

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'ESPARTIGNAC



Orientations d'aménagement sur les zones 1AUh et 1AUx du PLU

Juin 2012



Bureau d'études Planification stratégique, études
urbaines et développement durable

Préfecture de la Corrèze,
reçu le

11 JUN 2013

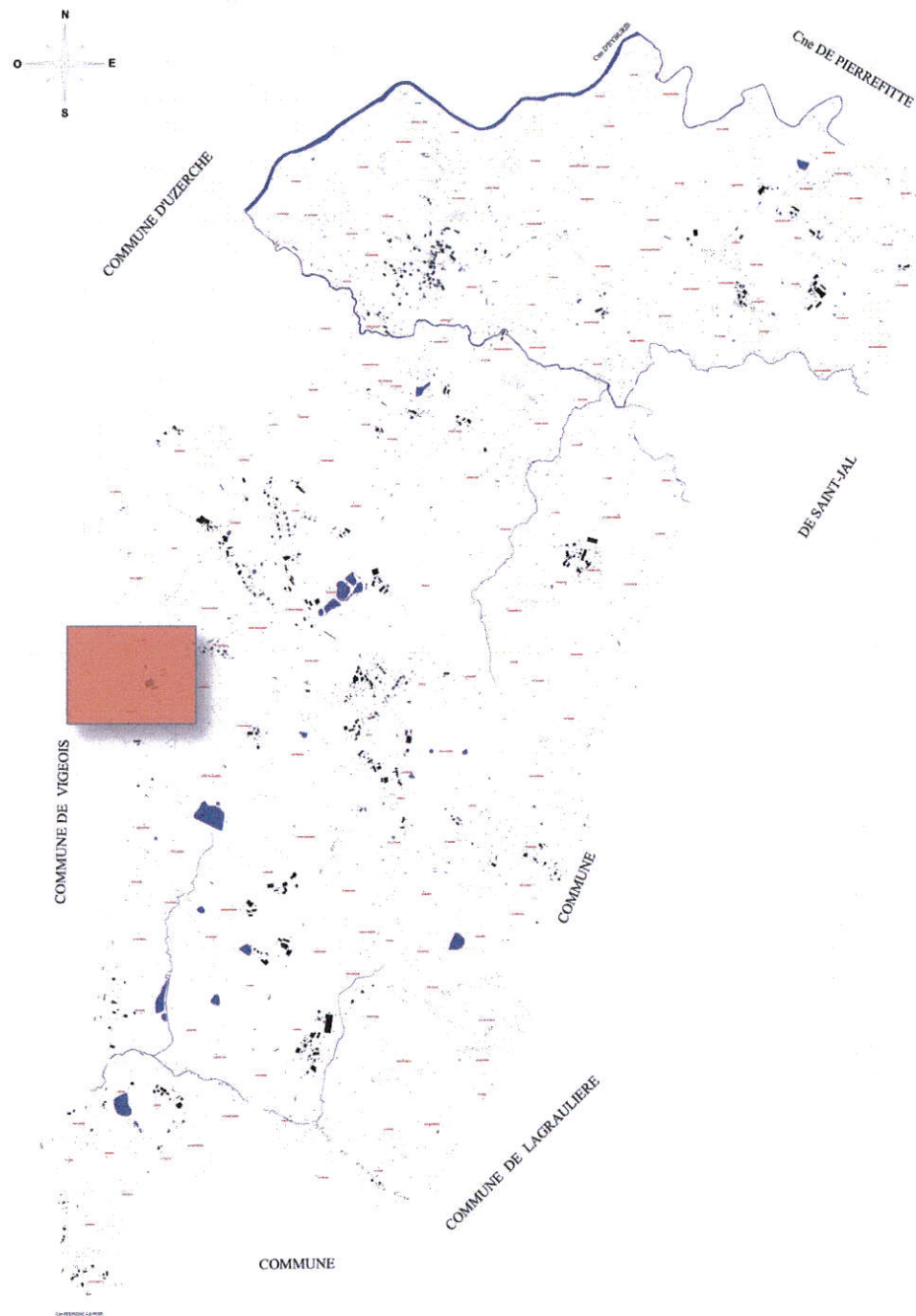
Contrôle de légalité

PLU approuvé le 2 mai 2013

Déclaration de projet n°1
Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du conseil municipal
en date du 24 février 2025

Le Maire, Jean-Michel FAUGERAS

190016. orientation. 1030502. p11



Orientations d'aménagement / Balladours

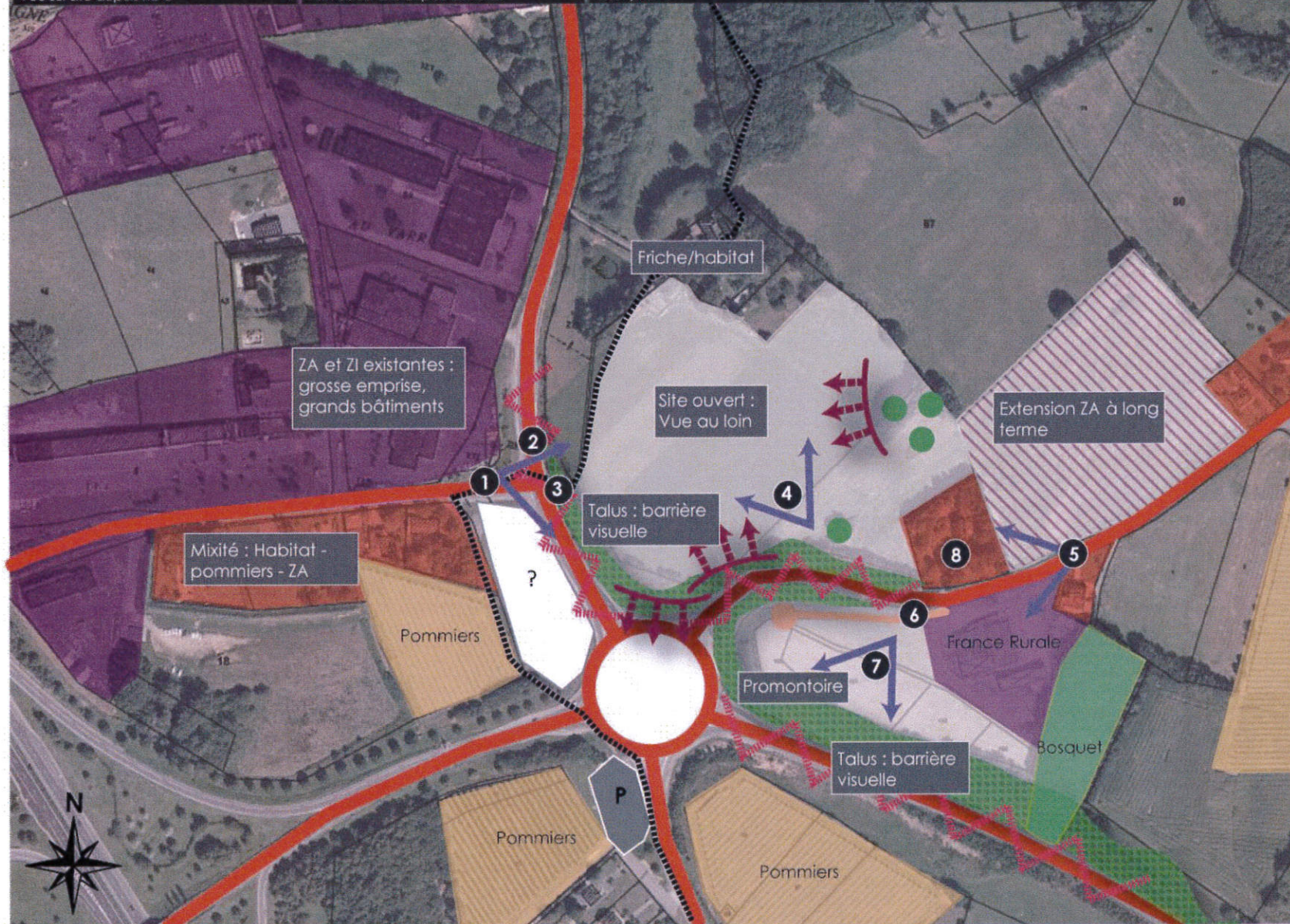
Fiche signalétique

SITE DES BALLADOURS

ATOUTS/CONTRAINTES	
Situation urbaine.	Situation privilégiée à l'entrée du territoire communal sur la RD 920. Un site à l'articulation de zones d'activités existantes, d'une aire de co-voiturage et de la connexion autoroute.
Superficie	6 Ha
Topographie	Site plat formant un promontoire et un site en légère pente orientée au nord.
Occupation des sols	Pré, prairie en herbe, quelques arbres en bordure de site. Emprise commerciale déjà présente
Vocation agricole	Vocation agricole résiduelle / Vocation commerciale/artisanale
Foncier	De grandes parcelles non maîtrisées par la commune.
Accessibilité. Desserte VP Piéton Vélos	Bonne accessibilité générale. Site disposant d'un accès déjà aménagé sur la RD 23. Un accès possible à partir de la RD 920 Un environnement dédié largement aux voitures. Pas d'aménagement spécifique.
Sensibilité paysagère Perception du site Vues à partir du site Ambiances paysagères Éléments caractéristiques	Impact limité du fait de la présence de talus plantés avec un effet d'écran. Des vues sur les vergers de pommiers et Site très hétérogène à caractère d'activités à requalifier. Entrée de ZA / Giratoire / Flux. Giratoire / Pommiers en frange de secteur
Classement PLU	1AUX
Servitudes/contraintes	Article L111-1-4 : recul de 75 m de part et d'autre de la RD 920
Réseaux	
AEP	Site desservi par une conduite d'eau communale et conduite d'Uzerche pour renfort si nécessaire
EU/EP	Assainissement autonome
EDF/GAZ	Réseau basse tension en aérien et réseau basse tension en souterrain
ENJEUX	
	Assurer un accès sécurisé aux différents sites d'activités depuis les RD Valoriser l'image de l'entrée depuis la RD 920 Favoriser un aménagement paysager des abords et une intégration architecturale et paysagère de la ZA ; Gérer les flux Optimiser le potentiel foncier.
Capacité théorique	

BALLADOURS

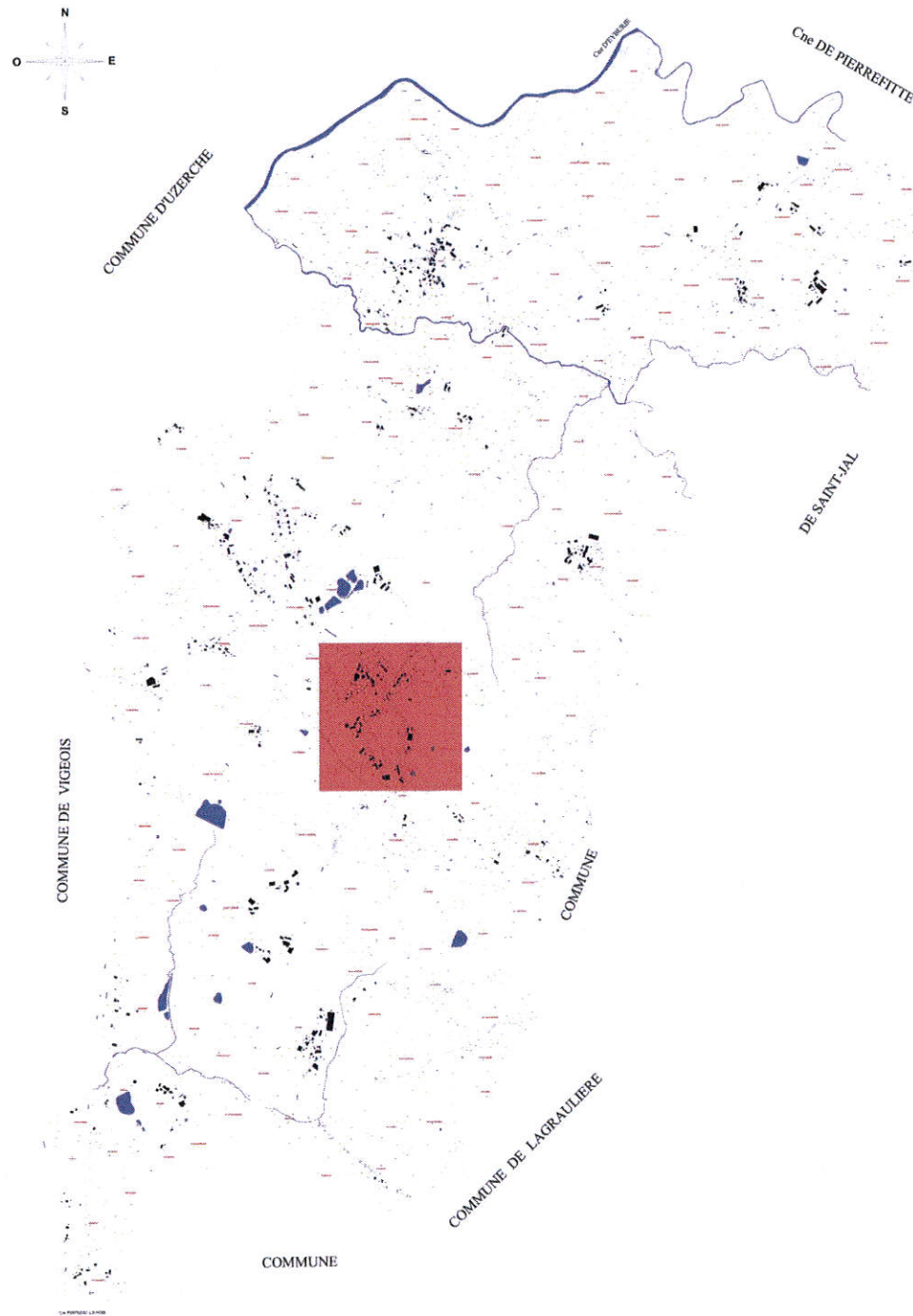
SCHEMA DE CONTRAINTES



BALLADOURS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT





ATOUS/CONTRAINTES	
Situation urbaine	Le secteur avait été fléché initialement dans le PLU afin d'y implanter de nouvelles activités économiques. Il est situé en face d'une entreprise de transport, et à proximité de la zone des Balladours et de l'autoroute.
Superficie	environ 6 ha
Topographie	Le secteur est relativement plat, avec une légère pente orientée au Sud-Est.
Occupation des sols	L'ensemble des parcelles concernées par le projet sont déclarées à la PAC, comme étant des prairies permanentes et cultures d'orge d'hiver.
Vocation	vocation économique.
Foncier	Parcelles non maîtrisées par la commune, mis à part le chemin.
Accessibilité. Desserte VP Piétons Vélos	Bonne accessibilité générale puisque le site se situe le long de la route départementale 920, largement dédiée aux voitures et poids-lourds. Un aménagement peut être envisagé pour l'accès au site, notamment pour des questions de sécurisation.
Sensibilité paysagère Perception du site Vues à partir du site Ambiances paysagères Éléments caractéristiques	L'impact du site sera limité puisque le secteur possède déjà une vocation économique. De plus, certaines des haies présentes devront être conservées, conformément au schéma en page suivante. Une haie sera également implantée au Nord, afin de limiter le vis-à-vis et les nuisances pour l'habitation située à proximité.
Classement PLU	1AUx
Servitudes/contraintes	Le site a fait l'objet d'une dérogation à la loi Barnier (art.L111-1-4), supprimant le périmètre d'inconstructibilité de 75 m lié à la RD920.
Réseaux	
AEP	Site desservi par une conduite d'eau communale
EU/EP	Assainissement autonome
EDF/GAZ	
ENJEUX	
	Insertion paysagère des bâtiments, en conservant le maximum de haies possible, et en implantant Assurer un accès sécurisé depuis la RD et gérer les flux Optimiser le potentiel foncier
Capacité théorique	

LÉGENDE

1 // Destination du site, modalité(s) d'aménagement et programmation

Encadrement des modalités d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Phasage d'ouverture à l'urbanisation à respecter
- Densité minimale des constructions à respecter
- 10 log / ha
- Zone à urbaniser fermée à long terme

Destination des espaces à privilégier

- Habitats
- Equipements publics
- Activités économiques
- Activités touristiques
- Mixité habitats, commerces, services...

2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales des constructions

Formes urbaines à mettre en oeuvre

- Habitat individuel ou intermédiaire
- Habitat groupé, intermédiaire et/ou semi-collectif
- Habitat collectif
- Local professionnel (commerces, services, etc.)

Patrimoine à conserver

- Élément de patrimoine à préserver
- Mur ou muret ancien à préserver
- Vue à conserver

3 // Principes de desserte et de déplacements

Organisation des voies

- Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer
- Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé
- Placette de retournement à créer
- Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

Accès, liaisons douces et stationnement

- Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
- Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager
- Accès commun à respecter
- Stationnement public à prévoir

4 // Traitement paysager, espaces verts, desserte en réseaux et gestion des eaux pluviales

Aménagement des espaces public

- Espaces verts à aménager
- Zones naturelles à préserver
- Facade végétale à maintenir, à conforter ou à créer
- Bassin de rétention des eaux pluviales à prévoir

Aménagement des parties privées

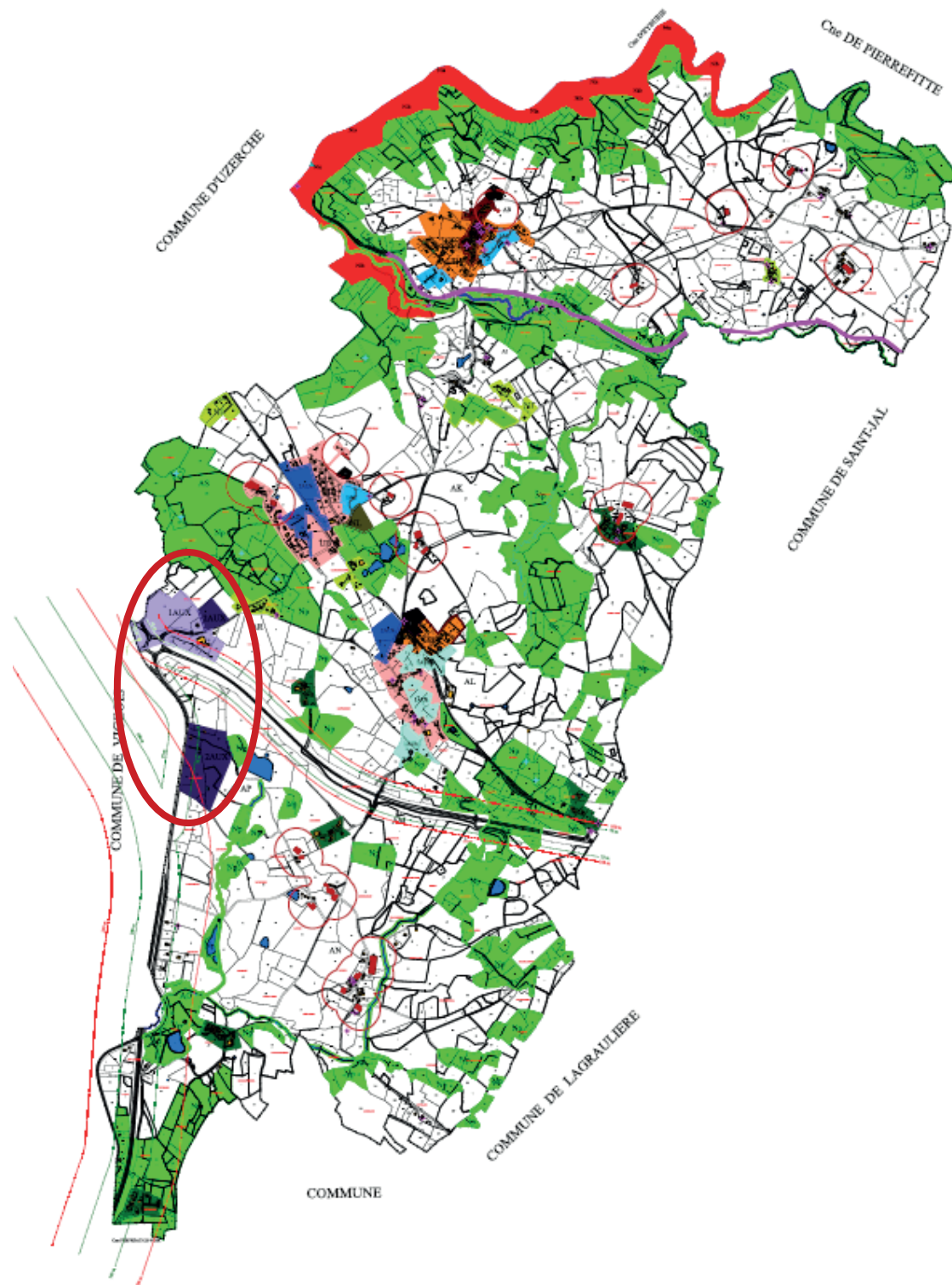
- Espaces tampon à maintenir en jardin privatif
- Cloture devant être composée d'une haie (doublee d'un grillage).
- Éléments végétaux existants à préserver

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie mais un exemple de retranscriptions et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.





Orientations d'aménagement / Site de Ceyrat

Fiche signalétique

SITE DE CEYRAT.

ATOUTS/CONTRAINTES	
Situation urbaine.	Situation en continuité de l'urbanisation du village de Ceyrat sur 2 sites : l'un en position de cœur de village et l'autre le long de la RD 920 E en 2 ^{ème} front bâti
Superficie	2,2 ha coupé par la RD 920E
Topographie	La topographie du site est faiblement marquée le long de la RD 920 E. Les pentes sont dirigées vers le Sud-Est. Les pentes sont par contre plus fortes entre le Haut de Ceyrat et la partie longeant la RD 920E
Occupation des sols	A l'est de la RD : En majorité en pré avec en limite les premières maisons du village de Ceyrat A l'ouest de la RD : des taillis, des bosquets
Vocation agricole	Site en frange urbaine et vocation agricole marginale
Foncier	De petites parcelles non maîtrisées par la commune sur le Haut de Ceyrat, des parcelles plus grandes à l'est de la RD 920E
Accessibilité. Desserte VP Piéton Vélos	Site très facile d'accès du fait du relief, de la RD 920 ^E et des voies communales en périphérie Un accès possible à l'école et terrain de sport par l'aménagement en interne de liaisons piétonnes. Pas d'aménagement spécifique.
Sensibilité paysagère Perception du site Vues à partir du site Ambiances paysagères Éléments caractéristiques	A l'est de la RD 920 ^E : un site très perçu depuis la voie. Mais impact limité du fait de son insertion dans la silhouette du village. A l'Ouest, un site peu perçu par la présence d'un talus arboré et d'un front urbain bâti Vues larges sur la plaine agricole et le village de Ceyrat. Vues au loin. Site très ouvert avec une bordure de haies et un bosquet à préserver à l'est de la RD. A l'ouest, site fermé par la présence d'une végétation importante Pas d'éléments caractéristiques remarquables.
Classement PLU	1 AUH + 1AUe
Servitudes/contraintes	Bruit / nuisance ponctuelle liée au trafic sur la RD 920E.
Réseaux	
AEP	Conduite d'eau potable en limite. Des travaux d'adaptation à prévoir au niveau du tracé des futures conduites
EU/EP	Assainissement collectif : STEP pour 70 eq/hab aujourd'hui 20 maisons raccordées
EDF/GAZ	Réseau basse tension en périphérie et réseau à HT en souterrain sur la RD 920E
ENJEUX	
	Aménager le carrefour pour créer une entrée de village et sécuriser l'accès aux équipements publics existants et futurs Créer une liaison piétonne avec l'école et le terrain de sport ; Assurer une bonne insertion dans la silhouette du village; Préserver les éléments paysagers (haies clôture agricole) et les boisements Intégrer les nuisances sonores de la RD 920E.
Capacité théorique	Entre 8 et 10 logements



Entrée de Ceyrat : vue au loin

1



Entrée de Ceyrat : RD aménagée

2



Frange du site : construction récente

3



Frange du site : maison en construction

4



Site : prairie et taillis

5



SCHEMA DE CONTRAINTES

CEYRAT

CEYRAT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

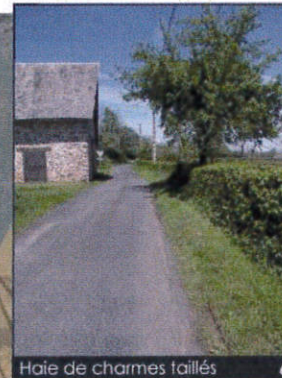


Orientations d'aménagement / Site de Ceyrat 2

Fiche signalétique

SITE DE CEYRAT 2.

ATOUTS/CONTRAINTES	
Situation urbaine.	Situation dans la partie haute du village de Ceyrat au cœur de l'ancien hameau agricole
Superficie	2,5 ha répartis en 3 ou 4 grandes parcelles
Topographie	Le site forme un plateau en position dominante par rapport la RD 920 ^E et le village de Seyrat
Occupation des sols	Actuellement occupé par des prairies en herbe Parcelle entretenue et fauchée
Vocation agricole	Site en cœur de hameau anciennement agricole mais vocation résidentielle
Foncier	De grandes parcelles non maîtrisées par la commune – 4 propriétaires
Accessibilité. Desserte VP Piéton Vélos	Site très facile d'accès du fait du relief et du chemin communal. Un accès possible à l'école et terrain de sport par l'aménagement en interne de liaisons piétonnes. Pas d'aménagement spécifique.
Sensibilité paysagère Perception du site Vues à partir du site Ambiances paysagères Éléments caractéristiques	Site très peu perçu car loin des axes routiers majeurs. Vues larges sur le massif des Monédières. Ambiance de clairière Présence de haies champêtres et d'arbres isolés
Classement PLU	1 AUH
Servitudes/contraintes	aucune
Réseaux	
AEP	Conduite d'eau le long des voies communales. Branchements déjà prévus
EU/EP	Assainissement individuel
EDF/GAZ	Réseau Basse tension en aérien
ENJEUX	
	Aménager les connexions avec les voies communales pour gérer l'augmentation prévisible des flux et sécuriser les carrefours Créer une liaison piétonne avec l'école et le reste du village de Ceyrat Assurer une bonne insertion dans la silhouette du bâti agricole environnant; conserver les caractéristiques paysagères de la clairière Préserver les éléments paysagers (haies clôture agricole) et les boisements Veiller à une mixité des formes d'habitat
Capacité théorique	Entre 10 et 15 logements



Haie de charmes taillés 6



Carrefour vers RD 920E 1



Croisement RD 920E 2



Site : prairie 3



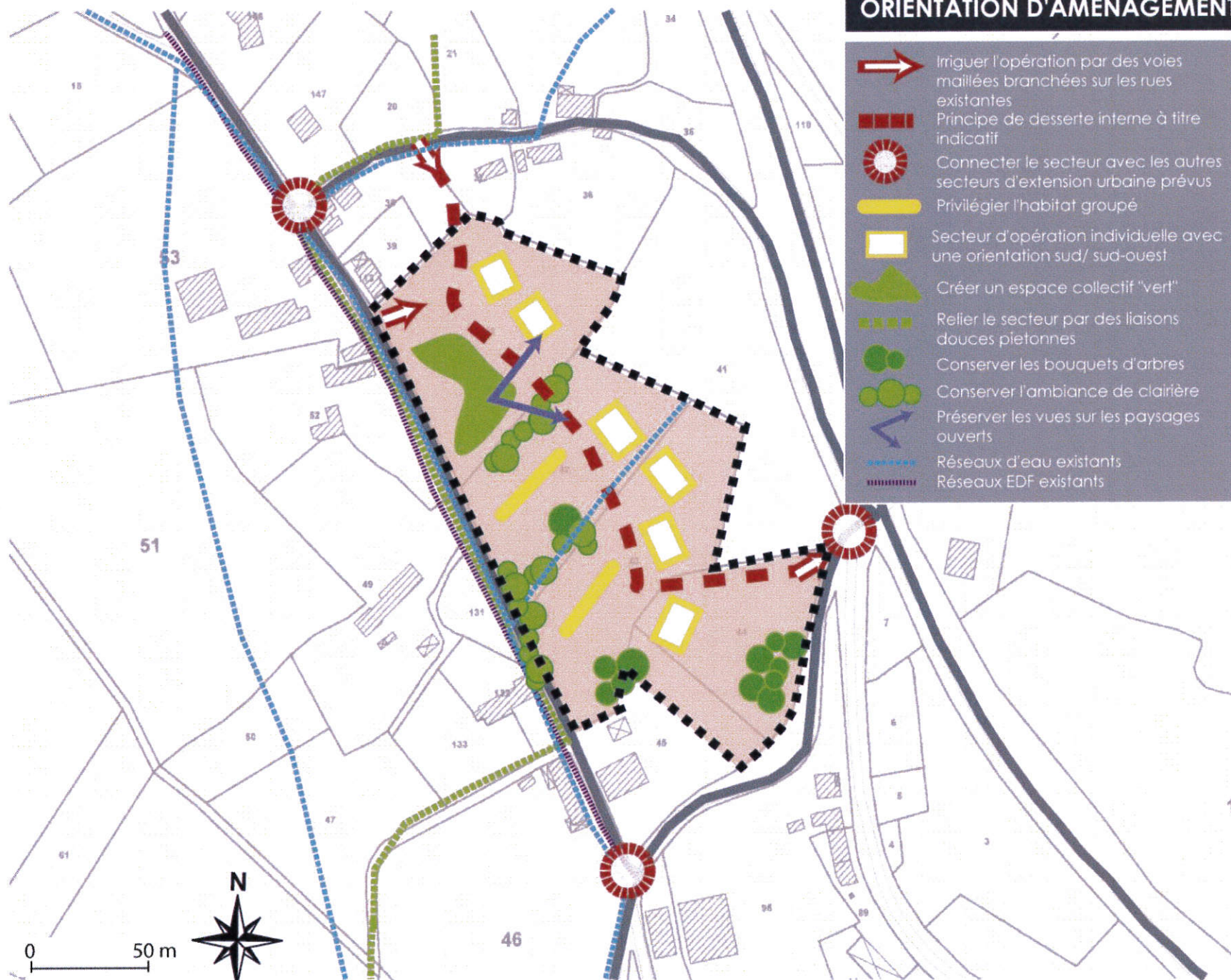
Site et vue vers les Monédières 4



Frange du site : maison en pierre 5

SCHEMA DE CONTRAINTES CEYRAT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Orientations d'aménagement / Site de Ceyrat 3

Fiche signalétique

SITE DE CEYRAT 3.

ATOUTS/CONTRAINTES	
Situation urbaine.	Situation en sortie sud-ouest de village du Ceyrat
Superficie	2,1 Ha sur 3 grandes parcelles
Topographie	Plateau
Occupation des sols	Prairie en herbe, quelques cultures céréalières (blé) à la marge + maison et son jardin Maison + château d'eau
Vocation agricole	Site en frange urbaine et vocation agricole marginale
Foncier	De grandes parcelles non maîtrisées par la commune – 5 propriétaires
Accessibilité. Desserte vp Piéton Vélos	Site très facile d'accès du fait du relief et du tracé de la voie.. Un accès possible à l'école par l'aménagement en interne de liaisons piétonnes. Pas d'aménagement spécifique.
Sensibilité paysagère Perception du site Vues à partir du site Ambiances paysagères Éléments caractéristiques	Site perçu depuis le chemin communal qui le borde Vues larges sur la plaine agricole et l'autoroute. Au loin Vigeois Site très ouvert Château d'eau et sculpture du chemin de la culture
Classement PLU	1 AUH
Servitudes/contraintes	Sculpture classé au titre du L123-1 5 7
Réseaux	
AEP	Conduite d'eau et château d'eau
EU/EP	Assainissement individuel
EDF/GAZ	Réseau basse tension en aérien
ENJEUX	
	Assurer une bonne insertion dans l'environnement paysager du plateau agricole Mixer les formes bâties Créer une liaison piétonne avec l'école et le reste du village de Ceyrat Mailler le secteur avec la voirie existantes Préserver les éléments paysagers (haies clôture agricole) et le petit patrimoine
Capacité théorique	Entre 8 et 10 logements



SCHEMA DE CONTRAINTES CEYRAT

CEYRAT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

