

COMMUNE DE BOISSEUIL



3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé en Conseil Municipal : 26/09/2016

Modification simplifiée n°5

Modification simplifiée n°8 - modification de l'OAP des Bessières 3





SOMMAIRE

Préambule - portée juridique	4
Principes généraux	5
Fiches par secteur	9





PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement.

La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière d'intégration paysagère et de gestion des eaux pluviales. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Remarques préliminaires

Le document comporte deux volets :

1- Les principes généraux

Ils fixent les intentions en matière de mixité sociale, de structuration et requalification de l'espace urbain des différents quartiers de la ville. La traduction de ces intentions en terme de réalisation concerne prioritairement les secteurs à projet.

2- Les orientations détaillées

Elles définissent à l'échelle d'une opération d'aménagement, d'un ou de plusieurs quartiers, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles et la position des équipements publics.

Ce document est évolutif. Il pourra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des modifications du PLU.

Portée juridique

Selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme —« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes »

Les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en terme de compatibilité et non de conformité. L'article L123-5 du code de l'Urbanisme précise que : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont elles-mêmes en cohérence avec le PADD d'une part (article L123-1 du Code de l'urbanisme) et avec le règlement et ses documents graphiques d'autre part.

Avertissement : *les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins partagés... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales. Par exemple, le tracé des voies est indicatif mais le principe de liaison entre 2 points extérieurs au site est à respecter.*

PRINCIPES GENERAUX

Les orientations générales d'aménagement et de programmation reprennent les objectifs principaux du PADD en les explicitant davantage et en leur conférant un caractère opposable en terme de compatibilité avec les projets.

A travers les orientations d'aménagement et de programmation, le PLU renforce l'objectif de mixité sociale en imposant selon les secteurs, certaines proportions de logements sociaux dans les nouvelles opérations de construction. Il détermine également les principaux territoires de projet, répertoriés en fonction du type d'aménagement (valorisation et réhabilitation, restructuration, aménagement).

Les orientations d'aménagement déclinent également les projets de développement de la trame paysagère (liaisons douces, parcs et jardins), les intentions d'organisation de la trame urbaine et les espaces publics à valoriser ou à créer (axes urbains, liaisons inter-quartiers, espaces d'articulations, centralités et polarités).

PRINCIPE DE MIXITE SOCIALE

Objectif de nouveaux logements

La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain de 2000, dans son article 55 sur les logements sociaux, impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 20% de logements sociaux sur leur territoire.

La commune de Boisseuil n'est, pour l'instant, pas concernée par cet article puisqu'au dernier recensement de la population, elle recensait 2 896 habitants (recensement INSEE du 1er Janvier 2015).

Néanmoins au vue des projections démographiques retenues pour les prochaines années dans le projet de PLU, la commune a tout intérêt à développer son offre en logements sociaux afin de rattraper son faible pourcentage de 5.5% (soit 62 logements).

En effet, si l'évolution annuelle démographique projetée se confirmait (+2.2%), la commune de Boisseuil pourrait accueillir à l'horizon 2025, 3 208 habitants.

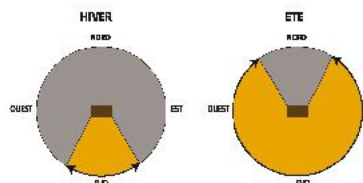
C'est la raison pour laquelle, il est prévu, dans certaines des orientations d'aménagement un pourcentage de logements sociaux à réaliser. Les secteurs concernés ont été retenus pour leur accessibilité aux réseaux de transports en commun et aux commerces et services présents sur la commune de Boisseuil.



PRINCIPES DE HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

1- Favoriser les économies d'énergie

L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre.



Les projets devront prendre en compte l'efficacité énergétique, les économies d'énergie, la protection contre la chaleur estivale, la durabilité des matériaux, la protection contre le bruit, la qualité de l'air intérieur et la santé des habitants, l'utilisation des énergies renouvelables, notamment le solaire...

Le développement des formes urbaines moins consommatrices d'espace et plus compacte favorisera également les économies d'énergie.

2- Le rôle écologique de la végétation

Tous les projets de construction devront comporter des plantations afin de bénéficier des avantages de la végétation : épuration de l'air, régulation thermique en été, biodiversité. On veillera à limiter les espèces à pollens allergisants.

Le parti pris à retenir pour l'aménagement paysager sera l'utilisation d'espèces végétales minimisant les besoins en arrosage.

3- La gestion de l'eau de pluie

L'imperméabilisation des sols étant forte, la commune de Boisseuil oblige les constructeurs à rechercher des solutions pour l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, comme le précise le schéma directeur des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole approuvé en 2008.

De manière générale, seront privilégiés :

- Soit les aménagements alternatifs à la parcelle,
- Soit les aménagements structurants interceptant les bassins versants de grande taille (>20ha)

Les aménagements devront tenir compte des deux spécificités naturelles remarquables du territoire de l'agglomération de Limoges Métropole :

- Socles granitiques avec faibles possibilités d'infiltration,
- Morphologie du territoire assurant des pentes suffisantes pour l'évacuation des eaux.

Chaque nouvelle opération d'une certaine ampleur devra participer, à son échelle, à cette démarche (cœurs d'îlots en pleine terre, toitures-terrasses végétalisées...).

Des solutions de stockage pourront être étudiées en cas d'impossibilité. Les opérations exemplaires seront encouragées (épuration de l'eau par des graminées...).

4- Lutte contre les nuisances sonores

Le bruit est un sujet de doléance. Sur le territoire de Boisseuil, plusieurs secteurs peuvent être impactés par des nuisances sonores : proximité de l'Autoroute A20, RD320.

Il implique une lutte à deux niveaux : la réduction des émissions à la source (diminution du trafic et des vitesses de circulation, pose de revêtements spécifiques...) et l'isolation phonique.

La promotion des bâtiments HQE facilitera la prise en compte de cet aspect dans les nouvelles opérations.

5- Réduction des émissions de gaz à effet de serre

Le secteur du bâtiment doit participer à la lutte contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (efficacité énergétique, économies d'énergie et recours aux énergies renouvelables dont le solaire...).



PRINCIPES DES ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS

1- Continuité et lisibilité du maillage des espaces publics

Rétablir la continuité urbaine doit permettre d'aboutir à une meilleure lisibilité des différents espaces qui composent un secteur, un quartier, un centre-ville, de rendre perméables certains territoires aujourd'hui introvertis ou infranchissables et d'améliorer la cohérence de l'armature urbaine. Rétablir la continuité des maillages nécessite parfois de créer de nouvelles liaisons. Globalement, c'est davantage la qualité des aménagements, le traitement et le partage des espaces publics entre les différents usagers qui peuvent suffire à créer la continuité et la fluidité exigées.

Le traitement des espaces publics doit s'effectuer en fonction de la hiérarchie et de la fonctionnalité de l'espace considéré. Il sera différencié selon que l'on se trouve sur un axe urbain, une liaison inter-quartiers ou une voie de desserte résidentielle.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues, et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans le guide situé en annexe au présent document.

2- Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et/ou cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus. Elles seront, dans la mesure du possible, indépendantes des voiries principales avec une largeur minimum d'un mètre quarante dégagé de tout obstacle et seront intégrées dans une bande plantée. L'aménagement de ces parcours pourra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

3- Trame verte et bleue et trame paysagère

La trame verte et bleue est constituée des secteurs naturels.

Renforcer la trame paysagère a pour but de conserver, valoriser ou créer des continuités végétales qui jouent un rôle structurant pour l'organisation urbaine. L'objectif est de développer des itinéraires qui permettent de relier les différents quartiers entre eux et d'accéder aux sites naturels qui les entourent.

Renforcer la trame verte et bleue nécessite d'étendre et d'ouvrir les espaces verts existants, de créer de nouveaux espaces verts, de reconquérir les espaces naturels proches, de créer des chemins verts et des continuités paysagères qui permettent de relier les nombreux parcs et jardins qui jalonnent le territoire.

La trame paysagère offre confort, agrément et sécurité aux piétons et pour les modes de déplacement doux (vélo, roller). Elle offre des espaces végétalisés plus nombreux et plus facilement accessibles. Elle permet de préserver et de développer la biodiversité. La trame verte peut également être le support des activités de plein air et un lieu de flânerie et de découverte du patrimoine grâce à la valorisation du patrimoine historique, naturel et paysager.

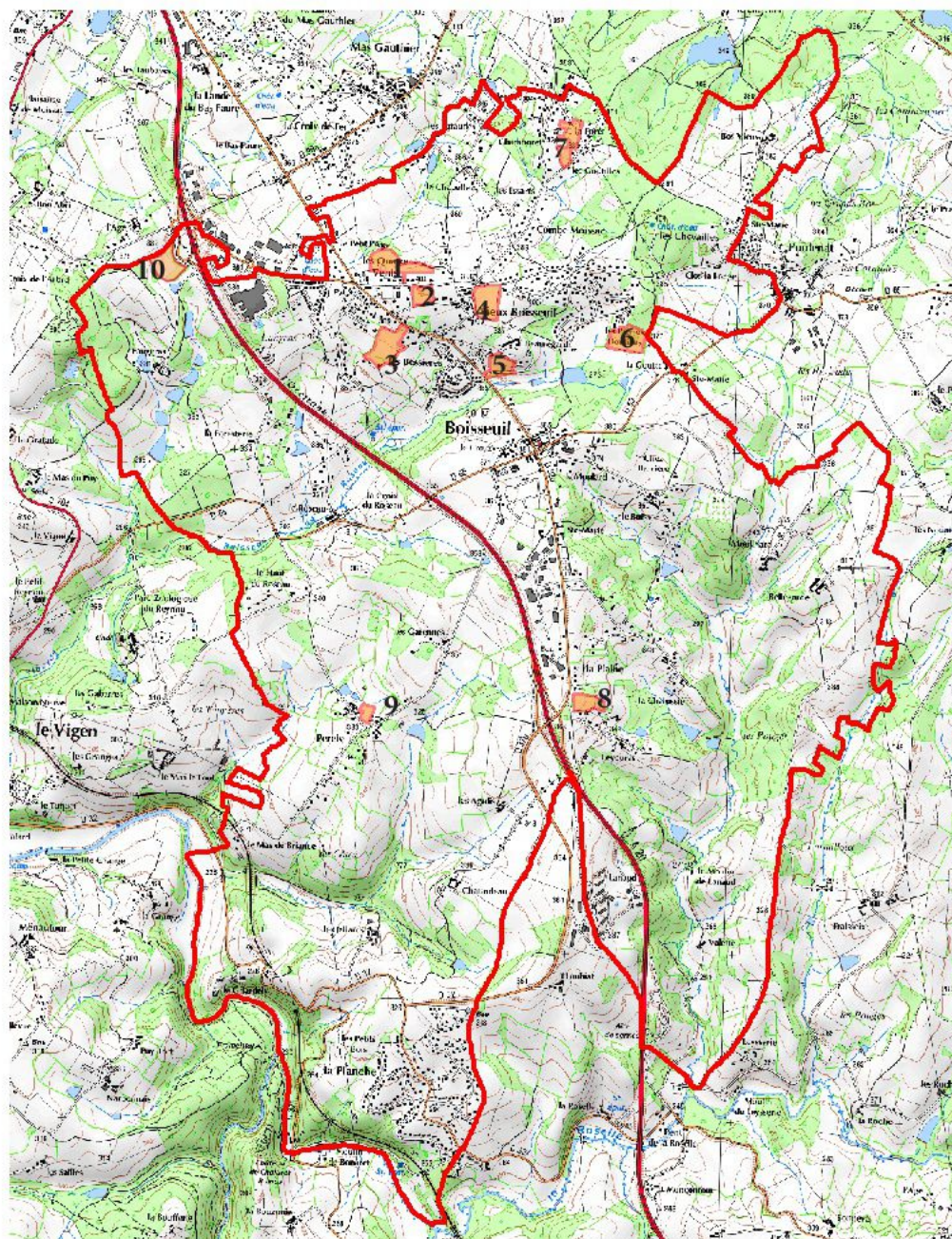
4- Insertion et traitement paysager

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'essences variées. Elles pourront, si nécessaire, être doublées d'un grillage.

Les haies seront constituées d'essences variées. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparès et laurier palme sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques, murs végétaux, peu attractifs.



Localisation des secteurs



FICHES PAR SECTEUR :

- 1 - LES QUATRE VENTS
- 2- ROUTE DE POULENAT
- 3- LES BESSIERES 3
- 4- LE VIEUX BOISSEUIL
- 5- BEAUREGARD
- 6- BEAUREGARD - LES PIERRES DOULINES
- 7- LA FORET - LES BRUGES
- 8- LEYCURAS
- 9- PEREIX
- 10- FAUGERAS

FICHE n°1 - LES QUATRE VENTS

Parcelle concernée – 427 en partie section AD, 381 en partie section AD
42 en partie section AD

Superficie brute de la zone – 3,1 hectares

Part réservée aux voiries et espaces verts – 15% minimum de la surface brute

Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire

Densité de logements à l'hectare - 12 à 13 logements/hectare

Pourcentage de logements sociaux – 20% des logements prévus dans l'opération

Type d'assainissement – collectif

Station d'épuration – raccordement Station du Roseau

Réseau Eau Usées - route de Poulénat en face de la parcelle AD415

Réseau Eau Pluviale - absent, présence d'un réseau EP Chemin des Essarts correspondant à l'opération d'aménagement du lotissement des Essarts avec bassin de rétention



LE SITE

Le secteur ouvert à l'urbanisation se situe au Nord de la Commune de Boisseuil.

Il constituera un second rideau d'urbanisation dans un secteur fortement développé où s'exerce une réelle pression foncière.

L'habitat limitrophe est de type pavillonnaire récent.

Le site présente une légère pente vers le Nord- Est.

La partie haute de la parcelle 427 section AD est agricole et restera à vocation agricole. Elle est classée en zone N, soit Naturelle, cela n'empêche pas l'activité agricole, mais empêche tout projet de construction agricole.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

- L'urbanisation de ce secteur se fera en 2 temps : un premier secteur à l'Est de plus de 8 000m² sera urbanisé en priorité, puisque lorsque ce dernier sera réalisé, le second secteur pourra être urbanisé sous réserve que les différents propriétaires se mettent d'accord.

- La desserte du secteur 1 se fera par le Chemin des Essarts, puis par la création d'une voie d'accès sur les parcelles 399 et 314 section AD (parcelles actuellement en emplacement réservé). La desserte du secteur 2 se fera par la parcelle AD415 donnant sur la Route de Poulénat. Les 2 accès par la route de Poulénat seront des sens uniques d'entrée dans la zone afin de ne pas engendrer des problèmes de sécurité routière. A terme, la desserte interne devra former une boucle.

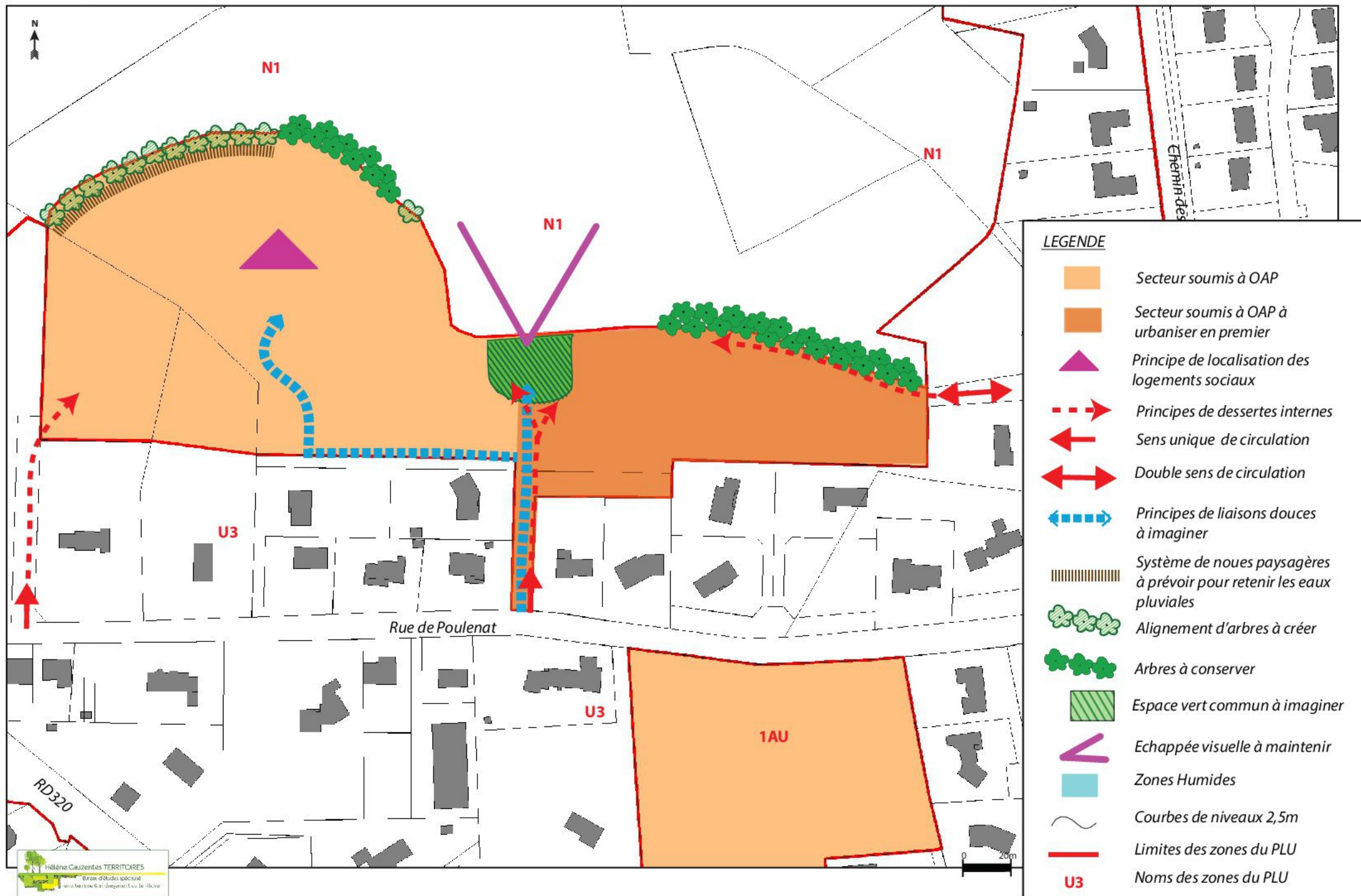
- Une frange végétale devra être imaginée en limite Nord du site afin de créer une transition douce avec les terres agricoles présentes plus au Nord.

- Des circulations douces végétalisées seront imaginées de façon à créer des parcours continus. Elles seront, dans la mesure du possible, indépendantes des voiries principales avec une largeur minimum d'1,50 mètre dégagé de tout obstacle. Des préconisations d'essences de plantes sont jointes en annexes au présent document.

- L'entrée dans la zone par la parcelle AD415 devra aboutir sur un espace vert aménagé qui permettra de maintenir les vues lointaines sur les communes de Feytiat et Limoges.

- Une infiltration des eaux de pluie à la parcelle sera privilégiée. Des aménagements paysagers, type noues, fossés, devront être réalisés en partie basse du site ce qui permettra de retenir les eaux pluviales avant rejet dans la zone humide située en contrebas du secteur.

LES QUATRE VENTS





Accès sur la zone par de Sud - parcelle AD 415



Accès sur la zone par l'Est - parcelle AD382

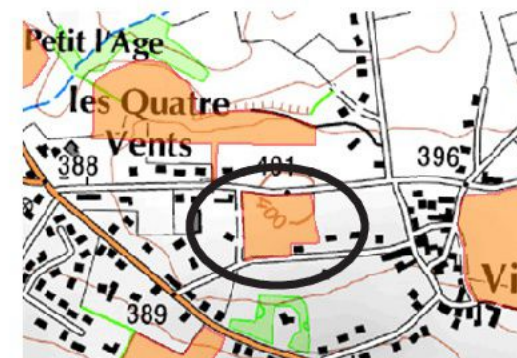


Vue intérieure de la partie Est du secteur.

FICHE n°2 - ROUTE DE POULENAT



Parcelle concernée – 12 section AE
Superficie brute de la zone – 1,2 hectares
Part réservée aux voiries et espaces verts – 10% minimum de la surface brute
Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire
Densité de logements à l'hectare - 12 à 13 logements/hectare
Pourcentage de logements sociaux – 20% des logements prévus dans l'opération
Type d'assainissement – collectif
Station d'épuration – raccordement Station du Roseau
Réseau Eau Usées - passage du Vieux Boisseuil devant la parcelle AE13
Réseau Eau Pluviale - passage du Vieux Boisseuil devant la parcelle AE13 partant vers l'Est



LE SITE

Le site, localisé au Nord de la Commune de Boisseuil, est encadré au Nord par la Route de Poulenat et au Sud par le passage du Vieux Boisseuil.

L'habitat adjacent est 100% pavillonnaire avec des tailles de parcelles entre 1000 et 2000 m² (voire plus).

Le site est plat.

On notera la présence d'une exploitation agricole à proximité du site dans le village du Vieux Boisseuil. Cette activité n'est pas recensée comme étant pérenne et est classée en zone U1.

L'urbanisation de la parcelle n'est pas concernée par un périmètre de réciprocité lié à cette exploitation agricole.

On notera également la présence d'un projet d'urbanisation en cours de réalisation sur les parcelles 66 et 67 section AE. Projet d'initiative privée, qui devrait accueillir 6 constructions neuves.

OBJECTIF DE L'AMÉNAGEMENT

- L'aménagement global du secteur devra assurer un lien urbain et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers pavillonnaires existants et les éventuels projets.

- Les accès principaux au site devront être aménagés depuis les 2 voies qui le bordent : route de Poulenat et passage du Vieux Boisseuil.

L'accès par la route de Poulenat sera à double sens. L'accès par le passage du Vieux Boisseuil sera uniquement dans le sens entrant. Le passage du Vieux Boisseuil, de par sa taille, ne pourrait supporter un trafic à double sens engendré par l'urbanisation de ce secteur car cette voie est peu large et elle même à sens unique.

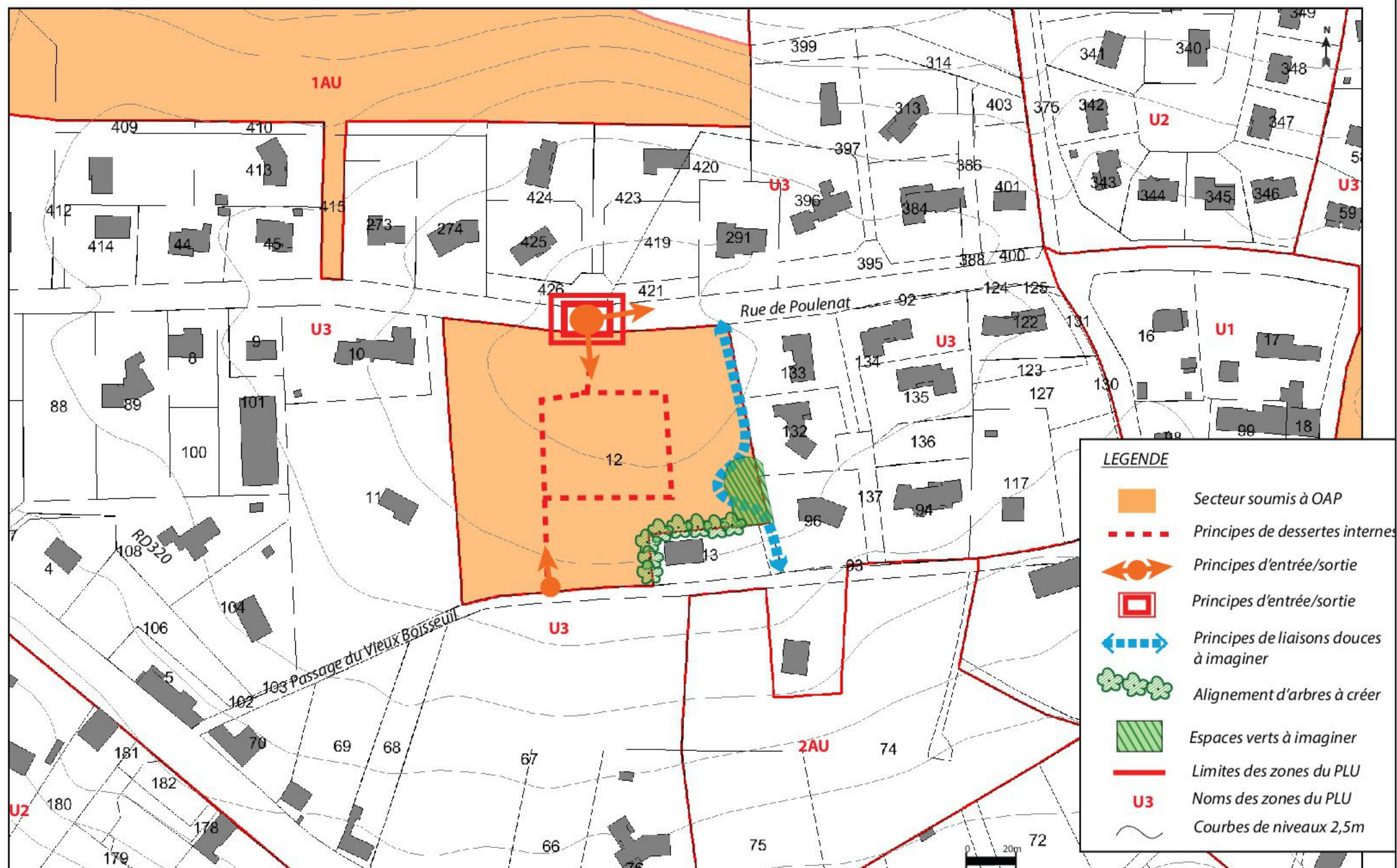
Ces 2 accès permettront de limiter les flux sur la Route de Poulenat jugée souvent trop dangereuse.

- L'accès sur la Route de Poulenat fera l'objet d'un aménagement de carrefour, type giratoire, qui permettra de couper la vitesse et ainsi sécuriser les déplacements sur cet axe.

- Des circulations douces seront imaginées de façon à créer des parcours continus. Elles seront, dans la mesure du possible, indépendantes des voiries principales avec une largeur minimum d'1,50m dégagé de tout obstacle et elles seront intégrées dans une bande plantée afin que l'ombrage des arbres apportent un confort thermique aux usagers.

- Un espace vert collectif en lien avec les circulations douces devra être imaginé.

ROUTE DE POULENAT





vue sur la parcelle n°12



passage du Vieux Boisseuil
vers le chemin des Essarts

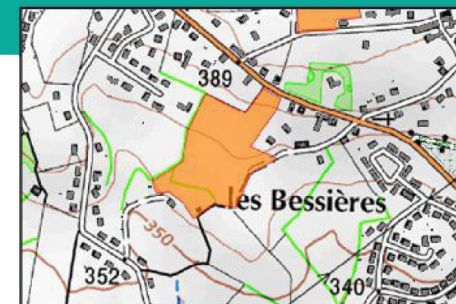


vue sur la parcelle n°67



FICHE n°3 - LES BESSIÈRES 3

Parcelles concernées - 92, 93, 98, 99, 100, section AC
Superficie brute de la zone - 3.3 hectares
Par réservée aux voiries et espaces verts - 15% minimum de la surface brute
Vocation future de la zone - habitat pavillonnaire
Densité de logements à l'hectare - 15 logements /hectare
Pourcentage de logements sociaux - 25% des logements prévus dans l'opération
Type d'assainissement - collectif
Station d'épuration - raccordement Station du Roseau
Réseau Eaux Usées - Oui, plusieurs possibilités à étudier
Réseau Eaux Pluviales - gestion préférentielle à la parcelle



LE SITE

Le site, localisé au Nord de la Commune de Boisseuil, dans la continuité bâtie du secteur des Quatre Ventes et des Bessières.

Le site est enclavé entre des secteurs déjà urbanisés.

Il est bordé, dans la partie Sud, par une zone naturelle, classée N.

Le seul accès possible dans l'immédiat se fait par la RD320 en empruntant le chemin des Bessières.

L'habitat adjacent est de type pavillonnaire réalisé lors d'opérations d'aménagement groupé. La moyenne des tailles de parcelles se situe autour des 700- 800 m².

Le site présente une déclivité orienté Nord Sud.

OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

- L'aménagement global du secteur devra assurer un lien urbain et une perméabilité pour les déplacements en modes doux avec les quartiers pavillonnaires existants et la zone naturelle présente dans le bas du site.

- L'accès unique du secteur se fera par les parcelles n°196 et n°200, section AC, afin d'emprunter l'accès existant par la rue du Limousin, débouchant sur la Route Départementale n°320. La sortie sur la Route Départementale devra être sécurisée. La desserte du secteur sera assurée par une boucle interne à l'opération.
- L'accès à l'opération sera, dans la mesure du possible, accompagné d'une circulation douce.
- Des circulations douces végétalisées seront imaginées de façon à créer des parcours continus. Elles seront, dans la mesure du possible, indépendantes des voiries principales avec une largeur minimum d'1.50 mètre.
- Un espace vert collectif en lien avec les circulations douces pourra être imaginé, préférentiellement dans la continuité du lotissement existant au Sud-Est.

- La gestion des eaux pluviales intégralement à la parcelle sera à privilégier. D'autres propositions techniques pourront être proposées, de type raccordement partiel à un ouvrage de rétention des eaux pluviales existant, sous réserve de la capacité d'accueil ainsi que des possibilités techniques.

LEGENDE

- Secteur soumis à OAP
- Principe de desserte interne
- Principe de future desserte externe
- Principes de circulations douces à imaginer
- Principe d'espace vert à imaginer
- Principe de localisation des logements sociaux
- Renforcer l'alignement existant
- Limites des zones du PLU
- Noms des zones du PLU

U3

U2

N

0 750 1500 m

- Secteur soumis à OAP
- Principe de desserte interne
- Principe de future desserte externe
- Principes de circulations douces à imaginer
- Principe d'espace vert à imaginer
- Principe de localisation des logements sociaux
- Renforcer l'alignement existant
- Limites des zones du PLU
- Noms des zones du PLU
- Courbes de niveaux 5m



Chemin des Bessières



Sortie du Chemin des Bessières sur la RD



Panorama du secteur des Bessières 3



FICHE n°4 - LE VIEUX BOISSEUIL

Parcelle concernée – 64 section AH
Superficie brute de la zone – 2.4 hectares
Part réservée aux voiries et espaces verts – 15% minimum de la surface brute
Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire
Densité de logements à l'hectare - 12 à 13 logements/hectare
Pourcentage de logements sociaux – 20% des logements prévus dans l'opération
Type d'assainissement – collectif
Station d'épuration – raccordement Station du Roseau
Réseau Eau Usées - à l'Est et à l'Ouest du secteur
Réseau Eau Pluviale - situé à 200m de la pointe basse de la parcelle

LE SITE

Le site est localisé au Nord de la Commune, dans la continuité du village du Vieux-Boisseuil. Il est bordé :

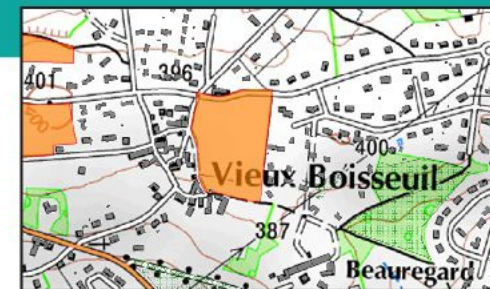
- dans sa partie Nord par la Route de Poulenat
- dans sa partie Sud et Sud-Ouest, par un chemin
- au sud, par une zone naturelle qui constitue une coulée verte.

L'habitat adjacent est de type pavillonnaire à l'Est - le site se trouve dans la continuité du lotissement des Terres Brunes, et d'un habitat traditionnel ancien formant le coeur du village.

Les tailles des parcelles du lotissement des Terres Brunes varient entre 700 et 1000m².

Le site accueille actuellement un champ.

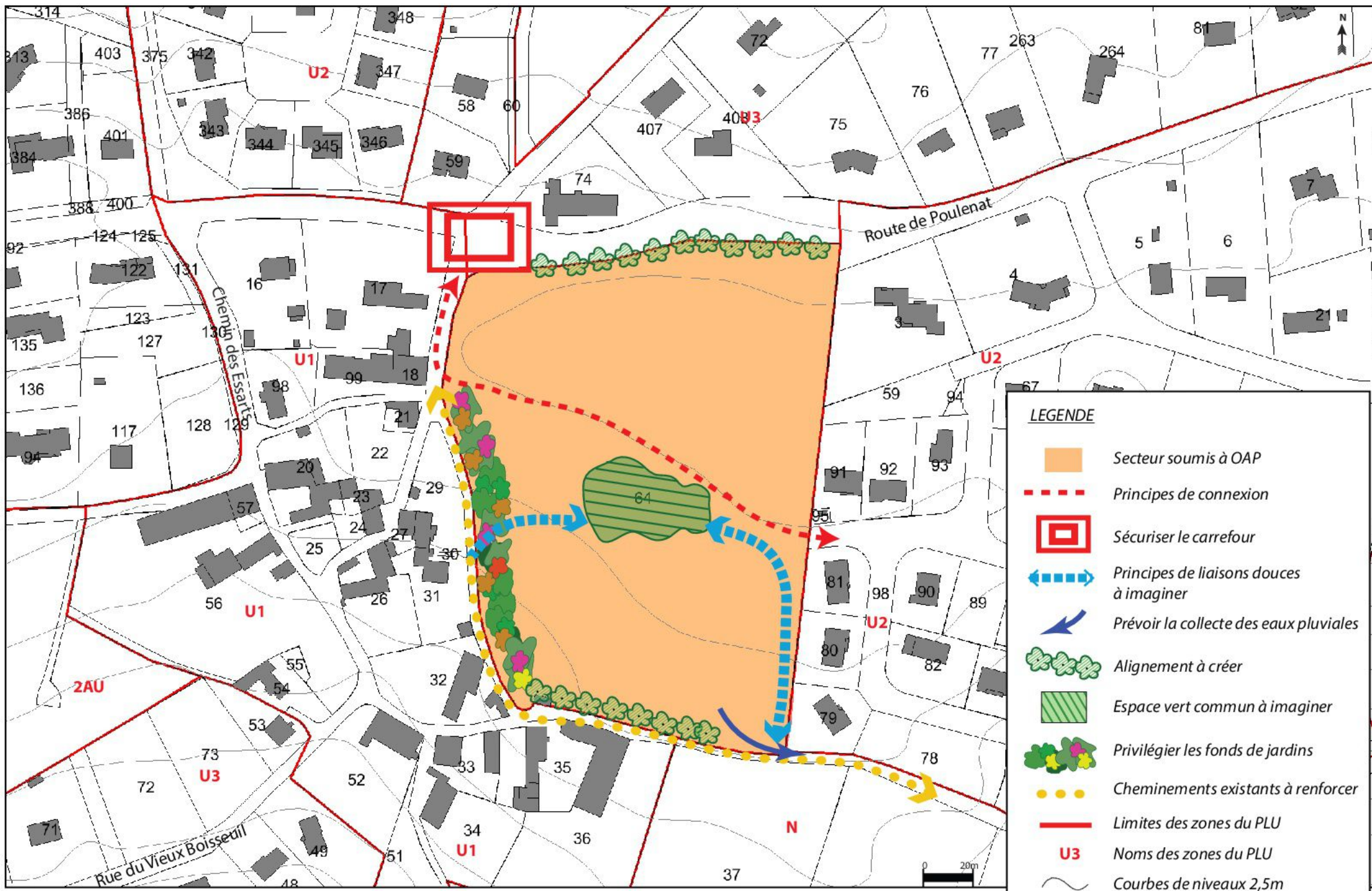
Il présente une légère déclivité vers le Sud / Sud-Ouest.



OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

- Compte tenu de l'aspect préservé au Sud ainsi que du village à l'Ouest, l'aménagement du site devra permettre une transition douce et cohérente entre ces espaces préservés et le lotissement existant des Terres Brunes.
- L'accès principal au site se fera par la route qui dessert le village du Vieux Boisseuil, puis sur le haut au niveau du carrefour à feux sur la Route de Poulenat.
- Un second accès, en lien avec le lotissement existant, sera également créé.
- Aucun accès direct et individuel sur la Route de Poulenat ne sera autorisé.
- Les voies structurantes à l'intérieur de l'aménagement, devront mailler l'ensemble. Dans la mesure du possible les systèmes en impasse seront à éviter.
- Un espace vert collectif et central en lien avec les circulations douces devra être imaginé.
- Une frange végétale, correspondant aux fonds de jardins, sera implantée sur la partie Ouest du secteur afin de permettre une transition douce entre le village et les pavillons.
- L'aménagement envisagé devra être raccordé au réseau d'eaux pluviales situé à 200m de la pointe basse de la parcelle.

LE VIEUX BOISSEUIL





Le Vieux Boisseuil



parcelle 64



parcelle 64



FICHE n°5 - BEAUREGARD

Parcelles concernées – 58 et 62 section AH
Superficie brute de la zone – 1,2 hectares
Part réservée aux voiries et espaces verts – 15% minimum de la surface brute
Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire
Densité de logements à l'hectare - 9 à 10 logements/hectare
Pourcentage de logements sociaux – aucun
Type d'assainissement – collectif
Station d'épuration – raccordement Station du Roseau
Réseau Eau Usées - le long de la départementale
Réseau Eau Pluviale - bassin de rétention existant de l'autre côté de la RD320

LE SITE

Le site est localisé au Nord de la Commune, le long de la RD320. Son accès se fait par l'allée qui mène au Château de Beauregard. L'alignement d'arbres, qui souligne cette allée, est repérée, au PLU, comme Espace Boisé Classé.

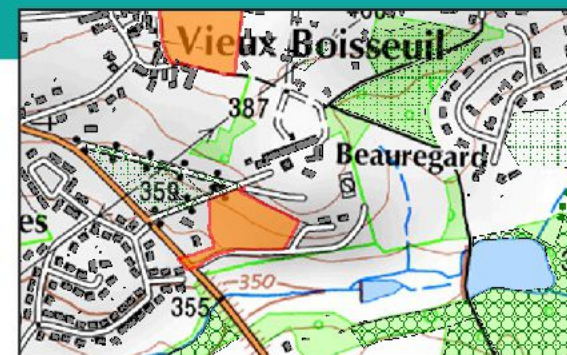
Le parc du Château de Beauregard marque la limite Nord-Est du site.

A l'Ouest, deux parcelles, de 3300m² et 2000m² sont occupées par des pavillons récents. De même, qu'à l'Est où 2 autres pavillons sont recensés sur des parcelles de plus de 5000m² chacune.

La pente est accentuée et orientée Sud / Sud-Ouest.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

- Compte tenu de l'aspect très exposé de la pente ainsi que du cadre préservé autour du Château de Beauregard, la taille des parcelles artificialisées (emplacement de la maison, allée goudronnée, piscine, jardins aménagés) se situera entre 1000 et 1200m².

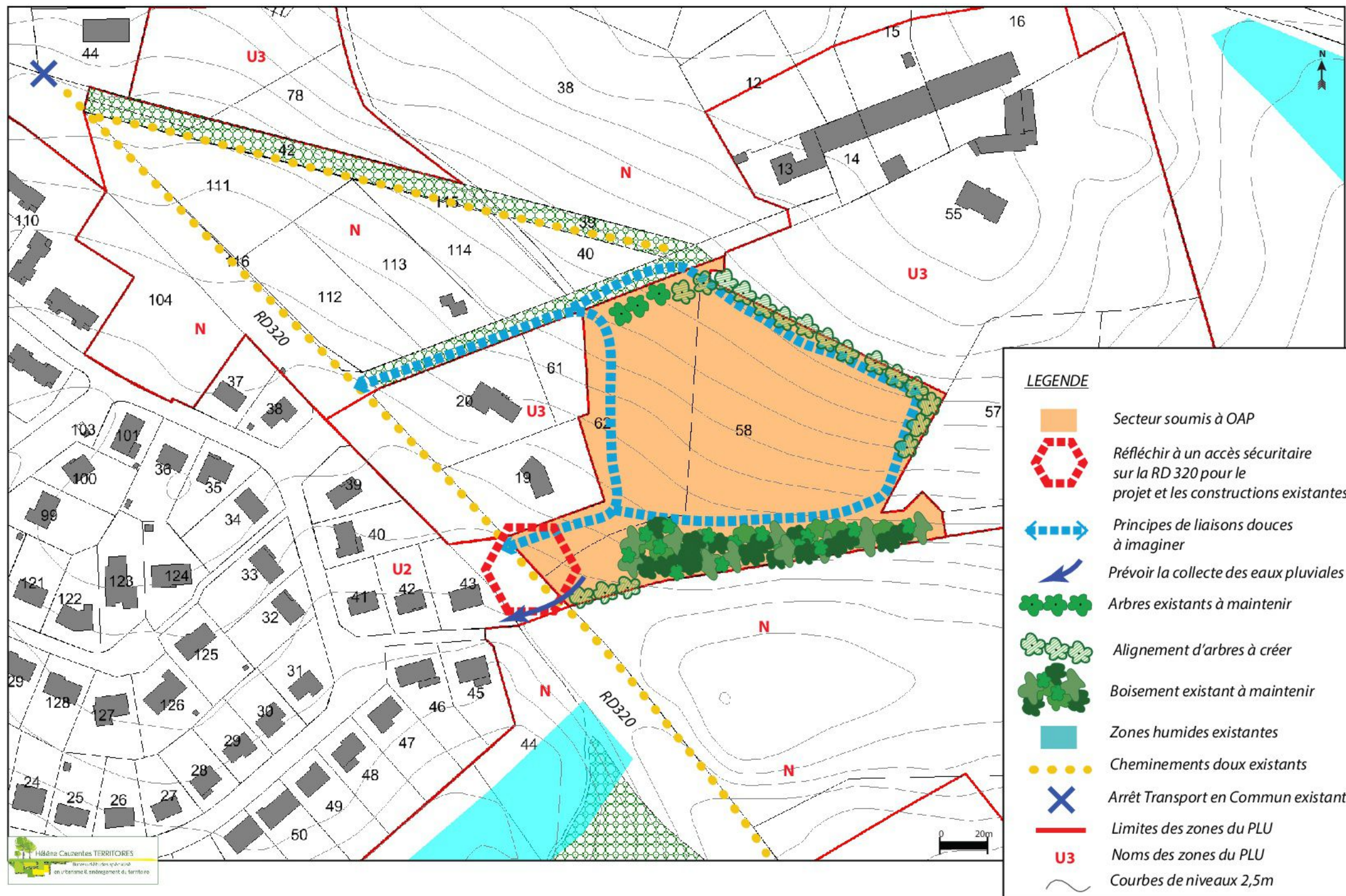


- Afin de gérer l'écoulement des eaux pluviales, l'aspect paysager des parcelles devra être privilégié afin de permettre leur infiltration directe. Le surplus devra passer sous la RD par une canalisation afin de rejoindre le bassin de rétention situé plus bas.
- Une large place aux franges végétalisées devra être imaginée afin d'une part favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions et, d'autre part, limiter l'impact visuel sur le versant opposé.
- L'accès au secteur se fera par le chemin desservant les parcelles 56 et 57, qui ensuite débouche sur la RD320. L'accès devra servir à la fois au projet et aux constructions existantes afin de ne pas multiplier les accès directs sur la RD. Aucun accès motorisé ne sera autorisé sur le Chemin de Beauregard. Des aménagements sécurisants seront à prévoir sur la RD320.
- Des cheminements piétons et/ou cycles seront imaginés afin de permettre de relier le Chemin de Beauregard puis la Route Départementale et enfin l'arrêt de bus situé plus au Nord.
- L'espace boisé présent en limite Sud du secteur devra absolument être maintenu.



Accès existants au secteur

BEAUREGARD

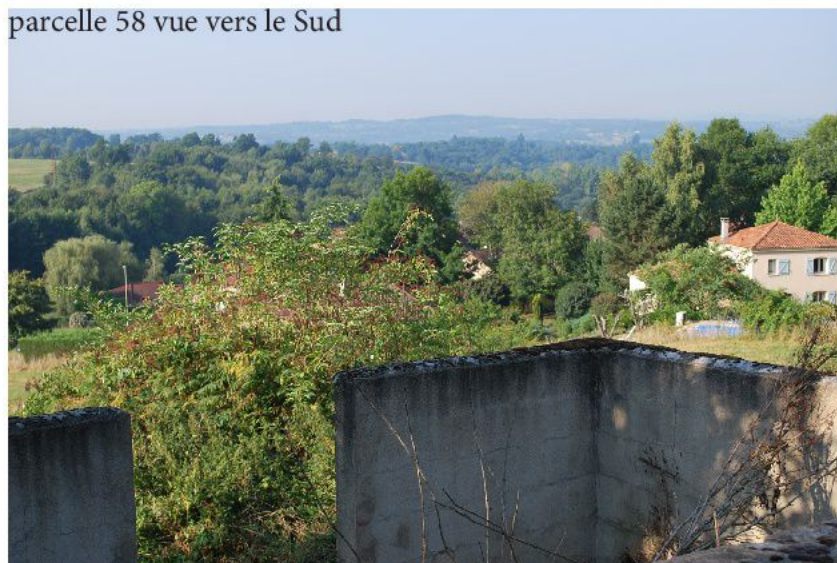




parcelle 62 vue vers le Sud



parcelle 58 vue vers le Sud



Impasse de Beauregard

FICHE n°6 - BEAUREGARD - LES PIERRES DOULINES

Parcelle concernée – 223 section AK
Superficie brute de la zone – 2,9 hectares
Part réservée aux voiries et espaces verts – 15% minimum de la surface brute
Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire
Densité de logements à l'hectare - 12 à 13 logements/hectare
Pourcentage de logements sociaux – aucun
Type d'assainissement – collectif
Station d'épuration – raccordement Station du Roseau
Réseau Eau Usées - allée des Peupliers
Réseau Eau Pluviale - présence d'un bassin de rétention sur la parcelle communale 168 de capacité suffisante pour recevoir les EP de voirie du projet de lotissement

LE SITE

Le site est localisé au Nord-Est de la Commune, dans le prolongement du lotissement «Hameau de Beauregard».

L'accès au secteur se fait par la desserte interne du lotissement (allée des Frênes et allée des Tilleuls).

La parcelle est actuellement occupée par un champ et un jeune verger.

Le site présente une qualité paysagère qui se vérifie depuis le Sud du secteur avec de larges vues sur le paysage agricole. Les alignements d'arbres bordant l'Est et l'Ouest de la zone devront être conservés à la fois en tant qu'éléments paysagers et support de biodiversité.

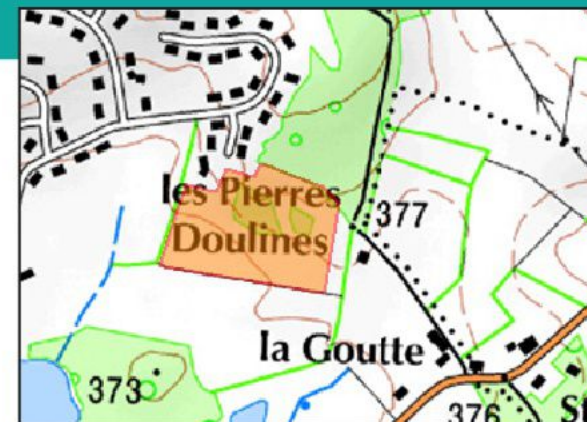
L'urbanisation, au Nord-Ouest, est de type pavillonnaire sur des parcelles d'une superficie comprise entre 1000 et 2500m².

À l'Ouest, sur la parcelle 168 section AK, se trouve un terrain communal composé d'un espace vert. L'agglomération de Limoges Métropole envisage une approche pédagogique de cet espace.

La parcelle 13, située sur la partie Sud, a une vocation agricole.

Au Nord, sur la parcelle 220, on recense un espace boisé classé et enfin le secteur est cerné à l'Est par un chemin rural.

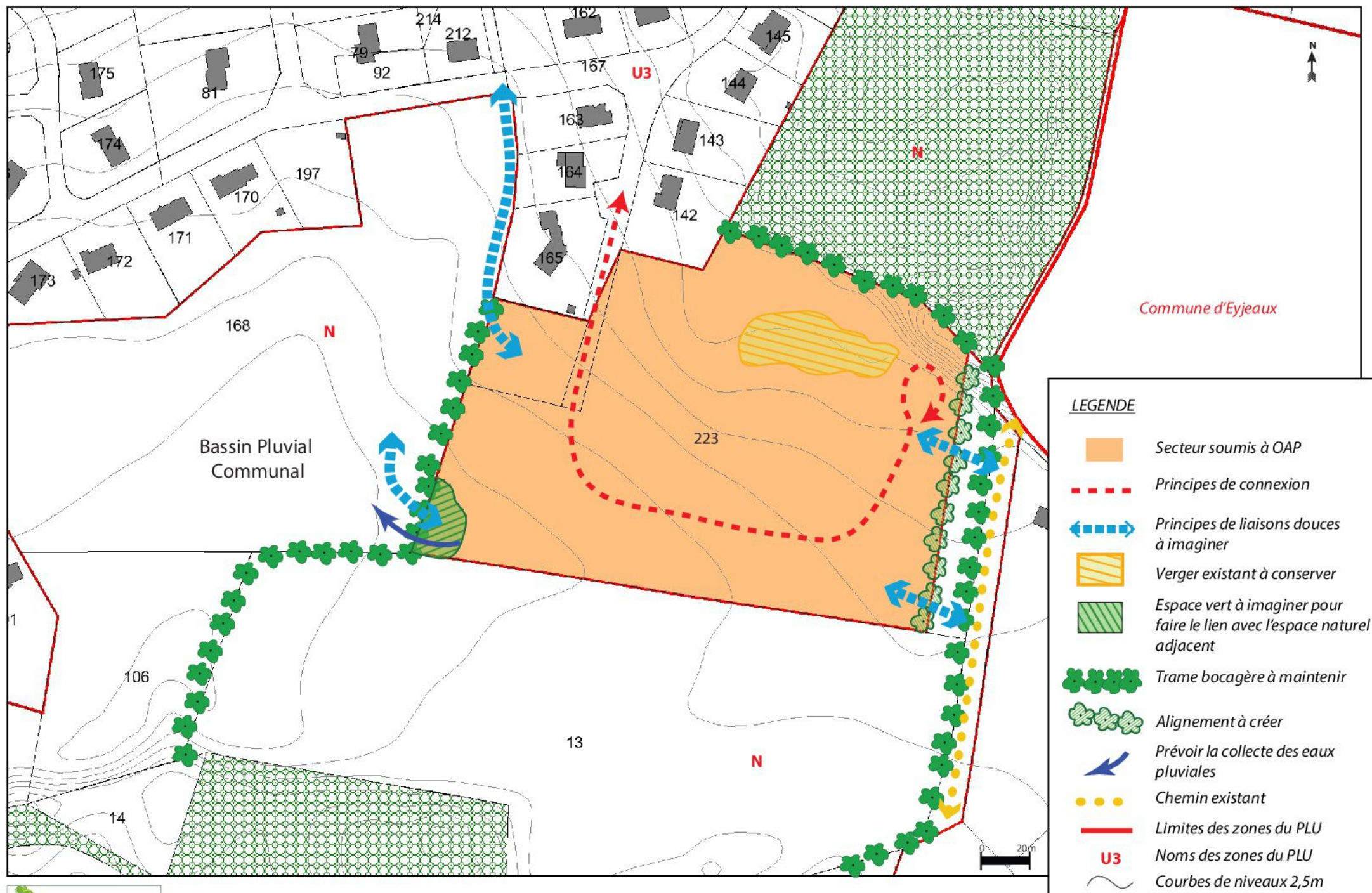
Il est intéressant de noter que ce secteur est adjacent à une trame verte repérée par les services de Limoges Métropole et qui passe en limite communale avec Eyjeaux.



OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

- Afin de gérer l'écoulement des eaux pluviales, l'aspect paysager des parcelles devra être privilégié afin de permettre leur infiltration directe. Le surplus sera re-dirigé vers le bassin de rétention situé sur la parcelle AK168.
- Une large place aux franges végétalisées devra être imaginée afin de favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Une attention particulière aux qualités écologiques du site devra être portée, notamment en utilisant des essences locales dans les haies situées en limite de site.
- La desserte interne du secteur se fera en boucle et ne devra en aucun cas sortir sur le chemin situé entre la commune de Boisseuil et la commune d'Eyjeaux, l'objectif étant la préservation de ce chemin.
- Des cheminements doux devront être imaginés afin de connecter ce nouveau secteur aux zones naturelles adjacentes.
- Le verger situé au sein de la parcelle, devra être maintenu.

LES PIERRES DOULINES





Vue vers l'Est (au premier plan le verger privé)



Vue vers le Sud



FICHE n°7 - LA FORET - LES BRUGES

Parcelles concernées – 162, 268, 290, 394 section AD

Superficie brute de la zone – 2,1 hectares

Part réservée aux voiries et espaces verts – 15% minimum de la surface brute

Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire

Densité de logements à l'hectare - 8 à 10 logements/hectare

Pourcentage de logements sociaux – aucun

Type d'assainissement – assainissement individuel

Réseau Eau Pluviale - aucun réseau structuré n'existe pour la collecte des eaux pluviales, un bassin de rétention sera donc à prévoir en partie basse du site.

LE SITE

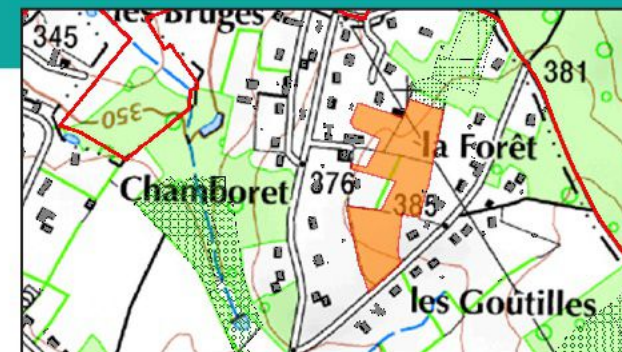
Situé au Nord de la commune, le secteur de la Forêt-Les Goutilles a connu un développement urbain au coup par coup.

Conséquence d'une urbanisation non réfléchie, plusieurs parcelles se retrouvent en cœur d'ilôts dont l'accès est particulièrement difficile.

Formée de 4 parcelles différentes, il faut compter autant de propriétaires fonciers.

Deux routes permettent l'accès partiel au secteur : la route des Bruges à l'Ouest, et la route de La Forêt à l'Est.

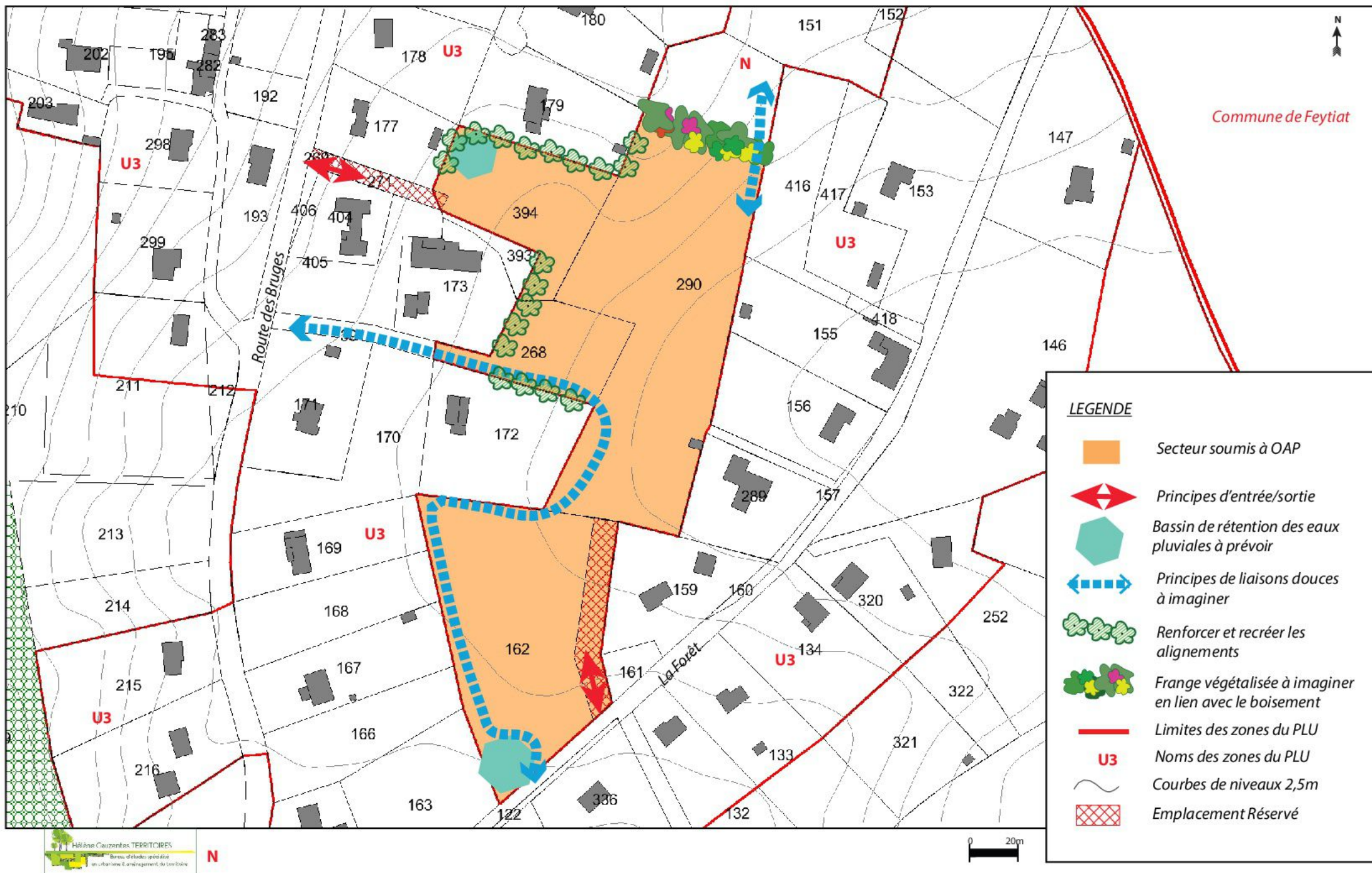
Le secteur est rattaché au Nord à un important massif boisé.



OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

- Afin de minimiser l'emprise liée aux voiries et également d'interdire toute sortie sur la route des Bruges, la desserte interne se fera en sens unique (Nord - Sud) sur la partie haute.
- Des cheminements doux seront imaginés à travers le secteur afin de le relier à l'urbanisation existante. Dans la mesure du possible, ces cheminements seront indépendants de la voirie principale.
- Le secteur n'étant pas desservi par un assainissement collectif, les tailles de parcelles sont volontairement de grande superficie afin de pouvoir réaliser les installations autonomes dans les meilleures conditions.
- La limite Nord de la zone en lien avec un espace boisé lui-même rattaché au massif boisé présent sur la commune de Feytiat, devra être végétalisée de manière dense afin de créer une transition entre ces 2 espaces.

LA FORÊT - LES BRUGES





Vue vers l'Ouest



Parcelle 162 Entrée Sud du secteur



Parcelle 271 - Entrée Ouest du secteur

FICHE n°8 - LEYCURAS

Parcelle concernée – 299 section AP

Superficie brute de la zone – 1,4 hectares

Part réservée aux voiries et espaces verts – 15% minimum de la surface brute

Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire

Densité de logements à l'hectare - 8 à 10 logements/hectare

Pourcentage de logements sociaux – aucun

Type d'assainissement – assainissement individuel



LE SITE

Situé au Sud de la commune, le secteur de la Leycuras - La Plaine - La Chalussie a connu un développement urbain au coup par coup.

Conséquence d'une urbanisation non réfléchie, une grande parcelle se retrouve en coeur d'ilôts dont l'accès est particulièrement difficile.

Occupé par un champs cultivé, la parcelle est bordée à l'Ouest par un délaissé de l'autoroute A20 sur lequel tout aménagement est impossible.

Les parcelles urbanisées présentes autour de la zone ont toutes des superficies supérieures à 2500m².

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

- L'objectif principal de l'aménagement de ce secteur est double :
 - ré-équilibrer l'offre de logements entre le Nord et le Sud de la commune sur du foncier rapidement mobilisable,
 - recoudre un secteur où l'urbanisation de ces dernières années s'est faite sans réelle cohérence.
- Le secteur n'étant pas desservi par un assainissement collectif, les tailles de parcelles sont volontairement de grande superficie afin de pouvoir réaliser les installations autonomes dans les meilleures conditions.
- Le projet d'aménagement futur devra prendre en compte les nuisances sonores engendrées par la proximité de l'A20.

NB : afin de mieux comprendre l'emprise de l'autoroute A20 et de l'ancienne nationale 20, le plan suivant est réalisé sur un fond de photo aérienne. Le triangle de terre situé devant la zone est un surplus d'emprise. Il appartient actuellement au Conseil Départemental qui souhaite le rétrocéder à la Commune de Boisseuil afin qu'elle le classe dans le domaine communal.

LEYCURAS



FICHE n°9 - PEREIX

Parcelle concernée – 26 en partie section AV
Superficie brute de la zone – 0,6 hectares
Part réservée aux voiries et espaces verts – 15% minimum de la surface brute
Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire
Densité de logements à l'hectare - 8 à 10 logements/hectare
Pourcentage de logements sociaux – aucun
Type d'assainissement – assainissement individuel



LE SITE

Situé au Sud de la commune, le village de Pereix se trouve inclus dans le périmètre du Site Inscrit de la Vallée de la Briance. Par conséquent, pour tout projet d'aménagement, l'Architecte des Bâtiments de France devra être consulté.

La parcelle ouverte à l'urbanisation se trouve au coeur du noyau villageois.

Actuellement, la parcelle est occupée par un pré et présente une légère déclivité vers une zone humide située dans le talweg en contre-bas.

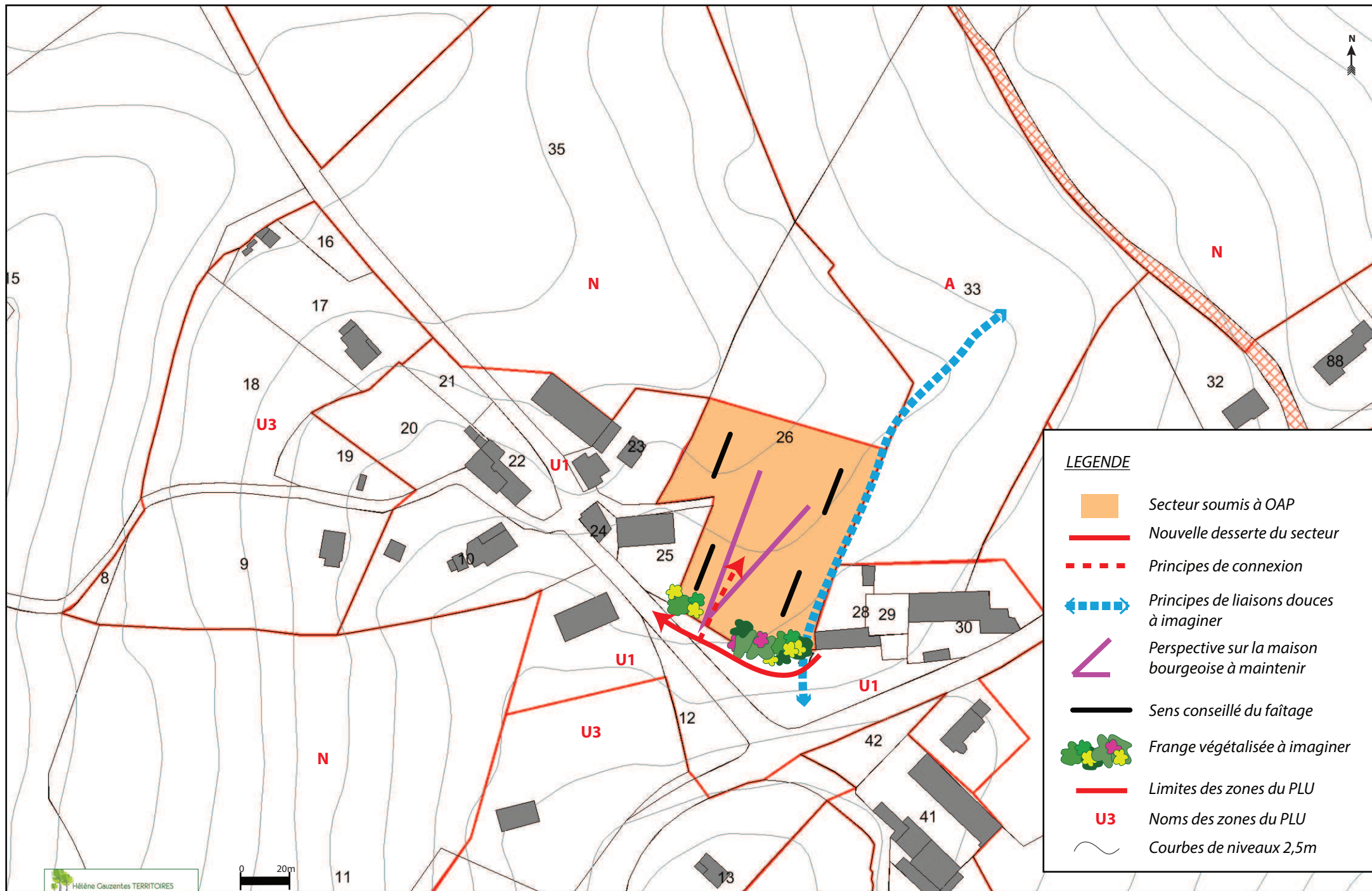
Cette topographie permet de dégager une vue intéressante sur le lieu-dit Les Garennes et en particulier sur la maison bourgeoise.



Située à l'arrière d'un ancien corps de ferme, son urbanisation permettrait de densifier le village.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

- L'objectif principal de l'aménagement de ce secteur est de concilier développement urbain et préservation des qualités architecturales du site. C'est pour ce faire, que la taille des parcelles a volontairement été choisie grande afin de préserver l'aspect paysager du site.
- La desserte interne soulignera la vue sur la maison bourgeoise.
- L'orientation des faitages des constructions devra amener le regard vers le point remarquable.
- Les volumes des constructions devront être simples.



LEGENDE

-  Secteur soumis à OAP
-  Nouvelle desserte du secteur
-  Principes de connexion
-  Principes de liaisons douces à imaginer
-  Perspective sur la maison bourgeoise à maintenir
-  Sens conseillé du faitage
-  Frange végétalisée à imaginer
-  Limites des zones du PLU
-  Noms des zones du PLU
-  Courbes de niveaux 2,5m



Vue sur l'ensemble bâti à l'Est de la zone



parcelle communale
derrière la haie basse la parcelle 26

Parcelle 26 avec la vue



FICHE n°10 - FAUGERAS

Parcelle concernée – 25 en partie section AA

Superficie brute de la zone – 7,3 hectares

Part réservée aux voiries et espaces verts – 25% minimum de la surface brute

Vocation future de la zone – zone commerciale et hôtelière



LE SITE

Situé au Nord de la commune et faisant face à la zone commerciale Carrefour-Le Vigen de l'autre côté de l'A20, le secteur de Faugeras a été identifié comme une zone 1AU (Uic) afin de conforter le pôle de Carrefour Boisseuil dans sa vocation commerciale aux abords de l'Autoroute A20 et de la future voie de contournement. L'aménagement de cette parcelle permettra de conforter la fonction métropolitaine de ce secteur à l'échelle du SIEPAL.

Actuellement, la parcelle est occupée par une friche. Elle jouxte, dans sa partie Nord, la commune du Vigen et une grande zone classée à urbaniser à long terme. A l'ouest, le secteur se situe en limite avec un secteur agricole puis avec le gîte de chasse de Faugeras. Un portail se trouve le long de l'axe secondaire qui dessert le gîte de chasse. Cette route est communale et le portail installé pour les comodités de l'activité de chasse. Au sud de la zone, se trouve le premier étang d'une série de 7 dont le cours d'eau se déverse dans le ruisseau du Roseau. Cette étang est d'une qualité discutable puisqu'il réceptionne les eaux polluées du parking de Carrefour situé en amont.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

- L'objectif principal de l'aménagement de ce secteur est de permettre l'installation de nouveaux commerces et service hôtelier afin de compléter l'offre présente sur le secteur Carrefour Boisseuil
- Aucune activité industrielle ou artisanale ne sera acceptée afin de permettre la réalisation d'un secteur à dominante commerciale et hôtelière.
- La desserte interne devra s'amorcer en partie haute de la parcelle
- Une véritable barrière végétale devra être imaginé afin de bien séparer la partie agricole de la partie commerciale. Cette barrière pourra prendre la forme de différentes strates arborées avec des essences locales.
- Aucun rejet direct des eaux de ruissellement des parkings ne devra être fait dans l'étang. Un pré-traitement avant rejet sera obligatoire afin de ne pas aggraver la qualité des eaux de l'étang. La mise en place d'espaces végétalisés autour de l'étang permettra de limiter les impacts sur ce dernier.

