

phase administrative		DEPARTEMENT DE HAUTE-VIENNE
]	avant-projet	COMMUNE DE SAINT JUST LE MARTEL
]	projet arrêté	
]	document soumis à enquête publique	
]	document approuvé	
REVISION DU PLU		M.D.VILLENEUVE-BERGERON - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U. 11 rue du 8 mai 1945 - 87480 SAINT PRIEST TAURION tel : 05 55 39 60 61 - fax : 05 55 39 79 31

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

pièce n° 3b	P.L.U
Novembre 2011	PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Selon les dispositions de l'article L-123-1 aliéna 3 « Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En cohérence avec les orientations du SCOT et les objectifs de la Communauté d'agglomération de Limoges, le conseil municipal de Saint Just le Martel a défini des orientations d'aménagement aux abords du bourg et de certains villages afin d'organiser les conditions de l'urbanisation future :

Il s'agit d'assurer la desserte des parcelles à aménager et d'envisager les liaisons futures entre quartiers, qu'elles soient ouvertes à la circulation des véhicules ou réservées à l'usage des piétons. Les principes de voirie définis peuvent être adaptés à l'intérieur de chaque opération, mais l'accès aux différentes parcelles doit être préservé.

- Des zones AU1 sont déterminées : elles correspondent aux îlots devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation). L'organisation interne pourra être modifiée selon le découpage attendu.

Parmi ces zones, certaines ne sont pas raccordables au réseau d'assainissement collectif, mais leur situation en continuité du bourg justifie leur ouverture à l'urbanisation ; elles sont différenciées en zone 1AUb .

- Sont également définis des zones AU3 où les constructions individuelles sont autorisées, sous réserve du respect du schéma d'organisation. La position de la voirie est impérative, pour permettre l'accès à chacune des parcelles. L'aménagement pourra se faire dans le cadre de la mise en place d'une PVR, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

- Les zones AU2 sont pressenties pour une urbanisation future ; elles sont actuellement non desservies en voirie et réseaux, mais ceux-ci sont situés à proximité et l'organisation ultérieure des zones nécessite de prévoir dès aujourd'hui les différents accès afin de ne pas compromettre l'organisation future. Dans ces zones, le tracé des voiries est tout à fait indicatif : il sera adapté lors des études d'aménagement qui devront intervenir avant l'ouverture à l'urbanisation. (Une modification du PLU sera nécessaire pour reclasser ces secteurs en zone AU1).

1 - Les zones d'urbanisation envisagées aux abords du bourg

Une réflexion globale sur l'organisation du bourg a été menée. Elle permet de définir une hiérarchisation des voies :

- les voies principales, à créer ou à élargir, pour relier les différents quartiers,
- les voies secondaires qui s'organisent à partir des voies principales. Elles sont destinées à la desserte des différents îlots.
- les liaisons piétonnes à rechercher pour permettre une liaison rapide entre les quartiers d'habitat et les équipements publics, et assurer une connexion avec les sentiers de randonnée.

Les zones AU1 et AU3 situées dans le bourg et aux abords, dans la partie nord et est s'urbanisent progressivement. Des actions spécifiques sont envisagées afin d'améliorer la desserte de ces quartiers en cours de constitution et d'obtenir une certaine densification : des emplacements réservés sont définis à cet usage.

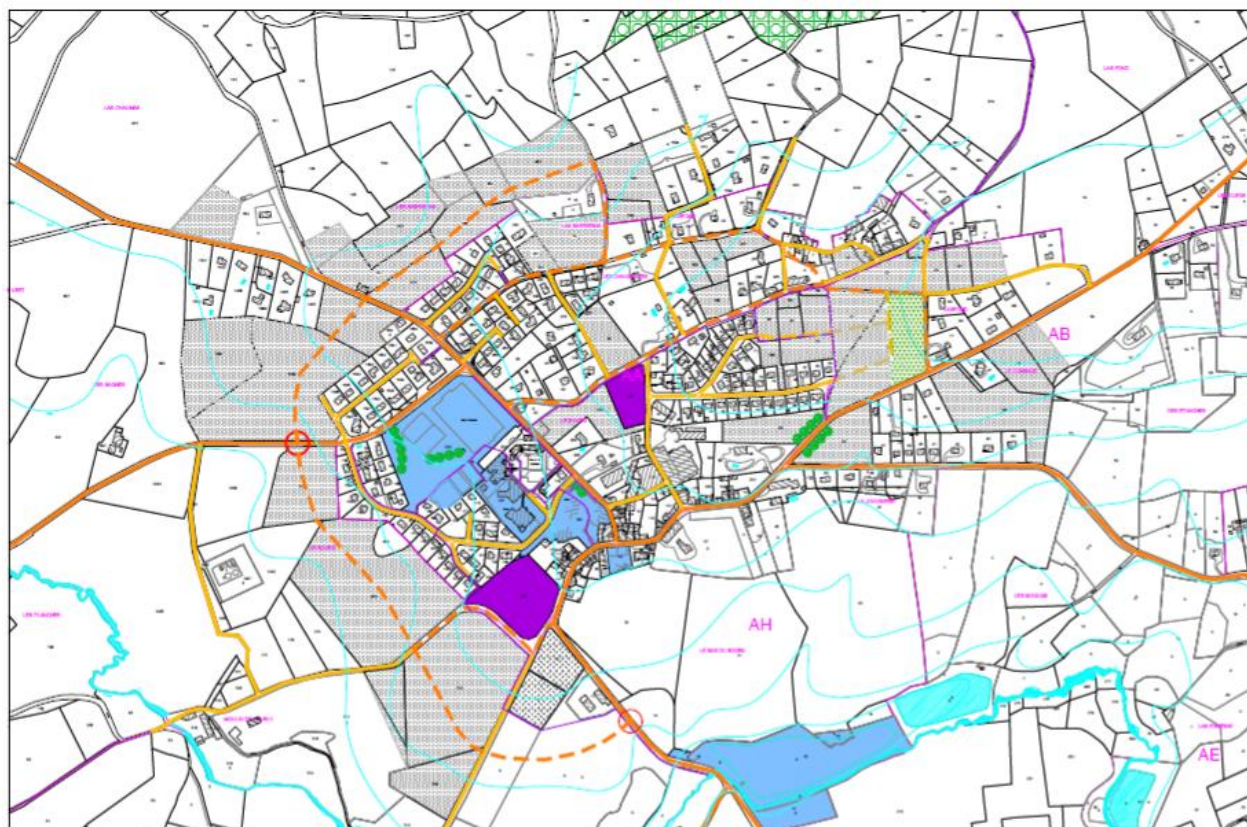
Parallèlement, il est envisagé d'étendre le bourg en direction du sud-ouest en ouvrant à l'urbanisation les parcelles proches du cimetière et en prévoyant une extension vers le sud.

Pour cela, la réalisation de voies nouvelles est prévue ainsi que l'aménagement d'entrées de ville, au sud et à l'ouest.

Afin de préciser la forme d'urbanisation attendue sur ce secteur, des orientations d'aménagement sont définies sur les différents îlots.

Légende

	Liaison piétonne existante
	Liaison piétonne à créer
	Voies principales existantes
	Voies principales de liaison à créer ou à aménager
	Voies secondaires existantes
	Voies secondaires de desserte à rechercher
	Carrefour à aménager
	Opération de construction en cours de réalisation
	Parcelles à urbaniser
	Espace public à créer et aménager
	Equipements et espaces publics existants
	Courbe de niveau



Quartier sud-ouest

Etat initial

Parcelles n°403, 404, 509, 510 et 511 pour partie

- Altitude : comprise entre 290 m et 310 m – pente de 6% à 9 %, inclinaison ouest ou sud-ouest.
- Superficie à intégrer en Zone AU1 : 88500 m² dont 66300 m² commercialisables
- parcelles non comprises dans le zonage d'assainissement, mais facilement raccordables.
- Desserte par les réseaux : eau potable : terrains non desservis, réseaux proches (une conduite est implantée en bordure de la voie départementale), réseau EDF existant à proximité.



Orientations d'aménagement retenues :

- Nombre de lots attendus : 66 à 130 lots de 500 à 1000 m²
- Voies de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher avec les voies communales et départementales sous la forme d'aménagement d'entrées de ville.
- Liaison piétonne à rechercher avec le quartier de l'école.
- Haie bocagère à protéger et à conforter en limite de zone.
- Parcelle 404 à conserver boisée



Quartier nord

Ilot nord-ouest - Etat initial Parcelles n°667, 1538 et 394

- Altitude : comprise entre 302 m et 325 m – pente de 6% à 8 %, inclinaison ouest ou sud-ouest.
- Superficie à intégrer en Zone AU1 : 57500 m² dont 46000 m² commercialisables
- parcelles non comprises dans le zonage d'assainissement, mais facilement raccordables.
- Desserte par les réseaux : eau potable : réseaux proches (une conduite est implantée en bordure de la voie départementale), réseau EDF existant à proximité.



Orientations d'aménagement retenues :

- Nombre de lots attendus : 46 à 90 lots de 500 à 1000 m²
- Voies de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher avec les voies communales sous la forme d'aménagement d'une entrée de ville au sud de la parcelle 1538.

Ilot nord

- Les parcelles 363, 364, 365 et 373 non raccordées à une voie publique et les parcelles voisines 370 et 371 sont pressenties pour une urbanisation future. Elles sont classées en zone AU2.

Dans ces zones, le tracé des voiries est tout à fait indicatif : il sera adapté lors des études d'aménagement qui devront intervenir avant l'ouverture à l'urbanisation. (Une modification du PLU sera nécessaire pour reclasser ces secteurs en zone AU1).

- Les parcelles 867 et 19, au contact de parcelles bâties, et non contigues représentent une superficie de 13200 m² et 8000 m² environ. Elles sont délimitées en zone AU1b.

- parcelles non comprises dans le zonage d'assainissement, mais facilement raccordables.
- Desserte par les réseaux : eau potable : terrains non desservis, réseaux proches (une conduite est implantée en bordure de la voie communale), réseau EDF existant à proximité.

Orientations d'aménagement retenues :

- Nombre de lots attendus : 8 à 12 lots et 5 à 8 lots de 800 à 1200 m²
- Voies de desserte interne à créer, avec raccordement à rechercher avec les parcelles voisines.



Quartier est ; secteur de Lasfond

Etat initial

Parcelles n°67, 68, 69 et 70, 21, 32 et 33 pour partie

- Altitude : comprise entre 345 m et 350 m – pente environ 5 %, inclinaison ouest/sud-ouest.
- Superficie des îlots
§ en Zone AU1b : 18100 m² dont 13500 commercialisables
§ en zone AU3 : 16700 m² dont 12500 commercialisables
- parcelles non comprises dans le zonage d'assainissement, mais vraisemblablement raccordables pour la partie classée en AU1.
- Desserte par les réseaux : eau potable : terrains desservis ou proches des réseaux (une conduite est implantée en bordure de la voie départementale et une conduite est implantée en bordure de la voie communale), réseau EDF existant à proximité.



Orientations d'aménagement retenues :

- Nombre de lots attendus :
§ en Zone AU1b : 11 à 17 lots de 800 à 1200 m²
§ en zone AU3 : 10 à 15 lots de 800 à 1200 m²
- Voies de desserte interne à créer avec raccordement à rechercher avec la voie du lotissement existant et la voie communale à élargir.
- Liaison piétonne à rétablir avec le sentier de randonnée
- Haie bocagère à conserver en fond de parcelle,
- Plantations d'alignement à prévoir en bordure de la voie communale.



Evolution des zones AU1 des Chabannes

La zone AU1 située au sud-ouest des Chabannes s'est rapidement urbanisée. Il est envisagé de l'étendre vers le village en ouvrant une partie de la zone AU2 à l'urbanisation. Une extension de ce village est également prévue au nord du village, en continuité de la zone U1.

Le nouvel îlot au sud comprend les parcelles 22, 23, 27, 28, 30, 446a et 538. Elles totalisent 40200 m², et pourraient accueillir 36 à 40 lots de 800 à 1200 m². Elles appartiennent à des propriétaires différents.

Le nouvel îlot au nord comprend les parcelles 118, 119 et 659. Elles totalisent 38860 m², et pourraient accueillir 34 à 38 lots de 800 à 1200 m². Elles appartiennent au même propriétaire.

Afin de préciser la forme d'urbanisation attendue sur ce secteur, des orientations d'aménagement sont définies ; ces parcelles sont reclassées en AU1.

Etat initial Ilot sud

Parcelles n°22, 23, 27, 28, 30, 446a et 538

- Altitude : comprise entre 360 m et 375 m – pente environ 5 %, inclinaison nord-ouest.
- Superficie à intégrer en Zone AU1 : 40200 m² dont 30100 vendables
- parcelles non comprises dans le zonage d'assainissement, mais vraisemblablement raccordables.
- Desserte par les réseaux : eau potable : terrains non desservis, réseaux proches (une conduite en & 90 PVC est implantée en bordure de la voie départementale et conduite en & 150 implantée en bordure de la voie communale), réseau EDF existant à proximité.

Orientations d'aménagement retenues :

- Nombre de lots attendus : 25 à 37 lots de 800 à 1200 m²
- Voies de desserte interne à créer avec raccordement à rechercher avec la voie du lotissement existant et la voie communale à élargir.
- Liaison piétonne à rétablir avec le village des Chabannes
- Haie bocagère à protéger et à conforter en fond de parcelle, et en bordure de la voie de liaison avec le village.



Etat initial Ilot nord

Parcelles n°118, 119 et 659

- Altitude : comprise entre 352 m et 362 m – pente de 1% à 4,5 %, inclinaison faible ou vers l'est.
- Superficie à intégrer en Zone AU1 : 46098 m² dont 34500 m² vendables
- parcelles comprises pour partie dans le zonage d'assainissement, ou vraisemblablement raccordables.
- Desserte par les réseaux : eau potable : terrains non desservis, réseaux proches (une conduite en & 90 PVC est implantée en bordure de la voie départementale), réseau EDF existant à proximité.

Orientations d'aménagement retenues :

- Nombre de lots attendus : 29 à 43 lots de 800 à 1200 m²
- Voies de desserte interne à créer avec raccordement à rechercher avec - la RD 941, en limite du parking existant sur p 658 - la rue existante à élargir (ou à mettre en sens unique).
- Liaison piétonne à rechercher.
- Haie bocagère à protéger et à conforter en fond de parcelle 658, et 118.



Evolution des zones AU aux Biards

La zone AU1 située au nord-ouest des Biards n'est pas disponible à l'urbanisation en raison de son utilisation par une exploitation agricole située à proximité. La zone AU3 contigue au nord n'a pas pu s'urbaniser en raison de l'insuffisance des réseaux. Aussi, ces deux zones proches du village et incluses dans le schéma d'assainissement sont requalifiées en AU2.

Il est envisagé de conforter ce village vers le sud en étendant la zone AU3 en continuité et en prévoyant une zone AU2 à l'arrière afin de d'étoffer cette urbanisation.

Le nouvel îlot au sud comprend les parcelles 260 pour partie et 831 pour partie, soit une surface totalisant 20500 m², répartis en 3500 m² en AU3 qui pourrait accueillir 3 à 4 lots de 800 à 1200 m², et 17000 m² en AU2 qui pourrait accueillir 14 à 18 lots de 800 à 1200 m² ultérieurement. Elles appartiennent au même propriétaire.

Afin de préciser la forme d'urbanisation attendue sur ce secteur, des orientations d'aménagement sont définies.

Ilot sud - Etat initial

Parcelles n°260 pour partie et 831 pour partie

- Altitude : comprise entre 360 m et 365 m – pente voisine de 8% inclinaison vers l'ouest.
- Superficie à intégrer en Zone AU3 : 3500 m²
- parcelles non comprises dans le zonage d'assainissement, mais vraisemblablement raccordables.
- Desserte par les réseaux : eau potable : terrain desservi (une conduite en & ... est implantée en bordure de la voie communale), réseau EDF existant à proximité.

Orientations d'aménagement retenues :

- Nombre de lots attendus : 3 à 4 lots de 800 à 1200 m²
- Voies de desserte à réserver pour le raccordement ultérieur de la zone AU2.
- Plantations d'alignement à protéger et à conforter en bordure de la voie communale.



Evolution des zones AU à la Charoufferie

La zone AU2 située au contact du village de la Charoufferie n'est pas disponible à l'urbanisation. La zone AU3 contiguë au sud s'est urbanisée ; de nouvelles demandes en continuité s'expriment. Aussi, il est envisagé de conforter ce secteur de la partie sud en étendant la zone AU3 en continuité et en prévoyant des liaisons avec la zone AU2 à l'arrière qui permettra d'étoffer cette urbanisation.

L'extension de la zone AU3 concerne une partie des parcelles 256, 607 et 855, soit une surface totalisant 17900 m², qui pourrait accueillir 10 à 12 lots de 1400 à 1800 m². Elles appartiennent à des propriétaires différents.

Afin de préciser la forme d'urbanisation attendue sur ce secteur, des orientations d'aménagement sont définies.

Etat initial

Parcelles 256, 607 et 855

- Altitude : comprise entre 340 m et 354 m – pente voisine de 7% inclinaison vers l'ouest.
- Superficie à intégrer en Zone AU3 : 17900 m²
- parcelles non comprises dans le zonage d'assainissement. La réalisation d'un assainissement autonome est à prévoir. Dans le schéma d'assainissement ces terrains sont retenus en classe 2 ou 3 (aptitude moyenne ou médiocre à l'assainissement autonome).
- Desserte par les réseaux : eau potable : terrain desservi (une conduite en & 53/63 est implantée en bordure de la voie communale), réseau EDF existant à proximité.

Orientations d'aménagement retenues :

- Nombre de lots attendus 10 à 12 lots de 1400 à 1800 m².
- Voies de desserte à réserver pour le raccordement ultérieur de la zone AU2.
- Haies bocagères à protéger et à conforter en fond de parcelle.

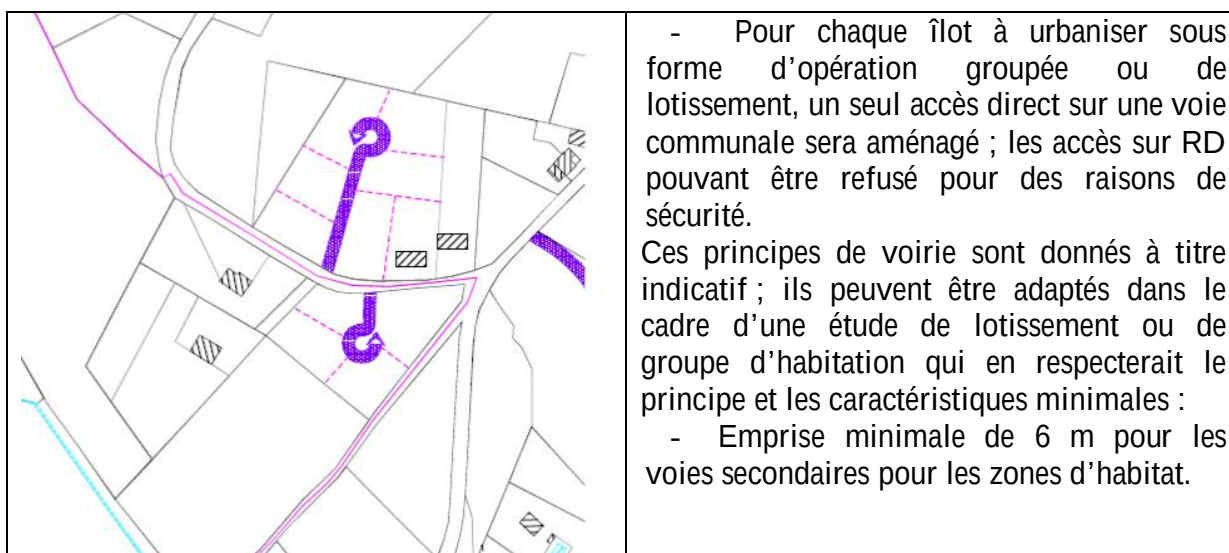


Autres zones AU

Des principes d'aménagement sont définis afin d'assurer la desserte des parcelles à aménager et d'envisager les liaisons futures avec les secteurs d'urbanisation existants ou à venir aux abords.

- Les zones AU1 déterminées doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation).
 - Les zones AU3, construites de façon irrégulières comprennent des parcelles vacantes, malgré une densification constatée ces dernières années. Dans certains cas, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le renforcement des réseaux (élargissement de la voie d'accès, extension du réseau d'eau ou d'électricité. Le plus souvent, des participations financières sont exigées (PVR, PUP, ...). Elles offrent encore des possibilités de construction dans « les dents creuses ».
- Pour les parcelles supérieures à 3000 m² ne sont autorisées que les opérations groupées et lotissements, afin de permettre une densification des secteurs concernés.

Un schéma de principe défini pour l'organisation des voiries et des accès permet d'envisager la desserte des différentes parcelles, îlot par îlot, afin de pouvoir atteindre les densités souhaitées et desservir les parcelles en cœur d'îlot. ;



Dans le cas de découpage de parcelles en drapeau, les accès à la voie de desserte seront groupés avec les accès existants (ou les autres accès à créer), et aménagés en retrait pour permettre l'arrêt minute des véhicules de service en dehors de la voie.

