REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SOLIGNAC

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Délibération en Conseil Municipal lançant la procédure : 22/06/2015
Projet arrêté en Conseil Communautaire : 26/06/2019
PLU approuvé en Conseil Communautaire : 18/02/2020

MAIRIE DE SOLIGNAC

eco SAVE
Société d'Action et de Veille Environnementale

Hélène Gauzentes TERRITOIRES
Bureau d'études spécialisé en urbanisme & aménagement du territoire

CADRE GENERAL

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme stipule :

«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 et les déplacements.
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'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise:

«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.»

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme précise également :

«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Solignac comporte ainsi :

- des **orientations d'aménagement et de programmation «générales»** en matière : d'habitat, de densité, de patrimoine...
- des **orientations d'aménagement et de programmation de «secteurs»**, qui portent sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles prennent la forme de schéma d'aménagement.

Les documents graphiques et notices explicatives des projets devront permettre d'analyser la compatibilité de l'opération aux orientations «générales» ou de «secteur» définies ci-après.

Pour apprécier l'insertion du projet dans son environnement, et s'assurer de sa « fonctionnalité », le plan masse de l'opération devra être présenté dans le cadre d'un contexte élargi (100 m au minimum autour du terrain d'assiette de l'opération) et faire état des réseaux de transports urbains, cheminements doux, équipements publics...

Elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis mais sont complémentaires des règlements écrits et graphiques pour mettre en œuvre les orientations du PADD.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GENERALES

HABITAT

❑ **Qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets**

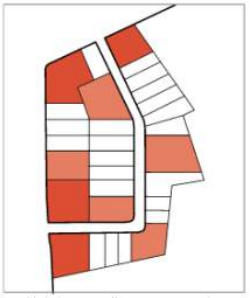
Au vu des objectifs de densification à tenir, il doit être porté une attention particulière à la « qualité d'habiter » des opérations afin d'atteindre un degré d'acceptabilité satisfaisant.

Les objectifs suivants constituent des incontournables de l'aménagement:

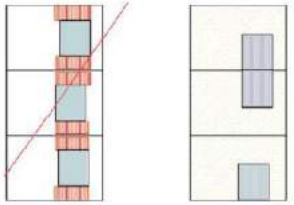
- Aménagement d'espaces communs conviviaux, de rencontre et/ou de jeux, jardins partagés, …
- Traitement végétal approprié des limites et mise en œuvre d'espaces de transition adaptés,
- Variété et imbrication du découpage parcellaire,
- Implantation optimisée du bâti sur la parcelle,
- Un rapport à la pente et une implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres favorisant les ouvertures visuelles et l'intimité de chacun,
- Dessertes, distributions et stationnements favorisant des flux de circulation apaisés et les connexions, notamment douces, avec les quartiers voisins, l'accès aux transports en commun et aménagements cyclables,
- Accompagnement végétal des voies et cheminements doux.

Les projets d'aménagements devront également prendre en compte la perception du « grand » paysage et favoriser des percées visuelles de qualité.

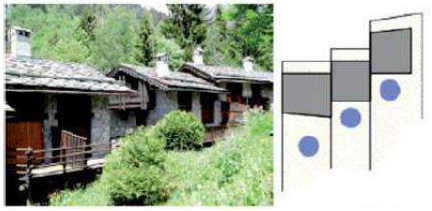
QUELQUES EXEMPLES POUR S'INSPIRER



Variété des parcelles permettant la mise en place d'une mixité (individuel, collectif et activités le long des voies principales)



A gauche, l'implantation des bâtiments en milieu de parcelle créé des espaces résiduels (hachures rouges) peu intéressants.
A droite, l'implantation mitoyenne permet d'avoir un espace plus commode et plus intéressant à exploiter sur le côté et en fond de parcelle.



Implantation de maison en décalé. Les points bleus sur le schéma représentent les espaces d'intimité créés par le décalage. Les bosquets, qui forment des écrans, renforcent l'intimité.

Dans cet exemple, l'espace central est un espace commun à l'ensemble bâti. L'espace en arrière des maisons est consacré aux jardins.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GENERALES

HABITAT

❑ Gestion du nombre de logements par surface à bâtir

Afin de garantir des objectifs en terme de réduction de la consommation d'espace:

- **Une densité minimale est exigée par OAP**, permettant d'organiser et de rationaliser l'accès et la desserte en réseaux des opérations. Cette densité tient compte des spécificités de chaque secteur : topographie, réseaux, desserte,… c'est pourquoi le document affiche une densité minimale.

- **Pour les unités foncières déjà bâties et pour les unités foncières non bâties en zone urbaine « U »**, les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la surface « aménageable » est inférieure à 1500m². Pour les opérations dont la surface « aménageable » est supérieure à 1500m² une densité moyenne de 10 logements à l'hectare devra être recherchée et une réflexion sur des voiries communes devra être menée (sauf impossibilité technique démontrée)

Par surface « aménageable », il faut entendre tout ou partie du terrain d'assiette de l'opération, classé U ou AU, déduction faite des zones de contraintes (TVB, emplacements réservés, …) et des surfaces des lots déjà bâtis.

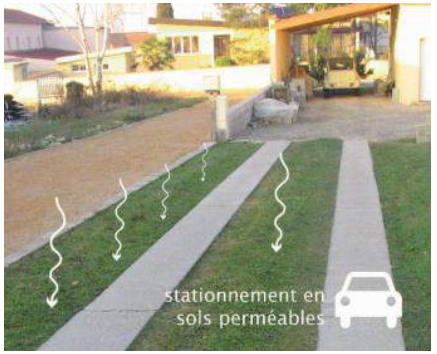
Pour calculer le nombre de logements minimum attendus par opération, la densité attendue par zone est à affecter à la surface aménageable de l'opération, déduction faite d'un abattement de minimum 10% pour l'aménagement de voiries, espaces communs, …

Diversité des formes urbaines

❑ Les espaces de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront contribuer, par leur qualité, à l'attractivité urbaine et devront intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

La gestion des interfaces espace privé / espace ouvert à la circulation publique, participe fortement de l'ambiance au sein des opération. Il pourra ainsi être préconisé que les reculs imposés aux constructions soient traités en espaces privés non clos, renvoyant l'implantation d'éventuelles clôtures en retrait ou à l'alignement du front bâti.

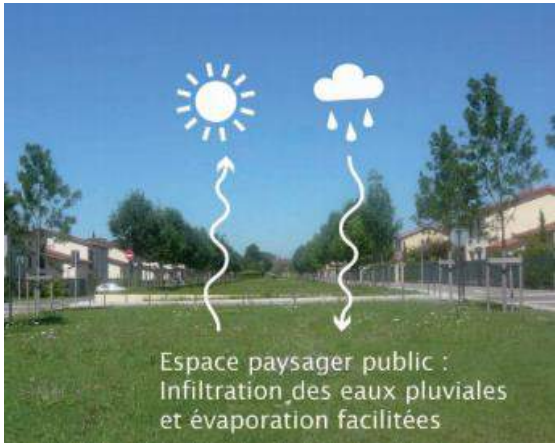


LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GENERALES

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

❑ Règles générales à respecter

- privilégier l'implantation des bâtiments de façon à ce que les façades présentant le plus d'ouvertures soient orientées vers le sud,
- privilégier une gestion parcellaire des eaux de pluie par infiltration lorsque cela est techniquement possible,
- permettre les équipements de collecte d'eau de pluie,
- privilégier des aires de stationnement collectives non imperméabilisées,
- privilégier les essences végétales locales pour la constitution des haies (voir pages suivantes),
- utiliser, lorsqu'elles sont présentes à proximité, les zones humides comme milieux récepteurs des eaux de ruissellement. Lorsque ces eaux proviennent de voirie, prévoir un décanteur / déshuileur correctement dimensionné afin de traiter les eaux avant rejet au milieu naturel.



Chemins réservés aux modes doux (Solaize – Le clos des éparviers)

Les noues : ouvrages de rétention / infiltration des eaux pluviales

Cheminement doux végétalisé

Exemple de prise en compte du milieu naturel environnement dans l'opération d'aménagement

Préconisations pour la création et la gestion de haies ou lisières arborées

Limoges Métropole
Communauté urbaine

1 - Création et gestion de haie – lisières arborées

1.1 - Composition floristique

Sur terrain sec à moyennement humide :

Ce tableau présente des espèces végétales ligneuses susceptibles de constituer une haie ou lisière pluri-stratifiée sur un sol non-engorgé.

On pourra éventuellement l'enrichir par des espèces herbacées si la flore est particulièrement appauvrie (liste d'espèces sur demande).

Espèces recommandées		Strate
Acer campestre	Erable champêtre	A, a
Betula pendula	Bouleau verruqueux	A, a
Calluna vulgaris	Callune	a
Carpinus betulus	Charme	A, a
Castanea sativa	Châtaignier	A, a
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	a
Corylus avellana	Noisetier	a
Crateagus monogyna	Aubépine	a
Erica cinerea	Bruyère cendrée	a
Euonymus europaeus	Fusain	A
Fagus sylvatica	Hêtre	A, a
Fraxinus excelsior	Frêne	A, a
Hypericum androsaemum	Millepertuis androsème	a
Ilex aquifolium	Houx	a
Ligustrum vulgare	Troëne	A
Malus domestica	Pommier	A, a
Mespilus germanica	Néflier	A
Prunus avium	Merisier	A, a
Prunus spinosa	Prunelier	A, a
Quercus robur	Chêne pédonculé	A, a
Ruscus aculeatus	Fragon	A
Sambucus nigra	Sureau noir	A
Sambucus racemosa	Sureau des montagnes	A
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	A
Tilia cordata	Tilleul à feuilles cordées	A, a
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	A
Ulex minor	Ajonc nain	a
Ulmus montana	Orme des montagnes	A, a

Strates :

A : arborescente (>4m)

a : arbustive (0,5<>4m)

H : herbacée (<0,5m)

Sur terrain humide :

Ce tableau présente des espèces végétales ligneuses et herbacées susceptibles de constituer une haie ou lisière pluri-stratifiée sur un sol engorgé ou en bordure de noue/fossé.

Espèces recommandées		Strate
Agrostis stolonifera	Agrostis rampant	H
Ajuga reptans	Bugle rampant	H
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	A, a
Angelica sylvestris	Angélique des bois	H, a
Betula pendula	Bouleau verruqueux	A, a
Carex sp.	Carex divers	H
Deschampsia cespitosa	Canche cespiteuse	H
Festuca rubra	Fétuque rouge	H
Filipendula ulmaria	Reine des près	H
Frangula alnus	Bourdaine	a
Fraxinus excelsior	Frêne	A, a
Holcus lanatus	Houlque laineuse	H
Iris pseudacorus	Iris des marais	H
Lotus pedunculatus	Lotus des marais	H
Lythrum salicaria	Salicaire	H, a
Phalaris arundinacea	Baldingère	H, a
Salix acuminata	Saule roux-cendré	A, a
Salix cinerea	Saule cendré	A, a
Scirpus sylvaticus	Scirpe des bois	H
Trifolium repens	Trêfle rempant	H
Viburnum opulus	Viorne obier	a

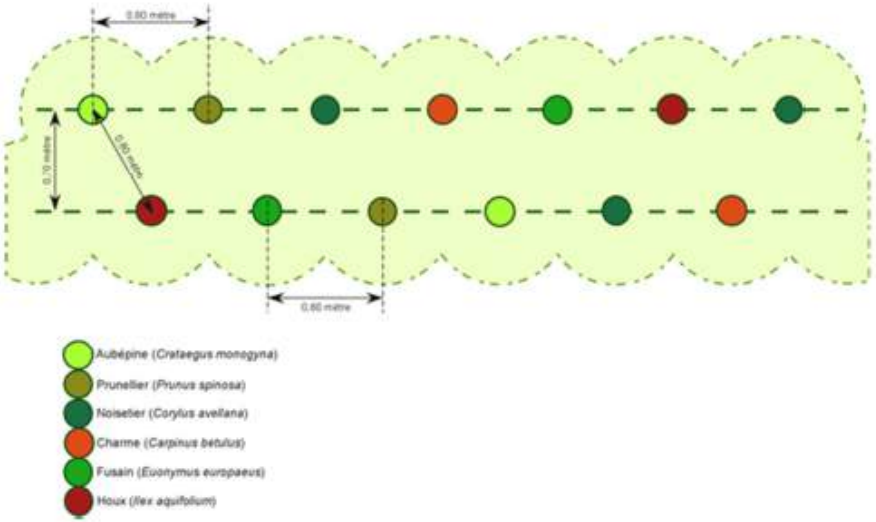
Les lisières peuvent aussi être enrichies par des végétaux de type « liane » (ex : Chèvrefeuille), et en particulier par le Lierre commun (*Hedera helix*) qui est particulièrement attractif pour les oiseaux lors de sa période de fructification.

Les végétaux utilisés pour constituer les haies ou lisières seront impérativement des espèces « types » et non des variétés horticoles issues d'hybridations.

Les végétaux exotiques à la flore sauvage limousine sont proscrits.

Préconisations pour la création et la gestion de haies ou lisières arborées

1.2 – Principes de plantation de haie et de gestion des lisières :



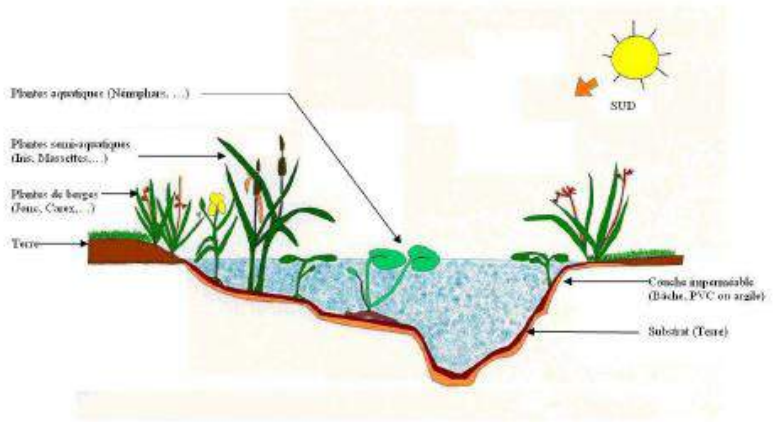
Les principes de gestion sont les suivants :

- Maintien des 3 niveaux de strate
- Favoriser le développement de la haie/lisière sur une largeur suffisante pour que les 3 niveaux de strate forment une transition progressive d'un milieu ouvert à un milieu boisé.
- Coupe et élagage avec des outils tranchant, pas de broyage ni de déchiquetage.
- Possibilité d'installer des nichoirs, en particulier quand les arbres sont encore jeunes.
- Pesticides (herbicides, insecticides…etc) proscrits.
- Fauche des plantes herbacées 1 fois par an, ou 1 fois tous les deux ans.
- Pas d'éclairage dirigé vers les lisières ou haies.

2 – Mares :

(Les principes généraux de ce paragraphe peuvent être utilisés pour les noues et fossés)

Des mares peuvent être creusées afin de favoriser le développement d'espèces animales et végétales typiques de ces milieux humides en voie de régression.



- Largeur de la mare : 2 à 4 m
- Profondeur maximum : 0,5 m
- Pente < 30°

Prévoir la plantation de ceintures végétales

Des pierres plates pourront être disposées sur une partie du périmètre de la mare.

Les poissons sont proscrits (prédateurs des œufs et têtards de batraciens)

Préconisations pour la création et la gestion de haies ou lisières arborées

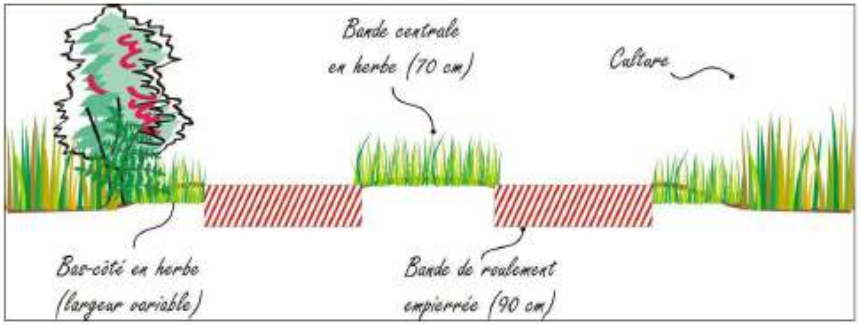
3 – Chemins:

Les chemins peuvent être conçus et réalisés de façon à limiter leur impact sur les milieux naturels et favoriser l'expression de la flore et de la faune locale.

On suivra les préconisations suivantes :

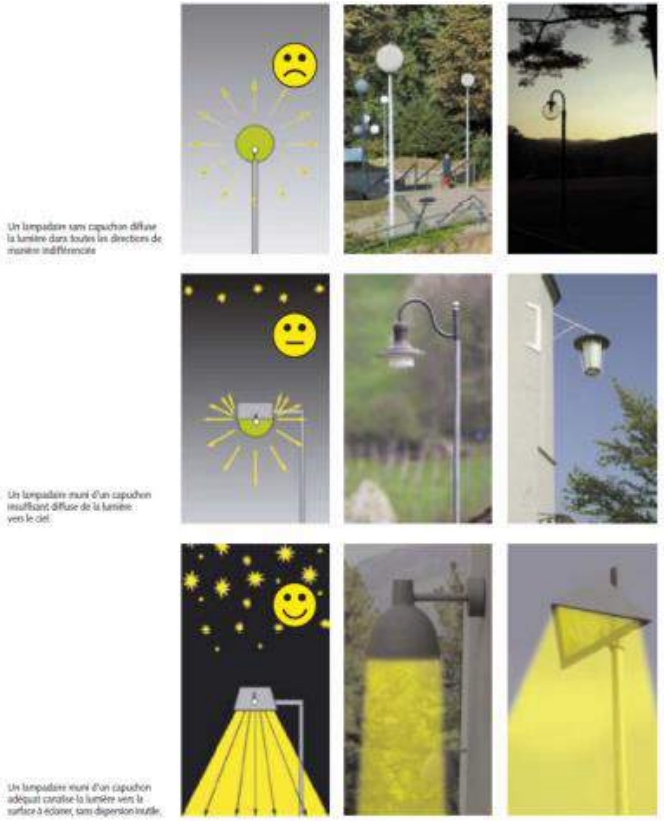
- Maintien d'une bande enherbée centrale (on stockera à cette fin la couche de terre végétale décapée pour créer le chemin, réutilisée pour former un merlon central qui sera végétalisé)
- Utilisation de matériaux locaux (par ex. pas de granulats calcaires)

Coupe de principe :



L'entretien se fera par des fauches régulières avec une barre de coupe (h = 10 cm du sol).

Pas de fauche entre février et mai.



4 – Eclairages :

Afin d'éviter les perturbations lumineuses sur la faune nocturne, il est demandé de respecter les recommandations suivantes :

5 - Clôtures :

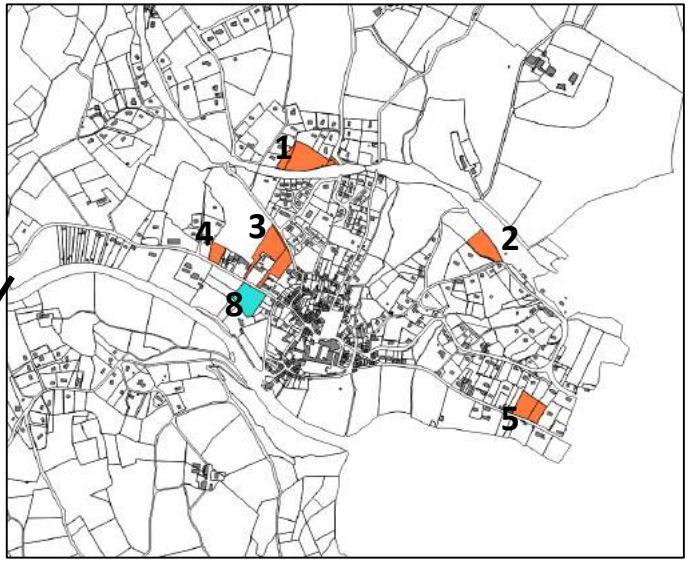
Lorsqu'elles seront nécessaires, les clôtures pourront être conçues pour permettre le passage de la petite faune (Hérissons, Batraciens...etc). On pourra privilégier les grillages de type « ursus » à maille suffisamment large (20 cm). En complément, des passages à petite faune pourront être disposés tous les 30 mètres environ sur des linéaires importants.

6 - Accessoires pour la faune :

Les propriétaires pourront améliorer les capacités d'accueil de leur terrain pour la faune sauvage en installant les accessoires suivants :

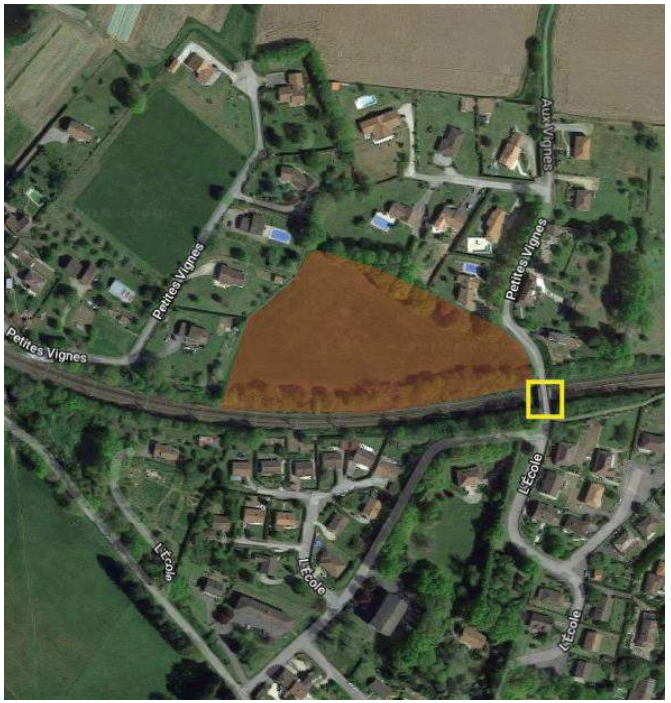
- Nichoirs pour oiseaux
- Mangeoires pour oiseaux (uniquement en période hivernale de décembre à mars)
- Gîtes à chauves-souris

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS



OAP n° 1 – LES PETITES VIGNES

Parcelles concernées : parcelles n°57, 58, 60, 29 et 28 section AC
Superficie globale : 1 ha
Superficie constructible : 0,4 - 60% minimum de la surface ne sera pas constructible afin de réaliser la voirie interne du secteur et les ouvrages de gestion des eaux pluviales. 80% de cet espace devra être perméable.
Utilisation actuelle de la parcelle : agricole, l'ensemble de la parcelle est déclaré à la PAC
Vocation future du secteur : habitat pavillonnaire
Densité minimum projetée : 10 logements/ha soit environ 3-4 logements
Présence des réseaux : Le réseau eau potable ainsi que le réseau électrique sont présents à proximité et en capacité suffisante. L'assainissement sera de type autonome.
La gestion des eaux pluviales sera à privilégier à la parcelle.
Le projet ne devra pas créer d'impact sur les parcelles voisines bâties, ni sur la voie ferrée.
Desserte en transports en commun : secteur compris dans la zone d'influence des transports réguliers (bus + gare)
Ce secteur est compris dans le périmètre du site inscrit de la vallée de la Briance. Un avis simple des services des Bâtiments de France devra être recherché lors de la réalisation du projet d'aménagement.



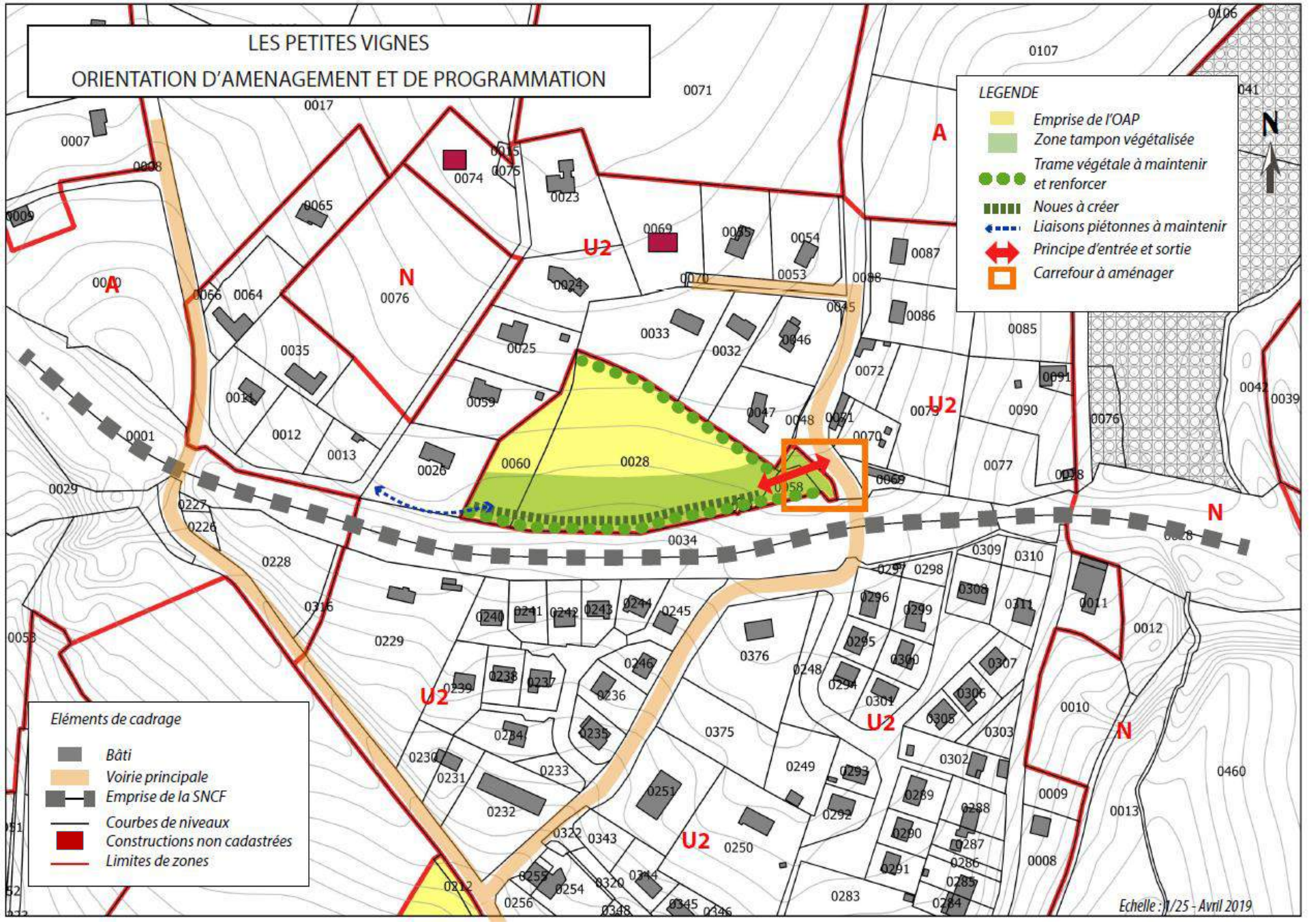
Description du secteur: situé dans la partie urbanisée des Petites Vignes, ces deux parcelles forment un espace résiduel qui aujourd'hui est occupé par de la prairie permanente fauchée. Cet ensemble borde la voie ferrée. Une haie dense à 3 strates est présente en limite sud de la parcelle (elle constitue une barrière entre le secteur et la voie ferrée). Un alignement d'arbres de haute tige est localisé en limite nord de la parcelle (constitué majoritairement de chênes).
L'accès, en venant du bourg, se fait par la rue de la République puis la rue des Ecoles en passant sur la voie de chemin de fer.

OAP n° 1 – LES PETITES VIGNES

Objectifs de l'aménagement : l'objectif des élus est d'urbaniser ce secteur en optimisant les surfaces disponibles tout en gérant l'écoulement des eaux pluviales avant rejet sur la voie SNCF. C'est pour cela qu'une bande tampon, inconstructible, devra être matérialisée sur le bas de la parcelle. Cette bande devra être végétalisée afin de retenir l'écoulement des eaux pluviales. De la même manière, les haies existantes seront maintenues et renforcées avec des espèces arborescentes et arbustives sauvages.

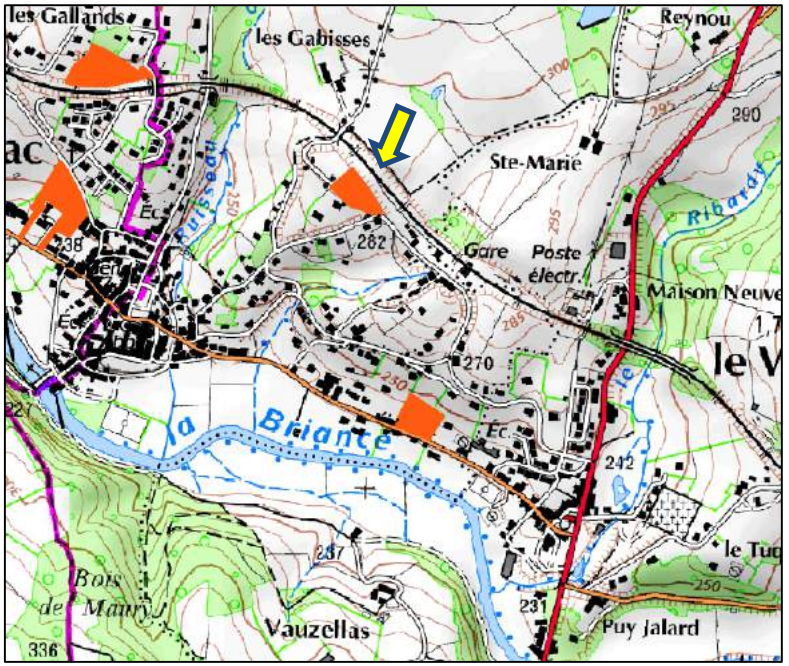
Le site bordant la voie ferrée, le projet se situera dans la zone de bruit. Cette notion devra être prise en compte lors de la construction de bâtiments.
Les haies existantes devront être maintenues et renforcées par la plantation d'essences variées et locales de préférence de taille haute lorsqu'elles seront en limite avec la voie ferrée.

Le projet devra gérer les eaux de pluie de façon à ce qu'il n'y ait pas une augmentation du volume d'eau de surface rejetée au milieu naturel par rapport à la situation actuelle.


LES PETITES VIGNES
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
LEGENDE
Emprise de l'OAP
Zone tampon végétalisée
Trame végétale à maintenir et renforcer
Noues à créer
Liaisons piétonnes à maintenir
Principe d'entrée et sortie
Carrefour à aménager
N
Eléments de cadrage
Bâti
Voirie principale
Emprise de la SNCF
Courbes de niveaux
Constructions non cadastrées
Limites de zones
A
N
U2
Echelle : 1/25 - Avril 2019

OAP n° 2 – LA GARE

Parcelle concernée : section AE, parcelle n°27 pour partie
Superficie globale : 6329m²
Superficie constructible : 5696m² – 10% de la surface ne sera pas constructible afin de réaliser la voirie interne du secteur
Utilisation actuelle de la parcelle : agricole, l'ensemble de la parcelle (1,2ha) est déclaré à la PAC
Vocation future du secteur : habitat pavillonnaire
Densité minimum projetée : 10 logements/ha soit environ 5logements
Présence des réseaux : Le réseau eau potable est présent à proximité et en capacité suffisante. Le réseau électrique est également présent.
L'assainissement sera de type autonome.
La gestion des eaux pluviales sera à privilégier à la parcelle.
Le projet ne devra pas créer d'impact sur les parcelles voisines bâties, ni sur la voie ferrée.
Desserte en transports en commun : secteur compris dans la zone d'influence des transports réguliers (bus + gare)
Secteur compris dans le périmètre de protection de l'Abbaye et le site inscrit de la vallée de la Briance.
Un avis conforme des services des Bâtiments de France devra être recherché lors de la réalisation de l'aménagement.



<u>Description du secteur</u>: ce secteur est situé au Nord du bourg, au croisement entre la rue de la Gare et le chemin de Boisseuil. A la fois proche du centre bourg de Solignac et du centre bourg du Vigen, ce secteur voit de plus en plus de nouvelles constructions s'implanter. Cette parcelle permettrait de couturer l'urbanisation du quartier de la Gare.
La parcelle est occupée par une prairie permanente fauchée. Une haie à 3 strates est localisée en limite nord-est de la parcelle le long de la voie ferrée. Un alignement d'arbres a été planté le long de la limite sud-ouest. Il est à noter la présence d'un bosquet à proximité de la limite nord-est du secteur. Ces éléments devront être intégrés au projet d'aménagement.

OAP n° 2 – LA GARE

Chemin de Boisseuil

Objectifs de l'aménagement :

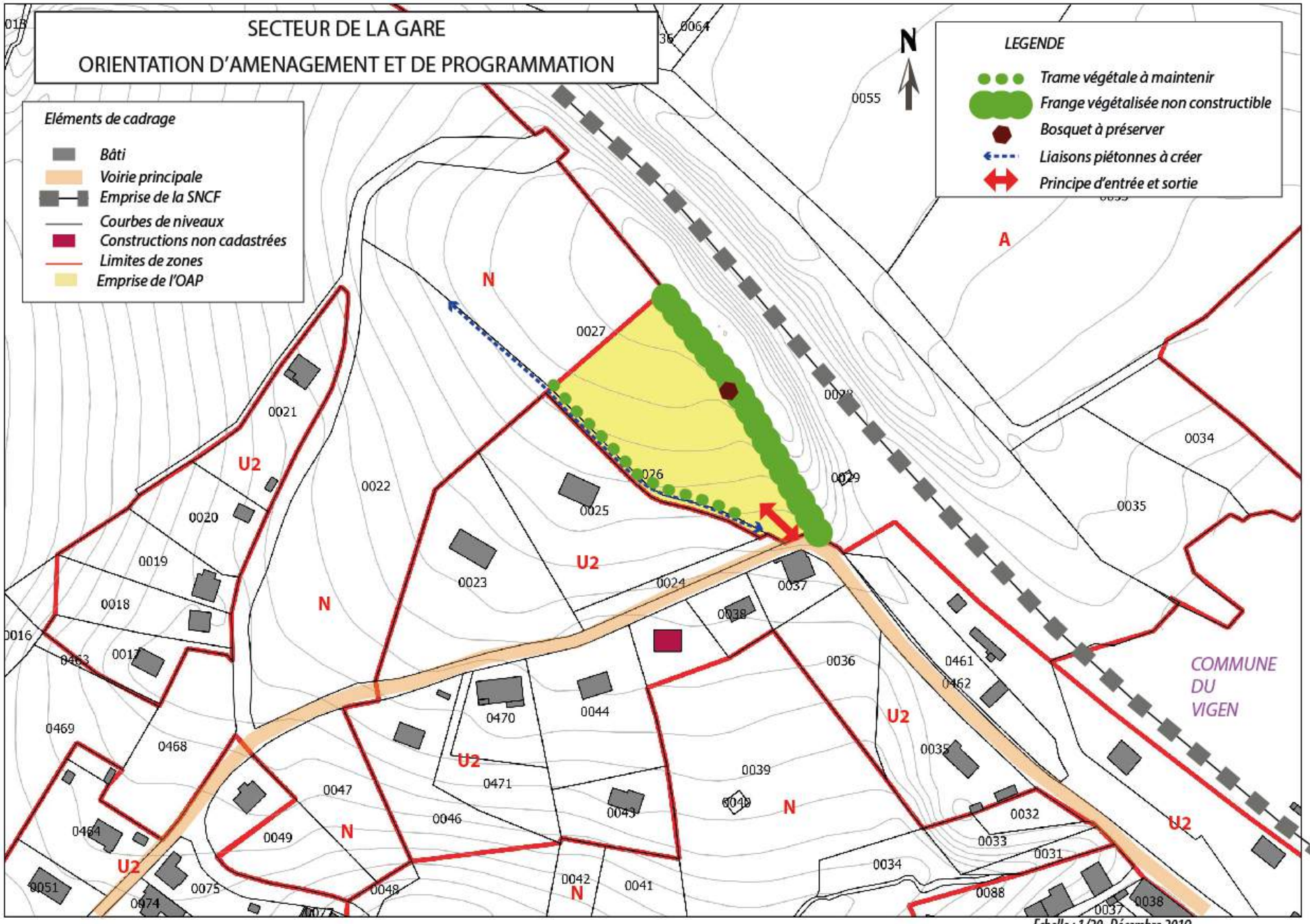
Renforcer l'urbanisation de ce secteur proche de la Gare tout en prenant en compte la circulation sur le chemin de Boisseuil et la rue de la Gare, axes de desserte principaux.

Le site bordant la voie ferrée, le projet se situera dans la zone de bruit. Cette notion devra être prise en compte lors de la construction de bâtiments.

Une frange végétalisée ainsi qu'un bosquet existent le long de la voie ferrée. Elle devra être maintenue et renforcée par la plantation d'essences variées et locales de préférence de taille haute.

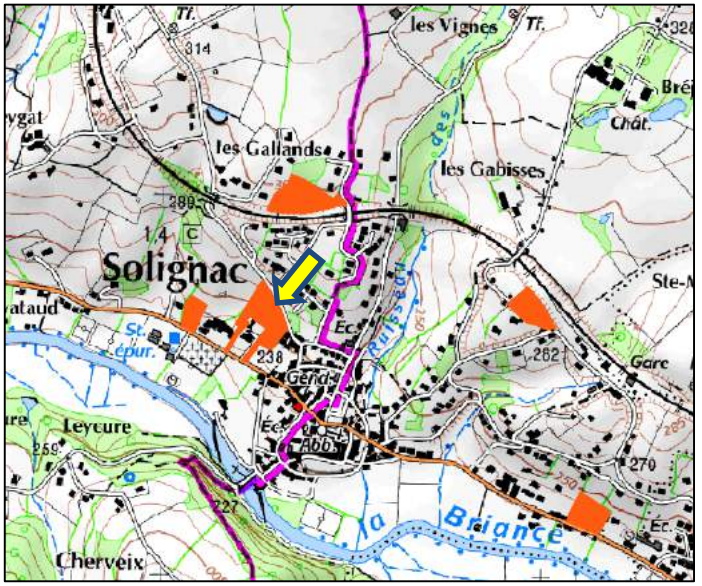
Le projet devra gérer les eaux de pluie de façon à ce qu'il n'y ait pas une augmentation du volume d'eau de surface rejetée au milieu naturel par rapport à la situation actuelle.

Le projet devra également prendre en compte la présence de terres agricoles exploitées sur l'arrière du secteur en maintenant un accès vers ces parcelles.


SECTEUR DE LA GARE
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
N
LEGENDE
Trame végétale à maintenir
Frange végétalisée non constructible
Bosquet à préserver
Liaisons piétonnes à créer
Principe d'entrée et sortie
Eléments de cadrage
Bâti
Voirie principale
Emprise de la SNCF
Courbes de niveaux
Constructions non cadastrées
Limites de zones
Emprise de l'OAP
N
U2
A
COMMUNE DU VIGEN
0064
0055
0027
0021
0022
0026
0025
0034
0035
0020
0019
0018
0023
0024
0037
0038
0016
0463
0017
0036
0461
0462
0469
0468
0470
0044
0039
0471
0043
0032
0033
0031
0047
0046
0049
0464
0042
0041
0034
0051
0075
0074
0048
0088
0037
0038
Echelle : 1/20- Décembre 2019

OAP n° 3 – SECTEUR DE LA GENDARMERIE

Parcelles concernées : parcelles n°210 et 212 AD et 374 AD pour partie
Superficie globale : 1,24 ha
Superficie constructible : 1 ha – 20% de la surface ne sera pas constructible afin de réaliser la voirie interne du secteur
Utilisation actuelle de la parcelle : agricole
Vocation future du secteur : habitat pavillonnaire et collectif
Densité minimum projetée : 15 logements/ha soit environ 14 logements
Présence des réseaux : Le réseau eau potable est présent à proximité et en capacité suffisante. Le réseau électrique est également présent.
L'assainissement sera de type collectif. Le raccordement se fera gravitairement sur le réseau de collecte situé sous la RD32.
Desserte en transports en commun : secteur compris dans la zone d'influence des transports réguliers (bus + gare)
Secteur compris dans le périmètre de protection de l'Abbaye et le site inscrit de la vallée de la Briance.
Un avis conforme des services des Bâtiments de France devra être recherché lors de la réalisation de l'aménagement.

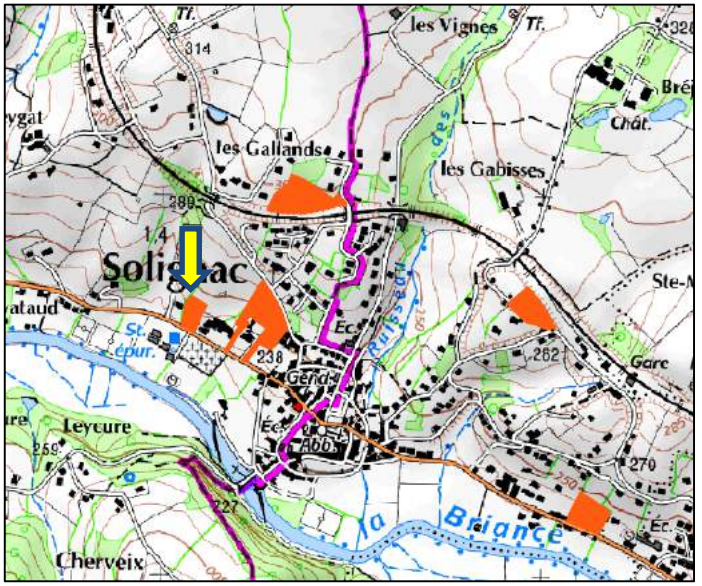


Description du secteur: situé à proximité immédiate du centre-bourg de Solignac, ce secteur est desservi par la Rue de la République au Nord et par l'avenue St Eloi (RD32) au Sud. Le secteur présente une forte pente vers le Sud avec des vues sur la vallée de la Briance ainsi que sur l'abbatiale.

Objectifs de l'aménagement : L'objectif des élus est de venir renforcer l'urbanisation du centre-bourg de Solignac. Ces deux parcelles sont situées à proximité des écoles et des commerces. Une nouvelle voirie permettant la jonction entre la rue de la République et l'avenue St Eloi sera créée ce qui servira d'accroche à l'aménagement futur du secteur. A l'Est de cette nouvelle voie, soit au dessus des logements collectifs de la gendarmerie, des logements collectifs seront à privilégier. A l'Ouest de la nouvelle voie, en liaison avec les espaces naturels, il sera plutôt recherché un habitat pavillonnaire. Un principe de liaison avec la zone 2AU devra être recherché et une réflexion sur les cheminements doux le long de la rue de la République devra être menée afin de matérialiser un cheminement doux et sécurisé reliant ce secteur au centre-bourg.
Les vues de ces parcelles s'ouvrent vers le grand paysage : la vallée de la Briance, l'abbatiale, etc. Le projet d'aménagement devra ménager de larges fenêtres entre les nouveaux bâtiments et travailler sur une intégration paysagère très forte : continuité de murets, de haies, etc. afin d'atténuer les co-visibilités et préserver le patrimoine et l'ambiance paysagère. Le muret en pierre situé le long de la route devra donc être conservé.
La gestion des eaux pluviales devra être traitée à la parcelle.

OAP n° 4 – SECTEUR DE LA GENDARMERIE – ENTREE OUEST DE SOLIGNAC

Parcelles concernées : parcelle n°374 pour partie AD
Superficie globale : 3630 m²
Superficie constructible : 3630 m²
Utilisation actuelle de la parcelle : agricole
Vocation future du secteur : habitat pavillonnaire
Densité minimum projetée : 12 logements/ha soit environ 3 logements
Présence des réseaux : : Le réseau eau potable est présent à proximité et en capacité suffisante. Le réseau électrique est également présent.
L'assainissement sera de type collectif. Le raccordement se fera gravitairement sur le réseau de collecte situé sous la RD32.
Desserte en transports en commun : secteur compris dans la zone d'influence des transports réguliers (bus + gare)
Secteur compris dans le périmètre de protection de l'Abbaye et le site inscrit de la vallée de la Briance.
Un avis conforme des services des Bâtiments de France devra être recherché lors de la réalisation de l'aménagement.



Description du secteur: situé à proximité immédiate du centre-bourg de Solignac, ce secteur est desservi par l'avenue St Eloi (RD32).

Objectifs de l'aménagement : L'objectif des élus est de venir renforcer l'urbanisation du centre-bourg de Solignac. Cette parcelle est située à proximité des écoles et des commerces. Elle se trouve en limite avec la zone 2AU située plus au Nord. Un principe de connexion devra être réalisé avec cette future zone de développement afin de permettre l'éventualité d'une sortie de la zone 2AU sur l'avenue St Eloi.
Une frange végétalisée devra être réalisée sur les bordures Ouest et Nord afin de garantir l'intégration paysagère du projet. Cette végétalisation devra être composée d'une haie vive d'essences locales et variées.

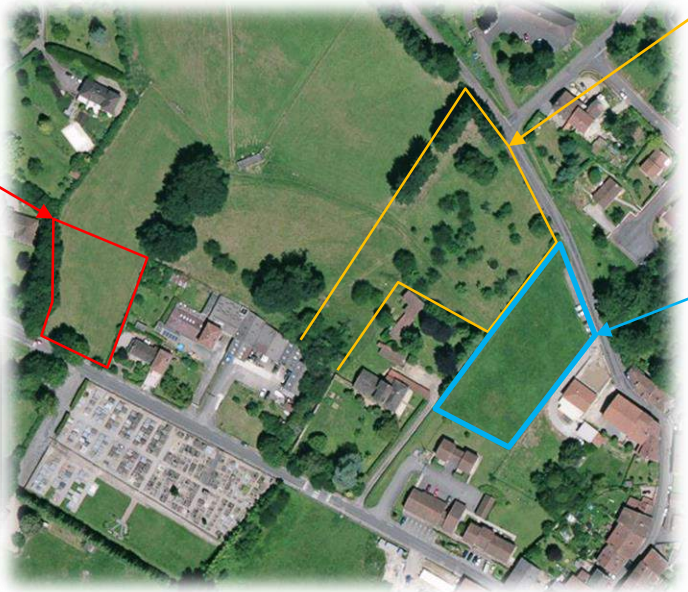
OAP n° 3 et 4 – SECTEUR DE LA GENDARMERIE

OAP n°3

La parcelle est occupée par un verger en déshérence.
Présence d'un alignement de sapins sur la partie haute de la parcelle.
La limite sud-est est constituée d'une haie dense à deux strates.

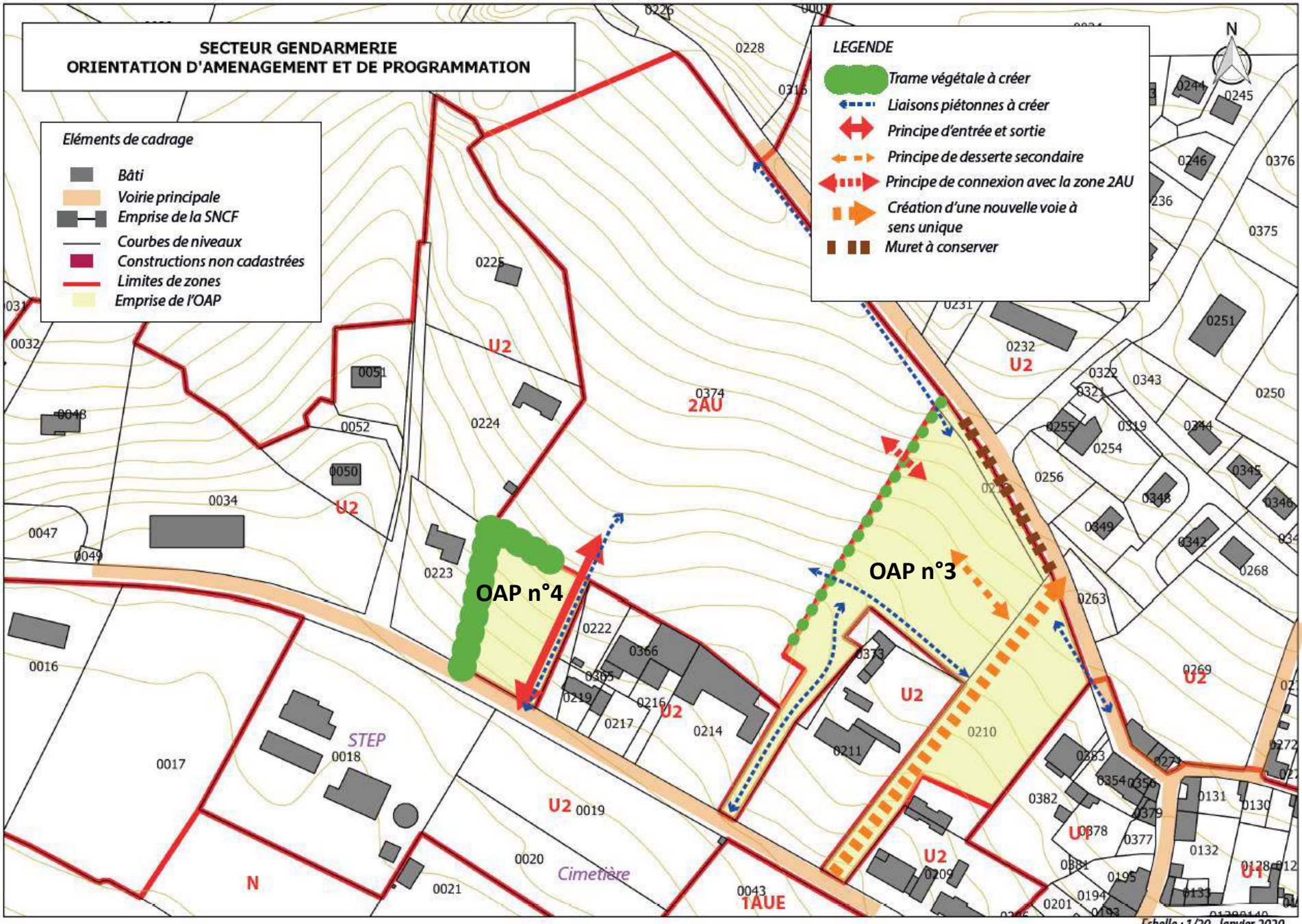
OAP n°4

La parcelle est occupée par une prairie permanente fauchée.
Présence d'un muret de soutènement le long de la route.
Il existe une pente moyenne orientée vers le sud.
Pas de zone humide dans le secteur.



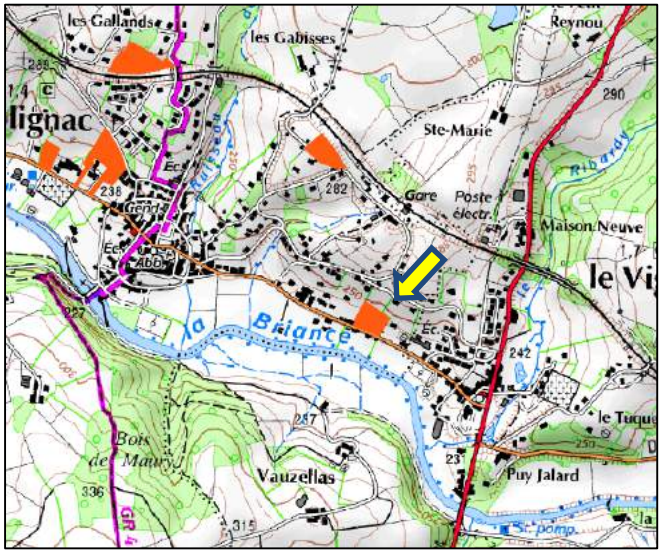
OAP n°3

La parcelle est occupée par une prairie permanente irrégulièrement fauchée.
Il existe une pente moyenne orientée vers le sud.
Pas de zone humide dans le secteur.


SECTEUR GENDARMERIE
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Eléments de cadrage
Bâti
Voirie principale
Emprise de la SNCF
Courbes de niveaux
Constructions non cadastrées
Limites de zones
Emprise de l'OAP
LEGENDE
Trame végétale à créer
Liaisons piétonnes à créer
Principe d'entrée et sortie
Principe de desserte secondaire
Principe de connexion avec la zone 2AU
Création d'une nouvelle voie à sens unique
Muret à conserver
N
OAP n°4
OAP n°3
U2
2AU
1AUE
N
U1
STEP
Cimetière
Echelle : 1/20- Janvier 2020

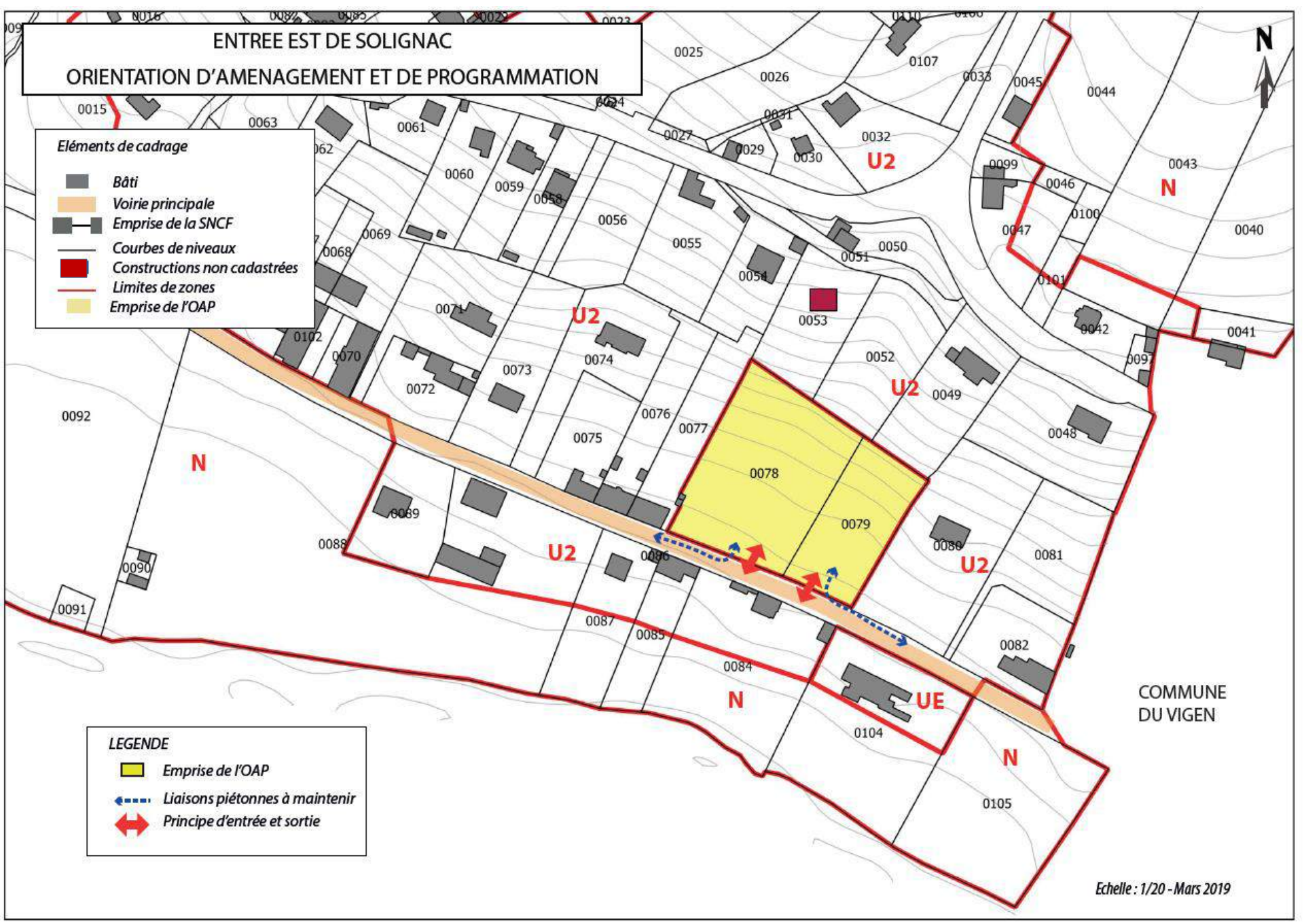
OAP n° 5 – SECTEUR ENTREE EST DE SOLIGNAC – AVENUE ST ELOI

Parcelles concernées : parcelles n°78 et 79 AH
Superficie globale : 6920 m²
Superficie constructible : 6228 m² – 10% de la surface ne sera pas constructible afin de réaliser la voirie interne du secteur
Utilisation actuelle de la parcelle : agricole
Vocation future du secteur : résidentielle (collectif et/ou individuel)
Densité minimum projetée : 10 logements/ha soit environ 6 logements minimum
Présence des réseaux : L'ensemble des réseaux est présent à proximité et en capacité suffisante.
L'assainissement sera de type collectif. Le raccordement se fera gravitairement sur le réseau de collecte situé sous la RD32.
Desserte en transports en commun : secteur compris dans la zone d'influence des transports réguliers (bus + gare)



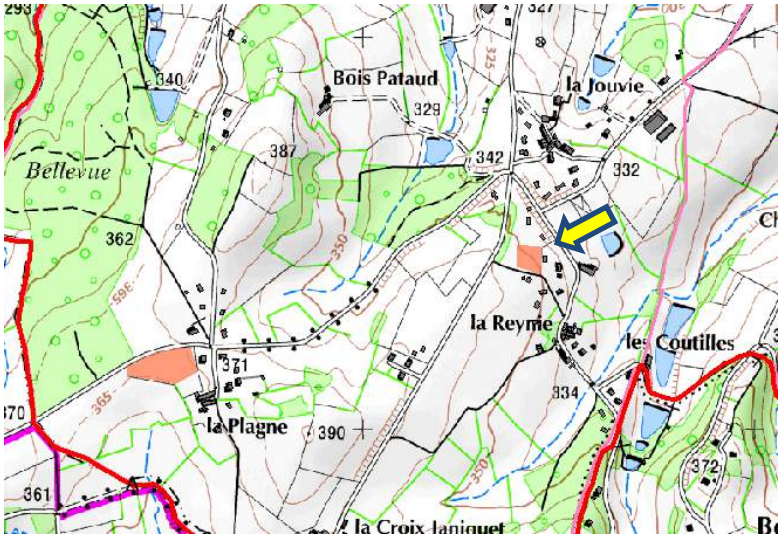
Description du secteur: situé à proximité immédiate du centre-bourg de Solignac ainsi que celui de la commune du Vigen, ce secteur est desservi par l'avenue St Eloi (RD32) au Sud. Le secteur présente une forte pente vers le Sud avec des vues sur la vallée de la Briance.

Objectifs de l'aménagement : L'objectif des élus est de venir renforcer l'urbanisation du centre-bourg de Solignac. Ces deux parcelles sont situées à proximité des équipements et des commerces. Le stationnement lié à cet aménagement ne devra pas se faire le long de la route départementale mais devra être prévu à l'intérieur des parcelles.


ENTREE EST DE SOLIGNAC
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Eléments de cadrage
Bâti
Voirie principale
Emprise de la SNCF
Courbes de niveaux
Constructions non cadastrées
Limites de zones
Emprise de l'OAP
N
U2
UE
LEGENDE
Emprise de l'OAP
Liaisons piétonnes à maintenir
Principe d'entrée et sortie
COMMUNE DU VIGEN
Echelle : 1/20 - Mars 2019

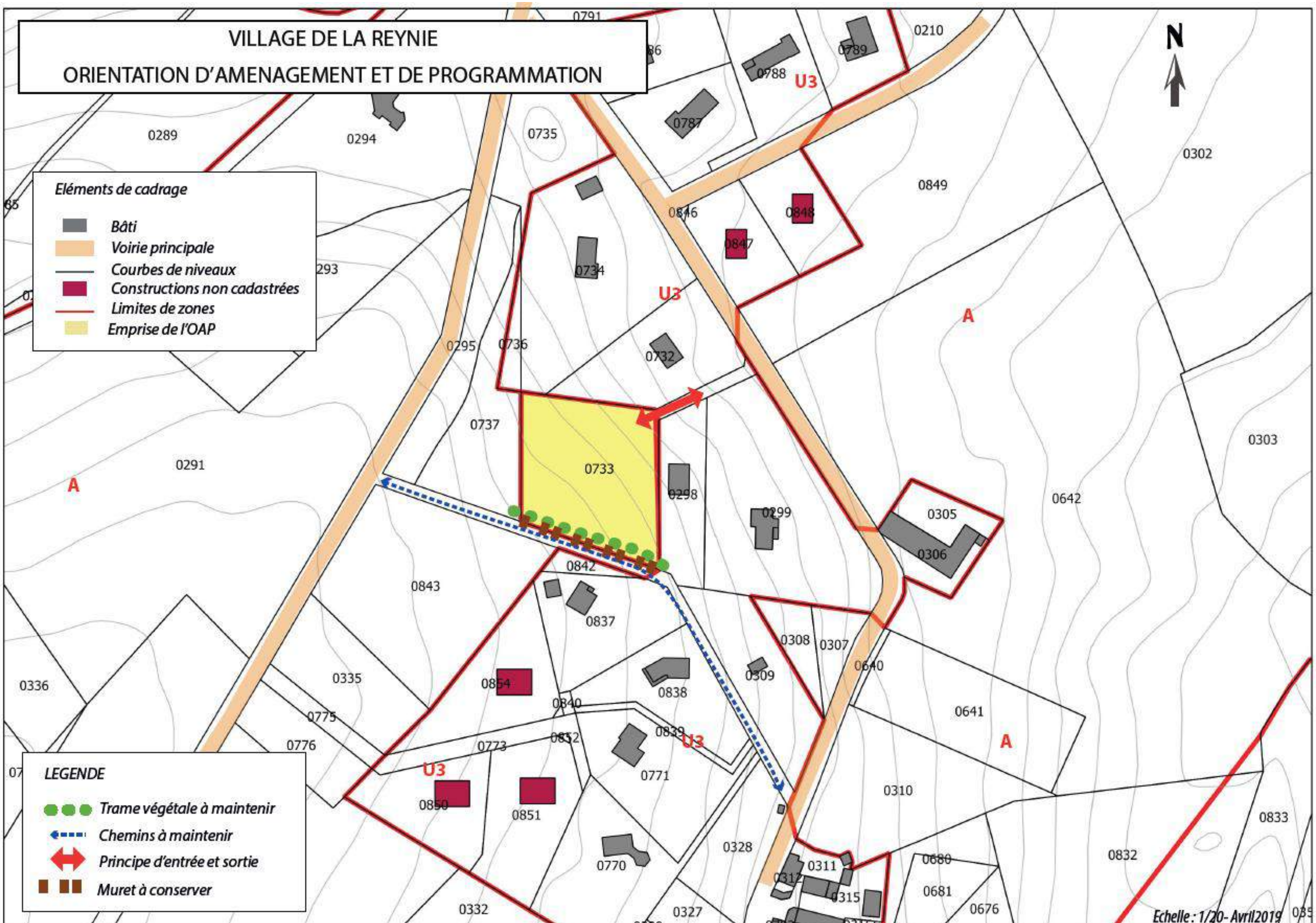
OAP n° 6 – VILLAGE DE LA REYNIE

Parcelle concernée : parcelle 733 pour partie Section D
Superficie globale : 3789m²
Superficie constructible : 3789m²
Utilisation actuelle de la parcelle : prairie pâturée
Vocation future du secteur : habitat pavillonnaire
Densité minimum projetée : 9 logements/ha soit 3 logements
Présence des réseaux : Le réseau eau potable est présent à proximité et en capacité suffisante. Le réseau électrique est également présent. L'assainissement sera de type autonome.
Desserte en transports en commun : secteur non compris dans la zone d'influence des transports réguliers mais pouvant bénéficier du service de transport à la demande.



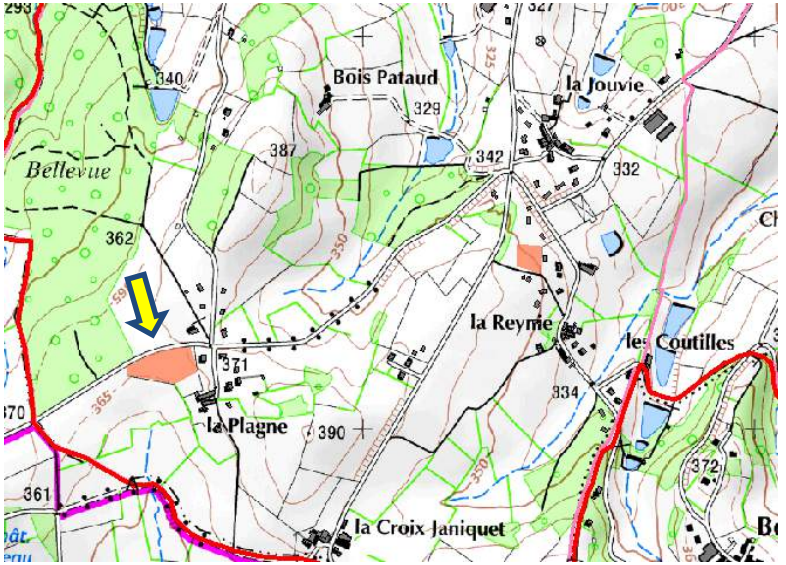
Description du secteur: le secteur est situé au Sud-Ouest du bourg de Solignac, à environ 4 km de celui-ci.
La parcelle est occupée par une prairie permanente fauchée.
Elle présente une pente significative orientée vers le nord-est.
Il est à noter la présence d'un chemin bordé d'une haie à 3 strates (chênes principalement) en limite sud de la parcelle.
Aucune zone humide n'est présente sur le secteur.

Objectifs de l'aménagement : le village de la Reynie fait face à une certaine pression foncière. Plusieurs constructions neuves se sont réalisées depuis l'approbation du dernier PLU. La parcelle concernée par la présente OAP, était ouverte à l'urbanisation dans le précédent PLU mais l'orientation d'aménagement proposée ne permettait pas son ouverture à l'urbanisation. En effet, le principe de desserte de la parcelle s'appuyait sur un chemin rural que la commune souhaite maintenir en tant que tel.


VILLAGE DE LA REYNIE
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
N
Eléments de cadrage
Bâti
Voirie principale
Courbes de niveaux
Constructions non cadastrées
Limites de zones
Emprise de l'OAP
LEGENDE
Trame végétale à maintenir
Chemins à maintenir
Principe d'entrée et sortie
Muret à conserver
Echelle : 1/20- Avril2019
U3
A
0733
0737
0736
0735
0734
0732
0298
0299
0842
0843
0837
0838
0291
0295
0294
0289
0302
0303
0849
0846
0847
0848
0787
0788
0789
0210
0791
0305
0306
0642
0308
0307
0309
0640
0641
0310
0335
0336
0775
0776
0773
0852
0840
0854
0839
0771
0850
0851
0770
0328
0332
0327
0311
0315
0316
0680
0681
0676
0832
0833

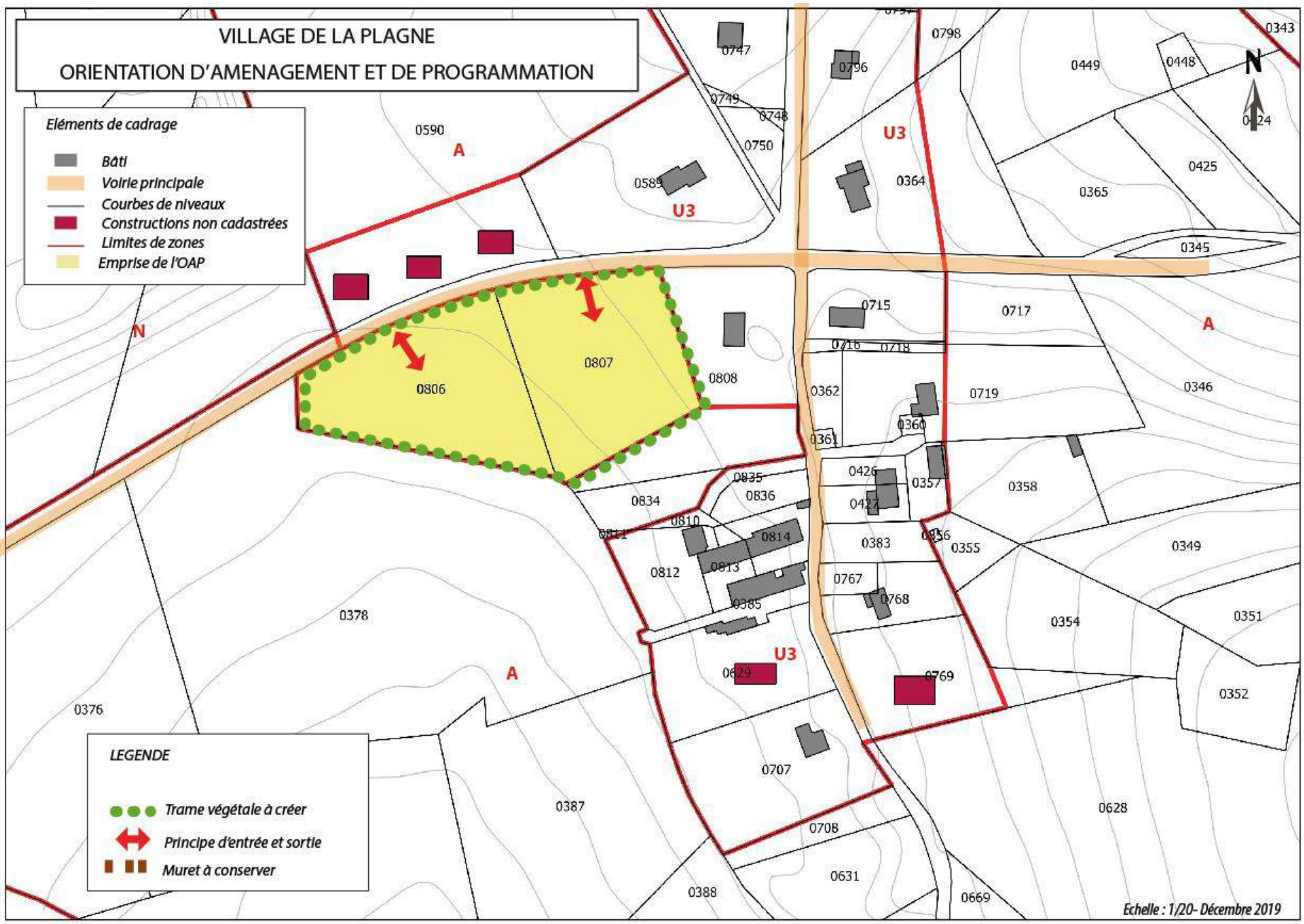
OAP n° 7 – VILLAGE DE LA PLAGNE

Parcelles concernées : parcelles n° 806 et 807 section D
Superficie globale : 1,1 ha
Superficie constructible : 1 ha – 10% de la surface ne sera pas constructible afin de réaliser la voirie interne du secteur
Utilisation actuelle de la parcelle : agricole
Vocation future du secteur : habitat pavillonnaire
Densité minimum projetée : 10 logements/ha soit environ 10 logements
Présence des réseaux : Le réseau eau potable est présent à proximité et en capacité suffisante. Le réseau électrique est également présent. L'assainissement sera de type autonome.
Desserte en transports en commun : secteur non compris dans la zone d'influence des transports réguliers mais pouvant bénéficier du service de transport à la demande.



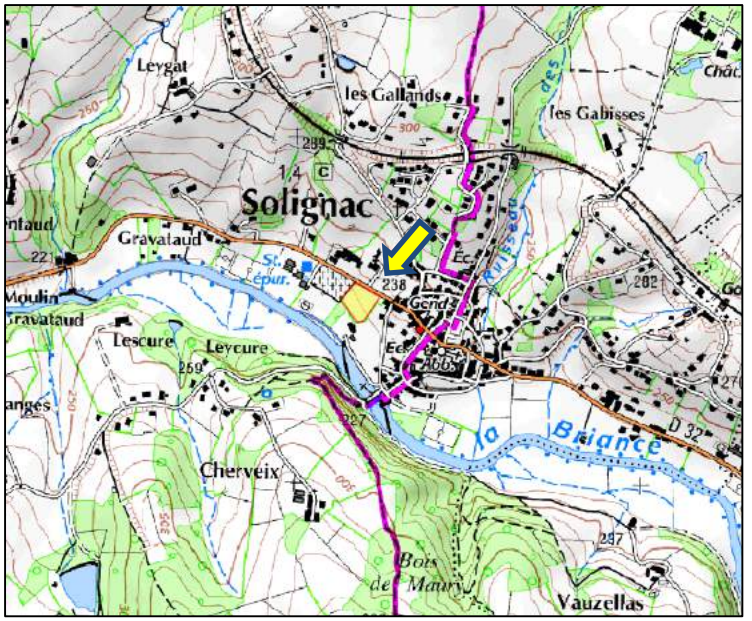
Description du secteur: le secteur est situé au Sud-Ouest du bourg de Solignac, à environ 4,5 km de celui-ci.
La parcelle est occupée par une prairie permanente pâturée.
Elle présente une très légère pente orientée vers l'est.
Une haie basse régulièrement taillée est localisée le long de la route.
Il est à noter la présence d'un chêne de grande taille situé à l'extrémité ouest du secteur.
Aucune zone humide n'est présente sur le secteur.

Objectifs de l'aménagement : le village de la Plagne s'est récemment développé avec 3 nouvelles constructions qui font face aux parcelles 806 et 807. Ces 2 parcelles étaient ouvertes à l'urbanisation dans le précédent PLU mais l'orientation d'aménagement proposée ne permettait pas leur ouverture à l'urbanisation. Les élus souhaitent maintenir leur ouverture à l'urbanisation car un projet d'aménagement est en cours de réflexion.
Afin de garantir l'insertion paysagère du futur projet, une végétalisation en fond de parcelle et le long de la route est souhaitée ce qui permettra de limiter l'impact visuel et paysager des nouvelles constructions. Cette végétalisation devra être composée d'essences variées et locales.


VILLAGE DE LA PLAGNE
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Eléments de cadrage
Bâti
Voirie principale
Courbes de niveaux
Constructions non cadastrées
Limites de zones
Emprise de l'OAP
N
0590
A
0589
U3
0747
0749
0748
0750
0796
0798
0343
0449
0448
0424
0364
0425
0365
0345
0715
0717
0716
0718
0362
0719
0346
0360
0361
0426
0357
0358
0427
0835
0836
0834
0810
0811
0814
0383
0355
0349
0812
0813
0767
0768
0385
0354
0351
0378
0629
0769
0352
0376
0707
0387
0708
0628
0631
0388
0669
0806
0807
0808
LEGENDE
Trame végétale à créer
Principe d'entrée et sortie
Muret à conserver
Echelle : 1/20- Décembre 2019

OAP n° 8 – AVENUE St ELOI – VOCATION EQUIPEMENTS ET COMMERCES

Parcelles concernées : parcelle n° 43 section A
Superficie globale : 7 275 m²
Superficie constructible : 6 183 m²– un minimum de 15% de la surface ne sera pas constructible afin de réaliser une zone tampon entre la zone AU et le cimetière et en lien avec les espaces naturels de la vallée de la Briance.
Utilisation actuelle de la parcelle : prairie
Vocation future du secteur : équipements et commerces de proximité
Densité minimum projetée : aucune
Présence des réseaux : : Le réseau eau potable est présent à proximité et en capacité suffisante. Le réseau électrique est également présent.
L'assainissement sera de type collectif. Le raccordement se fera sur le réseau de collecte situé sous la RD32.
Desserte en transports en commun : secteur compris dans la zone d'influence des transports réguliers (bus + gare)
Secteur compris dans le périmètre de protection de l'Abbaye et le site inscrit de la vallée de la Briance.
Un avis conforme des services des Bâtiments de France devra être recherché lors de la réalisation de l'aménagement.



Description du secteur: la parcelle est une dent creuse située entre l'urbanisation du centre-bourg et le cimetière. C'est une prairie fauchée qui appartient à la commune de Solignac.

Objectifs de l'aménagement : l'objectif des élus est de venir renforcer l'armature du centre-bourg de Solignac. Cette parcelle, déjà constructible dans le précédent PLU, est idéalement située en entrée de bourg pour pouvoir accueillir des équipements et/ou des commerces en lien avec ceux présents à quelques mètres avenue St Eloi.
Située en bordure de la vallée de la Briance, il était important de maintenir des principes de végétalisation afin de faire le lien avec ces espaces naturels.

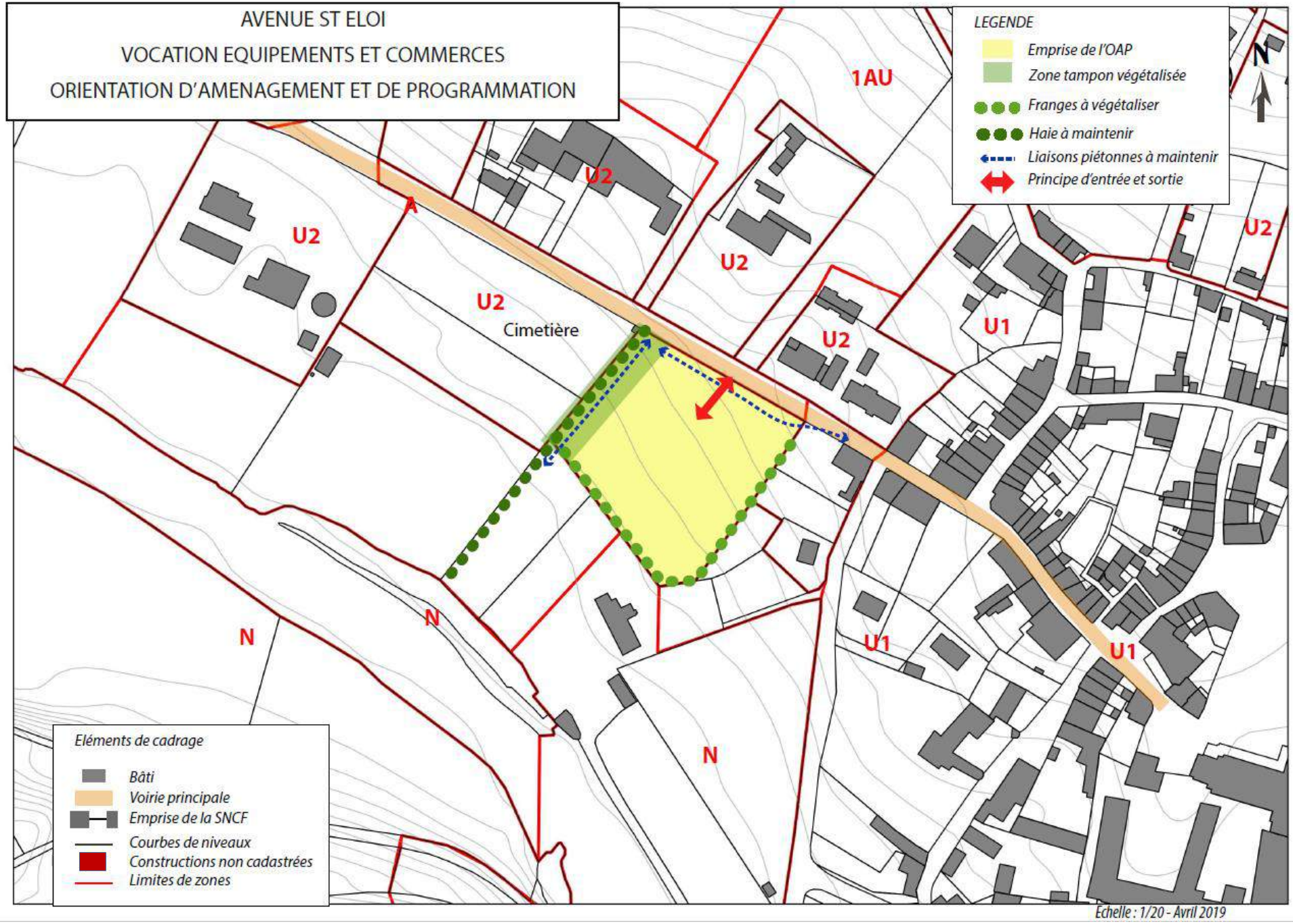

AVENUE ST ELOI
VOCATION EQUIPEMENTS ET COMMERCES
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
LEGENDE
Emprise de l'OAP
Zone tampon végétalisée
Franges à végétaliser
Haie à maintenir
Liaisons piétonnes à maintenir
Principe d'entrée et sortie
N
1AU
U2
U1
A
Cimetière
N
Eléments de cadrage
Bâti
Voirie principale
Emprise de la SNCF
Courbes de niveaux
Constructions non cadastrées
Limites de zones
Echelle : 1/20 - Avril 2019

TABLEAU DE SYNTHESE DES AMENAGEMENTS

OAP	Secteur	Surface totale	% voirie et autres	Surface constructible	Densité minimum projetée	Nombre de logements moyens attendus
SECTEUR DU BOURG CENTRE						
1	Les petites Vignes	1,1 ha	60%	0,4 ha	10 logements/ha	3
2	La Gare	0,63 ha	10%	0,56 ha	10 logements/ha	5
3	La Gendarmerie	1,24 ha	20%	1 ha	15 logements/ha	14
4	Avenue St Eloi Ouest	0,26 ha	/	0,26 ha	12 logements/ha	3
5	Avenue St Eloi Est	0,69 ha	10%	0,62 ha	10 logements/ha	6
LES VILLAGES						
6	La Reynie	0,37 ha	/	0,37 ha	9 logements/ha	3
7	La Plagne	1,1 ha	10%	1 ha	10 logements/ha	10
8	Avenue St Eloi – vocation équipements/commerces	0,7 ha	15%	0,6 ha	aucune	aucun
Total des secteurs à vocation d'habitat	**- 5 secteurs dans le bourg-centre** **- 2 secteurs dans les villages**	**5,39 ha**		**4,21 ha**		**44**