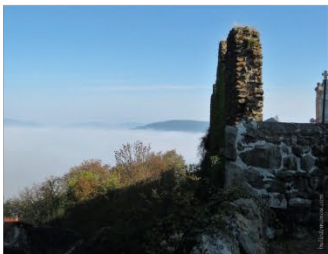




5

## Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



### PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 10/06/2021

### ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 13/06/2024

### APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du .....



Tél. 04 73 45 19 44

[urbanisme@campus63.fr](mailto:urbanisme@campus63.fr)

Centre d'affaires MAB - 27, route du Cendre  
63800 COURNON D'AUVERGNE



## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP .....</b>	<b>7</b>
<b>2. OAP « LA CONDAMINE ».....</b>	<b>9</b>
<b>3. OAP « LES PRADES » .....</b>	<b>12</b>
<b>4. OAP « LE BARBOU ».....</b>	<b>15</b>
<b>5. OAP « LA LONGE » .....</b>	<b>18</b>
<b>6. OAP « ROUTE DU PUY » .....</b>	<b>21</b>
<b>7. OAP « IMPASSE DE LA LONGE » .....</b>	<b>24</b>

# 1. PREAMBULE

## 1.1. Contexte réglementaire – rappel législatif

### ■ Article L.151-6 du code de l'urbanisme

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

### ■ Articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du code de l'urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- « Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »
- « Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

### ■ Article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

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



#### ■ Article R.151-6 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique prévu à l'article R.151-10. »*

#### ■ Article R.151-7 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »*

#### ■ Article R.151-8 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :*

- *1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- *2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- *3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- *4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- *5° La desserte par les transports en commun ;*
- *6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

## 1.2. Le contenu et la forme des OAP sectorielles

En complémentarité du règlement, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.**

Pour éviter les modifications successives du PLU, **les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces projets.** Les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

### ■ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

**Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser « ouvertes » (zones 1AU).** Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet, dans un **rapport de compatibilité**.

Conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

### ■ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.**

En lien avec les orientations du PADD, la collectivité a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles classés en U ou AU au règlement graphique.

- Les zones U : elles sont directement urbanisables.
- Les zones 1AU « ouvertes » : elles sont urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Dans certaines OAP sectorielles, des éléments de programmation (phasage ...) sont introduits.
- Les zones 2AU « fermées » : leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLU dont la procédure intégrera alors la réalisation d'une OAP.

## ■ Le contenu des OAP

Chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

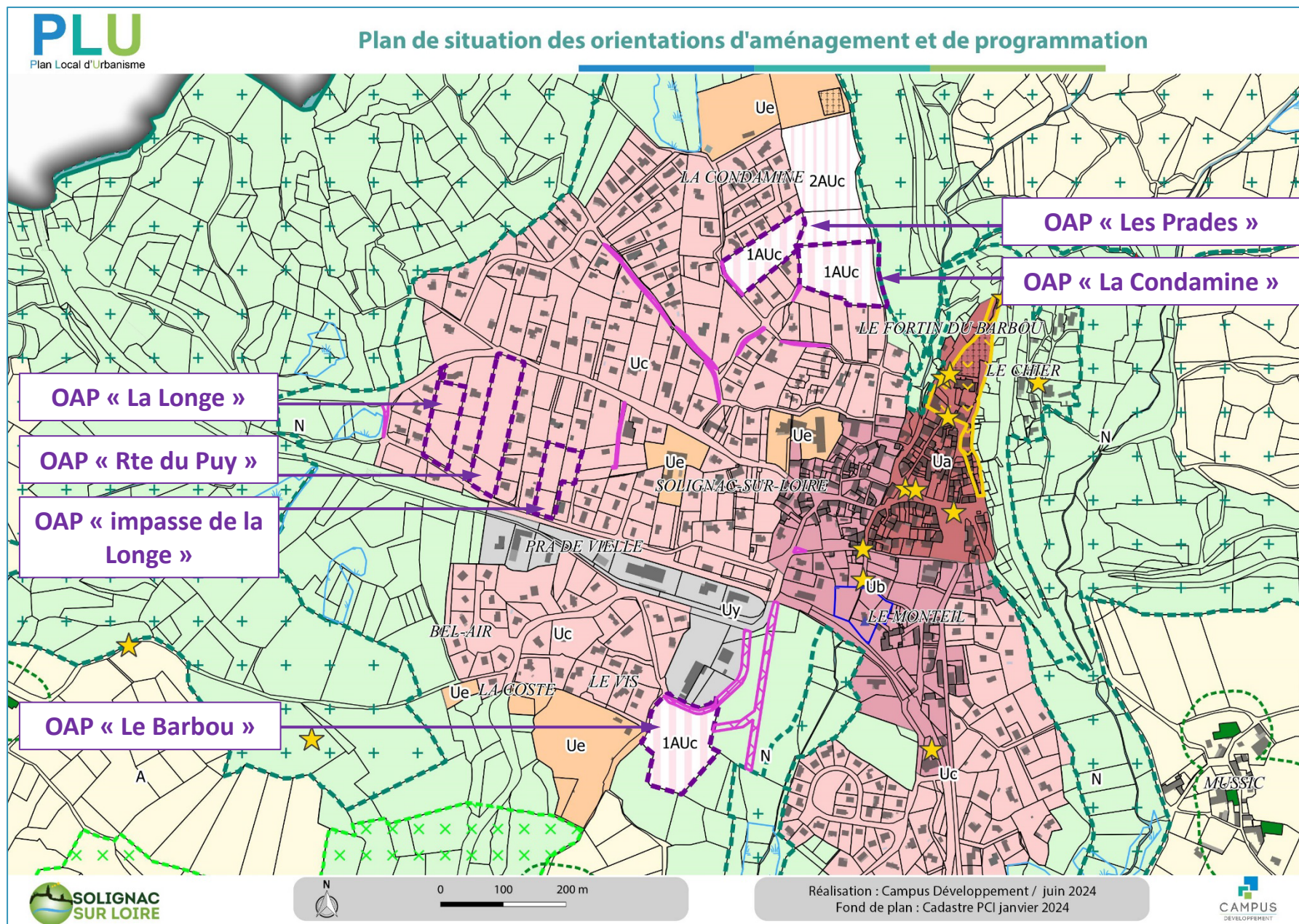
- **Le volet rédactionnel** présente le contexte territorial illustré de photographies, les objectifs de programmation urbaine et, le cas échéant, le phasage, les principes de desserte, les principes d'intégration paysagère et, le cas échéant, de mise en valeur des continuités écologiques ;
- **Le schéma d'aménagement** complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. L'implantation des voies, cheminements, stationnements et équipements publics sur le schéma ne sont qu'indicatives et destinées à illustrer des principes de desserte, d'organisation ou d'aménagement urbain et paysager de la zone concernée. Des adaptations pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

## 1.3. Les secteurs comportant une OAP

Le PLU de la commune de Solignac-sur-Loire compte **6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

- **Trois OAP à vocation d'habitat portant sur des zones à urbaniser « ouvertes » (1AUc) : OAP « Les Prades », OAP « La Condamine », OAP « Le Barbou ».** Ces OAP définissent principalement les conditions d'aménagement et de desserte garantissant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des futurs projets ;
- **Trois OAP à vocation d'habitat portant sur de vastes dents creuses au sein du bourg, qui correspondent à des zones urbaines (Uc) : OAP « La Longe », OAP « route du Puy », OAP « impasse de la Longe ».** Ces OAP garantissent l'optimisation du foncier disponible. Elles comprennent des principes d'aménagement « simplifiés » et notamment des objectifs de production de logements, des densités à respecter et des principes de desserte.







## 2. OAP « LA CONDAMINE »

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur de l'OAP « La Condamine » se situe au Nord du bourg dans le prolongement d'un secteur pavillonnaire contemporain.

**Cette zone d'extension urbaine s'étend sur une superficie de 1,1 ha** et correspond à une parcelle qui n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2022). Elle peut néanmoins être considérée comme une prairie de fauche.

Le site est desservi par la rue des Narcisses, à l'Ouest, et le chemin du Vicaro, à l'Est.

La topographie de cette emprise à aménager est totalement plane. Il s'agit d'un espace ouvert qui offre de nombreuses vues à l'Est sur le grand paysage : le Mézenc et les gorges de la Loire en particulier.

Le site est classé en zone 1AUc : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Situé à l'interface entre le tissu urbain du bourg et le rebord du plateau du Devès, le secteur « La Condamine » présente une certaine sensibilité paysagère qui implique **un projet d'aménagement qualitatif portant une attention particulière sur l'accroche du secteur aux lotissements existants et à l'intégration paysagère des futures constructions**. Il est également attendu la **mise en valeur d'une partie des cônes de vue sur le grand paysage** qu'offre ce site.



Prise de vue aérienne du secteur « La Condamine » en direction du Sud - © CAMPUS



Vue en direction du site « La Condamine » depuis la rue des Noyers

## ■ Programmation urbaine

**Le secteur « La Condamine » est un site à vocation d'habitat principalement.** Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement qualitatif, qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur au bourg et à l'intégration paysagère des aménagements et des futures constructions.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- **Aménager le site lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;**
- **Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties contigües ;
- **Prévoir la création d'environ 10 à 11 logements** avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 830 m<sup>2</sup> par logement en moyenne) ;
- **Créer un espace commun végétalisé** au contact direct avec le rebord du plateau et le chemin du Vicaro, afin de mettre en valeur les qualités paysagères du secteur et pour contribuer à la qualité de vie du secteur.

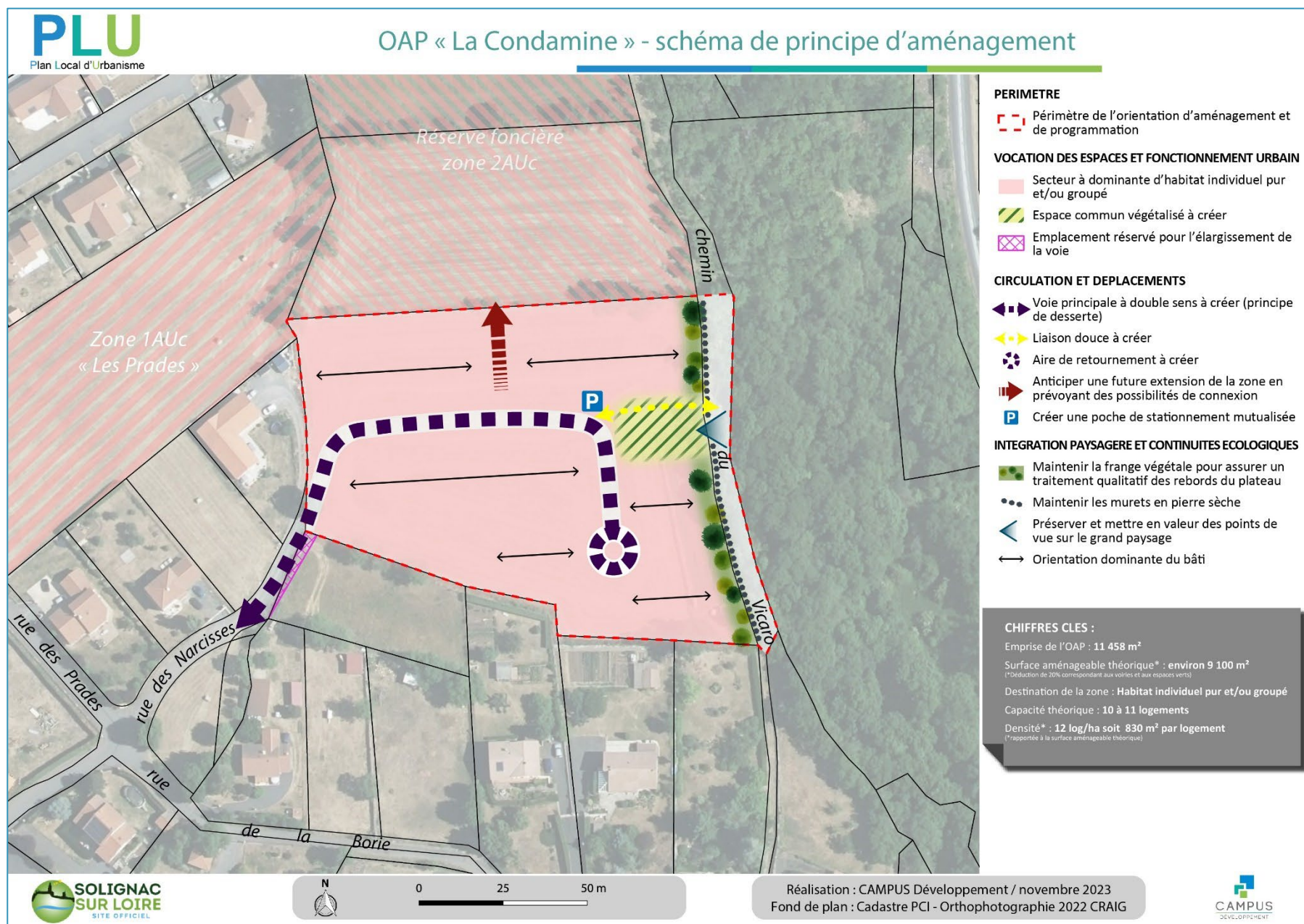
## ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale depuis la rue des Narcisses, desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant d'espace de manœuvre pour les véhicules ;
- **Anticiper une future extension de la zone vers le Nord** en prévoyant une possibilité de connexion depuis la voie principale qui sera créée ;
- **Aménager un cheminement piéton** connectant la voie de desserte interne et l'espace commun végétalisé au chemin du Vicaro ;
- **Mutualiser le stationnement par la mise en place d'une poche de stationnement** destinée aux habitants et aux visiteurs, afin de limiter le stationnement le long de la voie. La localisation des poches de stationnement est représentée à titre indicatif sur le schéma de principe d'aménagement.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu. Le volume principal des nouvelles constructions (annexes exclues) doit tenir compte de l'orientation générale du faîtage des bâtiments existants et veiller à respecter une cohérence avec ceux-ci. Il ne s'agit pas d'être strictement parallèle à l'indication graphique portée au schéma, mais plutôt de respecter globalement une même orientation ;
- **Conserver la frange végétale existant à l'Est du secteur**, en accompagnement du chemin du Vicaro, pour assurer un traitement qualitatif des rebords du plateau ;
- **Préserver les murets en pierre sèche** qui bordent le chemin du Vicaro.
- **Mettre en valeur des points de vue sur le grand paysage à l'Est du site**, avec la mise en valeur d'au minimum un cône de vue depuis l'espace commun végétalisé à créer.







### 3. OAP « LES PRADES »

#### ■ Contexte et enjeux

Situé au Nord du bourg, le site s'étend sur une superficie de 0,8 ha au sein du quartier pavillonnaire de « La Prade ». Ce secteur correspond à une prairie agricole qui est encadrée par des maisons individuelles.

Le site est desservi directement par la rue des Prades, au Sud-Ouest.

La topographie de cette emprise à aménager est totalement plane.

Le site est classé en zone 1AUc : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Ce site constitue une vaste « dent creuse » au sein des extensions pavillonnaires au Nord du bourg de Solignac-sur-Loire.

Les principaux enjeux, relatifs à l'aménagement de cette zone, portent sur l'intégration paysagère des futures constructions aux bâtis existants et à l'accroche urbaine du secteur aux lotissements existants. Il s'agit notamment d'assurer une bonne insertion des programmes dans le tissu pavillonnaire en veillant à préserver l'intimité des parcelles déjà bâties.



Prise de vue aérienne du secteur « Les Prades » en direction du Sud - © CAMPUS



Vue sur le site « Les Prades » depuis la rue éponyme



## ■ Programmation urbaine

**Le secteur « Les Prades » est un site à vocation d'habitat principalement.** Il s'agit d'aménager une vaste « dent creuse », en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

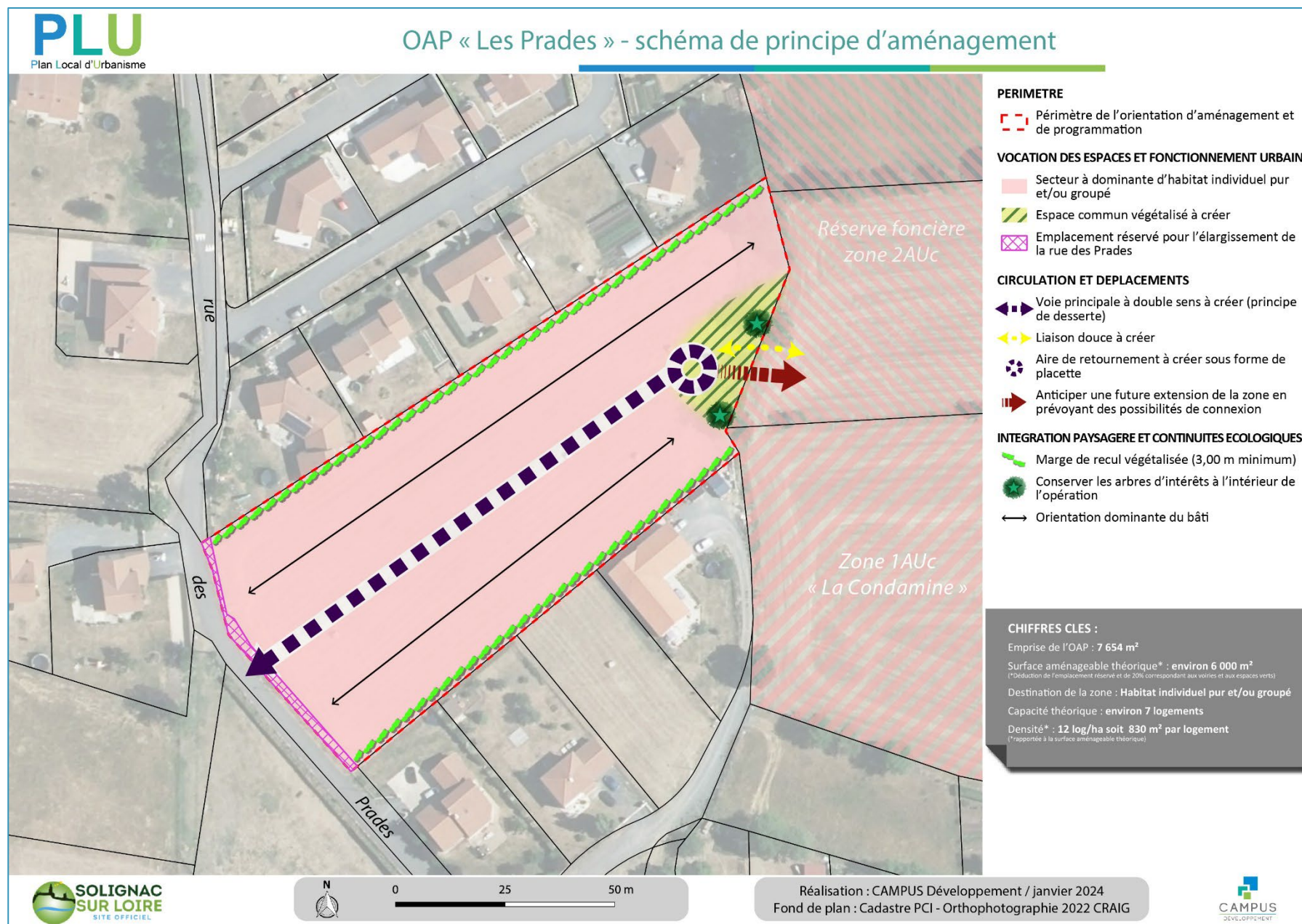
- **Aménager le site lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;**
- **Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- **Prévoir la création d'environ 7 logements** avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 830 m<sup>2</sup> par logement en moyenne) ;
- **Créer un espace commun végétalisé** afin de contribuer à la qualité de vie du secteur.

## ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale depuis la rue des Prades, desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette, c'est-à-dire un lieu de rencontre et de vie à destination des habitants et pas seulement un espace de manœuvre pour les véhicules ;
- **Anticiper une future extension de la zone vers le Nord-Est** en prévoyant une possibilité de connexion (pour les véhicules et pour les piétons) depuis la « placette » qui sera créée.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu. Le volume principal des nouvelles constructions (annexes exclues) doit tenir compte de l'orientation générale du faîtage des bâtiments existants et veiller à respecter une cohérence avec ceux-ci. Il ne s'agit pas d'être strictement parallèle à l'indication graphique portée au schéma, mais plutôt de respecter globalement une même orientation ;
- **Conserver les arbres d'intérêts** d'un point de vue écologique et/ou paysager à l'intérieur de l'opération notamment au Nord-Est du site ;
- **Mettre en œuvre des marges de recul paysagères pour préserver l'intimité du bâti existant limitrophe de la zone** avec les futures constructions. Il s'agit de conserver une marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum.





## 4. OAP « LE BARBOU »

### ■ Contexte et enjeux

Le secteur « Le Barbou » est situé au Sud du bourg de Solignac-sur-Loire, contigu à un secteur pavillonnaire, au droit du stade de football, d'une aire de jeux et du Pôle petite enfance.

Le site d'une superficie de 1,3 ha correspond à une parcelle agricole (orge d'après le RPG 2022) qui appartient à l'EHPAD Foyer Bon Accueil.

Il est directement desservi à l'Ouest par la rue de l'Iris et un chemin longe l'extrémité Nord de la zone.

Le site « Le Barbou » présente une légère pente d'orientation Nord-Ouest avec un dénivelé moyen de 4%.

Le site est classé en zone 1AUc : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

**Le secteur constitue une frange urbaine**, c'est-à-dire une interface entre le secteur bâti du bourg et des terres agricoles. Cette localisation en limite des espaces urbanisés implique **un projet d'aménagement qualitatif pour lequel la qualité des aménagements et l'intégration paysagère sont au cœur des enjeux**.

Il s'agit notamment d'**assurer une transition douce entre les espaces agricoles ouverts et la future zone bâtie** via la préservation d'une frange végétale.



Prise de vue aérienne du secteur « Le Barbou » en direction du Nord - © CAMPUS



Vue sur le site « Le Barbou » depuis la rue de l'Iris, au droit de l'extrémité Ouest de l'emprise

## ■ Programmation urbaine

**Le secteur « Le Barbou » est un site à vocation d'habitat principalement.** Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement qualitatif, situé à l'interface entre le tissu urbain du bourg et les espaces agricoles.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- **Aménager le site lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;**
- **Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties contigües ;
- Favoriser, autour de l'espace commun végétalisé à créer, des formes d'habitats permettant une densité bâtie plus importante (par exemple, privilégier la mitoyenneté d'un habitat individuel groupé et/ou intermédiaire).
- **Prévoir la création d'environ 13 à 16 logements** avec une densité moyenne d'environ 14 logements par hectare (soit 715 m<sup>2</sup> par logement en moyenne) ;
- **Créer une polarité de quartier autour d'un espace commun végétalisé**, afin de contribuer à la qualité de vie du secteur.

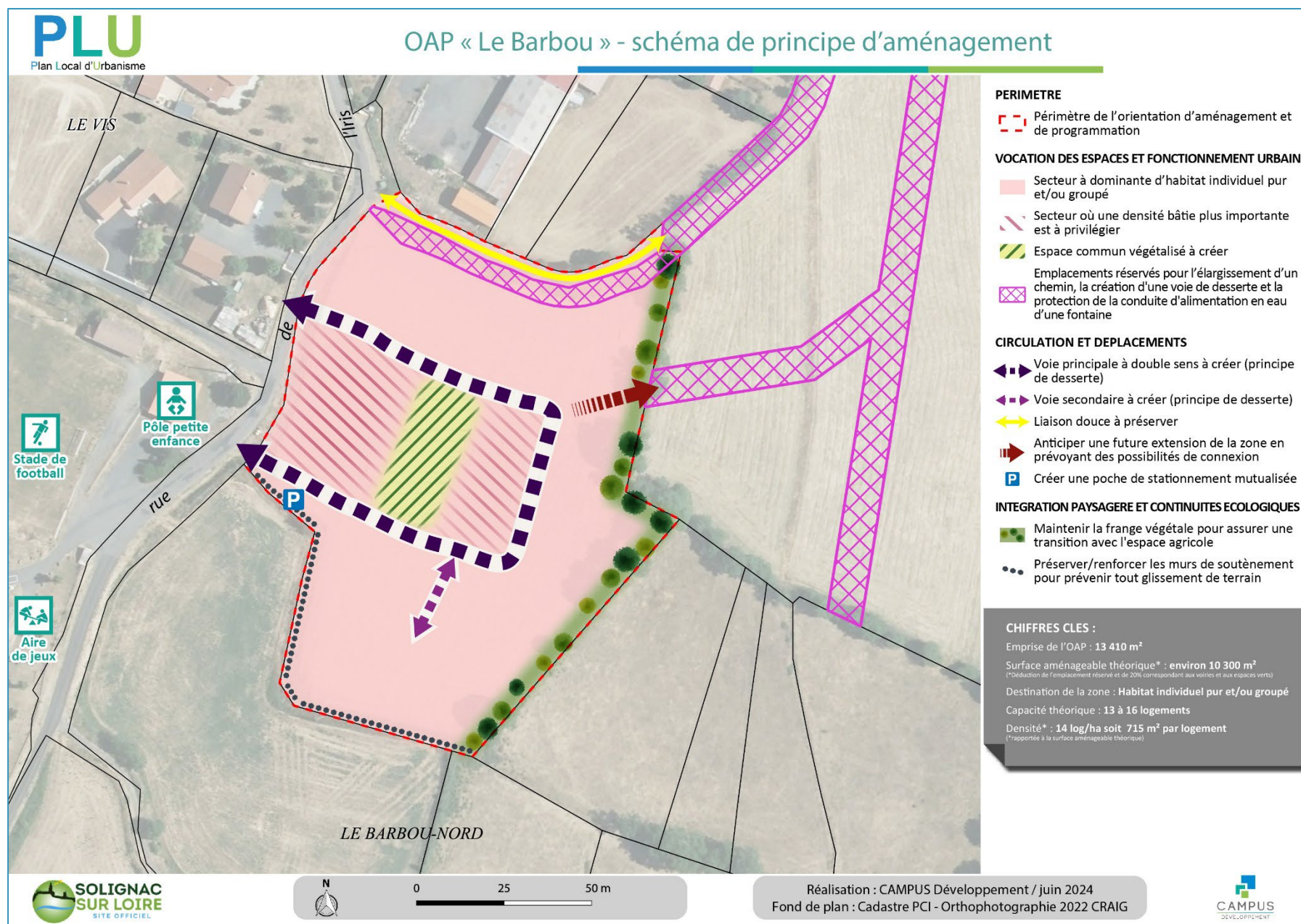
## ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant la majorité des constructions de la zone** (Les voies secondaires sont à éviter, toutefois elles peuvent être autorisées ponctuellement pour desservir des parcelles à bâtir enclavées). Cette voie principale formera une boucle à partir de la rue de l'Iris, sur laquelle s'effectuera deux accès à la zone pour les véhicules motorisés ;
- **Anticiper une future liaison de la zone à une nouvelle voirie communale au Nord-Est du site**, en prévoyant une possibilité de connexion depuis la voie principale de desserte interne qui sera créée ;
- **Préserver et mettre en valeur le cheminement existant** qui longe la limite Nord du site ;
- **Mutualiser le stationnement par la mise en place d'une poche de stationnement** destinée aux habitants et aux visiteurs, afin de limiter le stationnement le long de la voie. La localisation des poches de stationnement est représentée à titre indicatif sur le schéma de principe d'aménagement.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu. Le volume principal des nouvelles constructions (annexes exclues) doit tenir compte de l'orientation générale du faîtage des bâtiments existants et veiller à respecter une cohérence avec ceux-ci. Il ne s'agit pas d'être strictement parallèle à l'indication graphique portée au schéma, mais plutôt de respecter globalement une même orientation ;
- Traiter l'interface entre la zone à aménager et les prairies (frange urbaine Est) par le **maintien de la frange arborée le long de la limite Est du secteur**. Le rôle de cette frange végétale n'est pas de camoufler entièrement les constructions, mais plutôt de filtrer les vues et accompagner le bâti ;
- **Maintenir les murs de soutènement en pierre sèche en limite Sud** du secteur en les intégrant dans les aménagements.







## 5. OAP « LA LONGE »

### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'Ouest du bourg, le site s'étend sur une superficie de 0,6 ha, au sein du quartier pavillonnaire de « La Longe ». **Ce secteur correspond à une vaste dent creuse qui est encadrée par des maisons individuelles.**

Le site est desservi directement par la rue de la Longe au Sud et par la route du Puy (D 27) au Nord.  
La topographie de cette emprise à aménager est relativement plane.

Le site est classé en zone Uc : « *zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie du bourg* ».

Ce site constitue une vaste « dent creuse » au sein des extensions pavillonnaires du bourg de Solignac-sur-Loire. Les principaux enjeux, relatifs à l'aménagement de cette zone, portent sur **l'intégration paysagère des futures constructions aux bâtis existants et l'optimisation du foncier disponible.**

Une attention particulière devra être portée pour :

- **Limitier le nombre d'habitations qui accéderont directement à la route départementale n°27**, via l'accès existant au Nord
- **Ne pas créer une voie interne à la zone qui soit détournée en une voie de délestage** pour accéder plus facilement/directement à la route du Puy (D27) depuis la rue de la Longe.



Prise de vue aérienne du secteur « La Longe » en direction du Nord - © CAMPUS



Vue sur le site et son accès Nord depuis la route du Puy (D 27)

## ■ Programmation urbaine

**Le secteur « La Longe » est un site à vocation d'habitat principalement.** Il s'agit d'aménager une vaste « dent creuse », en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration des futures constructions au tissu bâti existant.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- **Aménager le site soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone** (voie, réseaux, découpage en lots ...).
- **Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties contigües ;
- **Prévoir la création d'environ 5 à 6 logements** avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 830 m<sup>2</sup> par logement en moyenne) ;

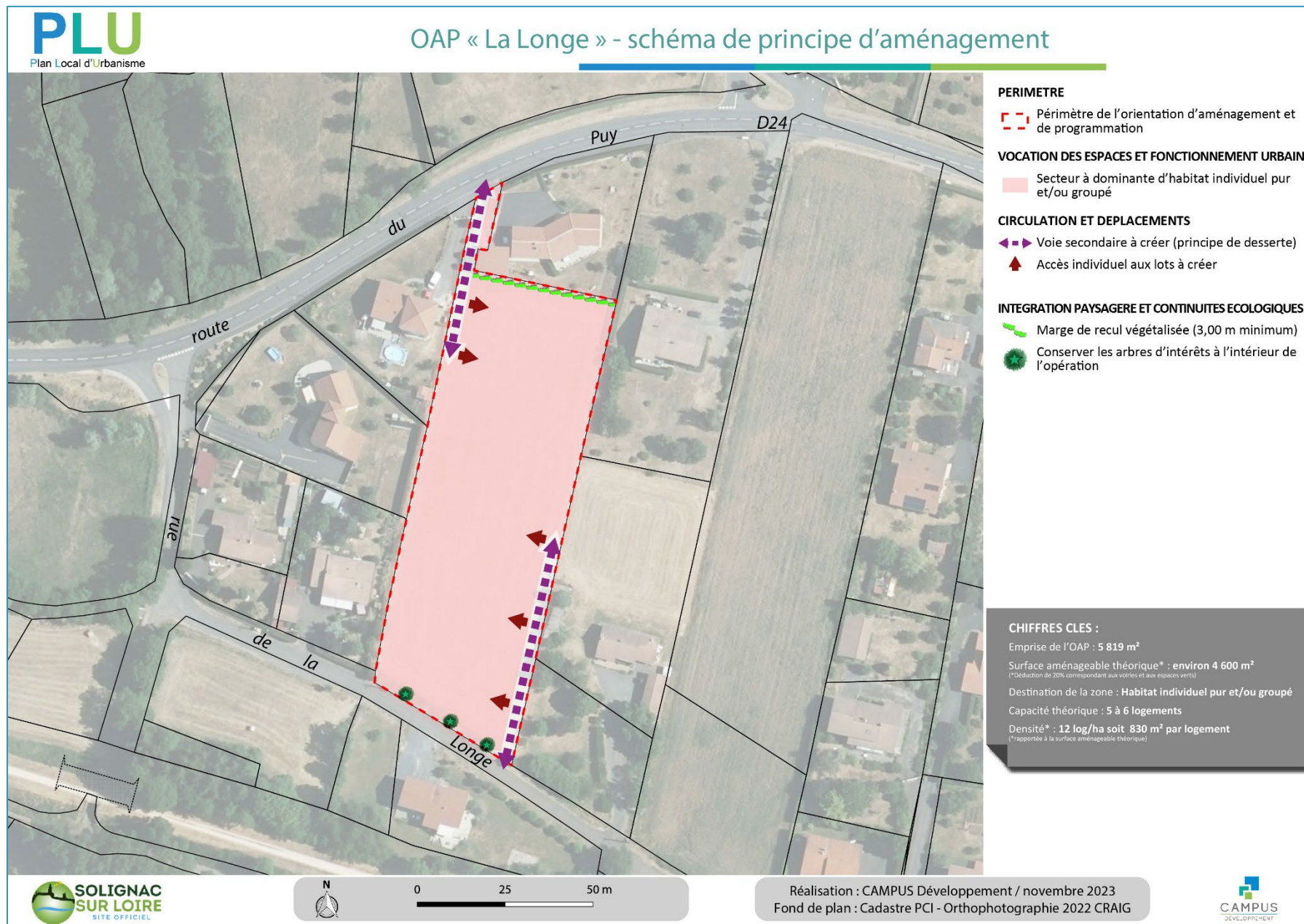
## ■ Principes de déplacements

- **La création d'une voie de desserte traversant le site sur un axe Nord-Sud n'est pas autorisée**, afin de ne pas modifier le réseau viaire existant du quartier et notamment pour ne pas créer une nouvelle connexion entre la rue de la Longe et la route du Puy (D 27) ;
  - **Créer deux voies de desserte secondaires à partir du réseau existant qui desserviront l'ensemble de constructions :**
    - La voie de desserte de la partie Nord du secteur se connectera à la route du Puy (D 27).
    - La voie de desserte de la partie Sud du secteur se connectera à la rue de la Longe.
  - **Permettre la création d'accès individuels sur ces deux voies secondaires en impasse pour desservir les lots.**

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Mettre en œuvre des marges de recul paysagères pour préserver l'intimité du bâti existant limitrophe de la zone** avec les futures constructions. Il s'agit de conserver une marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum, au niveau de la limite Nord de la zone à aménager ;
- **Conserver (si possible, en fonction du découpage parcellaire) les arbres d'intérêts** d'un point de vue écologique et/ou paysager à l'intérieur de l'opération notamment au Sud du site.







## 6. OAP « ROUTE DU PUY »

### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'Ouest du bourg, le site s'étend sur une superficie de 1,0 ha, au sein du quartier pavillonnaire de « La Longe ». **Ce secteur correspond à une vaste dent creuse qui est encadrée par des maisons individuelles.**

Le site est desservi directement par la rue de la Longe au Sud et par la route du Puy (D 27) au Nord.

La topographie de cette emprise à aménager est relativement plane.

Le site est classé en zone Uc : « *zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie du bourg* ».

Ce site constitue une vaste « dent creuse » au sein des extensions pavillonnaires du bourg de Solignac-sur-Loire. Les principaux enjeux, relatifs à l'aménagement de cette zone, portent sur **l'intégration paysagère des futures constructions aux bâtis existants et l'optimisation du foncier disponible.**

Une attention particulière devra être portée pour :

- **Limiter le nombre d'habitations qui accéderont directement à la route départementale n°27**, via l'accès existant au Nord
- **Ne pas créer une voie interne à la zone qui soit détournée en une voie de délestage** pour accéder plus facilement/directement à la route du Puy (D27) depuis la rue de la Longe.



Prise de vue aérienne du secteur « route du Puy » en direction du Nord - © CAMPUS



Vue sur le site depuis la route du Puy (D 27)

## ■ Programmation urbaine

**Le secteur « route du Puy » est un site à vocation d'habitat principalement.** Il s'agit d'aménager une vaste « dent creuse », en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration des futures constructions au tissu bâti existant.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Aménager le site soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).
- **Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- **Prévoir la création d'environ 9 à 10 logements** avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 830 m<sup>2</sup> par logement en moyenne) ;

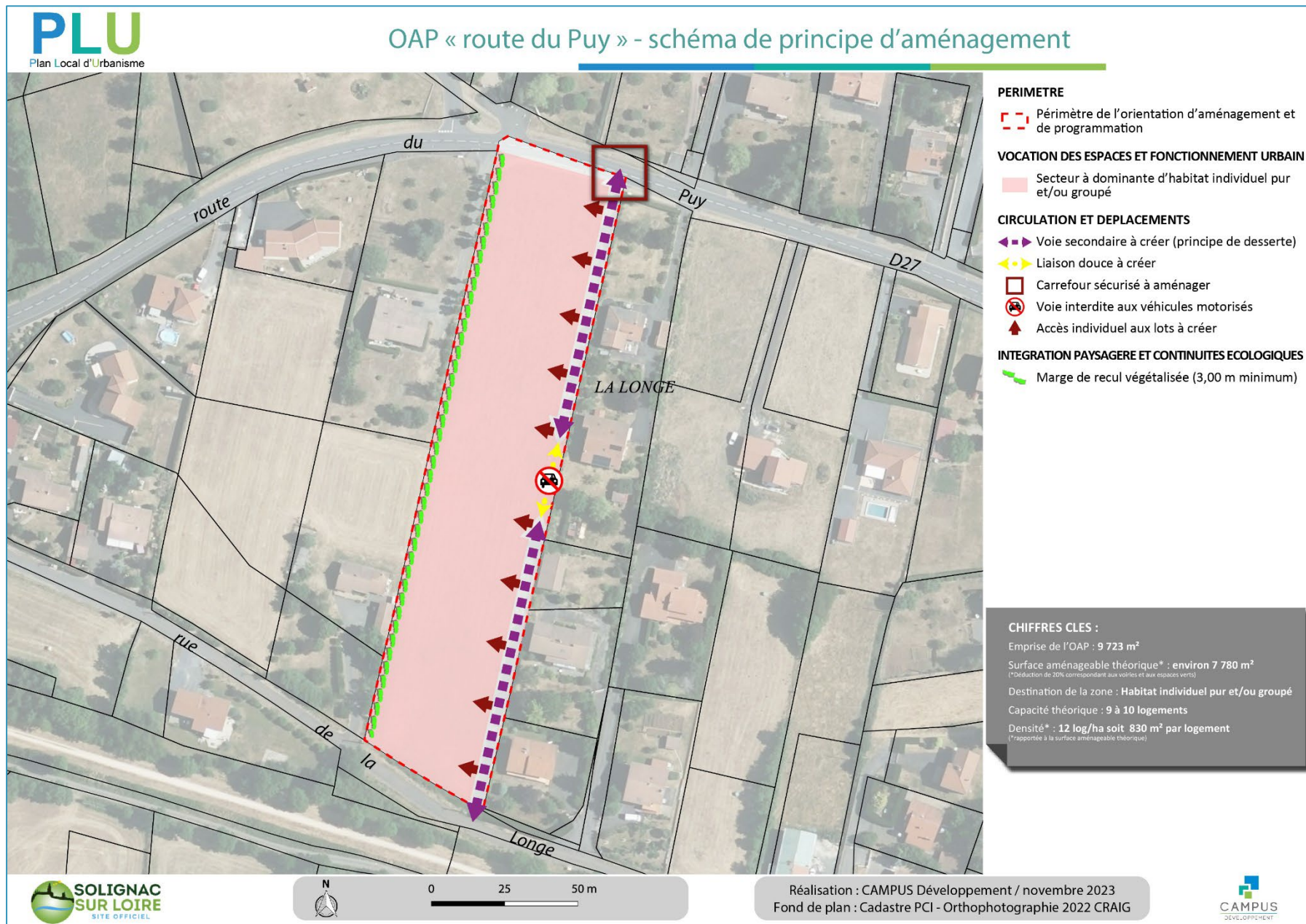
## ■ Principes de déplacements

- **La création d'une voie de desserte traversant le site sur un axe Nord-Sud n'est pas autorisée**, afin de ne pas modifier le réseau viaire existant du quartier et notamment pour ne pas créer une nouvelle connexion entre la rue de la Longe et la route du Puy (D 27) ;
  - **Créer deux voies de desserte secondaires à partir du réseau existant qui desserviront l'ensemble de constructions :**
    - La voie de desserte de la partie Nord du secteur se connectera à la route du Puy (D 27).
    - La voie de desserte de la partie Sud du secteur se connectera à la rue de la Longe.
  - **Permettre la création d'accès individuels sur ces deux voies secondaires en impasse pour desservir les lots.**
- **Aménager une liaison douce reliant les deux voies secondaires à créer.**

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Mettre en œuvre des marges de recul paysagères pour préserver l'intimité du bâti existant limitrophe de la zone** avec les futures constructions. Il s'agit de conserver une marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum, au niveau de la limite Ouest de la zone à aménager.







## 7. OAP « IMPASSE DE LA LONGE »

### ■ Contexte et enjeux

Situé à l'Ouest du bourg, le site s'étend sur une superficie de 0,5 ha, au sein du quartier pavillonnaire de « La Longe ». **Ce secteur correspond à une dent creuse qui est encadrée par des maisons individuelles.**

Le site est desservi directement par la rue de la Longe au Sud et par l'impasse de la Longe à l'Est.  
La topographie de cette emprise à aménager est relativement plane.

Le site est classé en zone Uc : « *zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie du bourg* ».

Ce site constitue une « dent creuse » au sein des extensions pavillonnaires du bourg de Solignac-sur-Loire. Les principaux enjeux, relatifs à l'aménagement de cette zone, portent sur **l'intégration paysagère des futures constructions aux bâtis existants et l'optimisation du foncier disponible.**



Prise de vue aérienne du secteur « impasse de la Longe » en direction du Nord - © CAMPUS



Vue sur le site depuis la rue de la Longe

## ■ Programmation urbaine

**Le secteur « impasse de la Longe » est un site à vocation d'habitat principalement.** Il s'agit d'aménager une « dent creuse », en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration des futures constructions au tissu bâti existant.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Aménager le site soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).
- **Privilégier les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- **Prévoir la création d'environ 4 à 5 logements** avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 830 m<sup>2</sup> par logement en moyenne) ;

## ■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte secondaire desservant la majorité des constructions de la zone ;**
- **Permettre la création d'accès individuels directs et/ou des accès mutualisés** pour un ou deux lots depuis l'impasse de la Longe.

## ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- **Mettre en œuvre des marges de recul paysagères pour préserver l'intimité du bâti existant limitrophe de la zone** avec les futures constructions. Il s'agit de conserver une marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum, au niveau des limites Nord et Ouest de la zone à aménager ;
- **Conserver (si possible, en fonction du découpage parcellaire) les arbres d'intérêts** d'un point de vue écologique et/ou paysager à l'intérieur de l'opération.



