



Plan Local d'Urbanisme SAINT-VITTE-SUR-BRIANCE Haute-Vienne (87)

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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

Le Maire,
Stephane PREVOST



un nouveau regard sur l'urbanisme

Sommaire

PRÉAMBULE

I- OAP NOVA

P.8

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

II- OAP DE NOUAILLAS

P.15

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

III- OAP DU MAS

P.23

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

IV- OAP DE CHASSAGNAS

P.31

1. Diagnostic du site
2. Objectifs et enjeux
3. Principe 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.

Préambule

- Grands principes et définitions

Principe de densité

La densité bâtie est le nombre de mètres carrés de surface construite par hectare.

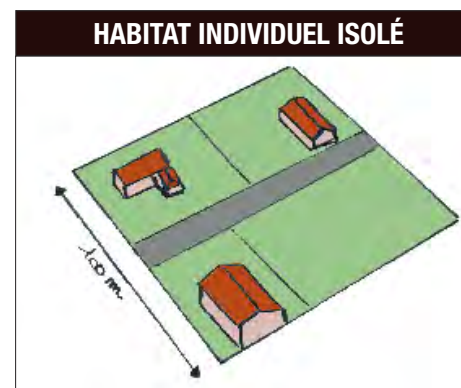
La densité de logement est le nombre de logements par hectare.

La densité humaine est le nombre d'habitants par hectare.

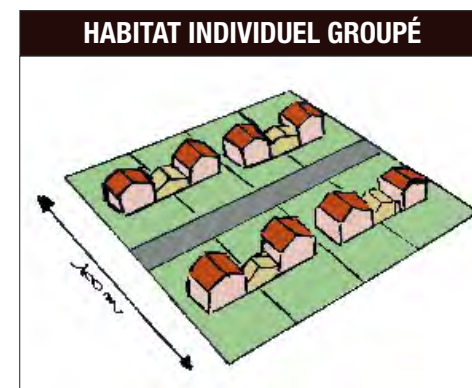
Ces différentes densités sont induites par de la forme d'habitat. Ainsi, avec de l'habitat individuel, la densité est plus faible qu'avec de l'habitat collectif.

Sur les territoires ruraux, on retrouve 4 formes urbaines principales :

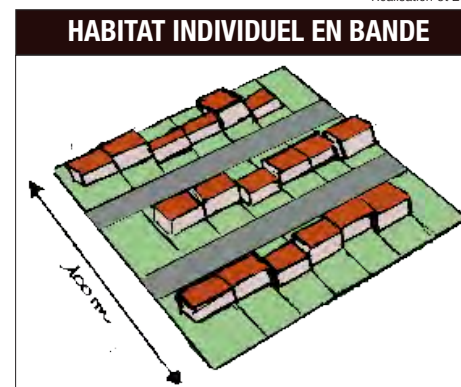
- l'habitat individuel isolé
- l'habitat individuel groupé
- l'habitat individuel en bande
- l'habitat collectif peu dense



Réalisation 6t 2016



Réalisation 6t 2016



Réalisation 6t 2016



Réalisation 6t 2016

TYPE	HABITAT INDIVIDUEL ISOLÉ	HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ	HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE	HABITAT COLLECTIF PEU DENSE
Densité de logements	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80
Densité d'habitants	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180
Densité bâtie	3 300 m ²	1 250 m ²	550 m ²	166 m ²

Préambule

• Grands principes et définitions

Le frontage

« Le frontage est formé par :

- le terrain privé situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment en retrait tournée vers la rue ;
- les éléments de cette façade jusqu'à la hauteur du 2^{ème} étage ;
- les entrées orientées vers la rue ;
- une combinaison d'éléments architecturaux tels que clôtures, perrons, vérandas et galeries d'entrée...

Ces éléments ont une influence sur les conduites sociales dans l'espace public.

Le frontage public

Un frontage public est la surface du domaine public de voirie comprise entre le caniveau de la chaussée et la limite du trottoir côté riverains. Il comprend le trottoir, les arbres de rue, les lampadaires, les mobiliers urbains, et éventuellement des bandes de terrain plantées.

Le frontage public est cette partie cruciale de la rue, où les piétons circulent et

accèdent aux propriétés et aux bâtiments riverains ; ils constituent un des principaux éléments de l'espace public ; c'est là que les gens se mêlent les uns aux autres, conversent, jouent, mangent... C'est une composante importante non seulement du système de déplacement, mais aussi du tissu social.

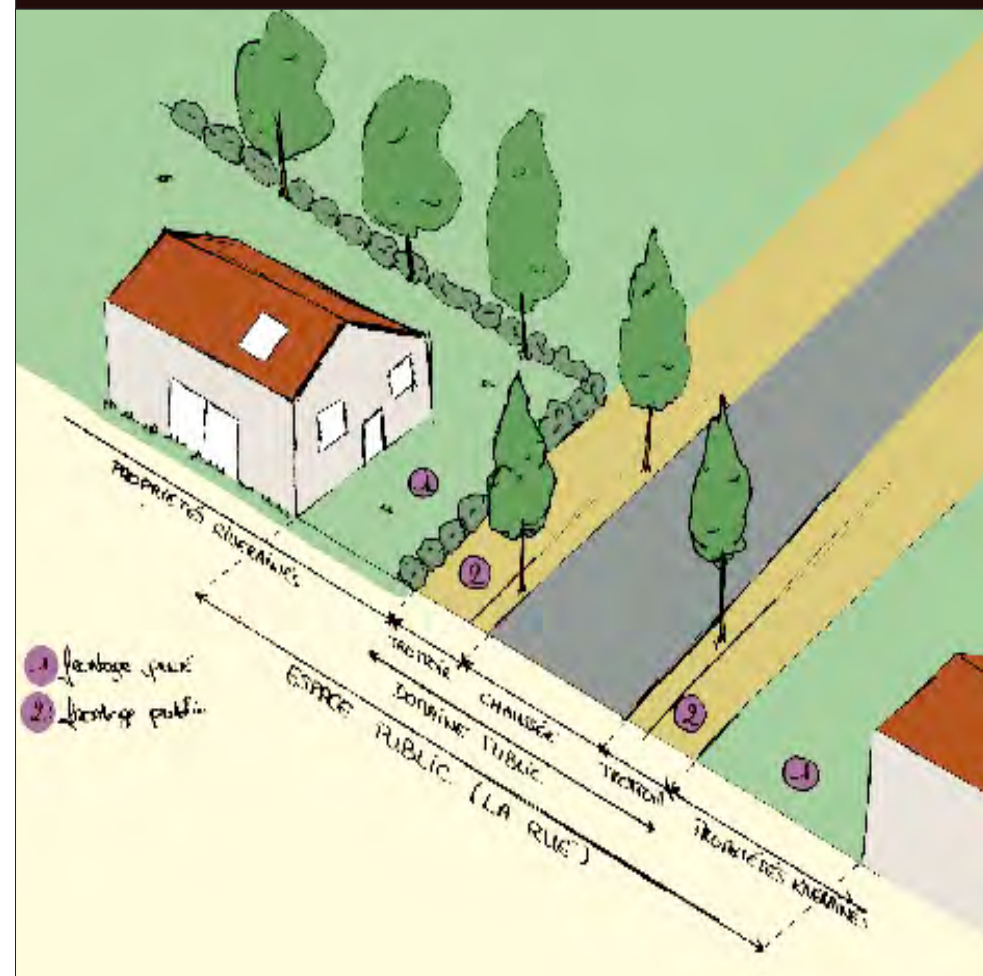
La ligne de frontage (ou alignement)

La ligne de frontage est la limite d'une propriété privée qui la sépare du domaine public de voirie. »

source : Nicolas Soulier

En résumé, le frontage est l'espace ouvert situé entre la façade de la maison ou de l'immeuble et l'espace dédié à la circulation (un trottoir en ville, une voie partagée dans un nouveau quartier...), aménagé et utilisé par les riverains.

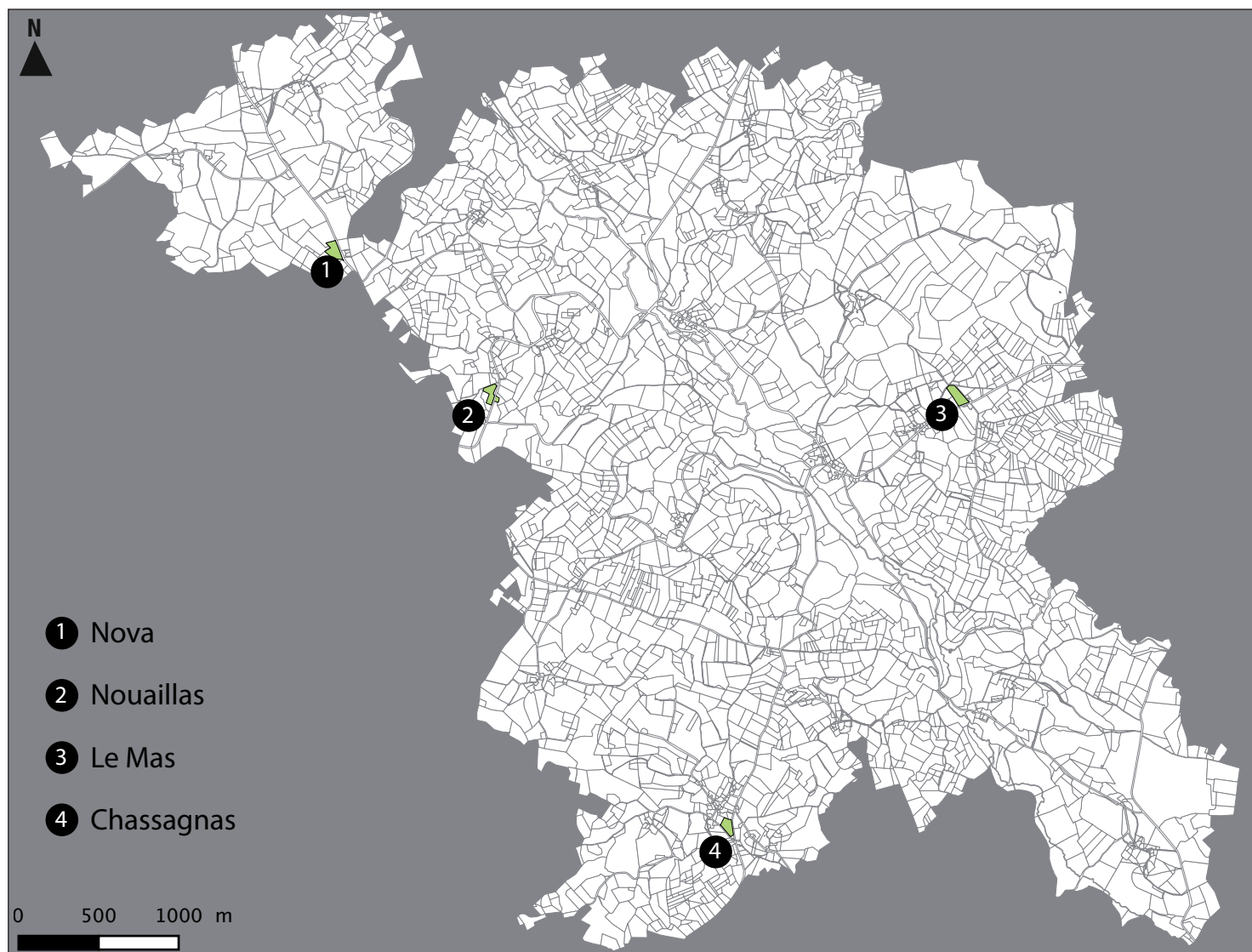
SCHÉMA EXPLICATIF DU FRONTAGE



Réalisation 6t 2016

Préambule

*4 secteurs sont
soumis à des
Orientations
d'Aménagement et
de Programmation
sur la commune de
Saint-Vitte-Sur-
Briance.*



1. Zone 1AU Nova

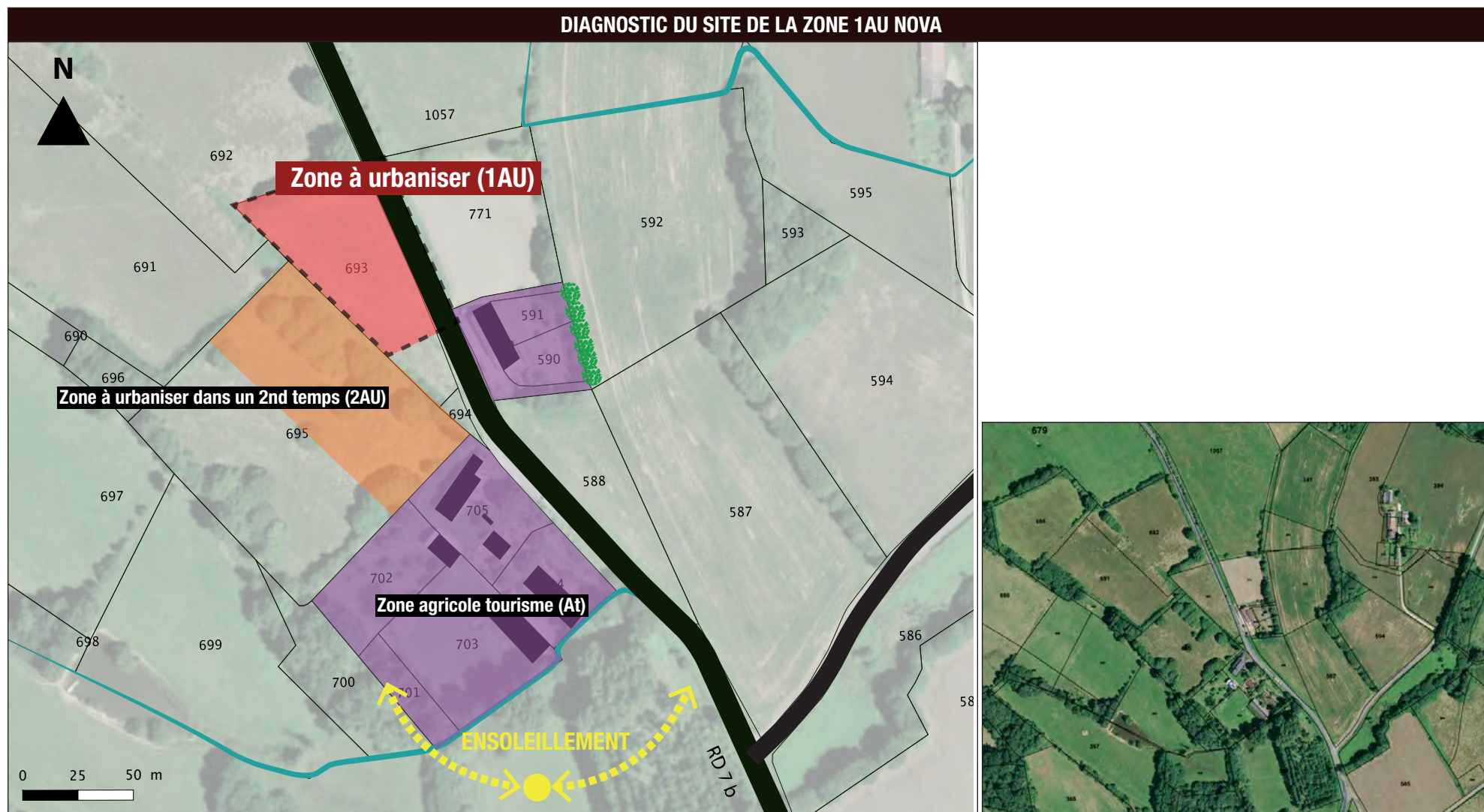
1 - Diagnostic du site

SITUATION	EMPRISE	CONTEXTE	DESSERTES
Localisation	Parcelles concernées	Urbain par secteur	
<i>Secteur non-bâti situé :</i> NORD-OUEST du bourg <i>Dans l'agglomération :</i> non <i>Proximité du bourg :</i> 6,5 km	<i>Section :</i> C <i>N° de parcelles :</i> - 693	Développement d'un écart de type R+1+C	<i>Voies pouvant desservir la zone:</i> - RD7b Type de voie : départementale
Vocation actuelle	Surface	Naturel	
Espace voué à l'agriculture en prairies temporaires et à la culture de céréales d'après le Régime Parcellaire Graphique de 2012 et déclaré à la PAC.	<i>Totale :</i> 3514m ²	<i>Occupation du sol :</i> prairies et cultures. <i>Topographique :</i> dénivelé négatif vers le sud-ouest. <i>Présence de zones humides dans la zone :</i> non <i>Présence de zones humides aux abords de la zone :</i> non <i>Éléments naturels et paysagers du site :</i> pas d'élément structurant <i>Éléments naturels et paysagers aux abords du site :</i> délimitation avec les parcelles construites 590 et 591 par une haie mixte arborée.	Accès existants : oui <i>Cheminements piétons :</i> - Néant

EN RÉSUMÉ

- Une position stratégique.
- Des terres déclarées à la PAC et au RPG 2012.
- Des accès possibles à la zone.
- Pas de zone à dominante humide.

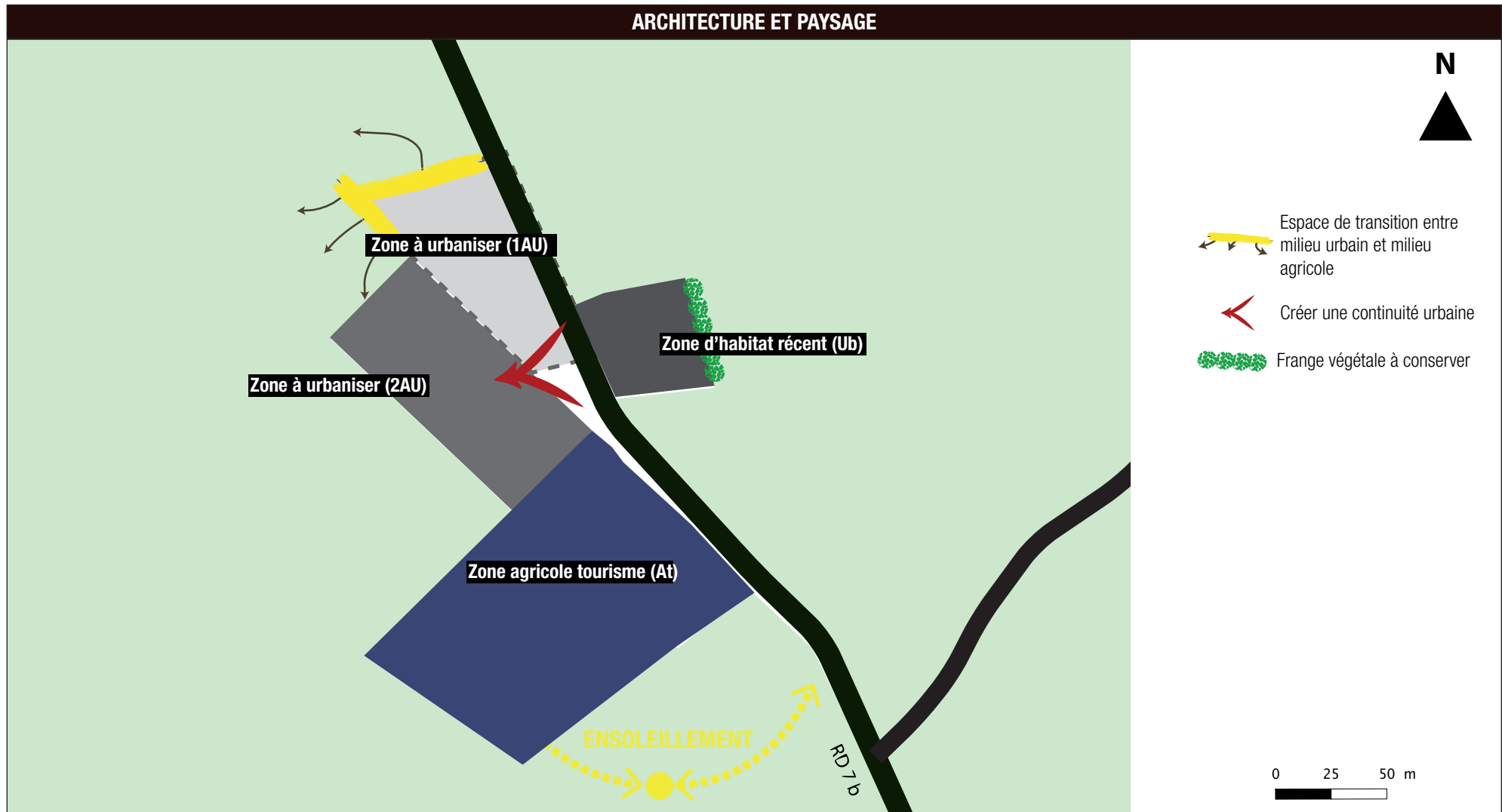
1. Zone 1AU Nova



Réalisation 6t 2020, Source GoogleMaps

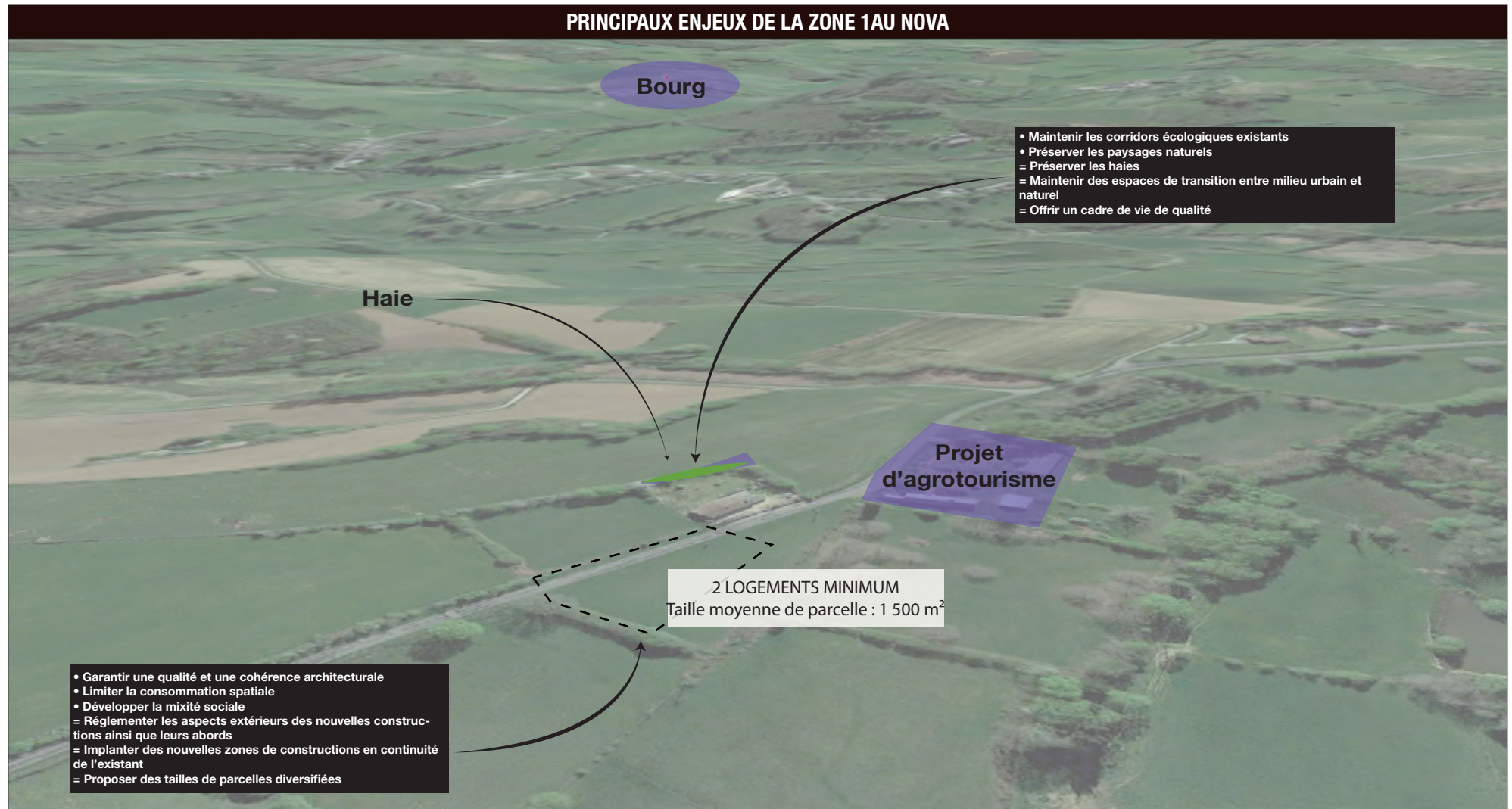
Réalisation 6t 2016, Source Géoportail

1. Zone 1AU Nova



1. Zone 1AU Nova

2 - Enjeux et Objectifs



1. Zone 1AU Nova

PRINCIPES À ADAPTER PAR L'AMÉNAGEUR



1. Zone 1AU Nova

3 - Principes d'aménagement de la zone à respecter par l'aménageur

Il s'agit d'une opération de confortement d'un hameau

Surface totale : 3500 m²

Surface totale restante : 3500 m²

PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI	
Principe de concentration (Calculs effectués sur la base de la surface de la zone hors VRD)	<i>Nombre de logements</i> : 2 <i>Taille moyenne des parcelles</i> : 1 500 m ² <i>Commentaires</i> : Superficie permettant une intégration vis-à-vis des unités foncières environnantes. L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées afin de favoriser la mixité sociale.
Bâti	<i>Hauteur maximale des constructions</i> : R+1+C <i>Orientation</i> : Néant <i>Insertion</i> : Respect de la déclivité, de l'environnement architectural et paysager <i>Matériaux</i> : Néant
Frontage	<i>Recul sur la parcelle</i> : au moins 5 m <i>Limite frontage privé / frontage public</i> : Néant
Énergies renouvelables	<i>Type d'énergie renouvelable</i> : Néant

1. Zone 1AU Nova

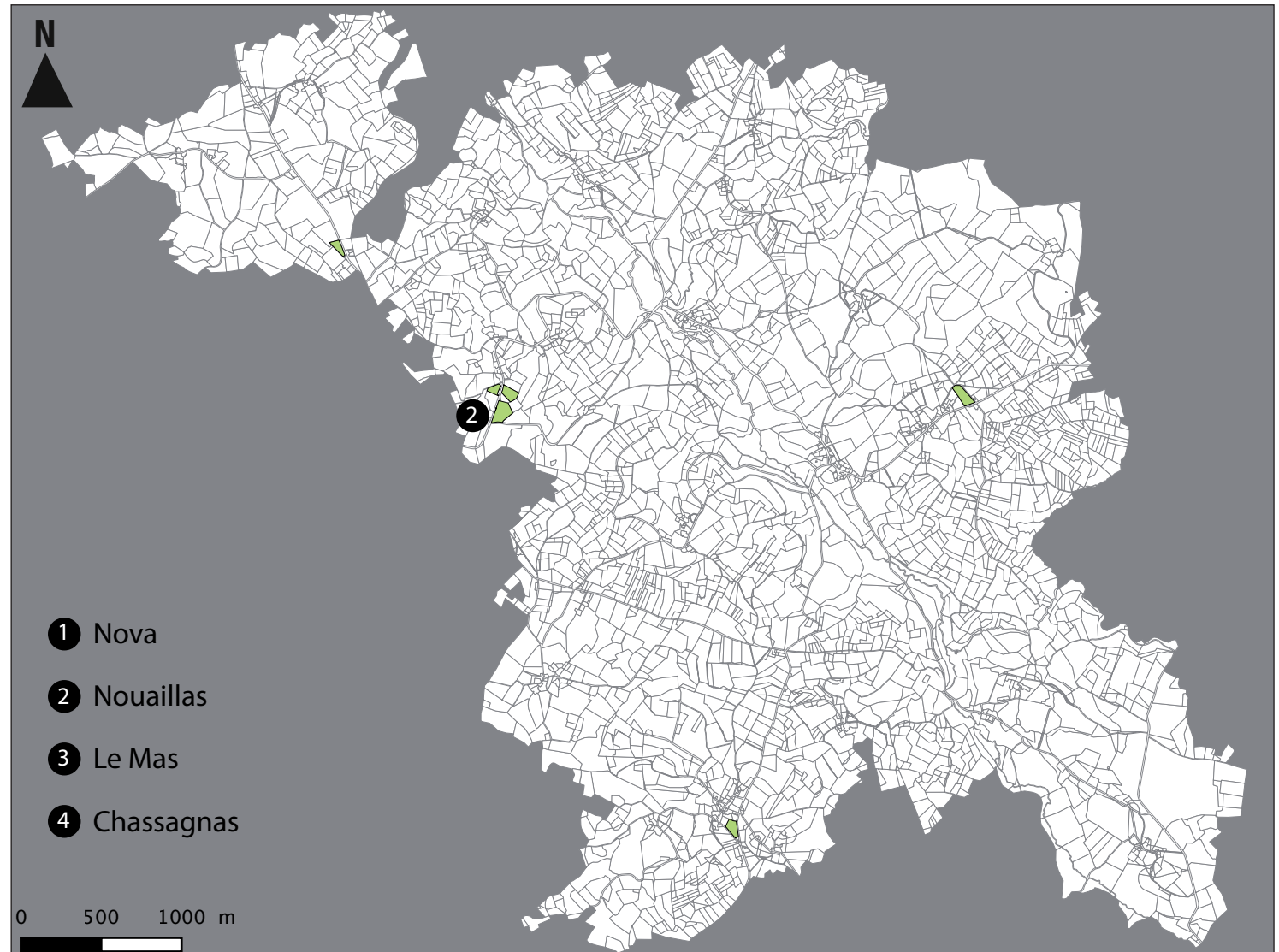
3 - Principes d'aménagement de la zone à respecter par l'aménageur

RÉSEAUX	
Réseau viaire et stationnement	<i>Desserte</i> : Accès depuis la D7b, mise en place d'une voirie à double circulation. <i>Stationnement</i> : Sur chaque parcelle
Continuités piétonnes	<i>À créer</i> : néant <i>À maintenir</i> : Néant
Réseaux d'eau et d'assainissement	<i>Respecter les Schémas Directeurs pour le traitement des eaux de surface et pour l'assainissement</i> <i>Assainissement</i> : Assainissement individuel <i>Eaux de surface</i> : à traiter à la parcelle
Réseaux numériques	<i>Accès numérique</i> : L'aménageur doit prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques
Sécurité incendie	Convention SDIS avec un étang.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE	
Éléments architecturaux	<i>À préserver</i> : Néant <i>À créer</i> : Néant
Éléments naturels et végétaux	<i>À préserver</i> : Néant <i>À créer</i> : Néant

2. Zone 1AU Nouaillas

*Localisation de
l'OAP 2 : zone 1AU
Nouaillas*



2. Zone 1AU Nouaillas

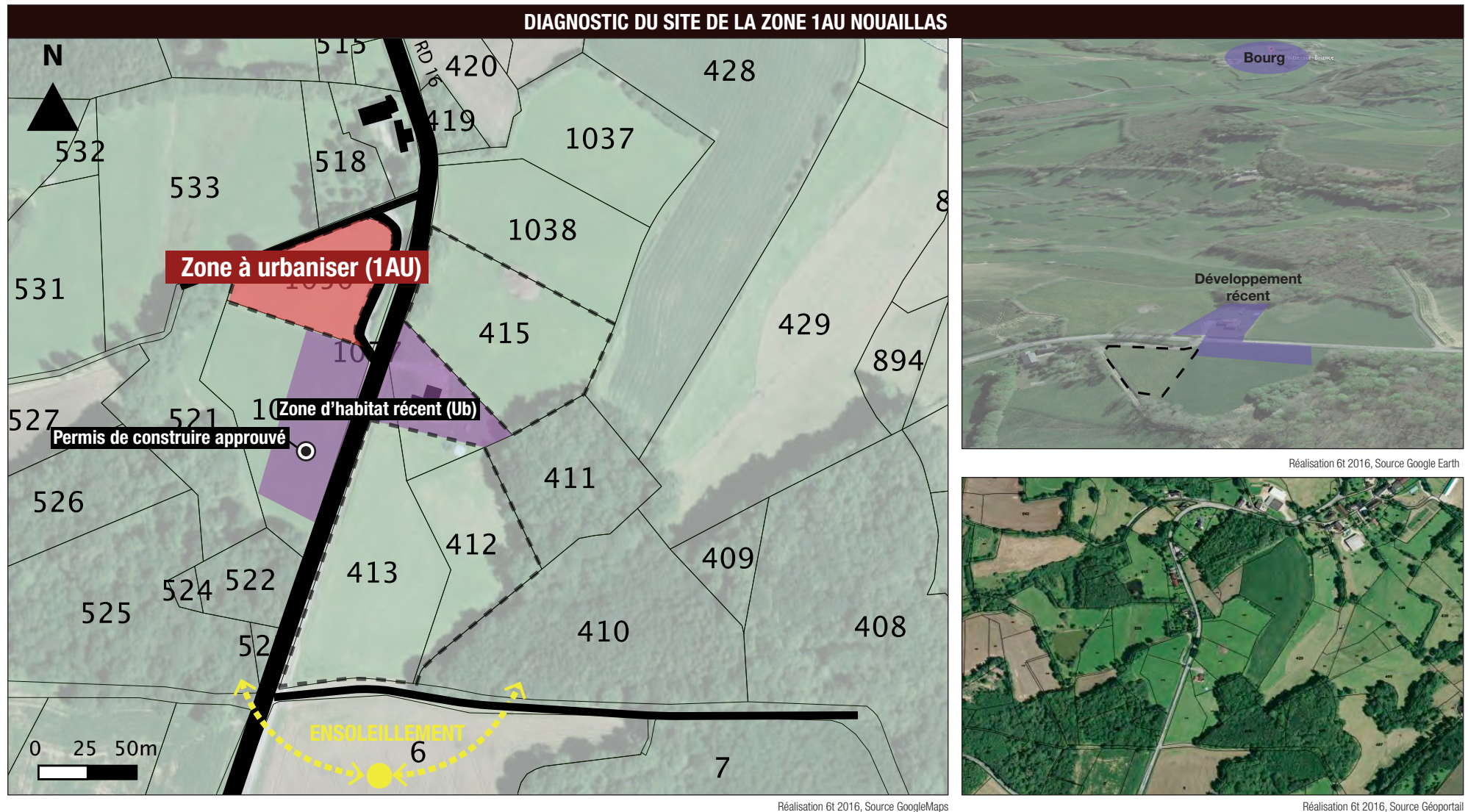
1 - Diagnostic du site

SITUATION	EMPRISE	CONTEXTE	DESSERTES
Localisation	Parcelles concernées	Urbain par secteur	
<i>Secteur non-bâti situé</i> : NORD-OUEST du bourg <i>Dans l'agglomération</i> : non <i>Proximité du bourg</i> : 3,5 km	<i>Section</i> : C <i>N° de parcelles</i> : - 1050	Développement récent sous forme de mitage avec un recul par rapport à la route . Pavillons de type R+C+1	<i>Voies pouvant desservir la zone</i> : - du SUD vers le NORD RD 16 Type de voie : départementale Accès existants : oui - NORD-OUEST Type de voie : chemin Accès existants : oui
Vocation actuelle	Surface	Naturel	
Parcelle 1050 dédiée à la prairie temporaire et parcelle 1078 dédiée à la prairie permanente d'après le Régime Parcellaire Graphique de 2012. Parcelle 1050 déclarée à la PAC. Autres parcelles : prairies.	<i>Surface totale</i> : 3100 m ²	<i>Occupation du sol</i> : prairies <i>Topographique</i> : légère déclivité vers l'est <i>Présence de zones humides dans la zone</i> : non <i>Présence de zones humides aux abords de la zone</i> : non <i>Éléments naturels et paysagers du site</i> : non <i>Éléments naturels et paysagers aux abords du site</i> : non	<i>Cheminements piétons</i> : - néant

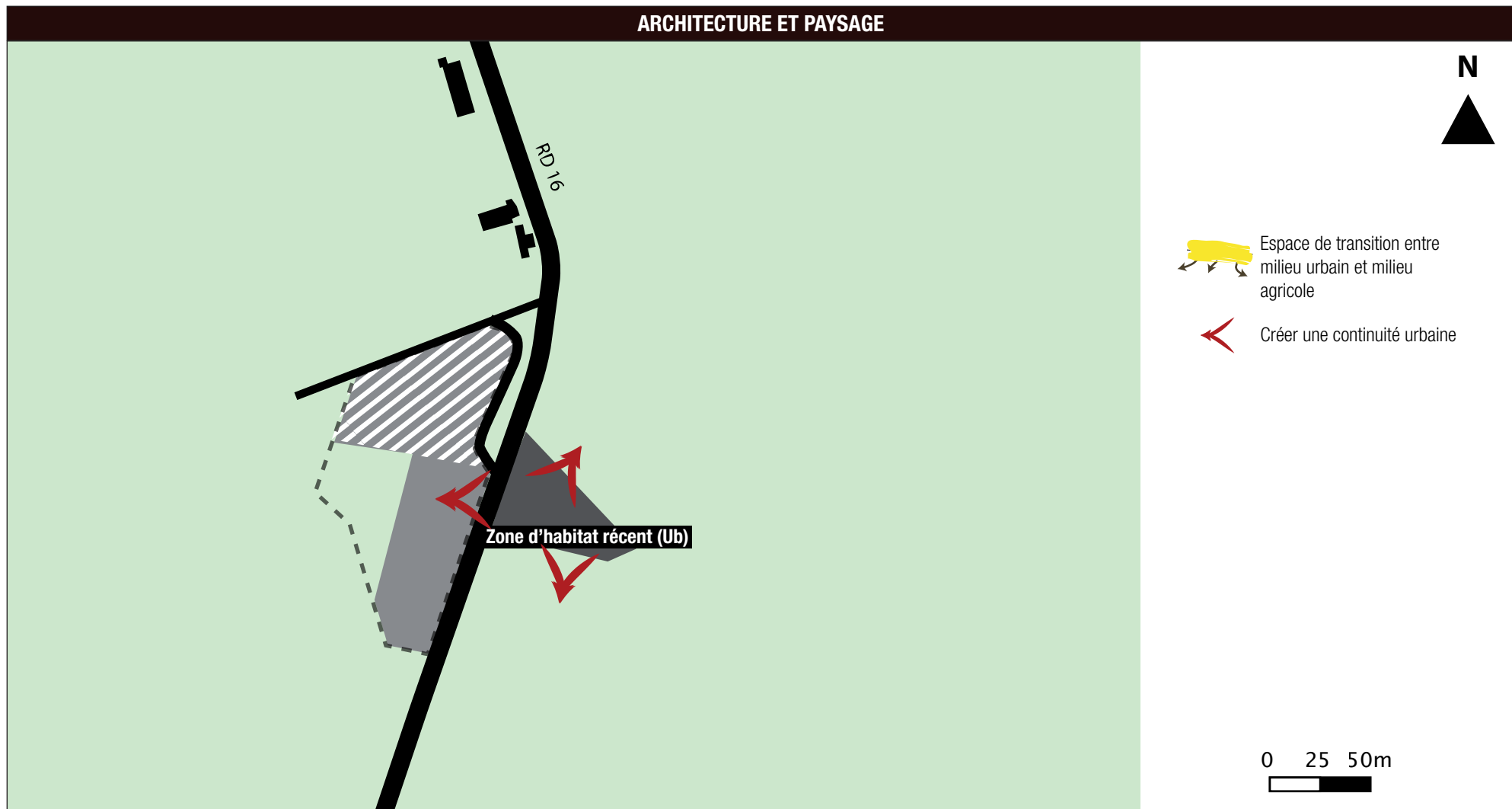
EN RÉSUMÉ

- Une position stratégique.
- Des terres déclarées à la PAC et au RPG 2012.
- Un accès existant à la zone.
- Pas de zone à dominante humide.

2. Zone 1AU Nouaillas

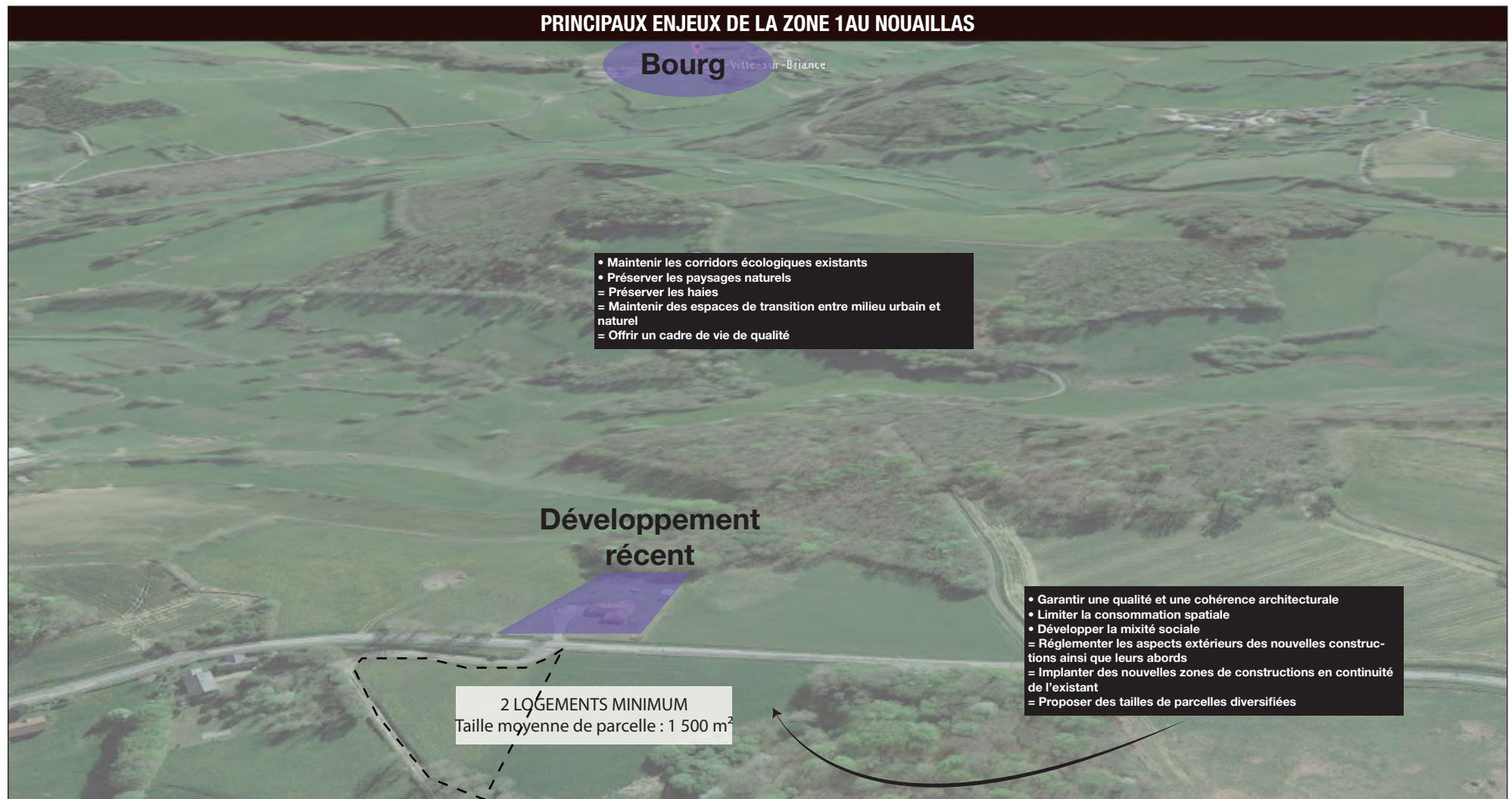


2. Zone 1AU Nouaillas



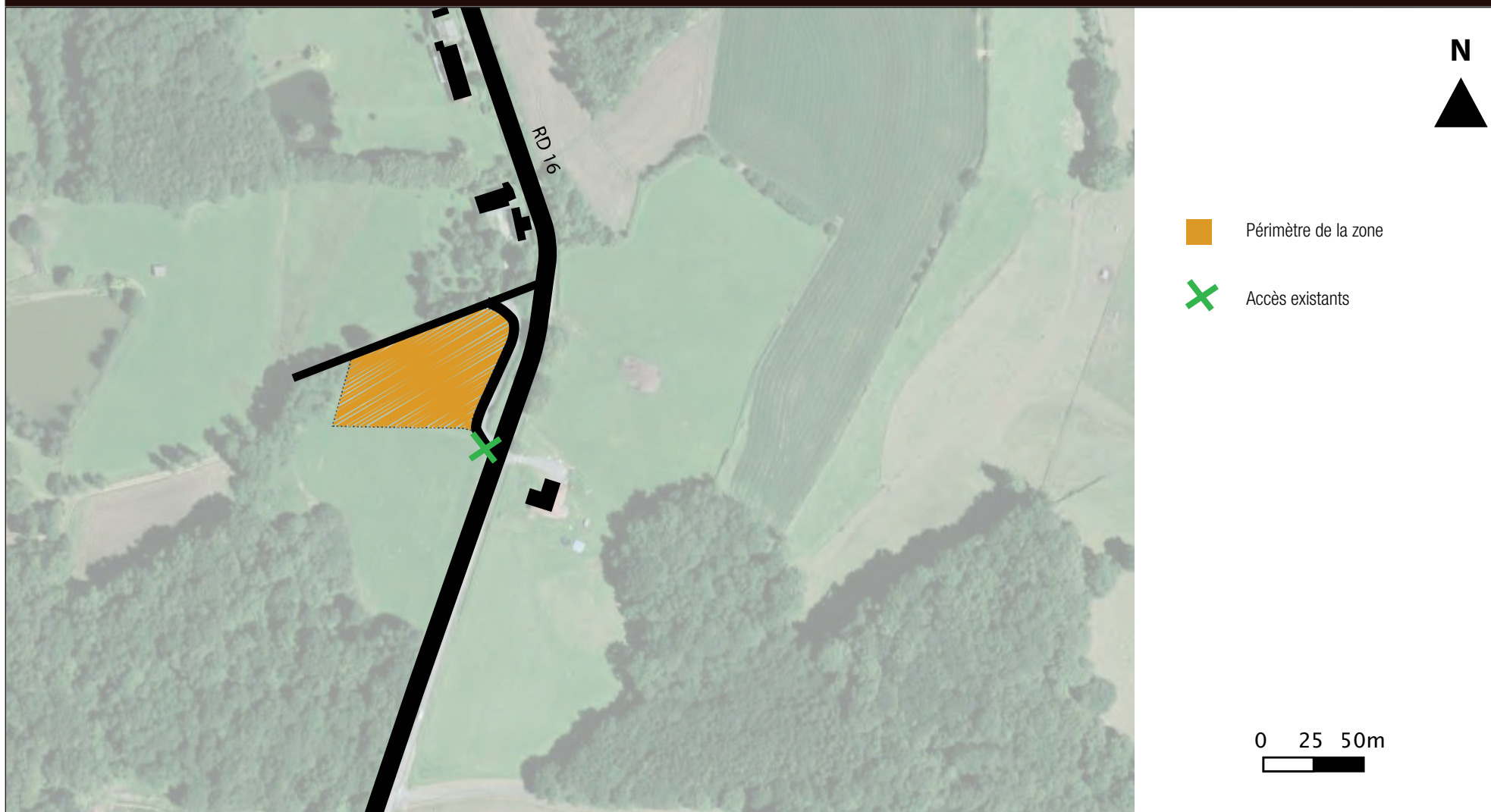
2. Zone 1AU Nouaillas

2 - Enjeux et Objectifs



2. Zone 1AU Nouaillas

PRINCIPES À ADAPTER PAR L'AMÉNAGEUR



2. Zone 1AU Nouaillas

3 - Principes d'aménagement de la zone à respecter par l'aménageur

Surface totale : 3100 m²
 Surface réservée à la VRD : -
 Surface totale restante : 3100 m²

Il s'agit d'une opération de confortement d'un hameau

PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI	
Principe de concentration (Calculs effectués sur la base de la surface de la zone hors VRD)	<i>Nombre de logements</i> : 2 <i>Taille moyenne des parcelles</i> : 1 500 m² <i>Commentaires</i> : Superficie permettant une intégration vis-à-vis des unités foncières environnantes. L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées afin de favoriser la mixité sociale.
Bâti	<i>Hauteur maximale des constructions</i> : R+C+1 <i>Orientation</i> : Néant <i>Insertion</i> : Respect de la déclivité, de l'environnement architectural et paysager <i>Matériaux</i> : Néant
Frontage	<i>Recul sur la parcelle</i> : au moins 5m <i>Limite frontage privé / frontage public</i> : Néant
Énergies renouvelables	<i>Type d'énergie renouvelable</i> : Néant

2. Zone 1AU Nouaillas

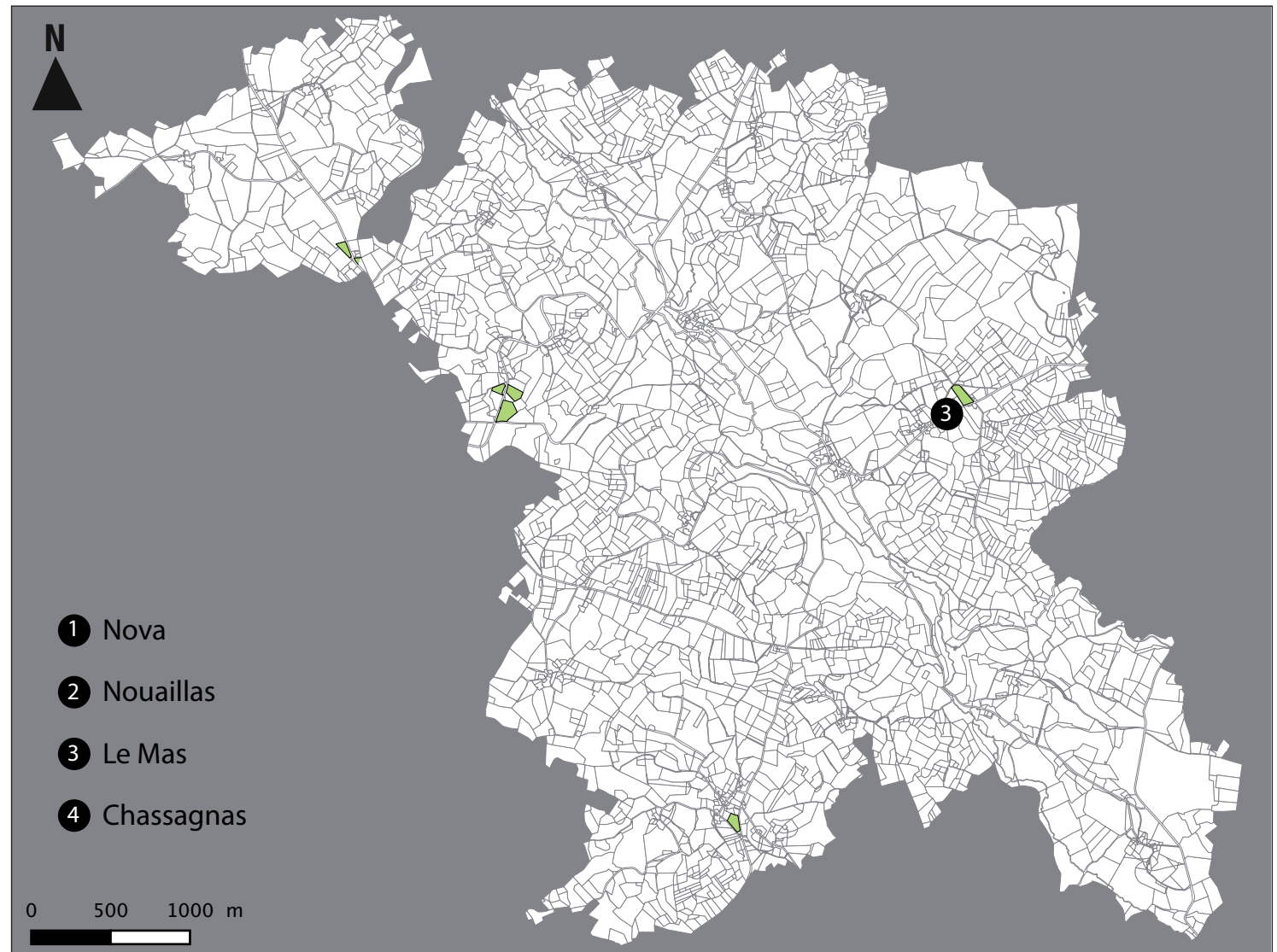
3 - Principes d'aménagement de la zone à respecter par l'aménageur

RÉSEAUX	
Réseau viaire et stationnement	<i>Desserte : accès individuel</i> <i>Nombre d'accès : 1</i> <i>Stationnement : Sur chaque parcelle</i> <i>Commentaires : Impossibilité de réaliser une impasse</i>
Continuités piétonnes	<i>À créer : Néant</i> <i>À maintenir : Néant</i>
Réseaux d'eau et d'assainissement	<i>Respecter les Schémas Directeurs pour le traitement des eaux de surface et pour l'assainissement</i> <i>Assainissement : Assainissement individuel</i> <i>Eaux de surface : A traiter à la parcelle</i>
Réseaux numériques	<i>Accès numérique : L'aménageur doit prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques</i>
Sécurité incendie	

INTÉGRATION PAYSAGÈRE	
Éléments architecturaux	<i>À préserver : Néant</i> <i>À créer : Néant</i>
Éléments naturels et végétaux	<i>À préserver : Néant</i> <i>À créer : Néant</i>

3. Zone 1AU Le Mas

*Localisation de
l'OAP 3 : zone 1AU
Le Mas*

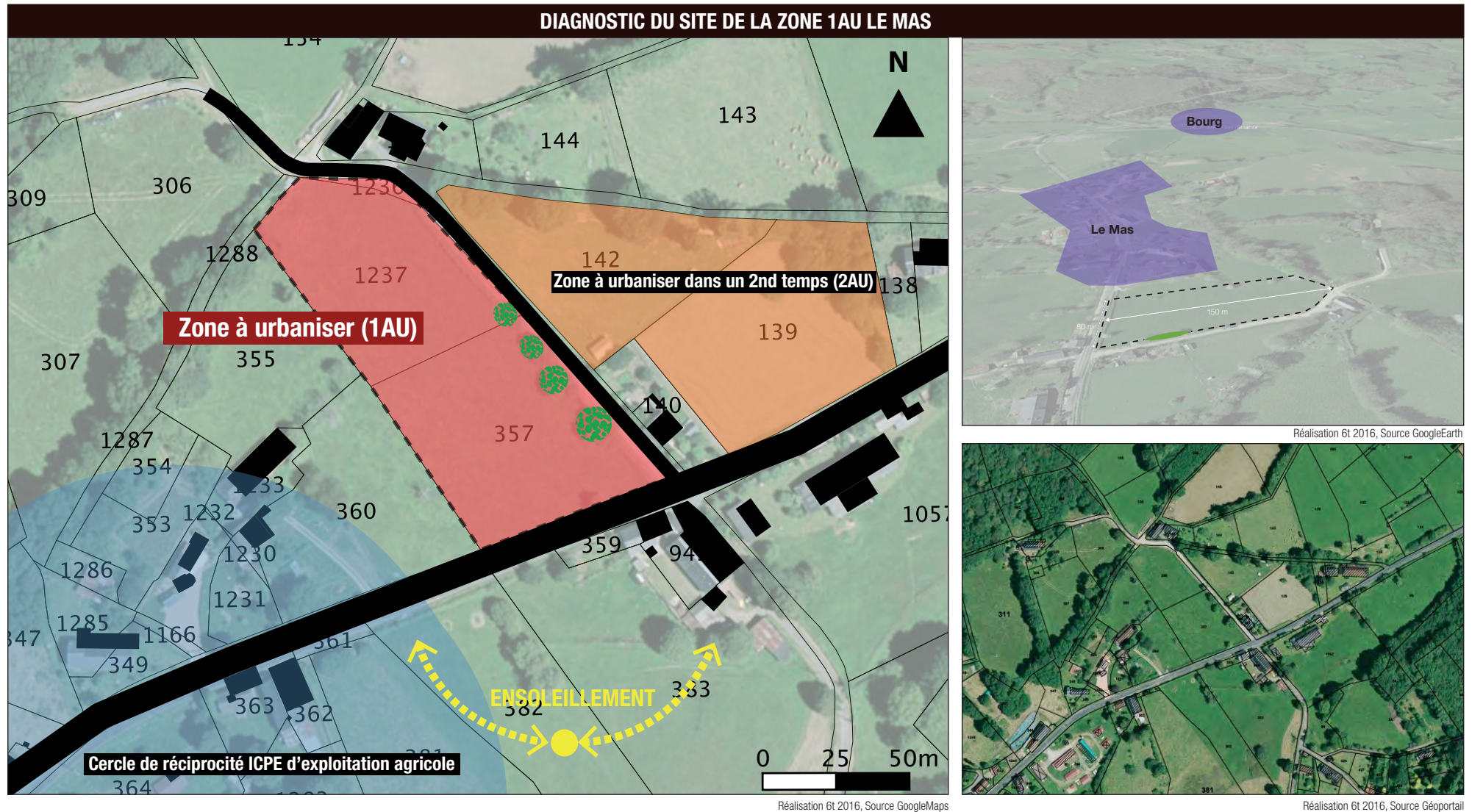


3. Zone 1AU Le Mas

1 - Diagnostic du site

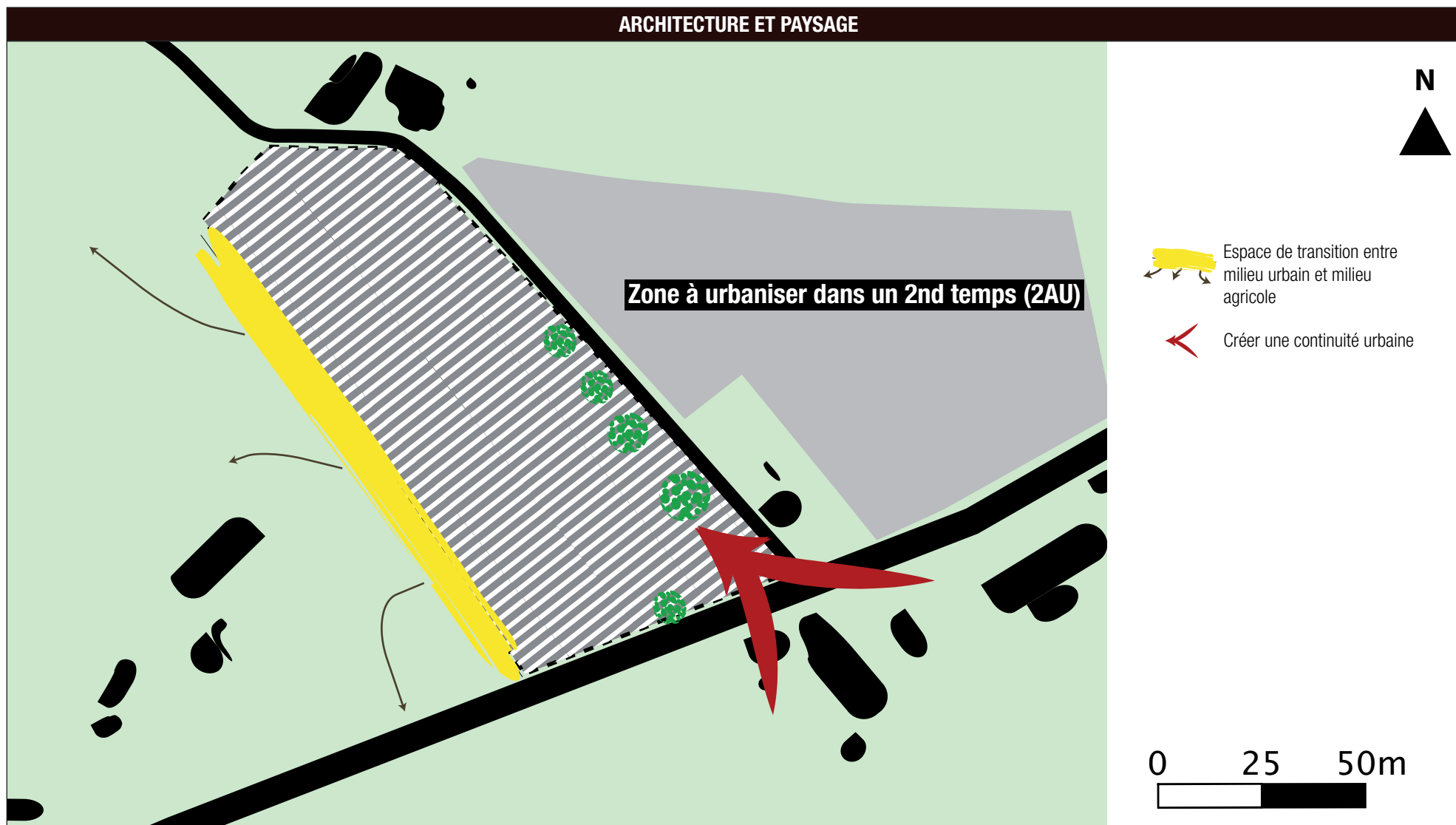
SITUATION	EMPRISE	CONTEXTE	DESSERTES
Localisation	Parcelles concernées	Urbain par secteur	
<i>Secteur non-bâti situé</i> : EST du bourg <i>Dans l'agglomération</i> : non <i>Proximité du champ de foire</i> : 1 km	<i>Section</i> : A <i>N° de parcelles</i> : - 357 - 1 236 - 1 237	Développement lié à l'activité agricole avec un recul par rapport à la route sur des parcelles d'environ 700 m ² . Maisons de type R+1+C.	<i>Voies pouvant desservir la zone</i> : - SUD, RD 31 Type de voie : départementale Accès existants : non - EST, Type de voie : communale Accès existants : oui
Vocation actuelle	Surface	Naturel	
Espace voué à la prairie permanente d'après le Régime Parcelaire Graphique de 2012, déclaré à la PAC.	<i>Totale</i> : 8 050,34 m ² <i>Réservée à la VRD (15%)</i> : 1 207,79 m ² <i>Restante</i> : 6 842,79 m ²	<i>Occupation du sol</i> : prairie <i>Topographique</i> : plane <i>Présence de zones humides dans la zone</i> : non <i>Présence de zones humides aux abords de la zone</i> : non <i>Éléments naturels et paysagers du site</i> : quelques arbres à maintenir à l'EST et un au SUD <i>Éléments naturels et paysagers aux abords du site</i> : quelques arbres à l'OUEST	<i>Cheminements piétons</i> : - Néant
EN RÉSUMÉ			
• Une position stratégique. • Des terres déclarées à la PAC et au RPG 2012. • Des accès possible à la zone. • Pas de zone à dominante humide.			

3. Zone 1AU Le Mas



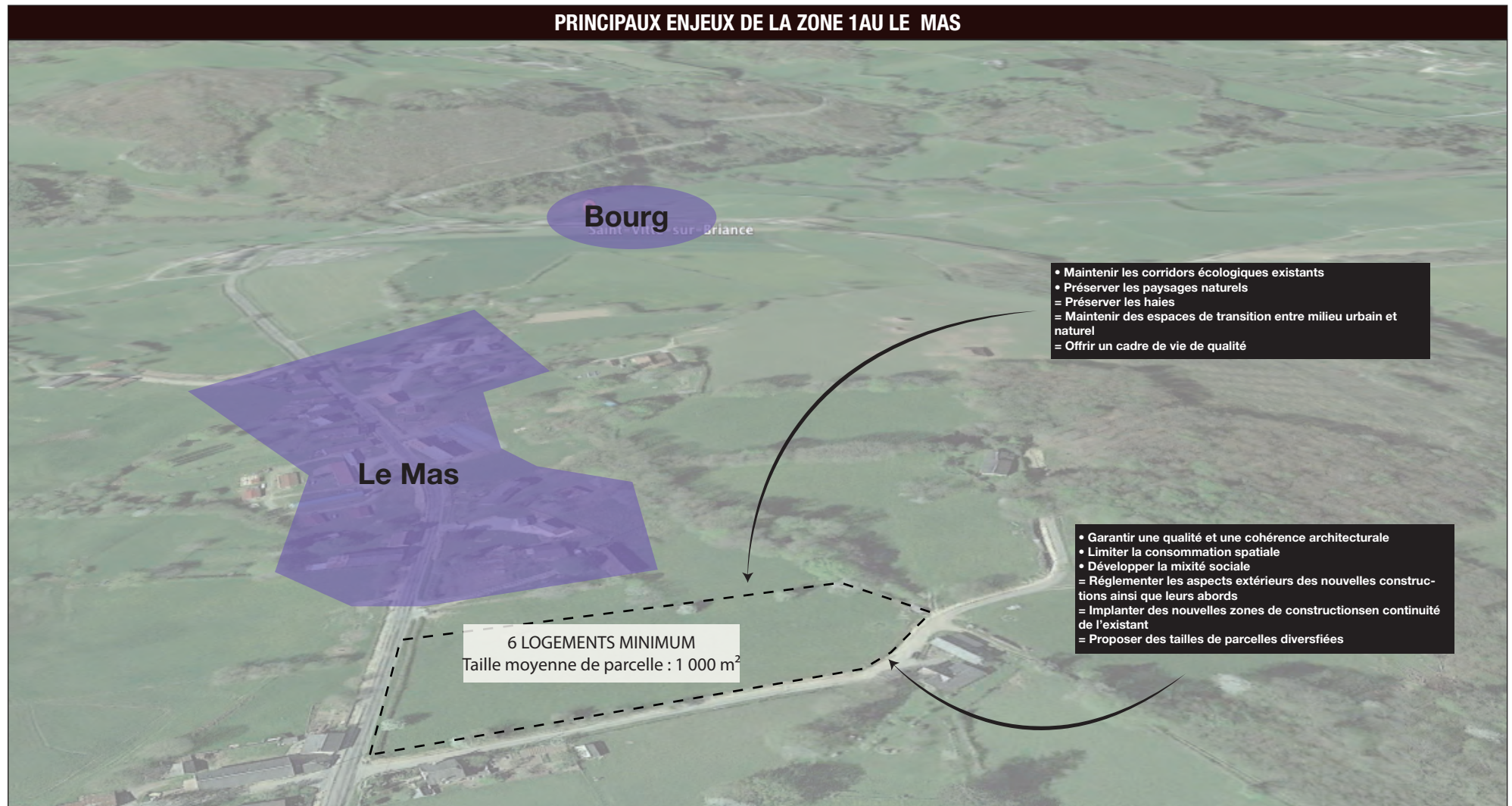
3. Zone 1AU Le Mas

ARCHITECTURE ET PAYSAGE



3. Zone 1AU Le Mas

2 - Enjeux et Objectifs



3. Zone 1AU Le Mas

PRINCIPES À ADAPTER PAR L'AMÉNAGEUR



-  Périmètre de la zone
-  Voie interne (sens unique)
-  Accès à la zone à créer

0 25m



3. Zone 1AU Le Mas

3 - Principes d'aménagement de la zone à respecter par l'aménageur

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

Surface totale : 8 050,34 m²

Surface réservée à la VRD : 1 207,79 m²
(15%)

Surface totale restante : 6 842,79 m²

PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI	
Principe de concentration (Calculs effectués sur la base de la surface de la zone hors VRD)	<i>Nombre de logements</i> : 6 <i>Densité de logements par ha</i> : 10 <i>Nombre d'habitants par ha</i> : 22 <i>Taille moyenne des parcelles</i> : 1 000 m² <i>Commentaires</i> : Superficie permettant une intégration vis-à-vis des unités foncières environnantes. L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées afin de favoriser la mixité sociale.
Bâti	<i>Hauteur maximale des constructions</i> : R+1+C <i>Orientation</i> : Néant <i>Insertion</i> : Respect de la déclivité, de l'environnement architectural et paysager <i>Matériaux</i> : Néant
Frontage	<i>Recul sur la parcelle</i> : 5 m <i>Limite frontage privé / frontage public</i> : Néant
Énergies renouvelables	<i>Type d'énergie renouvelable</i> : Néant

3. Zone 1AU Le Mas

3 - Principes d'aménagement de la zone à respecter par l'aménageur

RÉSEAUX	
Réseau viaire et stationnement	<i>Desserte</i> : Sens unique <i>Largeur de la voie</i> : 9 m dont 1,5 m en herbe de part et d'autre de la voie soit 6 m réservés à la circulation routière. <i>Nombre d'accès</i> : 2 <i>Stationnement</i> : Sur chaque parcelle <i>Commentaires</i> : Impossibilité de réaliser une impasse
Continuités piétonnes	<i>À créer</i> : Néant <i>À maintenir</i> : Néant
Réseaux d'eau et d'assainissement	<i>Respecter les Schémas Directeurs pour le traitement des eaux de surface et pour l'assainissement</i> <i>Assainissement</i> : Assainissement collectif. Raccordement obligatoire. <i>Eaux de surface</i> : À traiter à la parcelle
Réseaux numériques	<i>Accès numérique</i> : L'aménageur doit prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques
Sécurité incendie	Présence de bouche incendie

INTÉGRATION PAYSAGÈRE	
Éléments architecturaux	<i>À préserver</i> : Néant <i>À créer</i> : Néant
Éléments naturels et végétaux	<i>À préserver</i> : Néant <i>À créer</i> : Néant

4. Zone 1AU Chassagnas

*Localisation de
l'OAP 4 :
zone 1AU
Chemin des
Diligences*

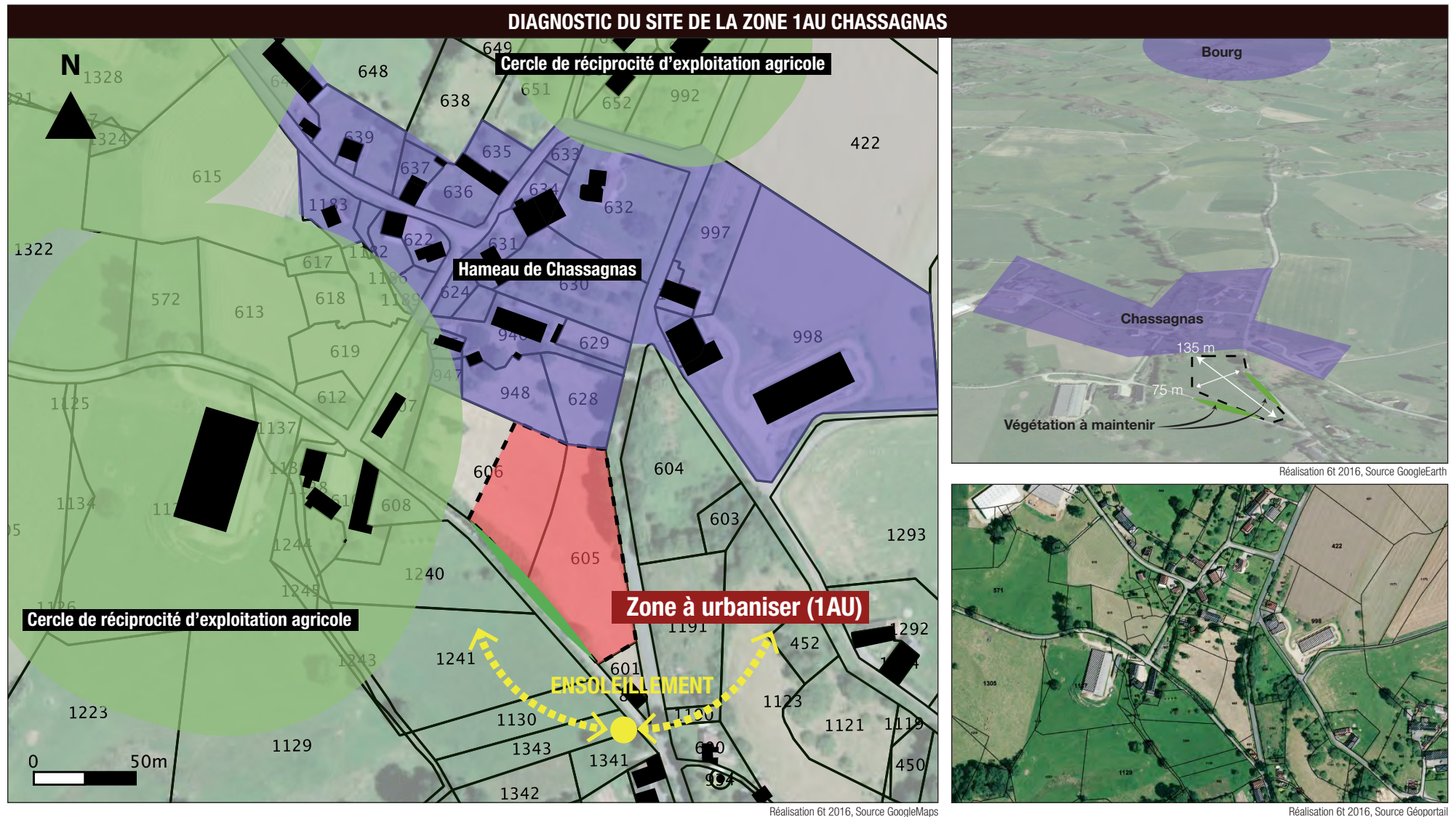


4. Zone 1AU Chassagnas

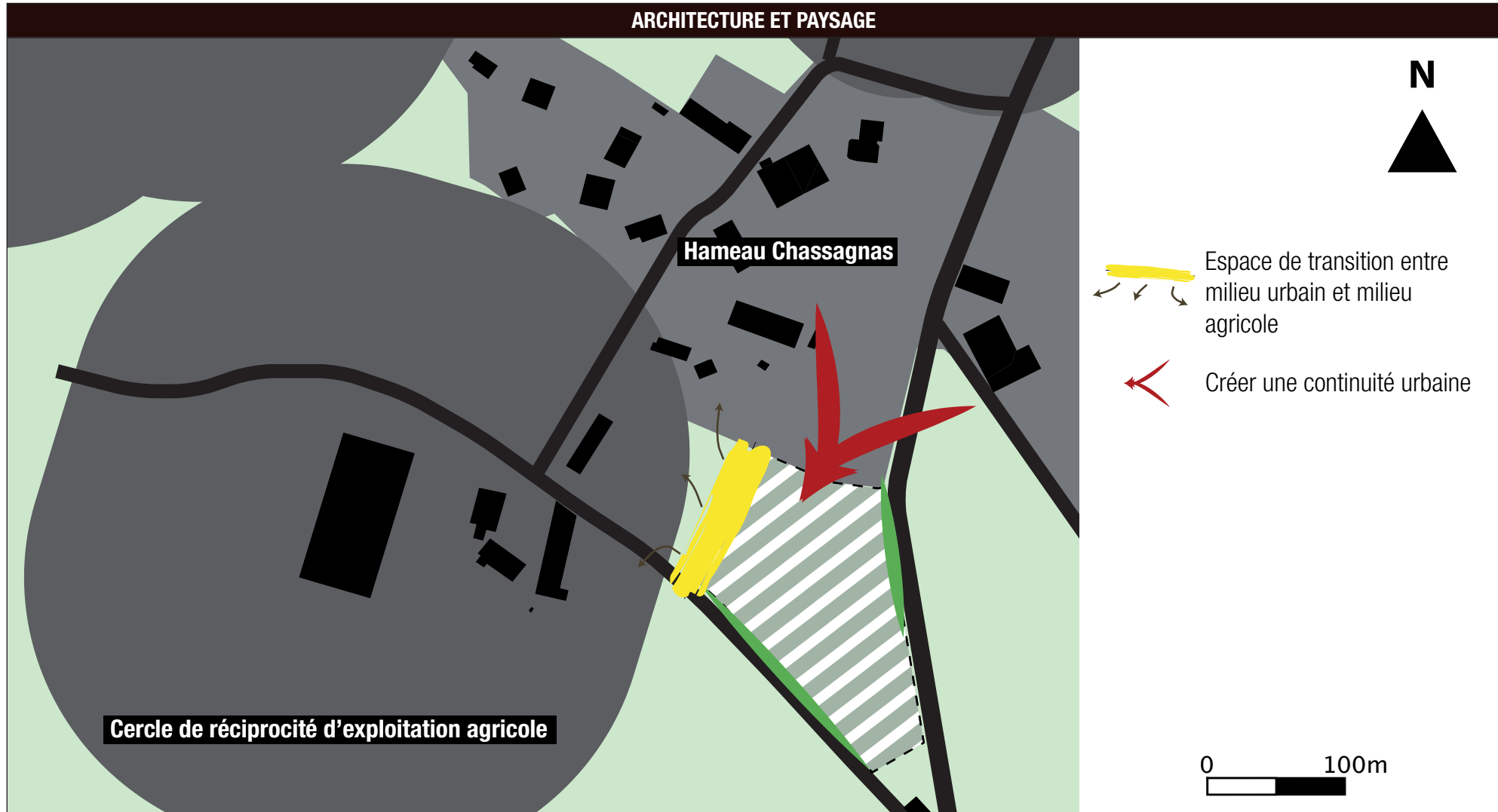
1 - Diagnostic du site

SITUATION	EMPRISE	CONTEXTE	DESSERTES
Localisation	Parcelles concernées	Urbain par secteur	<i>Voies pouvant desservir la zone:</i> - EST - Type de voie : communale - Accès existants : non - SUD-OUEST, - Type de voie : communale - Accès existants : non <i>Cheminements piétons :</i> - Néant
<i>Secteur non-bâti situé :</i> SUD du bourg <i>Dans l'agglomération :</i> non <i>Proximité du bourg :</i> 2,5 km	<i>Section :</i> B <i>N° de parcelles :</i> - 605 - moitié EST 606	Fort contexte agricole avec de nombreuses exploitations. Développement du hameau Chassagnas avec du bâti ancien et du développement récent. Pavillon de type R+1+C implanté avec un recul sur la parcelle.	
Vocation actuelle	Surface	Naturel	
Espace voué à l'agriculture en prairie permanentes d'après le Régime Parcellaire Graphique de 2012, non déclaré à la PAC.	<i>Totale :</i> 5 524,40 m² <i>Réservée à la VRD (15%) :</i> 818,66 m² <i>Restante :</i> 4 706,16 m²	<i>Occupation du sol :</i> prairie <i>Topographique :</i> plane <i>Présence de zones humides dans la zone :</i> non <i>Présence de zones humides aux abords de la zone :</i> non <i>Éléments naturels et paysagers du site :</i> haies sur les partie EST et SUD-OUEST <i>Éléments naturels et paysagers aux abords du site :</i> non	
EN RÉSUMÉ			
• Une position stratégique. • Des terres déclarées au RPG 2012. • Des accès possibles à la zone. • Pas de zone à dominante humide.			

4. Zone 1AU Chassagnas



4. Zone 1AU Chassagnas



4. Zone 1AU Chassagnas

2 - Enjeux et Objectifs



4. Zone 1AU Chassagnas

PRINCIPES À ADAPTER PAR L'AMÉNAGEUR



4. Zone 1AU Chassagnas

3 - Principes d'aménagement de la zone à respecter par l'aménageur

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

Surface totale : 5 524,40 m²

Surface réservée à la VRD : 818,66 m²
(15%)

Surface totale restante : 4 706,16 m²

PRÉCONISATIONS SUR LE BÂTI	
Principe de concentration (Calculs effectués sur la base de la surface de la zone hors VRD)	<i>Nombre de logements</i> : 5 <i>Densité de logements par ha</i> : 11 <i>Densité d'habitants par ha</i> : 26,4 <i>Taille moyenne des parcelles</i> : 900 m² <i>Commentaires</i> : Superficie permettant une intégration vis-à-vis des unités foncières environnantes. L'aménageur devra proposer des tailles de parcelles diversifiées afin de favoriser la mixité sociale.
Bâti	<i>Hauteur maximale des constructions</i> : R+1+C <i>Orientation</i> : Néant <i>Insertion</i> : Respect de la déclivité, de l'environnement architectural et paysager <i>Matériaux</i> : Néant
Frontage	<i>Recul sur la parcelle</i> : Néant <i>Limite frontage privé / frontage public</i> : Néant
Énergies renouvelables	<i>Type d'énergie renouvelable</i> : Néant

4. Zone 1AU Chassagnas

3 - Principes d'aménagement de la zone à respecter par l'aménageur

RÉSEAUX	
Réseau viaire et stationnement	<i>Desserte</i> : Sens unique <i>Largeur de la voie</i> : 9 m dont 1,5 m en herbe de part et d'autre de la voie soit 6 m réservés à la circulation routière. <i>Nombre d'accès</i> : 2 <i>Stationnement</i> : Sur chaque parcelle <i>Commentaires</i> : Impossibilité de réaliser une impasse
Continuités piétonnes	<i>À créer</i> : Néant <i>À maintenir</i> : Néant
Réseaux d'eau et d'assainissement	<i>Respecter les Schémas Directeurs pour le traitement des eaux de surface et pour l'assainissement</i> <i>Assainissement</i> : Assainissement individuel <i>Eaux de surface</i> : À traiter à la parcelle
Réseaux numériques	<i>Accès numérique</i> : l'aménageur doit prévoir des réservations afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques
Sécurité incendie	Convention SDIS avec un étang.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE	
Éléments architecturaux	<i>À préserver</i> : Néant <i>À créer</i> : Néant
Éléments naturels et végétaux	<i>À préserver</i> : Néant <i>À créer</i> : Néant