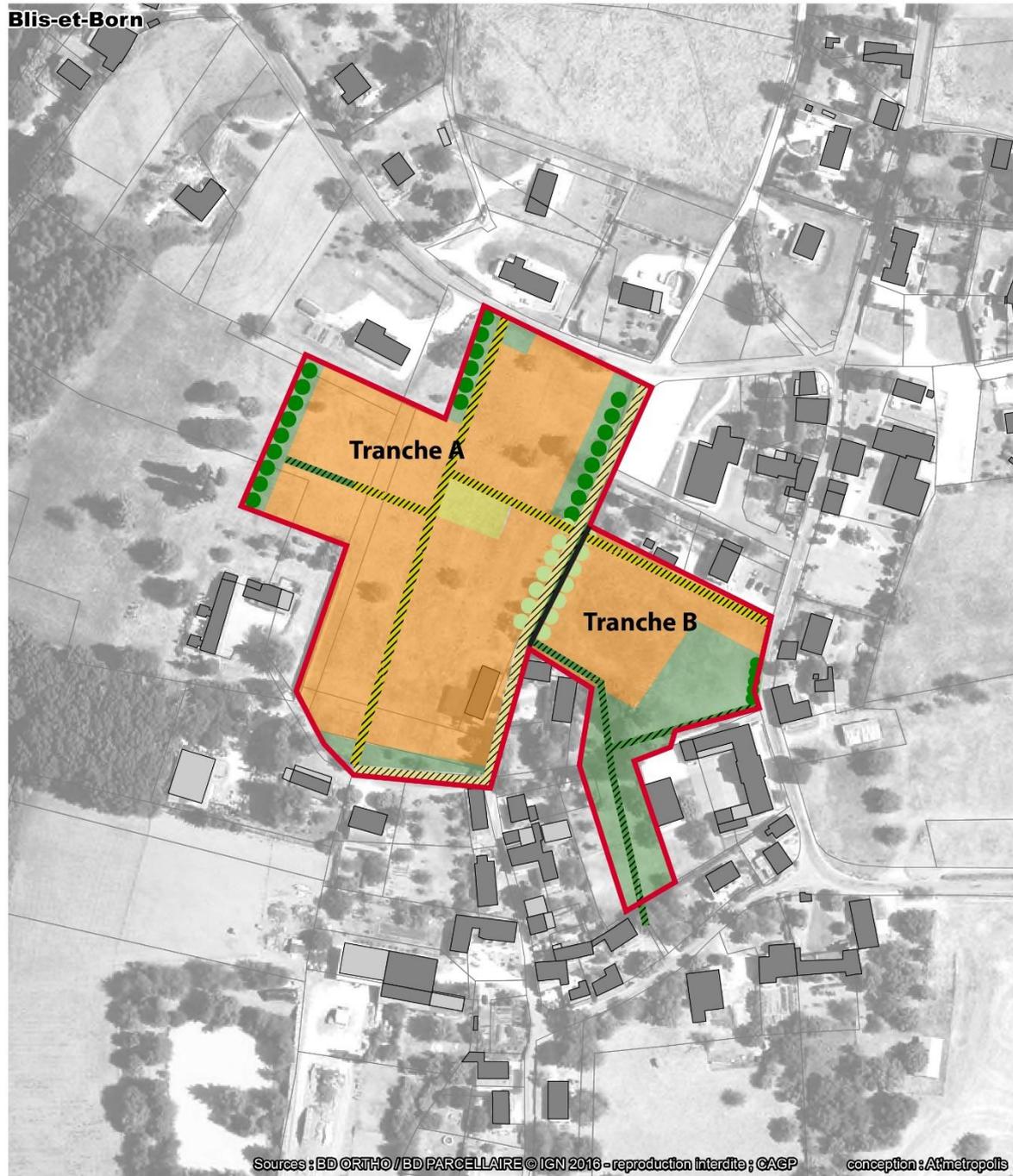
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg de Blis-et-Born par la production de nouveaux logements en valorisant l'écrin paysager et l'intérêt patrimonial du bourg. L'OAP visera à gérer l'interface avec la zone naturelle.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 17 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6500 m ²
Nombre de logements minimum : 29	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur est résidentielle.</p> <p>20% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 > 8m</p> <p>R2 : 0m ou >3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+1 maximum</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Un espace vert public doit permettre d'offrir un espace végétalisé au cœur de bourg sur la partie Est du site.</p> <p>L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Un espace public au cœur du site sera créé afin de constituer une place publique de quartier.</p>	
Orientations paysagères	<p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »</p> <p>L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.</p> <p>L'alignement d'arbres existant le long de la voirie « des pompiers » est à préserver.</p>		<p>L'alignement d'arbre le long de la voirie « des pompiers » pourra être reconstitué sur toute la longueur de la voie.</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	<p>La voirie « des pompiers » traversant le site du Nord au Sud est à améliorer sans modification de son gabarit. Elle sera à sens unique.</p> <p>Les autres voies de dessertes internes du site seront à double sens, articulées autour de l'espace public à créer.</p>	<p>La desserte interne s'appuiera sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une liaison entre la voie « des pompiers » et la D45E fonctionnant sans impasse, • Une parallèle à la voie « des pompiers » traversant le site du Nord au Sud en partie Ouest du site. • Un réseau de cheminements doux permettra de relier le cœur de bourg au site, notamment en traversant l'espace vert public. 	<p>Le réseau de cheminements piétons pourra favoriser les liaisons vers les espaces agricoles ou naturels attenants.</p>
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 17 000 m² pour la réalisation minimale de 29 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 6500 m² pour la</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	réalisation minimale de 4 logements.		

EYLIAC SECTEUR 1 : LA RAFFINIE NORD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé le long de la départementale D6E au Sud-Ouest du centre-bourg d'Eyliac. Le site est accessible par les voies existantes longeant ses franges Ouest et Est (D6E).

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux transports en commun

Inconvénients du site

Voirie d'accès existante sous dimensionnée, en impasse et difficile d'accès.

Partie du site couverte par un périmètre de protection de captage des eaux.

Assainissement non collectif.

Risque de ruissellement des eaux en amont et aval.

Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz

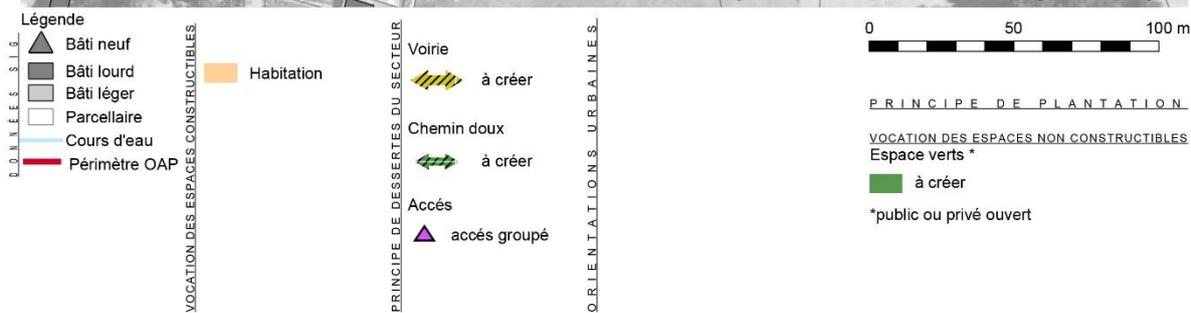


Objectif

Ce quartier a connu une urbanisation peu maîtrisée dans le passé ce qui a conduit à un certain mitage de l'espace. L'OAP vise assurer une cohérence urbaine dans ce quartier par la mutualisation des accès. La densification maîtrisée de ce cœur d'îlot doit favoriser une meilleure lisibilité de la vocation urbaine de ce site.

Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 4700 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5000 m ²
Nombre de logements minimum : 2	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 3m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».		
Principes de circulation / voies	La voie existante desservant le site doit être améliorée et complétée d'un cheminement piéton permettant d'accéder à l'arrêt de bus proche.	Le cheminement piéton traversera l'ensemble du site d'Est en Ouest. Les accès aux lots seront mutualisés depuis les voies existants et à créer.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 4700 m ² pour la réalisation minimale de 2 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 5000 m ² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

EYLIAC SECTEUR 2 : BOURG SUD

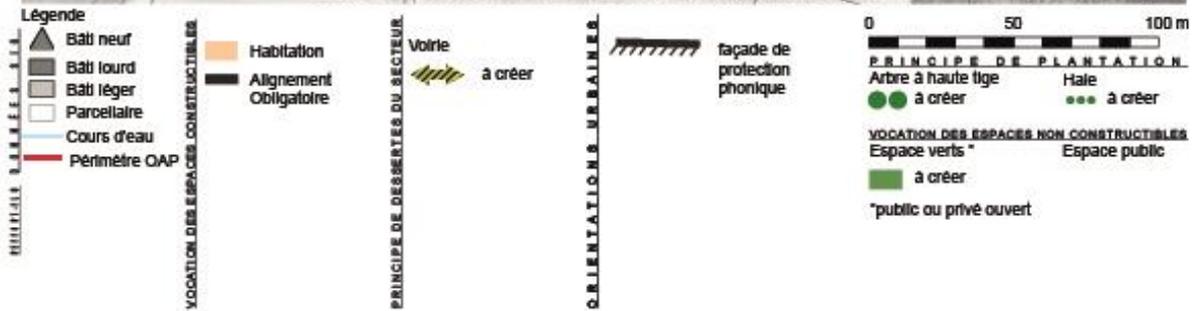
1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP
Extension urbaine
Localisation et accessibilité
Le site constitue l'extension Sud du bourg, le long de la route D6E.
Type de tissu urbain environnant
Bourg ancien rural
Avantages du site
Proximité avec le centre-bourg patrimonial et ses équipements.
Inconvénients du site
Zone archéologique en partie Nord. Périmètre de protection des monuments historiques Assainissement non collectif
Objectif
L'enjeu est de conforter le bourg en préservant les vues sur le patrimoine local bâti et naturel. L'OAP limitera les conflits d'usages avec les espaces naturels et agricoles attenants.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m ²
Nombre de logements minimum : 5

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : Alignement - voir schéma d'orientations d'aménagement R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Une façade de protection phonique sera créée à l'interface avec la D6E.	La façade de protection phonique à créer sera implantée en retrait de la D6E de sorte à conserver un espace vert en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	Des espaces verts non bâtis seront préservés à l'interface avec la D6E et avec le bâti existant.	
Principes de circulation / voies	La voirie principale pourra fonctionner en sens unique. La voie en impasse telle qu'illustrée sur le schéma d'orientations d'aménagement peut avoir les caractéristiques d'un accès en fonction du	L'accès au site se fera depuis la voie située à l'Est. Aucun accès sur la D6E n'est autorisé.	De préférence, la voirie principale permettra un bouclage depuis et vers la voie située à l'Est. La desserte des lots peut être complétée d'une voie en impasse.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	nombre de lots desservis.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale 11 000 m ² pour la réalisation minimale de 5 logements.		

LE CHANGE SECTEUR 1 : BOURG NORD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Nord du bourg. Il est accessible depuis la voie communale qui longe sa frange Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

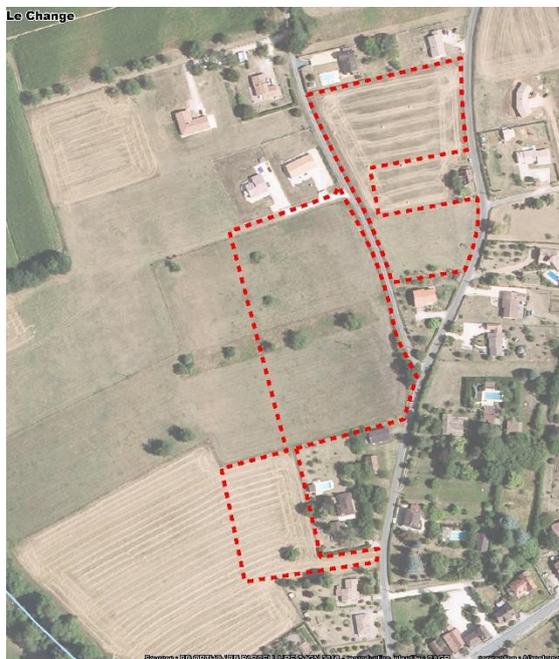
Perspective sur les espaces naturels.
Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

Inconvénients du site

Accès depuis une voie communale sous-dimensionnée.
Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée.
Assainissement non collectif.

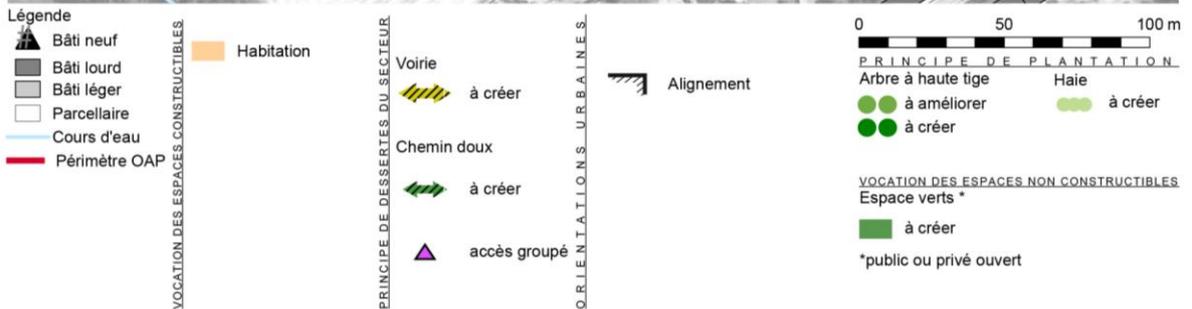
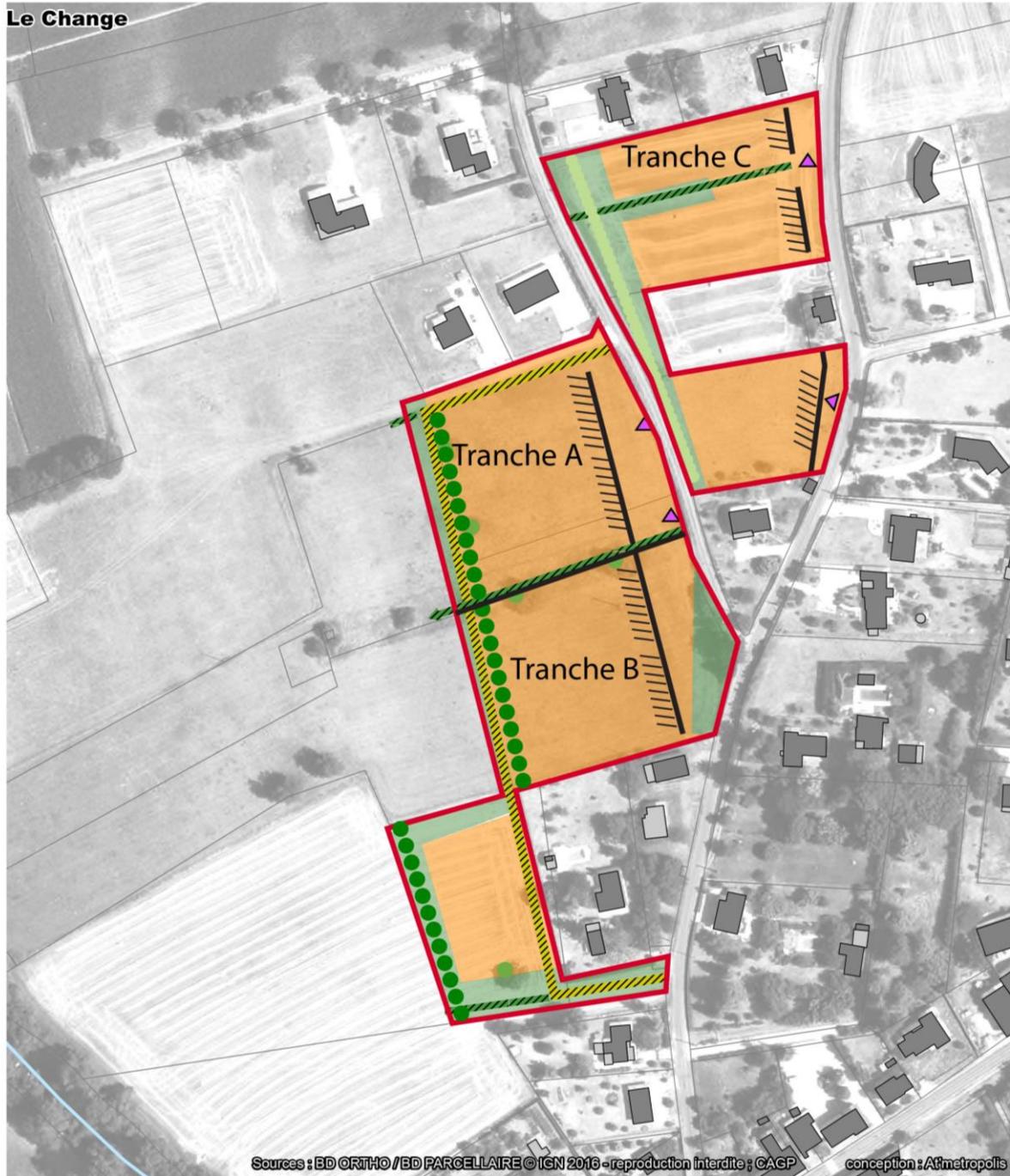
Objectif

L'enjeu est de développer l'offre de nouveaux logements au sein du bourg en connectant les zones d'extension urbaine passées.



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : Non imposée
Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements potentiels : 3

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 : Alignement - voir schéma d'orientations d'aménagement R2 : Une limite séparative et > 3m sur l'autre limite séparative R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts seront créés afin de matérialiser un espace tampon non bâti et supports de connexions douces avec les zones attenantes agricoles et bâtis.	Les espaces tampons à créer intégreront des alignements d'arbres et/ou haies végétales marquant l'interface avec les zones attenantes. Les arbres isolés et haies existantes seront au maximum préservés.	Un espace vert non bâti sera préservé au carrefour des voies existantes permettant de valoriser le bosquet existant, favorisant l'intégration paysagère du site.
Principes de circulation / voies	La voirie doit permettre une circulation à double sens si le projet est	Les accès aux lots sur les tranches A et C seront mutualisés depuis les voies	L'opération doit permettre la desserte interne du site (tranches A et B)

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>mené par tranches et peut être en sens unique si le permis d'aménager est global.</p>	<p>existantes, pouvant fonctionner en impasse.</p> <p>Le réseau favorisera un bouclage vers et depuis la voie communale à l'Est desservant les tranches A et B comme illustré sur le schéma d'orientations d'aménagement.</p> <p>En tranches A et B, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra donc être réalisé en limite séparative.</p> <p>Des cheminements doux prolongeront les voies et accès à créer permettant la liaison vers les espaces agricoles, naturels et bâtis limitrophes.</p>	<p>assurant un bouclage du réseau viaire.</p>
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 8000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la</p>		<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la réalisation potentielle de 3 logements.</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	surface minimale est égale à 12 000 m ² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

LE CHANGE SECTEUR 2 : BOURG SUD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud du centre-bourg, de part et d'autre de la D5E7, au Sud de la D5.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

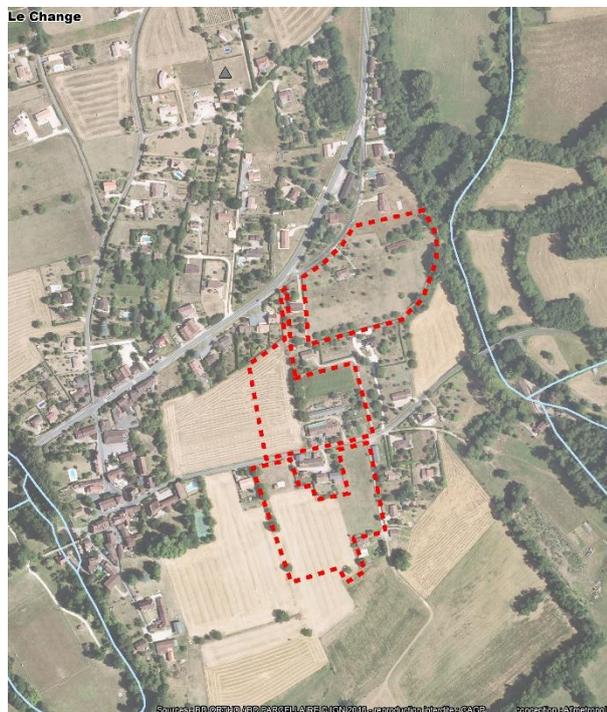
Assainissement collectif

Inconvénients du site

Proximité à une zone archéologique
Risque de ruissellement des eaux pluviales en amont et aval

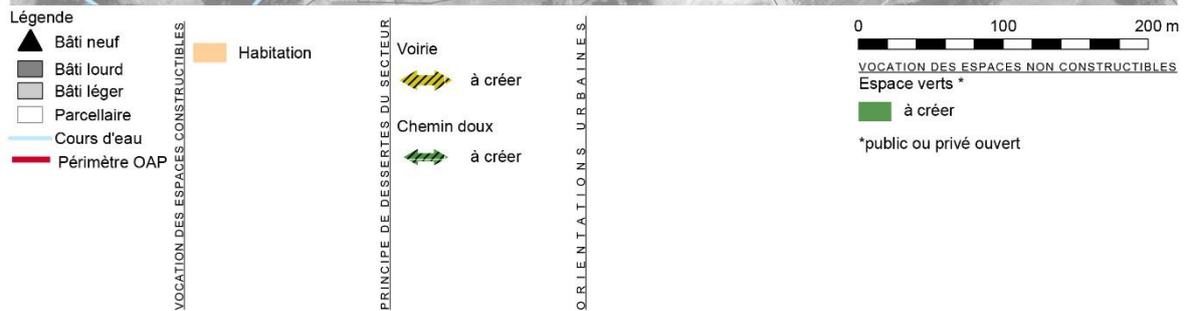
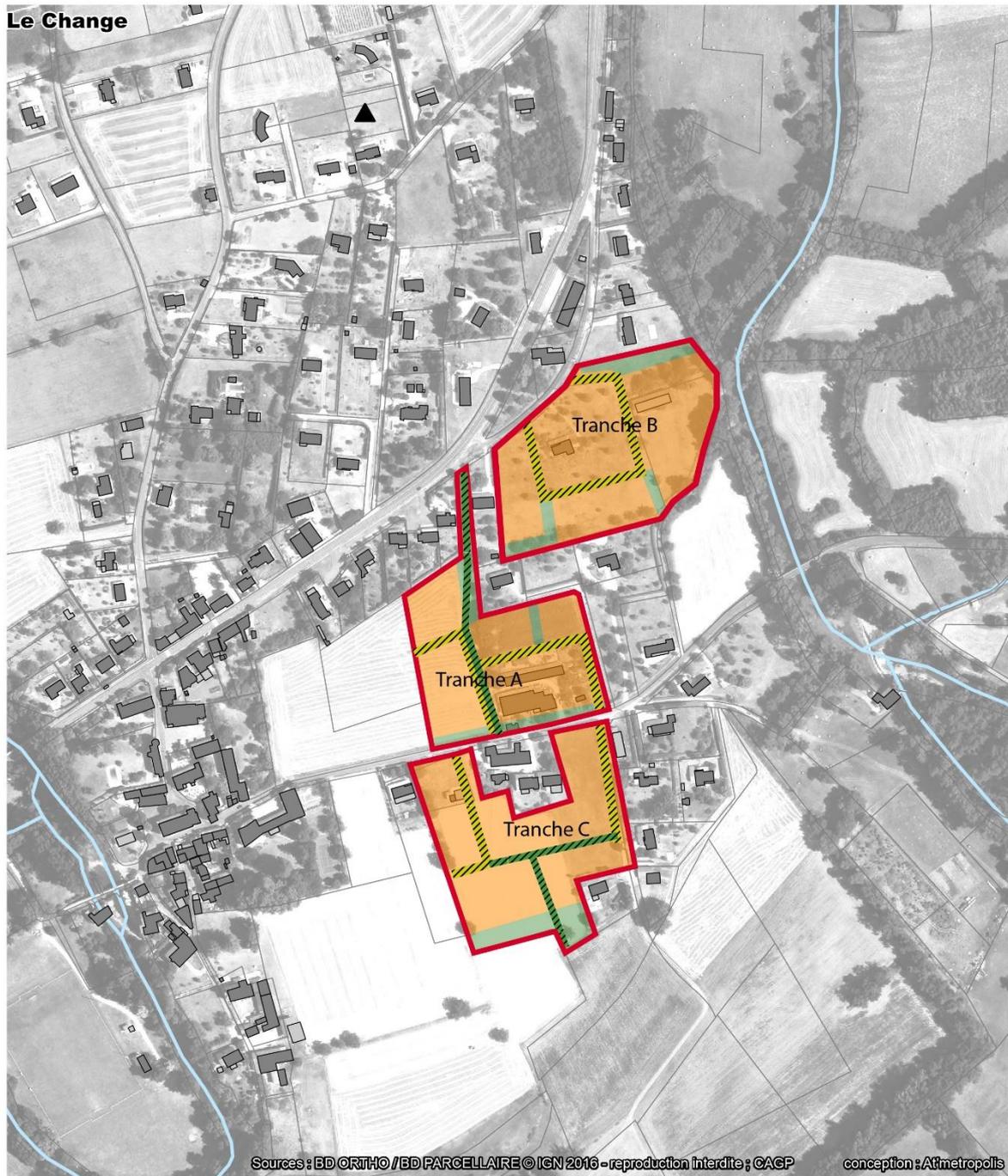
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements dans ce cœur d'îlot. L'OAP doit garantir l'intégration urbaine et paysagère de l'opération notamment vis-à-vis de la qualité patrimoniale du bourg et des perspectives vers les espaces naturels. Il s'agit enfin de développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel dans cette partie Sud du bourg.



Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 600 m ²
Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements minimum : 15	Nombre de logements potentiels : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>20% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 : 1 à 3 m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+1 maximum</p>		<p>Le bâti sera positionné à distance de la falaise calcaire en limite Est du site pour se prémunir du risque de recul de la ligne de falaise.</p>
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagers.</p>	<p>Les aménagements et dispositifs d'assainissement seront positionnés à distance de la falaise calcaire en limite Est du site pour limiter les risques de résurgence sur la falaise.</p>
Orientations paysagères	<p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».</p> <p>L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.</p> <p>Des espaces verts d'une largeur minimale de 3 mètres seront supports de cheminements doux vers les quartiers limitrophes.</p>		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	La desserte interne de chaque tranche s'appuiera sur un réseau de voiries en sens unique.	Des cheminements doux inter-quartiers seront créés, s'appuyant sur les espaces verts. Des accès aux parcelles agricoles situés à l'Ouest des tranches A et C devront être maintenus.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 16 500 m ² pour la réalisation minimale de 8 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 20 500 m ² pour la réalisation minimale de 15 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 18 600 m ² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

MILHAC D'AUBEROCHE SECTEUR 1 : MASSOUDRAS

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est situé au Nord du bourg. Il est desservi par les accès existants sur la partie Sud, par la voie existante qui longe sa frange Est et l'accès existant au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces et services.

Ecrin boisé.

Inconvénients du site

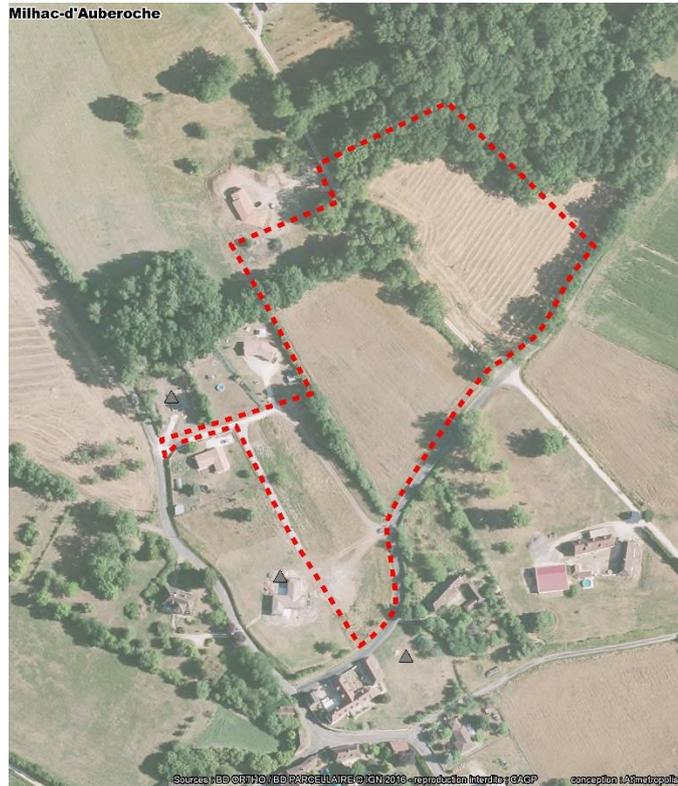
Accessibilité par des accès sous-dimensionnés.

Topographie Est/Ouest : risque de ruissellement des eaux pluviales en aval.

Assainissement non collectif.

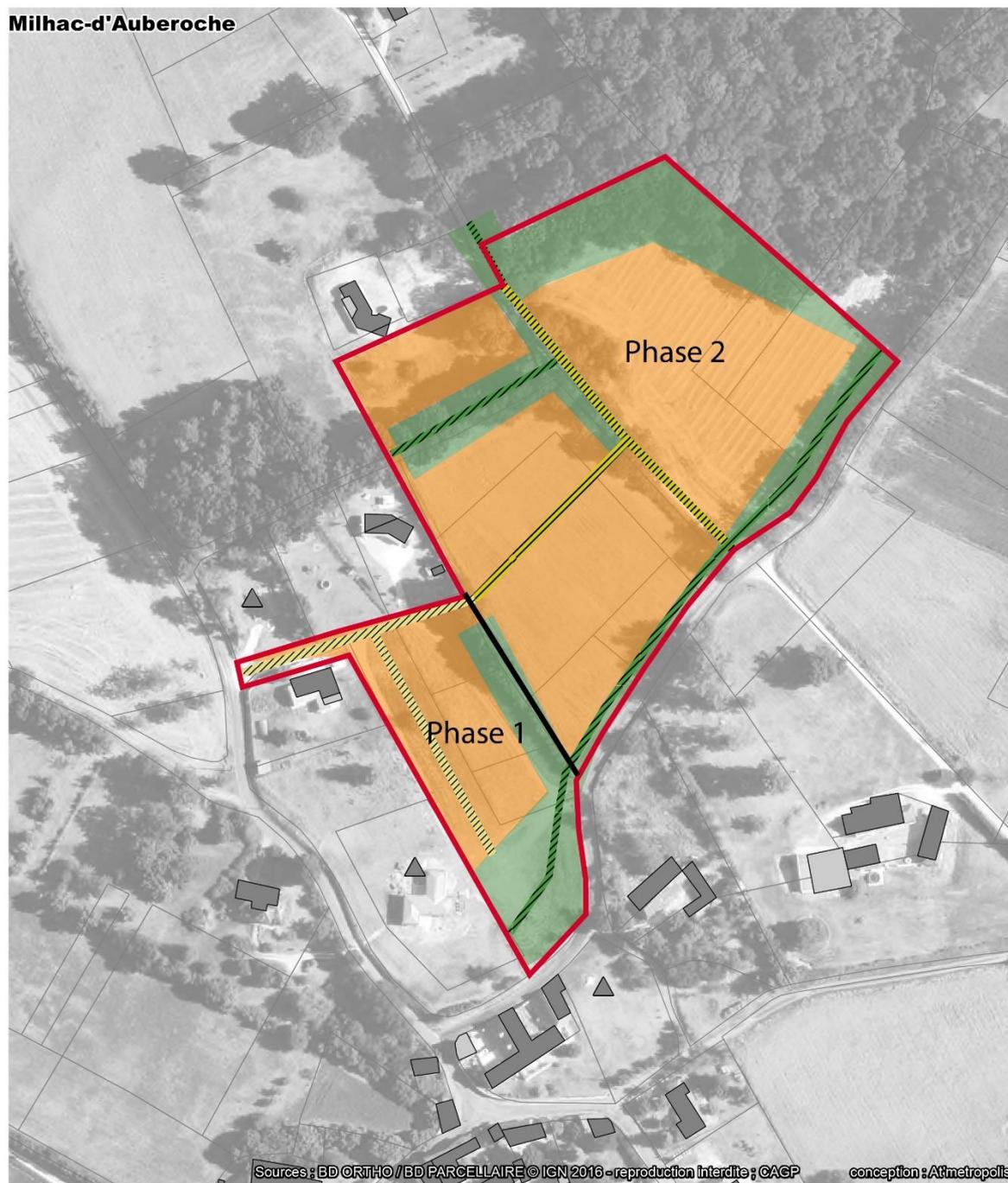
Objectif

Cet espace a connu une urbanisation passée peu maîtrisée. L'enjeu est de donner une cohérence urbaine en continuité directe du cœur de bourg par le développement d'un réseau viaire structurant et fonctionnel. L'OAP visera à l'intégration urbaine et paysagère de l'opération en préservant le caractère rural du site.



Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 27 000 m ²
Nombre de logements minimum : 3	Nombre de logements minimum : 11

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public		La partie Sud du site sera préservée en espace vert intégrant les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ». Des espaces verts non bâtis seront préservés : <ul style="list-style-type: none"> • Le long de la voie longeant la frange Est du site, • En accompagnement de cheminements doux inter-quartiers. 	Les boisements présents sur le site seront préservés autant que possible. Ils pourront être valorisés au sein d'espaces verts supports de cheminements actifs et permettant la gestion des eaux de ruissellement.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies structurantes permettant la circulation en double sens.	Le réseau de voies structurantes permettra la desserte interne du site et assurera un bouclage à terme entre l'accès existant à l'Ouest et la voie existante à l'Est.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2, la voie structurante pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative.</p> <p>La desserte locale des lots pourra être complétée par des voies en impasse.</p> <p>Des cheminements actifs inter-quartiers seront réalisés en supports des espaces verts notamment sur la frange Est du site.</p>	
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7000 m² pour la réalisation minimale de 3 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	égale à 27 000 m ² pour la réalisation minimale de 11 logements.		

MILHAC D'AUBEROCHE SECTEUR 2 : LA NANE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est en continuité directe au Sud/Est du bourg. Il est desservi par deux voies communales sur ses franges Nord et Sud.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

Cadre patrimonial

Proximité aux équipements publics, commerces et services.

Inconvénients du site

Topographie limitant les accès dans le talweg et risque lié pour l'écoulement des eaux en aval.

Présence d'un élevage d'oie et du cimetière.

Site couvert par un périmètre de captage des eaux

Assainissement non collectif

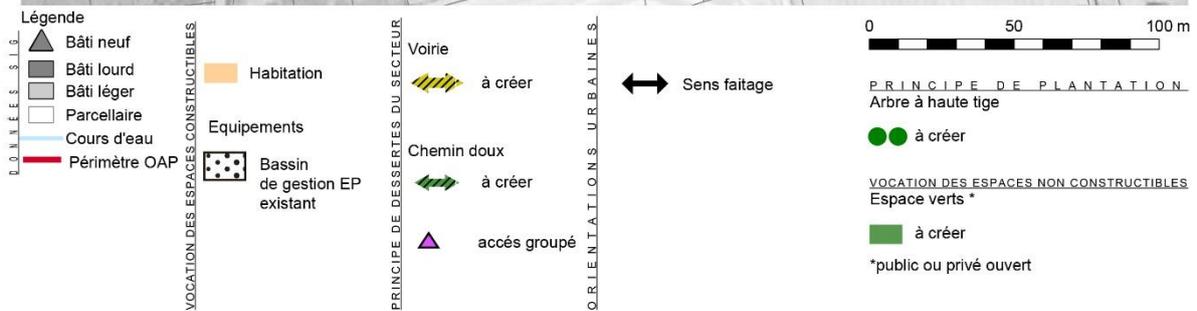
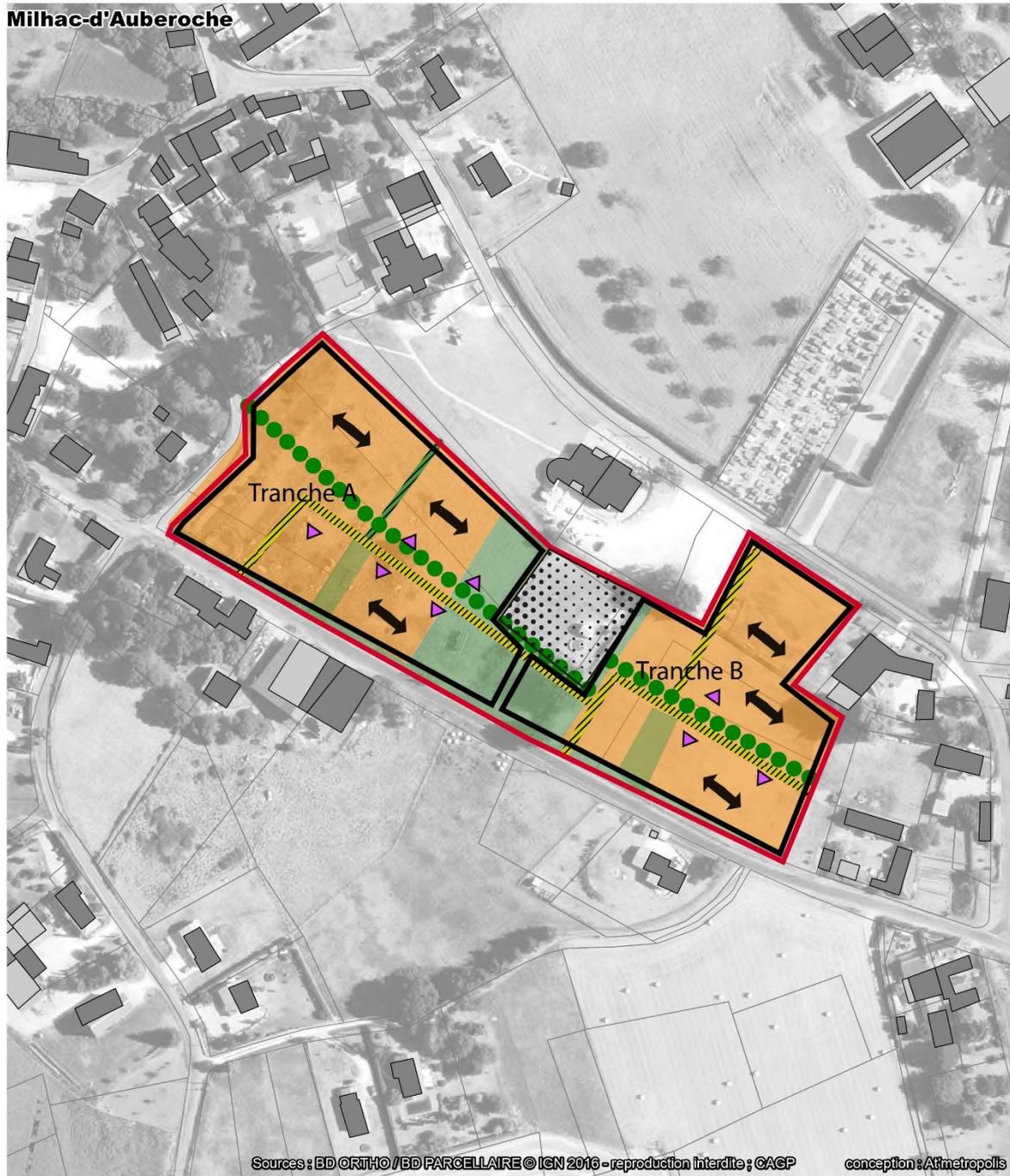
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par la production de nouveaux logements. L'OAP doit favoriser l'intégration urbaine et paysagère de l'opération vis-à-vis du cadre patrimonial existant, et limiter les risques relatifs au ruissellement des eaux pluviales.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9000 m ²
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum	Le sens de faitage des nouvelles constructions respectera celui indiqué dans le schéma d'orientations d'aménagement.	Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales et à la zone de concentration.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Un espace vert non bâti sera aménagé permettant la création d'un fossé en fond de talweg.	Un diagnostic de l'état des ouvrages de rétention d'eaux pluviales et du réseau est préconisé afin de mettre en place les mesures nécessaires à la prévention des risques d'inondation.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts seront préservés non bâtis matérialisant des espaces tampons avec la station d'épuration existante.	Des arbres à hautes tiges seront plantés le long de la voie traversante Est/Ouest. Des espaces verts non bâtis permettront des percées visuelles vers les espaces agricoles et naturels au droit des voies et cheminements piétons à créer.	L'interface avec la voie existante au Sud pourra être maintenu en espace vert éventuellement complété par une haie afin d'assurer l'intégration paysagère du site.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une voie structurante permettant la circulation en double sens. L'espace vert central sera support de cheminements piétons.	La desserte interne du site s'appuiera sur une voie structurante reliant les voies existantes au Nord et au Sud. Temporairement les systèmes en impasse sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AUh soit	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative. Les accès aux lots depuis la voie traversante Est/Ouest seront mutualisés.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 500 m ² pour la réalisation minimale de 10 logements. Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 9000 m ² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

SAINT-ANTOINE D'AUBEROCHE SECTEUR 1 : BOURG

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Nord/Est du bourg. Il est accessible par le parking de la salle des fêtes à l'Ouest ainsi que par la voie longeant la ligne de chemin de fer et la voie communale en hauteur.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural.

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité directe du bourg.

Inconvénients du site

Nuisance sonore liée à la ligne de chemin de fer.

Topographie maquée : risque de ruissellement des eaux en aval (écoulement de vallon).

Proximité à une zone archéologique.

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée.

Assainissement non collectif.

Site couvert par un périmètre de protection des captages.

Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité du bourg de la commune en favorisant l'intégration des nouvelles constructions à l'existant et en limitant les nuisances et risques pour les nouvelles habitations.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6400 m²

Nombre de logements minimum : 4

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales et à la zone de concentration.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Des espaces verts contribuant à la bonne gestion des eaux pluviales du Nord au Sud compléteront la voirie à créer.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».	Les boisements présents sur le site, notamment en interface avec la voie ferrée devront être préservés.	
Principes de circulation / voies	La voirie sera réalisée en sens unique entre la voie existante au Sud et celle existante au Nord.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une surface minimale de 6400 m ² pour la réalisation minimale de 4 logements.		

2. BOULAZAC-ISLE-MANOIRE

ATUR SECTEUR 1 : POMMIER

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site du Pommier est situé à l'Ouest de la commune. Il est accessible par la route du Pommier et l'impasse du lac Blanc.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Cadre arboré avec une desserte de transports en commun.

Inconvénients du site

Assainissement non collectif (raccordement possible au réseau proche).

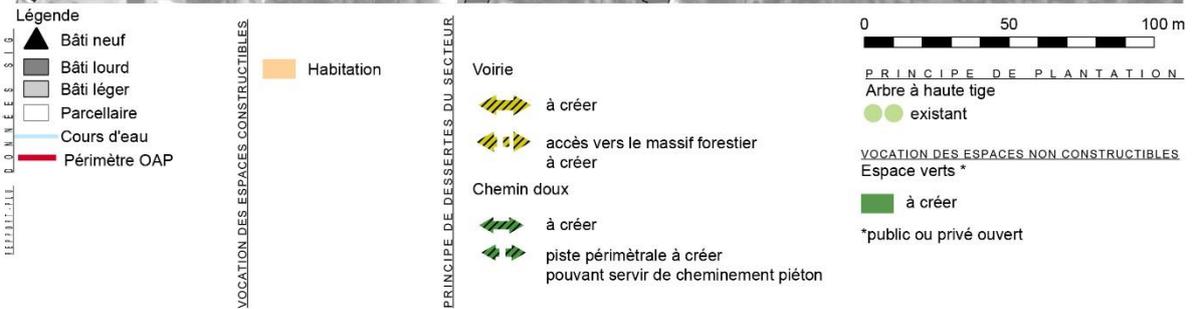
Objectif

L'enjeu est de réparer l'urbanisation linéaire passée en favorisant une production de nouveaux logements cohérente en second rang, en limitant les risques de feux de forêt.



Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 500 m ²
Nombre de logements minimum : 2	Nombre de logements minimum : 10

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Au droit de l'emprise publique à créer, un espace vert non bâti sera préservé afin de préserver les percées visuelles vers les espaces boisés.	
Principes de circulation / voies	Deux accès au site seront créés : <ul style="list-style-type: none"> Par la route du Pommier, pour tous les modes. Par l'impasse Gérard de Nerval pour les modes actifs et pompiers. Un cheminement piéton sera créé permettant le bouclage entre l'impasse Gérard de Nerval et la route du Pommier. Il devra répondre à l'ensemble des normes définies par le SDIS 24.	La voie dédiée aux véhicules pourra fonctionner en impasse depuis la route du Pommier. Temporairement les systèmes en impasse sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AUh soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative. Un cheminement piéton permettra la desserte interne du	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Des accès vers le massif forestier à l'arrière ainsi que d'une piste périmétrale sont créés pour la gestion du risque incendie. Ces accès et cette piste peuvent servir de cheminement piéton.	site, depuis l'impasse Gérard de Nerval vers l'espace forestier à l'Ouest du site.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 7500 m² pour la réalisation minimale de 2 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 20 500 m² pour la réalisation minimale de 10 logements.</p>		

ATUR SECTEUR 2 : PIARROT

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site de Piarrot correspond à l'extension Nord/Ouest du centre-bourg. Il est accessible par la rue Voltaire au Sud-Est, la rue François Mitterrand au Sud-Ouest et l'impasse Corneille au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

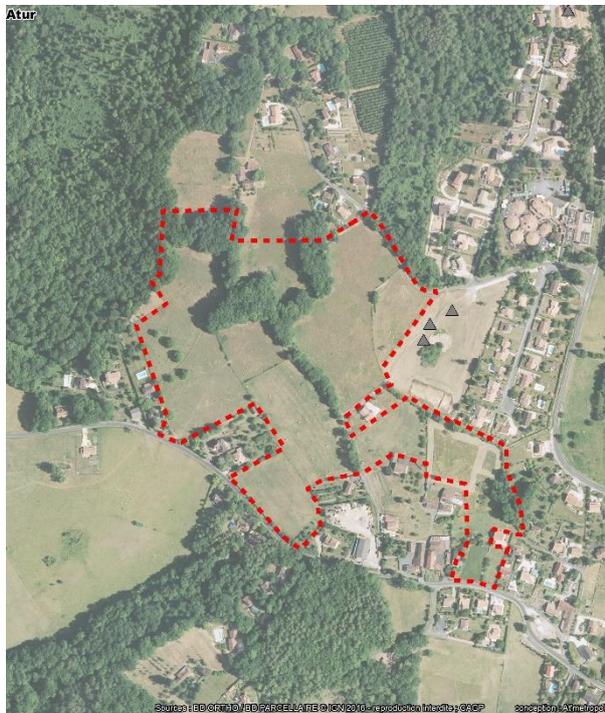
Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz

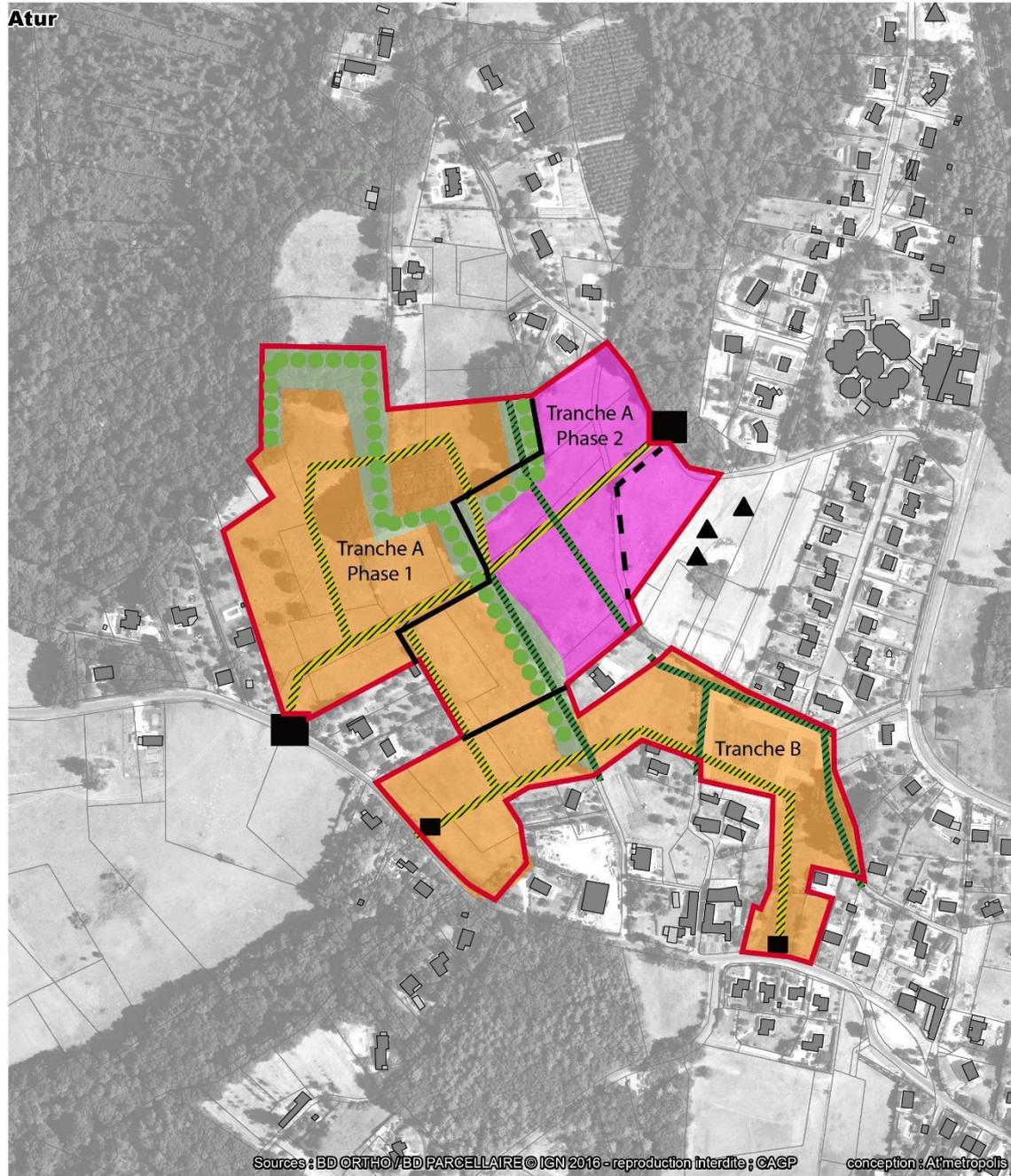


Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par le développement d'une opération mixte. L'OAP visera à développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier et gérer les problématiques de gestion des eaux pluviales et de risque de feu de forêt.

Tranche A		Tranche B
Phase 1	Phase 2	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 45 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 35 500 m ²
Nombre de logements minimum : 40	Nombre de logements / hébergements minimum : 45	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	<p>La vocation du site est mixte.</p> <p>Sur le périmètre de la tranche A – phase 2, une mixité des fonctions sera recherchée.</p>	<p>En tranche A – phase 2 est recherchée le confortement du pôle médico-social de la commune. Les destinations autorisées autres que l'habitat veilleront à être compatibles avec la vocation générale du site.</p>	
Forme urbaine	<p>R1 > 5m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+2 maximum en tranches A.</p> <p>H : R+1 maximum en tranche B</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'opération intégrera les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales.</p>	<p>En tranche A – phase 2, une partie du site sera réservée à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif, public ou privé, de type médico-social intégré à l'opération.</p> <p>Les carrefours entre les emprises publiques à créer, la rue François Mitterrand et la rue Voltaire devront être sécurisés pour tous les modes.</p>	<p>L'espace vert central pourra intégrer des aménagements paysagers permettant la gestion des eaux pluviales.</p>
Orientations paysagères	<p>Des espaces verts devront être préservés non bâtis, accompagnant les cheminements dédiés aux modes actifs sur</p>	<p>Une continuité paysagère et piétonne devra être préservée au cœur du site.</p> <p>Les espaces verts seront paysagés par la</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	une largeur minimale de 3 mètres.	plantation d'arbres à haute tige.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.	L'étude pré-opérationnelle à réaliser devra être compatible avec le réseau de voies présenté dans le schéma d'orientations d'aménagement. L'opération intégrera un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs permettant les liaisons inter-quartiers et vers les équipements existants et futurs.	Le réseau de voies reposera sur trois voies structurantes permettant la circulation à double sens : <ul style="list-style-type: none"> • En tranche A permettant de relier la rue François Mitterrand à l'impasse Corneille • En tranche B assurant un bouclage sur la rue François Mitterrand. • Une voie structurante Nord/Sud.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation des tranches A et B est conditionnée à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle portant sur l'ensemble du périmètre couvert par l'OAP. Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A - phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 45 000 m ² pour la réalisation minimale de 40 logements.		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A - phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 8500 m² pour la réalisation minimale de 45 logements / hébergements.</p> <p>Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 35 500 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.</p>		

ATUR SECTEUR 3 : LES BRUJOUX

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site des Brujoux est situé en continuité directe à l'Est du centre-bourg. Il est accessible depuis la D2 qui longe sa frange Ouest et une emprise publique existante au Sud qui relie la D2 au cimetière.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements et transports en commun.

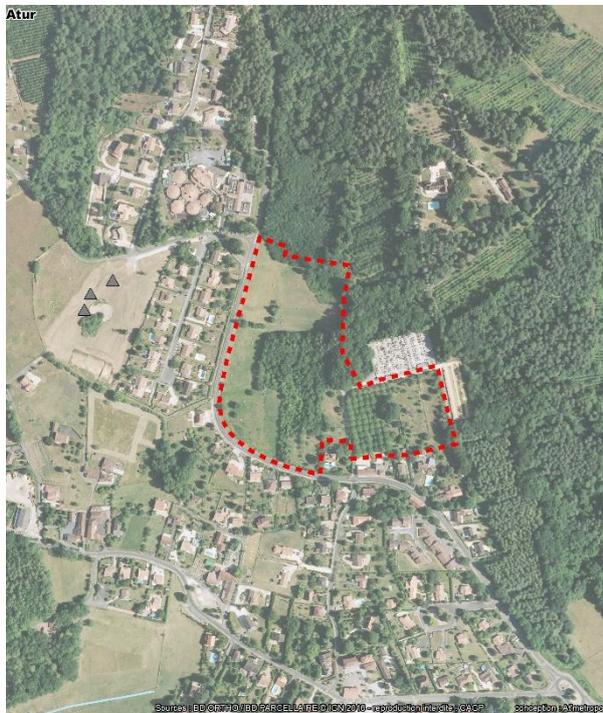
Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Zone de protection architecturale et paysagère communale.

Périmètre de protection des monuments historiques (en projet).

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

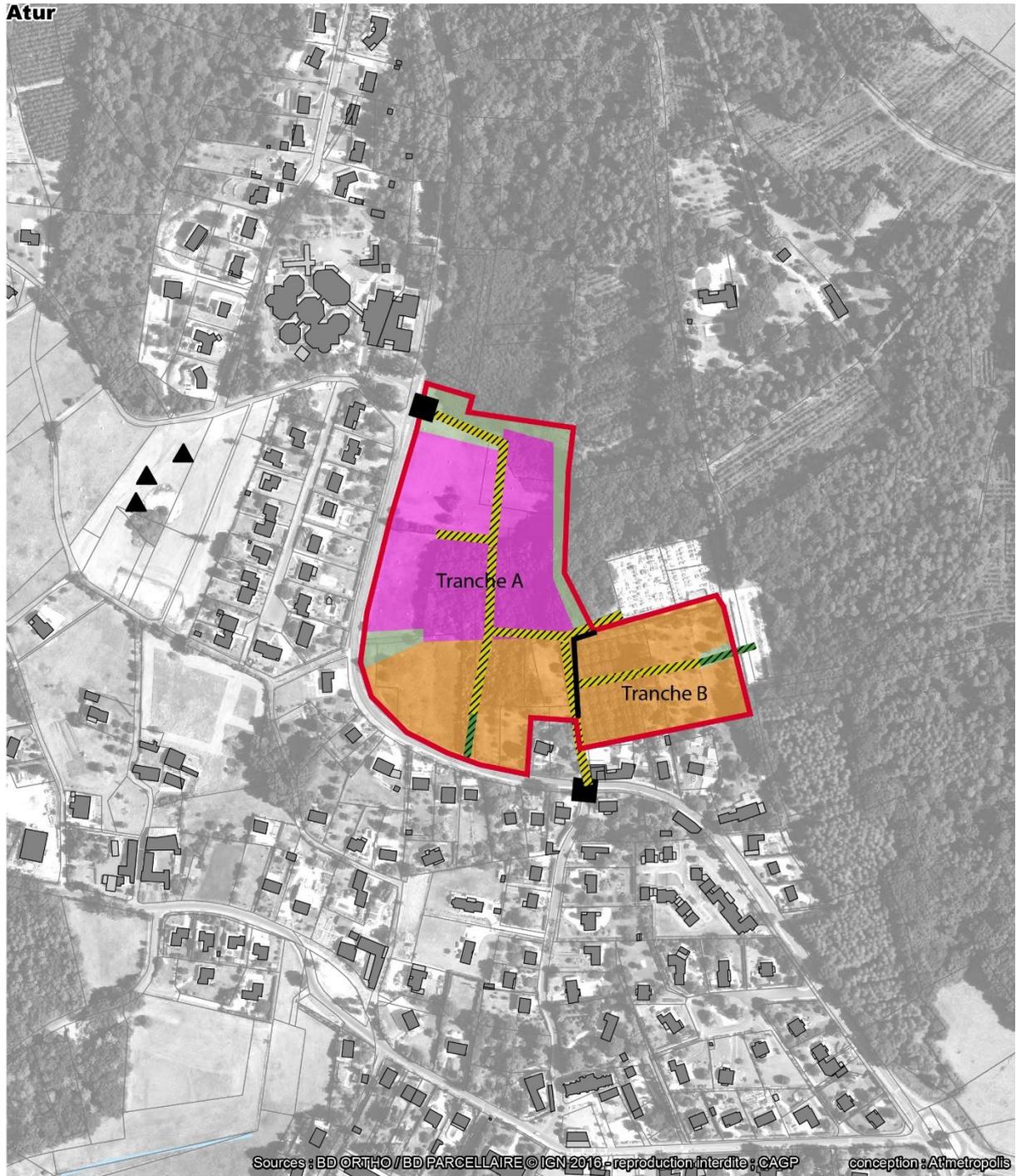


Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg par le développement d'une opération mixte. L'OAP visera à développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier et gérer les problématiques de gestion des eaux pluviales et de risque de feu de forêt.

Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 39 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 000 m ²
Nombre de logements / hébergements minimum : 32	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- Légende**
- ▲ Bâti neuf
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Cours d'eau
 - Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Habitation
- Diversité fonctionnelle

PRINCIPE DE DESSETTES DU SECTEUR

- Voie
▨ à créer
- Chemin doux
▨ à créer
- Sécurité routière
■ à créer

0 100 200 m

PRINCIPE DE PLANTATION

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
Espace verts *

- à améliorer
- *public ou privé ouvert

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	<p>La vocation du secteur 1AUm est mixte.</p> <p>Sur le périmètre de la tranche A, une mixité des fonctions sera recherchée.</p>	<p>En tranche A est recherchée le confortement du pôle médico-social de la commune. Les destinations autorisées autres que l'habitat veilleront à être compatibles avec la vocation générale du site.</p>	
Forme urbaine	<p>R1 > 8m</p> <p>R2 > 4m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+2 maximum en tranche A</p> <p>H : R+1 maximum en tranche B</p>		<p>Il est préconisé de respecter une zone de recul du bâti par rapport à l'axe du vallon afin de limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.</p>
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'opération intégrera les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales.</p>	<p>En tranche A, une partie du site sera réservée à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif, public ou privé, de type médico-social intégré à l'opération.</p> <p>Les carrefours entre les emprises publiques à créer et la D2 devront être sécurisés pour tous les modes.</p>	<p>Les eaux pluviales longeant la route du cimetière devront être acheminées à l'extérieur de l'OAP.</p> <p>La réalisation d'études géotechniques est conseillée afin d'identifier l'origine de la zone d'accumulation des ruissellements en amont.</p>
Orientations paysagères	<p>L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.</p>		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	<p>L'accès au Sud du site sera réalisé en améliorant l'emprise publique existante menant au cimetière.</p> <p>Les voiries à créer pour la desserte interne du site doivent être adaptées aux flux projetés.</p>	<p>L'aménagement d'une desserte interne du site permettra de raccorder le Nord du secteur (D2) au Sud du secteur (emprise publique existante à améliorer).</p> <p>Cette voie structurante pourra être complétée de voies en impasse prolongées par des cheminements piétons favorisant les liens vers les espaces naturels et le bourg.</p> <p>Temporairement, la voie structurante pourra fonctionner en impasse le temps que l'ensemble du secteur 1AUm soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 39 500 m² pour la réalisation minimale de 32 logements / hébergements.</p> <p>Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche B, l'ouverture</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 14 000 m ² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

ATUR SECTEUR 4 : MASSEROUX

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site de Masseroux constitue l'extension Sud/Ouest du centre-bourg. Il est accessible depuis la rue Châteaubriand à l'Est, l'impasse Eugène Sue à l'Ouest et la rue François Mitterrand au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements et transports en commun.

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages.
Assainissement non collectif.
Forte topographie.

Objectif

L'enjeu est de créer une réelle entrée de bourg de qualité, permettant par ailleurs de relier avec cohérence les quartiers pavillonnaires plus au Sud/Ouest et le cœur de bourg.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 27 000 m²

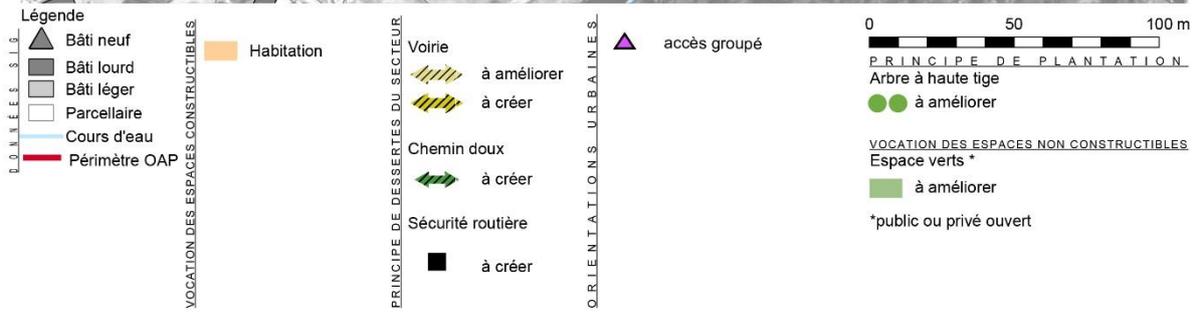
Nombre de logements minimum : 22

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CAGP

conception : At'metropolis



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 >5m R2 > 3m R3 > H ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public		L'intersection entre l'emprise publique à créer et la rue François Mitterrand devra être sécurisée.	
Orientations paysagères	La voie centrale à créer doit être accompagnée d'un traitement paysager par conservation de grands sujets. Les franges du site doivent être conservées en espaces verts non bâtis bénéficiant d'aménagements paysagers.		Les espaces verts situés aux franges du site conserveront au maximum une lisière boisée assurant l'intégration paysagère de l'opération.
Principes de circulation / voies	L'impasse Eugène Sue devra être requalifier en cohérence avec les flux projetés.	La desserte interne du site doit permettre un bouclage entre l'impasse Eugène Sue et la rue François Mitterrand et/ou la rue Chateaubriand. Depuis l'impasse Eugène Sue, les accès aux lots seront mutualisés. Des cheminements dédiés aux modes	L'emprise publique à créer pourra fonctionner en sens unique.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		actifs favoriseront les traversées du site.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 27 000 m ² pour la réalisation minimale de 22 logements.		

ATUR SECTEUR 5 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - CAUSSADE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Destination spécifique : activités économiques.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé le long de l'autoroute A89 et accessible par la D2 au Sud et une voie au Nord. Le site constitue l'extension Est d'une zone d'activité économique existante.

Type de tissu urbain environnant

Activités économiques.

Avantages du site

-

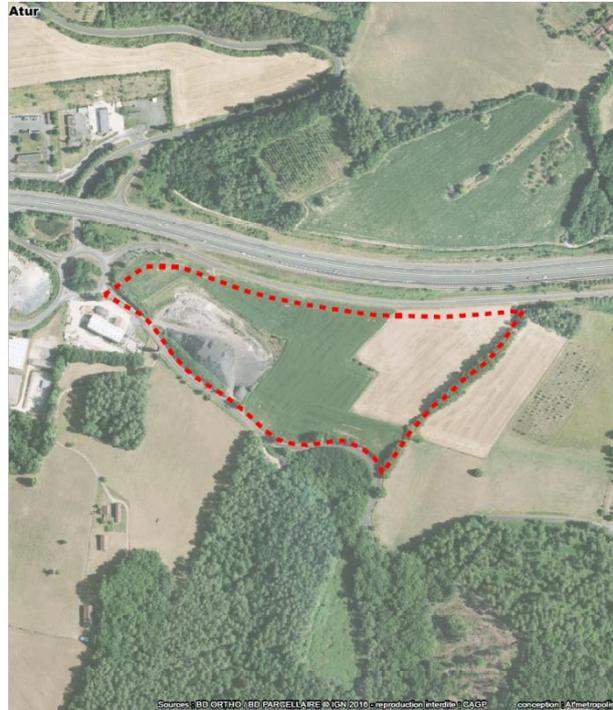
Inconvénients du site

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée en partie Ouest.

Objectif

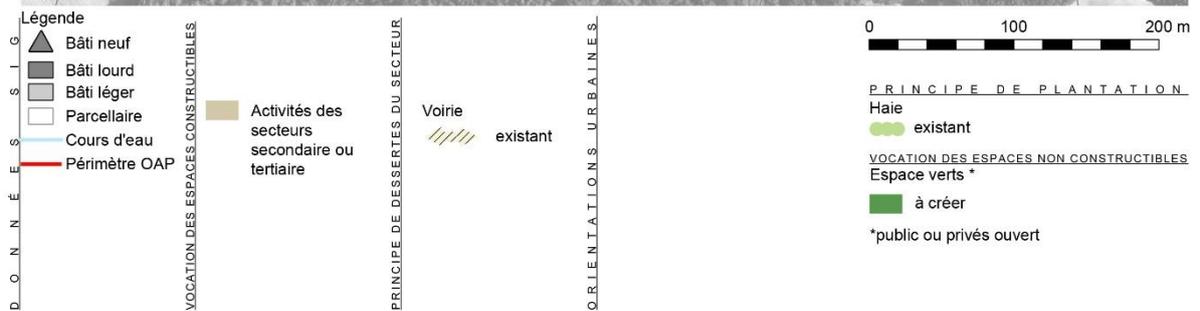
L'enjeu est d'étendre la zone d'activités économiques existante d'intérêt communautaire.

L'OAP visera à préserver la fonctionnalité écologique de la haie existante à l'Est et à traiter les conflits d'usage avec les espaces agricoles et naturels.



Secteur 1AUy
Superficie : 70 780 m ²

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : industrie, logistique, artisanat...	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Préserver la haie existante à l'Est en créant une zone tampon de 10 mètres minimum.		
Principes de circulation / voies			
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

BOULAZAC SECTEUR 1 : LE TULOUP

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à proximité de Périgueux, à l'Ouest de la commune, le long de la D2.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels, collectifs au Nord.

Avantages du site

Proximité aux équipements et transports en commun, forte accessibilité par la D2.

Écrin paysager remarquable.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

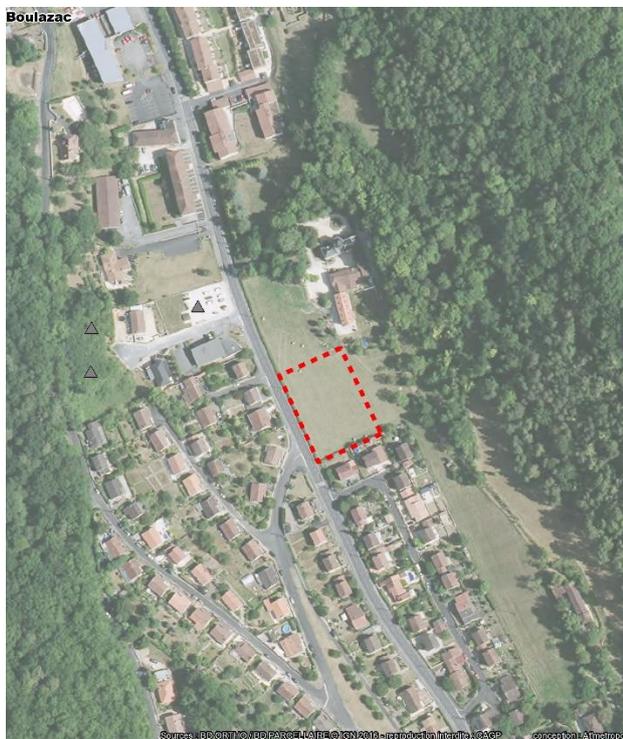
Risque fort de retrait et gonflement des sols argileux, remontée de nappe phréatique d'une sensibilité importante.

Ce site est entouré de zones PPRMT fortement exposées.

Risque de ruissellement des eaux.

Objectif

L'enjeu est de conforter l'offre en logements au sein de ce cœur d'îlot à l'interface entre logements individuels et collectifs. Il s'agit de valoriser la qualité paysagère et patrimoniale aux abords du site.

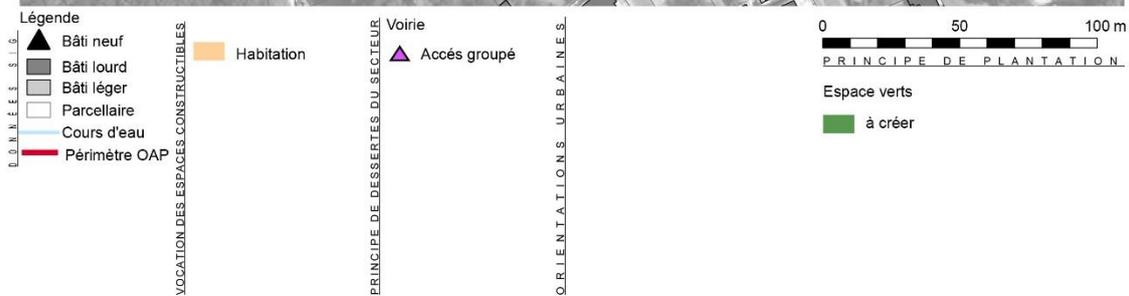


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 2500 m²

Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 50% H : R+2 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la prévention des risques d'inondation par ruissellement des eaux.	Pour éviter les risques d'inondation, les constructions devront être réalisées sur remblais sous réserve du risque induit en aval.	
Orientations paysagères			
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur, l'accès aux lots à construire sera mutualisé depuis la D2.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Sur ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 2500 m ² pour la réalisation minimale de 8 logements.		

BOULAZAC SECTEUR 2 : BEAUREGARD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est situé de part et d'autre de la rue Georges Joyeux. Il est également accessible au Sud depuis l'avenue Paul Vaillant Couturier et à l'Est sur l'avenue Edouard Boisserie.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

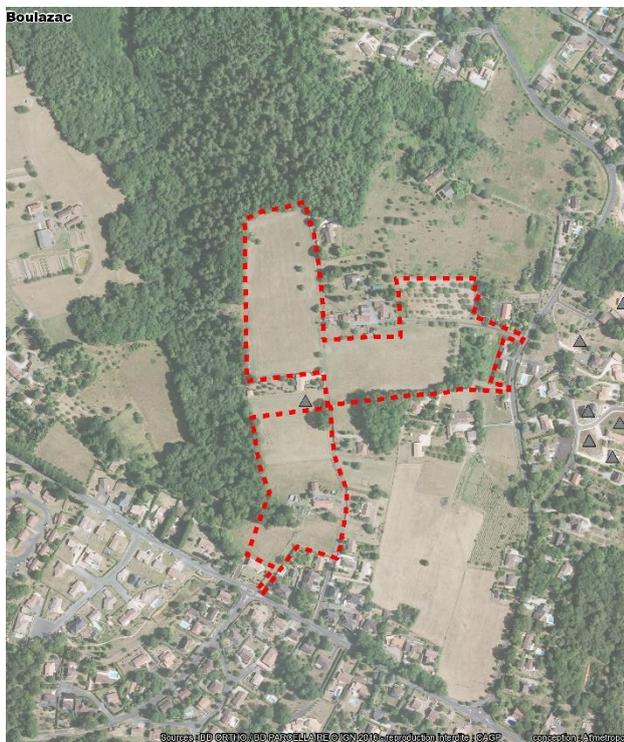
Proximité au transport en commun.
Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Risque élevé de mouvement de terrain (PPRMT).

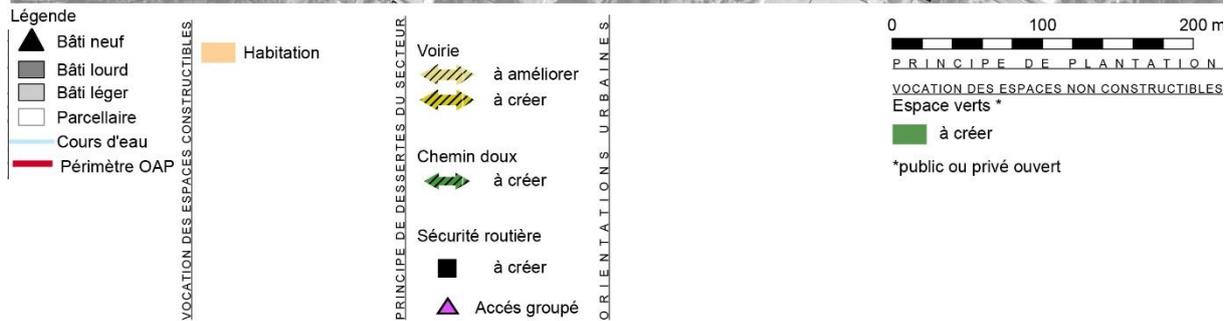
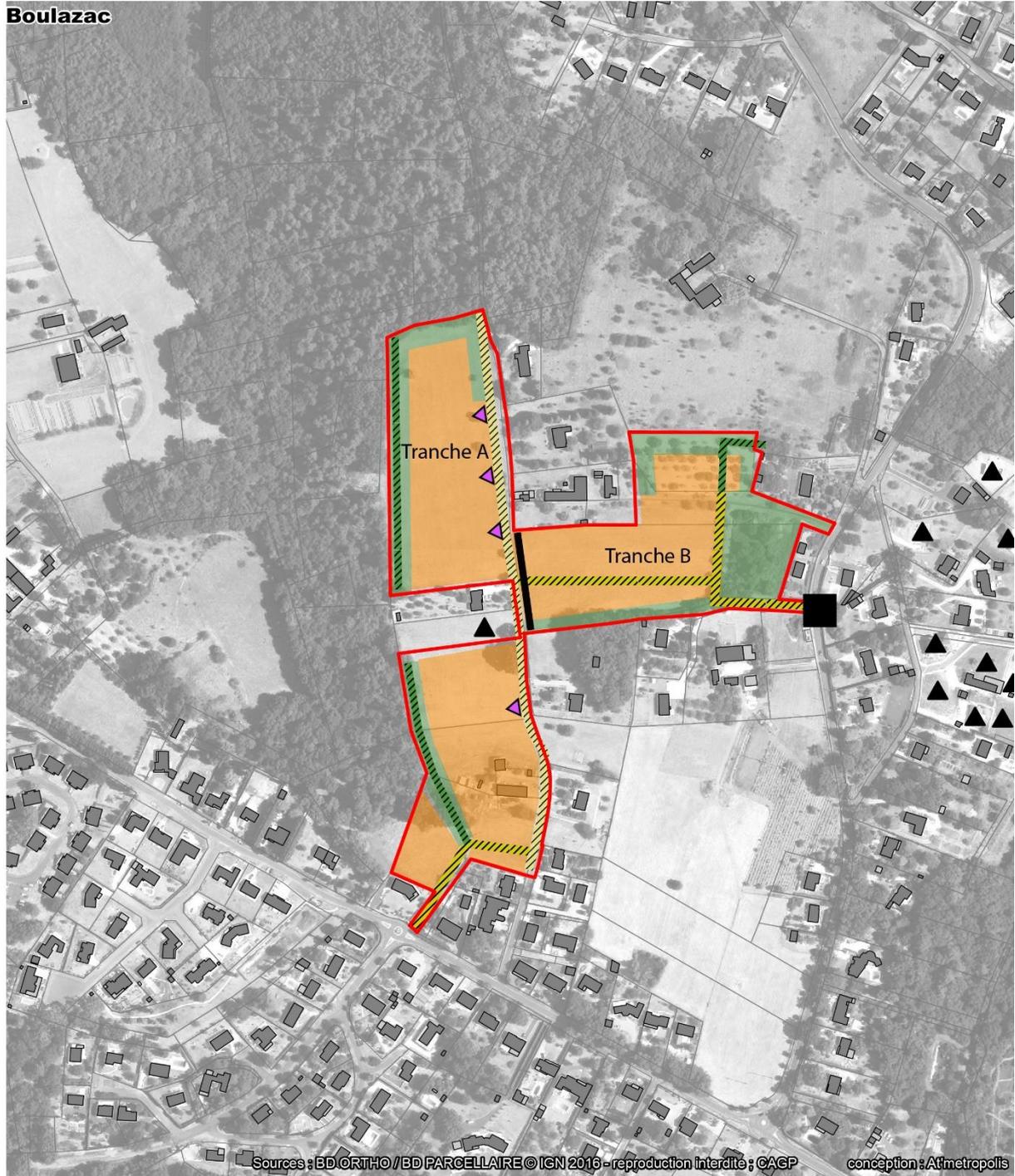
Objectif

L'enjeu est de conforter l'offre en logements au sein de la centralité de Boulazac en limitant les risques de feux de forêt et en gérant l'interface avec la zone naturelle. Il s'agit par ailleurs de compléter le fonctionnement du réseau viaire local.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 40 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 24 000 m ²
Nombre de logements minimum : 9	Nombre de logements minimum : 12

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public		La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et l'avenue Edouard Boisserie devra être assurée. De même, l'intersection entre le chemin du Chatelou et l'avenue Edouard Boisserie sera sécurisée.	
Orientations paysagères		Les espaces verts doivent permettre de créer une continuité paysagère et piétonne avec les bois avoisinants. L'espace vert existant à l'Est du site, favorable à la présence d'une faune patrimoniale sera préservé de toute artificialisation. Un espace vert à l'Est de la tranche B sera maintenu non bâti afin de préserver le point d'eau identifié au sein de la Trame Verte et Bleue.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.	<p>La desserte interne du site reposera sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La requalification de la rue Georges Joyeux en voie structurante, adaptée aux flux projetés, • Un bouclage du réseau entre l'avenue Paul Vaillant Couturier et l'avenue Edouard Boissérie. <p>Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AUh soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative.</p> <p>Les accès aux lots seront mutualisés depuis la rue Georges Joyeux.</p> <p>Les espaces verts seront supports de cheminements doux assurant les liens inter-quartiers.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>égale à 40 000 m² pour la réalisation minimale de 9 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AU, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 24 000 m² pour la réalisation minimale de 12 logements.</p>		

BOULAZAC SECTEUR 3 : LA FILOLIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au bout du lotissement de l'Avenue Paul Vaillant Couturier et est traversée par la Route de La Filolie du Sud-Ouest au Nord-Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux services et transports en communs.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Risque élevé de mouvement de terrain (PPRMT).

Objectif

L'enjeu est de conforter l'offre de logements au sein d'un espace urbanisé sur 3 de ces franges, en préservant les vues existantes vers les espaces boisés et le patrimoine bâti existant.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 112 500 m²

Nombre de logements minimum : 50

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 45% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document. L'espace vert central identifié au titre de l'article 151-19 au droit du chemin du Lac Mayou doit être préservé afin de valoriser les vues vers le patrimoine bâti existant à l'Est du site.	Les arbres identifiés sur le schéma d'orientations d'aménagement doivent être conservés.	
Principes de circulation / voies	L'espace vert central intégrera des cheminements dédiés aux modes actifs traversant d'Est en Ouest l'ensemble du site. La desserte interne du site s'appuiera sur les emprises publiques existantes : route de la Filolie, Chemin des Pins, emprise publique	La desserte interne du site peut être complété d'un réseau de voie sans impasse compatible avec le schéma d'orientations d'aménagement.	L'espace vert central peut intégrer une promenade piétonne paysagère mettant en scène le bâti existant.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	existante au Nord du site.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 112 500 m ² pour la réalisation minimale de 50 logements.		

BOULAZAC SECTEUR 4 : LE PONTEIX

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au cœur de la zone urbaine en partie Nord de la commune. Il est accessible depuis la D5 au Sud, la rue Germinal Worms à l'Ouest, l'impasse Francis Patrouillard à l'Est et la rue Eugène Leroy en extrémité Nord-Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Faubourg ancien avec commerces.

Avantages du site

Proximité aux commerces, services, équipements publics et transports en commun.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages.

Site localisé en limite du PPRi.

Objectif

L'enjeu est de valoriser cette centralité multifonctionnelle par une opération de qualité en cœur d'îlot s'inscrivant au sein du tissu urbain existant. Il s'agit de conforter la qualité urbaine de cette entrée de ville.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 500 m ²
Nombre de logements minimum : 30	Nombre de logements minimum : 20

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



légende
 ▲ Bâti neuf
 ■ Bâti lourd
 ■ Bâti léger
 □ Parcellaire
 — Cours d'eau

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitation

PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR

Voirie
 // à créer

Chemin doux
 // à créer

0 50 100 r

PRINCIPE DE PLANTATION
 Arbre à haute tige

● ● à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
 Espace verts *

■ à créer

*public ou privé ouvert

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 4m R3 > H ES < 50% EPT > 65% H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement	Les hauteurs de constructions seront diversifiées entre R+2 et R+1 telles que définies dans le schéma d'orientations d'aménagement.	
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Les espaces verts permettent de créer une continuité vers les espaces naturels. À l'ouest et au nord du secteur des haies seront plantées marquant la limite avec les habitations avoisinantes.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.	Les opérations d'aménagement doivent comporter une voie structurante tout en respectant le maintien des voies existantes. Temporairement, les systèmes en impasses sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AUh soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant	La voie existante devra être améliorée dans le nord-est du secteur.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative.</p> <p>Dans le secteur ouest de l'OAP, l'accès aux lots à construire seront jumelés deux à deux.</p> <p>Un cheminement doux sera créé reliant le secteur d'OAP à la rue Maurice Trintignant au nord du secteur.</p>	
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale 11 500 m² pour la réalisation minimale de 30 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 500 m² pour la réalisation minimale de 20 logements.</p>		

BOULAZAC SECTEUR 5 : DUTARD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est situé à proximité de la route de Jaunour à l'arrière d'un lotissement et est desservie également par le Chemin des Rebières à l'Est et le Chemin de Polignac.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité au réseau viaire structurant.
Proximité aux commerces, services et équipements publics.
Ecrin paysager et patrimonial remarquable.

Inconvénients du site

Risque de mouvement de terrain (PPRMT « fortement exposé »).
Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz.

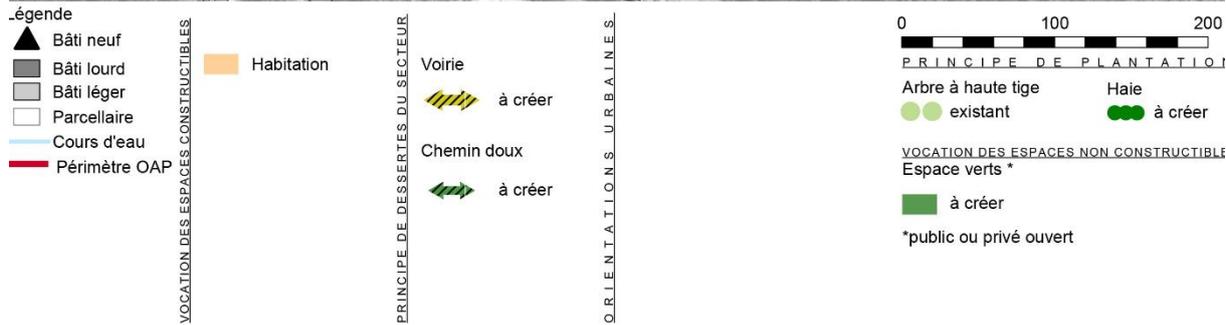
Objectif

L'enjeu est de conforter l'offre en logements à proximité des commerces, services et équipements en favorisant l'intégration des nouvelles constructions au bâti existant. Il s'agit par ailleurs de valoriser le patrimoine bâti proche et de limiter les risques de feux de forêts.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 32 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 33 000 m ²
Nombre de logements minimum : 40	Nombre de logements minimum : 40

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+2 maximum		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales et de la zone à risque de concentration.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères		Des espaces verts non bâtis seront préservés à l'interface de la zone urbaine existante notamment à l'Ouest du secteur et du bâti patrimonial. L'entrée du site depuis le chemin des Rebières à l'Est sera valorisée en préservant la haie arbustive existante.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.	Le réseau de desserte favorisera les traversées en cœur d'îlot entre le chemin des Rebières à l'Est et le chemin de Polignac à l'Ouest et Nord/Sud entre la rue Auguste Delaune et l'impasse de Polignac. Des cheminements piétons permettront de relier le site à la rue Maurice Trintignant.	L'espace vert situé à l'interface Ouest avec le quartier existant pourra être supports de cheminements doux.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 32 500 m² pour la réalisation minimale de 40 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 33 000 m² pour la réalisation minimale de 40 logements.</p>		

BOULAZAC SECTEUR 6 : VAL D'ATUR – PUY HARRY

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est situé à l'Ouest de la commune, limitrophe à Atur. Il est directement accessible depuis la D2 (Route d'Atur) à qui longe la frange Ouest du site.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements.

Avantages du site

Proximité des équipements, services et transports en commun.

Élément de patrimoine remarquable sur la partie Est.

Inconvénients du site

Impacts et risque liés à la D2.

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée.

Objectif

Développer l'offre en logements en cohérence avec le tissu environnant.

Valoriser le patrimoine en cœur de ville.

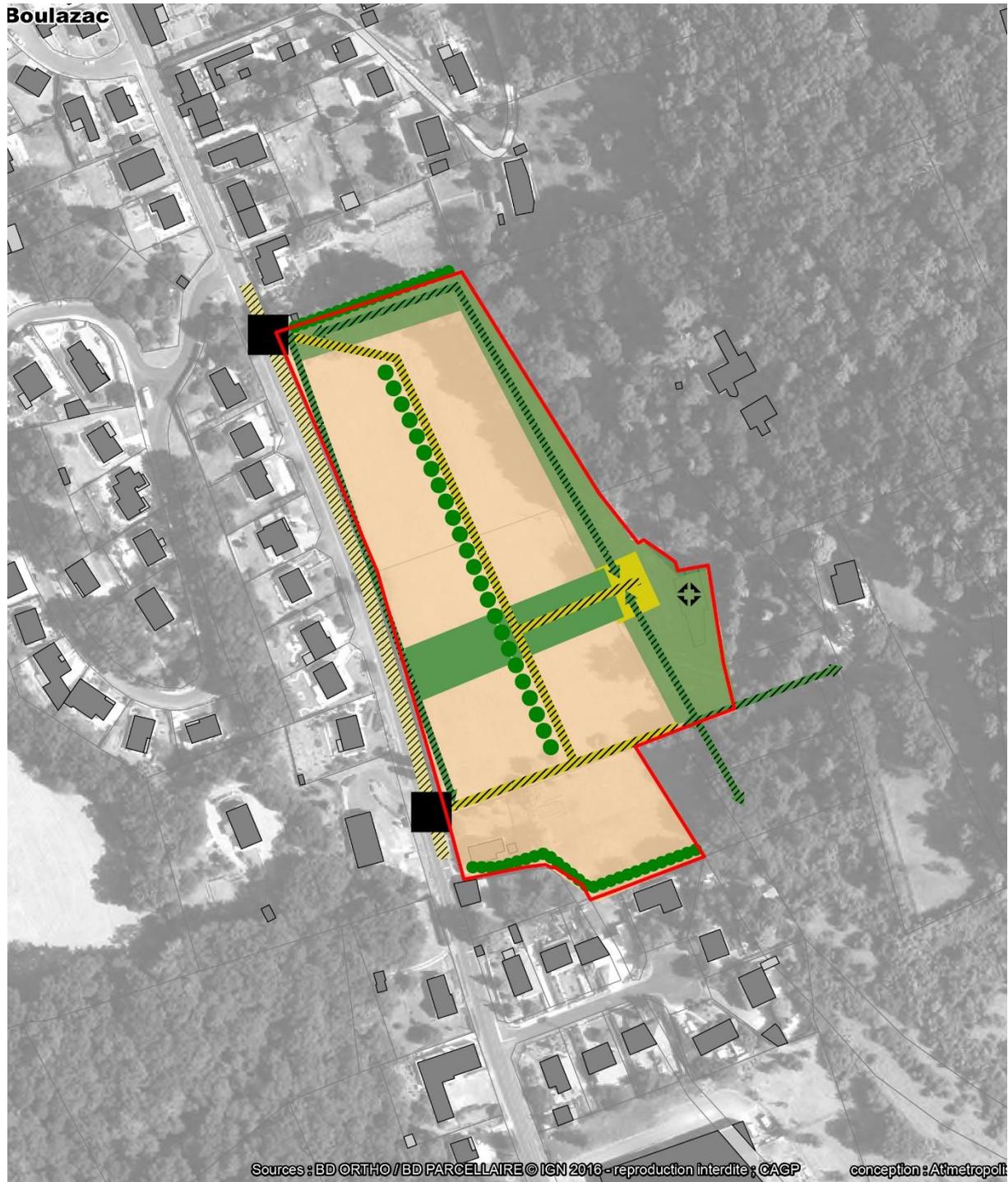


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 24 000 m²

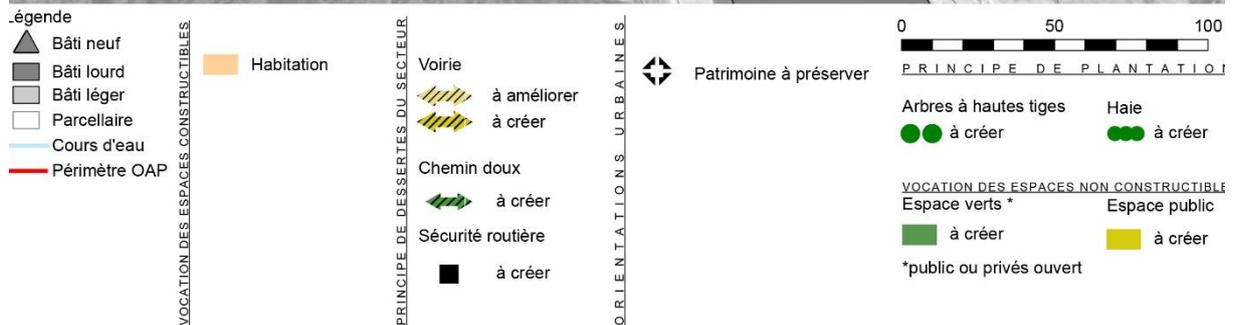
Nombre de logements minimum : 28

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CACP

conception : Atmetropolit



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5mètres R2 : 0 ou h/2 minimum avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 30% H : R+2 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Des aménagements au carrefour des emprises publiques à créer et de la route d'Atur doivent assurer la sécurisation des déplacements pour tous les modes.	Des espaces verts, notamment positionnés au droit des emprises publiques existantes ou futures devront être réalisés pour assurer la gestion des eaux pluviales.	Un espace public « de respiration » pourra être aménagé, permettant notamment de gérer le stationnement.
Orientations paysagères		Les limites séparatives avec les zones urbaines attenantes devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales. Le bâtiment d'intérêt patrimonial repéré devra être préservé et mis en valeur.	
Principes de circulation / voies	L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante qui desservira l'îlot du Nord au Sud.	La voie structurante doit assurer un bouclage vers et depuis la D2. Des aménagements permettant la circulation des modes actifs doivent être intégrés à l'opération permettant de relier	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		l'îlot bâti aux espaces naturels à l'Est et à la route d'Atur existante à l'Ouest.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 24 000 m ² pour la réalisation de 28 logements minimum.		

BOULAZAC SECTEUR 7 : LA CROIX BERTRIX - PEYCHAUDOU

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est situé au centre Ouest de la commune, en continuité directe d'un quartier très récent situé au Nord. Le site bénéficie d'accès existants depuis la route de Peychaudou à l'Est et des voies créées pour le nouveau quartier (non visible sur la photo aérienne).

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements.

Avantages du site

Proximité des équipements, services et transports en commun.

Vues et panoramas vers le cœur de ville, écrin paysager lié au boisements existants.

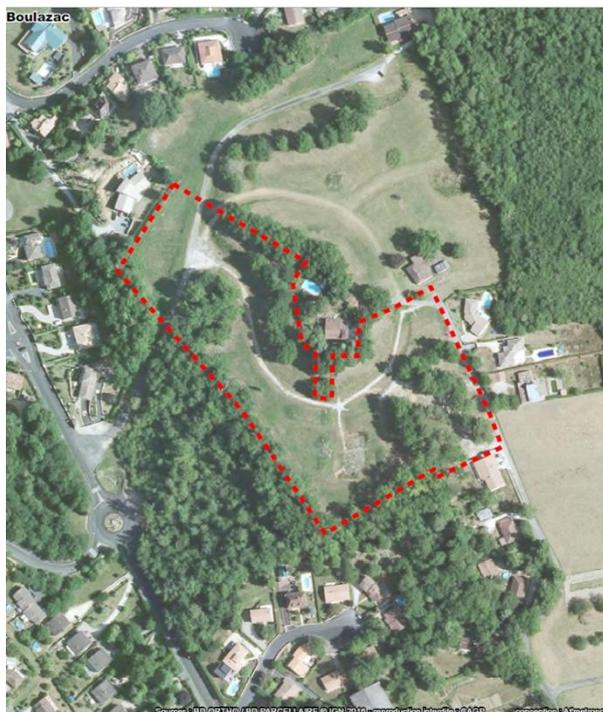
Inconvénients du site

Topographie marquée, risque lié aux ruissellements des eaux pluviales.

PPRMT : zone fortement exposée.

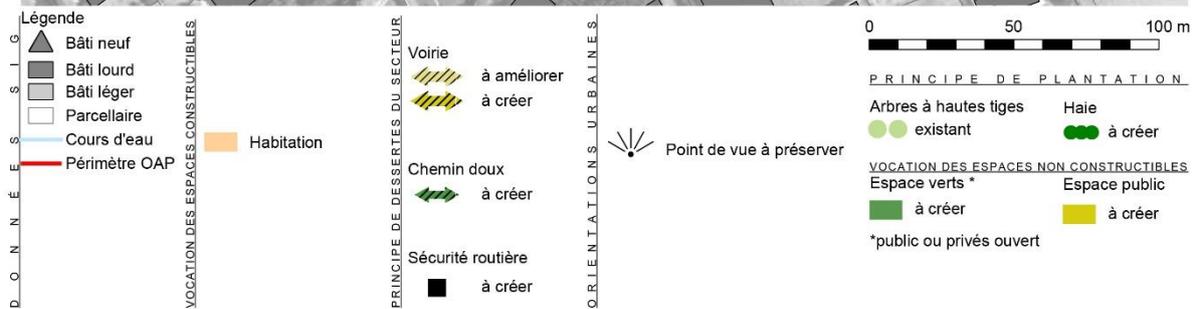
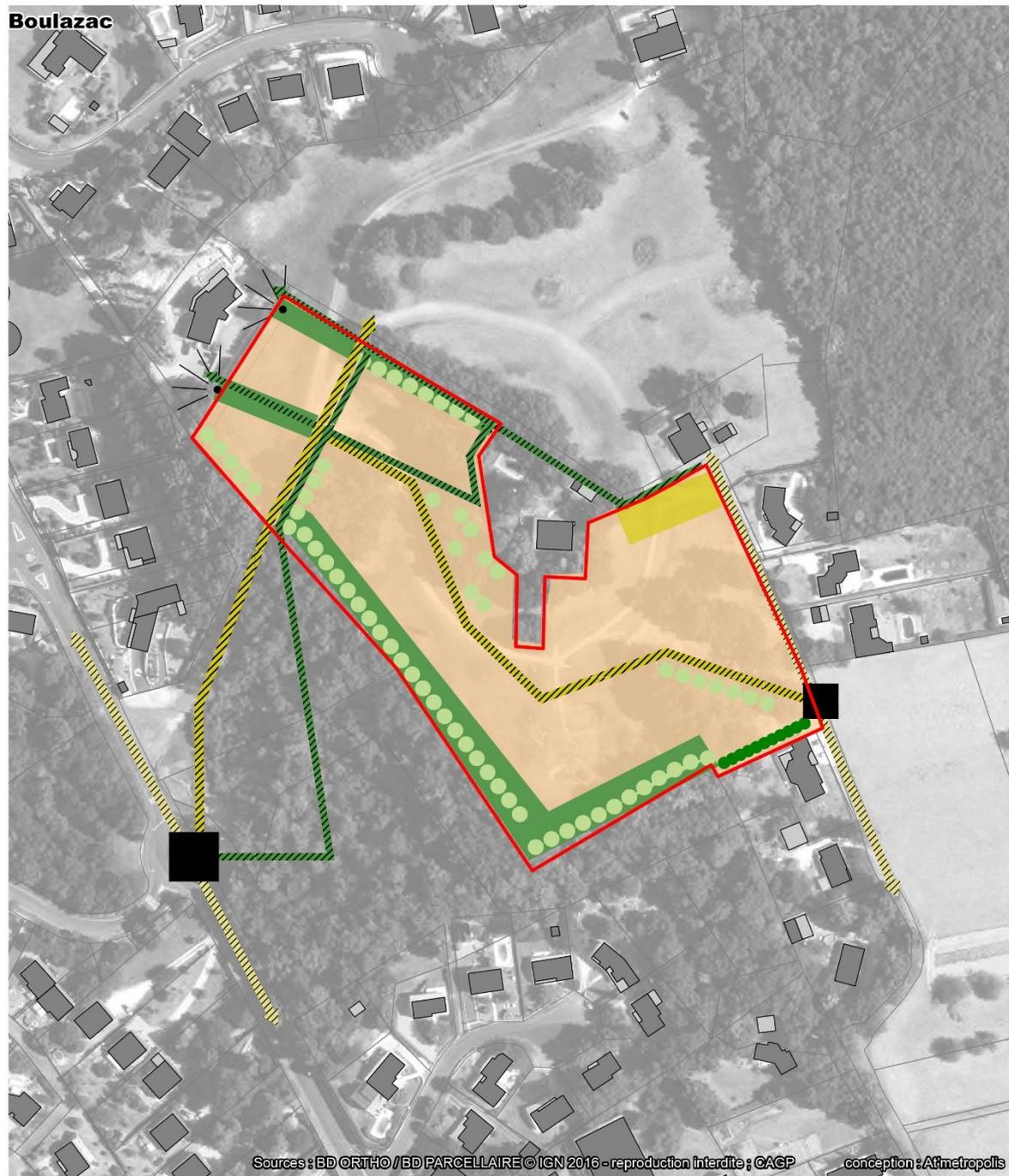
Objectif

Développer l'offre en logements en cohérence avec le tissu environnant et en préservant les aménités paysagères du site.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 25 000 m ²
Nombre de logements minimum : 35

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5mètres R2 : 0 ou h/2 minimum avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 30% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Des aménagements au carrefour des emprises publiques à créer et celles existantes doivent assurer la sécurisation des déplacements pour tous les modes.	Des espaces verts, notamment positionnés au droit des emprises publiques existantes ou futures devront être réalisés pour ménager des ouvertures visuelles sur la ville.	Un espace public pourra être aménagé, permettant notamment de gérer le stationnement.
Orientations paysagères		Les limites séparatives avec les zones urbaines attenantes devront être plantées de haies épaisses d'essences végétales locales.	Les arbres à hautes tiges existants pourront être préservés afin de favoriser l'intégration paysagère de l'opération.
Principes de circulation / voies	L'opération d'aménagement doit comporter un réseau de voies structurantes sans impasse hiérarchisées.	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique reliant la route de Peychaudou à l'emprise publique existante à l'Ouest. Des aménagements permettant la circulation des modes actifs doivent être intégrés à l'opération permettant des	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		liaisons au sein de l'îlot bâti et vers les quartiers attenants.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 25 000 m ² pour la production minimale de 35 logements.		

SAINTE-MARIE DE CHIGNAC SECTEUR 1 : CLAVIERAS

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Ouest de la commune au lieu-dit « Clavieras ». Il est accessible depuis des emprises publiques existantes longeant sa frange Est et au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Écrin paysager.

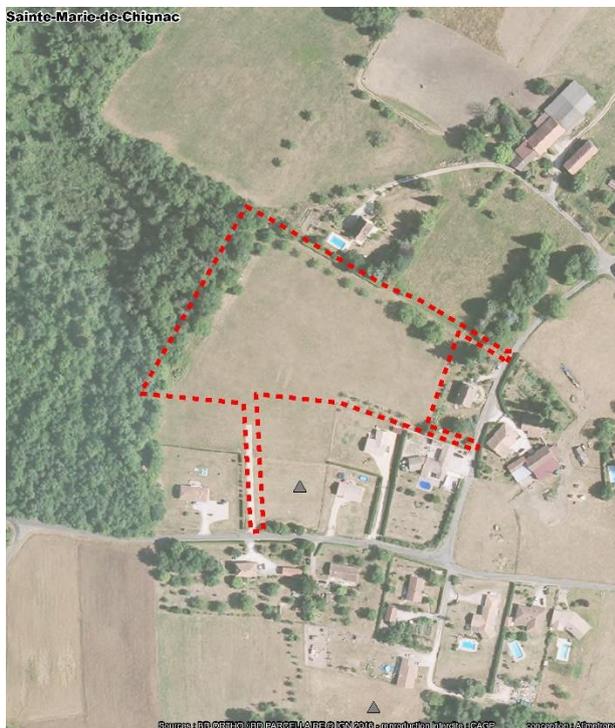
Inconvénients du site

Risque fort de retrait et gonflement des sols argileux

Assainissement non collectif.

Objectif

L'urbanisation passée aux abords du site a engendrée la création de multiples accès sur les emprises publiques. L'enjeu de l'OAP est d'assurer une cohérence de l'aménagement de la zone en mutualisation les accès. Elle visera par ailleurs à limiter le risque de feu de forêt.

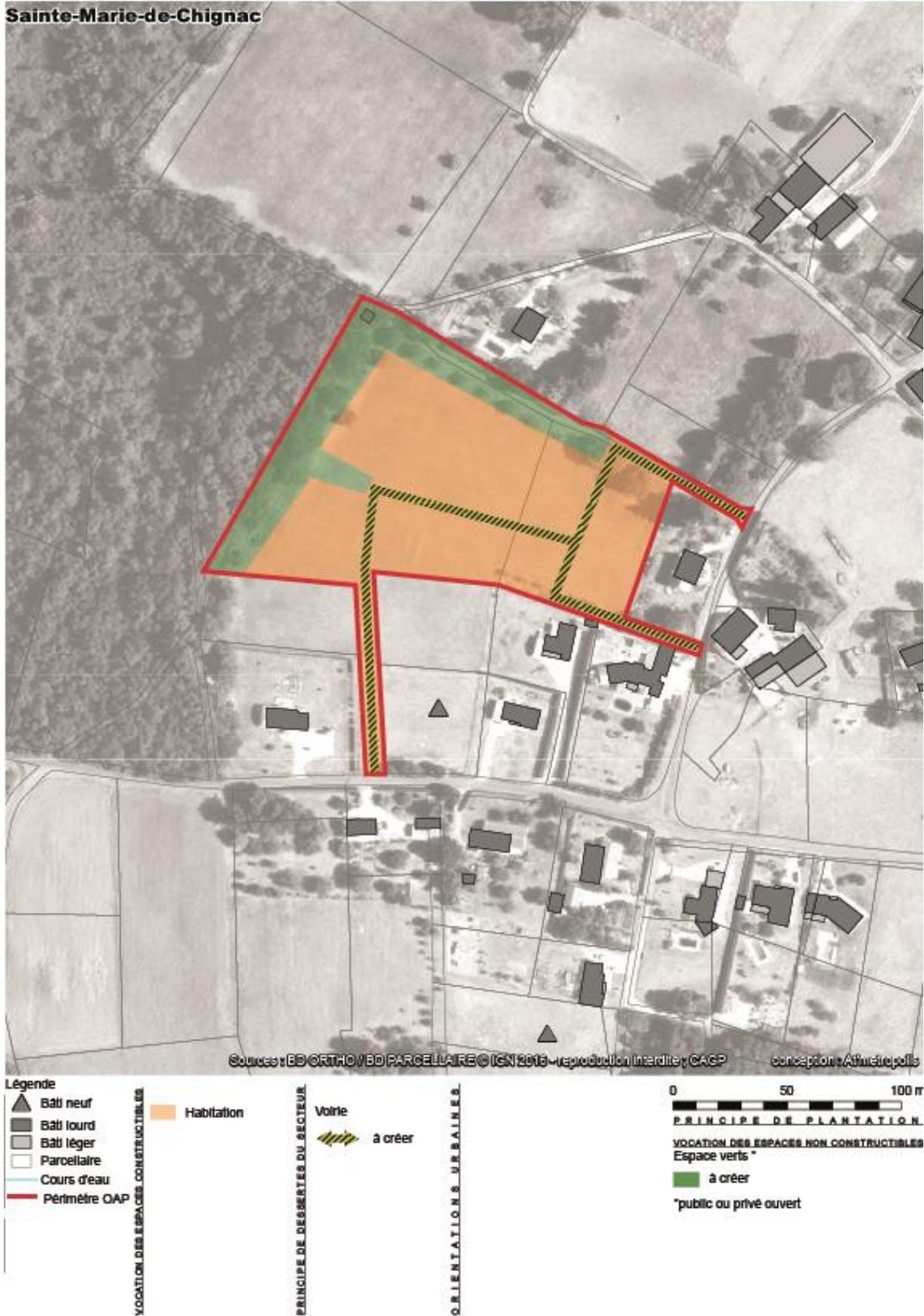


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 17 500 m²

Nombre de logements minimum : 9

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Un espace vert sera préservé au droit de l'emprise publique à créer afin de préserver les vues sur les espaces boisés.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.	L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante permettant un bouclage entre l'emprise publique existante à l'Est à l'emprise publique existante au Sud.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 17 500 m ² , pour la réalisation minimale de 9 logements.		

SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 1 : LE SORBIER

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud-Ouest de la commune, à proximité de la route des Chaputs. Il est accessible depuis deux accès existants sur ses franges Nord et Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Maitrise foncière communale

Inconvénients du site

Aléa retrait-gonflement des argiles : fort
Assainissement non collectif

Objectif

L'enjeu est de réparer le fonctionnement même du quartier autour d'une nouvelle opération favorisant la constitution d'un réseau viaire cohérent. L'OAP visera à limiter les risques de feux de forêt.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 500 m²

Nombre de logements minimum : 12

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le réseau AEP doit être étendu pour alimenter la zone.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Un espace vert sera préservé en partie centrale du site.	La haie arbustive existante en partie centrale du site sera préservée, permettant de réduire les ruissellements d'eaux pluviales.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.	Un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs favorisera les liaisons depuis l'emprise publique structurante à créer vers les boisements et la route des Chaputs à l'Ouest.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 18 500 m ² pour la réalisation de 12 logements minimum.		

SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 2 : PORTE-CORGNE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est situé le long de la route de Marsaneix au sud du centre-bourg. Il est accessible depuis des accès existants au Nord et au Sud-Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

-

Inconvénients du site

Aléa de retrait-gonflement des argiles : fort.

Assainissement non collectif.

Objectif

L'enjeu est de réparer le fonctionnement même du quartier autour d'une nouvelle opération favorisant la constitution d'un réseau viaire cohérent. L'OAP visera à limiter les risques de feux de forêt.



Tranche A		Tranche B
Phase 1	Phase 2	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 500 m ²
Nombre de logements minimum : 6	Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 5

1. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- Légende**
- ▲ Bâti neuf
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Cours d'eau
 - Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

■ Habitation

- PRINCIPE DE DESSETTES DU SECTEUR
- Voie**
- ▨ à créer
 - ▨ accès vers le massif forestier à créer
- Chemin doux**
- ▨ à créer
 - ▨ piste périmétrale à créer pouvant servir de cheminement piéton

0 50 100 m

PRINCIPE DE PLANTATION

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

■ espace verts *

*public ou privé ouvert

2. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 25% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront être paysagers.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Un espace vert non bâti sera préservé : A l'interface avec la route de Marsaneix afin de limiter les nuisances, En partie Sud du site afin de gérer les ruissellements d'eaux pluviales.	La préservation des boisements situés sur le site (parties Sud et le long de la route de Marsaneix) doit favoriser la limitation des ruissellements d'eaux pluviales vers le site.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées. Des accès vers le massif forestier à l'arrière ainsi que d'une piste périmétrale sont créés pour la gestion du risque incendie. Ces accès et cette piste peuvent servir de cheminement piéton	L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante permettant la liaison Nord/Sud entre les deux accès existants. Temporairement les systèmes en impasse sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AU soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules	Les accès existants pourront être améliorés afin de valoriser l'entrée du site et permettre des déplacements sécurisés pour tous les modes.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>devra être réalisé en limite séparative.</p> <p>La desserte des ilots en Tranche A – phase 2 pourra fonctionner en impasse, prolongée de cheminements dédiés aux modes actifs vers la route de Marsaneix.</p>	
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 6 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale 7000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	égale à 13 500 m ² pour la réalisation minimale de 5 logements.		

SAINT-LAURENT SUR MANOIRE SECTEUR 3 : NIVERSAC

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à proximité de la D6089 près de la gare de Niversac.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, transports en commun, commerces et services.

Inconvénients du site

Nuisances liées à la proximité de la voie départementale.

Zone archéologique.

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Objectif

L'enjeu est de réparer l'urbanisation linéaire passée en confortement une offre de logements en « profondeur » favorisant le développement d'un réseau viaire cohérent.

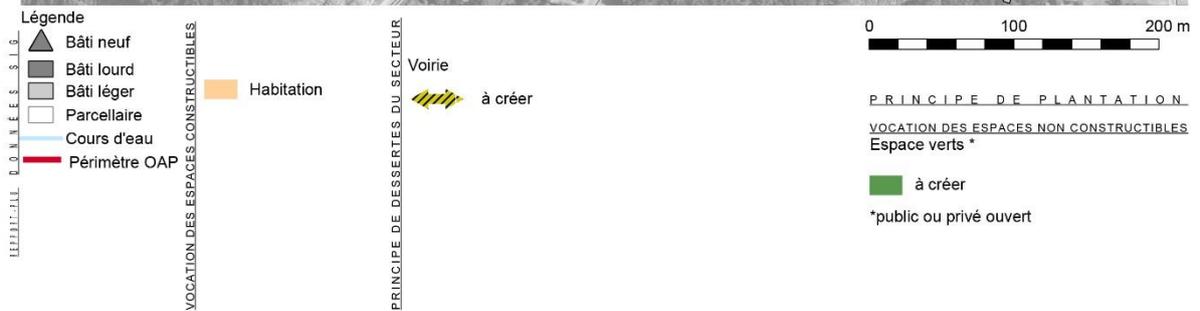
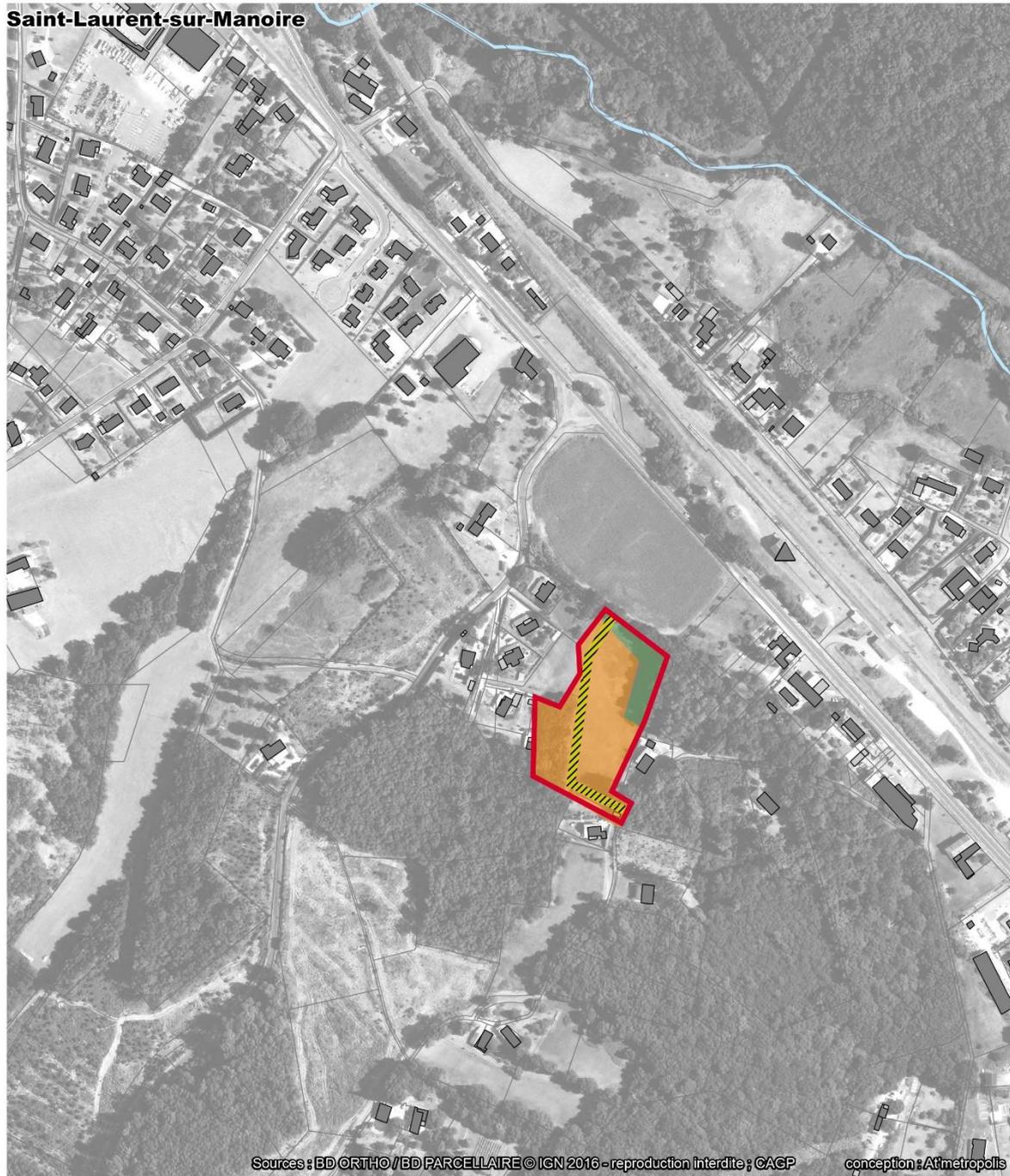


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9500 m²

Nombre de logements minimum : 6

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales et à la zone de concentration.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. Le réseau AEP doit être étendu pour alimenter la zone.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	Le rejet des ouvrages de rétention des eaux sera effectué dans le réseau de la 6089 ou par infiltration.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».		
Principes de circulation / voies	L'accès au site se fera depuis la route Jacques Brel.	La desserte interne peut fonctionner en impasse. Dans ce cas, l'aire de retournement des véhicules sera située en limite Nord de l'opération.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9500 m ² pour la		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	réalisation minimale de 6 logements.		

3. CHAMPCEVINEL

SECTEUR 1 : BRICARD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Sud-Ouest du bourg. Il est accessible depuis la rue Arthur Rimbaud au Nord, la rue Louis Pergaud à l'Est et une emprise publique existante à l'Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Bourg ancien rural

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité au bourg patrimonial et des équipements publics, transports en commun, commerces et services.

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages

PPRMT : zone fortement exposée

Risque de ruissellement des eaux pluviales

Objectif

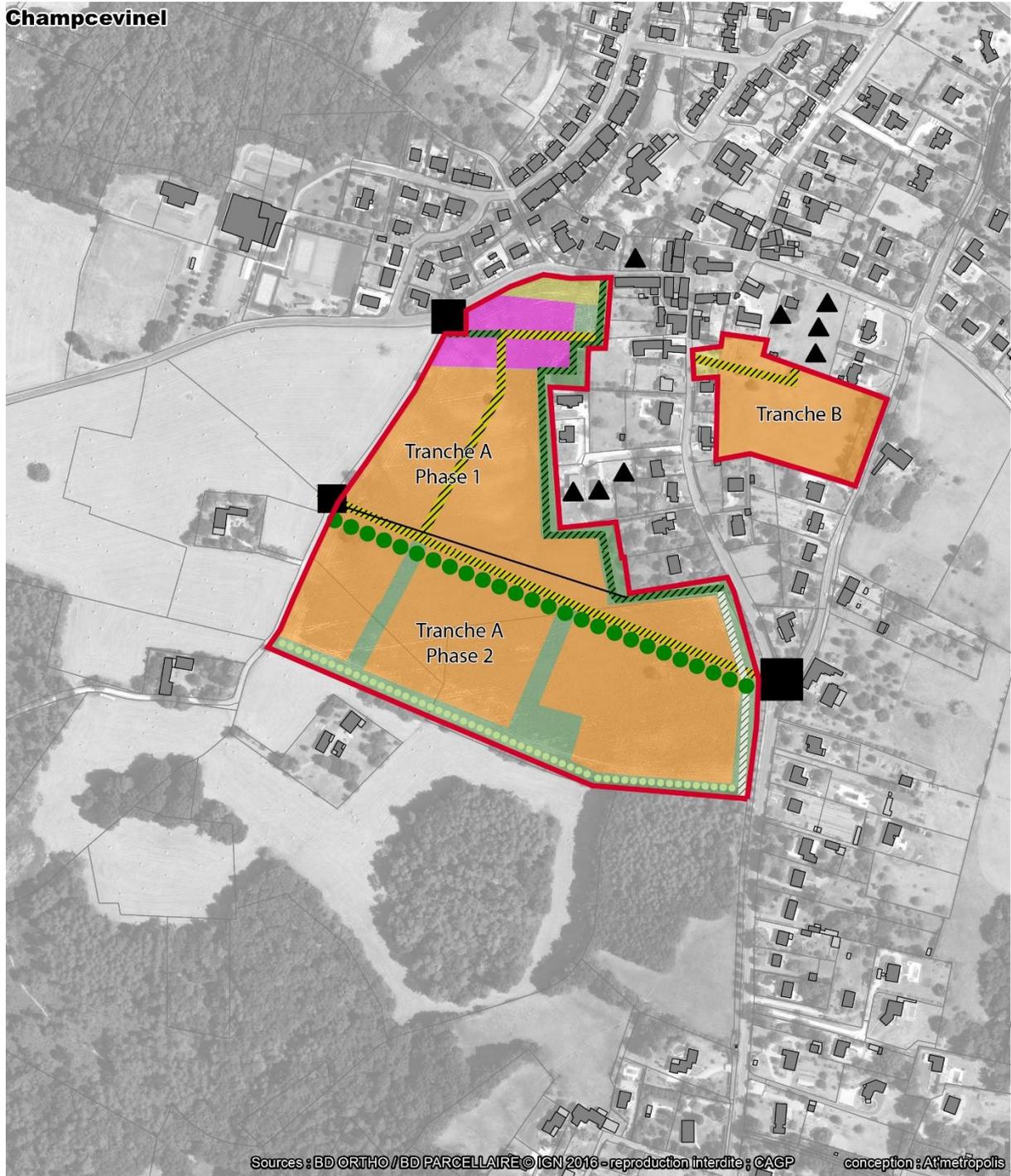
L'enjeu est de conforter la centralité du bourg de la commune en favorisant le développement d'opération mixte assurant la qualité multifonctionnelle du bourg. L'OAP s'attachera à favoriser l'intégration urbaine et paysagère de l'opération et gérer l'interface avec la zone agricole et naturelle.



Tranche A		Tranche B
Phase 1	Phase 2	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 59 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 31 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 000 m ²
Nombre de logements minimum : 25	Nombre de logements minimum : 40	Nombre de logements minimum : 10

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Champcevinel



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CACP

conception : At'metropolis

Légende

- ▲ Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Cours d'eau
- Périimètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Habitation
- Diverses fonctions

PRINCIPE DE DESSERTE DU SECTEUR

- Voirie à créer
- Chemin doux à créer
- existant
- Sécurité routière à créer

ORIENTATIONS URBAINES

0 100 200 m

PRINCIPE DE PLANTATION

- Arbre à haute tige à créer
- Haie existant

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Espace verts * à créer
- Espace public à créer

*public ou privé ouvert

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	<p>La vocation du secteur est mixte.</p> <p>20% minimum de la production de logements portera sur la réalisation de logements sociaux.</p>	<p>En partie Nord de la tranche A, une diversité des fonctions est autorisée.</p> <p>Les destinations autorisées autres que celles dédiées à l'habitat seront de préférence implantées en rez-de-chaussée des constructions.</p>	
Forme urbaine	<p>R1 > 8m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+1 maximum</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Les carrefours entre les emprises publiques à créer et les emprises publiques existantes seront à sécuriser pour tous les modes.</p> <p>Les opérations intégreront les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Un espace public sera aménagé au Nord du site (tranche A) afin de valoriser l'entrée de bourg et la qualité urbaine du site.</p> <p>L'entrée du site en tranche B sera également valorisé par un espace public sur la rue Louis Pergaud.</p> <p>Ils devront favoriser la transition entre le bourg et l'opération.</p> <p>Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.</p>	
Orientations paysagères	<p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »</p> <p>L'opération est soumise aux</p>	<p>Les haies existantes présentes au sud du secteur devront être maintenues et améliorées.</p> <p>L'axe structurant allant d'Est en Ouest devra</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.	comporter un mail planté d'arbres à haute tige valorisant d'écrin végétal du site. Un espace vert sera préservé à l'interface avec les habitations existantes. Des espaces verts au cœur du site (tranche A) seront positionnés en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement pour assurer la gestion de ruissellement des eaux pluviales.	
Principes de circulation / voies	Dans ce secteur 1AUm, les opérations d'aménagement doivent comporter un réseau de voies hiérarchisées.	En tranche A, la desserte interne de l'opération reposera sur une voie structurante sans impasse entre la rue Louis Pergaud et l'emprise publique existante à l'Ouest. Il sera favorisé un bouclage comme illustré sur le schéma d'orientations d'aménagement vers et depuis la rue Louis Pergaud, au niveau du bourg. En tranche B, un bouclage entre l'amorce de voie existante du lotissement au Nord et la rue Louis Pergaud sera favorisé. Les abords Est du site (tranche A) à l'interface avec les autres habitations	L'emprise publique existante à l'Ouest pourra être requalifiée pour assurer une circulation aisée pour tous les modes en fonction des flux projetés.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		devront être aménagés de manière simple par la mise en œuvre d'un cheminement piéton.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 59 500 m² pour la réalisation minimale de 25 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 31 000 m² pour la réalisation minimale de 40 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 11 000 m² pour la réalisation minimale de 10 logements.</p>		

SECTEUR 2 : BUREAU

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Nord-Est du bourg. Il est accessible depuis une emprise publique existante qui longe sa frange Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, transports en commun, commerces et services

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages.

Objectif

L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace au sein de ce cœur d'îlot en favorisant le développement d'un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.

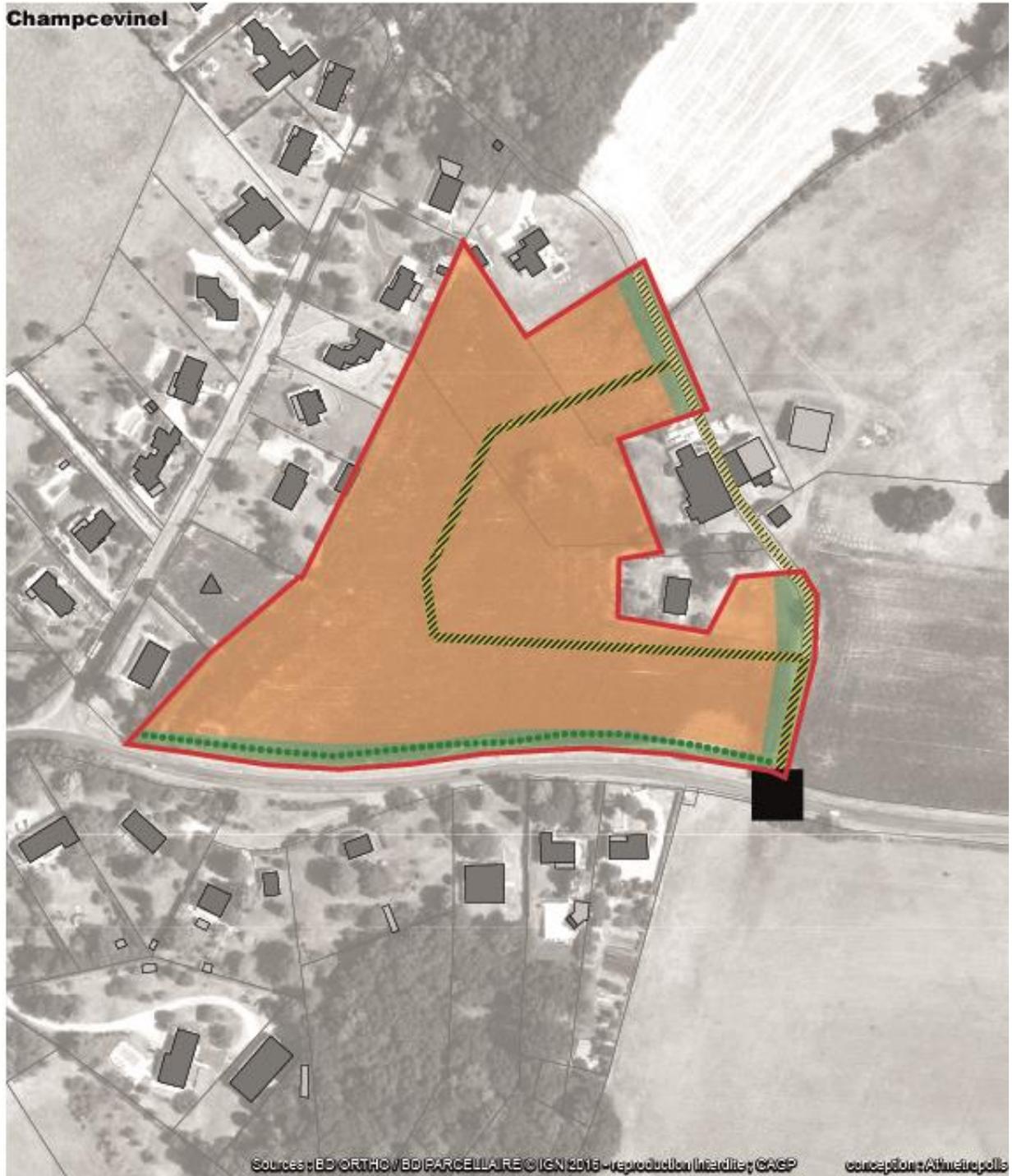


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 29 000 m²

Nombre de logements minimum : 25

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Bâti neuf ■ Bâti lourd ■ Bâti léger □ Parcelle — Cours d'eau — Périmètre QAP 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation 	<p>PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> — Voirie <ul style="list-style-type: none"> ▨ à améliorer ▨ à créer ■ Sécurité routière <ul style="list-style-type: none"> ■ à créer 	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p> <p>0 50 100 m</p> <p>PRINCIPE DE PLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Hale <ul style="list-style-type: none"> ● à créer <p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace verts * <ul style="list-style-type: none"> ■ à créer <p>*public ou privé ouvert</p>
---	--	--	---

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation, pour tous les modes, du carrefour entre l'emprise publique existante au Sud et l'emprise publique à créer/améliorer devra être assurée.		
Orientations paysagères	Des espaces verts seront préservés le long des emprises publiques existantes.	Une haie épaisse d'essences végétales locales marquera l'interface avec l'emprise publique structurante existante.	
Principes de circulation / voies	L'accès au site sera réalisé depuis le carrefour à sécuriser.	La voie existante à l'Est sera à requalifier en fonction des flux projetés et permettant l'accès au Nord du site. La desserte interne favorisera un bouclage depuis et vers l'emprise publique à adapter, pouvant fonctionner en sens unique.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique structurante au Sud et l'emprise publique existante à l'Ouest		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>menant au hameau « Bureau » est un préalable obligatoire à l'ouverture à l'urbanisation du site.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 29 000 m² pour la réalisation minimale de 25 logements.</p>		

SECTEUR 3 : COUTURE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Est du bourg. Il est accessible depuis l'emprise publique structurante existante au Nord et la rue Micheline Ostermeyer au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux transports en commun
Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages.
Risque de ruissellement des eaux pluviales

Objectif

L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace au sein de ce cœur d'îlot en favorisant le développement d'un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 47 000 m²

Nombre de logements minimum : 30

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. L'opération assurera la sécurisation de l'entrée au site et de sa sorte sur l'emprise publique existante au Nord.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	L'opération intégrera : <ul style="list-style-type: none"> • Un espace vert le long de l'emprise publique existante au Nord, • Un espace vert central Est/Ouest sous la forme d'un mail d'une largeur minimale de 4 mètres planté d'arbres à haute tige, • Des espaces verts à l'interface du bâti à l'Est et le long de la rue Micheline Ostermeyer afin de gérer les eaux pluviales. 	Les haies sauvages le long de la route départementale seront conservées.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	<p>L'opération d'aménagement doit assurer un fonctionnement des voies de connexions à la route départementale à sens unique : une entrée unique exclusive et une sortie unique exclusive.</p> <p>Les autres voies pourront fonctionner à double sens.</p>	<p>La desserte interne du site favorisera les liaisons entre les emprises publiques existantes au Nord et au Sud du site.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 47 000 m² pour la réalisation minimale de 30 logements.</p>		

SECTEUR 4 : LA GRANGE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est situé au cœur d'un quartier pavillonnaire. Il est accessible depuis la route de la Grange au Nord, l'allée de Chante-Coucou à l'Est, l'allée du Majoulet au Sud et la rue des Mazades à l'Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux transports en commun.
Assainissement collectif

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages
Partie Nord : PPRMT zone fortement exposée

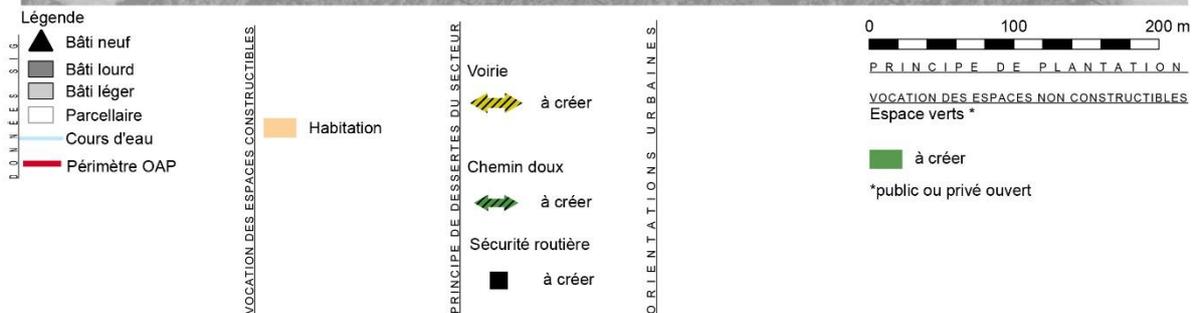
Objectif

L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace au sein de ce cœur d'îlot en favorisant le développement d'un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.



Tranche A	Tranche B		Tranche C
	Phase 1	Phase 2	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 4500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 15 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 33 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 46 500 m ²
Nombre de logements minimum : 2	Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements minimum : 16	Nombre de logements minimum : 30

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	Des espaces verts doivent être aménagés afin de gérer les eaux pluviales.	Le positionnement des espaces verts sera compatible avec le schéma d'orientations d'aménagement.	
Principes de circulation / voies	Les connexions de la desserte viaire interne du site sur les voies externes existantes devront être sécurisées par l'aménagement de stop aux débouchés sur les voies existantes.	La desserte interne du site reposera sur deux voies structurantes permettant : <ul style="list-style-type: none"> • Une liaison Nord/Sud entre la route de la Grange et l'allée de Majoulet, • Une liaison à l'Est vers l'allée de Chante-Coucou. Le réseau de voies pourra fonctionner à sens unique. Temporairement les systèmes en impasse sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AU soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative.</p> <p>Les espaces verts à créer seront supports de cheminements dédiés aux modes actifs.</p> <p>Les cheminements doux favoriseront la traversée du site et assureront les liaisons inter-quartiers.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 4500 m² pour la réalisation minimale de 2 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 15 000 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est</p>		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 33 000 m² pour la réalisation minimale de 16 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 46 500 m² pour la réalisation minimale de 30 logements.</p>		

4. CHANCELADE

SECTEUR 1 : CHERCUZAC

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site de Chercuzac se trouve sur l'entrée Ouest de la commune le long de la D710. Il est accessible par cette voie ainsi que la route de Chercuzac et le chemin des Ecluses qui le traverse, à l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.
Faubourg ancien au Sud.

Avantages du site

Proximité des commerces, services, équipements et transports en commun.
Assainissement collectif

Inconvénients du site

Nuisances liées à la proximité du site à la route départementale.
Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité forte

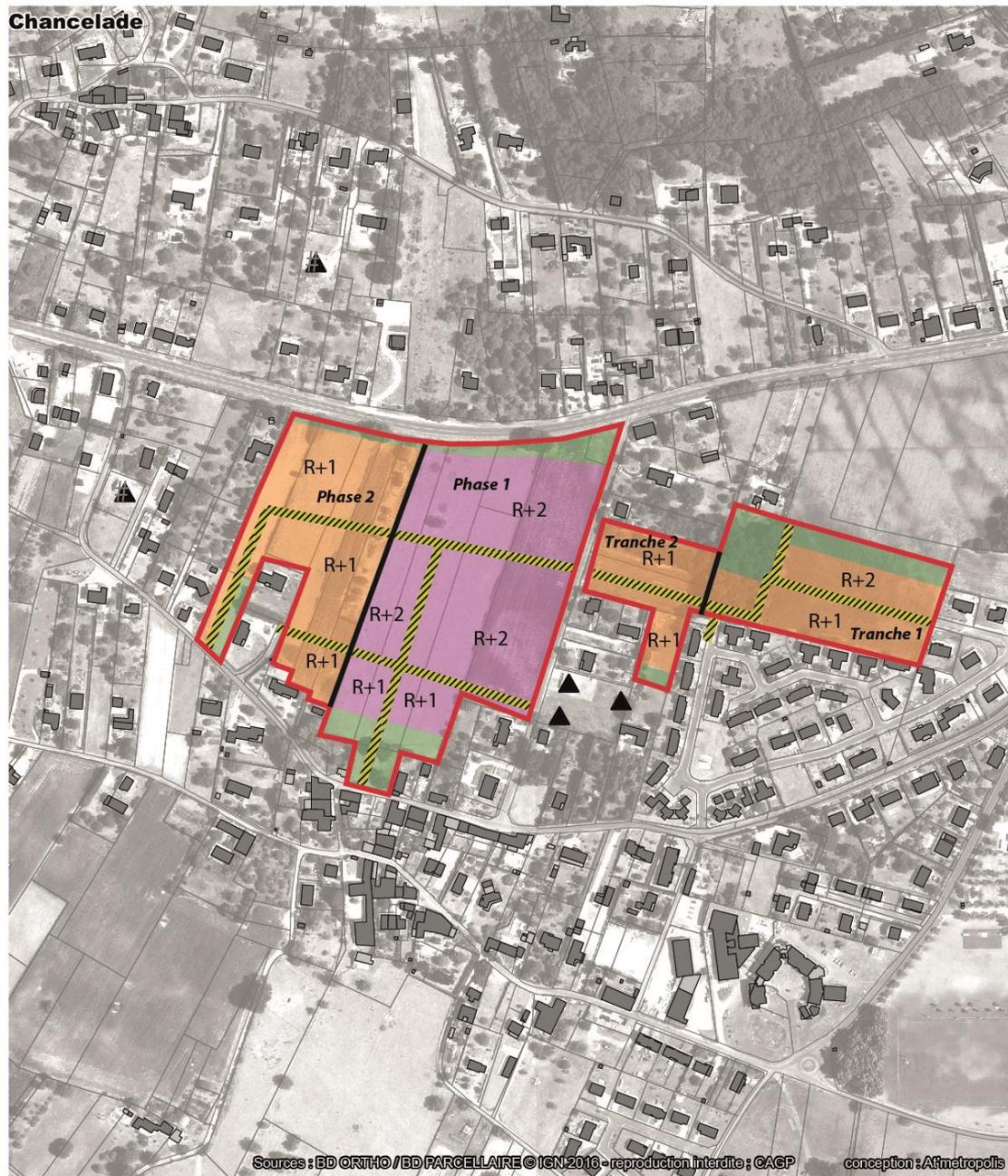
Objectif

L'enjeu est de conforter le rôle de centralité par la production d'une opération mixte au sein de ce cœur d'îlot. L'OAP visera à assurer la cohérence du développement, notamment du réseau viaire, et garantir l'intégration urbaine et paysagère du site.



OAP Secteur Ouest		OAP Secteur Est	
Phase 1	Phase 2	Tranche 1	Tranche 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 38 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7500 m ²
Nombre de logements minimum : 60	Nombre de logements minimum : 30	Nombre de logements minimum : 12	Nombre de logements minimum : 10

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT – OAP SECTEUR OUEST

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	<p>La vocation du secteur 1AUm est mixte.</p> <p>Une mixité des fonctions sera recherchée au sein de la phase 1.</p> <p>50% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.</p>	<p>Les destinations autorisées autres que l'habitat seront de préférence implantées en rez-de-chaussée des constructions.</p>	
Forme urbaine	<p>R1 > 15m sur voies départementales</p> <p>R1 > 5m sur voies communales</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	<p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »</p> <p>L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.</p> <p>Un espace vert sera maintenu le long de la D710 ainsi qu'à</p>	<p>Les accès au site bénéficieront de traitements paysagers qualitatifs en valorisant des espaces non bâtis.</p>	<p>L'interface avec la D710 sera marquée d'une haie épaisse d'essences locales afin de favoriser l'intégration paysagère de l'opération.</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	l'interface du bâti existant.		
Principes de circulation / voies	<p>La desserte interne reposera sur un réseau de voies hiérarchisées intégrant les aménagements nécessaires aux modes actifs.</p> <p>Il n'y a pas de sorties directes des voies internes de l'OAP sur la RD670.</p>	<p>En compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement, le réseau de voies favorisera un bouclage sur la route de Cheruzac et vers le chemin des Ecluses par la création d'emprises publiques structurantes.</p>	<p>L'accès depuis le chemin des Ecluses sera réalisé de façon à mutualiser un aménagement de carrefour en cohérence avec l'OAP du secteur Est.</p>
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUm correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 38 5000 m² pour la réalisation minimale de 60 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUm correspondant à la phase 2, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 20 500 m² pour la réalisation minimale de 30 logements.</p>		

4. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT – OAP SECTEUR EST

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 50% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 15m sur voies départementales R1 > 5m sur voies communales R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.		
Principes de circulation / voies	La desserte interne reposera sur un réseau de voies hiérarchisées intégrant les aménagements nécessaires aux modes actifs.	La desserte interne du site doit favoriser le bouclage d'une voie structurante sans impasse entre le chemin des Ecluses et/ou la rue des	L'accès depuis le chemin des Ecluses sera réalisé de façon à mutualiser un aménagement de carrefour en

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>Mauves et/ou la rue des Sauges.</p> <p>Temporairement les systèmes en impasse sont tolérés dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative de la phase 1.</p> <p>En phase 2, dans le cas d'une voie en impasse complémentaire à la voie structurante, l'aire de retournement devra être réalisée en limite séparative Nord du site.</p>	<p>cohérence avec l'OAP du secteur Ouest.</p>
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 500 m² pour la réalisation minimale de 12 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	surface minimale sera égale à 7500 m ² pour la réalisation minimale de 10 logements.		

SECTEUR 2 : MAJOURDIN

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site se trouve en entrée de bourg Ouest, à proximité de la D710. Il est accessible par le chemin des Petites Fontaines au Nord et le chemin de Majourdin à l'Est. Une emprise publique récente existe.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité des commerces, services, équipements et transports en commun.
Assainissement collectif

Inconvénients du site

Topographie marquée, risque lié à la gestion des eaux de ruissellement.

Objectif

L'enjeu est de conforter l'urbanisation existante en assurant le développement d'un réseau viaire cohérent à l'échelle du quartier. La topographie devra être utilisée comme un avantage pour assurer l'intégration paysagère de l'opération et gérer les eaux pluviales.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 75 500 m²

Nombre de logements minimum : 70

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>25% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 > 8m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 65%</p> <p>H : R+1 maximum</p>		<p>Il est conseillé la mise en place de recul non bâti par rapport aux axes de vallons.</p>
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.</p>	<p>En tête de bassin versant, des dolines sont identifiées. Une étude géotechnique devra être réalisée afin de diagnostiquer et solutionner la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Les aménagements dédiés à la gestion des eaux pluviales seront paysagés.</p>	<p>Il est conseillé de vérifier l'étude hydraulique du projet actuellement en cours afin de déterminer le mode de gestion des eaux et la surface gérée.</p>
Orientations paysagères	<p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »</p> <p>L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.</p> <p>Des espaces verts tampons seront préservés entre les espaces dédiés au logement.</p>	<p>Des espaces verts seront créés sur l'ensemble des franges du site préservant au maximum la végétation existante.</p> <p>Au Sud du secteur, les espaces verts assureront un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement.</p> <p>Un espace vert sera préservé au cœur du site en compatibilité avec le schéma</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		d'orientations d'aménagement.	
Principes de circulation / voies		<p>L'accès au site sera réalisé depuis le chemin de Majourdin, permettant un bouclage vers l'emprise publique récente existante.</p> <p>Des voies de desserte fonctionnant en impasse peuvent compléter l'emprise publique existante tel qu'illustré par le schéma d'orientations d'aménagement.</p> <p>L'espace vert situé au cœur du site sera support de cheminements doux favorisant la traversée Nord/Sud du site.</p>	Un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs favorisera un maillage du site.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 75 500 m ² pour la réalisation minimale de 70 logements.		

SECTEUR 3 : LES RENOUEES

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud-Est du bourg. Il est accessible depuis une voie existante qui relie d'Est en Ouest le lotissement nouvellement créé (non visible sur la photo aérienne) et la rue des Regains.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité des équipements et transports en commun.

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Topographie marquée : risque liée aux ruissellements des eaux pluviales

Objectif

L'enjeu est de développer une nouvelle offre de logement permettant de qualifier l'interface entre deux lotissements existants et de prévenir le risque lié au ruissellement des eaux pluviales en aval.

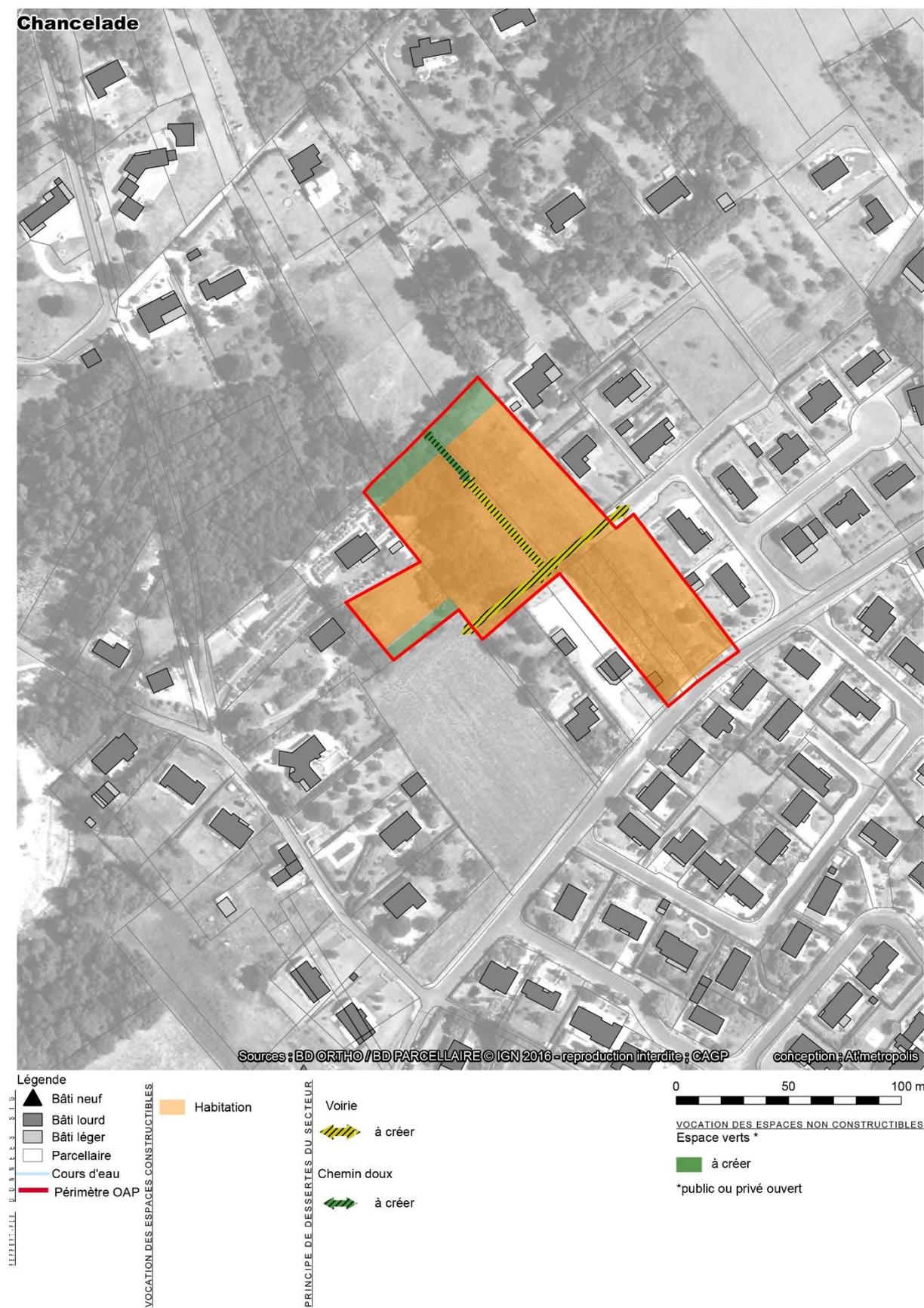


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²

Nombre de logements minimum : 6

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 20% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	
Orientations paysagères	Un espace vert sera maintenu à l'interface de l'opération récente au Sud et assurera un rôle paysager.		
Principes de circulation / voies		La partie en impasse tel qu'identifié sur le schéma d'orientations et d'aménagement peut avoir les caractéristiques d'un accès en fonction du nombre de lots desservis. L'impasse sera prolongée par des cheminements dédiés aux modes actifs vers les boisements.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 10 000 m ² pour la réalisation minimale de 6 logements.		

SECTEUR 4 : COMBEAUX

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Est du bourg, à l'arrière d'une zone d'activité et commerciale dans un quartier résidentiel. Il bénéficie d'accès depuis la rue des Combeaux au Sud et est accessible depuis l'emprise publique existante du Clos des Combeaux au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels.

Avantages du site

Proximité des commerces, équipements publics et transports en commun.
Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Topographie marquée, risque de ruissellement des eaux pluviales.

Objectif

L'enjeu pour le site est de densifier ce cœur d'îlot au sein du tissu pavillonnaire et assurer la connexion entre les quartiers limitrophes.

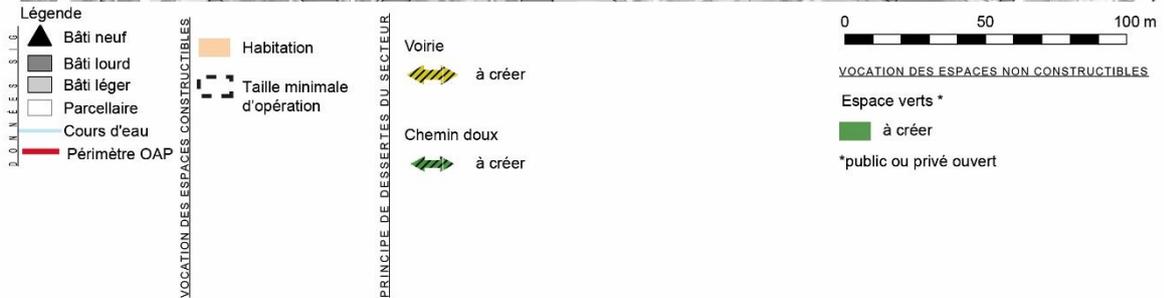


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 15 000 m²

Nombre de logements minimum : 12

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Des espaces verts seront préservés non bâtis afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.	L'opération intégrera la création d'espaces verts servant de zone tampon aux zones résidentielles au Sud et aux espaces naturels au Nord.	
Principes de circulation / voies		La desserte interne du site reposera sur une voie structurante permettant un bouclage entre la rue des Combeaux au Sud et l'emprise publique existante du Clos des Combeaux au Nord. Des voies en impasses peuvent compléter la desserte des lots. Les espaces verts seront supports de cheminements dédiés aux modes actifs.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>d'ensemble dont la surface minimale sera égale 15 000 m² pour la réalisation minimale de 12 logements.</p> <p>L'urbanisation des parcelles AE1610 et 548, hors opération d'ensemble, au Nord du site, est conditionnée à leur desserte par une emprise publique.</p>		

SECTEUR 5 : LES MAINES SUD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est à proximité du bourg ancien. Il est accessible depuis la route des Combeaux au Nord et le chemin des Coteaux qui longe sa frange Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels au Sud.

Bourg ancien au Nord.

Avantages du site

Proximité des commerces, services, équipement publics et transports en commun.

Caractère patrimonial remarquable.

Assainissement collectif

Inconvénients du site

PPRMT : zone fortement exposée

Risque de ruissellement des eaux pluviales

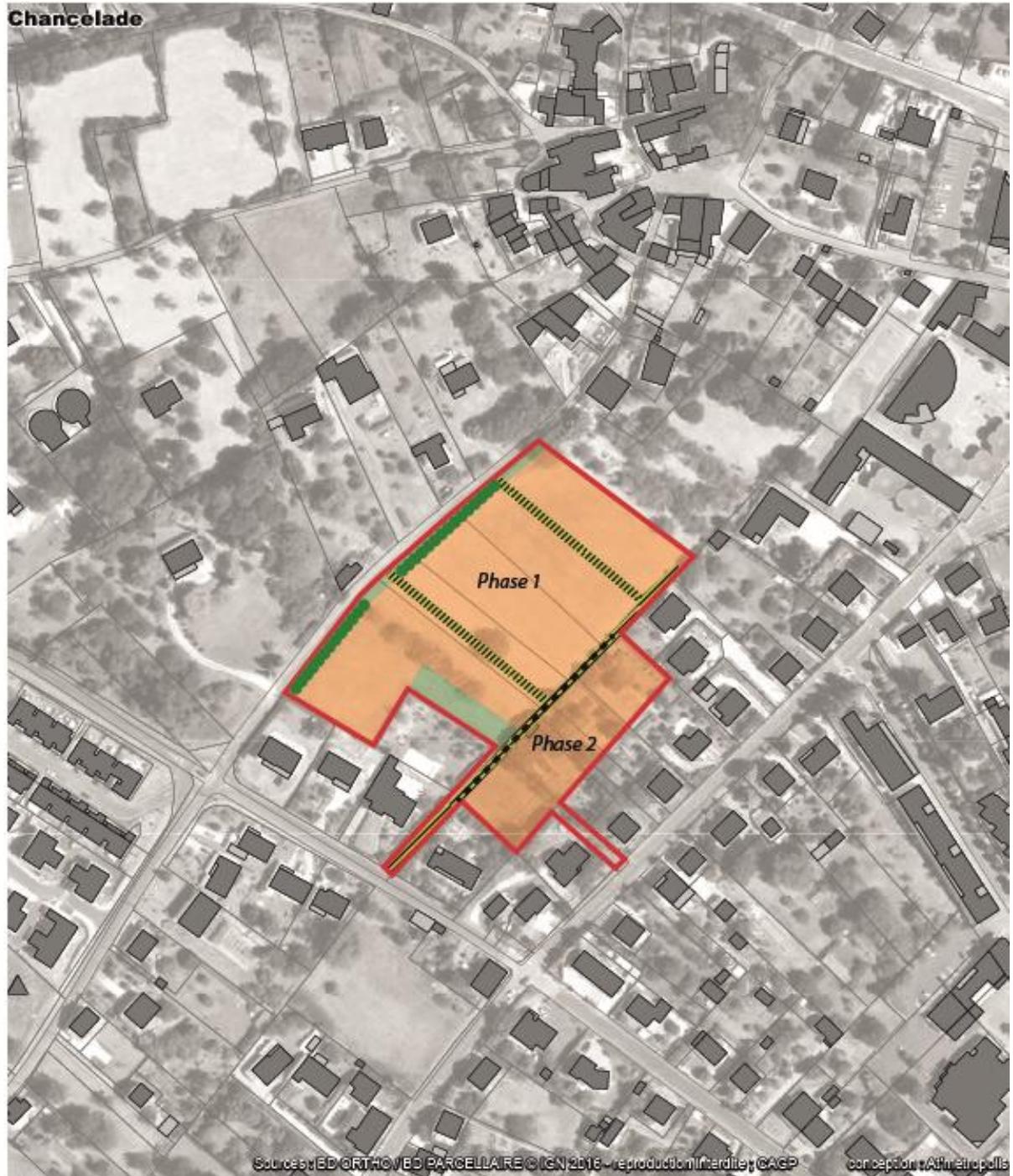
Objectif

L'enjeu est de conforter la vocation de cette centralité par le développement d'une nouvelle offre de logements. L'OAP visera à l'intégration urbaine de l'opération afin de valoriser le caractère patrimonial du cœur de bourg.



Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 2500 m ²
Nombre de logements minimum : 20	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>50% de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 > 8m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+1 maximum</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'opération devra intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales seront paysagés.</p> <p>En compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement, un espace vert sera positionné en partie basse (Sud) du site afin de gérer l'écoulement des eaux pluviales.</p>	
Orientations paysagères	<p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »</p> <p>L'opération est soumise aux prescriptions particulières définies en Annexe de ce document.</p> <p>Un espace vert sera préservé le long de la rue des Combeaux, plantée d'une haie</p>	<p>La haie arbustive existante (phase 1) sera au maximum préservée.</p>	

	assurant la valorisation paysagère de l'opération.		
Principes de circulation / voies		La desserte interne du site favorisera un bouclage entre la route des Combeaux et le chemin des Coteaux.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 10 500 m² pour la réalisation minimale de 20 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 2500 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.</p>		

SECTEUR 6 : LES GERAUDS

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Ce site est localisé à proximité du cimetière, à l'Ouest du bourg ancien. Il est accessible depuis le chemin d'Arbouge au Nord et se trouve de part et d'autre du chemin des Gérauds.

Type de tissu urbain environnant

Quartier résidentiel contemporain de logements individuels au Sud.

Bourg ancien à l'Est.

Avantages du site

Proximité des commerces, équipements et transports en commun.

Caractère patrimonial et paysager remarquable.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

PPRMT : zone fortement exposée.

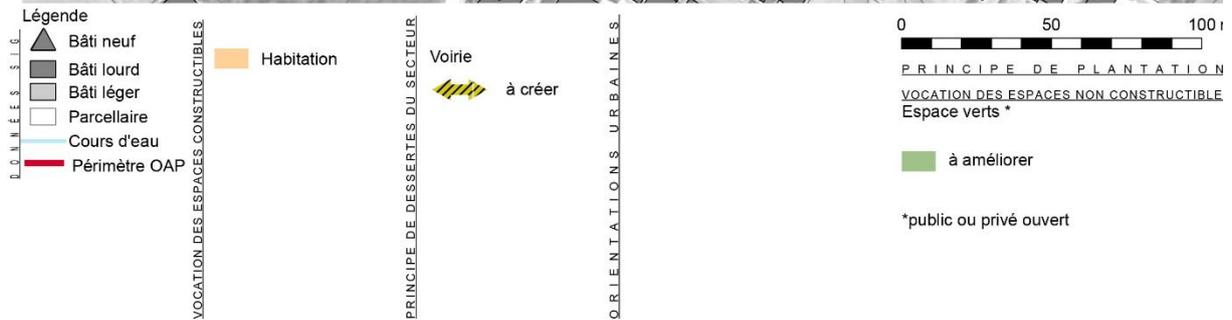
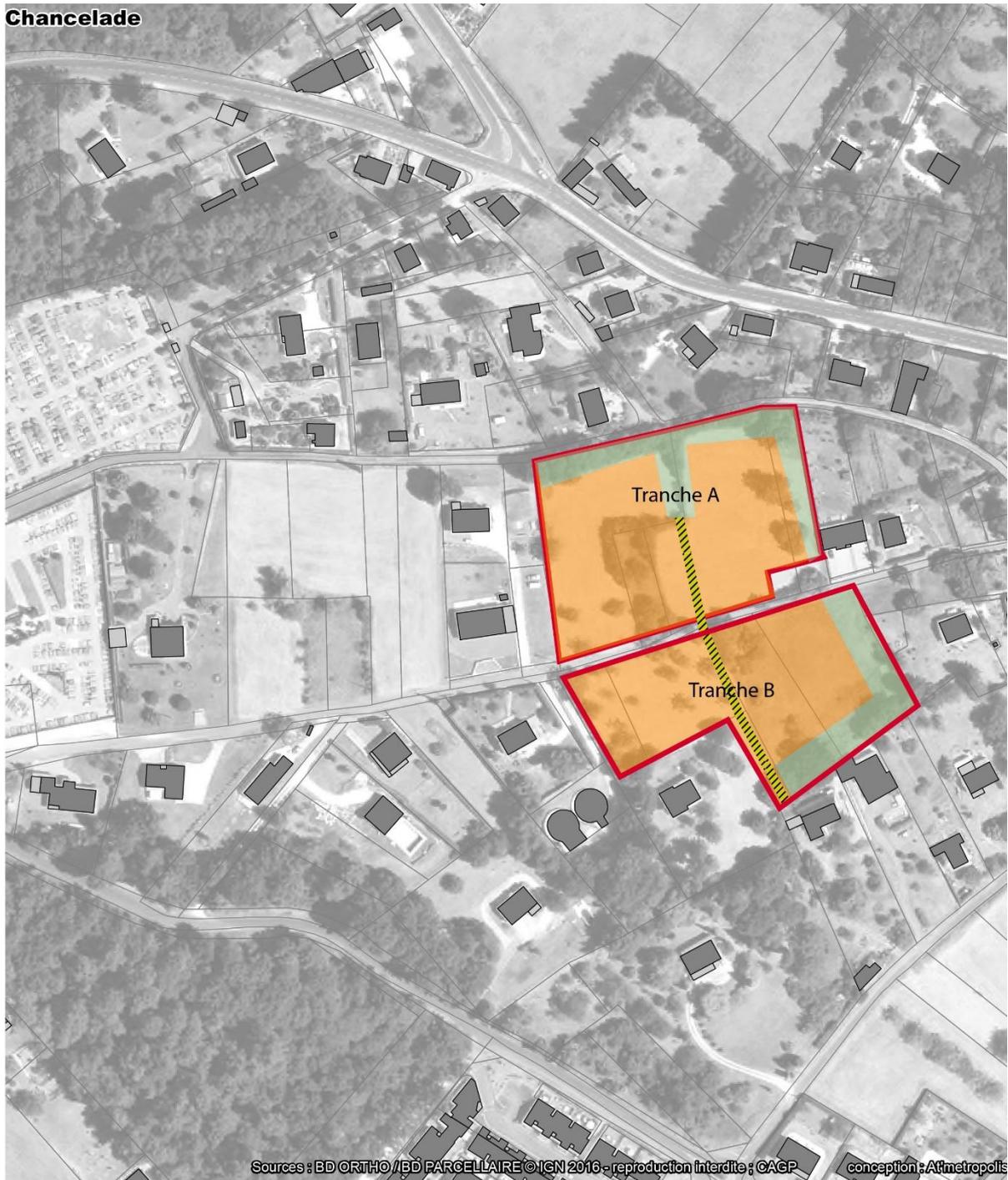
Objectif

L'enjeu est de densifier le tissu pavillonnaire à proximité directe du bourg en assurant l'intégration paysagère de l'opération.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6500 m ²
Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>50% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 = 5m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+1 maximum</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères		<p>Au droit des emprises publiques à créer, un espace vert non bâti sera préservé afin de préserver les percées visuelles vers les espaces limitrophes.</p> <p>Un espace vert sera préservé le long du chemin d'Arbouge.</p> <p>Les interfaces avec le bâti existant seront préservées en espace non bâti afin de limiter les conflits d'usage.</p>	<p>Les espaces verts à créer pourront être valorisé par la préservation et/ou la plantation de haies et/ou arbres à haute tiges.</p>
Principes de circulation / voies	<p>La desserte interne du site reposera, en tranche A et tranche B, sur la création d'une emprise publique fonctionnant en impasse.</p>	<p>En compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement, le carrefour entre les emprises publiques à créer et le chemin des Gérauds sera mutualisé.</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 8500 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 6500 m² pour la réalisation minimale de 8 logements.</p>		

SECTEUR 7 : LES GABARRES

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Spécifique : équipements publics

Localisation et accessibilité

Le site est situé au Sud de la commune, en continuité d'une zone commerciale et de loisirs qui regroupe les terrains de sport.

Le site est accessible au Sud par le chemin des Gabares et au Nord par le clos de la Chesnais.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements au Nord et au Sud/Est.

Destinations spécifiques sur les autres franges.

Avantages du site

Continuité du site d'équipement sportifs. Peu de conflits d'usage avec les habitations existantes.

Inconvénients du site

-

Objectif

Développer le pôle d'équipements de la commune en limitant les impacts sur les habitations existantes et en favorisant la création d'une nouvelle voie structurante à l'échelle du quartier.



Secteur 1AUm

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 51 000 m²

Nombre de logements minimum : 75

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



D O N N É E S
G I S

- Légende**
- ▲ Bâti neuf
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Cours d'eau

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- Équipements
- Habitat
- Activités de services

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

- Accès
- Accès à créer
- Chemin doux
- à créer

0 100 200 m

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	<p>Le secteur 1AUm est à destination mixte, les commerces et les activités de services doivent être implantés en pieds d'immeuble</p> <p>25% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux</p>	<p>Des activités de services pourront être implantées en rez-de-chaussée des constructions.</p>	
Forme urbaine		<p>Les constructions à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de logement pourront atteindre une hauteur maximale de R+2. - d'équipements publics ou d'intérêt collectifs pourront atteindre une hauteur maximale de R+3. 	
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères			<p>L'interface avec la zone d'activités économiques et les zones d'habitat pourra être paysagée, notamment par la plantation de haies végétales.</p>
Principes de circulation / voies	<p>La desserte du site sera assurée par une voie structurante Nord/Sud permettant de relier le chemin des Gabares au Clos de la Chesnais.</p> <p>Cette voie structurante assurera la circulation</p>	<p>L'opération doit intégrer un maillage de circulations douces permettant la desserte interne du site et les liaisons vers les quartiers environnants,</p>	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	<p>en double sens et intégrera des cheminements piétons.</p>	<p>notamment vers les équipements existants.</p>	
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 51 000 m² pour la réalisation minimale de 75 logements.</p>		

SECTEUR 8 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – ROUTE DE RIBERAC

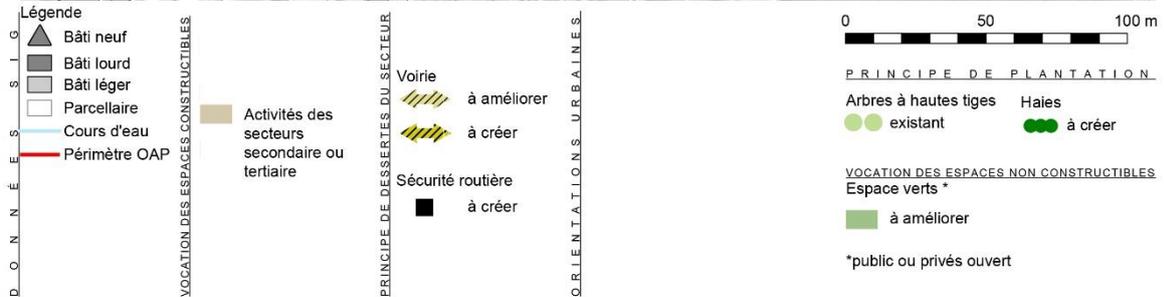
1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP	
Destination	spécifique : activités économiques.
Localisation et accessibilité	
Le site est localisé à l'Ouest du bourg. Il est accessible par la route de Ribérac (D710) au Nord et la route de Cheruzac à l'Est.	
Type de tissu urbain environnant	
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.	
Avantages du site	
Accessibilité. Proximité aux transports en commun.	
Inconvénients du site	
Interface avec les espaces d'habitat.	
Objectif	
L'enjeu est de conforter l'offre d'emploi en centralité de bourg par la création d'une zone d'activités économiques d'intérêt communautaire. L'OAP visera à gérer les interfaces avec les zones limitrophes et préserver la fonctionnalité écologique du bosquet présent.	



Secteur 1AUy
Superficie : 55 240 m ²

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : Industrie, commerces...	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Préserver le bosquet et la prairie en partie Sud-Est.	Un espace vert sera préservé, paysagé, à l'interface avec la zone à urbaniser à destination d'habitat au Sud.	Les interfaces avec les espaces urbains limitrophes pourront être plantés de haies afin de limiter les conflits d'usage.
Principes de circulation / voies	La sécurisation du carrefour sur la D710 devra être assurée.		La desserte interne du site pourra s'appuyer sur la D710 (route de Ribérac au Nord).
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

SECTEUR 9 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES – CLOS DE LA CHESNAIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Destination spécifique : activités économiques.

Localisation et accessibilité

Le site est situé entre deux zones d'activités économiques (« Grand Frais » au Nord, « Auchan » au Sud). Il est accessible depuis le clos de la Chesnaie au Sud et le chemin de Prêtre au Nord-Est.

Type de tissu urbain environnant

Activités économiques.
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux transports en commun.

Inconvénients du site

Site intégralement boisé.
Accessibilité limitée.

Objectif

L'enjeu est de conforter l'offre d'emploi, commerces, activités et services en centralité de bourg par le développement de la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire.



Secteur 1AUy
Superficie : 16 880 m ²

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- Légende**
- ▲ Bâti neuf
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Cours d'eau
 - Périètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Activités des secteurs secondaire ou tertiaire

PRINCIPE DE DESSETTES DU SECTEUR

- Voirie**
- existant
 - à améliorer
 - à créer

ORIENTATIONS URBAINES

0 50 100 m

PRINCIPE DE PLANTATION

Arbres à hautes tiges

- existant

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

Espace verts *

- à créer

*public ou privés ouvert

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : Industrie, commerces...	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères			Les arbres à haute tige existants à l'interface du bâti à l'Est pourront être préservés pour favoriser l'intégration paysagère de l'opération.
Principes de circulation / voies			La desserte interne du site pourra s'appuyer sur un bouclage entre la voie du Clos de la Chesnais au Sud, à requalifier en fonction des flux projetés, et le chemin du Prêtre au Nord depuis l'amorce de voie existante.
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

5. COULOUNIEIX-CHAMIERES

SECTEUR 1 : BOURG

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est situé entre l'Allée des Vergers à l'Ouest et l'avenue des Eglantiers à l'Est au cœur du bourg, derrière la mairie. Il est aussi accessible depuis la rue des Merisiers au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux commerces, services, équipements publics et transports en commun.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages.

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Objectif

L'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace au sein d'un cœur d'îlot urbanisé sur 3 de ces franges. L'OAP doit permettre de développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.



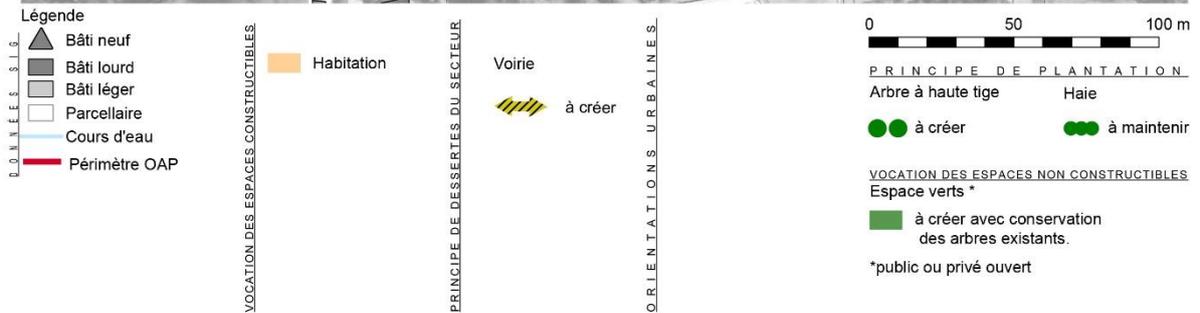
Tranche A		Tranche B
Phase 1	Phase 2	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 25 000 m ²
Nombre de logements minimum : 25	Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 30

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CACP

conception : Atmetropolis



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 > 8m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 60%</p> <p>EPT > 40%</p> <p>H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement</p>		<p>Les constructions respecteront un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales.</p>
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Des espaces verts seront préservés afin d'assurer la bonne gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales seront paysagés.</p>	
Orientations paysagères	<p>Des espaces verts seront préservés au sein de l'opération afin de garantir une intégration paysagère de qualité.</p> <p>Un alignement d'arbre contribuera à la cohabitation des opérations.</p>	<p>Les espaces verts à créer pourront avoir un rôle récréatif.</p> <p>Des espaces verts seront préservés à l'interface des habitations existantes sur toutes les franges du site.</p> <p>Ils intégreront au maximum la végétation existante, notamment les pins au Nord.</p> <p>Les voies structurantes bénéficieront de traitements paysagers au sein de chaque tranche d'opération</p>	<p>La préservation de la végétation existante doit participer à la régulation de l'écoulement des eaux pluviales en lien avec les aménagements à réaliser.</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		par la plantation d'arbres à haute tige.	
Principes de circulation / voies	<p>La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées accompagnées de cheminements doux.</p> <p>L'opération devra assurer une liaison Nord/Sud entre l'allée des Vergers et la rue des Merisiers.</p>	<p>La desserte interne du site doit favoriser un maillage de l'ensemble du site, en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement en favorisant un réseau de voies structurantes sans impasses.</p> <p>Les voies structurantes pourront être complétées de voies en impasse pour desservir les lots.</p>	<p>Les espaces verts à créer pourront être supports de cheminements dédiés aux modes actifs favorisant les liaisons entre les voies structurantes à créer.</p>
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 500 m² pour la réalisation minimale de 25 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 16500 m² pour la réalisation minimale de 10 logements.</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 25 000 m² pour la réalisation minimale de 30 logements.</p>		

SECTEUR 2 : GARDONNE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Destination spécifique : activités économiques.

Localisation et accessibilité

Le site est situé à l'intersection entre l'avenue Churchill et l'avenue Franklin Roosevelt, à proximité directe du laboratoire départemental d'analyse et de recherche.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Zone d'activités économiques.

Avantages du site

Proximité aux commerces, services, équipements publics et transports en commun.

Inconvénients du site

Nuisances liées aux activités et à la voirie existante.

Aléa retrait-gonflement des argiles : fort.

Assainissement non collectif.

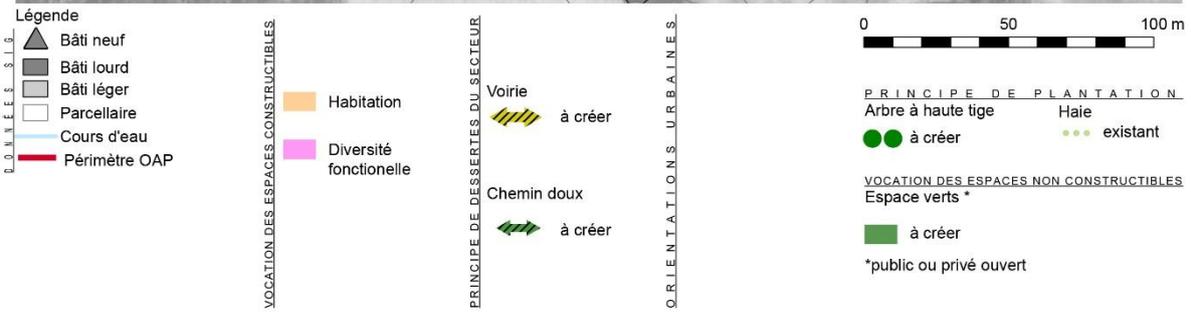
Objectif

L'enjeu est de développer davantage de mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier en favorisant la production neuve de logements en interface avec les espaces économiques. Il s'agit par ailleurs de favoriser le développement du laboratoire, qui constitue un atout économique important. L'OAP visera à limiter les conflits d'usage avec les espaces attenants et les risques de feux de forêt.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : Non imposée	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 23 000 m ²
	Nombre de logements minimum : 30

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	<p>La vocation au sein de la tranche A est dédiée aux activités secondaires et tertiaires.</p> <p>La vocation au sein de la tranche B est résidentielle.</p> <p>25% de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>En Tranche B :</p> <p>$R1 > 5m$</p> <p>$R2 > H/2$ avec un minimum de 3 mètres</p> <p>$R3 > H/2$</p> <p>$ES < 40\%$</p> <p>$EPT > 60\%$</p> <p>H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Une étude géotechnique doit être réalisée afin de solutionner les risques de ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>L'opération intégrera les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales en cohérence avec les conclusions de l'étude géotechnique.</p>		<p>Un bassin de rétention peut être positionné en point bas (Est) sous réserve des données de l'étude géotechnique.</p>
Orientations paysagères	<p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »</p> <p>Une continuité piétonne et paysagère</p>	<p>La mare sèche présente à l'Est du site devra être préservée.</p> <p>La haie arbustive présente au cœur du site sera préservée.</p>	<p>La préservation de la végétation existante doit participer à la régulation de l'écoulement des eaux pluviales en lien avec</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	doit être créée depuis l'avenue Churchill vers les espaces boisés.	Un alignement d'arbre contribuera à la cohabitation des opérations entre les tranches A et B.	les aménagements à réaliser.
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique à créer permettant le bouclage entre l'avenue Churchill et l'avenue Franklin Roosevelt.	L'accès depuis l'avenue Churchill sera mutualisé pour les tranches A et B.	L'emprise publique devra être d'une largeur suffisante pour permettre une circulation aisée pour l'ensemble des modes et compatible avec les différents gabarits de véhicules nécessaires aux activités économiques.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 23 000 m ² pour la réalisation minimale de 30 logements.		

SECTEUR 3 : LA GIRONDE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au cœur d'un quartier pavillonnaire entre l'avenue du Maréchal Gallieni et la rue du Général Joinville.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux transports en commun
Assainissement collectif

Inconvénients du site

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Objectif

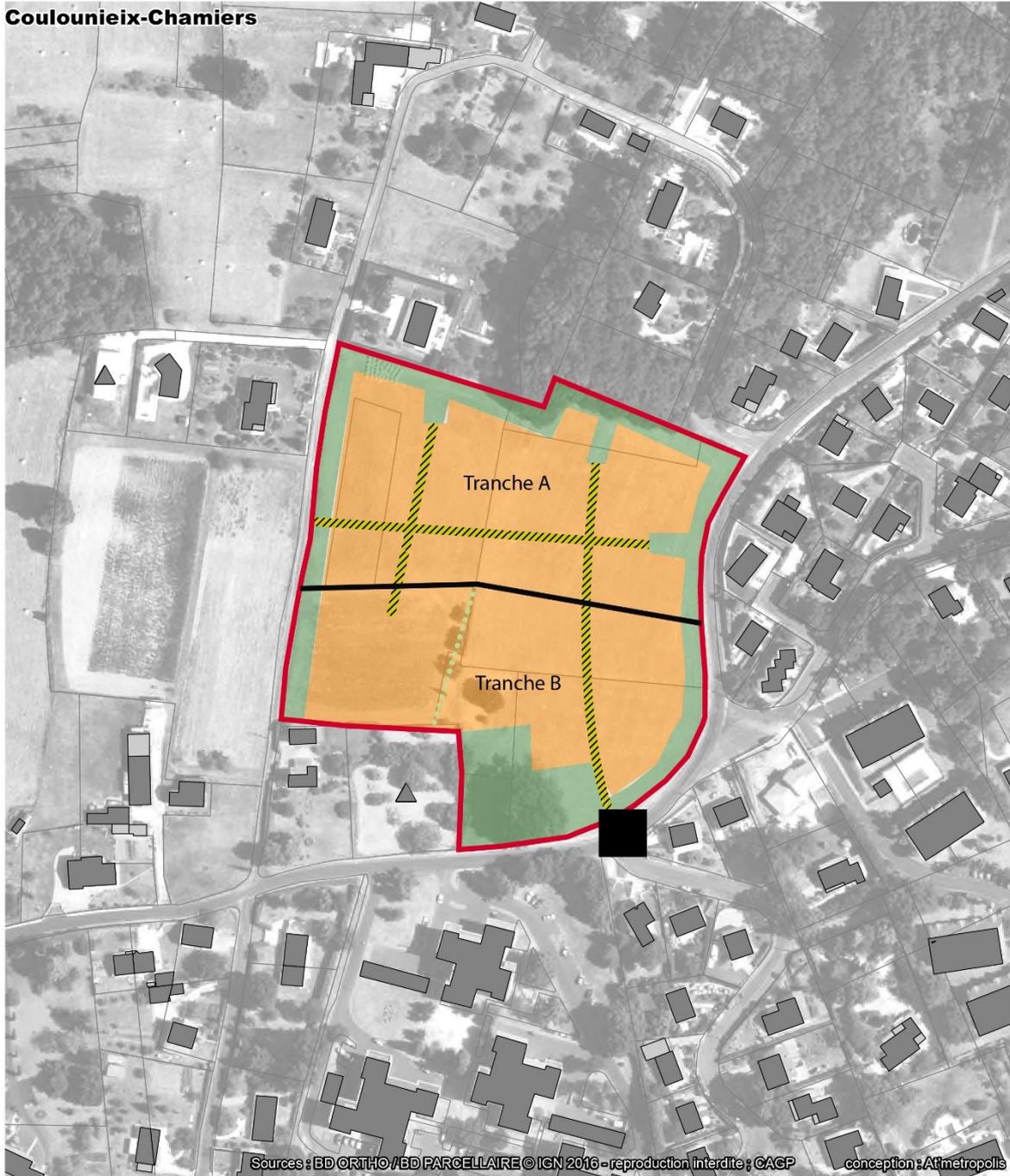
A proximité directe de Périgueux, l'enjeu est de rationaliser la consommation d'espace sur ce site urbanisé sur 3 de ses franges. L'OAP visera à développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel pour l'ensemble du quartier.



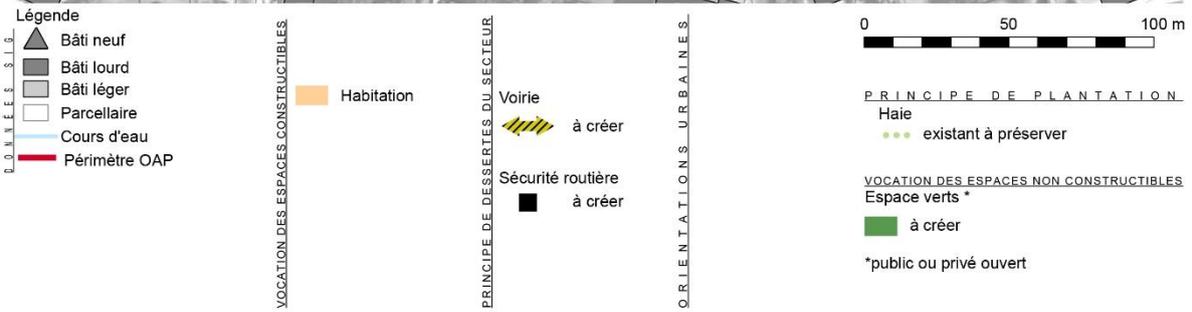
Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 000 m ²
Nombre de logements minimum : 9	Nombre de logements minimum : 12

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Coulounieix-Chamiers



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CAGP conception : Atmetropolis



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à créer et l'avenue du Maréchal Gallieni devra être assurée. L'opération devra intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales en partie basse.		
Orientations paysagères	Des espaces verts non bâtis seront préservés à l'interface des habitations et voies existantes.	Au droit des emprises publiques à créer, des espaces vers non bâtis seront préservés afin de valoriser les vues sur les boisements au Nord et vers Périgueux à l'Est. La végétation située aux franges du site et au sein-même du site devra au maximum être préservée, de même que la mare et le bosquet au Sud.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.	La desserte interne du site favorisera un bouclage entre l'avenue du Maréchal	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		Gallieni et la rue du Général Joinville. Cette voie structurante peut être accompagnée de voies en impasses pour desservir les lots.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 13 000 m ² pour la réalisation minimale de 9 logements. Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 12 000 m ² pour la réalisation minimale de 12 logements.		

SECTEUR 4 : ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES – LE PONT DU CERF

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP	
Destination	spécifique : activités économiques.
Localisation et accessibilité	
Le site est localisé au Sud de la commune, au sein de la zone d'activité existante au lieu-dit Charbonieras. Il est traversé du Nord au Sud par la route de Charbonieras.	
Type de tissu urbain environnant	
Hameau. Activités économiques.	
Avantages du site	
Proximité à l'échangeur autoroutier du Pont du Cerf.	
Inconvénients du site	
Bâti existant sur le site. Interface avec les espaces boisés. Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP	
Objectif	
L'enjeu est de conforter la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire existante qui bénéficie d'une forte accessibilité. L'OAP visera à préserver la fonctionnalité écologique et paysagère des boisements situés à l'Est du site.	



Secteur 1AUy

Superficie : 112 110 m²

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation			
Forme urbaine	L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le carrefour entre la route de Charbonieras et l'avenue des Frères Peypelut sera aménagé et sécurisé pour desservir la zone.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » Préserver les gros arbres de la chênaie à l'Est du site.	Maintenir en espace vert non bâti l'ensemble du secteur Est.	
Principes de circulation / voies			La route de Charbonieras pourra être requalifiée afin d'assurer une circulation aisée pour tous types de véhicules, notamment liés aux besoins des activités économiques.
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

6. MARSAC-SUR-L'ISLE

SECTEUR 1 : CLAIR-SEJOUR

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est situé au Nord-Ouest de la commune au cœur d'un quartier pavillonnaire. Il est longé par la rue de Clair Séjour et bénéficie d'accès depuis la place Clément Laval à l'Est, la rue du 8 Mai au Sud et un accès au Nord donnant sur la route du Chambon.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Zone archéologique.

Aléa retrait-gonflement des argiles : sensibilité forte.

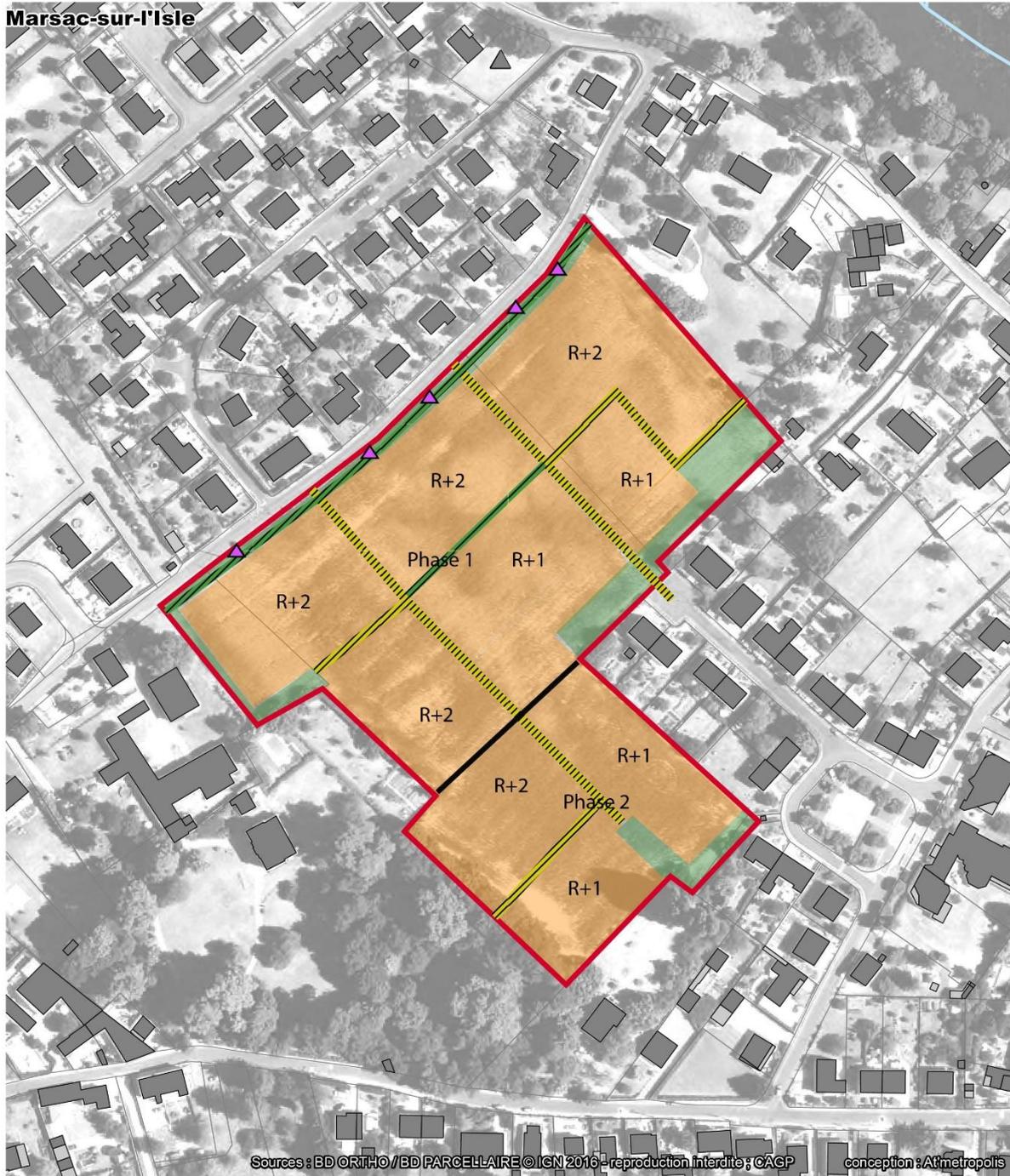
Objectif

A proximité directe de Périgueux, l'enjeu est de conforter cette centralité en favorisant la production de logements au sein de ce cœur d'îlot à proximité de nombreuses commodités. L'OAP visera à développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel pour l'ensemble du quartier.



Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 26 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9300 m ²
Nombre de logements minimum : 50	Nombre de logements minimum : 14

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- Légende**
- ▲ Bâti neuf
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Cours d'eau
 - Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitation

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

- Voie à créer
- Chemin doux à créer
- ▲ accès groupé

ORIENTATIONS URBAINES

0 50 100 m

PRINCIPE DE PLANTATION

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
Espace verts *

■ à créer

*public ou privé ouvert

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 > 6m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 65%</p> <p>H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	<p>Les lisières de l'opération seront traitées en espaces verts.</p>	<p>Dans le cas d'emprises publiques en impasse, des espaces verts doivent être maintenus en prolongement afin de préserver les vues vers les espaces boisés.</p>	<p>Les espaces verts aux franges du site, à l'interface directe des constructions existantes, intégreront des arbres à hautes tiges et/ou haies végétales.</p>
Principes de circulation / voies	<p>La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.</p>	<p>En compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement, le réseau de voies doit comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une voie structurante reliant la rue de Clair-Séjour à la place Clément-Laval, • Une voie parallèle structurante 	<p>Des cheminements dédiés aux modes actifs favoriseront les liens au sein de l'opération et vers les quartiers limitrophes.</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>depuis la rue de Clair-Séjour permettant de rejoindre la partie Sud-Est du site,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des voies de dessertes locales pouvant fonctionner en impasse. <p>Temporairement, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone 1AU, les systèmes en impasse sont tolérés pour les voies structurantes. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative.</p> <p>L'espace vert à l'interface avec la rue de Clair-Séjour sera support de cheminements dédiés aux modes actifs.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 26 000 m² pour la réalisation minimale de 50 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AU correspondant à la phase 2, l'ouverture à</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 9300 m² pour la réalisation minimale de 14 logements.</p>		

SECTEUR 2 : BEAULIEU

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au centre-Est de la commune au cœur d'un quartier pavillonnaire. Il est accessible depuis la route de Beaulieu sur sa frange Ouest, l'impasse des Courtes au Sud et les emprises publiques existantes de l'opération récemment réalisée au Nord (non visible sur la photo-aérienne ci-contre).

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

PPRMT : zone fortement exposée.
Risque de ruissellement des eaux pluviales.

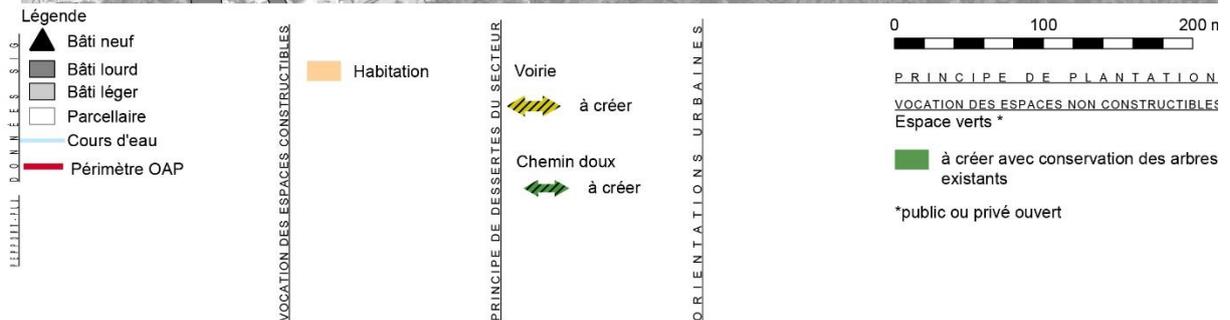
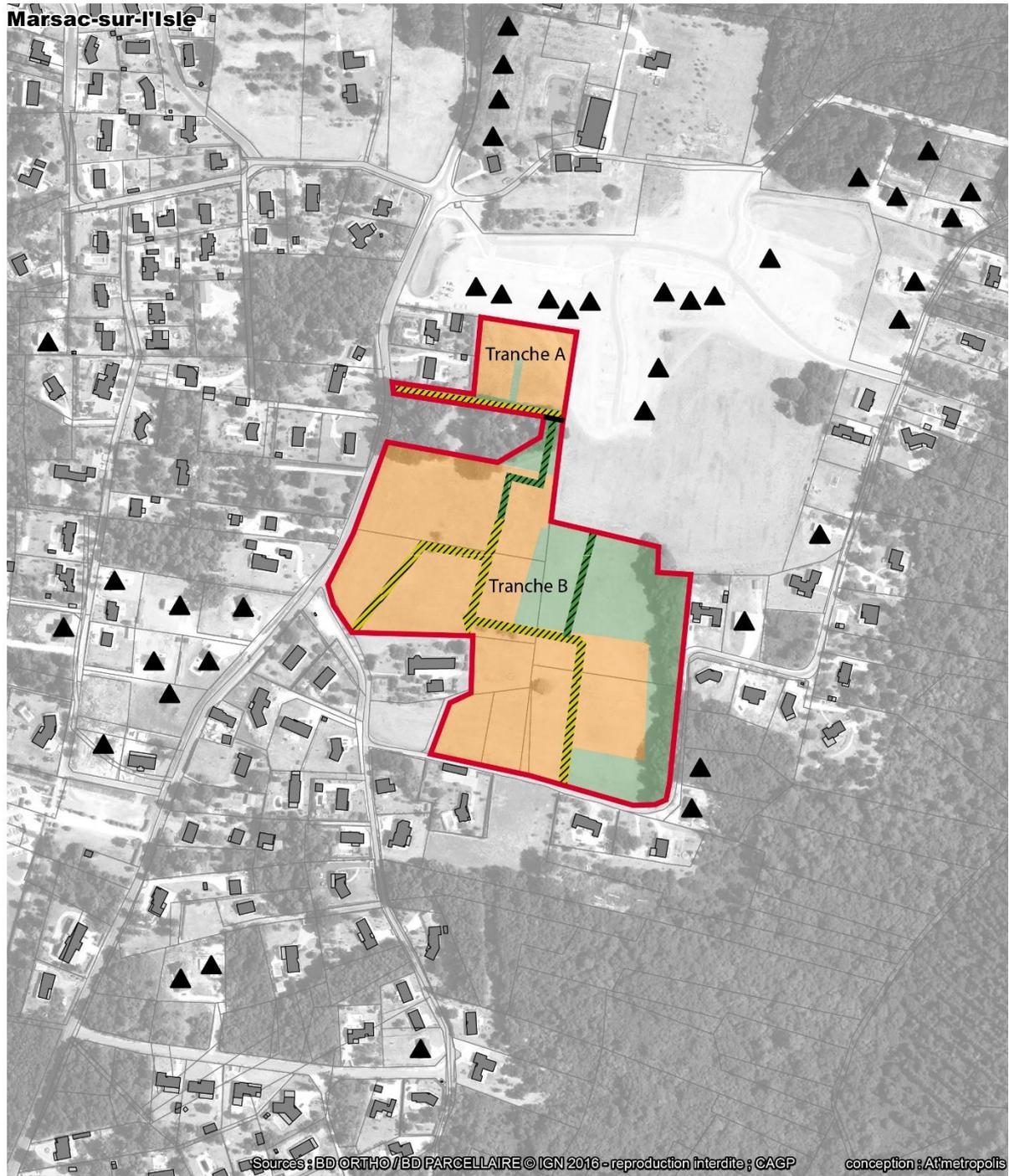
Objectif

L'enjeu est de conforter l'offre en logements au sein de ce cœur d'îlot au cœur de la zone urbaine. L'OAP visera à assurer l'intégration urbaine de l'opération et le développement d'un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier. Il s'agit enfin de limiter les risques liés au ruissellement des eaux pluviales.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 53 500 m ²
Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 25

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 > 5m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+2 maximum</p>	<p>Les nouvelles constructions respecteront une hauteur maximale de R+1 à l'exception des constructions accueillant des logements sociaux autorisées à atteindre une hauteur maximale de R+2.</p>	
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Un bassin de rétention des eaux pluviales doit être réalisé.</p> <p>L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Le bassin de rétention des eaux sera réalisé en partie Est du site.</p> <p>L'exutoire de ce dernier sera l'infiltration sous réserves de données géotechniques. Si l'infiltration n'est pas possible, un réseau superficiel sera à créer.</p>	
Orientations paysagères	<p>Un espace vert non bâti sera préservé entre les tranches d'urbanisation.</p> <p>L'étude environnementale conclut à une suspicion de zone humide. Des études complémentaires devront permettre la vérification de sa présence et, le cas</p>	<p>Les points bas à l'Est du site seront préservés en espaces non bâtis afin de gérer les ruissellements d'eaux pluviales.</p>	<p>L'interface avec la route de Beaulieu pourra être plantée d'une haie favorisant l'intégration paysagère de l'opération.</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>échéant, mettre en œuvre les mesures d'évitement.</p> <p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »</p>		
<p>Principes de circulation / voies</p>	<p>La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.</p>	<p>La desserte interne du site doit permettre, en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En tranche A : un accès mutualisé au site depuis la route de Beaulieu par amélioration de l'accès existant, • En tranche B : Une liaison entre la route de Beaulieu et l'impasse des Courtes. <p>Un cheminement dédié aux modes actifs permettre les liaisons entre les opérations des tranches A et B et vers le quartier existant au Nord.</p>	
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 6000 m² pour la réalisation minimale de 4 logements.</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 53 500 m² pour la réalisation minimale de 25 logements.</p>		

SECTEUR 3 : PAYENCHE – LES BRANDES

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est situé au centre de la commune. Il bénéficie d'une accessibilité depuis la route des Brandes au Nord et la rue de la Fonturlure à l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements

Avantages du site

Proximité des transports en commun.
Assainissement collectif.

Inconvénients du site

PPRMT : zone fortement exposée.
Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort.

Objectif

Développer l'offre en logements en cohérence avec le tissu bâti environnant, structurer d'une desserte interne pour le fonctionnement du quartier en cohérence avec la zone 2AU à l'Est, limiter les impacts sur les espaces naturels proches.

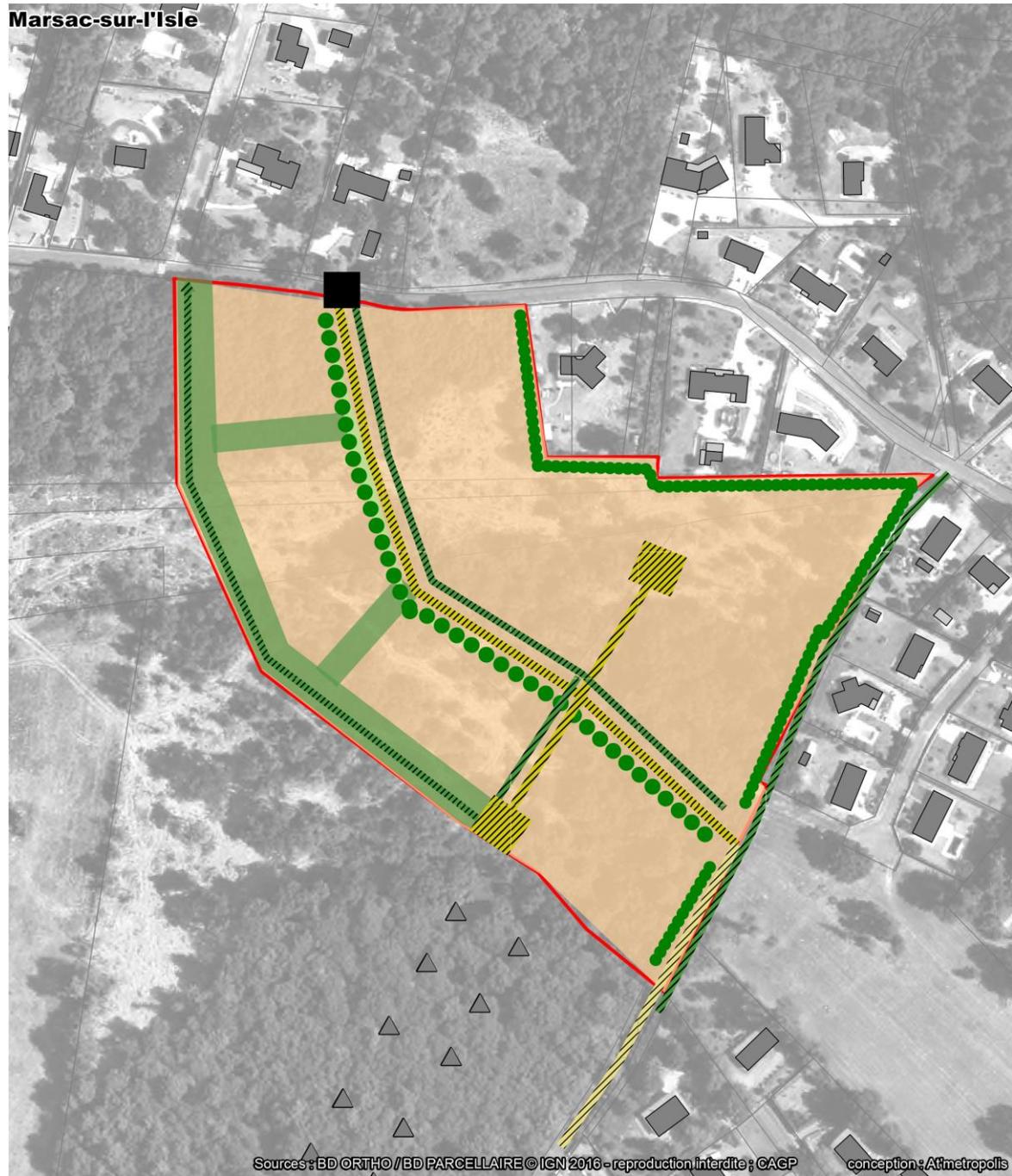


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 45 000 m²

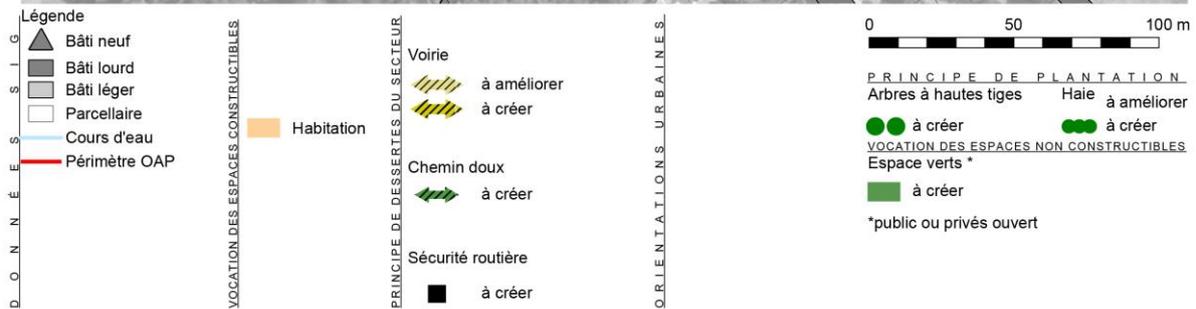
Nombre de logements minimum : 26

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CAGP

conception : At'metropolis



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5mètres R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 30% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un aménagement spécifique au carrefour de l'emprise publique à créer et de la route des Brandes est nécessaire pour assurer la sécurisation des déplacements pour tous les modes.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'interface avec les zones urbaines existantes seront plantées de haies végétales d'essences locales.	Des espaces verts non bâtis seront préservés afin de préserver des potentialités de liaisons futures vers la zone naturelle. Ces espaces verts seront d'une largeur minimale de 8 mètres, pouvant intégrer des cheminements doux.	La voie de desserte principale pourra bénéficier d'aménagements paysagers sous la forme d'un mail planté d'arbre à hautes tiges.
Principes de circulation / voies	La desserte du site doit être assurée par une emprise publique assurant la circulation à double sens et cheminements piétons, reliant la route des Brandes et la rue de la Fonturlure.	Un réseau de voies hiérarchisées doit permettre la desserte interne de l'ilot, pouvant s'appuyer sur des systèmes en impasse. Les accès aux lots à construire seront mutualisés deux à deux.	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation du site doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 45 000 m ² pour la réalisation de 26 logements.		

SECTEUR 4 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - MARIVAL

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Destination spécifique : activités économiques.

Localisation et accessibilité

Le site constitue l'extension Nord de la zone d'activités économiques existante située entre la D6089 au Nord et la route de Marival à l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Activités économiques au Sud.
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels au Nord et à l'Est.

Avantages du site

Accessibilité.
Proximité aux transports en commun.

Inconvénients du site

PPRMT : zone fortement exposée.
Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort.

Objectif

L'enjeu est de conforter l'offre d'emploi en centralité de bourg par l'extension d'une zone d'activités économiques d'intérêt communautaire.



Secteur 1AUy
Superficie : 53 930 m ²

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation			
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Une haie épaisse d'essences locales marquera l'interface avec le bâti existant à l'Ouest.	
Principes de circulation / voies	Aucun accès ne sera autorisé depuis la route départementale RD6089.	La desserte du site sera effectuée depuis la route de Marival, dont l'emprise publique sera adaptée aux flux projetés et à tous types de véhicules répondant aux besoins des activités économiques.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions seront implantées en retrait suffisant par rapport au massif forestier pour limiter le risque incendie et de sorte à conserver un espace vert en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement.		

7. PÉRIGUEUX

SECTEUR 1 : SECTEUR DE L'ISLE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Renouvellement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est situé au Sud de Périgueux, entre l'Isle et son canal parallèle. L'accessibilité n'est possible que par les deux ponts qui traversent le canal : au Nord et au Sud du site.

Type de tissu urbain environnant

Activités économiques au Nord.

Activités de loisirs au Sud (skate-park notamment).

De l'autre côté du canal, faubourgs anciens et quartiers résidentiels contemporaines.

Avantages du site

Proximité des équipements et transports en commun.

Ecrin paysager remarquable : Isle, boisements, promenade aménagée du canal...

Inconvénients du site

Desserte limitée, impacts et pollutions liées aux activités économiques et de loisirs (visuelles, sonores...).

Limite Sud : zone rouge PPRI.

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée.

Objectif

Favoriser le renouvellement qualitatif de ce site en partie en friche en s'appuyant sur les atouts paysagers environnants.

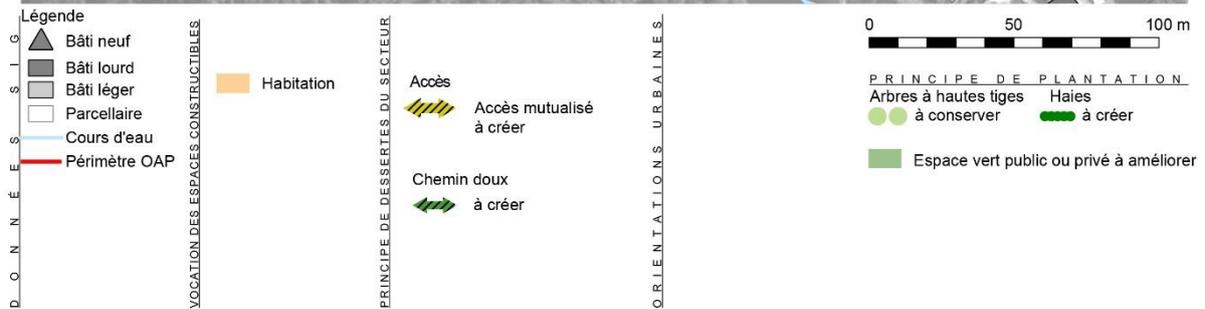
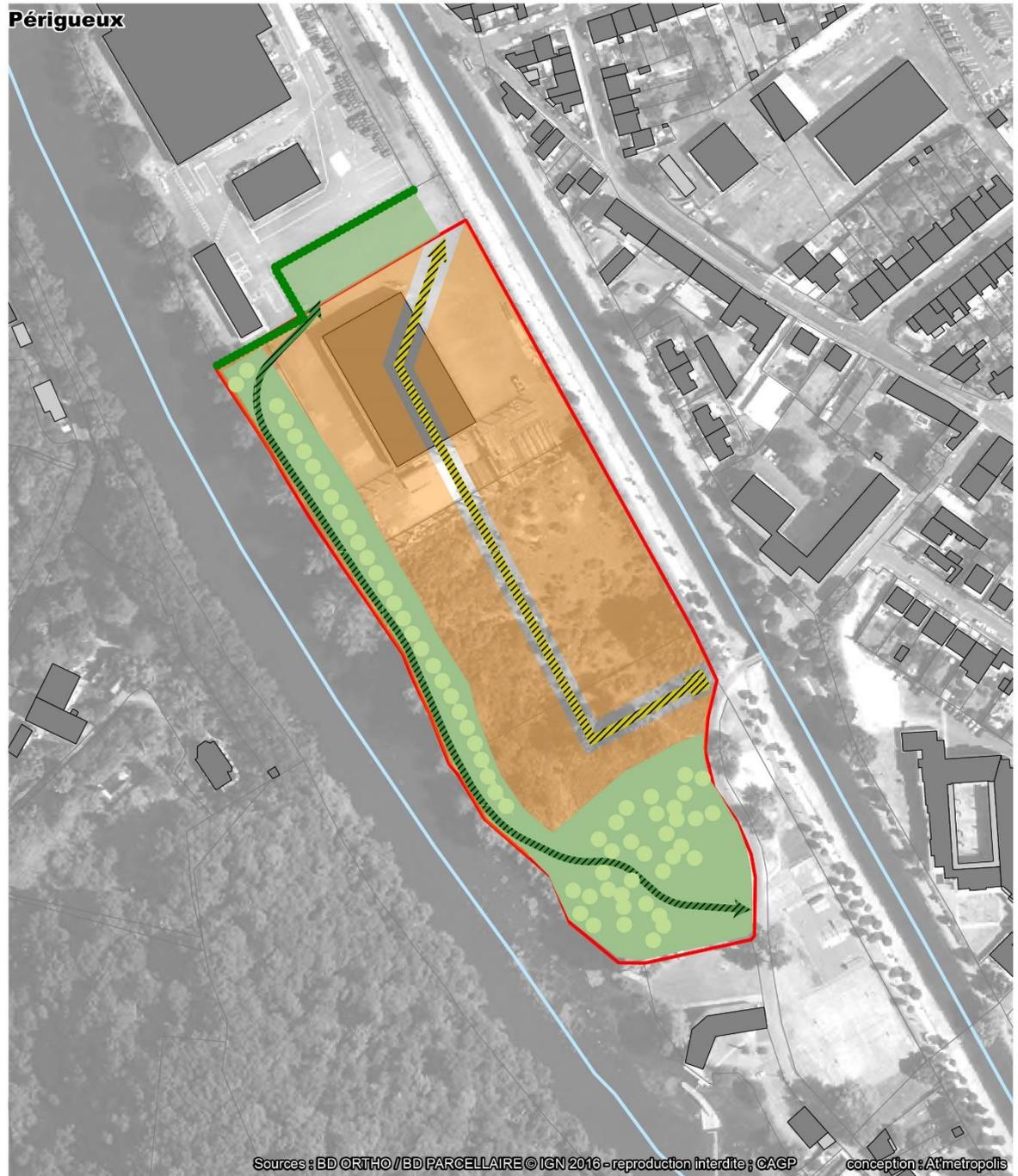


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 30 500 m²

Nombre de logements minimum : 48

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 : 0 à 5 mètres</p> <p>R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres</p> <p>ES < 50%</p> <p>EPT > 30%</p> <p>H : R+1,5 maximum en logement individuel / R+2 minimum en logement collectif</p>	<p>Dans le cadre de la réalisation de logements collectifs, la hauteur des constructions ne pourra être inférieure à R+2.</p> <p>Dans le cadre de la réalisation de logements individuels, la hauteur des constructions pourra être en R+1 ou R+1,5.</p>	
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Un espace public intégrant des places de stationnement devra être positionné sur la partie Nord du site.</p>		
Orientations paysagères	<p>Les sujets et végétaux présents sur site devront autant que possible être maintenus afin de conserver un caractère particulièrement végétalisé au site.</p>	<p>Un espace vert accompagné d'un cheminement doux devra être positionné au Sud du périmètre. Ce cheminement doux devra favoriser la connexion douce avec la partie nord du site.</p>	
Principes de circulation / voies	<p>Organisation de la desserte du site avec accès unique à la voie publique. Elle constitue à la fois une desserte unique à l'intérieur de l'îlot à</p>	<p>La voie d'accès comportera une aire de retournement interne qui devra obligatoirement être implantée en limite séparative. Une</p>	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	créer, sur laquelle les accès aux lots devront se faire mutualisés deux par deux.	alternative pourra consister à prolonger la voie d'accès d'une bande enherbée non construite d'une largeur minimale de 8 mètres jusqu'à la limite séparative.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle portera sur une surface minimale de 30500 m ² , pour la réalisation minimale de 40 logements collectifs et 8 logements individuels.		

SECTEUR 2 : QUARTIER DE LA SOURCE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le quartier de la Source se situe entre le quartier du Bas Toulon et le Parc de la Source. Il joue le rôle d'articulation entre l'Eglise Saint Charles et le Parc de la Source. Le site est accessible depuis la rue de l'Abîme à l'Est et la rue Loucheur au Nord.

Type de tissu urbain environnant

Faubourgs anciens.

Avantages du site

Le quartier de la Source bénéficie d'un cadre de vie qualitatif, à la fois à proximité de la ville (quartier du Bas Toulon) et de la nature (versants boisés, vallée de l'Isle...).

Proximité des équipements publics, transports en commun, commerces et services.

Inconvénients du site

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée

Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP

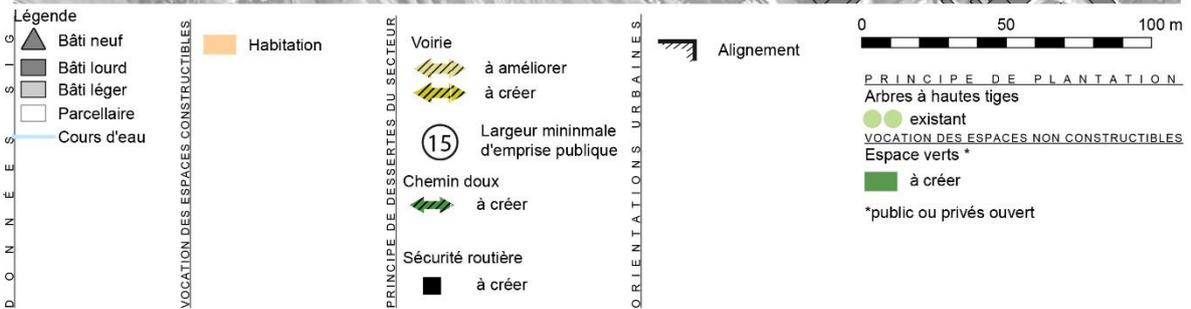
Objectif

Développer une nouvelle offre de logements dans un cadre de vie privilégié en faisant de cet îlot un lieu de rencontre entre le Parc de la Source et le reste du quartier, notamment autour d'une continuité piétonne et paysagère structurante.



Secteurs UB et UM	
Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m ²
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 25

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.	La hauteur des constructions sera de R+1,5.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un espace vert public non bâti crée un lien particulier entre le quartier et le parc de la Source.	L'espace vert public à créer se prolonge jusqu'aux parcelles habitées. Il permet des vues sur le parc depuis les habitations, des accès et cheminements piétons menant directement au parc, la réorganisation de terrains de pétanques, et autres équipements.	
Orientations paysagères	<p>Une liaison douce et paysagère structurante (cheminement piéton, vélos et plantations arborées) permet de relier le quartier, depuis l'église Saint-Charles jusqu'au parc de la Source.</p> <p>Un espace vert public non bâti crée un lien particulier entre le quartier et le parc de la Source.</p>		Les arbres à hautes tiges existants sur les limites du site sont à conservés

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	<p>Deux accès sont à organiser et permettent de desservir l'ensemble du quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un accès depuis la rue de l'Abîme d'une emprise publique minimale de 15 mètres. • Un accès depuis la rue Loucheur d'une emprise publique minimale de 10 mètres. <p>Une liaison douce et paysagère structurante (cheminement piéton, vélos et plantations arborées) permet de relier le quartier, depuis l'église Saint-Charles jusqu'au parc de la Source.</p>	<p>Depuis l'Eglise Saint-Charles jusqu'au Parc de la Source, l'allée plantée structure le quartier. Elle permet une liaison piétonne et paysagère directe entre la ville et le parc ainsi qu'une desserte viaire. Depuis la rue de l'Abîme vers le parc, les alignements d'arbres structurent l'allée et annoncent le parc.</p> <p>La desserte viaire du quartier s'organise en bouclage et se raccorde à la rue de l'Abîme et la rue du Loucheur.</p> <p>Elle permet une desserte en double sens ou à sens unique. Aucune impasse n'est créée.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle portera sur une surface minimale égale à 5500 m² pour la réalisation minimale de 10 logements minimum.</p> <p>Dans le secteur correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle portera sur une surface minimale égale à 10 000 m² pour la réalisation minimale de 25 logements minimum.</p>		

SECTEUR 3 : SALTGOURDE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Renouvellement urbain

Localisation et accessibilité

Le périmètre de projet se situe à l'extrémité Ouest de la commune de Périgueux et du quartier du Gour de l'Arche. Il est accessible à l'Est depuis le chemin de Saltgourde.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels à l'Est.

Equipements publics au Nord et au Sud.

Avantages du site

Ecrin paysager remarquable, accès à la voie verte

Proximité des équipements publics, transports en commun, commerces et services.

Inconvénients du site

Le périmètre de projet comprend un secteur actuellement construit, à démolir et à réhabiliter

Partie Ouest : PPRI zone rouge

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité très élevée

Objectif

Assurer le renouvellement qualitatif de cet îlot de logements collectifs dégradés en conciliant densité urbaine et valorisation des espaces paysagers communs vers la Beauronne.



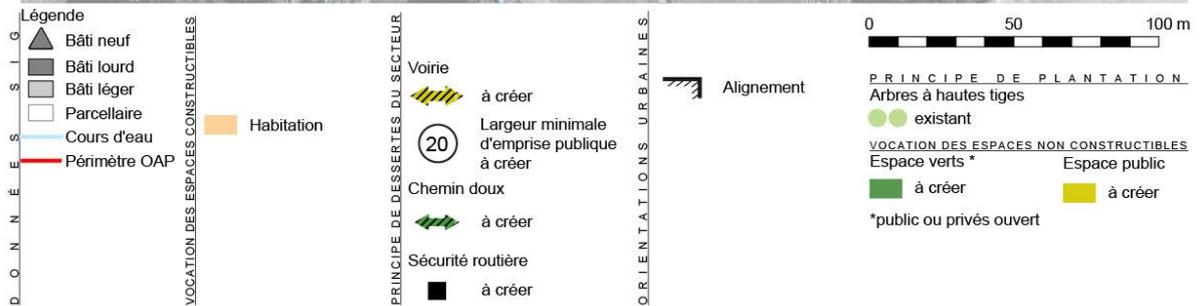
Secteur UM	
Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 9500 m ²
Nombre de logements minimum : 30	Nombre de logements minimum : 20

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Sources : BD ORTHO / BD PARCELLAIRE © IGN 2016 - reproduction interdite ; CACP

conception : At'metropolis



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.	<p>Tranche A : l'opération favorisera la production de logements locatifs sociaux du T1 au T5 sous la forme de petits collectifs.</p> <p>Tranche B :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'opération favorisera la production de logements du T1 au T5 sous la forme de petits collectifs en interface avec la tranche A. Côté Nord, l'opération favorisera la production de logements individuels du T4 au T5 avec jardin en accession sociale à la propriété. 	
Forme urbaine		<p>La hauteur maximale des nouvelles constructions de logements collectifs sera R+2 ; R+1 pour les logements individuels.</p> <p>Les formes bâties au contact de la partie Ouest du site, sont plus ouvertes et discontinues de manière à permettre des vues privilégiées depuis les habitations vers la Beauronne.</p>	<p>Les nouvelles constructions tendront vers une homogénéisation des hauteurs afin d'assurer une unité d'ensemble.</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>D'une surface d'environ 8000 m² la partie Ouest du périmètre de projet est un espace inondable et doit rester non bâti.</p> <p>Le site intègre les aménagements nécessaires à la récolte des eaux pluviales.</p>	<p>La récolte des eaux pluviales s'appuie sur les logiques topographiques du site (écoulement vers l'ouest). Les espaces plantés des poches de stationnements, prolongés par les cheminements piétons créés, permettent d'être le support d'une gestion hydraulique de différentes formes (revêtement poreux, noue plantée, fossé, jardins de pluies, prairie inondable...). Ces espaces de gestion de l'eau pluviale doivent permettre la récolte, mais aussi l'amélioration de la qualité des eaux rejetées dans la Beauronne.</p>	<p>L'espace de nature peut faire l'objet d'usages multiples (promenades, jardins partagés, prairie de jeux, bosquets boisés...). Cet espace collectif participe ainsi à l'amélioration du cadre de vie des habitants (contact avec la nature, lieu de productions maraîchères associatives...), ainsi qu'à la préservation et/ou à la création de milieux de biodiversité diversifiés.</p>
Orientations paysagères	<p>Les dessertes et les poches de stationnements sont arborées, elles créent de l'ombrage et de l'intimité au niveau des seuils d'entrée des bâtiments. Depuis le chemin de Saltgourde, elles offrent des perspectives sur la partie Ouest du périmètre de projet, vouée aux espaces de nature et de jardins partagés.</p>		<p>Les arbres à hautes tiges existants sont à conservés.</p>
Principes de circulation / voies	<p>Chaque tranche de projet fonctionne de manière autonome en termes d'accès, de stationnements et de</p>	<p>Une emprise publique minimale de 20 mètres est nécessaire pour assurer la circulation automobile, les</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>raccords aux réseaux techniques existants (AEP, EU, Électricité). Depuis le chemin de Saltgourde, trois accès indépendants desservent les parcelles. Ces voies de desserte permettent l'accès aux poches de stationnements, organisées sur trois bandes et positionnées perpendiculairement au chemin de Saltgourde.</p> <p>Un maillage de cheminements piéton structure le périmètre de projet.</p>	<p>cheminements doux et le stationnement.</p> <p>En termes de cheminements piétons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les liaisons Est-Ouest permettent des liaisons directes depuis le chemin de Saltgourde et les habitations jusqu'au Beauronne. • Les liaisons Nord-Sud garantissent des liaisons douces au contact des parcelles habitées ainsi que le long du Beauronne. • Ces liaisons sont à connecter à la voie verte existante longeant le Sud du périmètre de projet. 	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Dans le secteur correspondant à la Tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant 9500 m² pour la réalisation de 30 logements minimum.</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Dans le secteur correspondant à la Tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant 9500 m² pour la réalisation de 20 logements minimum.</p>		

SECTEUR 4 : ZAC DE LA GARE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Secteur UAa		
Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie : 17 000 m ²	Superficie : 14 000 m ²	Superficie : 8400 m ²
Nombre de logements estimé : 132	Nombre de logements estimé : 85	Nombre de logements estimé : 25

Les trois secteurs de projet concernés par cet OAP, secteurs A, B et C, s'inscrivent dans un projet de renouvellement urbain plus large à l'échelle de la commune et faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC de la gare).

Le périmètre de la ZAC occupe la rive droite de l'Isle et se situe entre la voie ferrée et les berges de la rivière, longées par la voie verte existante. L'avenue du Maréchal Juin constitue un axe structurant au sein de ce périmètre de projet : elle permet de relier directement la Gare aux berges de l'Isle et à la voie verte. Elle permet également de relier les quartiers situés en rive droite et en rive gauche par le biais du franchissement de l'Isle.

Le périmètre de projet comprend 2 secteurs dont les opérations d'aménagement peuvent se mener concomitamment.

Les deux secteurs de projet concernés par cet OAP se situent de part et d'autre de l'axe structurant de l'avenue Maréchal Juin et ont pour rôle de marquer une nouvelle entrée de ville.

Les secteurs de projet concernés par cet OAP se situent au contact de l'Avenue du Maréchal Juin. Celle-ci est une liaison urbaine structurante et sera transformée en une avenue marquant l'entrée de ville. Cette avenue permet les flux des véhicules, le passage d'un réseau de bus en site propre, ainsi que des trottoirs plantés permettant une continuité piétonne et paysagère depuis la gare jusqu'à la voie verte. Au contact de cette avenue et de ses espaces publics majeurs (trottoirs, places et parvis...), un alignement en front bâti est souhaité, avec des rez-de-chaussée actifs et commerçants.

La requalification de l'avenue du Maréchal Juin s'articule autour de 3 accroches urbaines majeures :

1. L'accroche à la voie verte à l'Ouest ;
2. L'apaisement et la restructuration du carrefour à requalifier comme place urbaine ;
3. L'accroche à la gare et à son parvis (pôle d'échange multimodal).

Secteur A

Le projet vise à renouveler ce secteur qui comprend des bâtiments industriels en friche (entrepôts et stationnements), ainsi que de l'habitat collectif et individuel dégradé. Seules les maisons situées en partie sud-ouest du périmètre de projet sont conservées.

Au Nord et à l'Est, le site est bordé par l'Avenue du Maréchal Juin (voirie structurante de la ZAC) dont le profil et le gabarit sera repris pour accueillir le passage du bus en site propre, les circulations véhicules et les circulations piétonnes. La rue du Bassin longe la partie sud du périmètre de projet.

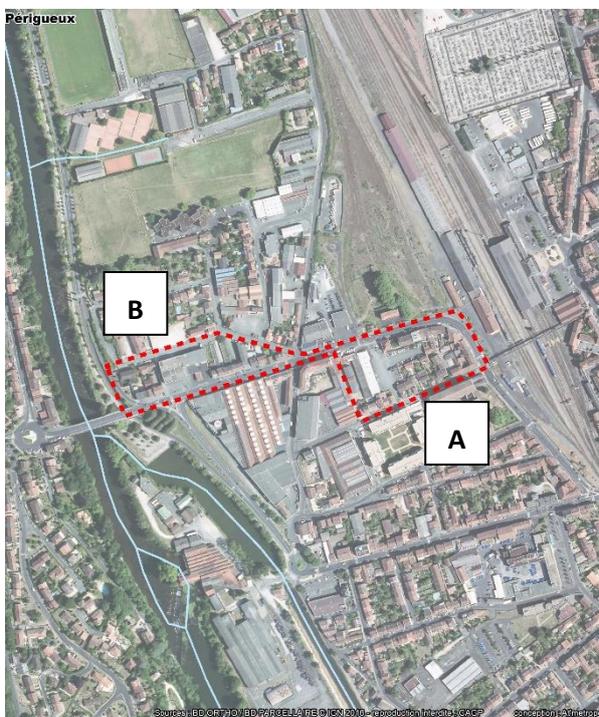
Secteur B

Le secteur B concerne des activités commerciales et industrielles en friche (entrepôts) ainsi que des logements dégradés.

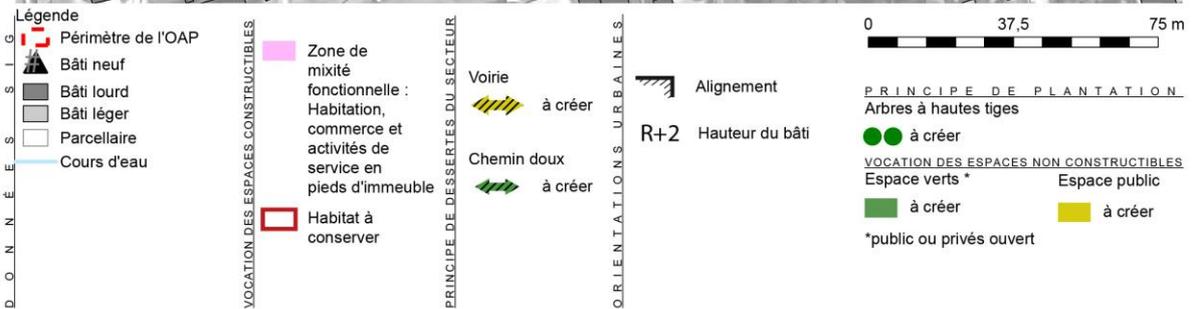
Le site est bordé par l'Avenue du Maréchal Juin au Sud (incluant le projet du passage du bus en site propre) ainsi que par la rue du Tennis au Nord. A l'Est du périmètre de projet, une place d'entrée de quartier est à aménager. Elle permet d'apaiser le carrefour des différentes voiries et de signifier les rez-de-chaussée commerciaux. A l'Ouest du site, l'accroche des cheminements piétons à la voie verte assure le contact avec les berges de l'Isle.

Secteur C

Le secteur est situé au droit de la rue Claude Bernard et de la rue Nouvelle du Port. Le site correspond à une friche industrielle, polluée, en cours de reconversion. L'objectif sera à terme de maîtriser l'urbanisation en préconisant la construction de maisons individuelles, de logements collectifs et d'un espace de stationnement public. Une voie résidentielle sera créée pour desservir les lots, ainsi qu'un axe piétonnier pour rejoindre la rue Courbet.



2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT – TRANCHE A

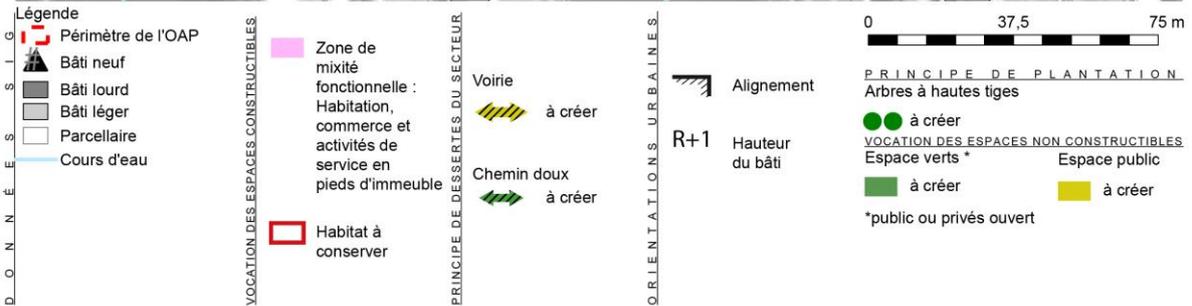


3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT – TRANCHE A

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.	<p>Les activités de commerces et de service seront implantées en rez-de-chaussée.</p> <p>En matière d'habitat, l'opération doit permettre la production de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 120 logements collectifs minimum sur une surface plancher de 10000 m² intégrant les espaces communs. • 12 logements individuels avec jardins minimum. <p>L'îlot repéré comme « habitat à conserver » dans le schéma d'orientation d'aménagement devra être préservé.</p>	
Forme urbaine		<p>Le long de l'avenue du Maréchal Juin, un alignement des façades est souhaité en R+3 minimum de manière à marquer le caractère structurant de l'entrée de ville. La hauteur des constructions suivra un plan d'épannelage vers le R+1 tel qu'identifié dans le schéma d'orientation d'aménagement.</p> <p>A l'Est du site, les façades se tournent</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		vers la place urbaine permettant l'accès à la passerelle et au parvis de la gare.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	Des alignements d'arbres sur l'avenue du Maréchal Juin structureront l'entrée de ville. La cour centrale piétonne sera paysagée.		La cour centrale piétonne peut être paysagée sous la forme d'un mail planté d'arbre à hautes tiges.
Orientations paysagères			
Principes de circulation / voies	La rue Maréchal Juin est une voie structurante marquant l'entrée de ville. Les accès aux différents logements se font depuis la rue du Bassin selon le principe d'un bouclage à sens unique évitant toute création d'impasse. La mise en place de continuités piétonnes, de traverses ainsi que d'une cour piétonne centrale reliant directement le trottoir de l'avenue Maréchal Juin à celui de la rue du Bassin permet de structurer l'ensemble de l'îlot et de permettre sa traversée de manière apaisée.		Les différentes continuités piétonnes peuvent être traités dans un vocabulaire urbain (placette, terrasses, parvis) ou plus rural (traverse, sentiers, jardins...).
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

4. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT – TRANCHE B



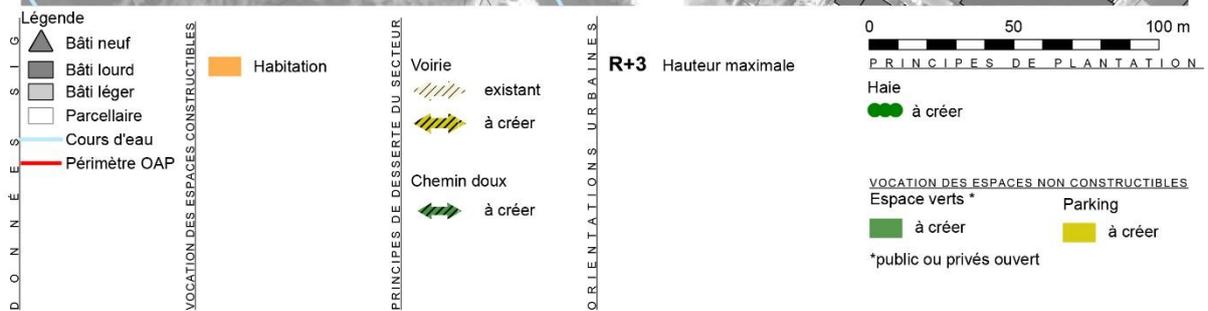
5. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT – TRANCHE B

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.	<p>Les activités de commerces et de service seront implantées en rez-de-chaussée.</p> <p>En matière d'habitat, l'opération doit permettre la production de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 75 logements collectifs minimum sur une surface plancher de 6300 m² intégrant les espaces communs. • 10 logements individuels minimum. <p>L'îlot repéré comme « habitat à conserver » dans le schéma d'orientation d'aménagement devra être préservé.</p>	
Forme urbaine		Le long de l'avenue du Maréchal Juin, un alignement des façades est souhaité en R+3 minimum de manière à marquer le caractère structurant de l'entrée de ville. La hauteur des constructions suivra un plan d'épannelage vers le R+1 tel qu'identifié dans le schéma d'orientation d'aménagement.	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		A l'Est du site, les façades se tournent vers la place urbaine.	
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	Des alignements d'arbres sur l'avenue du Maréchal Juin structureront l'entrée de ville. La cour centrale piétonne sera paysagée.		La cour centrale piétonne peut être paysagée sous la forme d'un mail planté d'arbre à hautes tiges.
Principes de circulation / voies	Les accès aux logements collectifs et individuels se font par la rue du tennis, par le biais d'un bouclage en sens unique, évitant toute création d'impasse. La mise en place de continuités piétonnes, de traverses ainsi que d'une cour piétonne centrale reliant directement le trottoir de l'avenue Maréchal Juin à celui de la rue du Tennis permet de structurer l'ensemble de l'îlot et de permettre sa traversée de manière apaisée.	La rue Maréchal Juin est une voirie structurante marquant l'entrée de ville. Aucun accès véhicule n'est souhaité depuis cette voie.	Les différentes continuités piétonnes peuvent être traités dans un vocabulaire urbain (placette, terrasses, parvis) ou plus rural (traverse, sentiers, jardins...).
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

6. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT – TRANCHE C



7. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT – TRANCHE C

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	25% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.	En matière d'habitat, l'opération doit permettre la production de : <ul style="list-style-type: none"> • 15 maisons mitoyennes avec jardin • 10 logements collectifs minimum implantés en front de rue Claude Bernard. 	
Forme urbaine	Les constructions respecteront un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique de la rue Claude Bernard. Hauteur : R+1+combles maximum pour l'habitat individuel R+3 maximum pour l'habitat collectif	Le long de la rue Claude Bernard, un alignement des façades est souhaité en R+3 maximum de manière à marquer le caractère structurant de l'entrée de ville. La hauteur des constructions suivra un plan d'épannelage vers le R+1+combles pour l'habitat individuel.	
Programmation d'équipements d'intérêt public		Un parc de stationnement collectif de 20 à 25 places sera réalisé.	
Orientations paysagères		L'espace de recul entre l'emprise publique de la rue Claude Bernard et les constructions bénéficiera de traitements paysagers. Le parc de stationnement bénéficiera d'un traitement paysager	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		en front de rue (façade rue Claude Bernard) et/ou par le maintien du mur de façade.	
Principes de circulation / voies	La desserte du site sera assurée par la création de 2 accès l'un depuis la rue Claude Bernard, l'autre ente la rue nouvelle du port et la rue Courbet.		
Condition d'ouverture à l'urbanisation			

9. SANILHAC

BREUILH SECTEUR 1 : LA MERCERIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Ce site constitue l'extension Sud-Est du bourg de la commune. Il est accessible au Nord depuis le chemin des Meillauds et à l'Ouest depuis la route de Breuilh.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels

Bourg ancien rural

Avantages du site

Proximité au cœur de bourg patrimonial

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages

Assainissement non collectif

Aléa retrait-gonflement des argiles : fort

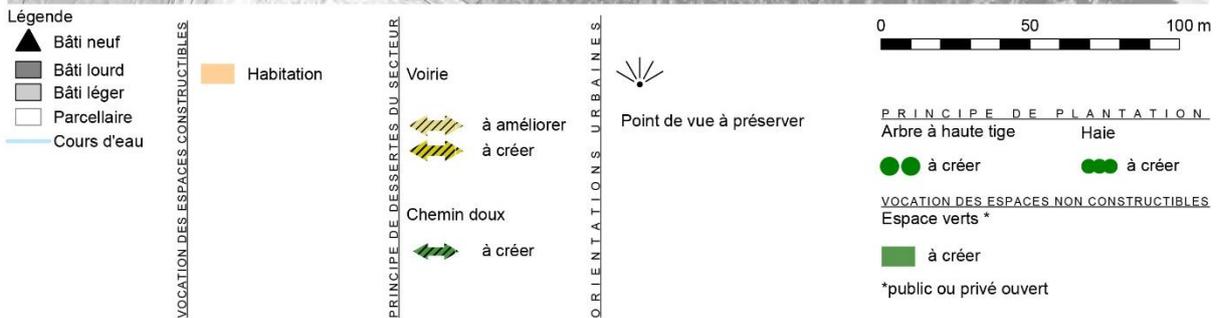
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité du bourg en assurant une urbanisation de qualité, portant une attention forte sur l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions afin de valoriser l'identité patrimoniale du site et de ses abords.



Tranche A	Tranche B	
	Phase 1	Phase 2
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 4500 m ²
Nombre de logements minimum : Non imposé	Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 4

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'extension du réseau d'eau potable devra être portée par l'aménageur de la zone à l'intérieur de la zone.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » Un espace vert sera préservé le long du chemin des Meillauds au Nord. Au Sud, un alignement d'arbre sera planté afin de créer un écran paysager avec le bâti patrimonial identifié. Un espace vert central doit permettre de préserver les vues entre traversantes Nord/Sud vers les éléments de patrimoine.	La végétation présente en lisière du chemin des Meillauds sera un maximum préservée. La mare et le bosquet situé à l'Ouest du site seront conservés. A droit des emprises publiques en impasse, des espaces verts seront préservés afin de valoriser les vues vers les espaces naturels et agricoles.	
Principes de circulation / voies	La desserte du site reposera sur un système de voiries assurant une circulation à double sens.	L'accès au site sera mutualisé au niveau d'un unique carrefour en intersection avec la route de Breuilh	La route de Breuilh sera à requalifier afin d'assurer la sécurisation des déplacements pour tous les modes.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>desservant les parties Ouest et Est du site.</p> <p>Sur la tranche B, l'emprise publique doit être réalisée en limite de la phase 1 en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement.</p> <p>Les systèmes en impasse seront prolongés de cheminements dédiés aux modes actifs favorisant les liaisons vers les espaces attenants.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 6500 m².</p> <p>Dans le secteur 1AU correspondant à la tranche B – phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 8000 m² pour la réalisation de 4 logements minimum.</p> <p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B – phase 2, l'ouverture à l'urbanisation est</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	conditionnée à la réalisation de l'opération en phase 1 et doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 4500 m ² pour la réalisation de 4 logements minimum		

MARSANEIX SECTEUR 1 : TERRASSE SUD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au centre de la commune, le long de la route de Château Missier, au Sud du Bourg de Marsaneix. Le site est accessible depuis la route des Chasseurs au Sud.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels

Avantages du site

-

Inconvénients du site

Risque de ruissellement des eaux pluviales.

Objectif

L'enjeu est de réparer l'urbanisation linéaire passée en favorisant une opération cohérente en second rideau, développant un réseau viaire adapté. L'OAP visera particulièrement à l'intégration paysagère de l'opération et à limiter les risques de feux de forêt.

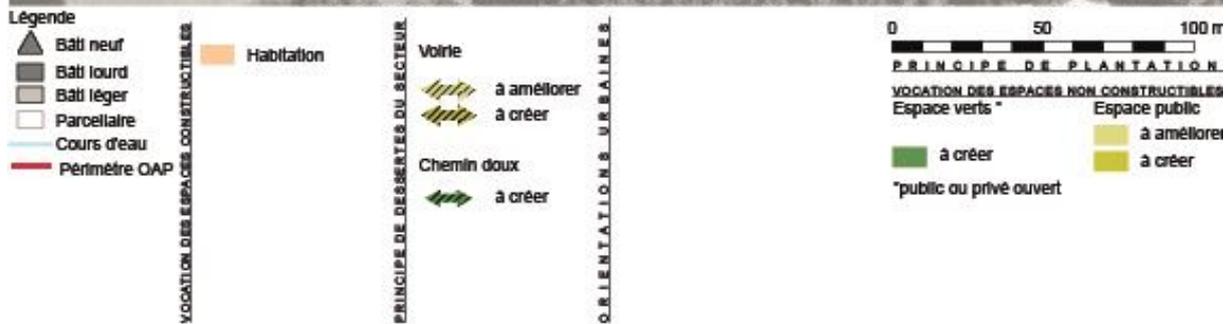


Secteur 1AU

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 18 000 m²

Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		Les constructions devront respecter un recul par rapport à l'axe d'écoulement des eaux pluviales.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Un espace public valorisera l'entrée Sud-Ouest du site. L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.	Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.	Le maintien d'un espace public à l'intersection entre les emprises publiques existantes doit favoriser la sécurisation du carrefour (préservation des vues).
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Des espaces verts seront supports de cheminements piétons entre les lots à construire.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique à créer en impasse depuis la route des Chasseurs.	Les accès aux lots seront mutualisés depuis la route de Château Missier. Un cheminement piéton permettra de relier l'emprise publique à créer à la route de Château Missier.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	sur une surface minimale égale à 18000 m ² pour la réalisation de 8 logements minimum.		

MARSANEIX SECTEUR 2 : CHÂTEAU SOLEIL

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est dans le bourg de Marsaneix à proximité de l'église et des espaces publics centraux. Il est entouré des voies : route du Château Soleil et la route de la Croix-Neuve.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels au Nord.

Bourg ancien rural au Sud.

Avantages du site

Proximité au bourg d'intérêt patrimonial.

Proximité aux équipements, commerces et services.

Assainissement collectif (réhabilitation de la STEP à l'étude)

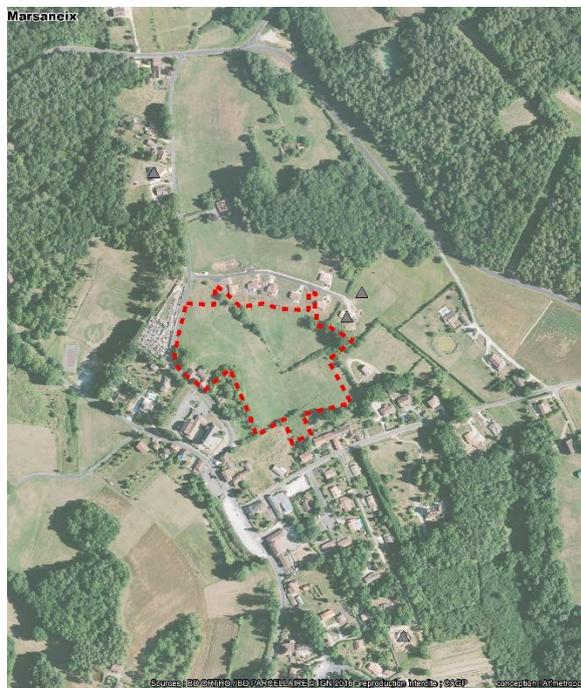
Inconvénients du site

Topographie marquée, risque de ruissellement des eaux pluviales.

Risque fort de retrait-gonflement des argiles.

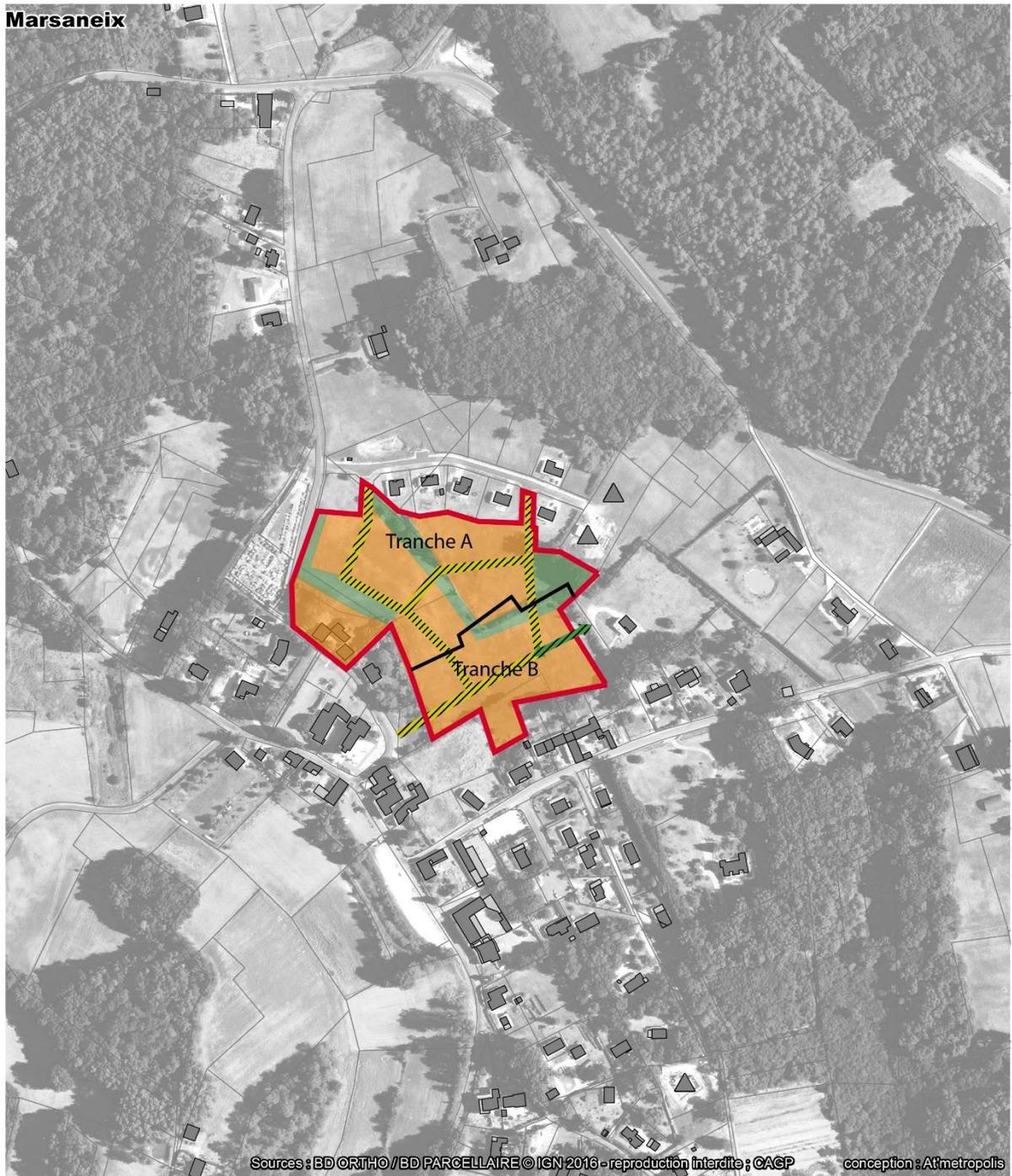
Objectif

L'enjeu est de conforter la centralité de bourg de la commune par le développement d'une nouvelle offre de logements. L'OAP visera à garantir l'intégration urbaine et paysagère de l'opération à l'interface entre tissu pavillonnaire et le bourg patrimonial.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m ²
Nombre de logements minimum : 12	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- Légende**
- ▲ Bâti neuf
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcelle
 - Cours d'eau
 - Périètre OAP

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitation

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

- Voie à créer
- Chemin doux à créer

0 100 200 m

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES
Espace verts *

à créer

*public ou privé ouvert

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>20% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 > 5m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+1 maximum</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Des espaces verts seront préservés intégrant les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.</p>	<p>Il est conseillé de laisser une zone non bâtie le long des axes de vallon.</p> <p>Le fonctionnement de la gestion des eaux de pluie du lotissement existant au Nord est à vérifier (bassin versant de collecte) au regard des rejets induits par l'opération.</p> <p>L'exutoire des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera réalisé par infiltration ou rejet au milieu superficiel. Dans ce dernier cas, un exutoire continu en aval direct sera à créer.</p>
Orientations paysagères		<p>Les espaces verts à créer auront également un rôle récréatif.</p> <p>Ils seront positionnés en compatibilité avec le schéma</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		d'orientations d'aménagement. Les haies arbustives présentes sur le site seront au maximum préservées.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.	La desserte interne du site reposera sur une emprise publique structurante permettant la liaison entre la route de Château Soleil au Nord et la route de la Croix-Neuve à l'Ouest. L'opération favorisera un bouclage interne des voies tel qu'illustré sur le schéma d'orientations d'aménagement. Temporairement les systèmes en impasse sont tolérés le temps que l'ensemble du secteur 1AU soit ouvert à l'urbanisation. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 20000 m ² pour la		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>réalisation de 12 logements minimum.</p> <p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale à 10000 m² pour la réalisation de 8 logements minimum.</p>		

MARSANEIX SECTEUR 3 : MAINE BEAU

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Nord de la commune, limitrophe à la zone urbaine de Saint-Laurent-sur-Manoire. Il est accessible depuis la route de Clavieras au Nord et la route de Niversac à l'Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

-

Inconvénients du site

Aléa retrait-gonflement des argiles : risque fort

Objectif

L'OAP visera à garantir l'intégration urbaine et paysagère de l'opération notamment gérant l'interface avec les espaces boisés et préservant les vues larges depuis le site.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 26 000 m²

Nombre de logements minimum : 8

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 20% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 60% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'aire de retournement sera valorisée en espace public.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » Des espaces verts seront maintenus à l'interface des emprises publiques existantes et du bâti existant à l'Est.	La végétation présente sur le site sera au maximum préservée et valorisée au sein des espaces verts. La partie basse (Sud) du site sera préservée en espace vert afin de limiter les risques liés aux ruissellements d'eaux pluviales.	
Principes de circulation / voies	La desserte interne du site sera effectuée depuis la route de Clavieras, par création d'une emprise publique fonctionnant en impasse.	Des cheminements dédiés aux modes actifs favoriseront les liaisons inter-quartiers depuis l'espace public à créer.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale égale 26 000 m ² pour la réalisation de 8 logements minimum.		

NOTRE-DAME DE SANILHAC SECTEUR 1 : LA RENAUDIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé en partie Sud de la commune, au sein d'un quartier pavillonnaire le long de la D8. Il est accessible depuis un giratoire sur la D8.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Avantages du site

Proximité aux équipements publics, commerces, services et transports en commun.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité forte.

Proximité d'un périmètre de protection de captage.

Objectif

L'enjeu est de développer une nouvelle offre de logements permettant de « raccrocher » les différents quartiers d'habitat. L'OAP visera à garantir l'intégration paysagère du site et favorisera la valorisation paysagère du site.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 24 500 m²

Nombre de logements minimum : 20

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle. 30% minimum de la production de logements sera dédiée à la réalisation de logements sociaux.		
Forme urbaine	R1 > 8m R2 > 3m R3 > H ES < 40% EPT > 50% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage » L'espace boisé au Nord du site sera conservé.	Un espace vert sera maintenu non bâti à l'interface avec le cimetière. La haie arbustive central existante sur le site sera au maximum préservé.	La lisière boisée à l'interface Ouest avec les habitations existantes sera un maximum conservée.
Principes de circulation / voies	L'accès au site sera réalisé depuis l'amorce de voie existante du giratoire sur la D8.	Un cheminement piéton favorisera les liaisons entre l'entrée du site vers les boisements au Nord.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 24 500 m ² et portant sur la		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	production de 20 logements minimum.		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 2 : LA CHAUSSENIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est localisé en partie Sud de la commune, en extension Est d'un quartier pavillonnaire. Il est accessible depuis la route de Saint-Pierre-Es-Liens.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels

Avantages du site

Proximité aux équipements publics et transports en commun.

Assainissement collectif

Inconvénients du site

Périmètre de protection des captages

Objectif

L'enjeu est de développer une nouvelle offre de logements à proximité des équipements publics et transports en commun en assurant la mutualisation des accès au site. L'OAP portera une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions par rapport à la topographie afin de garantir la qualité paysagère du site.

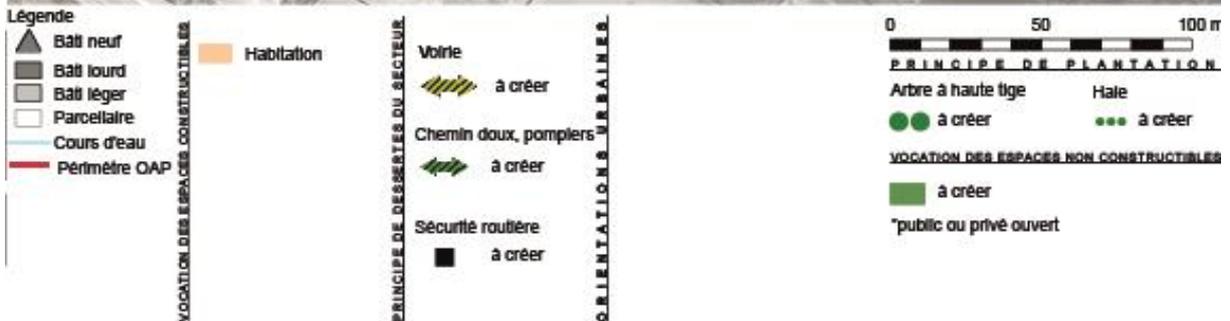


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 30 500 m²

Nombre de logements minimum : 20

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>30% minimum de la production de logements devra porter sur la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 > 8m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+1 maximum</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Les carrefours entre les emprises publiques à créer et la route de Saint-Pierre-Es-Liens seront à sécuriser.</p>		
Orientations paysagères	<p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage ».</p>	<p>L'opération d'aménagement doit prévoir la création d'un espace vert planté d'une haie épaisse d'essences locales le long de la route de Saint-Pierre-Es-Liens.</p> <p>Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du nouveau quartier.</p> <p>Les points bas (Ouest et Est) du site seront préservés en espaces verts afin de limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Principes de circulation / voies	<p>La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées.</p>	<p>La desserte interne du site reposera sur une emprise publique structurante permettant un bouclage vers/depus la route de Saint-Pierre-Es-Liens.</p> <p>Des voies en impasse peuvent compléter cette voie structurante pour la desserte locale et mutualisée des lots.</p> <p>Le chemin existant au Sud du site sera amélioré pour faciliter les cheminements actifs vers le site et les espaces limitrophes.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 30 500 m² et correspondant à un minimum de 20 logements.</p>		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 3 : LA CARRIERE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'extrême Nord de la commune, limitrophe à Périgueux. Il est accessible uniquement par l'impasse du Perrier à l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Faubourgs anciens.

Avantages du site

Proximité aux transports en commun.
Panoramas vers la ville de Périgueux et écrin boisé environnant.

Inconvénients du site

Largeur d'emprise publique limitée de l'impasse du Perrier.
Topographie marquée et risque lié au ruissellement des eaux pluviales.
PPRMT : zone fortement exposée.
Assainissement non collectif.

Objectif

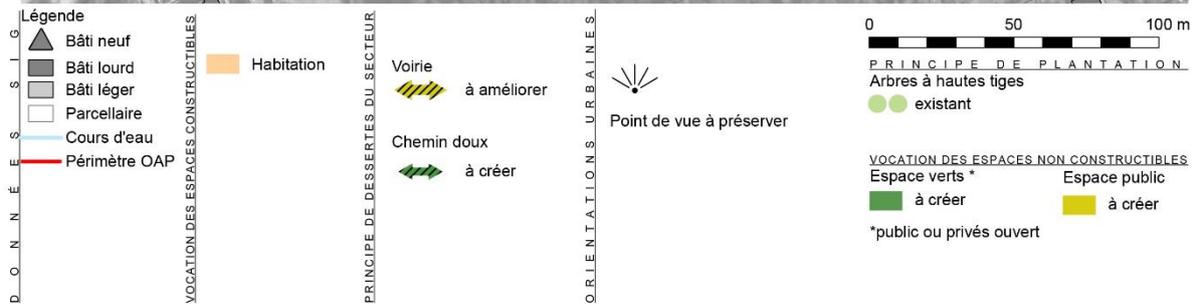
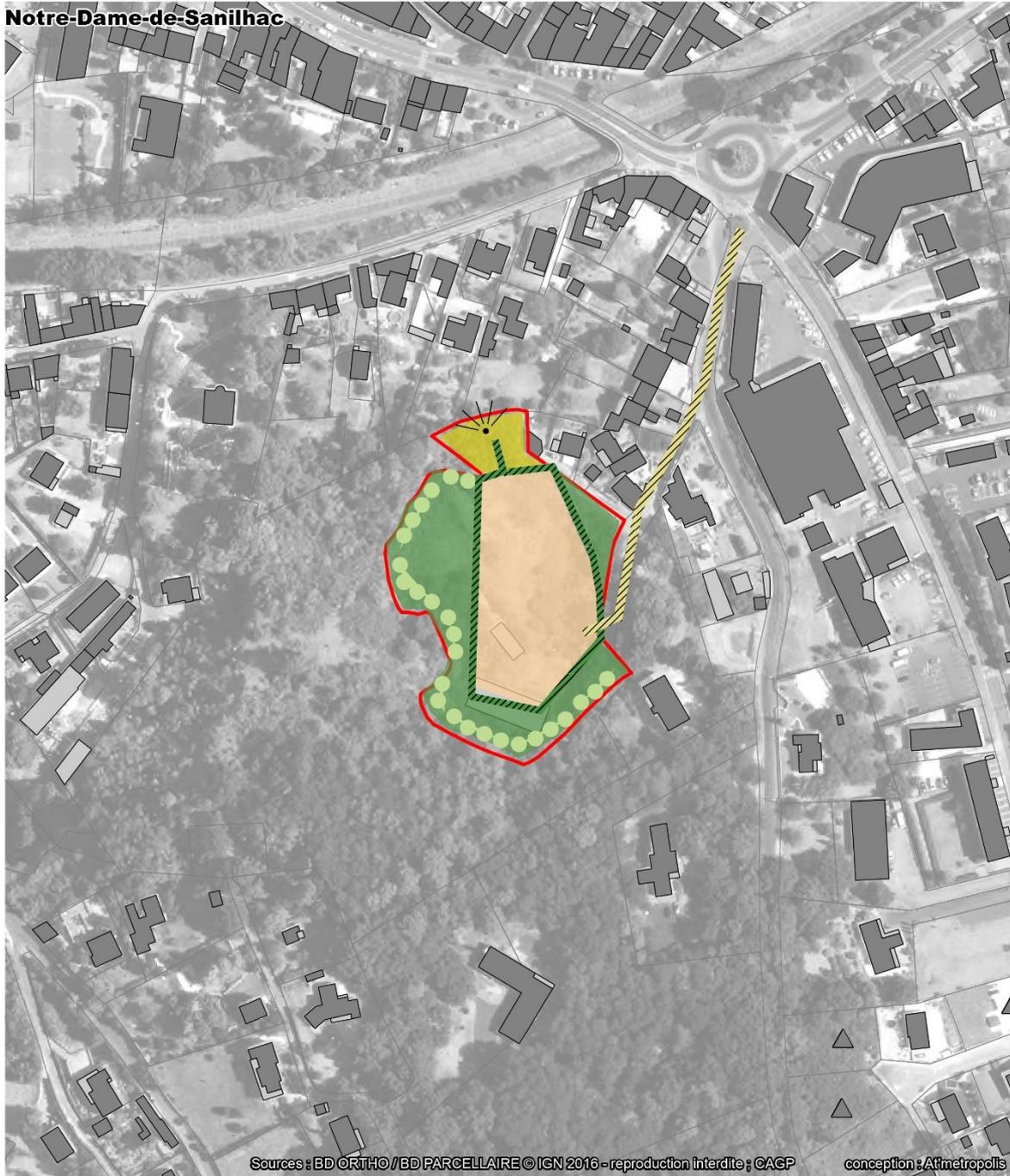
Développer un nouveau quartier d'habitat collectif à proximité des transports en communs et valoriser les panoramas vers Périgueux. Il s'agit également de limiter les risques liés aux feux de forêt et au ruissellement des eaux pluviales.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8900 m²

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle. L'opération intégrera 30% de logements sociaux minimum.	L'opération permettra la construction de minimum 3 immeubles de logements collectifs.	
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > 4m ES : Non réglementée EPT > 30% H : R+2 maximum	La hauteur des constructions et leur implantation prendra en compte le relief spécifique du site en valorisant le paysage. La hauteur maximale des constructions sera de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.	
Programmation d'équipements d'intérêt public	La pointe Nord du site sera aménagée en espace public en belvédère mettant en valeur les vues vers Périgueux. Une borne à incendie devra être implantée dans la zone, accessible aux véhicules de secours et de défense incendie.	Un bassin de rétention des eaux pluviales sera à créer en partie basse du site, intégré à l'aménagement paysagé.	
Orientations paysagères	Le pied de talus situé à l'Ouest du site sera à conserver et protéger. L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »		Cette bande paysagère sera composée d'une strate arborée, arbustive et couvre-sol.
Principes de circulation / voies	La desserte du site est assurée par l'impasse du Perrier qui sera à requalifier afin de permettre la circulation en double sens et des	La desserte interne entre les immeubles s'appuiera sur un réseau de cheminements piétons permettant également	L'accès et la sortie se feront au même endroit, avec une signalétique adaptée.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	cheminements piétons. Le cheminement piéton périmétral permettra l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre les incendies de forêt.	de rejoindre l'espace public en belvédère.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation du site se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 8900 m ² .		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 4 : TURCADE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Nord de la commune, le long de la route de Pommier qui permet de rejoindre Périgueux. Il est accessible depuis cette route et, au Nord, depuis la rue des Grives.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

Proximité aux transports en commun.

Inconvénients du site

PPRMT : zone fortement exposée.

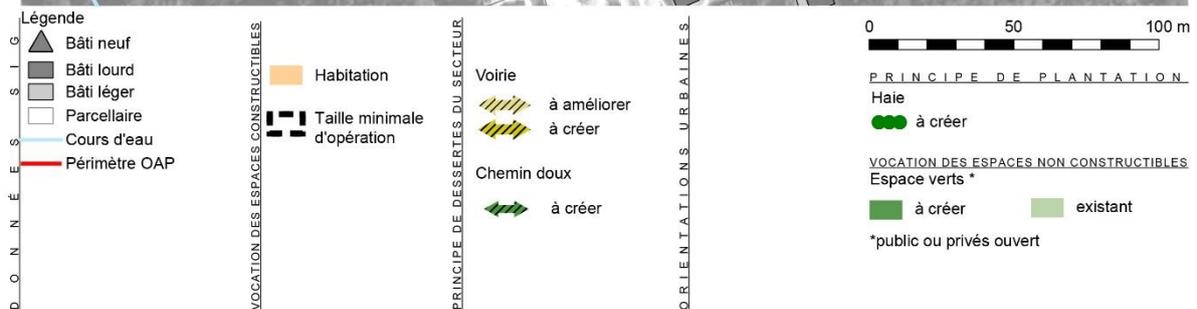
Objectif

Il s'agit de « réparer » l'urbanisation linéaire qui s'est effectuée au fil du temps le long de la route de Pommier : conforter l'offre d'habitat à proximité des réseaux existants et gérer l'interface avec la zone naturelle limitrophe.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8700 m ²
Nombre de logements minimum : 5

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	R1 > 5m R2 > 3m R3 > 4m ES < 50% EPT > 30% H : R+1 maximum		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération intégrera des dispositifs de lutte contre les incendies (implantation d'une borne à incendie dans l'opération).	Un bassin de rétention des eaux pluviales sera à créer en partie basse du site, intégré à l'aménagement paysagé.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Le jardin existant sera à préserver.	Les chênes existants en partie Sud du site seront à préservés.
Principes de circulation / voies	La desserte du site sera assurée par la route de Pommier / rue des Grives existantes. Le cheminement piéton permettra l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre les incendies de forêt.	La desserte interne de l'ilot peut être assurée par un système en impasse, l'emprise publique étant alors adaptée aux flux de déplacements et à l'ensemble des modes. Les accès aux lots seront mutualisés deux à deux.	L'opération d'aménagement pourra intégrer des cheminements assurant la sécurisation des déplacements pour les modes actifs, notamment sur la route de Pommier.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation du site se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 8700 m ² pour la production de 5 logements.		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 5 : MIRALY

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au centre Ouest de la commune, le long de D8 et à proximité de la zone d'activités située au Nord. Une emprise publique existante longe la frange Est du site.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains d'habitat individuel.

Avantages du site

Proximité aux transports en commun, aux commerces et services.

Inconvénients du site

Cours d'eau repéré à l'Ouest.

Risques et nuisances liés à la D8.

Aléa remontée de nappe phréatique : sensibilité forte.

PPRMT : zone fortement exposée.

Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP

Objectif

Une urbanisation non maîtrisée s'est développée autour du site lors des dernières années. Il s'agit donc de conforter la vocation résidentielle de ce site afin d'optimiser les équipements existants. L'OAP doit porter une attention toute particulière à la prévention des risques liés à la proximité des espaces naturels et forestiers, et à la D8.

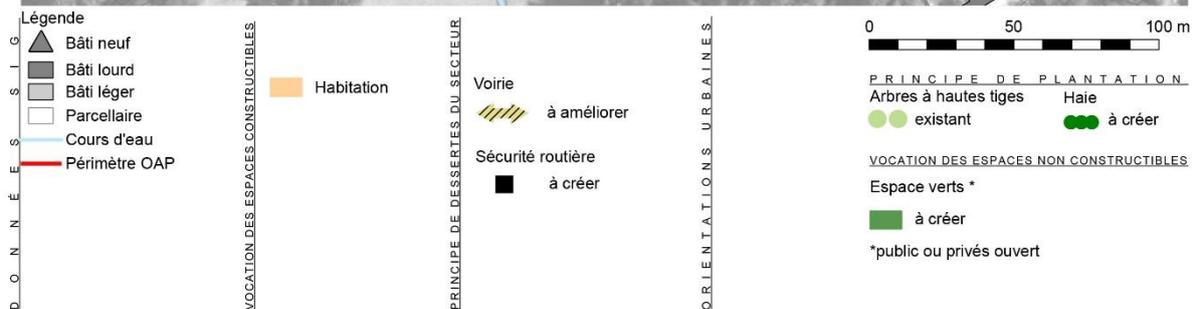
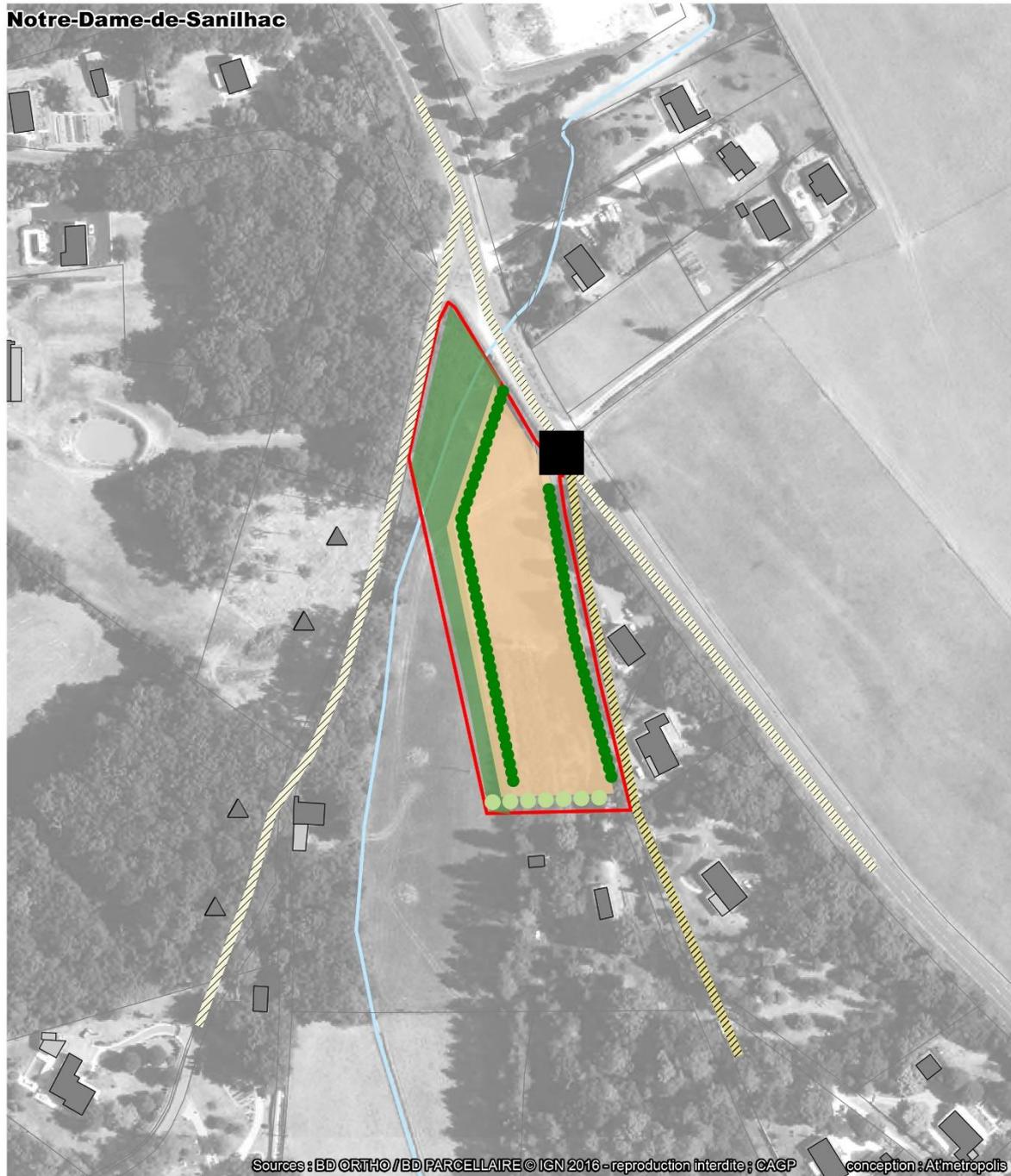


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 000 m²

Nombre de logements minimum : 4

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle.		
Forme urbaine	<p>R1 : >5 mètres R2 : 0 ou h/2 avec un minimum de 3 mètres ES < 50% EPT > 30% H : R+1 maximum</p> <p>L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public	La sécurisation du carrefour entre la D8 et la voie principale de desserte est obligatoire, adapté au flux automobile et aux modes actifs.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Toute nouvelle construction devra s'implanter à 10 mètres minimum du cours d'eau repéré.	
Principes de circulation / voies	<p>Aucun accès direct ne pourra être autorisé sur la D8.</p> <p>La desserte du site sera assurée par l'emprise publique existante longeant le site vers le Sud.</p>	<p>L'emprise publique existante pourra être requalifier pour assurer la circulation en double sens et intégrer des cheminements piétons.</p> <p>Les accès aux lots seront mutualisés deux à deux.</p>	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'ouverture à l'urbanisation du site se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 10000 m ² pour la production de 4 logements.		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 6 : GAUDERIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Spécifique : équipements publics ou d'intérêt collectif et activités touristiques

Localisation et accessibilité

Le site est situé au cœur de la commune, éloigné des espaces urbains constitués. Il est accessible depuis une emprise publique existante qui permet de rejoindre la D8.

Type de tissu urbain environnant

Néant

Avantages du site

Ecrin paysager, proximité de patrimoine bâti remarquable

Inconvénients du site

PPRMT : zone fortement exposée
 Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP
 Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz

Objectif

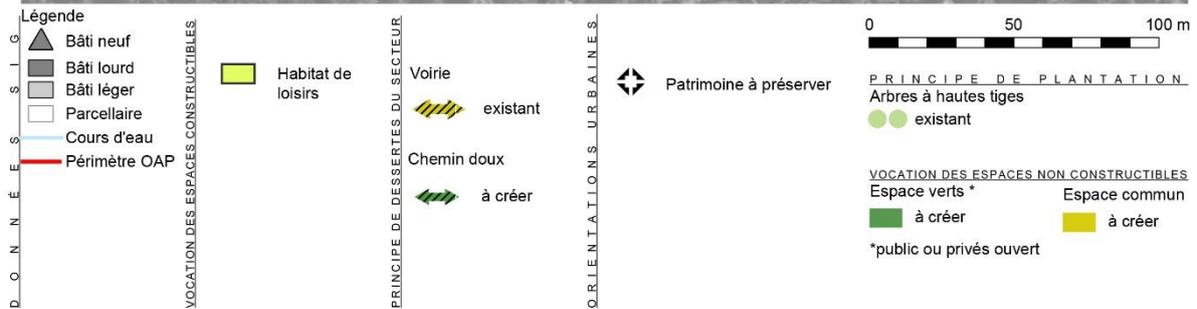
L'OAP doit permettre le développement de cette activité touristique bénéfique pour l'emploi local, en assurant de meilleures conditions de desserte ainsi qu'en limitant les risques de feux de forêts notamment.



Secteur 1AUet

Superficie : 60 000 m²

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation	Le secteur 1AUet est destiné à l'accueil d'équipements et activités touristiques.	L'opération intégrera des espaces d'hébergements de loisir et un espace central d'équipements communs de loisirs.	Le bâtiment existant repéré pour sa qualité (écurie) pourra changer de destination à usage d'habitation, d'équipement sportif ou de salle polyvalente (accueil, restauration, vestiaires...).
Forme urbaine	L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'opération intégrera des dispositifs de lutte contre les incendies.</p> <p>Le carrefour entre la RD8 et la voie d'accès à la zone à urbaniser devra être aménagé.</p> <p>L'extension du réseau d'eau potable devra être réalisée pour assurer la desserte de la zone.</p>	L'opération intégrera l'aménagement d'un bassin de réception des eaux pluviales en point bas, intégré à l'aménagement paysager.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	<p>Les franges boisées du site seront au maximum à conserver.</p> <p>Une bande paysagère non bâti valorisant les arbres existants au cœur de l'îlot seront à aménager.</p>	
Principes de circulation / voies	L'accès au site sera réalisé depuis l'emprise publique existante à l'Ouest.	Des accès pourront être aménagés depuis les emprises existantes au Nord et à l'Est du	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la gestion de la multimodalité en entrée de site (automobile, transports en commun, modes actifs).</p> <p>Le cheminement piéton permettra l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre les incendies de forêt.</p>	<p>site (allée du Château notamment).</p> <p>Un réseau de cheminements doux permettra la desserte interne du site.</p>	

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 7 : LA GUILLAUMIE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au centre-Est de la commune le long de la route de Saint-Pierre-Es-Liens. Il est accessible depuis une emprise publique existante qui longe sa frange Nord.

Type de tissu urbain environnant

Equipements publics
Quartier résidentiel contemporain de logements individuels

Avantages du site

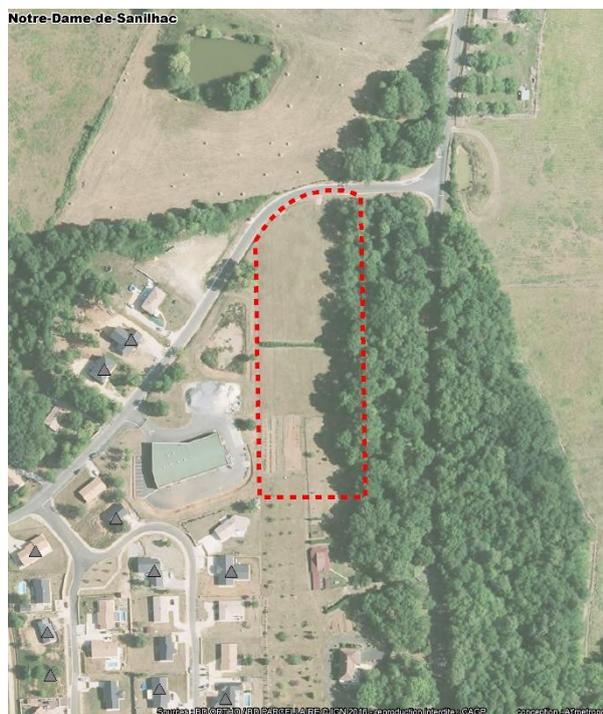
Proximité aux transports en commun

Inconvénients du site

Site concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage AEP

Objectif

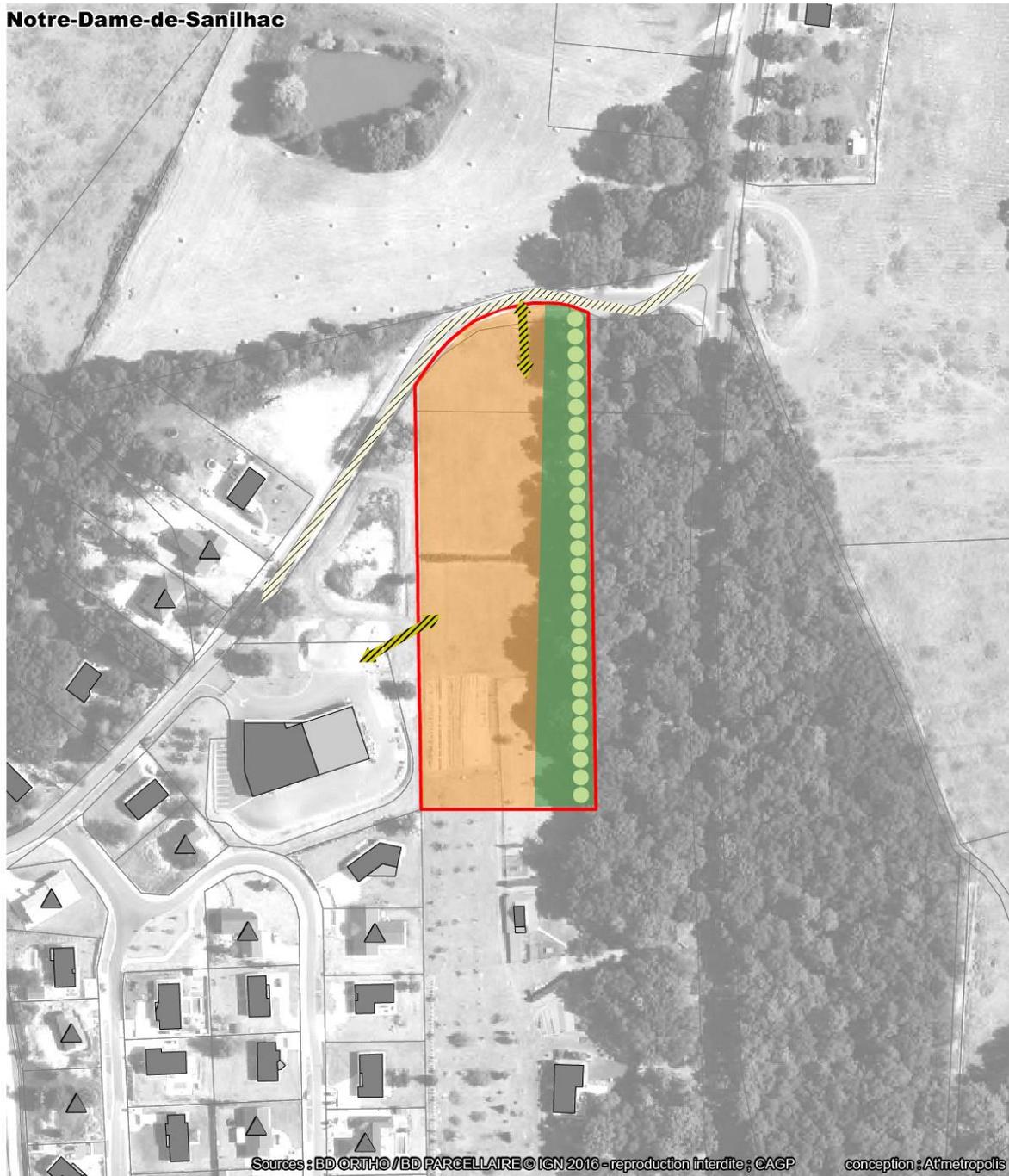
Il s'agit de favoriser une opération mixte pour le développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de gérer le risque de feu de forêt.



Secteur 1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : Non définie
Nombre de logements minimum : Non défini

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Notre-Dame-de-Sanilhac



<p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Bâti neuf ■ Bâti lourd ■ Bâti léger □ Parcelle — Cours d'eau — Périphérie OAP 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Mixité fonctionnelle 	<p>PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> — Voie existante — accès mutualisés à créer 	<p>ORIENTATIONS URBAINES</p>	<p>0 50 100 m</p> <p>PRINCIPE DE PLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Arbres à hautes tiges existant ● Arbres à hautes tiges à créer <p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace verts * à créer <p>*public ou privés ouvert</p>
--	--	---	-------------------------------------	---

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat			
Forme urbaine	L'opération doit respecter l'application du règlement associé au périmètre de protection de captage AEP concerné.		
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération doit intégrer la construction d'un équipement public ou d'intérêt collectif.		L'équipement à créer sera un crématorium.
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »		
Principes de circulation / voies	Un unique accès sera réalisé depuis l'emprise publique existante au Nord. L'accès à la zone pourra être mutualisé avec les accès existants à proximité.		

NOTRE DAME DE SANILHAC SECTEUR 8 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES – PONT DU CERF

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Destination spécifique : activités économiques

Localisation et accessibilité

Le site est localisé à l'Ouest de la commune en extension de la zone d'activité existante (centrale EDF au Nord), le long de la l'A89. Le site est accessible depuis la D4 et un chemin rural qui longe sa frange Est.

Type de tissu urbain environnant

Activités spécifiques (centrale EDF)

Avantages du site

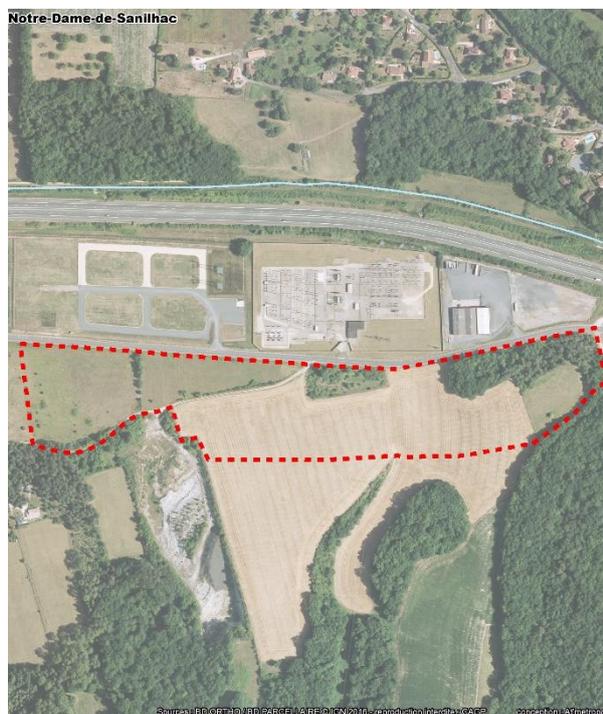
Effet vitrine depuis l'A89

Inconvénients du site

-

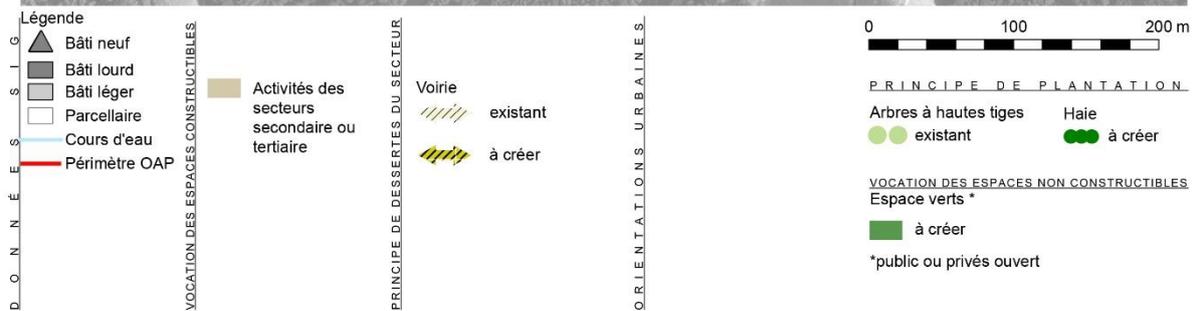
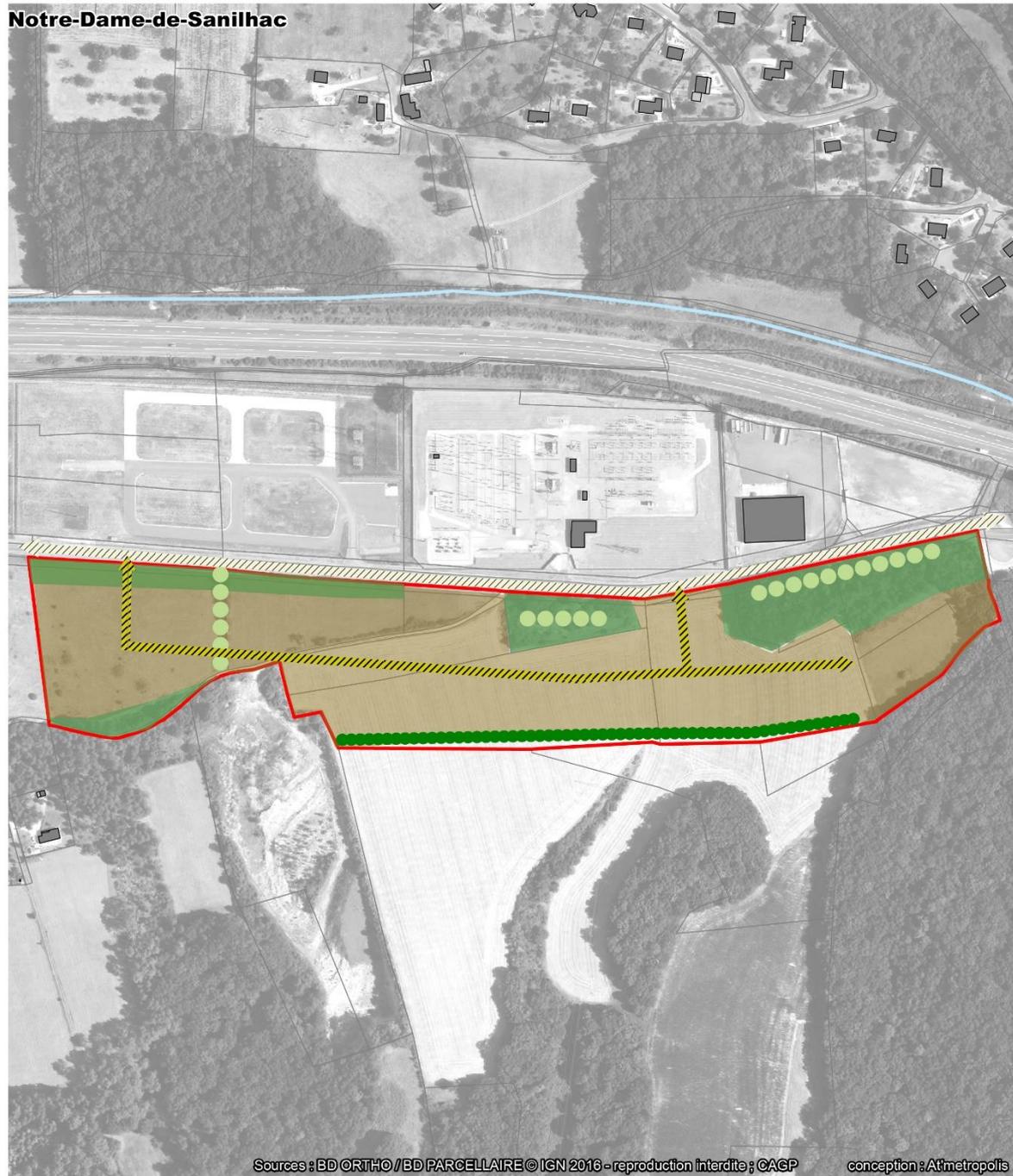
Objectif

Il s'agit de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques et de l'emploi en extension d'une zone d'activités déjà existante. L'OAP visera à mutualiser les accès sur la D4, préserver les éléments d'intérêt paysager et environnementaux et gérer l'interface avec la zone agricole.



Secteur 1AUy
Superficie : 93 240 m ²

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation		Exemples d'activités attendues : industrie, artisanat, logistique...	
Forme urbaine			
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Les boisements existants le long de la D4 seront préservés afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération. A l'Est du site, le long de la D4, des espaces verts seront maintenus non bâtis avec de préserver la fonction écologique de ces espaces humides.	
Principes de circulation / voies		La desserte interne du site sera assurée par l'aménagement d'une voirie interne vers/depus la D4.	

10. TRÉLISSAC

SECTEUR 1 : NAPOLEON MAGNE HOPITAL

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Renouvellement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site correspond à l'hôpital et ses abords directs au Sud de la commune à proximité de Périgueux et Boulazac. Il est accessible depuis la N21 au Nord, la D5E6 à l'Est et bénéficie des accès internes existants.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.
Équipements publics.

Avantages du site

Ecrin paysager et patrimonial remarquable, proximité de la voie verte.
Proximité aux commerces, services, équipements publics et transports en commun.
Assainissement collectif.

Inconvénients du site

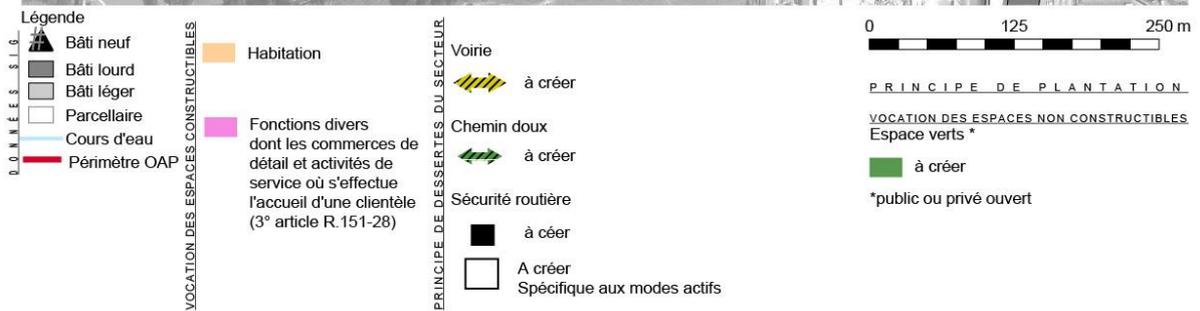
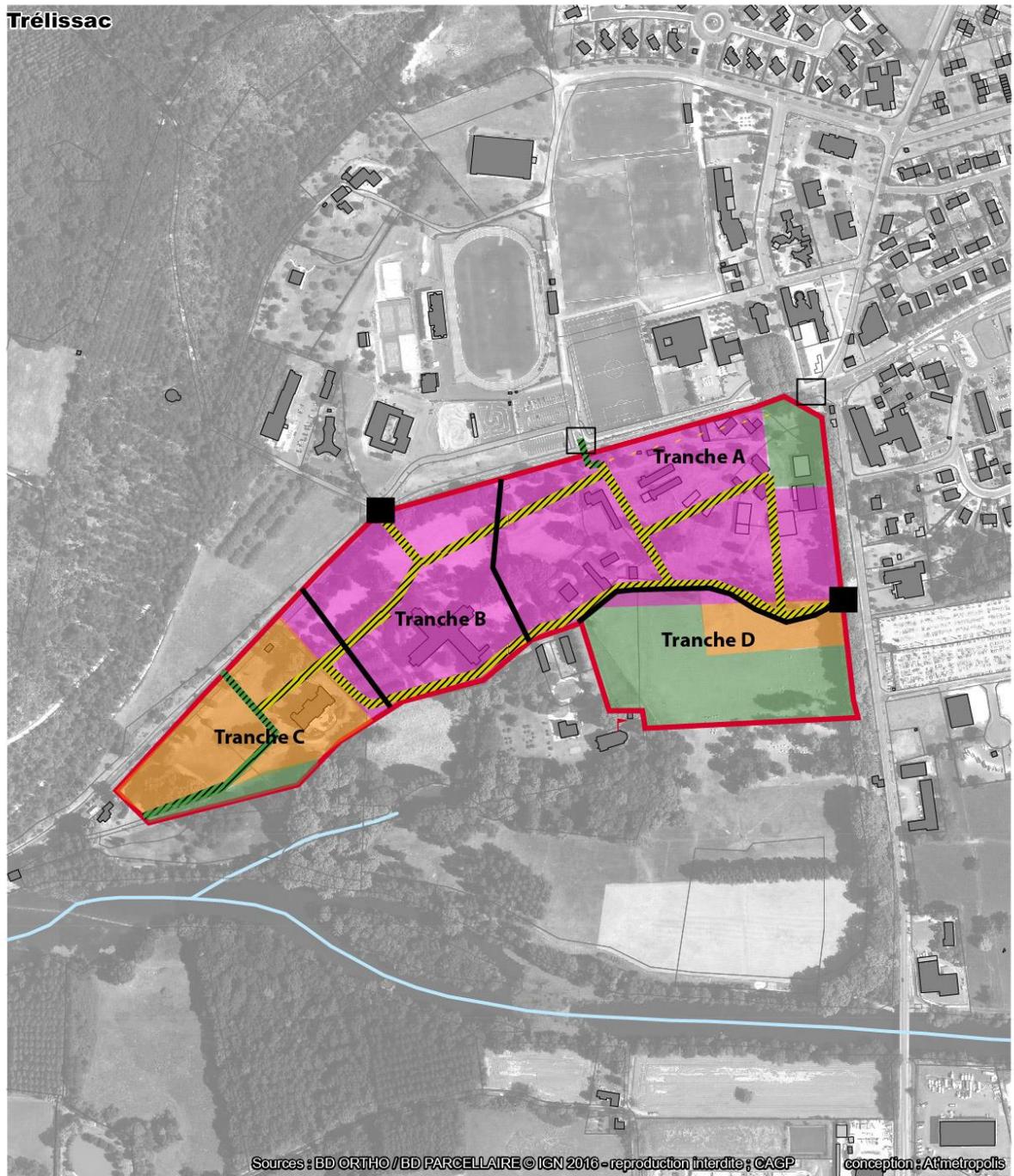
Partie du site couverte par une zone archéologique
Partie du site en zone rouge du PPRI.
Aléa remonté de nappe phréatique : sensibilité forte.

Objectif

L'enjeu est de valoriser cette entrée de ville par en encadrant une opération de renouvellement urbain d'envergure. Il s'agit de reconverter ou démolir le bâti existant afin de développer une nouvelle vie de quartier autour d'une mixité de fonction et de typologie de logements. L'OAP doit garantir le développement d'une opération de qualité, limitant par ailleurs les risques relatifs au PPRI. Il s'agit là de créer une nouvelle entrée de ville pleinement intégrée à son environnement urbain et naturel.



2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation du secteur 1AUm est mixte.</p> <p>Une mixité des fonctions sera recherchée sur les tranches A et B.</p> <p>30% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.</p>	<p>Les destinations autorisées autres que l'habitat seront implantées en rez-de-chaussée des constructions.</p> <p>Tranche A : La partie Nord-Ouest bénéficiera d'un programme de reconversion urbaine (démolition – reconstruction) permettant l'implantation de logements collectifs.</p>	<p>Tranche B : Le bâtiment de l'hôpital peut être reconverti en logement ou hébergement, notamment pour personnes âgées ou jeunes.</p> <p>Tranche C : L'opération pourra s'appuyer sur le projet existant complémentaire au Château Magne validé par l'Architecte des Bâtiments de France.</p>
Forme urbaine	<p>R1 > 8m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 50%</p> <p>H : R+2 + attique maximum</p>	<p>La hauteur maximale des constructions sera de R+2 + attique maximum.</p>	
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Un espace public doit être créé au droit de la place Napoléon Magne.</p> <p>Le mur d'enceinte existant doit ici être diminué de hauteur et des passages aménagés dédiés aux modes actifs doivent être réalisés.</p>		
Orientations paysagères		<p>Tranche D : Un espace vert non bâti sera maintenu aux abords de la ruine de l'abbaye.</p> <p>Tranche C : un espace vert sera maintenu non bâti en partie Sud</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		afin de préserver sa fonction écologique.	
Principes de circulation / voies	<p>Trois équipements de sécurité sont à aménager sur la N21.</p> <p>Au niveau de la tranche, la sécurisation du carrefour sera réalisée par un rond-point.</p> <p>Une étude du conseil départemental est nécessaire à leur bon positionnement et leur bon dimensionnement.</p> <p>Les voiries auront des gabarits hiérarchisés en fonction de rôle dans le schéma d'aménagement global.</p>	<p>Les équipements de sécurité peuvent se traduire hiérarchiquement par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un rond-point, • Un tourner à gauche, • Une sortie à droite exclusive, • Une sortie de véhicules de secours. 	<p>L'opération intégrera des cheminements doux favorisant les liaisons entre la voie verte et la N21.</p> <p>Des aménagements spécifiques à la sécurisation des modes actifs seront prévus.</p>
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Le site devra faire l'objet d'une étude pré-opérationnelle préalable à son urbanisation.</p> <p>Cette étude visera à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vérifier la pertinence des tranches, • Evaluer les équilibres d'opérations, • Affiner le programme. 		

SECTEUR 2 : LES SUSSOUS

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Sud-Ouest de la commune. Il est accessible depuis la rue des Violettes à l'Ouest et au Sud par les arrières de la zone commerciale.

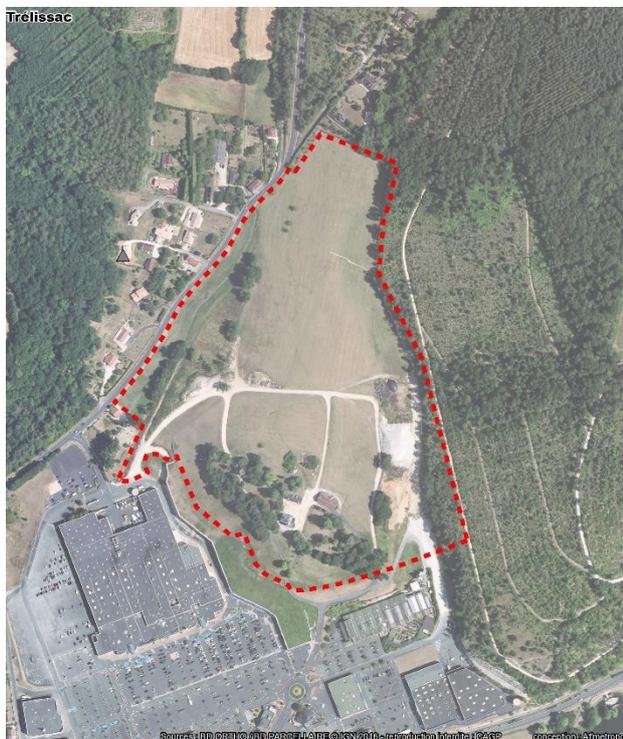
Type de tissu urbain environnant

Zone d'activités économiques au Sud.
Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels à l'Ouest.

Avantages du site

Proximité aux commerces, services, équipements publics et transports en commun.

Assainissement collectif.



Inconvénients du site

Zone archéologique.

Topographie marquée, ligne de crête traversant le site.

Site concerné par la présence d'une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz

Objectif

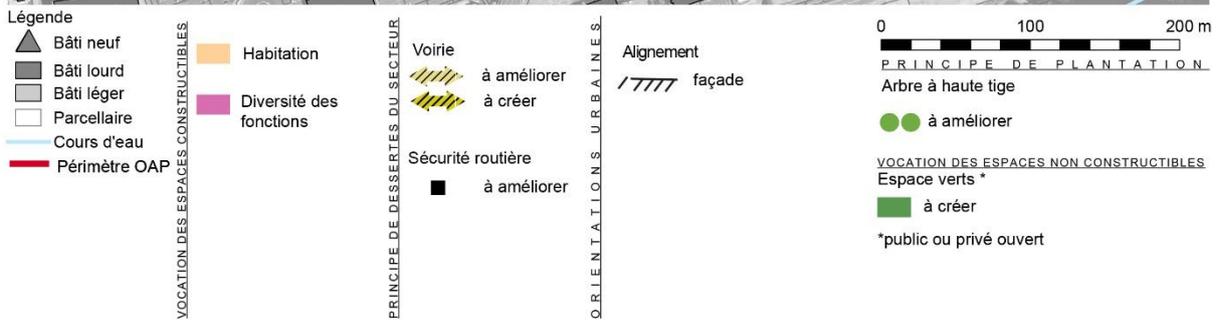
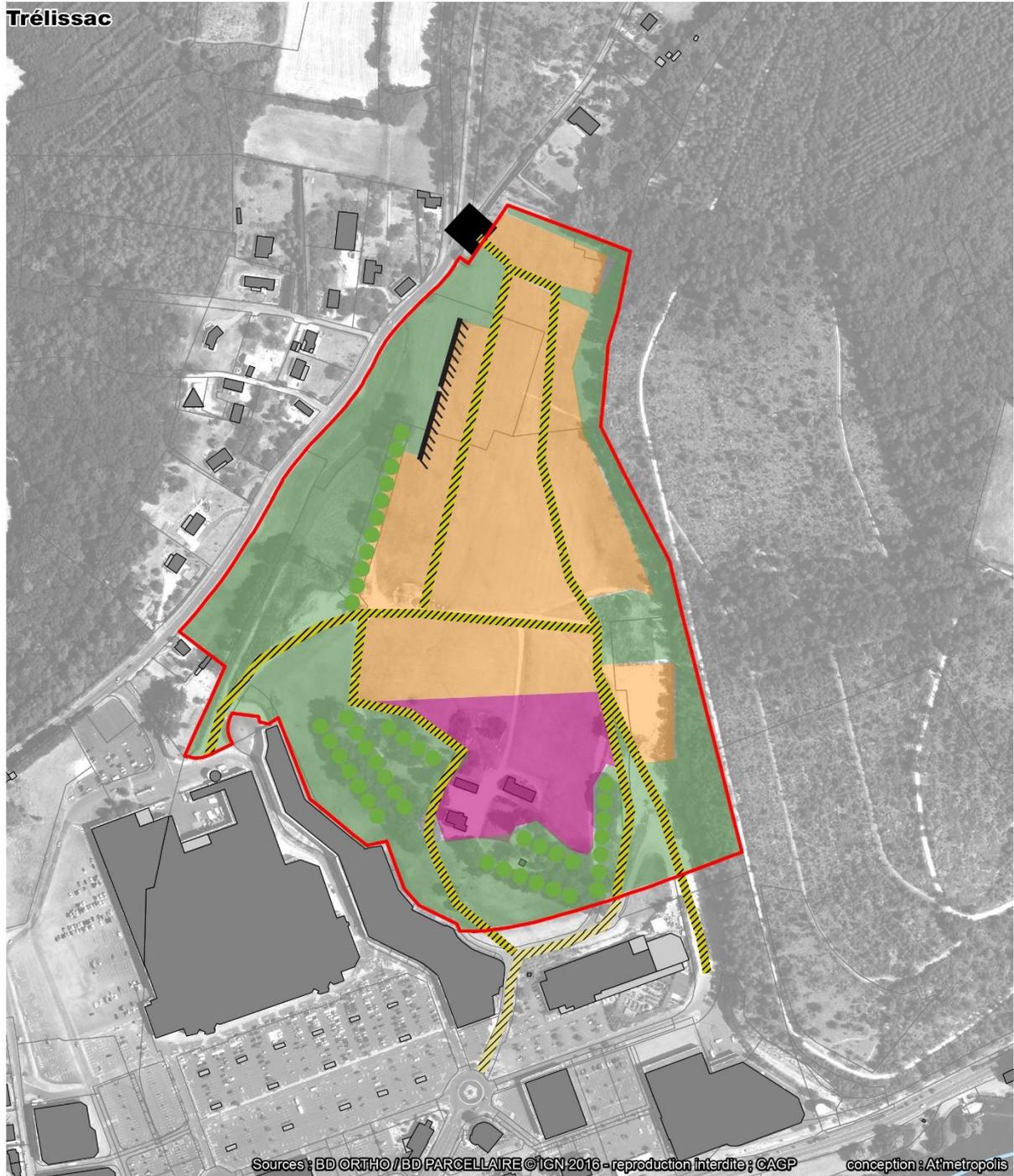
L'enjeu est de développer une nouvelle offre de logements à proximité directe des commerces et services (et des emplois). L'OAP visera à limiter les conflits d'usage avec l'espace économique mais aussi avec les espaces boisés, limitant les risques de feux de forêt notamment. Il s'agit enfin de développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier assurant la liaison vers la zone d'activités économiques.

Secteurs 1AUh et 1AUm

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 153 000 m²

Nombre de logements minimum : 80

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>La zone 1AUm autorise une diversité des destinations de constructions.</p> <p>30% minimum de la production de logements doit être affectée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>En zone 1AUh :</p> <p>R1 > 8m</p> <p>R2 > H</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+2 maximum</p> <p>En zone 1AUm : secteur à vocation mixte, les commerces et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle doivent être implantés en pieds d'immeuble.</p> <p>Le château et ses dépendances doivent être réhabilités en tenant compte des prescriptions en annexes du règlement pour ce patrimoine local.</p>	<p>Les nouvelles constructions respecteront un alignement les unes par rapport aux autres par rapport à l'emprise publique existante de la rue des Violettes en compatibilité avec le schéma d'orientations d'aménagement.</p>	
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Des aménagements assurant la sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à</p>		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	créer et celles existantes au Nord du site (Rue des violettes et voies communales) devront être créés.		
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »	Les points bas du site (franges Est et Ouest) seront préservés en espace verts non bâtis afin de limiter les risques liés à l'écoulement des eaux pluviales. La partie Sud du site, à l'interface avec la zone économique sera maintenu en espace non bâti préservant le patrimoine identifié. Les boisements présents sur le site devront au maximum être conservés.	
Principes de circulation / voies	Les voiries à créer seront hiérarchisées et intégreront des cheminements dédiés aux modes actifs.	La desserte interne du site reposera sur une voie structurante sans impasse permettant un bouclage entre les arrières de la zone commerciale et la rue des violettes.	Le réseau de voies à créer pourra s'appuyer sur les accès, chemins et amorces de voies existants notamment sur les parties Sud et Est du site.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans ce secteur 1AUh et 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 153 000 m ² pour la réalisation minimale de 80 logements.		

SECTEUR 3 : LA PETITE MOTHE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain / Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est localisé au Nord du bourg, près du lotissement du clos de la Mothe nouvellement construit. Il est accessible par deux voies communales sur ses franges Sud (accès au lotissement du clos de la Mothe) et Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels au Nord et à l'Ouest.
Quartiers résidentiels contemporains de logements collectifs au Sud.

Avantages du site

Proximité aux transports en commun.
Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Accessibilité limitée : emprise publique existante à l'Est sous-dimensionnée, accès limités par l'emprise publique existante à l'Ouest – VC5 (talus).

Objectif

L'enjeu est de développer l'offre de logements en continuité de l'existant en rationalisant la consommation d'espace. L'opération doit permettre de faire le lien entre les différents types de tissus urbains et développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier. L'OAP visera particulièrement à gérer les interfaces avec les espaces bâtis existants mais aussi avec la zone naturelle à l'Est.



Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 39 500 m²

Nombre de logements minimum : 50

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Légende

▲ Bâti neuf	■ Bâti lourd	■ Bâti léger	□ Parcellaire	— Cours d'eau	— Périmètre OAP	■ Habitation	▨ Voirie à créer	▨ Chemin doux à créer	■ Sécurité routière à créer	0 50 100 m
-------------	--------------	--------------	---------------	---------------	-----------------	--------------	------------------	-----------------------	-----------------------------	------------

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

PRINCIPE DE PLANTATION

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

Espace vert public ou privé

Milieux ouverts à conserver

3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>30% minimum de la production de logements devra être affectée à la réalisation de logements sociaux.</p> <p>Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 > 8m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 50%</p> <p>EPT > 65%</p> <p>H : R+1 maximum</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Les aménagements de gestion des eaux pluviales seront paysagés.</p> <p>Le carrefour entre l'emprise publique à créer et l'emprise publique existante à l'Ouest devra être sécurisé pour tous les modes.</p>	
Orientations paysagères	<p>Des espaces verts non bâtis seront préservés sur toutes les franges du site.</p> <p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP</p>	<p>Les boisements présents en lisière du site seront au maximum conservés.</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	« Trame verte et Bleue et Paysage »		
Principes de circulation / voies	<p>L'ensemble du réseau de voiries doit permettre la circulation à double sens.</p> <p>L'accès au site depuis la VC5 à l'Ouest doit obligatoirement être réalisée depuis le giratoire prévu.</p>	<p>Les espaces verts situés aux franges du site seront supports de cheminements doux.</p> <p>La desserte interne du site doit permettre une liaison Est-Ouest entre la VC5 et la voie communale fonctionnant sans impasse.</p>	<p>Les cheminements doux seront de préférence non imperméabilisés sous forme de sentiers.</p>
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 39 500 m² pour la réalisation minimale de 50 logements.</p>		

SECTEUR 4 : LIBOURNET

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Confortement urbain

Localisation et accessibilité

Le site est localisé en continuité directe au Nord du bourg. Il est accessible depuis deux voies communales : la route de Cavillac à l'Ouest et l'avenue Jean Jaurès à l'Est.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Hameau au Nord-Ouest.

Avantages du site

Proximité aux équipements, commerces et services.

Chemin et promenade existant connectant les zones d'équipements et les zones rurales.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Risque de ruissellement des eaux pluviales en aval proche.

Objectif

Le site est situé en cœur d'ilot du tissu pavillonnaire. L'enjeu de l'OAP est de favoriser l'intégration urbaine des nouvelles constructions par rapport au tissu existant et de développer un réseau viaire hiérarchisé et fonctionnel à l'échelle du quartier.

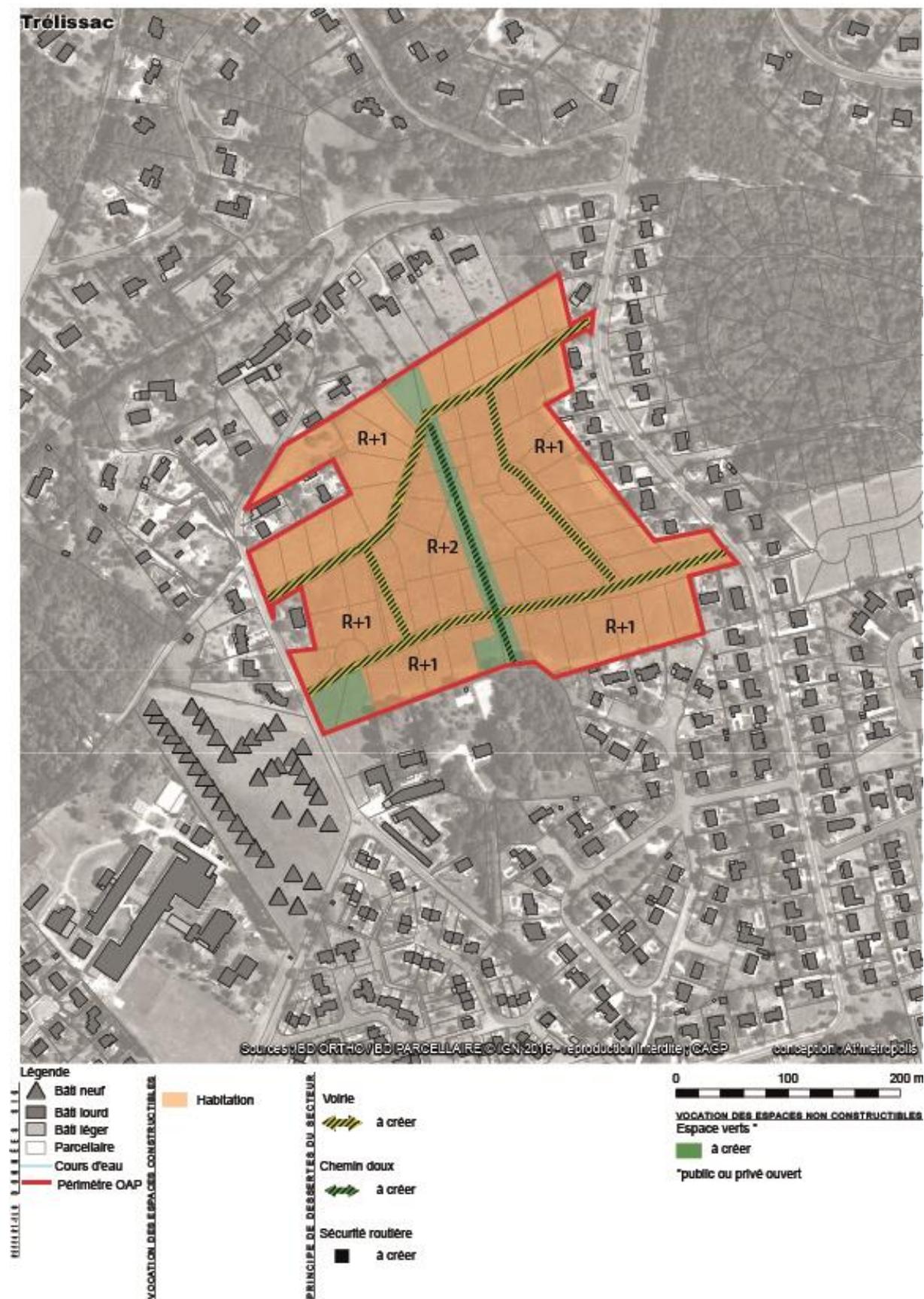


Secteur 1AUh

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 90 500 m²

Nombre de logements minimum : 64

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation principale du secteur 1AUh est résidentielle.</p> <p>30% minimum de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.</p> <p>Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues par l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.</p>	<p>La production de logements sociaux sera localisée sur l'îlot central de l'opération.</p>	
Forme urbaine	<p>R1 > 8m</p> <p>R2 > 3m</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 50%</p> <p>EPT > 65%</p> <p>H : Se reporter au schéma d'orientations d'aménagement</p>	<p>Les constructions dédiées au logement social pourront atteindre une hauteur de R+2.</p>	<p>On évitera les interfaces directs entre le bâti existant et les constructions en R+2.</p>
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>Un espace vert central sera créé. Il sera support de cheminements doux et accueillera des équipements techniques et/ou récréatifs valorisant le site.</p>		
Orientations paysagères		<p>L'espace vert central permettra une traversée Nord/Sud du site.</p>	
Principes de circulation / voies	<p>La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.</p>	<p>La desserte du site pourra être complétée par des voies perpendiculaires aux voies structurantes</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Ce réseau intégrera 2 voies structurantes traversantes Est/Ouest entre la rue Jean Jaurès et la rue du Muguet.</p> <p>Ces voies seront supports de cheminements pour les modes actifs.</p>	<p>définissant l'îlot central.</p>	
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans ce secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 90 500 m² pour la réalisation minimale de 64 logements.</p>		

SECTEUR 5 : LA BORIE DES MOUNARDS

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Renouvellement urbain / Confortement urbain.

Localisation et accessibilité

Le site de Sussous est situé le long de la D6021. Il est accessible à l'Ouest par la rue des Mounards (longeant le Leclerc) et à l'Est par la rue des Pétunias.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Zones d'activités économiques (industrielles et commerciales).

Avantages du site

Proximité aux équipements, commerces, services et transports en commun.

Proximité au site naturel et de loisirs sur les bords de l'Isle.

Assainissement collectif.

Inconvénients du site

Hétérogénéité du type de bâti existant sur le site et des fonctions associées.

Zone archéologique.

Périmètre de protection des captages.

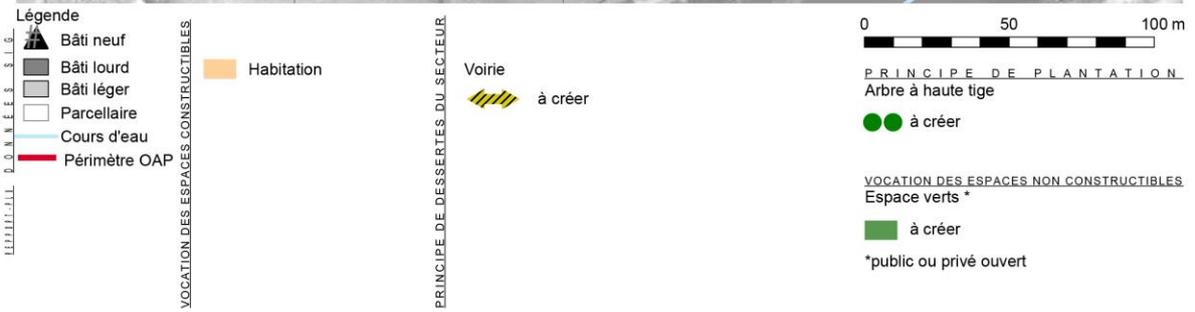
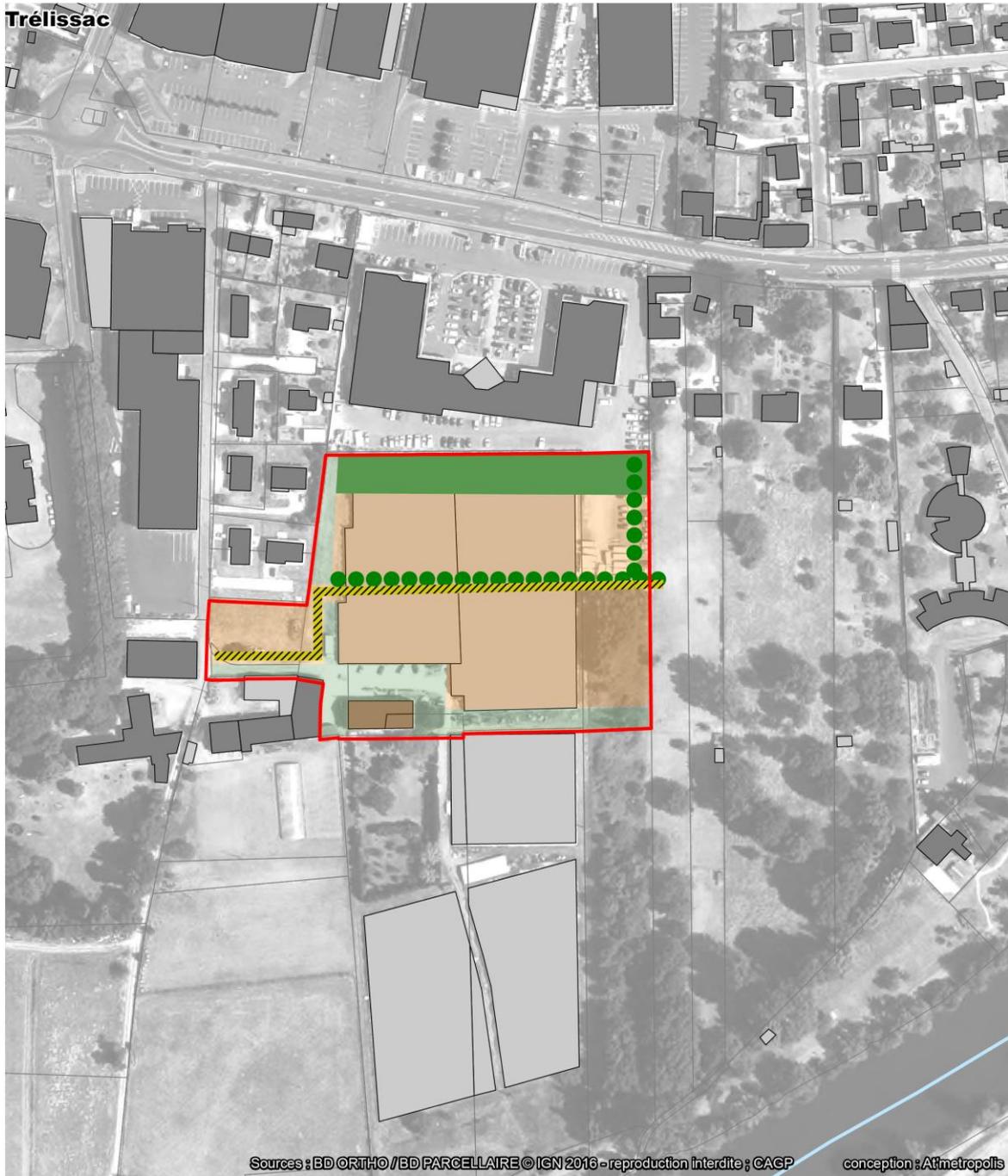
Objectif

L'enjeu est de réparer, désenclaver, connecter et reconvertir cet espace afin de favoriser la vocation résidentielle du site au sein de cette centralité. L'OAP visera à préserver l'interface avec les espaces naturels et les liens vers l'Isle.



Secteur 1AUh
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16 000 m ²
Nombre de logements minimum : 20

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation du secteur est résidentielle.</p> <p>100% de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 > 5m</p> <p>R2 > H</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 40%</p> <p>EPT > 60%</p> <p>H : R+2 + attiques maximum</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public			
Orientations paysagères	<p>Un espace vert non bâti sera préservé à l'interface de la zone naturelle ou agricole.</p>	<p>Un alignement d'arbres à haute tige marquera l'interface entre les commerces et activités de services et l'habitat.</p>	
Principes de circulation / voies	<p>La desserte interne du site reposera sur un système de voies hiérarchisées accompagnées de cheminements dédiés aux modes actifs.</p> <p>La voie à créer marquera l'interface entre les commerces et activités de service et l'habitat.</p>	<p>La desserte interne du site sera réalisée depuis l'emprise existante à l'Ouest (rue des Mounards).</p> <p>La voie à créer pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative en cohérence avec la définition de l'emplacement réservé identifié à l'Est du site.</p>	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<p>Condition d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le secteur 1AUh, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale sera égale à 16 000 m² pour la réalisation minimale de 20 logements.</p>		

SECTEUR 6 : LA RUDEILLE

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Renouvellement urbain / Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le site est situé le long de la D6021. Il est accessible via la rue des Digitales, la départementale et le chemin de Septeix.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels.

Friche commerciale.

Avantages du site

Proximité aux équipements, commerces, services et transports en commun.

Ecrin paysager (topographie offrant des percées visuelles vers les espaces boisés).

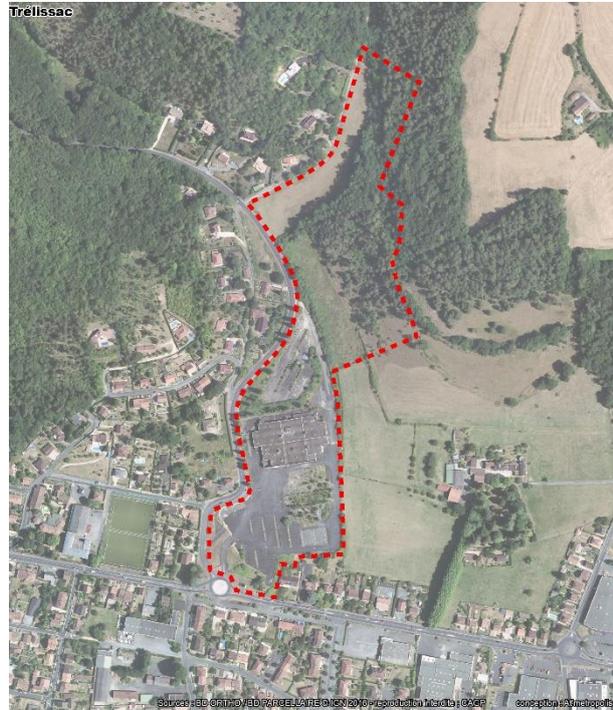
Partie en assainissement collectif.

Inconvénients du site

Topographie marquée (pied de vallon) : risque lié au ruissellement des eaux au Sud.

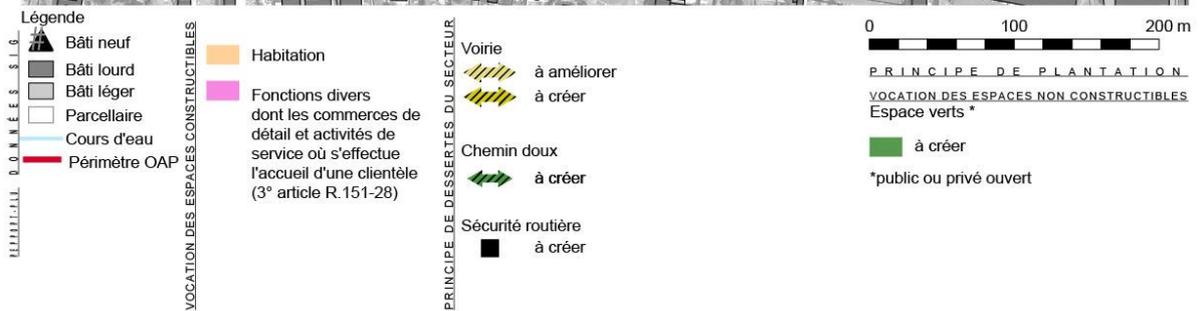
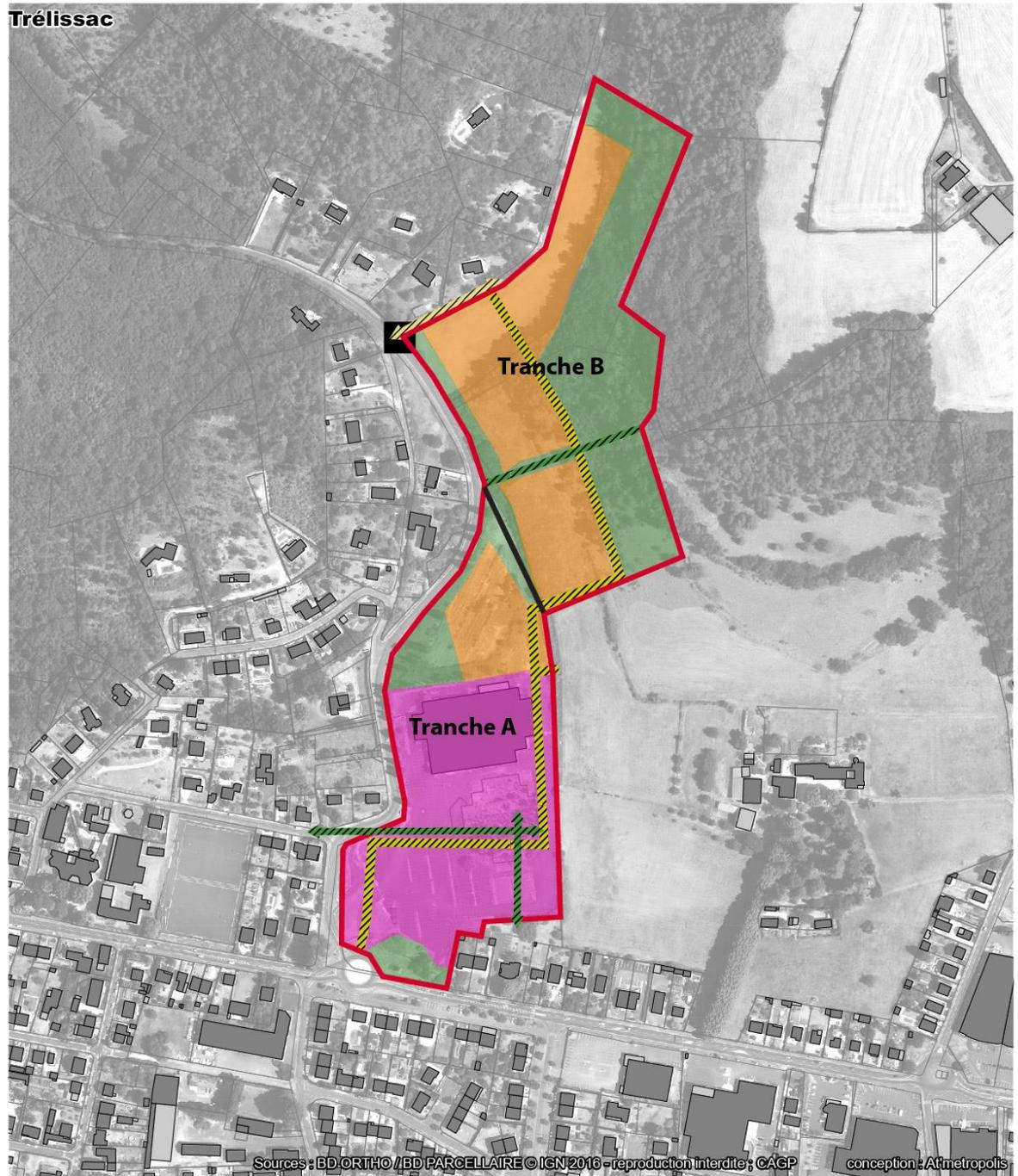
Objectif

L'enjeu est de valoriser cet espace en requalifiant la friche commerciale par le biais d'une opération d'habitat connecté au tissu urbain existant et valorisant le site patrimonial remarquable à l'Est. Il s'agit de plus de conforter cette centralité par le développement d'un nouveau quartier au Nord en cohérence avec le réseau viaire existant et projeté. L'OAP visera à valoriser la qualité paysagère de l'opération vis-à-vis de la topographie notamment.



Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 43 500 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 47 000 m ²
Nombre de logements minimum : 80	Nombre de logements minimum : 16

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	<p>La vocation du secteur 1AUm est mixte.</p> <p>La partie Sud de la tranche A, correspond à la friche commerciale, autorisera une mixité des fonctions.</p> <p>Dans la partie Sud de la tranche A à vocation mixte, les commerces doivent être implantés en pieds d'immeuble.</p> <p>30% de la production de logements sera affectée à la réalisation de logements sociaux.</p>		
Forme urbaine	<p>R1 > 5m</p> <p>R2 > H/2 avec un minimum de 3 mètres</p> <p>R3 > H</p> <p>ES < 60%</p> <p>EPT > 35%</p> <p>H : R+3 maximum</p>		
Programmation d'équipements d'intérêt public	<p>L'opération doit intégrer les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Des aménagements nécessaires à la sécurisation du carrefour entre l'emprise publique à améliorer au Nord et la rue des Digitales sont à créés.</p>	<p>Un espace vert en partie basse du site (Sud) pourra accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales.</p>
Orientations paysagères	<p>L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP « Trame verte et Bleue et Paysage »</p> <p>L'opération est soumise aux prescriptions</p>	<p>Les boisements présents sur le site devront au maximum être préservés et valorisés au sein d'espaces verts non bâtis notamment :</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	particulières définies en Annexe de ce document. Des espaces verts d'une largeur minimale de 3 mètres accompagnent les cheminements doux.	<ul style="list-style-type: none"> Le long de la rue des Digitales, En partie Nord-Est du site. 	
Principes de circulation / voies	<p>La desserte interne du site reposera sur un réseau de voies hiérarchisées.</p> <p>Un réseau de cheminements dédiés aux modes actifs permet les liaisons entre le site, les espaces naturels attenants et la D6021.</p>	<p>La desserte interne du site repose sur une voie structurante Nord/Sud entre la D6021 et la rue des Digitales.</p> <p>Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du secteur 1AU, la voie structurante pourra fonctionner en impasse. Dans ce cas, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules devra être réalisé en limite séparative.</p> <p>L'unique accès dédié aux véhicules depuis la rue des Digitales sera réalisé depuis l'emprise publique existante au Nord dont la largeur de l'emprise publique sera à adapter aux flux projetés.</p>	Des cheminements dédiés aux modes actifs pourront favoriser les liaisons depuis la rue des Digitales notamment vers les terrains de sport.
Condition d'ouverture à l'urbanisation	Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>surface minimale sera égale à 43 500 m² pour la réalisation minimale de 80 logements.</p> <p>Dans le secteur 1AUm, correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la surface minimale est égale à 47 000 m² pour la réalisation minimale de 16 logements.</p>		

SECTEUR 7 : LES ROMAINS NORD

1. PRÉSENTATION DU SITE

Type d'OAP

Extension urbaine.

Localisation et accessibilité

Le secteur des Romains se situe en limite d'urbanisation à Ouest de la commune. Le site est desservi par la rue des Menestriers du Périgord sur sa frange Est, qui rejoint l'axe majeur de la D8 à l'Ouest.

Type de tissu urbain environnant

Quartiers résidentiels contemporains de logements individuels à l'Est.
Activités économiques au Nord.

Avantages du site

Proximité des pôles de commerces et transports en commun.

Inconvénients du site

Desserte limitée.
Risques liés aux interfaces avec les boisements.

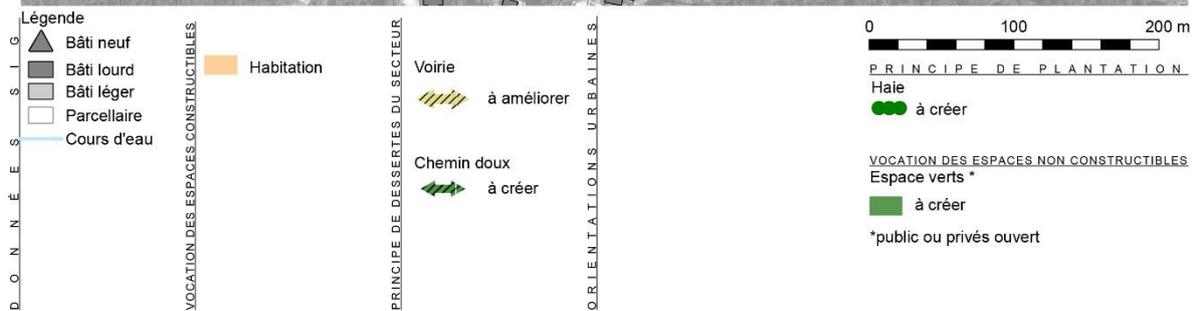
Objectif



L'objectif général consiste à créer une densification du quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural environnant. Le projet doit veiller à une insertion urbaine optimisée avec l'environnement et le paysage. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant une cohérence urbaine, paysagère et architecturale. L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la géomorphologie des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Tranche A	Tranche B	Tranche C
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13 000 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 900 m ²	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12 200 m ²
Nombre de logements minimum : 4	Nombre de logements minimum : 8	Nombre de logements minimum : 8

2. SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation du secteur 1AUh est résidentielle. 30% minimum des logements créés seront des logements sociaux.		Le programme d'aménagement propose la réalisation d'une opération mixte constitué d'une typologie d'habitat de types maisons individuelles en partie Nord, maison de ville et une partie d'habitat collectif et/ou semi-collectif en entrée de site.
Forme urbaine	R1 > 5 mètres R2 : 0 ou h/2 minimum avec un minimum de 3 mètres R3 > 6m ES < 50% EPT > 30% H : R+2 maximum		Les façades et espaces extérieurs seront de préférence orientés au Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Cela implique d'envisager les dispositifs nécessaires à l'évitement d'une surchauffe estivale : privilégier un masque végétal.
Programmation d'équipements d'intérêt public	L'opération d'aménagement doit intégrer un dispositif de récupération et d'acheminement de l'eau pluvial.	Le projet doit mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, fossés, bassins de rétention des eaux de façon à stocker temporairement les eaux de pluie, intégrés aux aménagements paysagers.	
Orientations paysagères	L'opération est soumise aux prescriptions de l'OAP	Les voies de desserte doivent être accompagnées d'un traitement paysager.	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>« Trame verte et Bleue et Paysage »</p> <p>L'interface avec la zone commerciale sera maintenue en espace paysager non bâti afin de limiter les conflits d'usage.</p> <p>L'interface avec les zones urbaines existantes sera marquée par une haie végétale d'essences locales.</p> <p>La plantation d'arbres est imposée le long de la desserte primaire.</p>	<p>Sauf contrainte technique, les trottoirs sont doublés, côté rue, d'une bande végétalisée avec un cortège limité à une strate herbacée au niveau de la desserte secondaire.</p>	
Principes de circulation / voies	<p>La desserte du site implique la création d'un maillage viaire depuis les axes structurants existants autour du site.</p> <p>L'opération d'aménagement intégrera un maillage de circulations douces traversant notamment le site d'Est en Ouest.</p>	<p>Le projet vise à investir et poursuivre les circulations privées en partie Sud.</p> <p>Un accès maximum depuis le chemin privé sur la parcelle BO99, en prolongement de la rue des Menestriers, est à créer.</p>	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	<p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur une surface minimale de 13000 m² pour la réalisation de 4 logements minimum.</p> <p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération</p>		

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>d'ensemble portant sur une surface minimale de 12900 m² pour la réalisation de 8 logements minimum.</p> <p>Dans le secteur 1AUh correspondant à la tranche C, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur une surface minimale de 12200 m² pour la réalisation de 8 logements minimum.</p>		

11. ANNEXE

Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte

Clôtures

Sur les limites sur espaces publics, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Pour les constructions implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, sont autorisés les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres de part et d'autre de celui-ci et sur une longueur de 4 mètres.

Sur les clôtures de fond de parcelle, seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

Espaces verts à préserver

Les espaces verts à préserver comprennent une végétation en place qu'il s'agit de préserver et de mettre en scène dans l'aménagement.

Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

Espaces verts communs à créer

Les espaces verts à créer représentent des espaces communs à l'opération, et peuvent être des zones tampons, des espaces verts pouvant accueillir des équipements ou encore des espaces verts naturalistes.

Les espaces verts à créer respecteront les règles des schémas de prévention feu de forêt, et aucune plantation ne sera réalisée dans les reculs imposés. Ces espaces seront maintenus en prairies rases entretenues.

Les espaces verts à créer pourront accueillir des aires de jeux, mobiliers urbains, sculptures..., mais aussi des éléments techniques tels que les bassins de rétention.

Principe et/ou programme soumis à compatibilité

L'implantation d'équipement technique type :

- Parabole,
- Pompe à chaleur,
- Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,

doit garantir leur non visibilité depuis l'espace public ou le point de vue repéré sur le document graphique.

Intégration des bassins de rétention des eaux pluviales compris dans les espaces verts :

Au sein d'un projet, dans le cas où les bassins de rétention des eaux pluviales sont aériens, ils seront réalisés avec une faible profondeur et une bonne gestion des pentes des berges de manière à ne pas être clôturés.

Si des arguments techniques imposent des clôtures, celles-ci seront végétalisées...

Espaces verts sur lots privatifs

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- Il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- Il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ;
- Il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Sont considérés comme :

- Arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- Arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Principe et/ou programme soumis préconisé

Parti architectural « Architecture de continuité »

Volumétrie : les couvertures seront à deux pentes, les faitages seront implantés selon les précipitations graphiques indiquées aux schémas.

Les couvertures tuiles de terre cuite seront soit :

- De type plates avec des pentes comprises entre 15 % et 100 % de teinte naturelle.
- Soit, canal avec des pentes comprises entre 26 % et 33 % de teinte naturelle.

Les couvertures en ardoise et zinc.

Les façades

- Soit en pierres locales
- Soit enduite d'un ton pierre locale (voir nuancier)
- Soit en bois celui-ci sera de teinte naturelle et les lames posées verticalement.

Les ouvertures seront ordonnancées.

Les menuiseries des portes et fenêtres seront de teintes blanc cassé.

L'emploi du PVC est toléré exclusivement pour les portes fenêtres et fenêtres.

Les volets, et portes principales seront en bois et pourront être peints selon les teintes du nuancier.

Parti architectural « Architecture de rupture »

Si des matériaux ou des volumes traditionnels sont utilisés, ils doivent respecter les prescriptions ci-avant.

Les toitures terrasses doivent être étanchées avec des matériaux de teinte sombre ou être recouvert de matériaux naturels bruts : cailloux, végétalisation ...

Les matériaux contemporains type panneaux composites, bétons, métal peuvent être employés sous réserve de ne pas réfléchir la lumière.

Tous type d'architectures

Les équipements techniques doivent être intégrés à la construction.