

Département de la Corrèze

Commune de LIGNEYRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

« Vu pour être annexé à la délibération en date du 21 juin 2013 »

PIECE 3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	21/03/2008	22/06/2012	21/06/2013
CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION.....	3
II. LA MARTINIE.....	4
A. Situation actuelle	4
B. Objectifs	10
C. Les principes d'aménagement.....	11

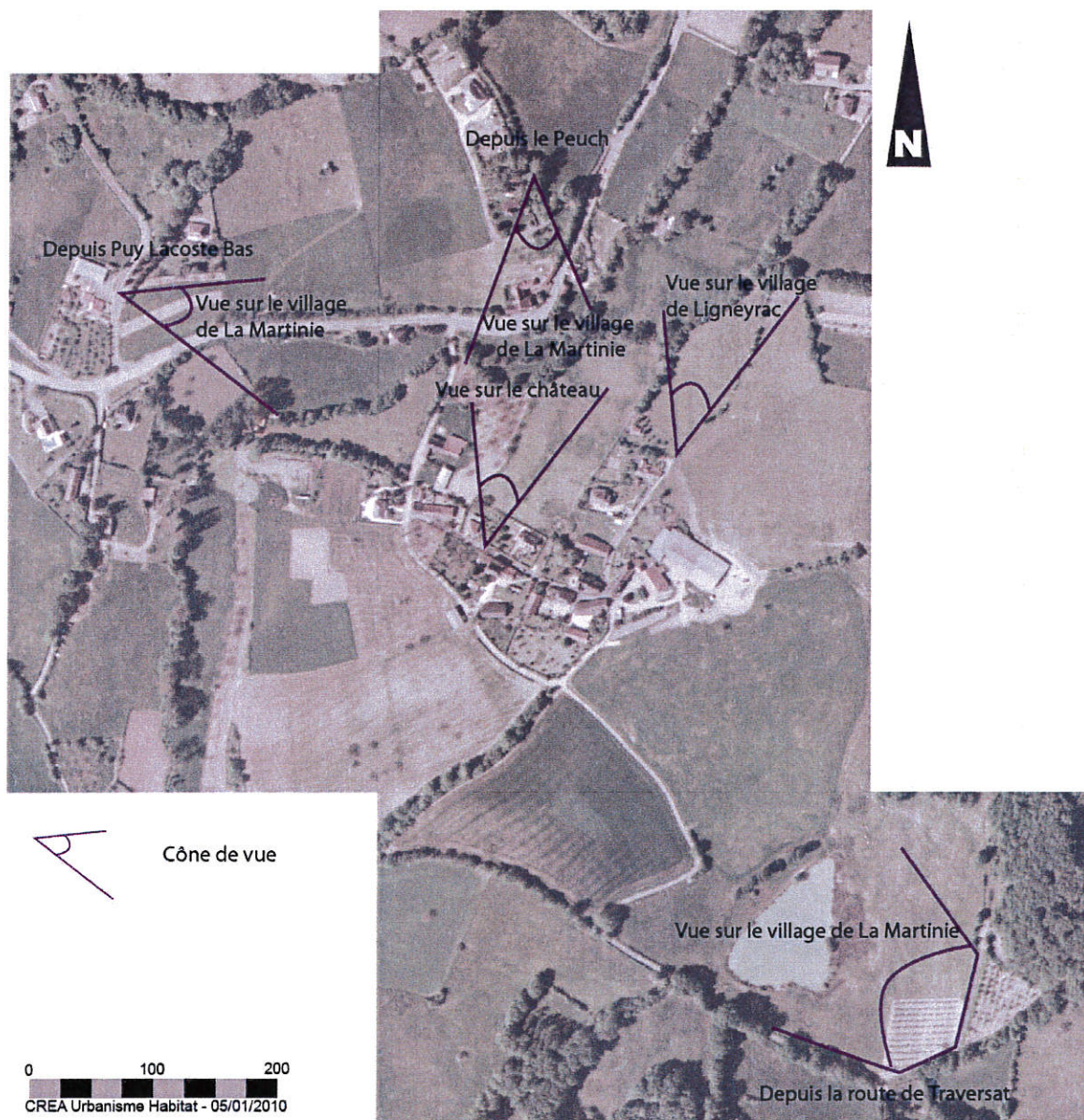
I. INTRODUCTION

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir) et les opérations d'aménagement devront être conformes aux prescriptions du règlement et aux indications du plan de zonage. En outre, elles devront être **compatibles avec les orientations d'aménagement** décrites ci-après.

II. LA MARTINIE

A. SITUATION ACTUELLE

La définition d'orientations d'aménagement sur ce secteur est justifiée par des enjeux d'intégration de l'urbanisation nouvelle dans le paysage. En effet, ce village est très perceptible de plusieurs points de vue, parmi lesquels le château du Peuch Inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et dont les abords sont en Site Inscrit.



Voir photos sur la page suivante



Vue sur la Martinie depuis Puy Lacoste bas : on perçoit en fond de plan les bâtiments de l'exploitation agricole située à l'Est du village. Les terrains à urbaniser sont situés devant la maison blanche qui apparaît au premier plan, en contrebas. On perçoit faiblement parmi les arbres, dans la partie centrale de la photo, le bâti ancien situé à l'entrée ouest du village. La majeure partie du village est masquée par les arbres de haut jet situés à droite de la photo.



Vue large sur la Martinie depuis la route de Traversat : on aperçoit au loin, en arrière plan la butte de Turenne. Le château du Peuch est masqué par le boisement à droite de la photo.

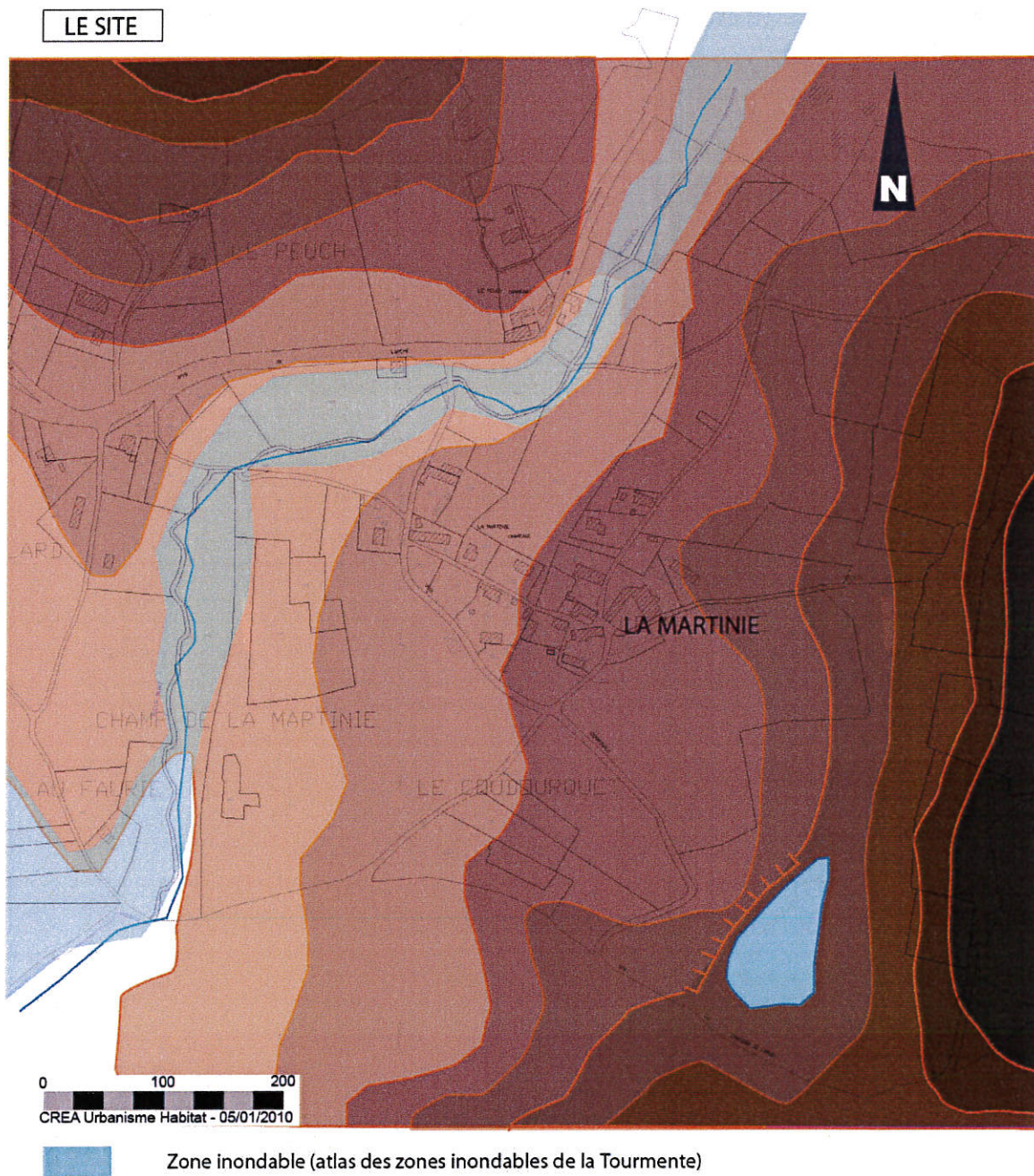


Vue sur la Martinie depuis le Peuch : l'ensemble du village est bien perceptible depuis le site inscrit du château du Peuch. Les terrains à urbaniser sont au premier plan, par rapport au village. On remarque la diversité des matériaux utilisés dans les couvertures des bâtiments.



Vue sur la Martinie depuis la route de Traversat (vue resserrée) : on perçoit bien le village au premier plan mais les terrains à urbaniser sont peu perceptibles depuis ce point de vue, seules les couvertures des constructions seront visibles.

Le village s'étale sur un coteau, jusqu'en limite de la vallée d'un cours d'eau le Rieux Mort qui présente la particularité d'avoir des assecs (d'où son nom) mais aussi d'avoir des débordements lors de certains épisodes orageux (d'où une zone inondable identifiée sur un Atlas des zones inondables).



Il est intéressant de constater que l'implantation des constructions tient plus compte de l'orientation et de l'organisation des accès que du relief du site (voir carte ci-dessous).

Le village s'est développé à l'écart et à l'est de la voie de circulation qui relie le Peuch à Traversat. Une seule construction ancienne donne directement sur cette voie et son accès est traité par un élargissement non clos de sa cour. Les autres constructions sont desservies par une voie interne au village qui forme boucle

La façade principale de la plupart des habitations anciennes était orientée vers le Sud, le faitage orienté est/ouest, la pente éventuelle est absorbée par un premier niveau traité en cave ou en cellier.

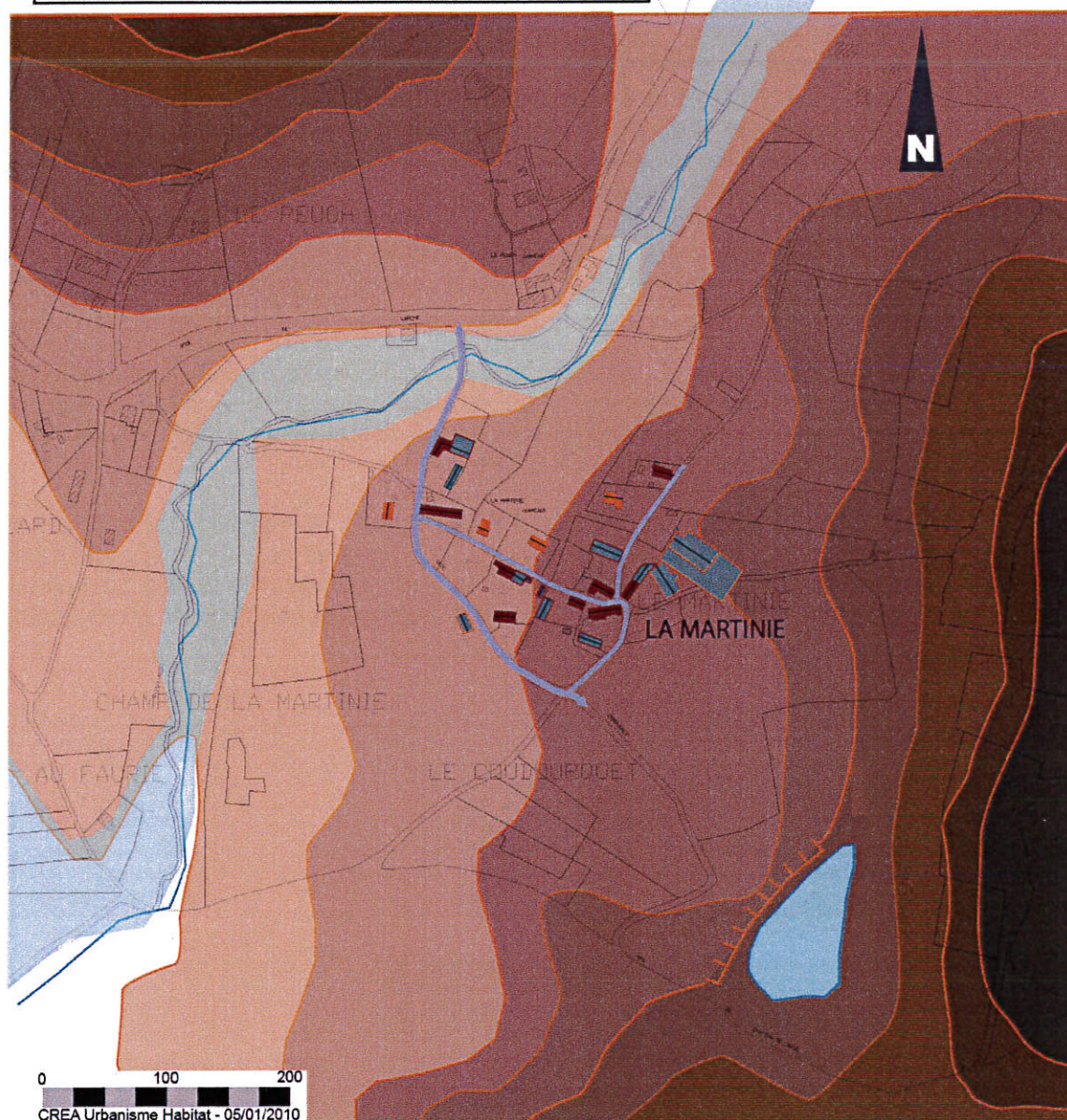
Les habitations récentes sont elles aussi implantées à l'est de la voie de transit, accessibles depuis la voie de desserte du village et orientées vers le sud, à une seule exception implantée à l'ouest de la voie de transit dont l'accès donne directement sur cette voie et dont la façade est tournée vers la voie à l'est.

L'implantation des granges anciennes est liée à l'organisation de l'activité agricole. Elles forment cour avec les bâtiments d'habitation. L'adaptation au relief se fait par la réalisation de niveaux complets ou partiels accessibles depuis le point haut pour le niveau supérieur, depuis le point bas pour le niveau inférieur, depuis la voie ou depuis la cour ou le jardin suivant les cas



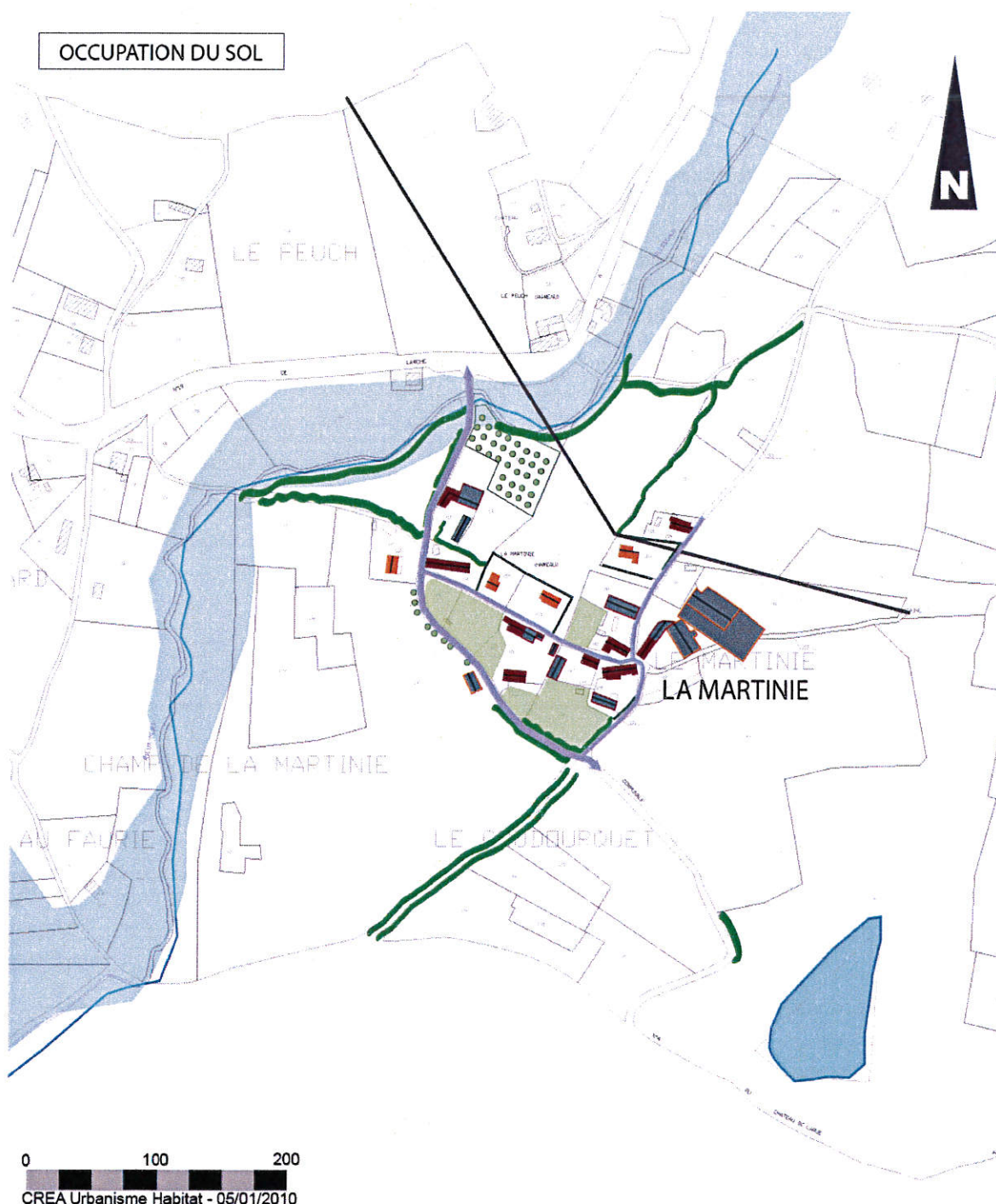
Certains bâtiments plus récents ne respectent pas ces règles. Hangar implanté de l'autre côté de la voie de transit, bâtiments implantés sur déblais remblais.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE



- | | | | |
|---|---|---|--------------------------|
|  | Zone inondable (atlas des zones inondables de la Tourmente) |  | Hangar agricole |
|  | Ancienne grange |  | Bâti récent d'habitation |
|  | Bâti ancien d'habitation |  | Voirie |
|  | Ligne de faitage | | |

En termes d'occupation du sol, les terrains destinés à être urbanisés au Nord du village sont actuellement des prés à l'exception d'une petite noyeraie située à l'entrée du village, (voir carte ci-dessous). Il reste également des jardins et vergers dans le cœur du village qui pourraient recevoir des constructions.



- | | | | |
|---|---|---|--------------------------|
|  | Zone inondable (atlas des zones inondables de la Tourmente) |  | Hangar agricole |
|  | Ancienne grange |  | Bâti récent d'habitation |
|  | Bâti ancien d'habitation |  | Voirie |
|  | Ligne de faîtage |  | Haie monospécifique |
|  | Ligne à haute tension |  | Jardins, vergers |
|  | Haie champêtre | | |
|  | Noyers | | |

B. OBJECTIFS

- Admettre un développement de l'urbanisation mais limité pour ne pas doubler la taille du village et faciliter l'intégration des nouveaux habitants, (densité moyenne : 5 logements à l'hectare environ)
- Intégrer l'urbanisation nouvelle dans la silhouette du village,
- Préserver les éléments naturels du site susceptibles de contribuer à l'intégration de l'urbanisation nouvelle dans le paysage.

C. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Admettre un développement de l'urbanisation mais en nombre limité pour ne pas doubler le village et faciliter l'intégration des nouveaux habitants, cela signifie :

- Un développement limité en surface, essentiellement localisée au nord du village,
- Une extension limitée en nombre de logements. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel peu satisfaisante va restreindre de facto, le nombre de logements potentiellement réalisable. Une taille minimale de 2000 m² par logement est nécessaire.

Compte-tenu de la superficie nécessaire par logement et de l'extension limitée de l'urbanisation, la voirie existante suffit à desservir le développement attendu. La création d'une nouvelle voie dans le village n'est pas nécessaire et elle aurait un coût trop important rapporté au nombre d'habitants supplémentaires.

Par contre, la commune souhaite créer une liaison piétonne entre les constructions nouvelles qui sera en partie carrossable pour desservir les lots situés en retrait de la voirie existante.

Intégrer l'urbanisation nouvelle dans la silhouette du village, cela signifie :

- Respecter l'implantation traditionnelle du bâti : orientation principale vers le sud et dégagement maximum de jardin au sud de la parcelle. Cela va dans le sens d'un habitat plus économe en énergie.
- Limiter la hauteur du bâti nouveau à la hauteur moyenne des constructions existantes. (R + comble)
- Réglementer l'aspect des toitures en imposant une pente de toiture et en excluant certains matériaux. Mais une certaine diversité peut être admise en harmonie avec l'aspect des couvertures du bâti existant (voir photos ci-dessus).

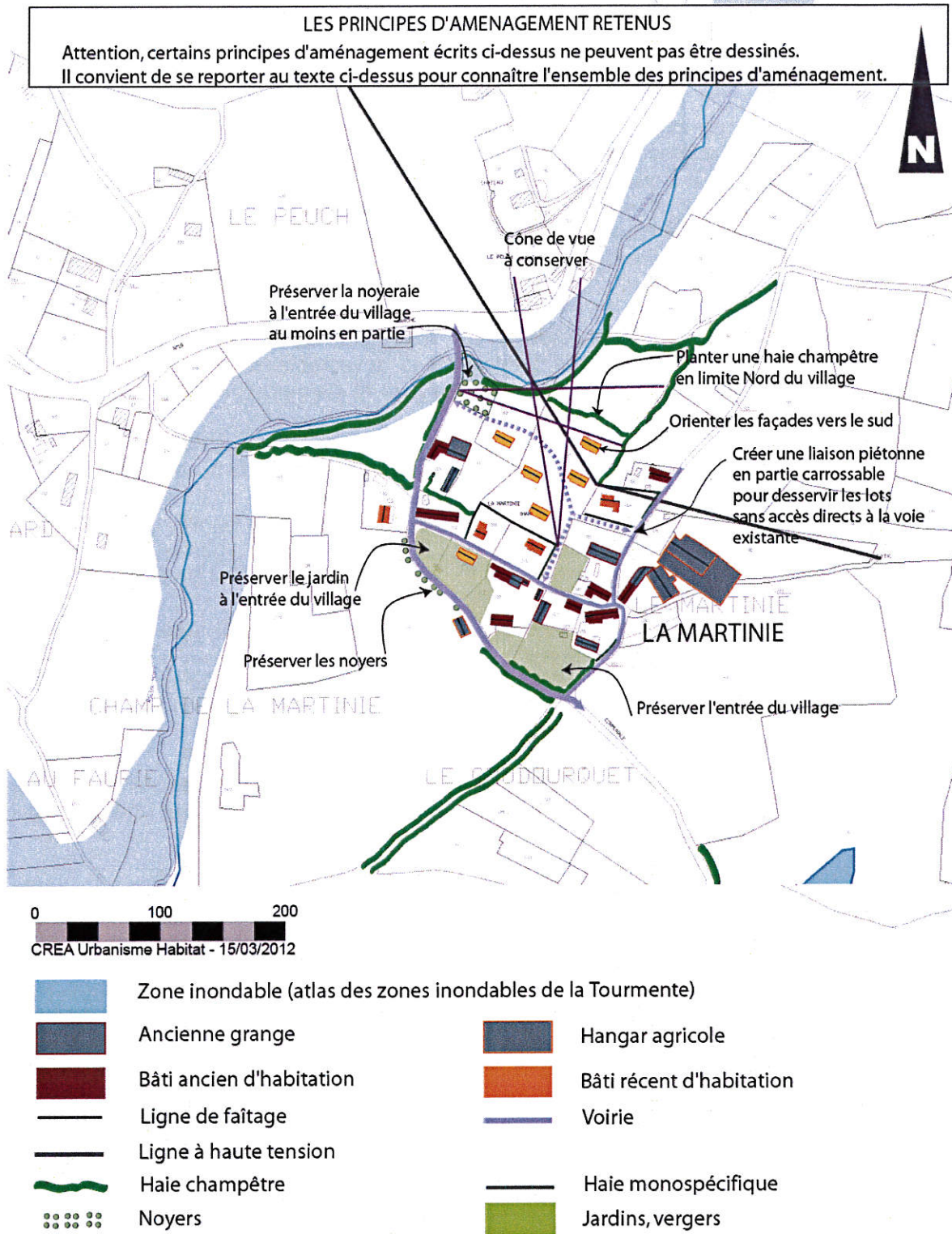
Il n'est pas nécessaire d'imposer une implantation par rapport aux voies : il existe une grande diversité dans le bâti existant. Toutefois, il est préférable de marquer un léger recul car la voirie existante est étroite.

Préserver les éléments naturels du site susceptibles d'intégrer l'urbanisation nouvelle dans le paysage, cela signifie :

- Conserver la noyeraie, au moins en partie à l'entrée Nord du village ; elle assure ainsi une transition entre l'espace naturel de la vallée du Rieux Mort et le village,
- Conserver l'alignement de la haie en limite ouest du village, le long de la route allant du Peuch vers Traversat,
- Conserver le jardin/verger situé dans la pointe, à l'entrée ouest de la voie interne au village ainsi que le jardin situé à l'entrée sud du village : ils assurent une transition avec la zone agricole
- Prolonger la haie champêtre en limite Nord de la zone.

Certains principes d'aménagement sont exprimés sur le schéma ci-dessous. (Attention, certains principes d'aménagement décrits précédemment ne peuvent pas être dessinés. Il convient de se reporter au texte ci-dessus pour connaître l'ensemble des principes d'aménagement.)

Rappel : les autorisations d'occupation des sols doivent être **compatibles** avec les principes d'aménagement. Par exemple, si le tracé de la voie n'est pas exactement le même que sur le schéma ci-dessous, peu importe, c'est l'idée du principe de liaison qui est importante.



Attention : les rectangles jaunes symbolisant les constructions nouvelles servent à illustrer le principe d'aménagement selon lequel les constructions doivent être orientées vers le sud (faitage selon un axe est/ouest). Il ne s'agit en aucun cas, de figer le positionnement des constructions dans l'espace : le schéma ci-dessus n'est pas un plan masse. Le règlement (et éventuellement le plan de zonage) fixeront les règles à respecter pour l'implantation des constructions.