

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

# COMMUNE DE TRELISSAC



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire du :



Verdi Conseil Midi Atlantique  
24-26 rue Sainte-Monique  
33000 BORDEAUX

# 3.0



## RAPPEL DE LA PORTEE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.
- En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
- En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLU sans pour autant figer les aménagements. Leur contenu et leur forme ne sont pas réglementés par le code de l'urbanisme. La commune peut ainsi préciser les types de morphologie urbaine des développements urbains à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), les principes de desserte des secteurs concernés, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, et d'intégration paysagère, etc. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site.

Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'EPCI compétente dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.



## LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes directeurs pour l'aménagement futur de la commune, choisis par la collectivité, pour la gestion de l'espace sur des quartiers ou secteurs à enjeux spécifiques.

Le PLU identifie 8 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- La Rudeille
- Napoléon Magne
- Libournet
- La Petite Mothe
- Jarigeal / Les Sussoux
- Meynie
- La Borie des Mounards
- Les Romains - Nord

La commune ne dispose de la maîtrise foncière sur aucun des secteurs.

Parmi les secteurs identifiés, 5 sont préemptés par le préfet au titre de la carence en logements social.

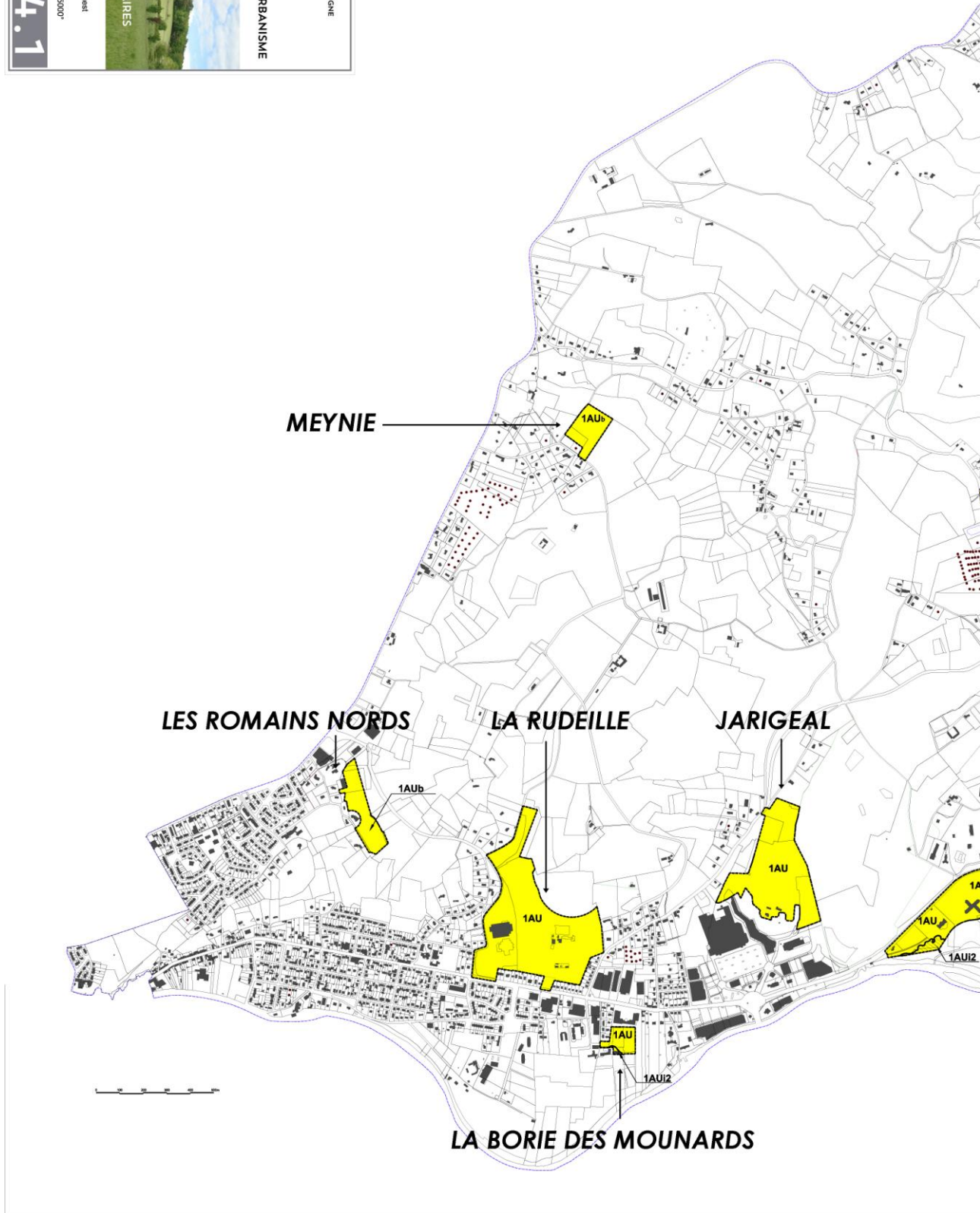
- La Rudeille
- Napoléon Magne
- Libournet
- Jarigeal / Les Sussoux
- La Borie des Mounards
- Les Romains-Nord

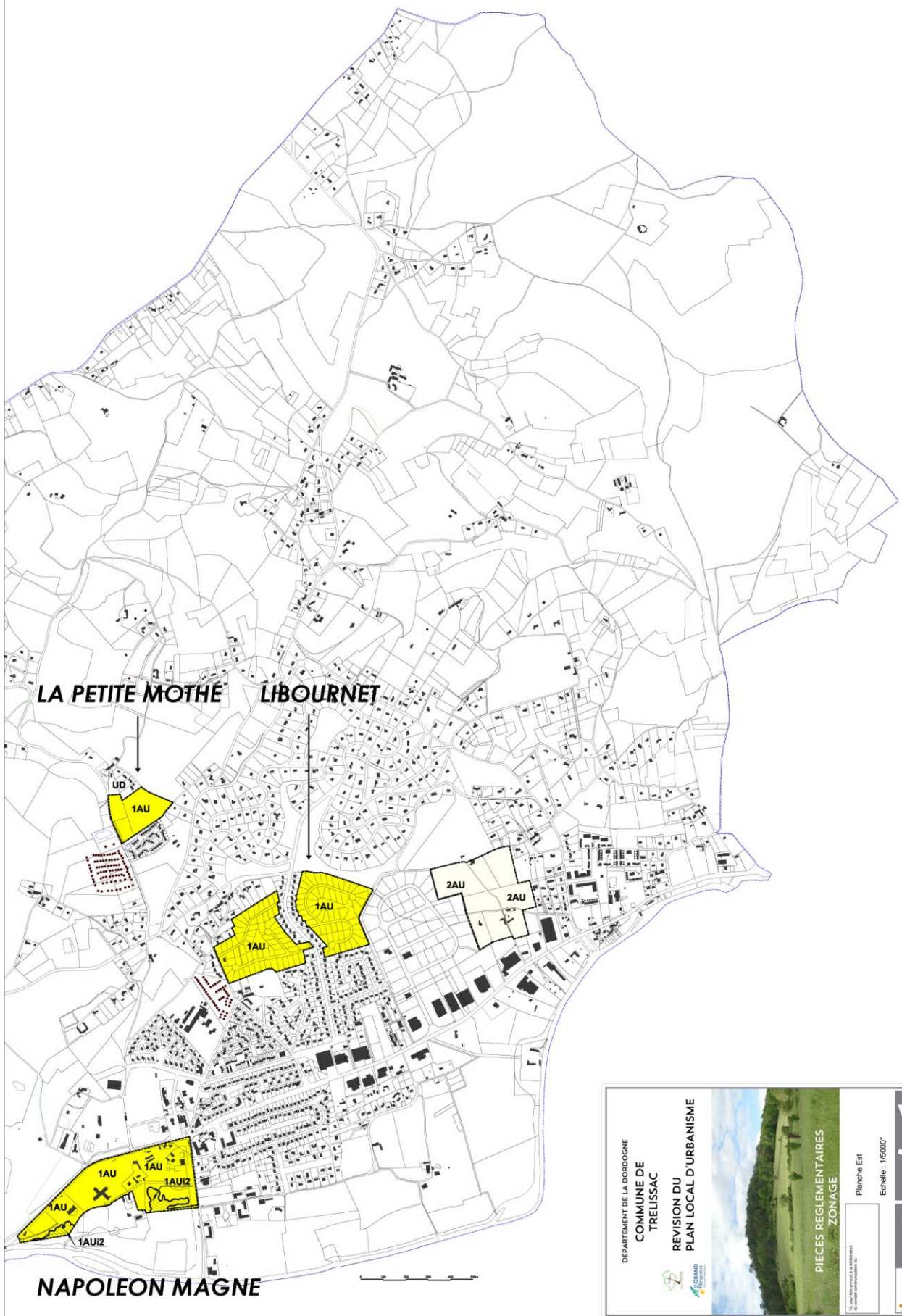
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE  
COMMUNE DE  
TREISSAC  
REVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME


PIECES REGLEMENTAIRES  
ZONAGE

Parcelle Ouest  
Echelle : 1/15000

**4.1**





DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE <b>COMMUNE DE TREISSAC</b> REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME		<b>PIECES RELEMENTAIRES ZONAGE</b>	Planche Est Echelle : 1/6000	<b>4.1</b>





## I. OAP 1 : LA RUDEILLE

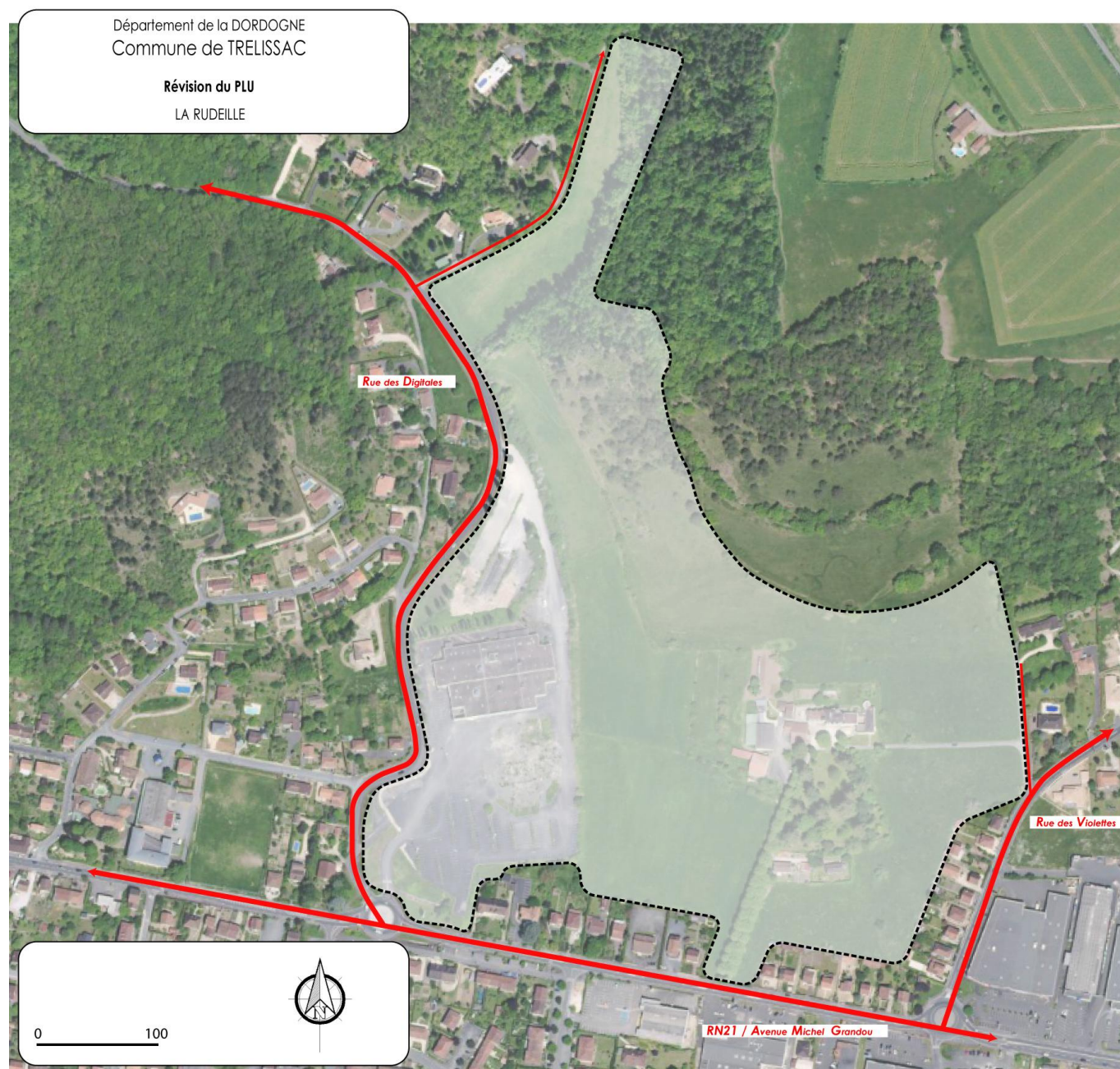
### LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de la Rudeille se situe au sein du tissu urbain résidentiel de Trélissac. Le site est desservi par l'artère principale Avenue Grandou au Sud et les rues des Digitales à l'Ouest et la rue des Violettes à l'Est. Une voie privée dessert le cœur de la zone. L'avenue Grandou est ponctuée d'arrêts de bus pour des lignes différentes permettant notamment de rejoindre Périgueux à l'Ouest.

Le secteur est situé à proximité des pôles de commerces autour de l'Avenue Grandou.

Il s'agit d'un secteur déjà identifié comme zone à urbaniser (1AUa et 1AUB) au PLU actuel. La zone a été préemptée par le préfet pour y réaliser des programmes intégrant du logement social.

La municipalité souhaite y organiser un développement urbain maîtrisé. Le secteur de la Rudeille représente une superficie d'environ 19.47 hectares urbanisables. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres, en partie en friche urbaine, en partie en culture agricole et par un îlot d'habitat ancien (fin 18<sup>ème</sup>), au centre du site.



## **AMÉNAGEMENT URBAIN**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire de Trélissac, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des secteurs bien desservis par les voies et transports collectifs et à proximité des équipements et services publics et des zones commerciales et artisanales. Ce secteur constitue un lieu de réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs de mixité sociale et économique (commerces/habitat) en termes de création de logements.

L'objectif général consiste à créer une densification du quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural environnant, notamment l'îlot existant. Le projet doit veiller à une insertion urbaine optimisée avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Trélissac, depuis les Maurilloux. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant une cohérence urbaine (parcellaire, organisation et distribution de l'espace), paysagère (transition, cadre de vie, trame végétale) et architecturale (continuité avec le bâti existant, implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur...). L'opération doit intégrer la réhabilitation du site commercial abandonné.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la géomorphologie des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

En résumé les principes d'aménagement souhaités consistent à :

- Répondre aux enjeux urbains (frange urbaine, mixité...)
- Prendre en compte l'habitat existant (typologie, matériau, épanelage) dans l'harmonie du tissu urbain futur
- Concevoir une opération d'ensemble qui définit des trames parcellaires variées favorisant une mixité de l'occupation humaine, économique et sociale ;
- Reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- Arborer et paysager les espaces, et prendre en compte notamment les sujets remarquables du parc paysager et de l'alignement de Platanes existant ;
- Traiter les interfaces urbaines ;
- Equilibrer l'emprise de la voirie en intégrant véhicules et cheminements doux ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales aux aménagements paysagers
- Rechercher une insertion dans le paysage et prendre en compte les caractéristiques naturelles présentes sur le site.

## **PROGRAMMATION URBAINE**

Le programme d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte, constitué à la fois d'une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville et une partie d'habitat avec du collectif et/ou du semi-collectif. La programmation comprend des commerces au Sud Ouest à proximité de la RD 6021. Cette densité doit, à terme, permettre la réalisation de 100 à 120 logements environ dont 30 % de logement social minimum sur l'ensemble du secteur. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel, à la mixité sociale et à la mixité économique. Le(s) opérateur(s) devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces.

## **DESSERTE**

La desserte de l'ensemble du site implique la création d'un maillage viaire depuis les axes structurants existants autour du site. Le projet vise à également réinvestir et matérialiser l'axe de desserte historique depuis l'avenue Michel Grandou marqué par le maillage de Platanes anciens. Cet axe peut être à sens unique compte-tenu du trafic existant sur l'avenue Grandou. Il ne sera pas créé de nouvel accès sur la RN 21.

Les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité du cadre de vie de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres est imposée le long de la desserte primaire. Sauf contraintes techniques, les trottoirs sont doublés, coté rue, d'une bande végétalisée avec un cortège limité à une strate herbacée au niveau de la desserte secondaire.

Les accès nouveaux à créer sont les suivants :

- Un accès minimum depuis la rue des Digitales
- Un accès minimum depuis le chemin rural nord
- Un accès maximum depuis la rue des Violettes / chemin privé BD 181A

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Sauf contrainte technique ou liée à une spécificité technique justifiée du parti architectural, les nouvelles constructions doivent s'implanter de manière à favoriser les façades et les espaces extérieurs avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Cela implique d'envisager les dispositifs nécessaires à l'évitement d'une « surchauffe estivale » ; dans ce cas le dispositif à privilégier sera un masque végétal, privilégiant les essences caduques comme indiqué dans la palette végétale élaborée pour la commune. L'implantation du bâti les uns par rapport aux autres doit assurer leurs performances énergétiques et environnementales.

## **RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES**

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel sur Trélissac. Afin d'arriver à cet objectif, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif, maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle. Le secteur de la Rudeille présente une diversité de typologies réparties de la manière suivante :

- Une zone dédiée à une typologie d'habitat type maison de ville, maison accolée et habitat individuel en partie centrale autour de la construction existante siège actuel de la Congrégation des sœurs de Sainte-Marthe. En effet, la construction 18<sup>ème</sup> se caractérise par une maçonnerie traditionnelle en pierre de taille et moellons, regroupant plusieurs volumes, dont certains sont enduits à la chaux. Le corps principal est constitué de 5 travées organisées de manière symétrique, avec l'entrée principale dans la travée centrale. Le bâtiment comprend 1 étage complété d'un attique comprenant des lucarnes alignées avec dans les travées des baies des étages inférieurs. Les baies du corps principal sont terminées par une imposte en arc cintré. La toiture est mansardée, constituée de tuiles en partie supérieure du bris de toiture et d'ardoise en partie inférieure. Un brisis termine la toiture. L'implantation de la construction est caractérisée par une mise en scène depuis l'avenue cavalière plantée. L'aile et la chapelle constituent les dépendances directes du bâtiment principal. Des annexes agricoles, transformées depuis, sont également encore présentes sur le site. Les deux volumes principaux sont soulignés par des chaînages d'angles en pierre de taille, détail que l'on retrouve sur l'encadrement des baies.
- Une zone d'habitat intermédiaire et de collectifs proche de l'avenue Grandou. Les collectifs doivent disposer de locaux destinés aux commerces de proximité en niveau R sur tout ou partie du niveau.
- Une zone d'habitat libre individuel en en partie Nord, zone plus marquée par le relief à l'approche du coteau de Jarigeal Cette répartition programmatique prend en considération le tissu urbain environnant.

## **LIAISONS DOUCES**

L'aménagement de la zone de La Rudeille doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulations douces. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles circulations douces et en continuité de celles présentes, notamment le bouclage piéton envisagé depuis les Romains Nord au niveau de l'Ecole Marcel Fournier, en traversant le boisement attenant des Maurilloux Nord, puis en passant par la rue du parc et la rue des charmillles en se raccordant à la rue des Digitales. L'objectif est d'innover et desservir le cœur d'îlot projeté. Il s'agira, notamment, de développer des parcours Est-Ouest (connexion rue des Digitales et rue des Violettes) et Nord-Sud (connexion du chemin rural à l'Avenue Grandou). L'aménagement visant à connecter le cheminement depuis l'opération vers la rue des Violettes devra impérativement intégrer la valorisation et l'intégration du calvaire situé à son intersection.

Le cheminement sud-ouest doit être conçu en connexion avec le réaménagement du passage sous voie.

## **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le choix du dispositif de récupération et d'acheminement de l'eau pluviale doit être conçu comme une composante du projet d'aménagement d'ensemble. Le projet doit mettre en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux selon la configuration des lieux et des caractéristiques géomorphologiques du site de façon à stocker temporairement les eaux de pluie ;
- une intégration de la problématique aux aménagements d'espaces paysagers ; les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être choisis pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols.

## **PRISE EN COMPTE, AMÉNAGEMENT ET MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE**

Tout aménagement doit être précédé par la destruction de la station à Fallopia japonica, invasive présente en entrée de site Sud-Ouest.

Afin d'assurer un traitement qualitatif sur le site projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion environnementale et le traitement paysager de la zone. Au sein des secteurs d'urbanisation envisagés et en parallèle de l'évaluation environnementale, l'expertise écologique a permis d'identifier les enjeux environnementaux à prendre en compte dans l'aménagement. L'évitement et la préservation des zones écologiques à enjeux seront ainsi complétés par un paysagement adapté en accompagnement de l'opération. Ainsi, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers. Pour répondre à cette insertion naturelle et paysagère, plusieurs niveaux de réponse :

- prise en compte des arbres et milieux naturels existants de qualité : préservation notamment de la frange Nord du site avec les pelouses calcicoles et landes à Genévrier commun en intégrant des zones de transition, lisières aux abords de cette zone et en incluant les espaces dans un aménagement plus vaste afin de tenir compte du maillage écologique d'ensemble ;
- prise en compte des espèces, arbres ornementaux existants de qualité : préservation des Platanes en entrée de site, préservation du cœur vert amorcé par le parc paysager au centre présentant des sujets remarquables de Séquoia, Marronnier, Orme, Magnolia, Sophora ;
- réalisation d'espaces paysagers sur les franges Nord et Nord-est de l'opération consistant à créer une transition ville/campagne de qualité, sans contraste brusque jusqu'au cœur des espaces déjà urbanisés.

Ces réalisations doivent être constituées :

- de haies épaisses naturelles multi-strates (arborées, arbustives et herbacées) constituées d'essences locales ;
- de boisements ou bandes boisées, constitués d'essences locales, et en plusieurs strates ;
- des noues végétalisées ;
- d'espaces naturels herbacés ouverts.

L'opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi s'inscrire en continuité naturelle des milieux existants. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs paysagers afin d'être en adéquation avec le patrimoine de la commune et de consolider l'intégration des constructions au sein du site. L'ensemble de ces dispositifs est de nature à favoriser le maintien et le renforcement d'un maillage écologique en contexte urbain ; au bénéfice de la biodiversité locale.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces adaptées, locale et sans espèces invasives ou allergisantes, nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des sujets plantés de préférence en bosquets. L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame écologique, encouragé par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Ces aménagement paysagers et zones tampons peuvent également être le support à l'implantation de cheminements doux pédestres et/ou cyclables.

#### **INTÉGRATION ÉTUDE L111-1-4**

La demande de dérogation est annexée au PLU. La bande des 75 m fait l'objet d'une demande de dérogation avec un recul de 25 m préconisé et paysagé pour créer un accompagnement de la vitrine de l'îlot. La bande intègre également une partie des cheminements doux.

#### **PROGRAMMATION RESEAUX**

##### **ASSAINISSEMENT**

Le réseau d'assainissement collectif est disponible en partie sud.

Le réseau d'assainissement collectif est absent en partie nord ; il peut être mis en place un assainissement collectif dans l'attente d'une extension future du réseau, prévue au schéma directeur.

##### **ELECTRICITÉ**

Le réseau est disponible au droit du site.

##### **EAU POTABLE**

Le réseau est disponible au droit du site.

##### **DÉFENSE INCENDIE**

Hydrant disponible par dispositif en partie Sud (PI 92 et PI 8).

Renforcement ou dispositif spécifique en partie Nord à prévoir.

## II. OAP 2 : NAPOLEON MAGNE

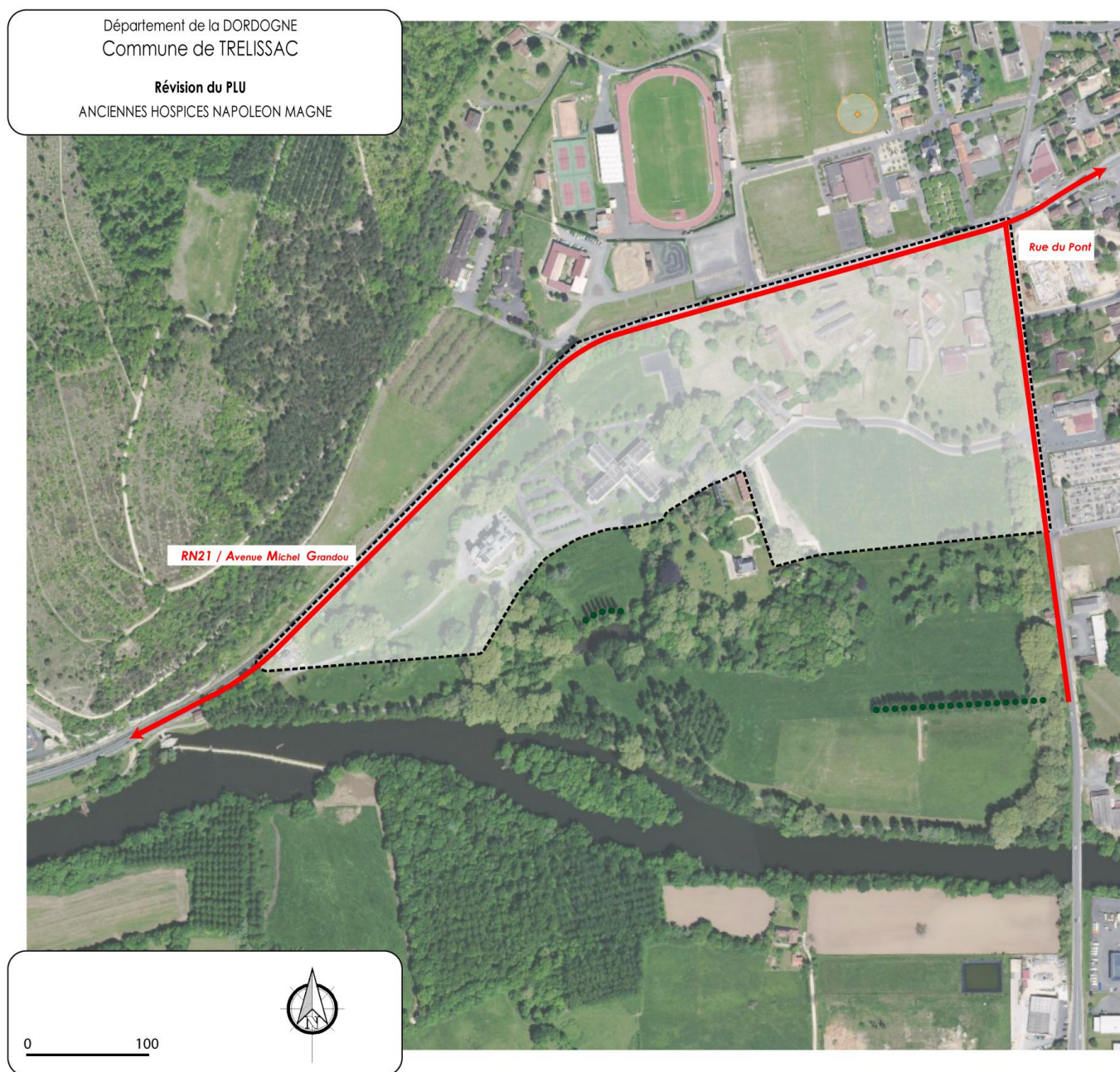
### LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur Napoléon Magne se situe au sein du tissu urbain résidentiel de Trélassac. Le site est desservi par l'artère principale Avenue Grandou au Nord et les rues du Pont à l'Est. Une voie privée dessert le cœur de la zone, permettant d'accéder à l'ancien hôpital désaffecté.

L'avenue Grandou est ponctuée d'arrêts de bus pour des lignes différentes permettant notamment de rejoindre Périgueux à l'Ouest.

Le secteur est situé à proximité des pôles de commerces, sportifs, scolaires, culturels et administratifs autour de l'Avenue Grandou. Il s'agit d'un secteur déjà identifié comme zone à urbaniser (AUa) au PLU actuel. La zone a été préemptée par le préfet pour y réaliser des programmes intégrant du logement social.

La municipalité souhaite y organiser un développement urbain maîtrisé. Le secteur de Magne représente une superficie d'environ 16.65 hectares urbanisables. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des arbres remarquables isolés, en alignements ou en bosquets, des terres en partie en friche urbaine, en prairie et par des ilots d'habitat agricole ancien (fin 18<sup>ème</sup>), au centre du site.



## **AMENAGEMENT URBAIN**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire de Trélissac, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des secteurs bien desservis par les voies et transports collectifs et à proximité des équipements et services publics. Ce secteur constitue un lieu de réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs de mixité sociale en termes de création de logements.

L'objectif général consiste à créer une densification du quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural environnant. Le projet doit veiller à une insertion urbaine optimisée avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Trélissac, depuis le site du château Magne. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant une cohérence urbaine (parcellaire, organisation et distribution de l'espace), paysagère (transition, cadre de vie, trame végétale) et architecturale (continuité avec le bâti existant, implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la géomorphologie des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Les principes d'aménagement souhaités consistent à :

- Répondre aux enjeux urbains (mixité, continuité urbaine, contexte de centre-ville)
- Prendre en compte l'habitat existant (typologie, matériau, ferronneries) dans l'harmonie du tissu urbain futur
- Concevoir une opération d'ensemble qui définit des trames parcellaires variées favorisant une mixité de l'occupation humaine, économique et sociale ;
- Reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- Arborer et paysager les espaces, et prendre en compte les sujets remarquables du parc paysager et de l'alignement de Platanes existant autour de la voie verte ;
- Traiter les interfaces urbaines ;
- Equilibrer l'emprise de la voirie en intégrant véhicules et cheminements doux ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales aux aménagements paysagers
- Rechercher une insertion dans le paysage et prendre en compte les caractéristiques naturelles présentes sur le site.

## **PROGRAMMATION URBAINE**

Le programme d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte, constitué à la fois d'une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville et une partie d'habitat mixte avec du collectif et/ou du semi-collectif mais aussi possibilité d'un contexte d'activités de bureaux et de professions libérales. Cette densité doit, à terme, permettre la réalisation de 140 à 150 logements environ sur la partie Est (coté hôpital) et 12 logements en 3 unités maximum (coté Magne aux abords du château). Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel, à la mixité sociale et à la mixité souhaitée. Le(s) opérateur(s) devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée. La mixité sociale à prévoir sur cette zone est de 30 % minimum en nombre de logements sociaux. Le site doit prévoir notamment des équipements de loisirs à destination des enfants.

## **DESSERTE**

La desserte de l'ensemble du site implique la création d'un maillage viaire depuis les axes structurants existants autour du site. Le projet vise à également réinvestir et matérialiser l'axe existant depuis la rue du Pont marqué par le maillage de Platanes anciens. La commune souhaite une amélioration de cette voie pour la sécuriser.

Les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité du cadre de vie de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres est imposée le long de la desserte primaire. Sauf contraintes techniques, les trottoirs devront, sont doublés, coté rue, d'une bande végétalisée avec un cortège limité à une strate basse (herbacée) au niveau de la desserte secondaire.

Les accès nouveaux à créer sont les suivants :

- Un accès minimum depuis l'avenue Grandou au niveau de la salle Tréma, impliquant une réservation pour un giratoire articulant la desserte aux espaces sportifs et hôteliers au nord avec la future zone au sud mais également un percement du mur d'enceinte

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Sauf contrainte technique ou liée à une spécificité technique justifiée du parti architectural, les nouvelles constructions doivent s'implanter de manière à favoriser les façades et les espaces extérieurs avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Cela implique d'envisager les dispositifs nécessaires à l'évitement d'une « surchauffe estivale » ; dans ce cas le dispositif à privilégier sera un masque végétal, privilégiant les essences caduques comme indiqué dans la palette végétale élaborée pour la commune. L'implantation du bâti les uns par rapport aux autres doit assurer leurs performances énergétiques et environnementales.

## **RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES**

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel sur Trélissac. Afin d'arriver à cet objectif, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif, maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle. Le secteur de Magne présente une diversité de typologies réparties de la manière suivante :

- Une zone dédiée à une typologie d'habitat type maison de ville, maison accolée et habitat individuel
- Une zone d'habitat intermédiaire et de collectifs.
- Une zone d'habitat individuel libre
- Une restauration du patrimoine ancien, en majorité agricole, encore présent sur le site
- Une réhabilitation et restructuration du bâtiment de l'hôpital « abandonné » avec changement d'affectation du bâti initial.

Cette répartition programmatique prend en considération le tissu urbain environnant.

## **LIAISONS DOUCES**

L'aménagement de la zone de Magne doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulations douces. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles circulations douces et en continuité de celles présentes, notamment la Voie Verte, présente en limites Est et Ouest de zone. L'objectif est d'innover et desservir l'îlot projeté. Il s'agira, notamment, de développer des parcours Nord-Sud et Est-Ouest. Les aménagements prévus, notamment vers les terrains de sport ou vers la mairie devront comprendre des dispositifs de sécurité spécifiques et s'articuler en cohérence avec les espaces publics existants (placette devant l'église).

## **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le choix du dispositif de récupération et d'acheminement de l'eau pluviale doit être conçu comme une composante du projet d'aménagement d'ensemble. Le projet doit mettre en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux selon la configuration des lieux et des caractéristiques géomorphologiques du site de façon à stocker temporairement les eaux de pluie;
- une intégration de la problématique aux aménagements d'espaces paysagers ; les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être choisis pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols.

## **PRISE EN COMPTE, AMÉNAGEMENT ET MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE**

Afin d'assurer un traitement qualitatif sur le site projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion environnementale et le traitement paysager de la zone. Au sein des secteurs d'urbanisation envisagés et en parallèle de l'évaluation environnementale, l'expertise écologique a permis d'identifier des enjeux environnementaux à prendre en compte dans l'aménagement. L'évitement et la préservation des zones écologiques à enjeux seront ainsi complétés par un paysagement adapté en accompagnement de l'opération. Ainsi, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers. Pour répondre à cette insertion naturelle et paysagère, plusieurs niveaux de réponse :

- prise en compte des espèces, arbres ornementaux existants de qualité : préservation des Platanes en entrée de site Est, préservation du parc paysager présentant des sujets remarquables de Chênes, Marronniers, Platanes, Tilleuls, Sapins...
- réalisation d'espaces paysagers sur les franges Nord et Sud de l'opération consistant à créer une transition inter-quartiers et ville/bords de l'Isle de qualité, sans contraste brusque, jusqu'au cœur des espaces déjà urbanisés.

Ces dispositifs peuvent être constitués

- de haies épaisses naturelles multi-strates (arborées, arbustives et herbacées) constituées d'essences locales,
- de boisements ou bandes boisées, constituées d'essences locales, et en plusieurs strates;
- des noues végétalisées
- d'espaces naturels herbacés ouverts

L'opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi s'inscrire en continuité naturelle des milieux existants. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs paysagers afin d'être en adéquation avec le patrimoine de la commune et de consolider l'intégration des constructions au sein du site. L'ensemble de ces dispositifs est de nature à favoriser le maintien et le renforcement d'un maillage écologique en contexte urbain, au bénéfice de la biodiversité locale.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces adaptées, locales et sans espèces invasives ou allergisantes, nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des sujets plantés de préférence en bosquets. L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame écologique, encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Ces aménagements paysagers et zones tampons peuvent également être le support à l'implantation de cheminements doux pédestres et/ou cyclables.

#### **INTÉGRATION ÉTUDE L111-1-4**

La demande de dérogation est annexée au PLU. La bande des 75 m fait l'objet d'une demande de dérogation avec un recul de 15 m préconisé et paysagé pour créer un accompagnement du tissu bâti. La bande intègre également une partie des cheminements doux.

#### ***PROGRAMMATION RESEAUX***

---

##### **ASSAINISSEMENT**

Le réseau d'assainissement collectif est disponible via l'Avenue Grandou.

Le réseau d'assainissement collectif est prévu au schéma directeur.

##### **ELECTRICITÉ**

Le réseau est disponible au droit de chacun des sites.

##### **EAU POTABLE**

Le réseau est disponible au droit du site.

##### **DÉFENSE INCENDIE**

Poteaux incendie existants à la mairie (PI 16) sur avenue Grandou (PI 13 et dispositif 505) au niveau des terrains de sport et 2 dispositifs près de l'hôpital (dispositifs 503 et 504)



### III. OAP 3 : LIBOURNET

#### LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

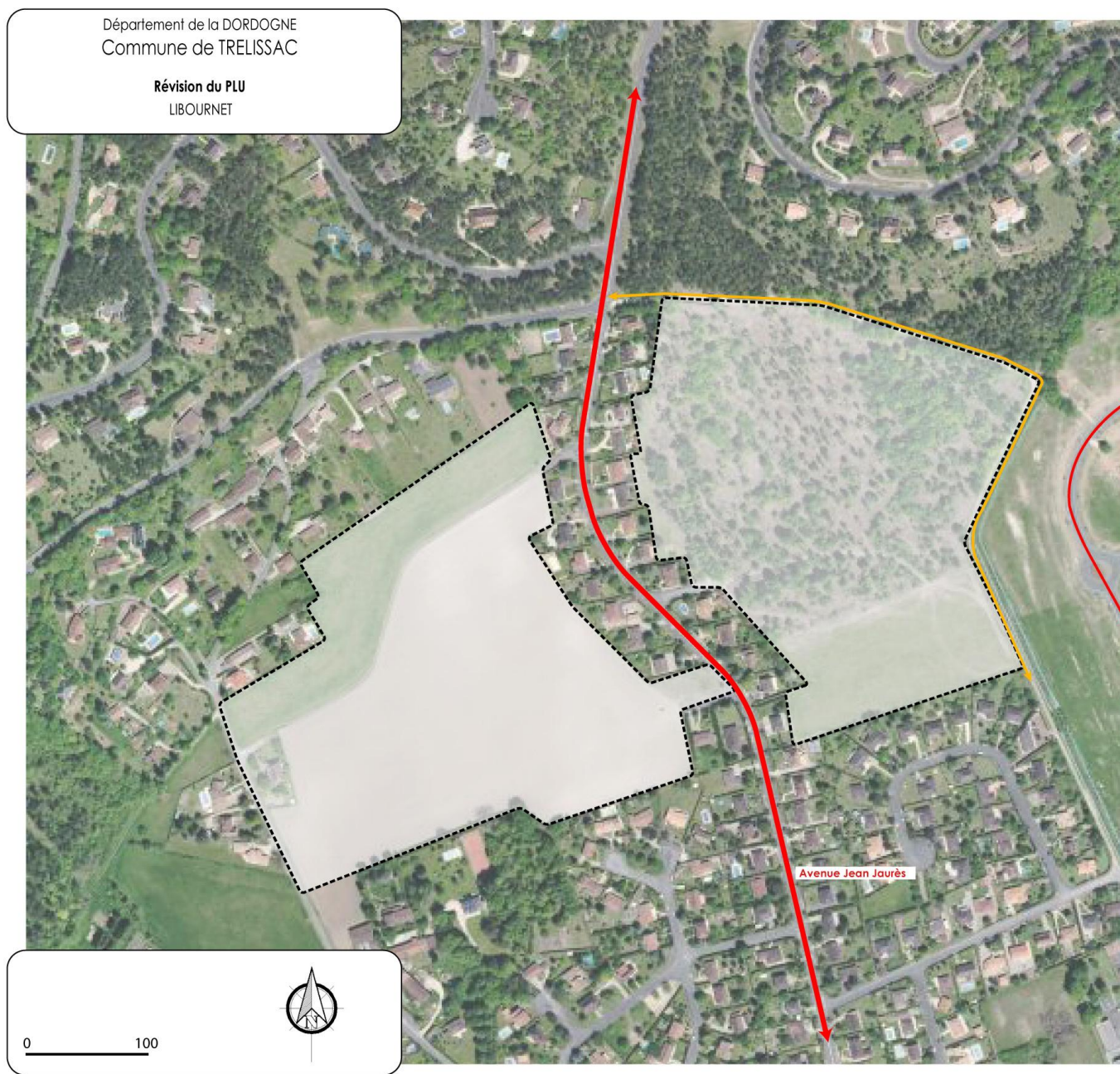
Les deux secteurs de Libournet se situent au sein du tissu urbain résidentiel de Trélissac. Les sites sont desservis par l'artère principale Jean Jaures au centre qui rejoint la RN 21 au sud par la rue du Muguet. Plusieurs amorces de rues à l'est et à l'ouest permettent de créer un réseau viarie directement.

L'avenue Jaurès est ponctuée d'arrêts de bus pour une ligne permettant de rejoindre Périgueux à l'Ouest.

Le secteur est situé à proximité des pôles de commerces, autour de l'Avenue de l'Automobile.

Il s'agit d'un secteur déjà identifié comme zone à urbaniser (1AUa et 1AUC) au PLU actuel. La zone a été préemptée par le préfet pour y réaliser des programmes intégrant du logement social.

La municipalité souhaite y organiser un développement urbain maîtrisé. Les secteurs de Libournet représentent une superficie d'environ 9.01 hectares (pour le site Ouest) et 8.77 hectares (pour le site Est) urbanisables. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres, en partie en friche agricole et en prairie non exploitée pour la partie Ouest et en prairie en cours d'enfrichement pour la partie Est avec des fourrés et un boisement mixte de feuillus-résineux au Nord.



## **AMENAGEMENT URBAIN**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire de Trélissac, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des secteurs bien desservis par les voies et transports collectifs. Ce secteur constitue un lieu de réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs de mixité sociale en termes de création de logements.

L'objectif général consiste à créer une densification du quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural environnant. Le projet doit veiller à une insertion urbaine optimisée avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Trélissac, depuis l'artère principale et centrale Jean Jaurès. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant une cohérence urbaine (parcellaire, organisation et distribution de l'espace), paysagère (transition, cadre de vie, trame végétale) et architecturale (continuité avec le bâti existant, implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la géomorphologie des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Les principes d'aménagement souhaités consistent à :

- Répondre aux enjeux urbains (mixité, continuité urbaine, contexte de centre-ville)
- Concevoir une opération d'ensemble qui définit des trames parcellaires variées favorisant une mixité de l'occupation humaine, économique et sociale ;
- Reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- Arborer et paysager les espaces ;
- Traiter les interfaces urbaines, notamment entre les Maravals et Borie-Porte, pour le site Est ;
- Equilibrer l'emprise de la voirie en intégrant véhicules et cheminements doux ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales aux aménagements paysagers
- Rechercher une insertion dans le paysage et prendre en compte les caractéristiques naturelles présentes sur le site.

## **PROGRAMMATION URBAINE**

Le programme d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte, constitué à la fois d'une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville et une partie d'habitat avec du collectif et/ou du semi-collectif. Cette densité doit, à terme, permettre la réalisation de 100 à 120 logements environ pour le site Ouest et 70 à 90 logements pour la partie Est. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel, à la mixité sociale et à la mixité souhaitée. Le(s) opérateur(s) devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée. La mixité sociale à prévoir sur cette zone est de 30 % minimum en nombre de logements sociaux pour la partie Ouest et 30 % pour la partie Est

## **DESSERTE**

La desserte de l'ensemble du site implique la création d'un maillage viaire depuis les axes structurants existants autour du site dans une recherche de transversalité Est-Ouest. Le projet doit veiller à investir les amorces viaires existantes. Il n'est pas souhaité de raccordement viaire à l'Est vers la zone industrielle de Borie-Porte.

Les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité du cadre de vie de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres est imposée le long de la desserte primaire. Sauf contraintes techniques, les trottoirs devront, sont doublés, coté rue, d'une bande végétalisée avec un cortège limité à une strate basse (herbacée) au niveau de la desserte secondaire.

Les accès nouveaux à créer sont les suivants :

- Un accès minimum depuis la VC à l'Ouest du site

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Sauf contrainte technique ou liée à une spécificité technique justifiée du parti architectural, les nouvelles constructions doivent s'implanter de manière à favoriser les façades et les espaces extérieurs avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Cela implique d'envisager les dispositifs nécessaires à l'évitement d'une « surchauffe estivale » ; dans ce cas le dispositif à privilégier sera un masque végétal, privilégiant les essences caduques comme

indiqué dans la palette végétale élaborée pour la commune. L'implantation du bâti les uns par rapport aux autres doit assurer leurs performances énergétiques et environnementales.

### **RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES**

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel sur Trélissac. Afin d'arriver à cet objectif, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif, maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle. Le secteur de Libournet présente une diversité de typologies réparties de la manière suivante :

- Une zone dédiée à une typologie d'habitat type maison de ville, maison accolée et habitat individuel
- Une zone d'habitat intermédiaire et de collectifs, seulement en partie Est.
- Une zone d'habitat individuel libre

Cette répartition programmatique prend en considération le tissu urbain environnant.

### **LIAISONS DOUCES**

L'aménagement de la zone de Libournet doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulations douces. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles circulations douces et en continuité de celles présentes, notamment le cheminement présent en limite Nord-Est. L'objectif est d'innover et desservir les îlots projetés. Il s'agira, notamment, de développer des parcours Nord-Sud et Est-Ouest.

### **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le choix du dispositif de récupération et d'acheminement de l'eau pluvial doit être conçu comme une composante du projet d'aménagement d'ensemble. Le projet doit mettre en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux selon la configuration des lieux et des caractéristiques géomorphologiques du site de façon à stocker temporairement les eaux de pluie;
- une intégration de la problématique aux aménagements d'espaces paysagers ; les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être choisis pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols.

### **PRISE EN COMPTE, AMÉNAGEMENT ET MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE**

Afin d'assurer un traitement qualitatif sur le site projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion environnementale et le traitement paysager de la zone. Au sein des secteurs d'urbanisation envisagés et en parallèle de l'évaluation environnementale, l'expertise écologique a permis d'identifier les enjeux environnementaux à prendre en compte dans l'aménagement. L'évitement et la préservation des zones écologiques à enjeux seront ainsi complétés par un paysagement adapté en accompagnement de l'opération. Ainsi, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers. Pour répondre à cette insertion naturelle et paysagère, plusieurs niveaux de réponse :

- prise en compte des arbres et milieux naturels existants : valorisation des lisières du boisement existant ;
- réalisation d'espaces paysagers sur les franges Nord, Sud et Ouest de l'opération consistant à créer une transition inter-quartiers de qualité, sans contraste brusque, jusqu'au cœur des espaces déjà urbanisés.

Ces dispositifs peuvent être constitués

- de haies épaisses naturelles multi-strates (arborées, arbustives et herbacées) constituées d'essences locales ;
- de boisements ou bandes boisées, constituées d'essences locales, et en plusieurs strates ;
- des noues végétalisées ;
- d'espaces naturels herbacés ouverts.

L'opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi s'inscrire en continuité naturelle des milieux existants, notamment la frange arborée à l'Est qui est à conserver. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs paysagers afin d'être en adéquation avec le patrimoine de la commune et de consolider l'intégration des constructions au sein du site. L'ensemble de ces dispositifs est de nature à favoriser le maintien et le renforcement d'un maillage écologique en contexte urbain, au bénéfice de la biodiversité locale.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces adaptées, locales et sans espèces invasives ou allergisantes, nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des sujets plantés de préférence en bosquets. L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame écologique, encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Ces aménagements paysagers et zones tampons peuvent également être le support à l'implantation de cheminements doux pédestres et/ou cyclables.

#### **INTÉGRATION ÉTUDE L111-1-4**

Non concerné.

#### ***PROGRAMMATION RESEAUX***

---

##### **ASSAINISSEMENT**

Le réseau est disponible au droit de chacun des sites.

##### **ELECTRICITÉ**

Le réseau est disponible au droit de chacun des sites.

##### **EAU POTABLE**

Le réseau est disponible au droit de chacun des sites.

##### **DÉFENSE INCENDIE**

Le réseau est disponible à proximité du site et est à renforcer en partie ouest (BI 29 au sud-est), PI 30 et 40 sur Jean Jaurès.

#### IV. OAP 4 : LA PETITE MOTHE

##### LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de La Petite Mothe se situe au sein du tissu urbain résidentiel de Trélissac, en limite d'urbanisation Nord. Le site est desservi par l'artère principale VC 5 de Trélissac à Champcevinel à l'Ouest, voie d'itinéraire alternatif de contournement de l'agglomération de Périgueux. Une amorce de maillage viaire depuis le lotissement existant au Sud permet de créer un réseau viaire direct.

Il s'agit d'un secteur déjà identifié comme zone urbaine (UB) au PLU actuel mais non bâti.

La municipalité souhaite y organiser un développement urbain maîtrisé. Le secteur de La Petite Mothe représente une superficie de 4.00 hectares urbanisables. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres, en partie en prairie fauchée et en prairie évolué en fourrés/ronciers.



## **AMENAGEMENT URBAIN**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire de Trélissac, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des secteurs bien desservis par les voies (itinéraire alternatif de contournement) et transports collectifs (proximité ligne bus des Pinots vers RN 21). Ce secteur constitue un lieu de réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs de mixité sociale en termes de création de logements.

L'objectif général consiste à créer une densification du quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural environnant. Le projet doit veiller à une insertion urbaine optimisée avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Trélissac, depuis l'artère principale VC 5. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant une cohérence urbaine (parcellaire, organisation et distribution de l'espace), paysagère (transition, cadre de vie, trame végétale) et architecturale (continuité avec le bâti existant, implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la géomorphologie des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Les principes d'aménagement souhaités consistent à :

- Répondre aux enjeux urbains (mixité, continuité urbaine, contexte de centre-ville)
- Concevoir une opération d'ensemble qui définit des trames parcellaires variées favorisant une mixité de l'occupation humaine, économique et sociale ;
- Reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- Arborer et paysager les espaces ;
- Traiter les interfaces urbaines, notamment entre les différentes opérations récentes ;
- Equilibrer l'emprise de la voirie en intégrant véhicules et cheminements doux ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales aux aménagements paysagers
- Rechercher une insertion dans le paysage et prendre en compte les caractéristiques naturelles présentes sur le site.

## **PROGRAMMATION URBAINE**

Le programme d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte, constitué à la fois d'une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville et une partie d'habitat avec du collectif et/ou du semi-collectif. Cette densité doit, à terme, permettre la réalisation de 35 à 50 logements environ. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel, à la mixité sociale et à la mixité souhaitée. Le(s) opérateur(s) devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces. La mixité sociale à prévoir sur cette zone est de 30 % minimum en nombre de logements sociaux.

## **DESSERTE**

La desserte de l'ensemble du site implique la création d'un maillage viaire depuis les axes structurants existants autour du site. Le projet doit veiller à investir uniquement les amorces viaires existantes en se raccordant obligatoirement au giratoire existant. Il n'est pas souhaité de raccordement viaire à l'Est sur le chemin rural, ni sur la VC n°5.

Les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité du cadre de vie de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres est imposée le long de la desserte primaire. Sauf contraintes techniques, les trottoirs sont doublés, coté rue, d'une bande végétalisée avec un cortège limité à une strate basse (herbacée) au niveau de la desserte secondaire.

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Sauf contrainte technique ou liée à une spécificité technique justifiée du parti architectural, les nouvelles constructions doivent s'implanter de manière à favoriser les façades et les espaces extérieurs avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Cela implique d'envisager les dispositifs nécessaires à l'évitement d'une « surchauffe estivale » ; dans ce cas le dispositif à privilégier sera un masque végétal, privilégiant les essences caduques comme indiqué dans la palette végétale élaborée pour la commune. L'implantation du bâti les uns par rapport aux autres doit assurer leurs performances énergétiques et environnementales.

### **RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES**

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel sur Trélissac. Afin d'arriver à cet objectif, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle. Le secteur de la Petite Mothe présente une diversité de typologies réparties de la manière suivante :

- Une zone dédiée à une typologie d'habitat type maison de ville, maison accolée et habitat individuel
- Une zone d'habitat individuel libre

Cette répartition programmatique prend en considération le tissu urbain environnant, composé principalement d'opérations récentes mixtes.

### **LIAISONS DOUCES**

L'aménagement de la zone de La Petite Mothe doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulations douces. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles circulations douces. L'objectif est d'innover et desservir l'ilot projeté. Il s'agira, notamment, de développer une liaison Est-Ouest.

### **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le choix du dispositif de récupération et d'acheminement de l'eau pluvial doit être conçu comme une composante du projet d'aménagement d'ensemble. Le projet doit mettre en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux selon la configuration des lieux et des caractéristiques géomorphologiques du site de façon à stocker temporairement les eaux de pluie;
- une intégration de la problématique aux aménagements d'espaces paysagers ; les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être choisis pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols.

### **PRISE EN COMPTE, AMÉNAGEMENT ET MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE**

Afin d'assurer un traitement qualitatif sur le site projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion environnementale et le traitement paysager de la zone. Au sein des secteurs d'urbanisation envisagés et en parallèle de l'évaluation environnementale, l'expertise écologique a permis d'identifier les enjeux environnementaux à prendre en compte dans l'aménagement. L'évitement et la préservation des zones écologiques à enjeux seront ainsi complétés par un paysagement adapté en accompagnement de l'opération. Ainsi, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers. Pour répondre à cette insertion naturelle et paysagère, plusieurs niveaux de réponse :

- prise en compte des arbres et milieux naturels existants : préservation des Chênes isolés au Nord en bord de cheminement ;
- réalisation d'espaces paysagers sur les franges Sud de l'opération, en transition de l'opération existante, Ouest pour créer un espace tampon aux abords de la VC 5 et à l'Est vers le chemin rural, consistant à créer une transition inter-quartiers de qualité, sans contraste brusque, jusqu'au cœur des espaces déjà urbanisés. Ces espaces contribueront à un maillage écologique à l'échelle du projet.

Ces dispositifs peuvent être constitués

- de haies épaisses naturelles multi-strates (arborées, arbustives et herbacées) constituées d'essences locales,
- de boisements ou bandes boisées, constituées d'essences locales, et en plusieurs strates ;
- des noues végétalisées
- d'espaces naturels herbacés ouverts

L'opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi s'inscrire en continuité naturelle des milieux existants. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs paysagers afin d'être en adéquation avec le patrimoine de la commune et de consolider l'intégration des constructions au sein du site. L'ensemble de ces dispositifs est de nature à favoriser le maintien et le renforcement d'un maillage écologique en contexte urbain, au bénéfice de la biodiversité locale.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces adaptées, locales et sans espèces invasives ou allergisantes, nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des sujets plantés de préférence en bosquets. L'objectif ici

est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame écologique, encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Ces aménagements paysagers et zones tampons peuvent également être le support à l'implantation de cheminements doux pédestres et/ou cyclables.

#### **INTÉGRATION ÉTUDE L111-1-4**

Non concerné.

#### ***PROGRAMMATION RESEAUX***

---

##### **ASSAINISSEMENT**

Le réseau est disponible au droit du site.

##### **ELECTRICITÉ**

Le réseau est disponible au droit du site.

##### **EAU POTABLE**

Le réseau est disponible au droit du site.

##### **DÉFENSE INCENDIE**

Le réseau est disponible à proximité du site (PI 85 sur VC 5 au niveau des Pinots).



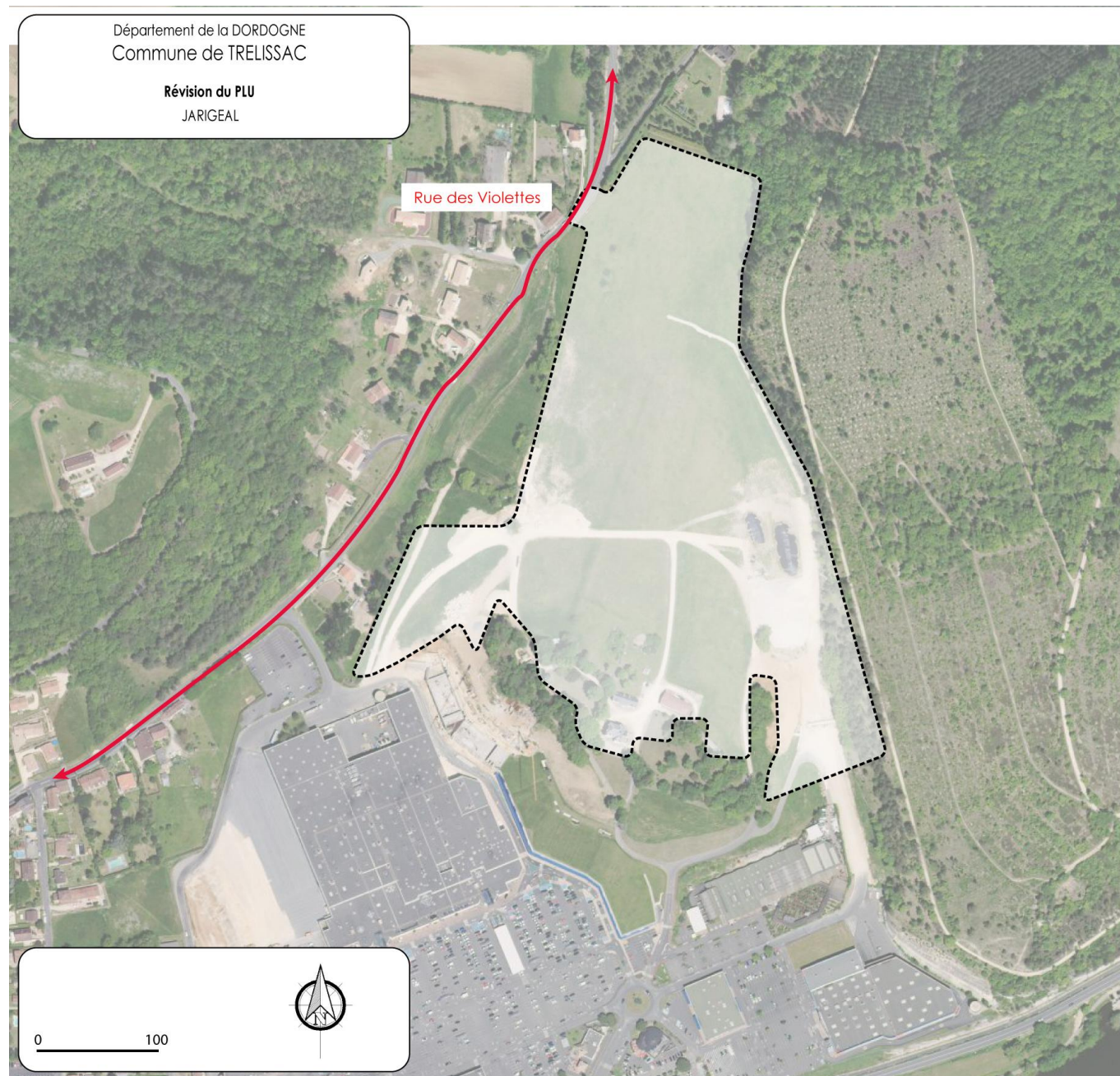
## V. OAP 5 : JARIGEAL / LES SUSSOUX

### LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de Jarigeal se situe au sein du tissu urbain résidentiel de Trélassac, en limite d'urbanisation Nord. Le site est desservi par la voie principale de la rue des Violettes (VC 1) à l'Ouest, voie d'itinéraire alternatif de contournement de l'agglomération de Périgueux.

Il s'agit d'un secteur déjà identifié comme zone à urbaniser (1AUa) au PLU actuel. La zone a été préemptée par le préfet pour y réaliser des programmes intégrant du logement social.

La municipalité souhaite y organiser un développement urbain maîtrisé. Le secteur de Jarigeal / Les Sussoux représente une superficie de 15.38 hectares urbanisables. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée au Sud par la continuité du parc paysager du château et de ses bâtiments, d'espaces de dépôts de déblais et de prairies.



## **AMENAGEMENT URBAIN**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire de Trélissac, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des secteurs bien desservis par les voies (itinéraire alternatif de contournement) et à proximité des zones artisanales et commerciales. Ce secteur constitue un lieu de réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs de mixité sociale en termes de création de logements.

L'objectif général consiste à créer une densification du quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural environnant. Le projet doit veiller à une insertion urbaine optimisée avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Trélissac, depuis l'artère principale VC 1. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant une cohérence urbaine (parcellaire, organisation et distribution de l'espace), paysagère (transition, cadre de vie, trame végétale) et architecturale (continuité avec le bâti existant, implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la géomorphologie des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Les principes d'aménagement souhaités consistent à :

- Répondre aux enjeux urbains (mixité, continuité urbaine, contexte de centre-ville)
- Prendre en compte l'habitat existant (typologie, matériau) dans l'harmonie du tissu urbain futur,
- Concevoir une opération d'ensemble qui définit des trames parcellaires variées favorisant une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- Reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- Arborer et paysager les espaces, et prendre en compte les sujets remarquables du parc paysager ;
- Traiter les interfaces urbaines, notamment avec le site d'activités commerciales de la Feuilleraie ;
- Equilibrer l'emprise de la voirie en intégrant véhicules et cheminements doux ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales aux aménagements paysagers en prenant en considération la toiture végétalisée en limite Sud-Ouest
- Rechercher une insertion dans le paysage et prendre en compte les caractéristiques naturelles présentes sur le site.

## **PROGRAMMATION URBAINE**

Le programme d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte, constitué à la fois d'une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville et une partie d'habitat avec du collectif et/ou du semi-collectif. Cette densité doit, à terme, permettre la réalisation de 80 à 100 logements environ. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel et à la mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces. Le nombre de logements sociaux à prévoir est défini dans le règlement.

## **DESSERTE**

L'aménagement de la zone de Jarigeal doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulations douces. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles circulations douces en traversant notamment d'Est en Ouest le parc paysager du château en balcon sur la terrasse alluviale de l'Isle. L'objectif est d'innover et desservir le cœur d'îlot projeté. Il s'agira, notamment, de développer des parcours Est-Ouest et Nord-Sud. Les liaisons douces sont à organiser avec celles du CRAPA.

Les accès nouveaux à créer sont les suivants :

- Un accès minimum depuis la rue des Violettes pour un maillage Nord-Sud.

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Sauf contrainte technique ou liée à une spécificité technique justifiée du parti architectural, les nouvelles constructions doivent s'implanter de manière à favoriser les façades et les espaces extérieurs avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Cela implique d'envisager les dispositifs nécessaires à l'évitement d'une « surchauffe estivale » ; dans ce cas le dispositif à privilégier sera un masque végétal, privilégiant les essences caduques comme indiqué dans la palette végétale élaborée pour la commune. L'implantation du bâti les uns par rapport aux autres doit assurer leurs performances énergétiques et environnementales.

## **RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES**

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel sur Trélissac. Afin d'arriver à cet objectif, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif, maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle. Le secteur de Jarigeal présente une diversité de typologies réparties de la manière suivante :

- Une zone dédiée à une typologie d'habitat type maison de ville, maison accolée et habitat individuel en partie centrale autour de la construction existante du château de la Feuilleraie (19<sup>ème</sup>) et de l'ensemble des dépendances attenantes
- Une zone d'habitat intermédiaire et de collectifs, en partie Sud du site.
- Une zone d'habitat libre individuel en partie Nord, zone plus marquée par le relief à l'approche du coteau des Grands Bruts

Cette répartition programmatique prend en considération le tissu urbain environnant.

## **LIAISONS DOUCES**

L'aménagement de la zone de Jarigeal doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulations douces. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles circulations douces en traversant notamment d'Est en Ouest le parc paysager du château en balcon sur la terrasse alluviale de l'Isle. L'objectif est d'innover et desservir le cœur d'îlot projeté. Il s'agira, notamment, de développer des parcours Est-Ouest et Nord-Sud.

## **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le choix du dispositif de récupération et d'acheminement de l'eau pluvial doit être conçu comme une composante du projet d'aménagement d'ensemble. Le projet doit mettre en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux selon la configuration des lieux et des caractéristiques géomorphologiques du site de façon à stocker temporairement les eaux de pluie ;
- une intégration de la problématique aux aménagements d'espaces paysagers ; les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être choisis pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols.

## **PRISE EN COMPTE, AMÉNAGEMENT ET MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE**

Afin d'assurer un traitement qualitatif sur le site projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion environnementale et le traitement paysager de la zone. Au sein des secteurs d'urbanisation envisagés et en parallèle de l'évaluation environnementale, l'expertise écologique a permis d'identifier les enjeux environnementaux à prendre en compte dans l'aménagement. L'évitement et la préservation des zones écologiques à enjeux seront ainsi complétés par un paysagement adapté en accompagnement de l'opération. Ainsi, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers. Pour répondre à cette insertion naturelle et paysagère, plusieurs niveaux de réponse :

- prise en compte des arbres et milieux naturels existants : préservation du Chêne isolé ;
- prise en compte des espèces, arbres ornementaux existants de qualité : préservation des arbres remarquables dans le parc paysager aux abords du Château : Cèdres, Séquoia, Sapin de Douglas ;
- réalisation d'espaces paysagers sur les franges Sud de l'opération consistant à créer une transition de qualité, sans contraste brusque jusqu'au cœur des espaces déjà urbanisés. Des espaces paysagers en limite Ouest en continuité des haies existantes et au Nord afin de maintenir un maillage écologique d'ensemble Est-Ouest.

Ces réalisations doivent être constituées :

- de haies épaisses naturelles multi-strates (arborées, arbustives et herbacées) constituées d'essences locales ;
- de boisements ou bandes boisées, constitués d'essences locales, et en plusieurs strates ;
- des noues végétalisées ;
- d'espaces naturels herbacés ouverts.

L'opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi s'inscrire en continuité naturelle des milieux existants. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs paysagers afin d'être en adéquation avec le patrimoine de la commune et de

consolider l'intégration des constructions au sein du site. L'ensemble de ces dispositifs est de nature à favoriser le maintien et le renforcement d'un maillage écologique en contexte urbain ; au bénéfice de la biodiversité locale.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces adaptées, locale et sans espèces invasives ou allergisantes, nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des sujets plantés de préférence en bosquets. L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame écologique, encouragé par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Ces aménagement paysagers et zones tampons peuvent également être le support à l'implantation de cheminements doux pédestres et/ou cyclables.

#### **INTÉGRATION ÉTUDE L111-1-4**

Non concerné.

### *PROGRAMMATION RESEAUX*

---

#### **ASSAINISSEMENT**

Le réseau d'assainissement collectif est disponible au droit du site (au sud, au niveau du château).

#### **ELECTRICITÉ**

Le réseau est disponible au droit du site.

#### **EAU POTABLE**

Le réseau est disponible au droit du site.

#### **DÉFENSE INCENDIE**

Renforcement ou dispositif spécifique à prévoir en partie Nord (PI 73 en partie Sud Ouest au nord du Leclerc)

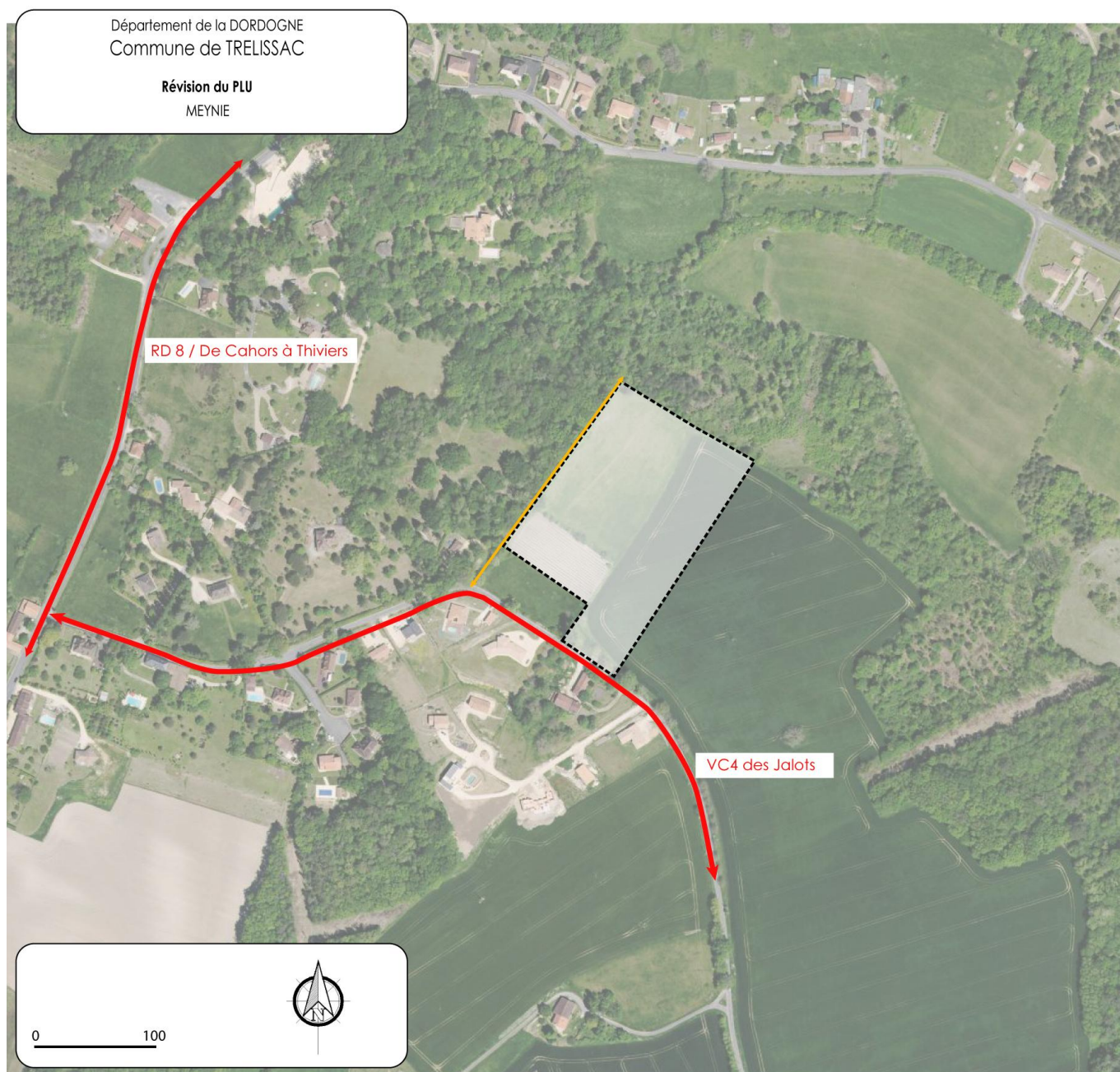
## VI. OAP 6 : MEYNIE

### LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de Meynie se situe au sein du tissu pavillonnaire de Trélissac. Le site est desservi par la voie principale de la Jarthe (VC 4 des Jalots) au Sud, qui relie la RN 21 à la RD8.

Il s'agit d'un secteur déjà identifié comme zone à urbaniser (1AUb) au PLU actuel.

La municipalité souhaite y organiser un développement urbain maîtrisé. Le secteur de Meynie représente une superficie de 2.33 hectares urbanisables. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres, en prairie, en culture céréalière et d'un verger de vigne et de fruitiers.



## **AMENAGEMENT URBAIN**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire de Trélissac, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des secteurs bien desservis par les voies communales. Ce secteur constitue un lieu de réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs de mixité sociale en termes de création de logements.

L'objectif général consiste à créer une densification du quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural environnant. Le projet doit veiller à une insertion urbaine optimisée avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Trélissac, depuis l'artère principale VC 4. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant une cohérence urbaine (parcellaire, organisation et distribution de l'espace), paysagère (transition, cadre de vie, trame végétale) et architecturale (continuité avec le bâti existant, implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la géomorphologie des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Les principes d'aménagement souhaités consistent à :

- Répondre aux enjeux urbains (continuité urbaine, contexte de zone pavillonnaire)
- Prendre en compte l'habitat existant (typologie) dans l'harmonie du tissu futur,
- Concevoir une opération d'ensemble qui définit des trames parcellaires variées favorisant une mixité de l'occupation humaine ;
- Reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- Arborer et paysager les espaces, et prendre en compte les sujets remarquables aux abords de la VC 4 et du chemin rural ;
- Traiter les interfaces ;
- Equilibrer l'emprise de la voirie en intégrant véhicules et cheminements doux ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales aux aménagements paysagers
- Rechercher une insertion dans le paysage et prendre en compte les caractéristiques naturelles présentes sur le site.

## **PROGRAMMATION URBAINE**

Le programme d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte, constitué d'une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville. Cette densité doit, à terme, permettre la réalisation de 15 à 20 logements environ. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces. La mixité sociale à prévoir sur cette zone est de 20 % minimum en nombre de logements sociaux.

## **DESSERTE**

La desserte de l'ensemble du site implique la création d'un maillage viaire depuis les axes structurants existants en limite Sud du site.

Les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité du cadre de vie de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres est imposée le long de la desserte primaire. Sauf contraintes techniques, les trottoirs sont doublés, coté rue, d'une bande végétalisée avec un cortège limité à une strate herbacée au niveau de la desserte secondaire.

Les accès nouveaux à créer sont les suivants :

- Un accès maximum depuis la VC 4 pour un maillage Nord-Sud.

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Sauf contrainte technique ou liée à une spécificité technique justifiée du parti architectural, les nouvelles constructions doivent s'implanter de manière à favoriser les façades et les espaces extérieurs avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Cela implique d'envisager les dispositifs nécessaires à l'évitement d'une « surchauffe estivale » ; dans ce cas le dispositif à privilégier sera un masque végétal, privilégiant les essences caduques comme indiqué dans la palette végétale élaborée pour la commune. L'implantation du bâti les uns par rapport aux autres doit assurer leurs performances énergétiques et environnementales.

## **RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES**

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel sur Trélissac. Afin d'arriver à cet objectif, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle. Le secteur de Meynie présente une diversité de typologies réparties de la manière suivante :

- Une zone dédiée à une typologie d'habitat type maison de ville, maison accolée et habitat individuel en partie centrale et en entrée de site
- Une zone d'habitat libre individuel en périphérie de site

Cette répartition programmatique prend en considération le tissu urbain environnant.

## **LIAISONS DOUCES**

L'aménagement de la zone de Meynie doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulations douces. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles circulations douces en traversant notamment d'Est en Ouest le site. L'objectif est d'innover et desservir le cœur d'îlot projeté. Il s'agira, notamment, de développer des parcours vers l'Ouest en investissant le chemin rural en limite Ouest.

## **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le choix du dispositif de récupération et d'acheminement de l'eau pluvial doit être conçu comme une composante du projet d'aménagement d'ensemble. Le projet doit mettre en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux selon la configuration des lieux et des caractéristiques géomorphologiques du site de façon à stocker temporairement les eaux de pluie ;
- une intégration de la problématique aux aménagements d'espaces paysagers ; les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être choisis pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols.

## **PRISE EN COMPTE, AMÉNAGEMENT ET MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE**

Afin d'assurer un traitement qualitatif sur le site projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion environnementale et le traitement paysager de la zone. Au sein des secteurs d'urbanisation envisagés et en parallèle de l'évaluation environnementale, l'expertise écologique a permis d'identifier les enjeux environnementaux à prendre en compte dans l'aménagement. L'évitement et la préservation des zones écologiques à enjeux seront ainsi complétés par un paysagement adapté en accompagnement de l'opération. Ainsi, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers. Pour répondre à cette insertion naturelle et paysagère, plusieurs niveaux de réponse :

- prise en compte des arbres et milieux naturels existants de qualité : préservation des alignements d'arbres remarquables de Chênes, de part et d'autres du chemin rural en limite Ouest ;
- prise en compte des espèces d'arbres fruitiers existants ;
- réalisation d'espaces paysagers sur les franges Nord et Est de l'opération consistant à créer une transition de qualité, sans contraste brusque jusqu'au cœur des espaces déjà urbanisés.

Ces réalisations doivent être constituées :

- de haies épaisses naturelles multi-strates (arborées, arbustives et herbacées) constituées d'essences locales ;
- de boisements ou bandes boisées, constitués d'essences locales, et en plusieurs strates ;
- des noues végétalisées ;
- d'espaces naturels herbacés ouverts.

L'opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi s'inscrire en continuité naturelle des milieux existants. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs paysagers afin d'être en adéquation avec le patrimoine de la commune et de consolider l'intégration des constructions au sein du site. L'ensemble de ces dispositifs est de nature à favoriser le maintien et le renforcement d'un maillage écologique en contexte urbain ; au bénéfice de la biodiversité locale.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces adaptées, locale et sans espèces invasives ou allergisantes, nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des sujets plantés de préférence en bosquets. L'objectif ici

est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame écologique, encouragé par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Ces aménagement paysagers et zones tampons peuvent également être le support à l'implantation de cheminements doux pédestres et/ou cyclables.

#### **INTÉGRATION ÉTUDE L111-1-4**

Non concerné.

#### ***PROGRAMMATION RESEAUX***

---

##### **ASSAINISSEMENT**

Le réseau d'assainissement individuel est à envisager sur le site.

##### **ELECTRICITÉ**

Le réseau est disponible au droit du site.

##### **EAU POTABLE**

Le réseau est disponible au droit du site.

##### **DÉFENSE INCENDIE**

Renforcement ou dispositif spécifique à prévoir en partie Nord (PI 86 sur VC 4)



## VII. OAP 7 : LA BORIE DES MOUNARDS

### LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

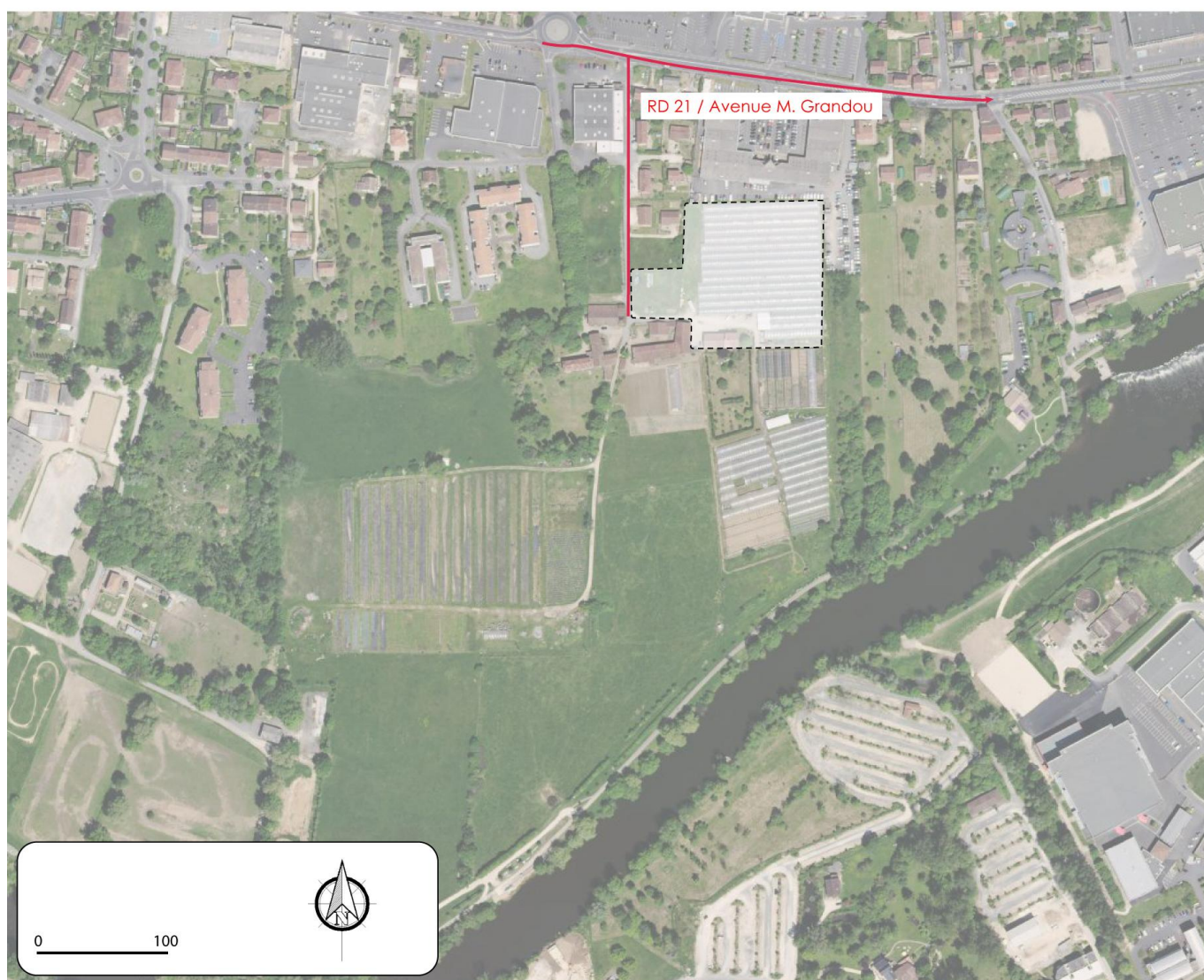
Le secteur de la Borie des Mounards se situe au sein du tissu urbain de Trélassac. Le site est desservi par un accès privé direct depuis la RN 21.

Il s'agit d'un secteur déjà identifié comme zone à urbaniser (AUa) au PLU actuel. La zone a été préemptée par le préfet pour y réaliser des programmes intégrant du logement social.

La municipalité souhaite y organiser un développement urbain maîtrisé. Le secteur des Mounards représente une superficie de 1.30 hectares urbanisables. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des serres agricoles et des pelouses mésophiles.

Département de la DORDOGNE  
Commune de TRELISSAC

Révision du PLU  
LES MOUNARDS



## **AMÉNAGEMENT URBAIN**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire de Trélissac, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des secteurs bien desservis par les voies et transports collectifs et à proximité des zones artisanales et commerciales. Ce secteur constitue un lieu de réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs de mixité sociale en termes de création de logements.

L'objectif général consiste à créer une densification du quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural environnant. Le projet doit veiller à une insertion urbaine optimisée avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Trélissac, depuis l'artère principale RD 6021. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant une cohérence urbaine (parcellaire, organisation et distribution de l'espace), paysagère (transition, cadre de vie, trame végétale) et architecturale (continuité avec le bâti existant, implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la géomorphologie des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Les principes d'aménagement souhaités consistent à :

- Répondre aux enjeux urbains (continuité urbaine)
- Prendre en compte l'habitat existant (typologie) dans l'harmonie du tissu futur,
- Concevoir une opération d'ensemble qui définit des trames parcellaires variées favorisant une mixité de l'occupation humaine ;
- Reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- Arborer et paysager les espaces ;
- Traiter les interfaces ;
- Equilibrer l'emprise de la voirie en intégrant véhicules et cheminements doux ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales aux aménagements paysagers
- Rechercher une insertion dans le paysage et prendre en compte les caractéristiques naturelles présentes sur le site.

## **PROGRAMMATION URBAINE**

Le programme d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte, constitué d'une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville. Cette densité doit, à terme, permettre la réalisation de 10 à 20 logements environ. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces. La mixité sociale à prévoir sur cette zone est de 100 % minimum en nombre de logements sociaux.

## **DESSERTE**

La desserte de l'ensemble du site implique la création d'un maillage viaire depuis la liaison Ouest vers la RD 6021.

Les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité du cadre de vie de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres est imposée le long de la desserte primaire. Sauf contraintes techniques, les trottoirs sont doublés, coté rue, d'une bande végétalisée avec un cortège limité à une strate herbacée au niveau de la desserte secondaire.

Les accès nouveaux à créer sont les suivants :

- Un accès maximum depuis la voie privée sur parcelle BE 307.

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Sauf contrainte technique ou liée à une spécificité technique justifiée du parti architectural, les nouvelles constructions doivent s'implanter de manière à favoriser les façades et les espaces extérieurs avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Cela implique d'envisager les dispositifs nécessaires à l'évitement d'une « surchauffe estivale » ; dans ce cas le dispositif à privilégier sera un masque végétal, privilégiant les essences caduques comme indiqué dans la palette végétale élaborée pour la commune. L'implantation du bâti les uns par rapport aux autres doit assurer leurs performances énergétiques et environnementales.

### **RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES**

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel sur Trélissac. Afin d'arriver à cet objectif, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle. Le secteur des Mounards présente une diversité de typologies réparties de la manière suivante :

- Une zone dédiée à une typologie d'habitat type maison de ville, maison accolée et habitat individuel en partie centrale et en entrée de site

Cette répartition programmatique prend en considération le tissu urbain environnant.

### **LIAISONS DOUCES**

L'aménagement de la zone des Mounards doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulations douces. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles circulations douces en traversant notamment d'Est en Ouest le site. L'objectif est d'innover et desservir le cœur d'îlot projeté. Il s'agira, notamment, de développer des parcours vers l'Ouest en investissant le chemin privé en limite Ouest.

### **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le choix du dispositif de récupération et d'acheminement de l'eau pluvial doit être conçu comme une composante du projet d'aménagement d'ensemble. Le projet doit mettre en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux selon la configuration des lieux et des caractéristiques géomorphologiques du site de façon à stocker temporairement les eaux de pluie ;
- une intégration de la problématique aux aménagements d'espaces paysagers ; les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être choisis pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols.

### **PRISE EN COMPTE, AMÉNAGEMENT ET MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE**

Afin d'assurer un traitement qualitatif sur le site projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion environnementale et le traitement paysager de la zone. Au sein des secteurs d'urbanisation envisagés et en parallèle de l'évaluation environnementale, l'expertise écologique a permis d'identifier les enjeux environnementaux à prendre en compte dans l'aménagement. L'évitement et la préservation des zones écologiques à enjeux seront ainsi complétés par un paysagement adapté en accompagnement de l'opération. Ainsi, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers. Pour répondre à cette insertion naturelle et paysagère, plusieurs niveaux de réponse :

- réalisation d'espaces paysagers sur les franges Sud et Est de l'opération consistant à créer une transition de qualité, sans contraste brusque jusqu'au cœur des espaces déjà urbanisés.

Ces réalisations doivent être constituées :

- de haies épaisses naturelles multi-strates (arborées, arbustives et herbacées) constituées d'essences locales ;
- de boisements ou bandes boisées, constitués d'essences locales, et en plusieurs strates ;
- des noues végétalisées ;
- d'espaces naturels herbacés ouverts.

L'opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi s'inscrire en continuité naturelle des milieux existants. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs paysagers afin d'être en adéquation avec le patrimoine de la commune et de consolider l'intégration des constructions au sein du site. L'ensemble de ces dispositifs est de nature à favoriser le maintien et le renforcement d'un maillage écologique en contexte urbain ; au bénéfice de la biodiversité locale.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces adaptées, locale et sans espèces invasives ou allergisantes, nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des sujets plantés de préférence en bosquets. L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame écologique, encouragé par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Ces aménagement paysagers et zones tampons peuvent également être le support à l'implantation de cheminements doux pédestres et/ou cyclables.

---

**INTÉGRATION ÉTUDE L111-1-4**

Non concerné.

*PROGRAMMATION RESEAUX*

---

**ASSAINISSEMENT**

Le réseau d'assainissement est disponible au droit du site.

**ELECTRICITÉ**

Le réseau est disponible au droit du site.

**EAU POTABLE**

Le réseau est disponible au droit du site.

**DÉFENSE INCENDIE**

Renforcement ou dispositif spécifique à prévoir en partie Ouest (PI 47 rue des Menestriers).

## VIII. OAP 8 : LES ROMAINS NORD

### LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

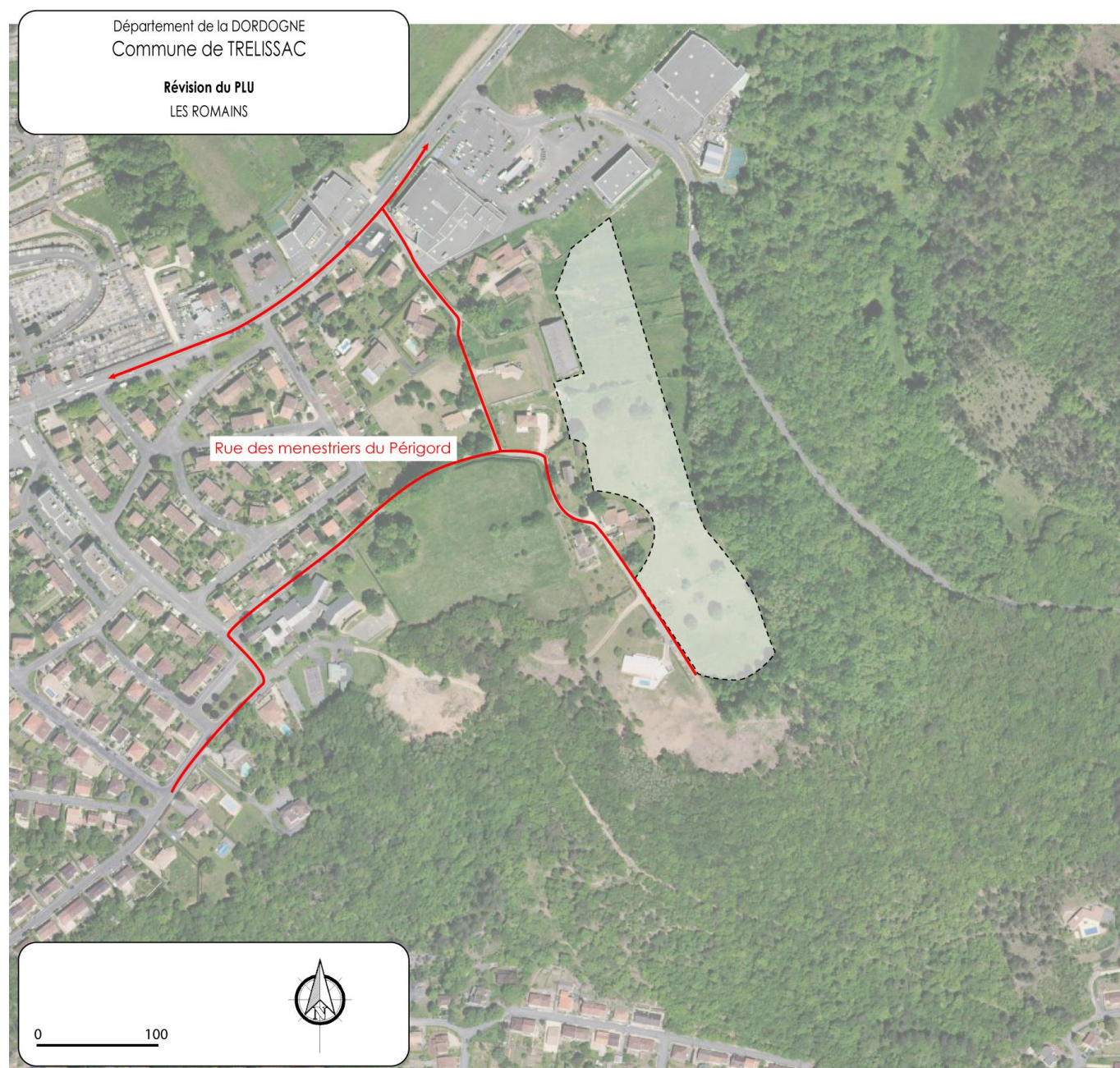
Le secteur des Romains se situe au sein du tissu urbain résidentiel de Trélissac, en limite d'urbanisation Ouest. Le site est desservi par la rue des menestriers du Périgord qui rejoint l'axe majeur RD 8 à l'Ouest.

La route de Paris (RD 8) est ponctuée d'arrêts de bus pour des lignes différentes permettant notamment de rejoindre Périgueux au Sud.

Le secteur est situé à proximité des pôles de commerces autour de la route de Paris et Georges Pompidou.

Il s'agit d'un secteur déjà identifié comme zone à urbaniser (AUb) au PLU actuel.

La municipalité souhaite y organiser un développement urbain maîtrisé. Le secteur des Romains Nord représente une superficie de 3.16 hectares urbanisables. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par des terres, en prairie en cours d'enfrichement et des vignes et vergers abandonnés.



## **AMÉNAGEMENT URBAIN**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire de Trélissac, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des secteurs bien desservis par les voies et à proximité des équipements et services publics (Ecole des Romains, complexe Aquacap) et des zones commerciales et artisanales (RD 8). Ce secteur constitue un lieu de réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs de mixité sociale en termes de création de logements.

L'objectif général consiste à créer une densification du quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural environnant. Le projet doit veiller à une insertion urbaine optimisée avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Trélissac, depuis la RD 8. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant une cohérence urbaine (parcellaire, organisation et distribution de l'espace), paysagère (transition, cadre de vie, trame végétale) et architecturale (continuité avec le bâti existant, implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la géomorphologie des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Les principes d'aménagement souhaités consistent à :

- Répondre aux enjeux urbains (mixité, continuité urbaine, contexte de centre-ville immédiat)
- Prendre en compte l'habitat existant (typologie, matériau) dans l'harmonie du tissu urbain futur,
- Concevoir une opération d'ensemble qui définit des trames parcellaires variées favorisant une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- Reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- Arborer et paysager les espaces, et prendre en compte les sujets remarquables du parc paysager ;
- Traiter les interfaces urbaines, notamment avec le site d'activités commerciales des Romains ;
- Equilibrer l'emprise de la voirie en intégrant véhicules et cheminements doux ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales aux aménagements paysagers
- Rechercher une insertion dans le paysage et prendre en compte les caractéristiques naturelles présentes sur le site.

## **PROGRAMMATION URBAINE**

Le programme d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte, constitué à la fois d'une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville et une partie d'habitat avec du collectif et/ou du semi-collectif. Cette densité doit, à terme, permettre la réalisation de 20 à 30 logements environ. Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel et à la mixité sociale. Le(s) opérateur(s) devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces. La mixité sociale à prévoir sur cette zone est de 30 % minimum en nombre de logements sociaux.

## **DESSERTE**

La desserte de l'ensemble du site implique la création d'un maillage viaire depuis les axes structurants existants autour du site. Le projet vise à également investir et poursuivre les circulations privées en partie Sud.

Les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité du cadre de vie de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres est imposée le long de la desserte primaire. Sauf contraintes techniques, les trottoirs sont doublés, coté rue, d'une bande végétalisée avec un cortège limité à une strate herbacée au niveau de la desserte secondaire.

Les accès nouveaux à créer sont les suivants :

- Un accès maximum depuis le chemin privé sur parcelle BO 99 en prolongement de la rue des Menestriers.

## **IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Sauf contrainte technique ou liée à une spécificité technique justifiée du parti architectural, les nouvelles constructions doivent s'implanter de manière à favoriser les façades et les espaces extérieurs avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Cela implique d'envisager les dispositifs nécessaires à l'évitement d'une « surchauffe estivale » ; dans ce cas le dispositif à privilégier sera un masque végétal, privilégiant les essences caduques comme indiqué dans la palette végétale élaborée pour la commune. L'implantation du bâti les uns par rapport aux autres doit assurer leurs performances énergétiques et environnementales.

### **RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES**

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel sur Trélissac. Afin d'arriver à cet objectif, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif, maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle. Le secteur des Romains Nord présente une diversité de typologies réparties de la manière suivante :

- Une zone d'habitat intermédiaire et de petits collectifs, en entrée de site.
- Une zone dédiée à une typologie d'habitat type maison de ville, maison accolée, habitat individuel et d'habitat libre individuel en partie Nord

Cette répartition programmatique prend en considération le tissu urbain environnant.

### **LIAISONS DOUCES**

L'aménagement de la zone des Romains Nord doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulations douces. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire de nouvelles circulations douces en traversant notamment d'Est en Ouest le site. L'objectif est d'innover et desservir le cœur d'îlot projeté. Il s'agira, notamment, de développer des parcours Est-Ouest.

### **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le choix du dispositif de récupération et d'acheminement de l'eau pluvial doit être conçu comme une composante du projet d'aménagement d'ensemble. Le projet doit mettre en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux selon la configuration des lieux et des caractéristiques géomorphologiques du site de façon à stocker temporairement les eaux de pluie ;
- une intégration de la problématique aux aménagements d'espaces paysagers ; les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être choisis pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols.

### **PRISE EN COMPTE, AMÉNAGEMENT ET MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE**

Afin d'assurer un traitement qualitatif sur le site projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion environnementale et le traitement paysager de la zone. Au sein des secteurs d'urbanisation envisagés et en parallèle de l'évaluation environnementale, l'expertise écologique a permis d'identifier les enjeux environnementaux à prendre en compte dans l'aménagement. L'évitement et la préservation des zones écologiques à enjeux seront ainsi complétés par un paysagement adapté en accompagnement de l'opération. Ainsi, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers. Pour répondre à cette insertion naturelle et paysagère, plusieurs niveaux de réponse :

- réalisation d'espaces paysagers sur les franges Sud de l'opération consistant à créer une transition de qualité, sans contraste brusque jusqu'au cœur des espaces déjà urbanisés. Réalisation d'espaces paysagers en frange Nord également afin de favoriser l'intégration de l'opération avec l'activité commerciale au Nord.

Ces réalisations doivent être constituées :

- de haies épaisses naturelles multi-strates (arborées, arbustives et herbacées) constituées d'essences locales ;
- de boisements ou bandes boisées, constitués d'essences locales, et en plusieurs strates ;
- des noues végétalisées ;
- d'espaces naturels herbacés ouverts.

L'opération d'aménagement d'ensemble doit ainsi s'inscrire en continuité naturelle des milieux existants. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs paysagers afin d'être en adéquation avec le patrimoine de la commune et de consolider l'intégration des constructions au sein du site. L'ensemble de ces dispositifs est de nature à favoriser le maintien et le renforcement d'un maillage écologique en contexte urbain ; au bénéfice de la biodiversité locale.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces adaptées, locale et sans espèces invasives ou allergisantes, nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des sujets plantés de préférence en bosquets. L'objectif ici

est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame écologique, encouragé par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Ces aménagement paysagers et zones tampons peuvent également être le support à l'implantation de cheminements doux pédestres et/ou cyclables.

#### **INTÉGRATION ÉTUDE L111-1-4**

Non concerné.

#### ***PROGRAMMATION RESEAUX***

---

##### **ASSAINISSEMENT**

Le réseau d'assainissement collectif n'est pas disponible mais figuré au schéma directeur d'assainissement.

##### **ELECTRICITÉ**

Le réseau est disponible au droit du site.

##### **EAU POTABLE**

Le réseau est disponible au droit du site.

##### **DÉFENSE INCENDIE**

Renforcement ou dispositif spécifique à prévoir.