

phase administrative		DEPARTEMENT DE HAUTE-VIENNE
]	avant-projet	<i>COMMUNE DE</i> PIERRE BUFFIERE
]	projet arrêté	
]	document soumis à enquête publique	
]	document approuvé	
		M.D.VILLENEUVE-BERGERON - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U. 11 rue du 8 mai 1945 - 87480 SAINT PRIEST TAURION tel : 05 55 39 60 61 - fax : 05 55 39 79 31

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

pièce n° 3b	P . L . U
Septembre 2011	PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Selon les dispositions de l'article L-123-1 aliéna 3 « Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir 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. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Des orientations d'aménagement ont été définies aux abords du bourg et du village de l'Aubeypie afin d'organiser les conditions de l'urbanisation future :

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

- Des zones 1AU sont déterminées : elles correspondent aux îlots devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation). L'organisation interne pourra être modifiée selon le découpage attendu.

- Les zones 2AU sont pressenties pour une urbanisation future ; elles sont actuellement non desservies en voirie et réseaux, mais ceux-ci sont situés à proximité et l'organisation ultérieure des zones nécessite de prévoir dès aujourd'hui les différents accès afin de ne pas compromettre l'organisation future. Dans ces zones, le tracé des voiries est tout à fait indicatif : il sera adapté lors des études d'aménagement qui devront intervenir avant l'ouverture à l'urbanisation. (Une modification du PLU sera nécessaire pour reclasser ces secteurs en zone 1AU).

1 - Les zones d'urbanisation envisagées aux abords du bourg

Le tracé des voiries proposé à titre indicatif vise à assurer la desserte des parcelles à aménager et d'envisager les liaisons futures entre quartiers. Les principes de voirie définis peuvent être adaptés à l'intérieur de chaque opération, mais l'accès aux différentes parcelles doit être préservé.

Zone 1AU de Chez Thoumillou:

Ce secteur situé en continuité immédiate des quartiers récents de Pierre Buffière est destiné à accueillir une urbanisation assez dense, correspondant à des logements locatifs ou en accession à la propriété, groupés sous forme de maisons de ville accolées ou de pavillons individuels, implantés en bordure de la voie de desserte. La densité attendue est comprise entre 10 et 15 logements à l'hectare.



Dans le secteur de Thoumillou Bas, dans le quartier existant, une connexion des voiries est déjà prévue. Le prolongement de cette voie est envisagé parallèlement aux courbes de niveau.



Une connexion des voiries est également prévue entre les parcelles 1 et 34.

Une liaison piétonne déjà amorcée dans le lotissement récent, en prolongement de la rue Frédéric Mistral, fait l'objet d'un emplacement réservé sur les limites des parcelles 1 et 34 afin de rejoindre la voie piétonne existante qui rejoint la rue des myosotis.



Chez Thoumillou

La parcelle 34 est comprise entre deux noyaux bâtis ; Elle présente une faible déclivité, à l'image du dernier lotissement réalisé chez Thoumillou.

Elle bénéficie d'une bonne exposition et peut prendre accès directement sur la RD 420 ou en utilisant l'accès existant.



Zone 1AU de Chez Fougassier:

Ce secteur situé en continuité immédiate d'un lotissement récent est destiné à accueillir une urbanisation moyennement dense, sous forme de maisons individuelles ou maisons en bande, implantées en bordure des voies de desserte ou organisées autour de placettes. La densité attendue est comprise entre 8 et 15 logements à l'hectare.

Les faîtages des constructions doivent être, dans la mesure du possible, parallèles aux voies. Les espaces publics compris dans chaque opération doivent être végétalisés.

Zone 2AU Chez Fougassier :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est envisagée à plus long terme, à la suite de l'urbanisation de la zone précédente dont elle assurera la continuité au niveau des formes bâties.

Les espaces publics compris dans chaque opération doivent être végétalisés. Le maintien des végétations existantes sur les limites de parcelles est exigé afin de faciliter l'insertion paysagère de ce nouveau quartier



Zone 1AU de l'Aubeypie

- Cette parcelle contiguë à une parcelle bâtie (clinique vétérinaire), est classée en zone 1AU. Elle fera l'objet d'une opération groupée (lotissement, permis groupé...) dont la densité attendue est comprise entre 7 et 10 logements à l'hectare.

En limite de zone le maintien des végétations existantes est envisagé. Un espace boisé classé est déterminé sur un bois existant qui marque la limite d'urbanisation au nord. Ces végétations seront confortées par la création de haies bocagères composées d'essences locales variées (fusains, charmillles, troènes, viorne,...), et ponctuées d'arbres tels que frênes, chênes.... Elles seront réalisées en limite de zone, à l'est et à l'ouest.

La création d'une placette est également prévue. Elle permettra le stationnement et les manœuvres des véhicules et pourra accueillir de petits équipements : panneaux d'affichage...



Zone d'activité de Chabanas

1. Le site retenu pour la zone 1AUI présente des avantages :

- Situé non loin du bourg, il bénéficie d'un accès sur une voie communale reliée directement à l'échangeur, qui ne pose pas de problème de sécurité routière.
- Situé en continuité d'un groupe bâti, le hameau de Chabanas, il est contigu à la zone d'activité en cour de réalisation, déjà partiellement occupée par la déchetterie située non loin de la station de traitement des eaux usées.
- La configuration de la parcelle convient à l'implantation de bâtiments à usage d'activité : topographie modérée dans la partie haute, situation en secteur vallonné qui limite la perception lointaine.

- Les terrains situés au nord-ouest de Chabanas s'inclinent selon des pentes variant de 4% à 7% en direction de l'autoroute. Le point haut se situe dans le hameau de Chabanas, à une altitude de 324 m.



Desserte en voirie et réseaux

- Accès : l'accès à cette zone d'activité s'effectue à partir d'une voie communale revêtue desservant l'échangeur de l'autoroute; elle permet une bonne insertion dans le trafic routier, et bénéficie d'une liaison directe avec l'autoroute A20, sans traverser le bourg.

- Une liaison piétonne est envisagée en partie basse pour permettre de connecter les cheminements déjà existants. Elle est bordée de végétations existantes qu'il est prévu de conforter.



- Desserte en eau :

Cette parcelle est traversée par une conduite en Ø 125. Elle est également desservie par une conduite en Ø 63 placée sous la voie communale dénommée route de l'Aubeypie. Cette desserte est jugée suffisante.

- Desserte électrique :

Ce secteur est raccordé au réseau électrique. Un transformateur MT/BT se trouve à proximité.

- Assainissement :

- o Le secteur est longé par un talweg et s'incline selon une faible pente en direction du nord-ouest. La collecte des eaux pluviales sera réalisée gravitairement vers ce talweg après traitement éventuel. Ces eaux seront dirigées vers un bassin de rétention à créer en fond de talweg, sur la même parcelle, dans la partie nord-ouest.
- o Les eaux usées seront dirigées vers la lagune par le collecteur d'eaux usées à créer en pied de talweg au moyen d'une pompe de relevage. Ces eaux usées seront soumises, le cas échéant, à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public, en respectant ses caractéristiques.
- o La création d'une deuxième lagune est prévue pour augmenter la capacité de la première.

- Collecte des déchets :

Le service de ramassage des ordures ménagères dessert les constructions voisines. La déchetterie existante sur le site de Chabanas, à proximité, facilitera le tri sélectif.



- Perception depuis les axes routiers

Ces parcelles situées à contre-pente par rapport à l'autoroute A20, ne seront pas perçues depuis cet axe routier. Une attention particulière sera apportée aux constructions à implanter au voisinage du point haut qui reste peu perceptible depuis l'autoroute qui passe en tranchée au voisinage de ce secteur.

Il n'y a pas de perception lointaine de ces parcelles depuis le bourg et ses abords.

Les différents vallonnements intermédiaires masquent ces parcelles depuis le sud.

Les constructions à venir sur ce secteur seront néanmoins perçues depuis les abords du cimetière ou de l'usine de porcelaine.



- Impact sur les activités agricoles

Les parcelles concernées par la présente étude appartiennent à la commune. La vente de cette parcelle ne pénalisera pas le fonctionnement d'une exploitation.

Les constructions agricoles les plus proches se trouvent à Chante Miaule. Il s'agit d'une bergerie, qui génère des reculs en application du Règlement Sanitaire Départemental. Ces reculs sont pris en compte dans la délimitation de la zone 1AUI.



Zone d'activité de Sous les Genest

2. Le site retenu pour la zone 1AUIa présente des avantages :

- Situé non loin du bourg, il bénéficie d'un accès direct sur la RD 420 reliée directement à l'échangeur, qui ne pose pas de problème de sécurité routière.

- Situé en vis à vis d'un groupe bâti associant habitations et activités artisanales, il est contigu à la zone d'activité UIa, déjà partiellement occupée par des entreprises importantes qui cherchent à se développer.

- La configuration de la parcelle convient à l'implantation de bâtiments à usage d'activité : topographie modérée.

Cette parcelle est située dans l'agglomération. L'article L111-1-4 ne s'applique pas vis-à-vis de la RD 420. Par rapport à l'autoroute, il est demandé de respecter un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe, à l'identique des reculs imposés dans la zone UIa voisine.







