



Groupe
DEJANTE INFRASUD

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

DONZENAC

Modification n°1 du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(Juin 2021)

Sommaire

1	Informations règlementaires	5
2	Présentation des secteurs d'études	6
3	OAP 1 : Le Bouchailloux	8
3.1	Description du site	8
3.2	Schéma de principes de l'OAP	10
3.3	Principes d'aménagement	11
3.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	11
3.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	11
3.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	11
4	OAP 2 : Le Bouchailloux – Impasse du Chabrol	13
4.1	Description du site	13
4.2	Schéma de principes de l'OAP	15
4.3	Principes d'aménagement	16
4.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	16
4.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	16
4.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	16
5	OAP 3 : ZA d'Escudier-Sud (issue de la révision allégée n°5 du PLU)	18
5.1	Description du site	18
5.2	Schéma de principes de l'OAP	21
5.3	Principes d'aménagement	22
5.3.1	Orientation 1 : création d'un accès à partir de la RD 920	22
5.3.2	Orientation 2 : l'anticipation de l'arrivée de la zone	22
5.3.3	Orientation 3 : la prise en compte des habitations	22
5.3.4	Orientation 4 : insertion du projet dans son contexte paysager	22
6	OAP 4 : ZA Ussac-Donzenac	23
6.1	Description du site	23
6.2	Schéma de principes de l'OAP	28
6.3	Principes d'aménagement	29
6.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	29
6.3.2	La mixité fonctionnelle	29
6.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	29
7	OAP 5 : Bourgeolles	31
7.1	Description du site	31

7.2	Schéma de principes de l'OAP	33
7.3	Principes d'aménagement	34
7.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	34
7.3.2	La mixité fonctionnelle	34
7.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	35

1 Informations réglementaires

L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

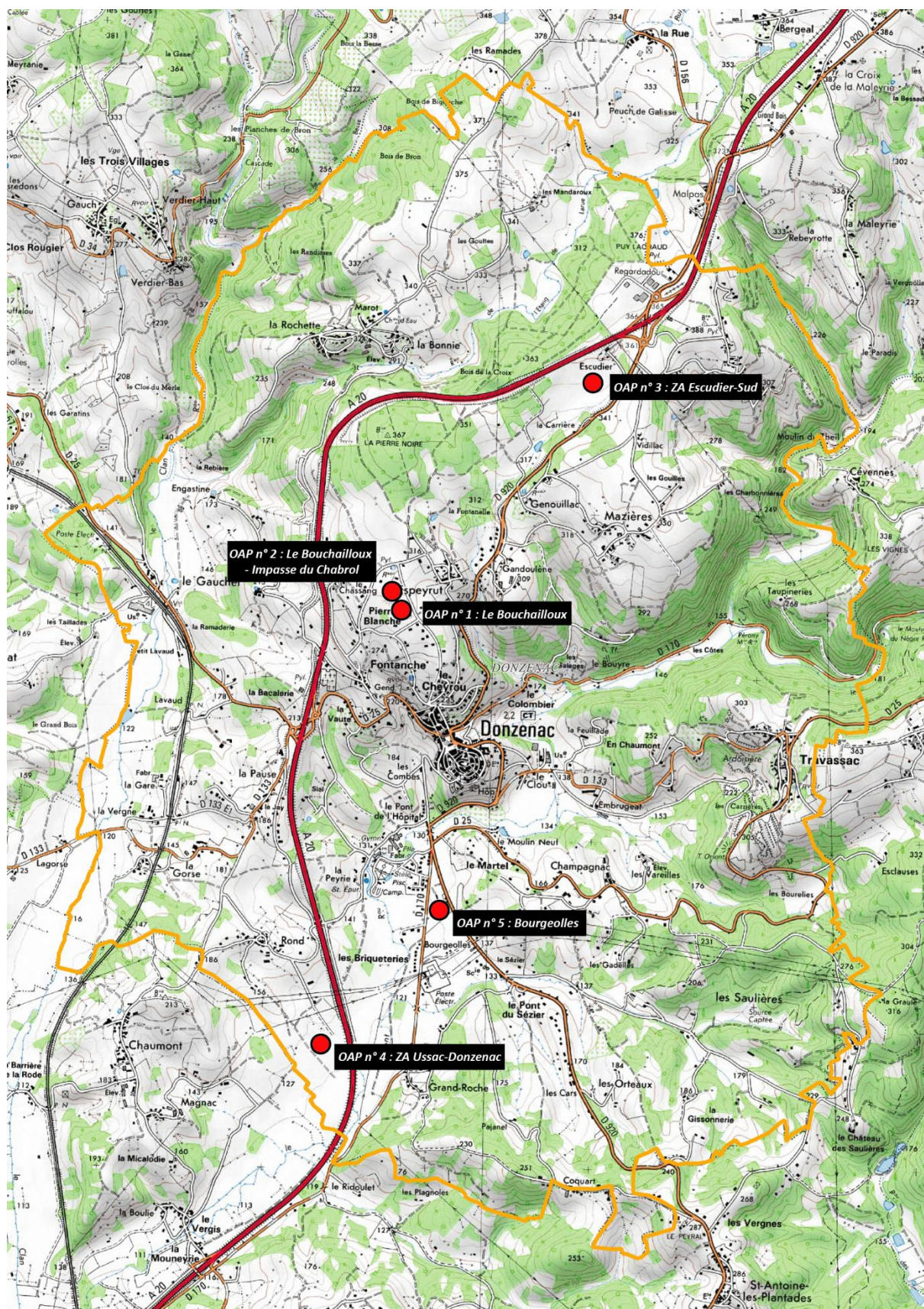
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

2 Présentation des secteurs d'études



5 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées sur la commune de Donzenac.

A travers 2 d'entre elles, il s'agit d'accueillir une partie des besoins en logements qui ont été définis dans le PADD.

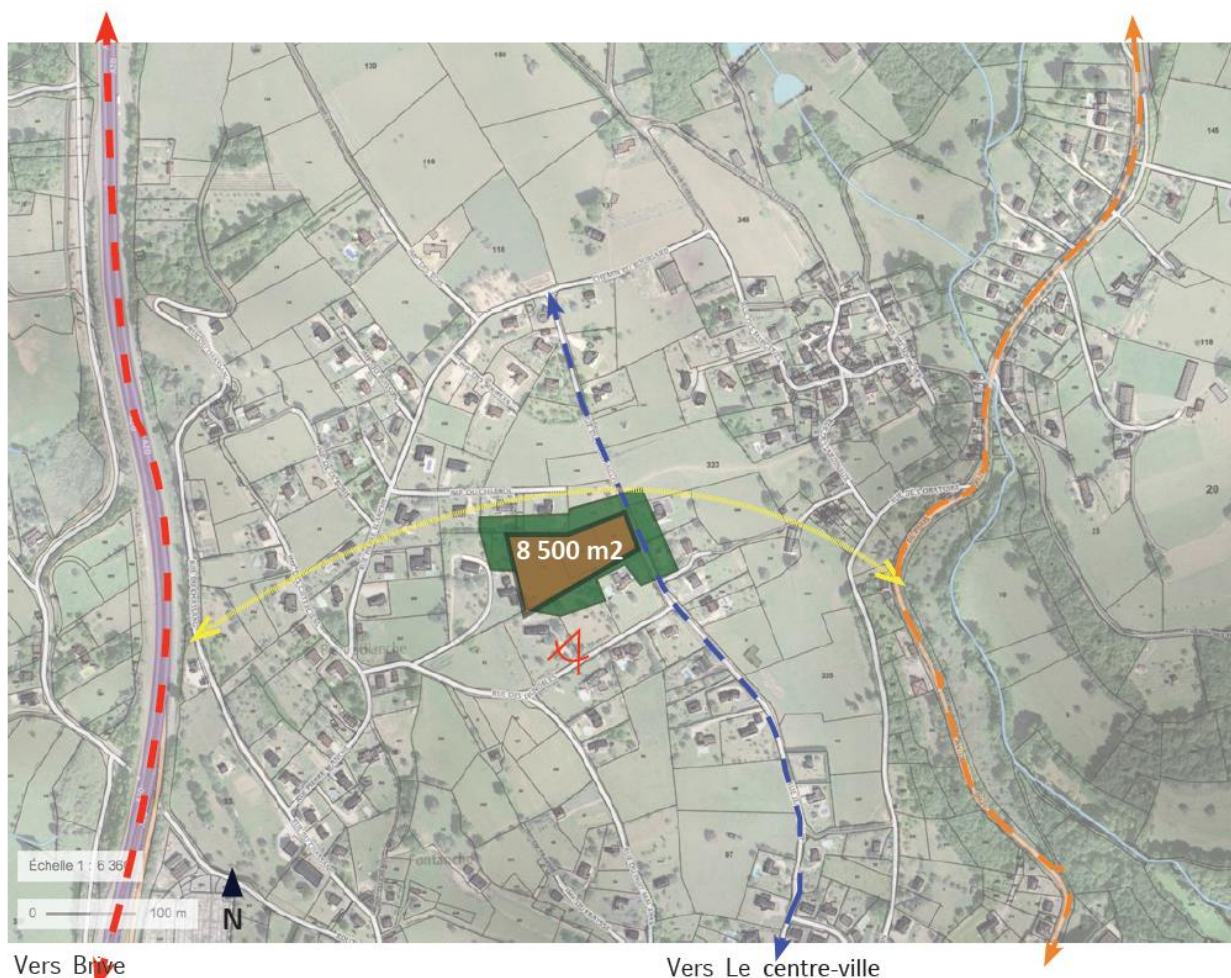
Trois OAP sont destinées à la réalisation de zones d'activités économiques (OAP 3 : Zone d'activités d'Escudier Sud, OAP 4 : Zone d'activités Ussac-Donzenac sur le secteur de Combes Longues et OAP 5 : Bourgeolles).

3 OAP 1 : Le Bouchailloux

3.1 Description du site

La zone 1AU du Bouchailloux au Nord du centre-bourg, sur un secteur ayant connu une forte urbanisation de type pavillonnaire.

Elle concerne les parcelles ZI 403, 404, 405 et 406, représentant une surface totale d'environ 8 500 m².



LÉGENDE CARTE :

Autoroute A 20	
Rue du Bouchailloux	
Avenue de Paris D920	
Parcelle de projet	
Vue ouverte vers le centre-ville et le bassin de Brive	
Espaces de jardins privés, zone visuelle tampon	
difficulté de continuité	

Il s'agit de terrains ayant fait l'objet d'une division en trois lots, « en drapeau ». L'objectif avec la mise en place de l'OAP est de redéfinir l'accès futur des constructions qui s'implanteront sur ces terrains, en favorisant également la densification.



Vue sur le secteur depuis la Rue du Bouchailloux

3.2 Schéma de principes de l'OAP

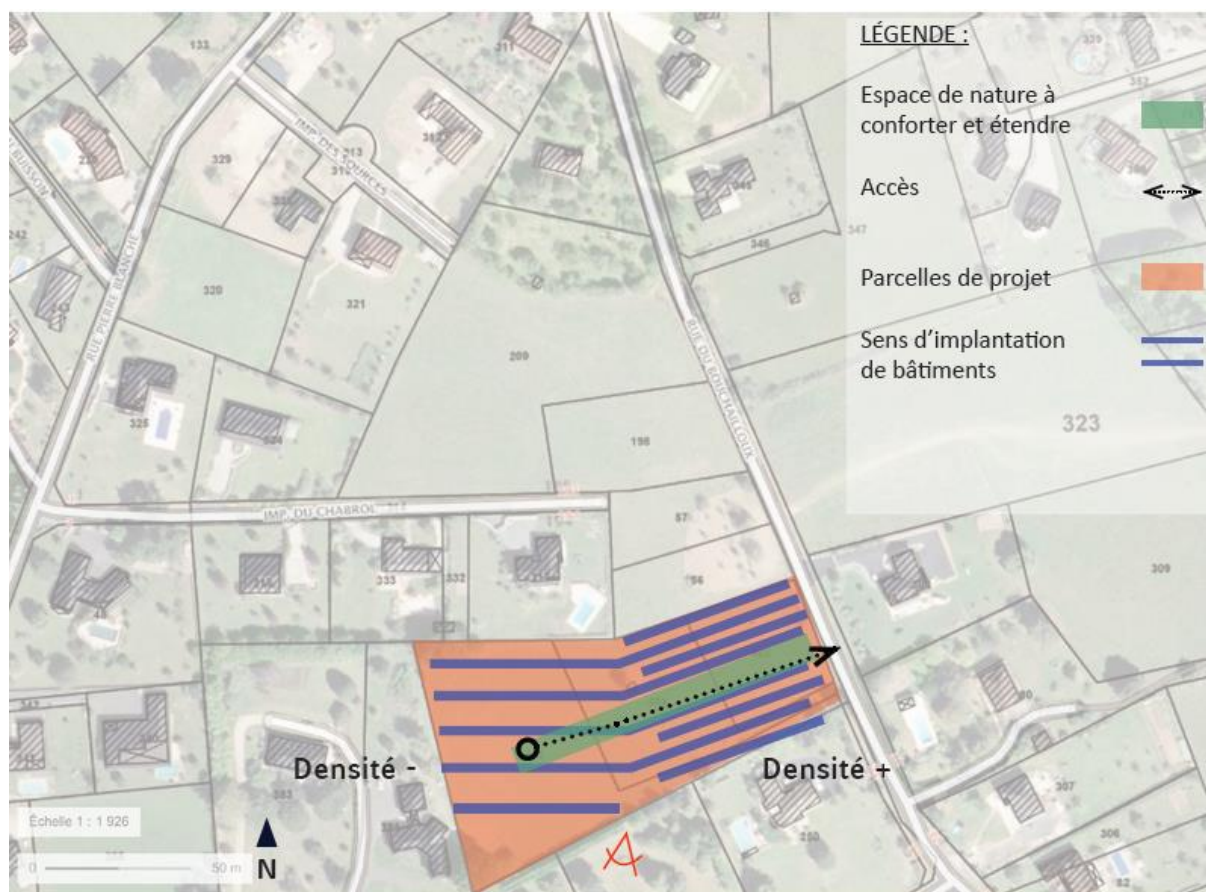


Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif

Végétation en limite de parcellaire et de la rue du Bouchailloux à préserver



3.3 Principes d'aménagement

3.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat. L'habitat groupé sera privilégié en entrée de secteur.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 10 logements devra être réalisé sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace. Un dégradé de densité des constructions devra être réalisé de l'Est vers l'Ouest du secteur.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

3.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

3.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Des espaces publics conviviaux pourront être aménagés sur le secteur tout comme des espaces verts de proximité, proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un seul accès au secteur sera prévu depuis la Rue du Bouchailloux.

Une voie en impasse viendra desservir l'ensemble des constructions de la zone. Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux et des plantations devront être prévus le long de cet axe.

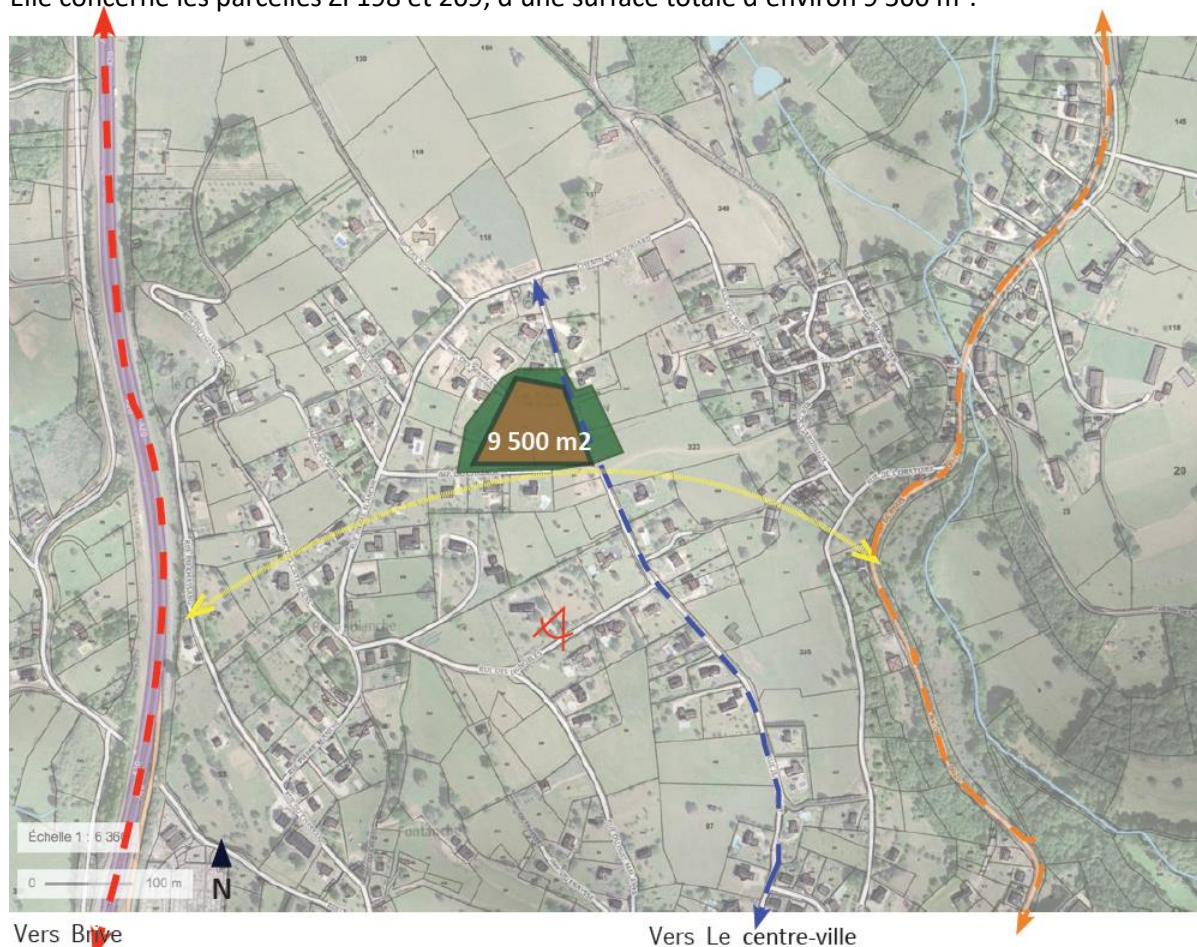
La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur.

4 OAP 2 : Le Bouchailloux – Impasse du Chabrol

4.1 Description du site

La zone 1AU se situe au Nord du secteur du Bouchailloux, le long de l'Impasse du Chabrol. Elle est également longée par la Rue du Bouchailloux à l'Est.

Elle concerne les parcelles ZI 198 et 209, d'une surface totale d'environ 9 500 m².



Vers Brive

Vers Le centre-ville

LÉGENDE CARTE :

Autoroute A 20



Rue du Bouchailloux



Avenue de Paris D920



Parcelle de projet



Vue ouverte vers le centre-ville et le bassin de Brive



Espaces de jardins privés, zone visuelle tampon



Absence de continuité



Ce secteur se situe au carrefour de deux voies en impasse, qu'il serait pertinent de relier à travers l'opération d'aménagement (Impasse du Chabrol au Sud et Impasse des Sources au Nord).

Des permis ont été délivrés au Sud de la zone. Les futures constructions seront desservies par la Rue du Bouchailloux. Ainsi, la partie Est de la zone 1AU pourrait poursuivre cet alignement de constructions.

La partie Nord du secteur est constituée d'éléments végétaux (haie, arbres) correspondant au jardin d'agrément de la maison situé au Nord.

Enfin, l'environnement est majoritairement bâti avec la présence de nombreuses maisons individuelles sur le pourtour de la zone, constituant une dent creuse.



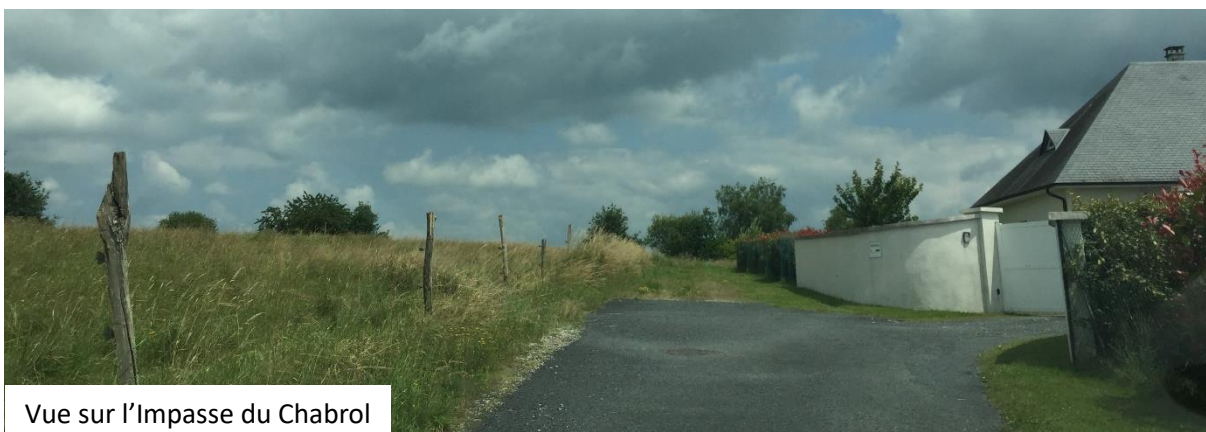
Vue sur le secteur et les constructions de l'Impasse des Sources



Vue sur la Rue du Bouchailloux



Vue sur le secteur et les constructions de l'Impasse du Chabrol



Vue sur l'Impasse du Chabrol

4.2 Schéma de principes de l'OAP

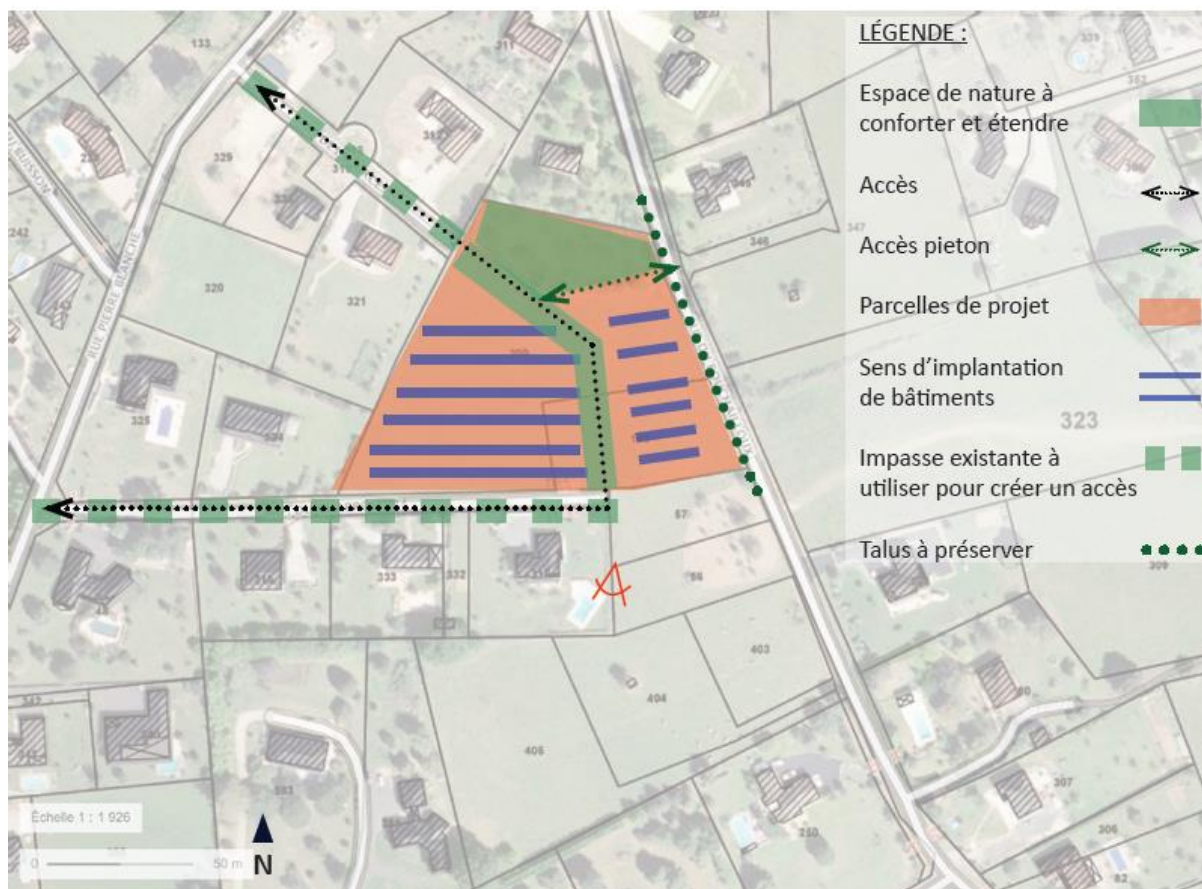


Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif

Espace de nature à conforter et étendre



4.3 Principes d'aménagement

4.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 9 logements sera réalisé sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

4.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

4.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

La partie Nord du secteur constituée par un espace vert devra être confortée. Il pourra notamment servir de base à la réalisation d'un espace public sur le secteur.

Le talus le long de la Rue du Bouchailloux devra être maintenu en l'état, en interdisant toute création d'accès.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Une voie de desserte sera créée sur le secteur venant desservir les constructions qui s'implanteront le long de cette voie. Elle devra relier l'Impasse des Sources à l'Impasse du Chabrol afin de créer un maillage entre ces voies. L'Impasse du Chabrol pourra également desservir des lots de manière directe.

La voie créée devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux et des plantations devront être prévus le long de ces axes.

Une perméabilité douce devra permettre de créer une continuité entre l'Est et l'Ouest du secteur du Bouchailloux. Elle se situera au Nord du secteur, en lien avec l'espace vert.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

5 OAP 3 : ZA d'Escudier-Sud (issue de la révision allégée n°5 du PLU)

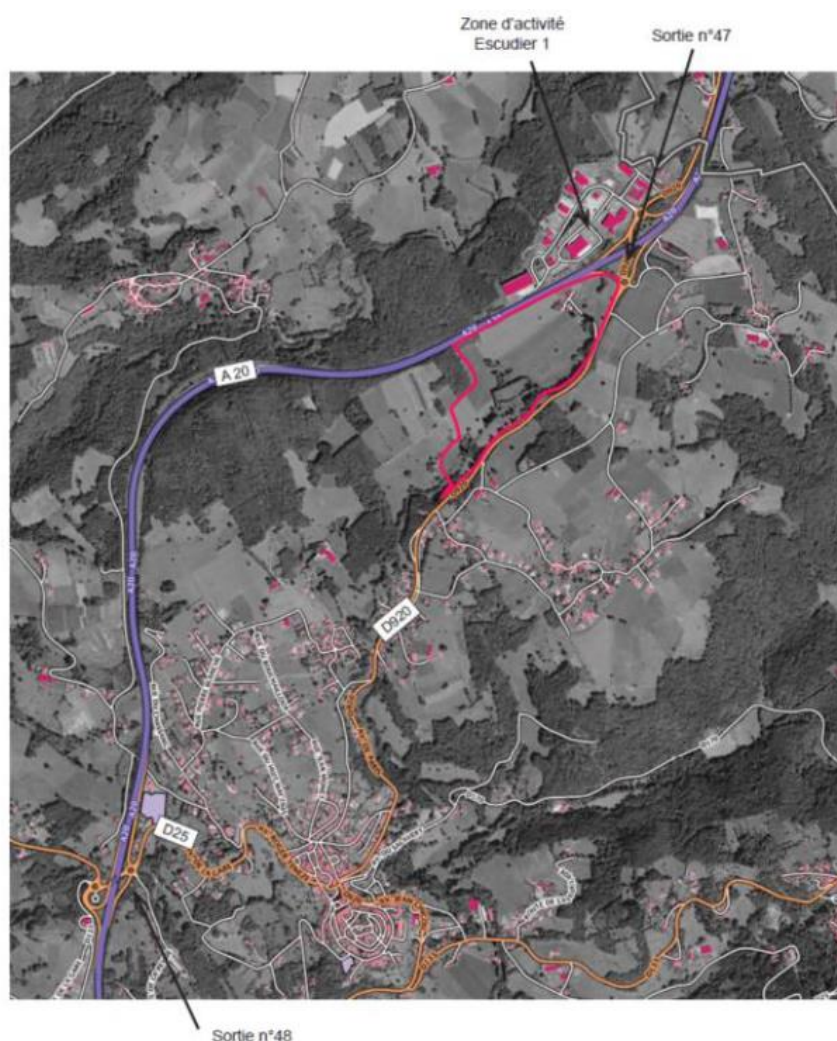
5.1 Description du site

Cette OAP est située sur la zone Ux sur le secteur d'Escudier. Elle représente une surface de 14,8 hectares. Elle est située le long de l'autoroute A20, face à la zone d'activités d'Escudier-Nord existante.

Les terrains concernés se situent à plus d'1 km du centre bourg et les villages les plus proches ne sont pas en prise directe de l'urbanisation. La zone et les terrains concernés sont éloignés des espaces urbains densifiés de la commune ainsi que des hameaux et villages ruraux structurants. Il existe un corps de ferme à proximité immédiate, à l'Est, revêtant une fonction d'habitat actuellement.

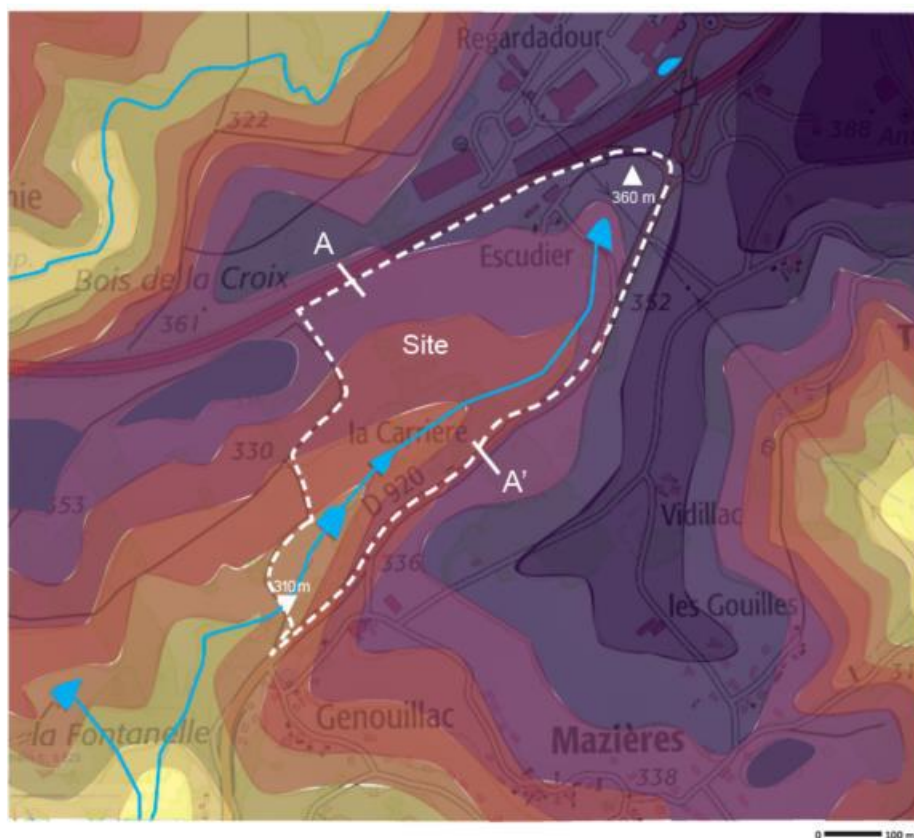
Autour du site, ce sont boisements et prairies qui composent un paysage de bocage. Au sud, de l'habitat pavillonnaire s'installe le long du réseau viaire.

L'accès au site s'effectue soit par la sortie n°47 de l'A20, au niveau de la zone d'activité Escudier 1, soit par la n°48 qui dessert le bourg de Donzenac et rejoint la parcelle par la RD 920. Pour entrer dans le site, deux accès sont existants : un chemin en impasse, au nord-est, qui dessert le corps de ferme et un chemin qui donne accès aux prairies, en limite parcellaire à l'ouest du site.

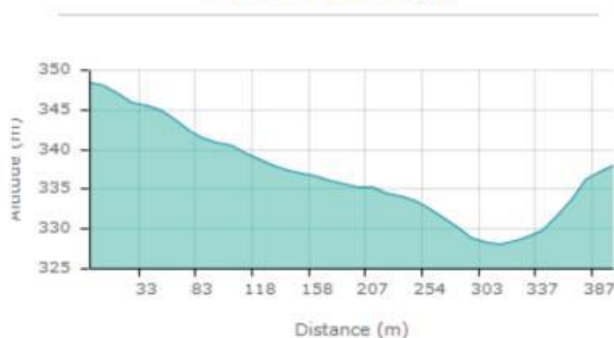


La topographie du site est marquée par une pente relativement régulière et des courbes de niveau, pour la plupart parallèles à l'autoroute. La partie basse des deux pentes dissymétrique est occupée par un ruisseau qui longe la RD 920.

Le paysage ouvert est constitué de champs et de prairies faonnées par l'activité agricole. Il est également marqué par des éléments ponctuels tels que deux mares, des haies bocagères et un corps de ferme.



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Coupe schématique de la topographie AA'

Le site est traversé par un cours d'eau en fond de talweg. Au nord-est, le point le plus haut est à environ 360 mètres, le point le plus bas, au sud-ouest est à environ 310 mètres d'altitude. La différence altimétrique au sein du site est ainsi de 50 mètres sur une distance de 1 kilomètre.

La coupe schématique transversale nous montre la forme en talweg du site, avec le cours d'eau en fond de vallon.



1-2 Vues sur les terrains en fond de zone au Sud

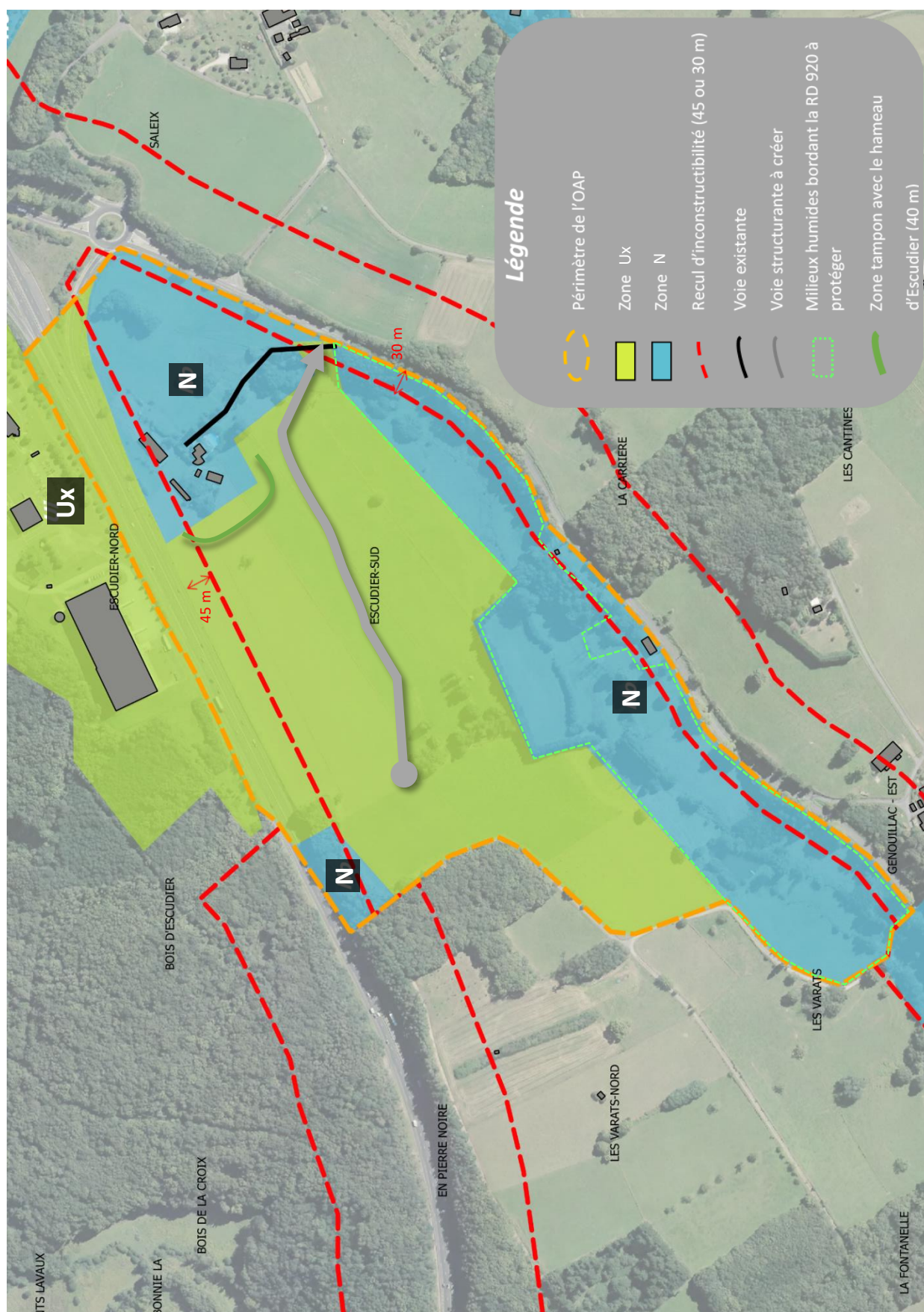


3-4 Vues sur la zone centrale des parcelles



5 -6 Vues sur la zone nord des terrains

5.2 Schéma de principes de l'OAP



5.3 Principes d'aménagement

5.3.1 Orientation 1 : création d'un accès à partir de la RD 920

Il est proposé d'établir une seule voie d'accès centrale réutilisant la sortie existante sur la RD 920 distribuant le parcellaire en totalité. Cette voirie jouxtera le chemin rural au Sud permettant une cohérence de cheminement piétonnier avec l'existant.

5.3.2 Orientation 2 : l'anticipation de l'arrivée de la zone

N'ayant pas de détail sur l'implantation des activités spécifiques, il est proposé de ne pas prédéfinir la division parcellaire et d'insertion des bâtiments laissant au futur permis d'aménager de tenir compte des projets.

5.3.3 Orientation 3 : la prise en compte des habitations

Il est proposé d'établir une zone tampon de 40 mètres entre les espaces actuellement d'habitation et la future zone d'activités économiques. Cette distance est mesurée depuis le bâtiment le plus proche du hameau de l'Escudier. Cette zone pourra être paysagée (plantations, gestion du pluvial, ...).

De plus, il est conservé l'espace Nord en zone naturelle, ce qui limite l'impact et protège leur environnement.

5.3.4 Orientation 4 : insertion du projet dans son contexte paysager

Il est proposé d'établir et de conserver des espaces naturels :

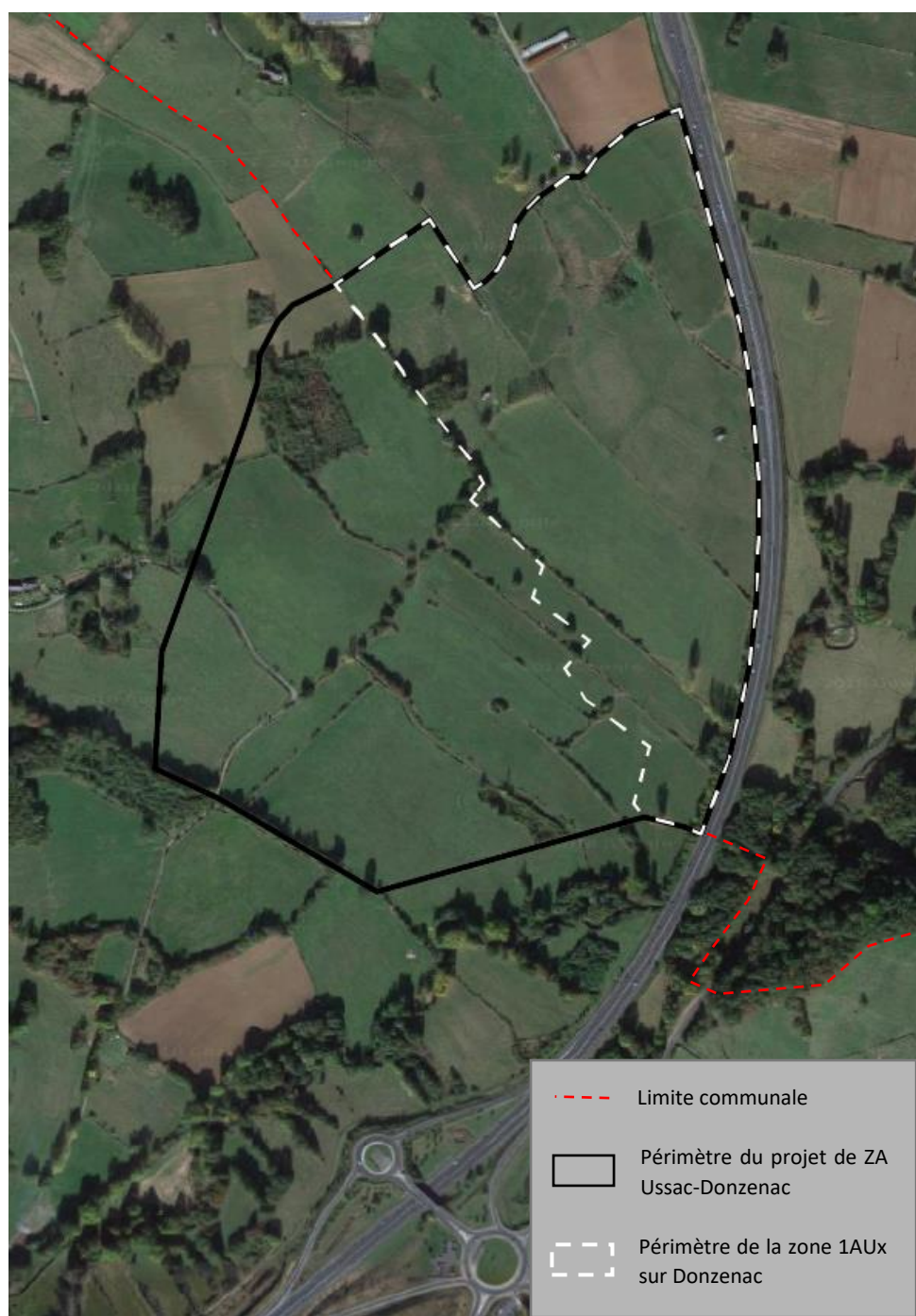
- Au nord, le triangle naturel sera conservé en l'état.
- Le long de la RD 920 suivant ainsi le ruissellement des eaux pluviales. Il est proposé d'y intégrer les éventuels bassins de rétention suivant ainsi la topographie et le fonctionnement naturel du terrain, répondant à un impact futur.
- Le maintien des petits espaces boisés.

6 OAP 4 : ZA Ussac-Donzenac

6.1 Description du site

La zone 1AUx est située sur le secteur de Combes Longues, au Sud-Ouest du territoire communal. Elle est bordée à l'Est par l'autoroute A20.

Cette zone dépasse l'échelle communale puisqu'une partie est située sur la commune voisine d'Ussac au Sud. Elle représente une surface totale de près de 46 hectares dont 21,5 hectares sur la commune de Donzenac.



Sur Donzenac, elle est composée des parcelles suivantes :

Références cadastrales	Surface (en m ²)
ZM 36	9 950
ZM 37	4 690
ZM 38	10 560
ZM 39	10 540
ZM 42	350
ZM 55	42
ZM 56	924
ZM 57	183
ZM 58	1 723
ZM 62	26 297
ZM 63	963
ZM 66	34 925
ZM 73	225
ZM 75	361
ZM 80	3 243
ZM 81	17 075
ZM 82	1 700
ZM 83	66 355
ZM 84	345
ZM 85	19 994
ZM 86	14
ZM 87	1 301
Emprises publiques (voies, ...)	4 140
TOTAL	215 000

L'environnement du site est très largement dominé par l'agriculture. Nous sommes en présence d'un espace ouvert, composé de prairies et de terres cultivées.

Le paysage est ouvert puisque peu d'éléments boisés et bâtis couplés à une topographie en pente douce sont favorables à des vues lointaines. Ainsi, on observe l'autoroute en contrebas de la zone, ainsi que les collines boisées situées à l'Est, à proximité du secteur de Grand Roche et des Cluzaux.

A l'opposé, on observe le village de Rond qui est situé au Nord du secteur, en position surélevée.

Une ligne électrique traverse le site sur la partie Nord, venant des transformateurs de Donzenac, de l'autre côté de l'autoroute. Deux autres lignes longent le secteur sur sa limite Nord.

Le bâti est présent de façon ponctuelle sur le site. Il s'agit d'anciennes maisons ou granges qui semblent abandonner aujourd'hui.

La desserte du site n'est pour le moment pas adaptée. Un réseau de chemins ruraux dessert actuellement les parcelles agricoles. Ils sont en bon état, entretenus mais non carrossables. La proximité de l'autoroute et de l'échangeur entre l'A20 et le Contournement Nord de Brive pourrait permettre une desserte rapide de ces terrains.



Vue sur les secteurs de prairies depuis la partie Nord du secteur



Vue sur les secteurs de prairies et les lignes haute tension à l'Est du secteur



Vue sur la partie Ouest du secteur



Vue sur un espace de prairie et une ancienne bâtisse en pierre à l'Ouest du secteur



Vue sur le village de Rond depuis un chemin rural traversant le secteur



Vue sur les lignes électriques et le centre-bourg de Donzenac en arrière-plan

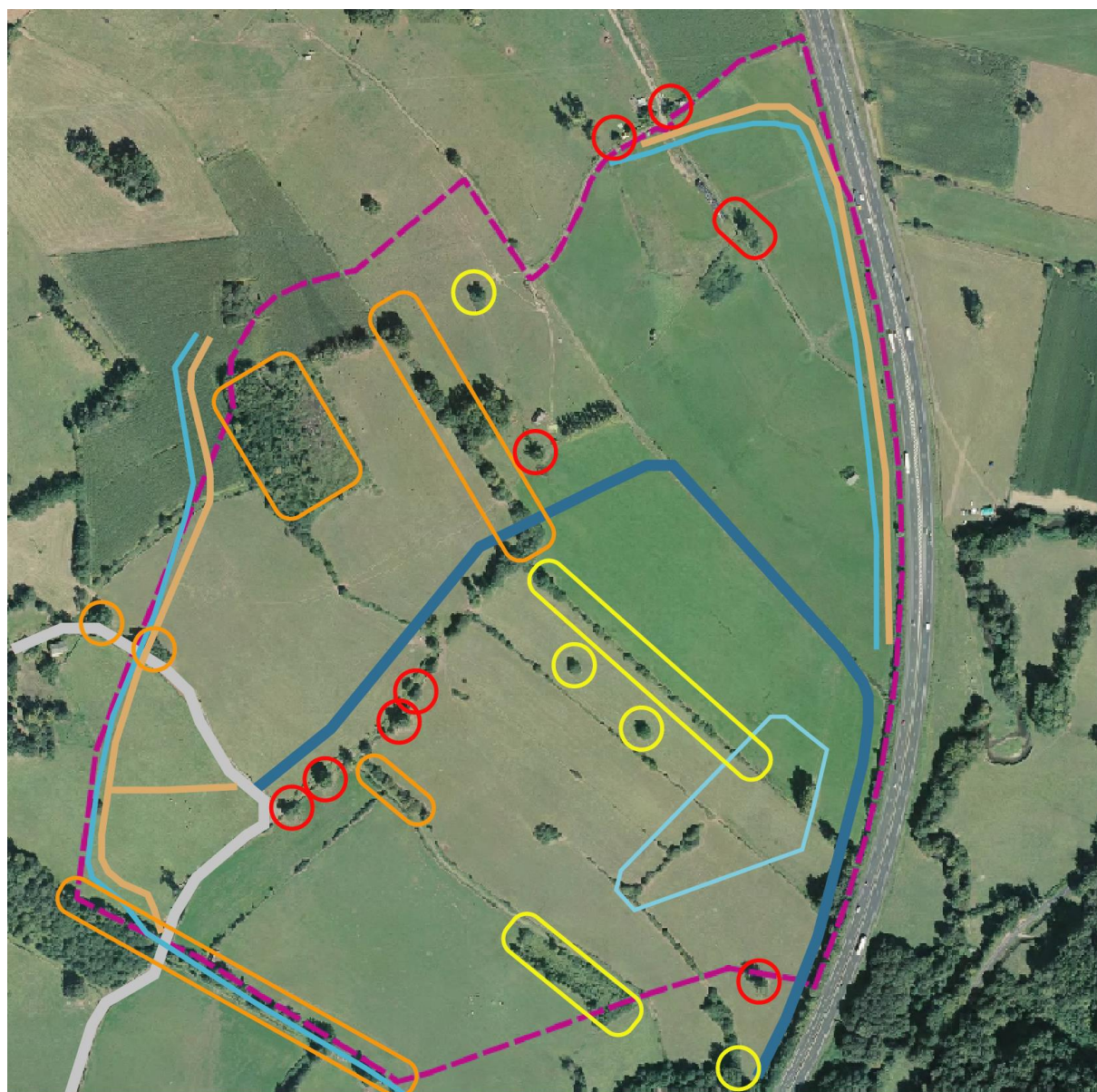


Vue sur un alignement de peupliers



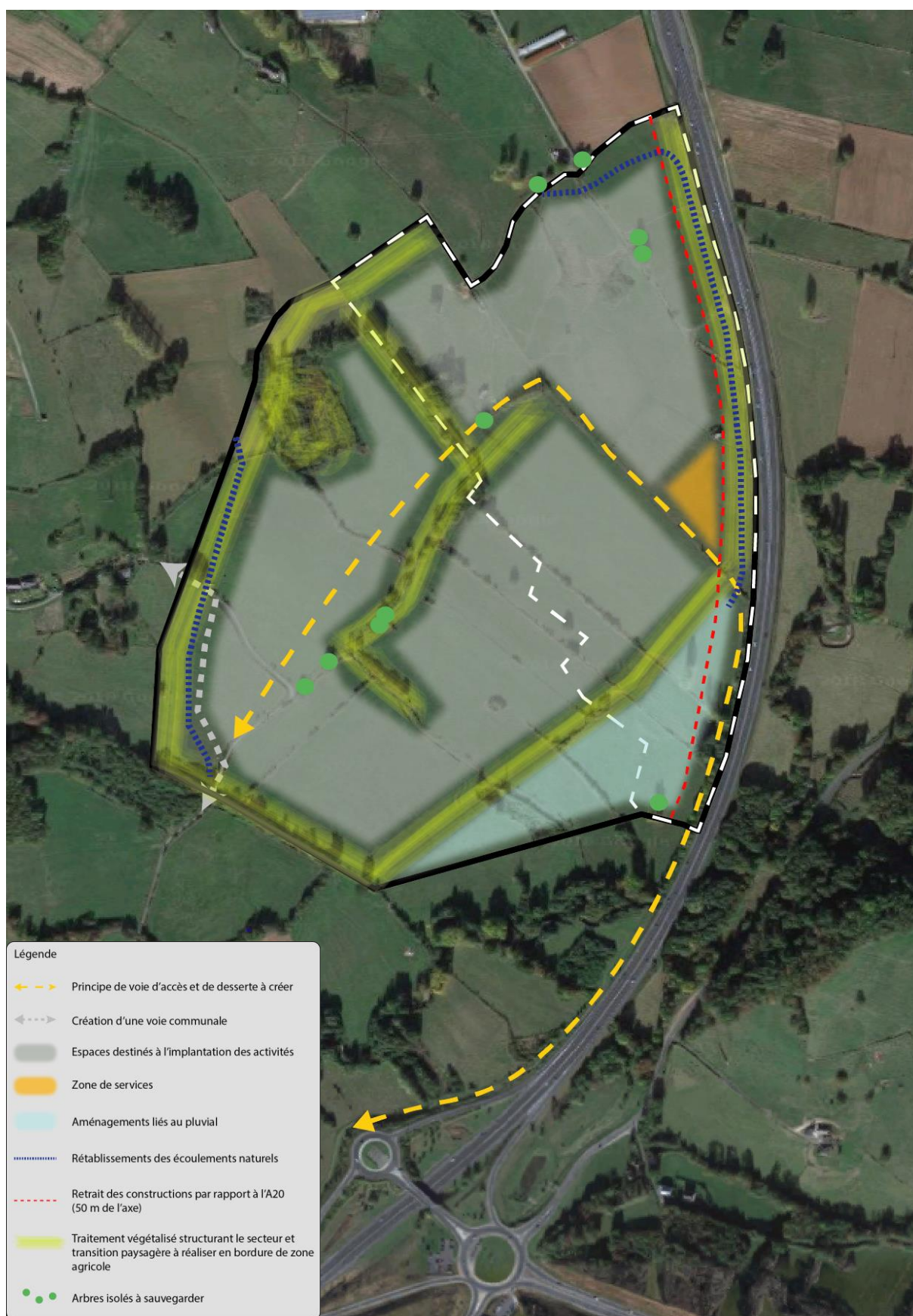
Vue sur les espaces de prairies situés au Nord-Ouest du secteur

Des éléments boisés structurent malgré tout le site, que ce soit des haies, des alignements d'arbres ou encore des arbres isolés. Un recensement et une hiérarchisation en fonction d'enjeux paysagers et environnementaux de ces éléments ont été réalisés en 2010 par le cabinet INGEROP. Un relevé de terrain complémentaire a été effectué par les services de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive en 2019.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Arbres isolés à sauvegarder |  | Voie d'accès et de desserte à créer |
|  | Arbres de belle taille à garder dans haies ou bosquets |  | Voie communale de Magnac existante |
|  | Éléments paysagers secondaires à conserver ou pas suivant aménagement parcellaire |  | Rétablissement des écoulements naturels |
|  | Principe de bassin de rétention |  | Voie ou chemin d'accès secondaire à créer |

6.2 Schéma de principes de l'OAP



6.3 Principes d'aménagement

6.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant notamment une bonne intégration des bâtiments d'activités.

Les constructions devront observer un recul par rapport à l'axe de l'autoroute A20 de 50 mètres.

Une zone de services sera située en entrée de secteur, depuis la voie d'accès.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

L'artificialisation des sols devra être proportionnée aux besoins des différentes activités qui viendront s'implanter sur la zone.

6.3.2 La mixité fonctionnelle

La zone 1AUx pourra accueillir une grande diversité d'activités économiques : industrie, entrepôt et bureaux.

Certains équipements publics seront également tolérés tels que les locaux et bureaux accueillant du public et des locaux techniques et industriels, tous liés à des administrations publiques et assimilés.

6.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les éléments constitutifs de la trame végétale ayant fait l'objet d'une étude fine (cf page 25) devront en fonction de leur importance être conservés. Ainsi, les arbres isolés identifiés seront préservés. Certains alignements d'arbres devront être conservés en structurant notamment des haies ou des bosquets.

Concernant les nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

La bande de recul le long de l'A20, en dehors des emprises nécessaires à la voie d'accès à la zone, devra faire l'objet d'un traitement paysager (plantation, ...) afin de limiter l'impact visuel de la zone depuis cet axe. De même, une transition paysagère sera instaurée sur le pourtour de la zone, en limite avec les espaces agricoles voisins.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Des espaces publics conviviaux pourront être aménagés sur le secteur tout comme des espaces verts de proximité, proportionnés à la taille de l'opération et de qualité.

Les cheminements piétons ainsi que les aires de stationnement prévus sur le secteur devront être arborés ou végétalisés.

Les réseaux

La zone devra être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...). L'espace Sud à proximité du Maumont sera en partie réservé pour la réalisation des aménagements du réseau pluvial.

Les écoulements naturels seront rétablis, notamment sous la forme de noues paysagères.

L'accès

Une seule voie d'accès à la zone sera réalisée, depuis le giratoire de la sortie n°49 de l'autoroute A20 et longera cet axe jusqu'au site d'aménagement.

La desserte interne du secteur permettra de desservir l'ensemble des constructions à réaliser. Elle devra présenter des dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours.

A l'Ouest, la voie communale desservant le village de Magnac sera rétablie par la création d'une voie nouvelle. Un accès au secteur depuis cet axe pourra être envisagé.

L'ensemble du réseau viaire sur le secteur devra prévoir des aménagements permettant le déplacement du piéton sur la zone.

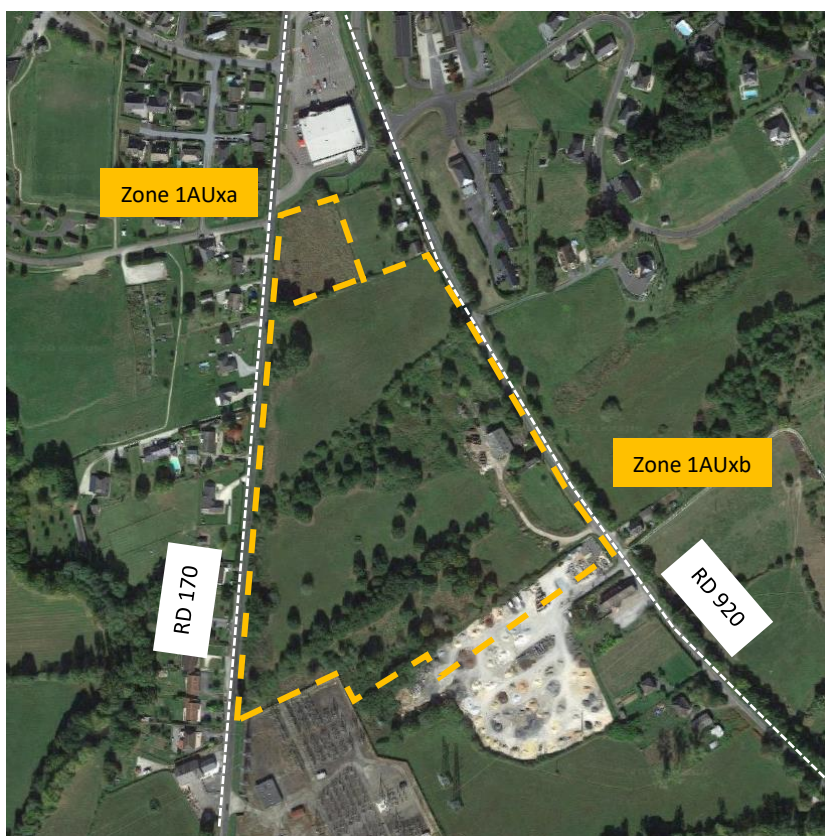
La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

7 OAP 5 : Bourgeolles

7.1 Description du site

Les zones 1AUxa et 1AUxb se situent au Sud du secteur du Pont de l'Hôpital, à Bourgeolles. Ce grand tènement d'une superficie de 8,5 hectares est longé de part et d'autre par la RD 170 à l'Ouest et par la RD 920 à l'Est.

Ces zones regroupent les parcelles AZ 37, 38, 46, 47, 271p, 273, 546, 547, 548, 549, 564 et 565.



Cette zone est actuellement composée principalement de prés, où sont éparpillés des arbres, formant des alignements et des bosquets.

On note également la présence d'une activité de TP/vente de matériaux. Enfin à l'Est, un hangar et une maison en ruine sont présents.

Il s'agit ainsi d'une vaste zone propice à l'extension de l'urbanisation, sur du terrain naturel mais entourée de nombreux éléments urbains et bâtis.



Vue sur l'activité de TP et vente de matériaux au Sud-Est



Vue sur le terrain au Nord de la zone derrière le supermarché



Vue sur la zone de prairie depuis la RD 920

7.2 Schéma de principes de l'OAP



7.3 Principes d'aménagement

7.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant notamment une bonne intégration des bâtiments d'activités.

Les constructions devront observer un recul par rapport à l'axe de la RD 920 de 75 mètres minimum. Seules pourront être permises les extensions des constructions existantes dans cette bande.

Le long de la RD 170 le retrait minimal est de 10 mètres de l'axe.

Les constructions devront s'implanter au sein des bandes d'implantation définies. Elles pourront être autorisées au sein des espaces actuellement en prairie, à la seule condition qu'une continuité de prairie et/ou non bâtie soit maintenue du nord vers le sud du secteur.

Sur la zone 1AUxa, les faitages des constructions devront être sur un axe nord-sud.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

L'artificialisation des sols devra être proportionnée aux besoins des différentes activités qui viendront s'implanter sur la zone.

7.3.2 La mixité fonctionnelle

La zone 1AUxa pourra accueillir des activités d'artisanat, de commerces de détail et de services.

Au sein de la zone 1AUxb, le commerce de gros est entre autre autorisé.

Certains équipements publics seront également tolérés tels que les locaux et bureaux accueillant du public et des locaux techniques et industriels, tous liés à des administrations publiques et assimilés.

7.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les espaces à enjeux environnementaux seront protégés. Aucune construction ne pourra venir s'implanter sur ces espaces. L'occupation du sol existante devra être maintenue.

Les arbres remarquables seront préservés.

Les haies bocagères seront conservées. Le long de la RD 170, elles pourront être ouvertes afin de permettre la réalisation d'accès. Ainsi, il devra être prévu une distance d'au moins 100 mètres entre chaque accès à la zone.

Un traitement paysager devra également être prévu le long de la RD 170, dans la bande de recul des 10 mètres a minima.

Concernant les nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les voies et les aires de stationnement prévues sur le secteur devront être arborées ou végétalisées.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif si cela est possible. Sinon, les constructions devront prévoir un système de traitement autonome.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...). Les écoulements naturels seront rétablis, notamment sous la forme de noues paysagères.

La réalisation des accès et voies ne devra pas entraver les continuités hydrauliques.

L'accès

Trois accès seront créés pour desservir le secteur, uniquement depuis la RD 170 :

- Un accès pour la zone 1AUxa ;
- Deux accès pour la zone 1AUxb.

Aucun accès ne pourra être créé depuis la RD 920.

Les voies réalisées devront présenter des dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

