

phase administrative		DEPARTEMENT DE HAUTE-VIENNE COMMUNE DE AUREIL
	avant-projet	
	document soumis à enquête publique	
	document approuvé	
DOSSIER REACTUALISE APRES REVISIONS SIMPLIFIEES n°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 et MODIFICATIONS n°1-2-3-4-5-6		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

Délibération d'approbation de la
modification n°8 : 17/12/2025

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b	P.L.U
Octobre 2018	PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Placette de retournement à créer



Accès à créer



Accès groupés



Haie bocagère à conforter et à protéger



1/2500



BAMBOURNET

OAP DU BOURG

Parcelles concernées : parcelles 50 et 53, section A

Superficie de la zone : 1,4 ha

Vocation future de la zone : habitat

Part réservée aux voiries et espaces communs : 35% de la surface brute sur toute la surface de la zone IAU

Densité nette de logements : 12 logements/hectare (11 logements minimum après retrait de la VRD)

Type d'assainissement : collectif

Réseau Eaux Usées : rue des écoles

Gestion Eau pluviale : à la parcelle



LE SITE

Le secteur ouvert à l'urbanisation se situe dans le centre-bourg d'Aureil, à proximité immédiate du prieuré et de l'église, sur lesquels des vues existent depuis le site. Il est bordé de part et d'autre par des chemins, longés par des murets en pierre et des haies de hautes tiges.

Le site est en «dent creuse», ce qui permettra de couturer l'urbanisation de l'entrée de bourg ouest et d'étoffer l'urbanisation du bourg. Il est bordé au sud par une zone agricole de prairie.

L'habitat adjacent est composé de maisons accolées, de un à deux étages, créant pour ce secteur resserré un front bâti le long de la rue.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Vocation des espaces :

- L'aménagement de la zone devra respecter la répartition des espaces telle que définie sur le schéma d'aménagement.
- La parcelle A53 sera réservée d'une part à la préservation notamment de la végétation qu'elle accueille, et d'autre part aménagée en un espace commun. Le chemin situé à l'est de la parcelle devra être maintenu.

Secteurs dédiés au développement de l'habitat :

- Le secteur désigné comme prioritaire pour le développement de l'habitat sur le schéma d'aménagement devra accueillir la première phase de construction des logements projetés.
- Le secteur désigné comme secondaire pour le développement de l'habitat pourra accueillir la deuxième phase de construction lorsque la première phase aura été construite.
- La densité moyenne du secteur prioritaire devra être plus élevée que la densité moyenne du secteur secondaire.

Accès et voirie :

- L'accès au secteur se fera soit par la rue des Écoles, soit par l'est de la parcelle le long du prieuré, et devra être en double sens. La voirie sera conçue en impasse, ses proportions devront permettre aux véhicules de secours de circuler correctement. Une chaussée partagée est préconisée, afin de limiter la vitesse de circulation des véhicules motorisés.
- Un point de dépôt unique des ordures ménagères devra être positionné en entrée d'opération.
- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières. Celles situées sur la voie de desserte interne devront être réalisées afin d'éviter la surcharge des emprises communes lors de l'accueil de visiteurs. De plus, des stationnements communs seront prévus, à hauteur d'une demi-place par logement, soit un minimum de 5 à 6 places attendu.
- Les unités de stationnement devront être réalisées préférentiellement avec un revêtement perméable.

OAP DU BOURG

Gestion des eaux et réseaux :

- Les eaux de pluie devront être gérées exclusivement à la parcelle pour les parcelles privées comme pour les espaces communs (accès, etc.).
- Les aménagements devront préserver au maximum la perméabilité des sols et ne pas entraver les écoulements naturels des eaux de ruissellement.
- Les réseaux électriques aériens, ainsi que leur éventuel déplacement, devront être pris en compte lors de l'aménagement de la zone.
- Il est préconisé de réaliser une étude de sol pour définir les conditions de faisabilité technique d'une rétention à la parcelle.

Qualité paysagère :

- Les murs et murets en pierres, situés de part et d'autre de la zone, devront être préservés et maintenus à l'identique. En cas de réfection, ils devront être restaurés à l'identique.
- Les plantations sur les parcelles devront être constituées d'essences arbustives variées, choisies au sein de la liste figurant en page suivante.
- L'aménagement de la zone devra conserver le maximum d'éléments végétaux existants, en plus des espaces déjà désignés dans le schéma d'aménagement de l'OAP.
- Le boisement à préserver devra être accessible aux piétons et ne devra en aucun cas être enclavé ; il devra être accessible également pour son entretien.
- L'implantation et la hauteur des constructions devra permettre de maintenir des vues sur le clocher de l'église depuis le chemin longeant l'ouest du secteur.

Conditions particulières :

- En cas d'impossibilités techniques particulières liées au site, notamment en raison de la nature du sol ou d'une rétention d'eau, la densité projetée ou l'aménagement global du secteur pourront être adaptés à la marge. L'aménageur devra apporter toutes les études nécessaires pour abonder les nouveaux choix d'aménagement qui devront nécessairement préserver les éléments architecturaux et paysagers identifiés (vues, les éléments patrimoniaux à protéger, etc.).

Aspect architectural des constructions :

- L'aspect extérieur des constructions devra être cohérent avec l'environnement bâti existant.
- Les toitures devront être réalisées uniquement avec de la tuile courbe de teinte rouge vieilli, ou similaire.
- Concernant les façades et menuiseries, les teintes doivent être comprises dans le nuancier départemental.
- En cas de réalisation de clôtures, ces dernières devront être constituées de grillages qui permettent la circulation libre de la petite faune, et/ou de haies arbustives d'essences variées. Les essences devront être choisies dans la liste fournie en page suivante. Les murs pleins seront à proscrire. Toutes les clôtures devront préserver les vues sur les éléments de paysages et de patrimoine.

OAP DU BOURG

Préconisations pour les travaux de plantation et d'encemensement :

Espèces végétales ligneuses susceptibles de croître sur un sol sec à moyennement humide, acidiphile, acidocline ou neutrocline. En règle générale, la strate herbacée se développe spontanément. Toutefois, on pourra éventuellement l'enrichir par des semis si la flore est particulièrement appauvrie (liste d'espèces sur demande).

Espèces recommandées	Strate ¹
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun
<i>Malus domestica</i>	Pommier domestique
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Pinus sylvestris</i>	Pin sylvestre
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Prunus spinosa</i>	Prunelier
<i>Pyrus communis subsp. pyraeaster</i>	Poirier sauvage
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuille en cœur
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à feuilles cordées
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe
<i>Ulex minor</i>	Ajonc nain
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

¹ Strate : A = arborescente, a = arbustive, h = herbacée

LIMOGES METROPOLE, Espaces naturels – Préconisations pour les travaux de plantation et d'encemensement

Espèces végétales herbacées susceptibles d'être utilisées sur un sol sec à moyennement humide, acidiphile, acidocline ou neutrocline, pour végétaliser des milieux ouverts de type prairiaux, comme par exemple les espaces verts aux abords d'aménagements ou d'infrastructures.

Espèces recommandées	Strate ²
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille
<i>Agrostis capillaris</i>	Agrostis capillaire
<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampant
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Fromental
<i>Bromus hordeaceus</i>	Brome mou
<i>Centaurea spp.</i>	Centaurées
<i>Cynosurus cristatus</i>	Crételle
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage
<i>Festuca rubra</i>	Fétuque rouge
<i>Gaudinia fragilis</i>	Gaudinie fragile
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Marguerite
<i>Lolium perenne</i>	Ivraie vivace
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé
<i>Malva moschata</i>	Mauve musquée
<i>Medicago arabica</i>	Luzerne tachetée
<i>Medicago lupulina</i>	Luzerne lupuline
<i>Phleum pratense</i>	Phléole des prés
<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé
<i>Poa pratensis</i>	Pâturin des prés
<i>Poa trivialis</i>	Pâturin commun
<i>Prunella vulgaris</i>	Brunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule âcre
<i>Rumex acetosa</i>	Oseille des prés
<i>Schedonorus arundinaceus</i>	Fétuque roseau
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant
<i>Trisetum flavescens</i>	Avoine dorée
<i>Veronica chamaedrys</i>	Véronique petit chène

² Strate : A = arborescente, a = arbustive, H = herbacée haute, h = herbacée basse

Le troisième tableau présente des espèces végétales ligneuses et herbacées susceptibles d'être utilisées sur un sol humide, ou par exemple pour végétaliser des noue/fossé, mare, berges de plan d'eau/rivières.

Les espèces adaptées aux sols très humides apparaissent sur fond bleu.

Espèces recommandées	Strate ³
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostis rampant
<i>Agrostis capillaris</i>	Agrostis capillaire
<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampant
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Angelica sylvestris</i>	Angélique des bois
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau pubescent
<i>Carex sp.</i>	Carex divers
<i>Deschampsia cespitosa</i>	Canche cespiteuse
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hirsute
<i>Festuca rubra</i>	Fétuque rouge
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine des prés
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse
<i>Iris pseudacorus</i>	Iris des marais
<i>Juncus sp.</i>	Joncs divers
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotus des marais
<i>Lycopus europaeus</i>	Lycopée d'Europe
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Lysimachie commune
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire
<i>Mentha sp.</i>	Menthes diverses
<i>Persicaria hydropiper</i>	Renouée poivre d'eau
<i>Poa trivialis</i>	Pâturin commun
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante
<i>Phalaris arundinacea</i>	Baldingère
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier rouge
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux-cendré
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Scirpus sylvaticus</i>	Scirpe des bois
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant
<i>Typha latifolia</i>	Massette à large feuille
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

³ Strate : A = arborescente, a = arbustive, H = herbacée haute, h = herbacée basse

LIMOGES METROPOLE, Espaces naturels – Préconisations pour les travaux de plantation et d'encemensement

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

Les végétaux utilisés seront impérativement des espèces « types », et non des variétés horticoles issues d'hybridations.

OAP DU BOURG - Schéma d'aménagement



LÉGENDE :

-  Secteur prioritaire de développement de l'habitat
-  Secteur secondaire de développement de l'habitat
-  Ilots boisés à conserver
-  Espace naturel à préserver
-  Espace commun à valoriser
-  Préservation des haies et alignements d'arbres
-  Principes possibles d'entrée-sortie
-  Principe d'accès au secteur d'habitat secondaire
-  Protection des murs en pierres
-  Préservation des vues sur le prieuré et l'église

0 50 m



ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE DES ZONES À URBANISER

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL

Conformément à l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme, l'ouverture des zones à urbaniser doit faire l'objet d'un échéancier prévisionnel.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit des orientations visant à favoriser le maintien de la population communale et permettre l'accueil de nouveaux habitants, et ce faisant demande à prévoir des secteurs d'urbanisation suffisants, recentrés sur les villages existants, tout en limitant le mitage, et en tenant compte de certaines contraintes comme celles liées aux potentialités d'extension des réseaux.

Ce phasage est mis en place à l'occasion de la modification n°8 du Plan local d'urbanisme, en prenant en compte de la date d'approbation du PLU d'Aureil (2005), et de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrite par délibération du Conseil communautaire de Limoges Métropole, en date du 29 juin 2023. Ce phasage porte donc sur une période estimée de 5 années, en vue de l'approbation du PLUi, et est donc susceptible d'évoluer dans le temps.

LE PHASAGE DE L'OUVERTURE DES ZONES À URBANISER

L'échéancier prévisionnel est défini comme suit :

- Première phase d'ouverture des zones à urbaniser
 - Toutes les zones 1AU (incluant les zones 1AUa et 1AUi) dont l'urbanisation a déjà été engagée ;
 - Toutes les zones 1AU soumises à une OAP.
 - *Phasage interne de l'OAP Centre bourg : le secteur prioritaire désigné comme tel dans l'OAP devra être urbanisé avant le secteur secondaire.*
- Deuxième phase d'ouverture des zones à urbaniser
 - Les zones 2AU pourront être ouvertes lorsque l'intégralité des zones 1AU auront été construites.