



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 30/09/2024

ID : 024-200070647-20240923-D2024_150_1-DE



Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



PLUi-HD

De la Communauté d'agglomération Bergeracoise

Orientation d'Aménagement et de programmation

OAP « Route de Bordeaux » - OAP valant Règlement

Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé en date du
13 janvier 2020

Modification n° 1 du PLUI – Septembre 2024

BERGERAC • BOSSET • BOUNIAGUES • COLOMBIER • COURS-DE-PILE • CREYSSE • CUNÈGES • FRAISSE • GAGEAC-ET-ROUILLAC • GARDONNE • GINESTET • LA FORCE • LAMON-
ZIE-SAINT-MARTIN • LAMONZIE-MONTASTRUC • LE FLEIX • LEMBRAS • LUNAS • MESCOULES • MONBAZILLAC • MOINESTIER • MONFAUCON • MOULEYDIER • POMPORT • PRIGONRIEUX •
QUEYSSAC • RAZAC-DE-SAUSSIGNAC • RIBAGNAC • ROUFFIGNAC-DE-SIGOULES • SAINT-GEORGES-DE-BLANCANEIX • SAINT-GERMAIN-ET-MONS • SAINT-CÉRY • SAINT-LAURENT-DES-VIGNES •
SAINT-NEXANS • SAINT-PIERRE-D'EYRAUD • SAINT-SAUVEUR-DE-BERGERAC • SAUSSIGNAC • SIGOULES-ET-FLAUGEAC • THÉNAC



Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 30/09/2024

ID : 024-200070647-20240923-D2024_150_1-DE



Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser aux abords de la route de Bordeaux sur les communes de Bergerac, Lamonzie-Saint-Martin et Saint – Laurent- des-Vignes.

En application de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme , elle précise les conditions d'aménagement et d'équipement et se substitue aux dispositions du règlement tout en garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

SOMMAIRE / ROUTE DE BORDEAUX

1.a SCHEMA D'AMENAGEMENT ET OBJECTIFS RETENUS	4
1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTES SÉQUENCES	6
2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION	13
a. Mixité fonctionnelle	
b. Echancier d'ouverture à l'urbanisation	
c. Mixité sociale	
3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE	21
a. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions	
b. Principes de qualité architecturale	
c. Principes patrimoniaux et paysagers	
4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES	29
5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS	29
6. RESEAUX	30
SYNTHESE	32

1.a SCHEMA D'AMENAGEMENT ET OBJECTIFS RETENUS



SITUATION

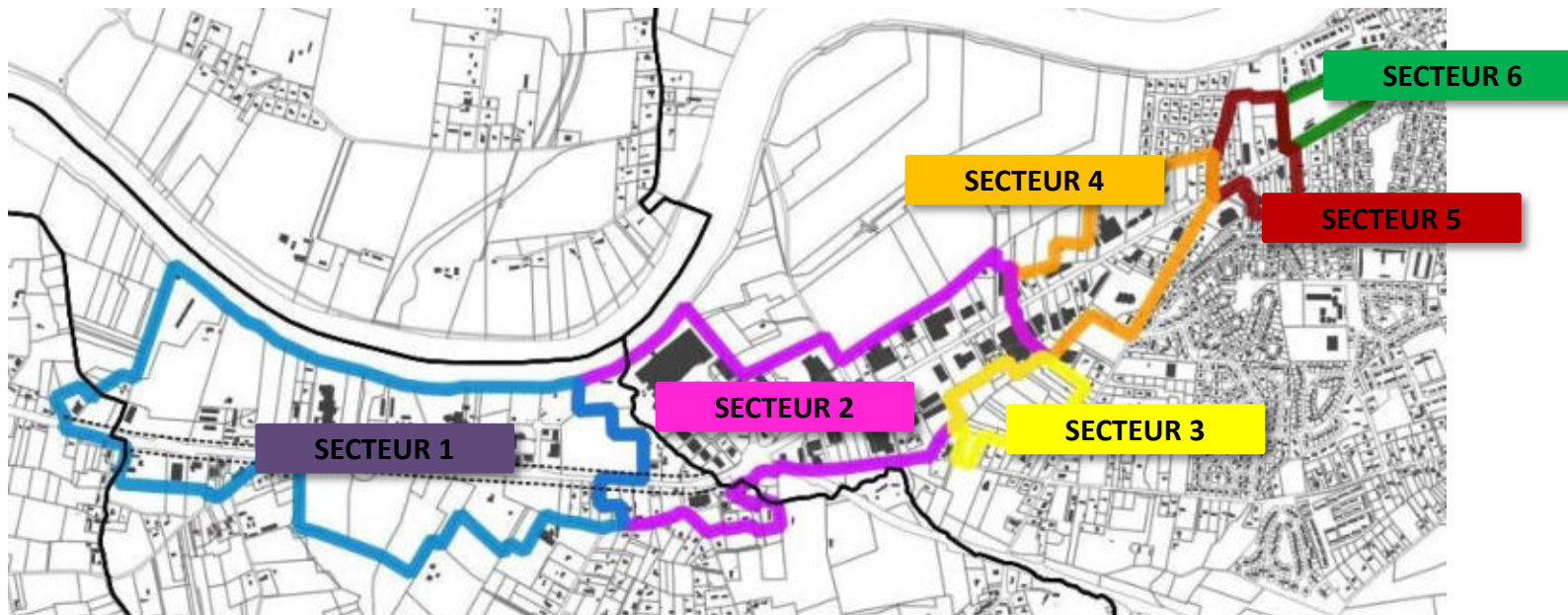
Le territoire de l'OAP est situé de part et d'autre de la RD936, dite « Route de Bordeaux », dans un secteur mixte (zone commerciale / habitat). Ce secteur correspond à une entrée de ville structurante pour le territoire de la CAB, et plus particulièrement pour la commune de Bergerac. Le territoire de l'OAP se trouve sur les communes de Bergerac, Saint-Laurent-des-Vignes et Lamonzie-Saint-Martin

OBJECTIFS

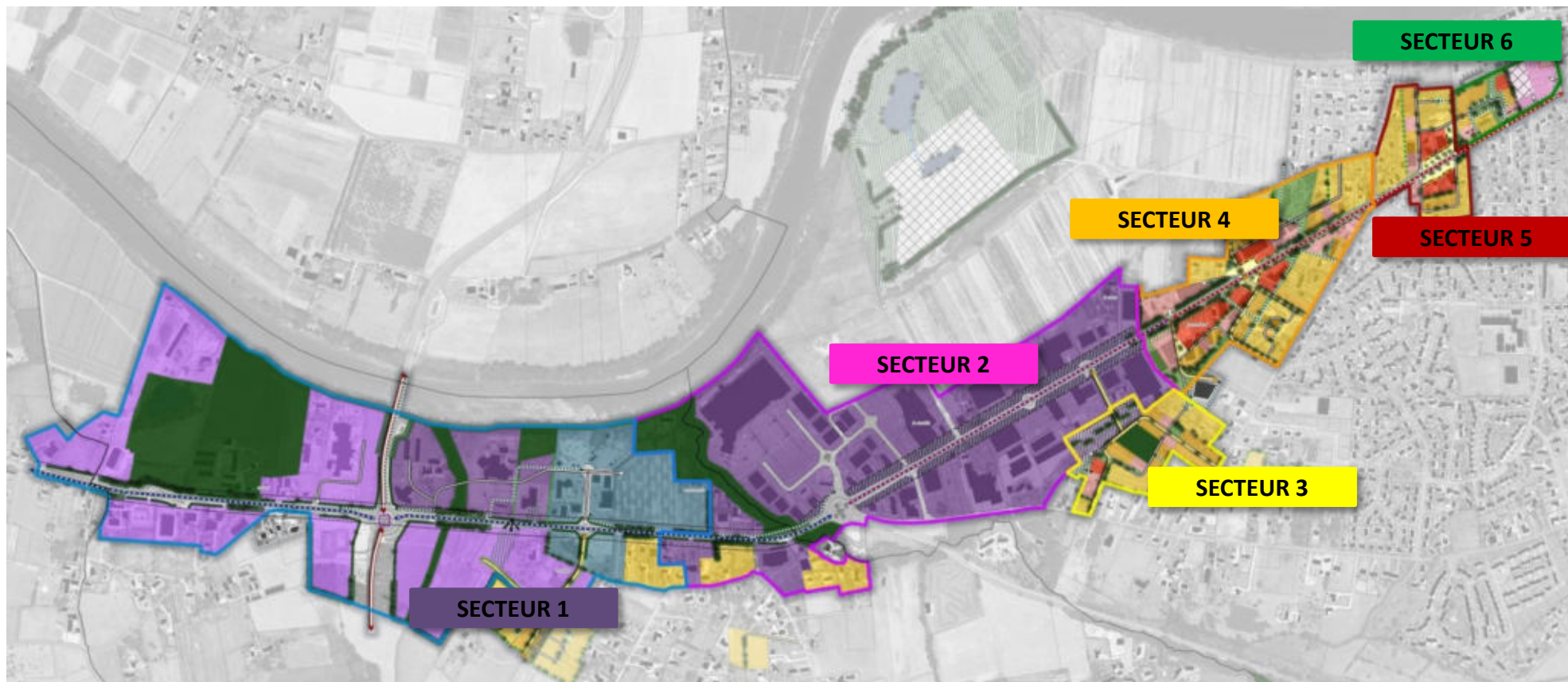
Les objectifs de l'OAP Route de Bordeaux sont :

- Marquer l'« entrée de l'agglomération »
- Requalification de la voie : végétalisation, réaménagement pour permettre les cheminements doux, sécurisation de tous les flux notamment dans les secteurs proches de la Madeleine : reconquête de parcelles pour de l'habitat, densification, création et aménagement d'espaces publics ;
- Organisation et développement des quartiers en second rang.

Plan des secteurs de la Route de Bordeaux



1.a SCHEMA D'AMENAGEMENT ET OBJECTIFS RETENUS



Plan des secteurs de la Route de Bordeaux

1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

Légende

Figurés ponctuels

-  Carrefour à aménager
-  Principe d'ambiance végétale
-  Perspective paysagère à valoriser

Figurés linéaires

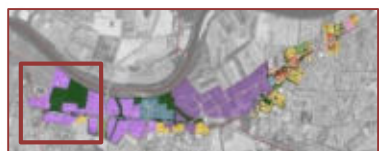
-  Front bâti à créer
-  Frange paysagère à créer / à valoriser
-  Strate arbustive à créer ou à valoriser
-  Haie et espace de transition paysagère à créer
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Voie de desserte locale
-  Voie principale à restructurer – Ambiance séquence urbaine
-  Voie principale à restructurer – Ambiance séquence commerciale
-  Voie principale à restructurer – Ambiance séquence routière
-  Réseau de promenades et modes doux
-  Front bâti (RDC commercial)

Figurés surfaciques

-  Front bâti à créer
-  Zone d'implantation préférentielle du bâti (hors construction légère)
-  Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
-  Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
-  Secteur d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Secteur d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
-  Secteur à dominante d'activité économique (secteur 6)
-  Secteur à vocation mixte d'activités et de commerces
-  Secteur d'aménagement commercial
-  Pièce d'eau
-  Espace public et partagé végétal
-  Espace public et partagé minéral
-  Espace public et partagé mixte
-  Espace de nature à créer ou à préserver
-  Bâtiment à démolir à terme
-  Reconquête paysagère le long de la Route de Bordeaux sur les emprises publiques et le foncier privé

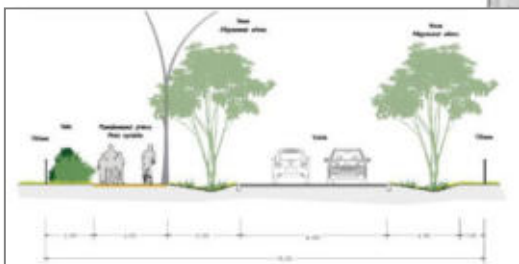
1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

SECTEUR 1

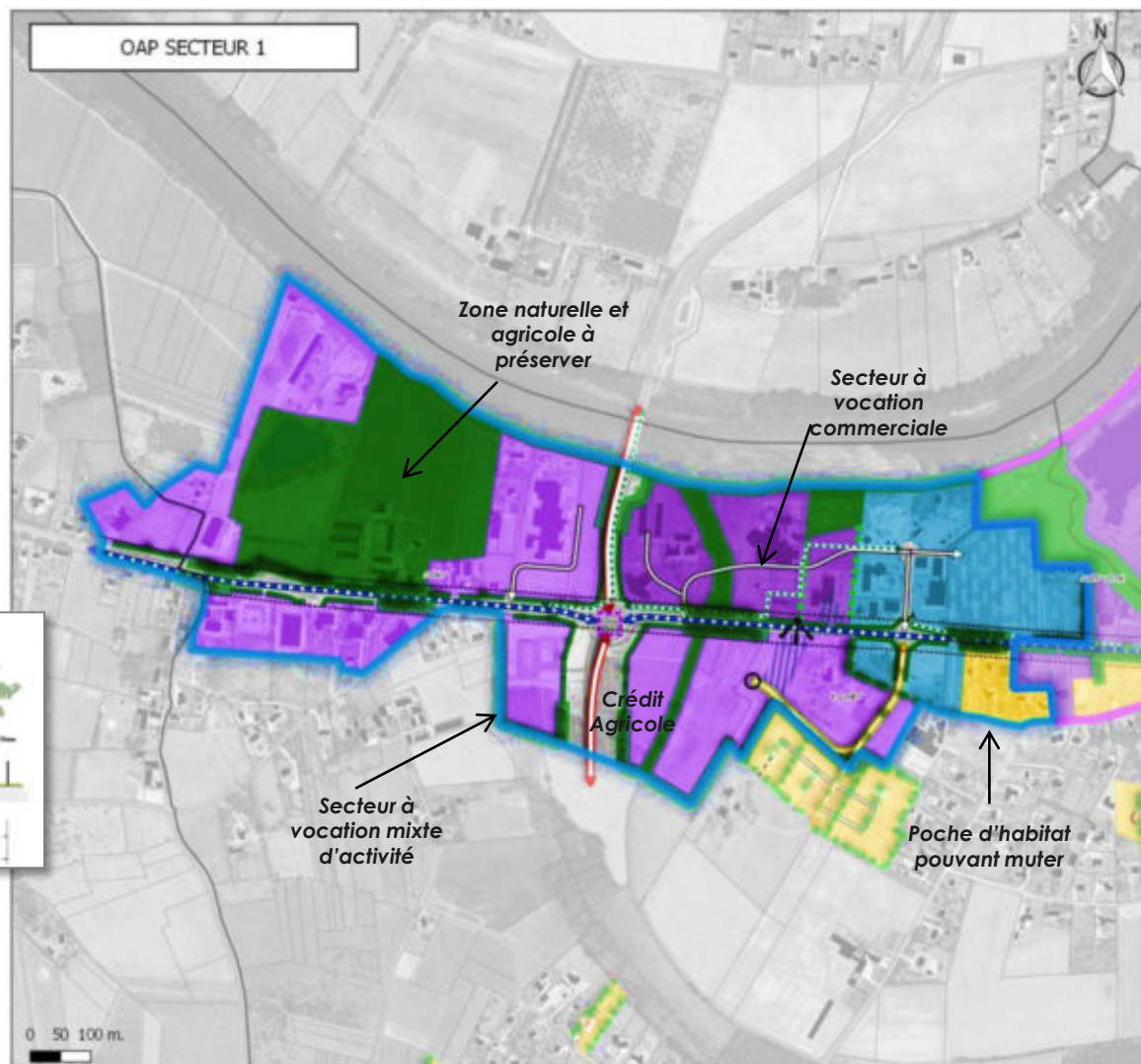


Secteur à dominante économique (cf. mixité fonctionnelle)

Enjeu principal : Marquer une porte d'entrée de l'agglomération en appui sur le carrefour (RD936- rocade) par un traitement végétal spécifique des abords



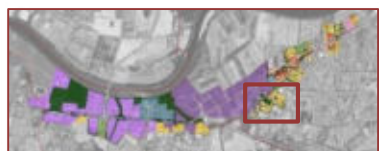
Aménager l'espace public - Coupe de principe sur la séquence routière



- Légende**
- Figurés ponctuels**
- Aire de retournement
 - Carrefour à aménager
 - Principe d'ambiance végétale
 - ▽ Perspective paysagère à valoriser
- Figurés linéaires**
- Frange paysagère à créer / à valoriser
 - Haies et espaces de transition paysagère à créer
 - Haies et espaces de transition paysagère à créer
 - Voie principale
 - Voie de desserte locale
 - Voie principale à restructurer
 - Ambiance séquence routière
 - Réseau de promenades et modes doux
 - Réseau de promenades et modes doux
 - Voie secondaire
- Figurés surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
 - Secteur à vocation de loisirs
 - Secteur à vocation mixte d'activités et de commerces
 - Zone d'aménagement commercial
 - Espace public et partage végétal
 - Espace de nature à créer ou à préserver
 - /// Espace à végétaliser
- Prescriptions linéaires**
- Recul imposé selon les études de dérogation aux dispositions de la loi Barrière (L.111-6) et suivant du Code de l'Urbanisme)

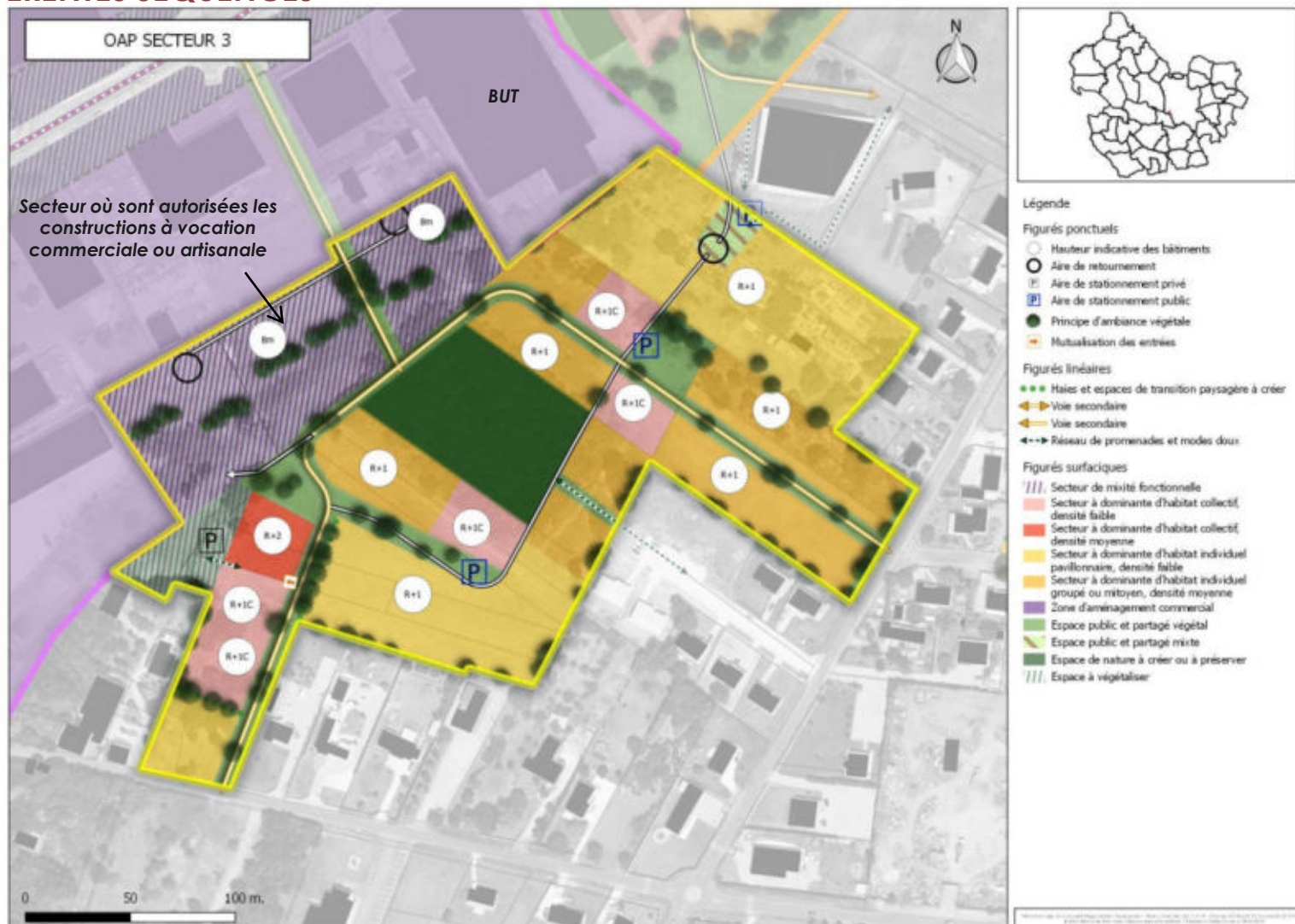
1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTES SEQUENCES

SECTEUR 3



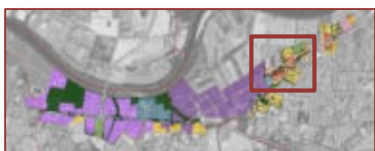
Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Artisanat

Enjeu principal :
Développer un secteur à dominante résidentielle sur un secteur vierge de toute construction.
Promouvoir une mixité des formes urbaines et permettre l'accueil d'activités artisanales, en interface avec la zone commerciale.



1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTES SEQUENCES

SECTEUR 4

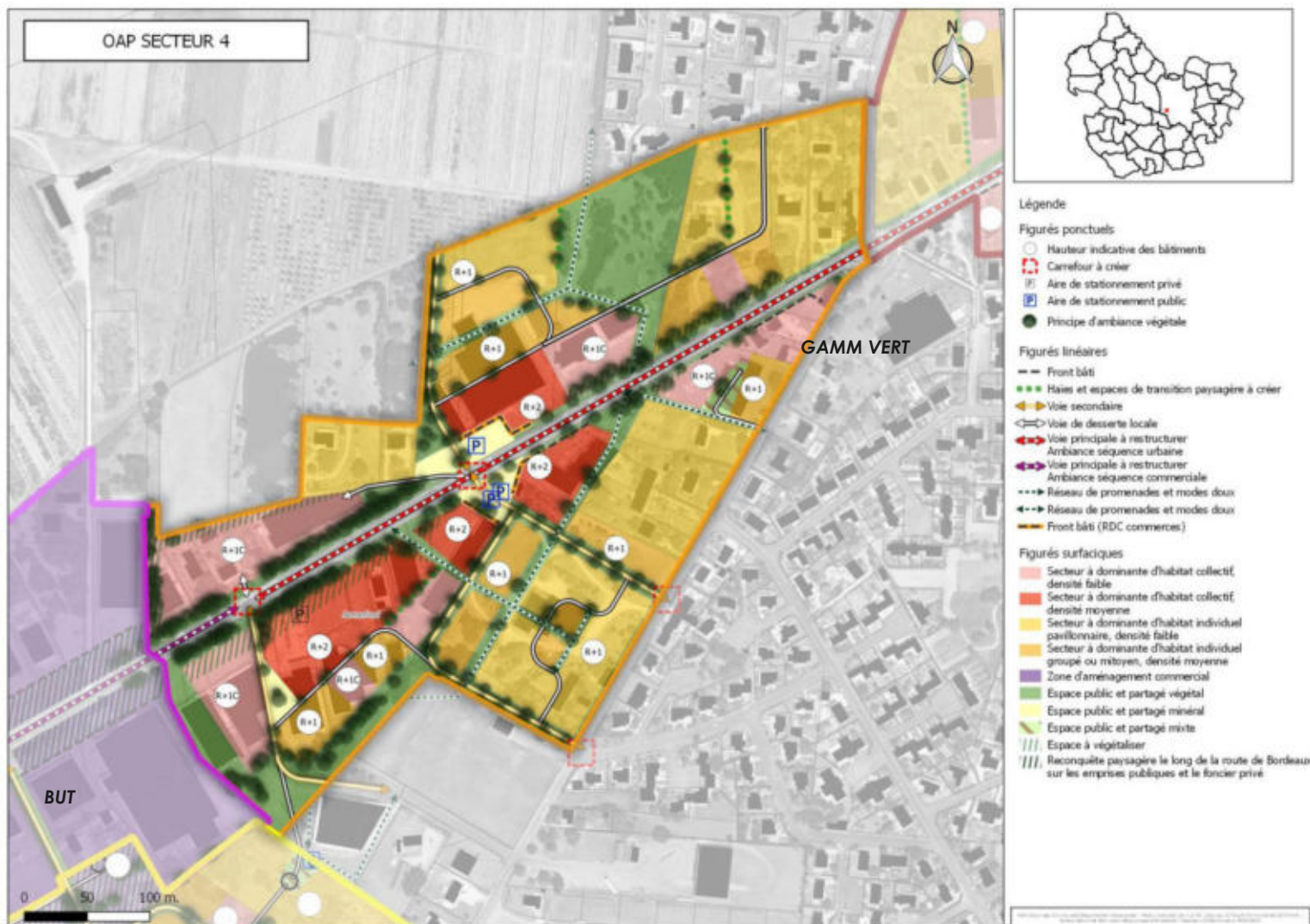


Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces et services de proximité, tertiaire

Enjeu principal : Engager une démarche de renouvellement urbain sur ce secteur (urbain et paysager). Valoriser l'image de l'entrée du centre-ville de Bergerac par un traitement spécifique de la route de Bordeaux (alternance végétal, front bâti et espace public structurant).



Aménager l'espace public - Coupe de principe sur la séquence urbaine



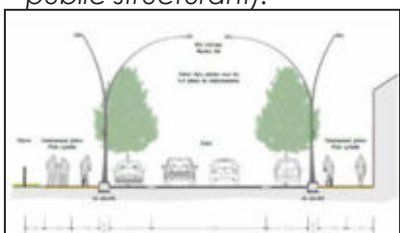
1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

SECTEUR 5

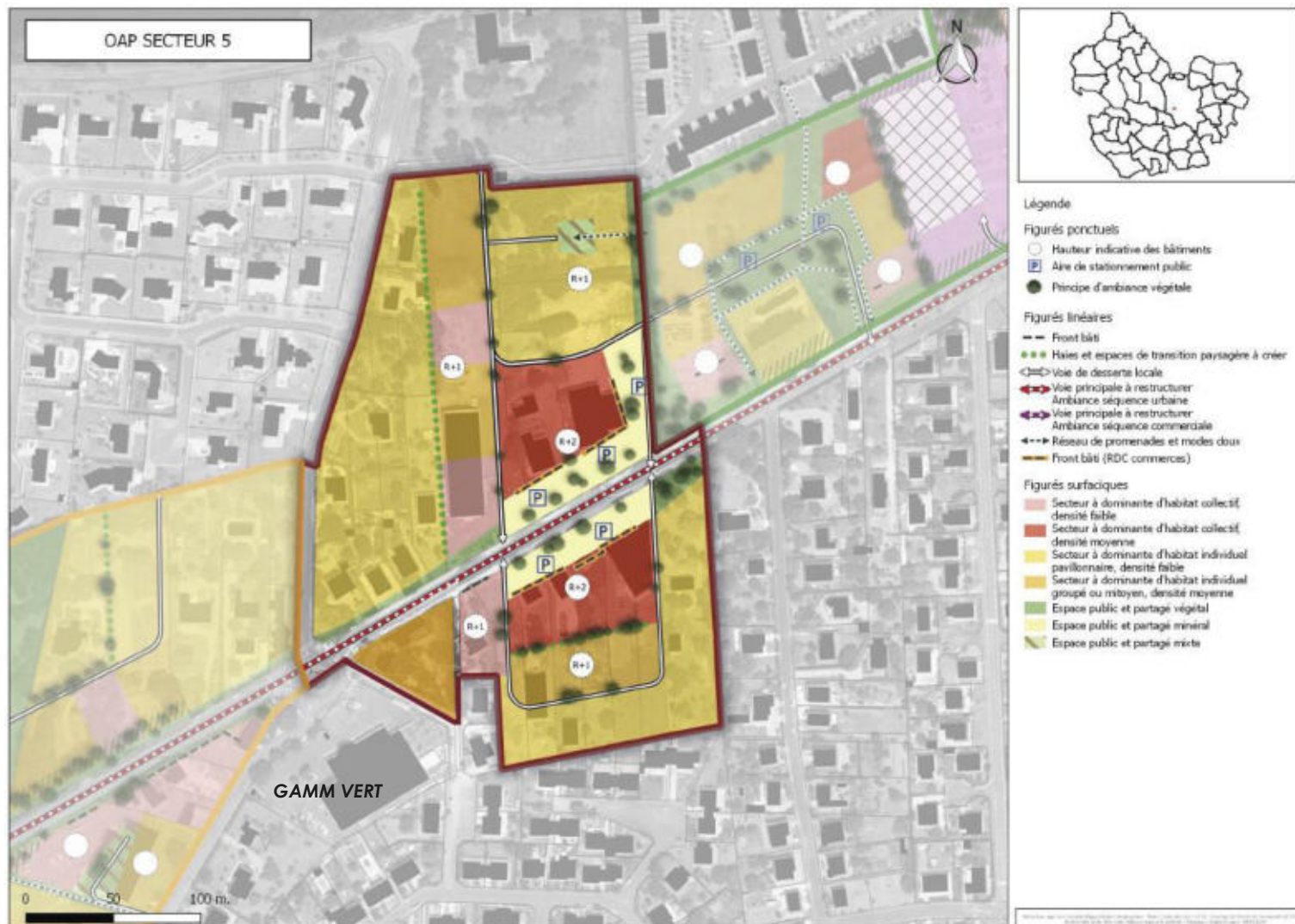


Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces et services de proximité, tertiaire

Enjeu principal : Engager une démarche de renouvellement urbain sur ce secteur (urbain et paysage). Valoriser l'image de l'entrée du centre-ville de Bergerac par un traitement spécifique de la route de Bordeaux (alternance végétal, front bâti et espace public structurant).

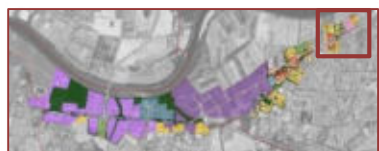


Aménager l'espace public - Coupe de principe sur la séquence urbaine



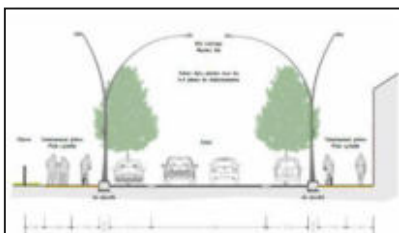
1.b ZOOM SUR LES DIFFERENTS SECTEURS

SECTEUR 6

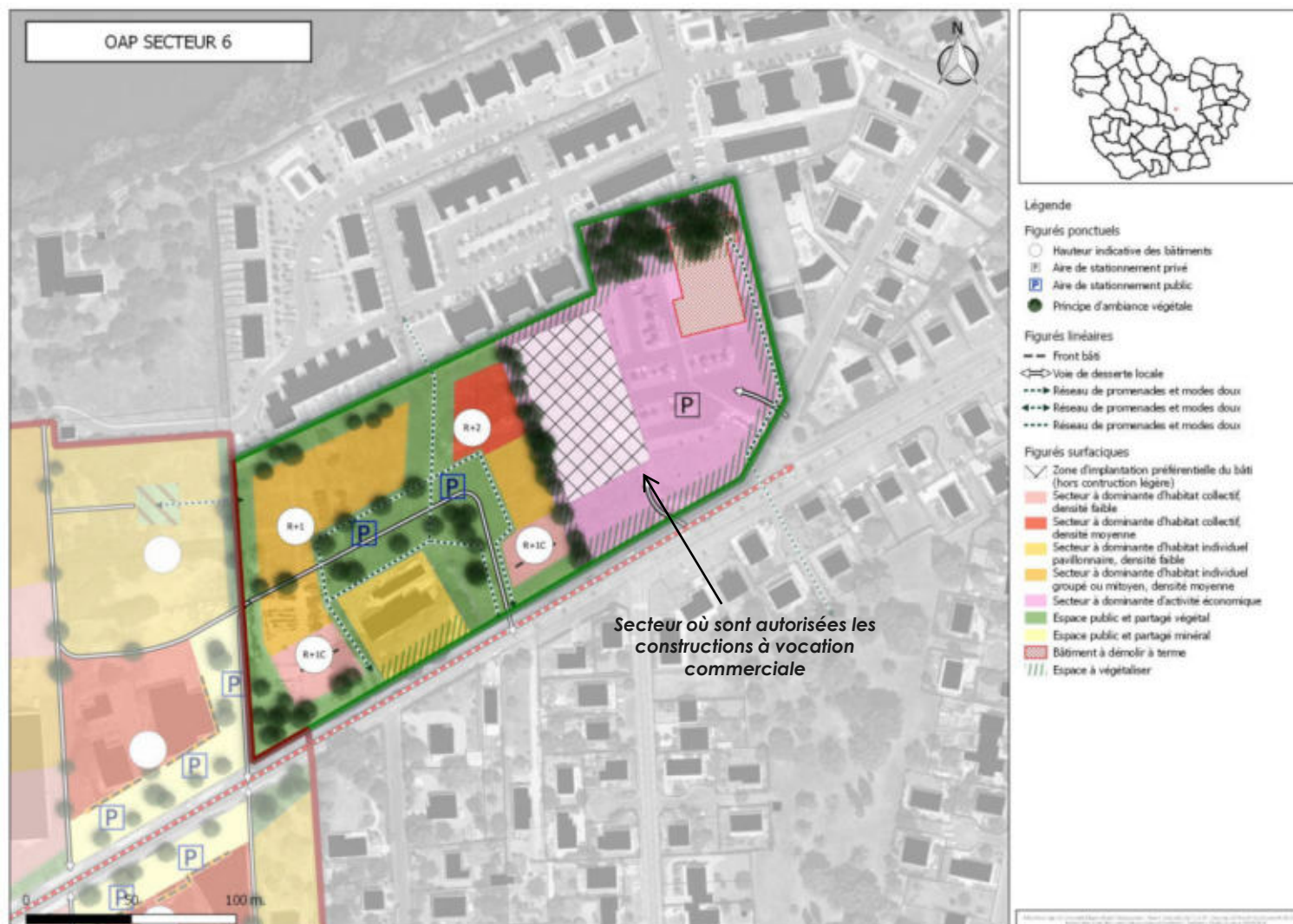


Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces, tertiaire

Enjeu principal : Engager une démarche de renouvellement urbain sur ce secteur. Valoriser l'image de l'entrée du centre-ville de Bergerac par un traitement spécifique de la route de Bordeaux (alternance végétal, front bâti et espace public structurant).



Aménager l'espace public - Coupe de principe sur la séquence urbaine



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

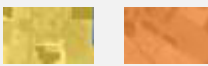
A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Le secteur est à vocation mixte. Il s'agit de conforter, par le renouvellement et le développement urbain de ce secteur, l'entrée de ville dite « Route de Bordeaux » sur les communes de Bergerac, Saint-Laurent-des Vignes et Lamonzie-Saint-Martin (RD936). **Une mutation des locaux d'activités vers des locaux d'habitation est possible sur les secteurs 4, 5 et 6, sous condition de respecter une hauteur maximum de R+2 étages.**
- En conformité avec l'OAP graphique :

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 1		<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u> , les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u> , les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	VOCATION MIXTE D'ACTIVITÉS ET DE COMMERCES ET AUTRES ACTIVITÉS TERTIAIRES, ARTISANALES ET INDUSTRIELLES SANS NUISANCES. 		- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. Les constructions à usage commercial comprises entre 300 m² et 1000 m² de surface de vente sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. Ces constructions sont limitées à un commerce par unité foncière. - Les constructions à usage d'activités de services, d'industrie, d'artisanat et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. - Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros autorisées dans la zone. - Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière. - Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée ou existante.

SECTEUR 1

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 1		<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u> , les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u> , les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	SECTEURS À VOCATION COMMERCIALE 	- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. - Les constructions à usage d'habitation. - Les parcs d'attraction. - Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs. - Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. - Les aires d'accueil des gens du voyage.	- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Les constructions à usage commercial supérieures à 300 m² de surface de vente et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. - Les constructions à usage d'activités de services et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. - Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales autorisées dans la zone et répondent aux besoins des activités artisanales et industrielles existantes avant la date d'approbation du présent PLUi. - Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée ou existante à la date d'approbation du PLUi.
	SECTEUR À VOCATION DE LOISIRS (observation : <u>pas de commerces</u>) 		- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics. - Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone à condition que celles-ci limitent au maximum l'imperméabilisation des sols. - Les constructions à usage de restauration. - L'aménagement d'aires de jeux et de sports. - L'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment.

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 1		<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	ZONE URBAINE À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE PEU DENSE A des fins de logements et/ou hébergement (se référer à l'OAP graphique) 	- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. - Les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (hors galerie marchande) - Les parcs d'attraction. - Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs. - Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. - Les aires d'accueil des gens du voyage. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. - Les dépôts de toute nature. - Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge des plans de prévention des risques, par la zone « 11 », pour les secteurs identifiés au zonage.	Les constructions à usage commercial comprises entre 300 m² et 1000 m² de surface de vente sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. Ces constructions sont limitées à un commerce par unité foncière. - Les constructions à usage d'activités de services, d'industrie, d'artisanat et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. - Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros autorisées dans la zone. - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et les activités de restauration uniquement si ces dernières sont liées à une structure d'hébergement existante ou projetée. - Dans les secteurs soumis à des dispositions en matière de risques, établies dans le cadre de plans de prévention des risques identifiés au zonage, les constructions seront autorisées sous réserves de respecter les prescriptions de ces documents. - Les aménagements, restaurations, extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale) des constructions à vocation d'habitation régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLUi - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration : - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. - A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances pour le voisinage.

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 2	SECTEURS À VOCATION COMMERCIALE 	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites - Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. - Les constructions à usage d'habitation. - Les parcs d'attraction. - Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs. - Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. - Les aires d'accueil des gens du voyage. - Les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (hors galerie marchande)	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous : - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Les constructions à usage commercial supérieures à 300 m² de surface de vente et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. - Les constructions à usage d'activités de services et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. - Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales autorisées dans la zone et répondent aux besoins des activités artisanales et industrielles existantes avant la date d'approbation du présent PLUi. - Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée ou existante à la date d'approbation du PLUi.

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 2	ZONE URBAINE À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE PEU DENSE 	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites - Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. - Les parcs d'attraction. - Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs. - Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. - Les aires d'accueil des gens du voyage. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. - Les dépôts de toute nature. - Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge des plans de prévention des risques, par la zone « I1 », pour les secteurs identifiés au zonage. - Les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (hors galerie marchande)	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous : Les constructions à usage commercial comprises entre 300 m² et 1000 m² de surface de vente sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. Ces constructions sont limitées à un commerce par unité foncière. - Les constructions à usage d'activités de services, d'industrie, d'artisanat et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat. - Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros autorisées dans la zone. - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et les activités de restauration uniquement si ces dernières sont liées à une structure d'hébergement existante ou projetée. - Dans les secteurs soumis à des dispositions en matière de risques, établies dans le cadre de plans de prévention des risques identifiés au zonage, les constructions seront autorisées sous réserves de respecter les prescriptions de ces documents. - Les aménagements, restaurations, extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale) des constructions à vocation d'habitation régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLUi - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration : - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. - A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances pour le voisinage.

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEURS 3, 4 et 5		<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u> , les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u> , les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	ZONE URBAINE DENSE MIXTE (observation : <u>commerces sous conditions</u>)	▪ Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. ▪ Les constructions à usage de commerce de gros. ▪ Les constructions et installations à usage industriel. ▪ Les constructions à usage d'entrepôt. ▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. ▪ Les parcs d'attraction. ▪ Les terrains de camping et de caravanning les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs. ▪ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage. ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. ▪ Les dépôts de toute nature.	▪ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration : - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. - A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances pour le voisinage. ▪ L'extension ou la transformation des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances. ▪ Les constructions à usage d'activités de services et de bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement. ▪ Les aménagements, restaurations, extensions mesurées (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale) des constructions ou occupations du sol existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLUi ou soumises à des conditions particulières, à condition que les aménagements, restaurations et extensions n'en augmentent par les nuisances. ▪ Les constructions à vocation artisanale ou commerciale d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² dans les secteurs localisés par l'OAP graphique et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement,

SECTEURS	VOCATIONS	INTERDICTIONS	LIMITATIONS
SECTEUR 6		<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites	<u>Au delà des dispositions communes du règlement écrit</u>, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
	ZONE URBAINE DENSE MIXTE (observation : <u>commerces sous conditions</u>)	- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières. - Les constructions à usage de commerce de gros. - Les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² (hors galerie marchande) - Les constructions et installations à usage industriel. - Les constructions à usage d'entrepôt. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. - Les parcs d'attraction. - Les terrains de camping et de caravanning les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs. - Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée. - Les aires d'accueil des gens du voyage. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager. - Les dépôts de toute nature.	- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration : - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc. - A condition qu'elles ne génèrent pas nuisances pour le voisinage. - L'extension ou la transformation des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances. - Les constructions à usage d'activités de services et de bureaux sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement. Les constructions à usage de commerce d'une surface de vente supérieure à 300 m² dans les secteurs localisés par l'OAP graphique et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement,

B. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

	SECTEUR				
1/ECHÉANCIER					
2/MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Non réglementé				
3/PROGRAMMATION	SECTEUR 1 ET 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5	SECTEUR 6
Forme urbaine	Secteur à dominante économique(cf. mixité fonctionnelle) <i>Nota : Quelques poches d'habitat ponctuent ces séquences</i>	Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Artisanat	Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces et services de proximité, tertiaire	Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces et services de proximité, tertiaire	Mixité des typologies de logements (collectifs, habitat groupé, individuel) + Commerces et services de proximité, tertiaire
Nbre de logements	Non réglementé	Entre 80 et 100 logements	Non réglementé		Entre 30 et 45 logements
Densité nette	Non réglementé	Entre 20 et 30 lgt/ha	Entre 30 et 40 lgt/ha		Entre 20 et 30 lgt/ha

C. MIXITE SOCIALE

Sur le secteur 3 : il est attendu **50%** de logements sociaux sur la totalité du volume de logements à produire.

Sur le secteur 4 et 5 : il est attendu **25%** de logements sociaux sur la totalité du volume de logements à produire

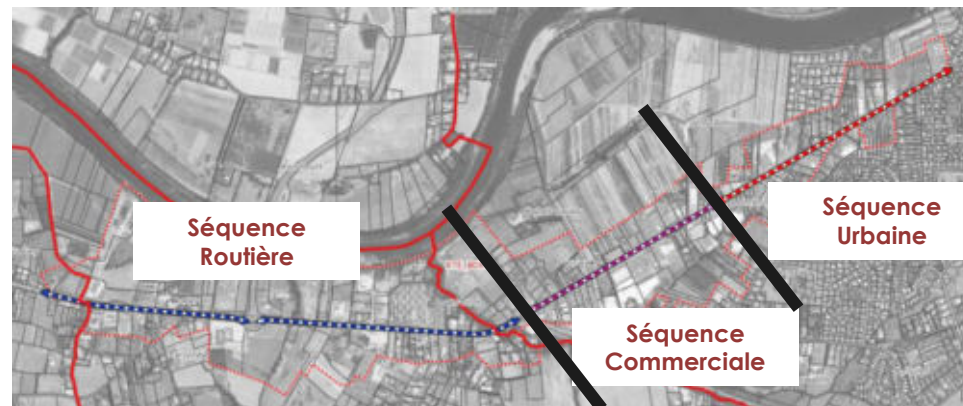
Sur le secteur 6 : il est attendu **50%** de logements sociaux sur la totalité du volume de logements à produire.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

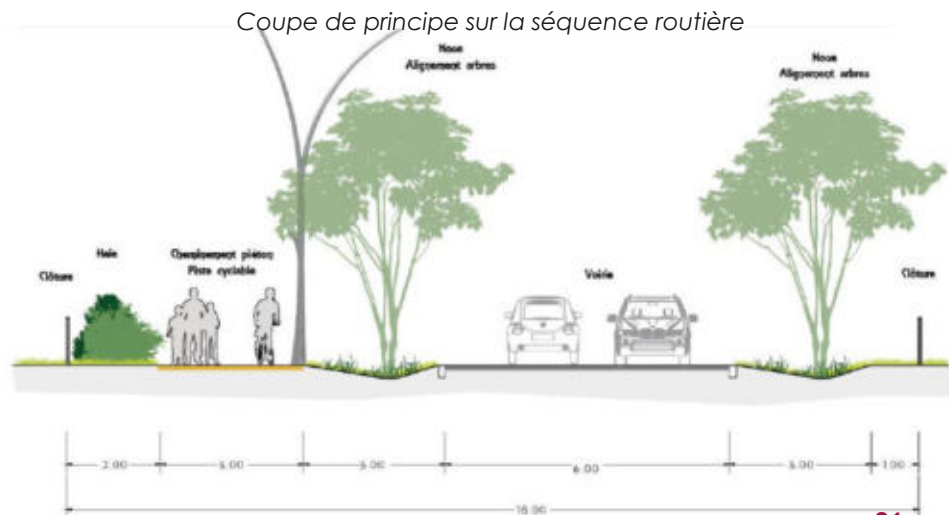
Traitement des espaces partagés

- Le réaménagement de la Route de Bordeaux devra être pensé de façon globale, sur l'ensemble des secteurs. Les ambiances aux abords de celle-ci devront être rythmées en alternant séquence végétale / naturelle (boisée) et séquence urbaine / commerciale (cf. coupes). En cohérence avec cette volonté, la priorité doit être donnée aux piétons et cycles. Une continuité dans les espaces publics devra donc être recherchée.

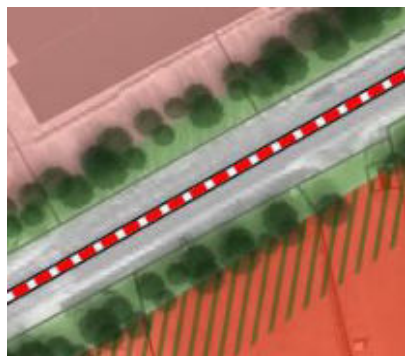


Principe de traitement de la Route de Bordeaux ;
Source : étude de requalification de la zone commerciale de la RD936 – mars 2014 – SIAMurba-Folius-INGETEC

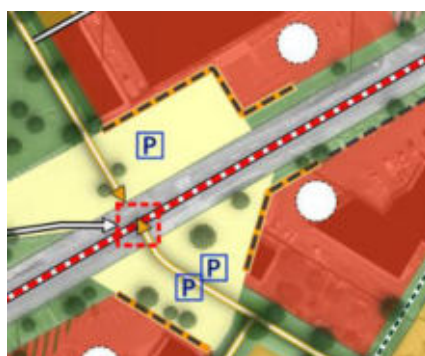
Coupe de principe . L'OAP graphique précise les ambiances souhaitées sur l'ensemble du territoire de l'OAP .



Exemple de secteur à l'ambiance naturelle (boisée)



Exemple de secteur à l'ambiance urbaine



OAP / ROUTE DE BORDEAUX

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

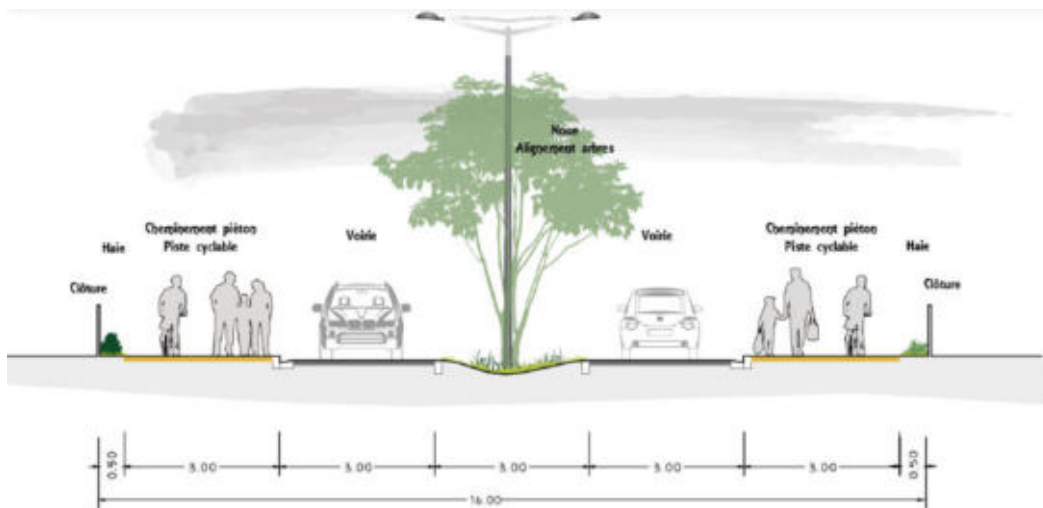
Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

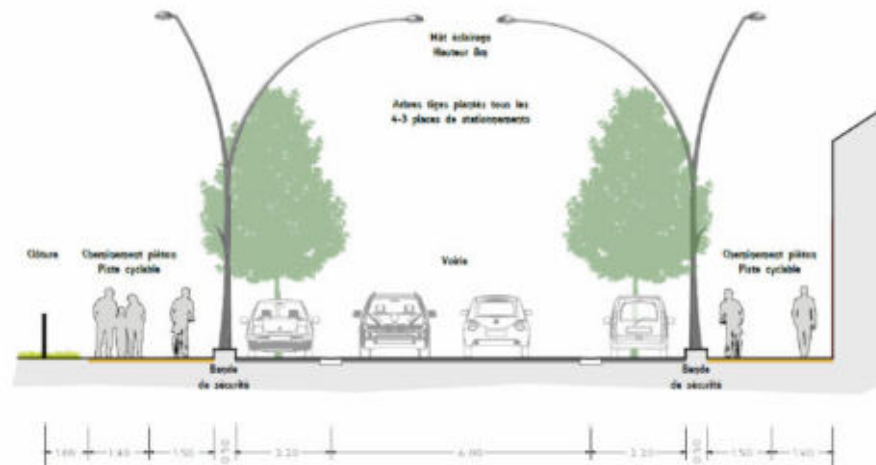
ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



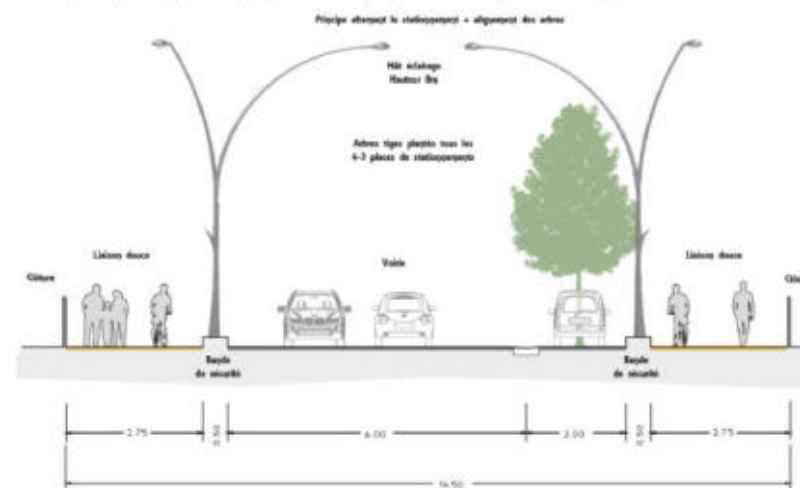
Coupe de principe sur la séquence commerciale



Coupe de principe sur la séquence urbaine



Coupe de principe remplaçant la coupe précédente pour les emprises restreintes



- Différents espaces publics devront être prévus sur l'ensemble du territoire de l'OAP. Leur traitement devra prendre en compte les enjeux des différents secteurs, tant d'un point de vue urbain qu'environnemental et paysager.

Sur le secteur 3 :

- Plusieurs espaces de proximité, à dominante végétale, pourront être mis en place, sur l'ensemble de ce quartier. L'espace central devra être aménagé, tout en préservant le caractère naturel de cet espace et en prenant en compte les éventuels enjeux environnementaux.

Espace partagé principal à valoriser dans l'aménagement de ce quartier / Exemple d'ambiance souhaitée



Sur le secteur 4 : trois espaces publics structurants

espace public structurant n°1

- Autour du « pôle équipement », il devra être créée une ceinture verte enherbée et arborée (cf. schéma ci-contre) pour permettre une transition optimale entre le secteur commercial de la Route de Bordeaux et les secteurs d'habitat situés en suivant. La localisation des arbres se fera idéalement le long de la limite parcellaire pour créer un fond de scène à ce nouveau quartier.
- Il devra être créé un espace public à dominante minérale, à l'entrée du secteur d'habitat, et en interface avec le secteur d'équipement. Cet espace constitue une porte d'entrée au nouveau quartier. Il devra donc faire l'objet d'un traitement spécifique et de qualité (mobilié urbain, végétalisation de la placette, etc.). Pour affirmer cette « porte d'entrée » de la ville de Bergerac, les constructions attenantes devront rechercher l'alignement.

Zooms sur les différents espaces publics à mettre en place sur ce secteur



espace public structurant n°2

- Cet espace vise à créer une centralité / polarité de quartier (mixité des vocations : commerces / services / habitat). Il se situe à l'intersection de la Route de Bordeaux et des différentes voies de desserte résidentielle. Cet espace public devra fait l'objet d'un traitement spécifique et de qualité (mobilier urbain, végétation, etc.). En effet, celui-ci accueillera une mixité d'usage qui devra être pris en compte lors de l'aménagement : espace de déambulation et de repos pour les piétons, terrasses éventuelles pour les commerces de proximité, zone de stationnement, espace de desserte pour les logements, etc. Tout comme le secteur précédent, les constructions attenantes à cet espace devront rechercher l'alignement.

Zooms sur les différents espaces publics à mettre en place sur ce secteur



espace public structurant n°3

- Ce secteur se situe au Nord de la Route de Bordeaux. A l'inverse du secteur précédent, celui-ci devra être à dominante végétale et permettre la valorisation de la pièce d'eau et de ses abords. Des cheminements piétons vers les différents quartiers devront être prévus pour valoriser cet espace comme espace de nature de proximité.

Zooms sur les différents espaces publics à mettre en place sur ce secteur



Sur le secteur 5 :

- Tout comme sur la séquence 5, cet espace vise à créer une centralité / (mixité des vocations : commerces / services / habitat). Il se situe au Sud du quartier de La Madeleine. Cet espace public devra faire l'objet d'un traitement spécifique et de qualité (mobilier urbain, végétation, etc.).

En effet, celui-ci accueillera une mixité d'usage qui devra être pris en compte lors de l'aménagement : espace de déambulation et de repos pour les piétons, terrasses éventuelles pour les commerces de proximité, zone de stationnement, espace de desserte pour les logements, etc. Tout comme le secteur précédent, les constructions attenantes à cet espace devront rechercher l'alignement afin de créer un front urbain structurant.

Nota : Un second espace devra mis en place, en interface en le secteur commercial et le quartier d'habitation. Il vise à permettre une transition optimale entre ces différents secteurs.

D'autres espaces de proximité, de taille plus modeste, pourront être mis en place dans ces différents secteurs, en adéquation avec les formes urbaines proposées.

*Zooms sur les différents espaces publics
à mettre en place sur ce secteur*



Volumétrie et implantation des constructions

Pour les secteurs 1 à 2 :

Hauteur des constructions / Forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres sur le secteur 1 et à 12 mètres sur le secteur 2.

Implantation des constructions :

- Le long de la route de Bordeaux, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création d'un alignement structurant à l'échelle des différentes opérations.
- Spécifiquement au secteur 1, la prescription de recul imposée est de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD936 selon l'étude « entrée de ville - dérogation aux dispositions des articles L111-8 et suivants du code de l'urbanisme » annexée au rapport de présentation du PLUi.
- Spécifiquement au secteur 2, la façade principale devra respecter le principe de recul émis dans l'OAP graphique. Des constructions, des extensions ou éléments architecturaux annexes pourront déroger à cette prescription pour apporter un dynamisme à la façade.

Pour les secteurs 3 à 6 :

Hauteur des constructions / Forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions est fixée par l'OAP graphique, et ne pourra pas dépasser le R+2.
- Au-delà de 30 mètres de façade, celles-ci devront présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- Conformément à l'OAP graphique, les constructions participant à créer un « front bâti » devront être implantées à l'alignement.

Spécifiquement au logement individuel pavillonnaire :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existante ou à créer.
- Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. En cas de retrait, celui-ci sera au maximum de l'ordre de 5 mètres pour permettre un éventuel redécoupage parcellaire à plus long terme.

Spécifiquement au logement individuel groupé :

- Au moins une façade des constructions principales sera implantée à l'alignement ou avec un retrait maximal de l'ordre de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existante ou à créer.
- Les constructions seront implantées sur une limite séparative latérale. la continuité urbaine sera limitée à quatre logements consécutifs de manière à assurer la perméabilité du bâti comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est de 3,5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Spécifiquement aux secteurs 1 et 2 :

Façades

- La composition des façades doit prendre en compte l'échelle et la typologie des activités. De par la vocation d'activité, la façade sur rue sera traitée comme une façade principale, représentative et expressive. Elle devra se distinguer par un traitement architectural et volumétrique spécifique. Elle comportera obligatoirement des ouvertures. Les façades latérales et postérieures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite. Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.

Ouvertures

- Les ouvertures en façade ou en toiture doivent permettre au maximum un éclairage naturel du bâtiment, pour les espaces d'accueil, les bureaux et les espaces collectifs.

Matériaux et couleurs

- Les façades devront être de couleurs sombres, ou dites naturelles ou sourdes¹. Les matériaux particulièrement concernés sont les enduits, les bardages métalliques et les revêtements béton. Le nuancier mis ci-contre devra être respecté. Des couleurs proches au nuancier pourront être autorisées.
- En revanche, le choix des matériaux est libre et dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.

RAL 7008 Gris mousse	RAL 7009 Gris vert	RAL 7015 Gris ardoise
RAL 7004 Gris signal	RAL 7010 Gris tente	RAL 7016 Gris anthracite
RAL 7005 Gris souris	RAL 7011 Gris fer	RAL 7021 Gris noir
RAL 7006 Gris beige	RAL 7012 Gris basalte	RAL 7022 Gris terre d'ombre
RAL 7008 Gris kaki	RAL 7013 Gris brun	RAL 7023 Gris béton

Figure – Nuancier de couleur à respecter sur les 70% des façades

- L'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture dans le traitement des angles est proscrit.

¹ : Couleur sourde : se dit d'une teinte, d'une couleur rabattue, peu éclatante.

- Le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction. Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction. L'utilisation sur de grande surface de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est interdite.

Spécifiquement aux secteurs 3 à 6 :

Se référer aux dispositions communes du règlement.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Le renouvellement urbain doit permettre une valorisation paysagère de la Route de Bordeaux en alternant séquence végétale / naturelle (boisée) et séquence routière, commerciale ou urbaine (cf. coupes). Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes séquences, et devra être pensé d'une façon globale (connexion des espaces publics et des liaisons douces, palette végétale commune, etc.).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie de chaque quartier. En cas d'impossibilité de « boucler » une voirie, les éventuelles aires de stationnement feront partie intégrante de l'aménagement de l'espace public.

A l'échelle des lots et des constructions :

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole et/ou naturel, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

Spécifiquement sur le secteur 1 :

- Le long de la route de Bordeaux, en limite de l'emprise publique, une bande minimum de 4 mètres devra être aménagée, composée de strates enherbées, arbustives et/ou arborées. Ces aménagements devront respecter l'OAP graphique.
- Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 75% des places seront soit perméables, soit couvertes par des ombrières végétales. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 3 places de stationnement.

Spécifiquement sur le secteur 2 :

- Le long de la route de Bordeaux, dans la bande de recul imposé dans l'OAP graphique, 100% des places devront être perméables. En dehors de ce périmètre, ce taux est ramené à 50% minimum.
- Les espaces de stationnement situés entre le bâtiment et le domaine public routier devront obligatoirement être traités en places perméables et en espaces plantés. Le traitement végétal devra être particulièrement étudié.
- A l'intérieur de cette bande de recul, les places de stationnement couvertes par des ombrières végétales ou photovoltaïques sont interdites.

Spécifiquement sur les secteurs 3 à 6 :

- L'ensemble des parcelles devront faire l'objet d'un aménagement paysager associant strates enherbées, arbustives et arborées. Pour les unités foncières bordant la Route de Bordeaux (sauf espace public structurant), les espaces plantés devront être situés majoritairement le long de cet axe.
- La part minimum d'espace planté sur une unité foncière devra être de 20%.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Continuités écologiques (réservoirs et corridors)

- Cf. Règlement – dispositions communes.

Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

Gestion des risques et des nuisances

- Cf. Règlement – dispositions communes.

Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Un des objectifs premiers de la requalification de la route de Bordeaux (et des différents secteurs associés) est de donner une place prédominante aux piétons et aux cycles. Les liaisons douces devront être connectées entre elles et entre les différents secteurs et connectées au maillage existant. Elles devront faire l'objet d'un traitement spécifique.

Desserte des terrains par les voies

- D'une manière globale à l'ensemble des séquences, un traitement paysager de qualité sera réalisé pour les voies principales de chaque quartier (voie végétalisée et arborée, présence de trottoirs, ...). Pour les voies de desserte locale, une vocation mixte (usage piéton/voiture) sera privilégié pour limiter les coûts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- L'ensemble du territoire de l'OAP sera maillé par des cheminements piétons-cycles (pointillés verts).
- L'ensemble des constructions projetées sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération

Sur le secteur 3

- Le quartier sera desservi principalement par une voie en double sens se connectant à la fois à la Route de Bordeaux (au niveau du giratoire), à la rue du Tournet et à la Route de Saint-Laurent-des-Vignes. Des voies de desserte locale viendront compléter cette structure en assurant un bouclage avec les voies principales. Conformément à l'OAP graphique, des aires de retournement pourront être mis en place, notamment pour permettre l'urbanisation de ce secteur en plusieurs phases.

Sur le secteur 4

- Le quartier sera desservi principalement par deux voies transversales :
 - La première se connectant à la Route de Bordeaux, passant par la zone d'équipement et la placette de quartier et se connectant à la Route de Saint-Laurent des Vignes via le gymnase ;
 - La seconde se connectant à la route de Bordeaux au niveau de la polarité de quartier et se connectant également à la Route de Saint-Laurent des Vignes.

Des voies de desserte locale viendront compléter cette structure en assurant un bouclage avec les voies principales.

Sur les séquences 6 et 7

- De par sa configuration, ce secteur sera principalement desservi par des voies de desserte locale (exception faite de l'espace public central).

Besoins en matière de stationnement

Se référer aux dispositions communes du règlement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Au-delà de 10 places de stationnement créées, au moins 75% des places seront soit perméables, soit couvertes par des ombrières végétales. Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 3 places de stationnement.

Desserte par les transports en commun

Le site se trouve à proximité de la ligne 1 du réseau de transport en commun de la CAB. Les aménagements piétons devront permettre de rejoindre aisément les différents arrêts.

6. RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval (cf D/2). Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Exutoire possible sur le réseau EP public : les rejets vers le domaine public devront respecter la limite maximum de 3 l/s/ha.

Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



ANNEXES - SYNTHÈSE

ENJEUX - OBJECTIFS

SECTEUR 1

Secteur à dominante économique (+ loisirs)

Enjeux principaux :
- Marquer une porte d'entrée de l'agglomération en appui sur le carrefour (RD936- rocade) par un traitement végétal spécifique des abords
- Aménager l'espace public / route de Bordeaux

SECTEUR 2

Secteur à dominante commerciale

Enjeux principaux :
- Requalifier la Route de Bordeaux, vitrine de la zone commerciale par un traitement spécifique de celle-ci.
- Aménager l'espace public / route de Bordeaux
- Permettre les mutations des secteurs d'habitat (en jaune)

SECTEUR 6

Secteurs à vocation principale de pôle commercial de proximité + Création d'habitat
Capacité d'accueil logements estimée : 30 à 45
- densité 20-30 logt /ha - 50% logt sociaux

Enjeux principaux :
- Engager une démarche de renouvellement urbain sur ce secteur (déplacement et reconstruction du commerce)
- Valoriser le foncier et structurer le quartier par la création d'un secteur à vocation d'habitat
- Valoriser l'image de l'entrée du centre-ville de Bergerac par un aménagement spécifique de la route de Bordeaux (alternance végétal, front bâti et espace public structurant).

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



SECTEUR 4 & 5

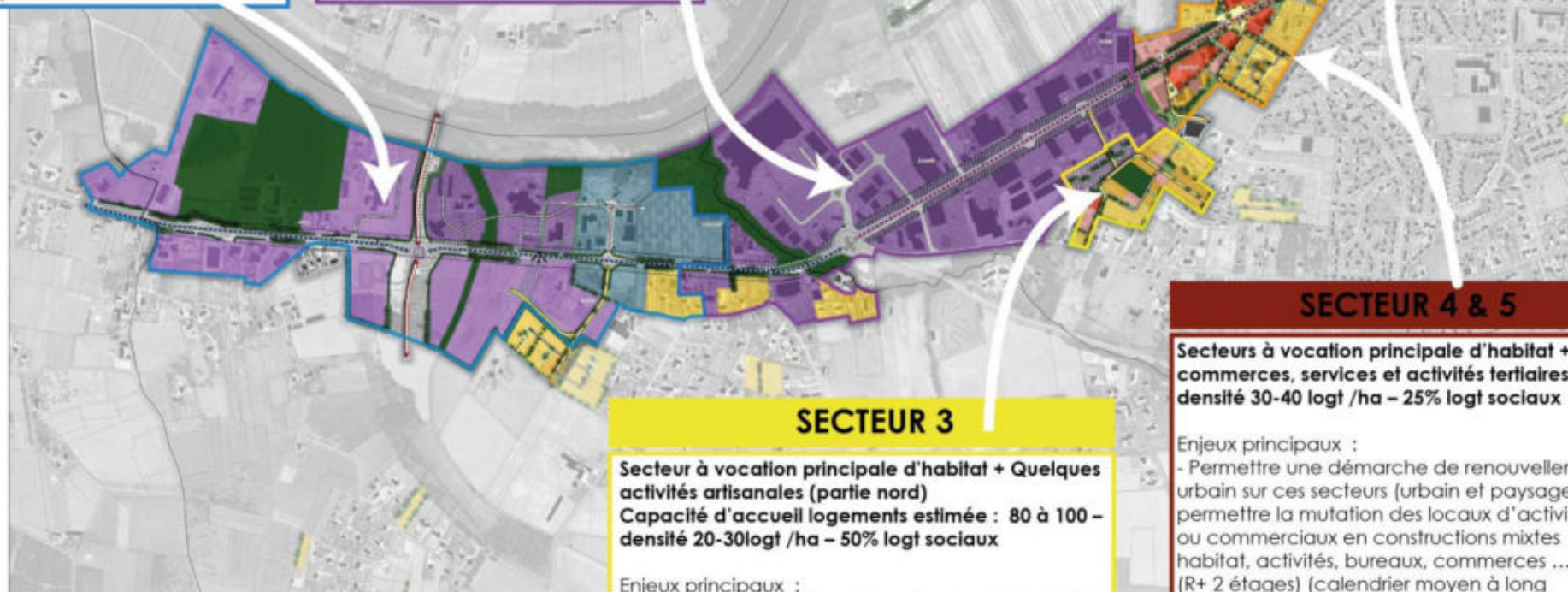
Secteurs à vocation principale d'habitat + commerces, services et activités tertiaires
densité 30-40 logt /ha - 25% logt sociaux

Enjeux principaux :
- Permettre une démarche de renouvellement urbain sur ces secteurs (urbain et paysager) = permettre la mutation des locaux d'activités ou commerciaux en constructions mixtes habitat, activités, bureaux, commerces (R+ 2 étages) (calendrier moyen à long terme)
- Valoriser l'image de l'entrée du centre-ville de Bergerac = aménagement spécifique de la route de Bordeaux (alternance végétal, front bâti et espace public structurant).

SECTEUR 3

Secteur à vocation principale d'habitat + Quelques activités artisanales (partie nord)
Capacité d'accueil logements estimée : 80 à 100
- densité 20-30logt /ha - 50% logt sociaux

Enjeux principaux :
- Développer un secteur à dominante résidentielle sur un secteur vierge de toute construction.
- Promouvoir une mixité des formes urbaines et permettre l'accueil d'activités artisanales, en interface avec la zone commerciale.



LES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



SECTEUR 1

Secteur à dominante économique

Autorisés sous conditions

- Commerces – surface de vente entre 300 et 1000 m²
- Un commerce par unité foncière
- constructions à usage d'activités de services, d'industrie, d'artisanat et de bureaux restauration
- entrepôts s'ils sont liés aux constructions à usage de commerce de gros
- logements si nécessaires
- équipements

SECTEUR 1 et 2

Secteur à dominante commerciale

Autorisés : les équipements

Autorisés sous conditions

- Commerces – surface de vente supérieure à 300 et 1000 m²
- constructions à usage d'activités de services, d'artisanat
- entrepôts s'ils sont liés aux commerces

SECTEUR 6

Secteurs à vocation principale de pôle commercial de proximité + Création d'habitat

Autorisés : les logements, les équipements

Autorisés sous conditions

- Activités de services et de bureaux
- Commerce d'une surface de vente supérieure ou égale à 300 m² dans les secteurs localisés par l'OAP graphique.

SECTEURS 3,4 et 5

Secteur à vocation principale d'habitat

Autorisés : les logements, les équipements

Autorisés sous conditions

- Activités de services et de bureaux
- Commerce d'une surface de vente inférieure ou égale à 300 m² dans les secteurs localisés par l'OAP graphique
- Création de RDC commerciaux (selon principe émis sur l'OAP)

Secteur à dominante de loisirs et équipements

Autorisés sous conditions

- d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs
- restauration
- logements si nécessaires

