

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Projet arrêté en Conseil Municipal le



L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme stipule :

«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. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise:

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° 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 L. 151-35 et L. 151-36.»

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme précise également :

«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sauviat-sur-Vige comporte ainsi :

- des **orientations d'aménagement et de programmation «générales»** en matière : d'habitat, de densité, de patrimoine...
- des **orientations d'aménagement et de programmation de «secteurs»**, qui portent sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles prennent la forme de schéma d'aménagement.

Les documents graphiques et notices explicatives des projets devront permettre d'analyser la compatibilité de l'opération aux orientations «générales» ou de «secteur» définies ci-après.

Pour apprécier l'insertion du projet dans son environnement, et s'assurer de sa « fonctionnalité », le plan masse de l'opération devra être présenté dans le cadre d'un contexte élargi (100 m au minimum autour du terrain d'assiette de l'opération) et faire état des réseaux de transports urbains, cheminements doux, équipements publics...

**Elles ne constituent en aucun cas un plan
d'aménagement finalisé et très précis mais sont
complémentaires des règlements écrits et
graphiques pour mettre en œuvre les orientations
du PADD.**

QUELQUES EXEMPLES POUR S'INSPIRER

HABITAT

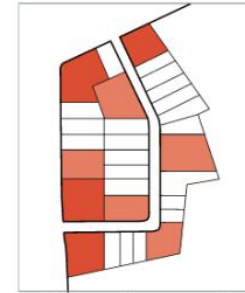
☐ **Qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets**

Au vu des objectifs de densification à tenir, il doit être porté une attention particulière à la « qualité d'habiter » des opérations afin d'atteindre un degré d'acceptabilité satisfaisant.

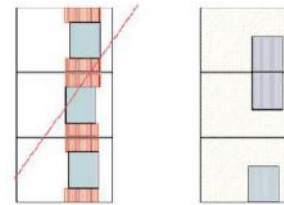
Les objectifs suivants constituent des incontournables de l'aménagement:

- Aménagement d'espaces communs conviviaux, de rencontre et/ou de jeux, jardins partagés, ...
- Traitement végétal approprié des limites et mise en œuvre d'espaces de transition adaptés,
- Variété et imbrication du découpage parcellaire,
- Implantation optimisée du bâti sur la parcelle,
- Un rapport à la pente et une implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres favorisant les ouvertures visuelles et l'intimité de chacun,
- Dessertes, distributions et stationnements favorisant des flux de circulation apaisés et les connexions, notamment douces, avec les quartiers voisins, l'accès aux transports en commun et aménagements cyclables,
- Accompagnement végétal des voies et cheminements doux.

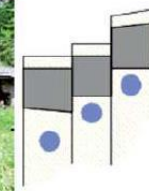
Les projets d'aménagements devront également prendre en compte la perception du « grand » paysage et favoriser des percées visuelles de qualité.



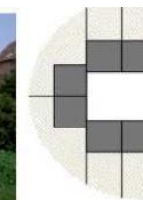
Variété des parcelles permettant la mise en place d'une mixité (individuel, collectif et activités le long des voies principales)



A gauche, l'implantation des bâtiments en milieu de parcelle crée des espaces résiduels (hachures rouges) peu intéressants. A droite, l'implantation mitoyenne permet d'avoir un espace plus commode et plus intéressant à exploiter sur le côté et en fond de parcelle.



Implantation de maison en décalé. Les points bleus sur le schéma représentent les espaces d'intimité créés par le décalage. Les bosquets, qui forment des écrans, renforcent l'intimité.



Dans cet exemple, l'espace central est un espace commun à l'ensemble bâti. L'espace en arrière des maisons est consacré aux jardins.

HABITAT

❑ Gestion du nombre de logements par surface à bâtir

Afin de garantir des objectifs en terme de réduction de la consommation d'espace:

- **Une surface minimale est exigée par OAP**, permettant d'organiser et de rationaliser l'accès et la desserte en réseaux des opérations,
- **Pour les unités foncières déjà bâties et pour les unités foncières non bâties en zone urbaine « U »**, les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la surface « aménageable » est inférieure à 1500m². Pour les opérations dont la surface « aménageable » est supérieure à 1500m² une densité moyenne de 10 logements à l'hectare devra être recherchée et une réflexion sur des voiries communes devra être menée (sauf impossibilité technique démontrée)

Par surface « aménageable », il faut entendre tout ou partie du terrain d'assiette de l'opération, classé U ou AU, déduction faite des zones de contraintes (TVB, emplacements réservés, ...) et des surfaces des lots déjà bâtis.

Pour calculer le nombre de logements minimum attendus par opération, la densité attendue par zone est à affecter à la surface aménageable de l'opération, déduction faite d'un abattement de minimum 10% pour l'aménagement de voiries, espaces communs, ...



Diversité des formes urbaines

maisons jumelles

❑ Les espaces de stationnement

Les espaces dédiés au stationnement devront contribuer, par leur qualité, à l'attractivité urbaine et devront intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

La gestion des interfaces espace privé / espace ouvert à la circulation publique, participe fortement de l'ambiance au sein des opérations. Il pourra ainsi être préconisé que les reculs imposés aux constructions soient traités en espaces privés non clos, renvoyant l'implantation d'éventuelles clôtures en retrait ou à l'alignement du front bâti.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GENERALES

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

❑ Règles générales à respecter

- privilégier l'implantation des bâtiments de façon à ce que les façades présentant le plus d'ouvertures soient orientées vers le sud,
- limiter le ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible,
- privilégier une gestion parcellaire des eaux de pluie par infiltration lorsque cela est techniquement possible,
- permettre les équipements de collecte d'eau de pluie,
- privilégier des aires de stationnement collectives non imperméabilisées,
- privilégier les essences végétales locales pour la constitution des haies (voir pages suivantes),
- utiliser, lorsqu'elles sont présentes à proximité, les zones humides comme milieux récepteurs des eaux de ruissellement. Lorsque ces eaux proviennent de voirie, prévoir un décanteur / déshuileur correctement dimensionné afin de traiter les eaux avant rejet au milieu naturel.



Chemins réservés aux modes doux (Solaize – Le clos des éparviers)



Les noues : ouvrages de rétention / infiltration des eaux pluviales



Cheminement doux végétalisé



Exemple de prise en compte du milieu naturel environnement dans l'opération d'aménagement

Préconisations pour la création et la gestion de haies ou lisières arborées

Création et gestion de haie

Composition floristique

Sur terrain sec à moyennement humide :

Ce tableau présente des espèces végétales ligneuses susceptibles de constituer une haie ou lisière pluri-stratifiée sur un sol non-engorgé.

On pourra éventuellement l'enrichir par des espèces herbacées si la flore est particulièrement appauvrie (liste d'espèces sur demande).

| Espèces recommandées | | Strate |
|------------------------------|----------------------------|--------|
| <i>Acer campestre</i> | Erable champêtre | A, a |
| <i>Betula pendula</i> | Bouleau verruqueux | A, a |
| <i>Calluna vulgaris</i> | Callune | a |
| <i>Carpinus betulus</i> | Charme | A, a |
| <i>Castanea sativa</i> | Châtaignier | A, a |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Cornouiller sanguin | a |
| <i>Corylus avellana</i> | Noisetier | a |
| <i>Crateagus monogyna</i> | Aubépine | a |
| <i>Erica cinerea</i> | Bruyère cendrée | a |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Fusain | A |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Hêtre | A, a |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Frêne | A, a |
| <i>Hypericum androsaemum</i> | Millepertuis androsème | a |
| <i>Ilex aquifolium</i> | Houx | a |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Troène | A |
| <i>Malus domestica</i> | Pommier | A, a |
| <i>Mespilus germanica</i> | Néflier | A |
| <i>Prunus avium</i> | Merisier | A, a |
| <i>Prunus spinosa</i> | Prunelier | A, a |
| <i>Quercus robur</i> | Chêne pédonculé | A, a |
| <i>Ruscus aculeatus</i> | Fragon | A |
| <i>Sambucus nigra</i> | Sureau noir | A |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Sureau des montagnes | A |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Sorbier des oiseleurs | A |
| <i>Tilia cordata</i> | Tilleul à feuilles cordées | A, a |
| <i>Ulex europaeus</i> | Ajonc d'Europe | A |
| <i>Ulex minor</i> | Ajonc nain | a |
| <i>Ulmus montana</i> | Orme des montagnes | A, a |

Strates :

A : arborescente (>4m)

a : arbustive (0,5<4m)

H : herbacée (<0,5m)

Sur terrain humide :

Ce tableau présente des espèces végétales ligneuses et herbacées susceptibles de constituer une haie ou lisière pluri-stratifiée sur un sol engorgé ou en bordure de noue/fossé.

| Espèces recommandées | | Strate |
|------------------------------|--------------------|--------|
| <i>Agrostis stolonifera</i> | Agrostis rampant | H |
| <i>Ajuga reptans</i> | Bugle rampant | H |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Aulne glutineux | A, a |
| <i>Angelica sylvestris</i> | Angélique des bois | H, a |
| <i>Betula pendula</i> | Bouleau verruqueux | A, a |
| <i>Carex sp.</i> | Carex divers | H |
| <i>Deschampsia cespitosa</i> | Canche cespiteuse | H |
| <i>Festuca rubra</i> | Fétuque rouge | H |
| <i>Filipendula ulmaria</i> | Reine des prés | H |
| <i>Frangula alnus</i> | Bourdaie | a |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Frêne | A, a |
| <i>Holcus lanatus</i> | Houlque laineuse | H |
| <i>Iris pseudacorus</i> | Iris des marais | H |
| <i>Lotus pedunculatus</i> | Lotus des marais | H |
| <i>Lythrum salicaria</i> | Salicaire | H, a |
| <i>Phalaris arundinacea</i> | Baldingère | H, a |
| <i>Salix acuminata</i> | Saule roux-cendré | A, a |
| <i>Salix cinerea</i> | Saule cendré | A, a |
| <i>Scirpus sylvaticus</i> | Scirpe des bois | H |
| <i>Trifolium repens</i> | Trèfle rampant | H |
| <i>Viburnum opulus</i> | Viorne obier | a |

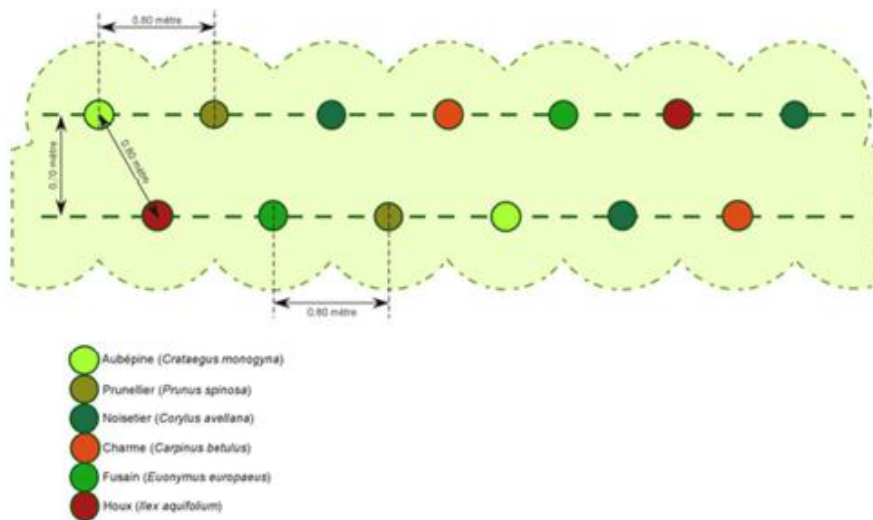
Les lisières peuvent aussi être enrichies par des végétaux de type « liane » (ex : Chèvrefeuille), et en particulier par le Lierre commun (*Hedera helix*) qui est particulièrement attractif pour les oiseaux lors de sa période de fructification.

Les végétaux utilisés pour constituer les haies ou lisières seront impérativement des espèces « types » et non des variétés horticoles issues d'hybridations.

Les végétaux exotiques à la flore sauvage limousine sont proscrits.

Préconisations pour la création et la gestion de haies ou lisières arborées

Principes de plantation de haie et de gestion des lisières



Les principes de gestion sont les suivants :

- Maintien des 3 niveaux de strate
- 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.
- Coupe et élagage avec des outils tranchant, pas de broyage ni de déchiquetage.
- Possibilité d'installer des nichoirs, en particulier quand les arbres sont encore jeunes.
- Pesticides (herbicides, insecticides...etc) proscrits.
- Fauche des plantes herbacées 1 fois par an, ou 1 fois tous les deux ans.
- Pas d'éclairage dirigé vers les lisières ou haies.

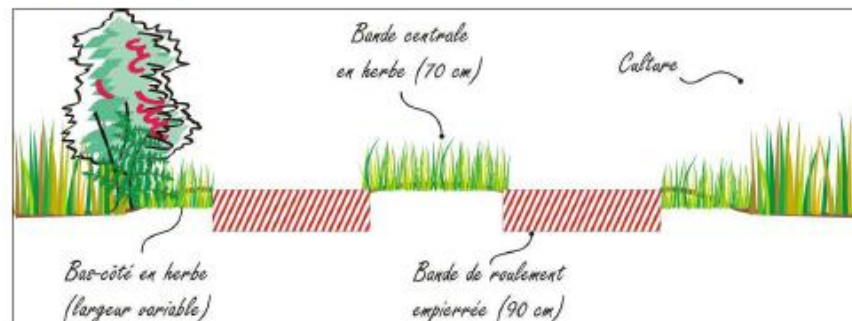
Les chemins

Les chemins peuvent être conçus et réalisés de façon à limiter leur impact sur les milieux naturels et favoriser l'expression de la flore et de la faune locale.

On suivra les préconisations suivantes :

- Maintien d'une bande enherbée centrale (on stockera à cette fin la couche de terre végétale décapée pour créer le chemin, réutilisée pour former un merlon central qui sera végétalisé)
- Utilisation de matériaux locaux (par ex. pas de granulats calcaires)

Coupe de principe :



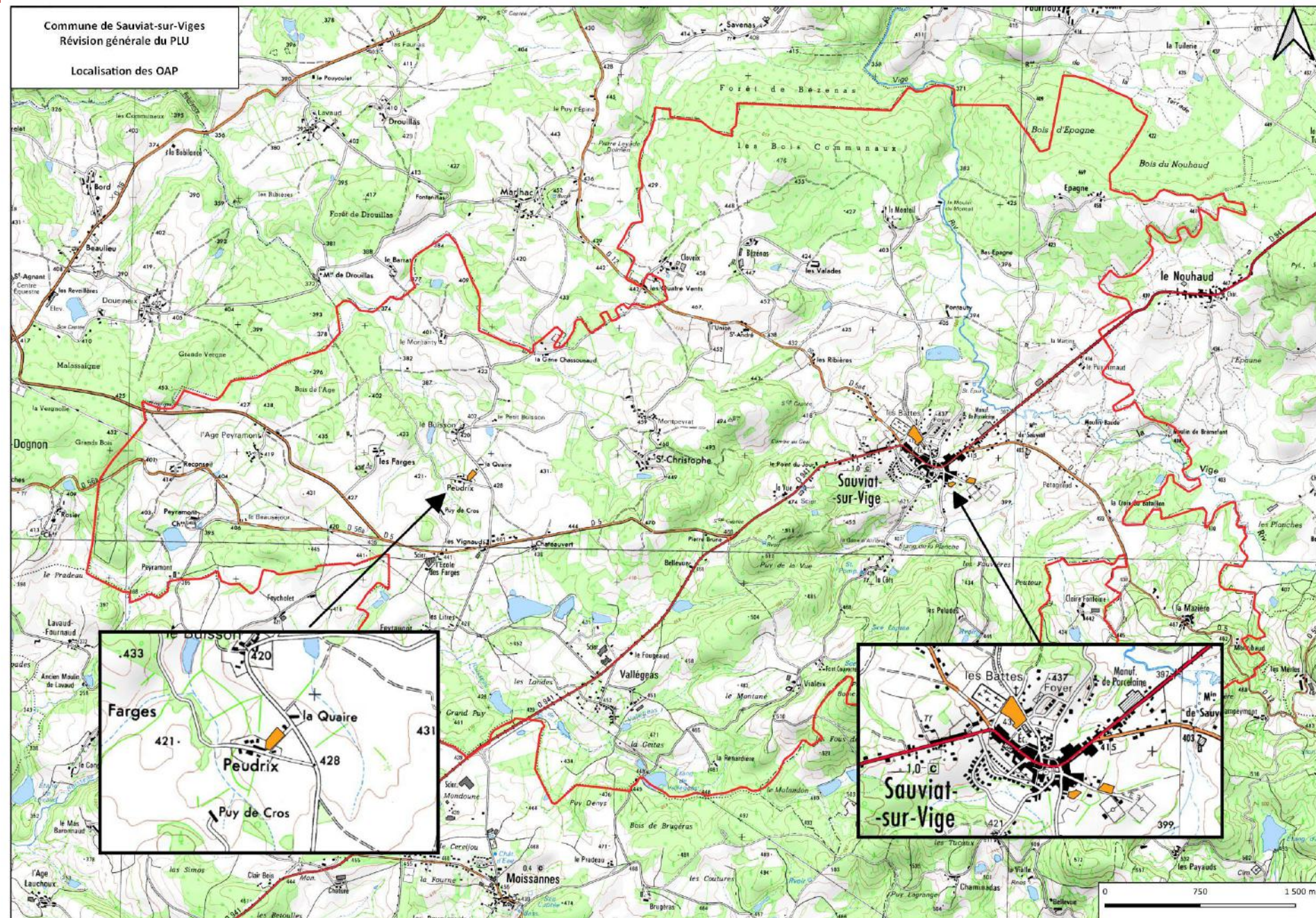
L'entretien se fera par des fauches régulières avec une barre de coupe (h = 10 cm du sol).

Pas de fauche entre février et mai.

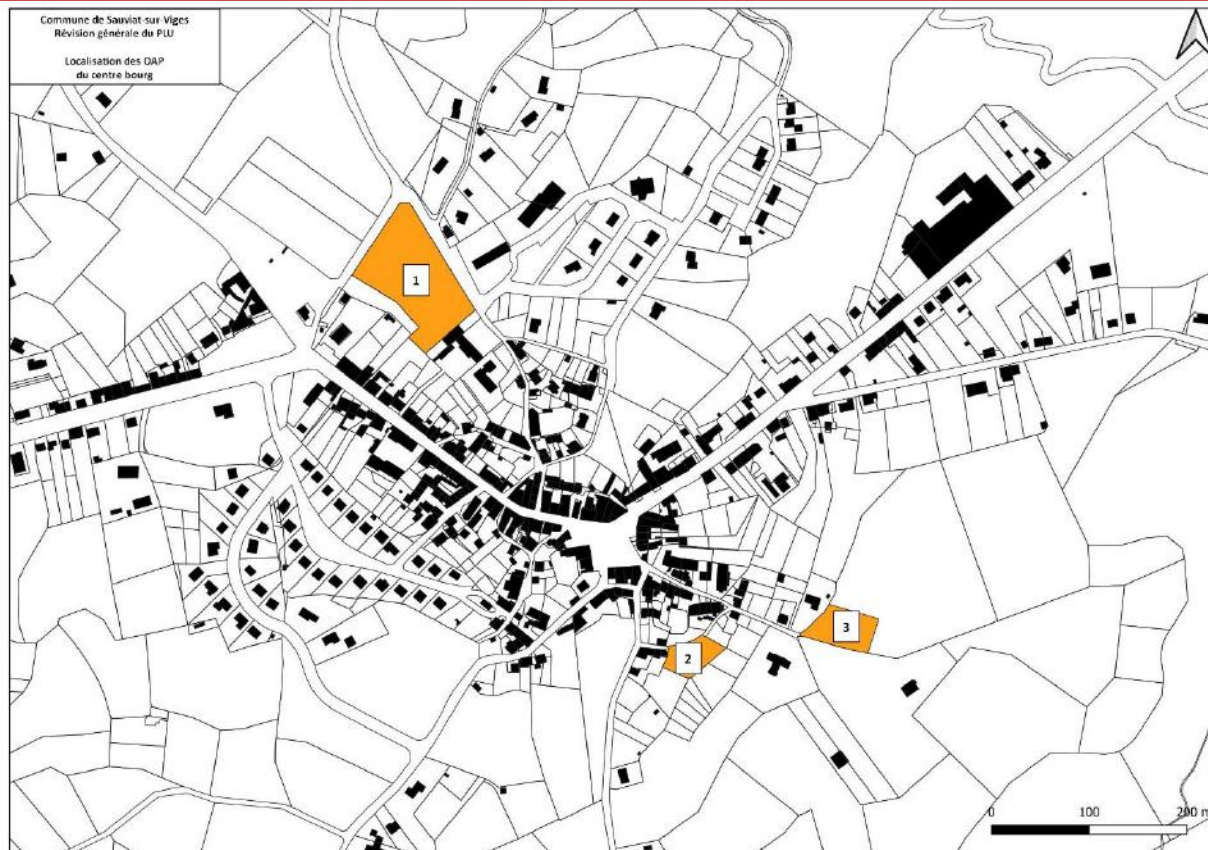
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS

Commune de Sauviat-sur-Viges
Révision générale du PLU

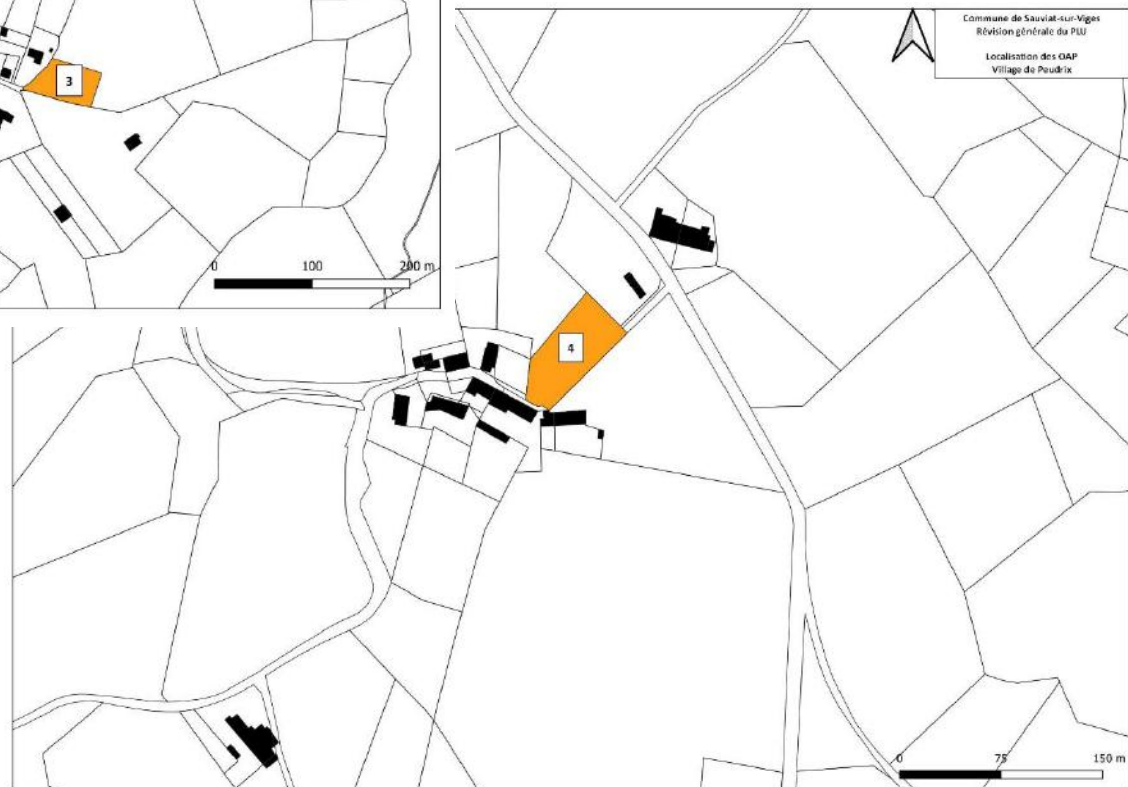
Localisation des OAP



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS



- 1 – quartier du Cimetière
- 2 – quartier Sud du bourg
- 3 – quartier du Stade
- 4 – village de Peudrix



Parcelles concernées : parcelles n°1325 pp et 1326 section OA

Superficie globale : 0,7 ha

Superficie constructible : 0,6 ha – 10 % de la surface réservée pour la création de voirie interne au projet

Utilisation actuelle de la parcelle : prairie

Vocation future du secteur : habitation résidentiel individuel (et/ou collectif?)

Densité minimum projetée : 10 logements/hectare

Présence des réseaux : l'ensemble des réseaux est présent à proximité et l'assainissement sera de type collectif

Desserte en transports en commun : oui, place de la République

Secteur compris dans le périmètre de protection de l'Eglise

Un avis conforme des services des Bâtiments de France devra être recherché lors de la réalisation de l'aménagement.



Description du secteur: Ce secteur est géographiquement bien situé. Il se trouve dans l'enveloppe urbaine au contact direct de l'école et à proximité immédiate des services et commerces. La limite sud-ouest de la parcelle 1325 n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP car il s'agit de la voie de desserte des parcelles 564 et 1329.

Objectifs de l'aménagement : A travers l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, les élus souhaitent renforcer l'urbanisation du centre-bourg.

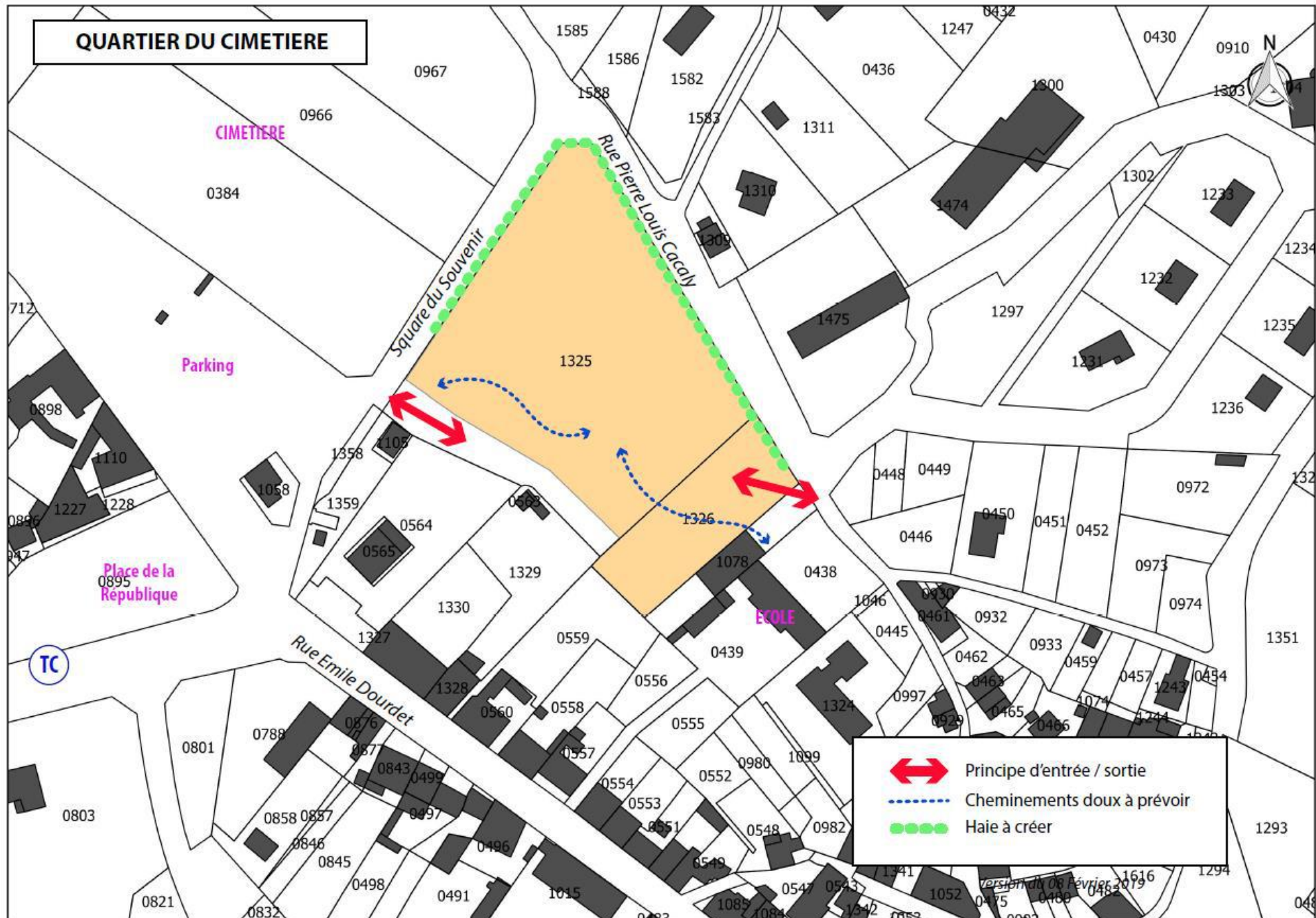
Principales caractéristiques de l'aménagement :

- La desserte sur la partie nord du secteur devra prendre appui sur l'accès existant.
- Prévoir un principe d'accès sur la partie sud, sur la rue Pierre Louis Cacaly
- Créer un principe de maillage des voies piétonnes afin de ramener les cheminements vers les écoles et le centre-bourg d'une part et vers l'arrêt de transport en commun d'autre part.
- Prévoir des principes d'aménagement paysager permettant une insertion du nouveau quartier



Vue depuis le cimetière

QUARTIER DU CIMETIERE



Parcelles concernées : parcelles n°407 pp et 417 pp section OB

Superficie globale : 0,15 ha

Superficie constructible : 0,15 ha

Utilisation actuelle de la parcelle : pelouse de jardin

Vocation future du secteur : résidentielle – habitat individuel

Densité minimum projetée : 10 logements/ha

Présence des réseaux : oui

Desserte en transports en commun : oui sur la place de l'église

Secteur compris dans le périmètre de protection de l'Eglise

Un avis conforme des services des Bâtiments de France devra être recherché lors de la réalisation de l'aménagement.



Description du secteur: Ce secteur se situe au sud du centre-bourg. Il est directement attaché à l'enveloppe urbaine. L'accès aux parcelles se fait par un chemin qui relie la route de la Planche à la rue du Stade.

Objectifs de l'aménagement : A travers l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, les élus souhaitent renforcer l'urbanisation du centre-bourg.

Principales caractéristiques de l'aménagement :

- L'aménagement des 2 parcelles se fera au coup par coup
- Afin de maintenir une structure urbaine organisée, les constructions devront se concevoir à l'alignement de la voie
- Les accès déboucheront uniquement sur la route de la Planche.
- Le chemin ne sera rendu carrossable que pour la desserte des deux parcelles. Le reste du chemin, vers la rue du stade, devra garder sa vocation de chemin.
- Les accès aux parcelles pourront être individuels.
- Une attention particulière devra être menée pour l'insertion paysagère des constructions afin de ne pas dénaturer le secteur.



Parcelles concernées : parcelle n°487 pp section OB

Superficie globale : 0,2 ha

Superficie constructible : 0,17 ha – le fond des parcelles devra rester non imperméabilisé

Utilisation actuelle de la parcelle : prairie

Vocation future du secteur : habitat pavillonnaire

Densité minimum projetée : 10 logements/ha

Présence des réseaux : oui

Desserte en transports en commun : oui place de l'église

Secteur compris dans le périmètre de protection de l'Église

Un avis conforme des services des Bâtiments de France devra être recherché lors de la réalisation de l'aménagement.









Description du secteur: Ce secteur se situe au sud-est du centre-bourg en direction du stade municipal.

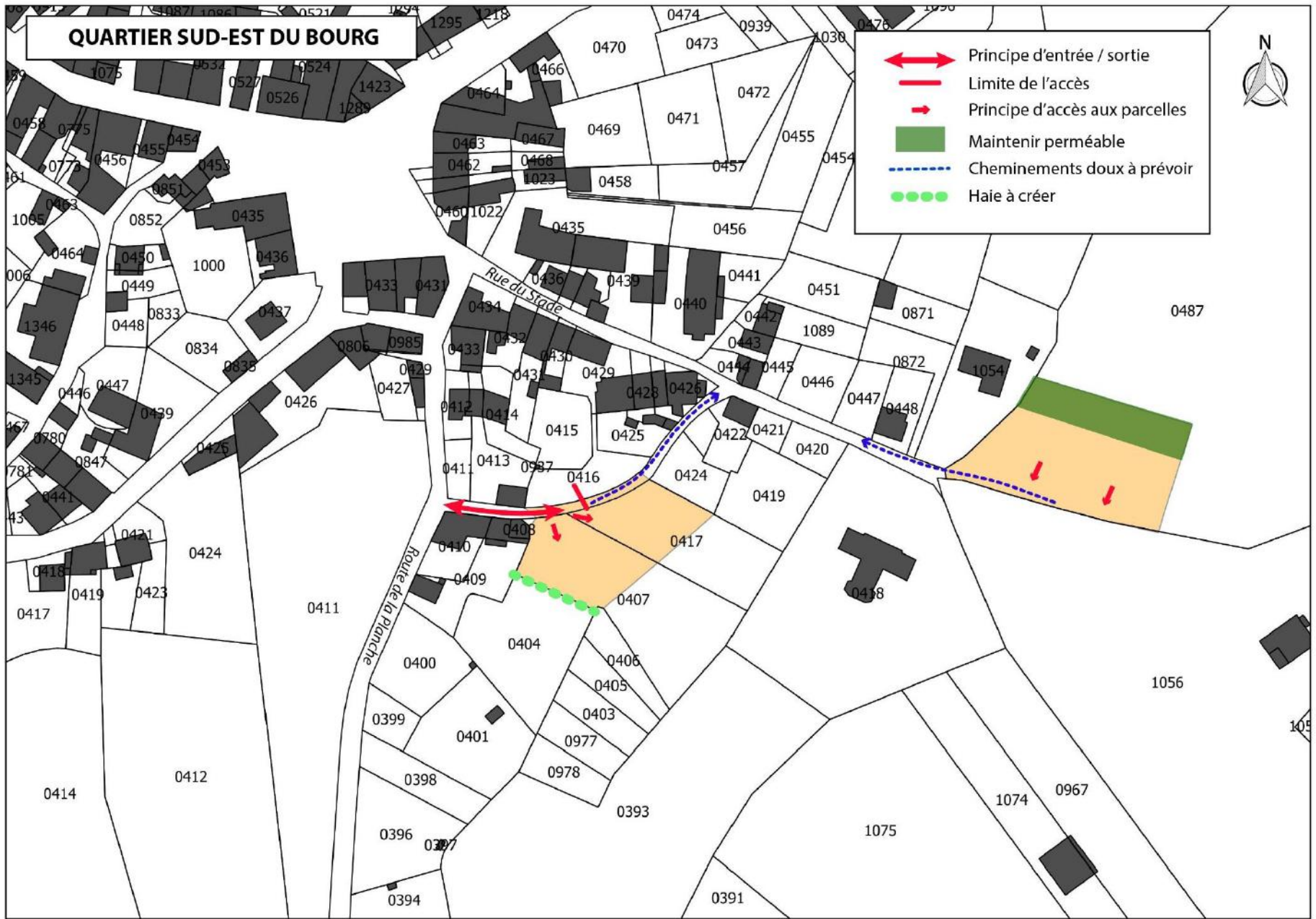
Objectifs de l'aménagement : A travers l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, les élus souhaitent renforcer l'urbanisation du centre-bourg.

Principales caractéristiques de l'aménagement :

- L'aménagement du secteur concerné par cette orientation d'aménagement pourra se faire au coup par coup à condition que les préconisations en terme de densité soit respecter et que les projets ne viennent pas grever l'urbanisation de l'ensemble.
- Le fond des parcelles ne devra pas être imperméabilisé afin de faire le lien avec le zone humide située à proximité

QUARTIER SUD-EST DU BOURG

-  Principe d'entrée / sortie
-  Limite de l'accès
-  Principe d'accès aux parcelles
-  Maintenir perméable
-  Cheminements doux à prévoir
-  Haie à créer



Parcelles concernées : parcelles n°687pp, 1322pp, 1321, 1320 et 1319 section OD
Superficie globale : 4741 m²
Superficie constructible : 4741 m²
Utilisation actuelle de la parcelle : la parcelle 1320 est occupée par des boisements, la 1322 est en prairie et la parcelle 687 est déclarée à la PAC et est utilisée à des fins de culture
Vocation future du secteur : habitat pavillonnaire individuel
Densité minimum projetée : 10 logements à l'hectare
Présence des réseaux : eau et électricité sur le bord de la route. L'assainissement sera de type autonome.
Desserte en transports en commun : non



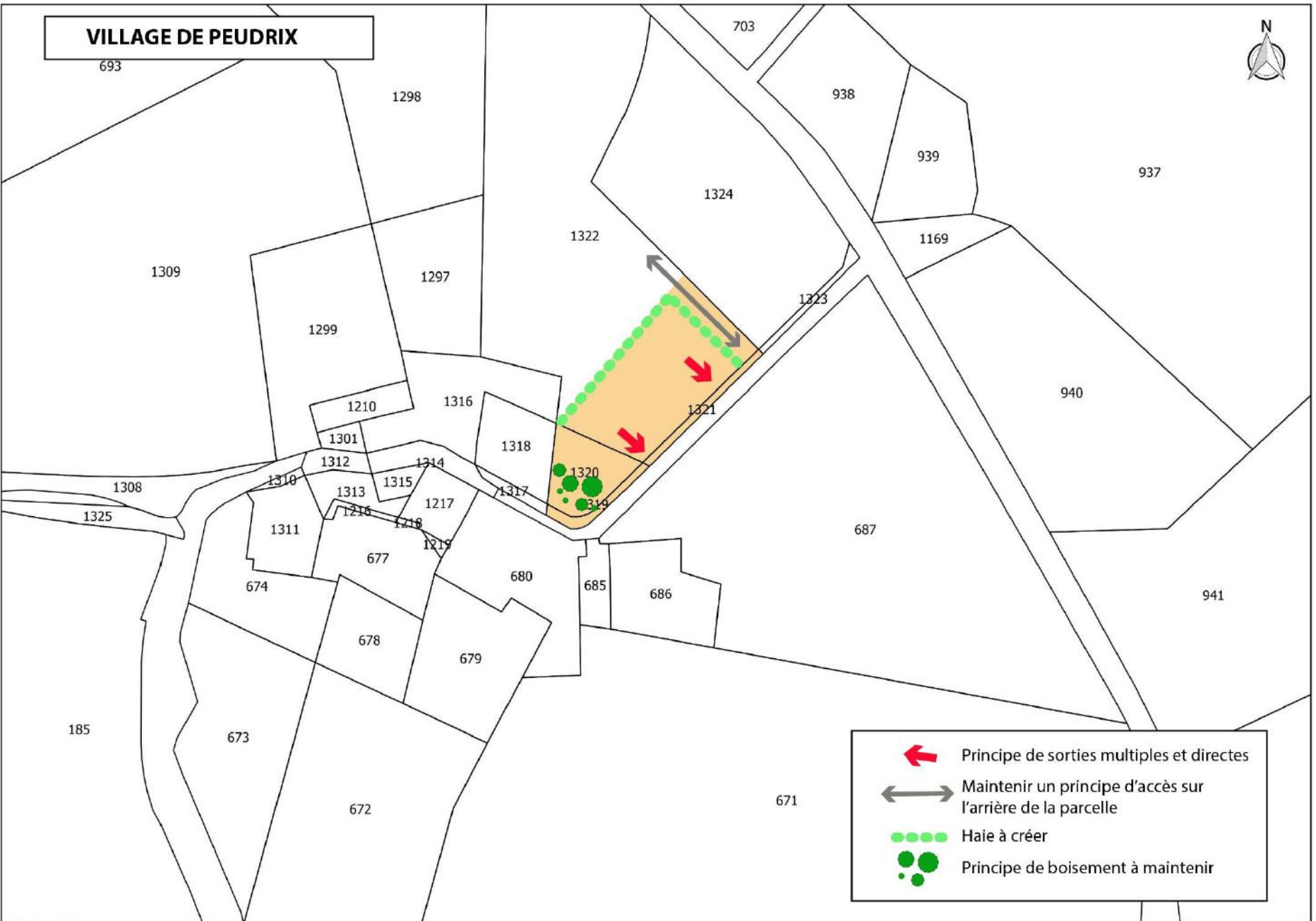
Description du secteur: Ce secteur se situe dans le village de Peudrix. Le village de Peudrix est situé à l'ouest de la commune, à proximité de la RD5 qui permet de relier rapidement le centre-bourg de Sauviat-sur-Vige.

Objectifs de l'aménagement : A travers l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, les élus souhaitent permettre la densification du village de Peudrix en créant une continuité urbaine. L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles permettra également d'élargir le panel de parcelles proposées aux nouveaux habitants.

Principales caractéristiques de l'aménagement :

- Les accès aux parcelles pourront être individuels.
- Un principe d'accès au fond de la parcelle 1322 devra être recherché. Cet accès sera accompagné d'une haie bocagère.
- Le principe d'un espace végétalisé sur le sud de la parcelle 1320 devra être maintenu pour l'aspect cadre de vie du village.

VILLAGE DE PEUDRIX







-  Principe de sorties multiples et directes
-  Maintenir un principe d'accès sur l'arrière de la parcelle
-  Haie à créer
-  Principe de boisement à maintenir

TABLEAU DE SYNTHESE DES AMENAGEMENTS

| OAP | Secteur | Surface totale | % voirie et autres | Surface constructible | Densité minimum projetée | Nombre de logements moyens attendus |
|--------------------------------|---------------------------|----------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| SECTEUR DU BOURG CENTRE | | | | | | |
| 1 | Quartier du Cimetière | 0,7 ha | 10% | 0,6 ha | 10 logements/ha | 6 |
| 2 | Quartier sud-est du Bourg | 0,1 ha | - | 0,1 ha | 10 logements/ha | 2 |
| 3 | Quartier du Stade | 0,2 ha | 15% | 0,17 ha | 10 logements/ha | 2 |
| LES VILLAGES | | | | | | |
| 4 | Peudrix | 0,2 ha | - | 0,2 ha | 10 logements/ha | 2 |
| TOTAL | | 1,2 ha | | 1,07 ha | | 12 |