

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

24



LE CHANGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE	
ELABORATION	15/04/2011	20/06/2014		JUIN 2014

SOMMAIRE

LE ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	P.3
LES PRINCIPES GENERAUX	P.4
1. <i>Intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager</i>	P.4
2. <i>Privilégier un urbanisme durable</i>	P.5
3. <i>Promouvoir une architecture bioclimatique</i>	P.7
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	P.11
1. <i>Orientation Générale Le Bourg</i>	P.12
2. <i>Orientation Petit Rognac</i>	P.19
3. <i>Orientation Lauterie</i>	P.22
4. <i>Orientation Le Bourg – La Bertrande</i>	P.25
ELEMENTS DE PROGRAMMATION	P.30

LE ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Code de l'urbanisme (art. L.123-1-4), pour les PLU à échelle communale :

« Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

Il s'agit d'un document exprimant le projet de gestion de l'espace sur des secteurs à enjeux spécifiques de la commune. Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

LES PRINCIPES GENERAUX

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble A Urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone.

1- INTEGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Les projets d'aménagement devront indiquer et/ou prévoir :

- Les conditions de desserte du secteur,
- Des liens et transitions paysagers avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- Le maintien des plantations existantes le cas échéant,
- Des clôtures de qualité,
- Des espaces communs paysagers le cas échéant,

- **Maintenir le cadre paysager :**

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site : prise en compte de la configuration parcellaire et du tissu bâti environnant, maintien des éléments paysagers de qualité qui peuvent exister (talus, bois ou arbres isolés), maintien ou création d'une lisière végétale en périphérie de la zone urbanisée en transition avec la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, préservation des vues existantes sur un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.

- **Préserver l'ambiance locale :**

De façon générale, il semble important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration bâtie. Dans ces conditions, il est souhaitable que l'urbanisation respecte la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

- **Le traitement des clôtures :**

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé puisqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, certains éléments peuvent être pris en compte.

En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut rechercher une unité avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural). Dans une ambiance plus urbaine, telle que dans le bourg de Le Change, si le bâti ne s'implante pas en continuité, c'est à la clôture d'assurer ce rôle. C'est pourquoi, il est important de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels : pierre, bois, enduit à la chaux, grilles métalliques.

A ce titre, il faut se garder de croire que certains matériaux (de type matières plastiques) sont pérennes : même s'ils nécessitent un entretien limité (lavage) leur durée de vie ne peut égaler les matériaux traditionnellement utilisés (sans parler de leur aspect « clinique » dû à leur couleur blanche criarde).

Dans une ambiance urbaine plus diffuse, telle qu'au niveau des extensions urbaines sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires importants sur voie. Dans ce cas, il est souvent intéressant, d'accompagner ces dispositifs « en dur » d'éléments végétaux. En effet, le végétal atténue l'aspect hétérogène et froid des clôtures et constitue une transition progressive avec le paysage environnant. Elles peuvent s'accompagner d'un grillage (vert de préférence pour se fondre ainsi dans la végétation) ou d'un muret de soubassement qui assure immédiatement le « clos ».

Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal.

Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc. Pour le choix des essences, il est souhaitable de privilégier des essences locales.

2- PRIVILEGIER UN URBANISME DURABLE

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser pourront prévoir :

- Des espaces communs de respiration dans certaines zones.
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, haies, talus, boisements, vues...),
- Une hiérarchisation du gabarit des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, itinéraires de randonnée, quartiers voisins...),
- Une gestion raisonnée du stationnement, avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- La récupération et la gestion des eaux pluviales : classique (à la parcelle) ou alternative (bassins de rétention et/ou noues conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager: gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux...)
- La localisation des points de collecte des déchets,
- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,

- Des infrastructures routières adaptées au contexte local :

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à prendre en compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies parallèles aux courbes de niveaux et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). A proximité du bourg, elles peuvent être privilégiées aux voies automobiles afin de favoriser les déplacements doux pour accéder aux commerces et équipements. Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court. La cohésion avec les chemins de randonnées est importante compte tenu du caractère rural de la plupart des hameaux.

La hiérarchisation des voies permet de distinguer les voies principales des voies secondaires. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle :

- un rôle structurant à l'échelle du quartier voire du bourg nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques,

- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile.

- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à une voie partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

- Une gestion des eaux pluviales mutualisée :

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier. Noues et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

- Un découpage en lots judicieux pour une implantation optimale des constructions :

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

- Optimiser la gestion de l'espace en permettant une densification du tissu constitué:

La question de la densification est prise en compte dans les orientations d'aménagement localisées (voir ci-après) afin de prévoir dans toutes les opérations de développement urbain futur une optimisation de la consommation des espaces. Cependant la problématique de la densification se pose également dans les tissus constitués, soit dans les zones Ub. Il apparaît donc important de mener une réflexion avant tout projet de

construction pour optimiser la gestion de l'espace : prévoir des accès aux fonds de parcelles (pour ne pas fermer les paysages), anticiper l'implantation du bâtiment en vue d'un redécoupage parcellaire), mutualiser les accès en cas de division....

3- PROMOUVOIR UNE ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE :

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (biobriques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilations double flux) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)...

Les éléments présentés ci-après ont pour but d'aider les pétitionnaires à concevoir un projet dans le respect de l'environnement, sans obligatoirement s'engager dans une démarche spécifique et normative de type HQE (Haute Qualité Environnementale)
Ces éléments constituent des pistes de réflexion (non exhaustives ni limitatives) à étudier afin d'inciter à des projets en cohérence avec les principes du développement durable.

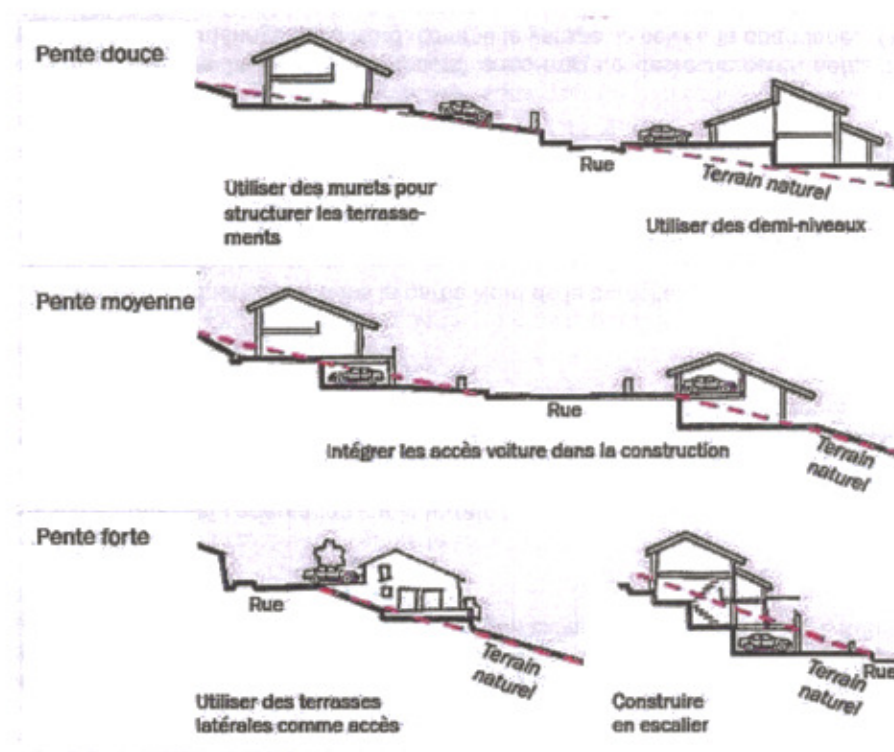
- **L'implantation et l'orientation sur le terrain :**

Tout d'abord, il est important d'implanter et orienter la construction de façon adéquate, par rapport à l'environnement (arboré par exemple, vent dominant, ensoleillement...) et à la forme du lot, afin d'optimiser les apports solaires.

Pour cela, il est préférable :

- d'implanter la construction dans la partie Nord de la parcelle.
- d'implanter les bâtiments de préférence en limite séparative afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.
- d'orienter la construction de manière à optimiser les apports solaires passifs (récupération de la chaleur du soleil, création de pièces fraîches): l'orientation Nord/Sud est à privilégier.
- de privilégier les bâtiments "compacts" sans trop de décrochements néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons doivent être aménagées au Nord, comme le garage, le cellier, la buanderie... Ces espaces se comporteront comme une isolation thermique et il vaut mieux placer au Sud les pièces à vivre (salon, séjour...) pour un apport maximal de lumière et de chaleur.

- d'adapter le projet au terrain et non l'inverse. Par exemple, les constructions doivent respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Ainsi, des déblais/remblais supérieurs à 160 centimètres sur deux niveaux (soit 2x80 cm par niveau) par rapport au terrain naturel sont interdits.



• Des matériaux sains :

Dans un second temps, il est important de réfléchir au choix des matériaux dans la conception des bâtiments pour diminuer leur empreinte écologique, tout en restant pragmatique afin de contenir au mieux les coûts de construction. Un certain nombre de préconisations environnementales peuvent facilement être mises en œuvre notamment pour limiter l'utilisation de matériaux résultant d'un processus de production industriel lourd, gourmands en énergie et en matière première non renouvelable (acier, béton, plastique...). Privilégier l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, recyclables, recyclés, locaux et peu énergivores :

x Murs :

- Ossature bois ou brique monomur de terre cuite.

- Bois en panneaux et bardages, bois lamellé collé (avec des colles au polyuréthane). Le bois est une ressource renouvelable mais doit être exploité selon certaines règles éthiques, sociales et environnementales (Provenance par exemple de forêts gérées selon des critères écologiques et sociaux de qualité).

- Préférer les enduits lissés ou à la chaux plutôt que monocouche gratté (sensibilité aux salissures, mousses, déchets non recyclables...)

x Menuiseries extérieures :

- Bois ou alu avec vitrages peu émissifs avec lame d'argon ou triple vitrage.
- Éviter d'utiliser le PVC (matériau énergivore et présentant des risques d'émissions toxiques) au profit du bois, de l'alu ou du métal : fenêtres, portes d'entrée et de garage, volets battants, dessous de toit, garde-corps, portillons, bardage...

x Toitures :

- Les matériaux de couverture de toit ont tous des bilans écologiques plutôt favorables. Le choix d'un matériau dépend du paysage bâti environnant et des goûts de chacun.

- En dehors des toitures traditionnelles, il existe une autre solution : la toiture végétalisée. Ces toitures permettent de garder la maison fraîche en été et de la mettre à l'abri des grands froids l'hiver. Elles se composent de 4 couches distinctes : une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale. Pour cette dernière couche, on utilise des plantes vivaces et indigènes qui sont résistantes ou des couvre-sols. Les drains quant à eux évitent les écoulements d'eau et les glissements de terre. La pente du toit doit être comprise entre 0 et 20° et le bâti et la charpente très résistante aux charges puisque cette toiture est très lourde.

- Gouttière et descentes d'eau à réaliser de préférence en zinc.

x Isolation :

- Recours à des isolants végétaux naturels (ex : chanvre, laine de cellulose ou de lin, fibres de bois, laine de mouton, de coco...),

- Des essences végétales adaptées :

Aux essences spontanées xérophiles comme le chêne vert, s'ajoutent aussi des essences introduites au cours de l'histoire ; tels que les végétaux exotiques (les figuiers de barbarie, les bananiers, les palmiers, les bambous). Cette végétation exotique utilisée dans les jardins du bourg peut être maintenue et renouvelée, en complément de la végétation traditionnelle. Toutefois, l'emploi abusif de ces végétaux exotiques, notamment des bambous qui ferment l'espace et bouchent les vues ne sera pas autorisé.

x Les arbres

- Sur espace public, sont recommandées les essences plantées traditionnellement sur les places de village, par exemple, tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier.

- Sur espace privé, sont recommandés les arbres feuillus à moyen développement planté en isolé.

Sont à proscrire :

- Les conifères dont le développement est supérieur à 3 mètres ou en haie monospécifique.
- Les haies de persistants monospécifiques
- Les arbres feuillus à feuillage coloré pourpre ou panaché.
- Les arbres à grand développement qui fermentaient les vues.

x Les haies de clôture sur l'espace public et les limites mitoyennes

La hauteur des haies en limite de l'espace public est limitée. De ce fait le choix portera sur des essences à faible développement ou des essences supportant bien les tailles répétées et dont la dimension des feuilles reste proportionnelle à la hauteur de la haie.

- Espace public : sont recommandées les haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin (*viburnum-tinus*) ou des haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetiers, ...).

- Espace privé : sont recommandées les haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin (*viburnum-tinus*) ou des haies à caractère champêtre (cornouiller, aubépine, prunellier, amélanchier, arbousier, noisetier, ...) ou des haies libres composées d'essences fleuries de hauteur limitée (spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia, viornes de plus grand développement, ...) pour les haies mitoyennes.

Sont à proscrire :

- Les haies monospécifiques de lauriers.
- Les haies de conifères monospécifiques type tuyas ou chamaecyparis.
- Les haies monospécifiques de *Eleagnus*, *Cotonéaster*, *pyracantha*.

x Les arbustes

- Espace public : est recommandé l'emploi de végétaux poussant déjà dans la zone pour éviter un affaiblissement du caractère des lieux par l'introduction de nouvelles essences.

- Espace privé : est recommandé l'emploi de végétaux poussant déjà dans la zone, de feuillage de couleur verte, pour éviter un affaiblissement du caractère des lieux par l'introduction de nouvelles essences (notamment pour les arbustes visibles depuis l'espace public).

Sont à éviter les végétaux mentionnés précédemment concernant la composition des haies

x Les végétaux grimpants

- Espace public : sont recommandées les essences plantées traditionnellement, qui participent au caractère rural des lieux tels que les vignes, glycines, clématites, rosiers, bignonées.

- Espace privé : sont recommandées les essences plantées traditionnellement, qui participent au caractère rural des lieux tels que les vignes, glycines, clématites, rosiers, bignonées.

Sont à éviter les végétaux couvrants qui s'accrochent au bâti type ampélopsis, vigne vierge, ...

x Hors zone urbanisées

Les structures végétales liées au parcellaire agricole, rangs de noyer ou autre fruitier seront conservées, et/ou remplacées.

Afin d'assurer la transition entre espace agricole et terrain à bâtir ou terrains bâtis, le jardin ne sera de préférence pas clos sur l'ensemble de son périmètre.

Les haies libres à caractère champêtre seront recommandées (amélanchier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetiers, saules) éventuellement complétées d'essences fleuries à caractère rural de type lilas, viornes, seringat. Les haies de types lauriers, thuya, cotonéaster et *pyracantha* seront à éviter parce qu'elles contribuent à banaliser l'espace.

Les essences caractéristiques de la zone des coteaux sont le chêne pubescent et le chêne vert qui pourront être plantées en arbre isolé, en bouquet ou en bosquet. En complément pourront être plantées des essences naturellement associées à la chênaie soit des arbres (érable champêtre, alisier, sorbier...) soit des arbustes à caractère champêtre (arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, nerprun, viorne...).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- 1- Orientation Générale du Bourg
- 2- Orientation Petit Rognac
- 3- Orientation Lauterie
- 4- Orientation Le Bourg – La Bertrande

1- ORIENTATION GENERALE DU BOURG



SITUATION

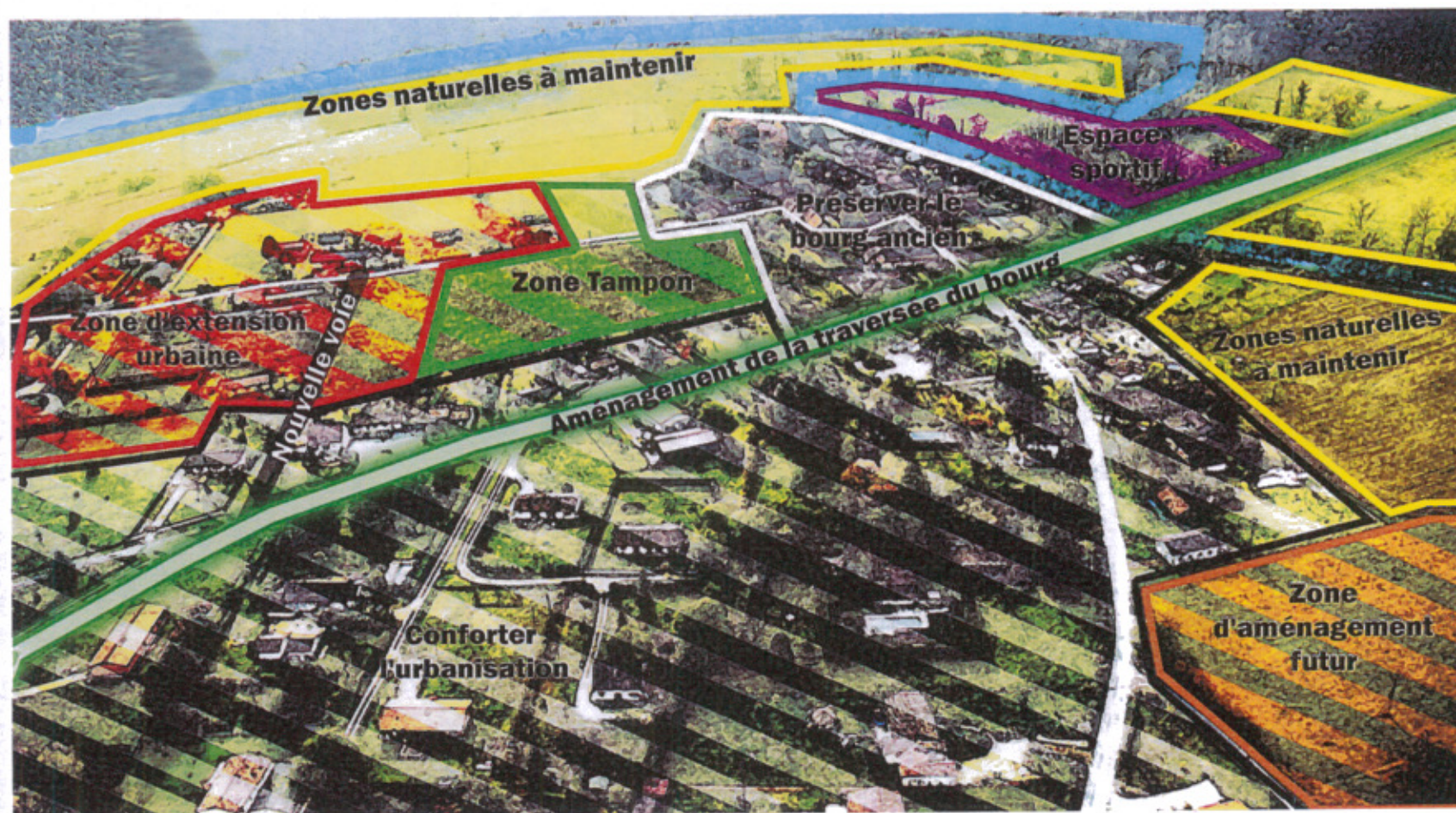
Le bourg se décompose en plusieurs secteurs aux identités variées : un cœur de bourg ancien à haute qualité patrimoniale, une extension urbaine récente au Nord au détriment progressif d'espaces agricoles, un autre espace (situé à l'est) proche et en même temps nettement différencié du Bourg proposant des disponibilités intéressantes.

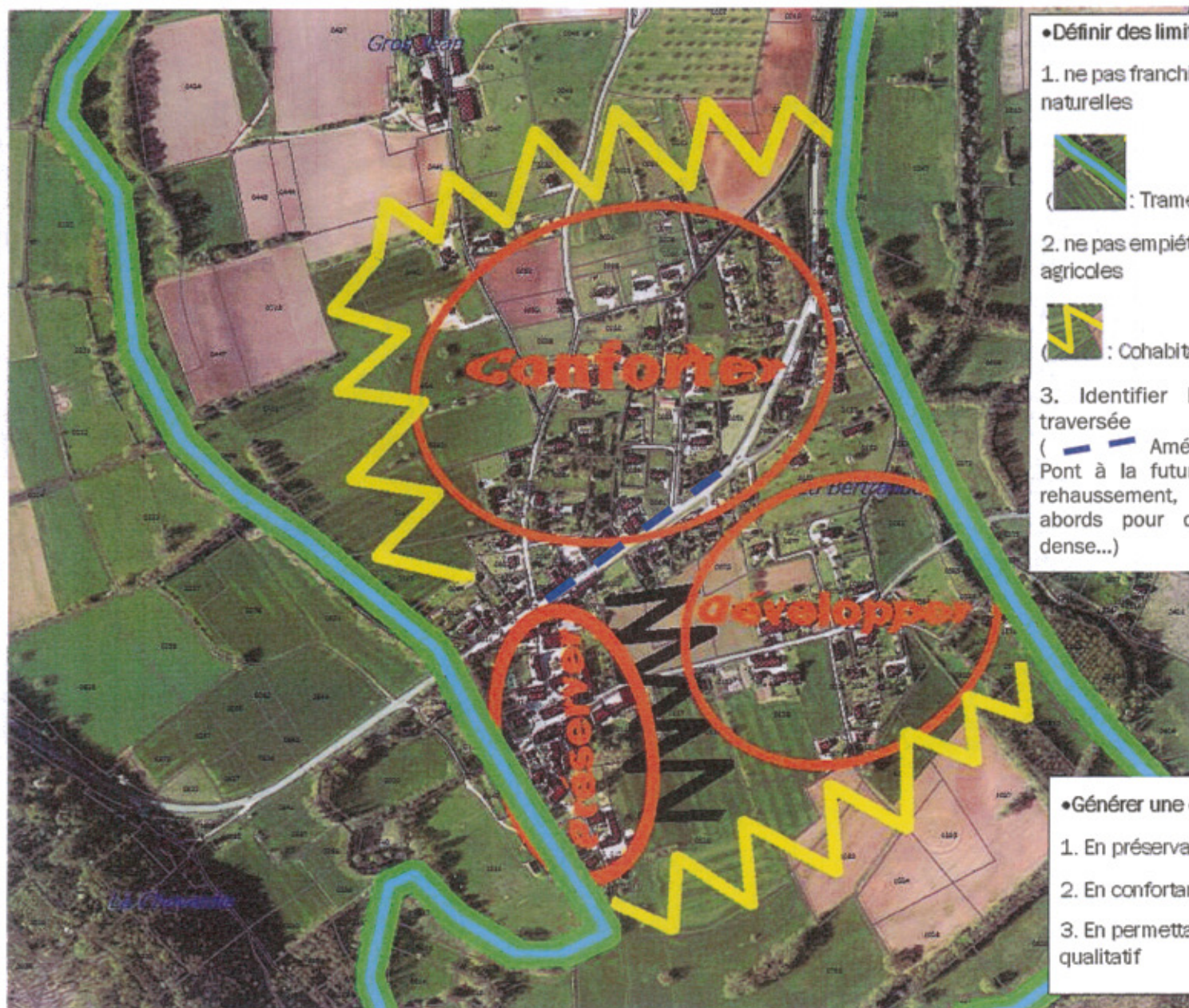
OBJECTIFS : REDEFINIR LES LIMITES DU BOURG

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT COHERENT

MAILLER LES DIFFERENTS ESPACES

DIVERSIFIER ET CENTRALISER L'OFFRE





• Définir des limites claires au Bourg :

1. ne pas franchir les limites naturelles



(: Trame bleue et verte)

2. ne pas empiéter sur les espaces agricoles



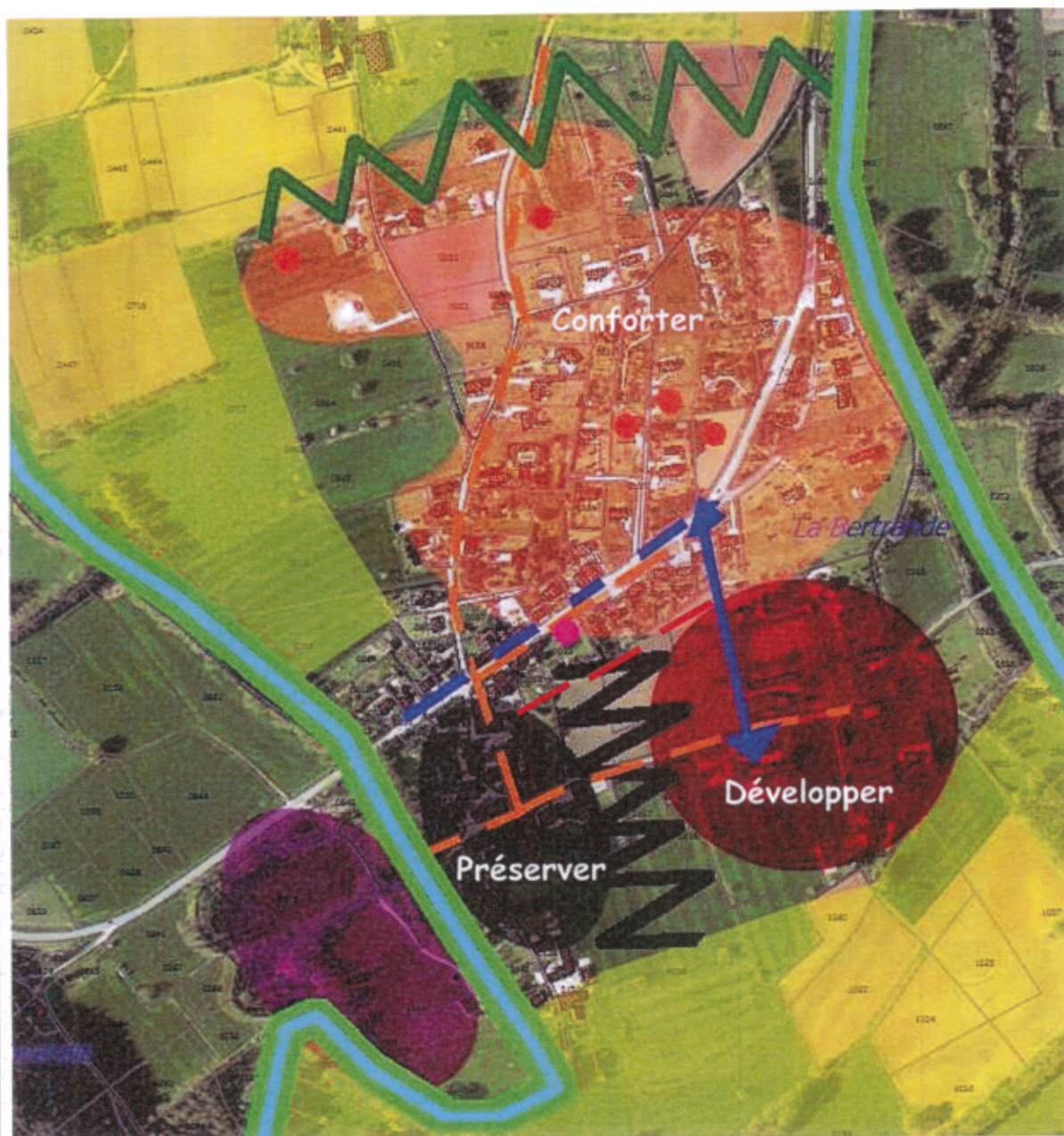
(: Cohabitation des usages)

3. Identifier le bourg dans sa traversée

(— Aménager la traversée du Pont à la future voie: signalétique, rehaussement, végétalisation des abords pour créer un front plus dense...)

• Générer une évolution cohérente :

1. En préservant le bourg ancien
2. En confortant l'urbanisation récente
3. En permettant un développement qualitatif



•Lier :

1. Renforcer la place du piéton dans les liaisons existantes



(: Usage partagé



(: Sécuriser la traversée)

2. Désenclaver



(: Création d'une nouvelle voie)

(: Création d'une contre-allée piétonne

•Diversifier :

1. En valorisant les équipements :

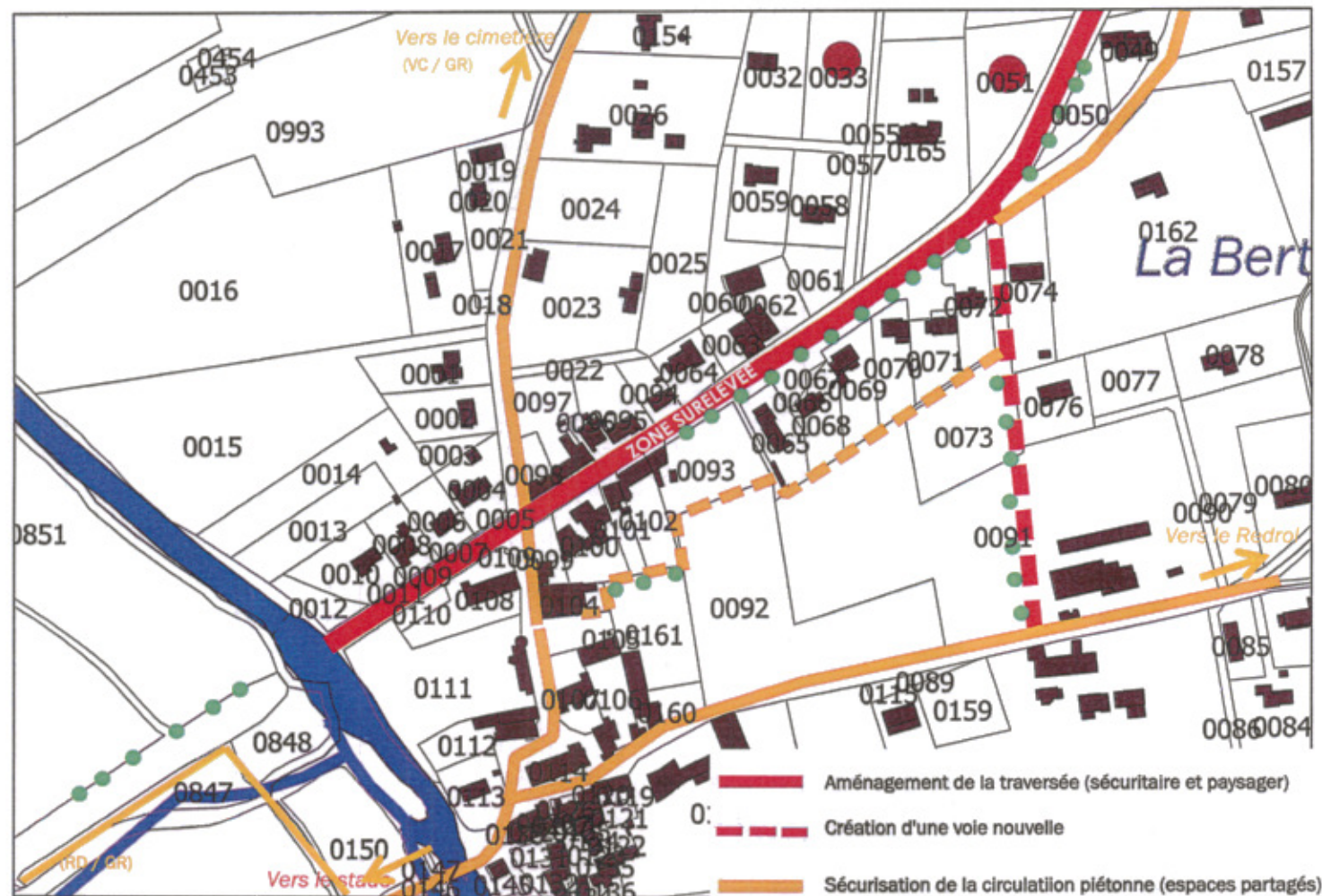


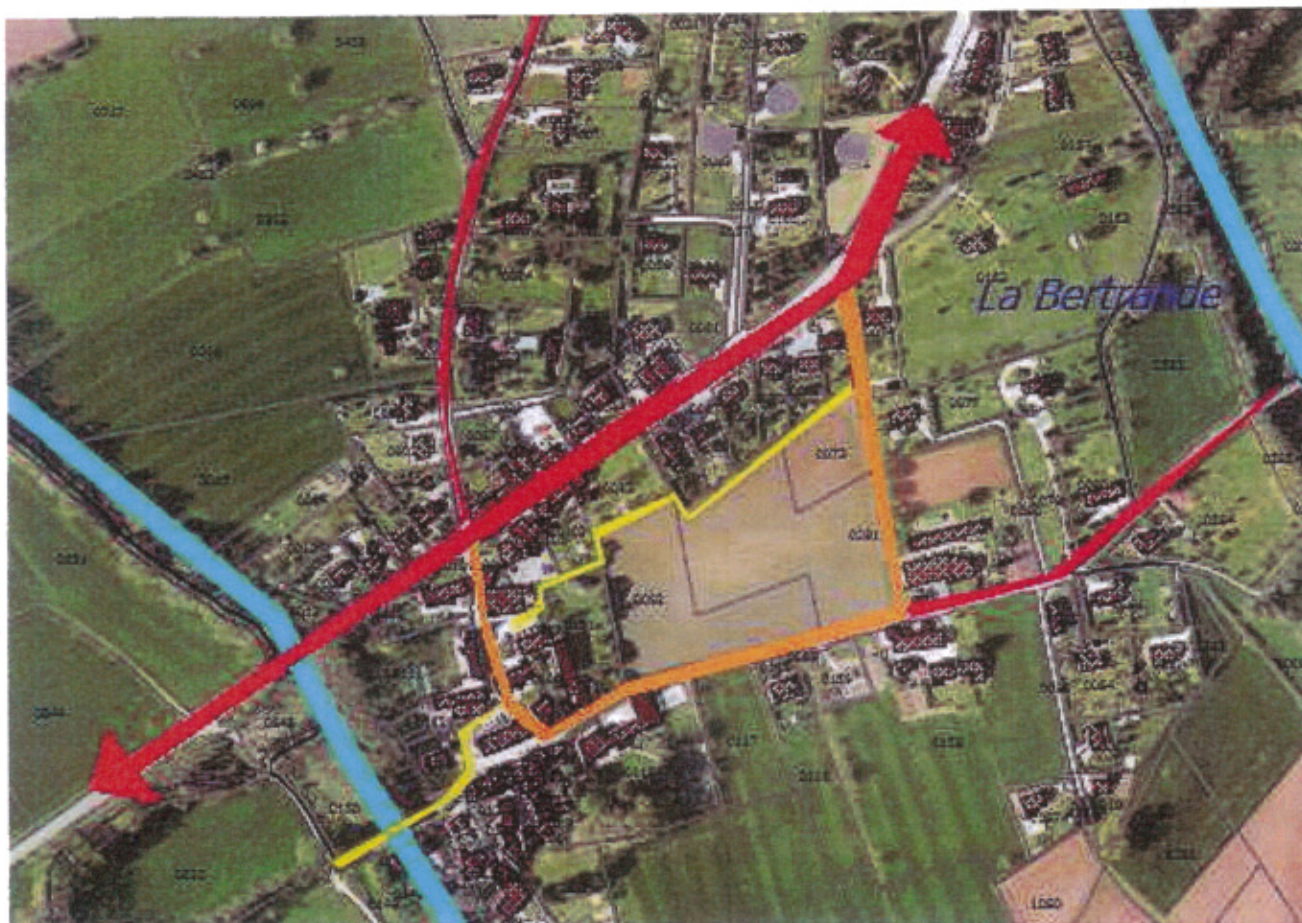
(: lieu de vie et de loisirs)

2. En prolongeant les équipements



(: Projet de future mairie)





- Voies à double sens de circulation
- Voies à sens unique de circulation
- Voies piétonnes

Aménagement du bourg : Principe de circulations

Le bourg se trouve au cœur du projet : espace privilégié d'urbanisation, espace privilégié d'implantation de commerces et services de proximité, espace privilégié de développement des équipements publics, espace privilégié d'expression du lien social.

Il représente le cœur géographique de la commune mais aussi son cœur de vie et son cœur de patrimoine et d'histoire...

L'enjeu est donc de le conforter dans ce rôle en en faisant le secteur privilégié d'urbanisation tout en préservant ses caractéristiques intrinsèques. Il apparaît donc essentiel de préserver le cœur de bourg : pas d'urbanisation nouvelle, limitation de la circulation automobile, développement de la circulation piétonne pour favoriser le lien social et les manifestations.

La finalisation de son extension récente au Nord permet ainsi de stopper la consommation des espaces agricoles.

Le développement de sa partie Est (voir OAP ci-après : le Bourg / La Bertrande) permet d'assurer son développement (densification, intégration architecturale forte, mixité : parcelles réduites, possibilité de locatif...) tout en le distinguant du bourg ancien par une coupure spatiale forte (espace cultivé existant maintenu). Les espaces agricoles attenants ou au cœur du bourg sont protégés (en zone A pour les espaces adjacents / identifiés comme espaces cultivés à préserver au titre de l'article L.123-1-5-9° pour les espaces agricoles au cœur du bourg) car ils participent à l'identité du lieu.

Afin de lier ces espaces en tant que composantes du bourg, il est important :

- de sécuriser la traversée du bourg (RD) par une signalétique adaptée, un rehaussement éventuel de la chaussée, la végétalisation des abords pour créer un front plus dense... L'enjeu de ces actions étant d'identifier plus clairement la traversée du bourg à visée identitaire mais aussi sécuritaire (ralentissement de la circulation). Un projet opérationnel du Conseil Général est en cours de production.

- rendre visible et accessible les circulations piétonnes existantes (signalétiques et végétalisation notamment) et de les compléter par la création d'une contre-allée piétonne (parallèle à la RD au-delà du premier rang d'habitation, aux normes d'accès pour les personnes à mobilité réduite)

- de réorganiser la circulation : par le biais d'une nouvelle voie de circulation, il sera possible de mettre en place une circulation à sens unique dans le vieux bourg, le délestant ainsi d'une partie du trafic. Il sera également possible de fermer le bourg à toute circulation lors d'organisation de manifestations.

Le développement ainsi défini permet de préserver l'identité du bourg et donc celle de la commune tout permettant une croissance intégrée qui favorise l'animation et la vie communale.

2- ORIENTATION DE PETIT ROGNAC



SITUATION

Cet espace constitue un délaissé rural : il est partiellement urbanisé, il est en contact avec l'urbanisation existante sur la commune limitrophe de Bassillac, et la vocation agricole n'y est que résiduelle (à contrario des espaces situés plus à l'Est qui eux conservent leur totale vocation agricole).

OBJECTIF : REQUALIFIER UN ESPACE DELAISSE EN CREANT UN HAMEAU INTEGRE

L'enjeu est donc de créer une réelle identité à ce secteur (peu qualitatif à l'heure actuelle) marquant symboliquement l'entrée sur le territoire communal tout en minimisant l'impact de cet aménagement sur l'équilibre écologique et paysager du lieu et en préservant complètement la vocation agricole de la plaine. Le long de l'axe viaire, les constructions nouvelles sont interdites : il y est cependant possible d'intervenir sur les constructions existantes. Seuls les espaces situés en retrait sont potentiellement constructibles sous réserve d'un aménagement global de qualité et à haute valeur environnemental et de préservation des arbres existants.

<p>Principes constructifs</p> <p>Obligation à une performance thermique : les bâtiments à usage d'habitation doivent être à énergie positive</p> <p>Orienter les Principes constructifs :</p> <ul style="list-style-type: none">- Technique de maisons paille- Technique ossature bois ou poteau poutre- Technique terre- Technique pierre- Toitures végétalisées- Matériaux écologiques issus de ressources locales et de filières durables <p>Prioriser l'usage d'énergies renouvelables</p> <p>Exposition plein sud pour un ensoleillement maximal</p>	<p>Principes Paysagers :</p> <p>Haies mixtes d'essences locales uniquement</p> <p>Espaces verts : 60% de la parcelle</p> <p>Zone tampon par rapport à RD5 (recul obligatoire de 30 mètres par rapport à la RD5 pour l'implantation des futures constructions)</p> <p>Maintien obligatoire des arbres existants</p> <p>Rideau végétal en pourtour de la zone à maintenir et à poursuivre</p> <p>Espace Boisé Classé à maintenir ou à créer en limite Ouest de la zone pour assurer une intégration paysagère</p>
<p>Principes environnementaux</p> <p>Obligation de récupérer et réutiliser les eaux pluviales</p> <p>Absorption des eaux pluviales sur le domaine collectif par noues végétalisées le long de la voie</p> <p>Compost collectif ou individuel obligatoire</p> <p>Espèces végétales locales uniquement</p> <p>Assainissement semi-collectif (microstation)</p>	<p>Principes d'accès :</p> <p>Un accès unique sécurisé sur RD5</p> <p>Végétalisation et partage de la voirie (pour ne pas donner au cœur du hameau la priorité à la voiture)</p> <p>Création d'une liaison piétonne vers La Roquette : présence transports collectifs</p> <p>Extension des chemins de randonnées existants afin de connecter le hameau à ceux de Blanzac et Laborde.</p>

PROGRAMMATION :

Aménagement d'ensemble :
1 tranche

Défense incendie :

A renforcer (présence d'un poteau sur la RD5 au carrefour de Laborde, réseau AEP en suffisance pour un nouveau poteau)

Voirie : Desserte interne à créer

AEP : Suffisant (La zone se situe à proximité directe de la canalisation de diamètre 200 située le long de la RD5)

Electricité : Suffisant (la zone est facilement raccordable : ligne moyenne tension jouxtant la zone et présence d'un poste public de transformation sur la RD5 à l'angle Nord-Est de la zone)

Assainissement : Microcollectif, à créer

Prévisionnel : Densité moyenne 5 lgts/ha
Soit 7 à 10 logements potentiels sur les espaces disponibles

Echéance :
Court ou moyen terme

PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Les constructions existantes pourront faire l'objet de réhabilitation, de changement de destination et d'extension afin d'assurer leur pérennité. Cependant aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans la zone non aedificandi (uniquement intervention sur le bâti existant).

Sur le reste de la zone le maintien des arbres existants et la plantation est obligatoire, l'aménagement de la zone et les futures constructions devront s'inscrire dans une démarche de qualité environnementale et d'intégration paysagère forte.

3- ORIENTATION DE LAUTERIE



SITUATION

Cet espace se situe en continuité de la zone de développement pavillonnaire des Grèzes. L'urbanisation de cet espace est partielle. Ses limites sont clairement définies au Nord par le chemin et à l'Ouest par les boisements. La ligne haute tension longe la zone à l'Est.

OBJECTIF : INTEGRER L'URBANISATION FUTURE

L'enjeu est de finaliser l'urbanisation du secteur qui a perdu son caractère naturel. L'objectif est d'optimiser la consommation de l'espace en évitant une multiplication des accès individuels. Cette orientation d'aménagement vise donc à générer une urbanisation qui s'intègre au mieux et marque la transition avec les espaces naturels.

<p>Principes constructifs</p> <p>Obligation d'avoir une unité architecturale sur la zone</p> <p>Recul obligatoire de 30 mètres par rapport aux limites Nord et Ouest de la zone pour l'implantation des futures constructions : de façon à recentrer le bâti et créer une transition douce avec les espaces naturels avoisinants</p> <p>Assainissement individuel (parcelles environ 2000 m²)</p> <p>Regrouper les constructions en coeur de zone autour d'une placette afin de recréer la configuration traditionnelle du hameau et conserver les espaces disponibles d'un seul tenant (pas d'implantation au « milieu » des parcelles)</p>	<p>Principes Paysagers :</p> <p>Plantations d'arbres de haute tige obligatoires : pour une meilleure intégration du bâti</p> <p>Haies mixtes</p> <p>Espaces verts : 60% de la parcelle</p> <p>Maintenir et poursuivre le rideau végétal en pourtour de la zone</p> <p>Maintenir coupure d'urbanisation avec Lauterie à l'Ouest</p> <p>Maintien d'un corridor naturel à l'Est (présence de la ligne Haute Tension)</p>
<p>Principes environnementaux</p> <p>Obligation de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle</p> <p>Espèces végétales locales uniquement dans les espaces visibles depuis l'espace publics</p>	<p>Principes d'accès :</p> <p>Création d'un nouvel accès unique sur la VC (desservant plusieurs lots)</p> <p>Possibilité de créer un accès supplémentaire par le Nord-Est de la zone</p> <p>Piéton : prévoir une circulation piétonne pour relier au chemin de randonnée</p>

PROGRAMMATION :

Aménagement d'ensemble :
1 tranche

Défense incendie :

A renforcer (présence d'un poteau au Sud de la zone à l'ancienne usine, programmation d'une bâche au Nord de la zone, à Lauterie Haute)

Voirie : Desserte interne à créer

AEP : Suffisant (diamètre 63 au Sud / diamètre 63 au Nord de la zone / diamètre 40 le long de VC, compte tenu des capacités générées par la zone, le réseau actuel peut répondre aux besoins)

Electricité : Suffisant (la zone est facilement raccordable : ligne HTA souterraine jouxtant la zone et présence d'un poste public de transformation sur la voie communale à l'angle Sud-Est de la zone)

Assainissement : Individuel

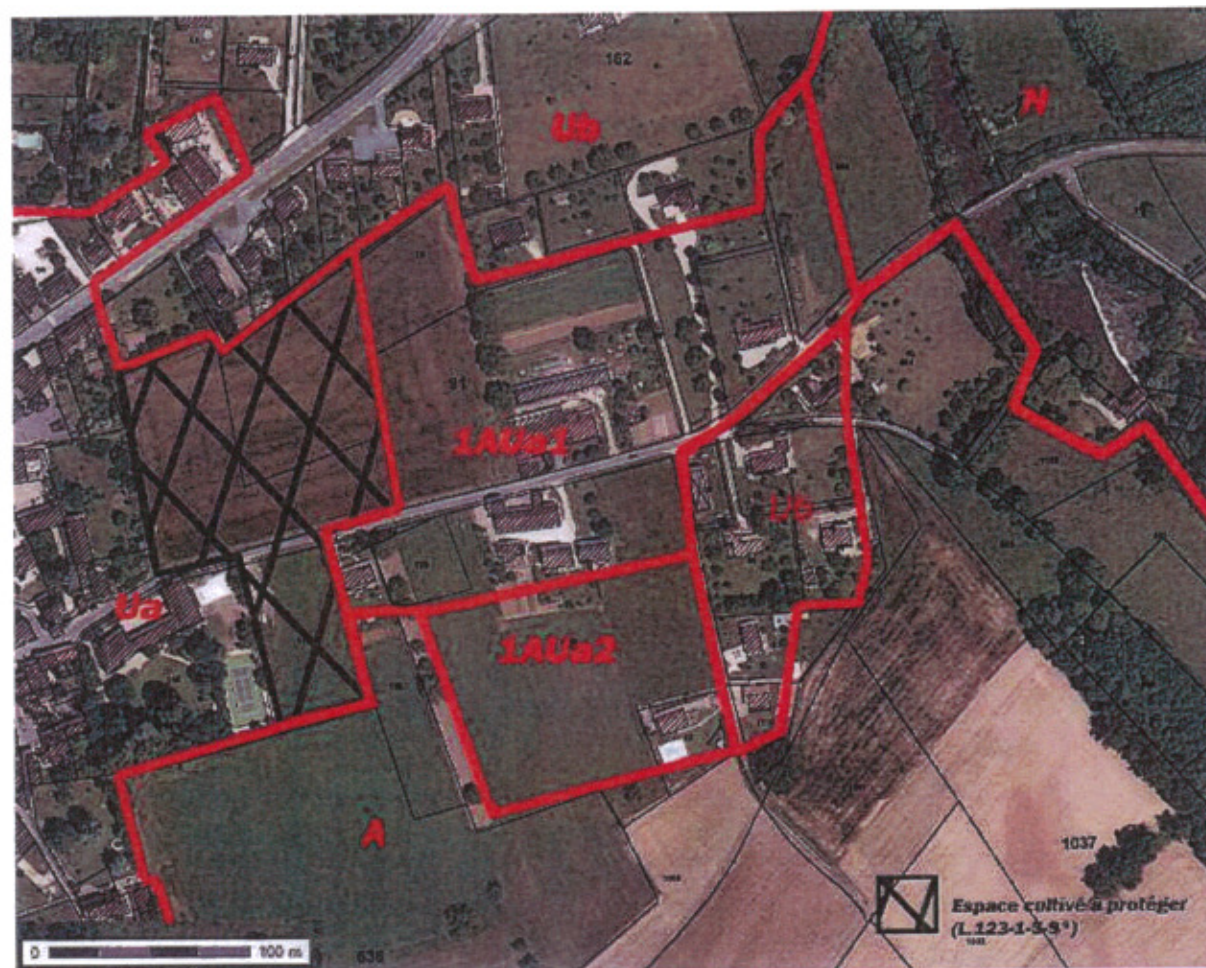
Prévisionnel : Densité moyenne 5 lgts/ha
Soit 3 à 5 logements potentiels sur les espaces disponibles (moyenne 2000 m²)

Echéance :
Court ou moyen terme

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



4- ORIENTATION LE BOURG/ LA BERTRANDE



SITUATION

La zone de la Bertrand se situe à proximité immédiate du vieux bourg. Pourtant ces deux espaces sont physiquement séparés par une terre agricole qui permet ainsi la préservation du bourg ancien et génère une réelle distinction entre les espaces. La zone est partiellement bâtie.

OBJECTIF : DEVELOPPER LE BOURG

Cette zone est à portée de piéton du bourg et de ses équipements actuels et futurs (assainissement collectif en projet). Elle est le secteur préférentiel pour le développement du bourg car elle propose des disponibilités sans risque de porter atteinte au caractère patrimonial du bourg ancien. Elle est incluse dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments historique, ce qui implique une urbanisation future de qualité afin de créer une entrée de bourg harmonieuse, densifiée et équipée.

<p>Principes constructifs</p> <p>Générer une forme urbaine →relativement dense avec la construction d'ensemble pouvant comporter deux à trois logements en mitoyenneté. →inspirée d'une architecture traditionnelle : Composition des bâtiments inspirée de la typologie des longères périgourdines (en 1AUa1) ou mêlant la typologie des longères et celle des séchoirs à tabac (1AUa2) (chaque bâtiment étant constitué de 2 ou 3 logements mitoyens)</p> <p>Forte intégration architecturale : perception depuis l'espace public prédominante dans l'élaboration du projet.</p>	<p>Principes Paysagers :</p> <p>Maintien des arbres existants et plantation de nouveaux</p> <p>Haies mixtes</p> <p>Espaces verts : 60% de la parcelle</p> <p>Maintenir et poursuivre le rideau végétal en pourtour de la zone</p> <p>Maintenir la zone tampon entre ce secteur et bourg ancien (préserver un espace agricole, protéger et valoriser le bourg ancien)</p>
<p>Principes environnementaux</p> <p>Incitation de récupérer les eaux pluviales</p> <p>Espèces végétales locales dans les zones visibles depuis l'espace public</p> <p>Constructible sous réserve de l'assainissement collectif (Assainissement collectif prévu dans la première tranche du projet soit d'ici 2020)</p>	<p>Principes d'accès :</p> <p>Création d'une nouvelle voie entre le RD45 et la RD45E : voie structurante à l'échelle du bourg dans son ensemble et voie de desserte pour les futures constructions</p> <p>Alignement d'arbres le long de la voirie nouvelle</p> <p>Créer un maillage piétonnier distinct de la RD5 (accès existants) permettant de relier la future zone d'urbanisation aux équipements existants (comme la salle des fêtes ou la mairie) et futurs (comme l'équipement prévu à l'emplacement réservé 5)</p>

PROGRAMMATION :

Aménagement :

1AUa1 : Possibilité d'aménager en 3 tranches successives (au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, notamment voie structurante et assainissement collectif) dans le respect des principes d'aménagement définis ci-après

1AUa2 : Projet d'aménagement d'ensemble dans le respect des principes d'aménagement définis ci-après, avec possibilité d'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux

Défense incendie :

A renforcer (présence de poteaux dans le bourg ancien, qui nécessite d'être complété par la création d'un poteau à l'intersection de la RD5E et de la future voie pour couvrir intégralement la zone, réseau AEP en capacité)

Voirie :

Voie structurante : à créer

Desserte interne : à créer

AEP :

Suffisant (La zone est traversée par la canalisation de diamètre 200 située le long de la RD5E)

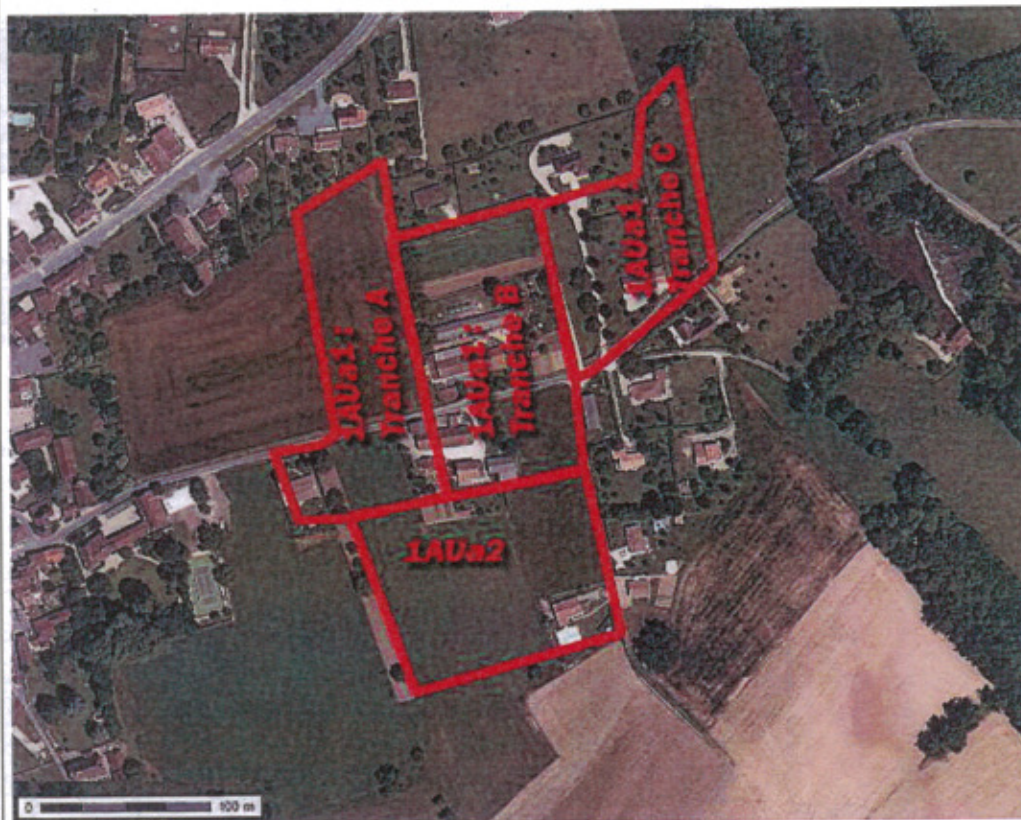
Electricité :

Suffisant (Présence d'un poste public de transformation à l'Ouest de la zone dans le bourg et d'un autre à l'Est de la zone, au niveau du pont de la Prade, la zone est donc facilement raccordable)

Assainissement :

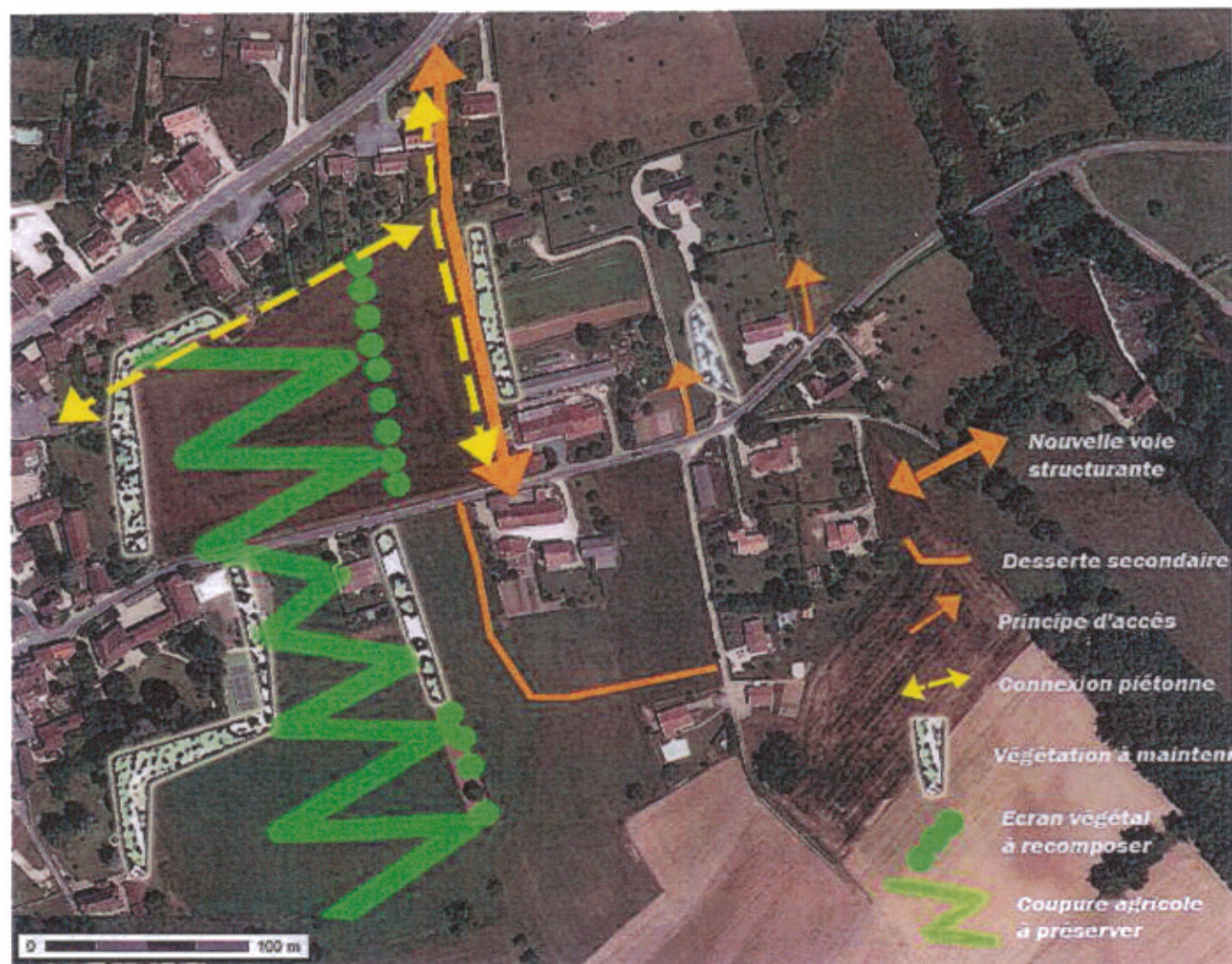
Collectif : à créer (la zone se situe à proximité directe de la future station d'épuration à laquelle elle pourra donc facilement et rapidement se raccorder : Tranche prévisionnelle n°1)

Prévisionnel : Densité moyenne 10 lgts/ha, soit 20 à 30 logements potentiels sur les espaces disponibles



Echéance : Court terme en 1AUa1
Moyen terme en 1AUa2

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BATI

ET

EXEMPLE DE TYPOLOGIE DU BATI

(à titre informatif)



Exemple à titre informatif d'implantation avec une architecture intégrée (densité générée par la typologie, chaque bâtiment pouvant intégrer plusieurs logements mitoyens)



Longère périgourdine en Rez-de-Chaussée avec Combles aménagés (pouvant générer plusieurs logements en mitoyenneté)



Exemple de construction à usage d'habitation inspirée des séchoirs à tabac périgourdiens (et pouvant générer plusieurs logements en mitoyenneté)



SYNTHESE DES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le tableau ci-dessous représente l'ordre prévisionnel et indicatif de priorité d'urbanisation des zones en fonction de la réalisation des aménagements nécessaires. Ce prévisionnel peut être modifié en fonction des opportunités et des imprévus. Il n'a qu'un rôle informatif.

Zone	Capacité logements	Réseaux	Capacité à mobiliser le foncier	Enjeux
1AUa1 Le Bourg La Bertrande	10 à 15	Electricité : OK Eau : OK Assainissement : Collectif, A créer DI : A renforcer Voirie de desserte : A créer	Projet envisageable à court terme (sous réserve du réseau d'assainissement prévu pour 2020, urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone),	→ Développer et recentrer le bourg, → Densifier pour minimiser la consommation des espaces → Optimiser les réseaux → Créer une entrée de bourg à haute qualité architecturale
1AUb1 Petit Rognac	7 à 10	Electricité : OK Eau : OK Assainissement : Microcollectif à créer DI : A renforcer Voirie de desserte interne : A créer	Projet envisageable à court ou moyen terme	→ Recomposer un espace délaissé → Requalifier entrée sur commune → Créer un hameau à haute qualité environnementale
1AUa2 Le Bourg La Bertrande	10 à 15	Electricité : OK Eau : OK Assainissement : Collectif, A créer DI : A renforcer Voirie de desserte : A créer	Projet envisageable à moyen terme,	→ Développer et recentrer le bourg, → Densifier pour minimiser la consommation des espaces et Optimiser les réseaux → Créer une entrée de bourg à haute qualité architecturale (plus souple qu'en 1AUa1 compte tenu du recul)
1AUa Lauterie	3 à 5	Electricité : OK Eau : Suffisant Assainissement : Individuel DI : A renforcer Voirie de desserte : A créer	Projet envisageable à moyen ou long terme.	→ Finaliser l'urbanisation de ce secteur attractif → Créer une transition avec les espaces naturels