PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PAYS SOSTRANIEN

PIÈCE 3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2019

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Sostranien.

Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

- Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

- Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

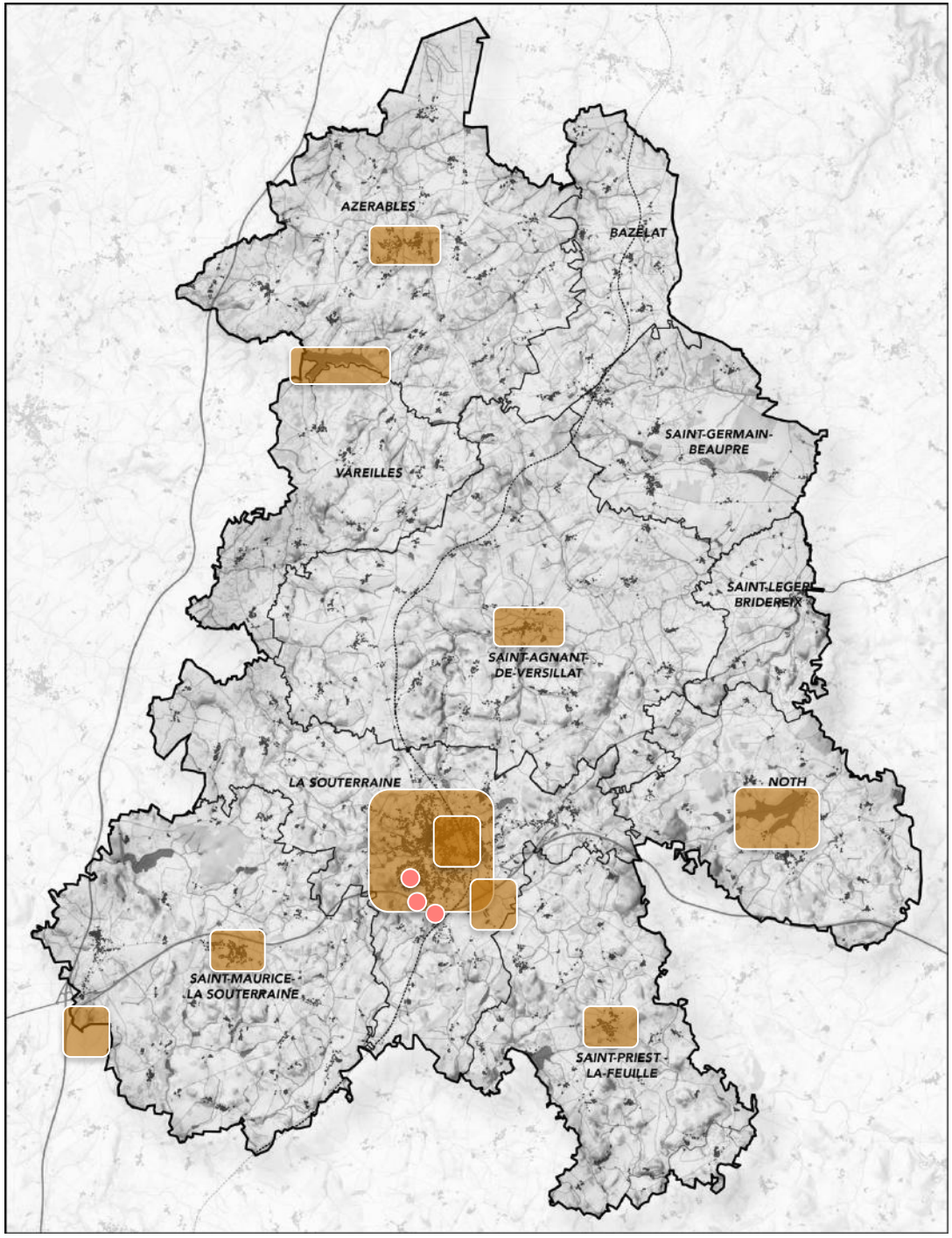
- Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUi.

Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLUi).

Principes des tracés viaires et accessibilité

Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas des OAP sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATÉGIQUES

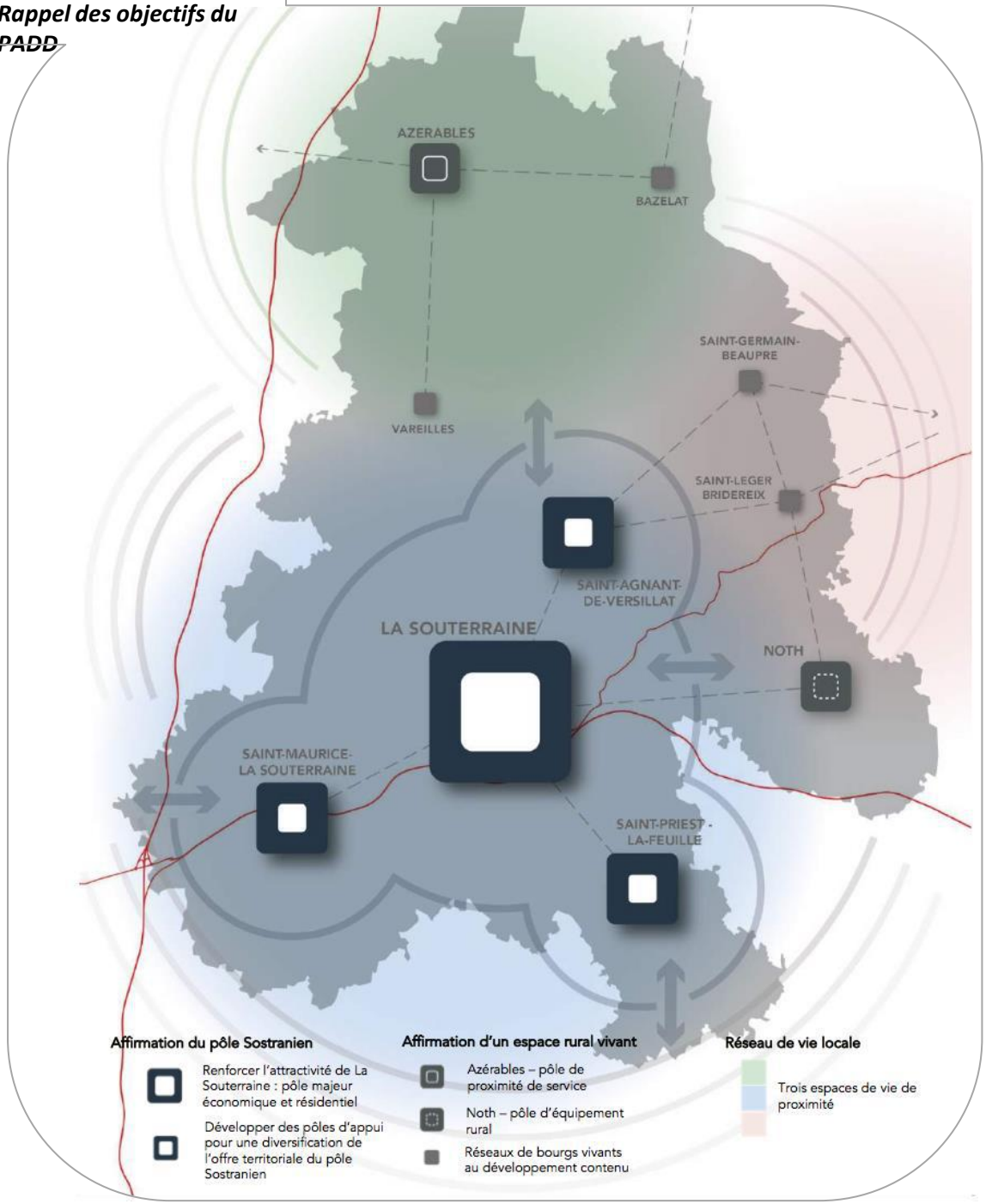
- Les pôles
  - Bourg de La Souterraine p. 6
  - Bourg de Saint-Maurice-la-Souterraine p.10
  - Bourg de Saint-Agnant-de-Versillat p.14
  - Bourg de Saint-Priest-la-Feuille p.18
  - Bourg d'Azérables p.22
- La Prade (La Souterraine) p.26
- Le Parc d'Activités de la Croisière (Saint-Maurice-la-Souterraine) p.30
- Le secteur gare de La Souterraine p.34
- Étang de la Chaume (Azérables et Vareilles) p.39
- Étang de la Cazine (Noth) p.41
- Cheminement doux Centre-ville La Souterraine – Bridiers p.43
- Commerces p.45

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCALES

- L'Affût (La Souterraine) p.52
- Pierre Debout (La Souterraine) p.56
- Bois du Breuil (La Souterraine) p.60

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION STRATEGIQUES

Rappel des objectifs du PADD



OBJECTIFS DES PÔLES STRUCTURANTS DU PAYS SOSTRANIEN – Rappel des objectifs du PADD

La stratégie de développement et d'aménagement du Pays Sostranien vise l'affirmation d'un pôle résidentiel et économique entre Limoges et Châteauroux.

Elle s'appuie sur la montée en puissance d'une armature de pôles organisés autour de La Souterraine. Ainsi en appui à La Souterraine, le PADD fixe un objectif de renforcement des pôles de : Saint-Maurice-la-Souterraine, Saint-Priest-la-Feuille, de Saint-Agnant-de-Versillat, et d'Azérables.

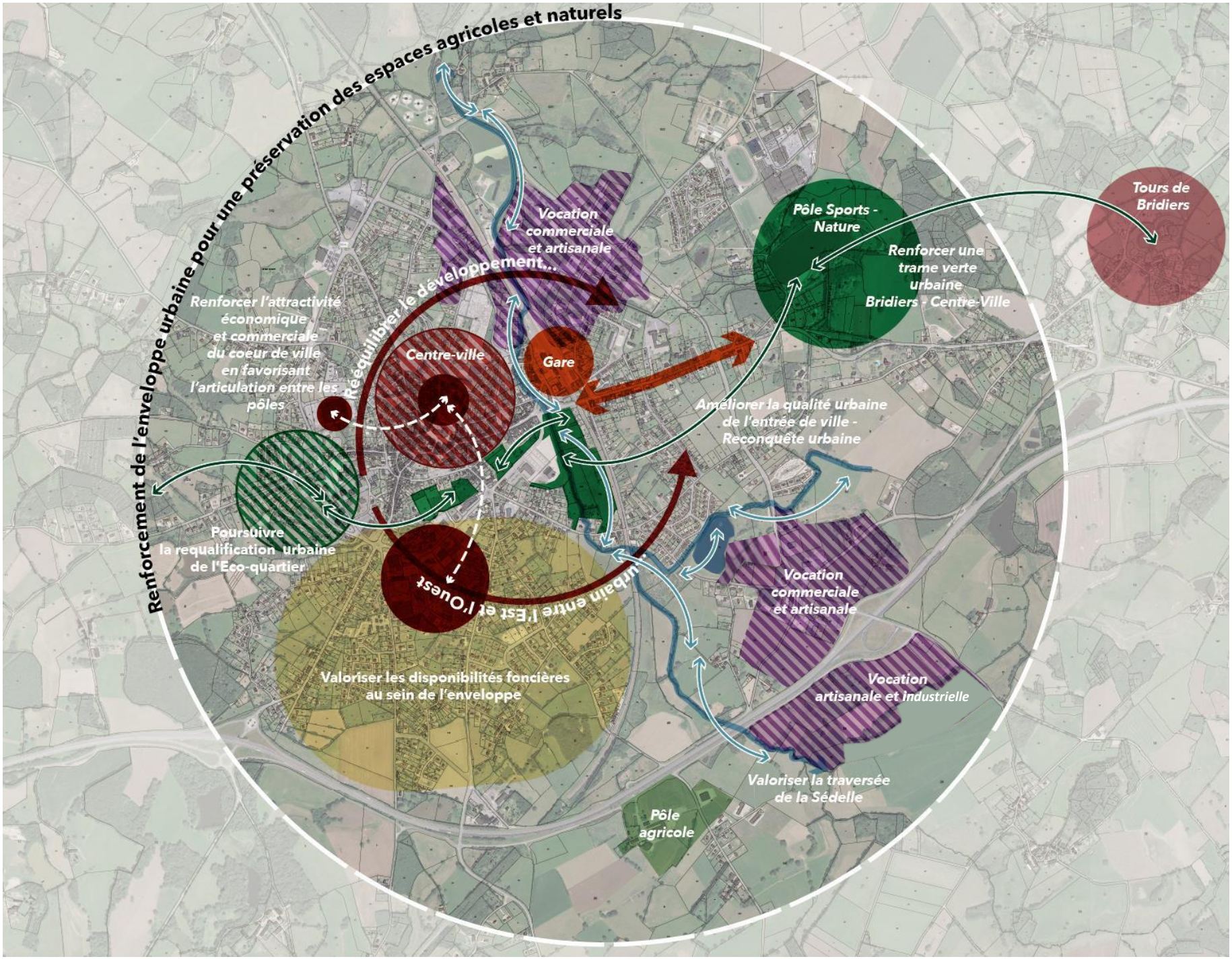
La vocation des pôles est de contribuer, en fonction de leurs ressources respectives, au développement et à la diversification de l'offre territoriale, à travers l'accueil de fonctions centrales : commerces, services et équipements, habitat, activités de production.

Ces quatre bourgs doivent ainsi répondre aux objectifs suivants :

- Accompagner les développements des activités économiques locales et l'accueil de nouvelles activités,
- Organiser le développement résidentiel de façon hiérarchisée (entre La Souterraine et les autres communes) et proportionnée aux capacités et ressources propres à chaque commune,
- Répondre au besoin en équipement pour accompagner le développement résidentiel,
- Contribuer à la valorisation des paysages offerts par les espaces ruraux et naturels qui enserrent les bourgs et villages : entrées de bourgs, paysages bordiers des routes principales, ceinture éco-paysagère, zones humides, vergers, etc.),
- Contribuer à une gestion pro-active des risques naturels, des risques industriels et des nuisances sonores à travers un urbanisme qui prévoit les mesures de maîtrise de l'exposition des populations.

Afin d'assurer la mise en œuvre de ces objectifs, le PLUi décline ces objectifs pour chacun des bourgs dans le cadre des OAP ci-après.

OAP –**Bourg** – La Souterraine


Renforcement de l'enveloppe urbaine pour une préservation des espaces agricoles et naturels
Rééquilibrer le développement...
urbain entre l'Est et l'Ouest
Vocation commerciale et artisanale
Pôle Sports - Nature
Tours de Bridiers
Renforcer une trame verte urbaine Bridiers - Centre-Ville
Renforcer l'attractivité économique et commerciale du coeur de ville en favorisant l'articulation entre les pôles
Centre-ville
Gare
Améliorer la qualité urbaine de l'entrée de ville - Reconquête urbaine
Poursuivre la requalification urbaine de l'Eco-quartier
Vocation commerciale et artisanale
Valoriser les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe
Vocation artisanale et industrielle
Valoriser la traversée de la Sédelle
Pôle agricole

ORIENTATIONS ET PRINCIPES PAYSAGERS

Inscrire la continuité d'espaces naturels urbains s'appuyant sur les grands ensembles

La valorisation paysagère des espaces urbains de La Souterraine s'inscrit à travers l'affirmation de continuités d'espaces naturels structurantes traversant les espaces urbanisés selon un axe ouest-est et un axe nord-sud.

- La continuité ouest-est s'étire de la Tour de Bridiers à la Chapuisette et l'étang rompu.

  Dans ces espaces, les aménagements visent à conforter une continuité d'espaces naturels urbains reliés par un cheminement piétonnier assurant un réseau constitutif d'une trame verte urbaine.

  La mise en œuvre de cette continuité fait l'objet d'une OAP dédiée et implique le site de la Tour de Bridiers, l'étang du Cheix, les abords du ru menant au groupe scolaire Tristan L'Hermite, la rue de la République, le parc de la Sédelle associé au centre culturel Yves Furet, l'aménagement d'un nouvel espace au sud de la rue du Fossé des Canards, l'éco-quartier Puycharraud et le site de la Chapuisette et de l'étang rompu.

- La continuité sud-nord longe la Sédelle et intégre l'espace éco paysager associé au centre culturel Yves Furet.

Les espaces urbains situés sur ces axes font l'objet d'aménagements favorisant la préservation ou la reconquête de leurs qualités naturelles et environnementales.

Préserver et valoriser la couronne d'espaces agri-naturels aux abords des espaces bâtis

Le développement des espaces urbains de la ville de La Souterraine est privilégié au sein des limites marquant son enveloppe bâtie.

Ils prennent appui sur les boulevards est et ouest de la ville et restent, hormis le secteur de La Prade, et du pôle agricole, contenus au nord de la RN145.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES URBAINS

Conforter l'attractivité et l'accessibilité du centre-ville

Les aménagements et l'évolution de l'urbanisme du centre-ville de La Souterraine doivent permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Valoriser la qualité patrimoniale des trames bâties anciennes,

- Renforcer et diversifier les fonctions économiques dans le centre-ville : déploiement de l'offre en commerces et services,

- Reconquérir le parc de logements vacants par une réhabilitation du bâti ancien,

- Améliorer l'accessibilité du centre-ville et son articulation avec les quartiers péricentraux.

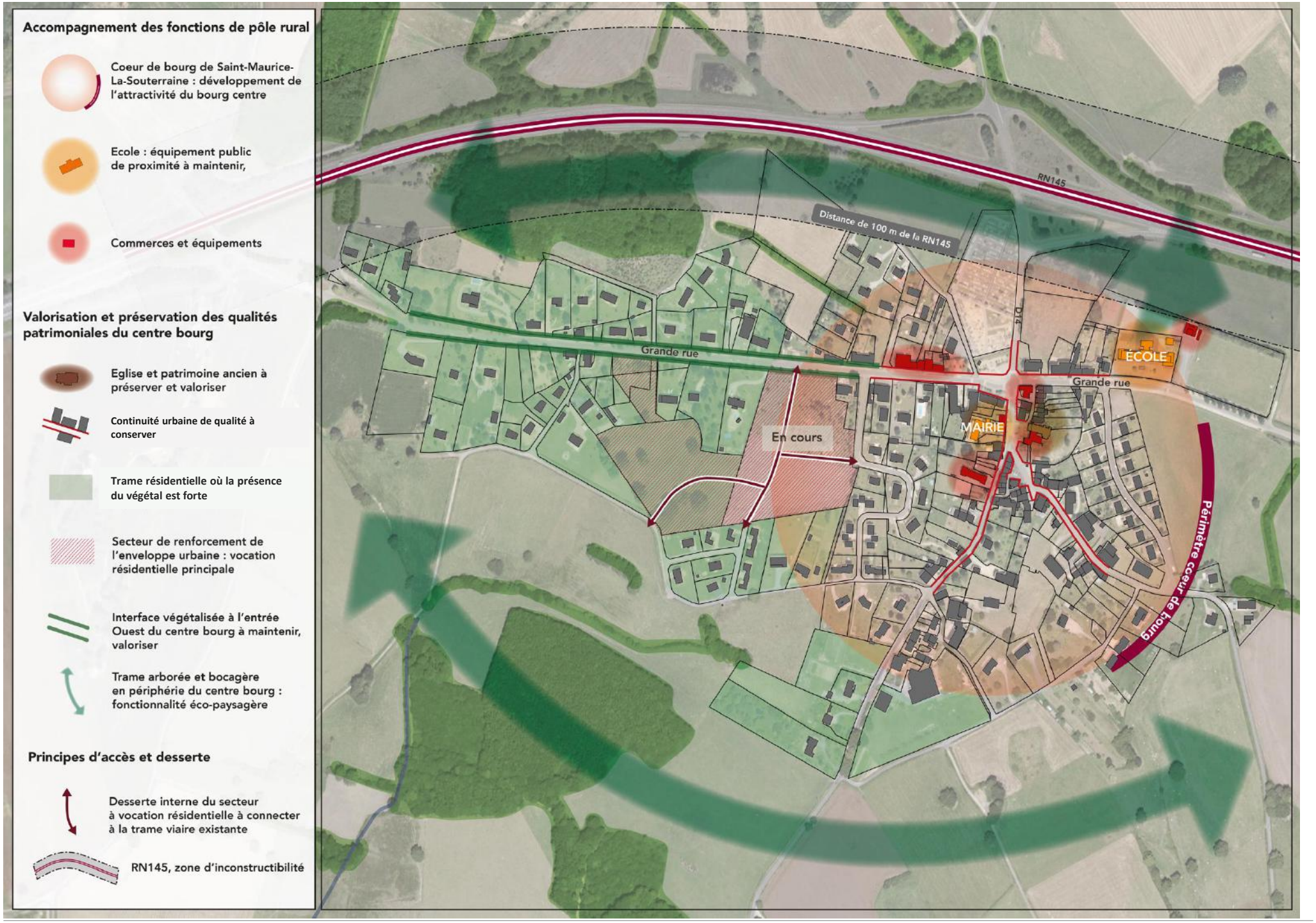
Développer de nouvelles capacités de développement pour le pôle urbain central de La Souterraine

Le développement de nouvelles capacités économiques pour la ville de La Souterraine s'appuie sur la valorisation prioritaire de deux secteurs.

- D'une part l'espace « Bastier » en articulation avec la gare, ce secteur fait l'objet d'une OAP dédiée qui définit les conditions de reconquête des espaces urbains existants.

- D'autre part, l'aménagement de la zone de La Prade qui fait l'objet d'une OAP dédiée définissant les principes d'aménagement paysager et les principes d'organisation des vocations permettant d'accueillir des activités économiques en complémentarité des fonctions économiques présentes dans le centre-ville.

OAP – Bourg – Saint-Maurice La Souterraine


Accompagnement des fonctions de pôle rural
Coeur de bourg de Saint-Maurice-La-Souterraine : développement de l'attractivité du bourg centre
Ecole : équipement public de proximité à maintenir,
Commerces et équipements
Valorisation et préservation des qualités patrimoniales du centre bourg
Eglise et patrimoine ancien à préserver et valoriser
Continuité urbaine de qualité à conserver
Trame résidentielle où la présence du végétal est forte
Secteur de renforcement de l'enveloppe urbaine : vocation résidentielle principale
Interface végétalisée à l'entrée Ouest du centre bourg à maintenir, valoriser
Trame arborée et bocagère en périphérie du centre bourg : fonctionnalité éco-paysagère
Principes d'accès et desserte
Desserte interne du secteur à vocation résidentielle à connecter à la trame viaire existante
RN145, zone d'inconstructibilité
RN145
Distance de 100 m de la RN145
D14
Grande rue
Grande rue
ECOLE
MAIRIE
En cours
Périmètre cœur de bourg

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

- **Conserver et renforcer l'interface d'espaces naturels entre la RN145 et le bourg pour minimiser les nuisances de l'autoroute**

Les paysages naturels qui bordent la frange nord du bourg doivent permettre de préserver les habitants riverains des nuisances et de valoriser la qualité des franges et entrées de bourg.

Pour atteindre cet objectif, l'orientation d'aménagement et de programmation définit plusieurs principes d'aménagement :

- La continuité naturelle composée d'une succession de boisements et de haies, insérée entre l'espace urbanisé du bourg de la RN145, sera renforcée pour minimiser les nuisances sonores et la visibilité de la route.
- Le développement du tissu bâti au nord du bourg doit être implanté en respectant un retrait vis à vis de la voie (retrait de 100 mètres défini par l'article L111-6 du code de l'urbanisme).
- Au-delà des dispositions règlementaires susvisées, le principe est le non- développement des espaces urbains vers le nord du bourg.

- **À l'ouest du bourg : conforter l'identité d'un quartier résidentiel végétalisé**

La forte végétalisation des secteurs résidentiels périphériques au cœur de bourg est une caractéristique qui doit être maintenue et confortée par les aménagements et les urbanisations futures.

- Le bâti doit prendre place dans un cadre végétalisé important et ne pas perturber les équilibres entre végétal et minéral.
- La forte présence du végétal accompagnant les constructions situées en entrée sud du bourg doit être confortée pour marquer la transition entre les espaces bâtis et agricoles.
- Les alignements arborés bordant la Grande Rue seront préservés afin de conforter la connotation végétale de cette partie du bourg.
- Des interfaces végétalisées doivent être aménagées aux abords des nouvelles opérations réalisées en renforcement de l'enveloppe bâtie existante.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN

Le secteur de renforcement de l'enveloppe urbaine du bourg s'inscrit en continuité du noyau bâti traditionnel et en appui à ses fonctions de centralité. Les principes d'aménagement de ce secteur doivent permettre d'assurer son intégration à la trame bâtie et viaire existante et d'assurer son articulation avec les éléments de centralité présents dans le bourg.

- **Privilégier un développement urbain en continuité du noyau traditionnel du bourg et conserver une trame résidentielle au-delà**

Les caractéristiques de la future trame bâtie qui sera développée au sein du secteur de renforcement urbain identifié se rapprocheront des caractéristiques d'implantation du bâti traditionnel.

Le développement de ce secteur doit pleinement correspondre à une extension du cœur de bourg et proposer un vocabulaire urbain en cohérence avec celui-ci.

L'organisation du bâti, les volumes et les rythmes doivent s'inspirer du bâti traditionnel de façon à constituer un secteur d'approche du cœur de bourg.

- **Aménager le réseau viaire du quartier résidentiel, connecté à la grande rue et au bourg**

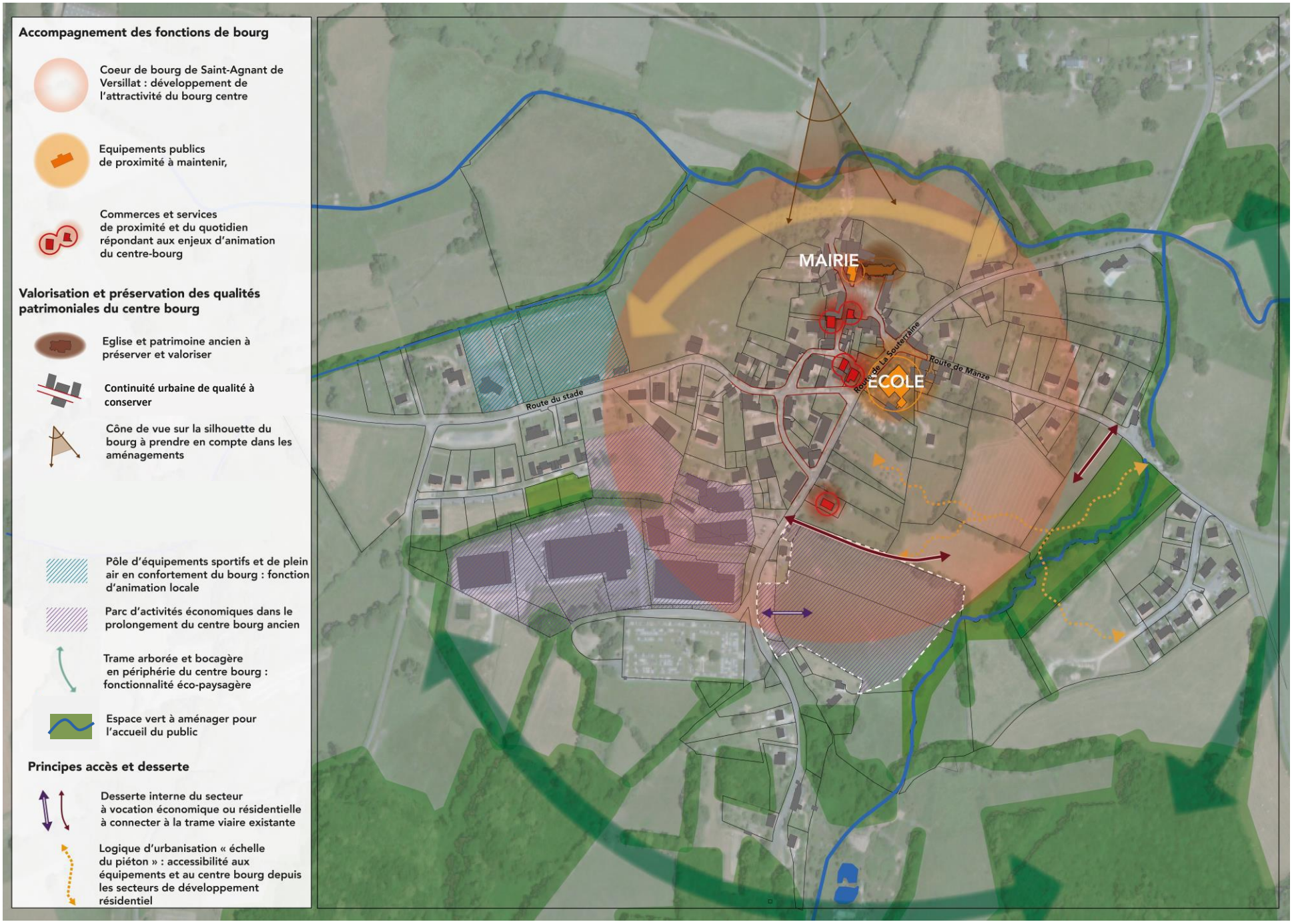
Le réseau viaire du secteur de renforcement urbain sera conçu pour se raccorder à la Grande Rue, la rue des Ribières et la rue Eugène Mourioux.

Ces raccordements seront situés à proximité des points d'intersection représentés sur le schéma de l'OAP. La trame viaire interne au secteur permettra la connexion de ces différents points d'accroche.

De plus, ces points de raccordement avec la voirie existante prévoiront des aménagements permettant de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes…).

La largeur de la voie sera dimensionnée afin d'assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite…).

OAP – Bourg – Saint-Agnant-de-Versillat


Accompagnement des fonctions de bourg
Coeur de bourg de Saint-Agnant de Versillat : développement de l'attractivité du bourg centre
Equipements publics de proximité à maintenir,
Commerces et services de proximité et du quotidien répondant aux enjeux d'animation du centre-bourg
Valorisation et préservation des qualités patrimoniales du centre bourg
Eglise et patrimoine ancien à préserver et valoriser
Continuité urbaine de qualité à conserver
Cône de vue sur la silhouette du bourg à prendre en compte dans les aménagements
Pôle d'équipements sportifs et de plein air en confortement du bourg : fonction d'animation locale
Parc d'activités économiques dans le prolongement du centre bourg ancien
Trame arborée et bocagère en périphérie du centre bourg : fonctionnalité éco-paysagère
Espace vert à aménager pour l'accueil du public
Principes accès et desserte
Desserte interne du secteur à vocation économique ou résidentielle à connecter à la trame viaire existante
Logique d'urbanisation « échelle du piéton » : accessibilité aux équipements et au centre bourg depuis les secteurs de développement résidentiel
MAIRIE
ÉCOLE
Route du stade
Route de La Souterraine
Route de Manze

ORIENTATIONS ET PRINCIPES PAYSAGERS

- **Valoriser l'environnement paysager qualitatif qui enserre le bourg**

Au nord du bourg, l'évolution du bâti est maintenue dans ses limites actuelles afin de préserver la qualité des perceptions sur la silhouette villageoise. Le cône de vue sur le bourg et son église qui se découvre sur la route de Mazegout doit être préservé à travers :

- Le maintien des espaces ouverts des prairies agricoles aux abords de la Sédelle,
- La préservation de la trame végétale et bocagère de ces espaces,
- Le maintien de l'harmonie des hauteurs des constructions du bourg permettant de conserver la vue sur l'église.

Au sud du bourg, la ceinture forestière et les haies qui s'en échappent seront conservées et valorisées afin de garder le caractère arboré de cette entrée de bourg. Ceci implique, de :

- Maintenir un bâti lâche et discontinu tout en permettant les extensions et annexes de l'existant,
- Conforter les continuités d'espaces boisés et les trames bocagères existantes,
- Renforcer la présence du végétal autour des habitations qui structurent l'entrée de bourg au Sud.

- **Renforcer la présence du végétal au sein de la trame bâtie villageoise**

En lien avec le caractère rural du bourg et la proximité entre le bâti et les espaces agricoles et naturels, l'objectif est de renforcer la présence du végétal au sein même de la trame bâtie (logique d'interpénétration).

La mise en œuvre de cet objectif s'appuie sur la création de nouveaux espaces végétalisés.

- D'une part, par la valorisation d'un espace de transition entre les constructions d'habitation qui longent la route du stade, et le secteur d'activités économiques (actuellement entreprise ADAM). Cet espace végétal s'appuyant sur une butte doit être renforcé afin de minimiser les nuisances visuelles et sonores des activités de production.
- D'autre part, par la création d'un espace naturel permettant l'accueil du public aménagé à l'Est du bourg et bordant le futur secteur de renforcement urbain. La présence du cours d'eau sera mise en valeur à travers des aménagements faisant appel à des techniques de génie écologique et valorisera ainsi le profil naturel et écologique de ce site. L'aménagement de ce lieu répondra à une double vocation à la fois récréative et environnementale.

  L'aménagement de cet espace comprendra des cheminements doux reliant les secteurs de renforcement urbain avec le cœur de bourg.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES URBAINS

Le renforcement de l'enveloppe du bourg par une nouvelle offre résidentielle dans la partie sud-est contribuera au maintien et au développement des commerces, services et équipements de proximité présents dans le cœur de bourg. L'aménagement des secteurs de renforcement urbain doivent soutenir la qualité urbaine du bourg en proposant un aménagement intégré à la fois au sein des trames bâties et des trames viaires existantes.

- **Renforcer le noyau bâti autour de l'école avec un développement résidentiel au sud du Bourg**

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels à proximité du centre bourg. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les constructions privilégieront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les compositions architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront une présence végétale à l'échelle de l'opération pour une diversité biologique (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre, etc.).

- **Connecter les voies de circulation aux entrées de bourg et les voies douces à l'école, au bourg**

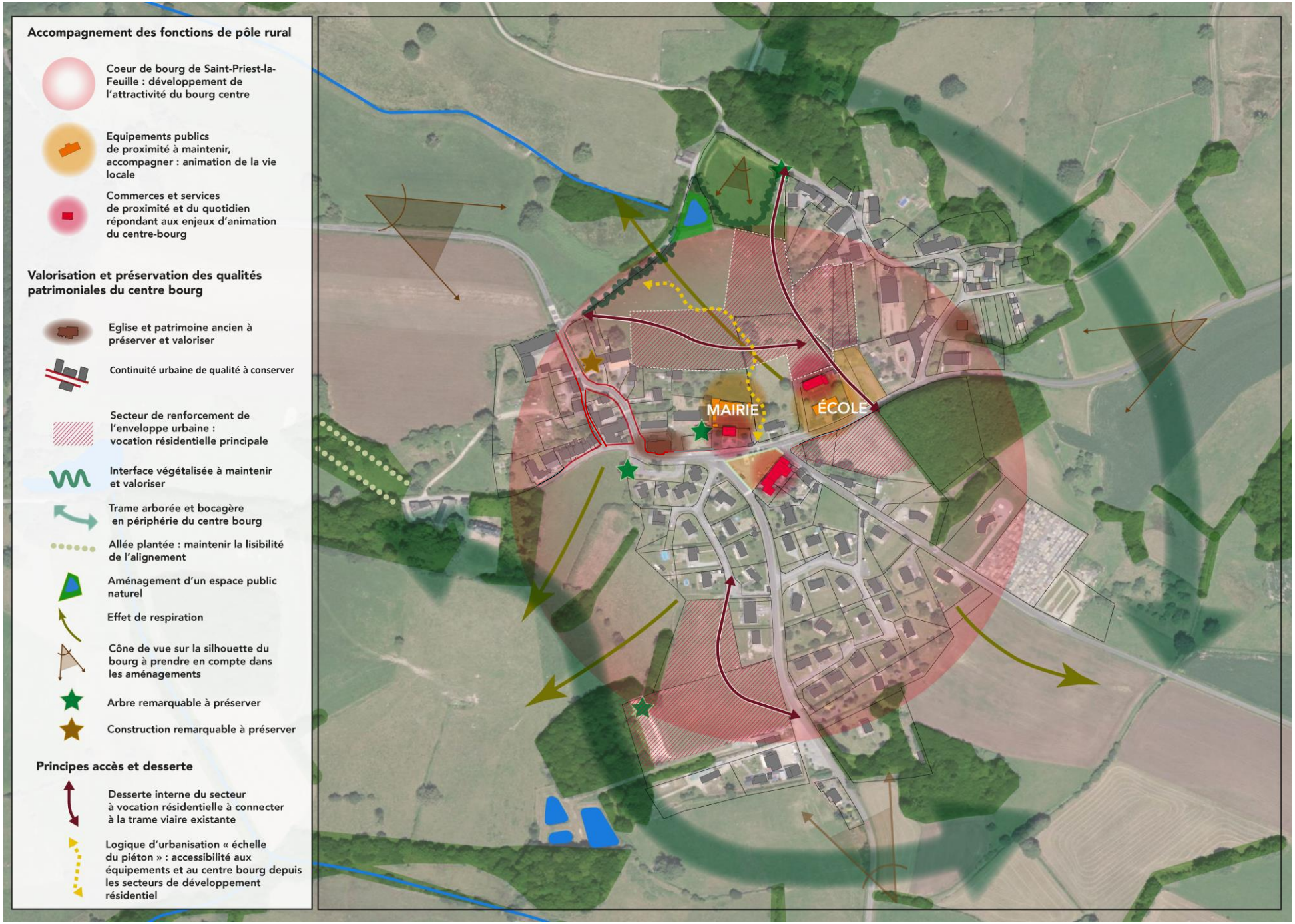
Le réseau viaire de cet espace résidentiel sera conçu pour se raccorder aux voies existantes (route de Manze et route de La Souterraine). Ces raccordements seront situés aux points d'intersection représentés sur le schéma de l'OAP.

Ces points de raccordement avec la voirie existante prévoiront des aménagements assurant les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes…).

La largeur de la voie sera dimensionnée afin d'assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite…).

Les plans d'aménagement proposeront des cheminements piétons pour relier le centre bourg : les commerces, les services et les équipements, notamment l'école.

OAP – Bourg – Saint-Priest-la-Feuille


Accompagnement des fonctions de pôle rural
Coeur de bourg de Saint-Priest-la-Feuille : développement de l'attractivité du bourg centre
Equipements publics de proximité à maintenir, accompagner : animation de la vie locale
Commerces et services de proximité et du quotidien répondant aux enjeux d'animation du centre-bourg
Valorisation et préservation des qualités patrimoniales du centre bourg
Eglise et patrimoine ancien à préserver et valoriser
Continuité urbaine de qualité à conserver
Secteur de renforcement de l'enveloppe urbaine : vocation résidentielle principale
Interface végétalisée à maintenir et valoriser
Trame arborée et bocagère en périphérie du centre bourg
Allée plantée : maintenir la lisibilité de l'alignement
Aménagement d'un espace public naturel
Effet de respiration
Cône de vue sur la silhouette du bourg à prendre en compte dans les aménagements
Arbre remarquable à préserver
Construction remarquable à préserver
Principes accès et desserte
Desserte interne du secteur à vocation résidentielle à connecter à la trame viaire existante
Logique d'urbanisation « échelle du piéton » : accessibilité aux équipements et au centre bourg depuis les secteurs de développement résidentiel
MAIRIE
ÉCOLE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

- **Conforter l'écrin paysager d'inscription du bourg**

Saint-Priest-la-Feuille s'inscrit dans un environnement paysager qualitatif. Les principes d'évolution du bourg visent à renforcer l'insertion du bâti au sein du paysage rural qui caractérise la commune.

Ces principes se déclinent vis-à-vis de chacune des entrées du bourg :

- L'évolution de l'entrée sud (quartier du Vieux chêne), par la RD10, vise à affirmer la limite visuelle des espaces bâtis. Le front urbain est maintenu et les espaces boisés confortés. De surcroît, la structuration urbaine de l'entrée de bourg sera assurée par le renforcement de la trame bâtie. Ce renforcement urbain sera réalisé en connexion avec la trame viaire existante et comprendra un accès via la rue Jean-François Millet.

- La valorisation de l'entrée ouest (quartier du château) est assurée par le traitement paysager des secteurs de renforcement urbain identifié dans le schéma de l'OAP. Le renforcement de la bande arborée multistrate et composée d'essences diversifiées permettra d'assurer l'intégration des nouvelles constructions et le renforcement d'une trame bocagère périurbaine continue. La continuité verte au nord-est du bourg, sera renforcée pour marquer la limite urbaine du bourg et l'intégration paysagère des constructions.

- La valorisation de l'entrée est (quartier de La Feuille) est assurée par le maintien de l'espace boisé au sud de la RD 74 / rue Auguste Coulon et le maintien des espaces urbanisés dans leurs limites actuelles. Ces dispositions permettront de conserver l'aspect naturel (bois et prairies) des pentes qui marquent l'entrée de bourg.

- **Valoriser la présence du végétal au sein de la trame villageoise**

Le traitement végétal du cheminement qui longera l'école pour relier le futur secteur résidentiel (quartier de la pêcherie) à l'école et la place centrale, participera également à la valorisation et l'intégration d'une trame végétale dans le bourg.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN

- **Soutenir l'attractivité de la centralité du bourg autour de la rue Auguste Coulon**

Pour soutenir l'attractivité du centre bourg, le projet prévoit :

- Le renforcement du bâti existant dans les espaces disponibles du centre bourg. Les nouvelles constructions chercheront à conforter le caractère patrimonial et les motifs de la trame bâtie traditionnelle du centre bourg (continuités bâties, gabarits, aspects et matériaux).

- Le développement de l'offre résidentielle connectée au cœur de bourg (place Auguste Coulon), aux équipements de proximité (Mairie, école, salle communale) et aux services (Poste, restaurant, etc).

  Le renforcement urbain est envisagé au nord du bourg dans le cadre d'un éco-hameau. L'aménagement doit répondre à des objectifs d'insertion environnementale et de renforcement des liens entre les habitants. L'opération prévoira une gestion intégrée des eaux pluviales et des déchets, la production d'énergie renouvelable, la maîtrise des besoins énergétiques, mais aussi une gestion collective de certains services de vie (déplacements, stationnements, espaces potagers, etc.).

Le secteur pourra accueillir des constructions aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

Des cheminements dédiés aux modes actifs seront prévus entre le quartier de la pêcherie et la rue Auguste Coulon, ainsi qu'à la liaison entre la rue J-F. Millet et la RD10. Le schéma de l'OAP indique les tracés préférentiels de principe à traduire dans les aménagements futurs.

- **Aménager un réseau viaire interne connecté et phasé**

Le réseau viaire desservant les secteurs de développement, sera conçu pour se raccorder sur la voie bordant la limite nord-ouest du secteur A et la rue La Feuille bordant la limite est du secteur B. Ces raccordements seront situés aux points d'intersection représentés sur le schéma de principe de l'OAP. Ils seront matérialisés par des aménagements permettant de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes…).

Les aménagements prévoiront la continuité de la liaison interne est-ouest en anticipant les aménagements nécessaires entre les phases A et B.

La largeur de la voie sera dimensionnée afin d'assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite…).

OAP – Bourg – Azérables

Accompagnement des fonctions de bourg
Coeur de bourg d'Azérables : développement de l'attractivité du bourg centre
Equipements publics de proximité à maintenir, accompagner : animation de la vie locale
Commerces et services de proximité
Espace résidentiel à trame aérée dans le prolongement du bourg ancien
Secteur de renforcement de l'enveloppe urbaine : vocation résidentielle principale
Parc d'activités économiques
Extension du parc d'activités
Aire de covoiturage
Valorisation et préservation des qualités patrimoniales du centre bourg
Ancienne maison de retraite à réhabiliter
Continuité urbaine de qualité à conserver
Fonctionnalité environnementale et pasyagère de la zone humide à protéger (non urbanisation)
Cours d'eau : protection des fonctionnalités éco-paysagères
Intégration paysagère de l'extension du parc d'activités
Coupure urbaine à préserver à proximité du lavoir
Principes accès et desserte
Desserte interne du secteur à vocation résidentielle à connecter à la trame viaire existante
Logique d'urbanisation « échelle du piéton » : accessibilité aux équipements et au centre bourg depuis les secteurs de développement résidentiel
Azérables
Les Genêts
ÉCOLE
MAIRIE

ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- **Permettre un développement résidentiel qui valorise des espaces artificialisés et accompagne la structuration de l'entrée de bourg sud**

Le renforcement de l'enveloppe urbaine du bourg d'Azérables est envisagée dans le cadre de la mobilisation du terrain d'un ancien équipement sportif.

Ce secteur de renforcement urbain s'intégrera à la trame bâtie en confortant la structure du bourg :

- L'aménagement contribuera à la structuration de l'entrée de bourg sud par la route du stade et à la consolidation d'un ensemble bâti cohérent.
- Bordé, en ses limites est, par des espaces naturels, l'aménagement devra proposer un interface végétal avec ces espaces afin d'assurer l'insertion paysagère et écologique des futures constructions.

- **Aménager le réseau viaire du futur quartier résidentiel**

Le réseau viaire de ce secteur de renforcement sera conçu pour se raccorder sur la route du Stade. Ces raccordements seront situés aux points d'intersection représentés sur le schéma de l'OAP.

Ces points de raccordement avec la voirie existante prévoiront des aménagements permettant de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes…).

La largeur de la voie sera dimensionnée afin d'assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite…).

Un cheminement doux permettra de connecter le futur quartier résidentiel au centre bourg, à ses services et commerces de proximité. Les caractéristiques des aménagements de ce cheminement respecteront les qualités paysagères et environnementales de la zone humide qu'elle traversera.

- **Conforter l'attractivité du cœur de bourg par la requalification du site de l'ancienne maison de retraite**

Le site de l'ancienne maison retraite identifié sur le schéma de l'OAP constitue un secteur de requalification urbaine qui doit être mobilisé au bénéfice du renforcement de l'attractivité du cœur de bourg.

Sans définir de vocation privilégiée, l'OAP fixe, pour ce site, un objectif de traitement et de requalification. Les nouvelles vocations de ce site devront être compatibles avec la proximité de constructions d'habitations à proximité.

- **Conforter l'attractivité du bourg par des fonctions économiques et des nouveaux services**

Le secteur localisé à l'ouest du bourg, prenant appui en continuité du parc d'activité actuel, est amené à être renforcé afin de constituer un espace de développement économique associant commerce, artisanat et services. Situé sur un axe majeur permettant l'accès à l'A20, ce site présente une opportunité pour le renforcement de l'attractivité d'Azérables et l'élévation des services pour l'ensemble des habitants de la commune et du bassin de vie d'Azérables.

Le développement des capacités sur ce site s'inscrit dans la perspective de constituer un pôle de services complet.

Situé en entrée de bourg son aménagement doit participer à la qualification des franges urbaines en comportant des aménagements paysagers spécifiques.

Les dispositions concernant ce site visent :

- La gestion qualitative des interfaces entre les futures constructions et la voie :
    - les espaces techniques seront implantés prioritairement à l'arrière des bâtiments,
    - les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des enjeux paysagers et environnementaux (parkings perméables, bordures végétales le long des voies d'accès…),
    - les interfaces espaces publics/espaces prives/espaces verts seront végétalisées et leurs aménagements s'articuleront avec les aménagements de la voie Rue Grande notamment en ce qui concerne les cheminements doux connectés au bourg.
- L'aménagement d'une aire de covoiturage dans le parc d'activités actuel qui complètera l'offre de service de ce site. Ce nouvel équipement permettra de renforcer l'attractivité du site. Son aménagement cherchera à favoriser les synergies avec les commerces présents.
- Une lisière végétale sera aménagée le long de l'espace d'activités pour minimiser l'impact visuel en entrée de bourg.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES PAYSAGERS

Les prairies associées au ru qui traverse le bourg présentent un enjeu environnemental et paysager important. Cet espace naturel qui marque l'articulation entre le cœur de bourg commerçant à l'est et l'espace résidentiel à l'ouest, constitue un lien naturel du bourg avec son environnement.

- La qualité paysagère de cet espace sera préservée et valorisée afin d'améliorer l'image du cœur de bourg. Cet espace n'a pas vocation à accueillir de nouveaux développements urbains.
- Le traitement de la trame végétale (boisements, haies et prairies) qui accompagne ces espaces, permettra de mettre en valeur à la fois l'image champêtre et le lien entre les espaces bâtis du bourg et les espaces naturels qui l'entourent.
- La protection du cours d'eau et de son écoulement au sein du bourg doit permettre de conserver le bon fonctionnement eco-paysager de ce secteur naturel.
- Le lavoir constitue un élément du petit patrimoine bâti lié à ce cours d'eau. La valorisation de l'espace public qui l'accompagne pourra être envisagée dans le cadre d'aménagement récréatifs.

OAP – Parc d’activités de la Prade

La Souterraine

Le site et son environnement élargi

Le site de la Prade se situe au niveau de l’échangeur n°54 de la RN145 et s’étend sur deux parties de part et d’autre de la RN145.

Le secteur nord du parc d’activités est urbanisé et en cours de finalisation de commercialisation.

Le secteur de l’OAP vise particulièrement la partie sud du parc d’activités. Ce site est bordé par la D72 au nord et par la D100 qui longe la RN145.

OAP - La Prade
Périmètre du secteur OAP
Principes accès - desserte
Sortie de la RN145
Aménagement sécurisé des entrées et sorties dans la zone
Desserte interne du secteur OAP connectée aux voies D10A2 et D72
Accessibilité et desserte par les modes doux; maillage de liaisons douces reliant les espaces boisés
Principes paysagers
Protection des fonctionnalités paysagères et écologiques des zones humides
Haie champêtre de protection visuelle à implanter lors de l'urbanisation afin de renforcer le fonctionnement éco-paysager
Végétalisation à l'échelle de l'opération d'aménagement
Protection et valorisation des espaces boisés existants
zone d'activités économiques actuelle
RN145
D10A2
RD72
Distance de 100 m de la RN145

ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT ET D'ORGANISATION DES ESPACES URBAINS

- L'aménagement du secteur doit permettre de valoriser la proximité avec la RN145. La mobilité interne au secteur doit également répondre aux besoins logistiques des futures activités.
- La trame viaire interne sera conçue pour se raccorder aux RD10A2 et RD72 et faciliter l'accès à la RN145. Une voie structurante doit permettre de relier les deux points d'accroche de façon à proposer un plan de desserte interne à l'opération présentant au moins deux accès au périmètre de la zone.
- La trame viaire interne proposera une hiérarchisation des voies distinguant à minima deux niveaux :
  - La ou les voies structurantes assurent la perméabilité du site en proposant des traversées. En fonction de l'avancement de la réalisation de l'opération ces voies peuvent être temporairement sans issue, mais doivent conserver une capacité à être prolongées ultérieurement. Ces voies présentent un aménagement qui en favorisent le partage entre les différents modes. Elles ont vocation à accueillir un trafic de marchandise correspondant aux livraisons / expéditions et un trafic automobile de desserte des activités. Ce réseau est aussi support des déplacements piétonniers et vélo. Le partage de la voirie doit être assuré de façon à sécuriser les différents modes de déplacement.
  - Les voies de desserte locale desservant les différentes parties du périmètre de l'opération. Proposeront des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée). L'espace public devra être traité de manière qualitative en intégrant la gestion des eaux de ruissellement et en permettant le renforcement d'une trame végétale diversifiée.
- L'aménagement du site devra prévoir une mutualisation des espaces de stationnements afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.
- Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, d'une végétalisation des abords, etc.
- L'opération doit comprendre des aménagements favorables aux déplacements doux : des liaisons le long de la RD72 et le long de la route de Malonze permettront de relier le centre-ville et le parc d'activités.
- Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra la bordure de la zone humide au sud du secteur.
- Afin de valoriser les accès à la voie rapide RN145, et de diversifier les fonctions de la zone l'aménagement pourra intégrer une aire de covoiturage.

ORIENTATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Composition et gabarits
  - Le site a vocation à accueillir de nouvelles activités prenant place dans des bâtiments aux gabarits contenus et aux volumes simples dont la hauteur devra permettre une insertion au site.
  - Une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents pourra être recherchée pour présenter une diversité architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie,...) et d'adapter la composition des constructions au terrain naturel.
- Façades
  - Le percement des façades permettra de répondre aux besoins des usages (éclairement, ventilation, accès...) mais également d'intégrer la dimension et le rythme de la composition architecturale du bâtiment.
  - Le traitement des façades devra respecter les principes suivants :
    - Ne pas utiliser des matériaux qui établissent un contraste excessif en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des faitages.
    - Privilégier un traitement homogène des façades et respecter une harmonie d'ensemble.
- Implantations
  - Recherche d'une cohérence des implantations visibles depuis la RN145.

QUALITÉ PAYSAGÈRE

- Assurer l'intégration paysagère du parc par une végétalisation adaptée des abords

  - Les franges de la zone d'activités seront végétalisées de façon à assurer l'insertion et le raccordement visuel de l'aménagement aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...).

  - Il s'agit de plantations hautes comprenant des arbustes et arbres d'espèces locales : haies champêtres , bosquets, bandes boisées, etc.

- Végétalisation du parc

L'ensemble des constructions doivent prendre place dans un environnement où le végétal favorise la diversité paysagère et biologique : aménagement des espaces non bâtis, clôtures et limites de la zone, etc.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Préservation et aménagement des zones humides

Les secteurs identifiés « zone humide » sur le schéma de l'OAP ne peuvent recevoir de constructions. Ils peuvent être aménagés notamment pour la création d'espaces naturels et de zones humides de compensation.

- Gestion des eaux pluviales

Conformément aux objectifs environnementaux de la zone et dans le respect de la règlementation, l'ensemble des réalisations projetées permettra de ne pas induire d'augmentation des débits d'eaux pluviales rejetées vers la Sédelle. Pour cela, le projet impose une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle ou au lot et une collecte des eaux de voiries publiques avec traitement et régulations dans des bassins.

Les rejets en dehors de la parcelle ne devront pas être supérieurs à 3 l/s/ha.

La gestion des eaux de voirie seront majoritairement collectées par un système de noues permettant d'accompagner la végétalisation de l'aménagement urbain.

OAP – Parc d’activités de La Croisière

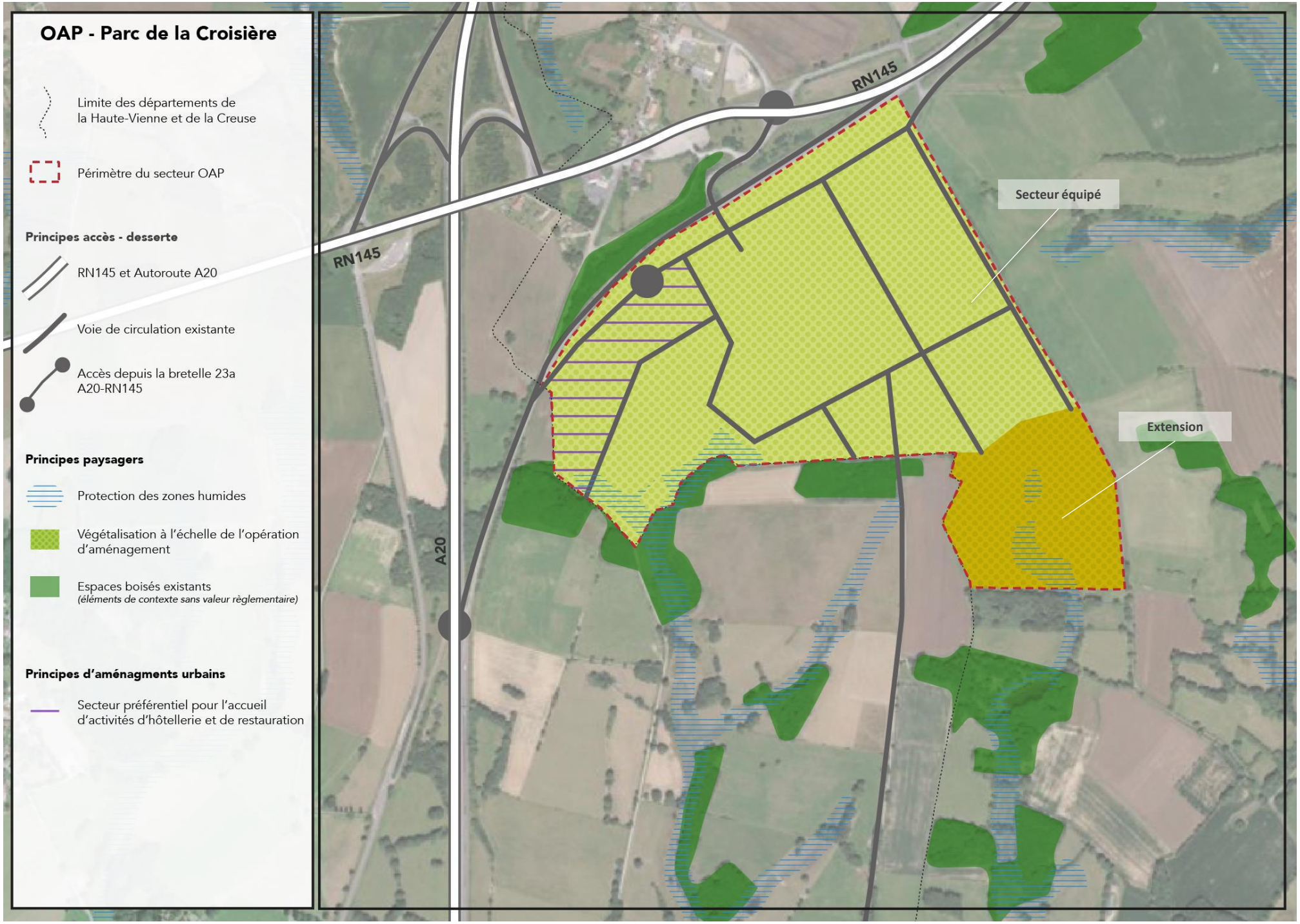
Saint-Maurice-la-Souterraine

Le site et son environnement élargi

Le Parc d’activité de la Croisière se situe à l’intersection entre l’autoroute A20 et la RN145, à la sortie n°23.

Les objectifs de l’OAP

- Valoriser le positionnement du parc d’activités en tant que vitrine pour le développement économique.
- Favoriser un aménagement urbain et paysager qualitatif assurant l’intégration de l’aménagement au site et la lisibilité à la faveur d’activités innovantes associées aux technologies de l’environnement.
- Articuler le développement et l’aménagement du site avec les extensions prévues à l’échelle interdépartementale.


OAP - Parc de la Croisière
Limite des départements de la Haute-Vienne et de la Creuse
Périmètre du secteur OAP
Principes accès - desserte
RN145 et Autoroute A20
Voie de circulation existante
Accès depuis la bretelle 23a A20-RN145
Principes paysagers
Protection des zones humides
Végétalisation à l’échelle de l’opération d’aménagement
Espaces boisés existants
(éléments de contexte sans valeur règlementaire)
Principes d’aménagments urbains
Secteur préférentiel pour l’accueil d’activités d’hôtellerie et de restauration
RN145
RN145
A20
Secteur équipé
Extension

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

- L'aménagement du secteur doit permettre de valoriser la proximité avec la RN145 et l'A20. La mobilité interne au secteur doit également répondre aux besoins logistiques des futures activités.
- Le réseau viaire interne à l'opération devra s'inscrire en continuité de la trame viaire existante.
- La largeur des voies publiques sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et des activités. Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers. Ces voies ont vocation à accueillir un trafic de marchandise correspondant aux livraisons / expéditions et un trafic automobile de desserte des activités (accessibilité des salariés notamment).
- Les parcs de stationnement, les voies d'accès et les dessertes répondront à des objectifs de qualité paysagère et environnementale : recherche d'une perméabilité à l'eau de pluie, bordures végétales le long des voies d'accès, etc.

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

- Composition et gabarits
  - Le site a vocation à accueillir de nouvelles activités prenant place dans des bâtiments aux volumes simples permettant l'insertion au site.
  - Une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents pourra être recherchée pour présenter une diversité architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie,...) et d'adapter la composition des constructions au terrain naturel.
- Façades
  - Le percement des façades permettra de répondre aux besoins des usages (éclairement, ventilation, accès...) mais également d'intégrer la dimension et le rythme de la composition architecturale du bâtiment.
  - Le traitement des façades devra respecter les principes suivants :
    - Ne pas utiliser des matériaux qui établissent un contraste excessif en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des faitages.
    - Privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.

QUALITÉ PAYSAGÈRE

- Assurer l'intégration paysagère du parc par une végétalisation adaptée des abords
  - Les franges est et sud-est du parc d'activités seront végétalisées de façon à assurer l'insertion et le raccordement visuel de l'aménagement aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...).
  - Il s'agit de plantations hautes comprenant des arbustes et arbres d'espèces locales : haies champêtres , bosquets, bandes boisées, etc.
- Végétalisation du parc

L'ensemble des constructions doivent prendre place dans un environnement où le végétal favorise la diversité paysagère et biologique : aménagement des espaces non bâtis, clôtures et limites de la zone, etc.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Préservation et aménagement des zones humides

Les secteurs identifiés « zone humide » sur le schéma de l'OAP ne peuvent recevoir de constructions (dispositions précisées par le règlement).

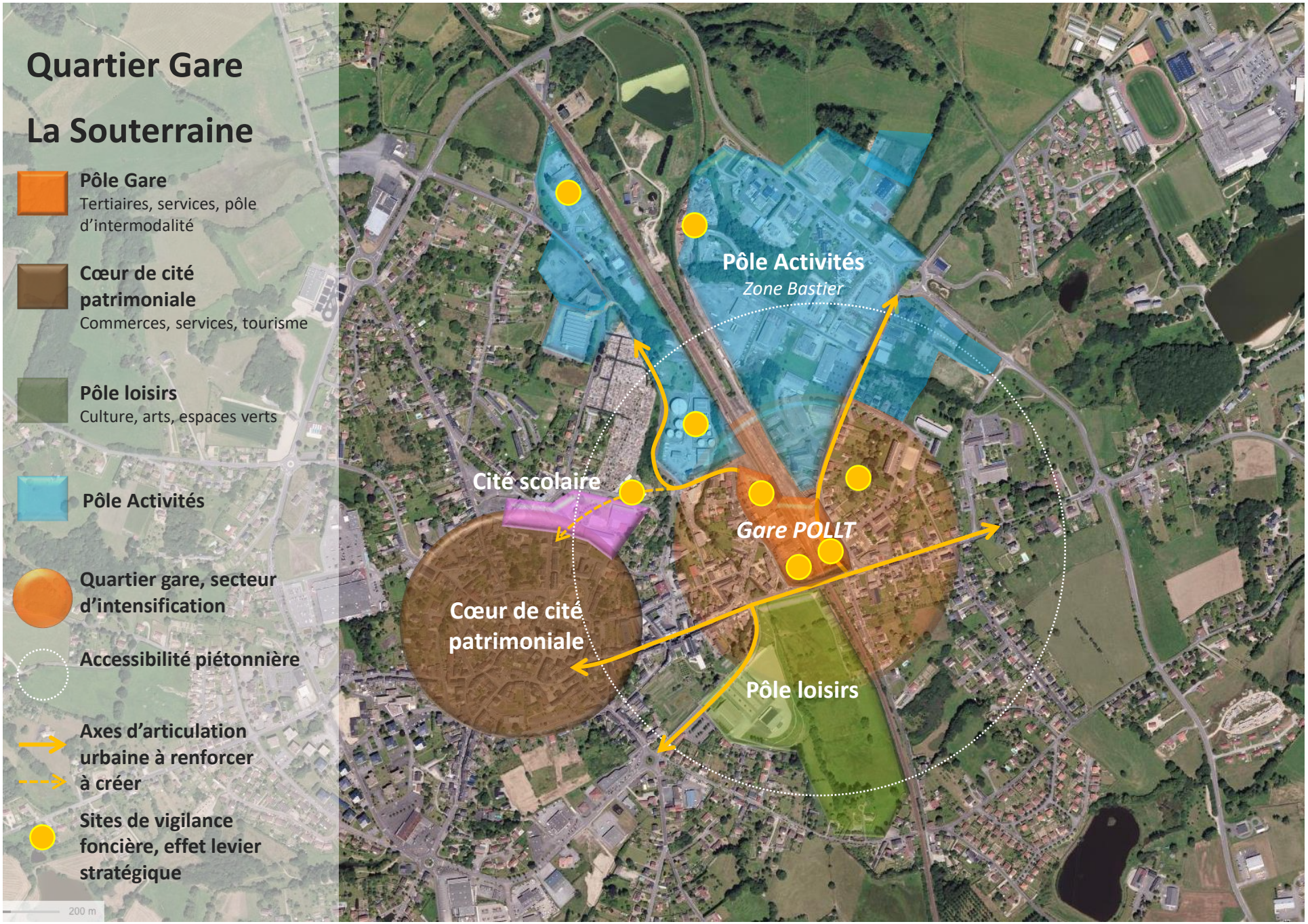
- Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux de voirie seront majoritairement collectées par un système de noues associées aux voies publiques permettant d'accompagner la végétalisation de l'aménagement urbain.

OAP – secteur gare de La Souterraine

Les objectifs de l'OAP

- Valoriser les abords de la gare comme site économique structurant et complémentaire vis à vis du centre-ville.
- Accueillir des activités de services et de production tertiaire en lien avec les opportunités de flux offertes par la gare et les services urbains de centre-ville.
- Favoriser l'intensification urbaine des tissus du centre-ville et la recomposition urbaine de la zone Bastier.


Quartier Gare
La Souterraine
Pôle Gare
Tertiaires, services, pôle d'intermodalité
Cœur de cité patrimoniale
Commerces, services, tourisme
Pôle loisirs
Culture, arts, espaces verts
Pôle Activités
Quartier gare, secteur d'intensification
Accessibilité piétonnière
Axes d'articulation urbaine à renforcer
à créer
Sites de vigilance foncière, effet levier stratégique
200 m
Pôle Activités
Zone Bastier
Cité scolaire
Gare POLLT
Cœur de cité patrimoniale
Pôle loisirs

- Renforcer le lien entre le parc d'activités du secteur Bastier et la gare pour relancer l'activité ferroviaire

  - Utilisation du potentiel foncier sur le parc d'activité et réhabilitation des friches industrielles existantes.
  - Encourager l'implantation des activités économiques (industrielles, artisanat et services) qui mettent à profit les transports ferroviaires de La Souterraine et les flux de voyageurs.
  - Faciliter l'accès et l'utilisation de la ligne de chemin de fer pour les entreprises de la zone Bastier.
  - Hiérarchiser la proximité des entreprises vis à vis de la gare. Les entreprises qui utilisent le transport ferroviaire pour leurs activités doivent être proches de la ligne de chemin de fer. Inversement celles qui ne l'utilisent pas ou peu doivent s'implanter à distance de la gare.

- Connecter la gare aux différents secteurs de la ville de La Souterraine

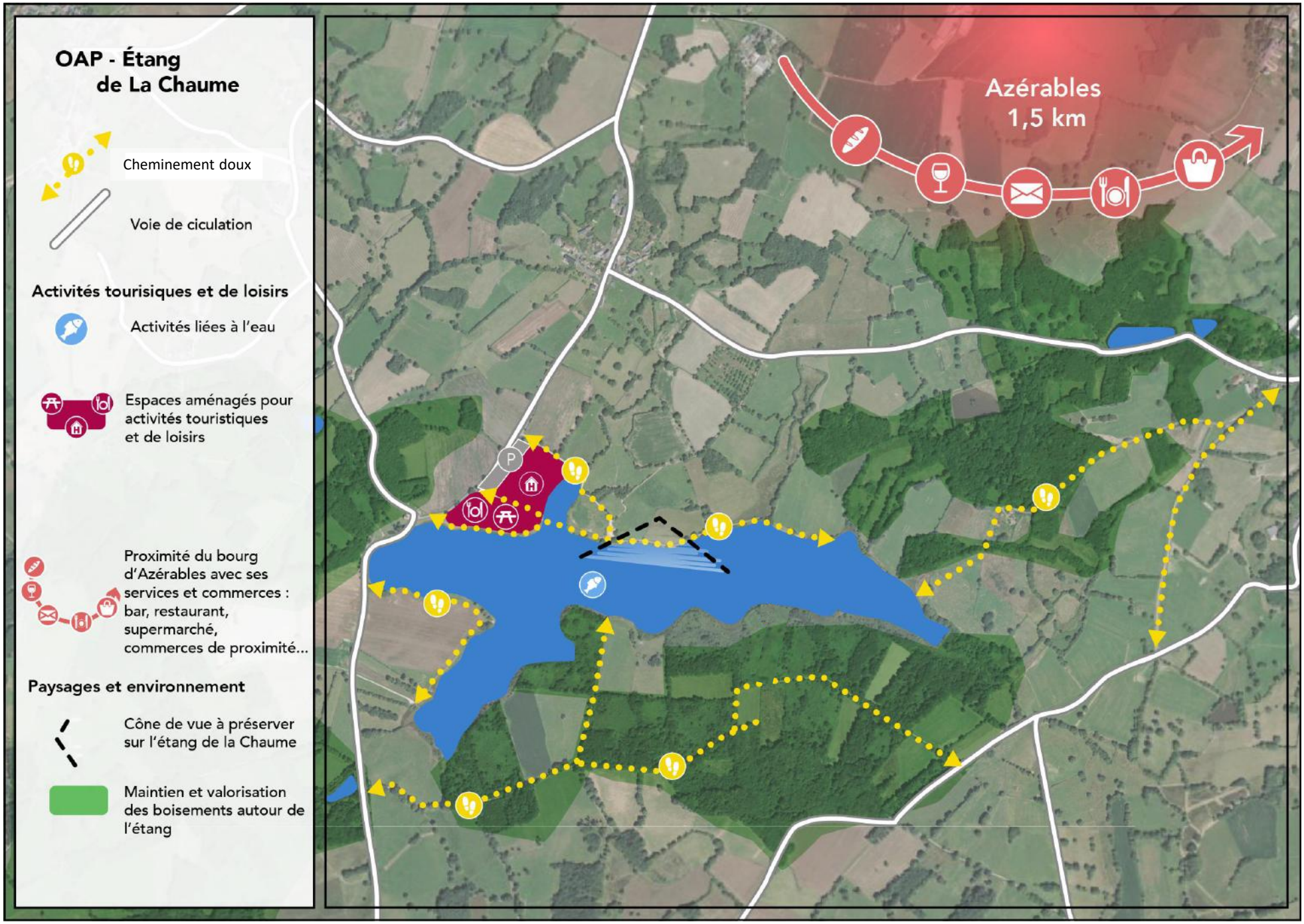
  - Parcours touristique depuis la gare vers le centre-ville historique de La Souterraine
  - Aménagement d'une liaison douce depuis la gare vers la cité scolaire
  - Un espace de loisir plus lisible depuis la gare
  - Renforcement de la rue de la République : point de liaison entre différents secteurs

OAP – Étangs et sites touristiques

Ces trois OAP concernent les étangs :

- de la Chaume, situé sur les communes d'Azérables et de Vareilles
- de la Cazine, situé sur la commune de Noth et,
- du Cheix, situé sur la commune de La Souterraine en y associant le parcours qui relie le centre-ville patrimonial de La Souterraine à la Tour de Bridiers et les mottes castrales.

L'objectif de ces OAP est d'assurer la cohérence des vocations touristiques des étangs avec leur environnement.


OAP - Étang de La Chaume
Cheminement doux
Voie de ciculation
Activités tourisiques et de loisirs
Activités liées à l'eau
Espaces aménagés pour activités touristiques et de loisirs
Proximité du bourg d'Azérables avec ses services et commerces : bar, restaurant, supermarché, commerces de proximité...
Paysages et environnement
Cône de vue à préserver sur l'étang de la Chaume
Maintien et valorisation des boisements autour de l'étang
Azérables
1,5 km
P

Permettre un accès sécurisé et agréable aux activités liées à l'étang

Les bords de l'étang doivent être préservés des flux automobiles. L'accès automobile à l'étang est assuré par la route longeant l'ouest de l'étang et le parking au nord-ouest.

Le parking est relié à l'étang par une liaison douce qui borde l'étang de la Chaume au nord en passant par le parc de le loisirs (restaurant, aire de pique-nique, aire de jeux). Cette jonction doit être maintenue pour assurer l'accessibilité de l'étang par les modes doux de manière sécurisée et agréable.

Le tracé des cheminements identifiés par le schéma de l'OAP et la végétation qui les bordent, doivent être maintenus.

Accompagner la valorisation touristique du site

Le site comprend des aménagements et équipements destinés à l'accueil du public.

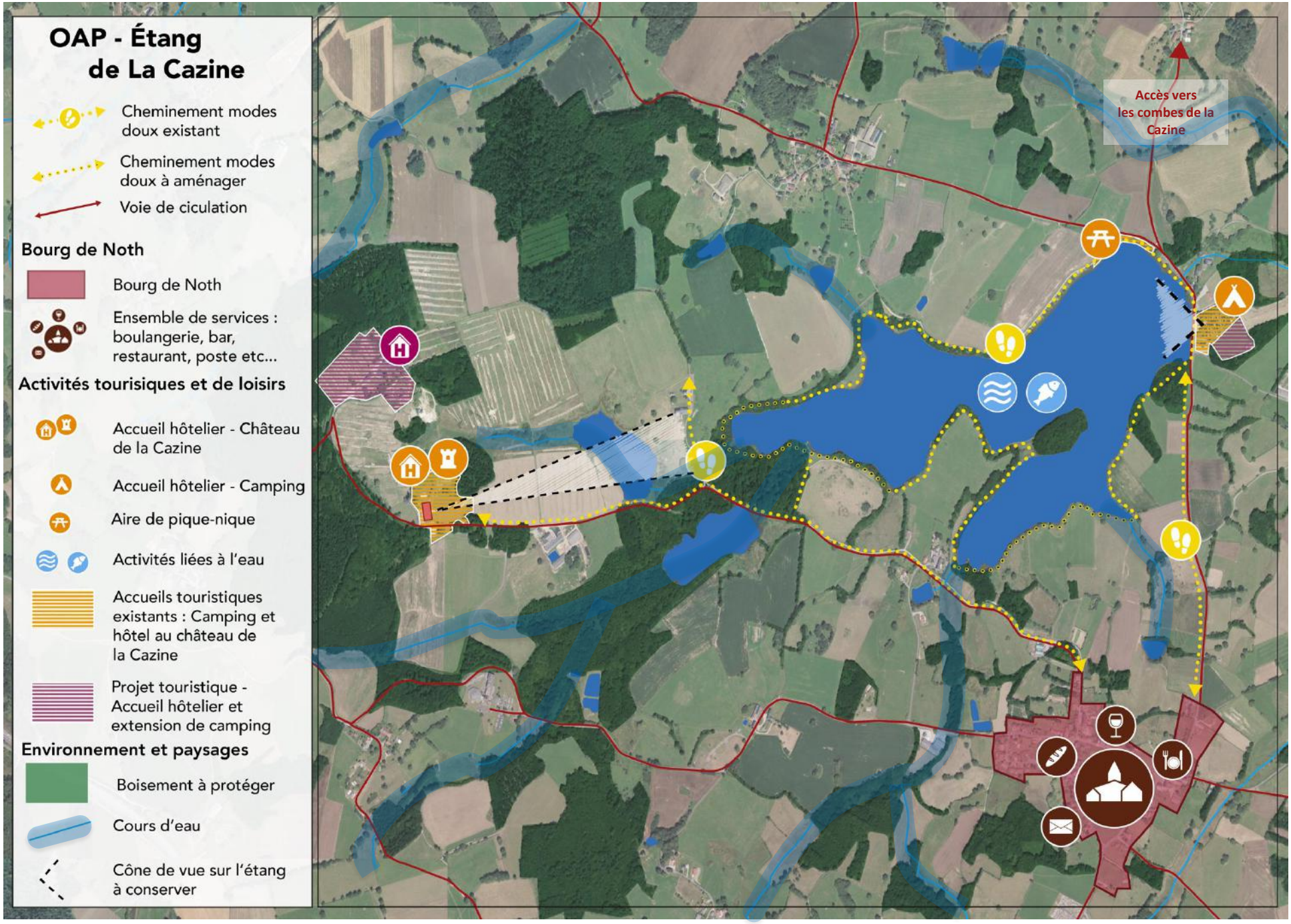
Il est destiné à accueillir des installations compatibles (par exemple aménagement de pontons pour les pêcheurs) avec la vocation naturelle du site.

Les installations et l'aménagement doivent permettre de contribuer à la qualité paysagère du site et au maintien voire au renforcement de ses qualités écologiques.

L'accessibilité aux équipements doit être assurée de façon privilégiée par des cheminements destinés aux modes doux.

Valoriser les espaces naturels pour maintenir la qualité éco-paysagère du site de l'étang

Les ensembles boisés qui entourent le site de l'étang de la Chaume présentent des qualités écologiques et paysagères qui nécessitent qu'ils soient maintenus.


OAP - Étang de La Cazine
Cheminement modes doux existant
Cheminement modes doux à aménager
Voie de ciculation
Bourg de Noth
Bourg de Noth
Ensemble de services : boulangerie, bar, restaurant, poste etc...
Activités tourisiques et de loisirs
Accueil hôtelier - Château de la Cazine
Accueil hôtelier - Camping
Aire de pique-nique
Activités liées à l'eau
Accueils touristiques existants : Camping et hôtel au château de la Cazine
Projet touristique - Accueil hôtelier et extension de camping
Environnement et paysages
Boisement à protéger
Cours d'eau
Cône de vue sur l'étang à conserver
Accès vers les combes de la Cazine

Permettre la continuité du chemin piétonnier autour de l'étang et le connecter aux différentes activités

Une voie douce doit permettre d'assurer la continuité de la balade autour de l'étang en longeant les berges et proposer un circuit à la fois ludique et agréable sur ce site.

Ce cheminement doit permettre de :

- connecter entre-elles, toutes les activités touristiques et de loisirs liées à l'Étang (pêche, promenade, randonnée, VTT).
- relier le camping et le château de la Cazine aux sites d'accueil touristiques qui bordent l'étang de la Cazine.

Les touristes séjournant dans ces lieux doivent pouvoir rejoindre de manière sécurisée, les différentes activités proposées sur ce site.

Le bourg de Noth est également connecté à l'étang par une voie douce qui longe la RD49. Cette liaison douce doit être préservée en l'état afin de relier l'étang et ses activités aux services et commerces de Noth (bar, restaurant, boulangerie, Poste).

Le traitement au sol de la liaison douce doit être perméable pour minimiser les incidences sur l'environnement, faciliter la gestion des eaux et la qualité paysagère (utilisation préférentielle de traitements perméables). Les cheminements doux et l'aménagement des cheminements doivet s'accompagner d'une végétalisation qui permet aux itinéraires de constituer des supports à la diversification des habitats et à la biodiversité.

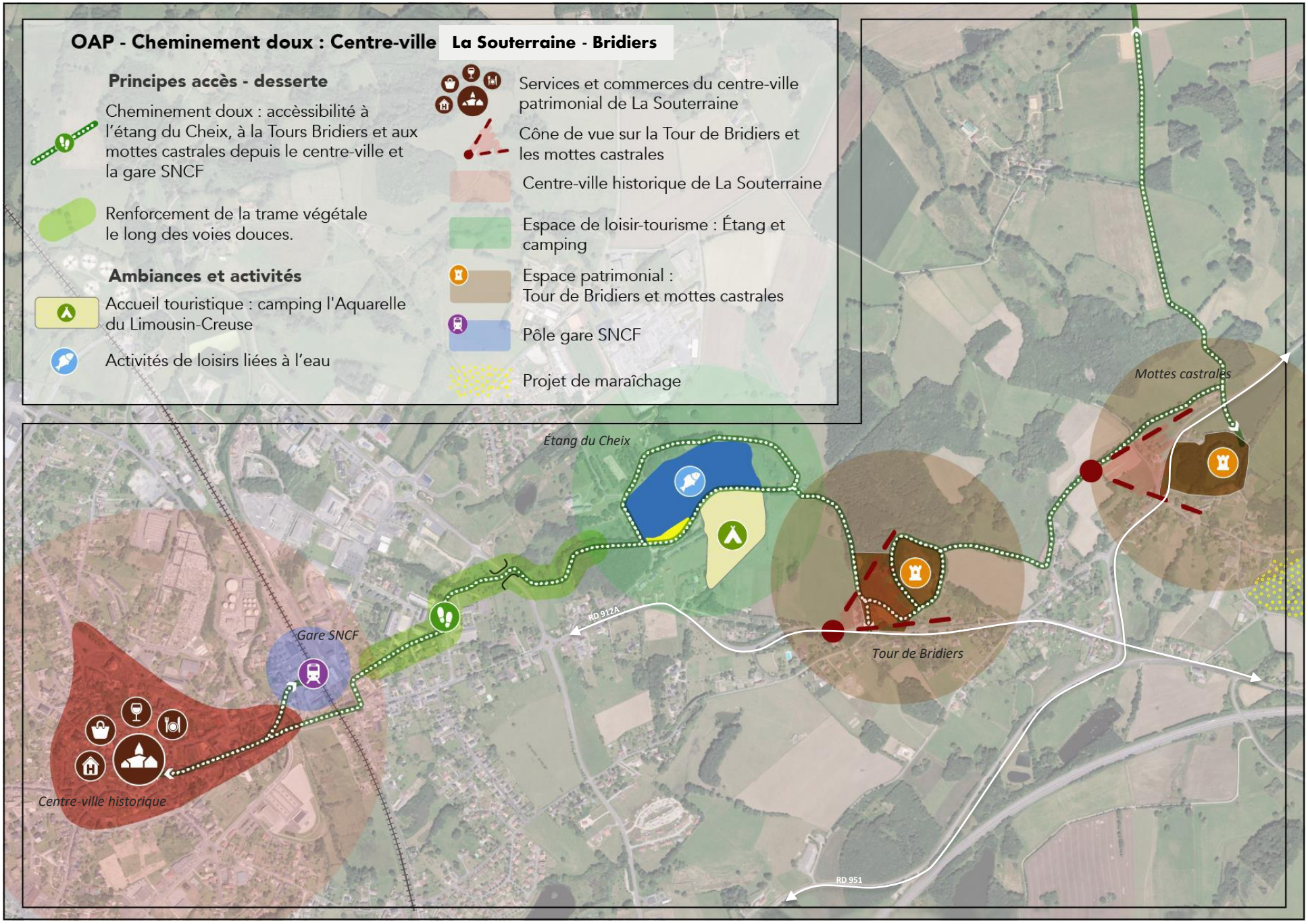
Accompagner les projets à vocation touristique

- L'actuel stade municipal doit permettre d'accueillir une extension du camping à l'est de l'étang. Ce terrain doit accueillir uniquement les constructions et installations à destination d'hébergement touristique de plein air. Les travaux et aménagements doivent respecter le site de l'étang et contribuer à une valorisation paysagère et environnementale des lieux : notamment par gestion des lisières du camping permettant une transition avec l'environnement forestier.
- Le terrain situé au nord du château de la Cazine est destiné à accueillir un projet hôtelier et des activités touristiques tels que l'aménagement d'un golf de 18 trous et la construction d'un spa. Ce projet touristique doit s'intégrer dans l'environnement naturel du site de l'étang afin de valoriser sa qualité paysagère, environnementale et patrimoniale.

Valoriser les espaces naturels pour maintenir la qualité éco-paysagère du site de l'étang

Les deux lieux d'accueil touristique actuels (camping et Château de la Cazine) doivent conserver une perspective visuelle sur l'étang et son environnement. La qualité paysagère du site de l'étang de la Cazine doit être visible depuis ces sites pour valoriser l'image de l'étang à plus grande échelle.

Les cours d'eau qui se déversent dans l'étang sont généralement accompagnés de boisements. Le maintien de la libre circulation de l'eau doit être assuré par l'entretien raisonné du lit de la rivière et des berges. La protection des zones humides et le maintien de la végétation qui les accompagne doivent être assurés. L'aménagement des projets touristiques et des cheminements doux doivent respecter ces éléments naturels vecteur du cadre paysager du site et de sa fonction écologique riche.


OAP - Cheminement doux : Centre-ville La Souterraine - Bridiers
Principes accès - desserte
Cheminement doux : accèssibilité à l'étang du Cheix, à la Tours Bridiers et aux mottes castrales depuis le centre-ville et la gare SNCF
Renforcement de la trame végétale le long des voies douces.
Ambiances et activités
Accueil touristique : camping l'Aquarelle du Limousin-Creuse
Activités de loisirs liées à l'eau
Services et commerces du centre-ville patrimonial de La Souterraine
Cône de vue sur la Tour de Bridiers et les mottes castrales
Centre-ville historique de La Souterraine
Espace de loisir-tourisme : Étang et camping
Espace patrimonial : Tour de Bridiers et mottes castrales
Pôle gare SNCF
Projet de maraîchage
Étang du Cheix
Mottes castrales
Gare SNCF
Tour de Bridiers
Centre-ville historique
RD 912A
RD 951

Permettre un accès sécurisé et agréable aux sites touristiques depuis le centre-ville de La Souterraine

Le chemin piétonnier permet aux touristes et aux habitants de se promener depuis le centre-ville et la gare de La Souterraine, jusqu'aux mottes castrales, situées aux abords de la ville.

L'objectif est de permettre aux habitants et aux visiteurs-touristes d'accéder aux différents sites patrimoniaux de La Souterraine en empruntant un itinéraire doux.

Cette liaison douce relie le centre-ville de La Souterraine à l'étang du Cheix à travers plusieurs espaces boisés, les jardins de la Tour de Bridiers et atteindre les mottes castrales.

La signalétique et l'entretien de ce cheminement à travers ces zones boisées doivent permettre d'assurer la lisibilité et le confort de cette liaison douce. Elle doit également être accompagnée de plantations et de clôtures végétalisées afin de préserver et conforter son rôle de corridor écologique .

L'aménagement des milieux urbains traversés par ce cheminement doit permettre de proposer un itinéraire continu pour les piétons.

Protéger le site des mottes castrales et valoriser leur lisibilité

Le site qui abrite les mottes castrales doit être protégé du développement des espaces bâtis. Le traitement des boisements et la signalétique présents le long du cheminement doux et sur le site des mottes castrales doit être l'occasion d'améliorer la lisibilité et l'image de ce lieu patrimonial et de renforcer sa fonctionnalité écologique.

Conserver les perspectives sur les sites patrimoniaux : Tour de Bridiers et mottes castrales

Les mottes castrales sont visibles depuis le chemin piétonnier et depuis la D951. Les jardins de la Tour de Bridiers sont également visibles depuis la D912 qui mène au centre-ville de La Souterraine.

Les perspectives sur ce patrimoine historique et naturel, doivent être conservées afin d'améliorer la lisibilité de ces sites identitaires de la ville et du territoire.

OAP – Commerces

Contexte de l'OAP commerce

L'article L141-6 du Code de l'urbanisme prévoit que : « *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.* »

Contenu de l'OAP commerce

Le contenu de l'OAP commerce est défini par les articles du code se référant au contenu du SCOT et donc au DOO.

L'article 141-16 du code de l'urbanisme prévoit que :

« *Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il* ***définit les localisations préférentielles*** *des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.* »

L'article 141-17 du code de l'urbanisme porte sur la définition du contenu du DAAC, optionnel dans le cadre du SCOT, mais que l'article L.141-6 (vu ci-avant) impose aux PLUi non concernés par un SCOT.

Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

Effets de l'OAP commerce

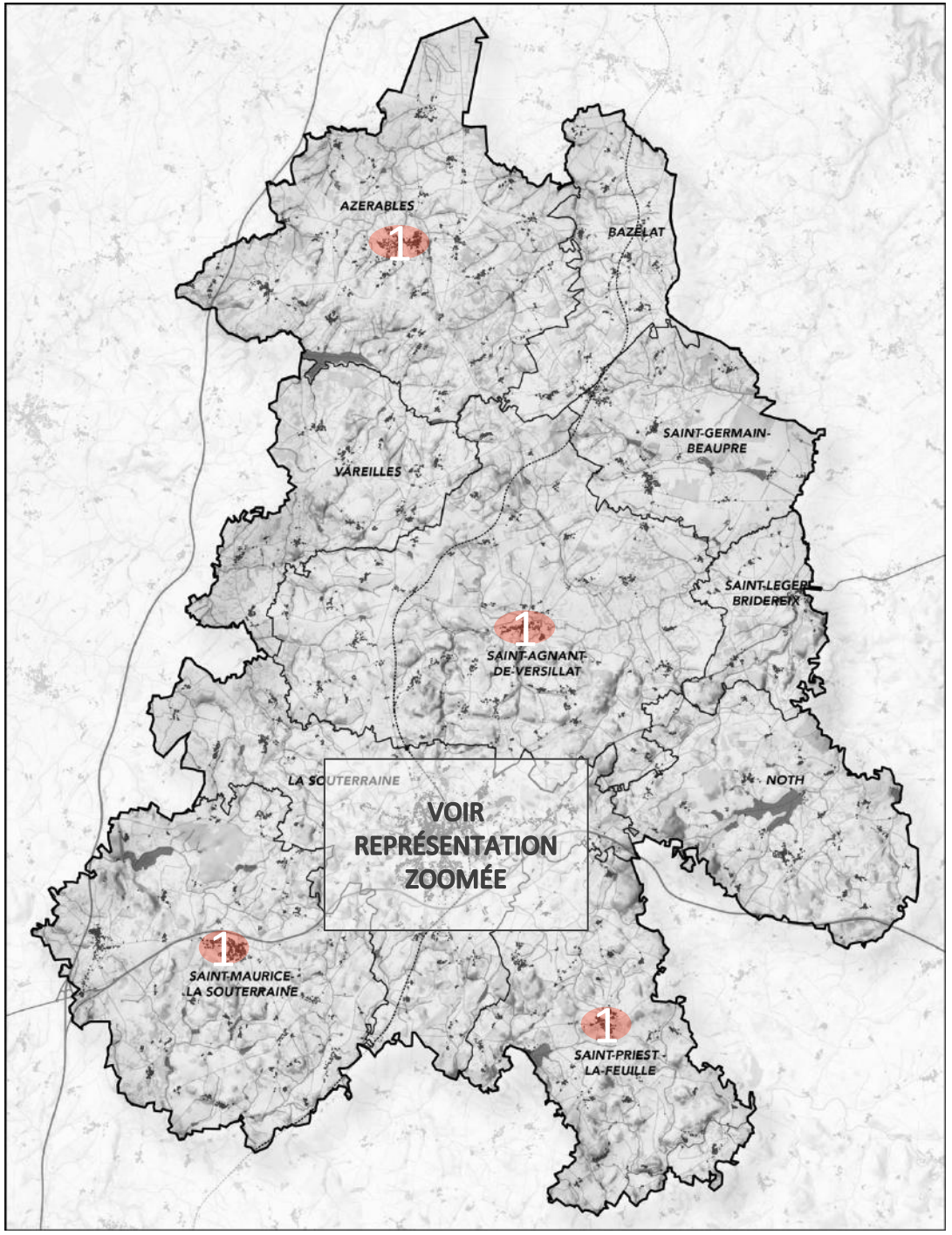
L'orientation d'aménagement et de programmation « commerce » est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire).

Pour rappel, sont soumises à autorisation les implantations commerciales suivantes (art. L752-1 du code de commerce) :

- Les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente ;
- Les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2 000 m² de surface de vente (1 000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- Les créations ou extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² ;
- La réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², et ayant perdu sa « commercialité » (c'est à dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans) ;
- La création ou l'extension d'un « drive ».

Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le permis de construire ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

1 **Centralités**
Renforcement et développement de l'offre commerciale diversifiée (services banaux et anomaux)
=> Objectif de revitalisation



1
Centralités
Renforcement et développement de l'offre commerciale diversifiée (services banaux et anomaux)
=> Objectif de revitalisation
2
Parcs commerciaux urbains
Vocation à accueillir des équipements commerciaux structurants en lien avec le centre-ville
=> Objectif de requalification et de dynamisation
3
Périphérie des centralités
Vocation à accueillir des équipements commerciaux de proximité en lien avec les fonctions résidentielles
=> Objectif d'animation urbaine de proximité
4
Parcs mixtes pouvant accueillir du commerce
Vocation à accueillir des services et commerces ne pouvant être accueillis dans le centre-ville
=> Objectif de complémentarité
1
2
3
2
1
2
1
3
3
2
3
4

Principes de localisation préférentielle des commerces

Déclinant les principes d'aménagement et de développement exprimés dans le PADD, l'objectif de développement commercial sur le territoire du Pays Sostranien est de favoriser la localisation prioritaire des commerces au sein des centralités urbaines du territoire (les bourgs).

L'objectif est de conforter et renforcer la proximité des équipements commerciaux avec les habitants, actifs et touristiques. Il s'agit d'assurer l'animation territoriale de l'ensemble du Pays Sostranien et un niveau de qualité de vie pour les habitants.

1. Les équipements commerciaux sont prioritairement (mais sans exclusivité) accueillis dans les centralités urbaines des pôles du territoire identifiées sur le document graphique de l'OAP.

Au sein de ces centralités, l'implantation de nouveaux équipements commerciaux doit être privilégiée en continuité d'implantations existantes.

Dans ces secteurs, les constructions et aménagements sont soumis aux dispositions prévues par le règlement du PLUi.

2. Lorsqu'ils ne peuvent trouver place au sein des centralités identifiées (citées en 1.) et qu'ils présentent une surface de vente supérieure à 500 m^2, les nouveaux équipements commerciaux peuvent s'implanter à la périphérie des centralités, dans les zones urbaines, si le règlement du PLU le permet, et que l'aménagement est compatible avec les objectifs d'insertion urbaine suivants :

a) Les bâtiments doivent présenter un gabarit cohérent avec la morphologie générale du tissu bâti environnant. Ils ne doivent pas présenter de couleur criarde.

b) L'orientation du bâtiment ou des façades dot contribuer au respect ou, le cas échéant, à la constitution de continuités visuelles cohérentes.

c) L'accès à la parcelle doit répondre aux besoins des modes de transports urbains de façon sécurisée et qualitative : automobile, vélo, piéton, etc.

d) La gestion des eaux de pluie doit être prévue sur les parcelles et, de façon privilégiée, mobiliser des techniques d'infiltration sur la parcelle (utilisation de revêtements perméables par exemple).

e) Le stockage des déchets doit être prévu par le biais d'un dispositif proposant une insertion paysagère des sites de stockage des déchets voire en visant à une mutualisation des sites de stockage.

f) Les espaces de stationnement doivent être mutualisés entre plusieurs activités si possible. Les surfaces de stationnement ne doivent pas représenter plus 75% de la surface bâtie (selon les modalités de calcul prévues par l'article L111-19 du code de l'urbanisme). Des places de stationnement pour les voitures et un espace de stationnement dédié aux vélos doit être prévue.

g) La composition architecturale doit contribuer à renouveler l'image du parc notamment à travers le traitement des façades qui ne doivent pas renier l'innovation architecturale : utilisation du bois ou végétalisation des façades et/ou toitures, harmonisation des coloris des bâtiments, etc.

h) Les volumes et les gabarits des bâtiments doivent favoriser une élévation des densités bâties tout en assurant une harmonie de l'épannelage (*épannelage désigne la forme simplifiée / la silhouette des masses bâties constitutives d'un tissu urbain*).

i) Les espaces interstitiels entre les voies et les bâtiments doivent être végétalisés. Les espaces de stationnement doivent être arborés, les clôtures doivent être végétalisées et arbustives et/ou composées de grilles et grillages de couleur foncée (blanc interdit).

3. Dans les espaces mixtes urbains, le développement (extension d'équipements existants) et l'implantation d'équipements commerciaux ne sont pas conditionnés à des seuils de surface. Les projets doivent participer à l'animation urbaine et à la proximité d'une offre en services vis à vis des habitants. Les projets répondent aux objectifs suivants :

a) Les bâtiments doivent présenter un gabarit cohérent avec la morphologie générale du tissu bâti environnant. Ils ne doivent pas présenter de couleur criarde.

b) L'orientation du bâtiment ou des façades doivent contribuer au respect ou, le cas échéant, à la constitution de continuités visuelles cohérentes.

c) L'accès à la parcelle doit satisfaire les besoins inhérents aux modes de transports urbains de façon sécurisée et qualitative : automobile, vélo, piéton, etc.

d) La gestion des eaux de pluie doit être prévue sur les parcelles et, de façon privilégiée, mobiliser des techniques d'infiltration sur la parcelle (utilisation de revêtements perméables par exemple).

e) Le stockage des déchets doit être prévu par le biais d'un dispositif proposant une insertion paysagère des sites de stockage des déchets voire en visant à une mutualisation des sites de stockage.

4. Dans les parcs mixtes, le développement et l'accueil de nouveaux équipements commerciaux doit être compatible avec les objectifs de qualification et d'aménagements suivants :

- Répondre aux objectifs 2a à 2i.

Linéaire commerçant protégé

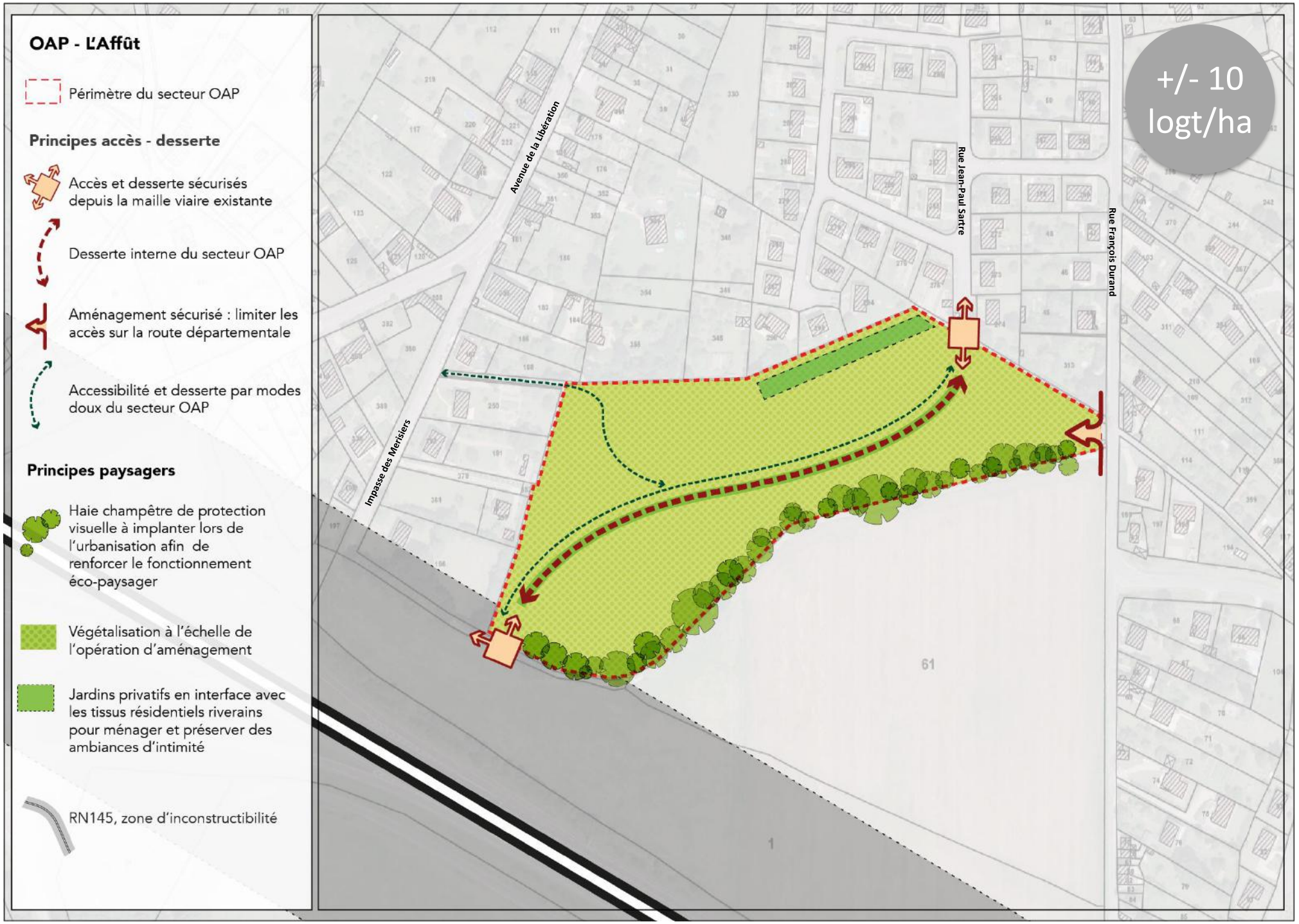
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LOCALES

OAP – L'Affut - La Souterraine

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur OAP s'inscrit dans la séquence Sud de l'entrée de ville et prend place au sud de l'avenue de la Libération.

L'environnement est à dominante pavillonnaire et le secteur présente une position stratégique à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée. Le foncier mobilisable avoisine est d'environ 3,6 ha


OAP - L'Affût
Périmètre du secteur OAP
Principes accès - desserte
Accès et desserte sécurisés depuis la maille viaire existante
Desserte interne du secteur OAP
Aménagement sécurisé : limiter les accès sur la route départementale
Accessibilité et desserte par modes doux du secteur OAP
Principes paysagers
Haie champêtre de protection visuelle à implanter lors de l'urbanisation afin de renforcer le fonctionnement éco-paysager
Végétalisation à l'échelle de l'opération d'aménagement
Jardins privatifs en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité
RN145, zone d'inconstructibilité
Avenue de la Libération
Rue Jean-Paul Sartre
Rue François Durand
Impasse des Merisiers
+/- 10 logt/ha

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes (rue Jean-Paul Sartre, impasse des Merisiers) afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire en place. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles et des usagers (piétons, cyclistes…). Ainsi, quatre accès seront aménagés pour desservir le nouveau secteur résidentiel :

- Un accès possible depuis la rue François Durand. Si celui-ci est réalisé il ne pourra être aménagé que pour accéder au secteur,
- Un accès double sens au bout de la rue Jean-Paul Sartre,
- Un accès double sens à l'extrémité sud-ouest du secteur.
- Un deuxième accès sera aménagé au niveau de l'impasse des Merisiers. Celui-ci sera uniquement réservé aux modes doux.

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite…).

Un cheminement réservé aux modes doux suivra le tracé des voies de circulation principale. Ce cheminement sera connecté à l'accès réservé aux transport doux et desservant l'impasse des Merisiers.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner la transition entre espace urbain – espace agricole et parfaire le paysage du seuil aggloméré, l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales.

Des filtres végétalisés seront aménagés sur une épaisseur minimum de 3 mètres en frange Sud. Le paysagement de cette frange fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'aménagement des nouvelles constructions respectera l'implantation de jardin privatif en interface avec les bâtiments déjà existants notamment au nord du secteur.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupés, maisons de ville. Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

L'urbanisation du secteur visera l'atteinte d'un objectif d'une densité minimale de 10 logements par hectare. Cette densité corresponde à une densité brute c'est-à-dire incluant les espaces libres liés aux aménagements (voiries, espaces verts, aménagements hydrauliques, etc.). Ainsi il est attendu que l'urbanisation de la zone permette la création de 36 logements.

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie). Les principes d'aménagement rechercheront à favoriser la biodiversité à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre…).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprend notamment : une offre de logements résidentiels, une maille de cheminements doux qui dessert le secteur OAP et se connecte entre la l'impasse des Merisiers et la rue Jean-Paul Sartre, un paysagement de la façade Sud du secteur OAP, l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP depuis la rue des Merisiers et Jean-Paul Sartre. Depuis la rue François Durand, l'accès devra répondre aux normes d'aménagement des accès au route départementale en traversée d'agglomération.

OAP – Pierre Debout - La Souterraine

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur OAP « Pierre Debout » s'inscrit dans la séquence Sud de la ville de La Souterraine, en entrée de ville. Elle prend place au sud de la rue René Gillet

L'environnement est à dominante pavillonnaire et le secteur présente une position stratégique à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée.

Le foncier mobilisable avoisine les 2,2 ha. Il occupe une parcelle inscrite dans la continuité de l'enveloppe bâtie et dans la continuité des tissus résidentiels de la rue de La Sagne Barraud et René Gillet.

OAP - Pierre Debout
Périmètre du secteur OAP
Principes accès - desserte
Sécurisation et pacification de l'accès et de la traversée des rues
Aménagement sécurisé : limiter les accès sur les routes départementales
Desserte interne du secteur OAP connectée aux rues de La Sagne Barraud et René Gillet
Accessibilité et desserte par les modes doux. Maillage de liaisons douces avec les rues de La Sagne Barraud et René Gillet
Principes paysagers
Haie champêtre de protection visuelle à implanter lors de l'urbanisation afin de renforcer le fonctionnement éco-paysager
Végétalisation à l'échelle de l'opération d'aménagement
Jardins privatifs en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité
Pierre féodale (monument historique) à conserver
Chemin de la Justice
Rue René Gillet
Rue de la Sagne Barraud
Rue René Gillet
+/- 10 logt/ha

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes (rues René Gillet et de la Sagne Barraud) afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire en place. Une voie principale traversera le secteur de l'OAP d'est en ouest.

L'aménagement du réseau viaire sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles et des usagers (piétons, cyclistes…). Deux accès en double sens (entrée et sortie) seront réalisés : un sur la rue de Sagne Barraud et un autre rue René Gillet. Les localisations des accès sur le schéma de l'OAP sont indicatives. Aucun autre accès ne pourra être ajouté à ce secteur. La voie prévue par l'aménagement devra être continue entre les deux points d'accès.

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite…).

Un cheminement réservé aux modes de circulation doux suivra le tracé des voies de circulation principale et sera connecté aux deux accès principaux.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner la transition entre espace urbain – espace agricole et parfaire le paysage du seuil urbain, l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales.

Dans la séquence en pointe au contact des espaces agricoles et naturels, des filtres végétalisés seront aménagés sur une épaisseur minimum de 3 mètres en frange Sud. Ce paysagement s'appuiera sur une composition favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie « multistrates » associant des essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les voies de desserte principale de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager (cf. photos référence en fin de document).

Sur la limite nord du secteur, l'aménagement prévoira la localisation des jardins privatifs des futures constructions, de façon à constituer une bande « tampon » entre le nouveau quartier et le tissu existant.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupés, maisons de ville.

L'urbanisation du secteur visera l'atteinte d'un objectif d'une densité minimale de 10 logements par hectare. Cette densité corresponde à une densité brute c'est-à-dire incluant les espaces libres liés aux aménagements (voiries, espaces verts, aménagements hydrauliques, etc.). Ainsi il est attendu que l'urbanisation de la zone permette la création de 22 logements.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie). Les principes d'aménagement rechercheront à favoriser la biodiversité à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre…).

La composition doit permettre une protection des futures habitations des nuisances sonores pouvant provenir de la route nationale 145 et dans une moindre mesure de la rue de la Libération. Les constructions les plus proches chercheront à constituer un barrage acoustique par une implantation continue ou semi-continue.

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéance.

La destination du secteur est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprend notamment : une offre de logements résidentiels, une maille de cheminements doux qui dessert le secteur OAP et se connecte entre les rues Gillet et de La Sagne Barraud, un paysagement de la façade Sud du secteur OAP, l'aménagement d'accès et de desserte du secteur OAP entre les rues Gillet et de La Sagne Barraud.

OAP – Bois du Breuil - La Souterraine

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur OAP « Bois du Breuil » s'inscrit dans la séquence Sud de la ville de La Souterraine, en entrée de ville et prend place dans la continuité de l'Avenue de la Libération.

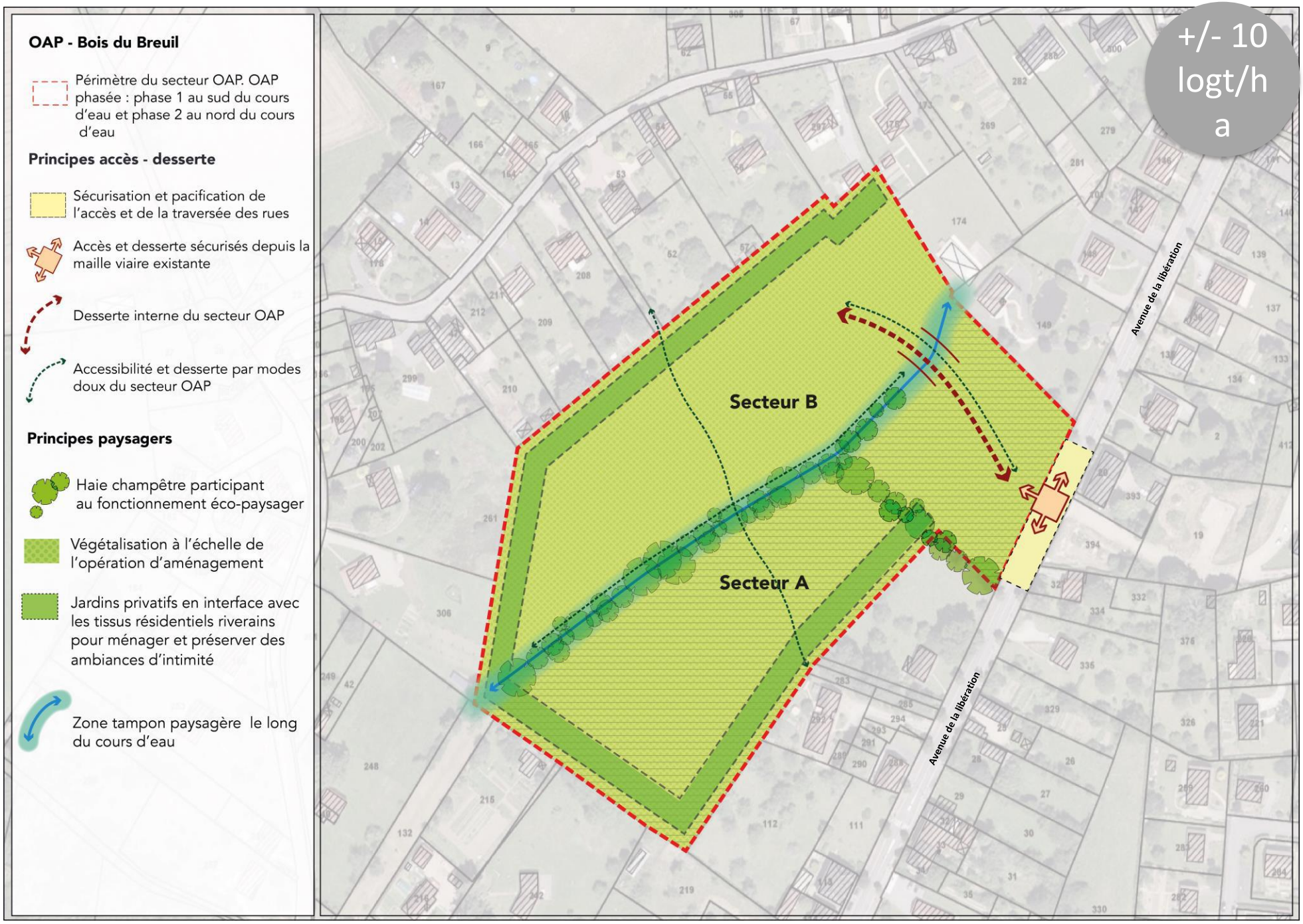
L'environnement est à dominante pavillonnaire et le secteur présente une position stratégique à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée. Le foncier mobilisable avoisine est d'environ 2,2 ha.

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A savoir :

- Maîtriser le développement afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, de maintenir.
- Proposer une offre diversifiée afin de répondre aux demandes des ménages et de soutenir la production de logements nécessaire à la vitalité de la ville.

LES OBJECTIFS


OAP - Bois du Breuil
Périmètre du secteur OAP. OAP phasée : phase 1 au sud du cours d'eau et phase 2 au nord du cours d'eau
Principes accès - desserte
Sécurisation et pacification de l'accès et de la traversée des rues
Accès et desserte sécurisés depuis la maille viaire existante
Desserte interne du secteur OAP
Accessibilité et desserte par modes doux du secteur OAP
Principes paysagers
Haie champêtre participant au fonctionnement éco-paysager
Végétalisation à l'échelle de l'opération d'aménagement
Jardins privatifs en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité
Zone tampon paysagère le long du cours d'eau
+/- 10 logt/h a
Secteur B
Secteur A
Avenue de la libération
Avenue de la libération

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à l'avenue de la Libération afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire en place. Un seul accès à double sens desservira ce secteur depuis l'avenue de la Libération. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles et des usagers (piétons, cyclistes…).

Une voie de circulation interne en double sens desservira les secteurs A et B de l'OAP. Lors de l'aménagement du secteur A les possibilités de poursuite de la voie vers le secteur B devront être prévues.

Cette voie traversera le cours d'eau en conservant et respectant son écoulement et sa fonctionnalité éco-paysagère. La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. Les emprises des chaussées créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite…).

Un réseau de cheminements réservés aux modes doux sera réalisé au sein du secteur OAP :

- En accompagnement des voies internes,
- Le long du cours d'eau
- Sur le secteur B permettant de le relier au chemin du bois du Breuil,
- Sur le secteur A permettant de le relier à l'avenue de la libération.

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Le secteur de l'OAP est situé dans un cœur d'ilot résidentiel composé d'habitations individuelles. Pour une meilleure intégration du nouveau secteur et pour préserver l'intimité des habitations existantes en périphérie du secteur OAP. L'aménagement prévoira l'implantation d'une bande végétalisée composée des jardins privatifs des futures constructions du secteur à es limites.

Les voies de desserte principale de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager.

Sur l'ensemble du secteur OAP, les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des essences locales, adaptées au climat et au sol.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement en créant une zone tampon paysagère le long du cours d'eau afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et assurer une fonctionnalité de la trame bleue en ville.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupés, maisons de ville.

L'urbanisation du secteur visera l'atteinte d'un objectif d'une densité minimale de 10 logements par hectare. Cette densité corresponde à une densité brute c'est-à-dire incluant les espaces libres liés aux aménagements (voiries, espaces verts, aménagements hydrauliques, etc.). Ainsi il est attendu que l'urbanisation de la zone permette la création de 22 logements.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les principes d'aménagement rechercheront à réduire leur impact sur la biodiversité déjà présente sur le site pour préserver une diversité biologique (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...).

La composition doit permettre une protection des futures habitations des nuisances sonores pouvant provenir de la route nationale 145 et dans une moindre mesure de la rue de la Libération. Les constructions les plus proches chercheront à constituer un barrage acoustique par une implantation continue ou semi-continue.

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le développement des secteurs identifiés s'opérera en deux temps : une première phase (pouvant être réalisée en une ou plusieurs opérations) s'effectuera sur le secteur A, puis une seconde phase (pouvant être réalisée en une ou plusieurs opérations) sur le secteur B une fois les équipements et aménagements de voirie du secteur A réalisés (identifiés sur le schéma « desserte interne du secteur OAP ») .

La destination du secteur est à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la commune.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprend notamment : une offre de logements résidentiels, une maille de cheminements doux qui dessert le secteur OAP et sur l'avenue de la Libération.

PHOTOS RÉFÉRENCE

> Voies de desserte locale

Otrott (67)

Photo CAUE 68

> Voies structurantes

> Végétalisation des cheminements piétonniers

Fourchambault (58)

Fourchambault (58)