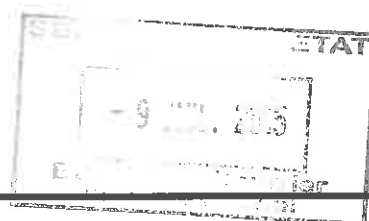


DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

24



MARSANEIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°3

JUIN 2015

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
<i>Elaboration</i>	<i>08/03/2011</i>	<i>19/11/2013</i>	29 JUIN 2015

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
LES PRINCIPES GENERAUX	4
1- INTEGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER	4
2- INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE	5
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	10
LOCALISATION	10
1- LE BOURG	12
2- BOURG CHATEAU SOLEIL	24
3- BOURG SUD	29
4- TERRASSE	34
5- LA COTE HAUTE	38
ELEMENTS DE PROGRAMMATION	42

PREAMBULE

LE ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Code de l'urbanisme (art. L.123-1-4), pour les PLU à échelle communale :

« 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.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

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.»

Il s'agit d'un document exprimant le projet de gestion de l'espace sur des secteurs à enjeux spécifiques de la commune. Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains secteurs.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. **Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.**

LES PRINCIPES GENERAUX

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones A Urbaniser, pour lesquelles un projet d'ensemble est demandé, mais il est également recommandé de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone. **Ces principes généraux ont un caractère de conseil.**

1- INTEGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Les projets d'aménagement pourront indiquer et/ou prévoir :

- Les conditions de desserte du secteur,
- Des liens et transitions paysagés avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- Le maintien des plantations existantes,
- Des clôtures de qualité,
- Des espaces communs paysagés le cas échéant,

→ Maintenir le cadre paysager :

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site : prise en compte de la configuration parcellaire et du tissu bâti environnant, maintien des éléments paysagers de qualité qui peuvent exister (talus, bois ou arbres isolés), maintien ou création d'une lisière végétale en périphérie de l'agglomération en transition avec la zone agricole ou naturelle, prise en compte de la topographie pour limiter les terrassements et un ruissellement trop important, préservation des vues existantes sur un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.

→ Préserver l'ambiance locale :

De façon générale, il semble important de garder, pour l'aménagement des futurs quartiers, une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration de la tâche agglomérée. Dans ces conditions, il est souhaitable que l'urbanisation respecte la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

→ Le traitement des clôtures :

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les voies, places ou franges de l'urbanisation. Pour préserver la qualité des

espaces urbains ou la créer dans les futurs quartiers, les clôtures jouent un rôle important.

En effet, bien souvent aujourd'hui, l'édification des clôtures introduit une confusion de hauteurs, de matériaux, ou d'aspects (dessins ou formes fantaisistes) ; alors qu'au contraire, il faut rechercher une unité avec l'existant, afin de s'intégrer le plus discrètement dans le paysage (qu'il soit urbain ou rural). Dans une ambiance plus urbaine, telle que dans le bourg de Marsaneix, si le bâti ne s'implante pas en continuité, c'est à la clôture d'assurer ce rôle. C'est pourquoi, il est préférable de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels : pierre, bois, enduit à la chaux, grilles métalliques.

A ce titre, il faut se garder de croire que certains matériaux (de type matières plastiques) sont pérennes : même s'ils nécessitent un entretien limité (lavage) leur durée de vie ne peut égaler les matériaux traditionnellement utilisés (sans parler de leur aspect « clinique » dû à leur couleur blanche criarde).

Dans une ambiance urbaine plus diffuse, telle qu'au niveau des extensions urbaines sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires importants sur voie. Dans ce cas, il est souvent intéressant, d'accompagner ces dispositifs « en dur » d'éléments végétaux. En effet, le végétal atténue l'aspect hétérogène et froid des clôtures et constitue une transition progressive avec le paysage environnant. Elles peuvent s'accompagner d'un grillage (vert de préférence pour se fondre ainsi dans la végétation) ou d'un muret de soubassement qui assure immédiatement le « clos ».

Dans le cas de haies, il vaut mieux mettre en œuvre des compositions d'essences variées. En effet, les plantations répétitives nécessitent plus d'entretien, présentent un aspect trop artificiel et vieillissent mal.

Au contraire, les haies libres permettent d'alterner feuillage persistant et caduc, de décaler les périodes de floraison, de limiter les périodes de taille, etc. Pour le choix des essences, il est souhaitable de privilégier des essences locales.

Les arbustes seront de préférence plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie publique. Il est donc préférable de planter (tronc) à 1 mètre minimum de la limite de propriété.

2- INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser pourront prévoir :

- Des espaces communs de respiration dans certaines zones.
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (sentiers, haies, talus, boisements, vues...),
- Une hiérarchisation du gabarit des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, itinéraires de randonnée, quartiers voisins...),
- Une gestion raisonnée du stationnement, avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- La récupération et la gestion des eaux pluviales : classique (gestion à la parcelle) ou alternative (bassins de rétention et/ou noues conçues comme de véritables espaces

publics, au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager.)

- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,

→ **Des infrastructures routières adaptées au contexte local:**

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à prendre compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies parallèles aux courbes de niveaux et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre le futur quartier et les pôles d'intérêt de la commune.

La hiérarchisation de la voirie permet de distinguer les voies principales des voies secondaires. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionnée en fonction de son rôle :

- un rôle structurant à l'échelle du quartier voire du bourg nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques,

- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile.

- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à une voie partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

→ **Une gestion des eaux pluviales mutualisée :**

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones A Urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier. Noues et bassins peuvent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

→ Un découpage en lots judicieux pour une implantation optimale des constructions :

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud. Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

→ Promouvoir une architecture bioclimatique :

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux : national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, favoriser l'utilisation de certains matériaux (biobriques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilations double flux) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)...

Les éléments présentés ci-après ont pour but d'aider les pétitionnaires à concevoir un projet dans le respect de l'environnement, sans obligatoirement s'engager dans une démarche spécifique et normative de type HQE (Haute Qualité Environnementale)

Ces éléments constituent des pistes de réflexion (non exhaustives ni limitatives) à étudier afin de proposer un projet qui soit en cohérence avec les principes du développement durable.

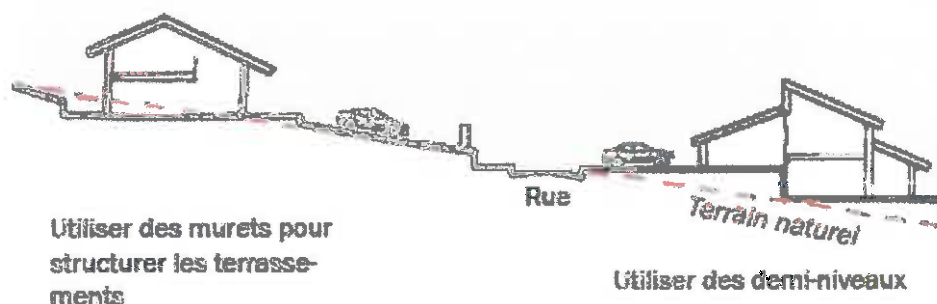
- L'implantation et l'orientation sur le terrain :

Tout d'abord, il est important d'implanter et orienter la construction de façon adéquate, par rapport à l'environnement (arboré par exemple, vent dominant, ensoleillement...) et à la forme du lot, afin d'optimiser les apports solaires.

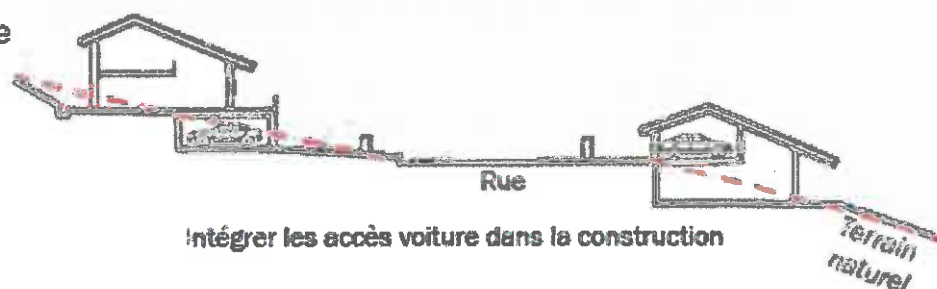
Pour cela, il apparaît préférable :

- d'adapter le projet au terrain et non l'inverse. Par exemple, les constructions doivent respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Ainsi, des remblais supérieurs à 80 cm par rapport au terrain naturel sont à éviter.

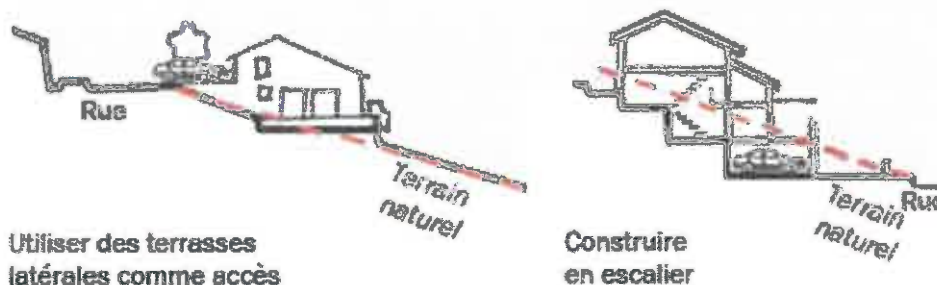
Pente douce



Pente moyenne



Pente forte



- d'implanter la construction dans la partie Nord de la parcelle.
- d'implanter les bâtiments de préférence en limite séparative afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.
- d'orienter la construction de manière à optimiser les apports solaires passifs (récupération de la chaleur du soleil, création de pièces fraîches): l'orientation Nord/Sud est à privilégier.
- de privilégier les bâtiments "compacts" sans trop de décrochements néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons doivent être aménagées au Nord, comme le garage, le cellier, la buanderie... Ces espaces se comporteront comme une isolation thermique et il vaut mieux placer au Sud les pièces à vivre (salon, séjour...) pour un apport maximal de lumière et de chaleur.

Des matériaux sains :

Dans un second temps, il est important de réfléchir au choix des matériaux dans la conception des bâtiments pour diminuer leur empreinte écologique, tout en restant pragmatique afin de contenir au mieux les coûts de construction. Un certain nombre de préconisations environnementales peuvent facilement être mises en œuvre notamment pour limiter l'utilisation de matériaux résultant d'un processus de production industriel

lourd, gourmands en énergie et en matière première non renouvelable (acier, béton, plastique...). Privilégier l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, recyclables, recyclés, locaux et peu énergivores :

x Murs :

- Ossature bois ou brique de type terre cuite.
- Bois en panneaux et bardages, bois lamellé collé (avec des colles au polyuréthane). Le bois est une ressource renouvelable mais doit être exploité selon certaines règles éthiques, sociales et environnementales (Provenance par exemple de forêts gérées selon des critères écologiques et sociaux de qualité).

- Préférer les enduits lissés ou à la chaux plutôt que monocouche gratté (sensibilité aux salissures, mousses, déchets non recyclables...)

x Menuiseries extérieures :

- Bois ou alu avec vitrages peu émissifs avec lame d'argon ou triple vitrage.

- Eviter d'utiliser le PVC (matériau énergivore et présentant des risques d'émissions toxiques) au profit du bois, de l'alu ou du métal : fenêtres, portes d'entrée et de garage, volets battants, dessous de toit, garde-corps, portillons, bardage...

x Toitures :

- Les matériaux de couverture de toit ont tous des bilans écologiques plutôt favorables. Le choix d'un matériau dépend du paysage bâti environnant et des goûts de chacun.

- En dehors des toitures traditionnelles, il existe une autre solution : la toiture végétalisée. Ces toitures permettent de garder la maison fraîche en été et de la mettre à l'abri des grands froids l'hiver. Elles se composent de 4 couches distinctes : une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale. Pour cette dernière couche, on utilise des plantes vivaces et indigènes qui sont résistantes ou des couvre-sols. Les drains quant à eux évitent les écoulements d'eau et les glissements de terre. La pente du toit doit être comprise entre 0 et 20° et le bâti et la charpente très résistante aux charges puisque cette toiture est très lourde.

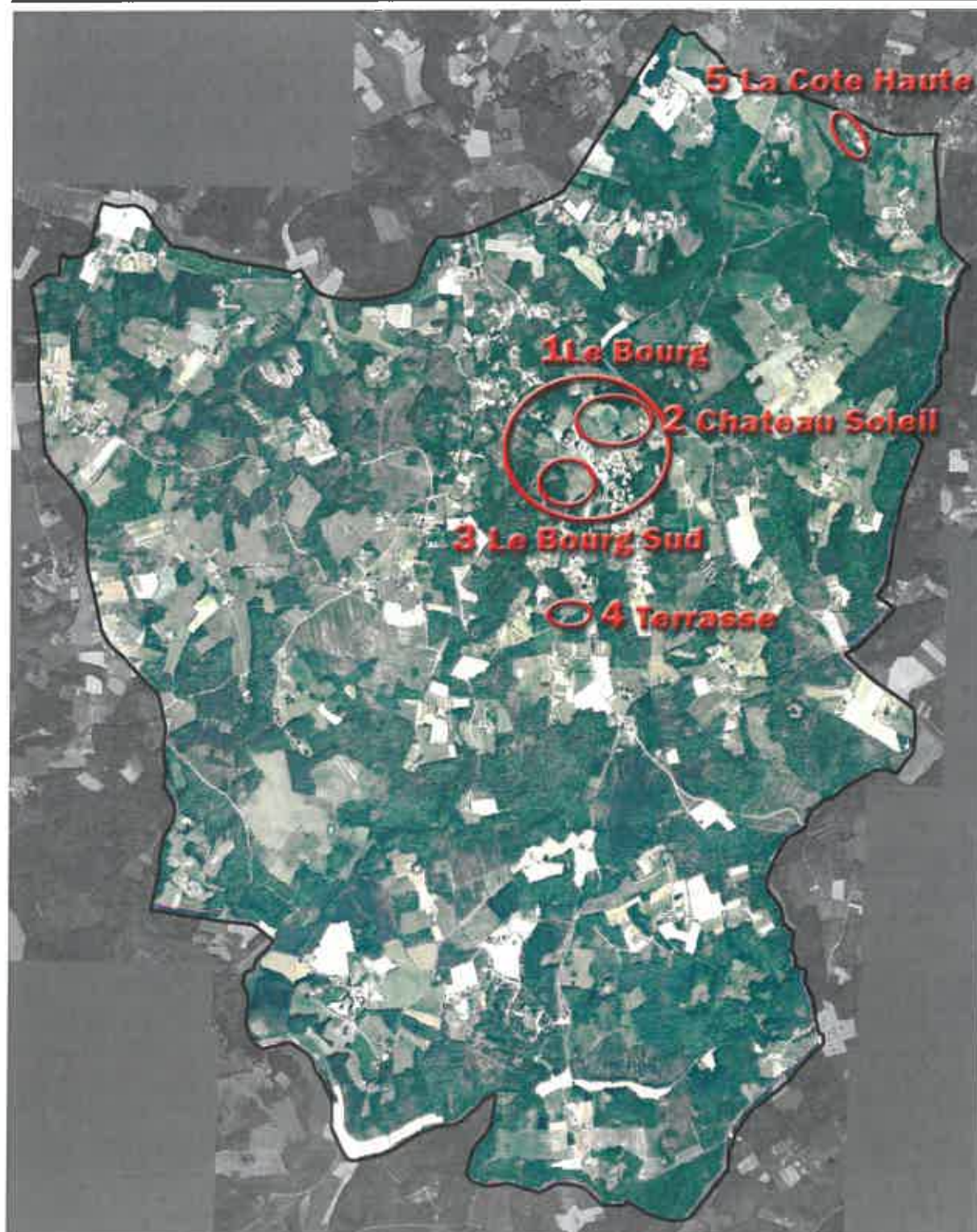
- Gouttière et descentes d'eau à réaliser de préférence en zinc.

x Isolation :

- Recours à des isolants végétaux naturels de préférence (ex : chanvre, laine de cellulose ou de lin, fibres de bois, laine de mouton, de coco...),

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LOCALISATION



Des orientations d'aménagement particulières ont été définies sur les principaux secteurs à enjeu.

Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités sur 5 secteurs de développement de la commune mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. **Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.**

Celles-ci concernent :

1-le Bourg dans sa globalité compte tenu de son rôle prépondérant dans le projet de développement de la commune

2-la zone 1AU de Château Soleil, espace stratégique dans le développement du bourg, afin d'y optimiser l'utilisation de l'espace et de connecter l'urbanisation future à celle existante

3-la zone 1AU du Bourg Sud, autre espace stratégique dans le développement du bourg, afin d'y optimiser l'utilisation de l'espace et de générer une urbanisation durable et intégrée.

4-la zone Ub de la Terrasse, secteur proposant des disponibilités où l'enjeu notamment est d'optimiser l'occupation de l'espace

5-la zone 1AU de la Cote Haute, secteur attractif et en plein développement sur la commune limitrophe où l'enjeu est de permettre en développement concomitant et concordant.

Les autres espaces urbanisables du territoire communal ne font pas l'objet d'orientations particulières d'aménagement du fait qu'ils concernent exclusivement des tissus déjà constitués et que l'urbanisation future consistera à conforter ces tissus.

1- LE BOURG



Situation

Le bourg de Marsaneix se situe au cœur du projet de PLU.

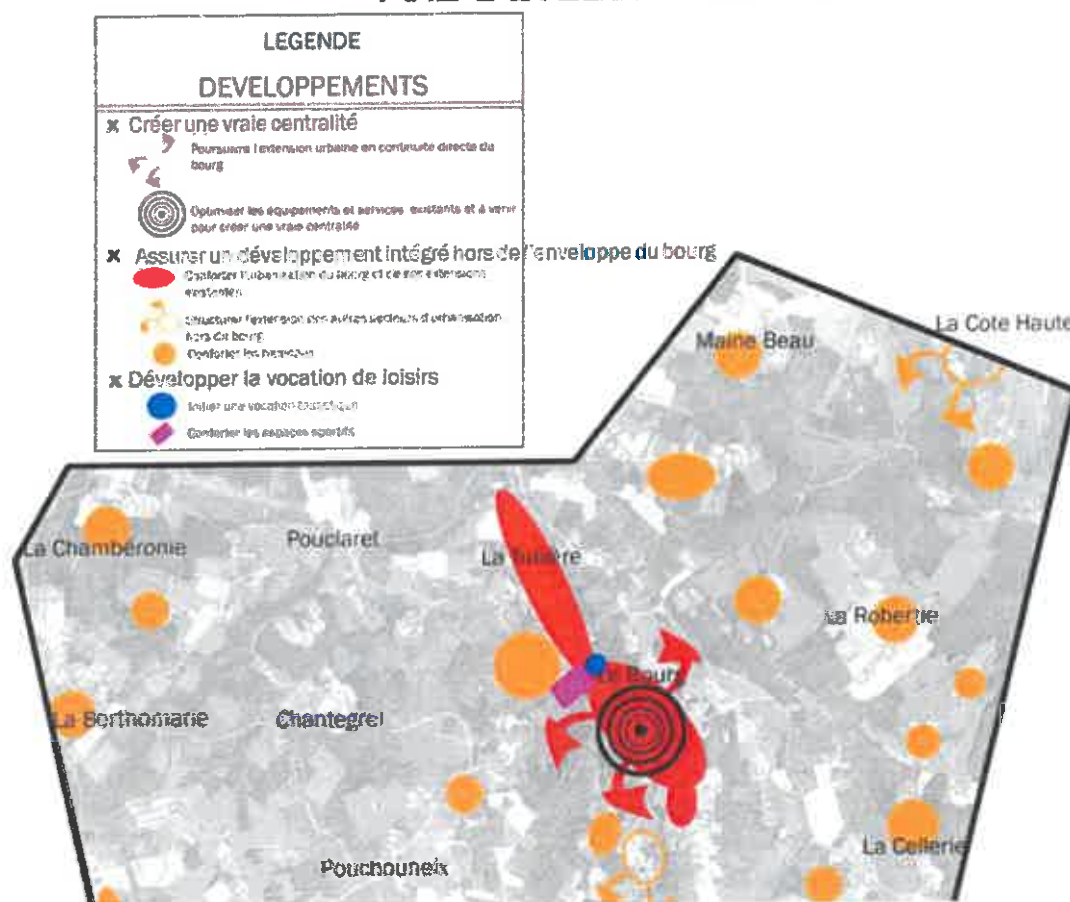
La volonté de développer en priorité ce secteur de la commune s'inscrit :

- Dans le contexte législatif, avec le développement des espaces déjà urbanisés de la commune et une structuration plus durable de la forme urbaine (densification, optimisation des équipements...).
- Dans le contexte spatial actuel du bourg, avec l'enjeu de préserver les grandes caractéristiques tout en ne freinant le développement du bourg
- Dans le contexte de développement durable, avec une urbanisation polarisée générant du lien social
- Dans un souci d'intégration, avec des orientations d'aménagement visant à une urbanisation intégrée
- Dans une vision prospective du développement urbain, avec une hiérarchisation à titre indicatif des priorités.

Le développement du bourg est d'autant plus important qu'il représente à lui seul une large majorité des disponibilités proposées dans le projet de PLU. La présence de l'assainissement collectif permet d'optimiser l'occupation de l'espace en diminuant les moyennes des terrains constructibles.

Le PADD souligne l'enjeu de ce secteur : Créer une vraie centralité dans l'Axe DEVELOPPEMENTS:

AXE DEVELOPPEMENTS



Recomposer la forme urbaine

Le cœur de bourg de Marsaneix s'est implanté sur un point haut de la commune. Il s'est ensuite développé au fil de l'eau, générant ainsi une urbanisation linéaire vers le Sud, en ligne de crête. Par ailleurs le bourg ne possède pas de patrimoine architectural particulier.

Plus récemment un nouveau développement a débuté au Nord du Bourg en déconnexion avec le tissu existant.

Ainsi composé, le bourg de Marsaneix est en perte d'identité et se caractérise par un besoin de requalification.

L'objectif est désormais recomposer la forme urbaine du bourg mais aussi de réaffirmer son identité.

Cela passe par une limitation de l'urbanisation en linéaire

- Contreproductive en terme d'usages piétons par une augmentation des distances et des difficultés à mettre en place des liaisons douces (l'urbanisation en linéaire n'y étant pas favorable).
- Ne permettant pas de créer un pôle identitaire du fait de son extension potentiellement sans limite (une urbanisation égrenée sur plusieurs kilomètres le long des axes viaires ne peut générer de vie locale ou de lien social)

La définition des zones de développement urbain dans le PLU répond à cette volonté de générer un bourg plus dense et plus groupé.

Par ailleurs, ses zones d'urbanisation futures sont en contact direct avec les équipements mais aussi les réseaux existants limitant ainsi les coûts économiques et écologiques liés à leur équipement.

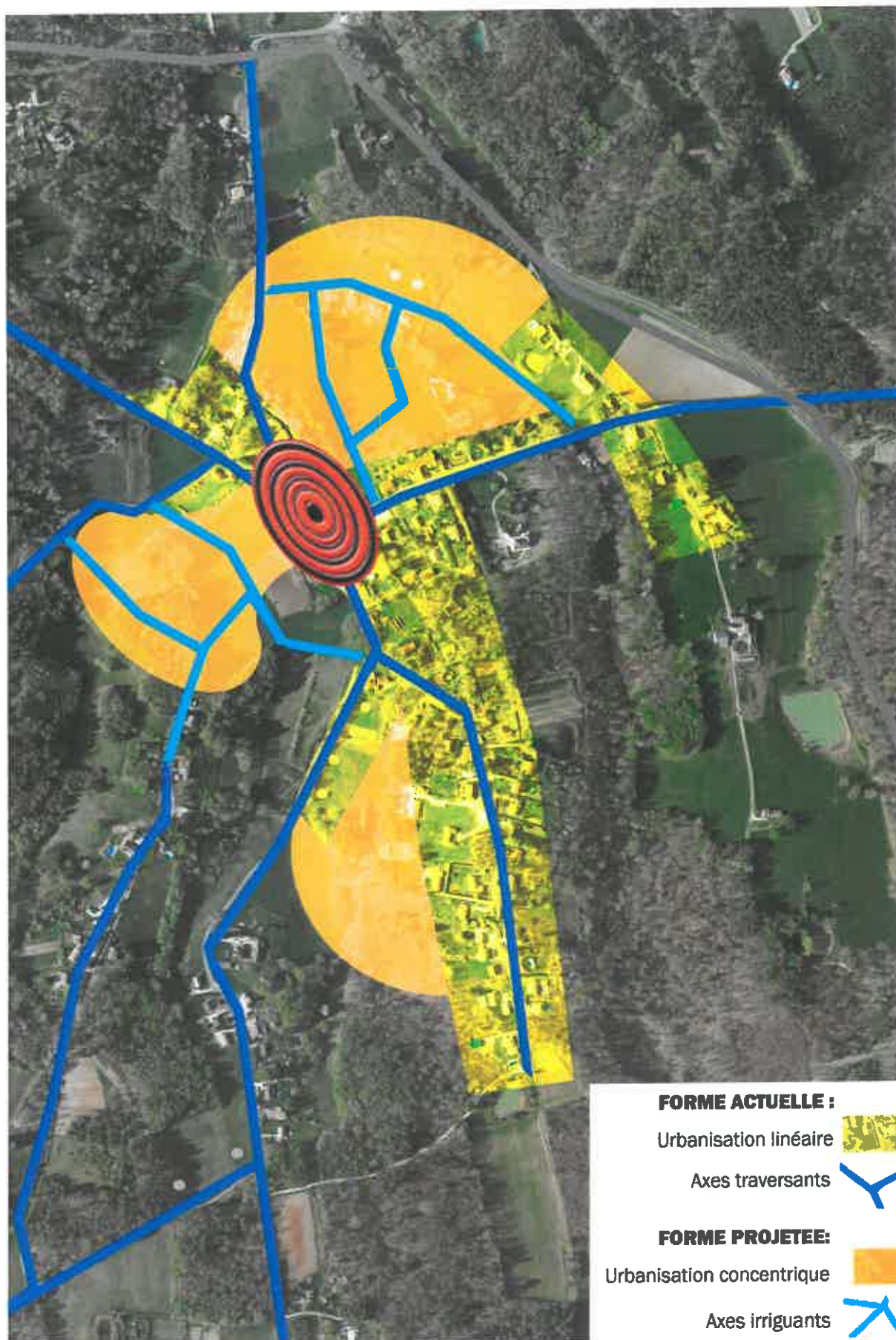
L'enjeu est donc de maximiser le développement du bourg mais aussi de l'organiser afin de redéfinir ses limites en limitant son étalement et en permettant un usage à l'échelle du piéton.

La présence de l'assainissement collectif permet de densifier les espaces ouverts à l'urbanisation : il est donc possible d'accueillir plus de logements dans un espace plus restreint, limitant ainsi la consommation de l'espace. Ce souci de gestion raisonnée de l'espace, avec une volonté de densification, va de pair avec la volonté de limiter des surcoûts économiques en optimisant la présence des réseaux.

Au-delà de la définition de limites claires à l'urbanisation du bourg et de l'optimisation de l'utilisation de l'espace, la recomposition de la forme urbaine s'appuie sur un cœur de bourg plus identifié et plus identitaire. Le projet de développement du bourg se structure donc autour du cœur de bourg dont l'aménagement va être réorganisé. Une étude de type opérationnel, indépendante du PLU, permettra de définir clairement les modalités de cet aménagement. Cependant les grands axes sont d'ores et déjà émergents :

- Création d'une nouvelle mairie
- Regroupement des commerces existants
- Aménagement des parkings actuels afin de composer un réel espace public en parvis de la future mairie et du nouveau pôle commercial
- Renforcement du pôle scolaire avec la création en continuité d'un centre de loisir.

L'enjeu est de créer un espace attractif et centralisateur à la croisée des quartiers existants et à venir.



FORME ACTUELLE :

Urbanisation linéaire



Axes traversants



FORME PROJETEE:

Urbanisation concentrique



Axes irriguants



Centralité réaffirmée



→ Autoriser un développement intégré



Perception du bourg par ses différents accès.

Compte tenu de l'importance du massif boisé, les visibilitées sur le bourg ne sont perceptibles qu'à une relative proximité.

L'accès Est au Bourg est marqué par un vallon agricole exploité.

L'accès Sud ne génère pas de perspective particulière, le bourg apparaissant au détour d'un virage, en surplomb d'un vallon.

L'accès Sud-Ouest souligne cette position dominante, bien que cette vision ne soit possible que de près (200 mètres maximum) du fait du massif boisé.

L'accès Ouest est marqué par les équipements sportifs situés en fond de vallon. Compte tenu de la topographie et de l'occupation des sols, le bourg n'est pas perceptible depuis cet accès. C'est seulement une fois devant l'église que l'on peut réellement percevoir le bourg.

Le dernier accès, au Nord, est marqué par une combe naturelle laissant progressivement place à une urbanisation relativement déconnectée du bourg

L'enjeu est donc de permettre le développement du bourg tout en préservant au mieux les caractéristiques naturelles qui participent à l'identité locale.

Pour ce qui est des accès Sud, Ouest et Est, le PLU permet la conservation des caractéristiques naturelles par la préservation du vallon agricole à l'Est et le maintien des boisements à l'Ouest, tout en permettant de conforter l'urbanisation existante sans en étendre ses limites.

Au Sud, la coupure naturelle entre le secteur de La Terrasse et du Bourg est préservée pour maintenir le corridor naturel qu'elle constitue mais aussi en tant qu'espace de passage naturel d'écoulement des eaux.

Au Nord, la combe de Croix neuve est également protégée par le projet de PLU. L'enjeu est préserver la perspective paysagère depuis la RD2.

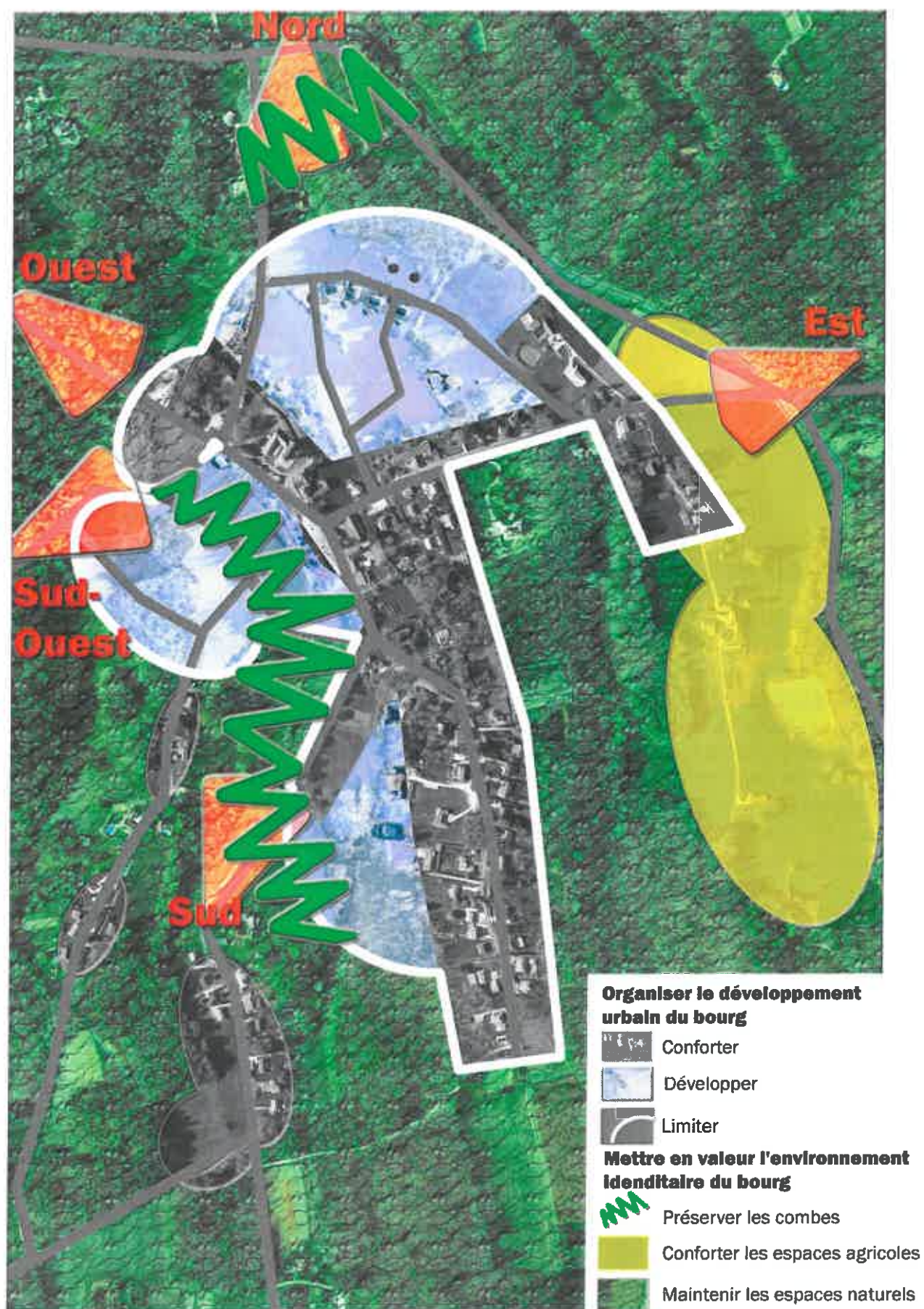
La poursuite de l'urbanisation de Château Soleil aura par ailleurs un impact favorable sur la structuration du bourg. En effet l'urbanisation amorcée récemment est aujourd'hui déconnectée du bourg. La réalisation d'une réelle trame de circulation et la densification du secteur avec un ordonnancement de bourg (construction en alignement ou avec une petite cour sur rue) permettra de reconnecter cet espace au bourg et à ses extensions existantes.

Si le projet prévoit l'urbanisation de la combe faisant face au Bourg dans sa partie Sud-Ouest, il prévoit cependant que le versant Nord et le fond de vallon soient préservés en tant que corridor naturel, que lieu de passage naturel des eaux et afin de préserver la vue sur le bourg à partir de l'accès sud-ouest.

Par le réaménagement du bourg, l'espace situé en surplomb de cette combe devient le principal lieu de vie du bourg (avec la nouvelle mairie et son parvis traité en espace public)



L'urbanisation du coteau situé en vis-à-vis prend donc une autre dimension : elle est en contact direct avec le bourg, elle dispose facilement de l'ensemble des réseaux et notamment l'assainissement collectif permettant de densifier. Mais elle devra donc faire l'objet d'un traitement qualitatif particulier. L'orientation d'aménagement prévoit donc des prescriptions renforcées en terme d'intégration paysagère mais aussi écologique afin que cet espace en covisibilité directe soit de haute qualité et joue un rôle de mise en valeur du bourg.

La scénographie actuelle de perception du bourg est donc valorisée par le projet de développement du bourg : ses entrées paysagères étant préservées et l'urbanisation envisagée étant totalement intégrée par une logique plus urbaine au Nord et par une logique d'éco-aménagement et d'éco-constructions avec traitement paysager au Sud-Ouest.











Restructurer le bourg

-  Recomposer une centralité
-  Conforter l'urbanisation existante

Développer en contact direct

-  Optimiser l'utilisation de l'espace
-  Optimiser les équipements
-  Optimiser les liaisons

Préserver le contexte environnemental

-  Préserver les combes : N
-  Conforter les espaces agricoles : A
-  Maintenir les espaces boisés : EBC

Les deux espaces privilégiés de développement du bourg, classés en zone 1AU et faisant l'objet d'orientations d'aménagements particulières, ont donc été définis à partir de la prise en compte

- de leur proximité avec le cœur de bourg en anticipant son réaménagement afin d'en faire un espace central incontournable,

- de la réelle volonté de développer une urbanisation générant du lien spatial, social mais encore technique favorisant un bourg dynamique et vivant,

- du contexte paysager et environnemental dans lequel s'inscrit le bourg actuel et dont la mise en valeur est indispensable à la réussite du projet.

→ Composer un bourg générateur de lien social

Compte tenu de sa forme actuelle, le bourg constitue aujourd'hui plus un lien de passage qu'un lieu de rencontre.

Les axes de circulation traversent le territoire. Ils sont le support d'une urbanisation linéaire générant peu de vie de voisinage : l'éloignement rapide des constructions ainsi que le mode constructif en isolat sur les parcelles font que l'on connaît généralement ses voisins de part et d'autres mais guère au-delà.

L'enjeu du projet de développement du bourg est donc également de palier à cette tendance en générant une urbanisation vectrice de lien.

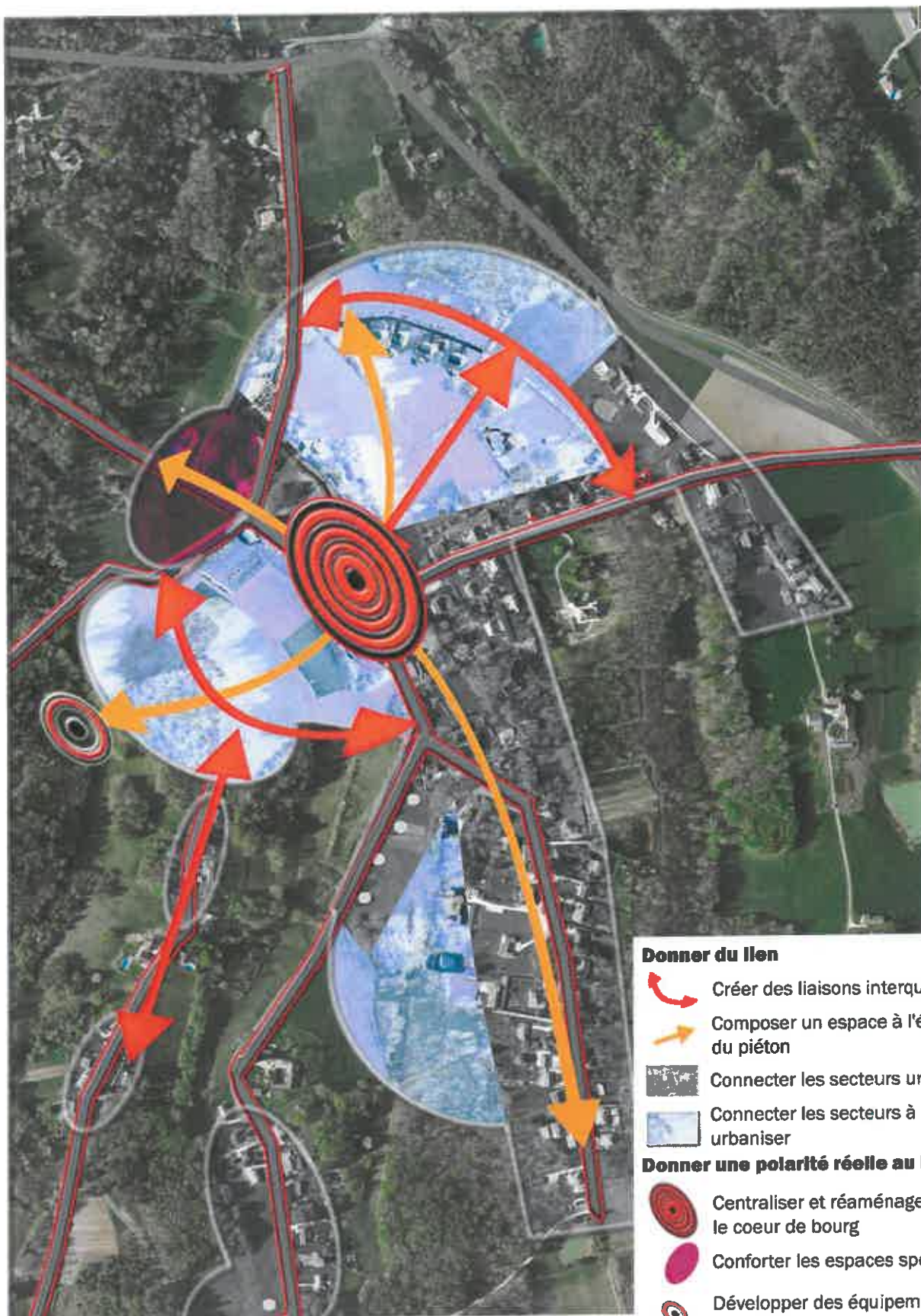
Ce lien passe par

- la création de nouvelles voies de circulations permettant de relier les futurs quartiers à l'urbanisation existante par un renforcement de la circulation interne.
- La création d'un maillage de circulation douces, aujourd'hui inexistant, afin d'organiser un bourg accessible à l'échelle piétonnière et ainsi favoriser les échanges mais aussi générer un développement durable. Les espaces privilégiés d'urbanisation se situent donc en contact direct du bourg actuel (un éloignement même modéré nuirait à cette volonté).

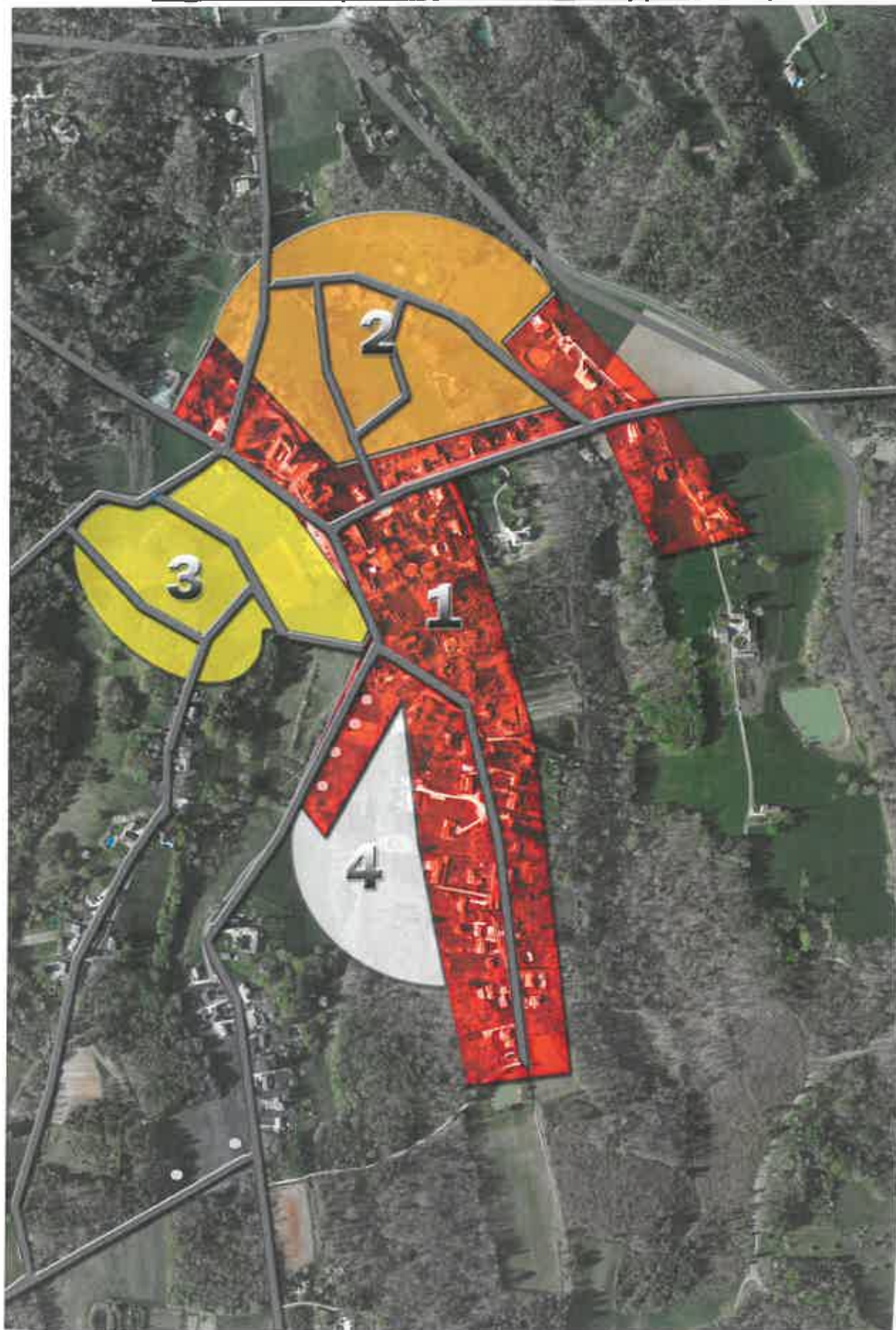
Le projet vise donc à reconnecter entre eux les espaces de développement futur mais aussi les espaces déjà constitués.

Avec le réaménagement du bourg (voir ci-dessus), l'ensemble des équipements et services seront concentrés entre l'actuelle salle des fêtes et le groupe scolaire créant ainsi une réelle polarité (zone Up). Cette réorganisation pourra faire l'objet d'une étude spécifique afin de générer un réaménagement fonctionnel et esthétique participant au renforcement identitaire du bourg de Marsaneix.

Par ailleurs afin de renforcer la polarité du bourg, les équipements sportifs existants pourront être confortés et une réserve foncière communale est en cours de constitution afin de permettre l'implantation d'équipements publics complémentaires à ceux existants en continuité direct du bourg, au Sud-Ouest.



→ Organiser temporellement le développement spatial



Le projet ainsi défini permet également de donner une visibilité claire à l'organisation temporelle du développement du bourg. Celle-ci reste cependant à titre indicatif compte tenu des imprévus ou opportunités pouvant intervenir et modifier cette temporalité.

Les espaces déjà constitués (1) représentent la première possibilité de développer le bourg par l'urbanisation des parcelles intermédiaires encore disponibles. Celles-ci, enserrées dans le bâti, sont immédiatement constructibles

La zone de développement définie en partie Nord du Bourg (2) vient immédiatement après en terme d'échéance. En effet, l'urbanisation de ce secteur a déjà débuté. Les équipements sont existants. Le PLU contraint désormais à des aménagements d'ensemble, dans le respect des présentes orientations, afin de garantir la qualité et la réelle connexion de l'urbanisation à venir.

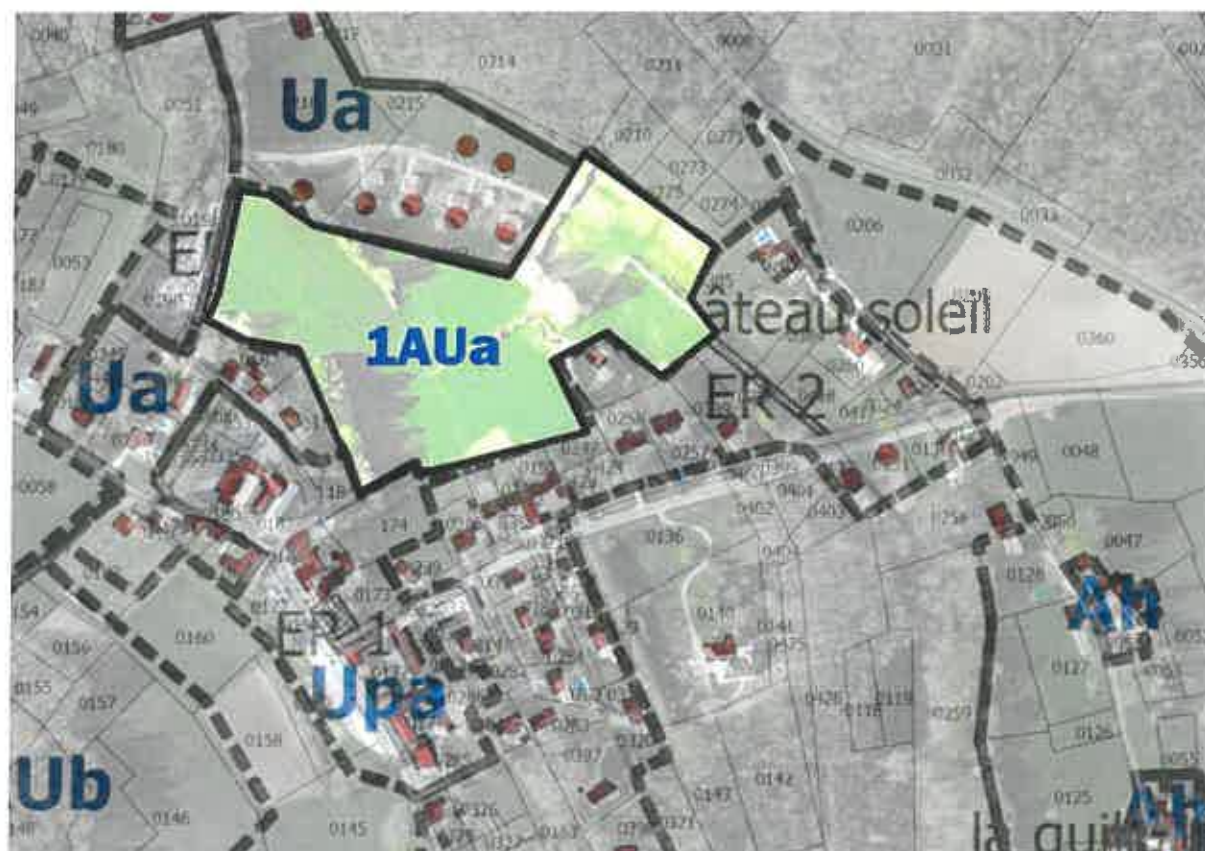
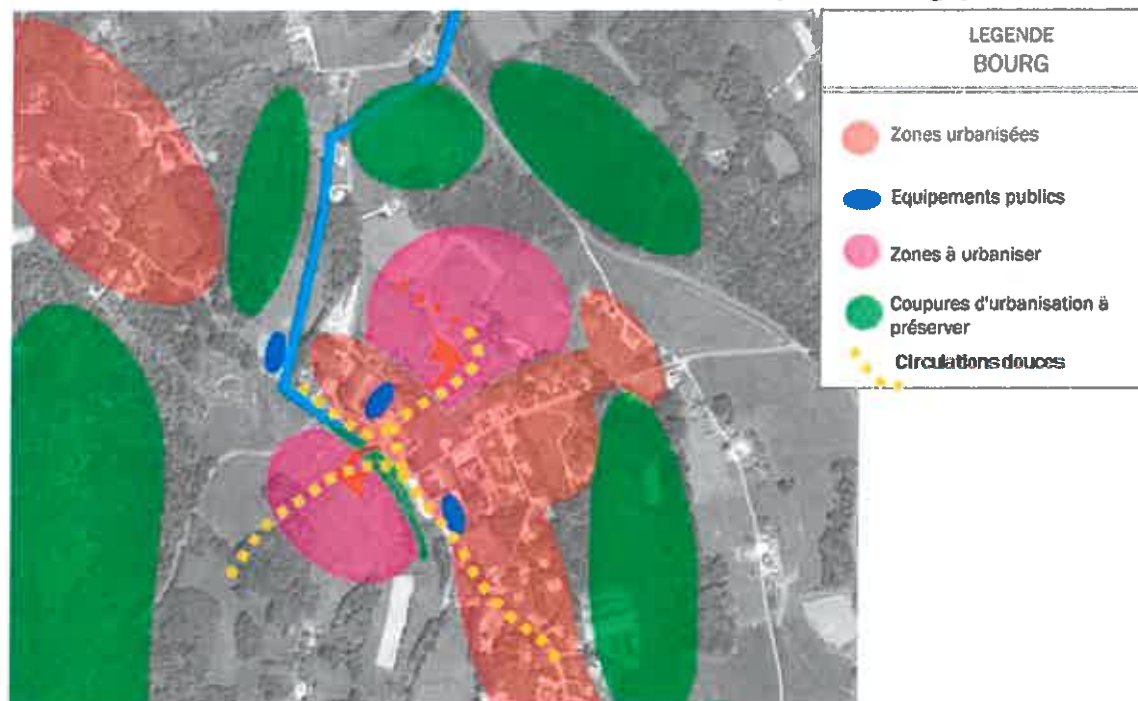
La zone de développement prévue au Sud-Ouest (3) devrait constituer la troisième priorité.

Compte tenu des équipements nécessaires, des prescriptions en terme d'aménagement et de construction relativement exigeantes, la mise en œuvre devrait être plus longue.

Enfin, la dernière zone de développement du bourg se situe au Sud du Bourg (4). Elle a été définie en tant que réserve foncière (zone 2AU) étant plus éloignée du cœur du bourg et nécessitant de plus importants travaux d'équipements. Cette réserve foncière ne sera urbanisable que sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU, pour une perspective à plus long terme.

2- BOURG CHATEAU SOLEIL

Le PADD identifie le secteur de Château Soleil comme espace stratégique :



Situation

Comme cela est précisé dans l'orientation générale du bourg, la zone 1AU de Château Soleil constitue un des éléments stratégiques du développement du bourg.

Ce secteur propose des disponibilités relativement importantes, en contact direct du bourg et de ses équipements. Il est aujourd'hui quasiment intégralement cerné par l'urbanisation : à l'Ouest le cimetière, au Sud le bourg traditionnel, à l'Est une des premières extensions du Bourg, au Nord une amorce d'urbanisation avec le lotissement de Château Soleil.

Les limites de la zone ont donc été définies afin de ne pas consommer l'espace au-delà de ses limites prédéfinies.

Compte tenu de sa localisation, l'enjeu premier pour l'urbanisation de ce secteur est créer un quartier qui soit partie intégrante du bourg et non qui le joute. L'orientation prévoit donc deux éléments forts :

- un maillage viaire qui prolonge l'existant et qui ouvre le quartier sur le bourg
- une densification avec des lots prévus en moyenne de 1200 m² et une implantation stricte des constructions par rapport aux rues nouvelles afin de recréer un ordonnancement de village (implantation en limite pour créer un front de rue ou à 5 mètres pour composer des cours sur rue, pas d'autres alternatives possibles)

→ Principes constructifs :

- Densification
- Homogénéité de la typologie du bâti
- Ordonnancement des constructions : implantation sur voie publique en alignement ou strictement à 5 mètres sur rue

→ Principes environnementaux :

- Urbanisation liée à l'assainissement collectif
- Récupération des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, imperméabilisation limitée
- Essences locales

→ Principes paysagers :

- Maintien de la végétation existante
- Végétalisation des parcelles pour une meilleure intégration

→ Principes d'accès :

- Articulation du réseau de desserte au réseau existant
- Hiérarchiser le réseau viaire pour limiter l'impact de la voiture
 - Créer une circulation principale pour desserte et pour liaison interquartier
 - Circulation secondaire pour desserte interne
- Cheminement piéton le long des voies principales
- Accès piéton pour relier directement le secteur au Bourg et à ses équipements (notamment école)

→ Principes de programmation :

- Aménagement en opération d'ensemble divisible en deux tranches (Phase 1 et Phase 2, voir ci-après : chacune pouvant faire l'objet d'un projet d'aménagement indépendant dans le respect de l'orientation d'aménagement)
- Défense incendie : OK (poteau à l'entrée du lotissement de Château Soleil)
- Voirie interne : A créer (définition d'un Emplacement Réservé ER2 pour permettre une connexion transversale)
- AEP : OK (présence d'une conduite 125 le long de la VC1)
- Electricité : OK (transformateur à l'entrée du lotissement de Château Soleil)
- Assainissement : OK
- Nombre de logements potentiels : 25 à 35 (moyenne des lots 1200 m²)
- Densité envisagée : 7 logements /ha

→ Principes généraux d'aménagement Château Soleil :



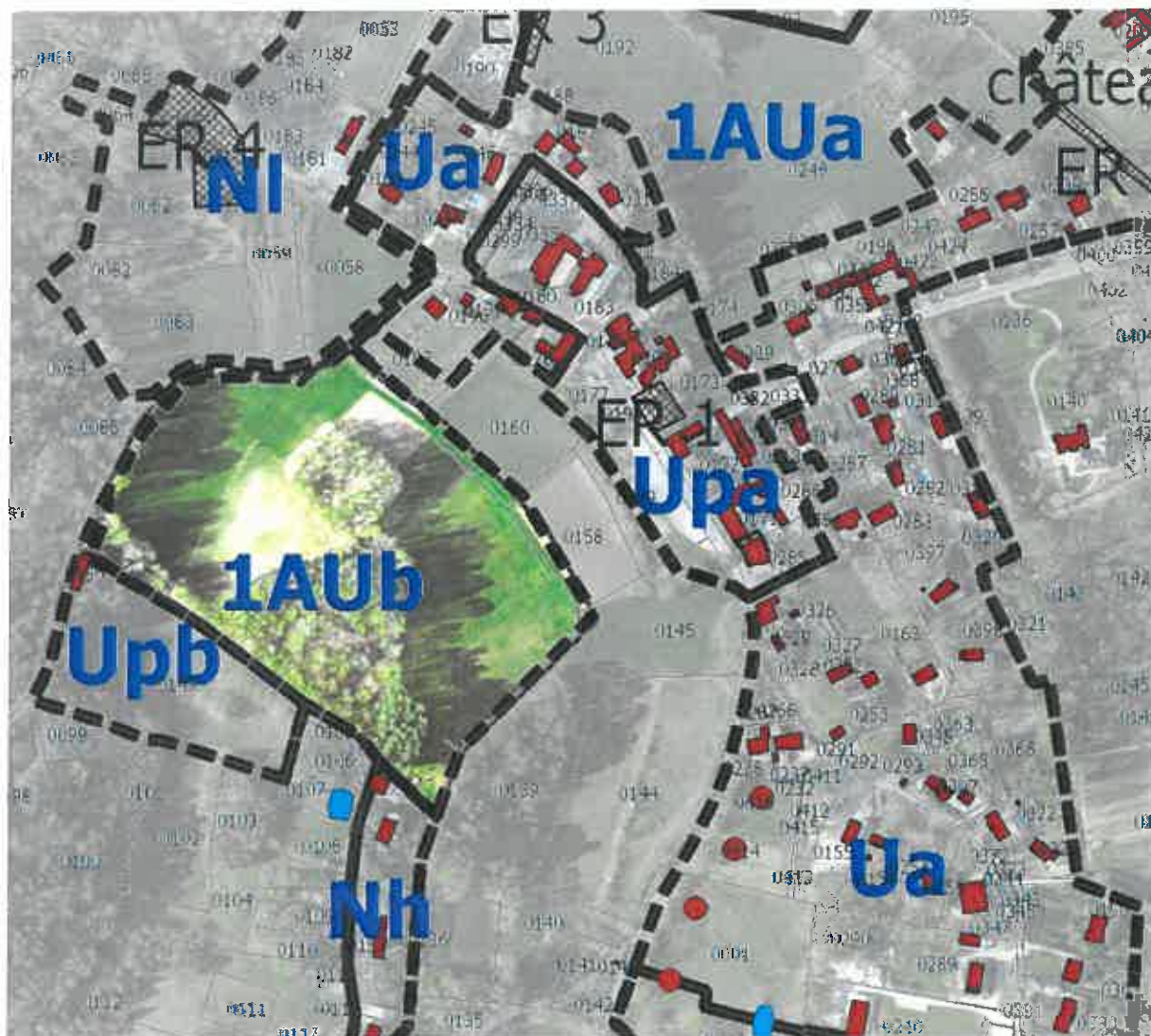


Programmation possible

3- BOURG SUD

Le PADD identifie le secteur du Bourg Sud comme espace stratégique :





Situation

Comme cela est précisé dans l'orientation générale du bourg, la zone 1AU du Bourg Sud constitue un des éléments stratégiques du développement du bourg.

Ce secteur propose des disponibilités relativement importantes, en contact direct du bourg. Sa localisation est idéale en contact direct du bourg et de tous ses équipements (réseaux, services, scolaires...). Compte tenu du caractère naturel du site et de sa covisibilité directe avec l'espace central du bourg, l'enjeu est de maximiser l'intégration de l'urbanisation du site et d'en faire une « vitrine » pour le bourg.

L'orientation prévoit donc deux éléments forts :

- un maillage viaire et piéton permettant une connexion optimale du site
- des prescriptions fortes pour l'intégration en terme d'implantation, d'accompagnement paysager, de limitation de l'impact écologique (constructions et matériaux durables).

L'enjeu est de créer un quartier à tendance écologique intégré à son environnement naturel et articulé avec son environnement bâti.

→ Principes constructifs :

- Unité architecturale (homogénéité obligatoire de la typologie du bâti)
- Eco-constructions privilégiant les énergies renouvelables, les matériaux issus de filières locales
- Faitage parallèle ou perpendiculaire à la pente
- Construction en rez-de-chaussée uniquement (intégrées à la pente, favoriser les constructions en escalier, limiter les déblais-remblais)
- Architecture de type traditionnel : murs pierre ou apparence/ton pierre et toiture en tuiles de teinte à dominante rouge

→ Principes environnementaux :

- Urbanisation liée à l'assainissement collectif
- Urbanisation liée à la création d'un réseau collectif de récupération des eaux pluviales (fossé, noue ou réseau dans partie basse, avec si nécessaire, étude technique préalable pour calibrer les besoins)
- Le fond de vallon, en partie basse de la zone, sur une largeur de 40 mètres est exclusivement réservé aux équipements techniques (réseau viaire, réseau d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, cheminements...) et devra faire l'objet d'un traitement paysager
- Imperméabilisation limitée à l'échelle de la parcelle
- Essences locales obligatoire

→ Principes paysagers :

- Maintien du pourtour arboré existant
- Maintien ou création d'une bande végétalisée de 5 mètres de large, plantée d'arbre de haute tige, le long des axes de circulations (automobile ou piéton) pour limiter l'impact des futures constructions mais aussi assurer le maintien des pentes, participer au drainage des eaux superficielles...
- Végétalisation des parcelles pour une meilleure intégration
- Intégration des constructions par rapport à la pente (constructions en escalier)

→ Principes d'accès :

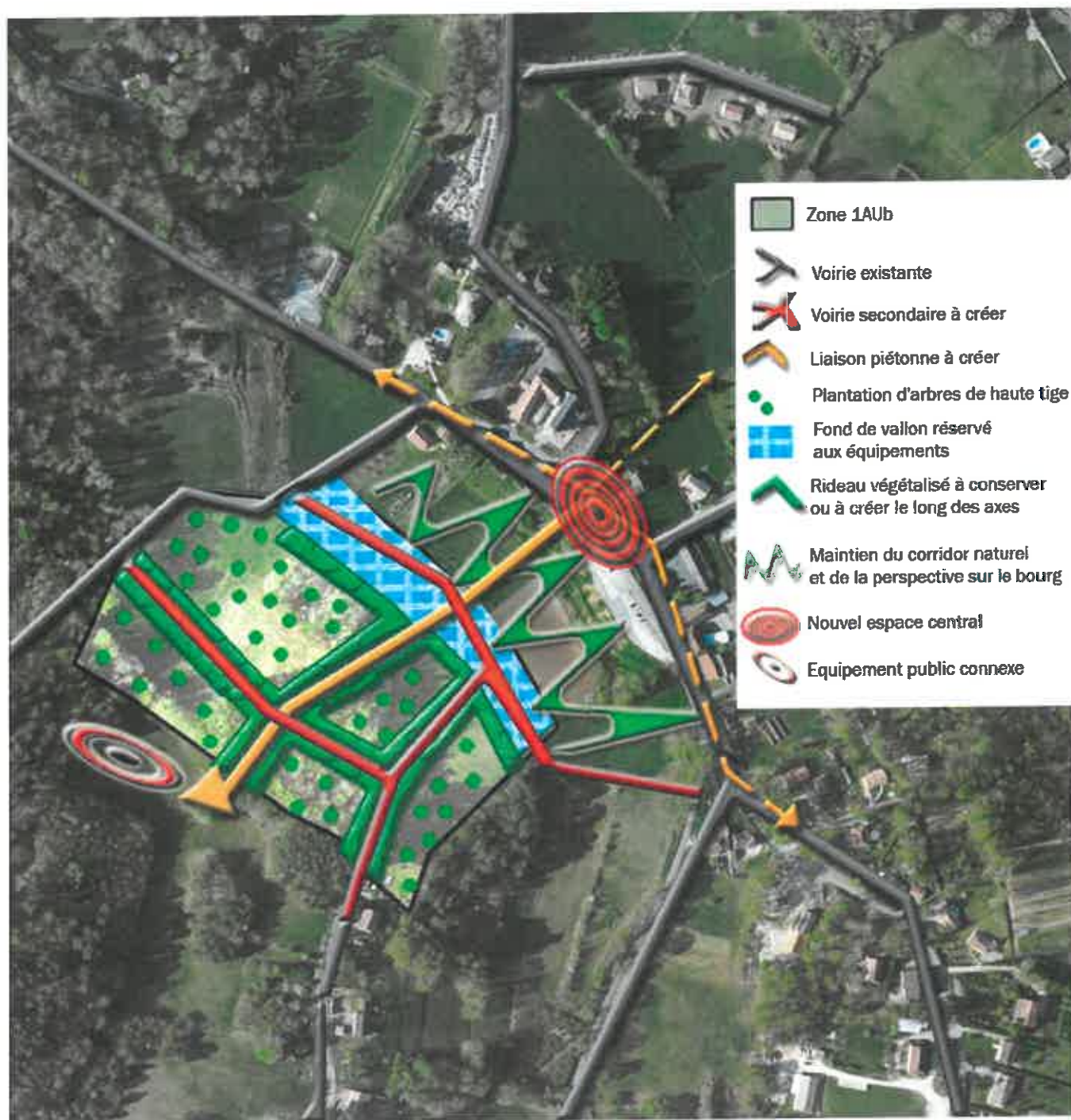
- Un accès principal en partie basse avec traitement paysager prévoyant le raccordement de la voie vers la VC5
- Un tissu complémentaire de desserte à trame orthogonale, permettant notamment de connecter la Marégie
- Desserte interne : un accès doit desservir au moins deux lots.
- Création d'un cheminement piéton transversal, pour relier directement le secteur
 - au Bourg et à ses équipements (notamment école)
 - aux futurs équipements (au Sud)

→ **Principes de programmation :**

- Aménagement en opération d'ensemble
- Défense incendie : A renforcer
- Voirie interne: A créer
- AEP : Extension nécessaire (canalisation 120 le long de la VC5)
- Electricité : OK (ligne BT aérienne le long de la VC5 et transformateur)
- Assainissement : A créer (en extension, gravitaire possible via le stade)
- Nombre de logements potentiels : 20 à 25 (parcelles entre 1200 et 1500 m²)
- Densité envisagée : 6 logements/ha

→ Principes généraux d'aménagement du Bourg Sud :

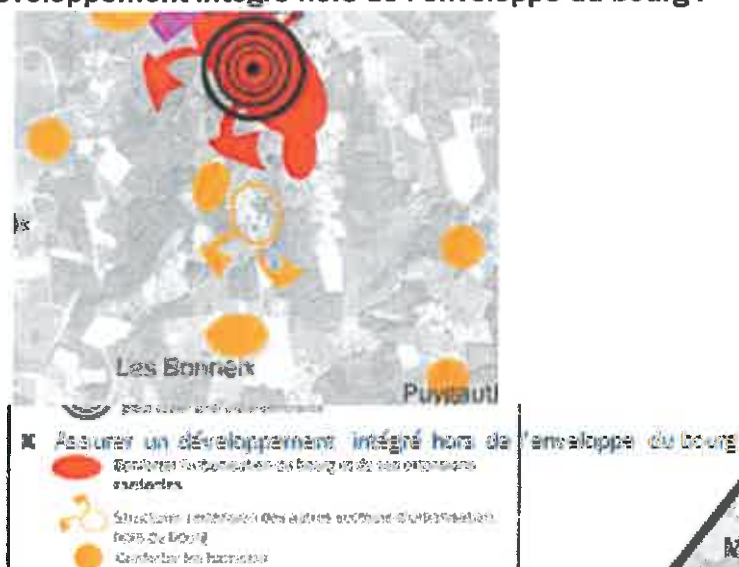
- Rééquilibrer l'urbanisation du bourg
- Redonner du lien



Principes d'aménagement

4- TERRASSE

Le PADD identifie le secteur de Terrasse comme espace permettant d'assurer un développement intégré hors de l'enveloppe du bourg :





Situation

La zone de La Terrasse constitue une des zones satellites du bourg. Elle ne s'est pas constituée en continuité directe mais reste cependant relativement proche de celui-ci. L'urbanisation du secteur s'est réalisée progressivement sans plan d'ensemble. Des constructions sont par ailleurs en cours de réalisation dans la partie Sud de la zone. L'enjeu de l'orientation est donc d'organiser l'urbanisation des surfaces disponibles résiduelles. L'orientation prévoit donc deux éléments forts :

- optimiser la gestion de l'espace en proposant une urbanisation plus en profondeur
- créer une voie d'accès secondaire afin de rompre avec le modèle mis en œuvre jusqu'à présent générant une sortie individuelle sur la VC 5 par construction.

→ Principes constructifs :

- Homogénéité de la typologie du bâti
- Assainissement individuel
- Prévoir des dispositifs d'assainissement individuel pouvant être raccordés ultérieurement au réseau d'assainissement (en cas d'extension)
- Limiter sensiblement la superficie moyenne des lots (environ 1800 m², superficie nécessaire pour l'assainissement individuel)

→ Principes environnementaux :

- Récupération des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, imperméabilisation limitée
- Essences locales
- Maintien des éléments de paysages en pourtour de zone
- Maintien d'une zone tampon (A) vis-à-vis du massif forestier afin de limiter les risques incendie
- La nouvelle voie secondaire joue également le rôle d'interface avec le secteur boisé.
- Au Nord de la zone, la coupure d'urbanisation avec le secteur du bourg est préservée en tant que corridor naturel participant à la trame verte communale, lieu naturel d'écoulement des eaux...

→ Principes paysagers :

- Maintien de la végétation existante au maximum
- Végétalisation des parcelles non boisées pour une meilleure intégration

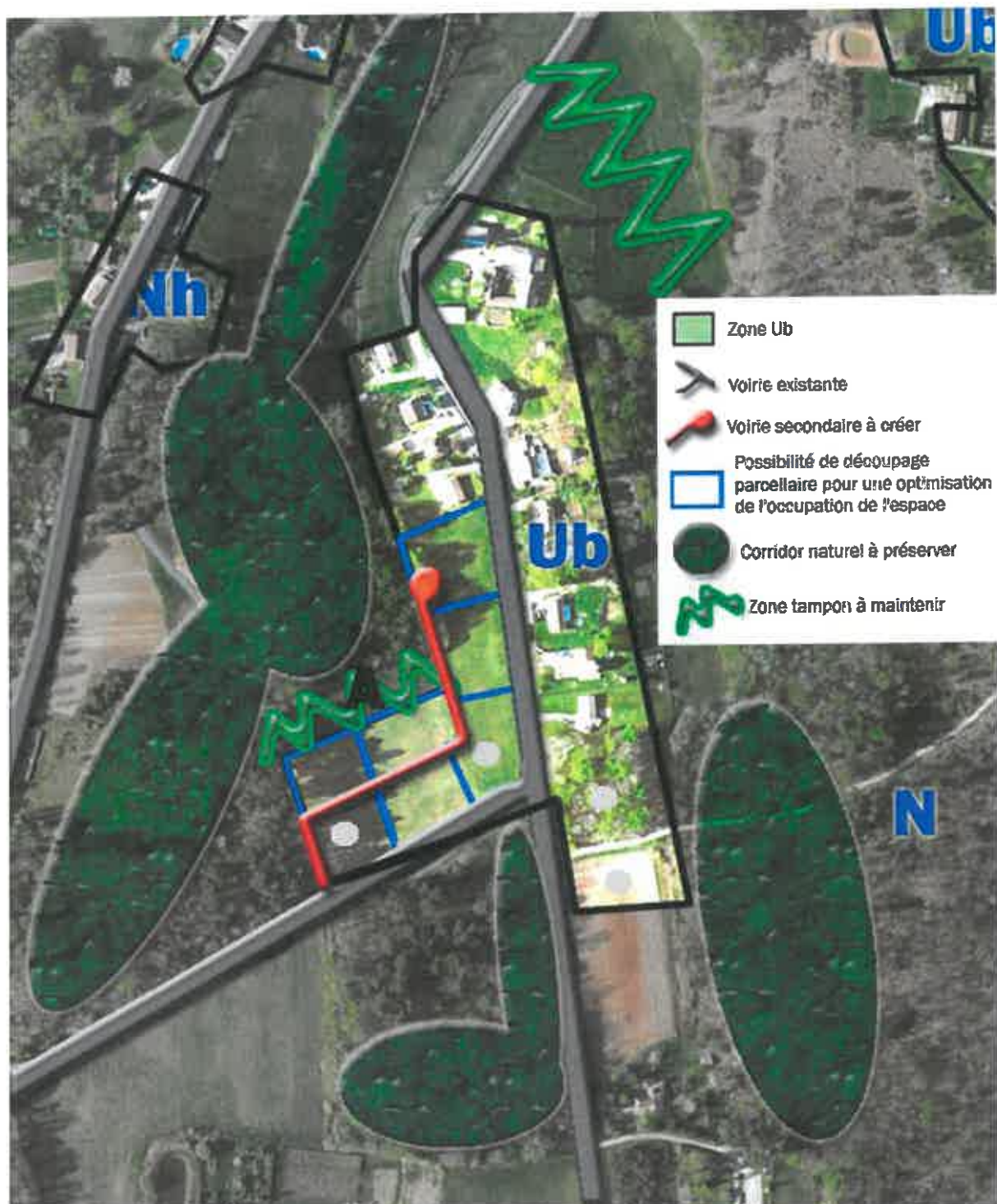
→ Principes d'accès :

- Création d'une contre-allée de desserte (accès directs sur la VC5 interdit)

→ Principes de programmation :

- Défense incendie : A renforcer
- Voirie de desserte : A Créer
- AEP : OK (présence d'une canalisation 112/125 le long de la VC5)
- Electricité : OK (présence d'une BT souterraine le long de la VC5 et d'un transformateur en limite Ouest de zone sur la VC203)
- Assainissement : Individuel
- Nombre de logements potentiels : 8 (superficie potentielle des parcelles : 1800 m² pour assurer un assainissement individuel efficace)
- Densité envisagée : 5 logements/ha

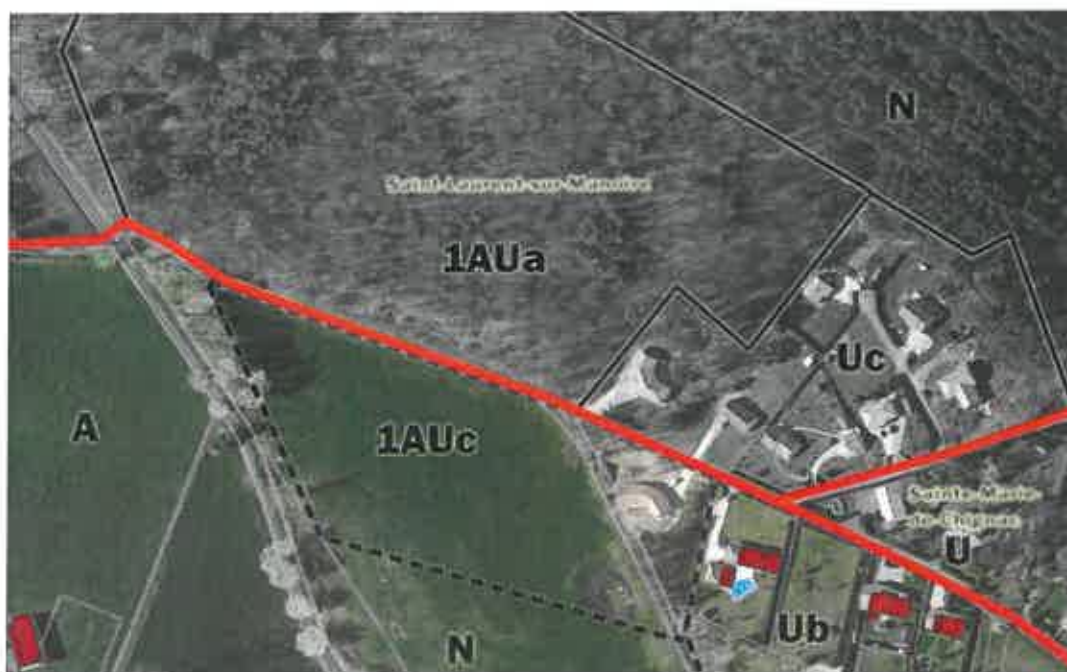
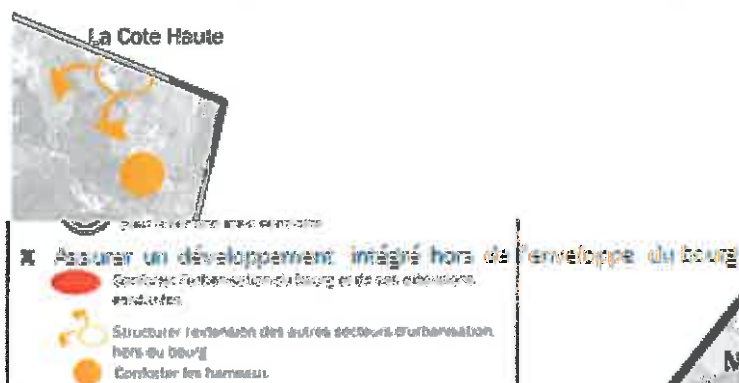
→ Principes généraux d'aménagement de La Terrasse:



Principes d'aménagement

5- LA COTE HAUTE

Le PADD identifie le secteur de Terrasse comme espace permettant d'assurer un développement intégré hors de l'enveloppe du bourg :



Situation

Le secteur de la Cote Haute est un secteur attractif où l'urbanisation s'est développée en concomitance sur les 3 communes limitrophes de Sainte-Marie-de-Chignac, Saint-Laurent-sur-Manoire et Marsaneix.

La zone 1AUa de la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire est en cours d'urbanisation. Elle prévoit la création d'un lotissement en 22 lots destinés à de l'habitat individuel pavillonnaire.

Les possibilités sur le territoire de Marsaneix au cœur du tissu constitué sont désormais limitées. La commune souhaite donc créer une zone à urbaniser définie en continuité et en cohérence avec celle à venir sur la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire.

L'orientation prévoit donc deux éléments forts :

- optimiser la consommation de l'espace
- maximiser l'intégration de l'urbanisation future.

→ Principes constructifs :

- Homogénéité de la typologie du bâti
- Faitage parallèle à l'axe viaire (favorisant ainsi une exposition plein Sud)

→ Principes environnementaux :

- Récupération des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, imperméabilisation limitée
- Essences locales

→ Principes paysagers :

- Maintien de la frange boisée existante le long de la VC1
- Végétalisation des parcelles pour une meilleure intégration
- Création d'un rideau végétal en limite Sud de la zone pour limiter l'impact visuel
- Au moins 60% de la parcelle traitée en espace naturel avec un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre
- Implantation des constructions dans une bande de 25 mètres par rapport à la voie de desserte interne afin de maintenir une zone tampon marquant la transition avec les espaces naturels au Sud. Cette bande tampon pourra accueillir l'assainissement, les piscines mais pas de constructions en élévation, et devra être arborées.

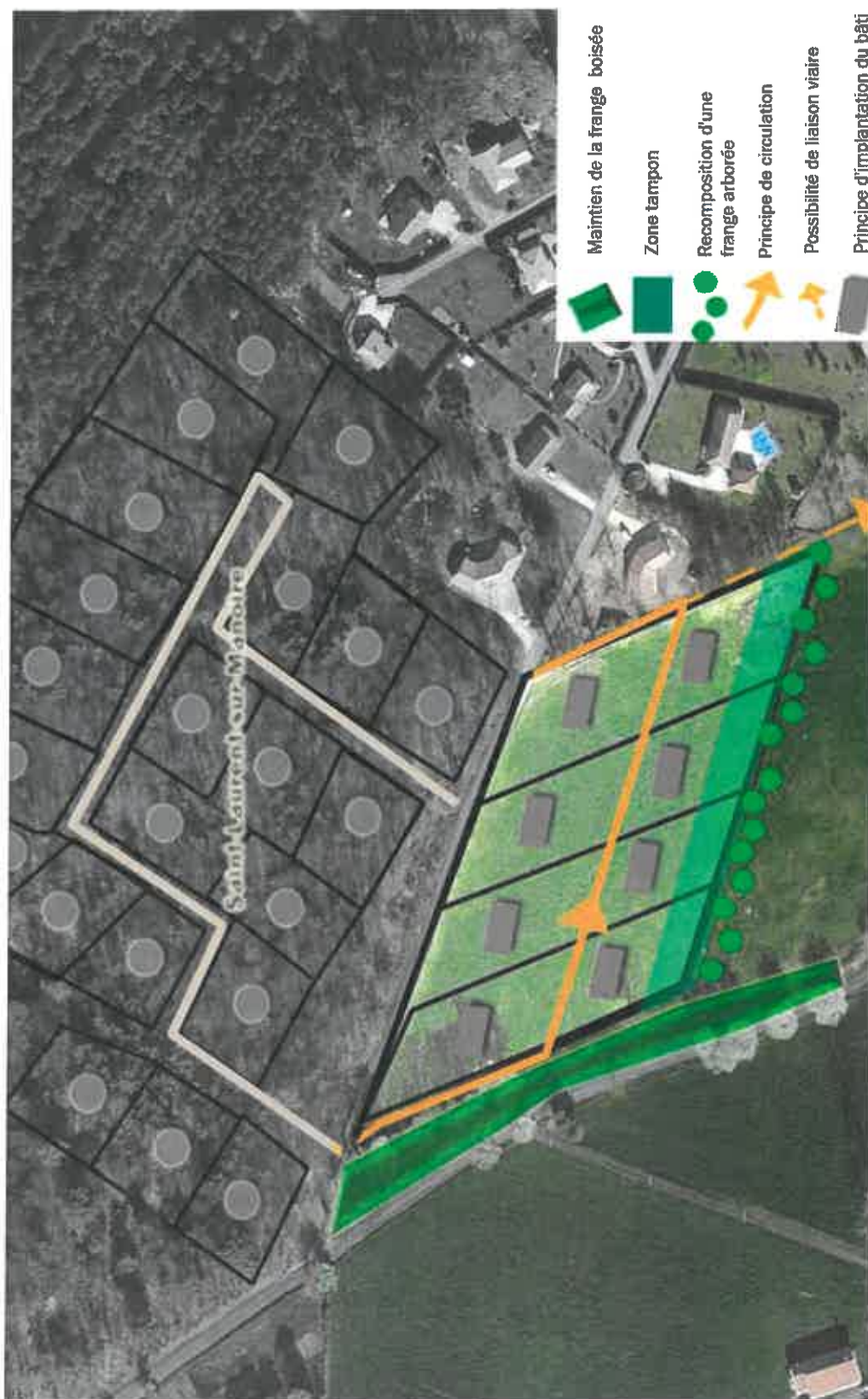
→ Principes d'accès :

- Création d'une voie de desserte interne, en sens unique (point de départ en lien avec la voie nouvelle du lotissement de Saint-Laurent-sur-Manoire, sortie via le chemin rural existant en limite Est de la zone).
- Les accès individuels devront être réalisés sur cette voie de desserte (pas d'accès direct sur la VC227),
- Possibilité de prolongement de la voie de desserte, dans un second temps, pour renforcer le maillage viaire vers La Cote, via le chemin rural existant en limite Est de la zone

→ Principes de programmation :

- Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes
- Défense incendie : OK (poteau prévu dans le cadre du lotissement de Saint-Laurent-sur-Manoire)
- Voirie interne : A créer
- AEP : OK (canalisation 150 le long de la VC227)
- Electricité : OK (ligne BT existante le long de la VC227, transformateur prévu dans le cadre du lotissement de Saint-Laurent-sur-Manoire sur la VC227 en limite Ouest de la zone)
- Assainissement : Individuel
- Nombre de logements potentiels : 8 (superficie minimale des parcelles : 1800 m² pour assurer un assainissement individuel efficace)
- Densité envisagée : 5 logements/ha

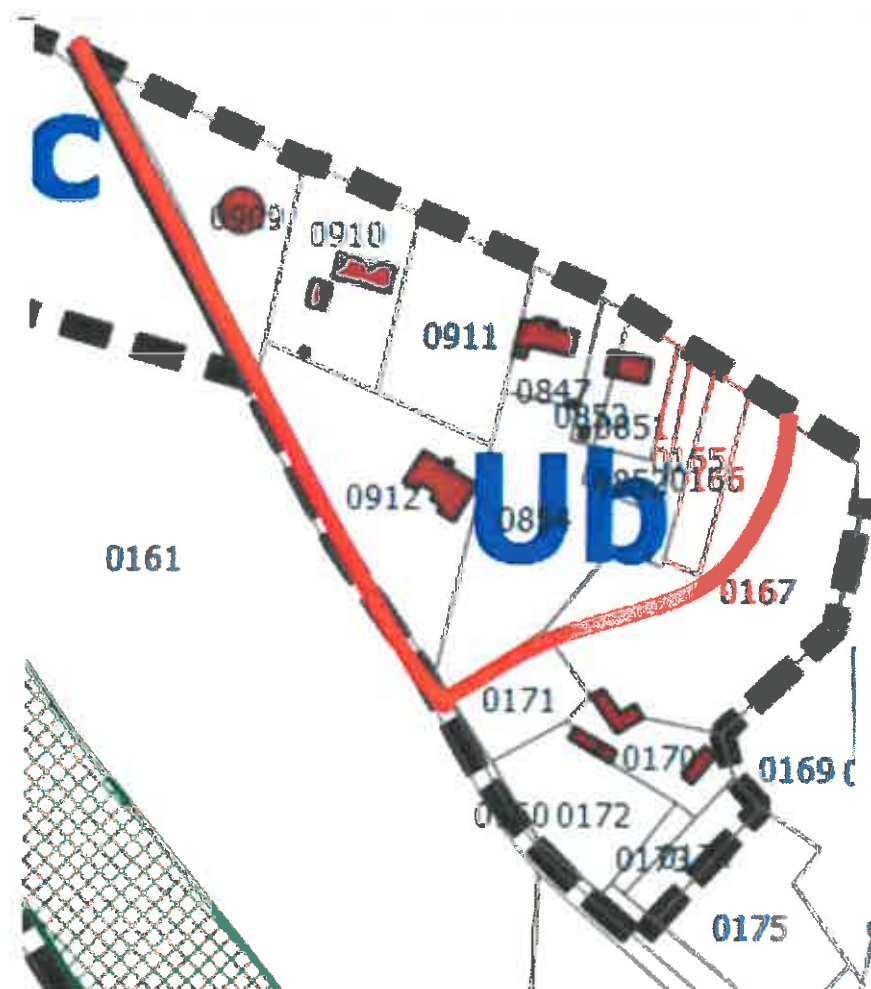
→ Principes généraux d'aménagement La Cote Haute :



Principes d'aménagement

Afin d'assurer une continuité avec le bâti existant, la zone Ub attenante à la zone 1AUc devra respecter les principes suivants :

- **Principes d'accès** : Voie à sens unique reliée à la voie de desserte de la zone 1AUc
- **Densité envisagée** : 5 logements/ha



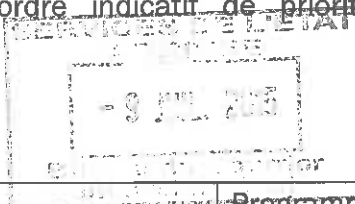
Principe de d'accès : voie à sens unique

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

En terme de programmation temporelle, la commune de Marsaneix ne souhaite pas établir d'échéancier précis pour l'urbanisation des zones. Les éléments présentés ci-dessous restent donc à titre indicatif compte tenu des imprévus ou opportunités pouvant intervenir et modifier cette temporalité.

Les prévisions sont liées aux les éléments à mettre en œuvre avant l'urbanisation de chacune des zones.

Le tableau ci-dessous représente l'ordre indicatif de priorité de réalisation des aménagements nécessaires.



Zone	Capacité	Besoins en Réseaux	Programmation: Echéance envisageable	Enjeux
1AUa Château Soleil	25 à 35 logements	DI : OK Voirie : A créer AEP : OK Electricité : OK Assainissement : OK (collectif)	Tranche 1 : court terme Tranche 2 : moyen terme	Densification du bourg
Ub La Terrasse	8 logements	DI : A Renforcer Voirie : A Créer AEP : OK Electricité : OK Assainissement : Individuel	court terme	Finaliser et intégrer l'urbanisation d'un secteur
1AUc La Cote Haute	8 logements	DI : OK Voirie : A Créer AEP : OK Electricité : OK Assainissement : Individuel	Tranche 1 : court terme	Conforter et intégrer l'urbanisation d'un secteur
1AUa Bourg Sud	20 à 25 logements	DI : A renforcer Voirie : A créer AEP : Extension Electricité : Extension Assainissement : Extension (collectif)	Moyen à long terme	Densification du bourg