



# Plan Local d'Urbanisme BEAUMONT DU LAC Haute-Vienne (87)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



un nouveau regard sur l'urbanisme



# Sommaire

## PRÉAMBULE

### I- OAP DE VICHEZ SECTEUR OUEST

1. Diagnostic du site
2. Objectifs et enjeux
3. Principes d'aménagement de la zone

### II- OAP DE VICHEZ SECTEUR CENTRE

1. Diagnostic du site
2. Objectifs et enjeux
3. Principes d'aménagement de la zone

### III- OAP DE VICHEZ SECTEUR EST

1. Diagnostic du site
2. Objectifs et enjeux
3. Principes d'aménagement de la zone

# Préambule

- En application des articles L. 123-1-4, R. 123-3-1 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU comporte des « orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir.

- Sous la forme de schémas d'aménagement et de programmation composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement, ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de l'urbanisation à venir sur des secteurs bien particuliers.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, être conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

Dans le document suivant, deux analyses sont menées :

- une cartographique qu'il convient d'apprécier en tant que «principe». En effet, si certaines emprises ne sont pas adaptées pour des raisons techniques l'organisation générale de la zone peut être repensée
- une textuelle qu'il convient d'apprécier à la lettre. En effet, tous les éléments définis devront être reproduits au sein de la zone.

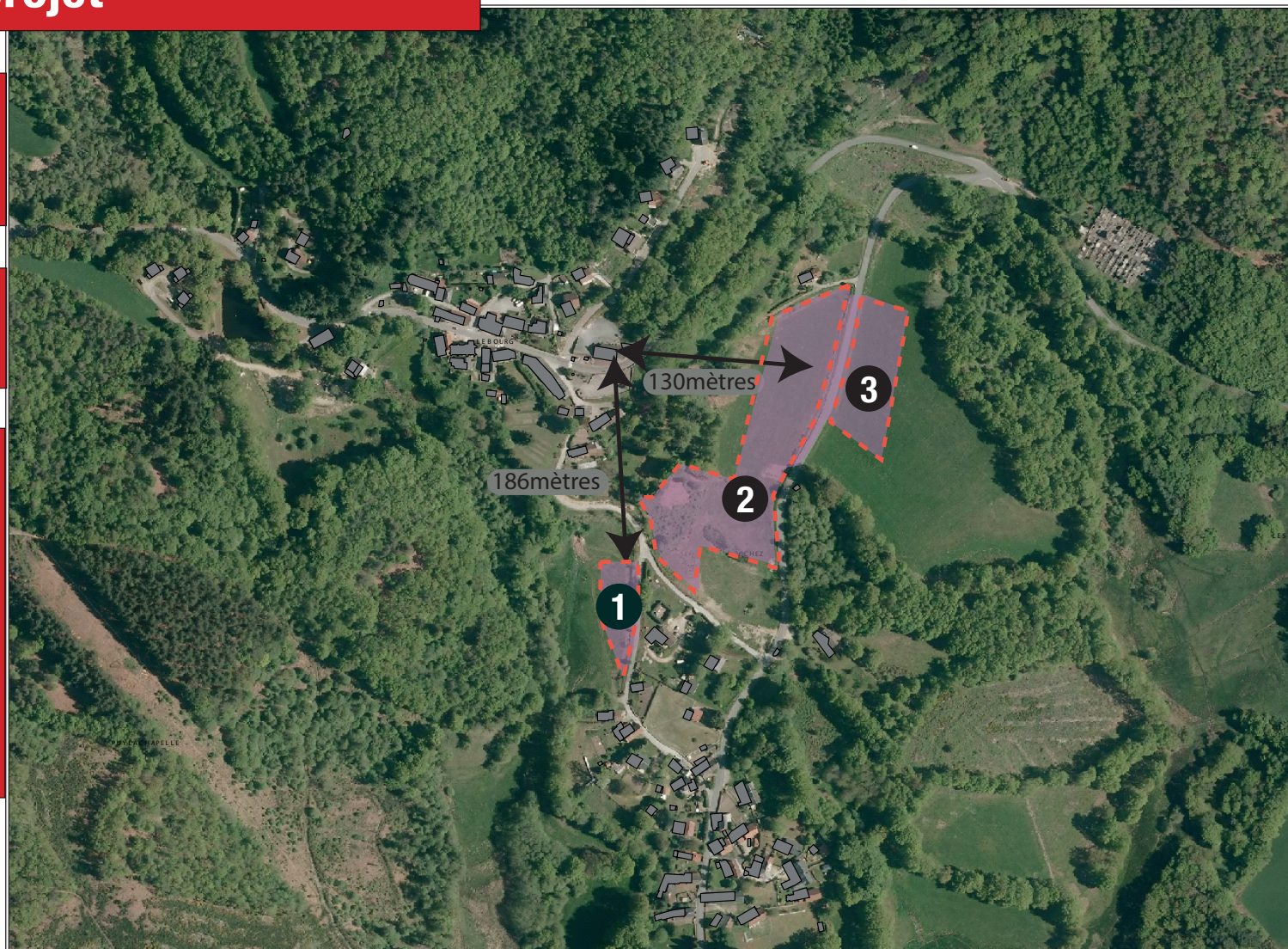
## Localisation des secteurs à projet

3 secteurs sont soumis à orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU de Beaumont-du-Lac

- 1 - Zone 1AU Vichez Ouest
- 2 - Zone 1AU Vichez Centre
- 3 - Zone 1AU Vichez Est

Les zones 2 et 3 étant actuellement équipées en assainissement collectif, elles seront urbanisées en premier.

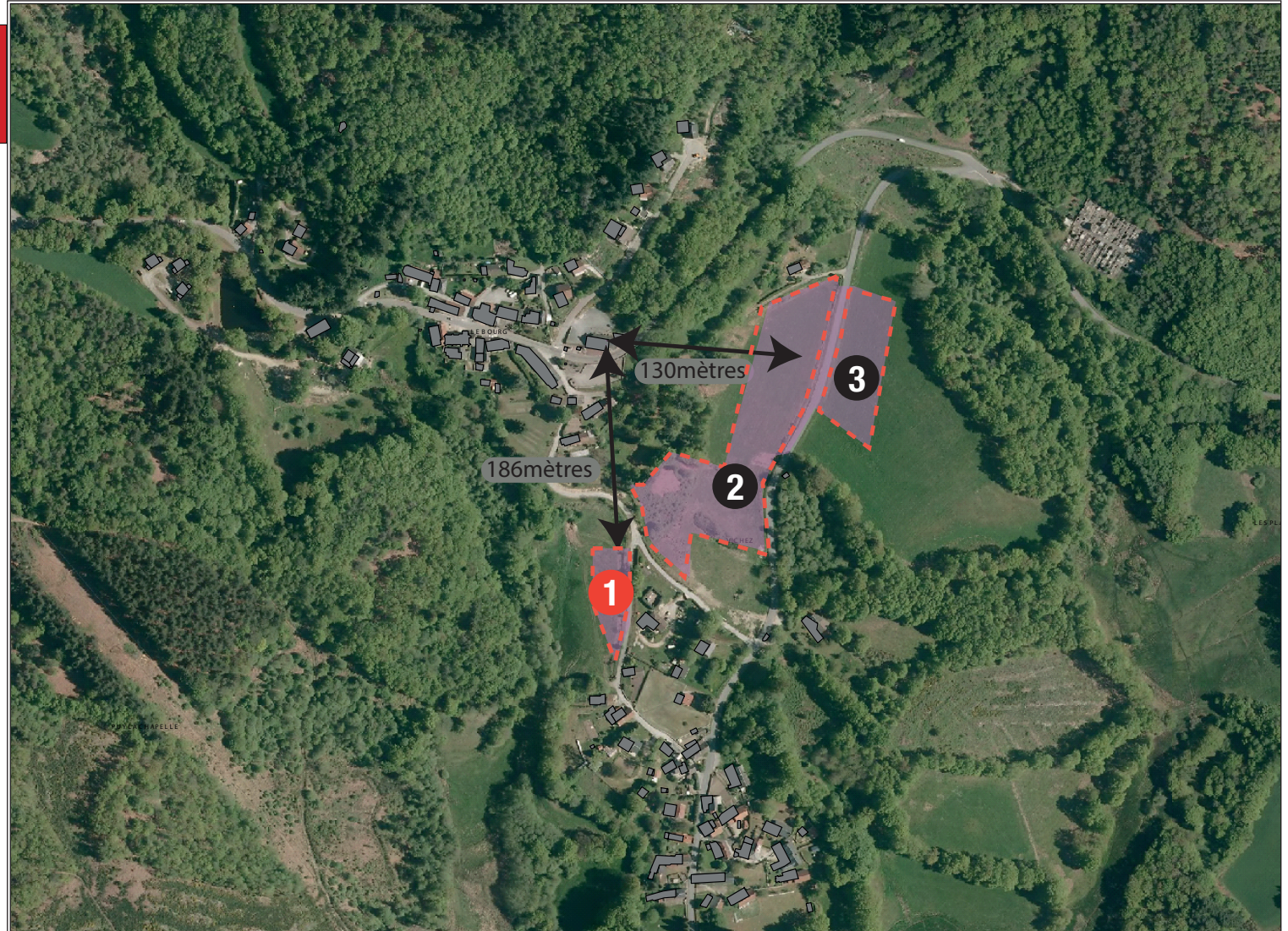
Le secteur 1 ne pourra être développé qu'une fois l'assainissement collectif disponible en limite de parcelle. Cette zone sera donc développée dans un second temps.





# 1. Zone 1AU Vichez Ouest

- 1 - Zone 1AU Vichez Ouest
- 2 - Zone 1AU Vichez Centre
- 3 - Zone 1AU Vichez Est



# 1. Zone 1AU Vichez Ouest

## **1 - Diagnostic du site**

### **SITUATION :**

Ce secteur non bâti est situé dans la continuité de la poche urbaine du bourg et de Vichez. La zone à urbaniser est en prolongement du hameau de Vichez.

Le parcelle concernée par le projet est la parcelle 499 en partie.

### **SURFACE :**

La parcelle 499 mesure 2 800 m².

### **VOCATION ACTUELLE :**

Le secteur est agricole et est déclaré à la PAC 2012. On enregistre également la présence d'une zone humide sur la limite ouest de la zone 1AU.

### **CONTEXTE :**

#### **• Contexte urbain :**

Le bourg enregistre des tailles de parcelle assez faible (entre 300 et 900 m² ) du fait d'une implantation ancienne et sur

un secteur où la topographie est assez marquée réduisant ainsi les possibilités. Pour le hameau de Vichez on enregistre des parcelles assez grandes, avec des unités foncières grandes (1000 m² à 2000 m²).

#### **• Contexte naturel :**

Le secteur est agricole mais enregistre la présence d'une zone humide sur la limite ouest de la zone 1AU.

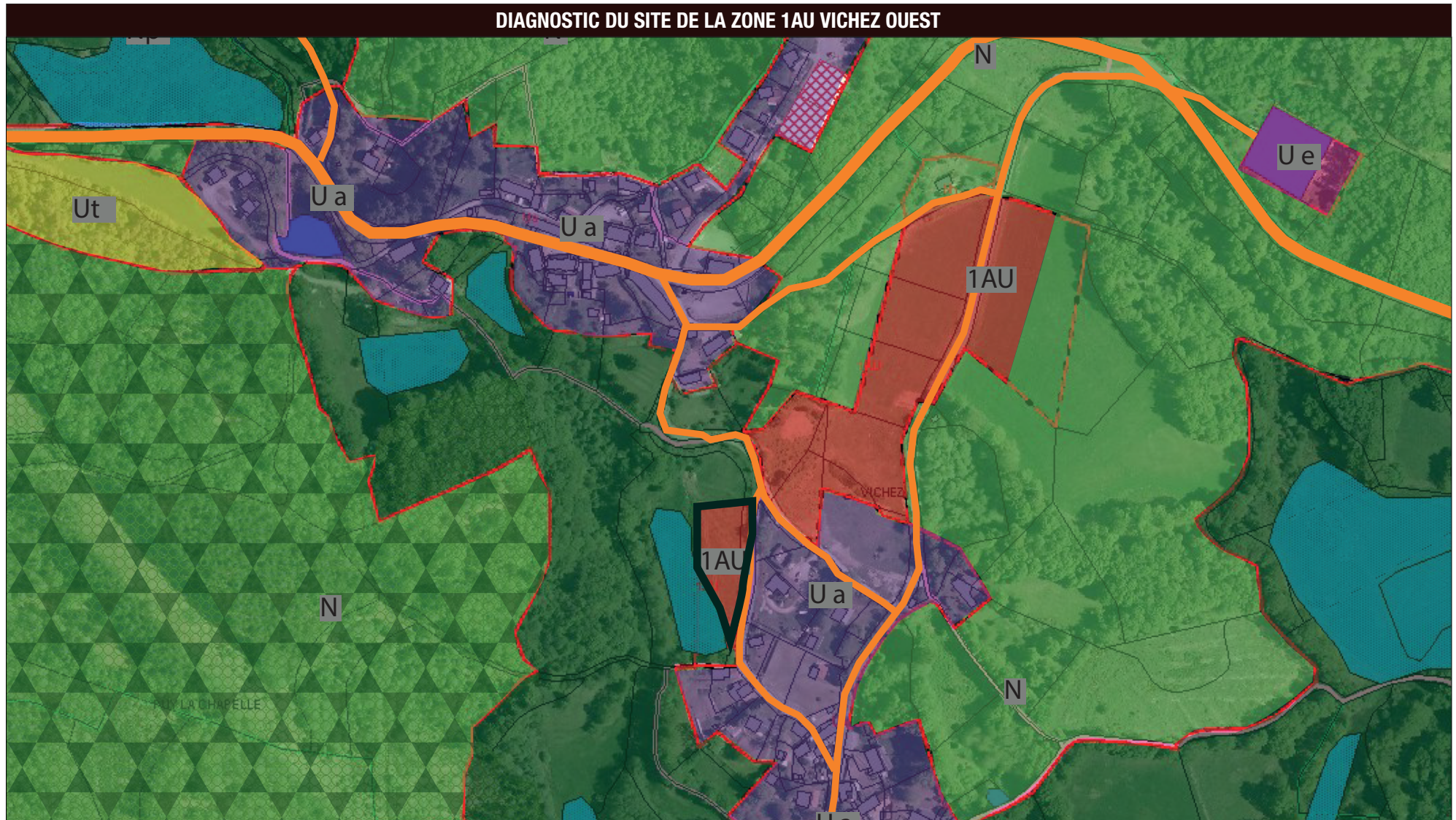
### **LES DESSERTES :**

La zone à urbaniser est assez bien desservie par le réseau communal et ne devrait donc engendrer aucun renforcement de ce dernier. Les accès devront si possible être mutualiser afin de limiter l'accidentologie du secteur.

## **EN RÉSUMÉ :**

- Une position stratégique.
- Une zone située en entrée de bourg : veiller au maintien de la qualité paysagère de cet espace.
- La parcelle est déclarée à la PAC selon le RPG 2012.
- Présence d'une zone humide en limite extérieure ouest de la zone 1AU
- Accès possible à la zone.

# 1. Zone 1AU Vichez Ouest



# 1. Zone 1AU Vichez Ouest

## 2 - Enjeux et Objectifs

### LES ENJEUX :

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Beaumont-du-Lac. Ces enjeux concernent directement ou indirectement l'orientation d'aménagement, en fonction de l'échelle d'analyse :

Le projet est concerné par les enjeux suivants :

- Renforcer la polarité du bourg
- Assurer la pérennité des exploitations sylvicoles en protégeant les espaces forestiers
- Identifier des zones de développement de l'urbanisation
- Densifier certain secteur

### LES OBJECTIFS :

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants:

Le PADD localise le développement urbain dans les parties actuellement urbanisées afin de limiter la consommation d'espace.

Cet objectif est atteint en attribuant des tailles de parcelles inférieures ou égales à 1500 m<sup>2</sup>.

Les objectifs d'économie d'espace sont au coeur du projet communal.

La densification du coeur de bourg, et le renforcement de la polarité de ce dernier sont aussi des objectifs forts de ce développement urbain.

# 1. Zone 1AU Vichez Ouest



Réalisation 6t 2016, Source GoogleEarth

# 1. Zone 1AU Vichez Ouest

## 3 - Principes d'aménagement de la zone

Il s'agit d'une opération de densification des espaces périphériques du centre historique.

**Ce secteur n'étant pas encore équipé par un assainissement collectif, cette zone ne pourra être urbanisée qu'une fois les travaux réalisés et donc après les secteurs Centre et Est.**

La parcelle 499 mesure 2 800 m<sup>2</sup>.  
Surface réservée à la VRD : 0m<sup>2</sup> (15%)  
Surface totale restante : 2 800 m<sup>2</sup>.

### PARCELLAIRE :

Une fois le projet finalisé par le porteur de projet, la taille définitive des parcelles pourra être ajustée. Toutefois, 2 logements (à minima) devront être réalisés afin d'obtenir une taille moyenne de parcelle de 1200 m<sup>2</sup>. Cette superficie permet une intégration vis-à-vis des unités foncières environnantes.

L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées afin de favoriser

la mixité sociale.

### PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser le R+1+C afin d'être en accord avec les bâtis alentours.

Pour tirer profit des atouts du site, il faudra privilégier l'orientation et l'implantation des pièces de vie vers le Sud afin de réduire les dépenses énergétiques.

L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

### DESSERTES ET CIRCULATION :

Les accès se feront, sur la route communale.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

L'opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des emprises publiques et être adaptées à la destination des constructions.

### ÉLÉMENTS NATURELS ET VÉGÉTAUX:

Les essences horticoles, ainsi que les plantations monospécifiques persistants en limites de propriété sont interdites.

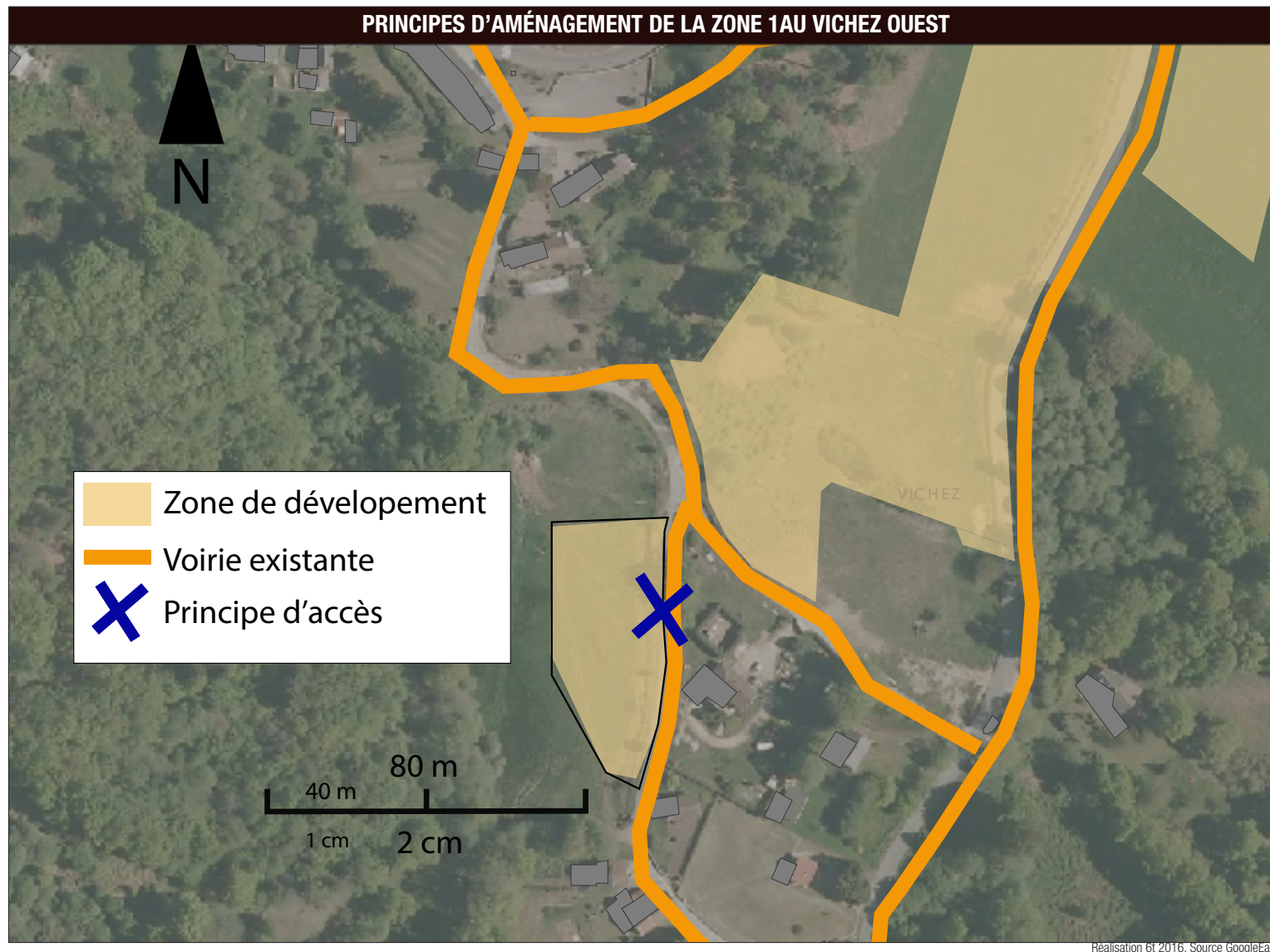
### RÉSEAUX :

Les futurs logements devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Ce réseau n'est actuellement pas disponible sur ce secteur.

La mise en collectif est prévu dans un avenir proche.

# 1. Zone 1AU Vichez Ouest





## 2. Zone 1AU Vichez Centre

- 1- Zone 1AU Vichez Ouest
- **2 - Zone 1AU Vichez Centre**
- 3 - Zone 1AU Vichez Est



## 2. Zone 1AU Vichez Centre

### 1 - Diagnostic du site

#### SITUATION :

Ce secteur non bâti est situé dans la continuité de la poche urbaine du bourg et de Vichez. La zone à urbaniser est en prolongement du hameau de Vichez.

Les parcelles concernées par le projet sont les parcelles 190, 191, 192, 193, 131, 135, 133, 132, 145, 144 et 143.

#### SURFACE :

L'ensemble de ces parcelles représente une surface de 16 100 m<sup>2</sup>

#### VOCATION ACTUELLE :

Le secteur est en partie agricole (131, 132, 133, 135, 145, 144 et 143). Les parcelles restantes s'apparentent à une friche naturelle.

#### CONTEXTE :

##### • Contexte urbain :

Le bourg enregistre des tailles de parcelle assez faible (entre 300 et 900 m<sup>2</sup>) du fait d'une implantation ancienne et sur un secteur où la topographie est assez marquée réduisant ainsi les possibilités. Pour le hameau de Vichez on enregistre des parcelles assez grandes, ou des unités foncières grandes (1000 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup>).

##### • Contexte naturel :

Les parcelles 190, 191, 192, 193 sont des friches naturelles qui n'enregistrent la présence d'aucun élément naturel remarquable.

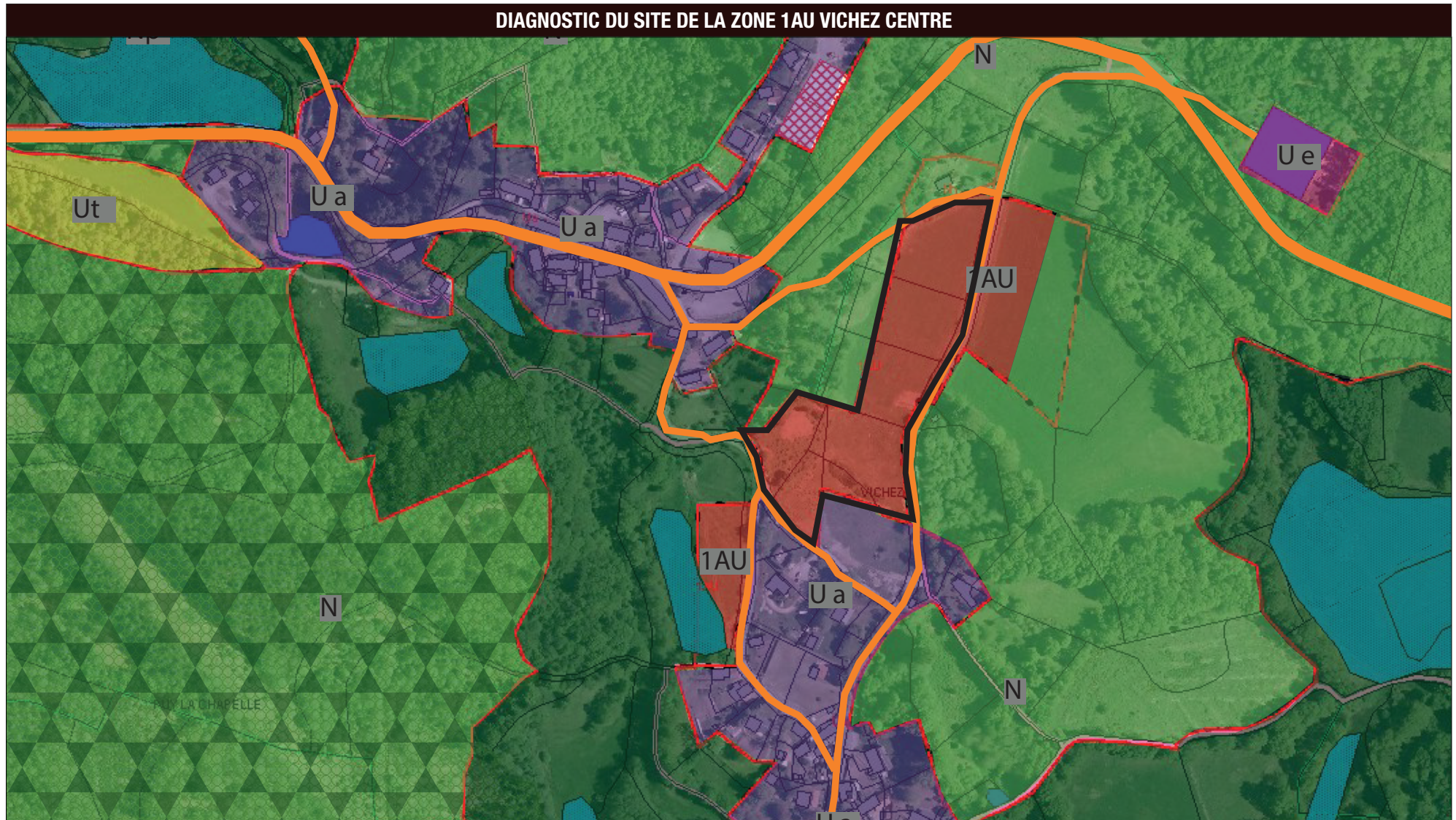
#### LES DESSERTES :

La zone à urbaniser est assez bien desservie par le réseau communal et ne devrait donc engendrer aucun renforcement de ce dernier. Les accès devront si possible être mutualisés afin de limiter l'accidentologie du secteur.

#### EN RÉSUMÉ :

- Une position stratégique.
- Une zone située en entrée de bourg : veiller au maintien de la qualité paysagère de cet espace.
- Les parcelles 131, 132, 133, 135, 145, 144, 143 sont déclarées à la PAC.
- Accès possible à la zone.

## 2. Zone 1AU Vichez Centre



## 2. Zone 1AU Vichez Centre

### 2 - Enjeux et Objectifs

#### LES ENJEUX :

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Beaumont-du-Lac. Ces enjeux concernent directement ou indirectement l'orientation d'aménagement, en fonction de l'échelle d'analyse :

Le projet est concerné par les enjeux suivants :

- Renforcer la polarité du bourg
- Assurer la pérennité des exploitations sylvicoles en protégeant les espaces forestiers
- Identifier des zones de développement de l'urbanisation
- Densifier certain secteur

#### LES OBJECTIFS :

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants:

Le PADD localise le développement urbain dans les parties actuellement urbanisées afin de limiter la consommation d'espace.

Cet objectif est atteint en attribuant des tailles de parcelles inférieures ou égales à 1500 m<sup>2</sup>.

Les objectifs d'économie d'espace sont au coeur du projet communal.

La densification du coeur de bourg, et le renforcement de la polarité de ce dernier sont aussi des objectifs forts de ce développement urbain.

## 2. Zone 1AU Vichez Centre



Réalisation 6t 2016, Source GoogleEarth

## 2. Zone 1AU Vichez Centre

### 3 - Principes d'aménagement de la zone

Il s'agit d'une opération de densification des espaces périphériques du centre historique.

**Ce secteur étant équipé par un assainissement collectif, cette zone sera urbanisée en priorité par rapport au secteur Vichez Ouest.**

Les parcelles 190,191, 192, 193, 131, 135, 133, 132, 145, 144 et 143 mesurent 16 100 m².

Surface réservée à la VRD : 1 932 m² (12%)

Surface totale restante : 14 168 m².

### PARCELLAIRE :

Une fois le projet finalisé par le porteur de projet, la taille définitive des parcelles pourra être ajustée. Toutefois, 12 logements (à minima) devront être réalisés afin d'obtenir une taille moyenne de parcelle de 1 200 m². Cette superficie permet une intégration vis-à-vis des unités foncières environnantes.

L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées afin de favoriser

la mixité sociale.

### PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser le R+1+C afin d'être en accord avec les bâtis alentours.

Pour tirer profit des atouts du site, il faudra privilégier l'orientation et l'implantation des pièces de vie vers le Sud afin de réduire les dépenses énergétiques.

L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

### DESSERTES ET CIRCULATION :

Les accès se feront, sur la route communale ainsi que sur la RD 210.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

L'opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des emprises publiques et être adaptées à la destination des constructions.

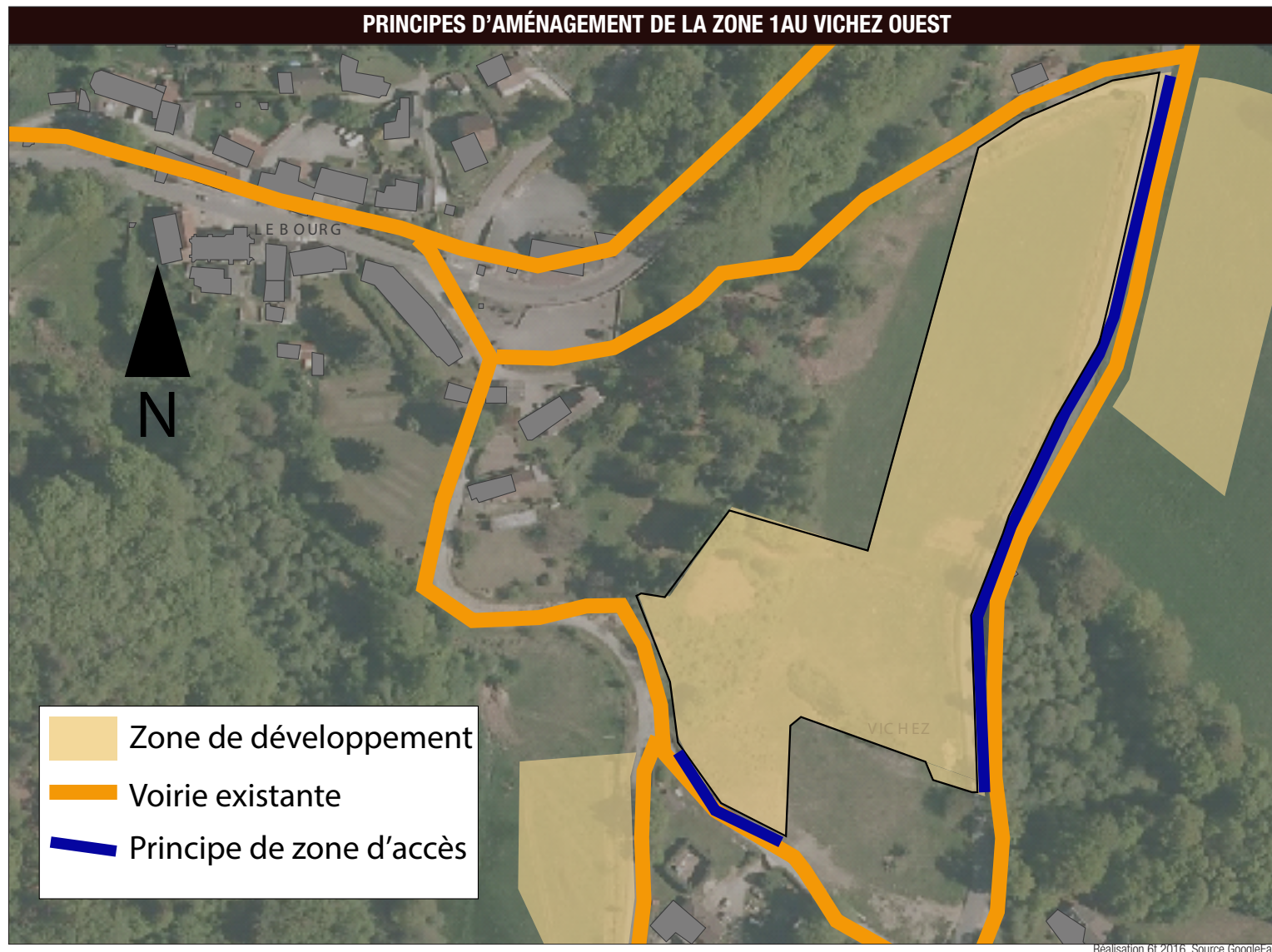
### ÉLÉMENTS NATURELS ET VÉGÉTAUX:

Les essences horticoles, ainsi que les plantations monospécifiques persistants en limites de propriété sont interdites.

### RÉSEAUX :

Les futurs logements devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

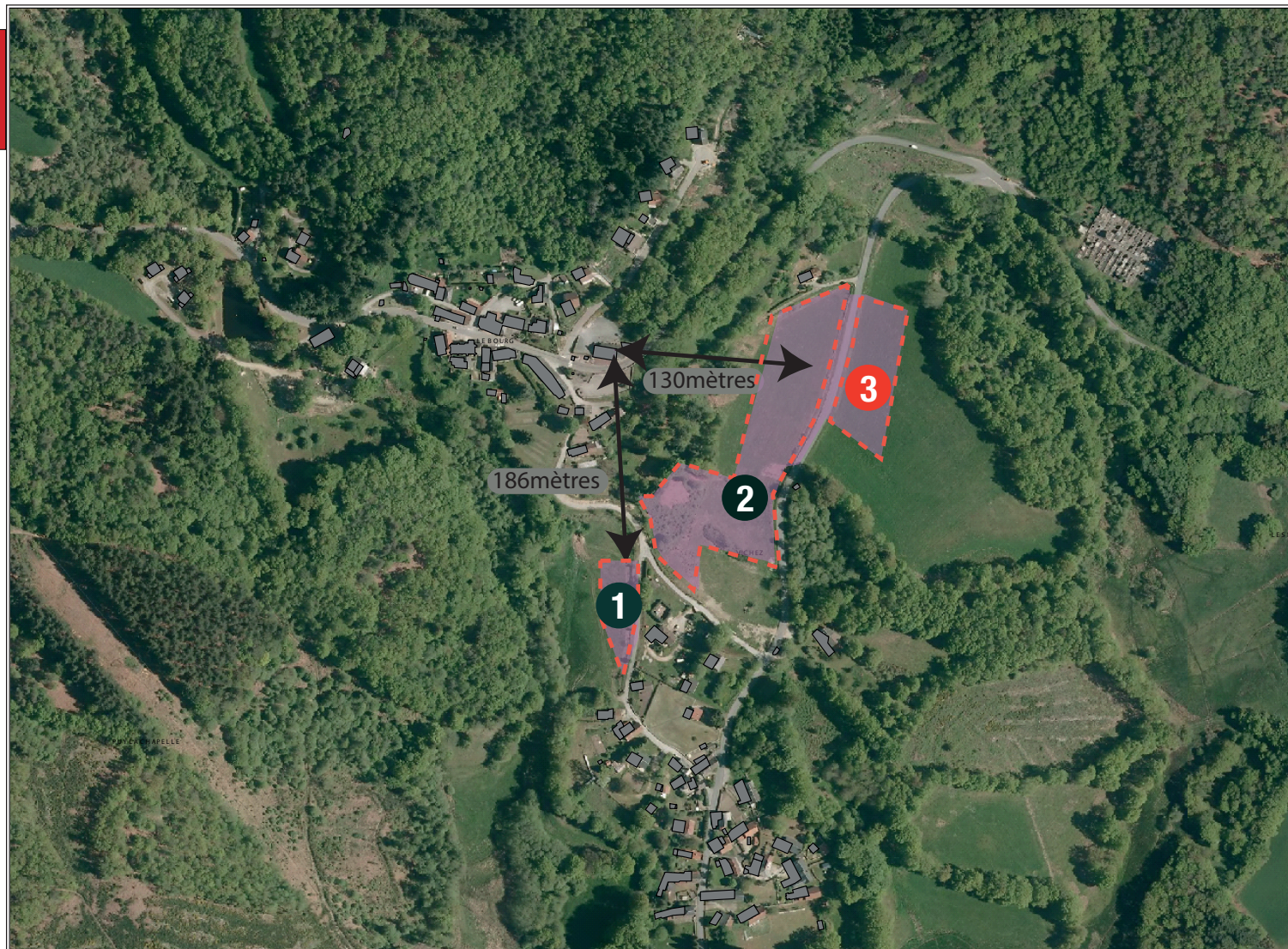
## 2. Zone 1AU Vichez Centre





# 3. Zone 1AU Vichez Est

- 1- Zone 1AU Vichez Ouest
- 2 - Zone 1AU Vichez Centre
- 3 - **Zone 1AU Vichez Est**



# 3. Zone 1AU Vichez Est

## 1 - Diagnostic du site

### SITUATION :

Ce secteur non bâti est situé dans la continuité de la poche urbaine du bourg et de Vichez. La zone à urbaniser est en prolongement du hameau de Vichez.

La parcelle concernée par le projet est la parcelle 499 en partie.

### SURFACE :

La parcelle 393 mesure 4000 m<sup>2</sup>.

### VOCATION ACTUELLE :

Le secteur est agricole et est déclaré à la PAC 2012.

## CONTEXTE :

### • Contexte urbain :

Le bourg enregistre des tailles de parcelle assez faible (entre 300 et 900 m<sup>2</sup>) du fait d'une implantation ancienne et sur un secteur où la topographie est assez marquée réduisant ainsi les possibilités. Pour le hameau de Vichez on enregistre des parcelles assez grandes, ou des unités foncières grandes (1000 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup>).

### • Contexte naturel :

Le secteur est agricole et ne présente aucune entité naturelle marquante.

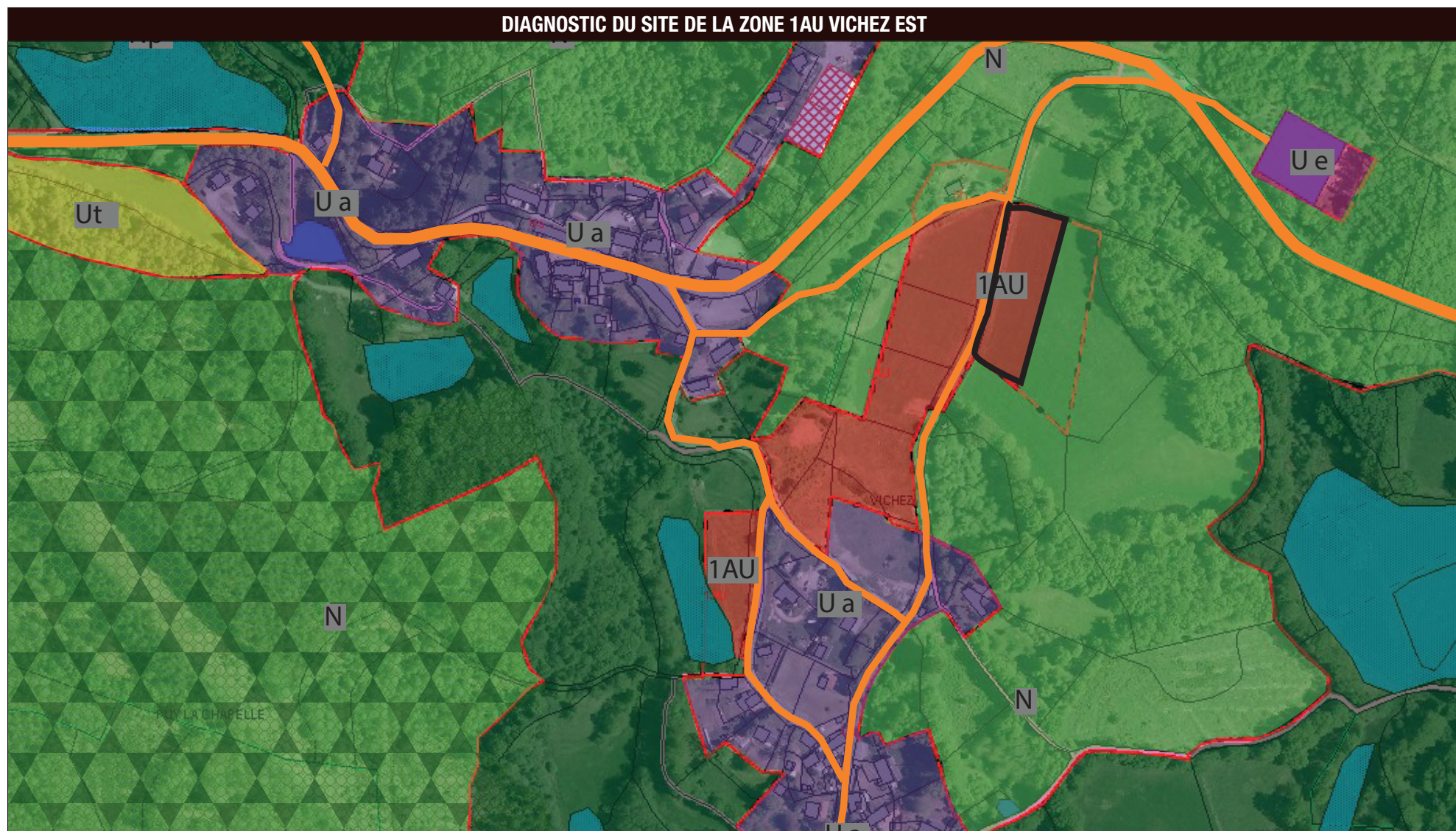
## LES DESSERTES :

La zone à urbaniser est assez bien desservie par le réseau départemental et ne devraient donc engendrer aucun renforcement de ce dernier. Les accès devront si possible être mutualiser afin de limiter l'accidentologie du secteur.

## EN RÉSUMÉ :

- Une position stratégique.
- Une zone située en entrée de bourg : veiller au maintien de la qualité paysagère de cet espace.
- La parcelle est déclarée à la PAC selon le RPG 2012.
- Accès possible à la zone.

# 3. Zone 1AU Vichez Est



# 3. Zone 1AU Vichez Est

## 2 - Enjeux et Objectifs

### LES ENJEUX :

Le diagnostic fait ressortir différents enjeux qui ont été traduits par des actions au sein du PADD. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation respecte les axes de développement inscrits au PADD de la commune de Beaumont-du-Lac. Ces enjeux concernent directement ou indirectement l'orientation d'aménagement, en fonction de l'échelle d'analyse :

Le projet est concerné par les enjeux suivants :

- **Renforcer la polarité du bourg**
- **Assurer la pérennité des exploitations sylvicoles en protégeant les espaces forestiers**
- **Identifier des zones de développement de l'urbanisation**
- **Densifier certain secteur**

### LES OBJECTIFS :

Afin de répondre aux enjeux fixés dans le cadre du PADD et de répondre au diagnostic du site, l'OAP s'est fixée les objectifs suivants:

Le PADD localise le développement urbain dans les parties actuellement urbanisées afin de limiter la consommation d'espace.

Cet objectif est atteint en attribuant des tailles de parcelles inférieures ou égales à 1500 m<sup>2</sup>.

Les objectifs d'économie d'espace sont au coeur du projet communal.

La densification du coeur de bourg, et le renforcement de la polarité de ce dernier sont aussi des objectifs forts de ce développement urbain.

# 3. Zone 1AU Vichez Est



Realisation 6t 2016, Source GoogleEarth

# 3. Zone 1AU Vichez Est

## 3 - Principes d'aménagement de la zone

Il s'agit d'une opération de densification des espaces périphériques du centre historique.

**Ce secteur étant équipé par un assainissement collectif, cette zone sera urbanisée en priorité par rapport au secteur Vichez Ouest**

La parcelle 393 mesure 4 000 m<sup>2</sup>.  
Surface réservée à la VRD : 0m<sup>2</sup> (15%)  
Surface totale restante : 4 000 m<sup>2</sup>.

## PARCELLAIRE :

Une fois le projet finalisé par le porteur de projet, la taille définitive des parcelles pourra être ajustée. Toutefois, 3 logements (à minima) devront être réalisés afin d'obtenir une taille moyenne de parcelle de 1 300 m<sup>2</sup>. Cette superficie permet une intégration vis-à-vis des unités foncières environnantes.

L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées afin de favoriser la mixité sociale.

## PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser le R+1+C afin d'être en accord avec les bâtis alentours.

Pour tirer profit des atouts du site, il faudra privilégier l'orientation et l'implantation des pièces de vie vers le Sud afin de réduire les dépenses énergétiques.

L'insertion du bâti est privilégiée dans le respect de la pente naturelle du terrain et de l'environnement architectural et paysager proche.

## DESSERTES ET CIRCULATION :

Les accès se feront, sur la route départementale.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## STATIONNEMENT :

Les aires de stationnement doivent être réalisées hors des emprises publiques et être adaptées à la destination des constructions.

## ÉLÉMENTS NATURELS ET VÉGÉTAUX:

Les essences horticoles, ainsi que les plantations monospécifiques persistants en limites de propriété sont interdites.

## RÉSEAUX :

Les futurs logements devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

# 3. Zone 1AU Vichez Est

