

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
SARLAT PERIGORD NOIR

Orientations d'Aménagement et de Programmation  
(O. A. P.) thématiques



PIÈCE DU PLUI

**3.2**

Approuvé le 03 juillet 2023



1.	<b>Préambule</b>	5
1.1.	le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de programmation	6
1.2.	Champs d'application et portée des O.A.P. Thématiques	7
2.	<b>Secteurs destinés à du logement social</b>	9
3.	<b>OAP économique, commerciale et artisanale</b>	15





# 1. Préambule

# 1.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)** constituent un des outils du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver, ou à mettre en valeur.

Le contenu des O.A.P. est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui précisent le champ d'application et le contenu que peuvent prendre les O.A.P..

L'article L151-6 indique que *« les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17».*

L'article L151-7 précise que *« les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».*

Le scénario d'aménagement défini dans le PADD pour le territoire de la communauté de communes de Sarlat Périgord Noir repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création de logements, d'équipements ou d'activités nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLUi a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces O.A.P. ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en oeuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en matière de limitation de la consommation d'espace, d'organisation du bâti, de caractéristiques des voies et espaces publics, et de vocation des constructions.

# 1.2. CHAMPS D'APPLICATION ET PORTÉE DES O.A.P. THÉMATIQUES

## Des OAP opposables aux autorisations d'urbanisme

L'ensemble des orientations présenté dans ce dossier a un caractère de compatibilité. Ainsi, les autorisations d'urbanisme devront respecter les grands principes qui y sont énoncés et ne peuvent en aucun cas y contrevenir.



## 2. Secteurs destinés à du logement social



### Préambule

#### Orientations du PADD visées par l'OAP :

**Axe 3 - Objectif 1 :** Prioriser le développement urbain au sein des enveloppes bâties existantes en construisant 30% des logements projetés en densification des espaces déjà urbanisés // Identifier au sein des groupements bâtis du territoire les lieux les plus propices pour accueillir les logements à construire en densification, au sein de l'enveloppe bâtie existante.

**Axe 3 – Objectif 2 :** Favoriser le développement du parc social et des logements aidés, et garantir une offre suffisante à Sarlat-la-Canéda, où au moins 20% des logements produits sur la commune devront être des logements sociaux ou aidés.

#### Objectifs recherchés par cette OAP :

- Densification douce (dent creuse et division parcellaire) permettant la préservation du cadre de vie
- Intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant.
- Implantation de logements sociaux sur la commune de Sarlat-la-Canéda.

#### Champ d'application de l'OAP :

- La présente OAP thématique ne s'applique que sur la commune de Sarlat-la-Canéda.
- Ci-après, la présente OAP thématique identifie des secteurs sur la commune de Sarlat-la-Canéda, où les constructions sont autorisées sous réserve de réaliser la programmation de logement sociaux demandée.
- Pour chaque secteur, localisé sur la commune et délimité spatialement sur le présent document, une fourchette de logements à produire est déterminée et à respecter.

## Secteur La Vigne

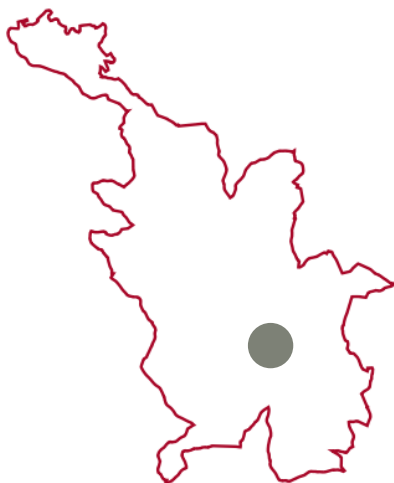


**Parcelles concernées :** BK0112, BK0482

**Nombre de logements sociaux à produire :** 8 à 10 logements

**Surface :** environ 0,2 ha

## Secteur La Trappe

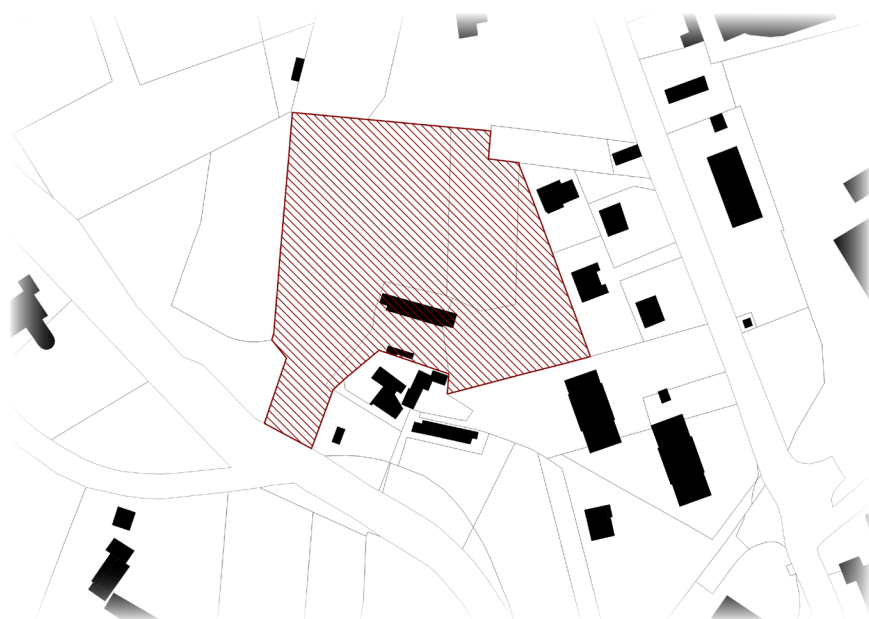
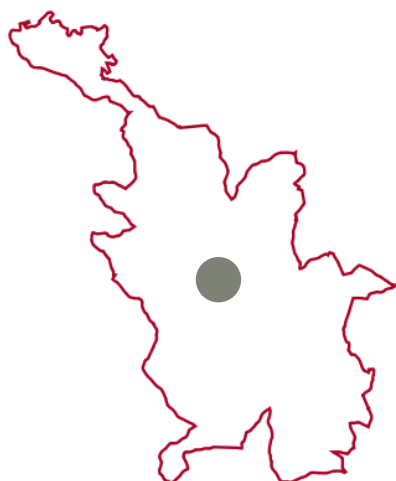


**Parcelle concernée :** BM67

**Nombre de logements sociaux à produire :** 10 à 20 logements

**Surface :** environ 0,1 ha

## Secteur L'Abbé Breuil



**Parcelle concernée :** AX 384, AX207, AX 179 et AX 183

**Nombre de logements sociaux à produire :** 27 à 32 logements

**Surface :** environ 0,7 ha

## Secteurs concernés par une OAP sectorielle impliquant la réalisation de logements sociaux

### **OAP sectorielle LA GIRAGNE, secteur n°26 :**

- OAE n°1 : construction de 20 à 25 logements sociaux.

### **OAP sectorielle CHARLES PEGUY, secteur n°27 :**

- OAE n°4 : construction de 1 à 2 logements sociaux ;

- OAE n°5 : construction de 3 à 4 logements sociaux.

### **OAP sectorielle LA CANEDA, secteur n°30 :**

- OAE n°2 : construction de 8 à 10 logements sociaux ;

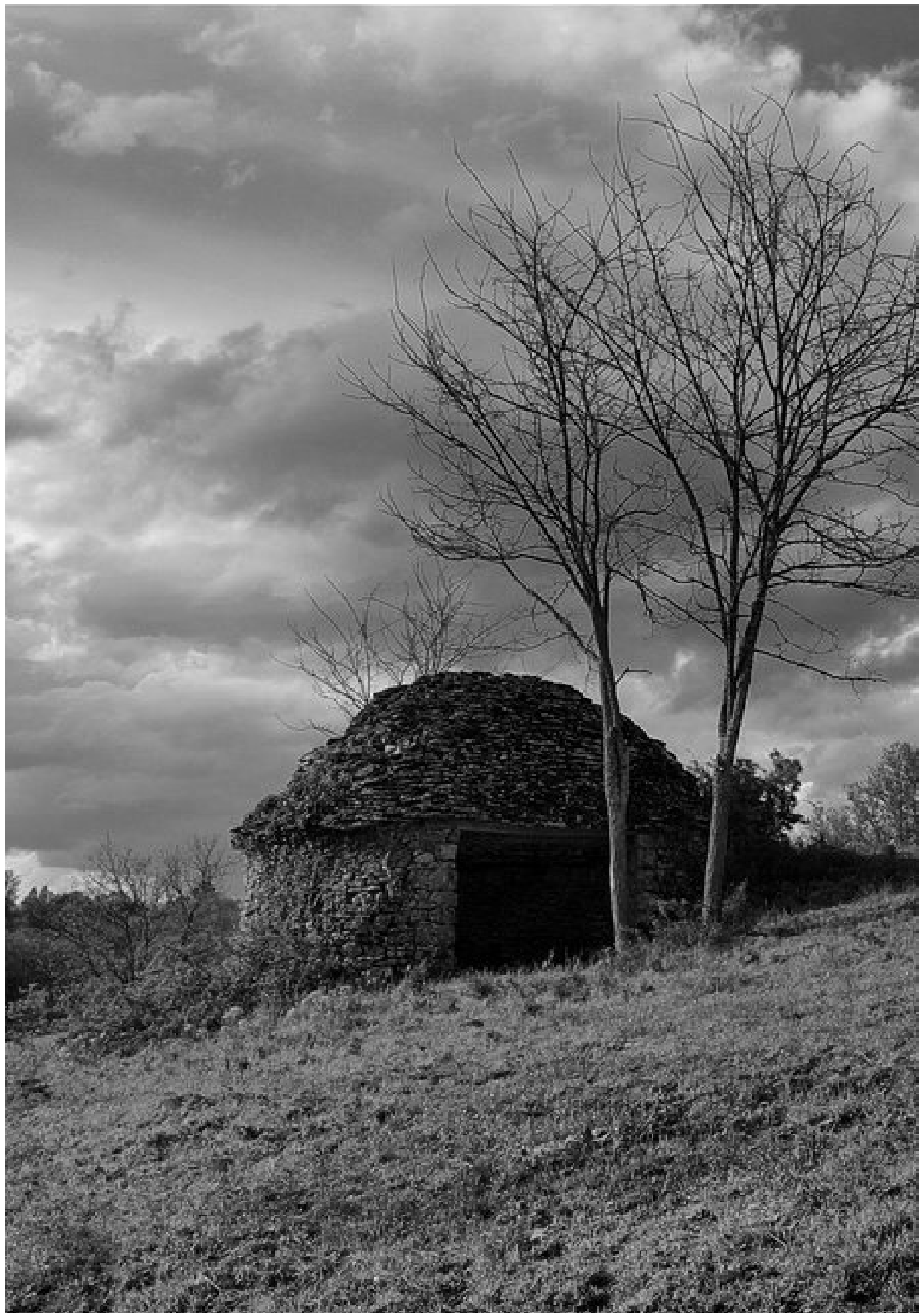
- OAE n°8 : construction de 3 à 5 logements sociaux ;

- OAE n°9 : construction de 3 à 5 logements sociaux.

### **OAP sectorielle LE SAULOU, secteur n°33 :**

- OAE n°2 : construction de 14 à 20 logements sociaux.







### 3. OAP économique, commerciale et artisanale

## Contexte

### Orientations du PADD :

**Axe 1 - Objectif 3 :** Diversifier l'économie locale en assurant une offre foncière adaptée et une complémentarité entre les communes

- >> Développer l'offre foncière dédiée et adaptée aux activités économiques ;
- >> Gérer l'offre commerciale et de service sur le territoire communautaire ;
- >> Permettre une diversification du tissu économique local ;
- >> Consolider le tissu artisanal existant et accroître l'offre, en synergie avec le tourisme ;
- >> Tendre vers un paysage urbain économique qualitatif et durable.

### Objectifs recherchés par cette OAP :

- Organiser spatialement les futures implantations économiques, et ce en fonction de leur vocation commerciale, artisanale ou industrielle ;
- Déterminer la vocation des espaces économiques du territoire ;
- Développer l'offre de commerces et services de proximité dans les bourgs et le centre de Sarlat-la-Canéda.

## 1. Les grandes orientations en matière de développement économique

Les choix d'implantation et les formes urbaines des activités économiques doivent s'inscrire en cohérence avec objectifs de développement économique du territoire intercommunal ci-après :

- Favoriser la vitalité de l'économie sarladaise en :
  - > diversifiant l'économie locale par l'implantation d'activités diversifiées et en proposant une offre foncière différenciée sur le territoire pour répondre aux besoins variés des acteurs économiques ;
  - > confortant les zones économiques existantes et en exploitant la synergie existante de ces zones liée aux activités déjà implantées ;
  - > comblant prioritairement les dents creuses économiques au sein de ces ZAE ;
  - > accompagnant et permettant la requalification économique du site France Tabac ;
  - > développant et renforçant le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire ;
  - > en anticipant le besoin foncier économique future sur le site de la Borne 120.
- Encadrer et articuler le développement commercial du territoire en priorisant la ville-centre, les bourgs communaux et les zones commerciales existantes
- Promouvoir le maintien et le développement des commerces et services de proximité dans les centres-bourgs en :
  - > diversifiant et pérennisant les commerces à l'année ;
  - > développant des pôles multi-services dans les bourgs dépourvus de commerces ;
  - > assurant une bonne accessibilité des secteurs commerciaux des centres-bourgs par le renforcement de la place du piéton (sécurisation des cheminements, piétonnisation, développement des espaces publics...) et l'optimisation des espaces de stationnement ;
  - > veillant à la cohérence des façades commerciales et à l'harmonie des devantures.
- Assurer un paysage urbain économique de qualité par des principes d'aménagement communs sur l'ensemble des

zones d'activités économique et zones commerciales, et en veillant à la qualité des entrées de ville.

- Assurer la pérennité des activités artisanales et économiques isolées existantes, sans nouvelles implantations (STECAL)

## 2. La stratégie spatiale de développement économique du territoire intercommunal

Les choix d'implantation et les formes urbaines des nouvelles activités économiques doivent s'inscrire en cohérence avec la stratégie spatiale de développement économique ci-après définie.

**Spatialiser la stratégie économique du territoire en définissant une typologie des espaces économiques. Les nouvelles activités économiques devront respecter une implantation cohérente avec la vocation des espaces économiques de cette typologie définie :**

>> Le **pôle** urbain et commercial **structurant** du centre-ville de Sarlat-la-Canéda ;

>> Les **pôles** urbains et commerciaux **de proximité** des autres centre-bourgs (bourg de Tamniès, bourg de Marcillac, bourg de Saint-Quentin, bourg de Proissans, bourg de Sainte-Nathalène, bourg de Saint-Vincent-de-Cosse, bourg de Saint-Vincent-de-Paluel, bourg de Marquay, bourg de Saint-André-Allas, bourg de Beynac-et-Cazenac, bourg de Vézac, bourg de La Roque-Gageac, bourg de Vlitrac) et des espaces urbains de Sarlat-la-Canéda que sont La Canéda et le secteur du Pont-Saint-Sacerdos ;

>> Les **zones commerciales** existantes du territoire ;

>> Les **zones économiques artisanales et industrielles** :

>> Les **zones économiques mixtes** existantes, à vocation commerciale, artisanale et industrielle.

**Développer l'activité commerciale dans des espaces prioritaires spécifiques :**

>> Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité au sein des pôles urbains et commerciaux structurant et de proximité ;

>> Développer les implantations commerciales dans les zones commerciales existantes et dans les zones économiques mixtes.

**Développer et renforcer le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire :**

>> Développer l'activité artisanale dans l'ensemble des zones commerciales et artisanales ou des zones économiques pour faciliter l'implantation de ces activités essentielles au territoire ;

>> Permettre l'implantation d'activités artisanales compatibles avec un environnement urbain résidentiel, au sein du tissu du pôle structurant et des pôles de proximité.

**Développer l'attractivité industrielle du territoire par des implantations dédiées :**

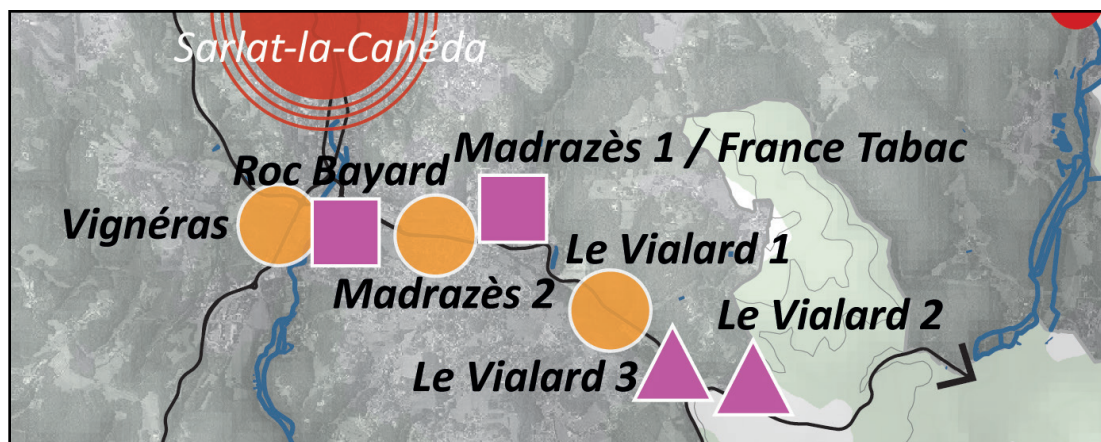
>> Développer l'activité industrielle uniquement dans les zones économiques artisanales et industrielles, ainsi que dans les zones économiques mixtes.

## Assurer la pérennité des activités industrielles isolées déjà existantes sur le territoire et exploiter les constructions existantes via des changements de destination :

- >> Permettre l'évolution des activités économiques isolées par un zonage adapté ;
- >> Sortir du champs d'application de la présente OAP ces activités isolées et cadrer leur évolution par un zonage en Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) ;
- >> Permettre le changement de destination des constructions existantes adaptées y compris pour un usage artisanal.
- >> Sortir du champs d'application de la présente OAP les changements de destination autorisés par le règlement graphique en zones A et N.

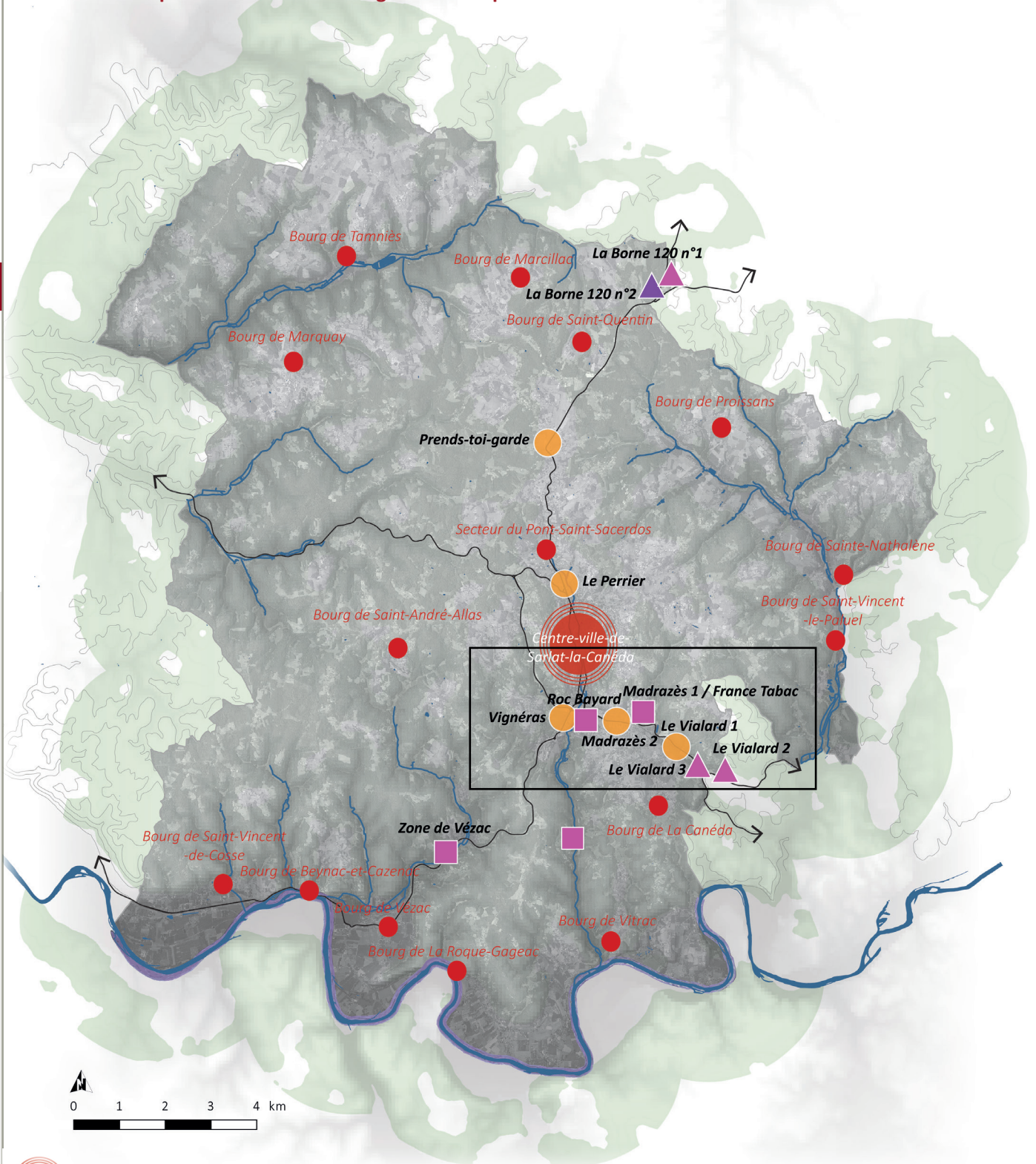
## Articuler la temporalité d'urbanisation des différentes zones économiques et commerciales

- >> Conforter et développer les sites actuels en priorité ;
- >> Anticiper le développement du site de La Borne 120 n°2 : son urbanisation ne sera permise qu'avec une évolution du PLUi (classement en zone 2AUX).





## Illustration de la spatialisation de la stratégie économique



**Pôle urbain et commercial structurant** du centre-ville de Sarlat-la-Canéda



**Pôle urbain et commercial de proximité**



**Zone commerciale et artisanale existante**



**Zone économique artisanale et industrielle**



**Zone économique artisanale et industrielle future**



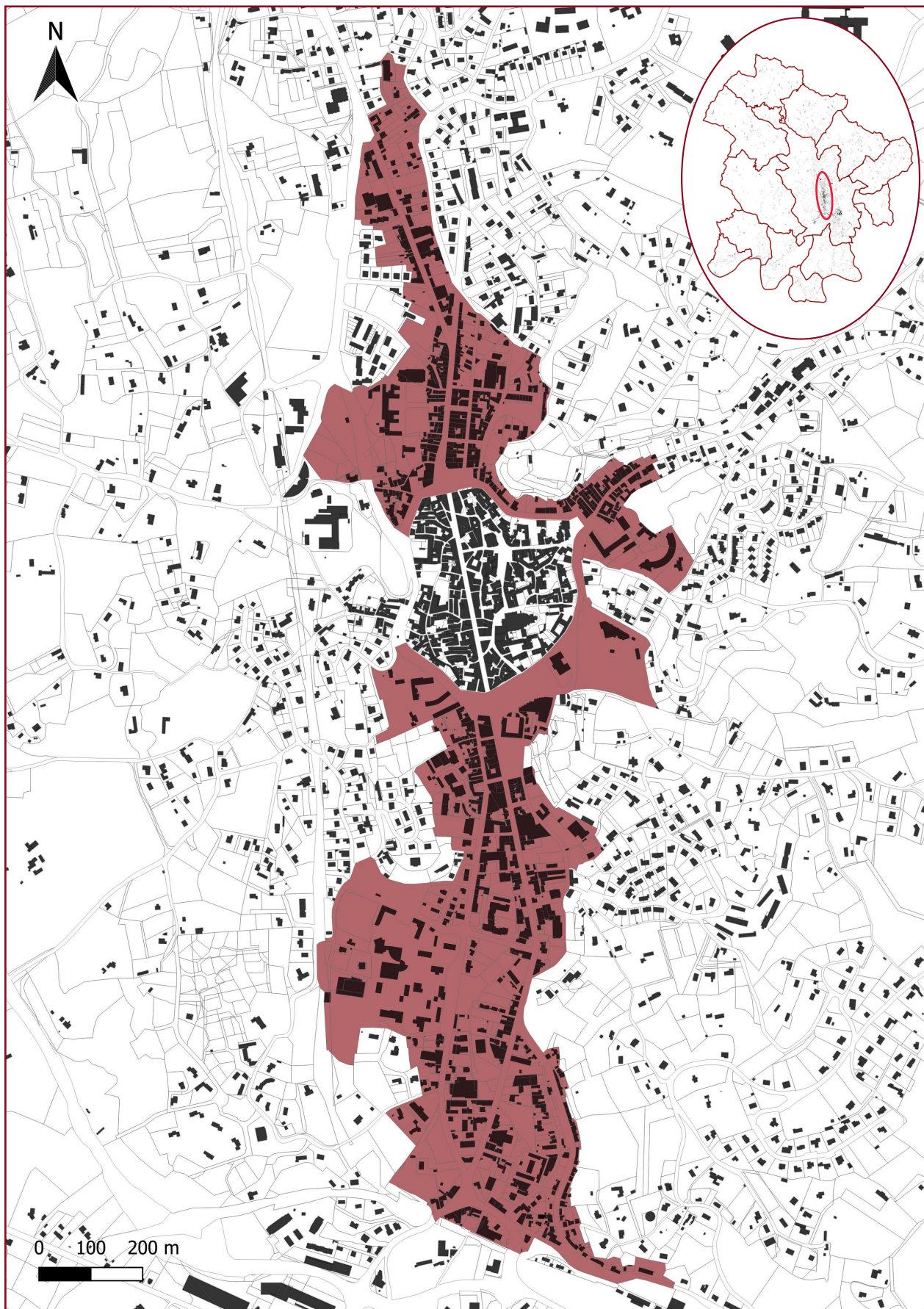
**Zone économique mixte existante, à vocation commerciale, artisanale et industrielle**



## 2.1. Précision des localisations et périmètre des différents sites d'implantation économique cartographiés

### 2.1.1. Localisation et périmètre du pôle structurant

Le pôle structurant du *centre-ville de Sarlat-la-Canéda* :

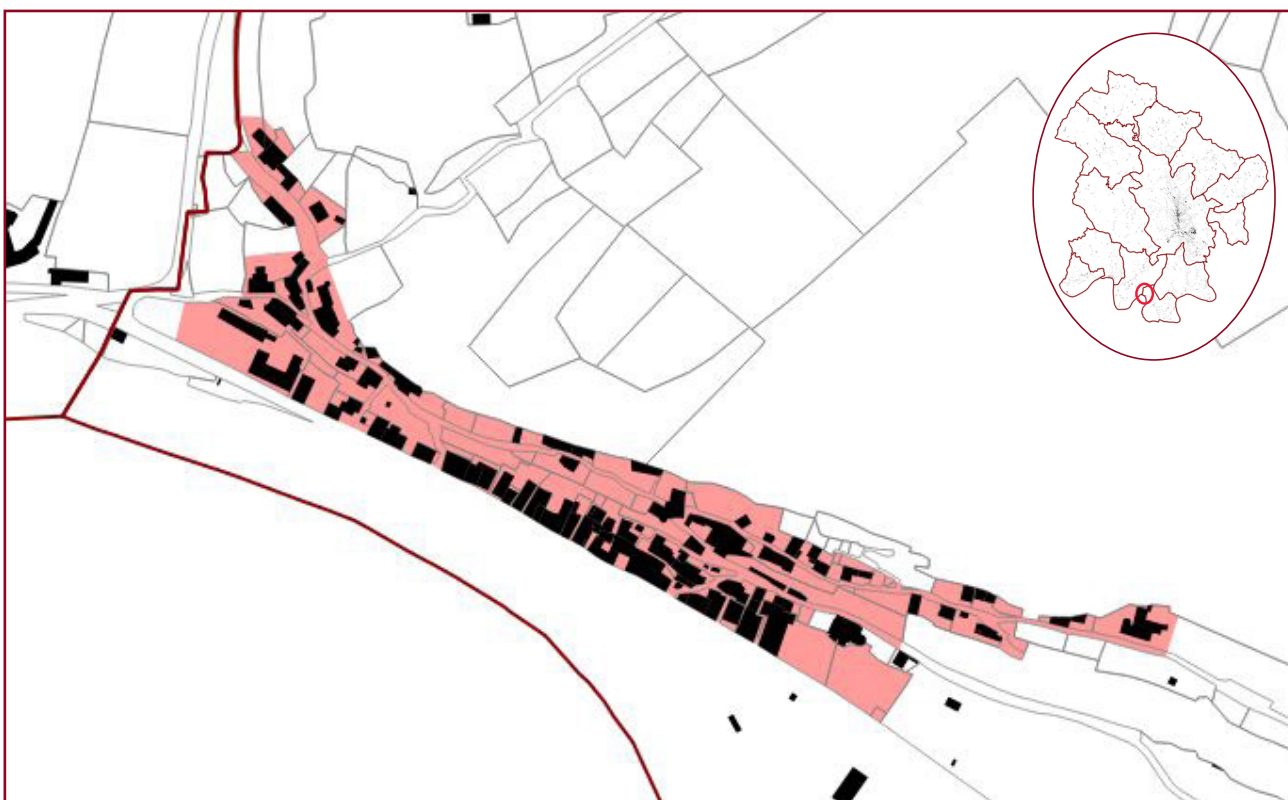


## 2.1.2. Localisation et périmètres des pôles de proximité ●

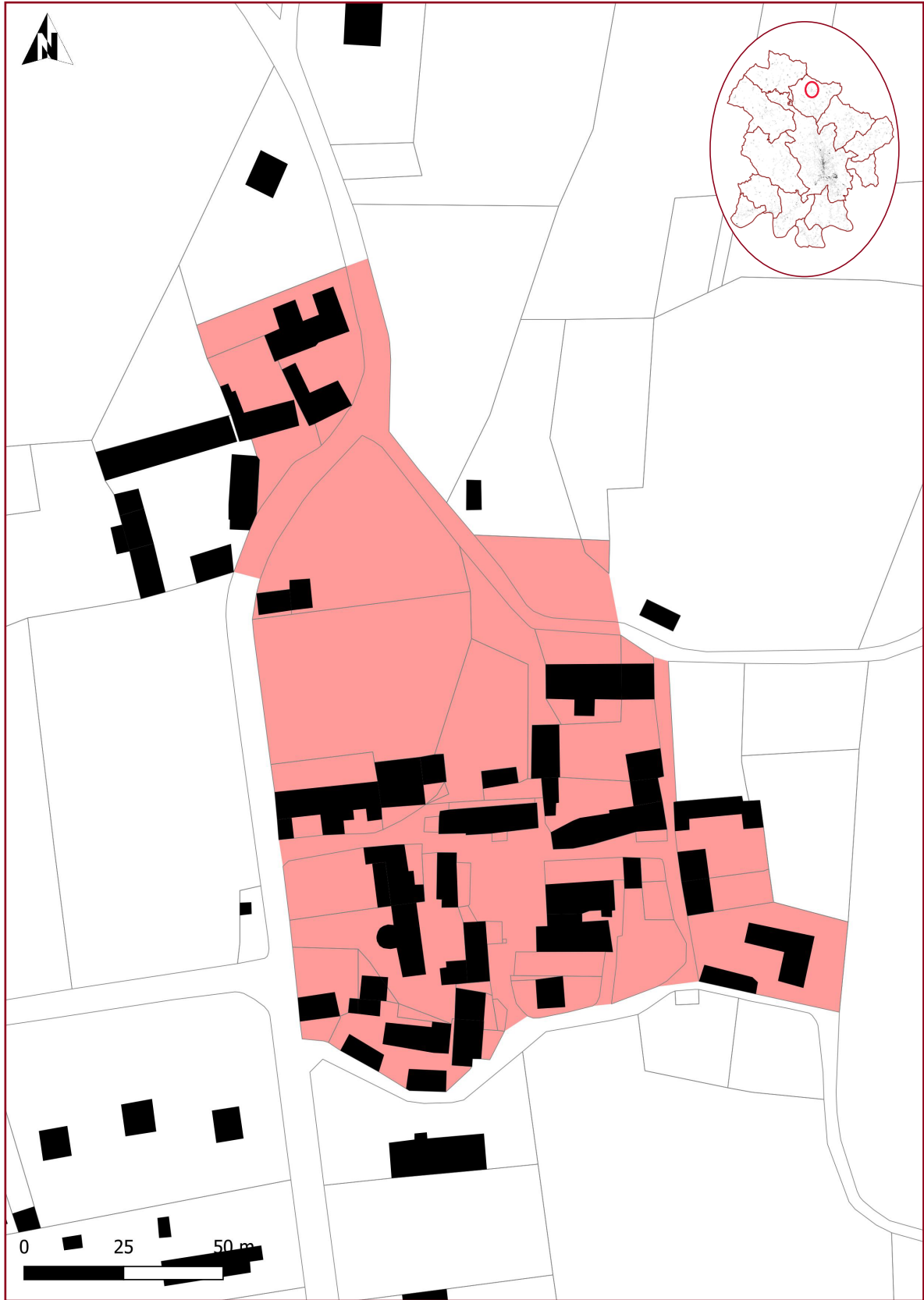
Le pôle de proximité du *bourg de la commune de Beynac-et-Cazenac*



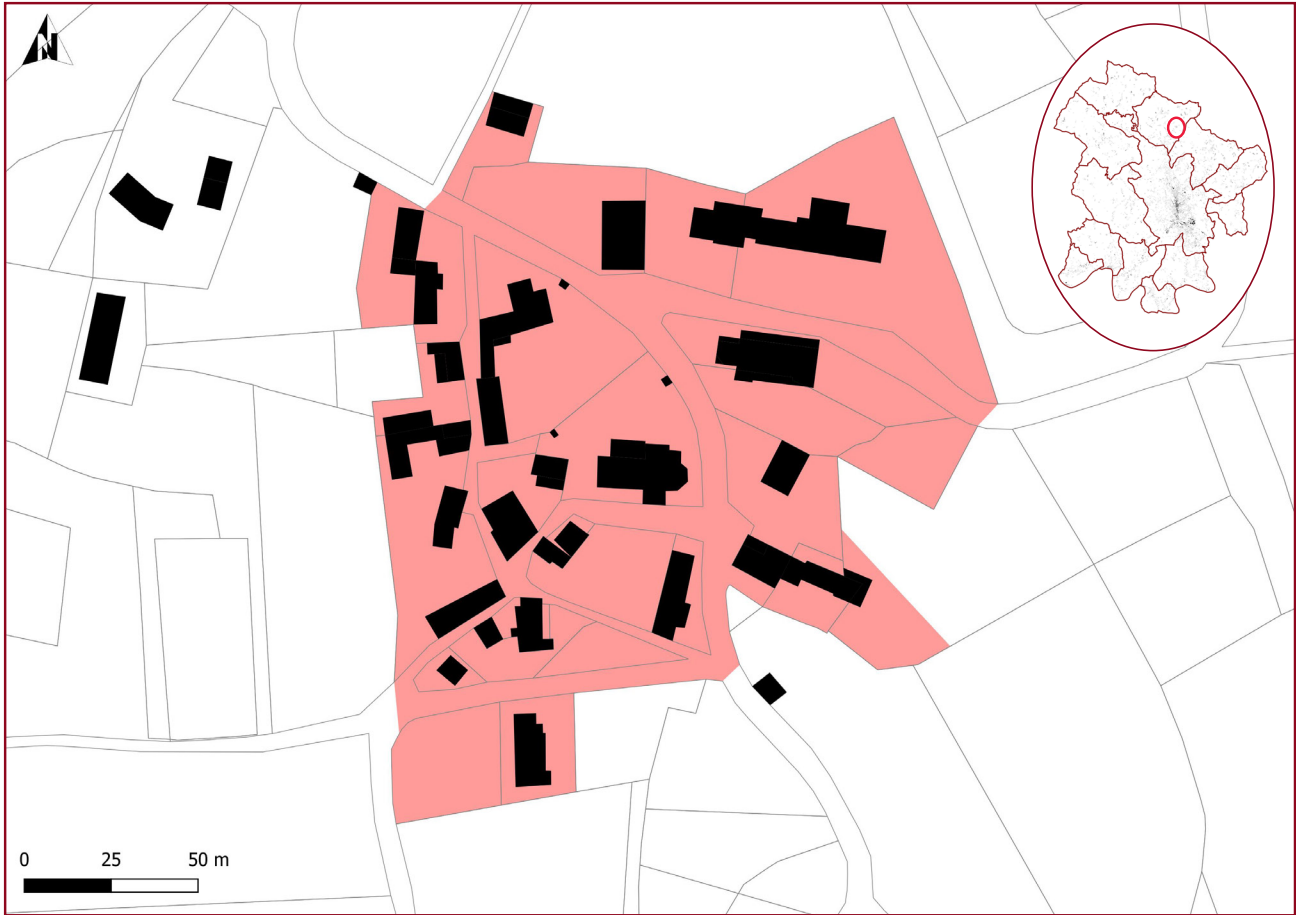
Le pôle de proximité du *bourg de la commune de La Roque-Gageac*



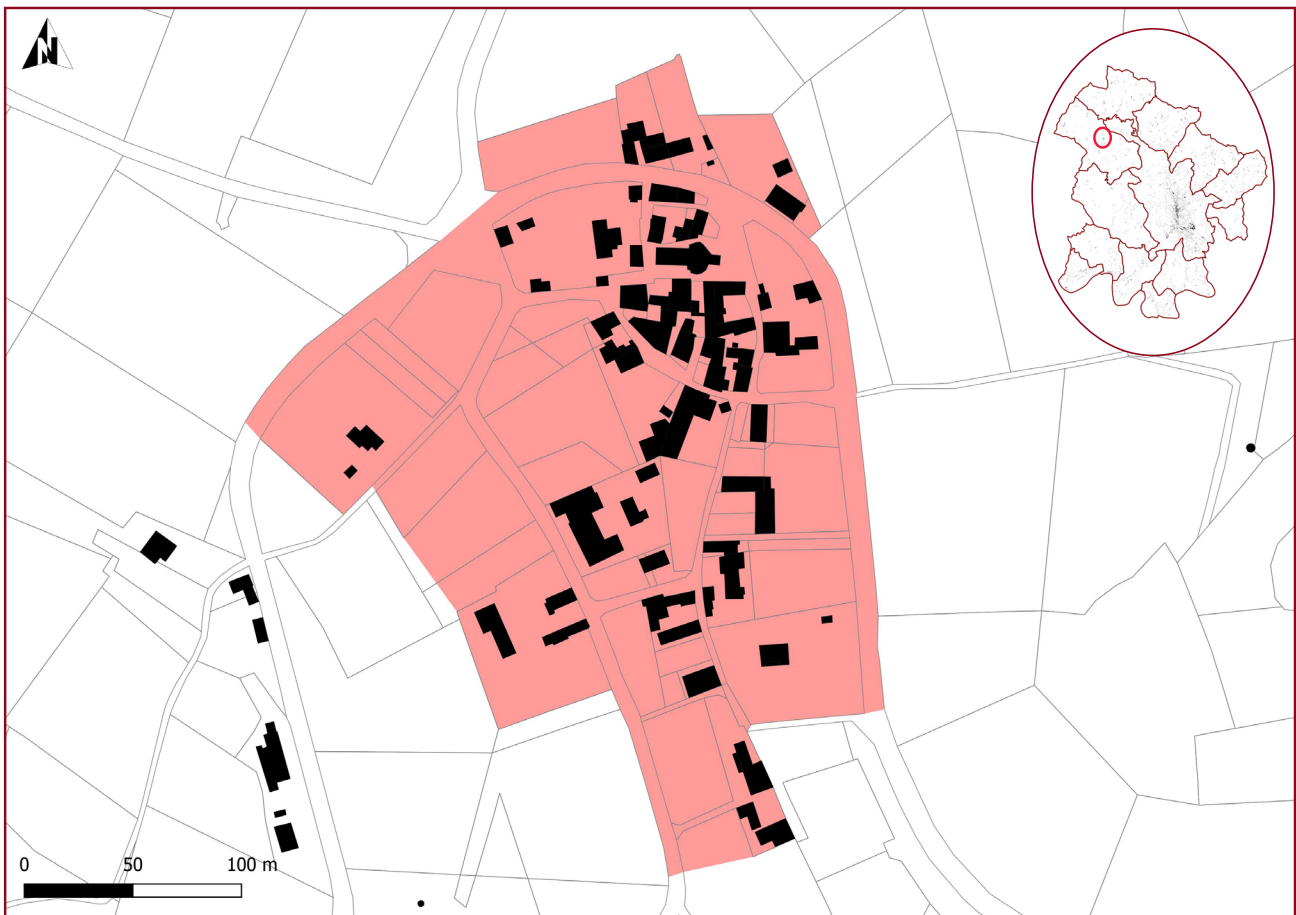




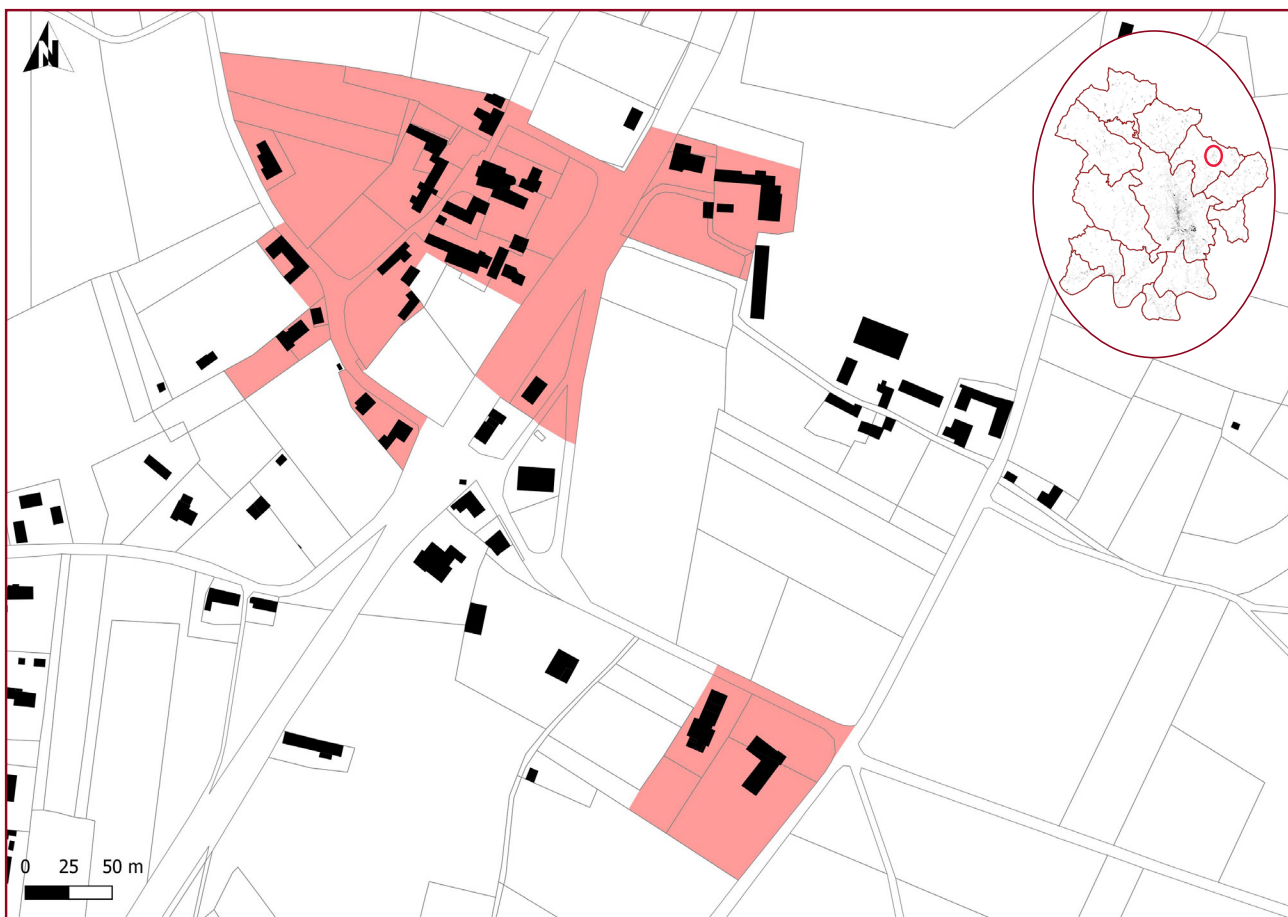
Le pôle de proximité du *bourg de Saint-Quentin* sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin



Le pôle de proximité du *bourg de la commune de Marquay*



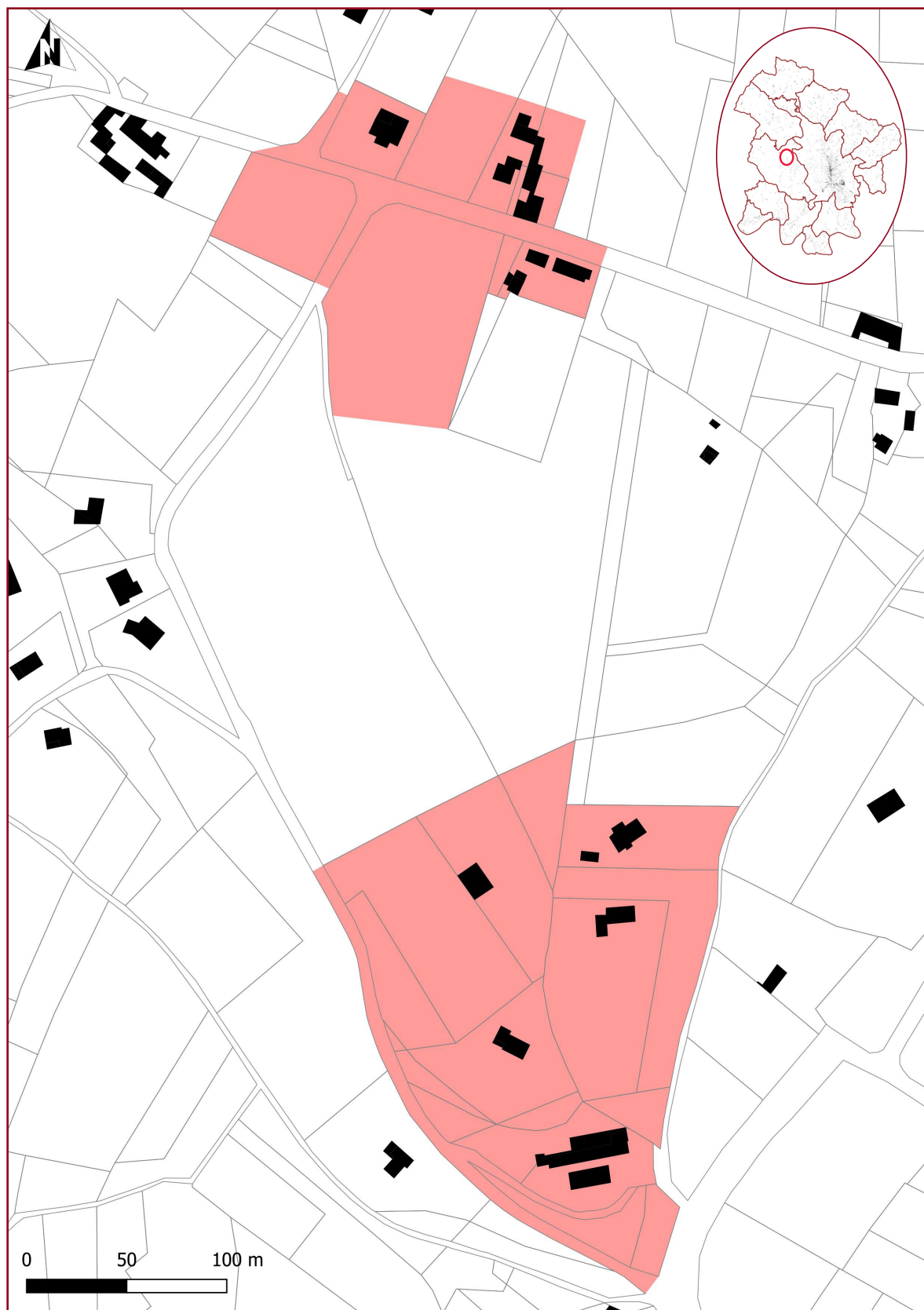
Le pôle de proximité du *bourg de la commune de Proissans*



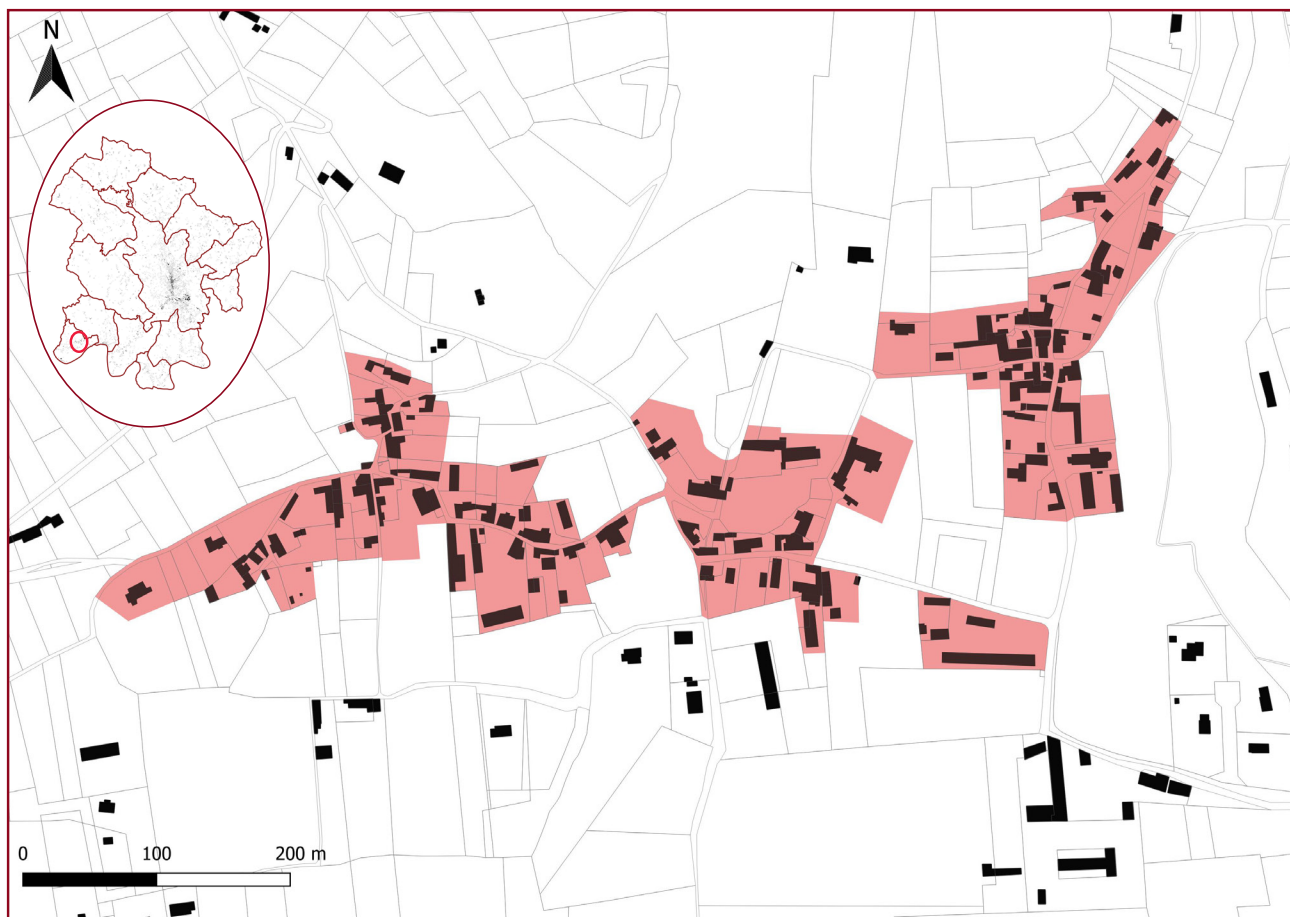
Le pôle de proximité du *bourg de la commune de Sainte-Nathalène*



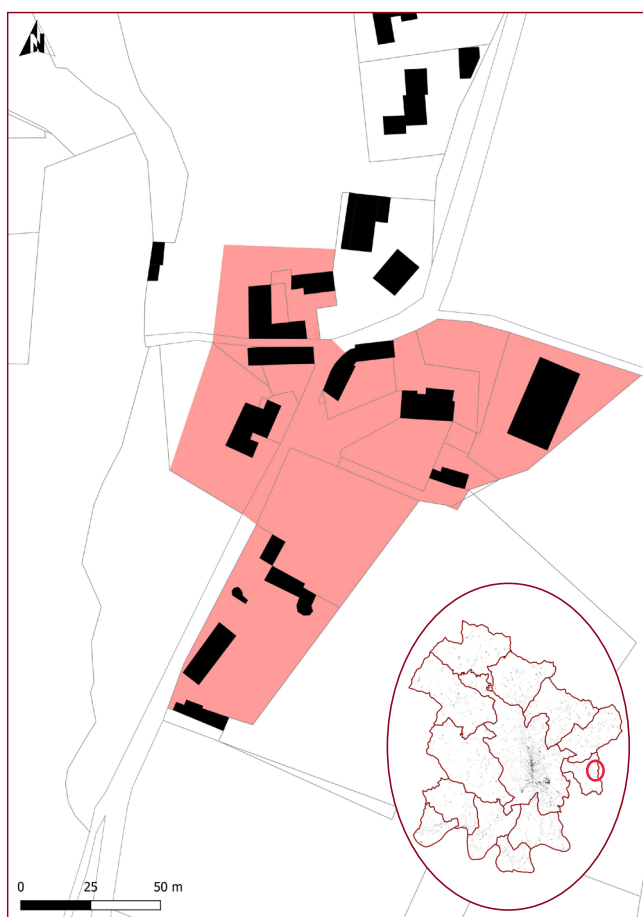




Le pôle de proximité du *bourg de la commune de Saint-Vincent-de-Cosse*



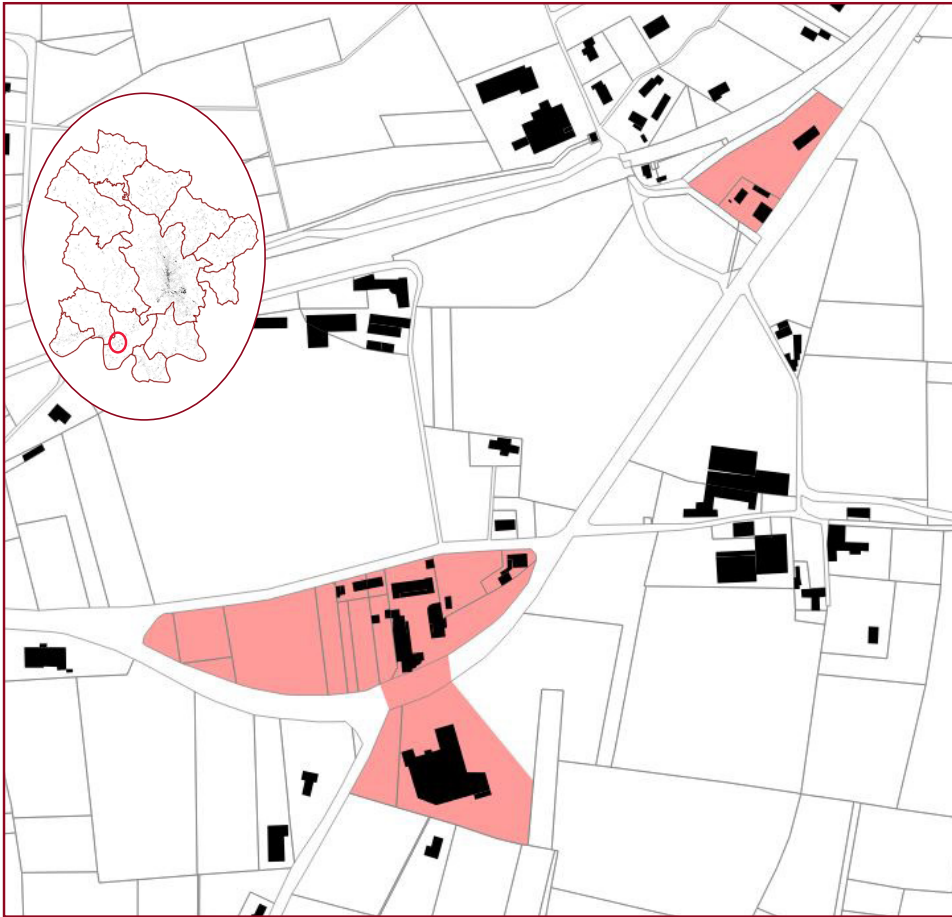
Le pôle de proximité du *bourg de la commune de Saint-Vincent-le-Paluel*



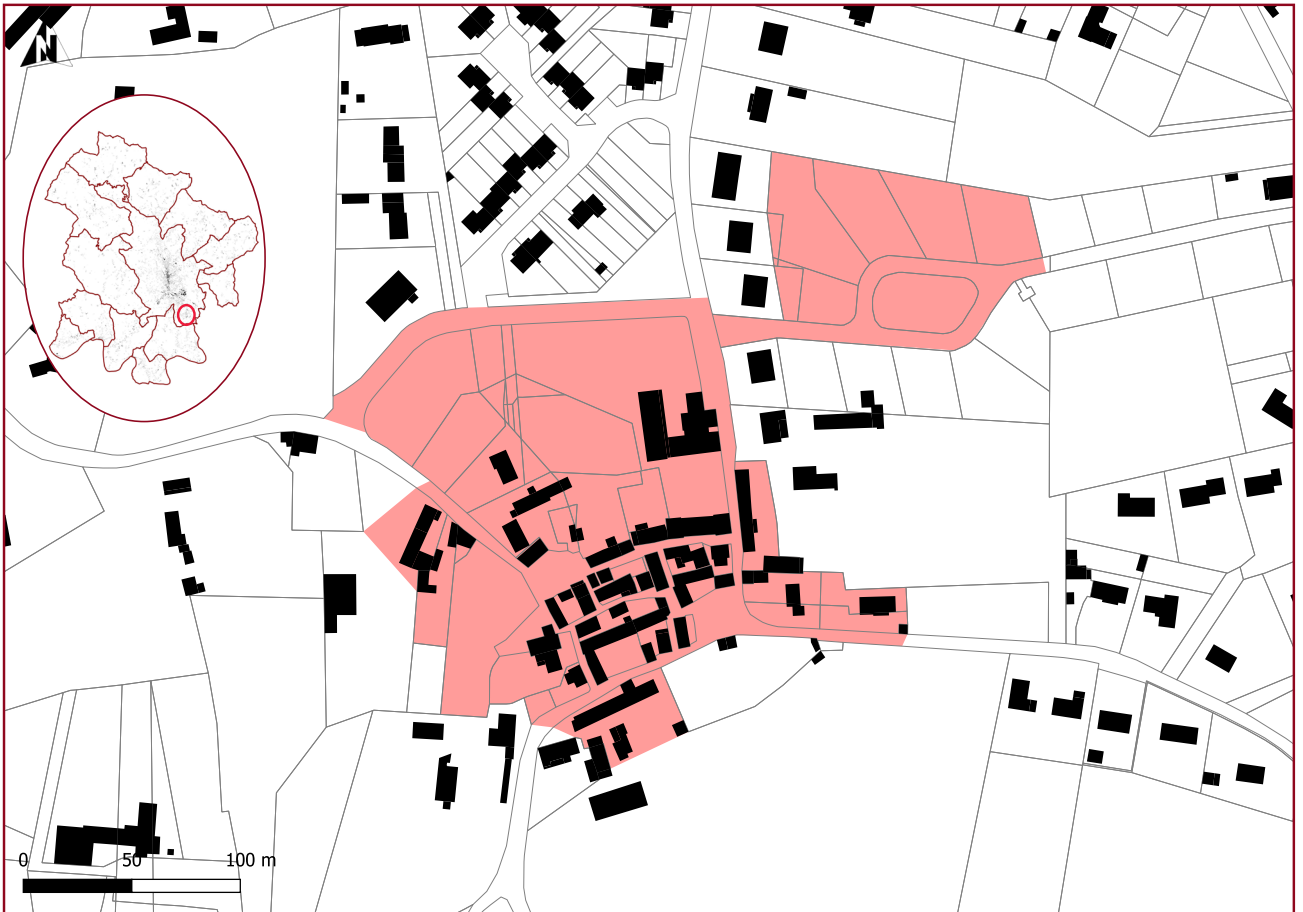
Le pôle de proximité du *bourg de la commune de Tamniès*



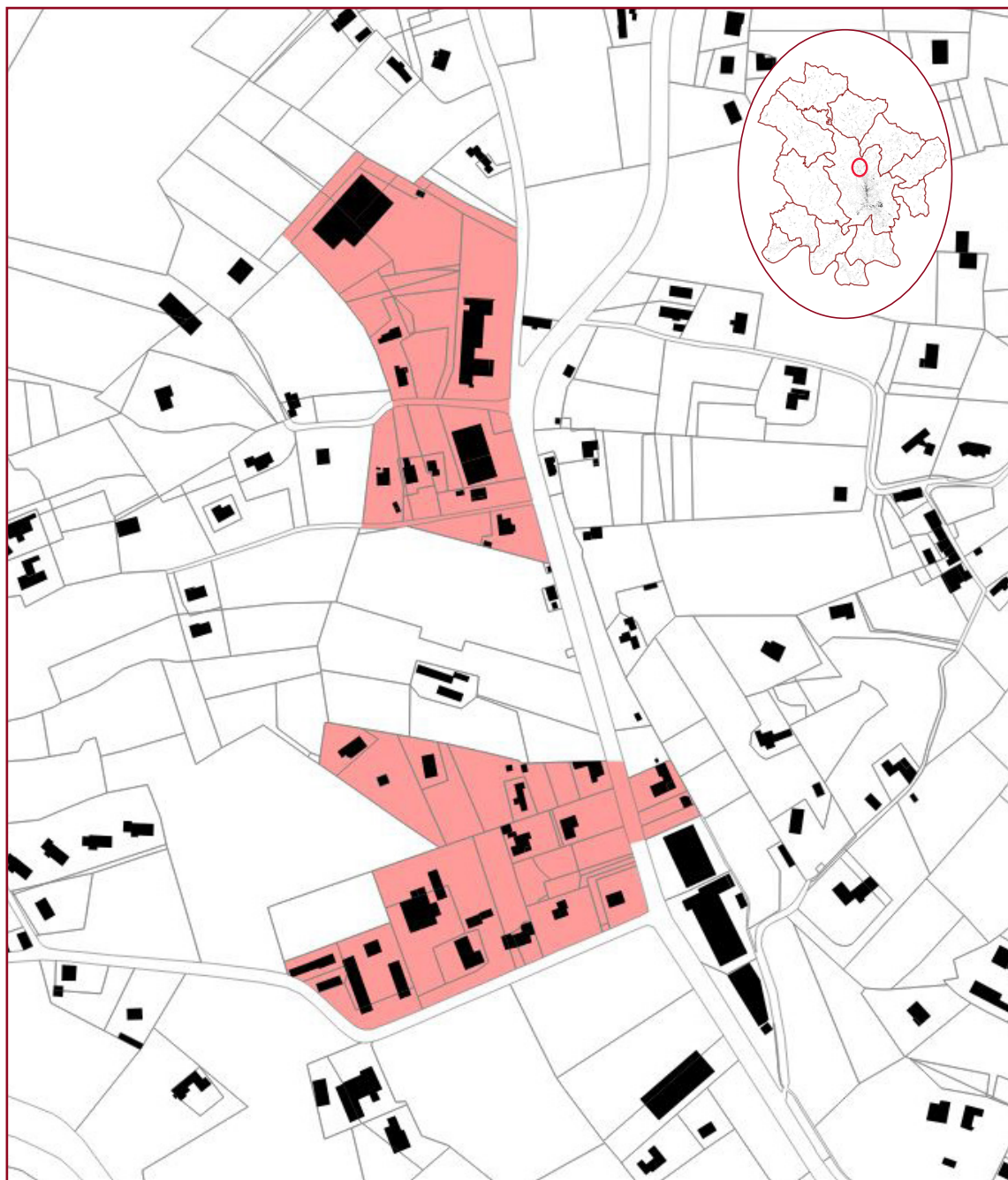
Le pôle de proximité du *bourg de la commune de Vézac*

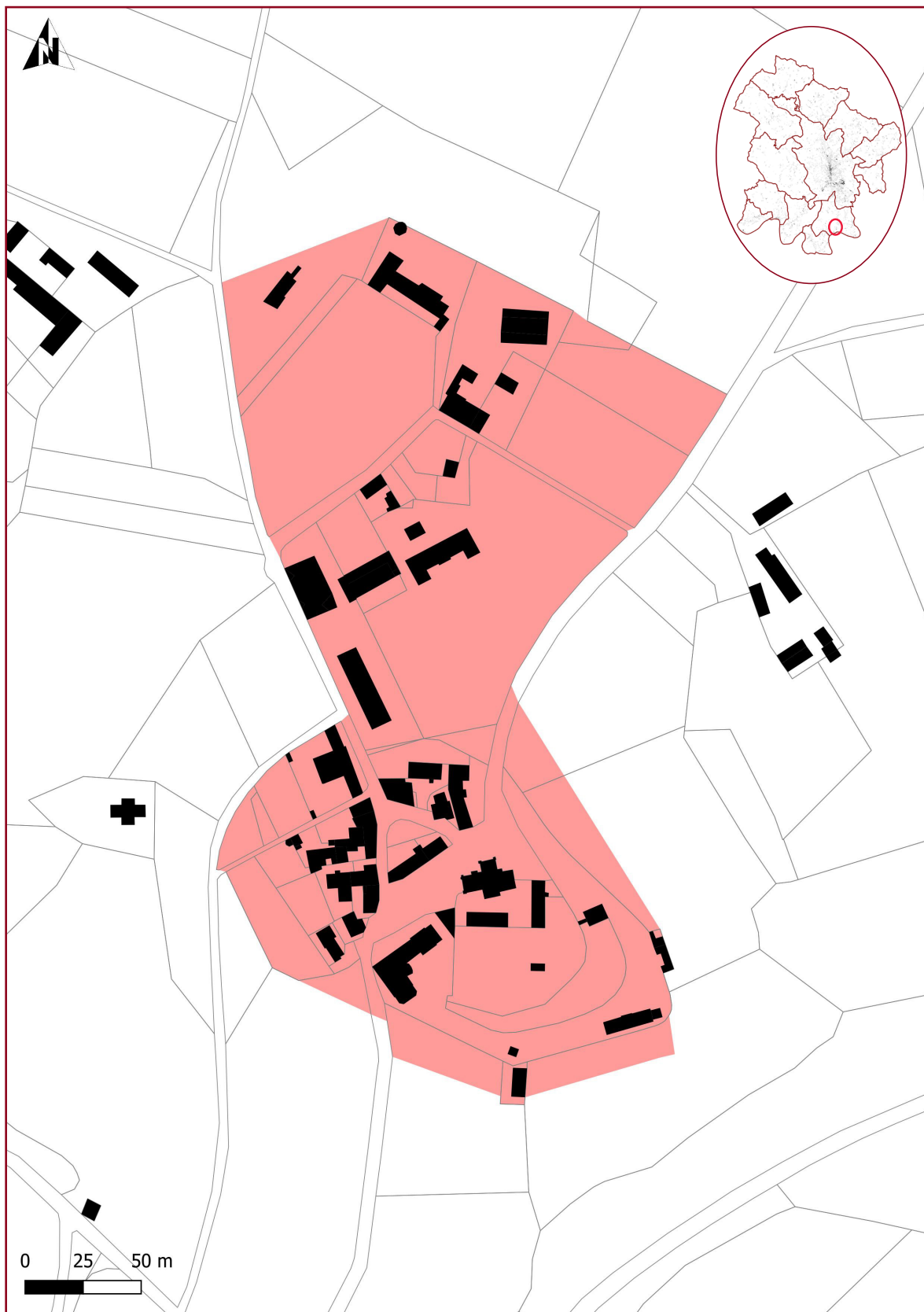


Le pôle de proximité de *La Canéda de la commune de Sarlat-la-Canéda*









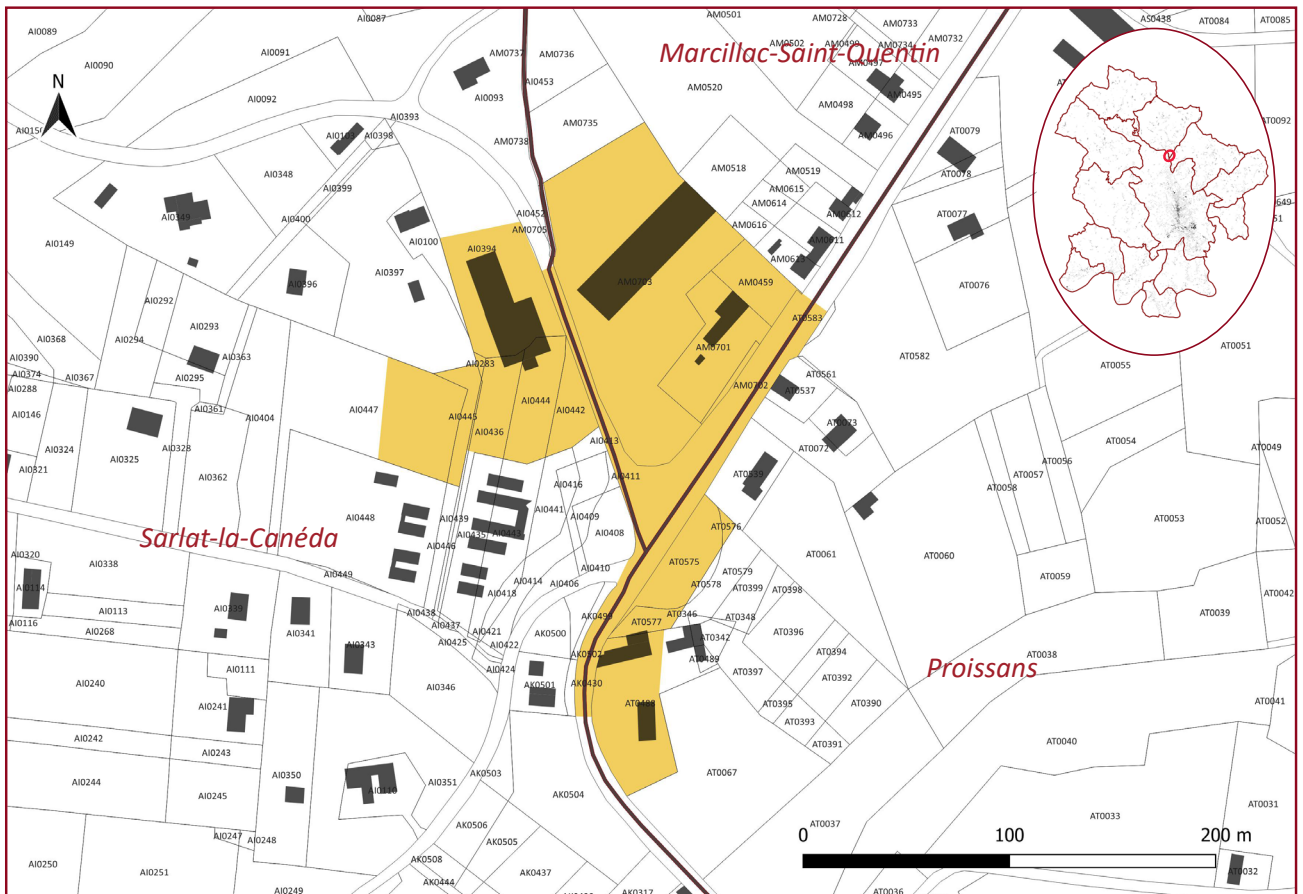
### 2.1.3. Localisation et périmètres des zones commerciales et artisanales



Zone commerciale de *Le Vialard 1* sur la commune de Sarlat-la-Canéda

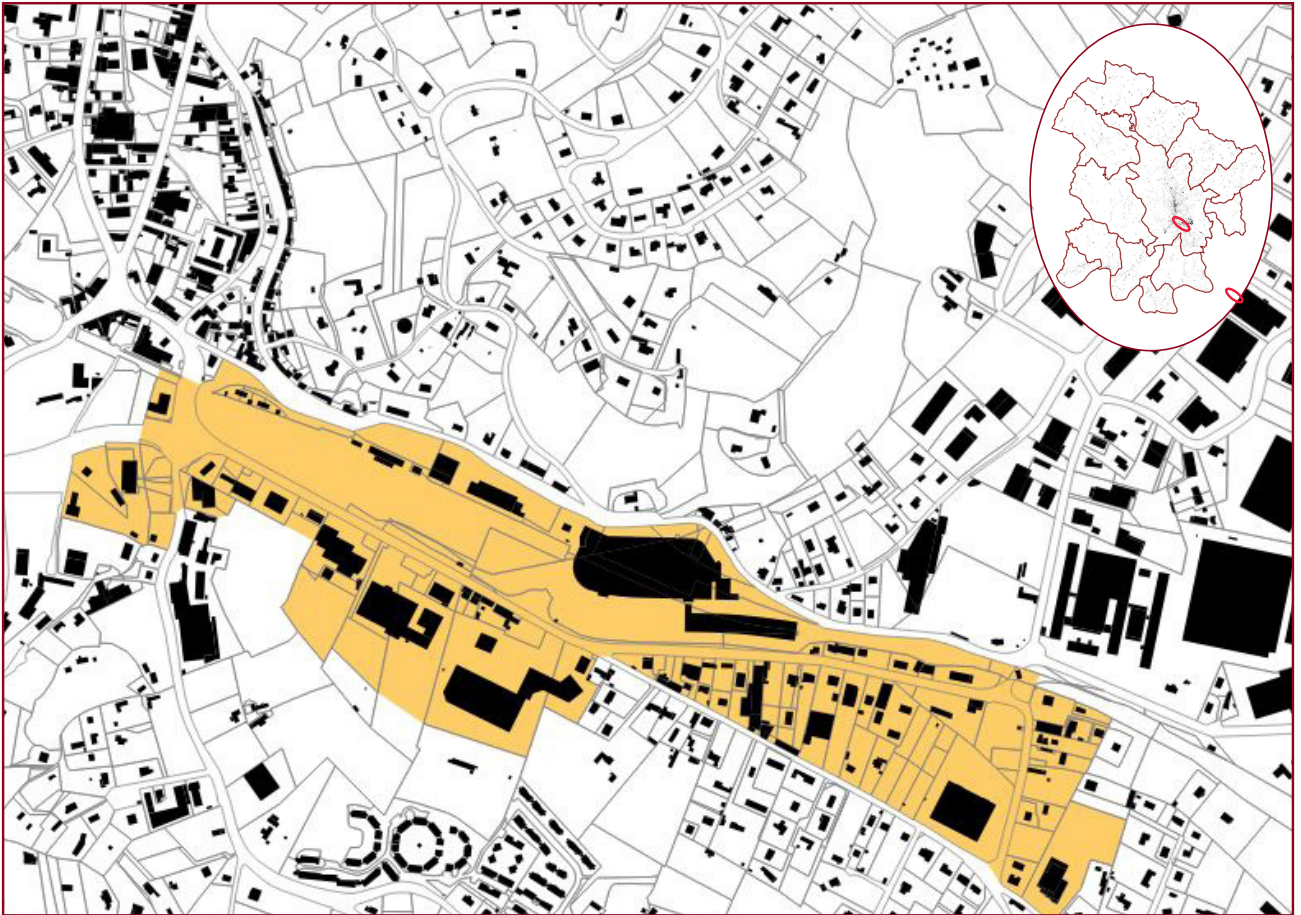


Zone commerciale de *Prends Toi Garde* sur les communes de Sarlat-la-Canéda, Marcillac-Saint-Quentin et Proissans





Zone commerciale de *Madrazès 2* sur la commune de Sarlat-la-Canéda



Zone commerciale de *Le Perrier/Bricomarché* sur la commune de Sarlat-la-Canéda





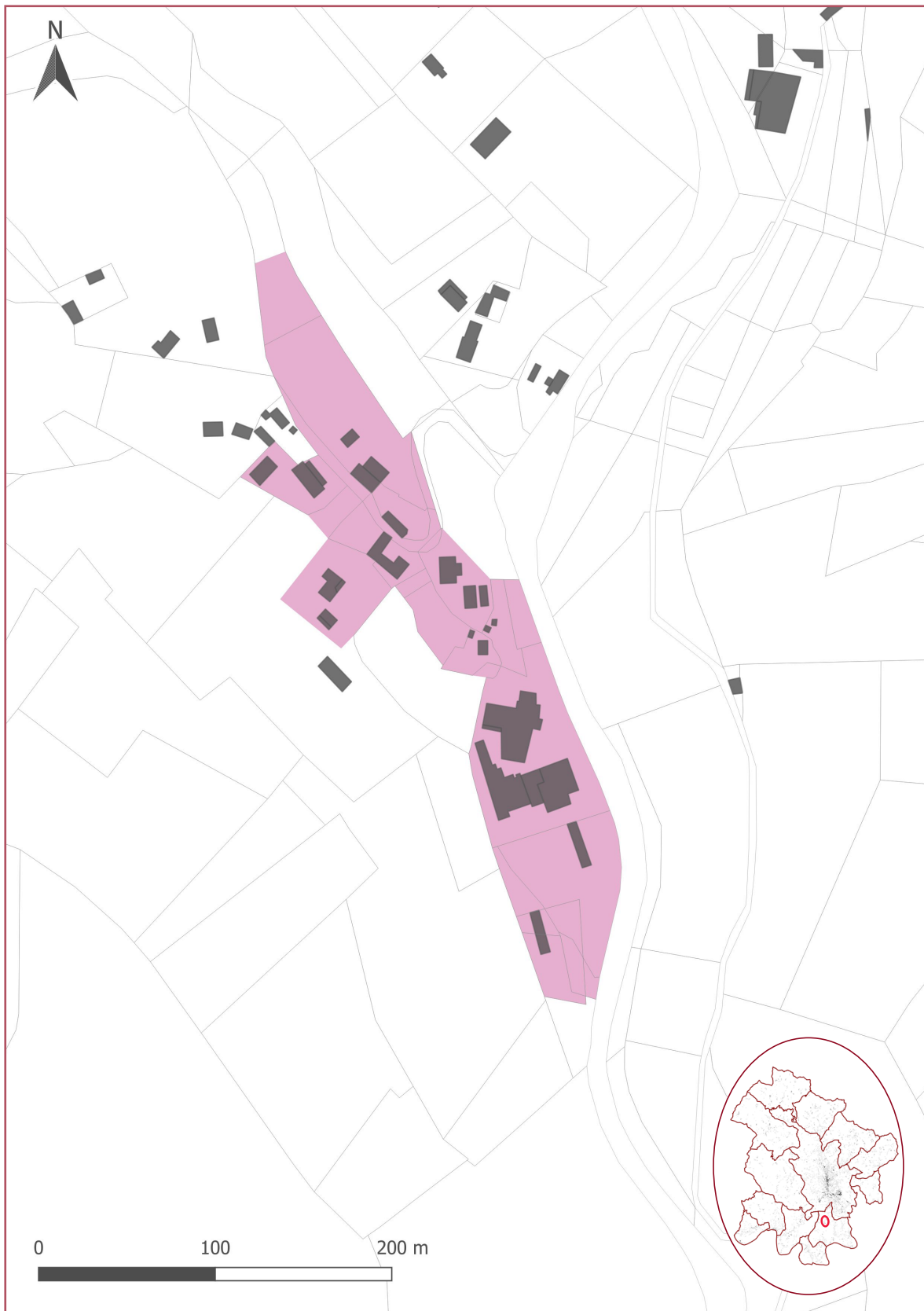


#### 2.1.4. Localisation et périmètres des zones économiques mixtes et de projet

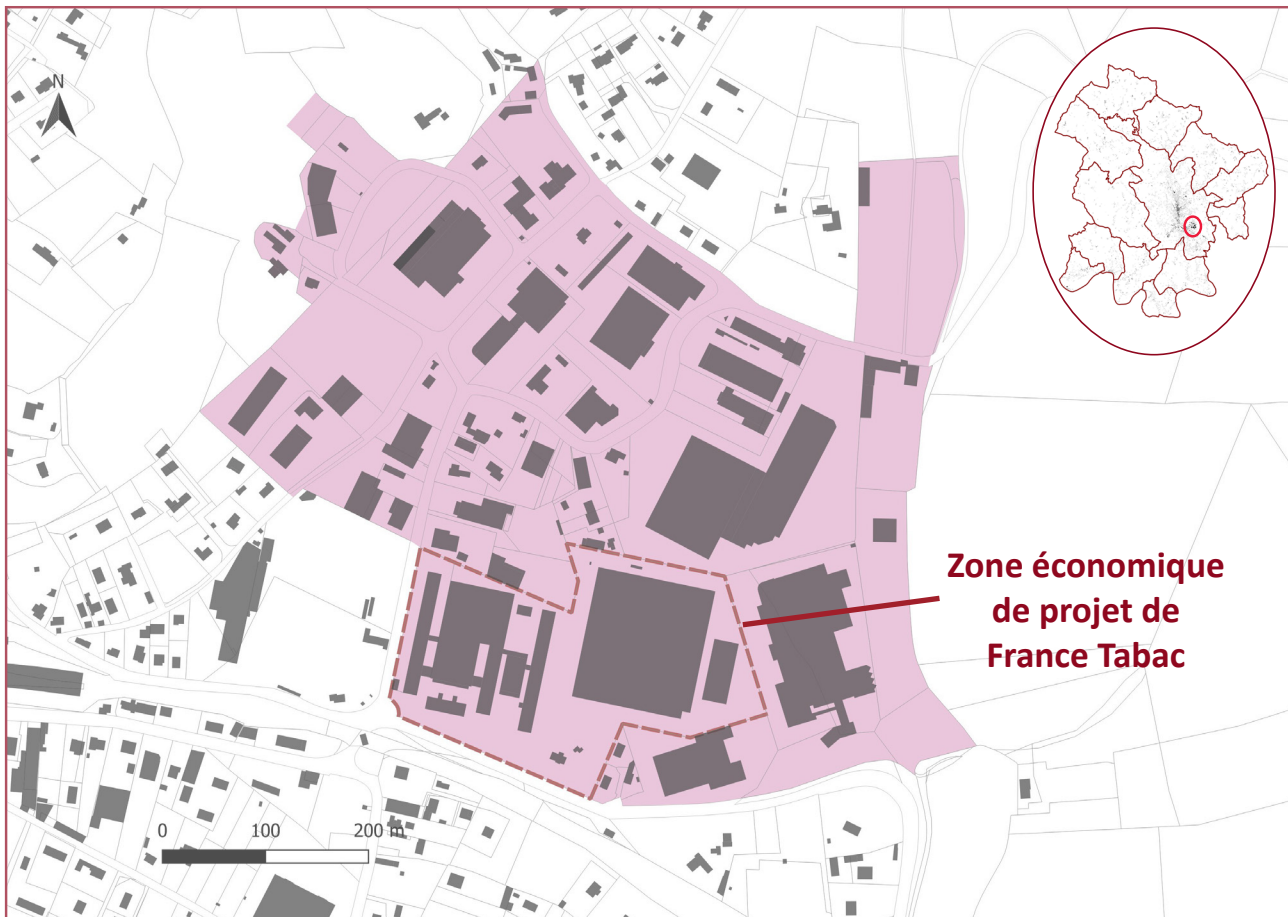


Zone économique mixte de *Roc Bayard* sur la commune de Sarlat-la-Canéda

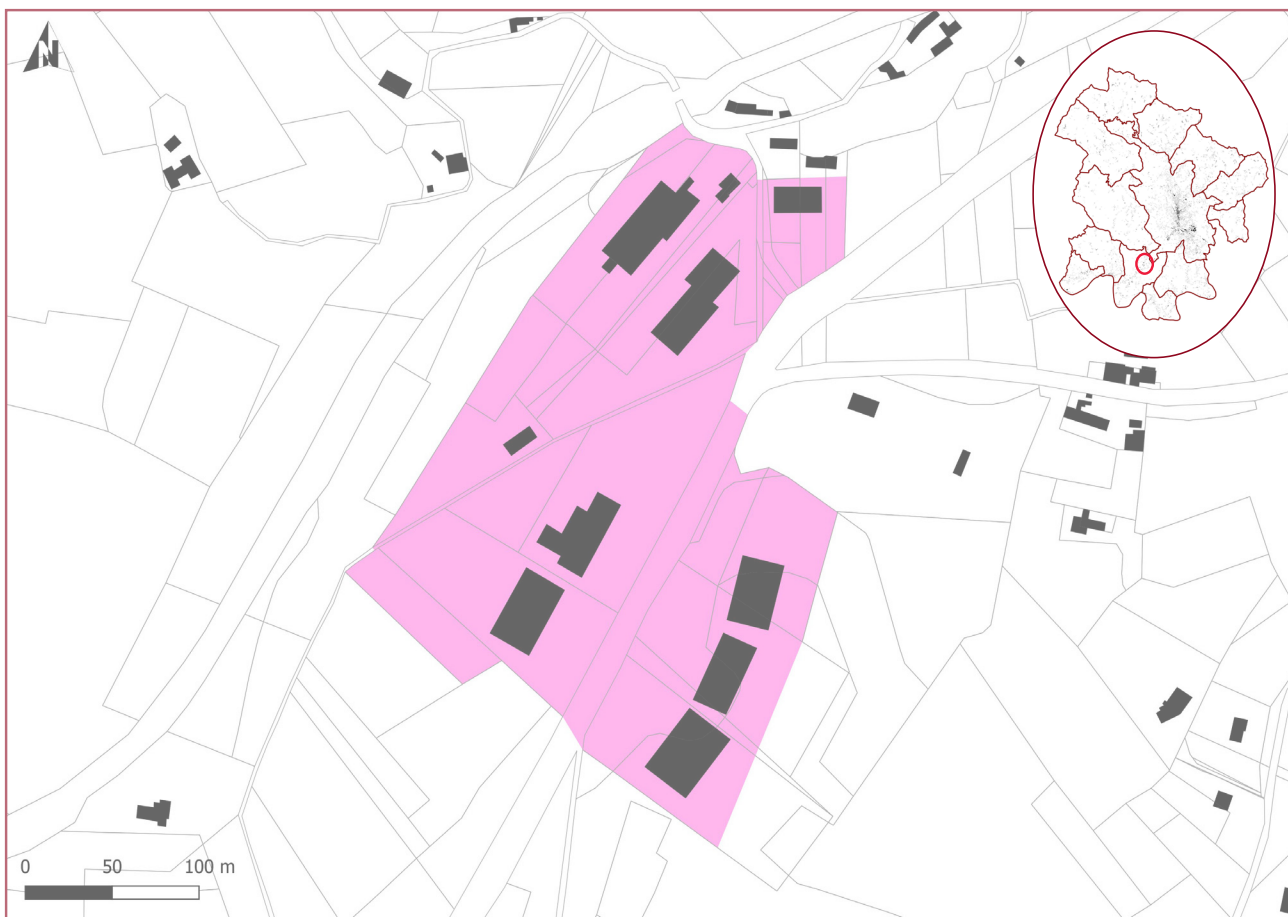








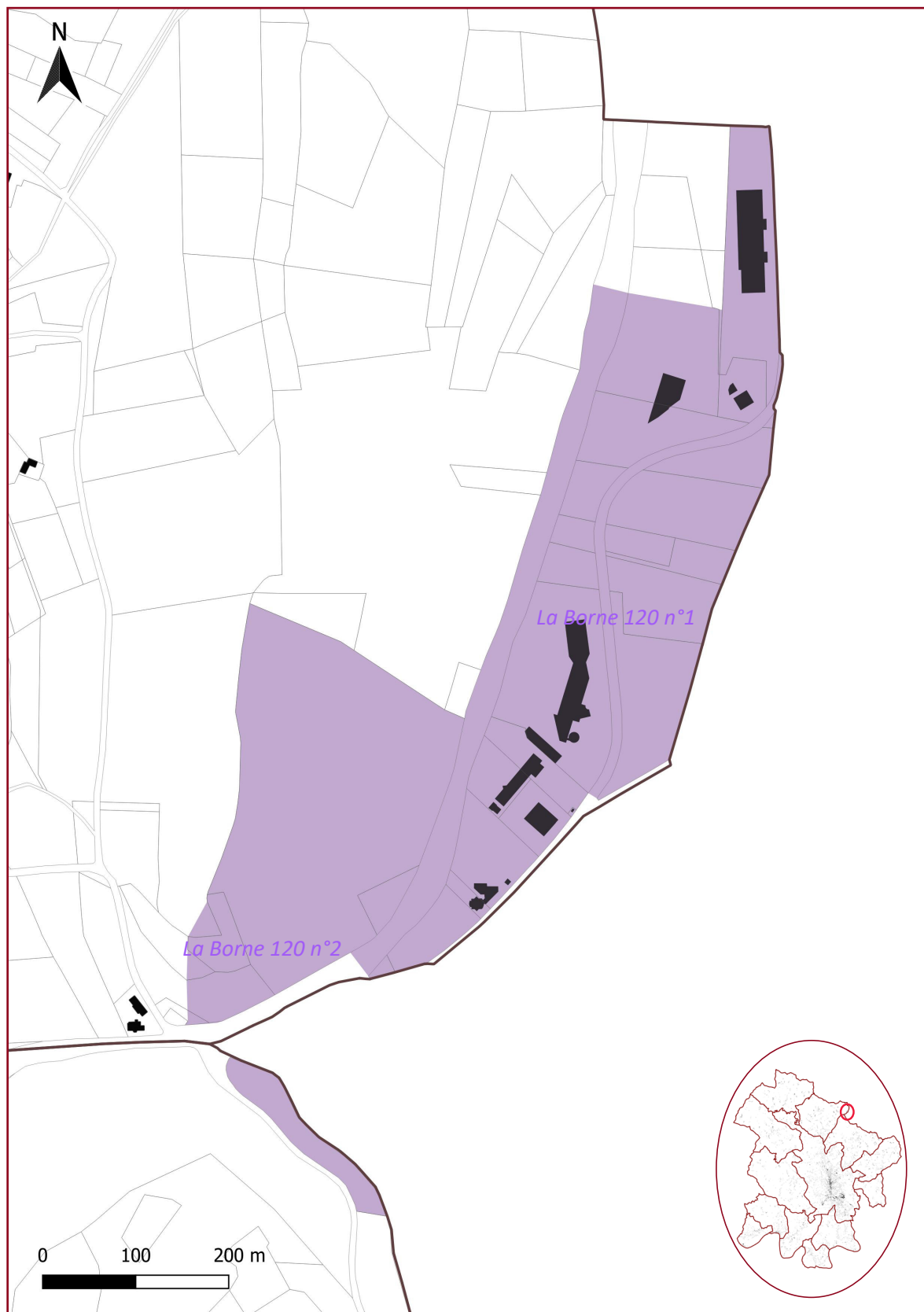
Zone économique mixte de *Vézac* sur la commune de Vézac

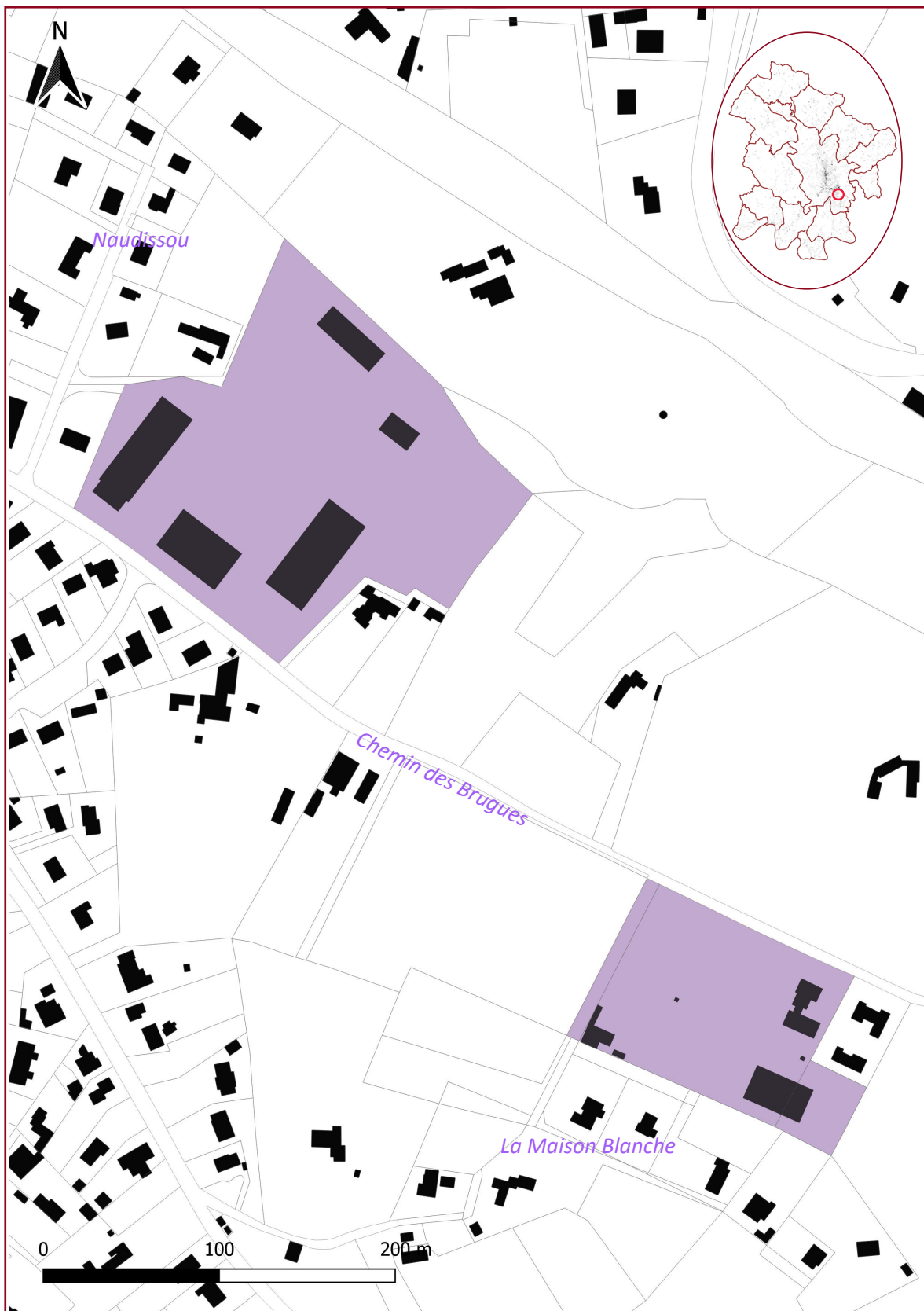


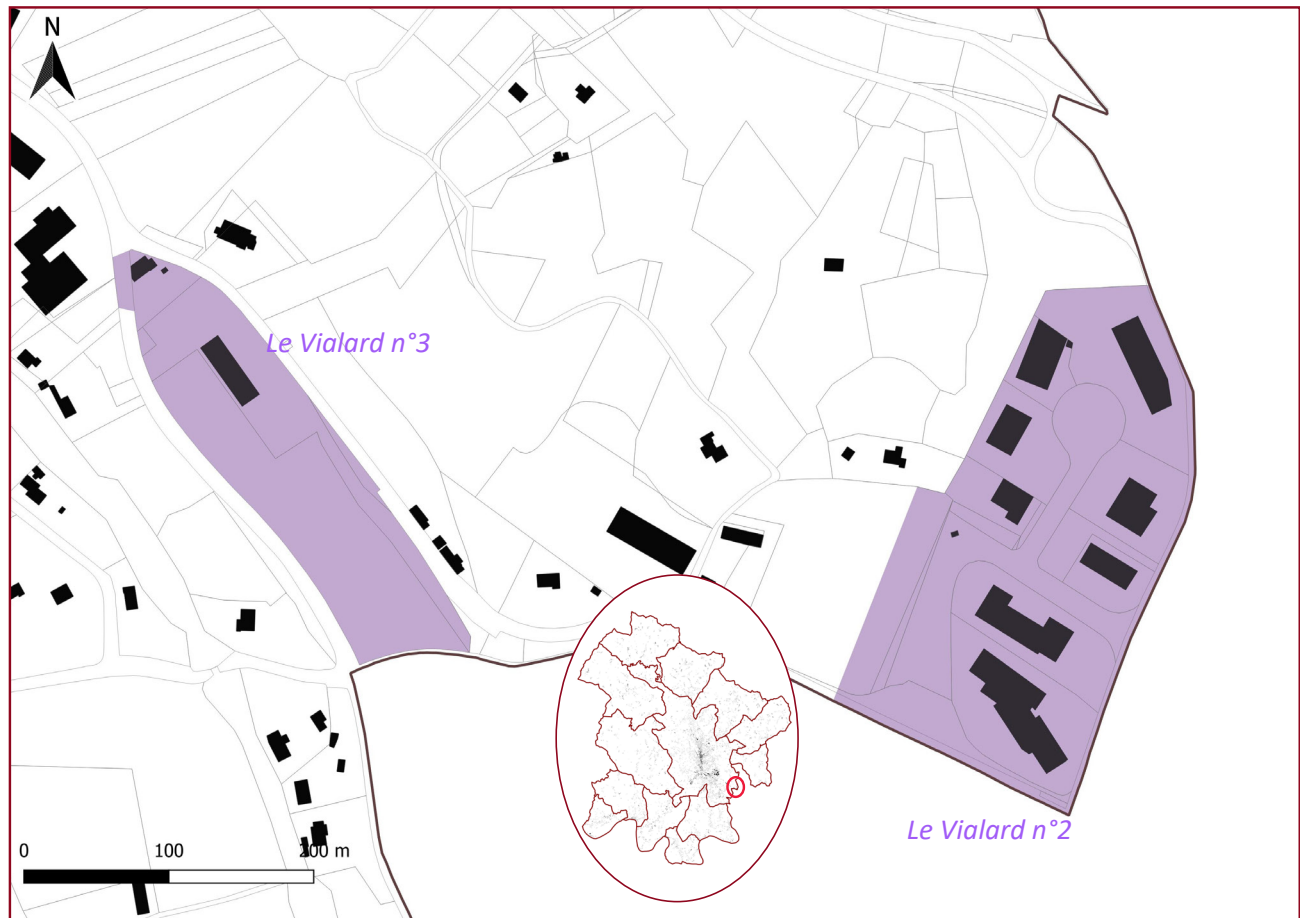
## 2.1.5. Localisation et périmètres des zones économiques artisanales et industrielles



Zone économique artisanale et industrielle de *La Borne 120* sur la commune de Marcillac-Saint-Quentin







## 2.2. Grille des type d'activité autorisées dans les secteurs de localisation préférentielle

En application des orientations précédentes, les nouveaux développements et nouvelles implantations d'activités entrant dans le champs d'application de la présente OAP doivent respecter les dispositions de localisation et de surface de vente indiquées dans le tableau ci-après dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle construction et/ou d'un nouvel aménagement. Ces orientations et dispositions s'appliquent dans le cas de nouvelles implantations, et non d'évolution d'une implantation économique existante (extension, annexes,) à la date d'approbation du PLUi. De plus, ces orientations ne s'appliquent pas en zones Ut, AUt, Ue, AUe, A, N et NS du PLUi et aux changements de destination permis dans ces zones par le règlement graphique du PLUi.

Le tableau précise pour chaque secteur de localisation préférentielle :

- les vocations et activités admises désignées par le signe **V**
- les vocations et activités non admises désignée par le signe **X**

Ne sont pas concernées par l'application de la présente OAP les activités et constructions correspondant aux destinations et sous-destinations suivantes (au titre des articles R151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme) :

Destination "exploitation agricole et forestière", destination "habitation", destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", sous-destination "hébergement hôtelier et touristique", sous-destination "cinéma", sous-destination "entrepôts", sous-destination "bureau", et sous-destination "Centre de congrès et d'exposition".

Ne sont pas concernées par l'application de la présente OAP les activités spécifiques suivantes :

pharmacies, commerce d'articles funéraires, lavage de voiture, les stations essences, les activités de salle de sport, les activités de loisirs d'intérieur (bowling, laser-game, salle de jeux, parc d'activités pour enfants...),

Liste des activités (non exhaustive)	Pôle structurant	Pôles de proximité	Zones commerciales et artisanales	Zones économiques...		Zone économique de projet
				...mixtes	... artisanales et industrielles	
<p><b>Activités commerciales de détail* de proximité* ou de service/soins à la personne de proximité*</b></p> <p>:</p> <p>-&gt; alimentaire spécialisé ou général (dont produits surgelés), épicerie, supérette, hard discount alimentaire</p> <p>-&gt; habillement, chaussures, tissus, bijouterie, maroquinerie</p> <p>-&gt; Beauté, santé, articles médicaux et orthopédiques, soins, coiffure, parfumerie, esthéticienne, matériel d'optique ou prothèse audio, tatoueur</p> <p>-&gt; articles pour la maison, décoration, horlogerie, petit électroménager, jardinerie et fleurs</p> <p>-&gt; produits régionaux, souvenirs, produits artisanaux</p> <p>-&gt; téléphonie, électronique, vente et/ou réparation d'ordinateurs, matériel audio et/ou vidéo</p> <p>-&gt; librairie, presse, biens culturels, galerie d'art</p> <p>-&gt; tabac, vente de cigarettes électroniques, cave à cigares</p> <p>-&gt; loisirs, articles de sports, puériculture, jeux/jouets, instruments de musique</p>	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>X</b>	<b>V</b>





Liste des activités (non exhaustive)	Pôle structurant	Pôles de proximité	Zones commerciales et artisanales	Zones économiques...		Zone économique de projet
				...mixtes	... artisanales et industrielles	
<b>Commerce de gros*</b> -> au sens de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>
<b>Industrie</b> -> au sens de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>V</b>

## \*Définitions

### \*Commerce de détail

Le commerce de détail regroupe toutes les entreprises dont l'activité principale est la revente (sans transformation) de biens neufs ou d'occasion destinés à être utilisés par les particuliers ou les ménages. On y retrouve le commerce de proximité mais aussi les grandes surfaces.

### \*Commerce de gros

Le commerce de gros correspond aux constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Il consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels ou à des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires.

### \*Commerce/service de proximité

Le commerce de proximité englobe les petits magasins et boutiques de vente au détail qui accueillent les consommateurs au quotidien. Les commerces de proximité sont spécialisés dans la vente au détail de produits (alimentaires ou non) de consommation courante. Il prend en compte plusieurs activités, mais nous pouvons les regrouper en trois (3) grands secteurs principaux : secteur alimentaire (épiceries, les boucheries, les boulangeries-pâtisseries...), secteur non alimentaire (les fleuristes, les boutiques de vêtements...), secteur de services (coiffure, la serrurerie, ....).

### \*Ensemble commercial (voir également \*unité commerciale)

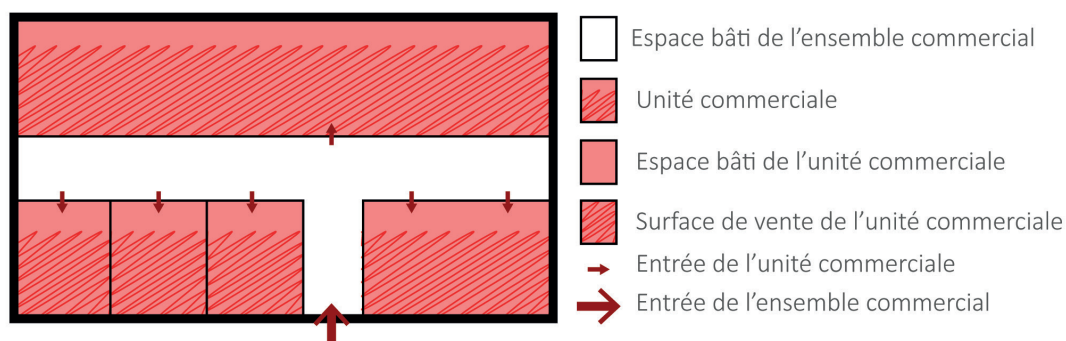
Conformément à l'article L752-3 du Code du Commerce, sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

### \*Unité commerciale

L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales

Exemple d'un ensemble commercial composé de 6 unités commerciales



### \*Surface de vente (mesurée en m<sup>2</sup>)

La surface de vente comprend l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, l'espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, ainsi que l'espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris dans la surface de vente : les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont également exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance (source : II-A du chapitre 1 de la circulaire du 16 janvier 1997, la loi 96-1181 du 30 décembre 1996).

## **3. Améliorer le paysage des entrées de ville : orientations d'aménagement pour les zones UX et AUx**

Les orientations d'aménagement définies ci-après s'appliquent aux activités et constructions implantées dans les zones économiques artisanales et industrielles, dans les zones économiques mixtes et dans les zones commerciales identifiées précédemment dans l'OAP. Elles s'appliquent à la fois pour les nouvelles implantations et l'évolution de constructions existantes ou changements de destination. Les aménagements, constructions et occupations du sol devront veiller à être en cohérence avec ces orientations définies ci-après.

### **Optimiser l'aménagement et le fonctionnement des parcelles/lots**

- Les parcelles/lots aménagés devront veiller à un bon agencement des espaces techniques lorsqu'il y en a. Peu valorisants et paysagers, ces espaces techniques (stockage, benne à ordures, local technique...) devront être le moins visibles possible depuis l'espace public, soit par l'aménagement de dispositifs végétaux brise-vue (haies bocagères et arbres de haute tige, en cas d'une implantation à l'avant des constructions ou sur le côté des constructions), soit par une localisation à l'arrière du ou des bâtiments.
- Les choix d'implantation des constructions chercheront à anticiper leur potentielle extension future afin de permettre l'évolution de l'entreprise, une division parcellaire et l'implantation d'une nouvelle activité, ou un nouvel aménagement de la parcelle en cas de mutation de l'activité. L'extension sera facilitée par une implantation sur un côté de la parcelle/du lot. Une implantation en milieu de parcelle ne permet pas d'anticiper ces extensions de bâtiments.
- Les choix d'aménagement et d'implantation des constructions rechercheront à valoriser la végétation et le paysage existant en prenant en compte la topographie et le couvert végétal. La végétation existante, et notamment les arbres de haute tige existants, devront être préservés lorsqu'ils ne gênent pas l'implantation des constructions et l'aménagement des espaces techniques.
- Une attention particulière devra être portée sur l'aménagement architectural des entrées de lots.

### **Gérer la topographie et les terrassements**

- Il s'agit d'adapter le projet au terrain plutôt que le terrain au projet afin de minimiser les modifications des sols. A noter qu'une adaptation optimale au terrain et sa topographie peuvent contribuer à réduire les coûts d'aménagement tout en valorisant l'image de l'activité implantée. Ainsi, les constructions devront :
  - > limiter l'évacuation des terres végétales ;
  - > prioriser une implantation là où la pente est la plus faible ;
  - > favoriser une orientation de la grande longueur du bâtiment parallèle aux courbes de niveaux ;
  - > préférer le déblai au remblai. En incrustant les bâtiments dans la pente plutôt que les percher sur un remblai

important, l'impact visuel en sera diminué.

- Les aménagements devront chercher à accompagner le dénivelé. En effet, les grandes surfaces planes que sont les espaces de stockage, les espaces de stationnement ou de logistique, nécessitent souvent un important nivellement des terrains. Afin de limiter l'impact de ces espaces, minimiser les volumes de remblais et réduire les coûts, il est demandé que ces surfaces soient organisées autant que possible en terrasses étagées.
- Les aménagements devront veiller à choisir un dispositif de soutènement adapté en diminuant les proportions des soutènements. A ce titre, il est demandé que la hauteur des soutènements se limite au strict nécessaire afin de limiter l'impact paysager, sauf si un impératif technique et de sécurité dûment justifié nécessite une hauteur plus élevée.
- Les soutènements par enrochements sont souvent fortement impactants et complexes à intégrer. Seront favorisés des soutènements en génie végétal, en gabions de pierre, des soutènements maçonnés en pierre ou enduits, ou des soutènements en bois (attention au drainage dans ce cas, qui nécessite d'être soigné). Dans le cas d'un enrochement, il est demandé de limiter la hauteur, de veiller à l'agencement des blocs et de l'accompagner par un traitement paysager qualitatif.



### **Assurer une harmonie des formes urbaines et de l'architecture**

- Les constructions devront opter pour des formes et des volumes simples, ainsi qu'une limitation du nombre de matériaux. Sur des constructions larges, il sera privilégié des toitures plates, végétalisées ou terrasses avec un usage, ou bien des toitures à très faible pente afin de réduire l'impact des constructions sur le paysage environnant. Sur les bâtiments équipés de panneaux photovoltaïques, une pente plus élevée pourra être envisagée afin de garantir la fonctionnalité de la production d'énergie solaire.
- Les pastiches sont inadaptées. Les références à l'architecture traditionnelle locales doivent être particulièrement soignées.
- Les façades devront bénéficier d'un traitement homogène.
- Les constructions favoriseront l'usage de bardage bois brut ou de lasure non colorée, verticaux, et/ou de la pierre locale, et/ou du verre.
- Hors bois, verre et pierre, les couleurs et tons des façades devront respecter un aspect mat et de teinte neutre, et respecter le nuancier annexé au règlement écrit du PLUi. L'usage de tons blancs est proscrit.

### **Gérer le stationnement**

- Les espaces de stationnements doivent être végétalisés pour réduire leur impact paysager et assurer des espaces ombragés, participant à la qualité et à une meilleure image des zones économiques et commerciales.
- Les espaces de stationnement devront être aménagés de façon à être le moins visibles depuis l'espace public, soit par l'aménagement de dispositifs végétaux brise-vue (haies bocagères et/ou arbres de haute tige), soit par une localisation à l'arrière des bâtiments.

## Gérer les franges de la zone et des limites de lots

- Lorsque les lots sont situés en limite de la zone commerciale ou de la zone économique selon le périmètre défini pour chacun de ces espaces dans la présente OAP (voir précédemment le point 2), ils devront respecter des principes d'aménagement et de gestion des franges suivants :
  - > Les limites de lots adjacentes aux zones UH, UE, UT, A, N et NS devront être végétalisées par des haies végétales et alignements d'arbres de haute tige (espèces locales et indigènes). Un grillage noyé dans la haie sera admis.
  - > Les choix d'implantation des constructions et espaces techniques devront veiller à maximiser la distance vis à vis des espaces urbanisés ayant une autre vocation que économique, et ce tout particulièrement pour les bâtiments et espaces techniques générant des nuisances sonores et/ou de la pollution.
- Il sera favorisé l'absence de clôtures en limites des lots. Pour autant, en cas de lot clôturé, les clôtures donnant sur l'espace public doivent être composées de murets en pierre locale, ou bien être formée par des haies végétales d'essences locales et indigènes (éventuellement doublées d'un grillage noyé dans ces haies), ou bien constituées par des palissades/barrières ou ganivelles en bois.

## Assurer la transition énergétique : consommation et production d'énergies

- L'énergie la moins chère et la moins polluante est celle que l'on ne consomme pas. Dans la conception des bâtiments, il convient d'appliquer les concepts du bio-climatisme pour réduire les consommations d'énergie, et améliorer le confort des salariés. Ainsi, les constructions devront respecter les principes suivants (sauf si cela est impossible pour des problématiques techniques justifiées propres à l'activité ou au terrain) :
  - > limiter les emprises et les volumes au strict besoin de l'activité pour limiter les volumes à chauffer ou climatiser ;
  - > choisir leur orientation et limiter les ouvertures au Nord ;
  - > choisir une implantation protégée autant que possible des vents dominants ;
  - > limiter au strict besoin les éclairages extérieurs et favoriser l'éclairage naturel des locaux ;
  - > favoriser des moyens de chauffage peu consommateurs (puit canadien ou puit climatique, pompe à chaleur...);
  - > travailler l'isolation thermique des bâtiments pour réduire les consommations d'énergies :
  - > prendre en compte le confort thermique dès la conception du projet. Il est recommandé de prendre contact avec le service urbanisme communautaire et le CAUE 24 en amont de tout projet afin d'obtenir des conseils gratuits d'architecte et de thermiciens.
- Les zones d'activités et zones commerciales, par leurs surfaces de bâtiment et leurs surfaces de parkings peuvent être propices à l'intégration de système de production d'énergie renouvelable qui permettra d'apporter des revenus complémentaires à l'activité, de participer à la transition énergétique du territoire, et de contribuer à l'image de l'activité implantée. Les bâtiments d'activités sont ceux qui se prêtent le mieux à la mise en œuvre de productions d'énergies renouvelables, et notamment de production d'énergie solaire. Le contexte du photovoltaïque évolue rapidement depuis des années. Malgré la baisse des tarifs d'achats, le prix des installations ne cesse de diminuer, ce qui rend l'installation de tel système toujours intéressante d'un point de vue économique. Depuis l'été 2016, la possibilité d'autoconsommation apporte de nouvelles perspectives. Aussi, les activités devront respecter les orientations suivantes :
  - > les constructions et activités aménageant un espace de stationnement sous ombrières de 1 000m<sup>2</sup> ou plus devront assurer la pose de panneaux photovoltaïques sur ces ombrières, sauf contrainte technique justifiée ;
  - > les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 500m<sup>2</sup> devront assurer une production d'énergie renouvelable par l'implantation de panneaux solaires sur leur toiture, ou par un autre dispositif de production d'énergie renouvelable (pompe à chaleur...).