

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification simplifiée n°1 approuvée le 3 octobre 2024

SOMMAIRE

PHASAGE DES OAP	4
LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	5
OAP DE COMBE CLAIRE	7
OAP DES ESSARTS	15
OAP DE DANDALAIS	21
OAP DE BOUSSAC	25
OAP DU BORD DU TRAIT	29
OAP DE PUY LASSAUD	35
OAP DE TOUR BRÉGÈRES	39
OAP DE LA GRANDE ECURE	43
OAP DU TRONC	49
OAP DE LA RONDE	53
OAP EN DENTS CREUSES.....	57
OAP THÉMATIQUE : QUALITÉ PAYSAGÈRE DES ENTRÉES DE VILLE.....	65

Phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Principes généraux de phasage

Le présent chapitre vise à définir les modalités de mise en œuvre progressive des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein du territoire communal, en tenant compte de leur classification, de leur envergure et des opportunités d'aménagement.

Phasage de mise en œuvre

Le phasage de mise en œuvre des OAP s'organise selon leur classification comme suit :

- OAP à court terme : Ces OAP sont caractérisées par des projets existants et avancés. Elles sont en cours de réalisation. Ces OAP sont : Les Essarts, Boussac, La Grande Ecure, Le Tronc, La Ronde, Puy Miallet, L'Artige Est.
- OAP à moyen terme : Ces OAP présentent des opportunités d'aménagement. Elles sont constituées de parcelles pour lesquelles la commune dispose de la maîtrise foncière ou dont les propriétaires sont vendeurs. Toutefois des difficultés subsistent pour leur réalisation. Elles bénéficieront d'une priorité d'aménagement. Ces OAP sont : Le Bord du Trait, Brégères Hôpital, Bramefan
- OAP à long terme : Ces OAP nécessitent généralement des aménagements complexes et/ou des investissements importants. Elles seront aménagées dans un second temps, sauf en cas d'opportunité ou de besoin particulier justifiant leur avancement. Ces OAP sont : Combe Claire, Dandalais, Puy Lassaud, Tour Brégères, Noblat, La Gare, Le Breuil, La Guide

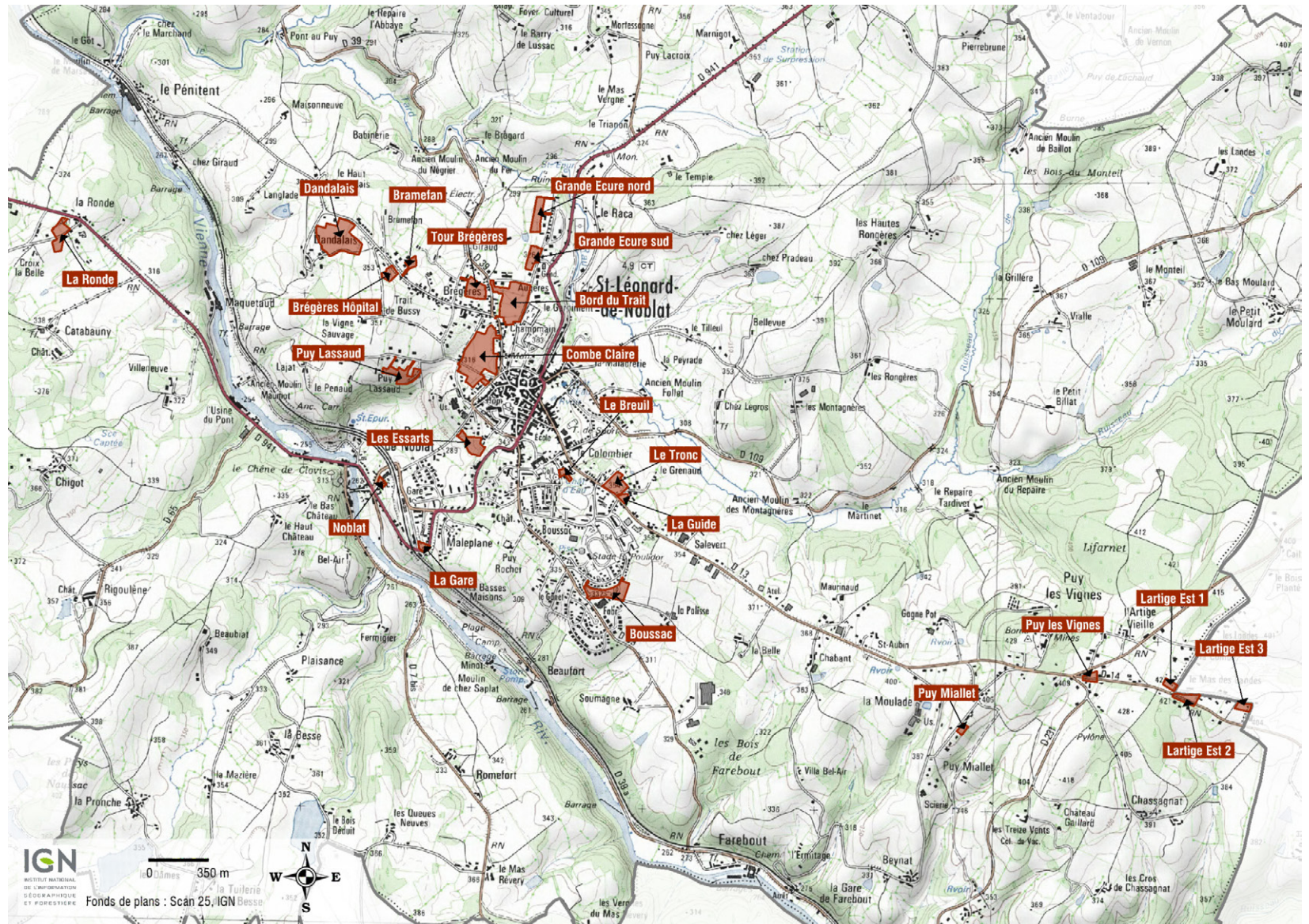
Souplesse et dérogations

La commune se réserve le droit de déroger au phasage établi en fonction des opportunités foncières, des besoins spécifiques du territoire ou de circonstances exceptionnelles, tout en veillant à respecter les orientations générales du PLU et à garantir la cohérence du développement urbain.

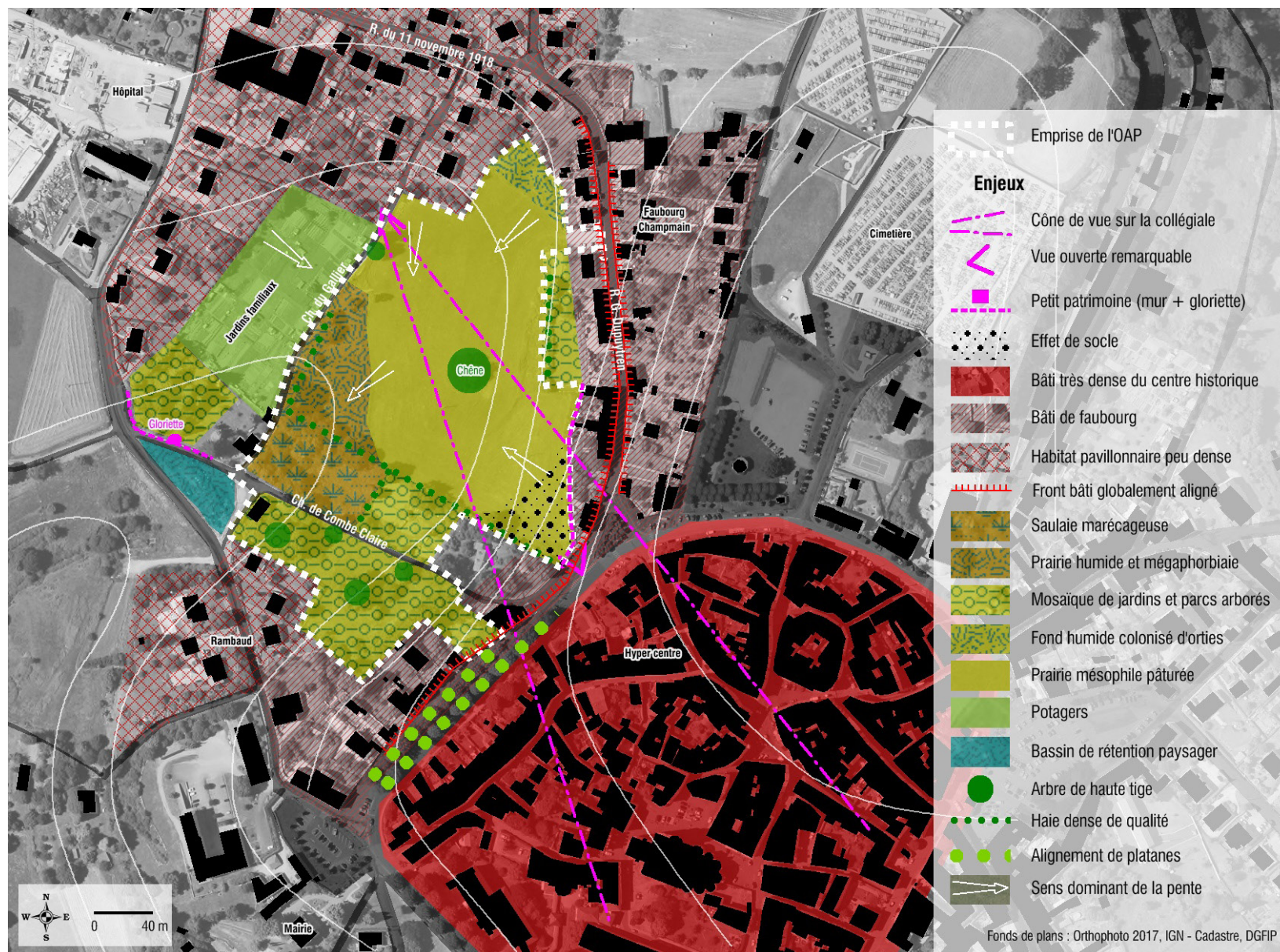
Procédure d'aménagement

La réalisation des projets dans les OAP est soumise à l'obtention des autorisations d'urbanisme réglementaires. La commune pourra autoriser la réalisation d'un projet dans une OAP non prioritaire si une opportunité foncière se présente et si celui-ci s'inscrit dans les objectifs généraux du PLU.

LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DE COMBE CLAIRE

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le site de l'OAP est localisé en limite nord-ouest du centre de la ville, connecté à celui-ci par l'avenue Dupuytren qui permet de rejoindre la ceinture de boulevards de la cité historique. Il est donc situé au cœur de l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate des services et commerces de l'hyper centre, à 500 m de l'hôpital et 300 de la mairie, et bordé par les quartiers résidentiels de Rambaud au sud, Champmain à l'est et la rue du 11 novembre 1918 largement urbanisée au nord.

Combe Claire est une cuvette de 5 ha exposée sud/sud-ouest assise au pied de la cité historique.

Il s'agit d'une parcelle publique, accessible depuis les boulevards par le chemin Rambaud qui partage le site en deux.

Contexte paysager

Combe Claire est un espace vert logé dans le tissu urbain:

- bordée à l'est par l'avenue Dupuytren et ses maisons individuelles du début du XX^{ème} siècle, alignées de long de la voie publique et créant un effet « rue » pour des densités relativement élevées (taille moyenne des parcelles : entre 400 et 800 m²) ;



Vue sur le site depuis l'arrière de l'hôpital alors en construction



Vue sur le site depuis le boulevard Barbusse



Préserver les jardins potagers



Depuis le nord du site la vue sur le chêne remarquable puis en arrière plan le clocher de la collégiale doit être préserver



Zone humide à valoriser



Chemin de combe Claire : maintenir le caractère de voie de circulation apaisée et les abords qualitatifs (itinéraire du GR de St Jacques de Compostelle)



Les arbres présents sur la partie au sud du chemin de Combe Clair participent à la qualité du lieu : les préserver autant que possible

- longée au nord par l'avenue du 11 novembre 1918 ou s'égrènent les pavillons des années 1950-1970, qui prolongent l'effet rue par leur alignement parallèle à la voie tout en le desserrant (implantation avec recul, densités plus faibles et parcelles plus grandes).

Mais la caractéristique principale de ce secteur est liée à sa localisation en contre bas, au pied de la cité historique : ainsi la vieille ville semble posée sur son rocher et dominer le plateau qui l'entoure. La Combe Claire ouvre ainsi de larges perspectives visuelles depuis l'ouest sur la collégiale.



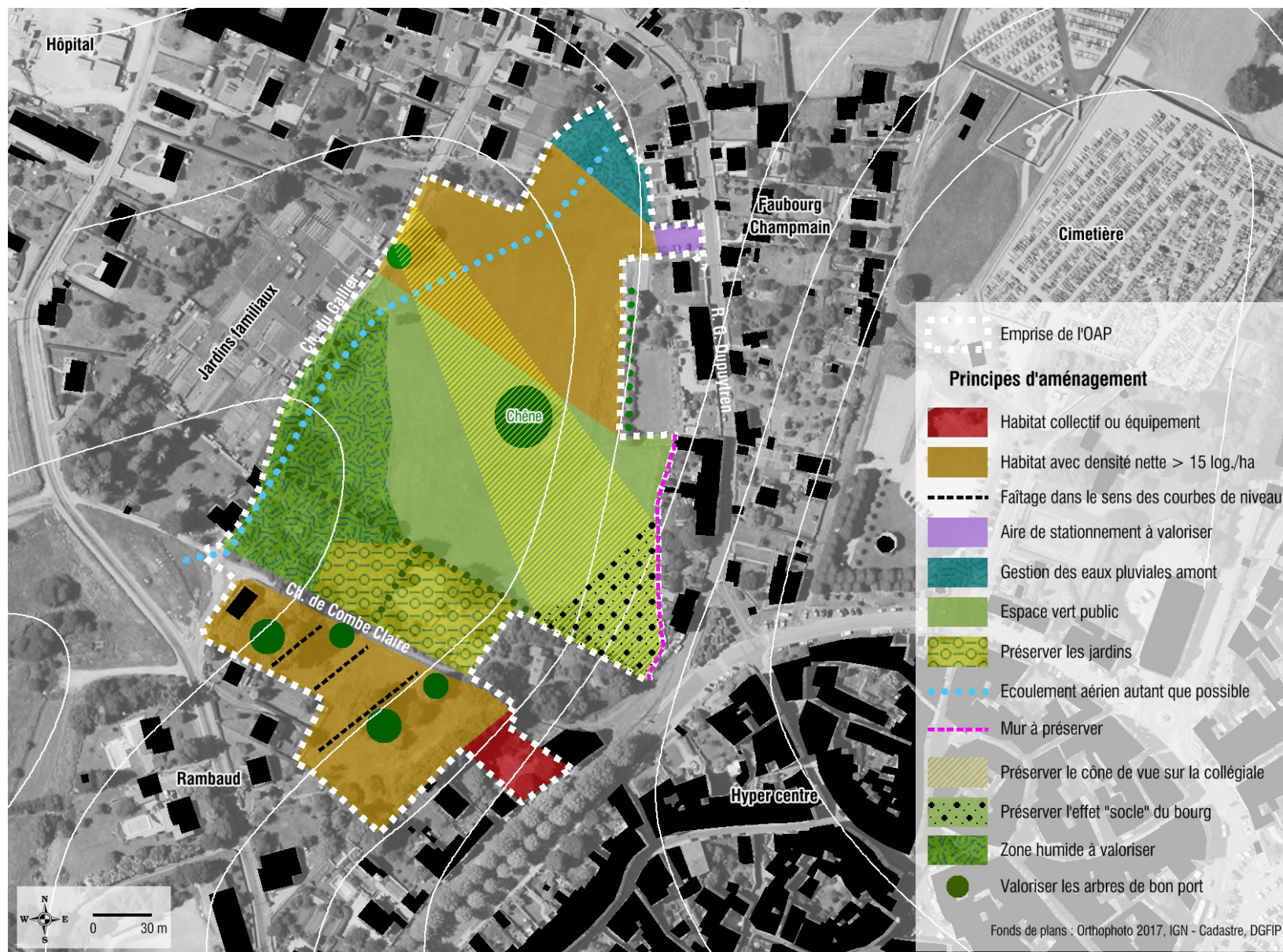
Gloriette et mur d'enceinte

Contexte écologique

Les enjeux écologiques sont divers sur cet espace :

- l'essentiel du site (zone 1) est couvert par une prairie mésophile permanente avec végétation diversifiée (notamment fétuque ovine, houlque molle, flouve odorante, oseille commune, grande berce, véronique petit-chêne, renoncule âcre, stellaire graminée...) au centre de laquelle trône un vieux chêne remarquable abritant potentiellement des cavités favorables à de nombreuses espèces patrimoniales (oiseaux, chiroptères, insectes saproxyliques...), l'extrémité nord (2), colonisée par des orties reçoit les eaux pluviales de l'amont du site : les enjeux sont ici modérés ;
- le bas du site présente un enjeu écologique fort : on y trouve une prairie humide et mégaphorbiaie (zone 3) avec reine des prés, ortie dioïque, scirpe des bois, lychnis fleur de coucou... Il s'agit d'une zone humide à végétation abondante, attractive pour les passereaux insectivores de milieux ouverts (notamment fauvette grisette, hypolaïs polyglotte...). On y trouve également une saulaie marécageuse sur zone humide à l'abandon (zone 4), zone refuge pour de nombreuses espèces de passereaux insectivores (rossignol philomèle, hypolaïs polyglotte...) ;

SCHÉMA DE PRINCIPE



- enfin de part et d'autre du chemin Rambaud s'étend une mosaïque de jardins potagers, de jardins d'agrément et de parcs arborés ornementaux (5). Il s'agit d'habitats anthropisés avec présence de vieux arbres abritant potentiellement des cavités favorables à de nombreuses espèces patrimoniales (oiseaux, chiroptères, insectes saproxyliques...). L'enjeu écologique ici est également modéré.

Réseaux

Le secteur de Combe Claire est inscrit dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif : le réseau séparatif des eaux usées passe rue du 11 novembre 1918 et rue Dupuytren.

Le secteur est connecté au réseau d'alimentation en eau potable.

Risques et nuisances

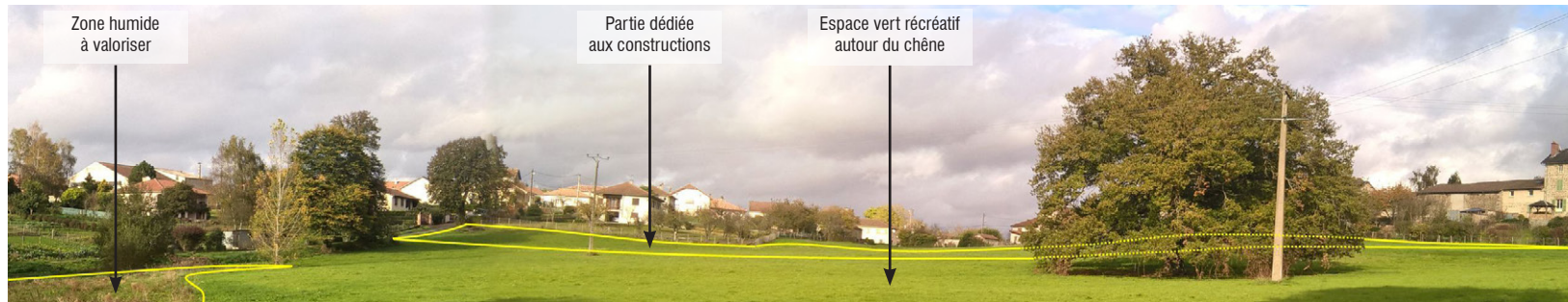
Aucun risque n'est repéré sur ce secteur.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le site devra offrir une densité nette supérieure à 15 logements à l'hectare. L'offre d'habitat devra être diversifiée en taille et en type de façon à encourager la mixité générationnelle : au moins 80 % d'habitats intermédiaires et de petits collectifs seront prévus.

Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.





Vue depuis le sud, la partie nord du site qui accueillera des constructions



Façade du site donnant sur le boulevard Barbusse : idéal pour une construction de type petit collectif avec jardin sur l'arrière ou équipement public



Vue depuis l'accès nord-est, la partie nord du site qui accueillera des constructions

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La diversité des milieux qui caractérise largement le site devra être protégée : le chêne central et les haies seront conservés, la zone humide préservée de toute urbanisation. Ces espaces naturels pourront servir de supports à l'aménagement de jardins familiaux ou d'espaces verts collectifs.

Sur la partie du secteur localisée au sud du chemin Rambaud, les espaces arborés dans la pente seront préservés.

La vue sur le centre ville et la collégiale sera protégée en maintenant en espace vert la partie du glacis au contact avec le mur de soutènement.

Un bouclage des circulations sera prévu.

Une place importante sera accordée à l'utilisation des énergies renouvelables et les constructions seront implantées pour bénéficier au maximum de bonnes conditions bioclimatiques

Les règles du secteur UGb s'appliquent pour cette OAP.

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DES ESSARTS

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le secteur est localisé en frange d'urbanisation existante, au coeur de l'agglomération, à côté de la mairie et à moins de 200 m du boulevard Carnot : la Cité et sa ceinture de boulevards sont implantées en bordure de plateau et le quartier des Essarts est aménagé en continuité du tissu bâti historique dans la pente orientée vers le sud-ouest.

Le site s'étend sur 1 ha.

Contexte paysager

L'extension prévue du quartier des Essarts est constituée d'une prairie localisée dans la pente depuis le boulevard Carnot vers la Cité de la Barrière, qui joue un rôle d'écrin vert sur lequel est assise la cité ancienne en surplomb.

Le lotissement du Pavé date des années 70-80. Les pavillons y sont disposés autour d'une raquette desservant les constructions, au bout d'une impasse, l'allée Pierre Schott. Les densités sont moyennes à élevées autour de 10 log./ha.

Les franges boisées qui encadrent le site entraînent les regards vers la collégiale et soulignent les limites de l'urbanisation : l'enjeu en matière de visibilité lointaine est donc fort, il s'agit que les nouvelles constructions s'insèrent dans la pente sans interrompre les vues.

Contexte écologique

Les enjeux écologiques sont modérés : le site est couvert par une prairie permanente mésophile assez diversifiée (pâturin des prés, avoine élevée, flouve odorante, renoncule âcre, vesce des prés...). On y trouve également quelques arbres fruitiers assez âgés abritant potentiellement des cavités favorables à de nombreuses espèces patrimoniales (oiseaux, chiroptères, insectes saproxyliques...). Il s'agit enfin d'une zone de fourrés arbustifs et ronciers très riches en passereaux nicheurs (plusieurs chanteurs d'hypolaïs polyglotte par exemple) et attractives pour les passereaux en halte migratoire (observation d'une rousserolle effarvate notamment).



Vue depuis Fraulas



Vue depuis le chêne de Clovis



Chemin existant, support de la future voie de desserte



Voie douce entre la gare et la mairie qui borde l'ouest du site (itinéraire de St Jacques de Compostelle)



Accès depuis le nord-est

Réseaux

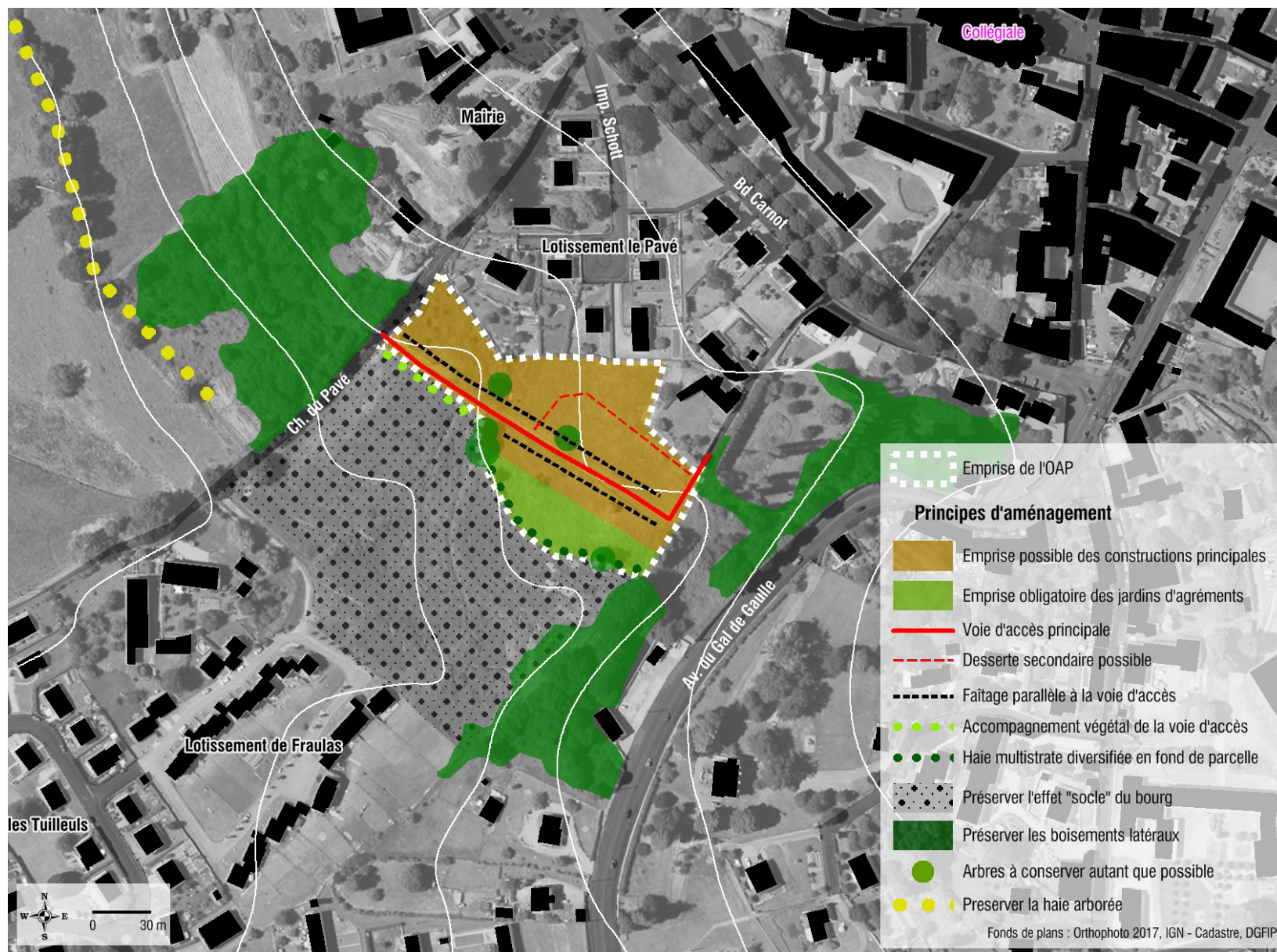
La partie nord-est du site est localisée dans le périmètre du zonage collectif. Le réseau d'eaux usées passe le long du chemin des Pavé, traverse le site de l'OAP de part en part d'ouest en est et rejoint les maisons localisées le long du chemin des Essarts puis le boulevard Carnot. Les futures constructions pourront donc être facilement reliées au système d'assainissement collectif.

Le secteur est par ailleurs connecté au réseau d'alimentation en eau potable.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est repéré sur ce secteur.

SCHÉMA DE PRINCIPE



PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le site comprendra au minimum 10 logements.

Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisés.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'accès principal s'effectuera par le Chemin du Pavé.

Les parcelles seront préférentiellement en lanière.

Les maisons seront implantées au plus proche de la voie (recul maximum de 5 m) et seront adaptées à la topographie.

Les annexes seront accolées à la construction principale ou sur une des limites de parcelle. Les garages seront obligatoirement accolés à la construction principale.

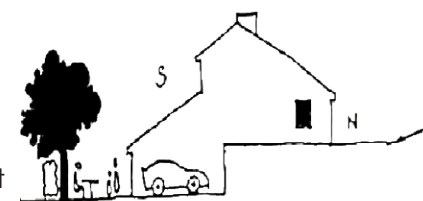
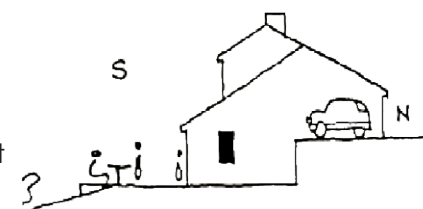
Les franges boisées et les arbres présents sur le site seront conservés tant que possible.

Un bouclage des circulations sera prévu.

Les clôtures en limite sud du site seront constituées de végétaux d'essences variées reprenant la typologie des haies champêtres.

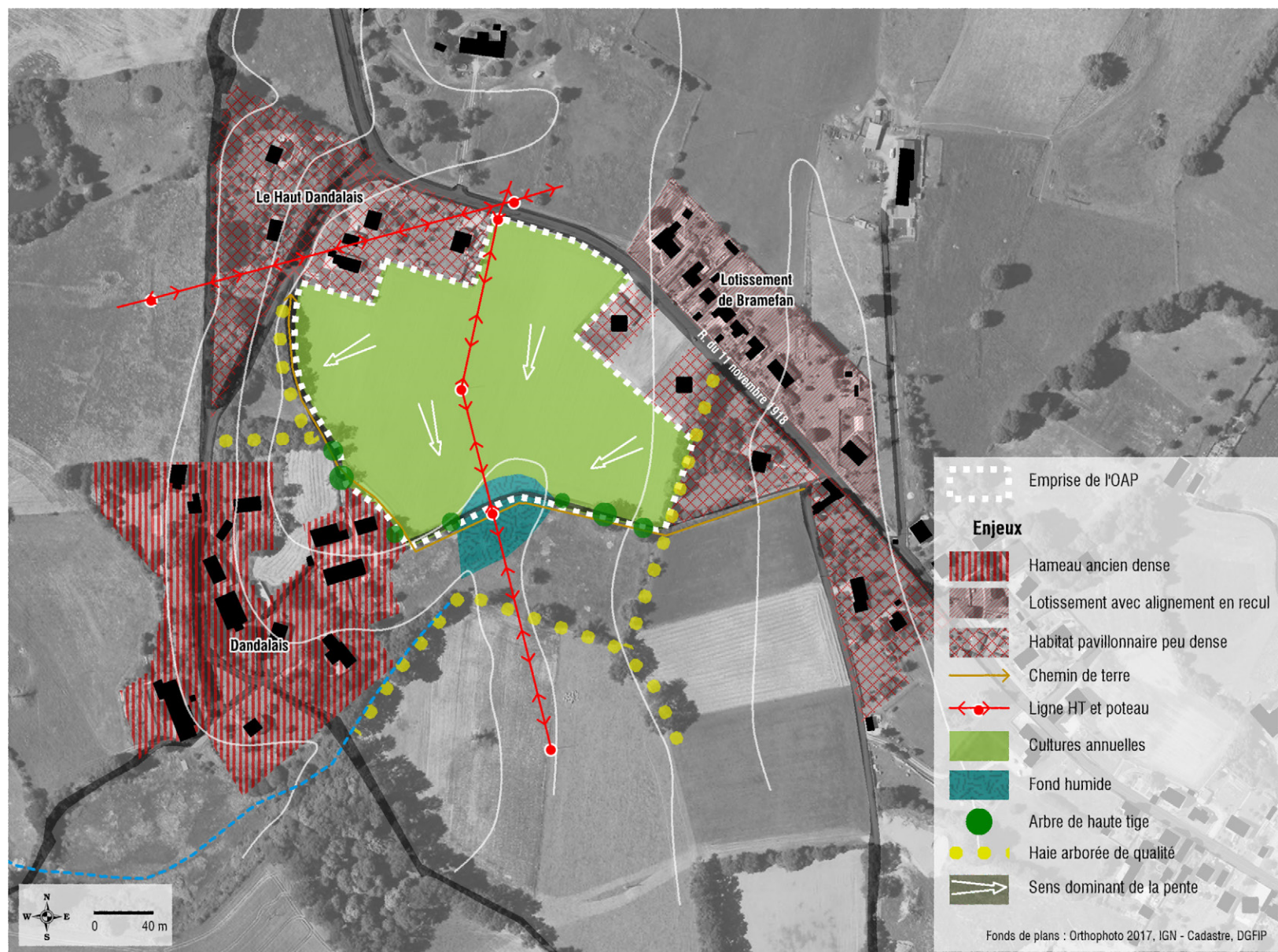
La partie ouest de la voie d'accès sera bordée au sud par une haie champêtre ou un bel alignement d'arbres.

Les règles du secteur UGb s'appliquent pour cette OAP.



Principe d'adaptation de la construction à la pente (source : Architecture en Limousin, implantation des constructions, SDAP et CAUE 87)

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DE DANDALAIS

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le site est localisé le long de la rue du 11 novembre 1918, à l'extrémité de l'enveloppe urbaine, entre les hameaux de Dandalais et du Haut Dandalais et le lotissement de Bramefan. Il s'agit d'une grande parcelle de 3,7 ha.

Contexte paysager

Ce vaste secteur est à la jonction entre un développement péri-urbain (le lotissement de Bramefan) connecté à l'agglomération et caractérisé par des formes architecturales et urbaines encore liées à la ville (même sous sa forme la plus diffuse) et deux hameaux élémentaires représentatifs de la morphologie agraire du territoire communal (Dandalais). Entre les deux, quelques constructions sont venues s'implanter le long de la rue qui devient ici route de campagne, sans constituer de structure claire mais entraînant un étalement urbain et une consommation d'espace non négligeables (4 constructions sur des parcelles de 1 800 à 2 700 m²).

Contexte écologique

Le site ne présente pas d'intérêt écologique particulier (culture annuelle au RPG 2017).

Réseaux

Si le secteur est connecté au réseau AEP, il est en revanche localisé en dehors du zonage d'assainissement et juste après la limite du réseau d'eaux usées, qui s'arrête à Brégères - noyau bâti localisé immédiatement à l'est du site de l'OAP.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est repéré sur ce secteur.



Lotissement de Bramefan

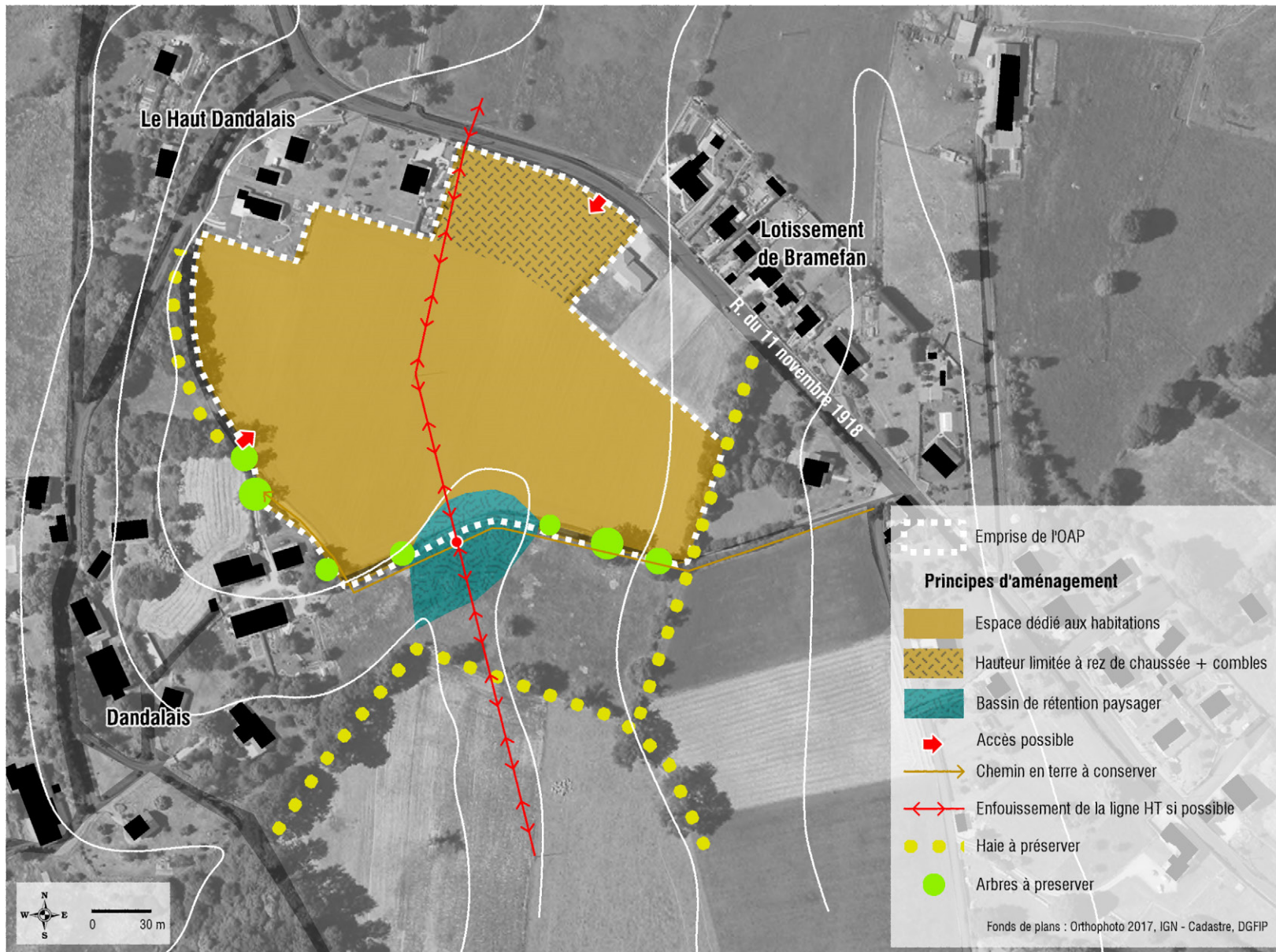


Vue depuis le nord en direction de l'agglomération



Vue depuis l'ouest

SCHÉMA DE PRINCIPLE



PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le site devra permettre la construction de 30 logements au minimum pour une densité moyenne de 10 log/ha.

Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisés.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Pour atteindre les densités prévues, l'emprise maximale des parcelles constructibles sera limitée à 1000 m². Un plan d'ensemble devra être réalisé avant l'implantation de la première construction. Celui-ci mettra clairement en évidence les principes d'intégration paysagère et environnementale du nouveau quartier.

La végétation existante (haie et arbres de hautes tiges) ceinturant le site sera conservée tant que possible. La qualité paysagère des chemins bordant le site sera préservée en limitant au maximum l'emprise de la chaussée en faveur d'accotements végétalisés.

Un bouclage des circulations au sein du quartier et vers l'extérieur sera prévu afin de ne pas produire un quartier fermé sur lui même mais plutôt ouvert sur les chemins existants.

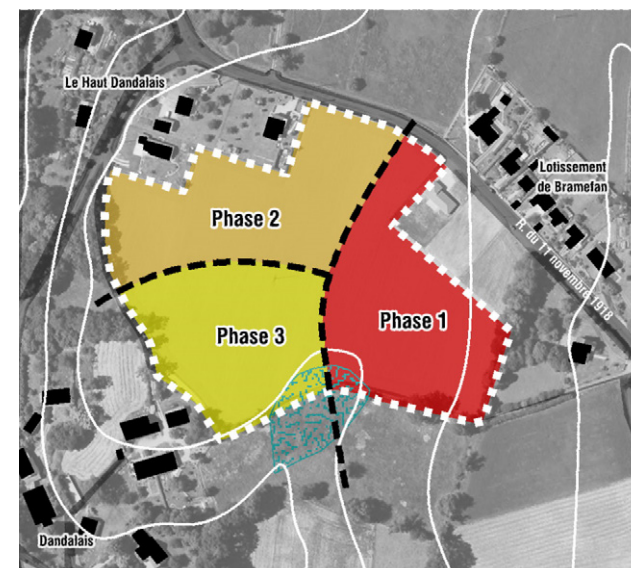
Le bassin de rétention sera installé en point bas du site, il sera paysager.

En cas d'aménagement de clôtures sur la route de Bramefan, celles-ci devront être constituées d'un muret de 80 cm de hauteur surmonté d'une grille. Sur la route de Dandalais, un simple grillage est préconisé.

Les règles du secteur UGb s'appliquent pour cette OAP.

PHASAGE

L'opération pourra être menée en trois phases telles que découpées suivant la carte ci-contre. Les phases 2 et 3 ne peuvent débuter que lorsque au moins 75% des constructions de la phase précédente sont entamées.



ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DE BOUSSAC

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le site est localisé au sud est de l'agglomération, il s'agit d'un ensemble de parcelles de 1,5 ha au coeur de développements pavillonnaires successifs des années 1950 à 1980. Il s'agit d'un parc public parsemé de quelques arbres, qui paraît peut investi comme espace public par la population.

Un bâtiment d'activités récemment rénové longe le site au sud.

Contexte paysager

Le paysage urbain est résolument celui des extensions pavillonnaires de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle : les parcelles sont petites (600 à 700 m²) et les densités moyennes (15 log/ha), l'accès aux constructions se fait côté rue, le bâti aligné sur l'avant de la parcelle avec un recul de 5 à 10 m de la voie publique, les pavillons présentent une homogénéité architecturale (volumes simples, R+1 étage).

Ce secteur constitue la frontière entre l'agglomération et l'espace rural: ainsi, les lotissements de Boussac et de la Palisse sont les derniers noyaux bâtis de type périurbain, immédiatement bordés par des espaces agricoles. En frange de ceux-ci, quelques jardins de pavillons, grâce à une végétation éparse et diversifiée, participent à la transition paysagère entre l'espace urbanisé de l'agglomération et la campagne agricole.

Contexte écologique

Le site est occupé par une pelouse tondue à faible diversité floristique et des arbres d'ornement, l'ensemble ne présente pas d'intérêt écologique particulier. Les enjeux sont donc faibles.

Réseaux

Le secteur est localisé sur le périmètre du zonage d'assainissement collectif, les lotissements de Boussac et de la Palisse étant connectés au réseau d'eaux usées.



Lotissement de Boussac

SCHÉMA DE PRINCIPE



Le secteur est également relié au réseau AEP.

Risques et nuisances

Aucun risque n'a été repéré sur ce secteur.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le site comprendra 20 logements au minimum.

Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les voies existantes seront réutilisées au maximum pour limiter les travaux et les terrassements. Conserver autant que possible les arbres existants.

Des espaces de stationnement groupés seront aménagés.

Afin de conserver une cohérence de forme urbaine, le rythme et l'organisation du tissu du bâti existant sera prolongé sur le site de l'OAP : parcelles étroites, accès côté rue, bâti aligné sur l'avant des parcelles avec recul et jardin à l'arrière.

Les règles du secteur UGb s'appliquent pour cette OAP.



Accès piéton au nord ouest du site



Vue depuis le nord-ouest

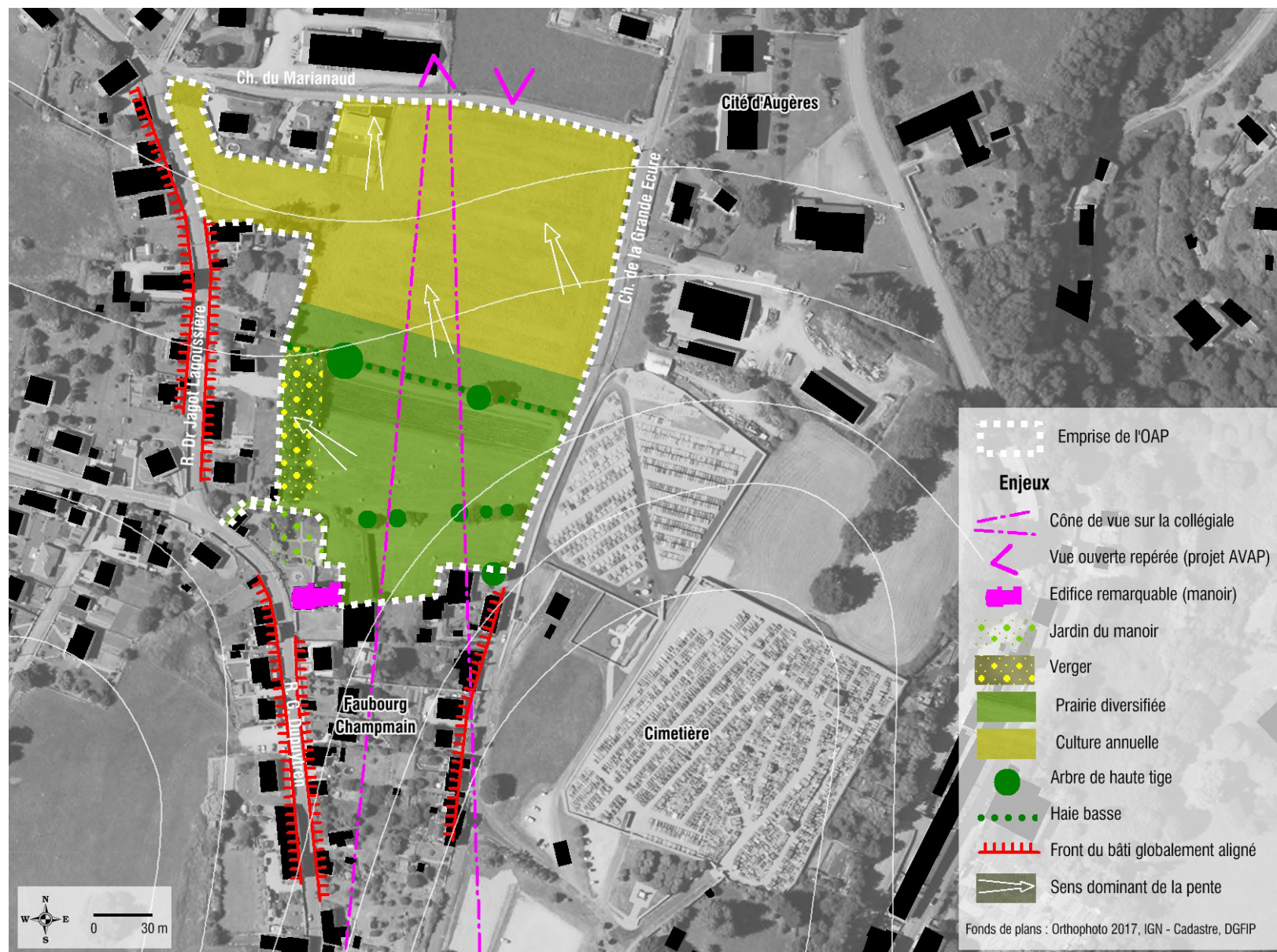


Vue depuis le sud-est : tirer parti des espaces déjà goudronnés pour le support des futures voies



Des grillages simples et quelques végétaux en fonds de parcelles : une transition paysagère réussie entre la l'agglomération et sa campagne pour ces maisons dans l'alignement nord du site

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DU BORD DU TRAIT

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le site est localisé au nord de la commune, en continuité du faubourg Champmain. Il s'étend sur une surface de 3,4 ha.

Contexte paysager

Il est globalement en pente en direction du nord-ouest, et la déclivité s'accroît dans l'angle nord-ouest du site. Il est actuellement occupé de prairies, d'une haie, d'un verger et de deux arbres remarquables (chênes).

Il est bordé de bâtiments sur deux côtés datant pour partie d'avant la première moitié du XX^{ème} siècle (corps de ferme bordant la rue du docteur Jagot Lagoussière à l'est du site, maison bourgeoise au nord), pour partie du milieu du XX^{ème} siècle (pavillons bordant la rue du docteur Jagot Lagoussière), et maisons récentes dans la partie sud du site (le long du chemin de Marianaud). Cette occupation est caractéristique des sites d'extension urbaine, à l'interface entre faubourg et zone rurale.



Le site vue depuis la place de la Révolution avec au premier plan l'extrémité des faubourgs rue G. Guingouin

Saint-Léonard de Noblat (87)
Orientations d'Aménagement et de Programmation



Le manoir



Accès étroit entre la rue Dupuytren et le site au contact du manoir



Verger relique à l'ouest du site



Vue sur la partie sud du site depuis le chemin de la Grande Ecurie : à gche l'alignement de fruitiers, en fond de plan le verger relique et à droite la haie basse avec le chêne



Vue depuis la rue J. Lagoussière



L'extrémité nord du site avec le développement d'un habitat pavillonnaire peu dense

Deux enjeux de covisibilité en lien avec des éléments du patrimoine bâti, sont importants à noter :

- depuis la rue Marianaud (partie basse du site), le clocher de la collégiale (élément identitaire de la ville) est visible ;
- la façade et le mur de clôture du jardin du manoir remarquable situé au nord du site sont également visibles.

Des éléments de végétation méritent aussi une attention :

- le verger situé dans la partie ouest du site est la dernière marque du caractère vivrier de ce site (les photos anciennes montrent de nombreux jardins et parcelles cultivées) ;
- deux arbres remarquables (dont un chêne).

Le site est bordé à l'ouest par le chemin de la Grande Ecurie, voie de faubourg, le long de laquelle les bâtiments existants plus en amont du site, sont implantés à l'alignement marquant son caractère de faubourg.

Contexte écologique

La moitié nord du site (zone 1) ne présente pas d'intérêt écologique majeur : il s'agit d'une culture annuelle Triticale / Gesse avec haie de Lauriers ornementaux.

La zone 2 est quant à elle couverte par une prairie mésophile permanente avec végétation assez diversifiée (dominée par l'oseille commune, la marguerite, l'achillée millefeuille, le plantain, la houlque molle, la flouve odorante...). On y trouve également de vieux arbres fruitiers abritant potentiellement des cavités favorables à de nombreuses espèces patrimoniales (oiseaux, chiroptères, insectes saproxyliques...). L'enjeu écologique y est modéré.

Réseaux

L'ensemble du secteur est localisé dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif : le réseau d'eaux usées encadre les parcelles le long des rues Dupuytren et du Docteur Jagot Lacoussière et des chemins du Marianaud. Il est également relié au réseau AEP.

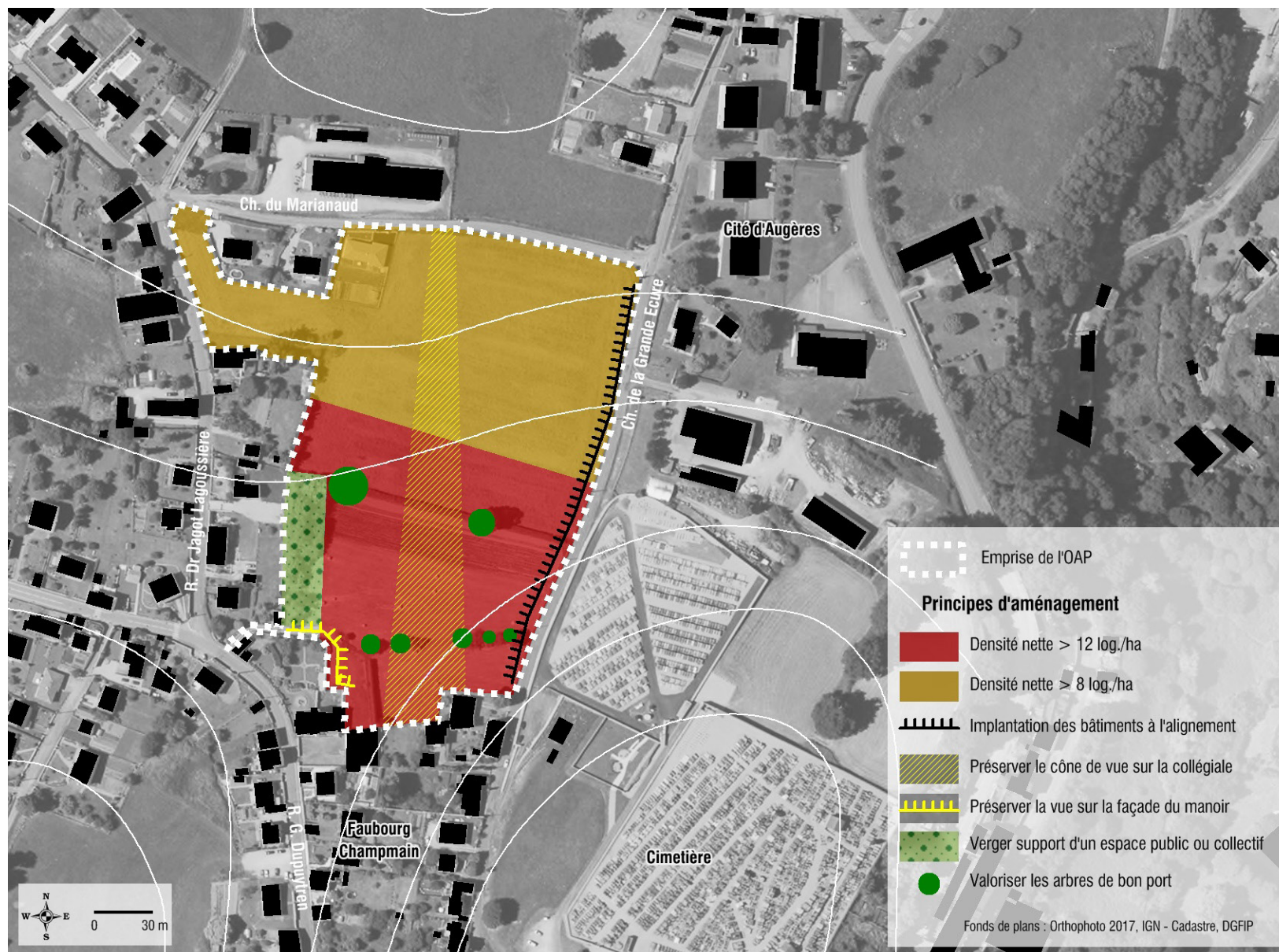


Partie nord du site vu depuis le chemin de Marianaud : on perçoit en fond de plan le manoir et le clocher de la collégiale



Partie sud du site avec son alignement de vieux fruitiers

SCHÉMA DE PRINCIPE



Risques et nuisances

Aucun risque n'est repéré sur ce secteur.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le site accueillera au minimum 40 logements.

Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le cône de vue repéré et permettant une perspective sur la collégiale sera préservé en aménageant un espace vert et/ou un axe de circulation (douce ou automobile) le long duquel les plantations d'arbres seront proscrites.

Les constructions seront implantées à l'alignement le long du chemin de la Grande Ecure.

Les éléments végétaux en présence seront préservés (chêne, haie, verger) ou remplacés.

Un bouclage des circulations sera aménagé en proscrivant les impasses.

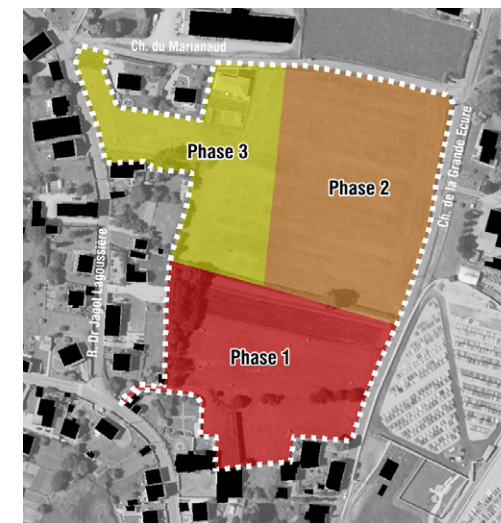
La vue sur la façade du manoir sera préservée (par exemple en créant un axe de circulation)

L'urbanisation sera diversifiée tant dans les formes bâties (maisons de ville en bande, maison individuelle, petit collectif) qu'en occupation (libre, locatif social...). Le long du chemin de la Grande Ecure, le type habitat intermédiaire en bande sera largement dominant.

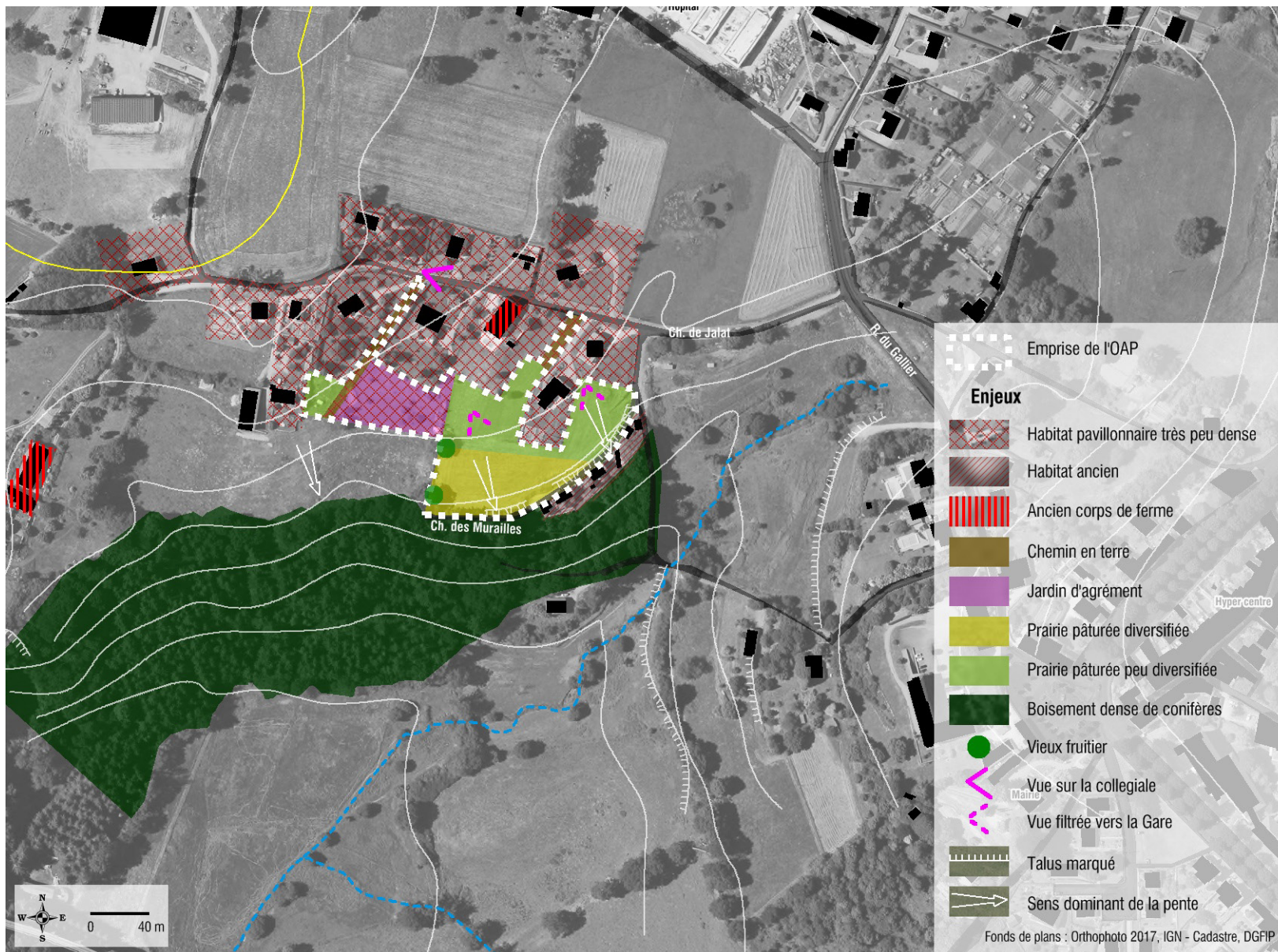
Les règles du secteur UGb s'appliquent pour cette OAP.

PHASAGE

L'opération pourra être menée en trois phases telles que découpées suivant la carte ci-contre. Le démarrage de la phase 2 pourra débuter dès lors que 70% des logements de la phase 1 sont réalisés, puis un démarrage de la phase 3 dès lors que 70% des logements de la phase 2 sont réalisés.



ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DE PUY LASSAUD

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le secteur est situé à l'est de la ville, entre les parcelles pavillonnaires bordant de façon disparate le chemin de Lajat et le boisement occupant les versants escarpés situés plus au sud.

Son relief assez marqué limite l'implantation du bâti.

Cet ensemble de parcelles couvre une surface de 1,3 ha.

Contexte paysager

Le mitage du paysage est marqué, du fait d'une urbanisation réalisée au coup par coup, le long de la route, selon les opportunités foncières. Les densités sont faibles (moins de 4 log./ha).

Depuis le chemin de Lajat, support du GR654 (chemin de Saint Jacques de Compostelle) quelques points de vues sur la collégiale de Saint Léonard de Noblat sont possibles.

Sur la frange sud, le boisement crée une rupture de co-visibilité entre Puy Lassaud et de secteur de la gare. Quelques arbres remarquables ponctuent les prairies présentes.

Contexte écologique

Le secteur ne présente pas d'intérêt écologique particulier, (prairie mésophile permanente avec végétation assez peu diversifiée) à l'exception de la parcelle localisée au sud est, qui longe le boisement: il s'agit également d'une prairie mésophile permanente mais où la végétation est plus diversifiée liée au relief et aux variations d'exposition (plantain lancéolé, renoncule rampante, trèfle blanc, achillée millefeuille, luzerne lupuline, bec-de-grue commun, vulpie queue-de-rat, petite oseille...). Cette parcelle abrite également une importante diversité entomologique (papillons notamment).



Développement linéaire long du chemin de Lajat

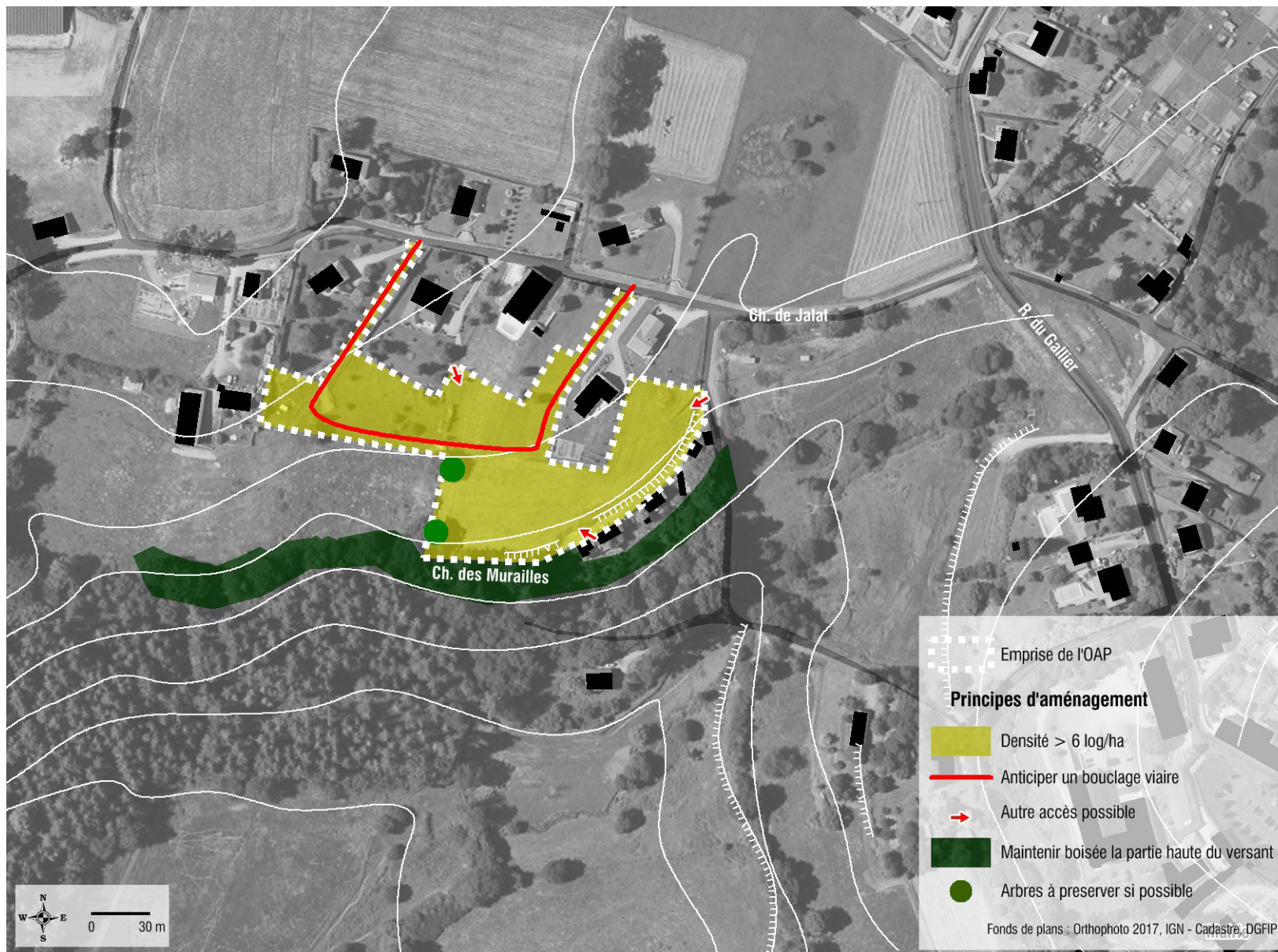


Vue sur la collégiale depuis le chemin de Lajat



Vue sur le site depuis la station de la gare

SCHÉMA DE PRINCIPE



Réseaux

S'il est connecté au réseau AEP, le secteur n'est pas dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif et ne pourrait être connecté au réseau d'eaux usées qu'à la condition d'une extension de celui-ci.

Risques et nuisances

Un aléa faible retrait gonflement des argiles est repéré sur le secteur.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le site sera découpé en 7 logements au minimum.

Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les vues sur la collégiale seront préservées par l'interdiction de construire le long du chemin de Lajat.

Le boisement sera protégé pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions depuis les faubourgs de la ville comme depuis les quartiers autour de la gare.

La topographie sera prise en compte dans l'implantation urbaine.

Un bouclage des voies sera prévu afin d'anticiper une redivision ultérieure et l'adaptation des formes des parcelles, quand la topographie le permet, à ce redécoupage.



Accès nord-est



Accès nord-ouest

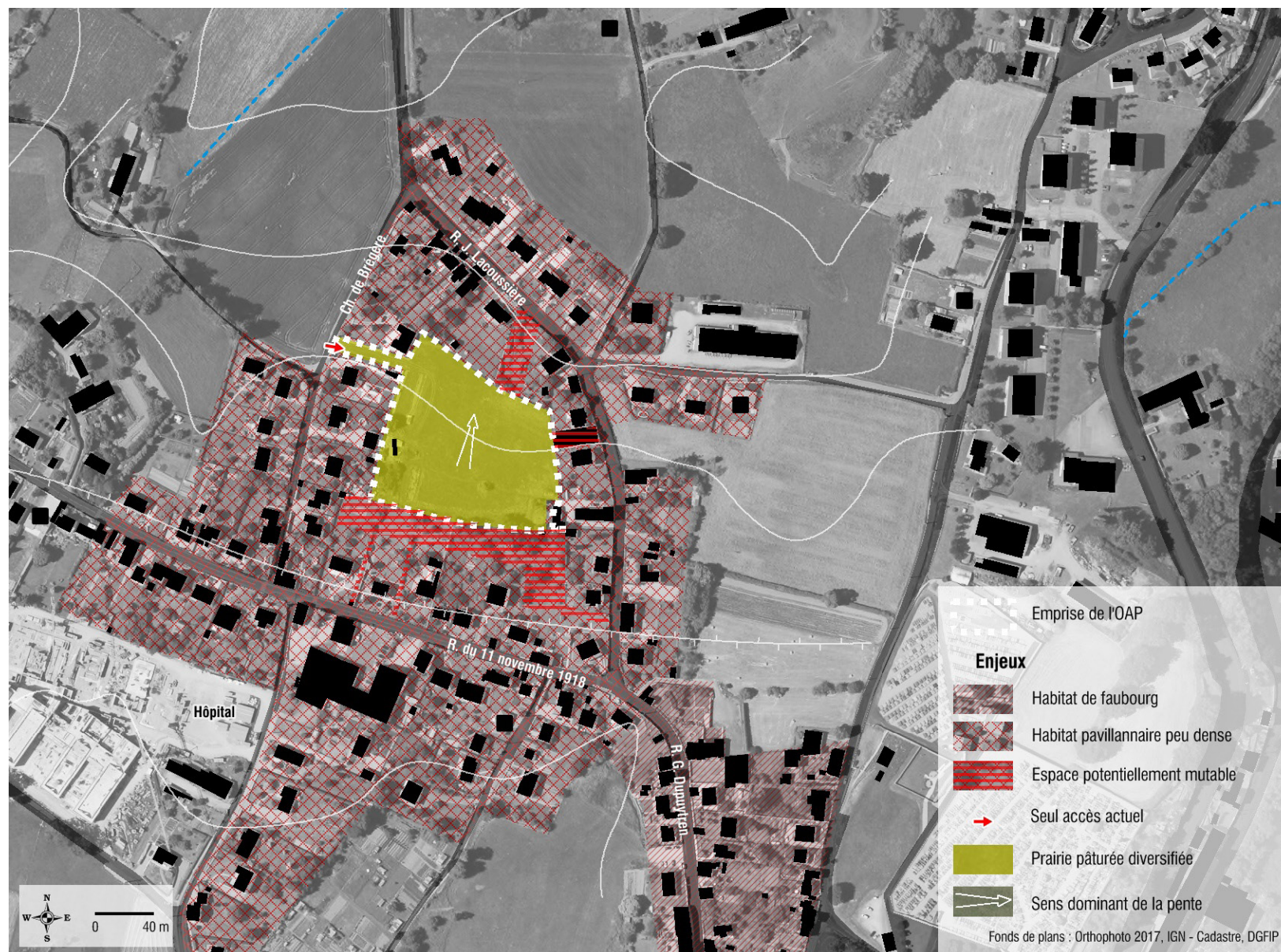


Vue sur le site depuis la rue du Gallier



Un relief assez marqué vers le sud

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DE TOUR BRÉGÈRES

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le site occupe 1,2 ha enclavé au coeur d'un îlot urbain (le quartier de Brégères) dont les densités moyennes sont de l'ordre de 8,5 log./ha bordé au nord et à l'ouest par la rue du Docteur Jagot Lacoussière, à l'ouest par le chemin des Brégères et au sud par l'avenue du 11 novembre 1918 prolongée par la rue Dupuytren qui permet de rejoindre l'hyper centre à 600 m à peine.

Le secteur de l'OAP est donc localisé en coeur d'agglomération et à grande proximité du centre ville, de ses équipements, commerces et services. Par ailleurs, il est situé quasiment en face du nouvel hôpital implanté de l'autre côté de l'avenue du 11 novembre 1918.

Le terrain est relativement plat. Il est uniquement accessible depuis le chemin des Brégères.

Contexte paysager

L'étude des photos aériennes anciennes fait bien apparaître que l'urbanisation bordant le site s'est effectuée au cours du XX^{ème} siècle (principalement durant la première moitié).

Au nord et au sud du site, les parcelles sont longues et en lanière.

Les parcelles au sud sont de grande taille (entre 1000 m² et 2000 m²) très longues (environ 75 à 80 m entre la rue du 11 novembre et la limite parcellaire bordant le site) et les bâtiments sont implantés sur la partie avant de la parcelle. Cette configuration est propice pour de futures divisions foncières.

Contexte écologique

Les enjeux écologiques sont modérés : le site est couvert par une Prairie mésophile permanente avec végétation diversifiée (notamment fétuque ovine, achillée millefeuille, centaurée, renoncule âcre, lotier corniculé,



Accès sur le site

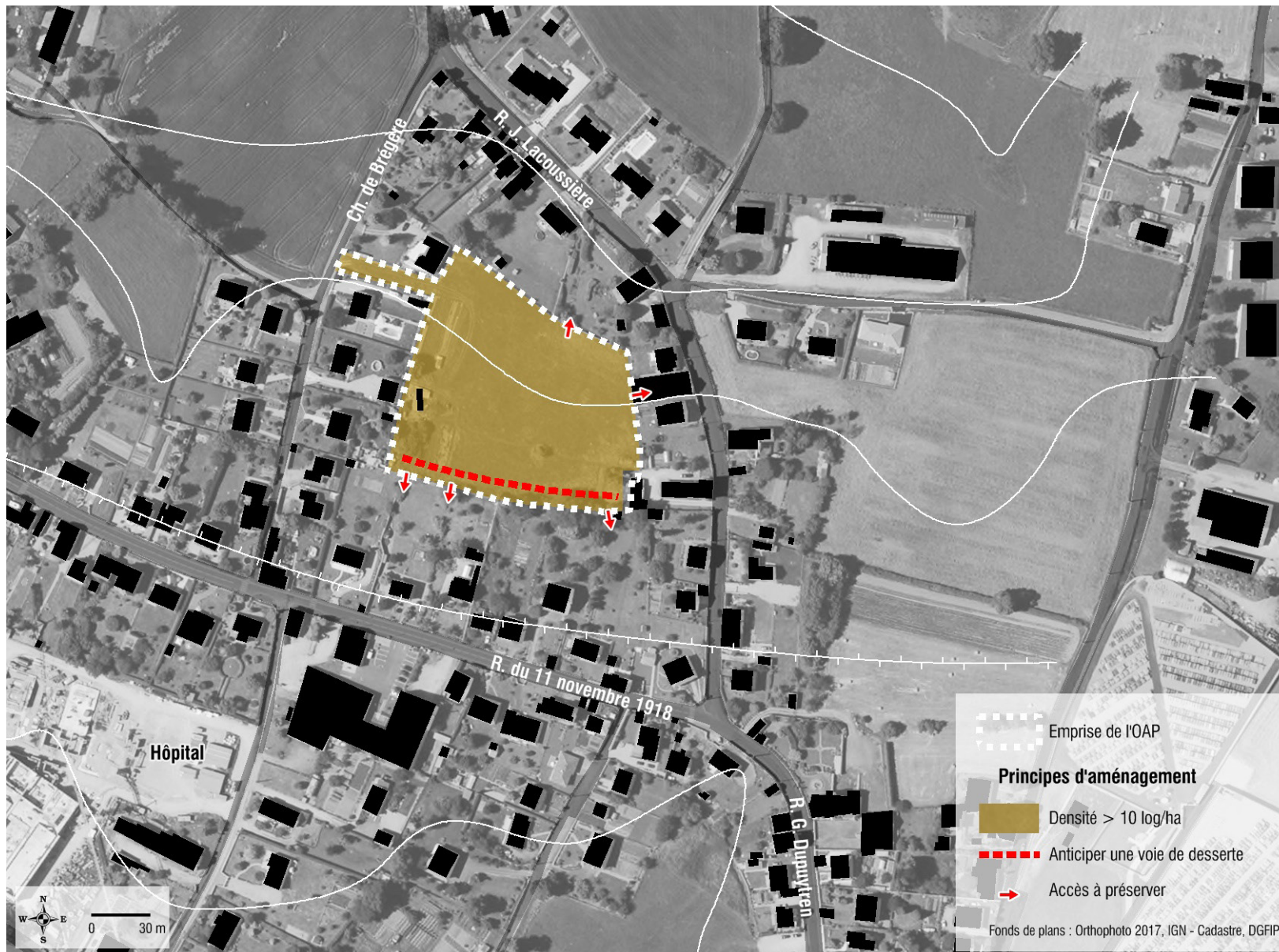


Bâtiment d'activité susceptible d'être démolí pour créer un deuxième accès



Le site : une vaste prairie en cuvette cernée d'habitations

SCHÉMA DE PRINCIPLE



marguerite...) et est une zone de chasse pour la Chevêche d'Athéna, rapace nocturne protégé, observée sur la parcelle.

Réseaux

Le secteur est hors périmètre du zonage d'assainissement, mais le réseau d'eaux usées est localisé à proximité, rue du 11 novembre 1918. Le secteur est connecté au réseau AEP.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est repéré sur ce secteur.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le site sera découpé en 10 logements minimum : les densités élevées (10 à 12 log/ha) permettront d'étoffer l'urbanisation relativement diffuse et linéaire de ce secteur de la commune.

Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Deux accès seront aménagés :

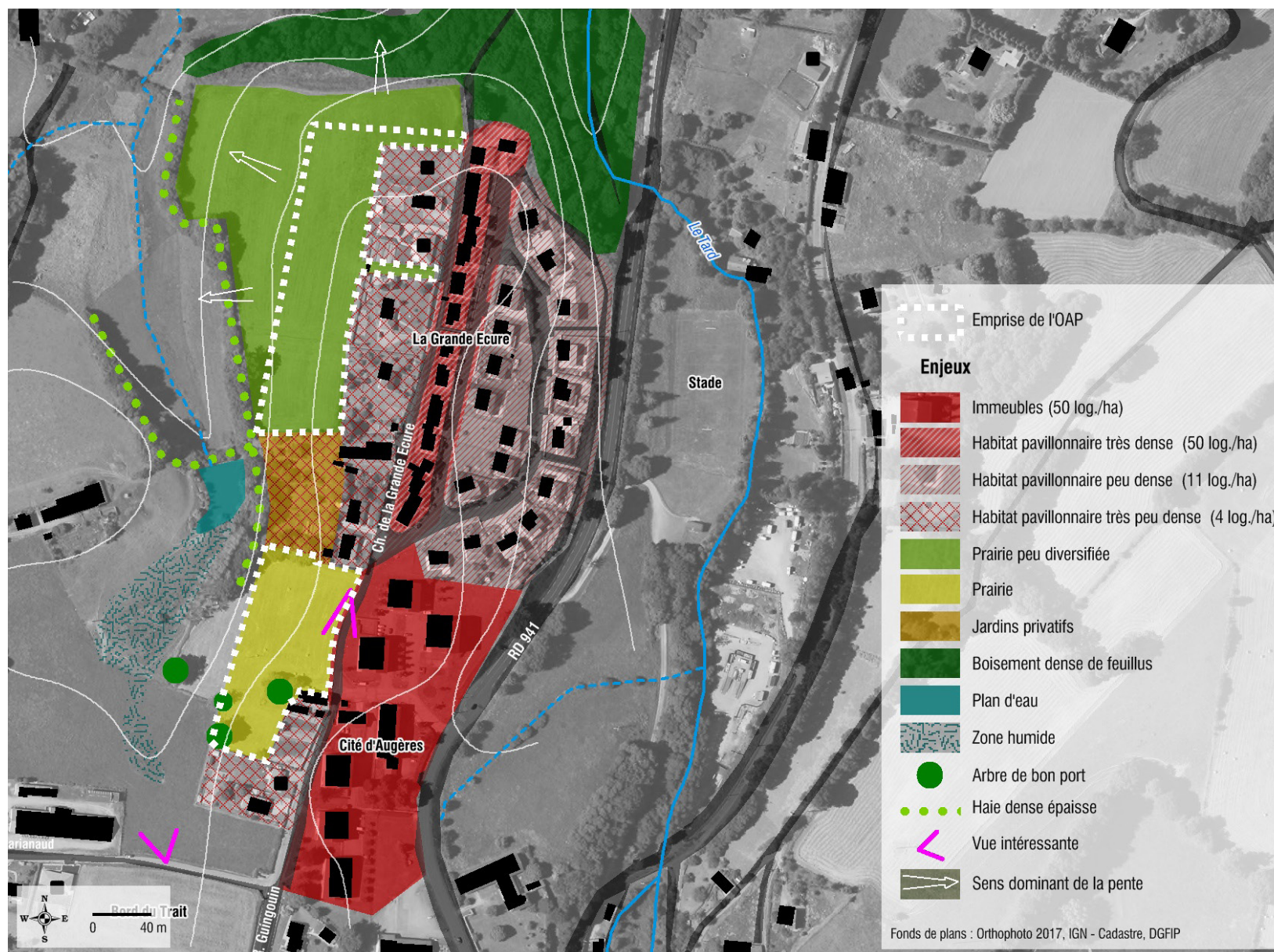
- pour les véhicules motorisés, depuis le chemin de Brégère ;
- pour les piétons, par la rue Dr Jagot Lacoussière ou la rue du 11 novembre dès qu'une mutation de parcelle le permettra.

Afin de permettre l'urbanisation de ce site, un autre accès serait nécessaire. Plusieurs possibilités sont envisageables, la plus évidente étant par le hangar sans caractère architectural borde la rue du Dr Jagot Lacoussière . Selon son utilisation, la démolition pourrait être envisagée pour permettre ce second accès. Tous les accès possibles identifiés sur le schéma de principe devront rester utilisables jusqu'à ce que l'un d'entre eux soit effectivement réalisé.

Une réserve pour réaliser une voie de desserte le long des longues parcelles au sud du site sera conservée pour anticiper les éventuelles divisions foncières.

Les règles du secteur UGb s'appliquent pour cette OAP.

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DE LA GRANDE ECURE

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le site est localisé au nord de l'agglomération, on y accède uniquement par la rue Guingouin réservée aux riverains et qui débouche sur l'impasse du chemin de la Grande Ecurie. Il est constitué de deux parties séparées par des jardins de constructions existantes. Au total, il s'étend sur 2 ha (1,2 ha partie nord et 0,8 ha partie sud).

Contexte paysager

Il s'agit d'un plateau encerclé par la vallée du Tard du nord à l'est et par un de ses affluents à l'ouest. Plusieurs formes urbaines cohabitent le long de la RD 941 : bâtiments collectifs et constructions pavillonnaires denses des années 70 et 80 et développement résidentiel plus lâches et plus récents. Cependant, même les constructions les plus neuves sont implantées à l'alignement de la voie et permettent au quartier de conserver une forme relativement structurée. D'ici aussi, la collégiale est visible.

le secteur domine donc une vallée étroite et encaissée, densément bordée de feuillus. Cependant la topographie empêche toute covisibilité depuis l'ouest.



Chemin menant à la station d'épuration



Vue sur la collégiale depuis le chemin de la Grande Ecurie



Pavillonnaire très dense rue A. Lereclus



Cité d'Augère



Vue sur la partie nord de la Grande Ecore en direction du sud



Vue sur la partie sud de la Grande Ecore depuis le chemin de la Grande Ecore



Vue sur la partie sud de la Grande Ecore depuis le chemin de Chez Giraud

Contexte écologique

Les enjeux sont faibles dans la partie nord, qui est occupée par une prairie permanente assez peu diversifiée avec notamment des espèces ayant un intérêt écologique faible telles que Petite Oseille, Marguerite, Plantain lancéolé, Centaurée, Houlque molle, Grande Berce...

Dans la partie sud, la prairie permanente est plus diversifiée avec notamment Plantain lancéolé, Flouve odorante, Fétuque ovine, Achillée millefeuille, Renoncule âcre, Véronique petit-chêne... et présente un alignement de grands chênes sur la lisière nord, abritant potentiellement des cavités favorables à de nombreuses espèces patrimoniales (oiseaux, chiroptères, insectes saproxyliques...). Aussi, les enjeux sont considérés comme modérés.

Réseaux

Le secteur peut être facilement relié au réseau AEP et est entièrement localisé dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif.

Risques et nuisances

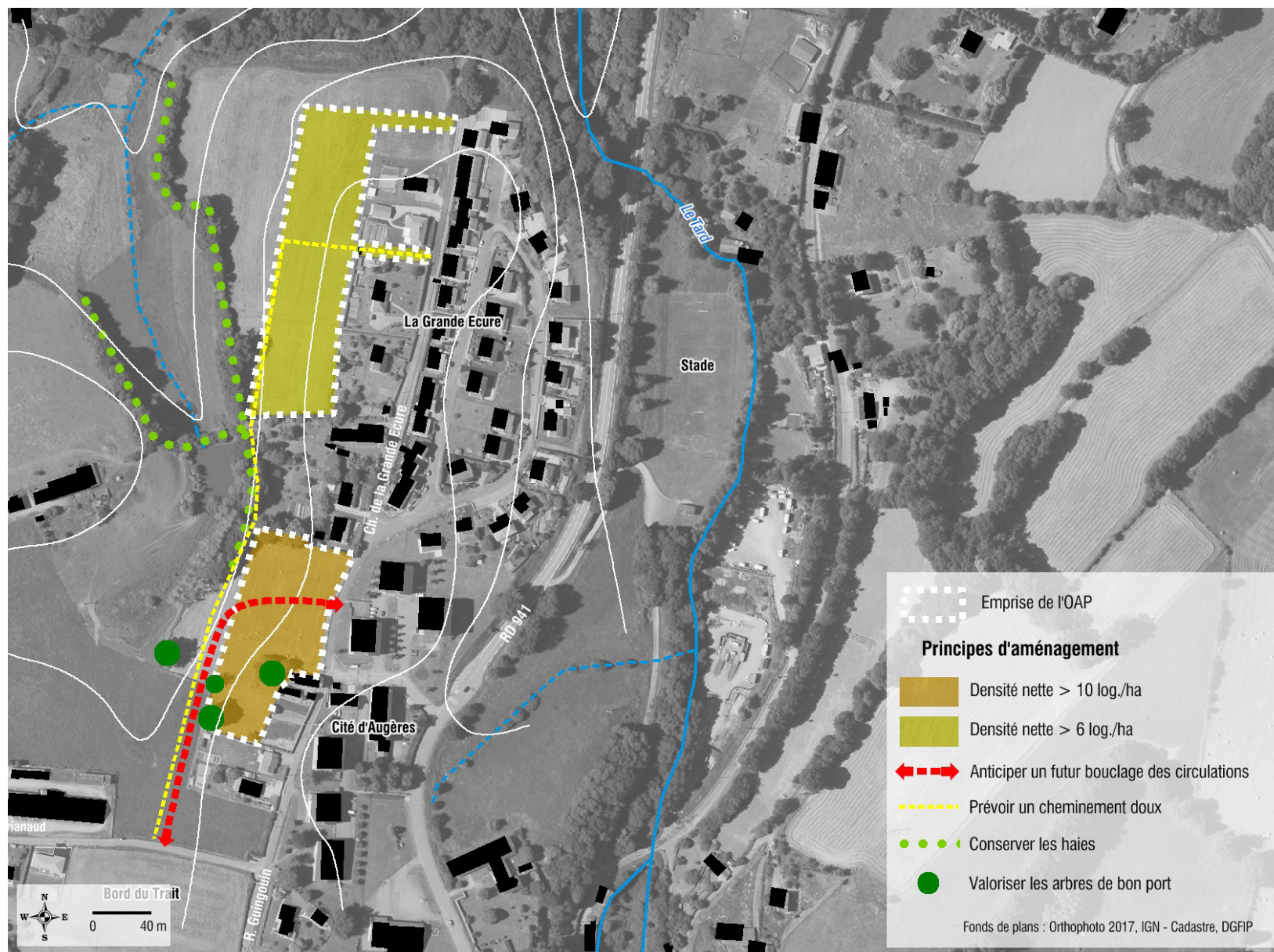
La vallée du Tard et ses affluents sont repérés comme écotones et milieux sensibles par le SDAGE, mais aucun risques n'est repéré sur le secteur à proprement parler.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le site sera découpé en 16 logements au minimum (8 au nord, 8 au sud).

Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.

SCHEMA DE PRINCIPE



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Sur la partie du nord, les nouvelles constructions seront implantées le long d'une voie parallèle au chemin de la Grande Ecure à l'arrière de la ligne de constructions existantes. Deux accès seront aménagés pour accéder à l'arrière de la parcelle (aux nouvelles constructions comme à la prairie exploitée).

Sur la partie sud, les constructions seront implantées en priorité à l'alignement de la rue Guingouin. Un accès vers l'arrière de la parcelle sera réservé pour anticiper un deuxième rang via une voie de desserte qui bouclera entre le chemin de la Grande Ecure et le chemin de Marianaud.

Une liaison piétonne pourra être aménagée pour rejoindre le Bord du Trait puis l'hyper centre, soit par un aménagement dédié (par exemple en limite ouest du site), soit en aménageant le chemin de la Grande Ecure pour le rendre plus confortable pour les piétons.

Les règles du secteur UGb s'appliquent pour cette OAP.

PHASAGE

L'OAP sera réalisée sous forme d'opération d'ensemble en trois phases comme indiquées sur la carte ci-contre.

La phase 2 pourra débuter dès que 70 % au minimum des lots de la phase 1 auront été vendus, et la phase 3 dès que 70 % au minimum des lots de la phase 2 auront été vendus.

PHASAGE



ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DU TRONC

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le site est localisé dans le tissu urbain de l'agglomération, la rue Jean Moulin permettant de rejoindre l'avenue du Champ de Mars et l'hyper centre en à peine dix minutes à pied. Les établissements scolaires de la petite enfance au lycée sont également situés à proximité. De l'autre côté, cette même voie de circulation se transforme peu après en RD 13, vers Bujaleuf. Il s'étend sur 1 ha.

Contexte paysager

Le site est à peu près situé à la jonction entre un tissu résidentiel relativement dense des années 70 et une zone commerciale constituée d'une succession de grands magasins implantés le long de la départementale qui participe largement à la détérioration du paysage urbain.

Contexte écologique

Les enjeux écologiques sont faibles : le site est couvert par une prairie permanente mésophile avec végétation assez peu diversifiée (dominée notamment par la marguerite, l'oseille commune, la renoncule âcre, l'avoine élevée, la flouve odorante, la vesce des prés). Une ligne de thuyas sans intérêt écologique le sépare en deux parties. Quelques arbres de bon port sont situés en périphérie du site.

Réseaux

Une grande partie du site est comprise dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif. Les réseaux passent avenue Jean Moulin. Le réseau d'alimentation en eau potable est également présent.

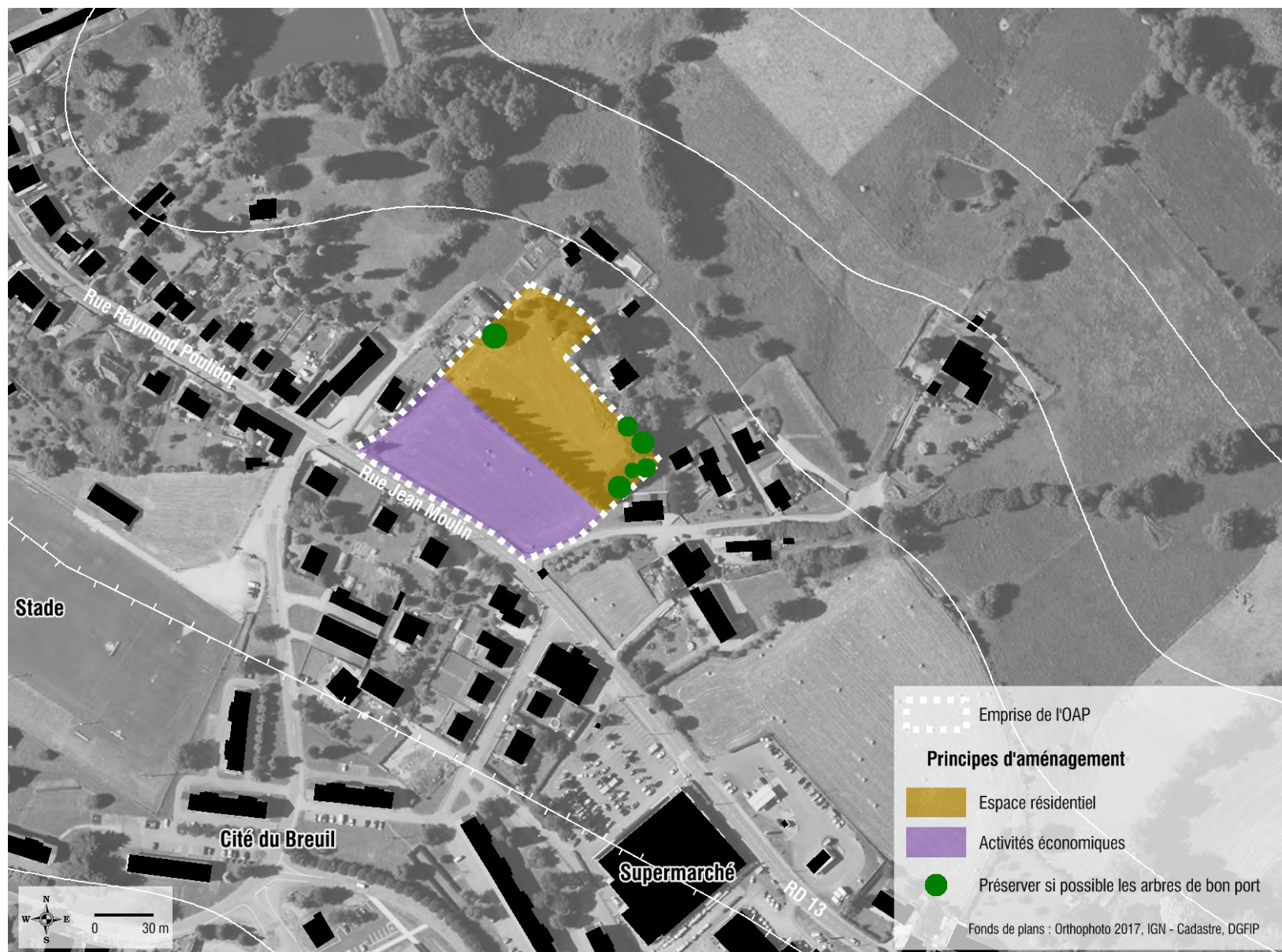


Le site en dent creuse au sein du tissu urbain des années 1970



Grandes surfaces commerciales le long de la RD 13

SCHÉMA DE PRINCIPE



Risques et nuisances

Aucun risque n'a été repéré sur ce secteur.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

La moitié du site est réservée à l'installation d'activités économiques, l'autre comprendra au minimum 7 logements. Ce nombre de logements pourra être réduit si des activités économiques ou équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel autorisées s'y installent.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La partie longeant la route sera réservée aux activités économiques. La partie arrière comprendra les logements.

Les règles du secteur UGb s'appliquent pour cette OAP.



Espace dédié aux activités économiques



Espace pour les habitations légèrement à l'écart de la rue Jean Moulin

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DE LA RONDE

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le noyau urbain de la Ronde est localisé en bordure de la RD 941 vers Limoges, juste avant la zone d'activités du Theil. Le site est constitué de deux parties à urbaniser de 7000 m² au nord et 3400 m² au sud.

Contexte paysager

Le noyau bâti est le résultat à la fois d'un développement urbain diffus et d'un mitage des espaces agricoles et de leurs paysages liés. La morphologie urbaine n'a pas structure cohérente, le paysage urbain y est largement banalisé, entre entrepôts d'activités («boîtes à chaussures») et parkings bitumés et pavillons récents implantés sur des grandes parcelles (2000 m² en moyenne).

Le seul accès à l'espace résidentiel traverse le site de la pépinière.

Contexte écologique

Les enjeux écologiques sont faibles: le site est constitué de deux prairies temporaires peu diversifiées dominées par du dactyle, du trèfle des prés, du plantain lancéolé, de la porcelle....On y trouve également quelques espèces des prairies permanentes acidiphiles (achillée millefeuille, centaurée, oseille commune...)

Réseaux

Le secteur est localisé en dehors du zonage d'assainissement collectif.

Risques et nuisances

Aucun risque n'a été repéré sur ce secteur.



Hameau ancien le long de la RD 941

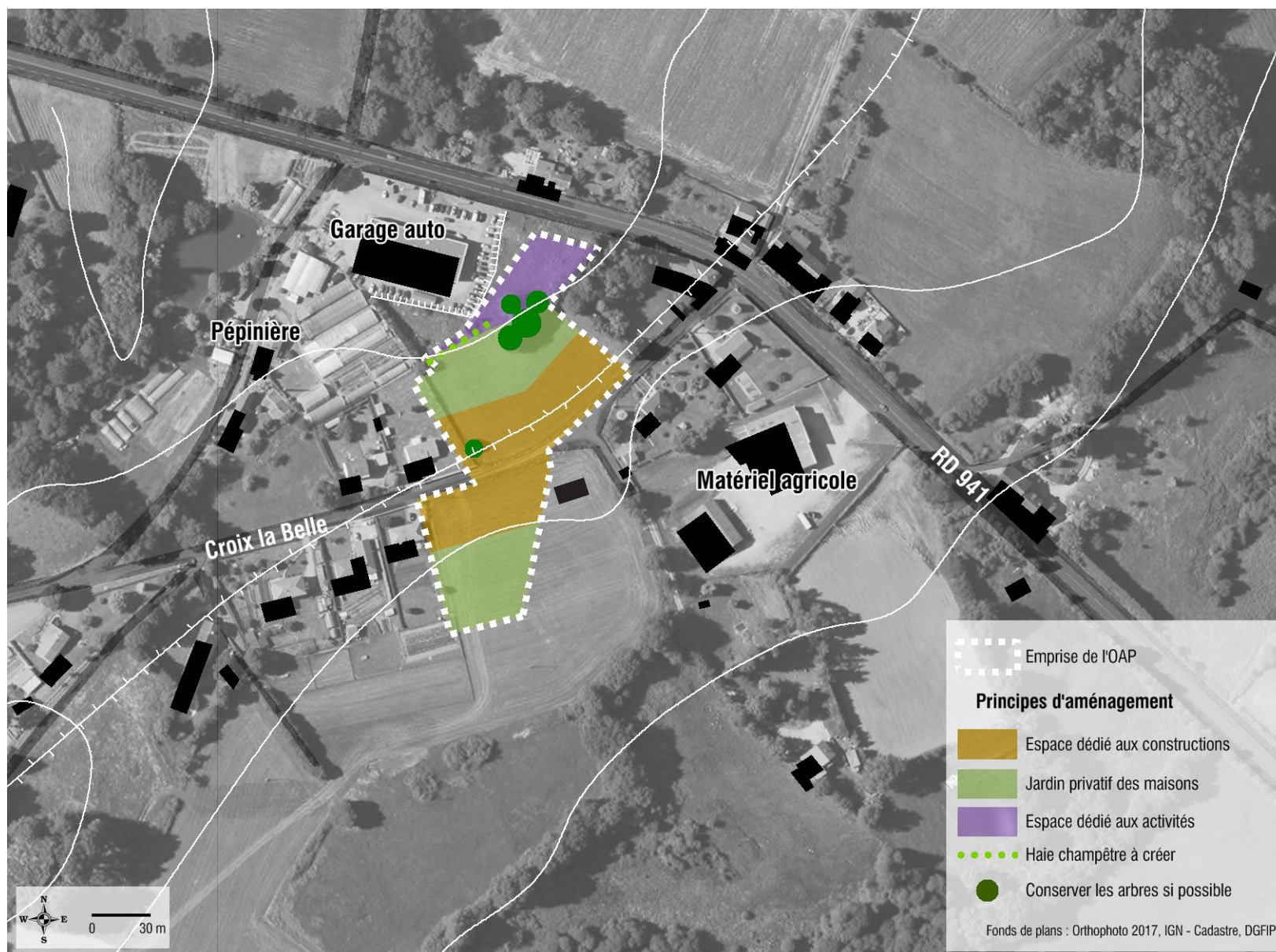


Habitat pavillonnaire sur de très grandes parcelles



Bâtiments de type «boîte à chaussures» le long de la RD 941

SCHÉMA DE PRINCIPE



PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le site sera découpé en 5 logements au minimum (3 au nord, 2 au sud).

Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les logements seront implantés de part et d'autre de la rue Croix la Belle dans la moitié des terrains la plus proche de route. Dans la partie au contact avec la RD 941, seule les activités économiques sont autorisées.

Une haie champêtre épaisse entre l'espace résidentiel et ceux d'activités permettra d'isoler à minima les premiers des nuisances sonores liées aux secondes et au trafic sur la RD 941.



Vue sur les sites depuis le nord-est



Site sud



Site nord



Bramefan :



Brégères Hôpital : Petit verger de vieux fruitiers à préserver



Brégères Hôpital : site en surplomb de la rue du 11 novembre 1918 : l'accès se fera par le chemin de la Vigne Sauvage

OAP EN DENTS CREUSES

Pour conforter la densification de l'agglomération constituée d'une juxtaposition de modèles d'urbanisation de plus en plus diffus et aux densités décroissantes, plusieurs grandes parcelles localisées dans le tissu urbain ont été repérées qui devront respecter des principes de développement imposés par les OAP suivantes. Tous ces secteurs sont localisés dans le périmètre du zonage d'assainissement, à l'exception de ceux de Puy Miallet et Lartige est. Aucun enjeu écologique notable n'y a été repéré.

Saint-Léonard de Noblat (87) Orientations d'Aménagement et de Programmation



Noblat : un site public à 300 m de la gare pour l'implantation de petits collectifs avec jardins sur l'arrière



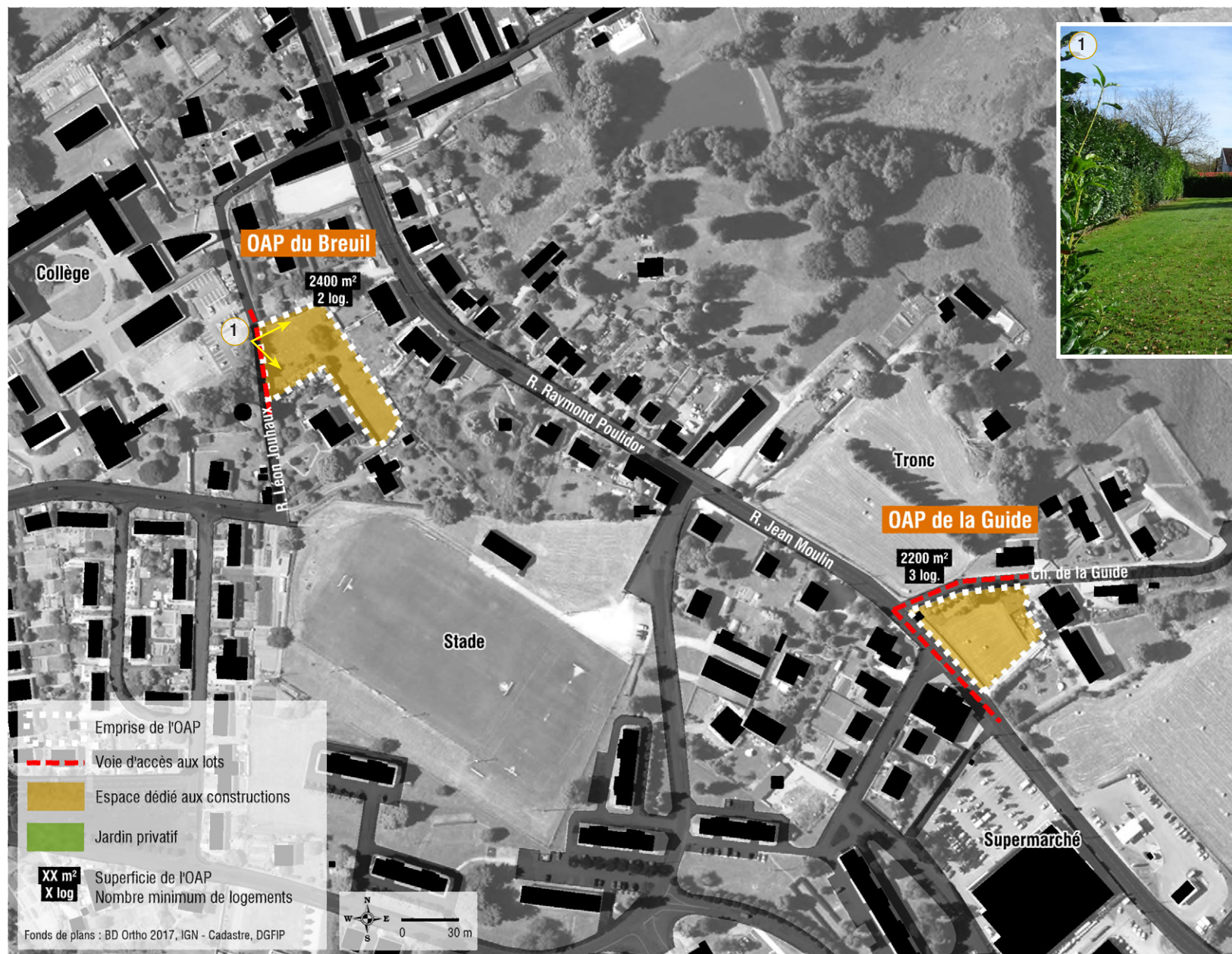
Vue depuis le chêne de clovis

Saint-Léonard de Noblat (87) Orientations d'Aménagement et de Programmation



La Gare vue depuis le chemin d'accès
au nord-est





Le Breuil : 2 400 m² libres face au collège

Saint-Léonard de Noblat (87) Orientations d'Aménagement et de Programmation



Puy Miallet : une prairie résiduelle en tissu résidentiel peu dense





Site central : à gauche l'impasse des Landes et à droite la RD 14

Saint-Léonard de Noblat (87) Orientations d'Aménagement et de Programmation



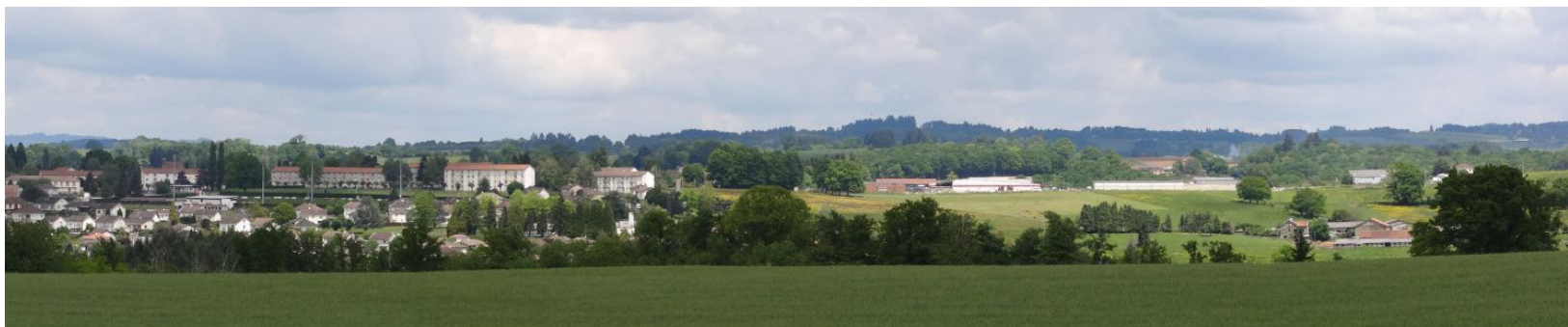
Puy le Vignes : implanter les maisons au plus proche de la RD 14, moins circulante que la RD 13 qui borde le nord du site



Saint-Léonard de Noblat (87) Orientations d'Aménagement et de Programmation



Bâtiment d'activité à Soumagne : une façade plus sombre et/ou un filtre végétal suffisent à mieux intégrer le bâtiment (photomontages au centre et à droite)



Vue de la zone commerciale depuis la RD 7bis en surplomb de Romfort : la plantation d'une haie comprenant des arbres de haute tige casse l'image du développement linéaire de bâtiments d'activité dépourvus de valeur architecturale (photomontage en bas)

OAP THÉMATIQUE : QUALITÉ PAYSAGÈRE DES ENTRÉES DE VILLE

Des actions différenciées doivent permettre d'améliorer la qualité paysagère des entrées de ville :

La protection

- les qualités architecturales spécifiques de la Cité de la Barrière au niveau de l'entrée sud de la ville, depuis la RD 7 bis sont strictement protégées : l'objectif est de maintenir inchangés la forme urbaine et l'aspect extérieur des constructions de la Cité ;
- en entrée ouest par la rue du 11 novembre 1918, l'effet d'échappée visuelle est conservé par une urbanisation seulement partielle de Combe Claire: aucune construction n'est autorisée au pied de l'éperon qui conserve son aspect naturel.

L'insertion paysagère

- La vue lointaine sur la ville au niveau de Romfort pourra être améliorée par l'insertion paysagère des bâtiments commerciaux ;
- pour embellir l'accès nord par la RD 941, la destruction des immeubles d'Augères est programmée progressivement et l'aménagement paysager de ce secteur est envisagé. Ainsi, des plantations de haies vives diversifiées pourraient masquer les constructions aux aspects les plus banals (hangar technique, caserne des Pompiers) ;



Entrée nord de l'agglomération par la RD 941 : la mise en œuvre d'une haie associée à quelques arbres en alignement tels qu'ils existent sur le côté droit de la route et une façade plus sombre du centre de secours peuvent permettre d'améliorer l'image de cette entrée de ville (photomontage)

- la qualité paysagère de la RD 13 doit être améliorée par la végétalisation des abords de la zone commerciale.

L'intensification du tissu urbain

- la RD 39 permet de pénétrer dans l'agglomération par un espace bâti dense, le projet ne permet pas de le rendre plus lâche ;
- le développement linéaire de la rue du 11 novembre sera étoffé par l'urbanisation de parcelles en dents creuses (l'Hôpital, la Tour Brégères, le Bord du trait) qui viendra conforter la compacité du coeur de ville par un développement urbain concentrique.