

Commune de BOISSEUIL

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

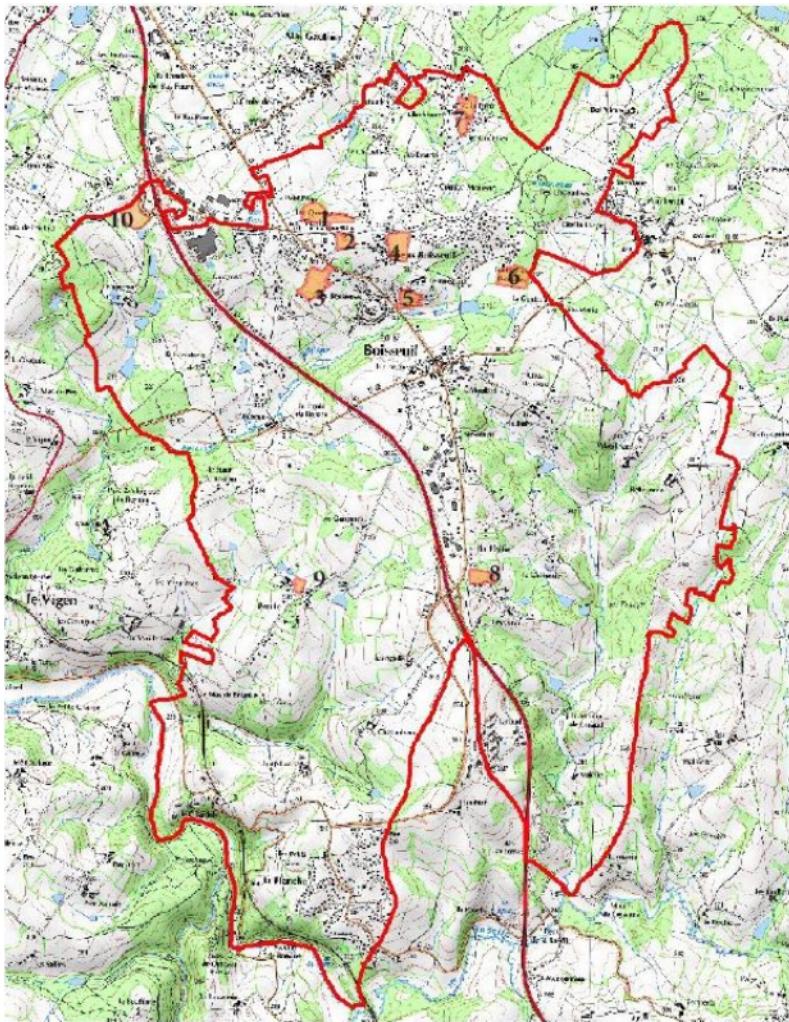


Modification simplifiée n°5 du PLU

NOTICE DE PRÉSENTATION

VU LE 18 FEVRIER 2020

Février 2020



FICHES PAR SECTEUR :

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

FICHE n°1 - LES QUATRE VENTS

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

Superficie brute de la zone – 3,1 hectares

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

Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire

Taille des parcelles artificialisées – entre 750 et 850m²

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

Type d'assainissement – collectif

Station d'épuration – raccordement Station du Roseau

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

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

LE SITE

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

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

L'habitat limitrophe est de type pavillonnaire récent.

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

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

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

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

Evolution en densité à l'hectare



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

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

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

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

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

FICHE n°5 - BEAUREGARD

Parcelles concernées – 58 et 62 section AH
 Superficie brute de la zone – 1,2 hectares
 Part réservée aux voiries et espaces verts – 15% minimum de la surface brute
 Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire
Taille de parcelle artificialisée – 1000 - 1200m²
 Pourcentage de logements sociaux – aucun
 Type d'assainissement – collectif
 Station d'épuration – raccordement Station du Roseau
 Réseau Eau Usées - le long de la départementale
 Réseau Eau Pluviale - bassin de rétention existant de l'autre côté de la RD320

LE SITE

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

Le parc du Château de Beauregard marque la limite Nord-Est du site. A l'Ouest, deux parcelles, de 3300m² et 2000m² sont occupées par des pavillons récents. De même, qu'à l'Est où 2 autres pavillons sont recensés sur des parcelles de plus de 5000m² chacune.

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

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

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

Evolution en densité à l'hectare



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

