

Plan Local d'Urbanisme LE CHALARD Haute-Vienne (87)

4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil communautaire

Le Président,
Daniel BOISSERIE



Communauté de Communes
du Pays de Saint-Yrieix



un nouveau regard sur l'urbanisme

Sommaire

PRÉAMBULE.....	p04
----------------	-----

I- OAP CENTRE BOURG	p05
---------------------------	-----

1. Diagnostic du site	p06
2. Principe d'aménagement.....	p07

II- OAP LES PASSADES	p08
----------------------------	-----

1. Diagnostic du site	p09
2. Principe d'aménagement.....	p10

III- OAP LES SALESSES.....	p11
----------------------------	-----

1. Diagnostic du site	p12
2. Principe d'aménagement.....	p13

V- ZONES SOUMISE À DES PRINCIPES DE DENSITÉ.....	p14
--	-----

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 œuvre, 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.

1. Zone 1AU centre bourg

*Ce secteur se situe
au centre-bourg.*

*C'est une zone
stratégique
implantée dans la
poche urbaine du
centre-bourg.*



1. Zone 1AU centre bourg

1- SECTEUR CENTRE BOURG

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, une OAP est établie sur le secteur centre bourg. Cet espace permet de densifier l'enveloppe urbaine en limite directe du centre-bourg.

a. Habitat

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant.
- Les nouvelles constructions devront respecter les densités émises sur le schéma d'aménagement.
- 11 log/ha soit 2 logements minimum sont attendus sur l'ensemble de la zone 1AU.

b. Desserte

La municipalité devra prévoir la création d'un accès viabilisé sur son domaine (parcelle 102) afin d'accéder au secteur.

c. Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries existantes sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).

d. Mixité sociale

- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

e. Concordance avec le PADD

Le projet est concerné par les enjeux suivants :

- **Réaliser un nouveau «quartier» entre des espaces déjà urbanisés à proximité immédiate du centre-bourg.**
- **Proposer des tailles de parcelles diversifiées et adaptées aux espaces environnants.**
- **Favoriser et sécuriser les déplacements doux en prévoyant la réalisation d'un cheminement piéton.**
- **Densifier le bourg.**

1. Zone 1AU centre bourg

- Superficie : 1 786 m²
- 0% VRD : 0 m²
- Superficie restante : 1 786 m²

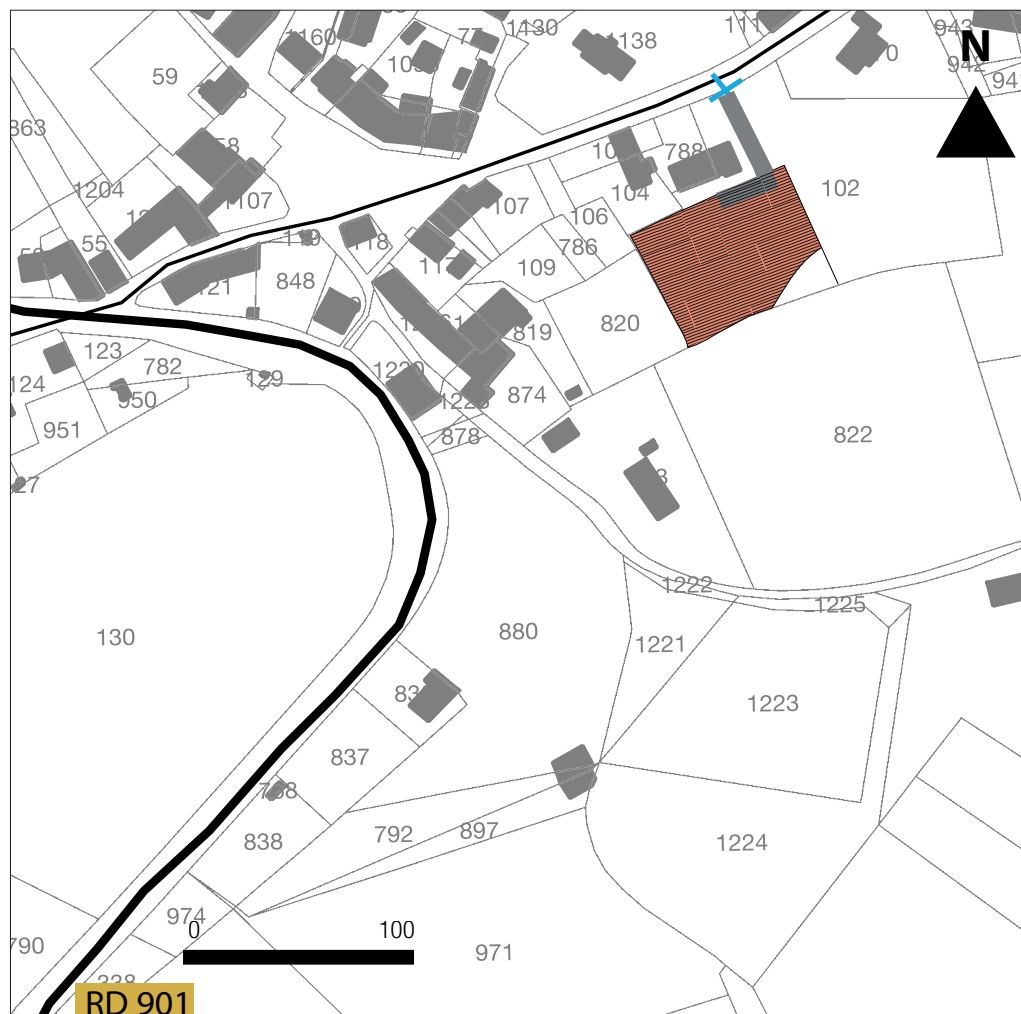
ESPACE HABITAT PAVILLONNAIRE

Nombre de logements
minimum

2 logements individuels

Aménagement pouvant s'effectuer
au coup par coup.

Cette zone pourra être raccordée à
l'assainissement collectif du bourg.



Zone À Urbaniser centre Bourg

- Espace d'habitat pavillonnaire
- Zone d'implantation du bâti
- Espace où l'accès à la zone est possible
- Exemple d'un principe de nouvelle voie publique

2. Zone 1AU Les Passades

*Ce secteur se situe
aux Passades.*

*C'est une zone
stratégique
implantée en
limite directe du
centre-bourg.*



2. Zone 1AU Les Passades

2- SECTEUR LES PASSADES

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, une OAP est établie sur le secteur des Passades. Cet espace permet de densifier l'enveloppe urbaine en limite directe du centre-bourg.

a. Habitat

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant.
- Les nouvelles constructions devront respecter les densités émises sur le schéma d'aménagement.
- 8 log/ha soit 4 logements minimum sont attendus sur l'ensemble de la zone 1AU.

b. Desserte

Aucune desserte interne n'est nécessaire.

c. Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries existantes sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).

d. Mixité sociale

- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

e. Concordance avec le PADD

Le projet est concerné par les enjeux suivants :

- **Réaliser un nouveau «quartier» entre des espaces déjà urbanisés à proximité immédiate du centre-bourg.**
- **Proposer des tailles de parcelles diversifiées et adaptées aux espaces environnants.**
- **Favoriser et sécuriser les déplacements doux en prévoyant la réalisation d'un cheminement piéton.**
- **Densifier le bourg.**

2. Zone 1AU Les Passades

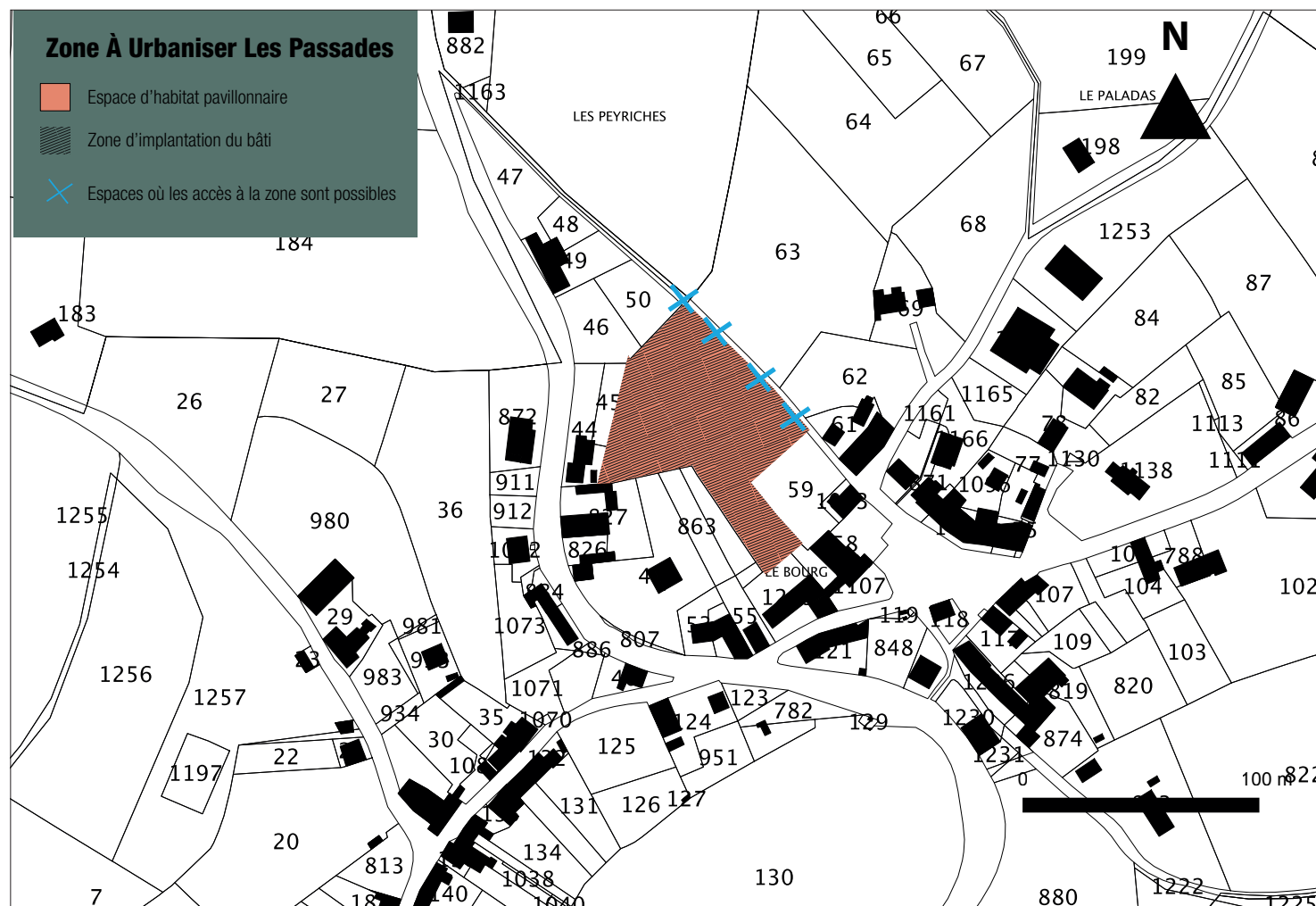
- Superficie : 4 957 m²
- 0% VRD : 0 m²
- Superficie restante : 4 957 m²

ESPACE HABITAT PAVILLONNAIRE

Nombre de logements
minimum 4 logements
individuels

Aménagement pouvant s'effectuer
au coup par coup.

Cette zone pourra être raccordée à
l'assainissement collectif du bourg.



3. Zone 1AU Les Salesses

*Ce secteur se situe
aux Salesses.*

*C'est une zone
stratégique car
elle permet une
diversification
de l'offre avec
l'ouverture de
parcelles dans un
hameau.*



3. Zone 1AU Les Salesses

3 - SECTEUR LES SALESSES

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD du PLU, une OAP est établie sur le secteur des Salesses. Cet espace permet l'ouverture à l'urbanisation d'un hameau de la commune.

a. Habitat

- L'implantation des constructions devra être définie pour s'articuler au mieux avec l'environnement existant.
- Les nouvelles constructions devront respecter les densités émises sur le schéma d'aménagement.
- 10 log/ha soit 10 logements minimum sont attendus sur l'ensemble de la zone 1AU.
- Deux phases peuvent néanmoins être prévues : moitié Est (phase 1) et moitié Ouest (phase 2).

b. Desserte

- Le positionnement des voiries devra être défini par l'aménageur en respectant la cohérence du projet.

- Deux accès maximum sont autorisés.

c. Mobilités

- Des continuités piétonnes seront intégrées aux voiries sur au moins un des deux côtés (trottoirs, cheminements doux...).

d. Mixité sociale

- L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées.

e. Concordance avec le PADD

Le projet est concerné par les enjeux suivants :

- **Réaliser un nouveau «quartier» à l'extérieur du bourg pour satisfaire une partie de la demande.**
- **Proposer des tailles de parcelles diversifiées et adaptées aux espaces environnants.**

3. Zone 1AU Les Salesses

- Superficie : 12 792 m²
- 15% VRD : 2 132 m²
- Superficie restante : 10 660 m²

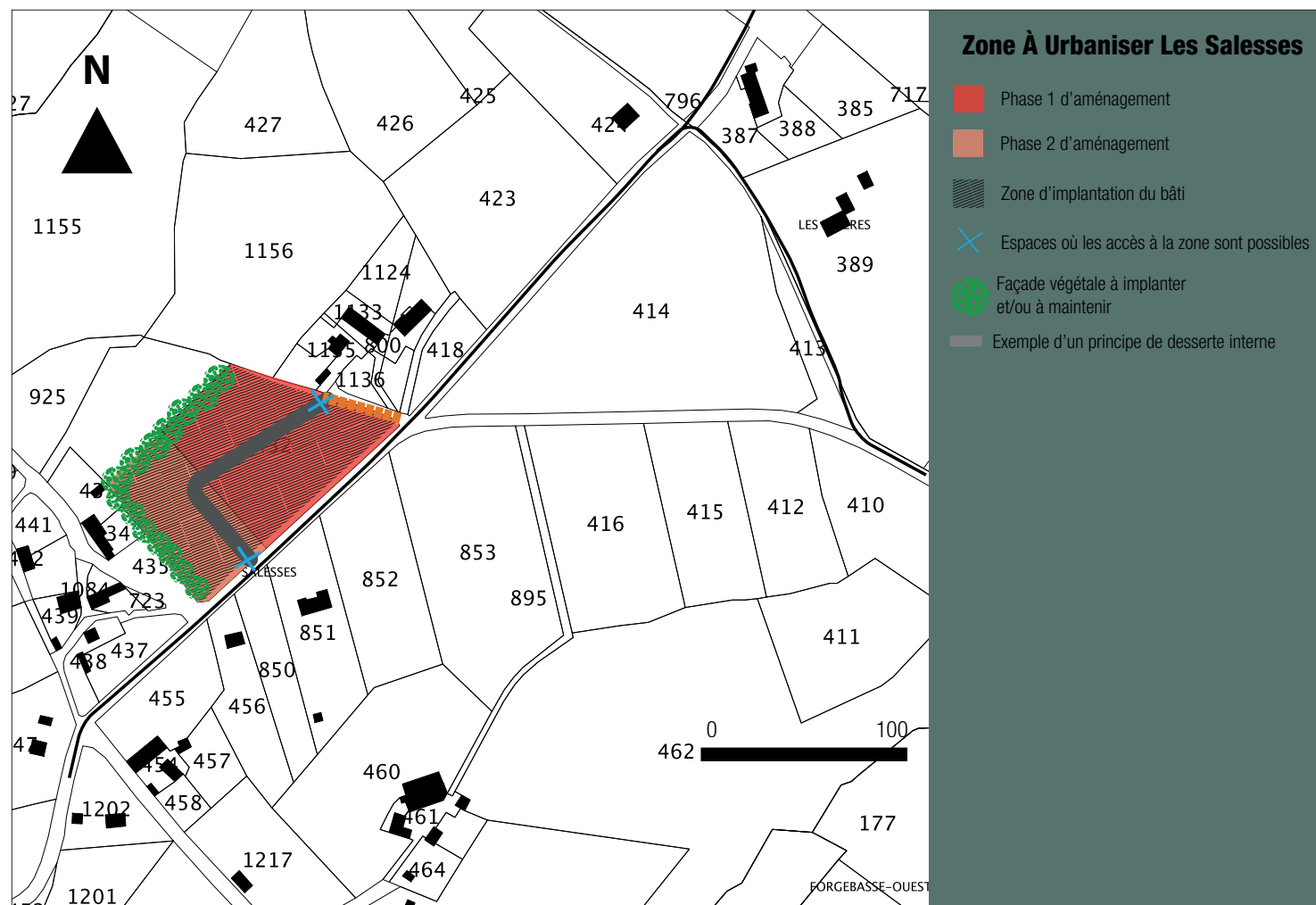
ESPACE HABITAT PAVILLONNAIRE

Nombre de logements
minimum

8 logements individuels

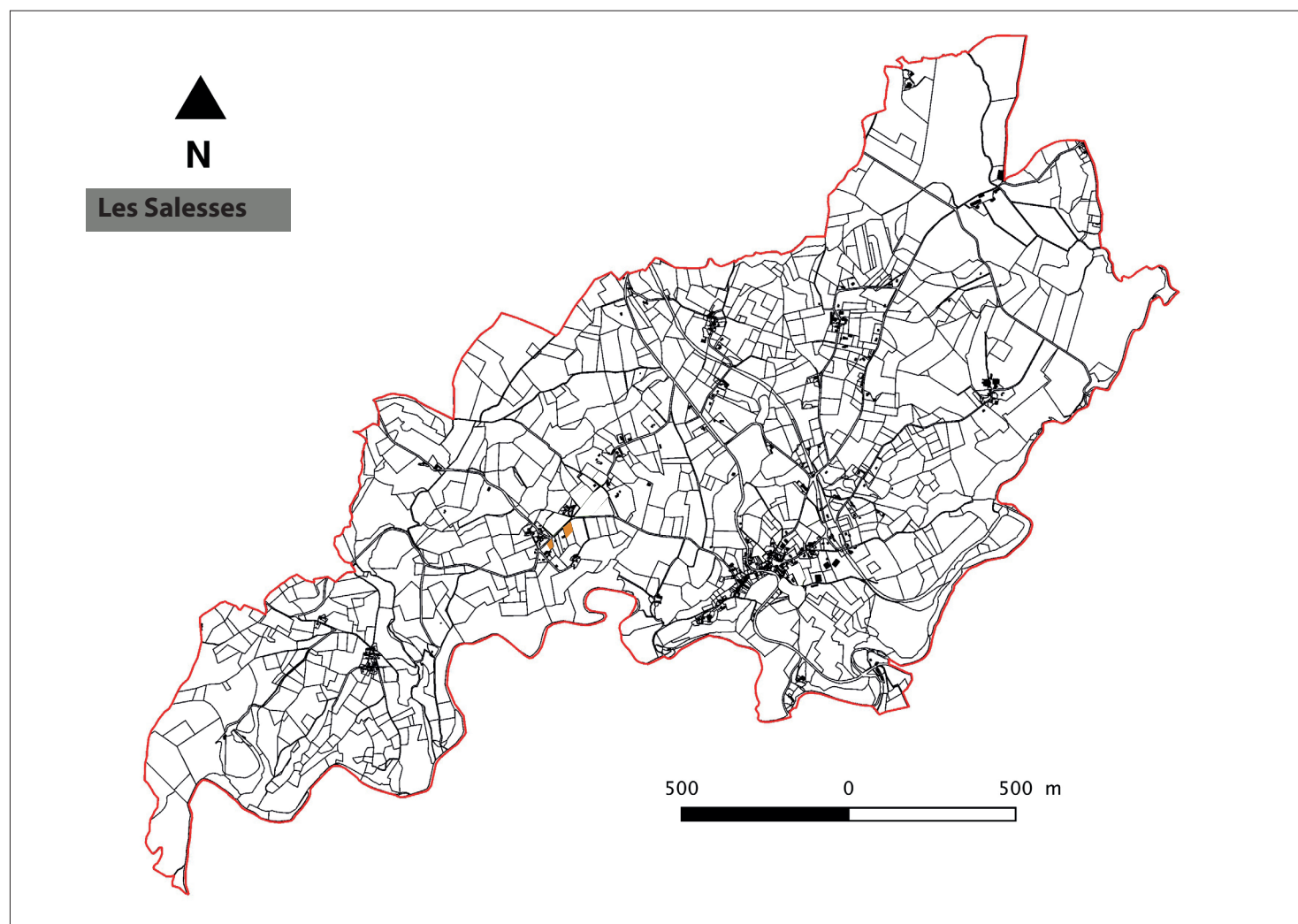
Aménagement nécessitant un plan
d'aménagement d'ensemble.

Cette zone pourra au choix être
assainie par des équipements
individuels ou par la mise en place
d'un collectif propre à cette zone.



4. Zone soumise à des principes de densité

*1 secteur soumis
à des principes de
densité.*



4. Zone soumise à des principes de densité

1- SECTEUR LES SALESSES

Afin de renforcer les orientations définies dans le PADD, la commune souhaite densifier le secteur actuellement bâti des Saleses, par la mise en constructible de dents creuses.

Ce choix de densification s'appuie également sur la volonté communale de développer ce hameau, par la mise en place d'une zone 1AU. Ce choix est justifié par les nombreuses demandes de constructions enregistrées sur ce hameau.

Localisation :

Secteur non-bâti situé au cœur du hameau.

Dans l'agglomération : non.

Proximité de la mairie : 1,5 km.

Parcelles concernées :

Section : B

N° de parcelles : 455 en partie et 852 en partie

Surface :

Parcelle 455 = 1991 m²

Parcelle 852 = 3330 m²

Projet :

Une fois le projet finalisé par le porteur de projet, la taille définitive des parcelles pourra être ajustée.

Les parcelles devront au maximum correspondre à une superficie de 1100 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.

