COMMUNE DE SALIGNAC-EYVIGUES

Département de la Dordogne

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 5 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 6 décembre 2018

Groupe DEJANTE

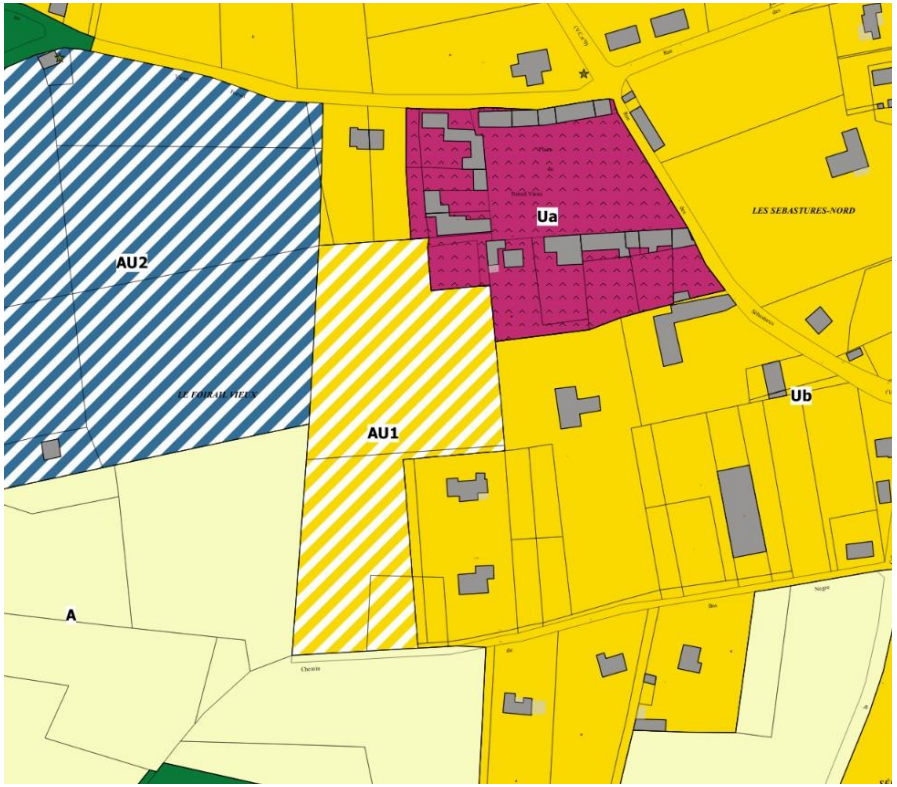
Salignac Eyvigues

PAYS DE FÉNELON EN PÉRIGORD NOIR
Communauté de communes

Préambule

L'objet du présent document consiste à définir les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones AU1 et aux zones AUi1 et AUl1 identifiées dans le zonage. Les aménagements des terrains identifiés dans ce dernier devront être compatibles aux principes d'urbanisation retenus en plus d'être soumis aux règlements et au plan de zonage.

1- LA ZONE AU1 du Foirail Vieux



Plan de zonage du PLU

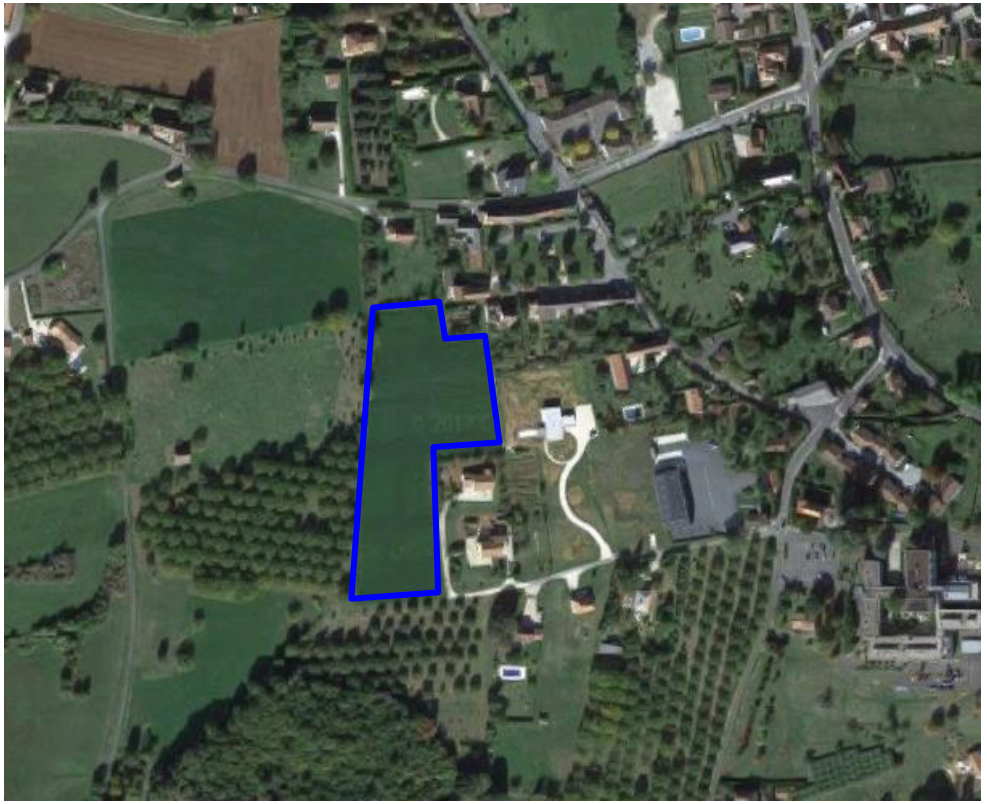


Photo aérienne de la zone – source IGN

La situation et le site :

Il s'agit des parcelles AK 49 et 643 d'une superficie d'environ 1,1 ha. Son urbanisation a pour objectif de faire le lien à terme entre les constructions linéaires en direction de Font Peyrouse, le Foirail Vieux et les constructions récentes de l'impasse de Bos Négre.

Les principes d'aménagement définis et retenus :

- La continuité des constructions et la jonction entre les espaces bâtis
- L'anticipation de constructions potentielles à faible densité
- La définition d'une progression urbaine avec une zone AU1 prioritaire en urbanisation et une secondaire en AU2 pour continuer à long terme

Il sera nécessaire de prévoir :

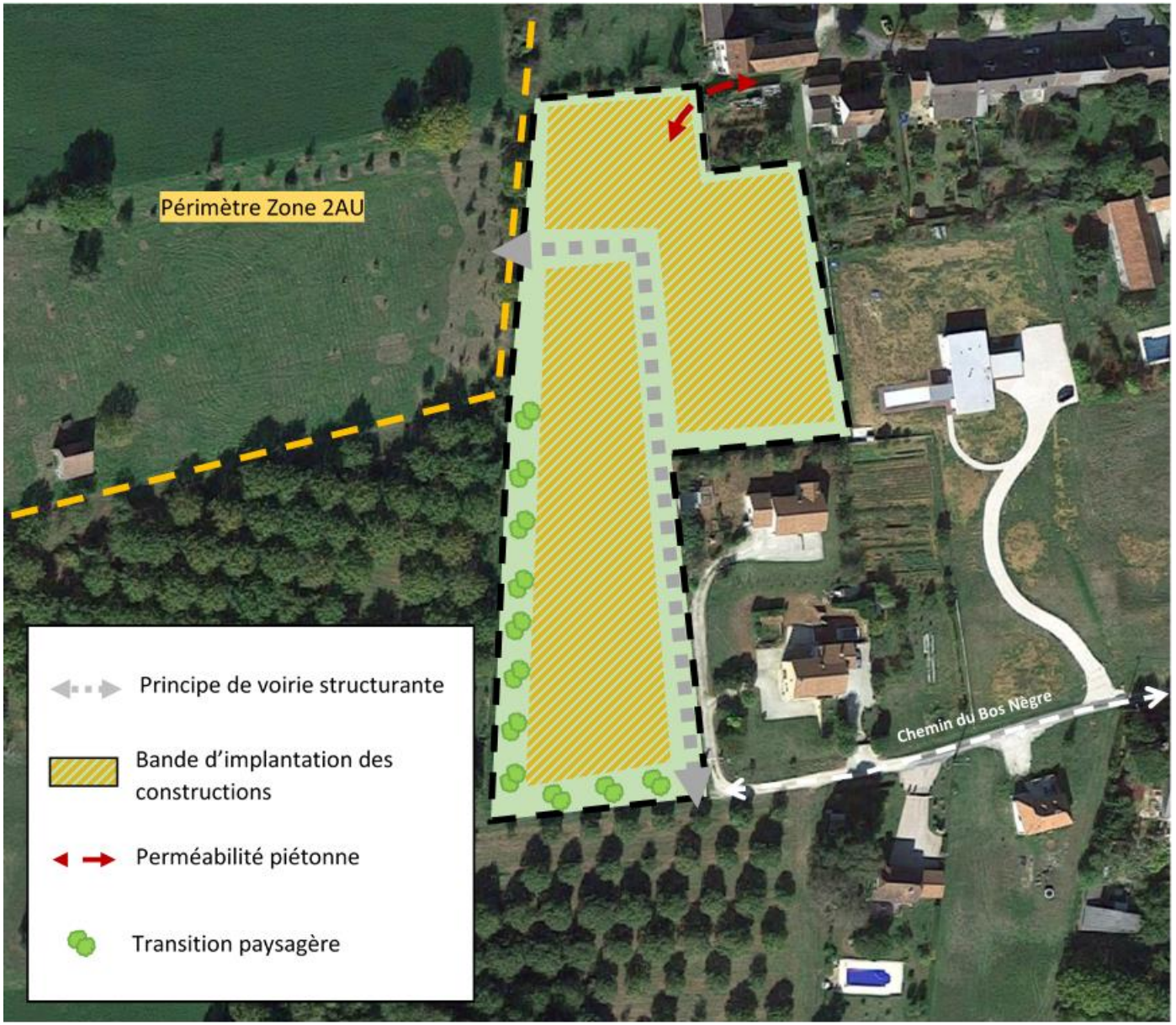
- La place du piéton dans l'aménagement de la zone avec notamment la possibilité de créer une perméabilité piétonne entre le secteur et le Foirail Vieux.
- La voirie créée devra être de dimensions adaptées pour une bonne circulation des véhicules et pour l'intervention des véhicules de secours.
- La densification de la construction
- Le traitement des eaux pluviales dans l'aménagement du secteur

Les principes de construction :

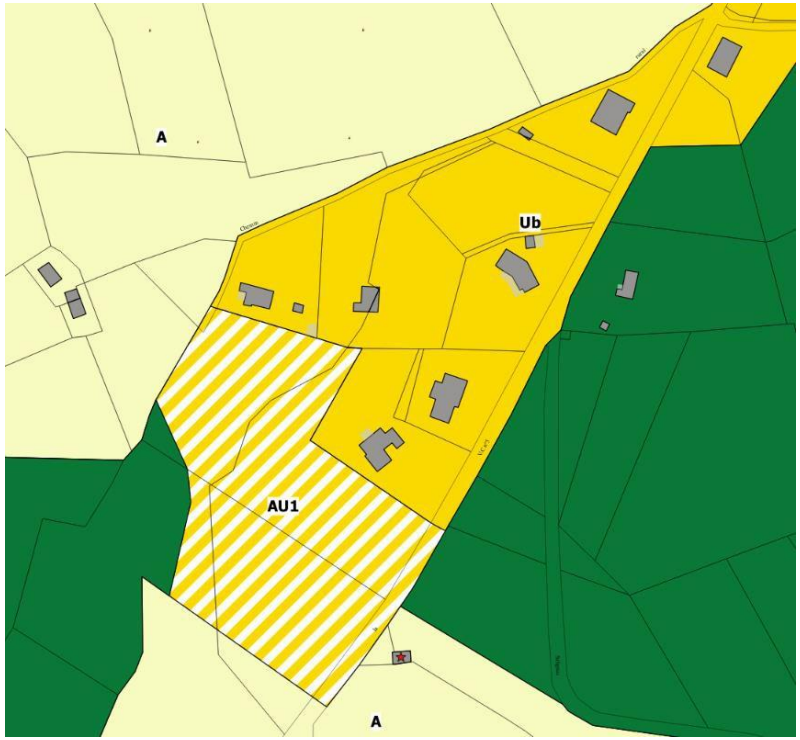
- Favoriser dans la mesure du possible l'orientation Sud des pièces à vivre
- Densification minimale à 1 logement pour 1250 m²
- Veiller à une intégration harmonieuse des futures constructions avec la proximité du Foirail Vieux
- Instauration d'une transition paysagère entre les espaces agricoles voisins et le secteur d'aménagement

SALIGNAC EYVIGUES

ZONE AU1
FOIRAIL VIEUX



2- LA ZONE AU1 Mal Barret Route de Toulgou



Plan de zonage du PLU

Photo aérienne de la zone – source IGN

La situation et le site :

Il s'agit de la parcelle AL 381, 382, 385 et 386 pour partie d'une superficie d'environ 1,3 ha. Il se situe sur un secteur en développement où des travaux de viabilisation ont eu lieu et un potentiel est existant.

Les principes d'aménagement définis et retenus :

- Le travail en profondeur plutôt que du linéaire sur un espace en limite agricole
- L'anticipation des constructions potentielles à faible densité
- L'organisation d'un secteur en développement
- Une voirie structurante créant un bouclage en se connectant au chemin au Nord du secteur
- L'inscription d'une transition paysagère entre le secteur d'aménagement et la zone agricole voisine au sud

Il sera nécessaire de prévoir :

- Une seule sortie sur la voirie communale
- Le traitement des eaux pluviales dans l'aménagement du secteur

Les principes de construction :

- Favoriser dans la mesure du possible l'orientation Sud des pièces à vivre
- Densification minimale de 1 logement pour 1250 m²

SALIGNAC EYVIGUES

ZONE AU1
ROUTE DE TOULGOU

3- LA ZONE AUi1 du Pech Fourcou

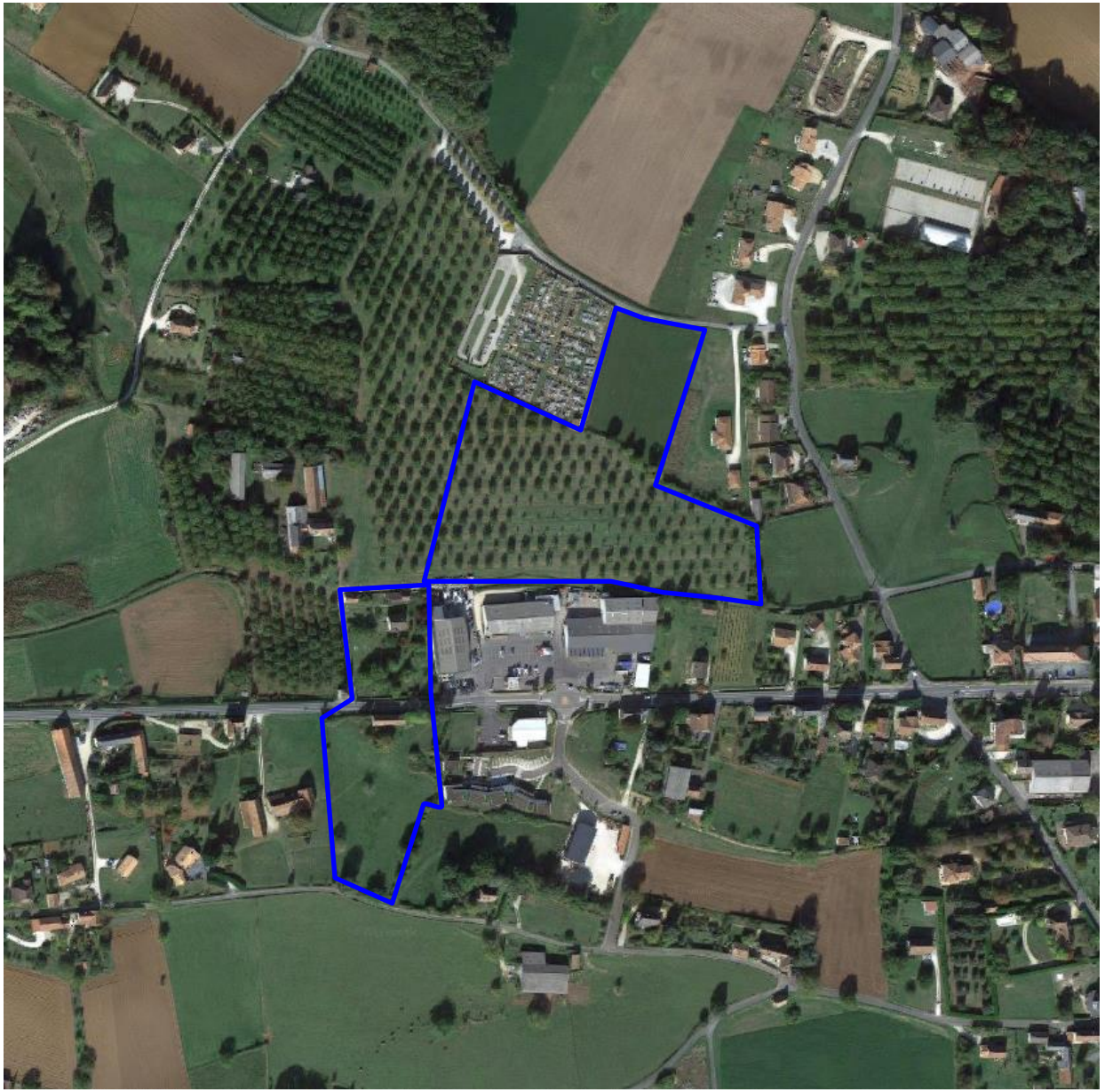
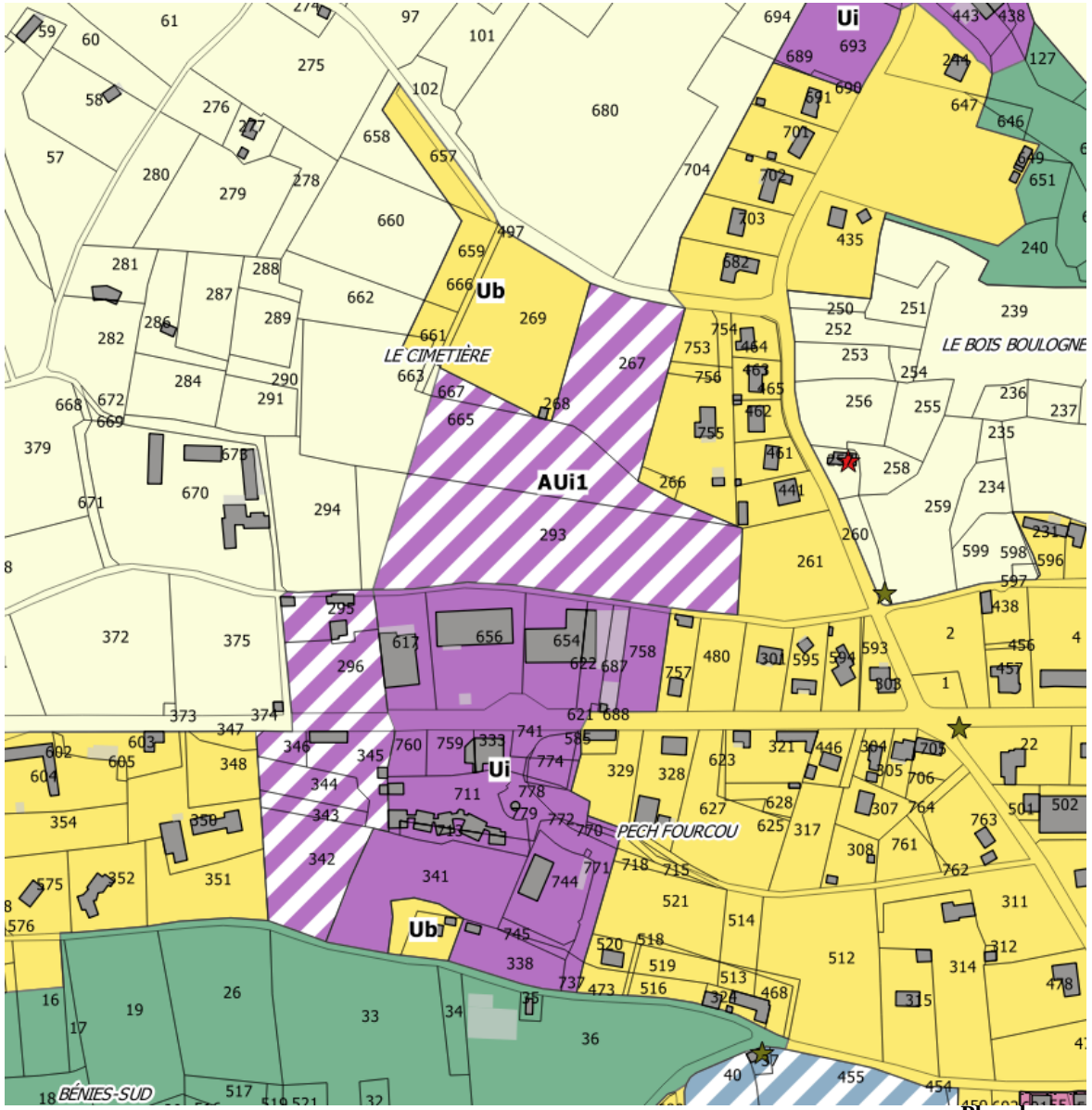


Photo aérienne de la zone – source IGN



Plan de zonage du PLU

La situation et le site :

- Il s'agit d'un espace foncier d'une superficie d'environ 4,5 ha réparties en 2 sous zones entourant la ZA économique actuelle de Pech Fourcou. Son urbanisation a pour objectif de structurer les espaces économiques d'entrées de ville et de consolider l'activité économique de ce secteur. Il est le prévisionnel foncier relatif à l'anticipation d'arrivée d'activités économiques ou d'agrandissement.

Les principes d'aménagement définis et retenus :

- La continuité des constructions économiques sur ce secteur
- La réutilisation des voies existantes et du rond-point central
- Le stationnement sera intégré à l'aménagement du secteur et devra se situer aux abords de la voirie structurante, sous une forme mutualisée.
- Le traitement des eaux pluviales sera prévu dans l'aménagement du secteur, par la création de fossés et/ou de noues.

Il sera nécessaire de prévoir :

- La place du piéton sur le secteur par la création de cheminements piétons internes ainsi que des liaisons entre la zone et le centre-bourg.
- La voirie créée devra être de dimensions adaptées pour une bonne circulation des véhicules.
- La densification de la construction
- L'implantation organisée des futures constructions et également leur aspect architectural pour une bonne intégration dans l'environnement
- Les accès annexes
- La création ou le maintien de transitions paysagères (création ou maintien de zones boisées ou vertes) entre les zones pavillonnaires et agricoles, et la ZA économique
- Le règlement fixe des règles précises et adaptées à la zone.

SALIGNAC EYVIGUES

ZONE AUi1 LE PECH FOURCOU

Principe de voirie structurante

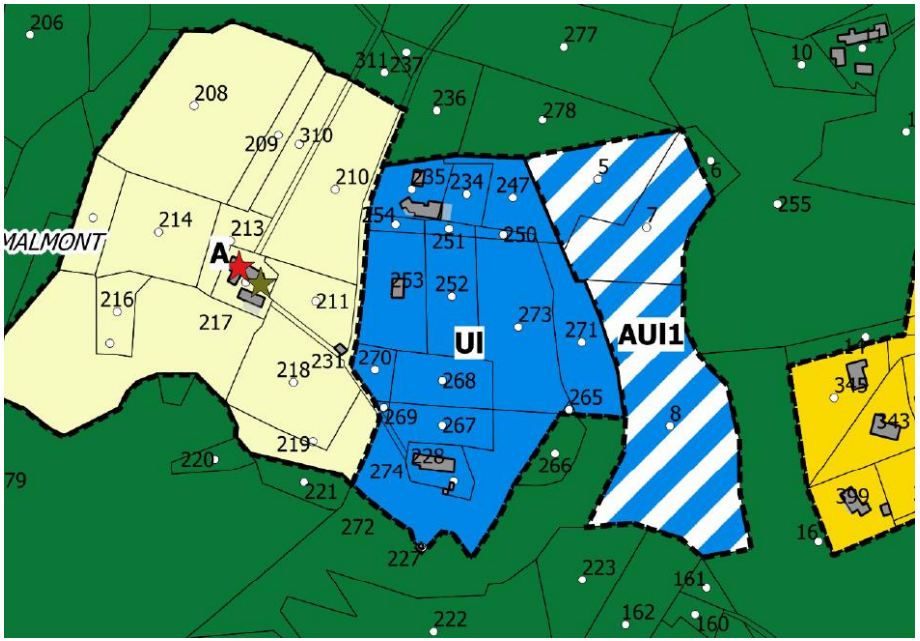
Localisation privilégié du stationnement

Traitement paysager (haies, arbustes)

Cheminements doux

Accès potentiel à chaque ilot
(emplacement indicatif)

4- LA ZONE AUl1 de Marmont



La situation et le site :

Il s'agit d'un espace foncier d'une superficie d'environ 1,8 ha situé en extension Est du camping de Marmont. Son urbanisation a pour objectif de développer le camping en augmentant sa capacité d'accueil, arrivant aujourd'hui à saturation. En effet, le camping dispose actuellement de 50 emplacements pouvant accueillir 185 campeurs environ. Le but est de créer 48 emplacements supplémentaires (soit 167 campeurs) en utilisant les parcelles cadastrées AM 7 et 8 : 25 emplacements nus réservés aux tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs et 23 emplacements pour mobil-homes.

L'augmentation d'accueil sera assurée par la réalisation récente d'une nouvelle station de traitement des eaux usées, situées au Sud du secteur.

Les principes d'aménagement définis et retenus :

- La continuité de l'activité de camping actuelle avec l'aménagement d'emplacements qui seront délimités par des plantations de haies arbustives et d'arbres de haute tige.
- La création de voirie interne au secteur :
  - Une voirie principale structurera la desserte de l'ensemble du secteur, que ce soit les emplacements et la nouvelle station de traitement au Sud. Elle pourra prendre la forme d'un bouclage
  - Un chemin piétonnier sur un axe Nord-Sud indépendant de la voirie permettra les déplacements des résidents
- Le stationnement nécessaire à l'extension de l'activité sera réalisé le long de la voirie interne.
- La prise en compte des équipements sanitaires qui devront s'intégrer au sein des emplacements.

- L’espace Nord du secteur devra maintenir son caractère boisé.

Il sera nécessaire de prévoir :

- Des voiries de dimensionnement suffisante pour la circulation des véhicules, notamment ceux de secours
- Les accès annexes au secteur (accès de service), pour l’intervention des secours
- Le règlement fige des règles précises et adaptées à la zone.

SALIGNAC EYVIGUES

ZONE AUi1 MARMONT

Périmètre d'implantation des emplacements et des constructions

Principe de voirie de desserte

Chemin piétonnier central

Caractère boisé à préserver