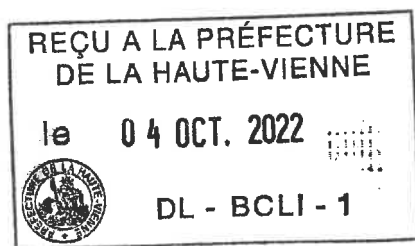


<b>Phase administrative</b>		<b>DEPARTEMENT DE HAUTE-VIENNE</b>
	avant-projet	<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE VIENNE</b>  Communauté de Communes
	projet arrêté	
	document soumis à enquête publique	
	document approuvé	
<b>REVISION N°2</b>		<i>BE mandataire : VILLENEUVE-BERGERON - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U.</i> 87480 SAINT PRIEST TAURION tel : 05 55 39 60 61



**ECO  
SAVE MTcarto**



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<b>4</b>	<b>PLUi</b>
Juin 2022	<b>PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal</b>

## TABLE DES MATIERES

I.	INTRODUCTION.....	4
II.	DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR L'AMENAGEMENT, L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS.....	5
1.	Caractéristiques des voies .....	5
2.	Caractéristiques des espaces publics et espaces collectifs.....	6
3.	Aménagements destinés à mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.....	8
A.	Eléments du patrimoine bâti .....	8
B.	Eléments de paysage, végétations remarquables .....	8
C.	Protection des haies bocagères et reconstitution :.....	9
D.	Dispositions particulières relatives à la prise en compte de l'environnement .....	9
III.	DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS SECTEURS.....	10
1.	Principe de gestion du nombre de logements pour les parcelles de taille importante en zone Urbaine Ua3, Ub, Uc et Ud .....	10
2.	Aménagement des zones d'urbanisation future .....	14
A.	AIXE SUR VIENNE .....	15
A1	- SECTEUR DE GRANDE TERRE .....	16
A2	- SECTEUR DE TARN SUD – BEL AIR.....	18
A3	- SECTEUR DE LA PEPINIERE.....	22
A4	- SECTEUR DE BOURG NEUF .....	25
A5	- SECTEUR DE TREUIL POUZY - BELLEVUE.....	27
A6	- SECTEUR DE BEAUBONNAT .....	30
A7	- SECTEUR DE LA CARAQUE .....	32
A8	- SECTEUR DE LA GARE .....	34
A9	- SECTEUR DU CLOS SAINT GERALD.....	36
A10	- SECTEUR DE PUY NEMARD .....	39
A11	- SECTEUR DE POMPADOUR.....	41
A12	- SECTEUR DE FENEROLLES .....	43
A13	- SECTEUR DE GRAND RIEUX.....	46
B.	BEYNAC .....	48
B1	- SECTEUR AU NORD DU BOURG .....	49
B2	- SECTEUR DE LA SUDRIE.....	51
B3	- SECTEUR DE PUYTIGNON.....	53
C.	BOSMIE L'AIGUILLE .....	55

C1 - SECTEUR DE L'AIGUILLE .....	56
C2 - SECTEUR DE SALESSE .....	59
C3 - SECTEUR DE CHARROUX .....	61
C4 - SECTEUR DE FRUGERIE .....	64
C5 - SECTEUR DE CHARROUX SUD .....	66
D. BURGONAC .....	68
D1 - SECTEUR EN ENTREE NORD DU BOURG .....	69
D2 - SECTEUR DES BOUEGES .....	71
E. JOURGNAC .....	73
E1 - SECTEUR EN ENTREE OUEST DU BOURG .....	74
E2 - SECTEUR AU NORD DU BOURG .....	76
E3 - SECTEUR DE BANNEIX .....	78
E4 - SECTEUR DE CHAMPAGNAC .....	80
E5 - SECTEUR DE ROYER .....	82
F. SAINT MARTIN LE VIEUX .....	84
F1 - SECTEUR SUD-OUEST DU BOURG .....	85
F2 - SECTEUR DE L'ECHIRPAUD .....	87
G. St PRIEST-SOUS-AIXE .....	90
G1 - SECTEUR DU CENTRE-BOURG .....	91
G2 - SECTEUR DU CENTRE-BOURG – ECO-QUARTIER DE LA VIDELLERIE .....	94
G3 - SECTEUR DE PIERRE CHAVALLE .....	97
G4 - SECTEUR DES BOUCHATS .....	99
H. SAINT YRIEIX SOUS AIXE .....	101
H1 - SECTEUR DU BOURG OUEST .....	102
H2 - SECTEUR DE LA GRAULIERE .....	104
I. SEREILHAC .....	106
I1 - SECTEUR DU CENTRE-BOURG .....	107

## I. INTRODUCTION

---

Selon les dispositions de l'article L-151-1 « *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes... Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques* ».

Il est complété par l'article L. 151-6 qui précise : « *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...* »

Et par l'article L. 151-7 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- *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 ;*
- *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 ;*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *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 L151-35 et L 151-36. »*

En cohérence avec les orientations du PADD, le conseil communautaire du Val de Vienne a défini des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement des espaces publics et leurs abords, les voies de liaison, que ce soit dans les zones urbanisées, dans les zones d'urbanisation future ou dans la traversée des zones naturelles ou agricoles.

Sur certaines zones d'urbanisation future des schémas d'organisation sont définis afin d'en préciser les conditions d'urbanisation : Il s'agit d'assurer la desserte des parcelles à aménager et d'envisager les liaisons futures entre quartiers, qu'elles soient ouvertes à la circulation des véhicules ou réservées à l'usage des piétons ou des cyclistes. Les principes d'interconnexion des voiries primaires doit être respecté ; l'organisation des voies secondaires définie dans les schémas peut être adaptée à l'intérieur de chaque opération, mais l'accès aux différentes parcelles doit être préservé.

## II. DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR L'AMENAGEMENT, L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

---

Elles portent sur l'aménagement des espaces publics et leurs abords, les voies de liaison, que ce soit dans les zones urbanisées, dans les zones d'urbanisation future ou dans la traversée des zones naturelles ou agricoles.

### 1. Caractéristiques des voies

Les futures opérations d'aménagement concernent des quartiers proches des centres-bourgs ou situés au contact des villages. Elles devront prévoir des liaisons privilégiées avec les points d'arrêts des transports en commun, d'une part et avec les pistes cyclables pour les vélos et les sentiers de randonnée pour les piétons.

**Les caractéristiques des cheminements urbains pour les piétons** doivent répondre aux conditions d'accessibilité des personnes à mobilité réduite :

- Largeur minimale de 1,40 m hors encombrement
- Pente maximale de 2% en cheminement courant, avec possibilité d'adaptation selon la topographie, et dévers de 2% au maximum.

**Les voies de desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat** doivent répondre aux caractéristiques suivantes, déterminées selon la taille de l'opération.

Des adaptations aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées selon les types d'opérations.

Nombre de logement	Plate-forme	Chaussée à double sens
1	4 m	4 m
2 à 5	5 m	5 m
Plus de 6	6,5 m	5 m

## 2. Caractéristiques des espaces publics et espaces collectifs

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, un pourcentage minimum (10 %) de la superficie de l'ensemble doit être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Peuvent être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Il est rappelé que la réalisation de projets d'aménagement générant des destructions de zones humides est soumise à une procédure réglementaire (Loi sur l'eau). Les espaces délimités en zone U et AU ont été définis de façon à ne pas générer de destruction de zones humides.

Ces aménagements doivent répondre aux conditions d'accessibilité des personnes à mobilité réduite :

- Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1.80 m, sans être inférieure à 1,40 m dans le cas de contraintes techniques ou physiques.

Les espaces communs des lotissements et groupes d'habitations doivent être plantés et aménagés de façon à permettre le stationnement des automobiles des visiteurs (une place pour deux lots). Ils peuvent aussi comporter des emplacements de stationnement pour les deux roues.

**Dans chaque opération d'aménagement, il convient de prévoir un nombre de places de stationnement suffisant**, correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée, assuré en dehors des voies publiques ou privées, en réservant un nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite suffisant : une place PMR pour 50 places de stationnement.



Aménagement de la place de la mairie à Saint Martin le Vieux

Les zones de stationnement doivent être aménagées avec des revêtements perméables.

Dans les quartiers d'habitation, il est demandé lors de la réalisation d'une nouvelle habitation, d'aménager au moins un emplacement de stationnement sous forme de parking extérieur non clos, directement accessible depuis la voie de desserte.



Cet aménagement ne doit pas empiéter sur la chaussée, ni gêner la circulation. Il est destiné à permettre l'arrêt minute pour les livraisons (facteur,...) ainsi que le stationnement du propriétaire ou des visiteurs.



Exemples d'aménagements d'accès existants à Aix sur Vienne

### 3. Aménagements destinés à mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine

#### A. Éléments du patrimoine bâti

Certaines constructions traditionnelles à caractère patrimonial (murets de pierre, puits, fontaines, ...) sont identifiées au titre de l'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme.

Il convient de veiller à la préservation de ces éléments, et de rechercher à les mettre en valeur dans les aménagements de voies et d'espaces communs.

La démolition doit être évitée ; si cela est nécessaire, il convient de rechercher une solution de déplacement.

**Un exemple d'aménagement d'espace public à Jourgnac, avec mise en valeur du puits existant**



#### B. Éléments de paysage, végétations remarquables

Certaines végétations remarquables (arbres isolés ou en alignement, bosquets, haies remarquables,...) sont identifiées au titre de l'article **L151-23** du Code de l'Urbanisme.

Il convient de veiller à la préservation de ces végétations, ce qui n'empêche pas leur entretien et éventuellement le remplacement d'un élément dans la mesure où la replantation est réalisée à l'identique, dans la même essence.



**Un exemple d'aménagement d'espace public ; la place des tilleuls à St Priest sous Aix**

### C. Protection des haies bocagères et reconstitution :

Une liste d'espèces végétales recommandées est établie, en fonction des espèces locales identifiées.

Sont également définis les principes de reconstitution de haies et de lisières à privilégier :

- Maintien des 3 niveaux de strates (arborée, arbustive et herbacée) lorsqu'elles existent, et/ou entretien des haies existantes ou à créer permettant d'obtenir ces 3 niveaux de strates.
- Favoriser le développement de la haie/lisière sur une largeur suffisante pour que les 3 niveaux de strate forment une transition progressive d'un milieu ouvert à un milieu boisé.
- Possibilité d'installer des nichoirs, en particulier quand les arbres sont encore jeunes.
- Pas d'éclairage dirigé vers les lisières ou haies.



### D. Dispositions particulières relatives à la prise en compte de l'environnement

- Il est préconisé d'implanter les bâtiments de façon à ce que les façades présentent le plus d'ouvertures orientées vers le sud.
- Les eaux de pluie doivent être gérées à la parcelle par infiltration lorsque cela est techniquement possible. Il est recommandé d'utiliser des équipements de collecte d'eau de pluie.
- Les aires de stationnement collectives doivent être non imperméabilisées.
- Les essences végétales locales doivent être utilisées lors de la réalisation de clôtures ou la constitution de haies.
- Lorsqu'elles sont présentes à proximité, les zones humides peuvent être utilisées comme milieu récepteur des eaux de ruissellement. Lorsque ces eaux proviennent de voirie, il convient de prévoir un décanteur / déshuileur correctement dimensionné afin de traiter les eaux avant rejet au milieu naturel.

### III. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS SECTEURS

#### 1. Principe de gestion du nombre de logements pour les parcelles de taille importante en zone Urbaine Ua3, Ub, Uc et Ud

Afin de garantir le respect des objectifs en termes de réduction de la consommation de l'espace, la densité minimale à prévoir dans chaque opération est de :

- **15 logements à l'hectare** au minimum dans les zones Ua3 et Ub
- **12 logements à l'hectare** au minimum en zone Uc
- **10 logements à l'hectare** au minimum en zone Ud

A titre d'exemple, cet objectif de densification se décline selon la zone et le type d'opération envisagé :

Type d'opération	Nombre minimum de logements à l'hectare	Surface moyenne par logement
- Habitat collectif - Habitat groupé - Opération mixte habitat groupé et habitat individuel (espaces communs = 10% et voiries= 10%) - <i>Secteur raccordable à un réseau d'assainissement collectif</i>	20 logements à l'hectare	400 m <sup>2</sup>
- Habitat groupé - Opération mixte habitat groupé et habitat individuel (espaces communs = 10% et voiries= 10%) <i>Secteur raccordable à un réseau d'assainissement collectif</i>	15 logements à l'hectare	566 m <sup>2</sup>
- Opération mixte habitat groupé et habitat individuel - Opération d'aménagement d'habitat individuel (espaces communs et voiries 15 à 20 %) <i>Secteur raccordable à un réseau d'assainissement collectif</i>	12 logements à l'hectare	666 à 700 m <sup>2</sup>
Habitat individuel (morcellement sans création de voirie) <i>Secteur raccordable à un réseau d'assainissement collectif</i>	12 logements à l'hectare	833 m <sup>2</sup>
Opération d'aménagement d'habitat individuel (espaces communs et voiries 15 à 20 %)	10 logements à l'hectare	800 à 850 m <sup>2</sup>
Habitat individuel (morcellement sans création de voirie)	10 logements à l'hectare	1000 m <sup>2</sup>



Exemple d'habitat groupé  
A Aix sur Vienne

Pour atteindre ces objectifs de densité, il est recommandé de proposer une certaine variété dans le découpage parcellaire afin de permettre une diversité des formes urbaines pour éviter une morphologie répétitive et uniforme.

**Des assouplissements sont apportés pour tenir compte du parcellaire existant :**

Pour les unités foncières déjà bâties et les unités foncières non bâties, les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la « surface aménageable » est inférieure à 1500 m<sup>2</sup> dans les zones Ua3, Ub et Uc, et à 2000 m<sup>2</sup> en zone Ud.

Par « surface aménageable » il faut entendre tout ou partie du terrain d'assiette de l'opération, classé dans la zone U, déduction faite des zones de contrainte (emplacements réservés, parcs et jardins à préserver, espaces boisés classés à protéger,...) et des surfaces déjà bâtis.

Des principes d'aménagement sont définis afin d'organiser la desserte des parcelles à aménager dans de bonnes conditions de sécurité, et d'assurer une certaine densité au cœur des secteurs d'urbanisation existants.

Un schéma de principe, défini pour l'organisation des voiries et des accès, permet d'envisager la desserte des différentes parcelles, îlot par îlot, afin de pouvoir atteindre les densités souhaitées, desservir les parcelles en cœur d'îlot, tout en veillant à préserver un accès de largeur suffisante (4 m minimum) aux parcelles situées à l'arrière.



- Pour chaque îlot à urbaniser sous forme d'opération groupée ou de lotissement, on limitera le nombre d'accès direct sur les voies communales ; les accès sur RD pouvant être refusés pour des raisons de sécurité.

Ces principes de voirie sont donnés à titre indicatif ; ils peuvent être adaptés dans le cadre de l'étude d'un permis d'aménager qui en respecterait le principe et les caractéristiques minimales :

- Emprise minimale selon le nombre de lots à desservir (voir caractéristiques des voies p.3 à 5) pour les voies desservant les zones d'habitat.

Selon la taille de la parcelle, pour répondre aux conditions de densité, un découpage en plusieurs lots est exigé. Les accès aux parcelles doivent être groupés et aménagés en retrait pour permettre l'arrêt minute des véhicules de service en dehors de la voie.

### Un nouveau mode de développement urbain : le projet de recherche BIMBY (bimby.fr)

Le projet BIMBY ("Build in My Back Yard") vise à la définition, à court terme, d'une **nouvelle filière de production de la ville**, qui soit capable d'intervenir là où les filières "classiques" sont incapables d'intervenir : **au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France et certainement en Europe.**

La démarche « Bimby » permet aux propriétaires de maisons individuelles de mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets, notamment en détachant une partie de leur terrain pour la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible.



(voir site [bimby.fr](http://bimby.fr))



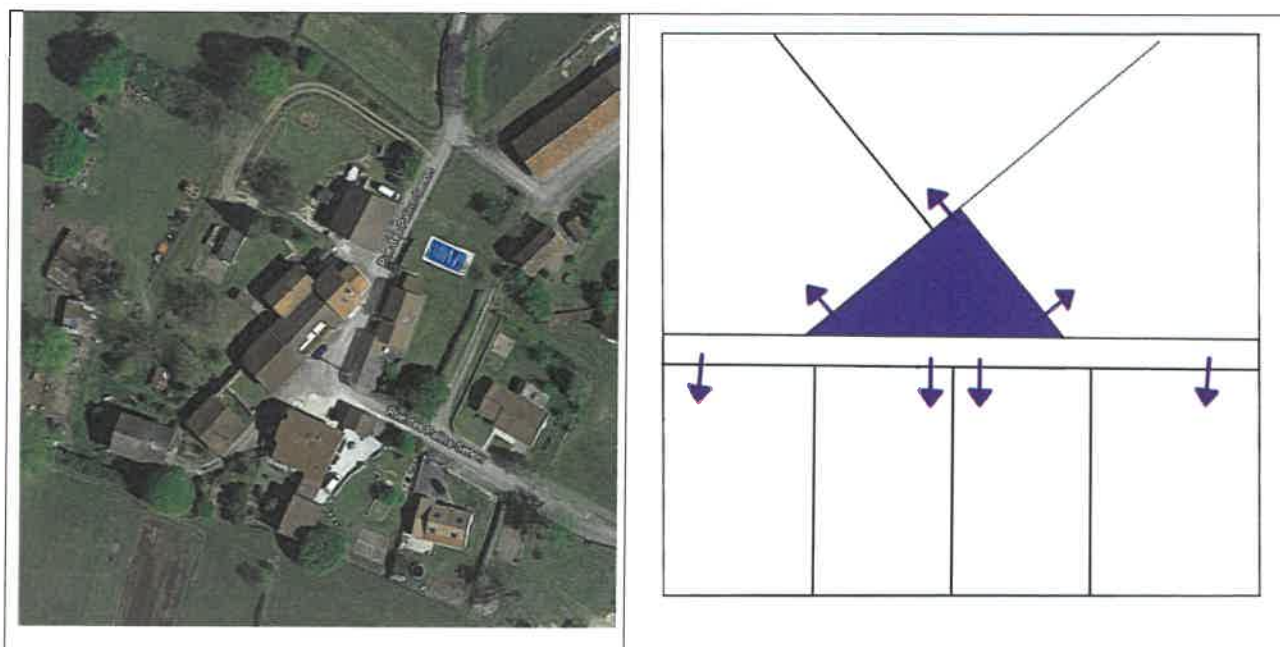
Exemple de densification et mutation du tissu bâti existant à Aix sur Vienne

Dans tous les cas, il convient de veiller à préserver l'accès aux parcelles situées à l'arrière, qu'elles soient destinées à accueillir ultérieurement une nouvelle opération d'aménagement, ou à conserver leur vocation agricole. Cet accès doit avoir une largeur minimale de 4 m.

Le découpage de parcelles « en drapeau » doit être évité, dans la mesure du possible.



Il est conseillé de rechercher à diversifier les formes urbaines, en s'inspirant des groupes bâtis traditionnels, et à aménager des espaces communs conviviaux.



Implantation du bâti traditionnel

Découpage présentant des formes diversifiées

Pour faciliter l'insertion paysagère des constructions, les végétations existantes doivent être conservées; les haies bocagères doivent être replantées ou confortées.

## 2. Aménagement des zones d'urbanisation future

En cohérence avec les dispositions générales portant sur l'aménagement des espaces publics et leurs abords, des schémas d'organisation sont définis sur les zones d'urbanisation future afin d'en préciser les conditions d'urbanisation : Il s'agit d'assurer la desserte des parcelles à aménager et d'envisager les liaisons futures entre quartiers, qu'elles soient ouvertes à la circulation des véhicules ou réservées à l'usage des piétons ou des cyclistes.

Les principes de voirie définis peuvent être adaptés à l'intérieur de chaque opération, mais l'accès aux différentes parcelles doit être préservé.



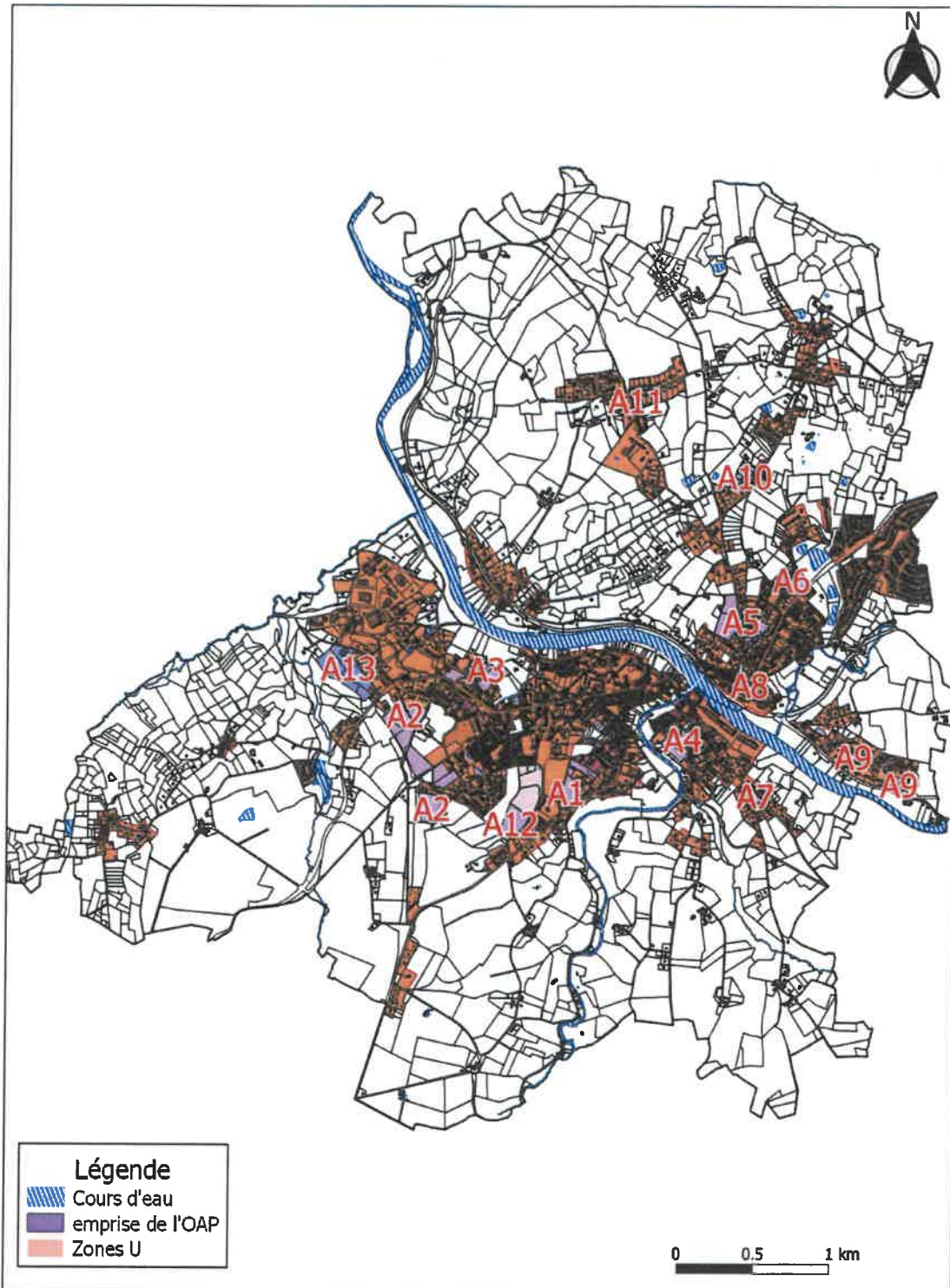
Opérations récentes à Bosmie l'Aiguille

Selon la taille et la situation du secteur à aménager, une participation financière de type PUP (Projet Urbain partenarial) peut être exigée au constructeur pour financer tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagement.

## A. AIXE SUR VIENNE

En cohérence avec les orientations du PADD, des OAP sont définies sur 13 secteurs d'urbanisation situés en continuité du centre-ville et des principaux quartiers en rive droite et en rive gauche, en densification ou en continuité de l'enveloppe urbaine existante, en respectant les limites des vallons et sans empiéter sur les zones humides, et les espaces agricoles ou forestiers, tout en tenant compte des contraintes paysagères et des points de vue.

Commune d'Aixe sur Vienne - Situation des OAP



**A1 - SECTEUR DE GRANDE TERRE**

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre plusieurs unités foncières, situées en limite du plateau des Grangettes, avec une exposition sud-est. Il est délimité en zone 1AUB.

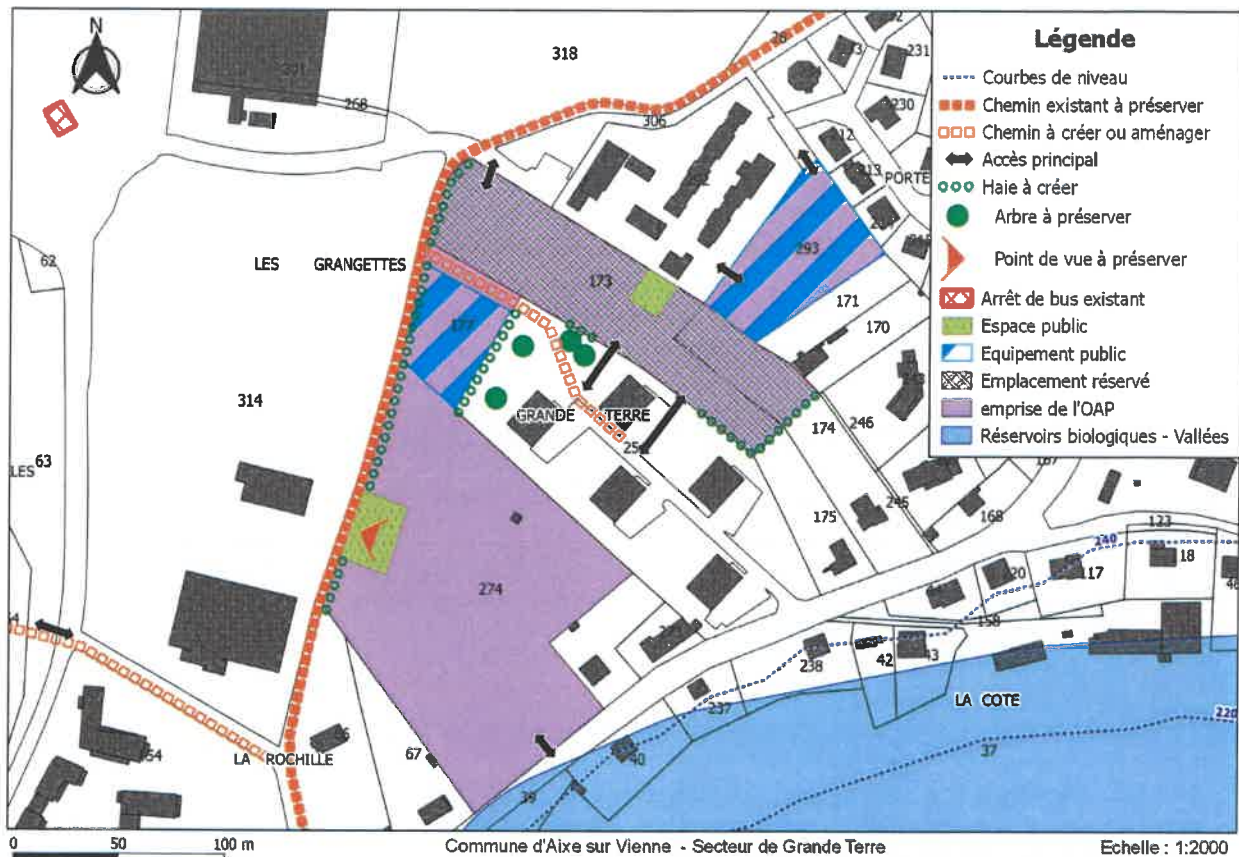
- La parcelle 293 est destinée à l'extension d'un service public (gendarmerie)
- Les parcelles 173 et 174 pour partie, de surface d'environ 8300 m<sup>2</sup> situées en cœur d'îlot, au contact de parcelles sur lesquelles sont implantés des immeubles de logements collectifs ou des opérations de logements groupés, sont destinées à accueillir des constructions avec une densité proche de 20 logements à l'hectare. Elles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif.
- Les parcelles 177 et 274, non bâties, totalisent une surface de 20100 m<sup>2</sup>. Elles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif et sont situées en continuité des zones urbaines Ub, et Ue et figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUB(c).

**Les intentions et objectifs**

Rechercher une densification de ce quartier proche du centre-ville, des transports et des équipements publics en favorisant la mixité sociale, tout en veillant à l'insertion paysagère des constructions en tête de coteau pour préserver la silhouette urbaine.

Aménager des espaces publics en tête de coteau, préserver des éléments de paysage (arbres et bosquets existants en limite des parcelles 177 et 173), afin de préserver les abords du chemin de St Jacques, ancien itinéraire qui emprunte la ligne de crête marquant la limite de la zone 1AUB.

- Permettre une bonne perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des arrêts de bus, du centre-ville et du pôle d'équipements.



#### Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :

- Logements collectifs, logements en individuel groupé ou constructions à destination d'hébergement, en harmonie avec les constructions existantes sur les parcelles voisines dans l'îlot situé plus au nord, en prévoyant une densité voisine de **20 logements à l'hectare** : sur l'îlot formé par les parcelles 173, 174p, il est attendu **17 logements au total** (en résidence, en collectif ou individuel groupe).
- maisons individuelles ou logements en individuel groupé (R+1 maximum), sous forme de maisons mitoyennes par exemple, en relation avec le quartier pavillonnaire sur le reste du secteur, présentant une certaine densité : **15 logements à l'hectare** : sur l'îlot formé par les parcelles 177 et 274, il est attendu **26 logements** au minimum.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins, sous réserve de respecter les liaisons et les dessertes des différentes parcelles selon le schéma proposé, sans compromettre le chemin existant à protéger (chemin de St Jacques).

#### Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :

- Voie de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur les voies communales (Avenue Jeanne Pichenaud, rue des chênes).
- Une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie (parcelles 274 et 173 notamment) pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons-cycles permettent de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de l'avenue du Président Wilson ou de la Rue François Mitterrand, qui assure la liaison avec Limoges.

#### Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :

- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles 177 et 173
- Protection et valorisation du point de vue en aménageant un petit espace public en bordure du chemin de St Jacques et en prévoyant une liaison piétonne.
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée. Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

**A2 - SECTEUR DE TARN SUD – BEL AIR**

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre plusieurs unités foncières, situées en bordure de la future déviation de la RD 20, avec une exposition ouest.

- Les parcelles 366, 19, 357 et 363, de surface d'environ 68600 m<sup>2</sup> situées au lieu-dit « les Grangettes de la Pougé », sont délimitées en zone 2AU. Elles se trouvent en entrée ouest de l'agglomération, au voisinage du carrefour de la RN 21 avec la RD 2000, au contact de parcelles bâties de façon peu dense abritant des pavillons individuels, et à proximité immédiate de la zone d'activité du Grand Rieux. Elles sont destinées à accueillir des opérations d'aménagement avec une densité proche de 15 logements à l'hectare. Actuellement, elles ne sont pas comprises dans la zone d'assainissement collectif, et sont appelées à s'urbaniser à moyen terme.

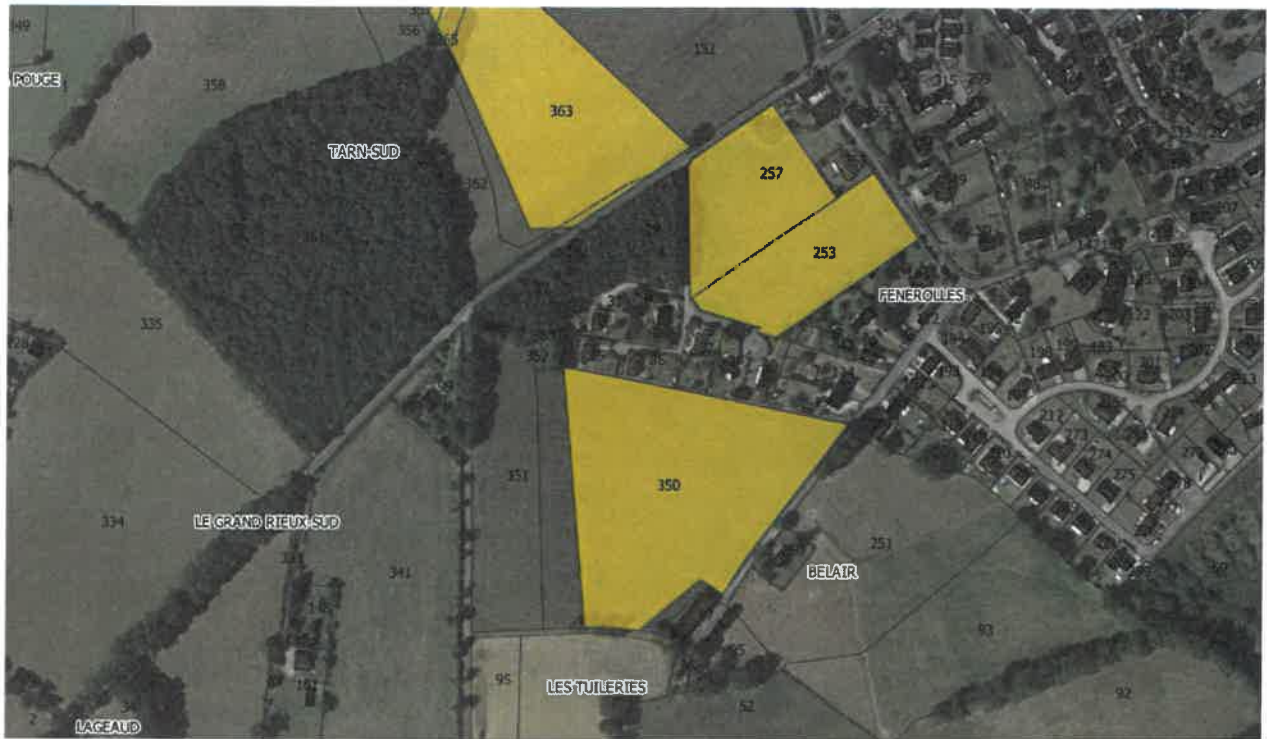


Secteur des Grangettes de la Pougé et Tarn sud.



- Les parcelles 257 et 253, de surface 17900 m<sup>2</sup> situées au lieu-dit Tarn sud, en vis-à-vis de la parcelle 363 par rapport à l'Avenue du 19 mars 1962, sont délimitées en zone 1AUb. Elles se situent en bordure de l'entrée d'agglomération au sud-ouest, appelée à se développer après la mise en service de la déviation de la RD 20. Exposées à l'est, elles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif et sont appelées à s'urbaniser à court ou moyen terme. Elles sont

destinées à accueillir des opérations d'aménagement avec une densité proche de **15 logements à l'hectare** : sur cet îlot formé par les parcelles 253, 257, il est attendu un minimum de **26 logements** au total



- Une partie de la parcelle 350, pour une surface proche de 25700 m<sup>2</sup>, située au lieu-dit Belair, est comprise en zone 1Aub car elle est envisagée pour une urbanisation à court ou moyen terme. Exposée au sud-est, elle est comprise dans la zone d'assainissement collectif. Elle est destinée à accueillir une opération d'aménagement, en une ou plusieurs tranches, avec une densité proche de **15 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **38 logements** au total





**Favoriser une mixité fonctionnelle et sociale et accompagner une production d'habitat diversifiée:**

- maisons individuelles ou logements en individuel groupé (R+1 maximum), sous forme de maisons mitoyennes par exemple, en relation avec le quartier pavillonnaire sur le reste du secteur, présentant une certaine densité : **15 logements à l'hectare**
- un principe de mixité sociale : 20% des superficies sont réservées à la construction de logements sociaux.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins, sous réserve de respecter les liaisons et les dessertes des différentes parcelles selon le schéma proposé.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :**

- Voie de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur les voies communales (Avenue du 19 mars 1962, rue de la Pouge, rue de Fénerolles et rue de BelAir).
- Une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie (parcelle 19 notamment) pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons-cycles permettent de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de l'avenue Raymond Poincaré ou de l'Avenue du 19 mars 1962, qui assurent la liaison avec Limoges.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en bordure des chemins et en bordure des parcelles 16, 166 et 18
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.



## A3 - SECTEUR DE LA PEPINIERE

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre plusieurs unités foncières, situées en bordure de la rue de Cognac, de l'Avenue Raymond Poincaré (RN 21), ou aux abords.

- L'îlot constitué de l'ancienne parcelle 42, de surface d'environ 14400 m<sup>2</sup> qui fait l'objet d'une opération d'aménagement avec une densité proche de 10 logements à l'hectare et où plusieurs constructions ont été réalisées, et de la parcelle 168, partiellement bâtie, qui présente une surface disponible de 17500 m<sup>2</sup>, est délimité en zone 1AUb.
- L'îlot constitué de la parcelle 167, non bâtie, de surface proche de 7300 m<sup>2</sup>, compris entre la rue de Cognac et l'Avenue Raymond Poincaré (RN 21), est délimité en zone 1AUc.

Ces deux îlots sont situés en continuité des zones urbaines Ub et figureraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUB(a).

- L'îlot constitué de la parcelle 354 et partie de la parcelle 65, est desservi par la rue Mermoz ; il est compris au cœur d'une zone Ub qu'il est prévu de densifier.

Toutes ces parcelles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif.



### Les intentions et objectifs

Rechercher une densification de ce quartier proche du centre-ville et des transports en commun. Privilégier l'implantation des constructions en tête de versant de la vallée de la Vienne, et préserver les éléments de paysage (arbres et haies bocagères existants en limite des parcelles 168, 132 et 256.







## A4 - SECTEUR DE BOURG NEUF

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre plusieurs unités foncières, situées de part et d'autres de la rue Jeanne d'Albret. Il est constitué de deux îlots qui figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUB(c) :

- L'îlot constitué des parcelles 90, 91, 297, 299, 300, 301 et 302, non bâties, présente une surface de 11000 m<sup>2</sup>. Compris dans la zone d'assainissement collectif et situé en continuité des zones urbaines Ua, Ub, et Uc, il est délimité en zone 1AUB.
- L'îlot correspondant à la parcelle 161, de surface d'environ 13000 m<sup>2</sup>, compris dans la zone d'assainissement collectif, s'incline en pente douce vers la vallée de l'Aixette. Il est délimité en zone 1AUc et fait l'objet d'un projet d'aménagement.



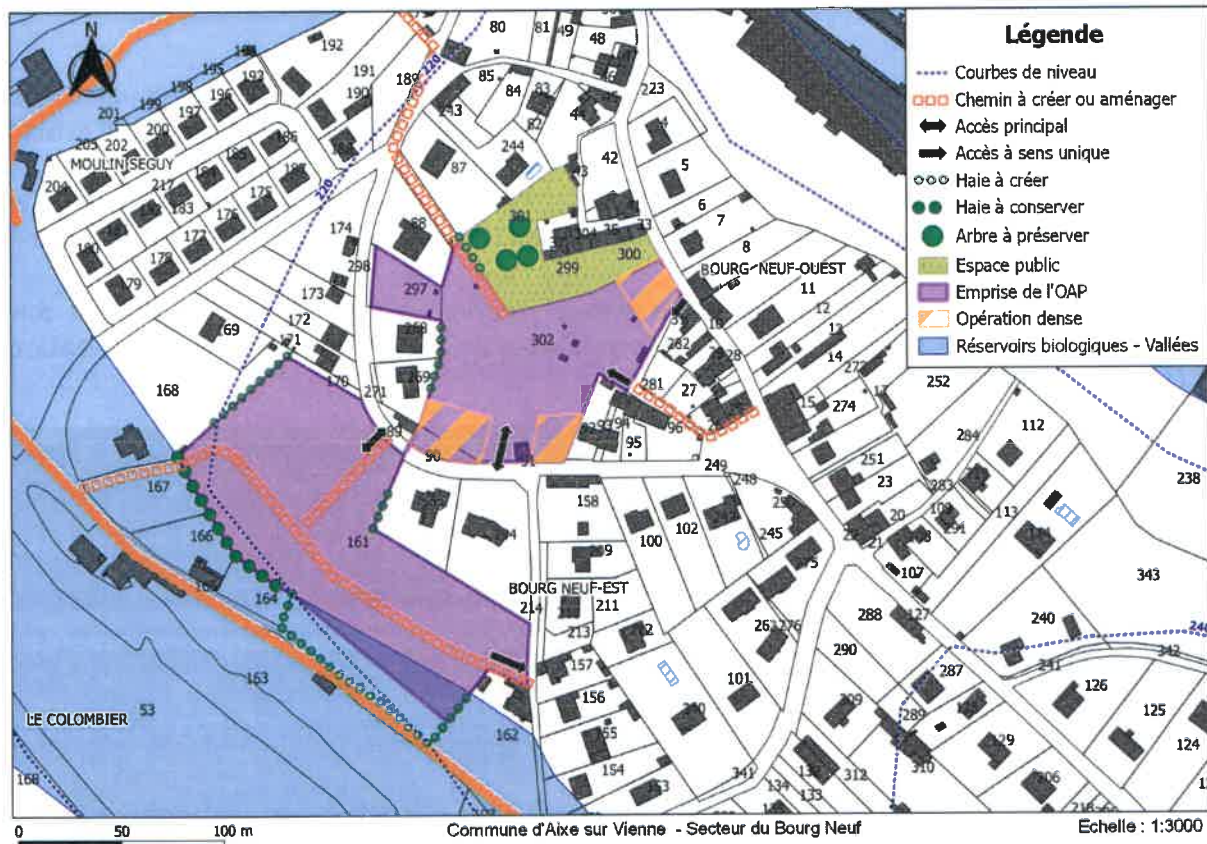
### Les intentions et objectifs

Rechercher une densification de ce quartier proche du centre-ville et des transports tout en veillant à l'implantation des constructions en tête de coteau pour préserver la silhouette urbaine.

Aménager des espaces publics en cœur d'îlot au contact des groupes bâtis anciens les plus denses et préserver des éléments de paysage (arbres et bosquets existants en limite de la parcelle 301, et sur les limites sud et ouest de la parcelle 161), afin de préserver les abords du chemin de St Jacques qui longe l'Aixette en contrebas de la parcelle 161.

- Permettre une bonne perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des arrêts de bus, de la gare et du pôle d'équipements du centre-ville.





#### Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :

- Pour l'îlot 1 constitué des parcelles 90, 91, 297, 299, 300, 301 et 302 : maisons individuelles ou logements en individuel groupé, présentant un front bâti en recul le long de la rue Jeanne d'Albret, sous forme de maisons mitoyennes par exemple, sur une partie correspondant à 8000 m<sup>2</sup>, présentant une densité voisine de **18 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **15 logements**.
- Pour l'îlot 2 constitué de la parcelle 161 : maisons individuelles ou logements en individuel groupé, sous forme de maisons mitoyennes par exemple, en relation avec les quartiers voisins sur le reste du secteur, présentant une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **14 logements**.

Avec possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins, sous réserve de respecter les liaisons et les dessertes des différentes parcelles selon le schéma proposé.

#### Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :

- Voie de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur les voies communales (accès principal sur la rue Jeanne d'Albret ; accès à sens unique sur la rue du Faubourg St Georges).
- Une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie (parcelles 302 et 161 notamment) pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces pour les piétons permettent de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de l'avenue du Président Wilson, qui assurent la liaison avec Limoges.

#### Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :

- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles 302 et 161, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Protection et valorisation du groupe bâti ancien en aménageant un petit espace public au contact, et en prévoyant un cheminement piéton vers la place du bourg neuf d'une part et vers les bords de l'Aixette, d'autre part.
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, avec utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols pour les aires de stationnement

**A5 - SECTEUR DE TREUIL POUZY - BELLEVUE**

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre plusieurs unités foncières, situées de part et d'autres de la rue de Bellevue. Il est composé de plusieurs ilots.

- L'îlot 1 est constitué des parcelles 299, 300, 301, 302, 303, de surface d'environ 24000 m<sup>2</sup>, qui font l'objet d'une opération d'aménagement avec une densité proche de 13 logements à l'hectare, délimitées en zone 1AUB, et la parcelle n°30, actuellement non bâtie, située dans le prolongement des précédentes, de surface proche de 5900 m<sup>2</sup>, mais destinée à une urbanisation à plus long terme, classée en zone 2AU.
- L'îlot 2, constitué de la parcelle 79 non bâtie et de la parcelle 80, partiellement bâtie, totalise une surface de 25600 m<sup>2</sup>, est délimité en zone 1AUB.

Ces parcelles comprises dans la zone d'assainissement collectif, situées en continuité des zones urbaines Ub, et Uc bordant la rue de Bellevue, figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUB(a).

**Les intentions et objectifs**

Rechercher une densification de ce quartier proche du centre-ville et des transports tout en veillant à l'implantation des constructions en tête de coteau pour préserver la silhouette urbaine.

Préserver et aménager les points de vue en direction du sud et du centre-ville en limite sud de la parcelle 20 et préserver des éléments de paysage (arbres et bosquets existants en limite sud-ouest des parcelles 30 et 310)

- Permettre une bonne perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des arrêts de bus, de la gare et du pôle d'équipements du centre-ville.
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement des intersections avec la rue de Bellevue, en interdisant les accès directs individuels.

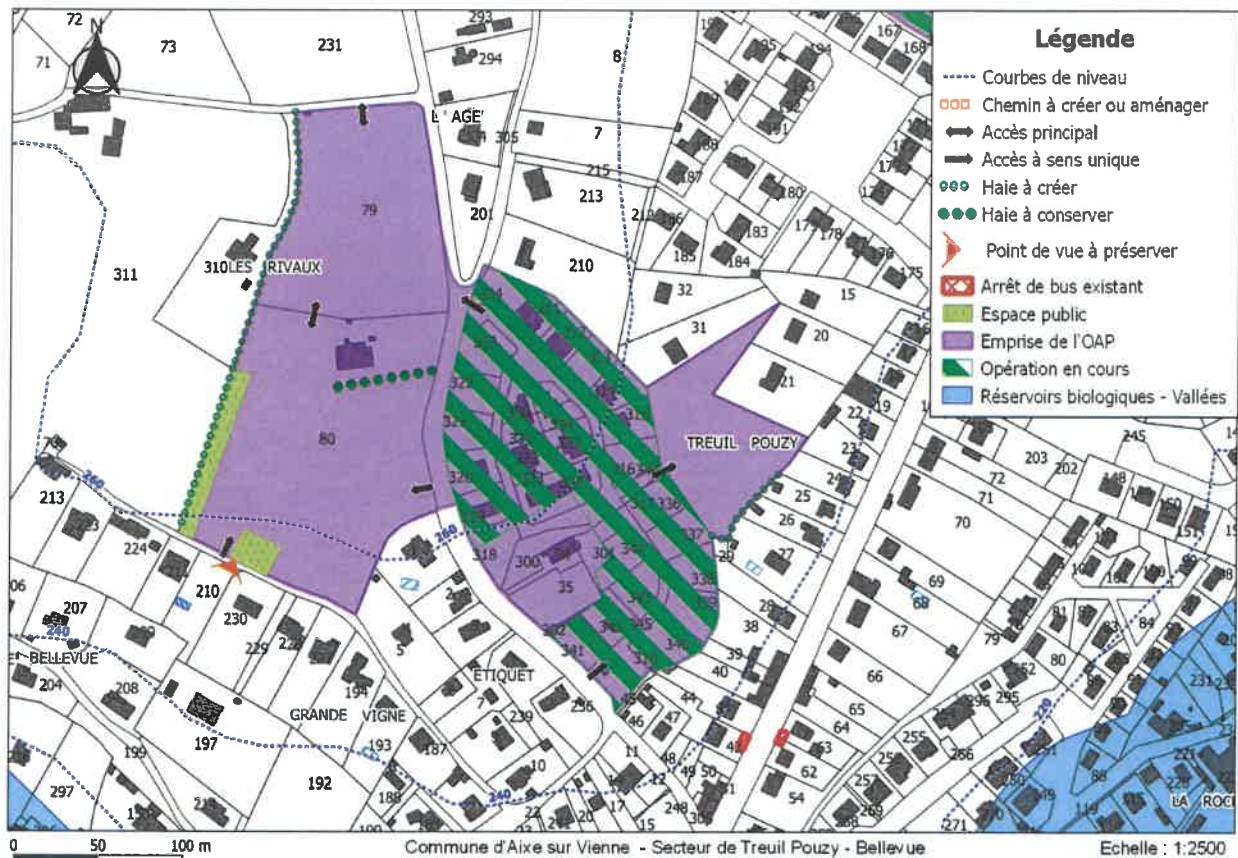


La Rue de Bellevue correspond à une voie importante pour les liaisons entre les secteurs nord de la commune : Puy de Mont, Puy Némard, Pompadour,... Cet axe est très circulé mais ne comporte pas d'aménagement pour les piétons.

L'urbanisation des parcelles situées en bordure va générer une augmentation du trafic. De plus, ces parcelles situées en surplomb présentent des conditions d'accès difficiles, en raison des talus qui bordent la voie. Aussi, il convient d'éviter les accès directs et d'aménager les intersections avec les voies de desserte à créer.

La place des piétons et des cyclistes doit également être étudiée. Plusieurs liaisons piétonnes peuvent être recherchées avec les rues voisines, notamment en direction du centre ville, pour permettre des liaisons rapides et sécurisées en empruntant les ruelles du quartier ancien de la rive droite : impasse du relais, rue des Vias, rue Outre-Vienne..

Ces liaisons peuvent contribuer à la valorisation d'itinéraires de découverte en permettant la connexion avec des voies aujourd'hui en impasse, par l'aménagement de points de vue associés à de petits espaces publics.



### Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :

- Pour l'îlot 2 constitué des parcelles 79 et 80 : maisons individuelles ou logements en individuel groupé, sous forme de maisons mitoyennes par exemple, en relation avec les quartiers voisins sur le reste du secteur, présentant une densité voisine de **15 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **43 logements**.
  - possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins et de la programmation des réseaux d'assainissement, sous réserve de respecter les liaisons et les dessertes des différentes parcelles selon le schéma proposé.

### Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :

- Voie de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur les voies communales (Rue des Rivaux, impasse du Relais, rue de Bellevue).
- Une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Aménagement des intersections avec la rue de Bellevue pour améliorer la sécurité. Aucun accès individuel ne sera autorisé sur cette voie.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons-cycles permettent de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de l'avenue Jean Rebier, qui assure la liaison avec le centre-ville d'Aixe et Limoges.

### Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments, et renforcement de la haie en bordure des parcelles 310 et 311, notamment.
- Protection et valorisation du point de vue en aménageant un petit espace public et en prévoyant un cheminement piéton vers l'impasse du relais.
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

**A6 - SECTEUR DE BEAUBONNAT**

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre une unité foncière, la parcelle AI 37, de surface d'environ 7236 m<sup>2</sup> proposée en zone 1AUb. Cette parcelle actuellement vierge de toute urbanisation mais située en continuité des zones urbaines Ub bordant l'Avenue Jean Rebier (RD 20) figurait déjà dans le PLUi existant en zone 1AUB(a). La parcelle voisine n°92 est en cours d'urbanisation.

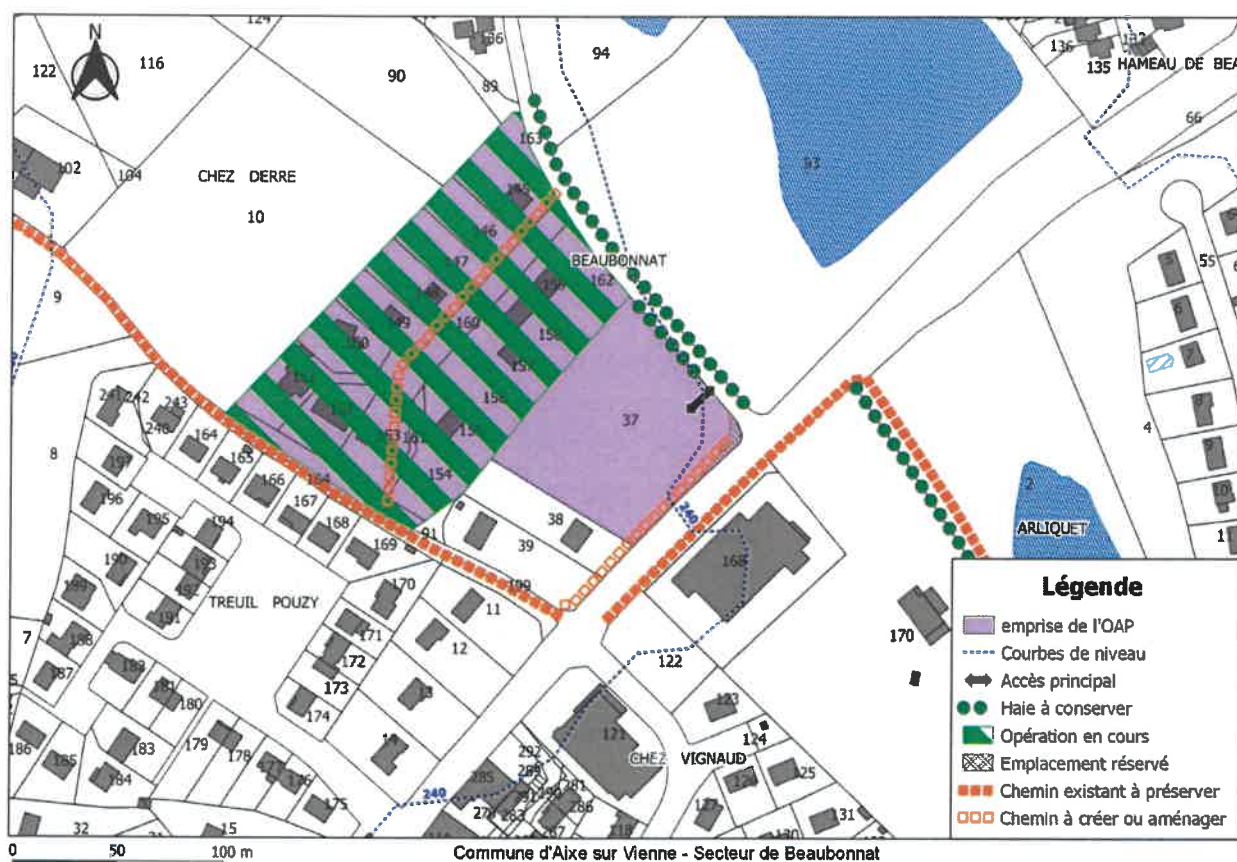
**Les intentions et objectifs**

Organiser la desserte des futures constructions pour conforter l'urbanisation dans ce secteur bien desservi par les réseaux.

Préserver la trame verte sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants en limite nord-est de la parcelle, et sur l'autre côté de la voie de desserte)

- Prévoir des cheminements doux en direction des arrêts de bus en bordure de l'avenue Jean Rebier.
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'un accès groupé sur la voie communale.
- Prévoir l'élargissement de l'intersection de cette voie avec la RD 20 pour améliorer la visibilité.





#### Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :

- - Parcelle 37 : petit collectif ou logements en individuel groupé, sous forme de maisons mitoyennes par exemple, présentant une densité voisine de **18 logements à l'hectare au minimum**: il est attendu un minimum de **13 logements**.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles, en fonction des besoins.

#### Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :

- Voie de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la voie communale.
- Une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Définition d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'intersection entre la RD 20 et la voie communale afin d'améliorer la sécurité.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons-cycles permettent de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de l'avenue Jean Rebier, qui assure la liaison avec le centre-ville d'Aixe et Limoges.

#### Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :

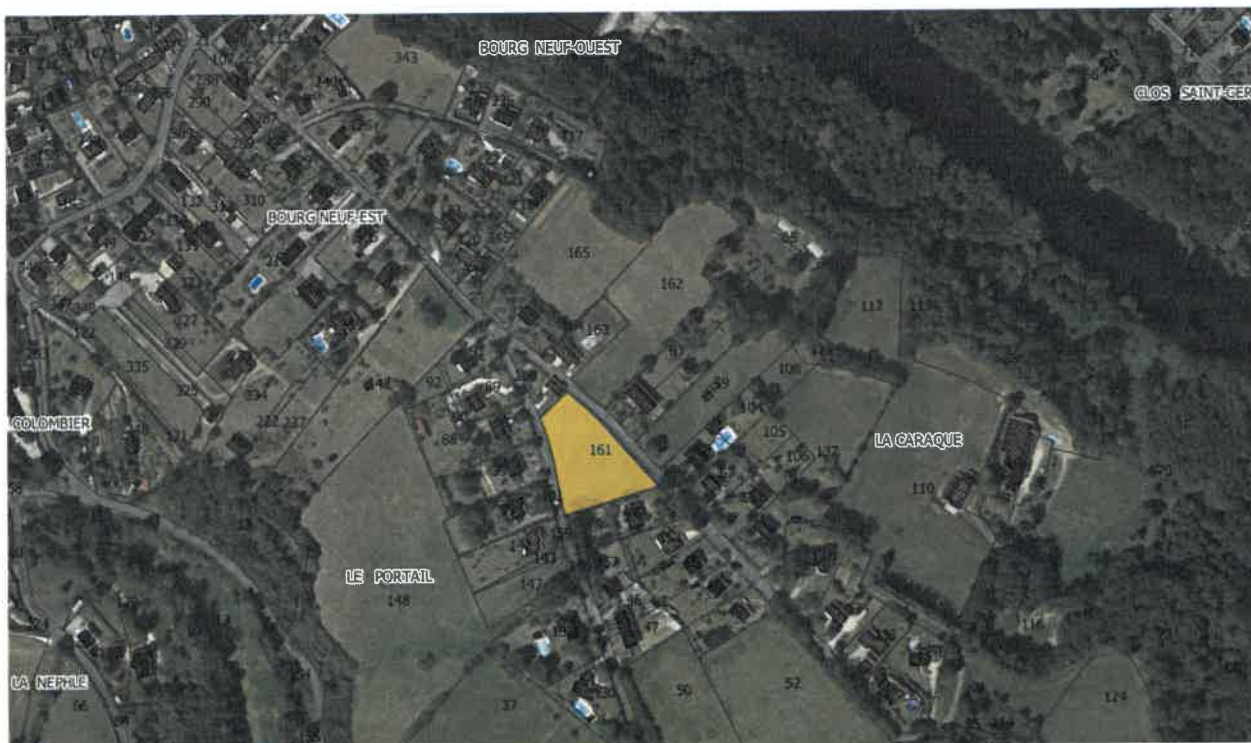
- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Une noue paysagère à prévoir dans l'opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

## A7 - SECTEUR DE LA CARAQUE

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP ne couvre qu'une parcelle, située en bordure de la rue de la Caraque, délimitée en zone 1AUc :

- La parcelle 161, non bâtie, qui présente une surface disponible de 4180 m<sup>2</sup>.

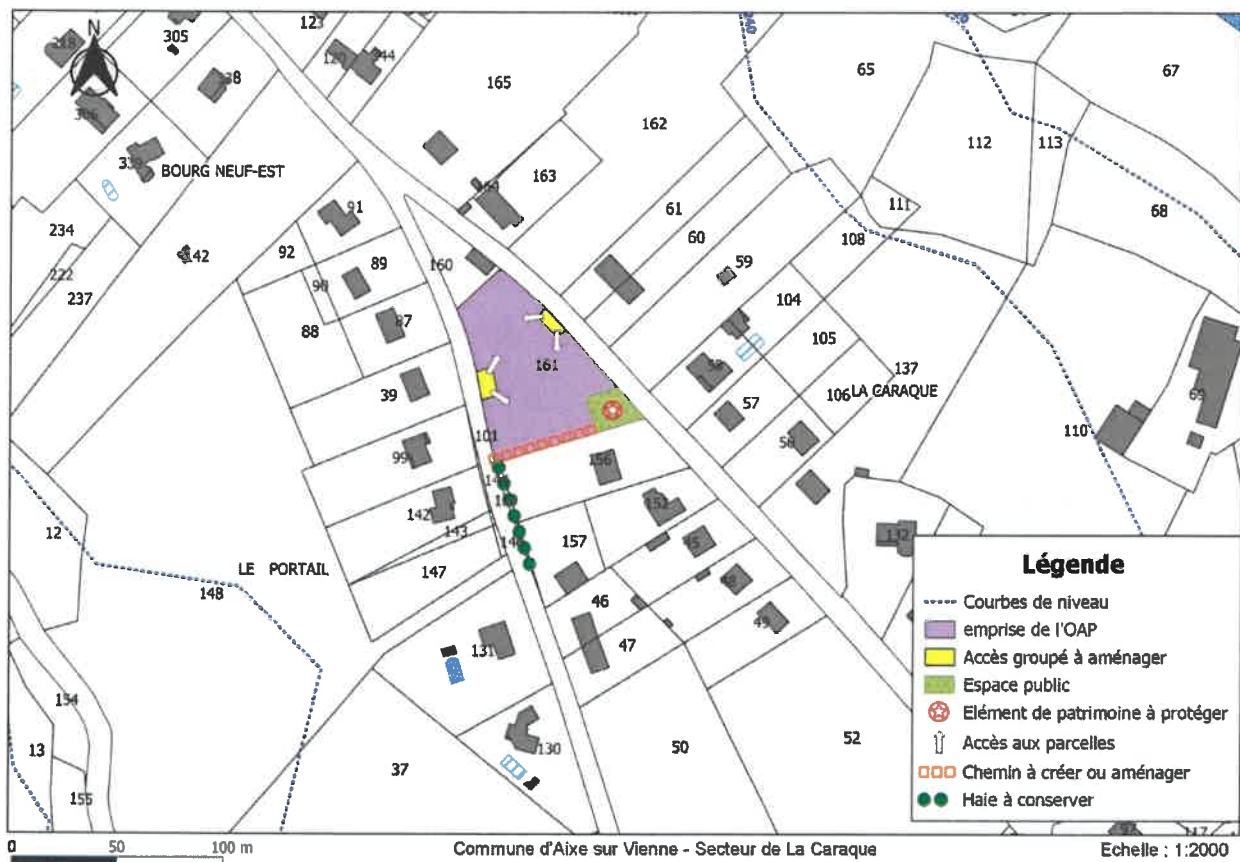
Cette parcelle est comprise pour partie dans la zone d'assainissement collectif et située en continuité des zones urbaines Uc et Ud ; elle figurait dans le PLUi existant en zone UD(a).



## Les intentions et objectifs

- Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des constructions pour respecter le tissu pavillonnaire environnant
- Préserver la trame verte sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants en limite des parcelles)
- Préserver les éléments du petit patrimoine bâti (calvaire) présent sur le site étudié ;
- Permettre des liaisons piétonnes, en complétant l'offre de cheminements doux.
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'accès groupés afin de permettre l'amélioration de la circulation.





### Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :

- maisons individuelles ou en individuel groupé, en relation avec les quartiers pavillonnaires voisins, devant présenter une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **5 logements**.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins ; cette parcelle est comprise pour partie dans la zone d'assainissement collectif.

### Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :

- placettes de desserte à créer pour assurer des accès groupés, pour 2 ou 3 constructions, sur les voies communales, en offrant une sur-largeur pour permettre le croisement et les manœuvres des véhicules.

### Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :

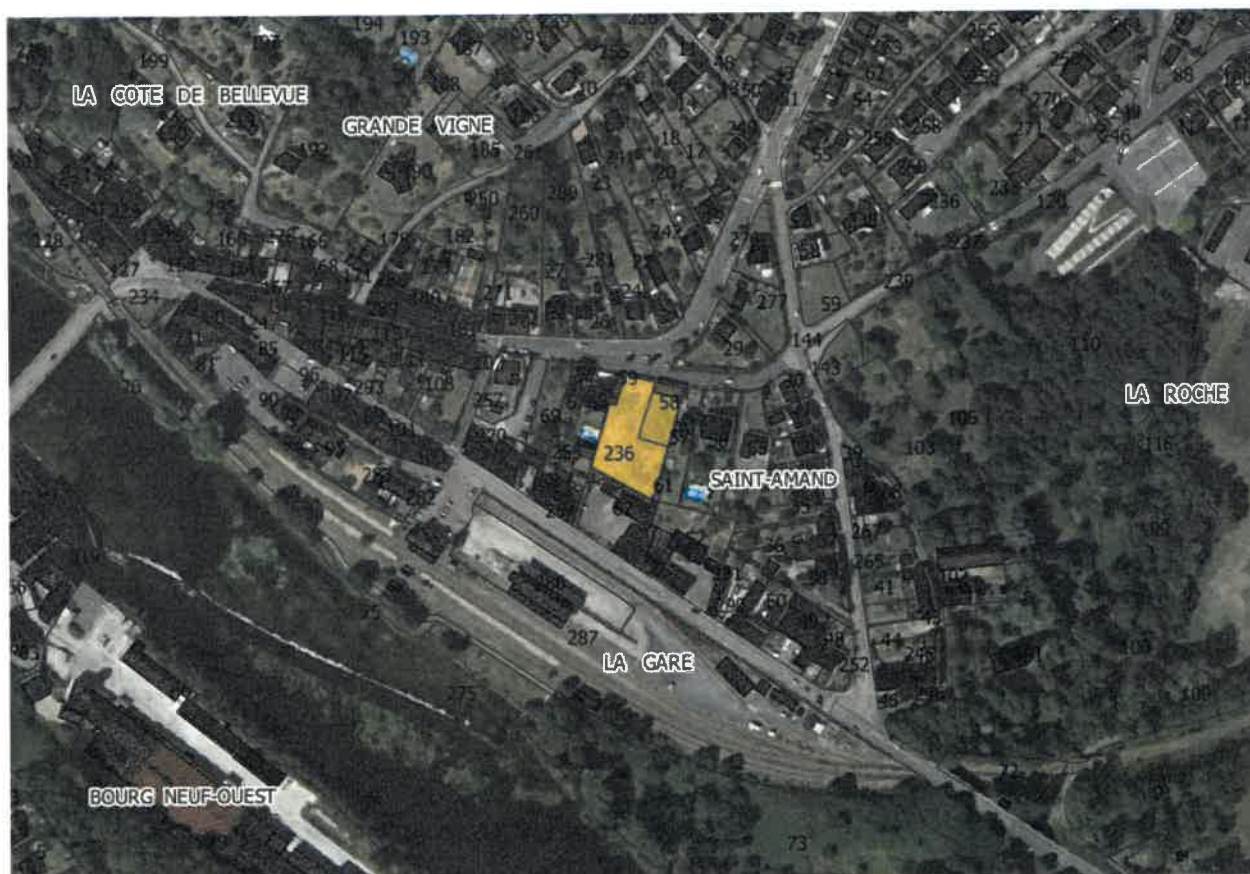
- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Protection et valorisation d'un élément de patrimoine existant (calvaire), en prévoyant la création d'un petit espace public avec le passage d'un cheminement piéton en limite sud.
- Une noue paysagère à prévoir dans l'opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.



## A8 - SECTEUR DE LA GARE

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre trois parcelles, AM n°58, 59 et 236, situées dans le quartier de la Gare, en bordure de la rue d'Arliquet, et comprises en zone Ub.

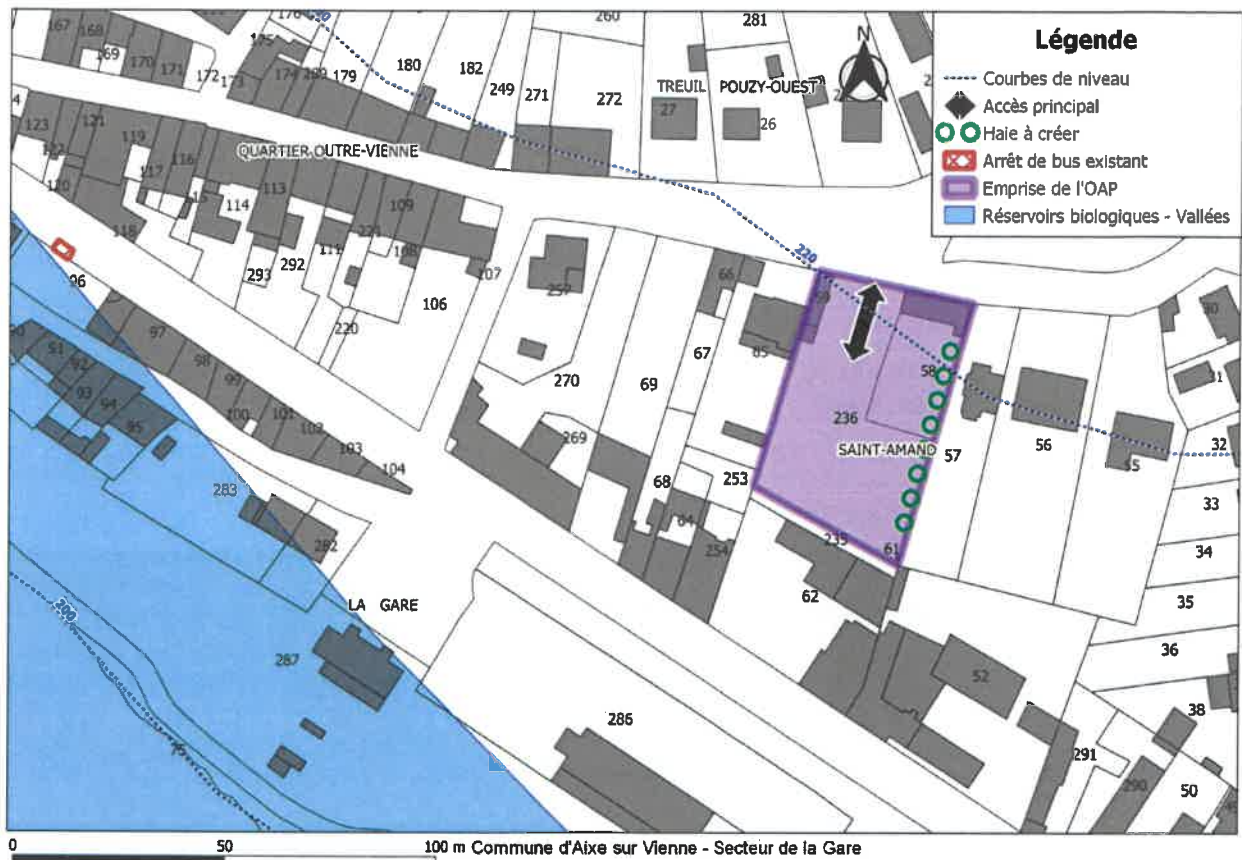
Ces parcelles, comprises dans la zone d'assainissement collectif, portent une ancienne grange et des annexes inutilisées, et présentent une surface disponible de 2237 m<sup>2</sup>.



## Les intentions et objectifs

- Rechercher une densification de ce quartier proche du centre-ville et des transports tout en veillant à l'implantation des constructions en tête de coteau pour préserver la silhouette urbaine.
- Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des constructions pour respecter le tissu assez dense des quartiers environnants
- Conserver la présence de végétations sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants en limite des parcelles)





**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- petit collectif ou logements en individuel groupé, sous forme de maisons mitoyennes par exemple, présentant une densité voisine de **18 logements à l'hectare au minimum**: il est attendu un minimum de **4 logements**.
- Implantation en bordure de la voie ou en léger recul (5m) pour assurer une continuité des façades sur rue

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :**

- Accès commun à créer, avec raccordement à rechercher sur la rue d'Arliquet.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents en bordure des parcelles, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments et renforcement des plantations
- Une noue paysagère à prévoir dans l'opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

**A9 - SECTEUR DU CLOS SAINT GERALD**

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre plusieurs unités foncières, situées de part et d'autres de l'allée de la Guérinière. Il est composé de plusieurs ilots :

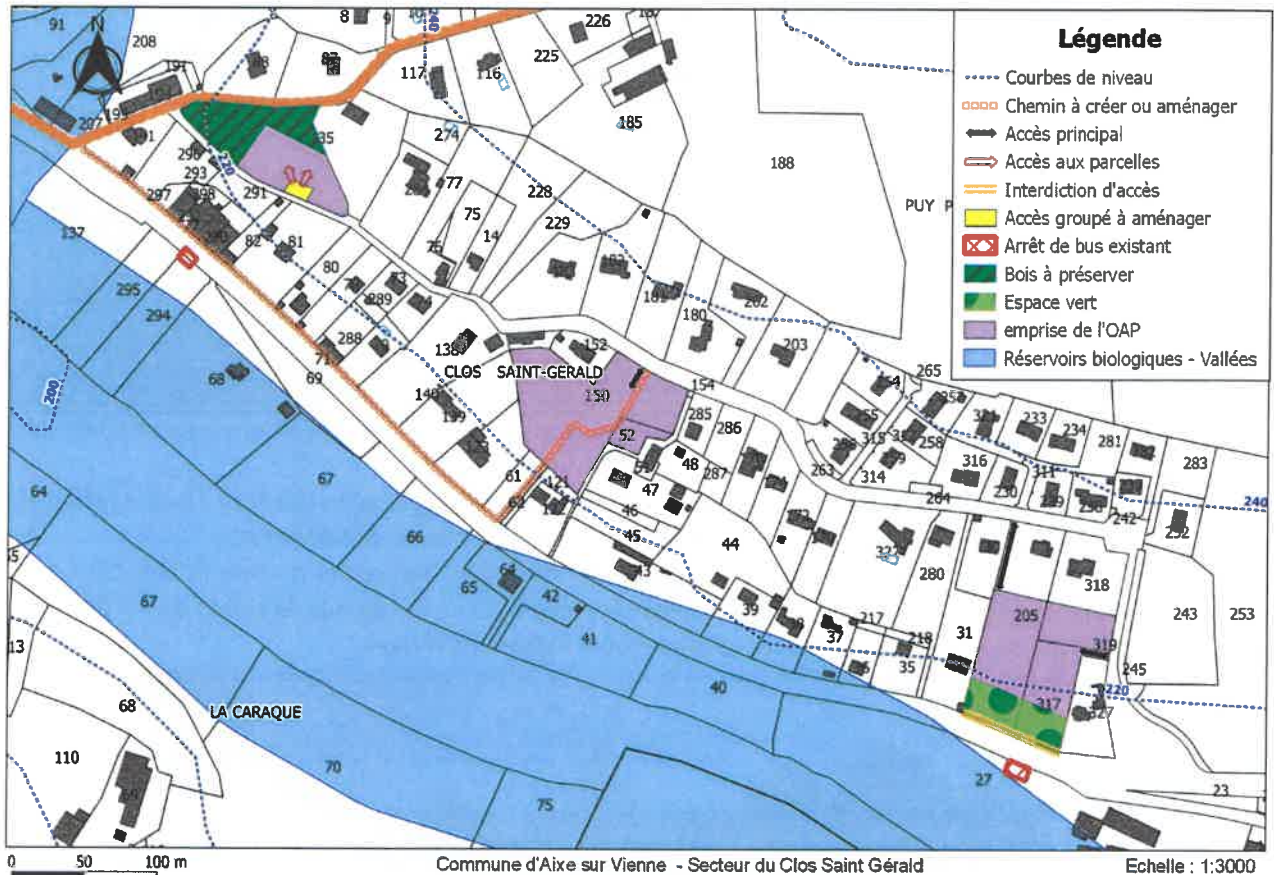
- L'ilot 1 ne couvre qu'une partie d'une parcelle, la parcelle 135, de surface d'environ 2430 m<sup>2</sup> proposée en zone 1AUd.
- L'ilot 2 couvre une partie de la parcelle 150, et la parcelle 52 pour une surface d'environ 7196 m<sup>2</sup> proposée en zone 1AUd.
- L'ilot 3 couvre une partie des parcelles 205 et 318, et la parcelle 317 pour une surface d'environ 7300 m<sup>2</sup> comprises en zone Ud

Ces parcelles non bâties ou partiellement bâties sont situées dans un quartier peu dense et figuraient déjà dans le PLUi existant en zone UDa.

**Les intentions et objectifs**

Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des constructions pour respecter le tissu pavillonnaire environnant

- Préserver la trame verte sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants en limite des parcelles)
- Permettre une bonne perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des arrêts de bus et du pôle d'équipements du centre-ville.
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'accès groupés et l'élargissement de l'allée Guérinière afin de permettre l'amélioration de la circulation, le croisement des véhicules.



### Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :

- Pour l'îlot 1 constitué d'une partie de la parcelle 135 : maisons individuelles avec accès groupé, présentant une densité voisine de **10 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **2 logements**. Ces parcelles ne sont pas comprises dans la zone d'assainissement collectif.
- Pour l'îlot 2 constitué d'une partie de la parcelle 150 et de la parcelle 52 : maisons individuelles ou logements en individuel groupé, sous forme de maisons mitoyennes par exemple, en relation avec les quartiers voisins sur le reste du secteur, présentant une densité voisine de 10 logements à l'hectare : il est attendu un minimum de 7 logements. Ces parcelles ne sont pas comprises dans la zone d'assainissement collectif.
  - possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles sous réserve de respecter le principe d'une desserte commune selon le schéma proposé.
- Pour l'îlot 3 constitué d'une partie des parcelles 205 et 318, et de la parcelle 317 : maisons individuelles ou logements en individuel groupé, sous forme de maisons mitoyennes par exemple, en relation avec les quartiers voisins sur le reste du secteur, présentant une densité voisine de 10 logements à l'hectare : il est attendu un minimum de 7 logements. Ces parcelles ne sont pas comprises dans la zone d'assainissement collectif.
  - possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des unités foncières, sous réserve de respecter les dessertes des différentes parcelles selon le schéma proposé.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :**

▪ Pour l'ilot 1 : placette de desserte à créer pour assurer des accès groupés sur la voie communale en offrant une sur-largeur pour permettre le croisement et les manœuvres des véhicules



▪ Pour l'ilot 2 : voie et placette de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la voie communale dans de bonnes conditions de sécurité.

- Une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : une liaison douce sera aménagée afin de permettre aux piétons de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de la RN 21, qui assurent la liaison avec le centre-ville d'Aixe et Limoges.



▪ Pour l'ilot 3 : voie et placette de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la voie communale dans de bonnes conditions de sécurité.

- Si nécessaire, une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords des secteurs concernés, dans la partie ouest de la parcelle 135 qui abrite un parc doté de grands arbres d'ornement et en bordure sud-ouest de la parcelle 150, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Une noue paysagère à prévoir dans l'opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

**A10 - SECTEUR DE PUY NEMARD**

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre une seule unité foncière, la parcelle 314, de surface d'environ 19848 m<sup>2</sup> proposée en zone 1AUd. Cette parcelle qui fait l'objet d'une opération d'aménagement est située au contact d'un hameau ; elle figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUd(a).

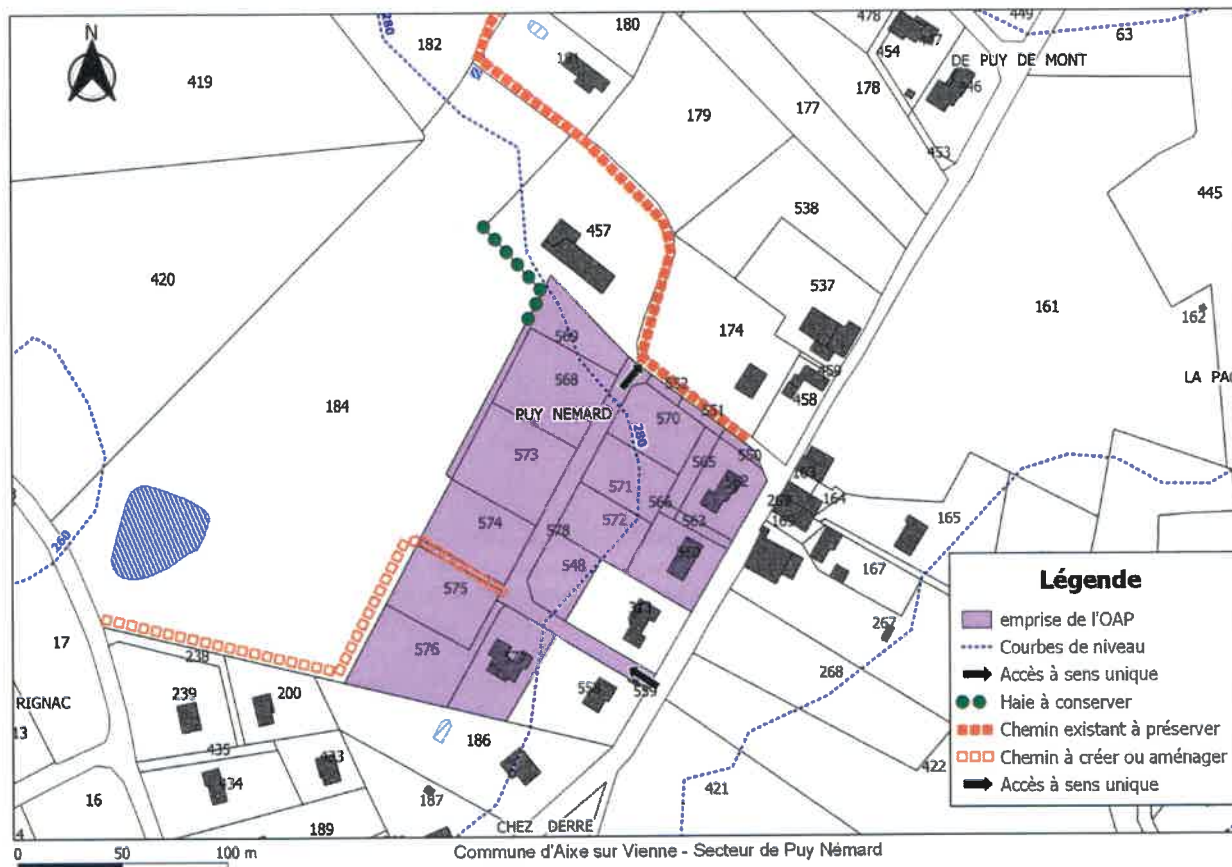
**Les intentions et objectifs**

Densifier ce groupement et organiser la desserte des futures constructions pour conforter l'urbanisation dans ce secteur assez bien desservi par les réseaux.

Préserver la trame verte sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants sur les limites de parcelles)

- Prévoir des cheminements doux en direction des arrêts de bus et des chemins piétons existants.
- Préserver et mettre en valeur les points de vue en direction de l'ouest.
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'un accès groupé sur la voie communale.





### Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :

- maisons individuelles ou en individuel groupé, en relation avec les quartiers pavillonnaires voisins, devant présenter une certaine densité : **l'opération d'aménagement engagée compte 10 lots, dont 3 sont déjà bâtis.**
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins ; ces parcelles ne sont pas comprises dans la zone d'assainissement collectif.

### Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :

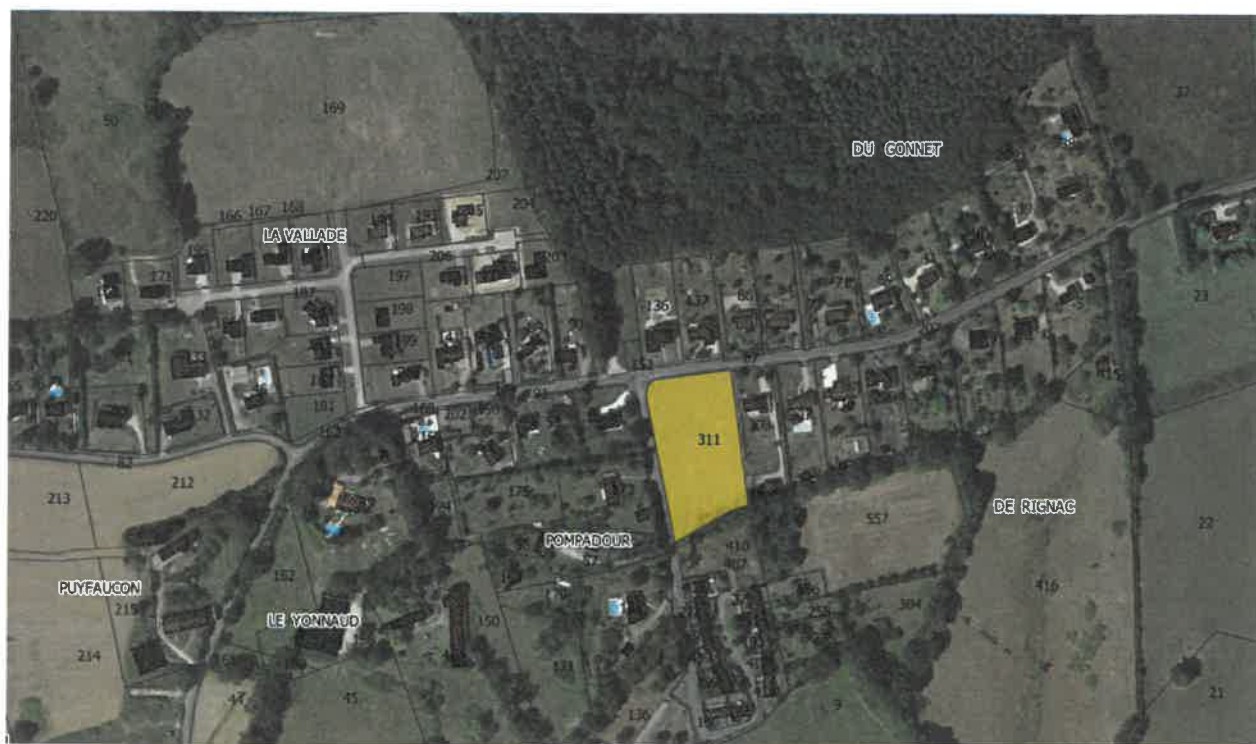
- Voies de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la voie communale.
- Si nécessaire, des aires de retournement seront aménagées en bout de voiries pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons-cycles permettent de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de la voie communale, protégée par une zone 30, qui assure la liaison avec le bourg.

### Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :

- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Protection et valorisation du point de vue en prévoyant le passage d'un cheminement piéton et (ou) un espace public en limite ouest.
- Une noue paysagère à prévoir dans l'opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

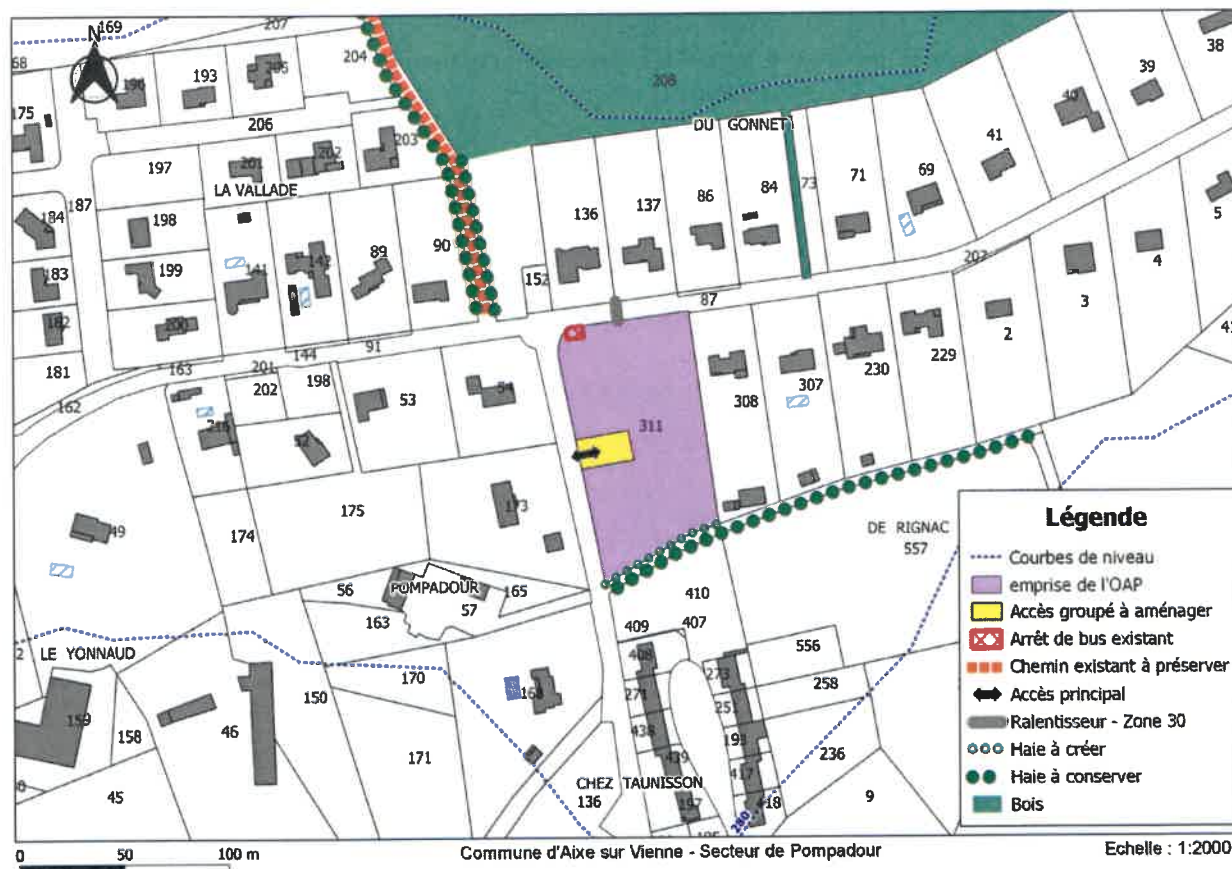
**A11 - SECTEUR DE POMPADOUR**

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre une unité foncière, la parcelle AD 311, de surface d'environ 6790 m<sup>2</sup> proposée en zone 1AUd. Cette parcelle actuellement vierge de toute urbanisation mais située en continuité des zones urbaines Ud bordant la rue de Pompadour et la rue de Rignac figurait déjà dans le PLUi existant en zone UDa.

**Les intentions et objectifs**

- Densifier ce groupement et organiser la desserte des futures constructions pour conforter l'urbanisation dans ce secteur assez bien desservi par les réseaux.
- Préserver la trame verte sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants en limite sud de la parcelle)
- Prévoir des cheminements doux en direction des arrêts de bus et des chemins piétons existants.
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'un accès groupé sur la voie communale.





### Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :

- maisons individuelles ou en individuel groupé, en relation avec les quartiers pavillonnaires voisins, présentant une densité voisine de **10 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **7 logements**. Ces parcelles ne sont pas comprises dans la zone d'assainissement collectif.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins.

### Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :

- Voie et/ou placette de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la voie communale.
- Si nécessaire, des aires de retournement seront aménagées en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : un arrêt de bus est implanté en limite de parcelle, en bordure de la voie communale, protégée par une zone 30, qui assure la liaison avec le centre-ville.

### Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :

- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure sud de la parcelle, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Une noue paysagère à prévoir dans l'opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols. .

## A12 - SECTEUR DE FENEROLLES

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre plusieurs unités foncières, situées en bordure de la Rue François Mitterrand, avec une exposition ouest. Il est délimité en zone 1AUe pour la partie nord-est et en zone 1AUB pour la partie sud-est. La partie ouest correspond à un talweg occupé par une zone humide qui est requalifiée en zone N.

- Les parcelles 60, 61, 62, 63, 64 totalisent une surface d'environ 47375 m<sup>2</sup>. Elles sont proches de la zone d'assainissement collectif. Elles sont destinées à accueillir des services publics ou d'intérêt collectif avec une certaine densité.
- La parcelle 59 (partie sud-est en bordure de la rue F. Mitterrand), proche de la zone d'assainissement collectif, couvre une surface de 25600 m<sup>2</sup> ; elle est destinée à accueillir une opération d'habitat assez dense.

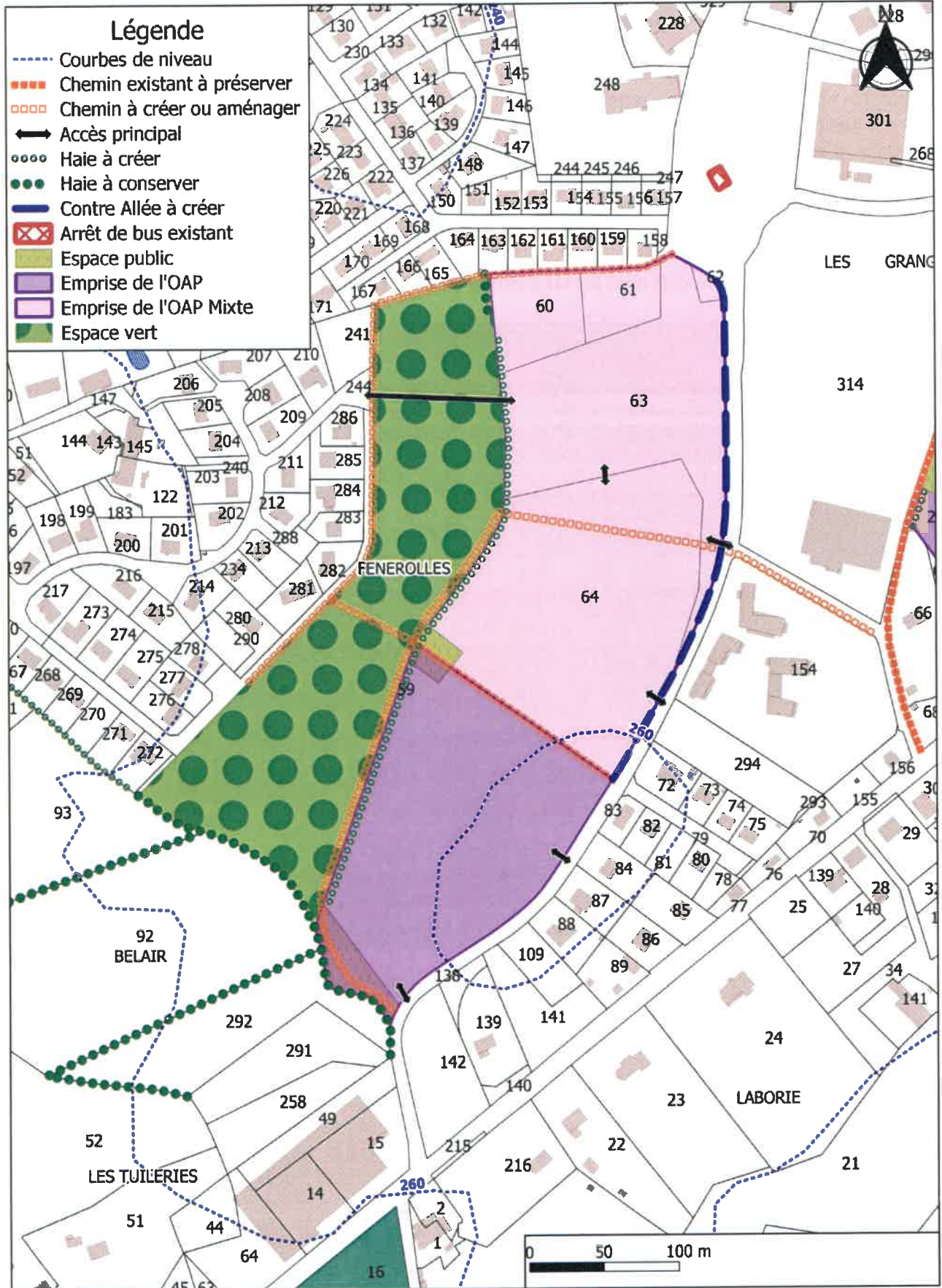
Ces parcelles figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUB(c).



### Les intentions et objectifs

- Privilégier l'implantation d'équipements et de services dans ce quartier proche du centre-ville, des transports et des équipements publics de sports et loisirs afin de mutualiser les installations comme les stationnements et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale, tout en veillant à l'organisation des constructions en bordure de l'Avenue François Mitterrand afin de garantir la sécurité.
- Veiller à l'implantation des constructions en tête de coteau, afin de protéger la zone humide dans le vallon et de préserver des éléments de paysage (arbres et haies bocagères existants en limite des parcelles 92, 93 et 292).
- Permettre une bonne perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux reliant les quartiers d'habitation de Bel Air aux arrêts de bus, au centre-ville et au pôle d'équipements.

Commune d'Aixe sur Vienne, secteur de Fénerolles



**Prévoir les équipements nécessaires pour maintenir une offre diversifiée et adaptée aux différentes tranches d'âge de la population et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Implantation de services publics ou d'équipements d'intérêt collectif à usage d'enseignement, sanitaire, social, culturel, sportif, de tourisme ou de loisirs dont l'aménagement respecte les conditions d'accès, de desserte et présentant une certaine densité pour les parcelles 60, 61, 62, 63, 64.
- Implantation de maisons individuelles ou logements en individuel groupé (R+1 maximum), sous forme de maisons mitoyennes par exemple, en relation avec le quartier pavillonnaire environnant, sur une partie de la parcelle 59, présentant une densité voisine de **16 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **41 logements**.
- - possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins et de la programmation des réseaux d'assainissement, sous réserve de respecter les liaisons et les dessertes des différentes parcelles selon le schéma proposé, en veillant au maintien de bonnes conditions de sécurité pour les intersections à aménager avec l'Avenue François Mitterrand.



**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :**

- Voie de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher entre les différentes unités foncières et avec l'Avenue François Mitterrand. La création d'une voie en contre-allée avec stationnement linéaire est possible sous réserve de respecter les accès définis sur le schéma.
- En attente de raccordement avec l'unité foncière voisine, une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons-cycles permettent de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de l'avenue du Président Wilson ou de la Rue François Mitterrand.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles 92, 93 et 292.
- Préservation des haies bocagères existantes aux abords du site en limite de la parcelle 59.
- Valorisation du point de vue vers la vallée de la Vienne en aménageant un petit espace public en bordure de l'intersection avec l'Avenue François Mitterrand.
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.



## A13 - SECTEUR DE GRAND RIEUX

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre plusieurs unités foncières, situées à proximité de la RD 2000 et en continuité de la zone d'activité du Grand Rieux. Il est délimité en zone 1AUx.

Les parcelles 97, 232, 266, 270, 305, 306, 224 et une partie de la parcelle 225 totalisent une surface d'environ 85744 m<sup>2</sup>. Compte tenu que la parcelle 224 est déjà bâtie, les disponibilités sont évaluées à 77000 m.

Elles sont proches de la zone d'assainissement collectif et sont destinées à accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. Elles figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUX(c).



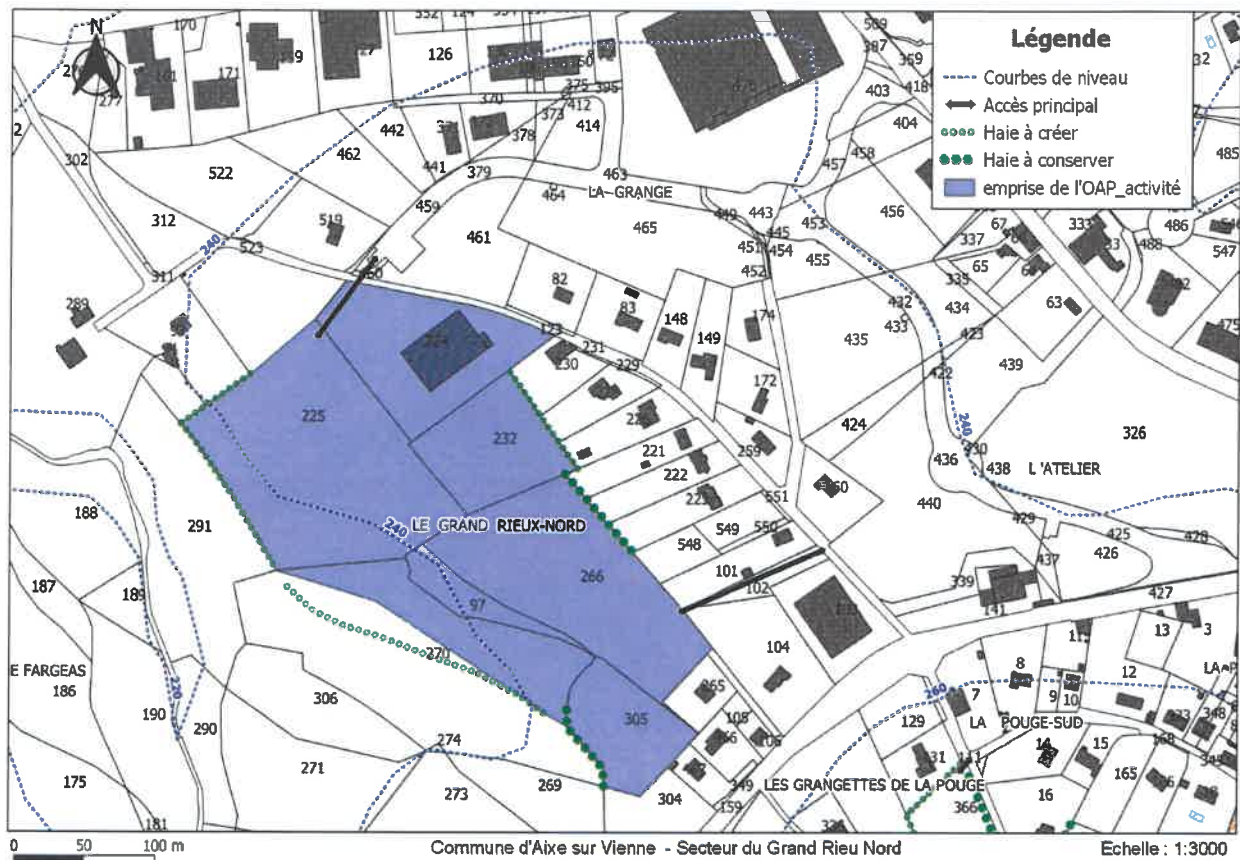
### Les intentions et objectifs

Permettre l'implantation d'activités économiques dans la perspective d'un développement futur dans ce quartier proche des principaux routiers, en entrée de ville d'Aix sur Vienne, en continuité de la zone d'activité existante.

Veiller à l'implantation des constructions en tête de coteau, afin de protéger la zone humide dans le vallon et de préserver des éléments de paysage (arbres et haies bocagères existants en limite des parcelles 291, 306 et 269).

Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces pour les piétons permettent de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de la RN 21, qui assurent la liaison avec le centre-ville d'Aix et Limoges.





#### Prévoir les espaces nécessaires pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises :

- Implantation de locaux à usage d'activités industrielles, commerciales ou artisanales, dans le cadre d'opérations d'aménagement respectant les conditions d'accès, de desserte et présentant une bonne qualité paysagère.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins et de la programmation des réseaux d'assainissement, sous réserve de respecter les liaisons et les dessertes des différentes parcelles selon le schéma proposé, en veillant au maintien de bonnes conditions de sécurité pour les intersections à aménager avec l'Allée du Grand Rieu.

#### Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations routières :

- Voie de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher entre les différentes unités foncières. L'accès principal s'effectuera à partir de la voie de desserte du parc d'activité existant. Un accès secondaire est également prévu à partir de l'Allée du Grand Rieu qui pourra faire l'objet de conditions de circulation (tonnage, conditions d'accès à la RN 21).
- En attente de raccordement entre deux unités foncières voisines, une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.

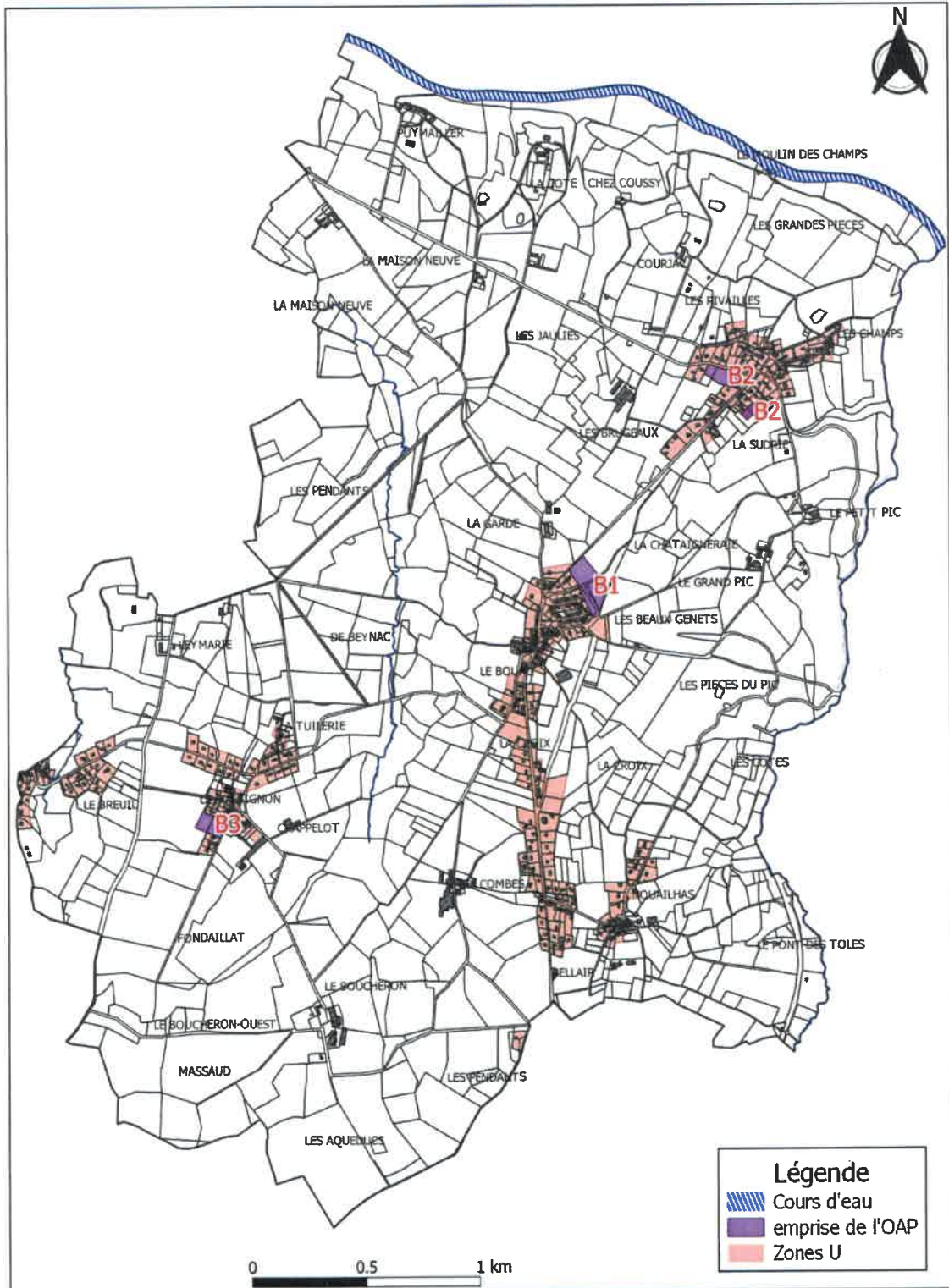
#### Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :

- Préservation des haies bocagères existantes aux abords du site en bordure des parcelles 291, 306 et 269.
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

## B. BEYNAC

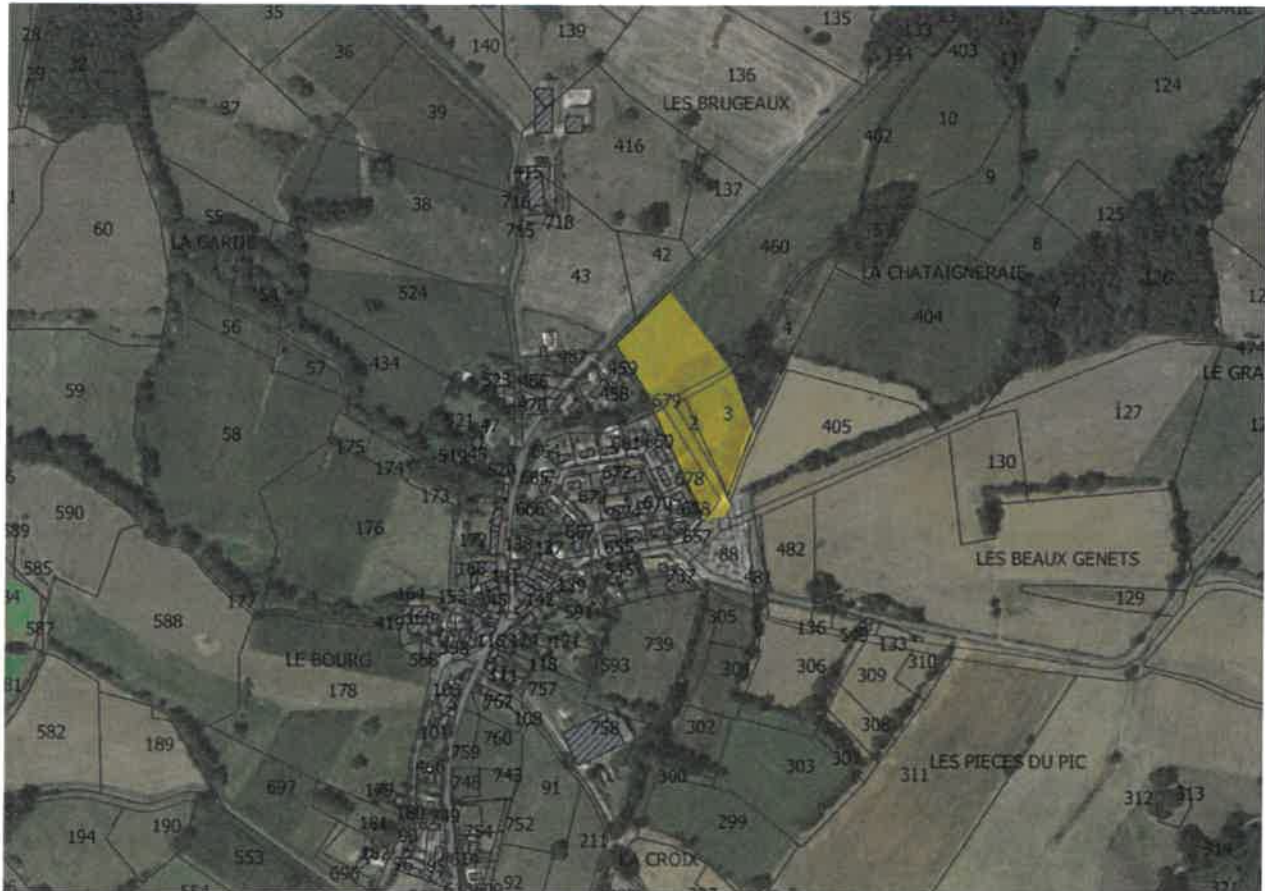
En cohérence avec les orientations du PADD, des OAP sont définies sur les secteurs de développement de l'urbanisation en continuité du bourg et des principaux villages, La Sudrie, Nouailhas et Puytignon, en respectant les limites des vallons et sans empiéter sur les zones humides, en limitant l'extension de l'urbanisation dans les espaces agricoles ou forestiers, tout en tenant compte des contraintes paysagères et des points de vue.

Situation des OAP - Commune de Beynac



**B1 - SECTEUR AU NORD DU BOURG**

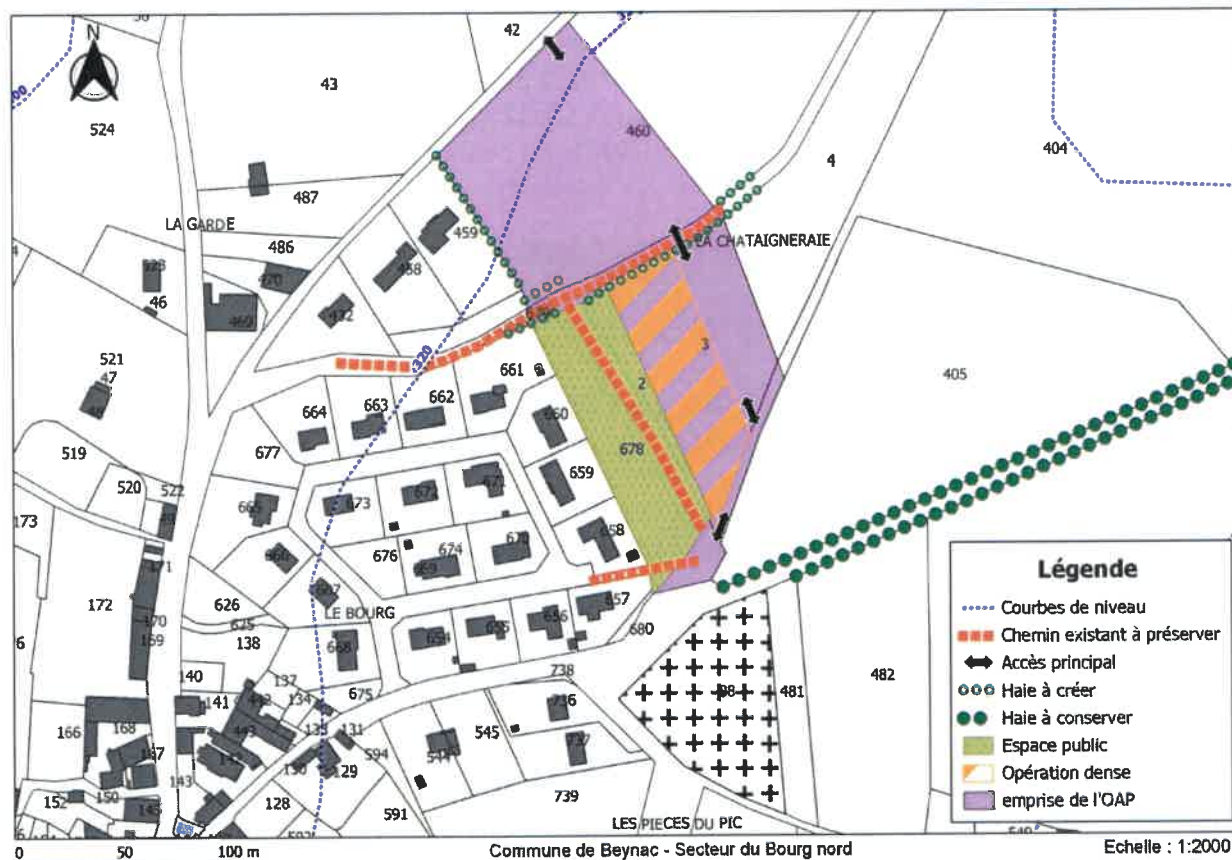
Le secteur concerné par le périmètre d'OAP, proposé en zone 1AUc, couvre deux unités foncières séparées par un chemin rural, comprenant une partie de la parcelle 460 et les parcelles 2, 3, 679 et 678, non bâties, qui présentent une surface totale d'environ 20932 m<sup>2</sup>. Ces parcelles actuellement vierges de toute urbanisation mais situées au contact des zones Uc du bourg figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUBc.

**Les intentions et objectifs**

- Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des bâtiments pour respecter la silhouette bâtie du bourg tout en confortant l'urbanisation aux abords.
- Préserver la trame verte sur ce secteur en ménageant une part d'espaces verts importante en accompagnement de l'opération dans la partie ouest (parcelles 2 et 678) et en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants sur ces parcelles)
- Permettre une bonne perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des arrêts de bus et des équipements du centre bourg, pour offrir une alternative au cheminement le long de la RD
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'une intersection avec la RD 46, en interdisant les accès directs.



## Orientations d'aménagement retenues :

**Favoriser une mixité fonctionnelle et sociale et accompagner une production d'habitat diversifiée**

- opérations mixtes associant logements en individuel groupé (R+1 maximum), sous forme de maisons mitoyennes par exemple, dans la partie sud notamment, et maisons individuelles en relation avec les constructions voisines, présentant une densité proche de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **25 logements**.

- possibilité de réalisation en plusieurs phases, selon les îlots de propriété, et en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

- Voies de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la RD 46 au nord-ouest, avec aménagement de l'intersection avec la RD en interdisant les accès directs.
- Si nécessaire, des aires de retournement seront aménagées en bout de voiries pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Assurer des liaisons douces piétons-cycles en direction du centre-bourg : les chemins piétons existants seront préservés, afin de permettre aux piétons d'éviter de longer la RD pour rejoindre l'école.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons-cycles permettent de rejoindre les arrêts de bus existants dans le centre-bourg.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments et maintien d'un espace public arboré assurant la connexion avec le lotissement existant
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

**B2 - SECTEUR DE LA SUDRIE**

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre deux îlots séparés par la route départementale n°46 :

- L'îlot 1 formé des parcelles 293 et 264 pour une surface d'environ 9723 m<sup>2</sup> proposées en zone 1AUc.
- L'îlot 2 formé des parcelles 534p et 536p pour une surface de 2760 m<sup>2</sup>, classées en zone Uc.

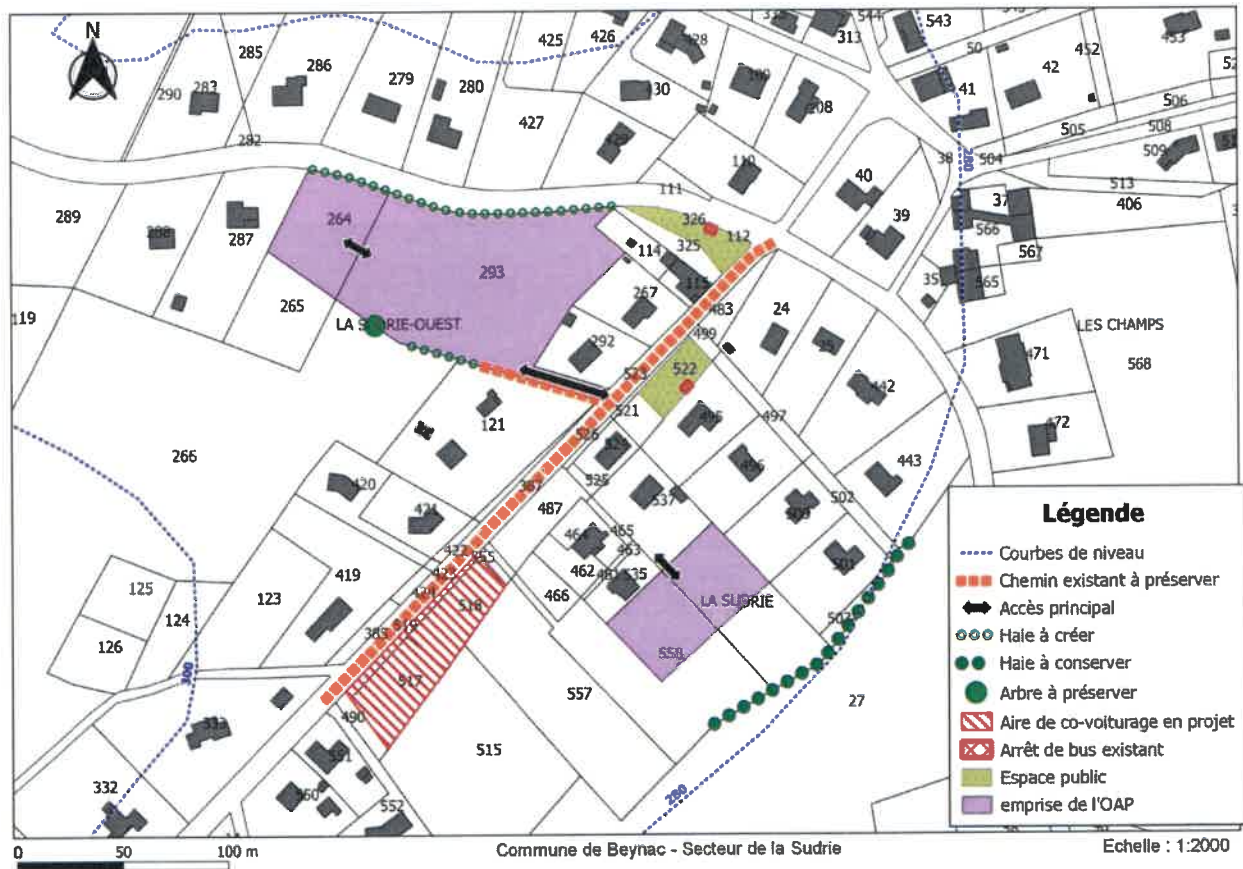
Ces parcelles actuellement non bâties mais situées au contact du village de la Sudrie figuraient déjà dans le PLUi existant en zone UHc.

**Les intentions et objectifs**

- Densifier ce groupement et organiser la desserte des futures constructions pour conforter l'urbanisation dans ce secteur bien desservi par les réseaux.
- Préserver la trame verte sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants sur les limites de parcelles)
- Prévoir des cheminements doux en direction des arrêts de bus et des équipements, pour offrir une alternative au cheminement le long de la RD 32.
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'une intersection avec la RD 46, en interdisant les accès directs sur la RD 32.



## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- maisons individuelles ou en individuel groupé, en relation avec les quartiers pavillonnaires voisins,
- l'îlot 1 peut s'urbaniser en deux tranches opérationnelles, sous réserve de prévoir un même accès à la RD 46, et le raccordement aux réseaux pour l'ensemble de l'opération, en présentant une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **12 logements**.
- l'îlot 2 peut s'urbaniser en deux tranches opérationnelles sous réserve de présenter une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **3 logements**.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :**

- Voies de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la RD 46 à l'est, en interdisant les accès directs sur la RD 32.
- Si nécessaire, des aires de retournement seront aménagées en bout de voiries pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons permettent de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de la RD 46.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols. .

## B3 - SECTEUR DE PUYTIGNON

Le secteur concerné par le périmètre d'OAP correspond à deux unités foncières contigües, pour une surface totale d'environ 8900 m<sup>2</sup> proposée en zone 1AUd. Ces parcelles actuellement non bâties mais situées au contact des zones Ud et Uv du village de Puytignon figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUHa qui a été fortement réduite. Elles ne sont pas comprises dans la zone d'assainissement collectif.

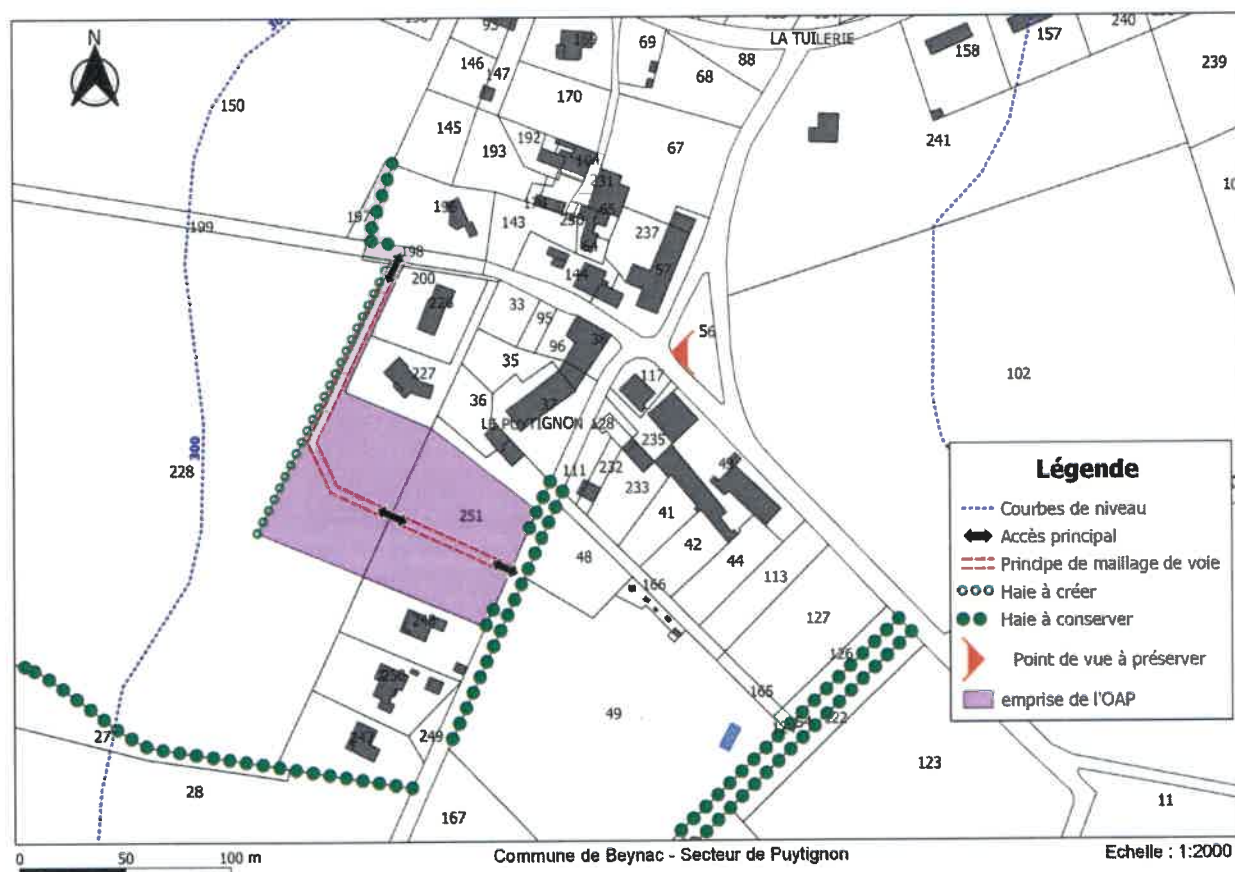


### Les intentions et objectifs

- Densifier ce groupement et organiser la desserte des futures constructions pour conforter l'urbanisation dans ce secteur.
- Préserver la trame verte sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants sur les limites de parcelles), sans affecter les continuités écologiques, et sans trop empiéter sur les espaces agricoles présents à l'ouest du village.
- Prévoir la desserte viaire du secteur et assurer la continuité des itinéraires par l'aménagement d'une voie prenant accès sur la voie communale.



## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- maisons individuelles, en relation avec les constructions voisines, présentant une densité voisine de **10 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **8 logements**.
- possibilité de réalisation en plusieurs phases, selon les propriétés foncières.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour améliorer les circulations voitures :**

- Voies de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la voie communale.
- Si nécessaire, une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets. Elle devra être étudiée de façon à permettre une connexion entre les deux parcelles d'origine.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun par la rue principale qui permet de rejoindre l'arrêt de bus existant en bordure de la RD 110.

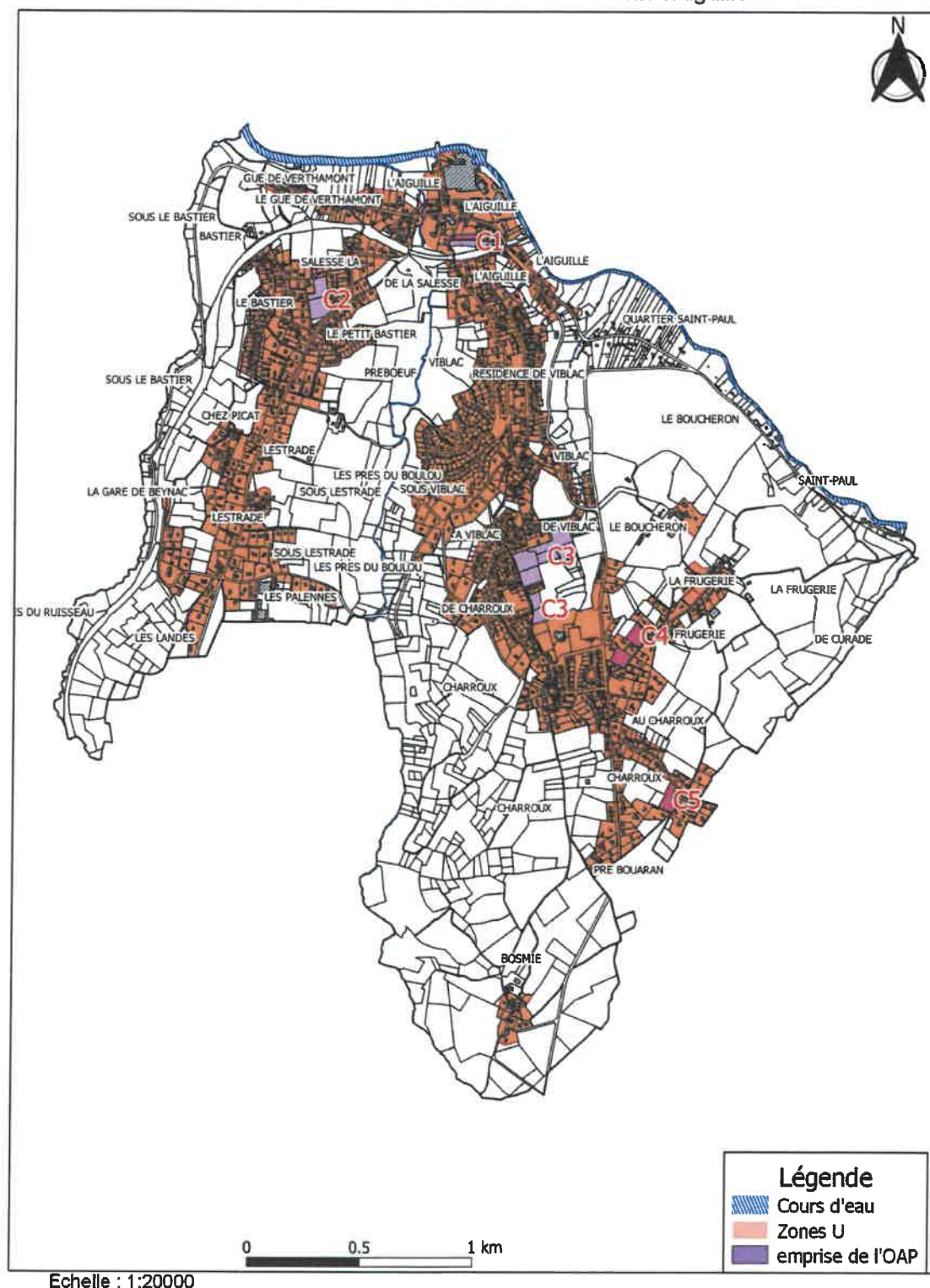
**Valoriser les qualités paysagères du site :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.

## C. BOSMIE L'AIGUILLE

En cohérence avec les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, il est prévu de développer les secteurs d'urbanisation en continuité du bourg de l'Aiguille et des principaux noyaux bâtis au Bastier, et de Charroux en respectant les limites des vallons et sans empiéter sur les zones humides, en limitant l'extension de l'urbanisation dans les espaces agricoles ou forestiers, tout en tenant compte des contraintes paysagères et des points de vue.

Situation des OAP - Commune de Bosmie l'Aiguille



Echelle : 1:20000

## C1 - SECTEUR DE L'AIGUILLE

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre plusieurs parcelles, situées au contact du centre-bourg de l'Aiguille. Il est délimité pour partie en zone Ua et partie en zone Nl.

- La parcelle 116 (ancienne 46), de surface d'environ 2880 m<sup>2</sup> fait l'objet d'une opération d'aménagement avec une densité supérieure à 20 logements à l'hectare. Elle est comprise dans la zone Ua du centre-bourg de l'Aiguille
- Les parcelles 47, 83, 84, 85, 86, actuellement non bâties, de surface totale proche de 5510 m<sup>2</sup>, font l'objet d'une opération d'aménagement comprenant la création d'une voie de liaison avec la station SNCF et le quartier de l'école, la délimitation d'espaces de stationnement et l'aménagement d'espaces de jeux et de loisirs, située en zone Nl.

Ces parcelles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif et situées en continuité des équipements publics (écoles, salles des fêtes, locaux associatifs,...) des services et commerces de l'Aiguille; elles figuraient déjà dans le PLUi existant en zone Ua.



### Les intentions et objectifs

Densifier ce quartier du centre-bourg de l'Aiguille, à proximité des commerces, services et des transports, et permettre une production de logements suffisante pour répondre aux besoins des différentes tranches d'âge de la population.

Organiser les déplacements dans ce secteur bien desservi par les réseaux et les transports et permettre une bonne perméabilité piétons-cycles du secteur, en reliant les cheminements doux en direction de la station SNCF et des équipements du centre bourg, pour offrir une alternative au cheminement le long de la RD 32

Aménager des espaces publics et préserver la trame verte sur ce secteur en ménageant une part d'espaces verts importante en accompagnement de l'opération, et en protégeant des éléments de paysage (arbres, haies et boisements existants sur les limites de la voie ferrée).












## Orientations d'aménagement retenues :

Un potentiel constructible de l'ordre de 0.28 ha avec une densité proche de 20 logements à l'hectare. L'opération en cours prévoit la réalisation de 7 logements

## 3.1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - Scénario d'aménagement



Aérienne et plan cadastrale - Projet

	Limites du site
	Boisements existants préservés
	Création de voirie
	Création de stationnements
	Parc
	Aires ludiques : jeux pour enfants, terrains pétanques, table pique-nique, bancs ...
	Aire de retournement et stationnement bus
	Liaisons piétonnes
	Coffret et réseaux NRO

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Logements en individuel groupé (R+1 ou R+2), sous forme de maisons mitoyennes par exemple, en relation avec les quartiers voisins, présentant une densité supérieure à **20 logements à l'hectare**
- Un principe de mixité sociale : la parcelle 46 est réservée à la construction de logements sociaux, avec possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations piétonnes et automobiles :**

- Voie de desserte à créer, avec raccordement à rechercher sur les voies communales et départementales, avec passage de canalisations.
- Aménagement des intersections avec la RD 32 pour améliorer la sécurité.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons-cycles permettent de rejoindre la gare SNCF existante en bordure de la RD 32, qui assure la liaison avec le centre-ville de Limoges, Périgueux et Bordeaux.
- Des liaisons douces permettent de relier ce quartier aux équipements publics (écoles, salles des fêtes, locaux associatifs,...), aux commerces et services du centre-bourg de l'Aiguille.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des boisements présents au sud du site et en bordure de la voie ferrée.
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

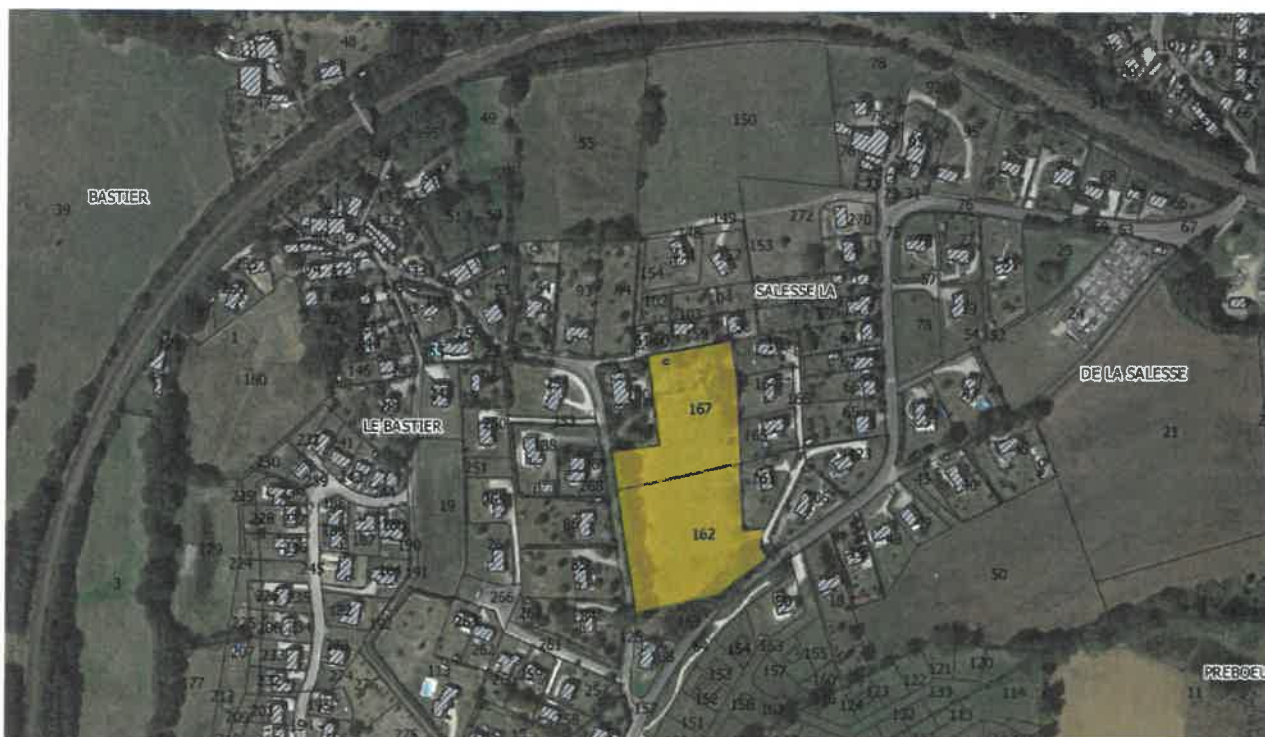


**C2 - SECTEUR DE SALESSE**

Ce secteur est identifié comme important pour le développement de la commune, en réponse aux besoins de déplacements des piétons. Il a un rôle à jouer dans la mise en oeuvre de la politique de déplacements (liaisons entre le secteur du Bastier et le bourg de l'Aiguille qui abrite différents équipements : Ecoles, commerces...), en participant au maillage des liaisons piétonnes.

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre les parcelles 162 et 167 pour partie, de surface 12700 m<sup>2</sup>, proposées en 1AUc

Ces parcelles actuellement non bâties mais situées en continuité des zones Uc de Salesse sont comprises dans la zone d'assainissement collectif et figuraient déjà dans le PLUi existant en zone UCc.

**Les intentions et objectifs**

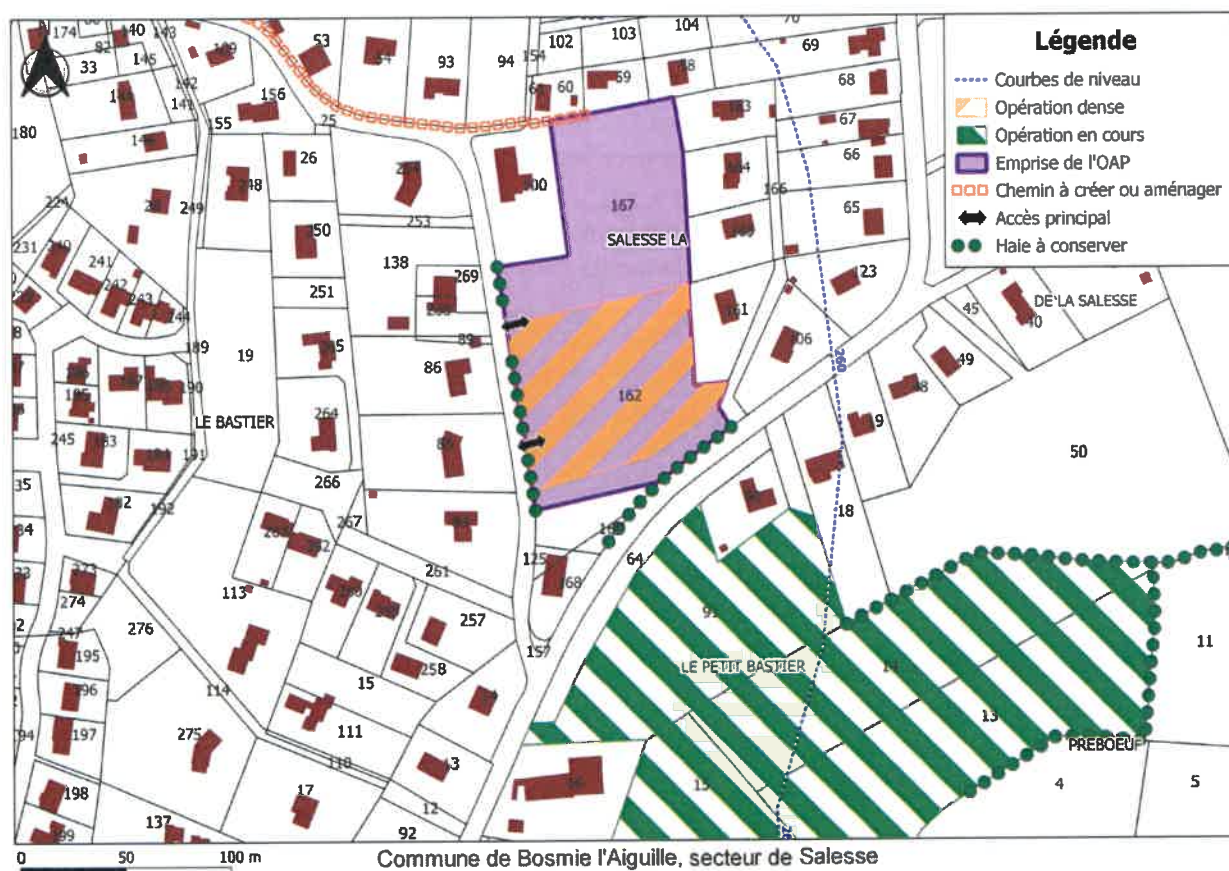
Densifier ce quartier proche de l'Aiguille et organiser la desserte des futures constructions pour conforter l'urbanisation dans ce secteur bien desservi par les réseaux.

Préserver la trame verte sur ce secteur en ménageant une part d'espaces verts importante en accompagnement de l'opération dans la partie sud (parcelle 162) et en préservant des éléments de paysage (arbres, haies et bosquets existants dans la partie sud de la parcelle 162)

- Permettre une bonne perméabilité piétons -cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des arrêts de bus et des équipements du centre bourg, pour offrir une alternative au cheminement le long de la RD 11A1.
- Prévoir la desserte viaire du secteur en prenant accès sur les voies communales sans créer de nouvel accès direct à la RD 11A1.



## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- maisons individuelles ou logements en individuel groupé (R+1 maximum), sous forme de maisons mitoyennes par exemple, en relation avec le quartier pavillonnaire sur le reste du secteur, présentant une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **15 logements**.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins, sous réserve de respecter les liaisons et les dessertes des différentes parcelles selon le schéma proposé.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :**

- Voie de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur les voies communales.
- Une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie (parcelle 150 notamment) pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Aménagement des intersections avec la rue de La Salesses pour améliorer la sécurité.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons-cycles permettent de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de la rue de La Salesses, qui assure la liaison avec le centre-bourg de l'Aiguille et Limoges.

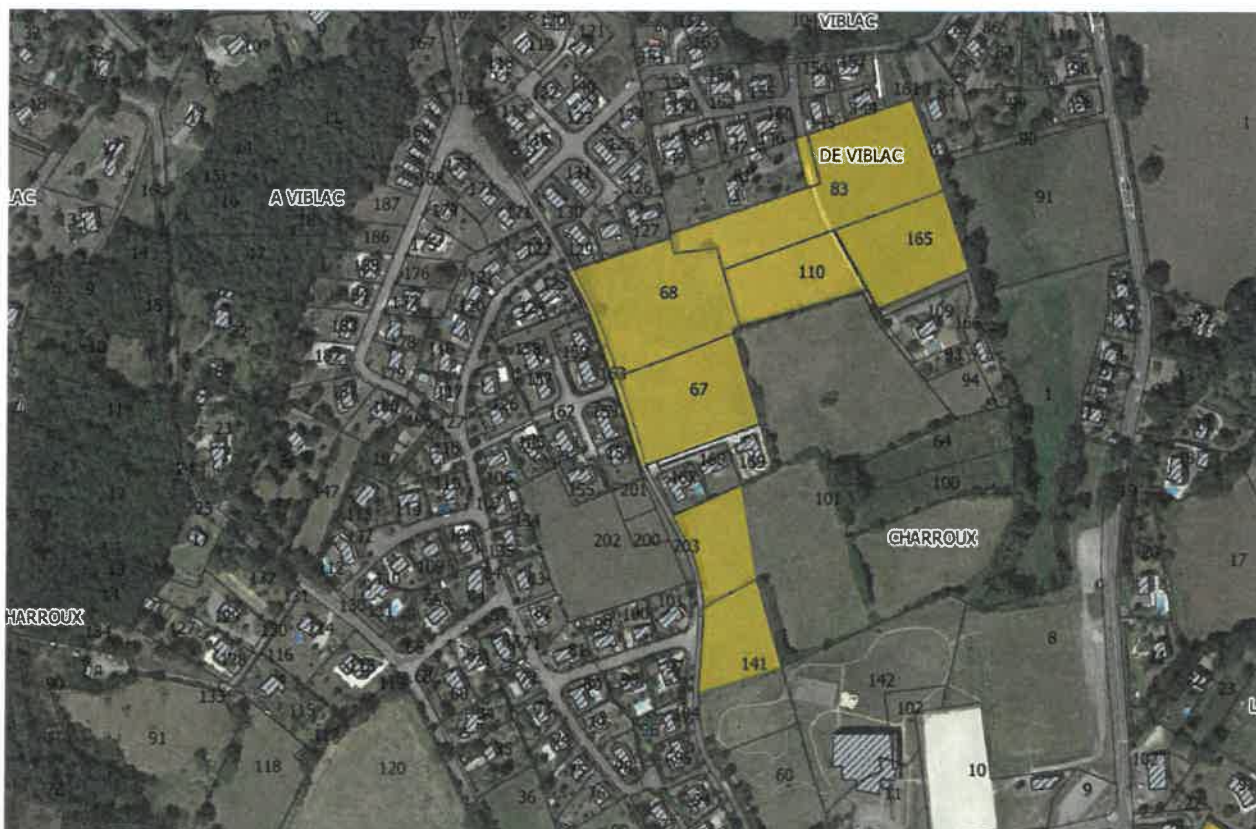
**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles 162 et 167, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Protection et valorisation du point de vue en aménageant un petit espace public et en prévoyant le passage d'un cheminement piéton à relier à la rue du Bastier.
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

**C3 - SECTEUR DE CHARROUX**

Ce secteur est identifié comme important pour le développement de la commune car il est situé dans la continuité du quartier de Charroux et de ses équipements. Il a un rôle à jouer pour venir compléter un espace urbain discontinu.

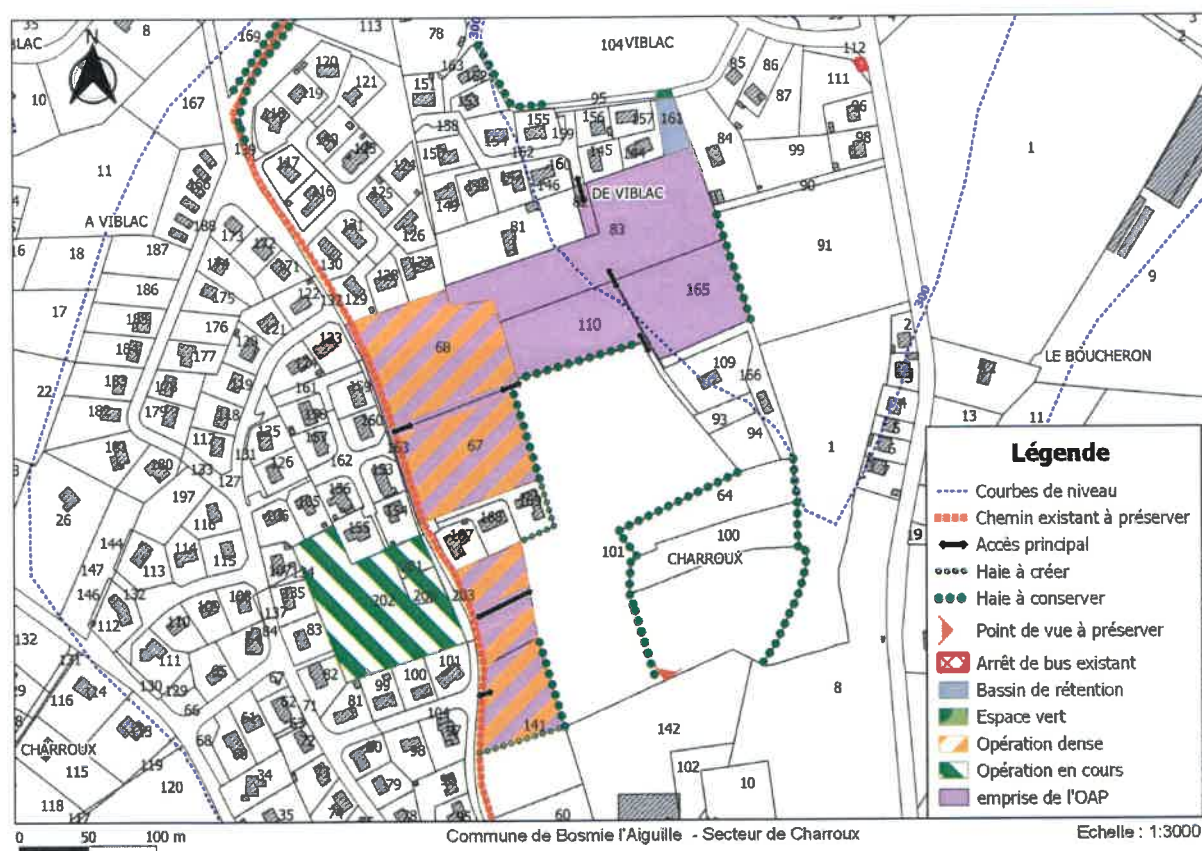
Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP couvre plusieurs unités foncières, situées en bordure de la Rue de Charroux et de la rue de Viblac, totalisant une surface proche de 41200 m<sup>2</sup>. Les parcelles 83, 68, 67, et une partie des parcelles 141 et 101, plus proches des réseaux, sont proposées en zone 1AUb ; elles couvrent 31700 m<sup>2</sup>. Les parcelles 110 et 165 sont délimitées en zone 2AU pour une surface de 9500 m<sup>2</sup>. Ces parcelles situées en continuité des zones urbaines Ub et Ue figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUB(c).

**Les intentions et objectifs**

Encourager une densification de ce secteur en continuité des quartiers récents aux abords du village de Charroux et proche des réseaux et transports.

- Préserver la coulée verte à l'est du site avec les végétations qui accompagnent les zones humides et préserver des éléments de paysage (arbres et bosquets existants en limite est et sud)
- Permettre une bonne perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des arrêts de bus et du pôle d'équipements de Charroux
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'accès sur la voie communale, en recherchant la continuité des voies de desserte.

## Orientations d'aménagement retenues :



## Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :

- Logements collectifs, logements en individuel groupé ou constructions à destination d'hébergement, en prévoyant une densité voisine de **15 logements à l'hectare** : sur l'îlot formé par les parties de parcelles 101 et 141, il est attendu **10 logements au total** (en résidence, en collectif ou individuel groupé).
- Maisons individuelles ou logements en individuel groupé ou petit collectif, sous forme de maisons mitoyennes par exemple, présentant une densité proche de **15 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **22 logements** sur l'îlot formé des parcelles 67 et 68, et une densité voisine de **12 logements à l'hectare** pour l'îlot formé des parcelles 82-83 où il est attendu un minimum de **12 logements**.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins, sous réserve de respecter les liaisons et les dessertes des différentes parcelles selon le schéma proposé.



**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations piétonnes et automobiles :**

- Voies de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur les voies communales, et connexion avec les quartiers voisins.
- Possibilité d'aménager une aire de retournement en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons-cycles permettent de rejoindre les arrêts de bus existants en bordure de la rue de La Briance et de la rue du Boulou, qui assurent la liaison avec le bourg de l'Aiguille et Limoges.



**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents en limite est du site et en bordure des parcelles 83, 165 et 101, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement en plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.



## C4 - SECTEUR DE FRUGERIE

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP correspond à deux îlots situés en bordure de la rue de la Frugerie :

- L'îlot 1 est composé d'une partie de la parcelle 35, de surface d'environ 5821 m<sup>2</sup> comprise en zone Uc.
- L'îlot 2 est formé par la parcelle 32, de 5044 m<sup>2</sup> de superficie.

Ces parcelles actuellement vierges de toute urbanisation mais situées en continuité des zones urbaines Ub et Uc figuraient déjà dans le PLUi existant en zone UC(c). Elles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif.

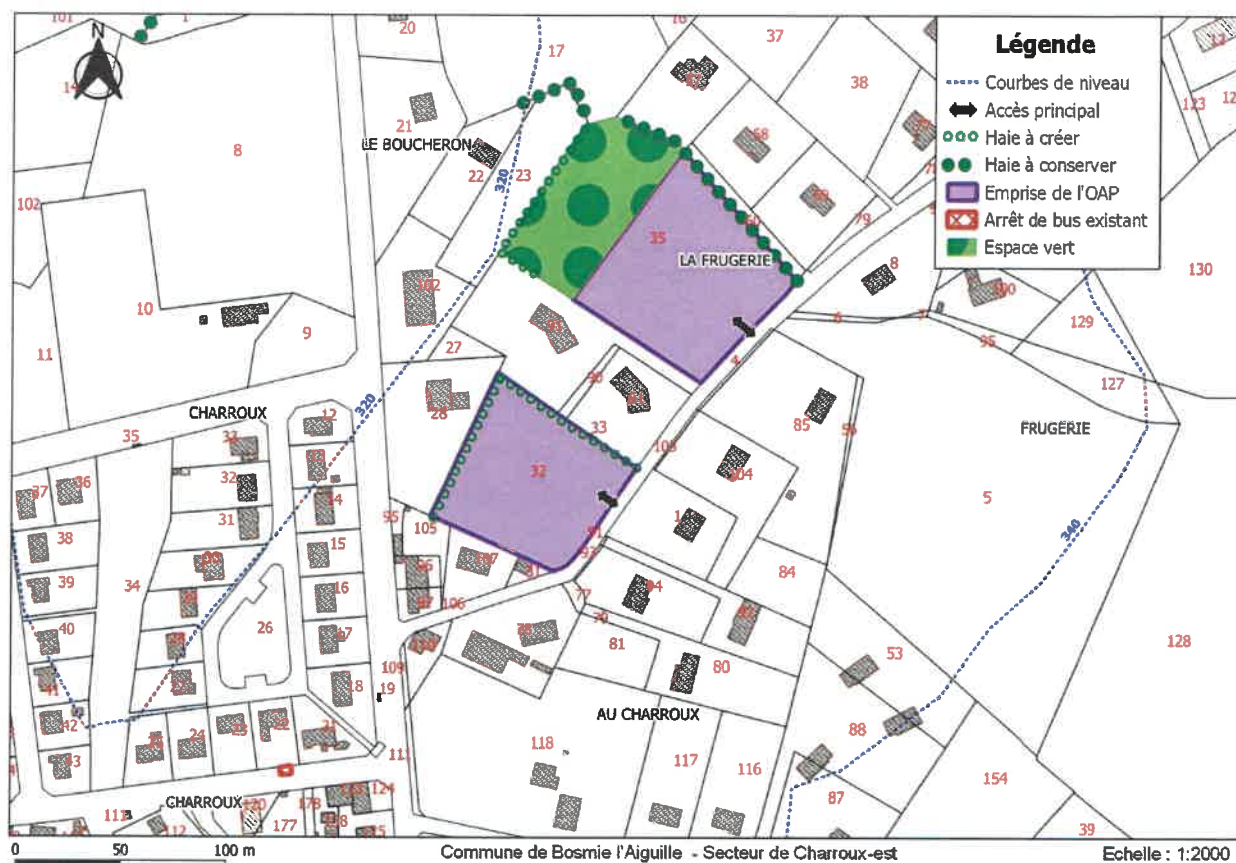


### Les intentions et objectifs

Encourager une densification de ce secteur proche des réseaux et transports, qui connaît une urbanisation diffuse, en continuité du village de Charroux et en direction du village ancien de Frugerie.

- Préserver la trame verte sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants en limite est et nord)
- Privilégier l'urbanisation des quartiers facilement accessibles pour les piétons et les cycles, proches des arrêts de bus et du pôle d'équipements de Charroux
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'accès groupés sur la voie communale, afin de permettre l'amélioration de la circulation.

## Orientations d'aménagement retenues :



## Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :

- maisons individuelles ou en individuel groupé, en relation avec les quartiers pavillonnaires voisins, devant présenter une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **6 logements** sur la parcelle 32 et 7 logements sur la parcelle 35.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins ; ces parcelles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif.

## Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :

- Voies de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la voie communale, dans de bonnes conditions de sécurité.
- Si nécessaire, une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.

## Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :

- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.

**C5 - SECTEUR DE CHARROUX SUD**

Le secteur concerné par ce périmètre d'OAP correspond à une seule parcelle n°20, de surface d'environ 5678 m<sup>2</sup> comprise en zone Uc.

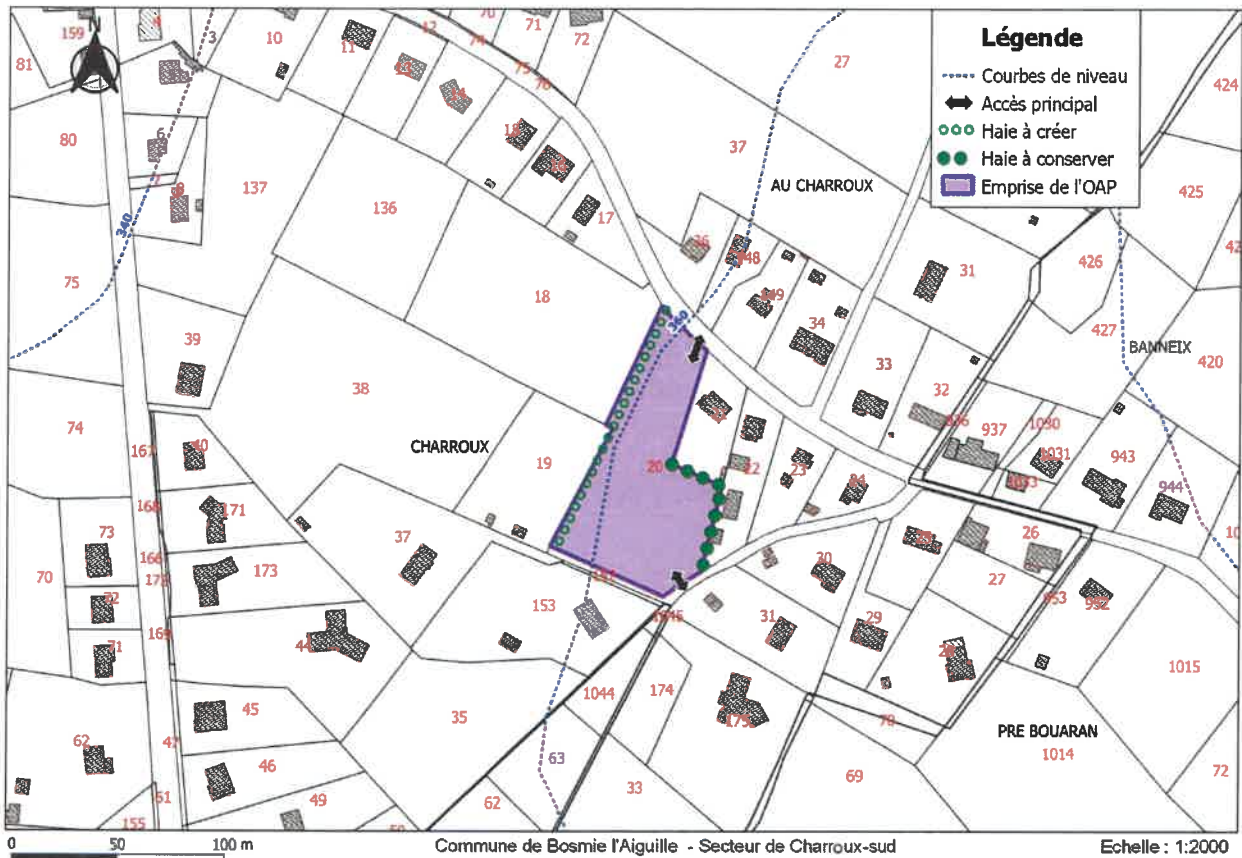
Cette parcelle actuellement vierge de toute urbanisation mais entourée de constructions sur 3 côtés, et située en continuité des zones urbaines Uc figurait déjà dans le PLUi existant en zone UH(c). Elle est comprise dans la zone d'assainissement collectif.

**Les intentions et objectifs**

Encourager une densification de ce secteur proche des réseaux et transports, qui connaît une urbanisation diffuse, en continuité du village de Charroux.

- Préserver la trame verte sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants en limite est)
- Privilégier l'urbanisation des quartiers facilement accessibles pour les piétons et les cycles, proches des arrêts de bus et du pôle d'équipements de Charroux
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'accès groupés sur la voie communale, afin de permettre l'amélioration de la circulation.

## Orientations d'aménagement retenues :



## Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :

- maisons individuelles ou en individuel groupé, en relation avec les quartiers pavillonnaires voisins, devant présenter une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **6 logements** sur la parcelle 20.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins ; cette parcelle est comprise dans la zone d'assainissement collectif.

## Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :

- Voies de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la voie communale, dans de bonnes conditions de sécurité.
- Si nécessaire, une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.

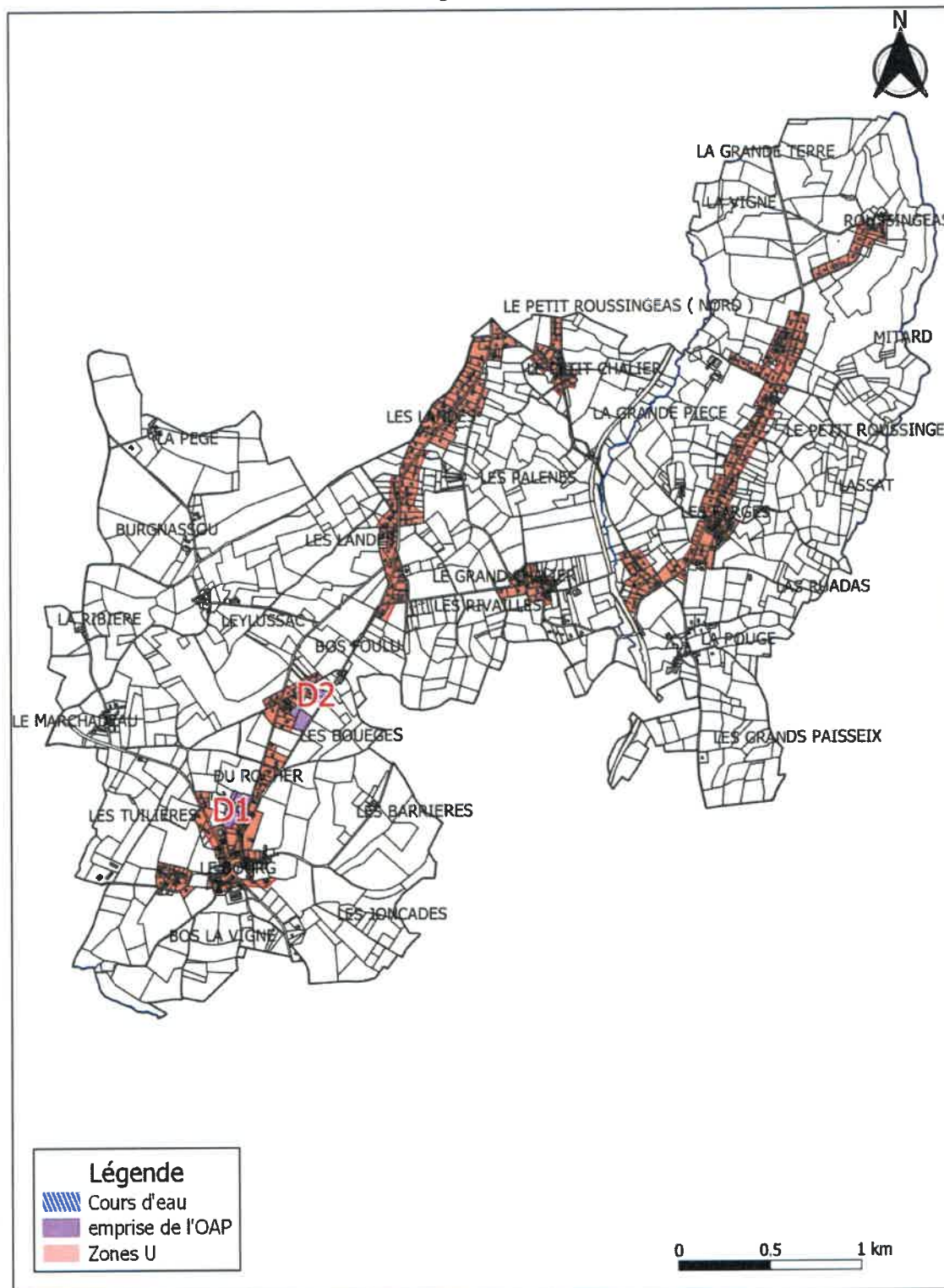
## Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :

- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.

## D. BURGNAC

En cohérence avec les orientations du PADD, des OAP sont définies sur les secteurs de développement de l'urbanisation, en continuité du bourg sur la partie Nord, ainsi que sur le lieu-dit Les Boueges, faisant partie intégrante du développement vers le Nord du bourg de Burgnac, en limitant l'extension de l'urbanisation dans les espaces agricoles ou forestiers, tout en tenant compte des contraintes paysagères et environnementales.

Commune de Burgnac - Situation des OAP



**D1 - SECTEUR EN ENTREE NORD DU BOURG**

Ce secteur est identifié comme important pour le développement de la commune car il est situé dans la continuité du centre-bourg et de ses équipements. Il a un rôle à jouer pour venir couturer un espace urbain très détendu, en cours d'urbanisation. Le périmètre d'OAP couvre plusieurs unités foncières :

- Les parcelles 865, 884, 885, 899, 900 et 901, issues d'un morcellement récent, sont en cours de construction.
- La parcelle 850 de 3992 m<sup>2</sup> de superficie et la parcelle 902, partiellement bâtie, qui présente une superficie disponible de 7150 m<sup>2</sup> sont situées en continuité des zones urbaines Ub et sont déjà entourées de constructions.

Ces parcelles figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUB(c). Elles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif.

**Les intentions et objectifs**

- Souligner l'entrée du bourg en prévoyant une opération dense en bordure de la RD 46, et en confortant l'urbanisation dans ce secteur caractérisé par une urbanisation linéaire.
- Préserver les haies existantes afin d'insérer ce nouveau quartier dans les paysages.
- Rechercher des continuités piétonnes sécurisées pour relier l'école et les transports en commun situés à proximité.

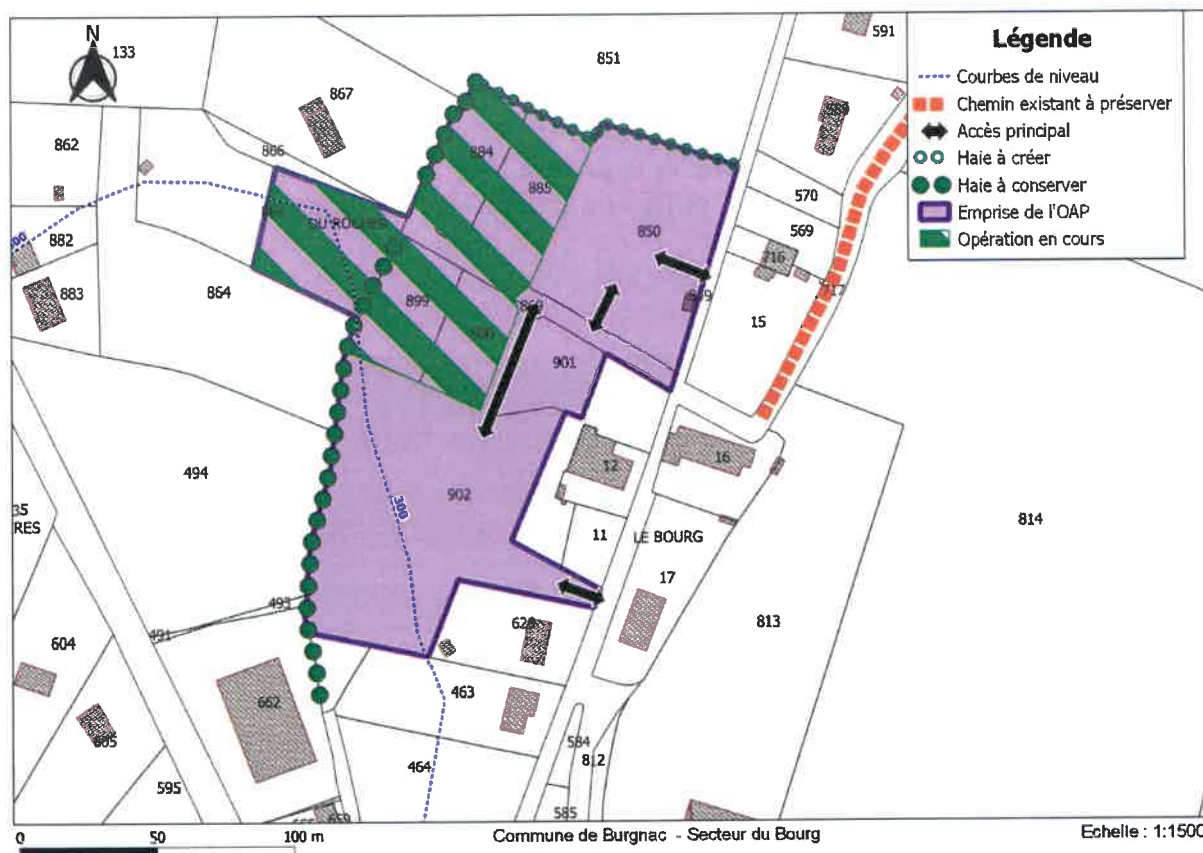


*Vue d'ensemble à partir de la voie d'accès existante*



*Parcelle 865*

## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Maisons individuelles ou logements en individuel groupé, en relation avec les quartiers pavillonnaires voisins, devant présenter une densité voisine de **15 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **6 logements** sur la parcelle 850 et **11 logements** sur la parcelle 902.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins ; ces parcelles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations piétonnes et automobiles :**

- Voie de desserte interne à créer sur la parcelle 902 avec un accès entre les parcelles 11 et 626 et un accès sur la voie en cours d'aménagement sur la parcelle 869, en sécurisant la sortie sur la RD46,
- Voie de desserte interne à créer sur la parcelle 850, à partir de la voie présente sur la parcelle 869 ; avec possibilité d'accès direct sur la RD46.
- Assurer des liaisons douces piétons-cycles en direction du centre-bourg et en direction de l'école et des espaces sportifs,
- Une liaison facile avec la desserte existante en transports en commun : les liaisons douces piétons-cycles devront être prévues pour être connectées aux arrêts de bus existants dans le centre-bourg et permettre de faciliter l'accès vers ces derniers.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments,
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée,
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

## D2 - SECTEUR DES BOUEGES

Ce secteur vient s'insérer entre la RD46 et la Route des Boueges, à proximité du centre-bourg. Son développement permettra de densifier les portes du bourg de Burgnac afin de consolider les services et équipements présents dans le centre. Le périmètre d'OAP couvre plusieurs unités foncières :

- Les parcelles 886 et 896, issues d'un morcellement récent, sont en cours de construction.
- La parcelle 777 de 2542 m<sup>2</sup> de superficie et la parcelle 678 qui présente une superficie disponible de 7270 m<sup>2</sup> sont situées en continuité des zones urbaines Uc déjà bâties.

Ces parcelles figuraient déjà dans le PLUi existant en zone UH(c). Elles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif.



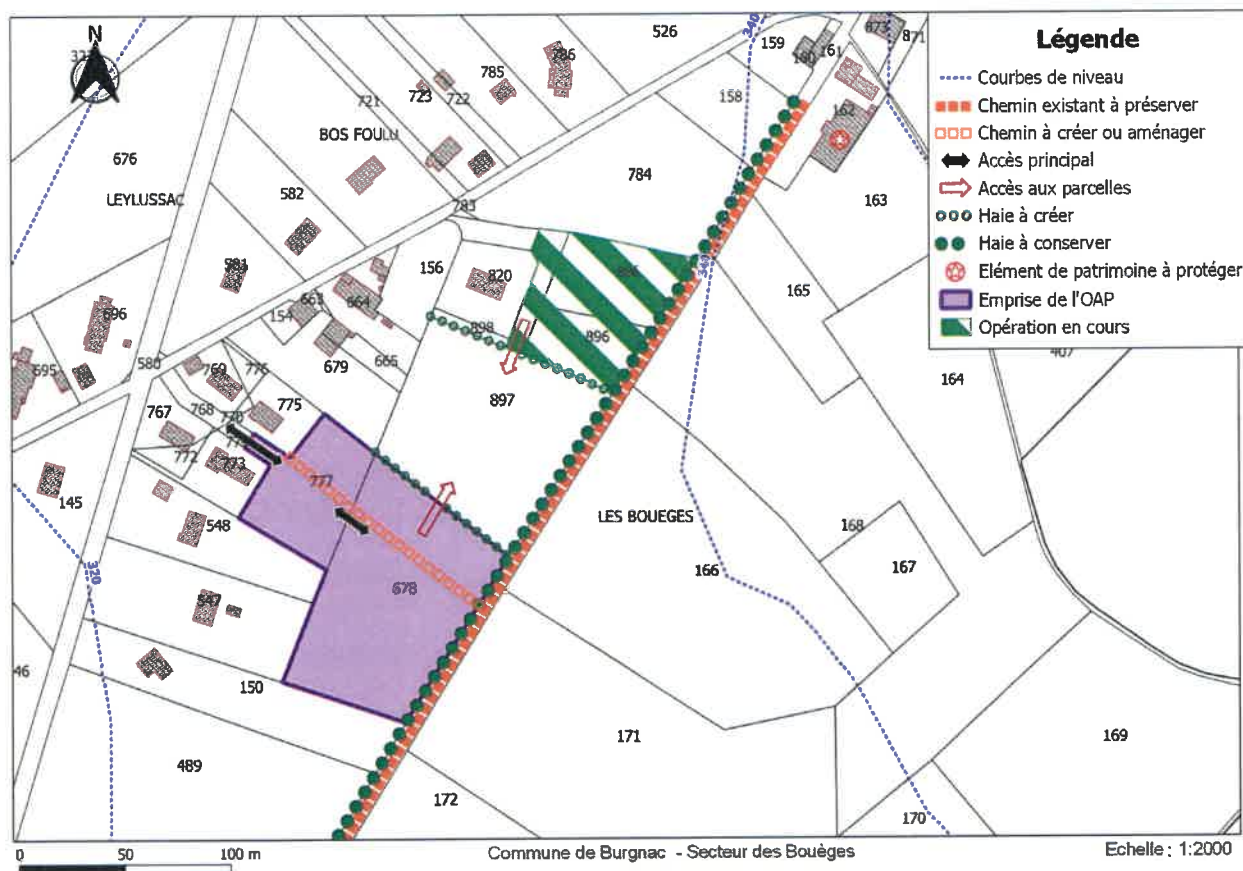
## Les intentions et objectifs

- Densifier ce groupement et organiser la desserte des futures constructions pour conforter l'urbanisation dans ce secteur.
- Prévoir la desserte viaire du secteur concerné par l'OAP en veillant au maintien d'un accès aux différentes parcelles et aux parcelles voisines
- Permettre une bonne perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des équipements du centre bourg, pour offrir une alternative au cheminement le long de la RD, en préservant les caractéristiques du chemin du Bos Foulu qui constitue une liaison douce.



*Vue de l'accès aux parcelles 777 et 678*

## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- maisons individuelles ou logements en individuel groupé, en relation avec les quartiers pavillonnaires voisins, présentant une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **12 logements**.

- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins ou des unités foncières.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations piétonnes et automobiles :**

- Voies de desserte interne à créer, avec raccordement sur la voie existante qui prend accès sur route des Bouèges
- Si nécessaire, des aires de retournement seront aménagées en bout de voiries pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Le chemin du Bos Foulu est maintenu en chemin piéton, assurant une liaison privilégiée avec le bourg.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site et en bordure des parcelles, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments
- Préservation des arbres présents le long du chemin du Bos Foulu
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

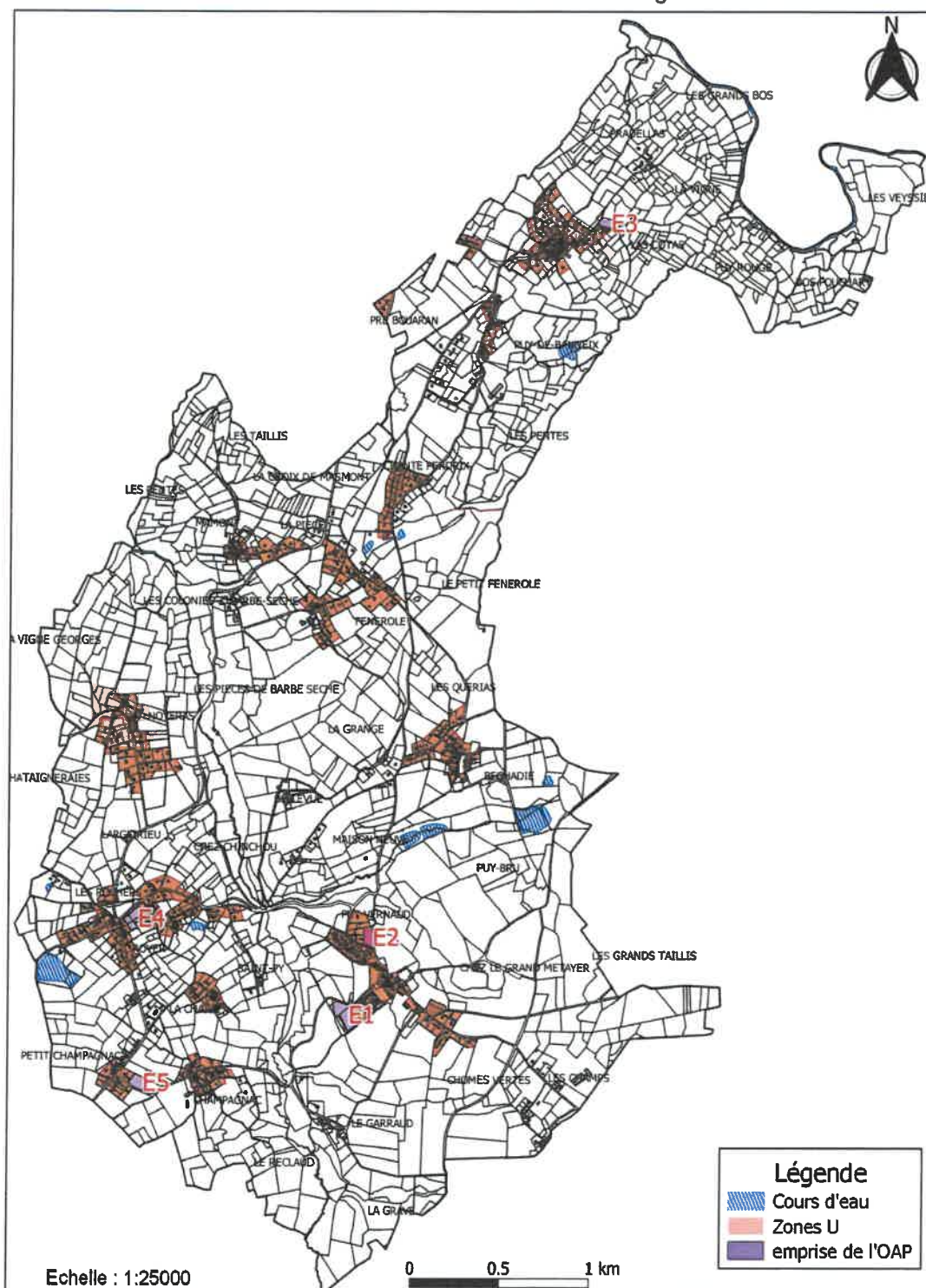
## E. JOURGNAC

En cohérence avec les orientations inscrites dans le PADD, il est prévu de développer les secteurs d'urbanisation en continuité du bourg ainsi que sur 3 villages : Banneix, Royer et Champagnac.

Le développement du bourg de Journac est contraint depuis de nombreuses années par de la rétention foncière, et la sensibilité du site aux abords du château. Les possibilités d'extension cohérente de l'urbanisation du bourg sont très rares. Les parcelles du secteur Sud appartiennent à la Communauté de Communes qui envisage de les aménager.

Les trois villages retenus ont tous fait l'objet de travaux sur le raccordement à l'assainissement collectif. Pour amortir ces investissements publics ainsi que de s'assurer du bon fonctionnement des stations d'épuration, la commune se devait d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs desservis.

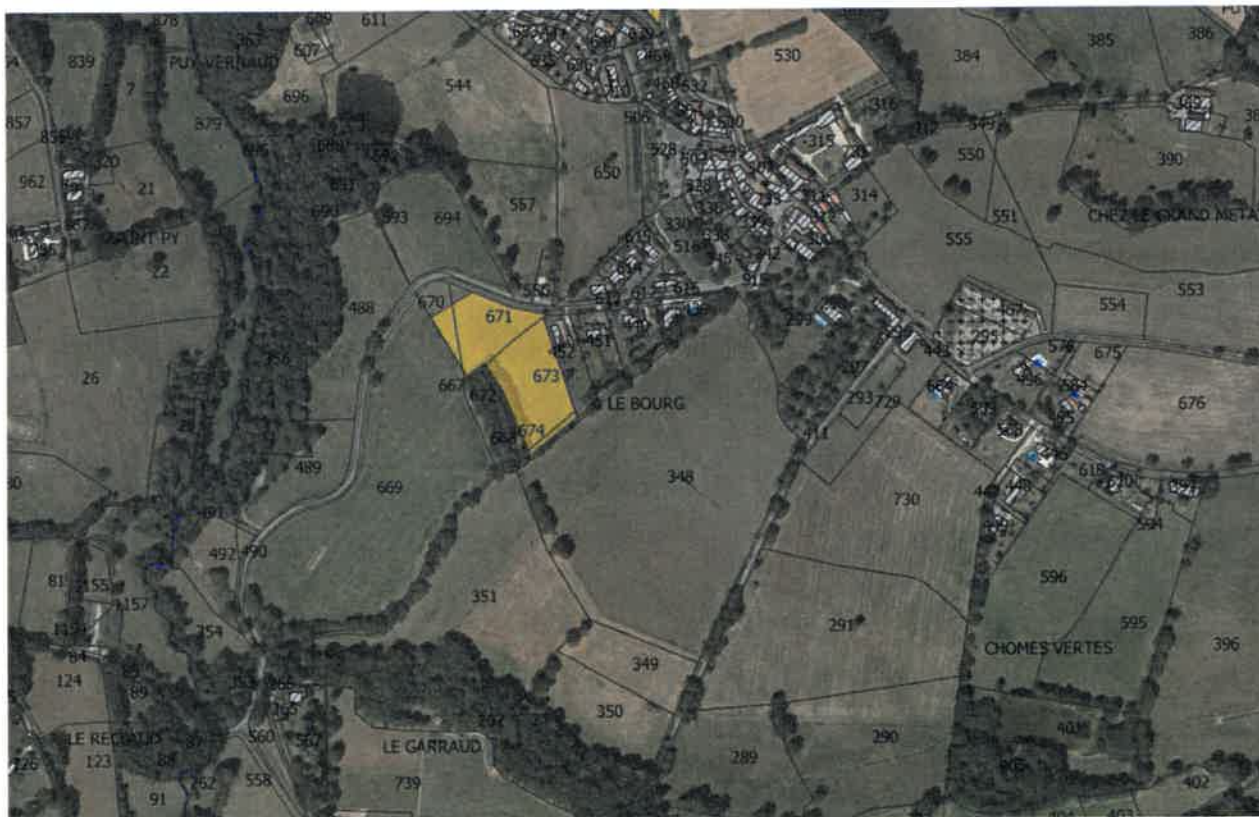
Situation des OAP - Commune de Journac



**E1 - SECTEUR EN ENTREE OUEST DU BOURG**

Ce secteur est identifié comme important pour le développement de la commune car situé dans la continuité du centre-bourg et de ses équipements. Il a un rôle à jouer pour venir étoffer l'urbanisation dans le centre de la commune et ainsi pérenniser les équipements qui s'y trouvent.

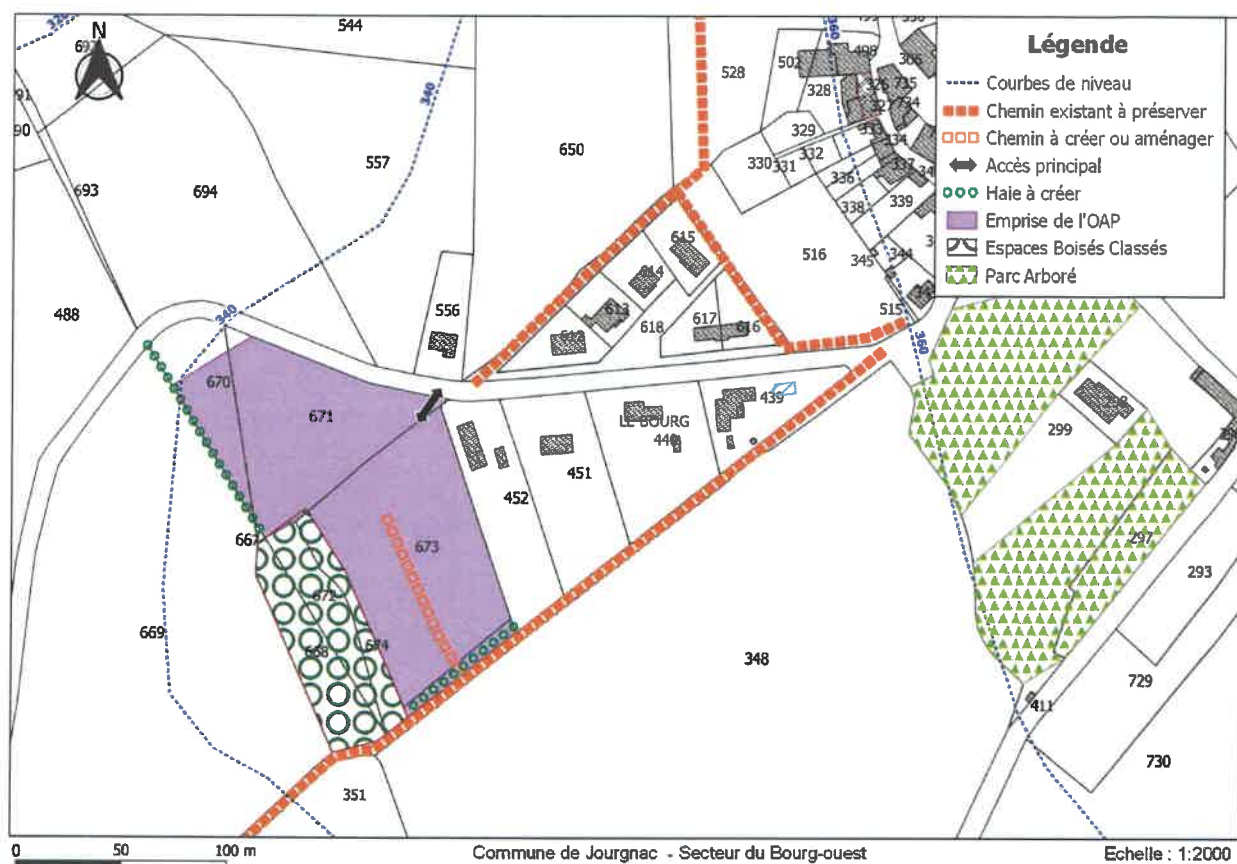
Le secteur concerné par le périmètre d'OAP, proposé en zone 1AUb, couvre une seule unité foncière composée des parcelles 670, 671, 673, non bâties, pour une surface totale d'environ 13100 m<sup>2</sup>. Ces parcelles actuellement vierges de toute urbanisation mais situées au contact des zones Ub du bourg figuraient déjà dans le PLUi existant en zone UBc.

**Les intentions et objectifs**

- Souligner l'entrée du bourg en prévoyant une opération dense en bordure de la RD 11, et en confortant l'urbanisation dans ce secteur caractérisé par une urbanisation linéaire.
- Préserver la trame verte sur ce secteur en protégeant des éléments de paysage existants (haies et bosquets existants) favorisant ainsi l'insertion de ce nouveau quartier dans les paysages.
- Rechercher des continuités piétonnes sécurisées pour relier l'école et les équipements publics.
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'une intersection avec la RD 11, en interdisant les accès directs pour les habitations à venir sur ce secteur



## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Maisons individuelles ou logements en individuel groupé, en relation avec les quartiers pavillonnaires voisins, présentant une densité voisine de **15 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **18 logements**.
- L'aménagement de la voirie interne se fera avec une placette de retournement suffisamment dimensionnée,
- La partie Nord des parcelles 670 et 671 ne sera pas constructible afin de préserver le cône de vue. Elle pourra être utilisée dans le cadre de la création d'un bassin de rétention paysager qui viendrait récolter les eaux d'une partie de l'aménagement.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

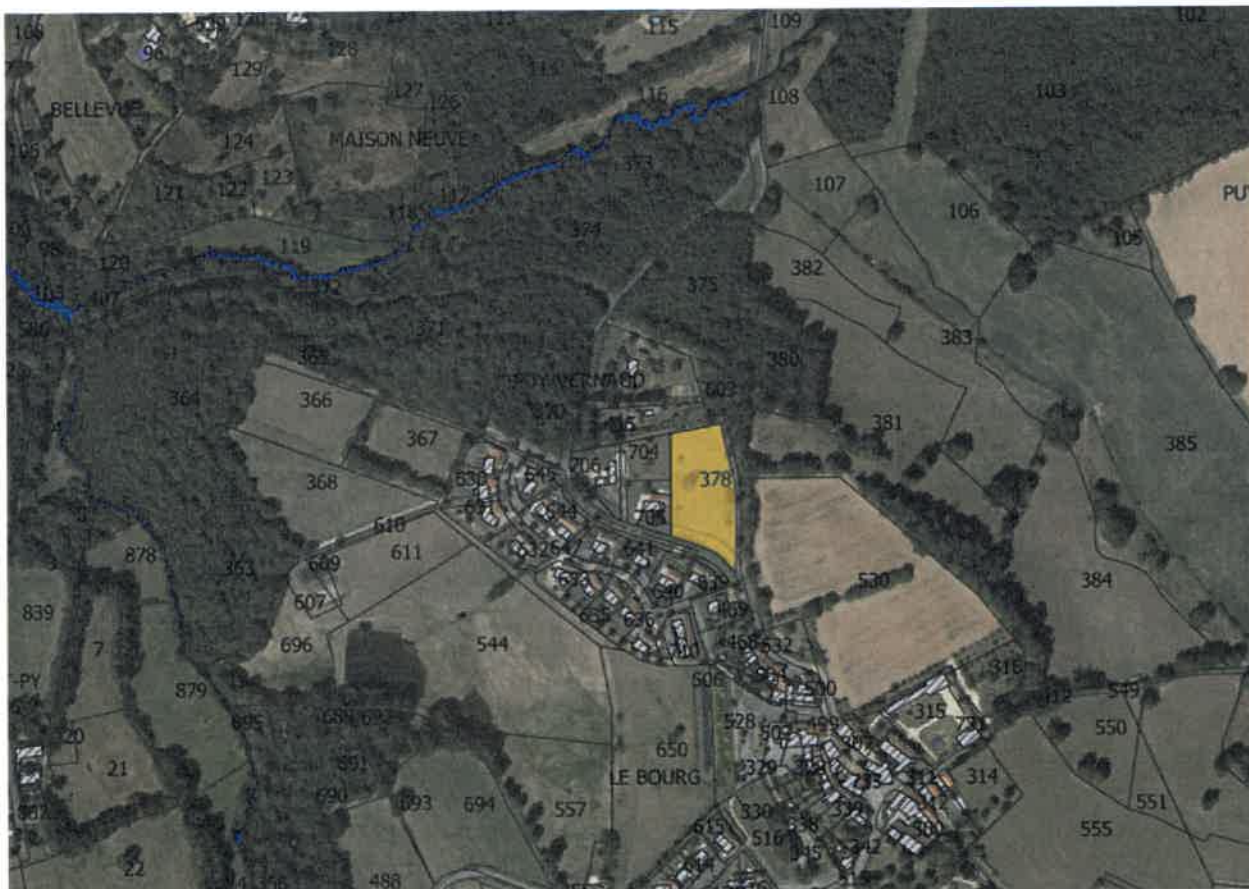
- Voie de desserte interne en boucle à créer en sécurisant la sortie sur la RD11 sur la partie haute de la parcelle 673.
- Assurer des liaisons douces piétons-cycles en direction du centre-bourg et en direction de l'école et des espaces sportifs en créant des connexions vers les chemins existants.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments.
- Une noue paysagère à prévoir pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

## E2 - SECTEUR AU NORD DU BOURG

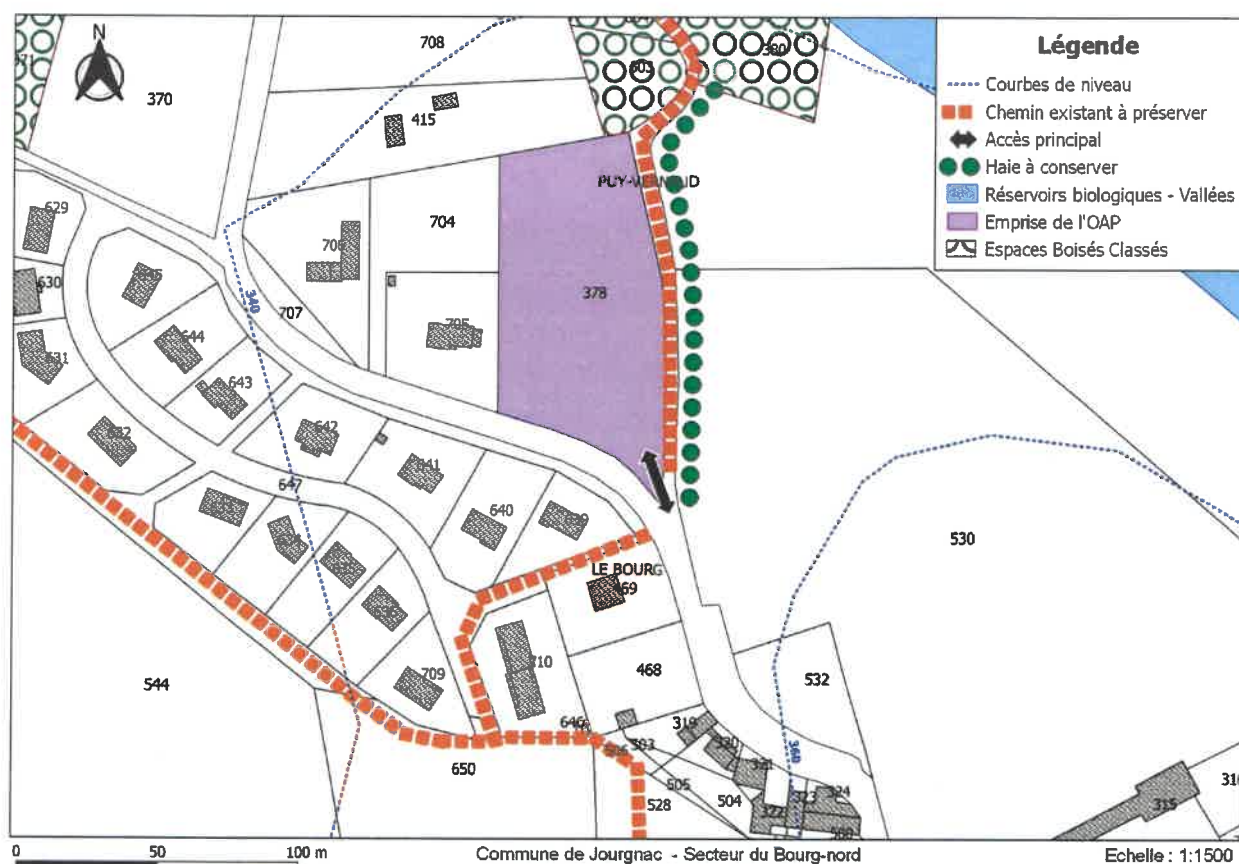
Le secteur concerné par le périmètre d'OAP ne comprend que la parcelle 378, non bâties, classée en zone Ub, qui présente une surface proche de 5815 m<sup>2</sup>. Cette parcelle actuellement vierge de toute urbanisation mais située au contact des zones Ub du bourg et comprise en zone d'assainissement collectif, figurait déjà dans le PLUi existant en zone UBc.



### Les intentions et objectifs

- Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des bâtiments pour respecter la silhouette bâtie du bourg tout en confortant l'urbanisation aux abords.
- Préserver la trame verte sur ce secteur en en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants aux abords de la parcelle)
- Préserver les cheminements doux existants en direction des arrêts de bus et des équipements du centre bourg, pour offrir une alternative au cheminement le long de la RD
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'une intersection avec la RD 11A3, en interdisant les accès directs.

## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Maisons individuelles ou logements en individuel groupé, en relation avec les quartiers pavillonnaires voisins, présentant une densité voisine de **15 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **8 logements**.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

- Voie de desserte interne à créer avec une placette de retournement suffisamment dimensionnée, et en sécurisant la sortie sur la RD tout en veillant à préserver les liaisons douces piétons-cycles en direction du centre-bourg et des espaces publics.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments.
- Une noue paysagère à prévoir pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

## E3 - SECTEUR DE BANNEIX

Le village de Banneix a été identifié comme village structurant dans le développement de la commune. Le secteur concerné par le périmètre d'OAP, proposé en zone 1AUc, ne comprend que la parcelle 323, non bâtie, qui présente une surface de 4004 m<sup>2</sup>. Cette parcelle actuellement vierge de toute urbanisation mais située au contact des zones Uc de Banneix et comprise en zone d'assainissement collectif figurait déjà dans le PLUi existant en zone UHa.



## Les intentions et objectifs

- Densifier le secteur du village de Banneix.
- Travailler sur l'insertion paysagère de ce nouveau quartier

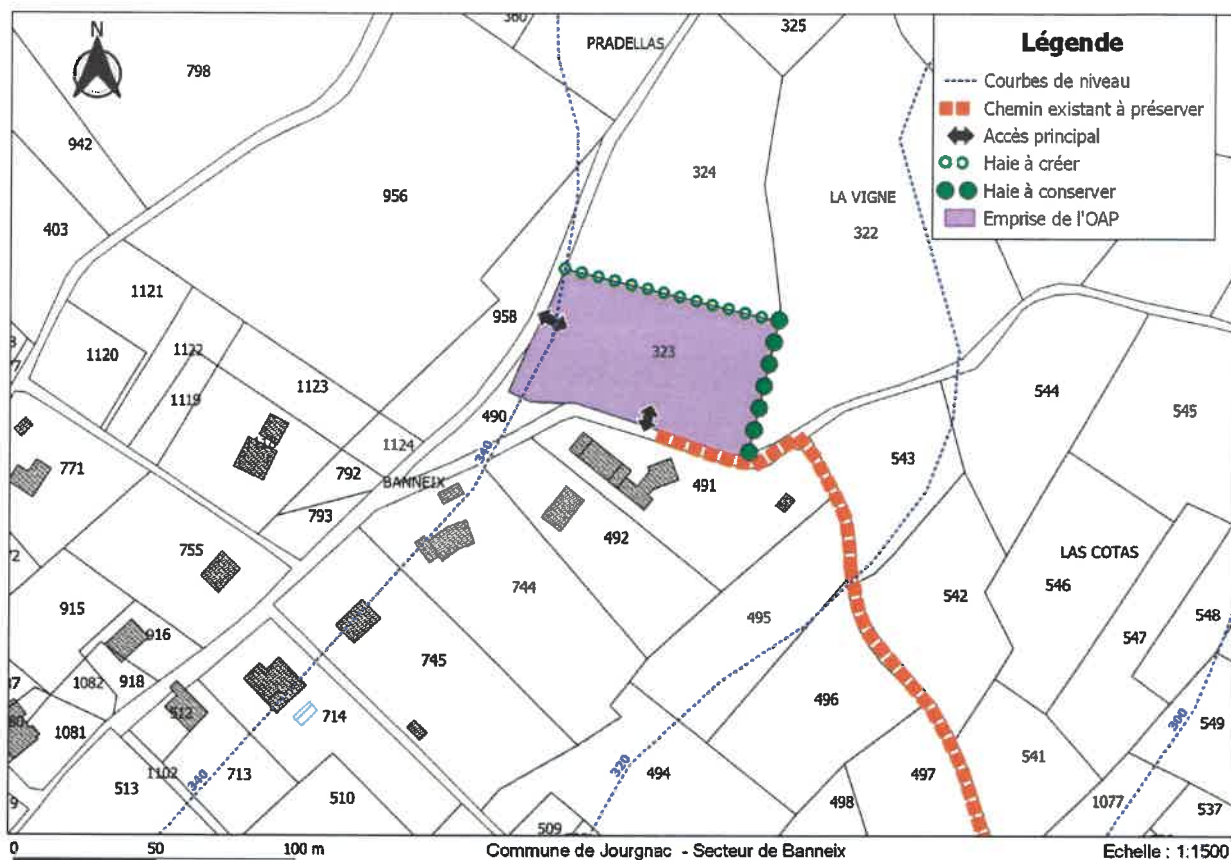


Vue sur la parcelle 323 et sur la carrière de Condat en second plan



Vue sur les parcelles 955 et 958

## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Maisons individuelles, en relation avec les constructions voisines, présentant une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **5 logements**.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

- La desserte de la parcelle 323 se fera par l'impasse des Violettes. La desserte interne sera une voie sans issue avec aire de retournement.
- Attention à ne pas dénaturer les chemins de randonnée existant dans le secteur

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres et des haies présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments.
- Réalisation de haies bocagères composées d'essences locales et champêtres en limite de parcelles 323 afin de masquer la vue sur la carrière
- Une noue paysagère à prévoir dans l'opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

## E4 - SECTEUR DE CHAMPAGNAC

Le village de Champagnac a été identifié comme village structurant pour le développement de la communauté de communes Val de Vienne. Il se trouve être à proximité de la station d'épuration et son développement permettra à la fois d'amortir l'investissement lié à cet équipement public et assurer le bon fonctionnement de la station. De plus, ce secteur se situe à proximité de la RD11 reliant Limoges à Nexon et fait partie des secteurs très demandés par les nouveaux habitants.

Le secteur concerné par le périmètre d'OAP, proposé en zone 1AUc, ne comprend qu'une partie de la parcelle 940, non bâtie, qui présente une surface de 6000 m<sup>2</sup>. Cette parcelle actuellement vierge de toute urbanisation mais située au contact des zones Uc du Petit Champagnac, comprise en zone d'assainissement collectif, figurait déjà dans le PLUi existant en zone 2AU qui a été fortement réduite.

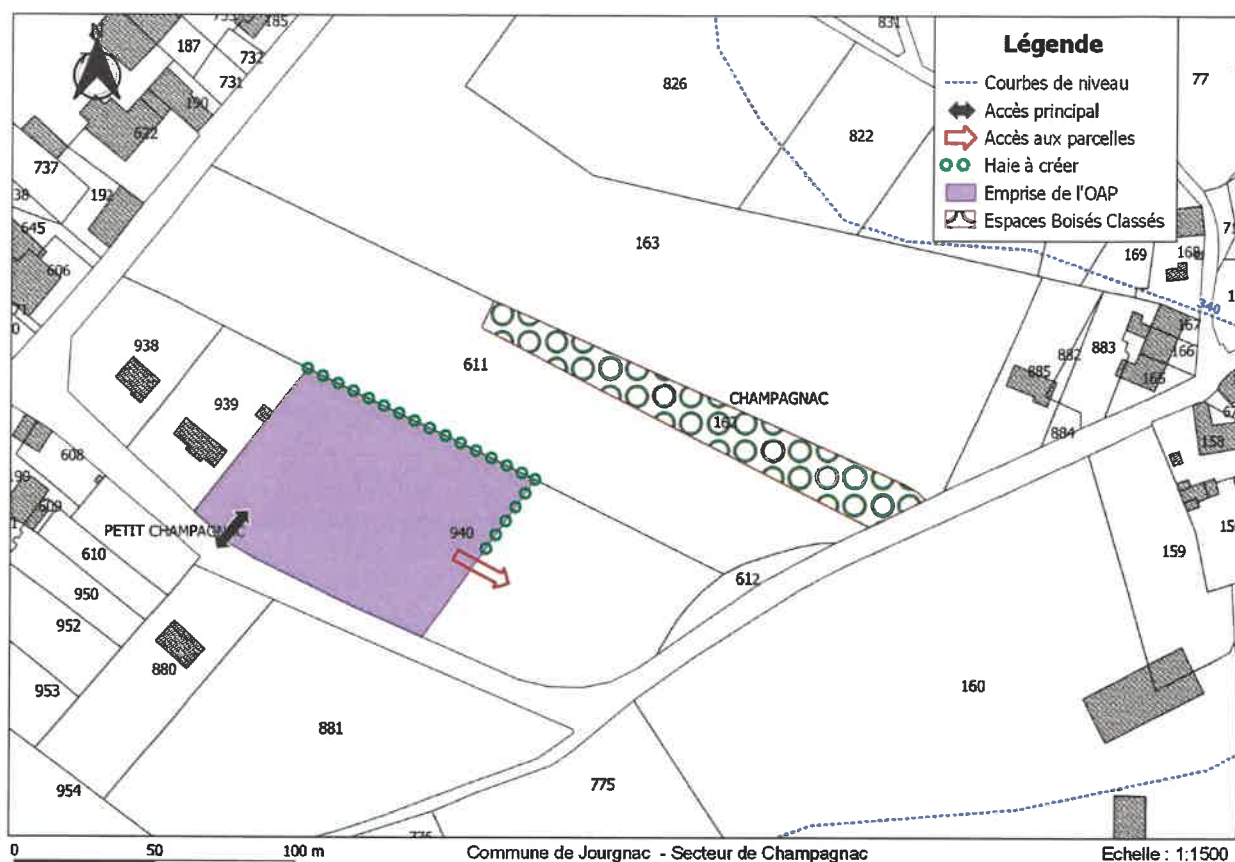


## Les intentions et objectifs

- Densifier ce secteur de la commune de Jourgnac en reliant le village de Champagnac à celui du Petit Champagnac
- Profiter de la station d'épuration toute proche
- Préserver la haie existante en bordure de secteur



## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Maisons individuelles, en relation avec les constructions voisines, présentant une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **7 logements**.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

- Voie de desserte interne prenant accès sur la voie départementale n°11A4.
- Des principes de voirie vers la partie sud-est de la parcelle maintenue en zone non constructible aujourd'hui, devront être matérialisés pour une éventuelle évolution de l'urbanisation à très long terme.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Création d'une haie bocagère en limite des espaces agricoles voisins pour favoriser l'insertion paysagère dans ce secteur de bocage
- Une noue paysagère à prévoir pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée,
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

## E5 - SECTEUR DE ROYER

Le village de Royer est le troisième village identifié comme étant à conforter. Le secteur ouvert à l'urbanisation permettra de couturer une urbanisation importante mais éclatée qui s'est développer au fil du temps et des opportunités foncières. Le secteur concerné par le périmètre d'OAP, proposé en zone 1AUc, couvre plusieurs unités foncières aux abords de ce village, adossée à la RD11 et possédant un arrêt pour les transports en commun aménagé sur un espace public (parcelles 1133 et 1134). Il concerne les parcelles 792, 793, 286, 287 et 1058 pour une superficie voisine de 8500 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles actuellement vierges de toute urbanisation mais situées en continuité des zones urbaines Uv et Ud figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUB(c). Elles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif.

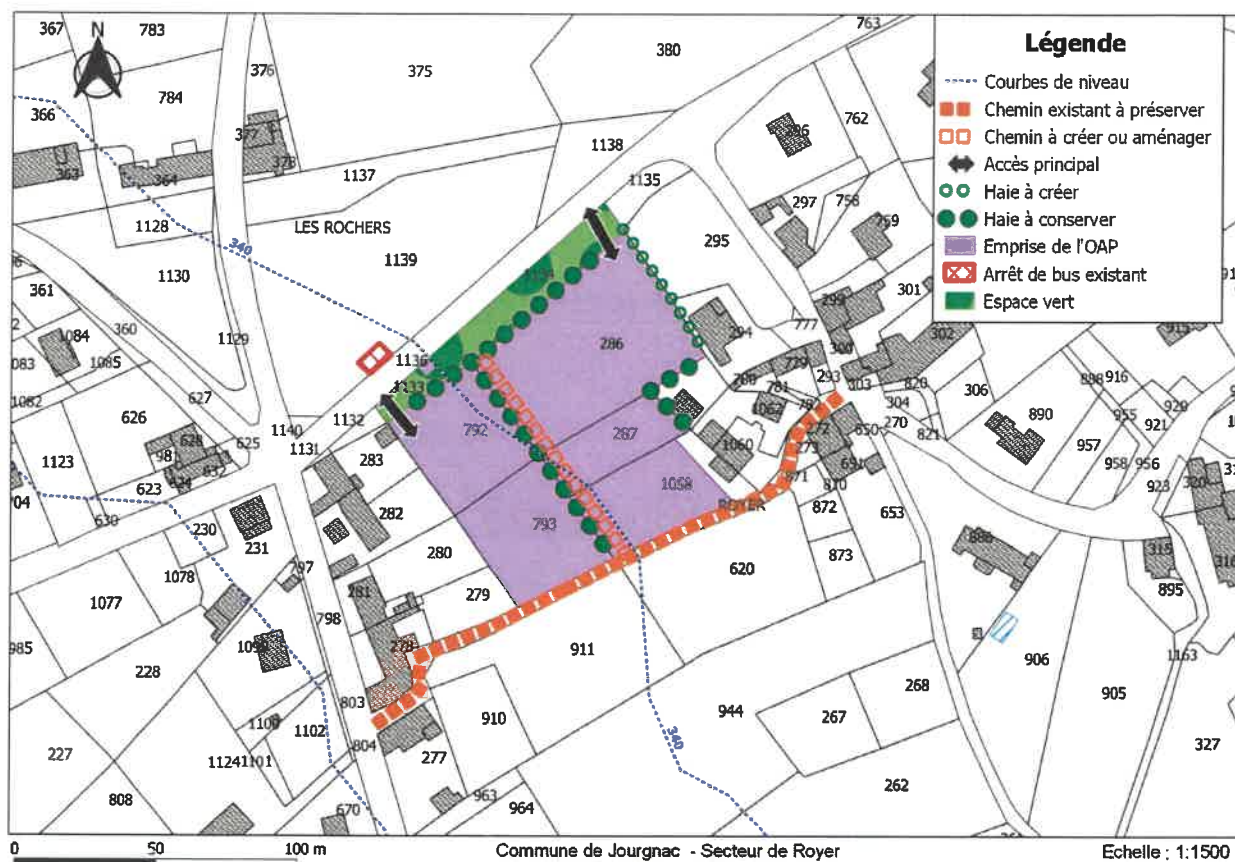


## Les intentions et objectifs

- Densifier l'urbanisation du village
- Préserver les haies existantes afin de maintenir la trame verte identifiée à proximité.
- Rechercher des continuités piétonnes sécurisées pour relier le nouveau secteur à l'arrêt de bus



## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Maisons individuelles, en relation avec les constructions voisines. Ce nouveau secteur fera la continuité entre 2 noyaux d'habitat ancien : le cœur du village de Royer et l'habitat le long de la RD. Son aménagement devra être travaillé en lien avec cette situation afin de ne pas dénaturer le cadre de vie, en présentant une densité voisine de 12 logements à l'hectare : il est attendu un minimum de 10 logements.
- Afin de préserver la haie située entre les parcelles 792 et 793 à l'Ouest et 286, 287 et 1058 à l'Est, l'aménagement sera aménagé en 2 parties. Ces deux phases pouvant être travaillé en même temps.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

- La voirie interne de chaque phase sera une voirie sans issue avec une aire de retournement aménagée en bout de voiries pour faciliter la circulation des véhicules,
- La récolte des ordures ménagères se fera en entrée de chaque site le long de la RD11A3,
- Les nouveaux secteurs d'urbanisation devront faire la part belle aux cheminements doux accompagnés de haies composées d'essences locales afin de participer au bon fonctionnement du maillage de chemins existants,

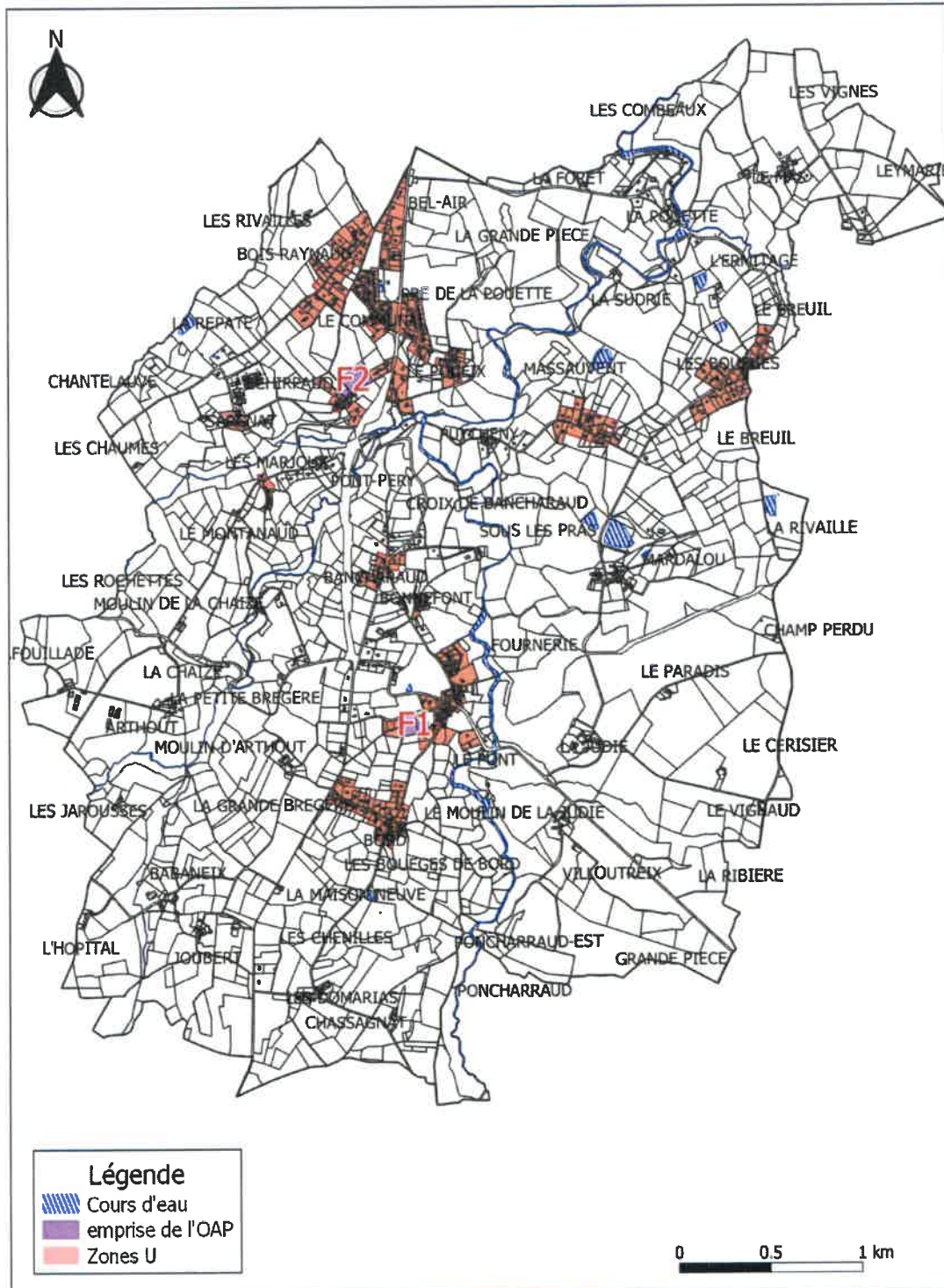
**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments,
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée,
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

## F. SAINT MARTIN LE VIEUX

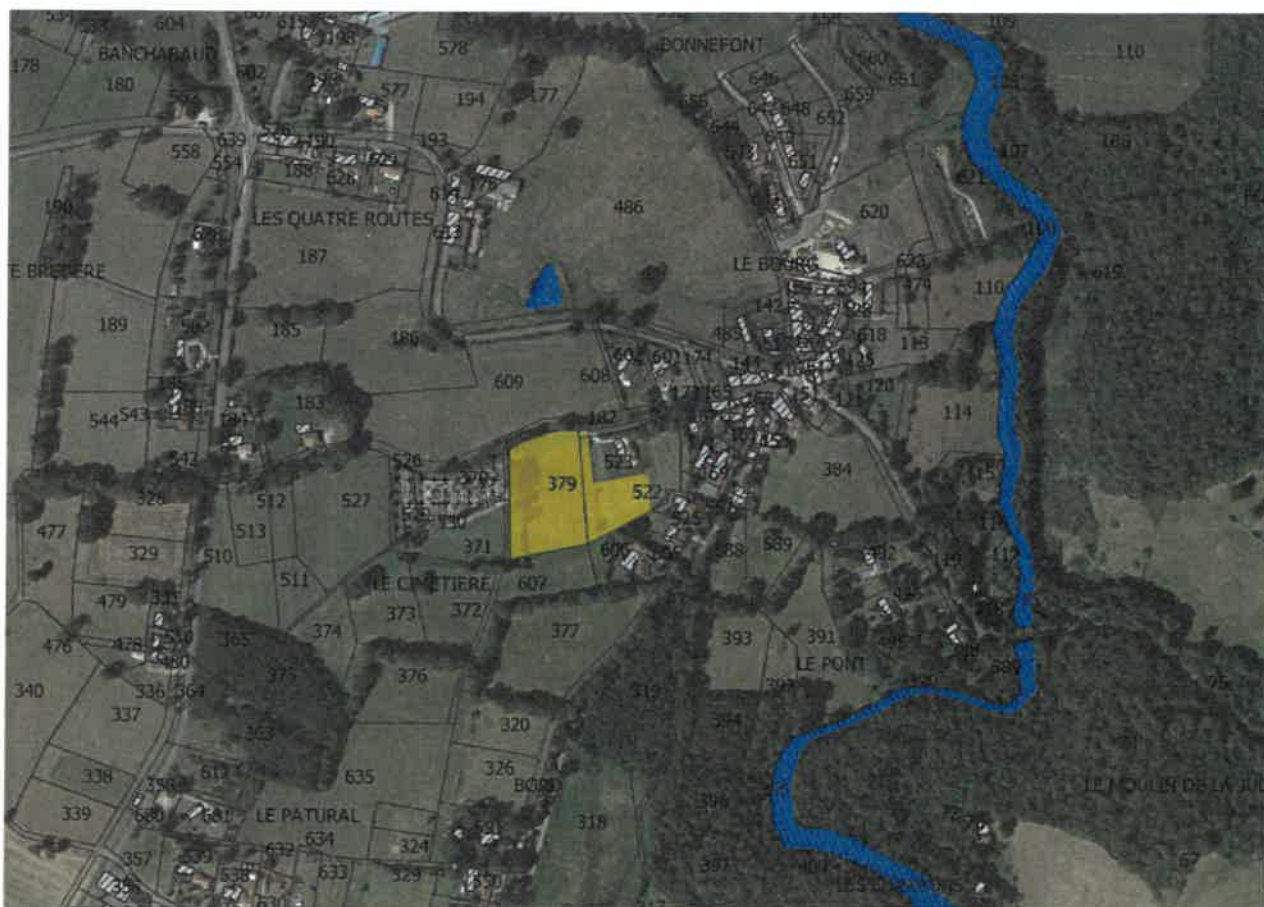
En cohérence avec les orientations du PADD, il est prévu de développer les secteurs d'urbanisation en continuité du bourg ainsi que sur le village de l'Echirpaud, proche du secteur du Communal, groupe bâti structurant de la partie nord de la commune, en lien direct via la RD20 avec la commune centre d'Aix-sur-Vienne et la commune de Séreilhac II concentre un certain nombre d'équipements et de services : parcours sportifs, salle des fêtes, point de regroupement pour le transport scolaire, dessertes par les transports en commun, station d'épuration qui fonctionne aujourd'hui en sous régime, nombreux cheminements doux permettant de relier les quartiers pavillonnaires aux transports en commun, etc.

Commune de Saint Martin le Vieux - Situation des OAP



**F1 -SECTEUR SUD-OUEST DU BOURG**

Ce secteur est identifié comme important pour le développement de la commune car situé en entrée ouest du centre-bourg. L'ilot concerné par le périmètre d'OAP, proposé en zone 1AUc, ne comprend qu'une partie de la parcelle 523, déjà bâtie, et la parcelle 379, et présente une surface proche de 11000 m<sup>2</sup>. Ces parcelles situées au contact des zones Ua et Uc du Bourg, comprises en zone d'assainissement collectif, figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUBc.

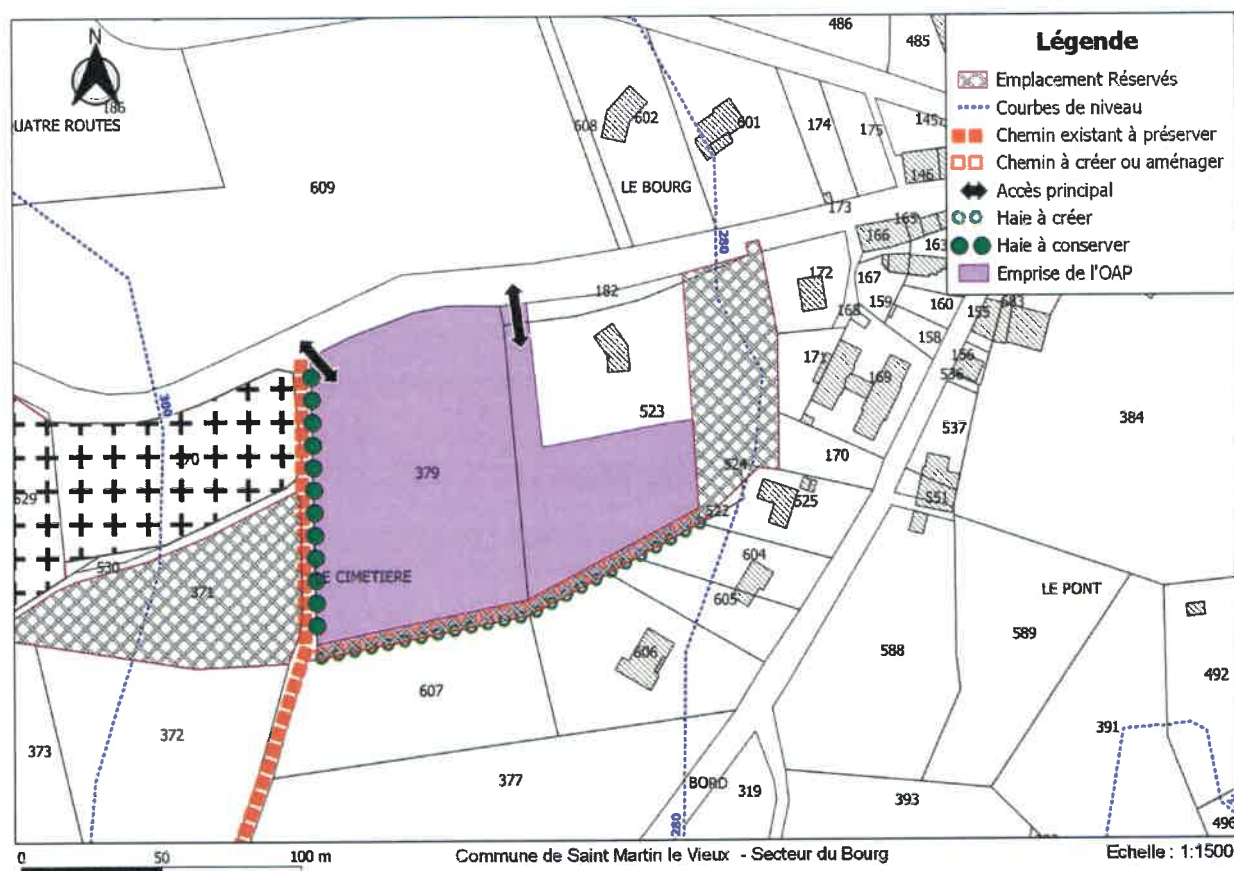
**Les intentions et objectifs**

- Prévoir une opération d'urbanisation dense en entrée de centre-bourg directement en lien avec les écoles,
- Préserver les haies existantes afin d'insérer ce nouveau quartier dans les paysages,
- Rechercher des continuités piétonnes sécurisées pour relier l'école et les équipements situés à proximité.



*Vue depuis le cimetière sur les parcelles 379 et 523    Zoom sur le Château de la Judie et la construction existante sur la parcelle 523*

## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- maisons individuelles ou en individuel groupé, en relation avec les quartiers pavillonnaires voisins, devant présenter une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **13 logements** sur les parcelles 379 et 523p.
- possibilité de réalisation en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins ; ces parcelles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

- Voie de desserte interne en boucle à favoriser,
- Rechercher une continuité piétonne en lien avec l'espace public présent sur la parcelle n°537 située en face de l'école.

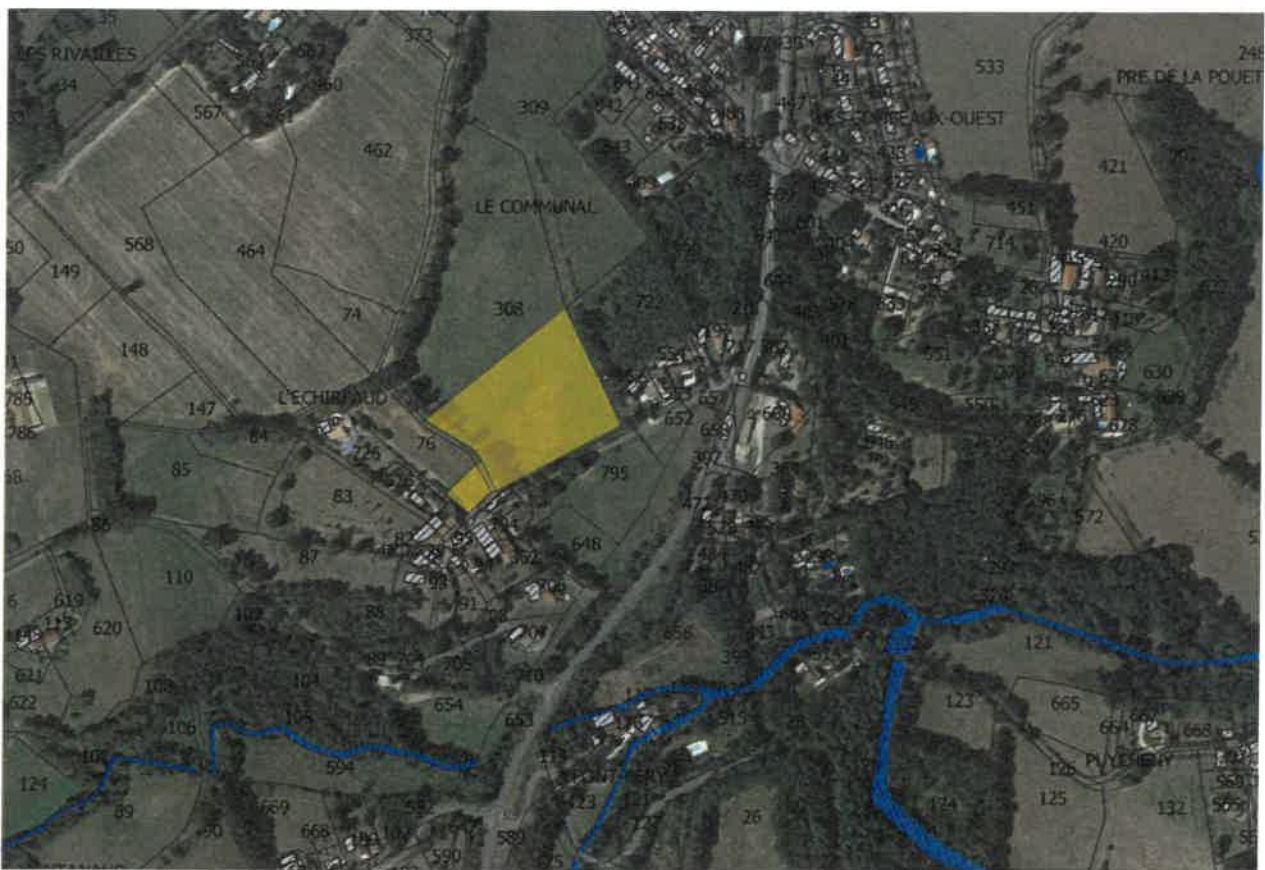
**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments,
- Création d'une haie bocagère en limite des espaces agricoles voisins pour favoriser l'insertion paysagère dans ce secteur de bocage.
- Une intégration paysagère des futures constructions devra être recherchée afin de ne pas nuire aux co-visibilités avec le Château de la Judie,
- Une noue paysagère à prévoir pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée,
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

## F2 - SECTEUR DE L'ÉCHIRPAUD

Le village de l'Echirpaud a été identifié lors du diagnostic comme village structurant dans le développement de la commune. Situé à proximité de l'enveloppe urbaine englobant les villages du Bois Raynaud et du Communal considérés comme centralité secondaire de la commune. Aujourd'hui, l'ensemble de ce secteur s'est largement développé et rassemble des opérations de lotissements, des équipements (présence d'une déchetterie, d'une salle polyvalente), des arrêts pour les transports en commun ainsi qu'une station d'épuration.

Le secteur concerné par le périmètre d'OAP, proposé en zone 1AUc, couvre deux unités foncières séparées par un chemin rural, comprenant une partie de la parcelle 76 pour une surface de 1200m<sup>2</sup>, et une partie de la parcelle 308, non bâtie, qui présente une surface d'environ 17000 m<sup>2</sup>. Ces parcelles actuellement vierges de toute urbanisation mais situées au contact des zones Uc, Uv et Ud de l'Echirpaud figuraient déjà dans le PLUi existant en zone UH et 1AUBc.

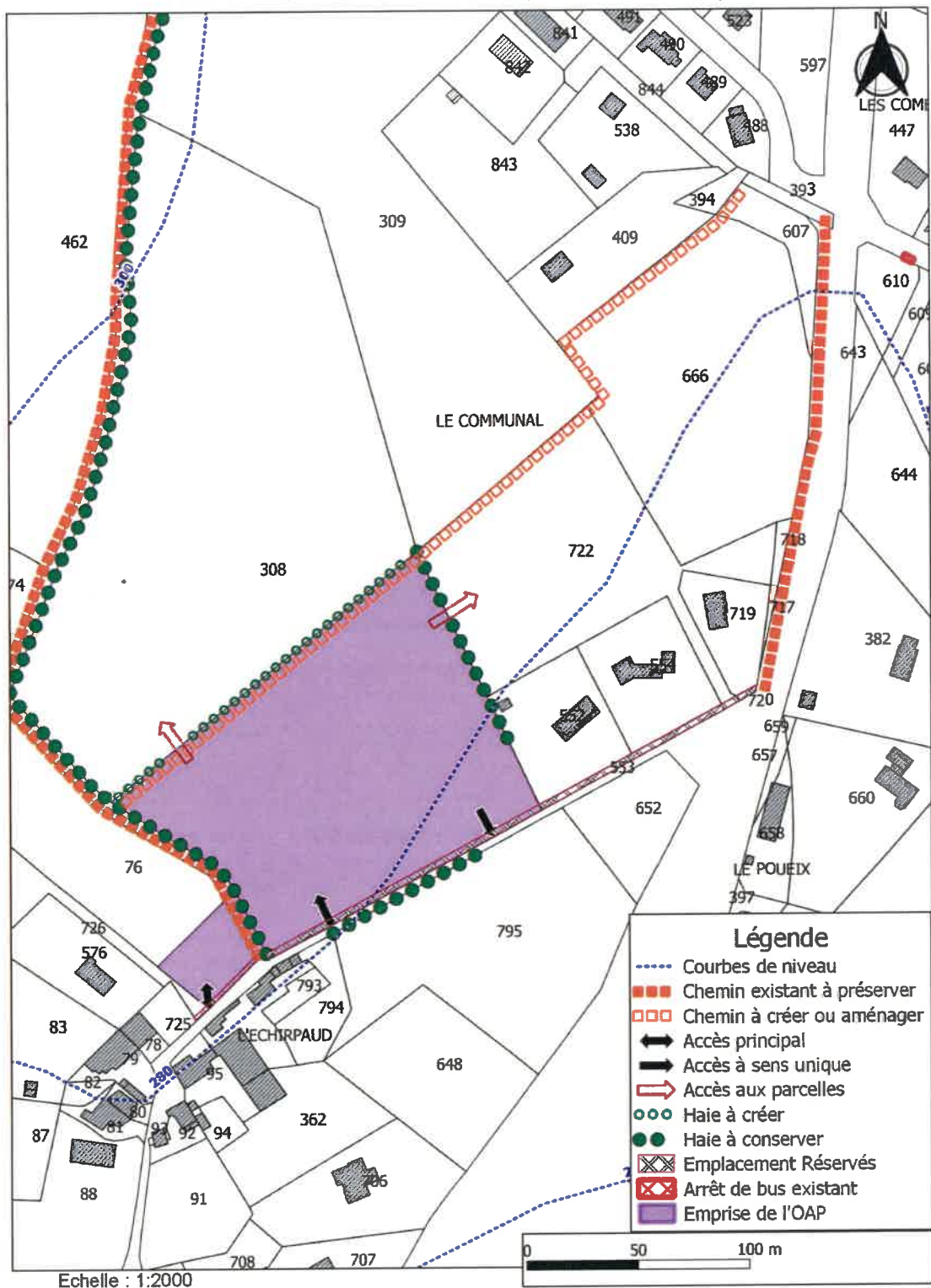


### Les intentions et objectifs

- Densifier le secteur du village de l'Echirpaud et organiser la desserte des futures constructions pour conforter l'urbanisation dans ce secteur bien desservi par les réseaux.
- Préserver la trame verte sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants sur les limites de parcelles)
- Travailler sur l'insertion paysagère de ce nouveau quartier,
- Rechercher des continuités piétonnes sécurisées pour relier le nouveau secteur aux transports en commun.

## Orientations d'aménagement retenues :

## Commune de Saint Martin le Vieux, secteur de l'Echirpaud

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Maisons individuelles, en relation avec les constructions voisines présentant une densité voisine de **12 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **20 logements** sur la parcelle 307 et **1 logement** sur la parcelle 76 pour partie.
- possibilité de réalisation en plusieurs phases, selon les îlots de propriété, et en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins.



**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

- Voie de desserte interne en boucle à créer, sur la partie d'aménagement de la parcelle 308,
- La desserte de la parcelle 76 se fera à l'angle de la 725 et de la 76,
- Si nécessaire, des aires de retournement seront aménagées en bout de voiries pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Les cheminements doux actuels devront être préservés,
- Des continuités piétonnes devront être recherchées pour relier le nouveau secteur au Bois Reynaud et ainsi poursuivre le maillage de cheminements doux existants sur ce secteur de la commune.



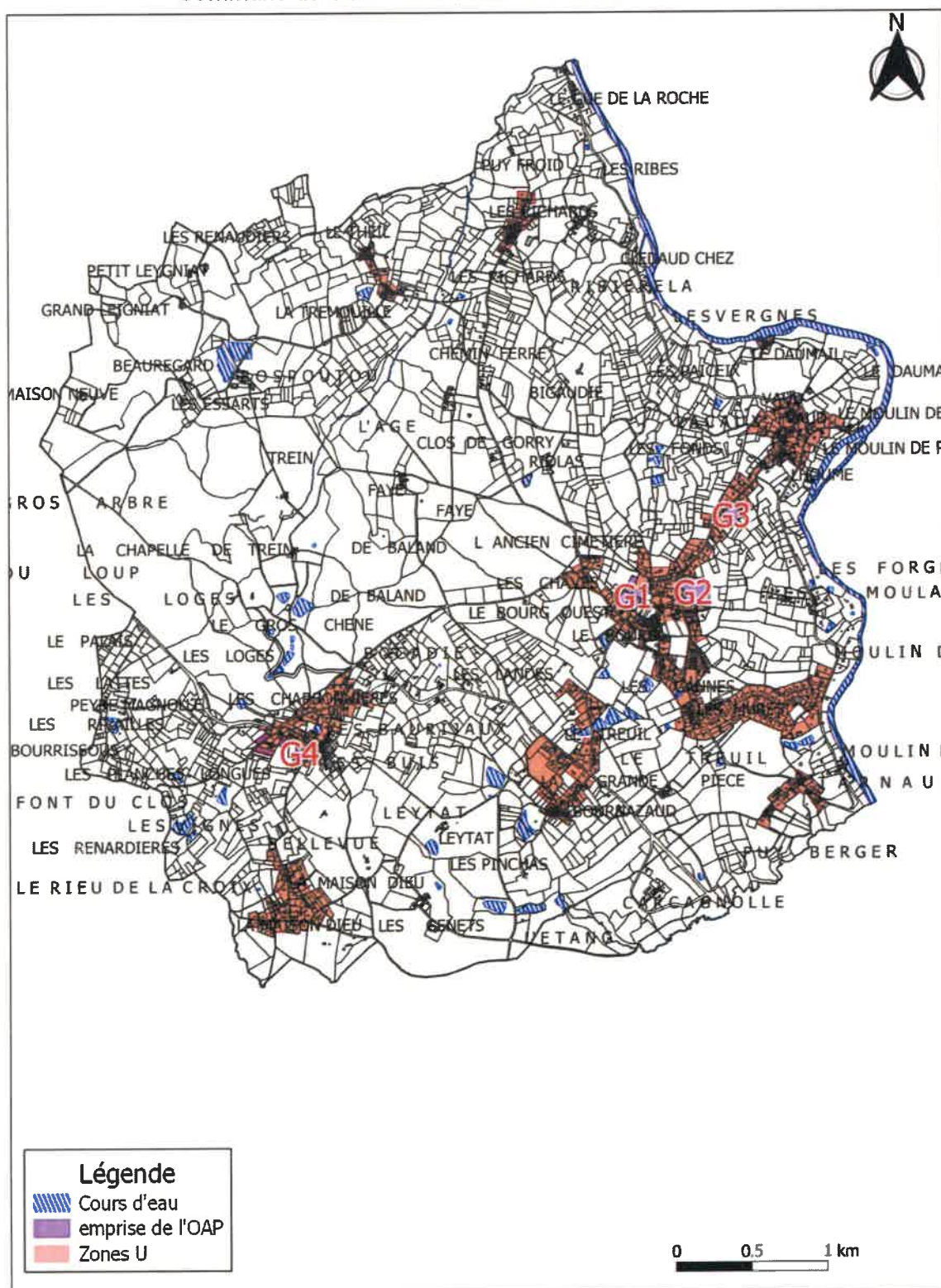
**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments,
- Une noue paysagère à prévoir pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée,
- Un bassin de rétention des eaux pluviales devra être envisagé pour récolter les eaux de pluie de l'aménagement sur la parcelle 308, il devra être paysagé,
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

## G. St PRIEST-SOUS-AIXE

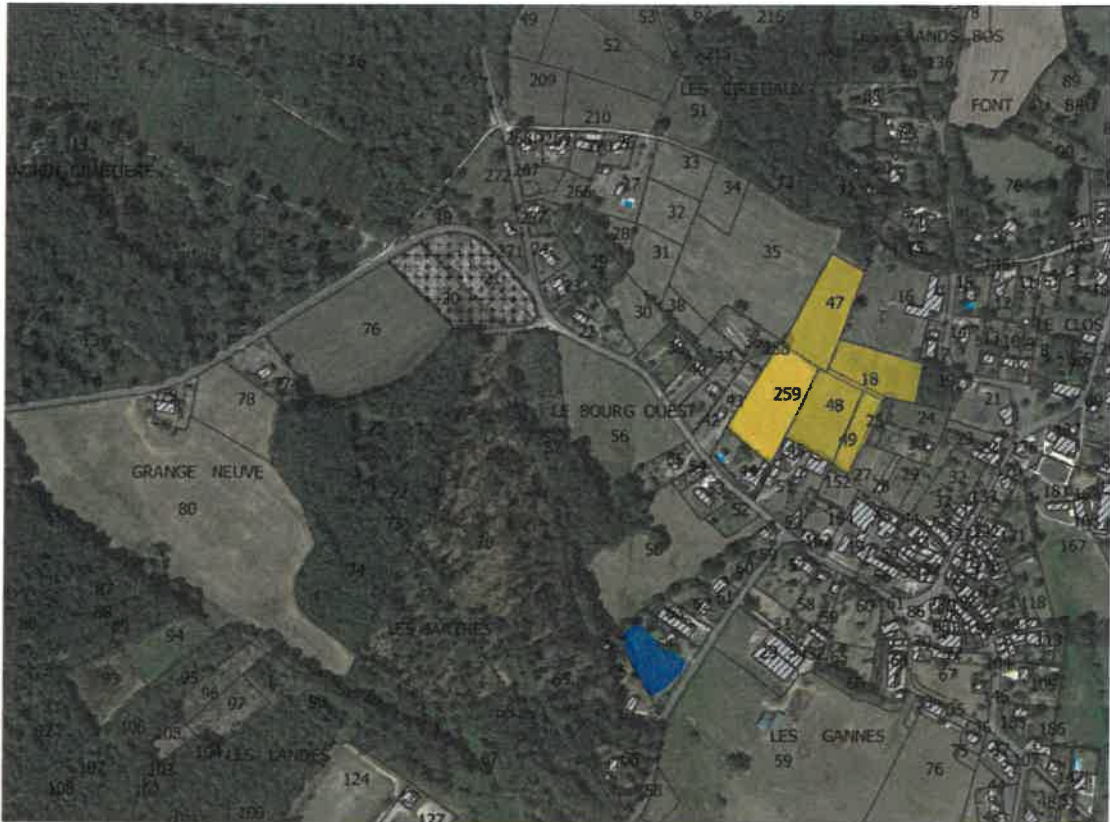
En cohérence avec les orientations du PADD, il est prévu de recentrer l'urbanisation autour du bourg de la commune de St Priest-sous-Aixe ainsi que de renforcer le secteur des Bouchats considéré comme village structurant.

Commune de Saint Priest sous Aixe - Situation des OAP



**G1 - SECTEUR DU CENTRE-BOURG**

Ce quartier a un rôle à jouer pour venir étoffer l'urbanisation dans le centre de la commune et renforcer la présence des équipements sur le territoire. Le secteur concerné par le périmètre d'OAP, proposé en zone 1AUb, couvre plusieurs unités foncières séparées par un chemin rural, comprenant les parcelles 47, 18, 48, 49 et 259, non bâties, qui présentent une surface totale d'environ 22360 m<sup>2</sup>. Ces parcelles actuellement vierges de toute urbanisation mais situées au contact des zones Ua, Ub et Ud du bourg figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 2AU.

**Les intentions et objectifs**

- Densifier les quartiers du centre-bourg, proches des transports, des commerces, des services et des équipements publics en favorisant la mixité sociale
- Préserver les éléments de paysage existants (haies bocagères et arbres isolés) sur les limites de parcelles, mais aussi jardins potagers et parcs arborés présents aux abords, afin de favoriser l'insertion de ce nouveau quartier dans les paysages
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'une voie de desserte principale, veillant à l'accès aux différentes parcelles et prévoyant une continuité avec la zone 2AU prévue sur l'arrière.

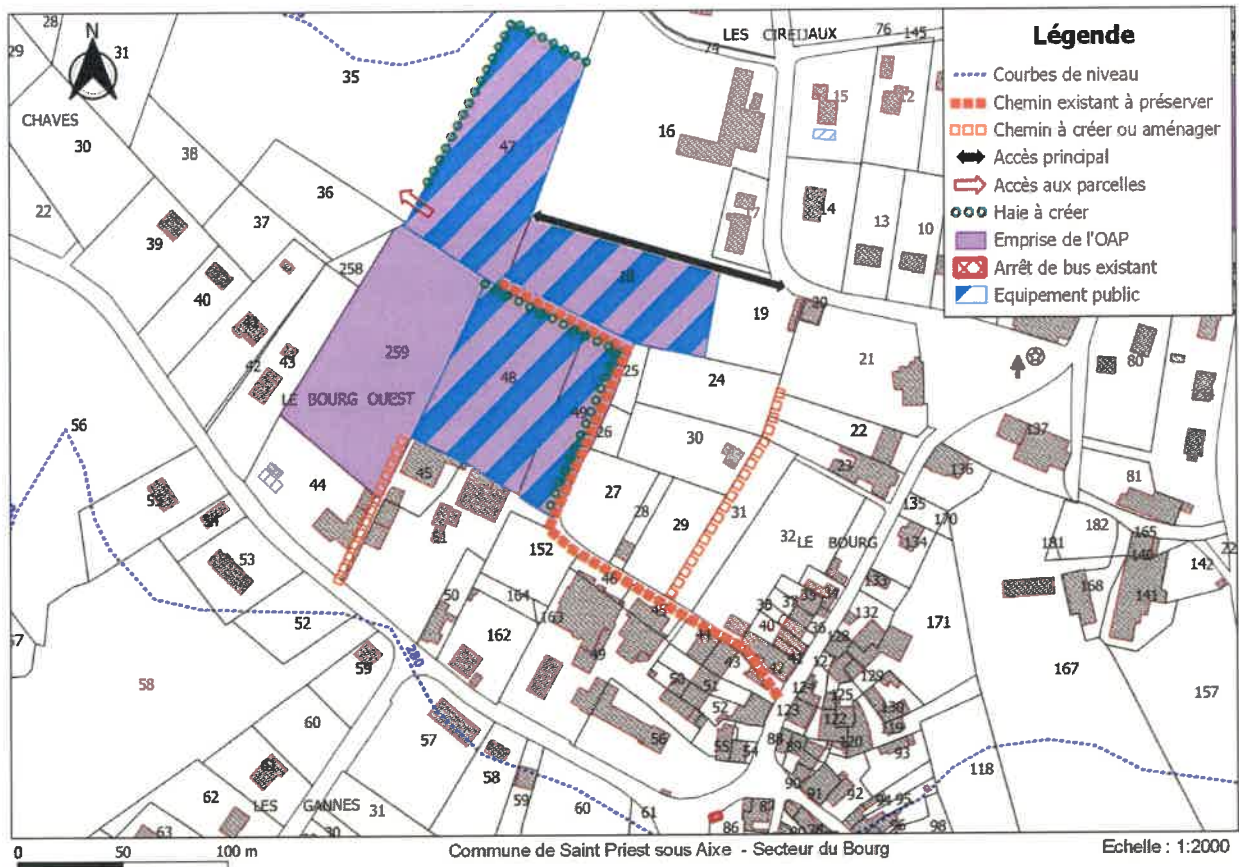


*Chemin des jardins longeant la parcelle 49*  
Communauté de Communes VAL DE VIENNE  
Révision du PLUi



*Vues sur les parcelles 48 et 49*

## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Un phasage en 2 temps :
  - les parcelles 47, 18, 48 et 49 seront les premières à être urbanisées avec une voirie structurante qui sera créée le long des parcelles 18 et 19,
  - la parcelle 259, enclavée pour l'instant, ne pourra être aménagée qu'après la réalisation de la voirie en phase 1.
- Permettre la réalisation d'équipements publics et/ou d'un programme d'habitat seniors sur la parcelle 18,
- Les parcelles 48 et 49 pourront être réservées pour accueillir des équipements publics en lien avec l'école,
- La parcelle 259 aura une vocation résidentielle avec une densité voisine de 15 logements à l'hectare: il est attendu un minimum de 9 logements.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

- Accès principal au nouveau secteur par l'emplacement réservé matérialisé entre les parcelles 18-19 et 16-17,
- La parcelle n°259 sera exclusivement desservie par le haut. L'accès sur la rue du 11 Novembre le long de la parcelle 44 sera uniquement un accès piéton,
- Maintenir le chemin des Jardins en renforçant son insertion paysagère par la création d'une haie le bordant,
- Maintenir des connexions avec le secteur en zone à urbaniser à long terme situé sur l'arrière,
- Rechercher des continuités piétonnes pour relier le secteur du Bois Reynaud.



*Accès principal au secteur à aménager*



*Vue sur la parcelle 18*

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments.
- Une noue paysagère à prévoir pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- La gestion des eaux pluviales passera par la création d'un bassin de rétention qui devra être paysagé.
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.



*Vue du secteur étudié depuis la parcelle 19*

G2 - SECTEUR DU CENTRE-BOURG – ECO-QUARTIER DE LA VIDELLERIE



**Les intentions et objectifs**

- Conforter le centre-bourg de la commune de St Priest-sous-Aixe, mettre en œuvre des quartiers durables, en initiant une opération d’urbanisation veillant à la mixité sociale,
- Optimiser les réseaux existants, notamment la station d’épuration
- Prendre en compte la trame verte et bleue présente dans la partie est, située en dessous de la zone en ne permettant des constructions que sur le haut des parcelles



Photo © Bruno Coussy – Arcade – Lieux-dits – Eau-méga  
l’Eco-quartier intercommunal de la Videllerie

Cette opération est déjà engagée avec une première tranche de 11 lots mis à la vente, qui bénéficient d'une orientation sud privilégiée et disposent d'une clôture et d'une haie végétale en limite de domaine public. 4 parcelles accueillent déjà des logements sociaux réalisés par l'ODHAC.

Les terrains sont naturellement desservis par l'ensemble des réseaux, (électricité, eau potable, assainissement collectif et ADSL Haut Débit 8 MB) et équipés d'une citerne de récupération des eaux de pluie enterrée.

Un accent particulier est également porté sur l'insertion paysagère et la qualité de vie de ses futurs usagers. Le piéton est roi avec la création de cheminements arborés et l'aménagement d'un verger où les voisins ont tout le loisir de se retrouver afin de «mieux vivre ensemble».



#### **Orientations d'aménagement retenues :**

##### **Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

Permettre la réalisation de maisons individuelles, avec un potentiel constructible de l'ordre de 3ha avec une densité voisine de **15 logements / hectare** compte tenu de sa proximité des équipements et services compris dans le bourg. L'objectif de densité pourra être modulé selon les ilots car l'aménagement de cette parcelle est déjà engagé, en lien avec l'aménagement des parcelles situées au Sud qui sont identifiées en zone Ub.

##### **Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations piétonnes et automobiles :**

- Les accès aux constructions seront des accès individuels sur la Rue du Bournazaud

##### **Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

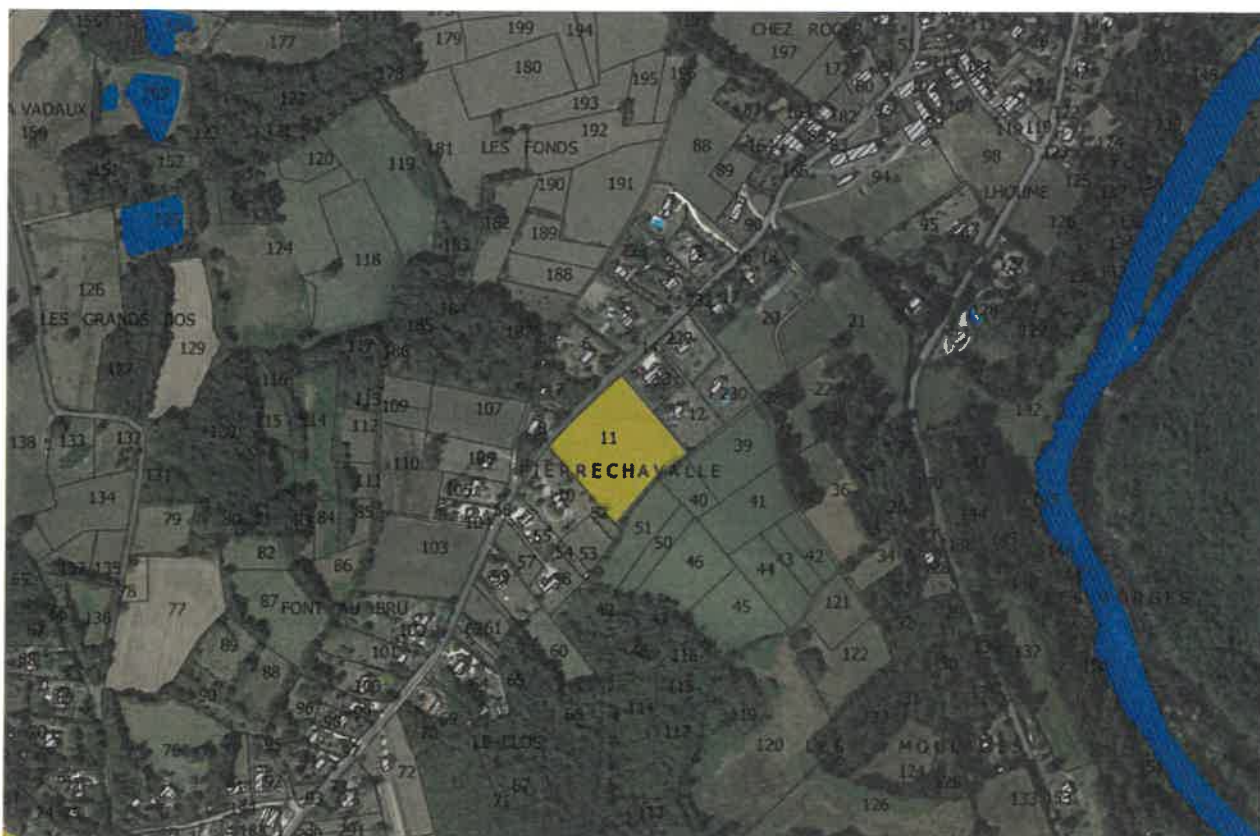
- Les fonds de parcelles sont réservés au jardin avec un maillage des clôtures suffisamment large pour pouvoir laisser passer la petite faune.
- L'infiltration des eaux de pluie à la parcelle doit être recherchée en priorité.



**G3 - SECTEUR DE PIERRE CHAVALLE**

Le village de Chez Roger a été identifié lors du diagnostic comme village structurant dans le développement de la commune. Situé en tête de coteau dominant la vallée de la Vienne, il est considéré comme centralité secondaire de la commune. Il s'est développé en direction du bourg, englobant le secteur de Pierre Chavalle. Aujourd'hui, l'ensemble de ce secteur est construit et rassemble plusieurs petites opérations en continuité du bourg.

Le secteur concerné par le périmètre d'OAP, proposé en zone 1AUd, couvre une partie de la parcelle 11 pour une surface de 9653 m<sup>2</sup>. Cette parcelle actuellement vierge de toute urbanisation mais située au contact des zones Ud de Pierre Chavalle figurait déjà dans le PLUi existant en zone UHa.

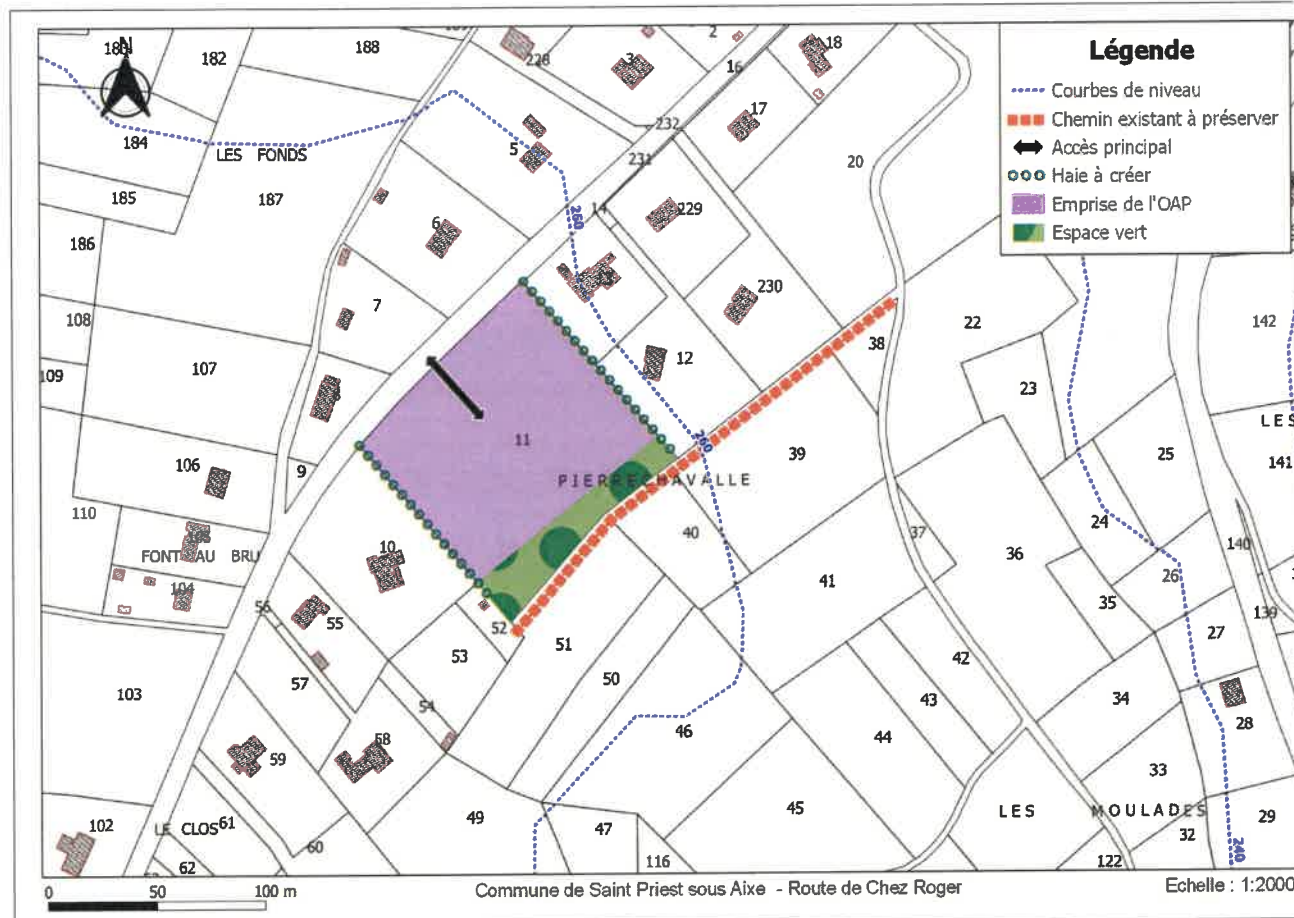
**Les intentions et objectifs**

- Comblér l'urbanisation de ce secteur en proposant une opération en profondeur.
- Travailler sur l'insertion paysagère de ce quartier,
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'accès groupés sur la RD10A1, tout en préservant le sentier piéton existant.



*Vue du secteur étudié depuis les abords de la RD10A1*

## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Permettre la réalisation de maisons individuelles, avec une densité voisine de **10 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **9 logements**

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations automobiles et piétonnes :**

- Voie de desserte interne en boucle à créer avec un seul accès aménagé afin de sécuriser la sortie sur la RD10A1 et éviter la multiplication d'accès individuels sur la Route de Chez Roger (RD 10A1).
- Le chemin piéton existant en limite sud sera préservé et relié à la voie de desserte comprise dans l'aménagement.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Les fonds de parcelles devront être réservés aux jardins ou à un espace vert collectif afin de faire une transition douce avec la zone naturelle.
- Les végétations existantes en fond de parcelle seront préservées et confortées par la création de haies bocagères sur les limites
- L'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devra être recherchée en priorité.

**G4 - SECTEUR DES BOUCHATS**

Le village des Bouchats a été identifié lors du diagnostic comme village structurant dans le développement de la commune. Le secteur d'étude est situé en continuité de l'enveloppe urbaine englobant le village des Bouchats et le secteur de la Croix des Bouchats constituant une centralité secondaire de la commune qui dispose d'un arrêt pour les transports en commun et d'une station d'épuration.

Le secteur concerné par le périmètre d'OAP, proposé en zone 1AUc, correspond à plusieurs unités foncières prenant accès sur les voies communales :

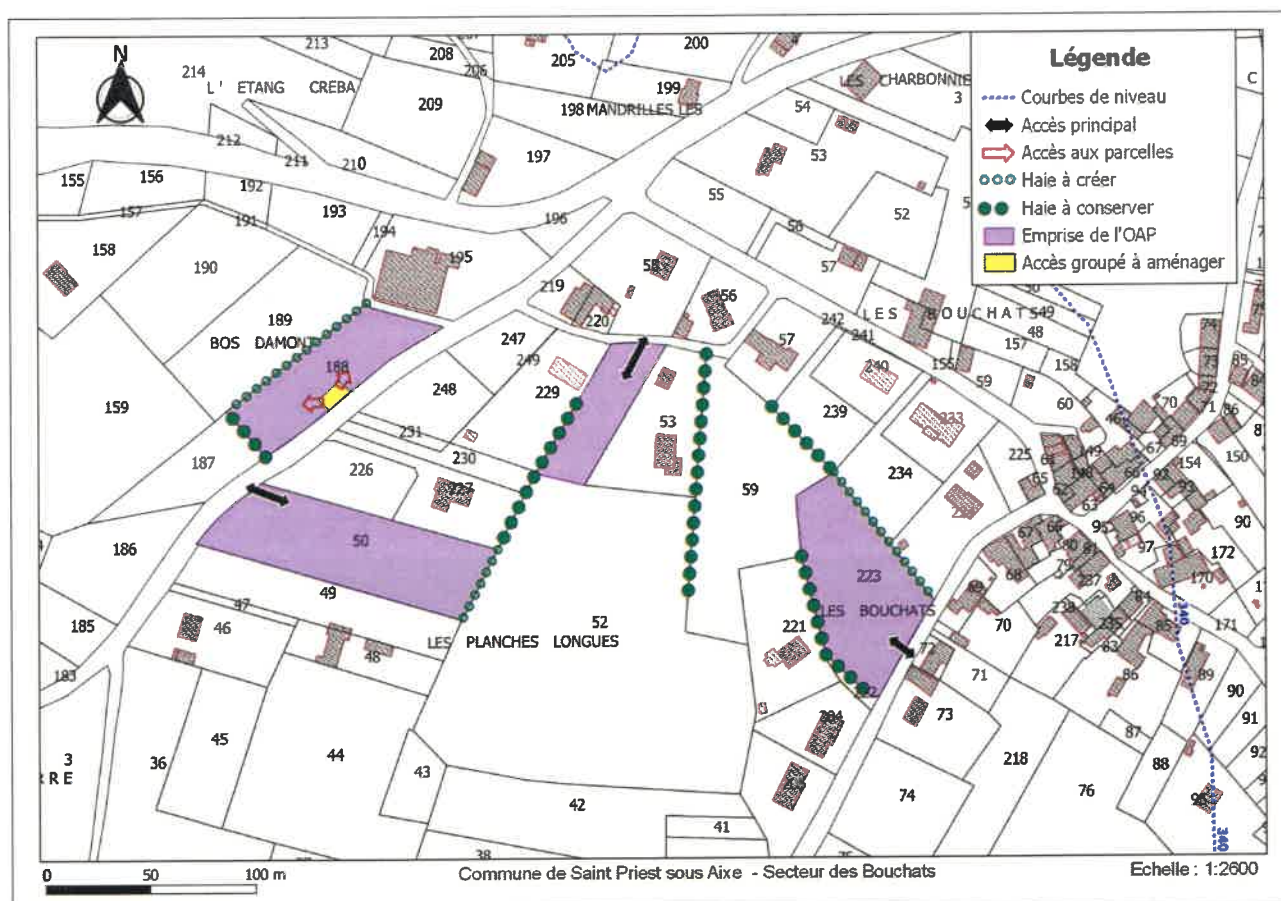
- parcelle 223, en cours d'aménagement, pour une surface de 3895m<sup>2</sup>,
- parcelle 52 pour partie, pour une surface de 1700 m<sup>2</sup>,
- parcelle 50, non bâtie, qui présente une surface d'environ 4530 m<sup>2</sup>.
- parcelle 188, non bâtie, qui présente une surface d'environ 2683 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles qui ne sont pas toutes bâties mais sur lesquelles s'exerce une certaine pression à l'urbanisation, situées au contact des zones Uc, Uv et Ud de l'Echirpaud figuraient déjà dans le PLUi existant en zone UHa et UHc, ou N (pour une partie de la parcelle 188).

**Les intentions et objectifs**

- Encadrer la densité accueillie sur le secteur pour conforter l'urbanisation aux abords du village des Bouchats
- Organiser la desserte des futures constructions et améliorer la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'accès communs sécurisés.
- Protéger les éléments de paysage, arbres et haies bocagères existants sur les limites de parcelles, afin de favoriser l'insertion paysagère de ce quartier

## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- Permettre la réalisation de maisons individuelles
  - avec une densité voisine de 12 logements à l'hectare lorsque les parcelles sont raccordables à l'assainissement collectif : il est attendu un minimum de 1 logement supplémentaire sur la parcelle 223 et 1 logement supplémentaire sur la parcelle 52
  - avec une densité voisine de 10 logements à l'hectare lorsque les parcelles ne sont pas raccordables à l'assainissement collectif : il est attendu un minimum de 4 logements sur la parcelle 50 et 2 logements sur la parcelle 188

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

- Une voie prenant accès sur la voie reliant Les Bouchats à Maison Dieu sera réalisée avec une aire de retournement aménagée en bout de voirie pour faciliter la circulation des véhicules.
- Le principe de desserte de la parcelle 188 prévoit la création d'une placette pour assurer des accès groupés sur la voie communale en offrant une sur-largeur pour faciliter l'arrêt minute et les manœuvres des véhicules.

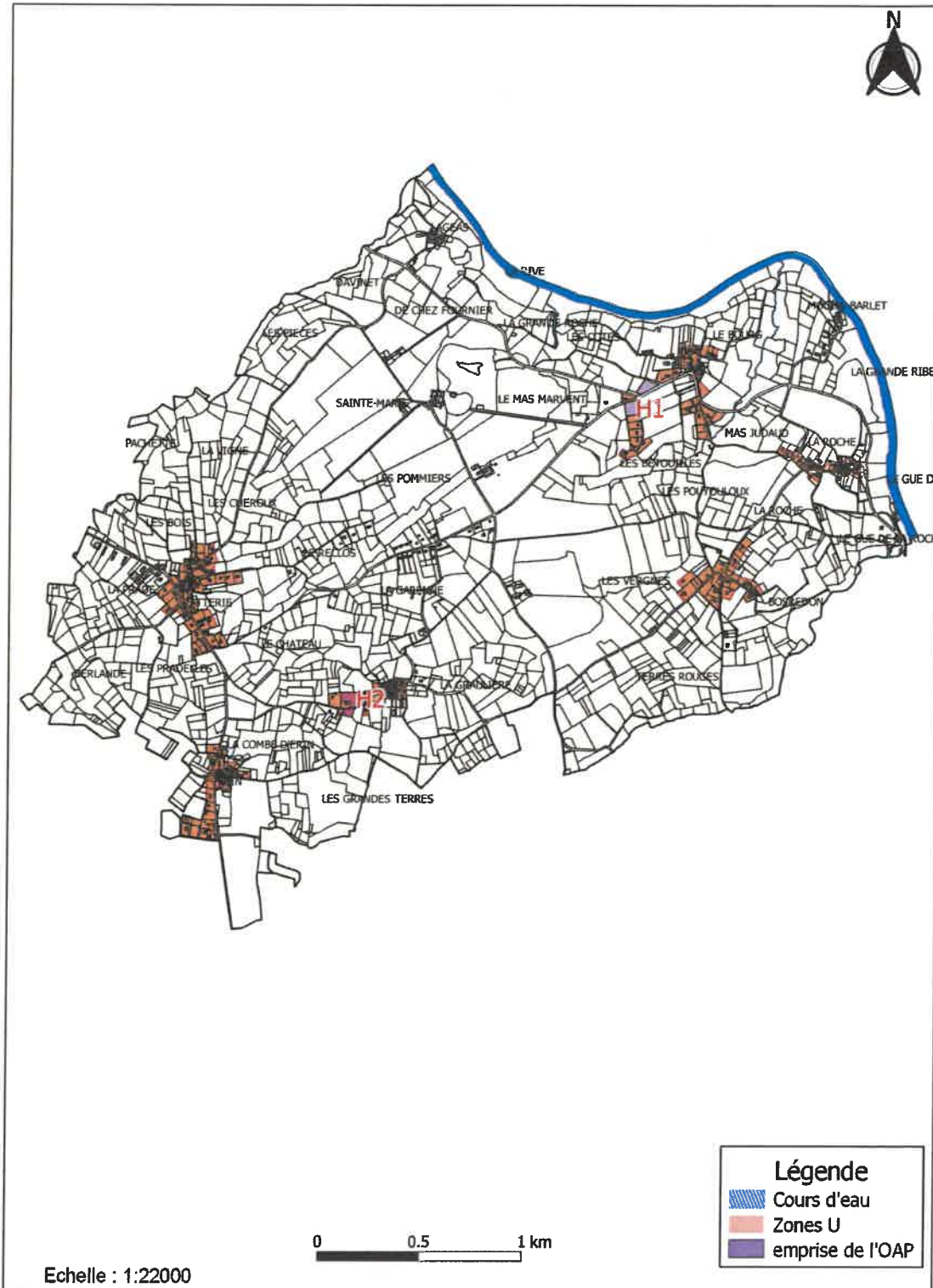
**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments.
- Maintien et renforcement des haies bocagères en limite des espaces agricoles voisins pour favoriser l'insertion paysagère dans ce secteur de bocage
- Une noue paysagère à prévoir pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- L'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devra être recherchée en priorité.

## H. SAINT YRIEIX SOUS AIXE

En cohérence avec les orientations du PADD, il est prévu de développer les secteurs d'urbanisation en continuité du bourg de Saint Yrieix sous Aix et du village de La Graulière, sans empiéter sur les zones humides, en contenant l'urbanisation en continuité des groupes bâtis sans empiéter sur les espaces agricoles ou forestiers, tout en tenant compte des contraintes paysagères et des points de vue.

Situation des OAP - Commune de Saint Yrieix sous Aix

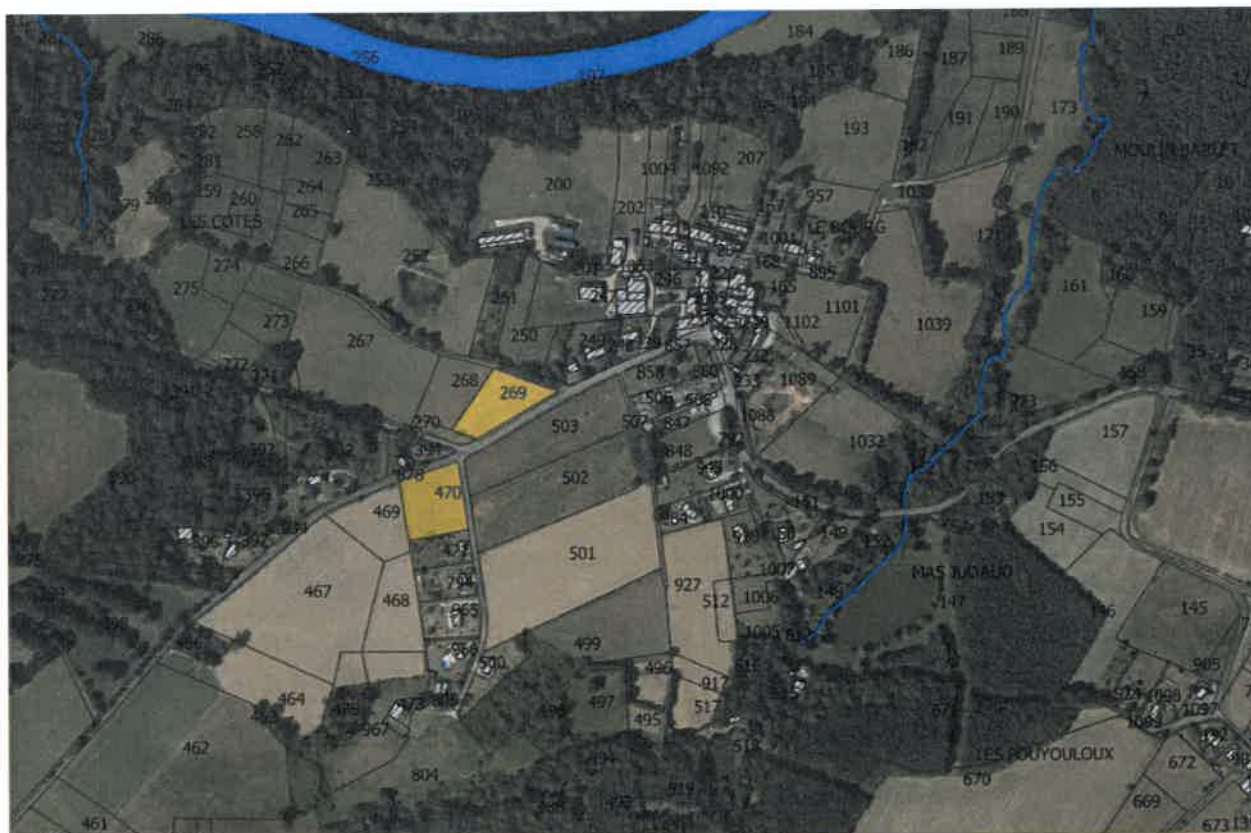


**H1 - SECTEUR DU BOURG OUEST**

Ce secteur est destiné à étoffer l'urbanisation dans le centre de la commune en reliant un groupe bâti existant au bourg. Il permettra de renforcer la présence des équipements sur le territoire.

Le secteur concerné par le périmètre d'OAP concerne

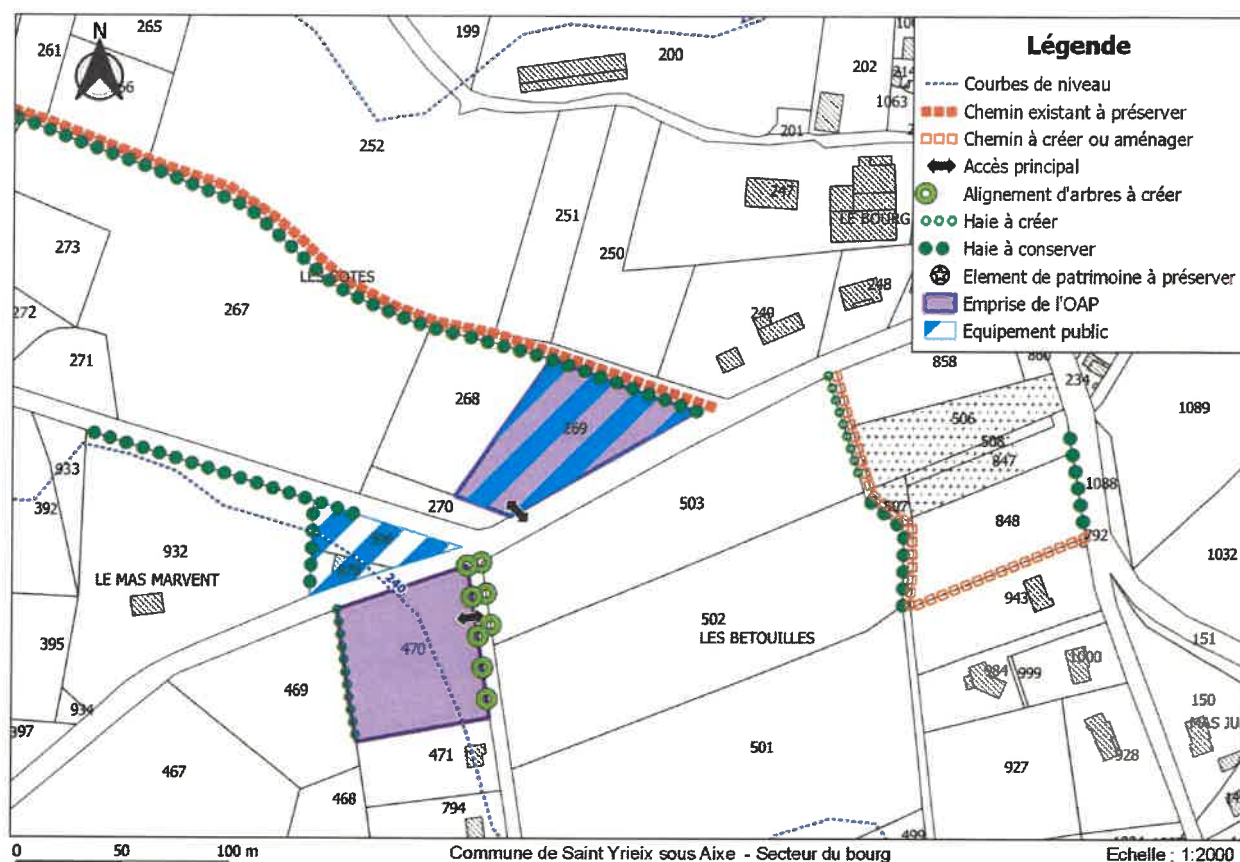
- une parcelle communale, n°269, pour une surface de 3783m<sup>2</sup>, comprise en zone d'assainissement collectif et proposée en zone 1AUc. Cette parcelle non bâtie, située au contact de la zone Uc du bourg, figurait déjà dans le PLUi existant en zone UHc
- une parcelle 470, non bâtie, qui présente une surface d'environ 4575 m<sup>2</sup>, proposée en 1AUd. Cette parcelle au contact de la zone Ud et de la zone Ue des Betouilles, non comprise dans la zone d'assainissement collectif, figurait en zone A du PLUi existant

**Les intentions et objectifs**

- Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des bâtiments pour respecter la silhouette bâtie du bourg tout en confortant l'urbanisation aux abords.
  - Favoriser l'insertion paysagère des constructions à venir
  - Préserver la trame verte sur ce secteur en préservant des éléments de paysage (arbres et bosquets existants sur ces parcelles)
- Préserver les cheminements doux existants



## Orientations d'aménagement retenues :

**Favoriser une mixité fonctionnelle et sociale et accompagner une production d'habitat diversifiée**

- Maisons individuelles et/ou logements en individuel groupé, en relation avec les constructions voisines, avec une densité voisine de **10 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **4 logements** sur la parcelle 470 qui a une surface de 4390m<sup>2</sup> et devrait s'urbaniser en 1 seule tranche.
- Aménagement d'équipements publics sur la parcelle 269 et rénovation du bâtiment existant sur les parcelles 878 et 394 pour un atelier municipal.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

- Voie de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher sur la voie communale pour la parcelle 470, sans accès à la RD 32. Si nécessaire, des aires de retournement seront aménagées en bout de voiries pour faciliter la circulation des véhicules et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.
- Assurer des liaisons douces piétons-cycles en direction - du centre-bourg : les chemins piétons existants seront préservés.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments et plantation d'alignements d'arbres en bordure de la voie communale pour favoriser l'insertion paysagère des constructions.
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.

## H2 - SECTEUR DE LA GRAULIERE

Le village de La Graulière a été identifié lors du diagnostic comme village structurant dans le développement de la commune. Le secteur d'étude concerné par un périmètre d'OAP est situé en continuité du village. Il couvre plusieurs unités foncières :

- Parcelle 233, pour une partie de surface proche de 5780 m<sup>2</sup> comprise en zone Uc.
- Parcelle 291, de 1663 m<sup>2</sup> de surface, comprise en zone Uc.

Ces parcelles desservies par une voie communale et comprise dans la zone d'assainissement collectif, sont situées au contact du village et figuraient déjà dans le PLUi existant en zone UHa.



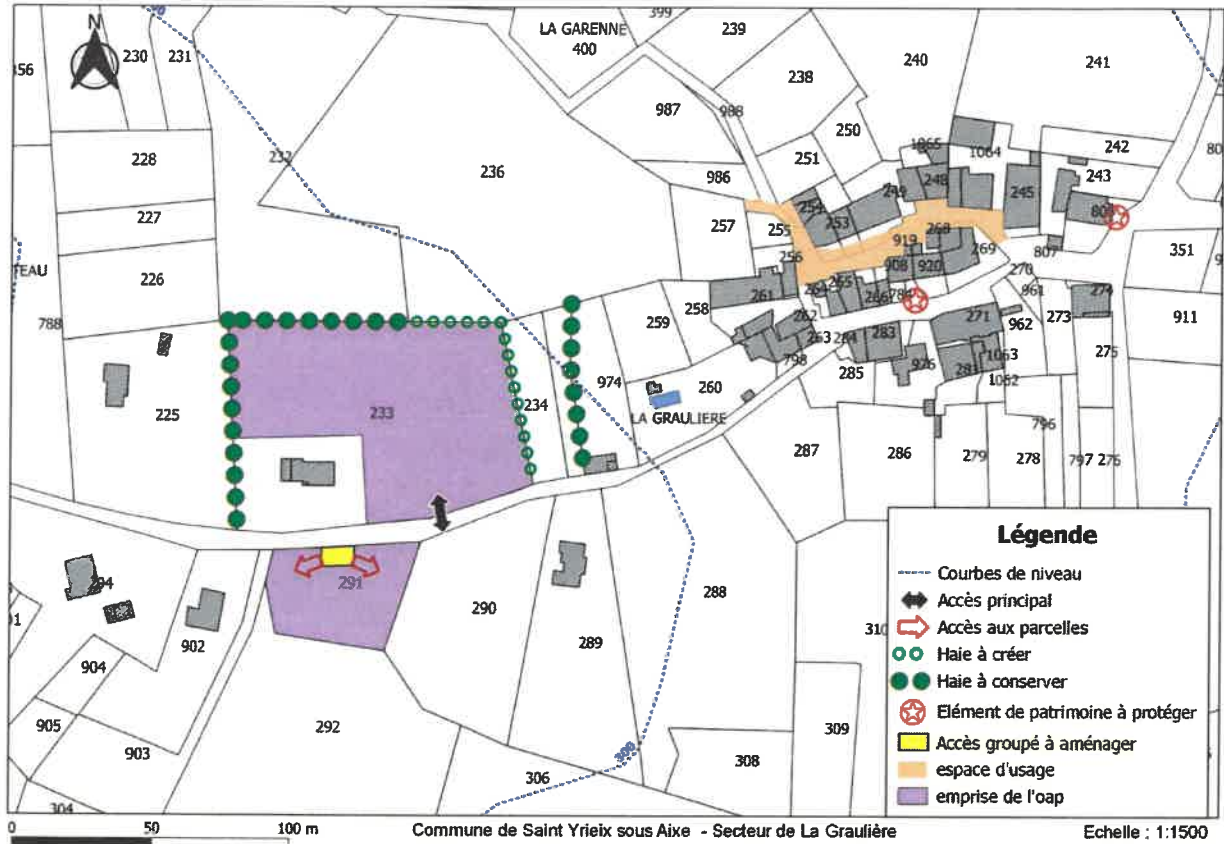
### Les intentions et objectifs

Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des constructions aux abords du groupe bâti existant.

- Préserver la trame verte sur ce secteur en confortant les éléments de végétation (arbres et bosquets en limite des parcelles)
- Prévoir la desserte viaire du secteur par l'aménagement d'accès groupés et l'élargissement de la voie communale afin de permettre l'amélioration de la circulation, le croisement des véhicules.



## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- maisons individuelles, en relation avec les quartiers voisins, présentant une densité proche de **10 logements à l'hectare** : il est attendu un minimum de **2 logements** sur la parcelle 291 et **6 logements** sur la parcelle 233, de part et d'autres de la voie communale. Ces parcelles sont comprises dans la zone d'assainissement collectif.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour sécuriser les circulations voitures :**

- Organisation des circulations à partir de la rue centrale du village dont l'*espace d'usage\** dévolu aux circulations doit rester libre de tout obstacle.
- Voie à élargir (5 m d'emprise au minimum) et placette de desserte et de retournement à créer sur la 291, avec raccordement à rechercher sur la voie communale dans de bonnes conditions de sécurité. Cette placette à créer est destinée à assurer des accès groupés sur la voie communale en offrant une sur-largeur pour permettre les manœuvres des véhicules, faciliter la circulation et garantir une bonne desserte du site pour la collecte des déchets.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

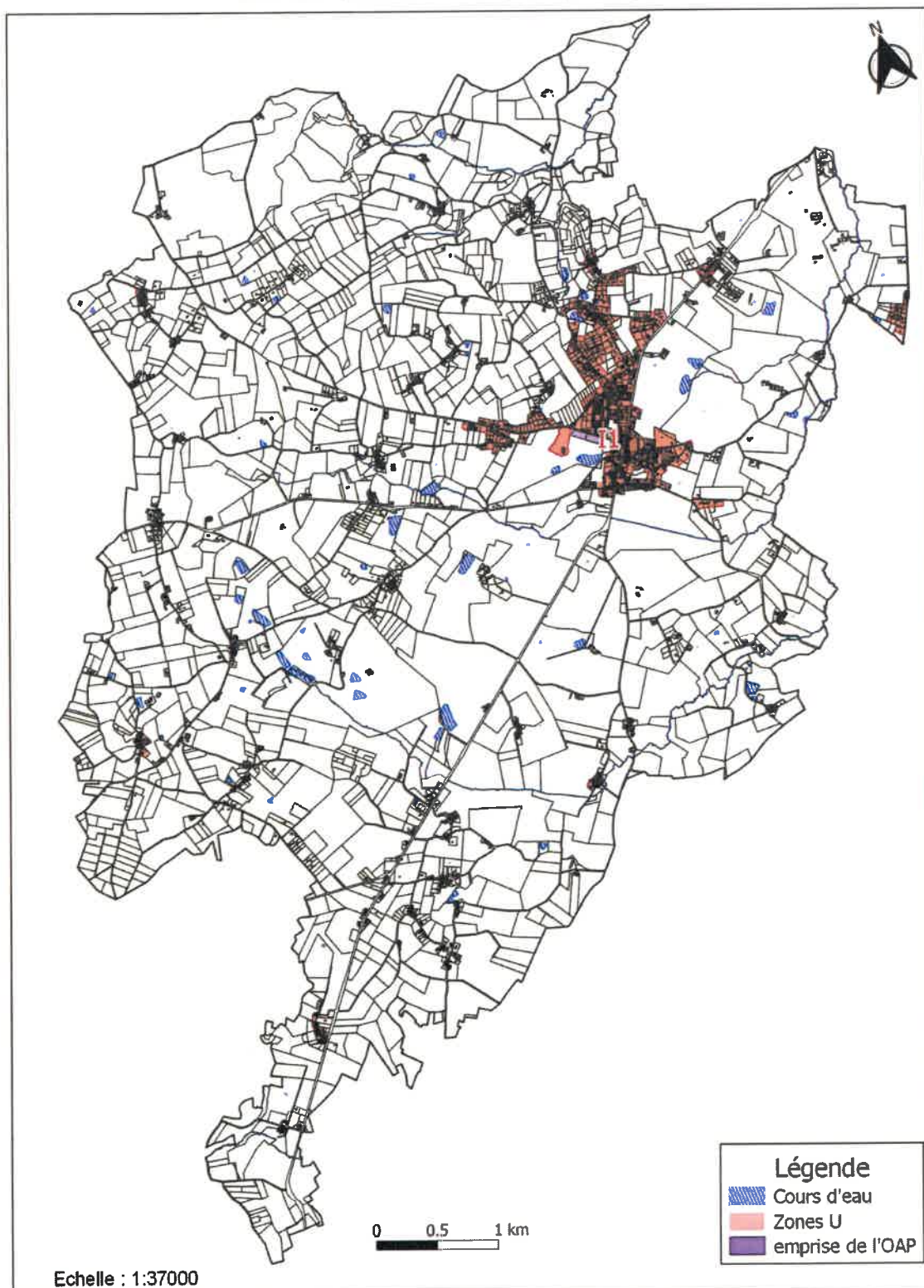
- Préservation du caractère bocager aux abords du secteur concerné, et plantation de haies bocagères à prévoir en limite nord et est de la parcelle 233, pour faciliter l'insertion paysagère des futures constructions.
- Une noue paysagère qualitative et paysagée à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales.

\*L'espace d'usage correspond aux espaces utilisés pour la circulation des véhicules et des piétons, situés sur le domaine public ou sur parcelle privée pouvant faire l'objet d'une prescription acquiescive.

## I. SEREILHAC

En cohérence avec les orientations du PADD, il est prévu de développer uniquement le centre-bourg de la commune de Séréilhac afin de renforcer l'urbanisation. Seuls certains villages pourront recevoir de nouvelles constructions, en densification, sous réserve de respecter les préconisations mises en avant en introduction dans le document présent.

Situation des OAP - Commune de Séréilhac



**I1 - SECTEUR DU CENTRE-BOURG**

Le quartier ouest du bourg est identifié comme important pour le développement de la commune car situé dans l'enveloppe urbaine, en connexion directe avec les espaces de loisirs, les commerces et les équipements publics. Le secteur concerné par le périmètre d'OAP comprend que la parcelle 120 et une partie de la parcelle 121, non bâties, classées en zone 1AUb, qui représentent une surface proche de 13400 m<sup>2</sup>. Ces parcelles actuellement vierges de toute urbanisation mais situées au contact des zones Ub, Uc et Ue du bourg et comprises en zone d'assainissement collectif, figuraient déjà dans le PLUi existant en zone 1AUBc.

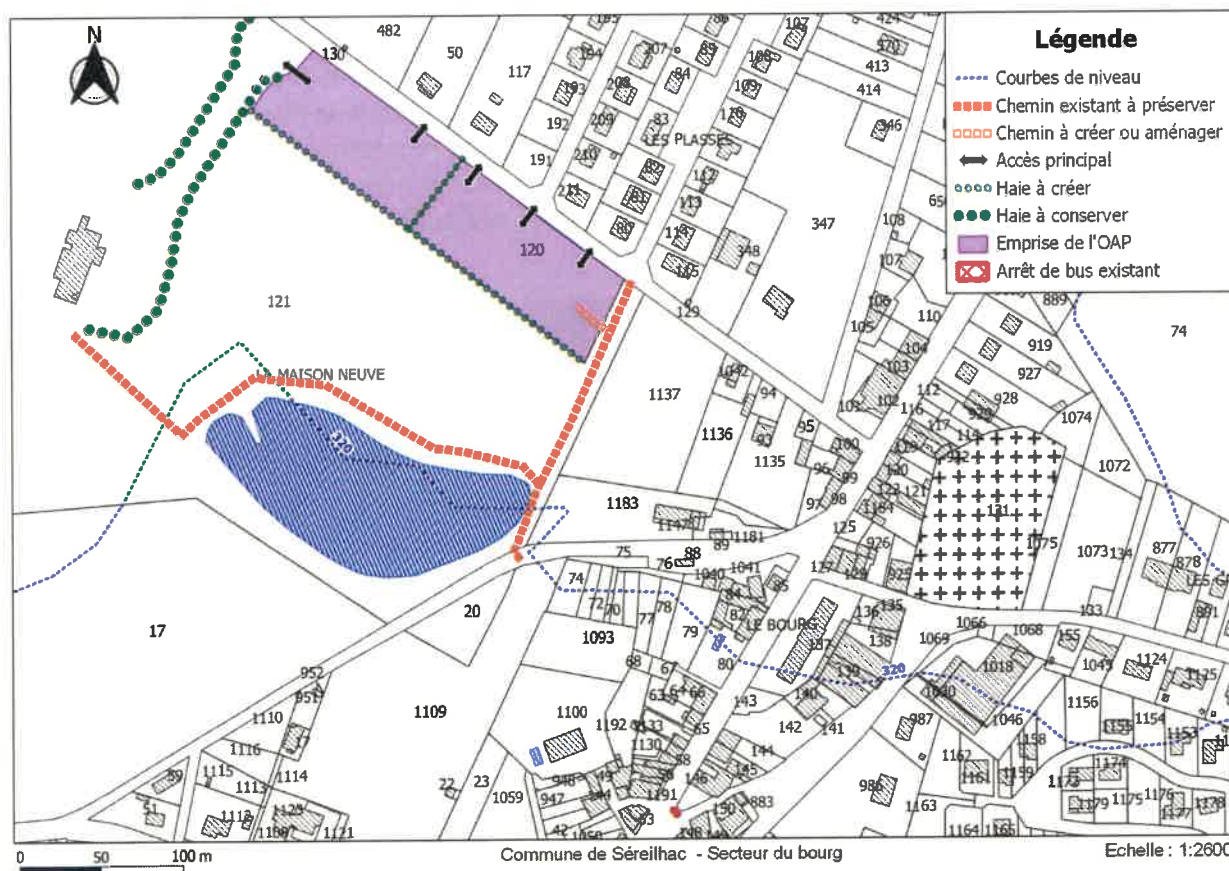
**Les intentions et objectifs**

- Prévoir une opération d'urbanisation dense en favorisant la mixité sociale,
- Préserver les éléments de paysage existants (arbres isolés) présents en limite, et les conforter afin de favoriser l'insertion de ce nouveau quartier dans le paysage, et ménager une transition douce avec la zone naturelle de loisirs située en dessous,
- Rechercher des continuités piétonnes sécurisées pour relier les équipements situés à proximité.



*Vue sur les parcelles 1137 et 17, en fond la salle polyvalente*

## Orientations d'aménagement retenues :

**Accompagner une production d'habitat diversifiée et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale :**

- opérations mixtes associant logements en individuel groupé (R+1 maximum), sous forme de maisons mitoyennes par exemple, sur le secteur 1 notamment, et maisons individuelles en relation avec les constructions voisines, présentant une densité proche de **15 logements à l'hectare** :
  - secteur 1 : parcelle 120 pour partie sur une emprise d'environ 0.70 ha pour une opération d'environ 10 logements sociaux,
  - secteur 2 : parcelle 121 pour partie sur une emprise d'environ 0.63 ha pour un aménagement de constructions à vocation résidentielle : il est attendu un minimum de **9 logements**.
- possibilité de réalisation en plusieurs phases, selon les îlots de propriété, et en plusieurs tranches opérationnelles en fonction des besoins.

**Etablir une trame viaire en connexion avec l'existant pour anticiper les circulations voitures :**

- Sur le secteur 1, les entrées et sorties sont à privilégier en vis-à-vis avec la rue Auguste Renoir et la rue Eugène Delacroix. Le secteur 1 permettra des continuités avec le secteur 2, afin d'assurer, à terme, la fluidité routière de ce nouveau quartier,
- Assurer des liaisons douces piétons-cycles en direction de la zone N située en contre-bas mais également en direction des équipements et commerces du centre-bourg.

**Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'espaces publics qualitatifs :**

- Préservation des arbres présents aux abords du site, en lien avec la valeur écologique et paysagère de ces éléments.
- Une noue paysagère à prévoir dans chaque opération pour récupérer les eaux pluviales, qui devra être qualitative et paysagée.
- Des aires de stationnement plein air à paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.



