



Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Modification (droit commun) du PLUi

- ✓ Secteur Gardegan et Tourtirac
- ✓ Secteur Puisseguin
- ✓ Secteur Les Artigues de Lussac
- ✓ Secteur Saint-Sulpice-de-Faleyrens

Projet de modification du PLUi notifié aux PPA le 22/10/2022

Enquête Publique du 11/04/2023 au 15/05/2023

Modification du PLUi approuvé en Conseil Communautaire le

Modification d'OAP – Secteur des Chapelles – Commune des Artigues de Lussac

1. PRESENTATION DU SITE

La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais a identifié la zone des Chapelles comme le lieu d'accueil d'une zone d'activités économiques d'enjeu communautaire. Ce site s'appuie notamment sur l'aérodrome et sur la présence d'activités économiques déjà positionnées sur le secteur. De même, un accès sécurisé via un rond-point à récemment été réalisé. Cet aménagement permet de répondre aux besoins engendrés par l'installation de nouvelles activités économiques. S'appuyant sur une étude préalable et programmatique, l'objectif est d'accueillir des activités proches de la filière viti-vinicole afin de créer un pôle qui s'inscrive en synergie avec l'activité économique première du territoire.

Surface totale de la zone après modification : 83 336 m2

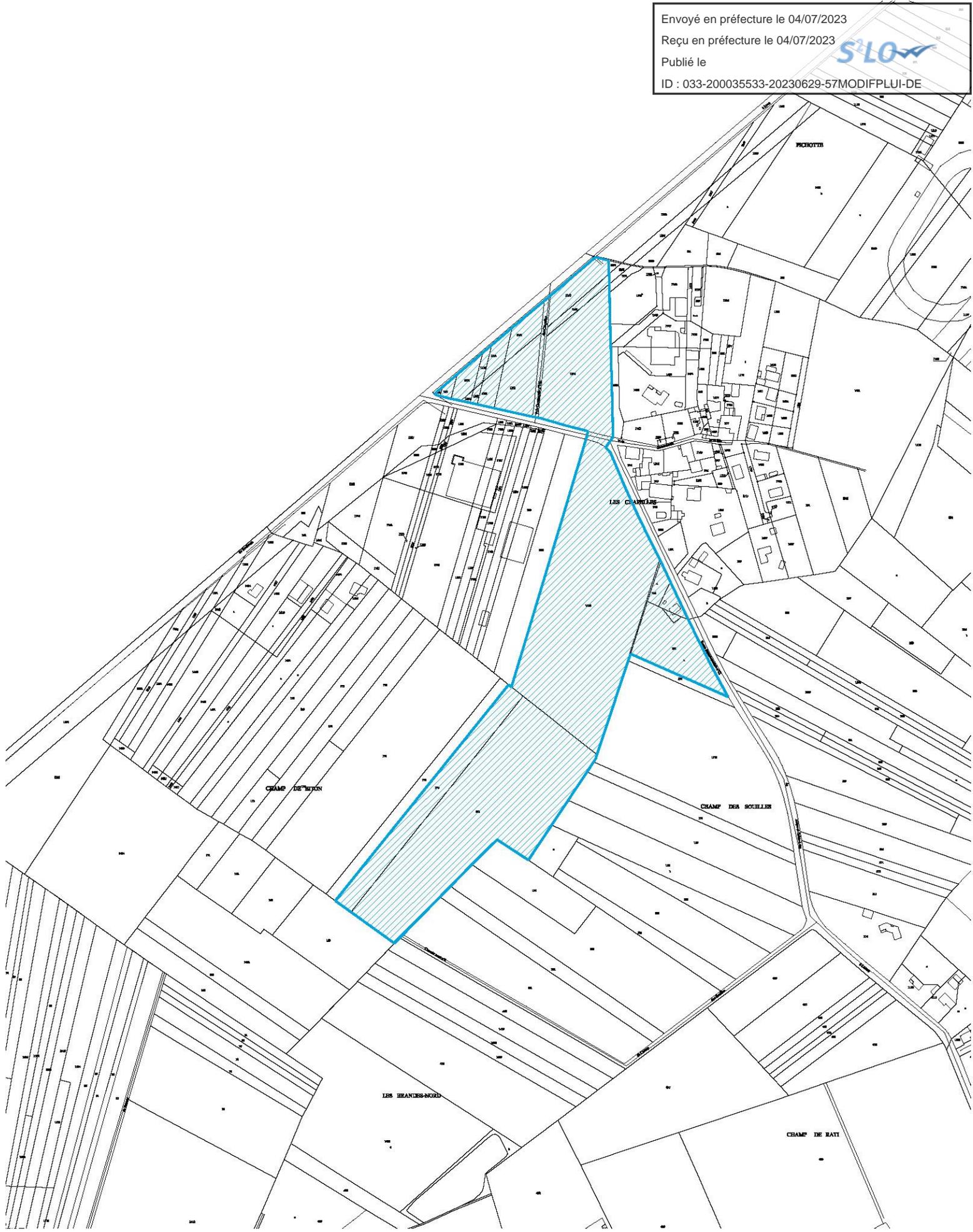


Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE



OAP schématique

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE



SECTEUR des Chapelles // ARTIGUES DE LUSSAC
LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre constructible
-  Bocage alentour
-  Principe de fonctionnement viaire
-  Principe d'Accès
-  Façade paysagère à traiter



Echelle : 1/5000 ème

3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale de ce secteur 1AUy est industrielle et artisanale.
- Impulsée par la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, la zone 1AUy doit bénéficier d'un traitement paysager de grande qualité dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée en plusieurs tranches successives.
- L'opération d'aménagement doit comporter une voie structurante qui traverse l'ensemble des lots. L'usage d'impasse est à éviter mais pourra être réalisé au moins temporairement dans le cadre d'une ouverture progressive à l'urbanisation. En tout état de cause, la conception de l'aménagement devra faciliter les cheminements doux et l'intégration paysagère.
- Un espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

Modification d'OAP – Secteur Tourtirac – Commune de Gardegan et Tourtirac

1. PRESENTATION DU SITE

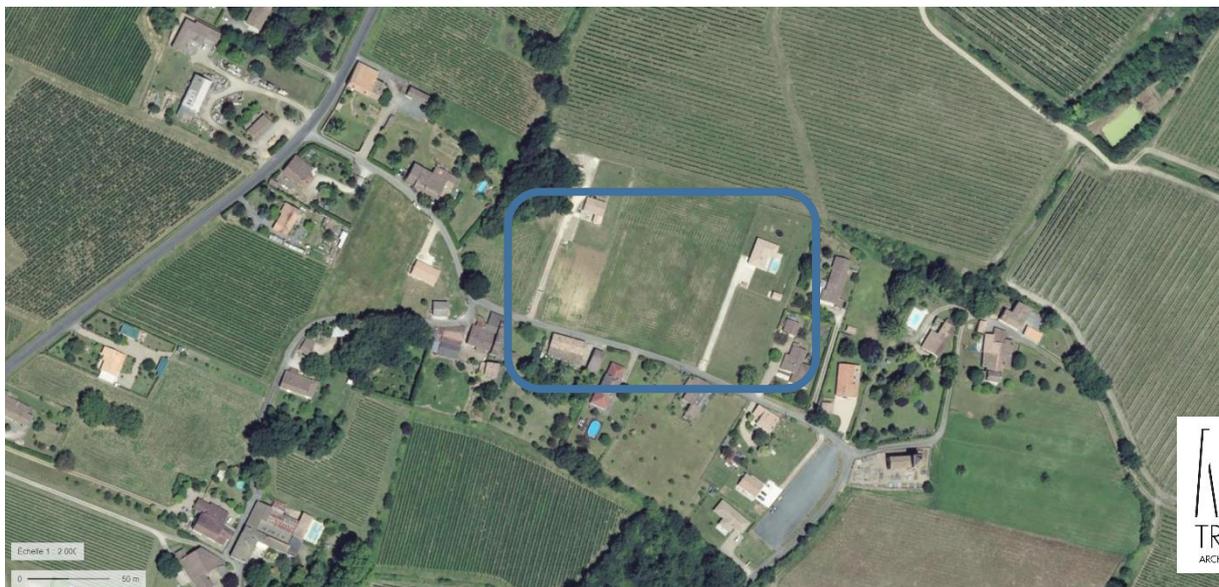
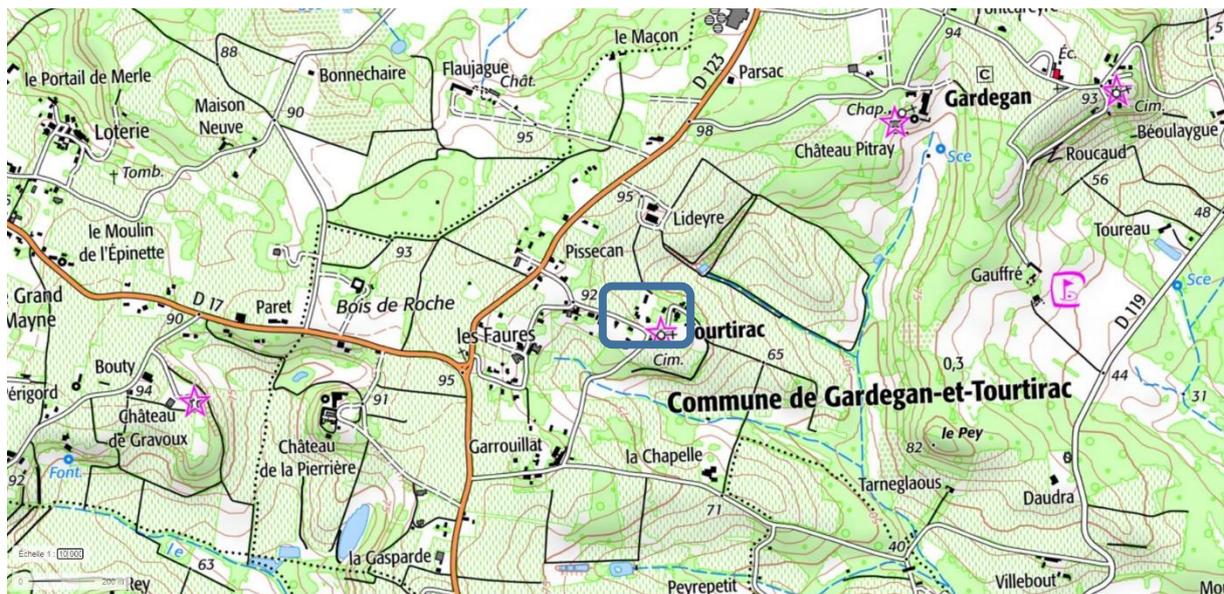
Les abords du site ont connu une urbanisation récente sous forme pavillonnaire fortement consommatrice d'espace et très peu intégrée à l'espace rural environnant. Cette zone 1AU présente l'intérêt de structurer l'urbanisation avec les habitations voisines en rationalisant les constructions de nouveaux logements et de traiter qualitativement les espaces publics.

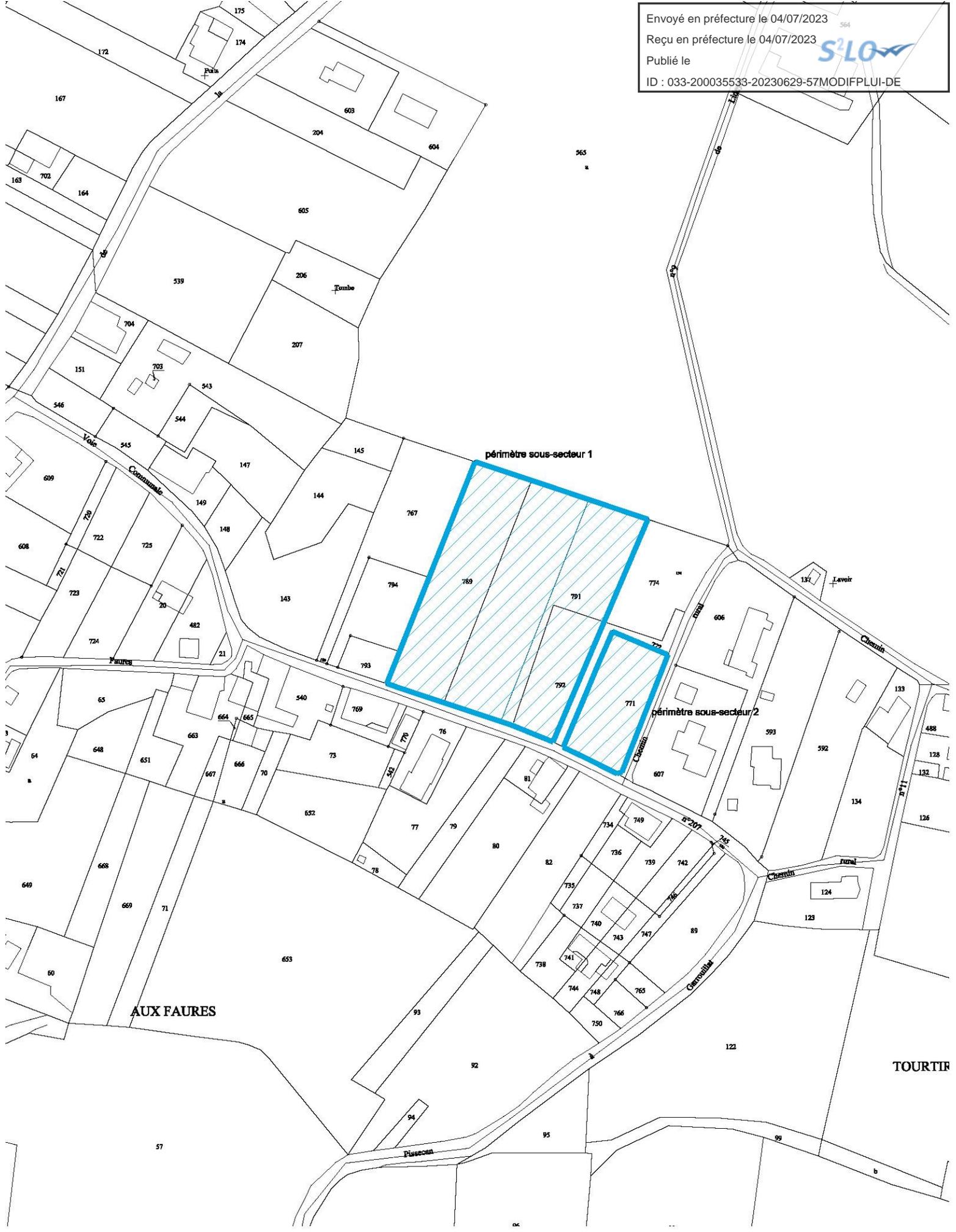
L'enjeu réside donc dans la structuration de l'îlot afin de maximiser le potentiel d'accueil de logements, apportant une certaine densité sur l'emprise publique déjà existante mais permettant des formes urbaines correspondant à une économie foncière nécessaire.

L'enjeu réside également dans la mise en perspective de l'Eglise de Tourtirac. A ce titre, l'aménagement de la voie communale et de ses abords doivent contribuer à valoriser l'identité ancienne du site.

Surface totale de la zone après modification : 9 520 m²

- Sous-secteur 1 : 8 036 m²
- Sous-secteur 2 : 1 484 m²





OAP schématique



SECTEUR Tourtirac // GARDEGAN LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre constructible
-  Dispositif de gestion des Eaux Pluviales
-  Placette centrale
-  Continuités piétonnes et techniques
-  Fonctionnement viaire / Accès et sens circulations
-  Zones de stationnements
-  Recul de façades imposé

Echelle : 1/2000 ème

TOURTIRAC

3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- ✓ La vocation principale des secteurs 1AUaa et 1AUc est résidentielle.
- ✓ Dans chaque sous-secteur, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :
 - Sous-secteur 1 : environ 8 à 10 logements minimum attendus
 - Sous-secteur 2 : 2 logements minimum attendus.
- ✓ L'objectif est que la combinaison des opérations d'aménagement qui permettent de réparer un développement de l'urbanisation qui a été mal engagée sur ce site. Pour cela, plusieurs objectifs doivent être atteints :
- ✓ Le maintien d'un espace vert public le long de l'emprise publique sur une profondeur minimum de 14 mètres. Cet espace peut accueillir du stationnement visiteur, une promenade, des jeux, dans la perspective de l'église.
- ✓ Dans les deux sous-secteurs, l'implantation sera portée par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, à un recul de 0 ou 2 mètres minimum afin de permettre la réalisation de venelles d'accès.
- ✓ Dans les deux sous-secteurs, comme figurant sur le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation, les nouvelles constructions devront s'implanter pour favoriser une orientation optimale. Cette orientation devant privilégier les espaces de vie au sud et les locaux techniques au nord afin de respecter plus facilement la réglementation thermique 2020.
- ✓ Dans les deux sous-secteurs, comme figurant sur le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation, la largeur minimale de la voirie à double sens sera ramenée à 6 mètres.
- ✓ Par ailleurs, des accès techniques doivent être prévus pour relier les fonds de terrains et gérer la zone tampon et les eaux pluviales sur la « bande arrière ». Cet espace tampon paysager d'une largeur minimale de 10 mètres sera créé ou conforté entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles.

4. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

L'ouverture à l'urbanisation devra être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site, la gestion des Eaux Pluviales par des dispositifs calibrés en point bas et des systèmes d'assainissements autonomes communs à l'opération ou individuels si l'assainissement collectif n'est pas présent.

Modification d'OAP – Secteur Guillotin – Commune de Puisseguin

1. PRESENTATION DU SITE

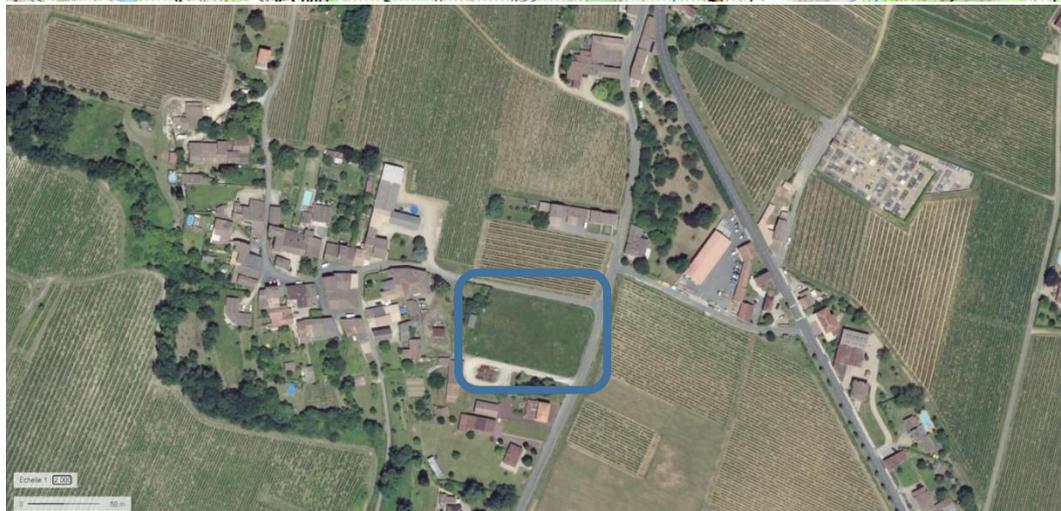
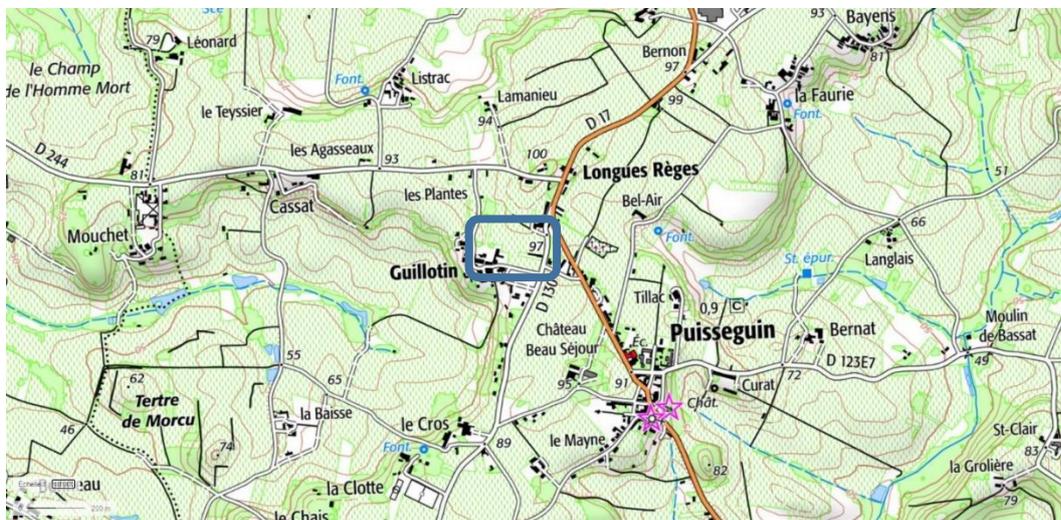
Ce site, aujourd'hui constitué de près est positionné au carrefour entre la D130 et un chemin communal qui dessert le hameau ancien de Guillotin. Ce site est positionné également à proximité de la RD17 qui permet de rejoindre le centre-bourg de Puisseguin situé à moins de 500 mètres plus au sud. Les terrains non cultivés se trouvent aujourd'hui imbriqués entre deux entités urbaines, denses et de formes traditionnelles à l'ouest et plus linéaires au sud et à l'est.

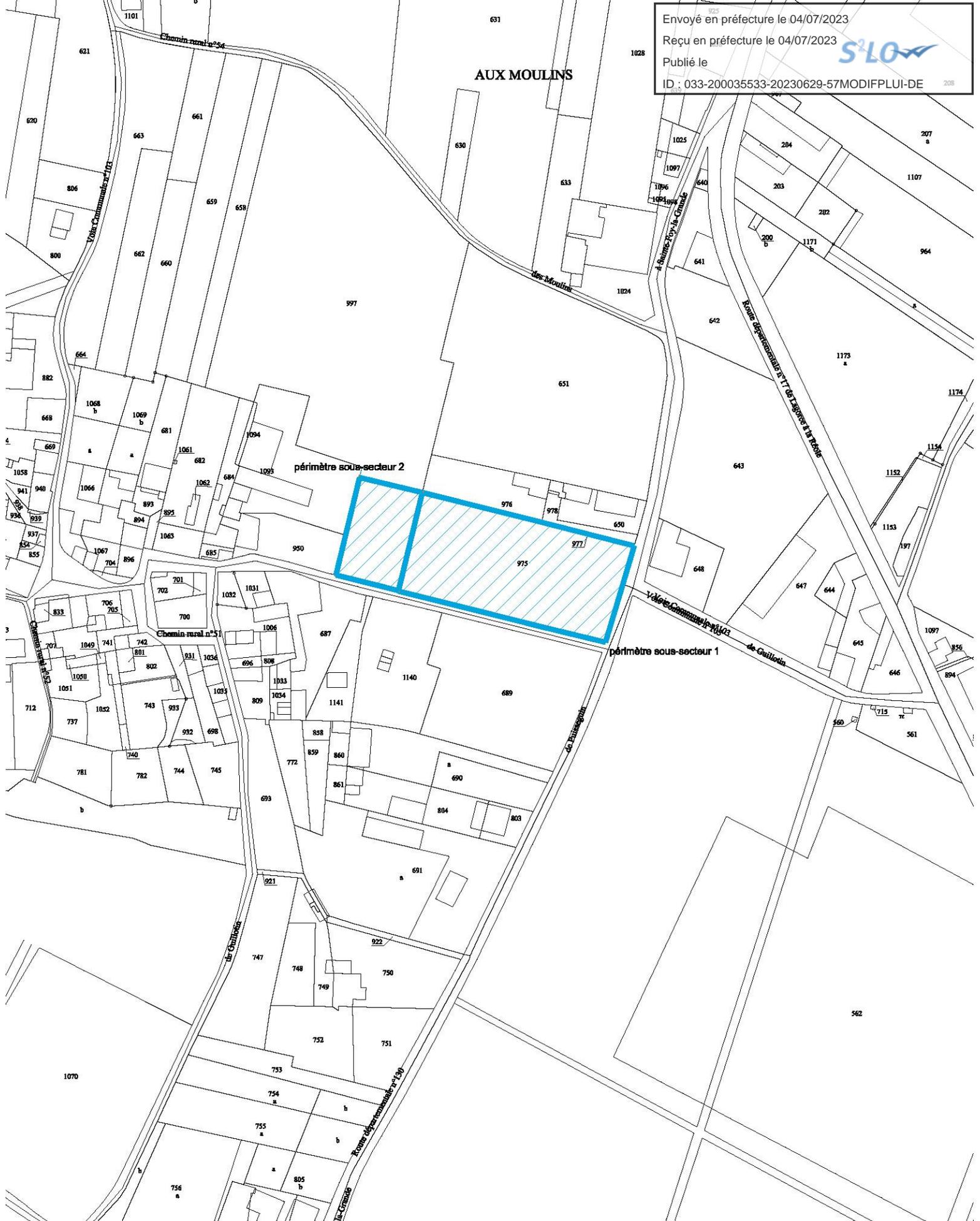
L'Opération d'Aménagement et de Programmation réalisée sur cette zone doit permettre l'urbanisation du site en cohérence avec les formes urbaines autour afin de créer une transition urbaine avec les modes d'implantation des formes urbaines du hameau de Guillotin. Cela doit permettre non seulement :

- D'aménager dans la continuité du Hameau de Guillotin, en proposant une architecture fragmentée,
- De marquer des transitions avec les espaces viticoles en périphérie.
- De bénéficier d'une orientation optimale au vu des exigences thermiques.

Surface totale de la zone après modification : 5 060 m²

- Sous-secteur 1 : 3 902 m²
- Sous-secteur 2 : 1 158 m²





Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE



OAP schématique

AUX MOULINS



SECTEUR Guillotin // PUISSEGUIN

LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre constructible
-  Façade paysagère à traiter
-  Recul de façades imposé (10 m min de l'espace agricole)
-  Placette centrale
-  Continuités piétonnes et techniques
-  Fonctionnement viare / Accès et sens circulations
-  Zones de stationnements

Echelle : 1/2000 ème

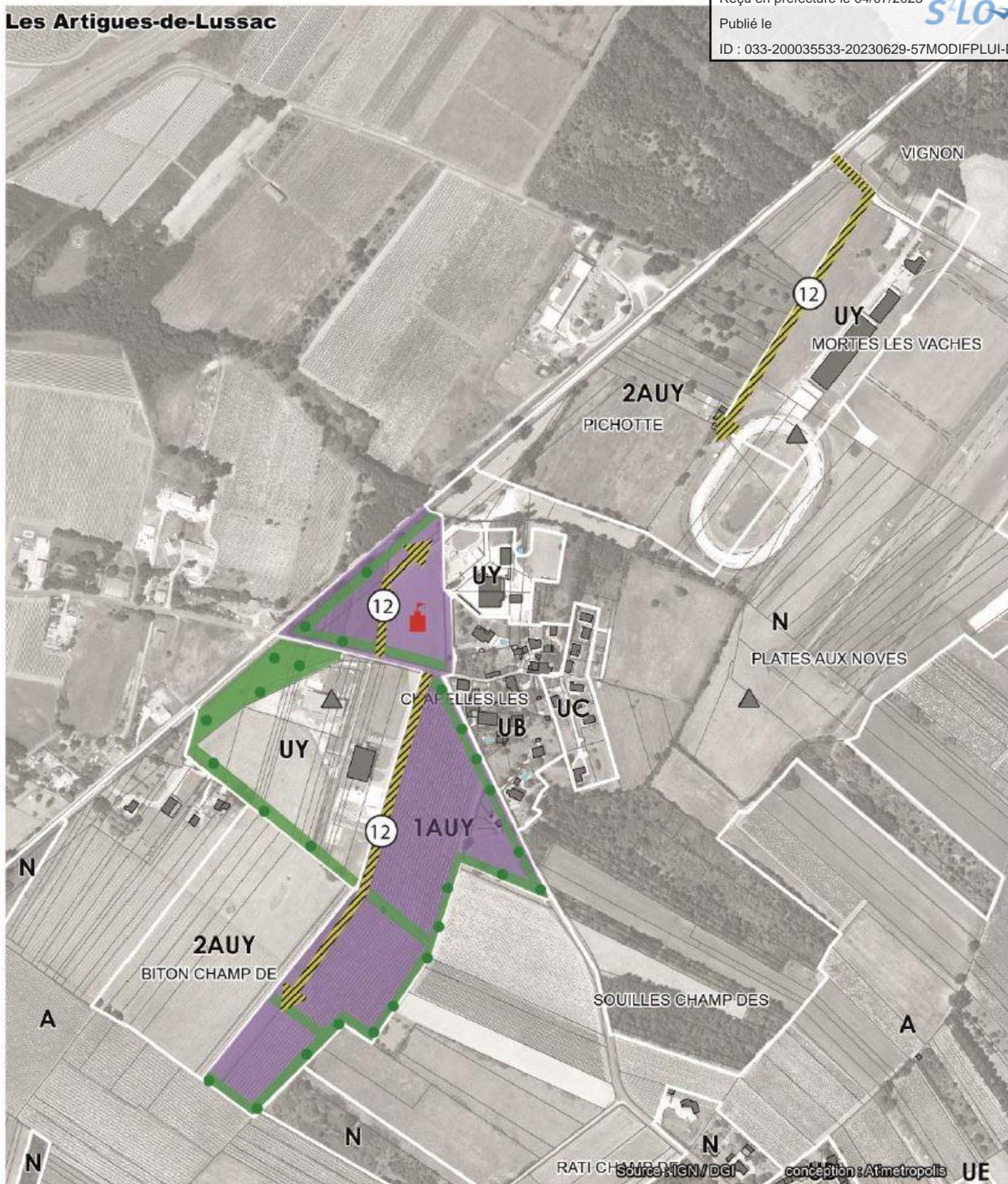
2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La vocation principale du secteur 1Aub est résidentielle.
- Dans chacun des sous-secteurs, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :
 - Sous-secteur 1 : environ 6 à 8 logements attendus
 - Sous-secteur 2 : 1 logements attendus.
- Dans les deux sous-secteurs, l'implantation sera portée par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, à un recul de 0 ou 2 mètres minimum afin de permettre la réalisation de venelles d'accès.
- Le sous-secteur 2 comprendra la possibilité de réalisation d'une habitation individuelle et la préservation d'une bande paysagère de 8 mètres minimum de largeur.
- Dans le sous-secteur 1, la largeur minimale de la voirie à double sens sera ramenée à 6 mètres.
- Des espaces de transition doivent être respectés entre les espaces résidentiels et les espaces cultivés ainsi qu'en frange avec l'habitation existante au Nord. Pour cela des haies devront être plantées pour gérer ces interfaces et les reculs de façades respectés.

3. PROGRAMMATION ET CONDITION D'EQUIPEMENT

- L'aménagement de ce secteur est concerné par un emplacement réservé : il conviendra que le recul réglementaire demandé des constructions vis-à-vis des emprises publiques s'établisse depuis cet emplacement réservé qui vise à élargir les emprises publiques pour améliorer les conditions de desserte du hameau de Guillotin mais aussi des secteurs urbanisables.
- L'ouverture à l'urbanisation devra également être justifiée par l'existence d'une défense incendie située à proximité du site ou intégré au programme d'aménagement du site.

Les Artigues-de-Lussac



Légende

- Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau

Vocation des espaces constructibles

- Industrie / entrepôt / Artisanat / bureaux
- Bâtiment « totem » à réaliser

Principe de dessertes du secteur

- Voirie à créer
- largeur d'emprise publique (en mètres)

0 25 50
Mètres

Vocation des espaces non constructibles

- Mail planté à créer

Gardegan-et-Tourtirac



Légende

- ▲ Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Emplacement réservé

Vocation des espaces constructibles

- Habitat

Principe de dessertes du secteur

- Voie à créer
- 8 Largeur d'emprise publique en mètres
- ☼ Point de vue à préserver

Source : IGN / DCI

conception : Atmetropolis

0 25 50 Mètres

Principe de plantation

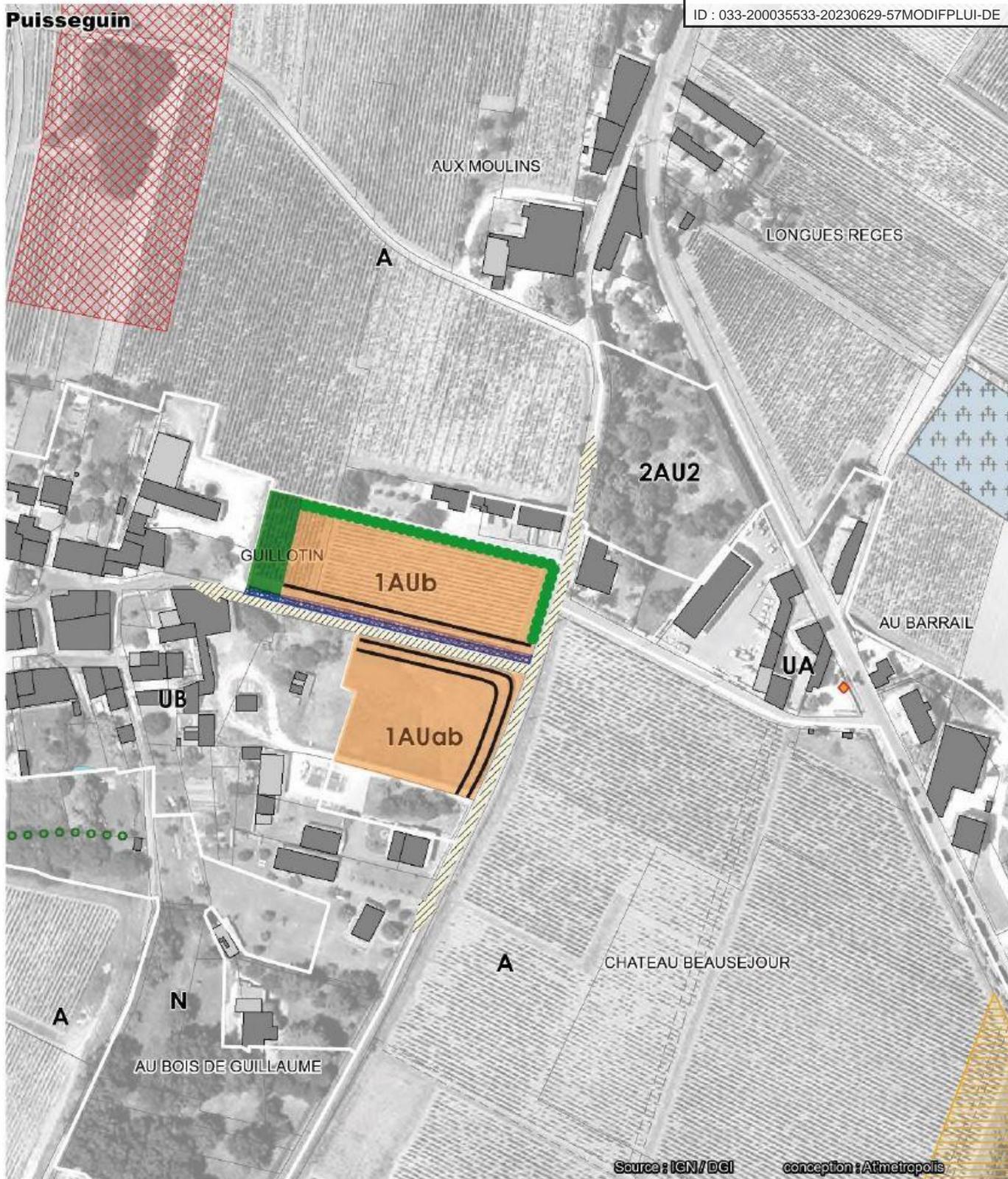
- Hale à créer

Vocation des espaces non constructibles

- Espace public à créer
- Espace vert à créer

Orientations urbaines

- Alignement des constructions vis-à-vis des emprises publiques à réaliser. Les limites non bâties doivent être clôturées par un mur bahut d'une hauteur de 1,10 mètres, éventuellement surmontée d'une partie en clair-voie.
- ☼ Patrimonial à préserver



Source : IGN / DCI

conception : Atimetropolis

Légende

- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau
- Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-23
- Alignement identifié en Espace Boisé Classé
- Périmètre de Risque Carrière
- Emplacement réservé
- Élément de patrimoine (151.19 ou L151.23)

Vocation des espaces constructibles

Habitat

Principe de dessertes du secteur

Voirie existante

0 25 50 Mètres

Principe de plantation

Haie à créer

Vocation des espaces non constructibles

Espace vert public ou privé à créer

Orientations urbaines

- Recul de 5 mètres des habitations par rapport aux emprises publiques existantes ou futures
- Alignement ou recul maximum de 5 mètres des habitations par rapport aux emprises publiques existantes ou futures

Envoyé en préfecture le 04/07/2023

Reçu en préfecture le 04/07/2023

Publié le

ID : 033-200035533-20230629-57MODIFPLUI-DE



PROPOSITION CAPACITAIRE

SECTEUR TOURTIRAC – Commune de GARDEGAN

EXEMPLE CAPACITAIRE - Hypothèse d'implantation chiffrée

Faisabilité permettant d'apporter une capacité des sous-secteurs.

périmètre avant modification 12 678m²
périmètre après modification 9 520m²

périmètre sous-secteur 1 : 8 036m²
périmètre sous-secteur 2 : 1 484m²

Esquisse d'hypothèse
déduction de la bande de 15 m

SOUS SECTEUR 1

sous-secteur 1 : 8 à 10 logements

SOUS SECTEUR 2

sous-secteur 2 : 2 logements



