

PLU de Corrèze

Département de la Corrèze

Commune de Corrèze

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement

DCM lançant la révision : 19.12.2001

Projet arrêté : 14.09.2006

Projet approuvé : 08/10/2009

Cachets et visas



CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

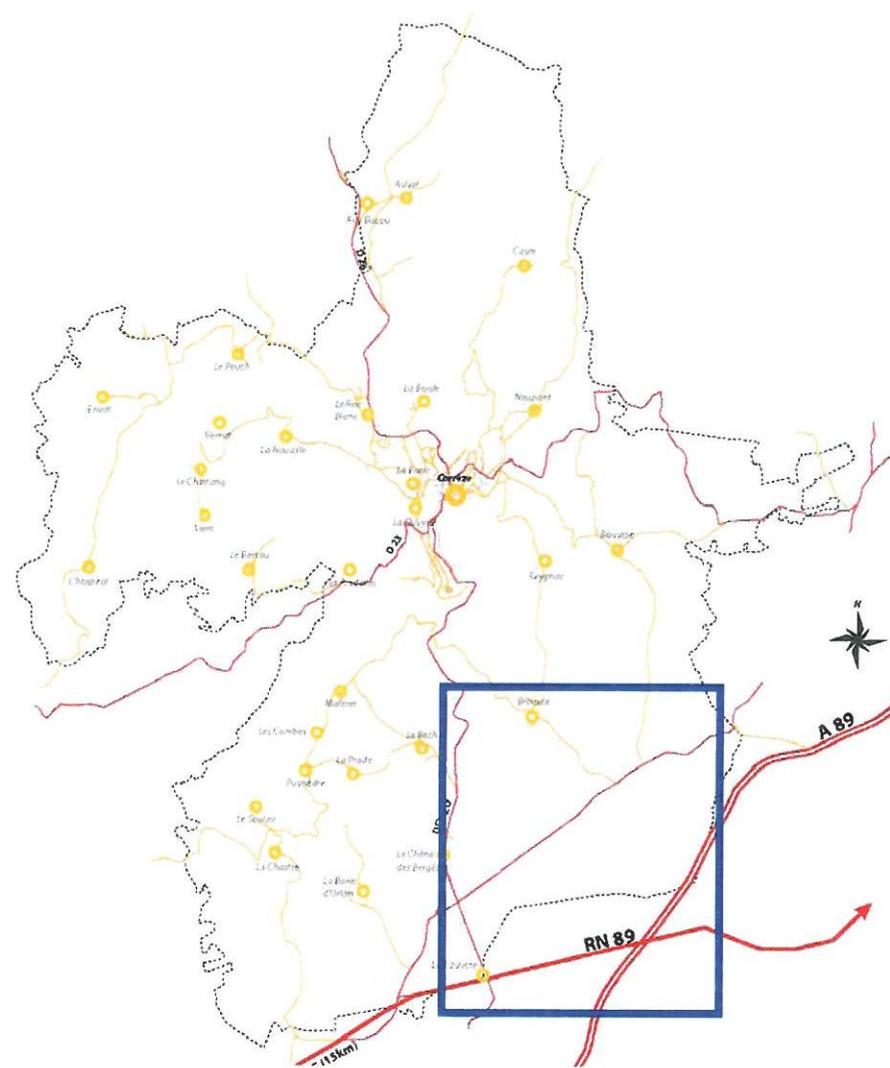


LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



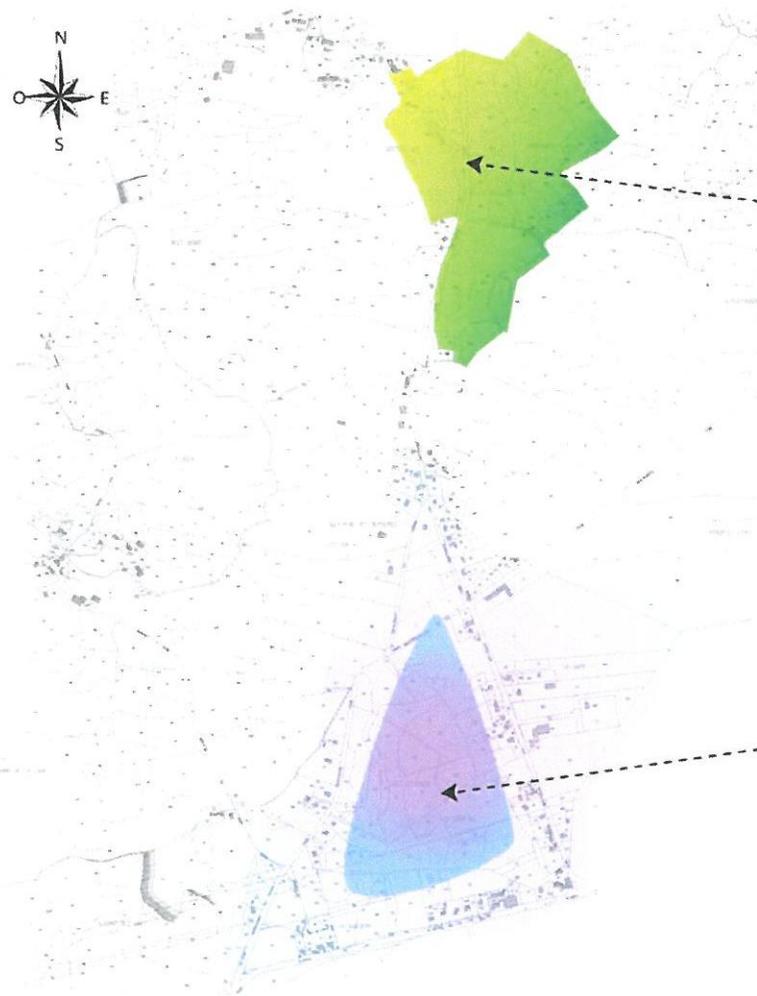
Secteur Sud

- Valoriser l'entrée Sud de la commune en affirmant le caractère de « ville porte » du PNR de Millevaches en Limousin,
- Exploiter l'accessibilité aisée vers les grandes infrastructures de transports (RN 89 et A 89) en créant une zone à urbaniser à long terme à vocation économique entre le bourg et le Chêne des Bergères,
- Développer la fonction résidentielle et structurer le développement résidentiel du secteur en bénéficiant de la proximité de la ZAC,
- Sécuriser les déplacements des différents usagers de la voie (auto, piéton, cycles) et les accès sur la route départementale notamment entre Corrèze et la gare de Saint-Priest de Gimel,
- Conserver des espaces tampons entre zones urbanisées afin de maintenir le cadre naturel et boisé.



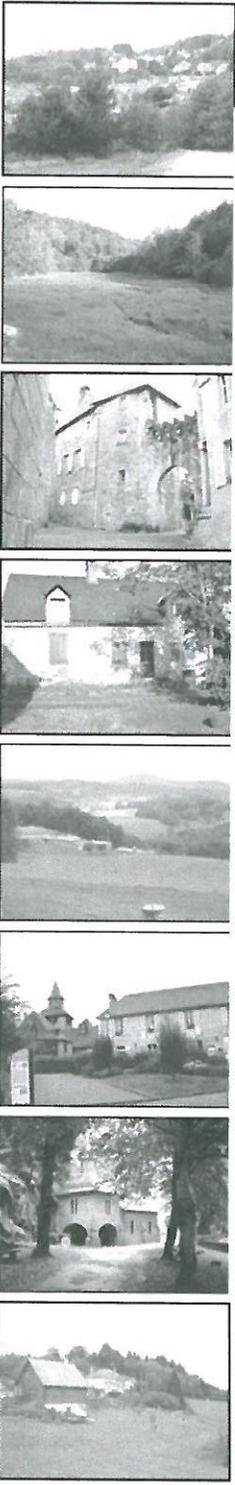


Orientations d'aménagement : secteur Sud

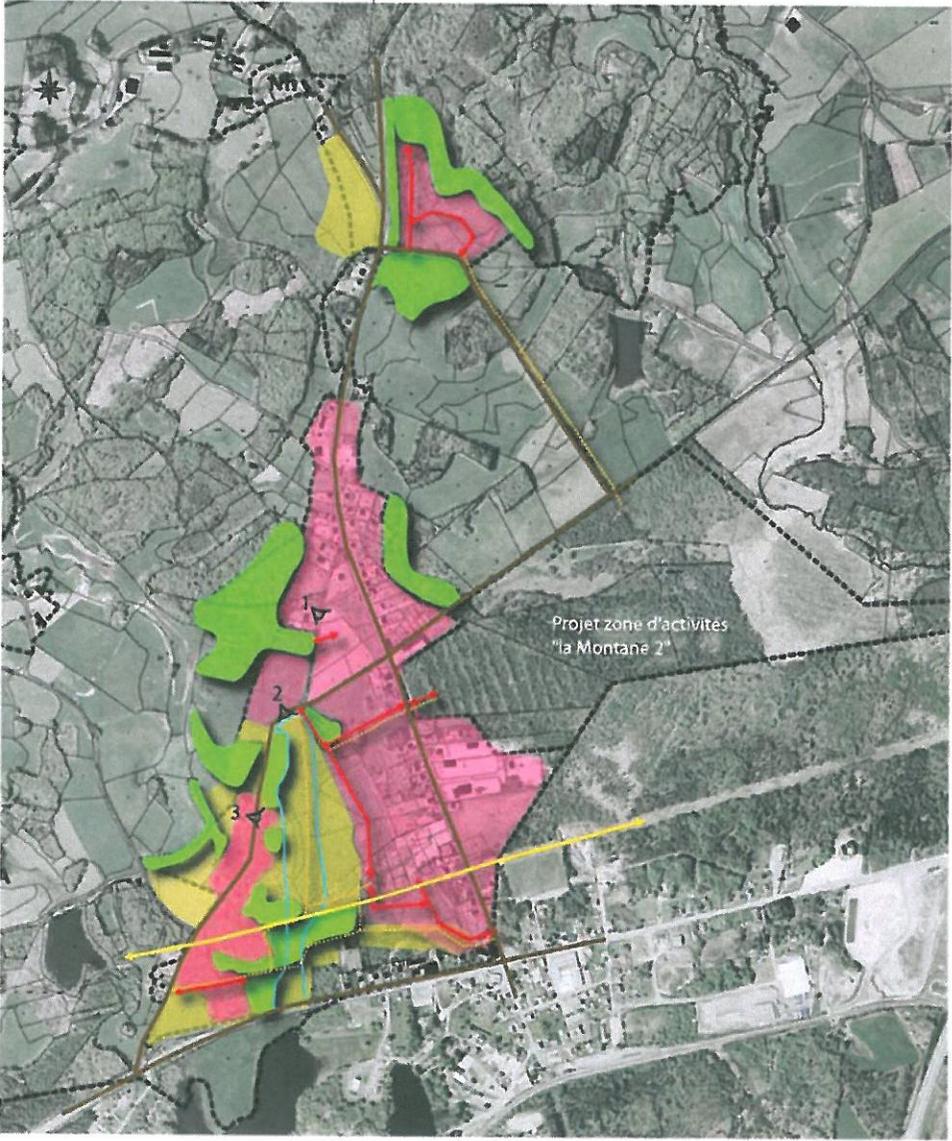


Habitat à développer sous forme d'opération groupée (zoom)
 Respect du cadre naturel

Vocation résidentielle à conforter
 Développement de l'habitat



*Egls
d'habitat*



Secteurs Sud
"Les Bergères - Gare de Corrèze"

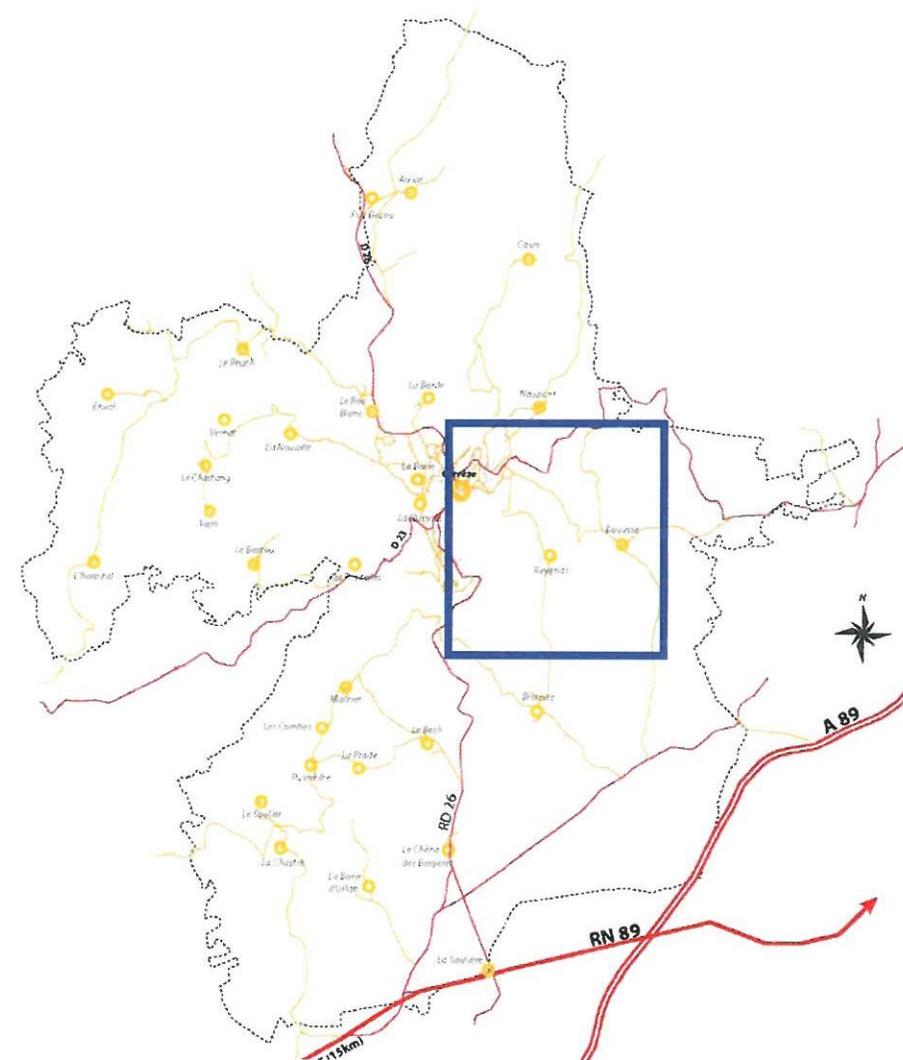
-  Végétation existante à préserver
-  Espaces naturels à maintenir ouvert (jardins, fenêtre visuelle, pas de constructions...)
-  Secteur de gestion des eaux pluviales
-  Voie existante
-  Principe de desserte véhicule
-  Principe de desserte piétonne, 2 roues
-  Secteur d'implantation des constructions
-  Ligne électrique à prendre en compte



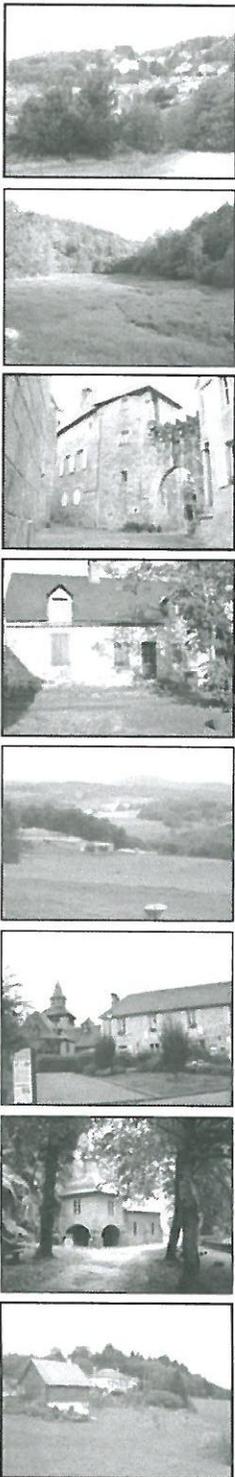
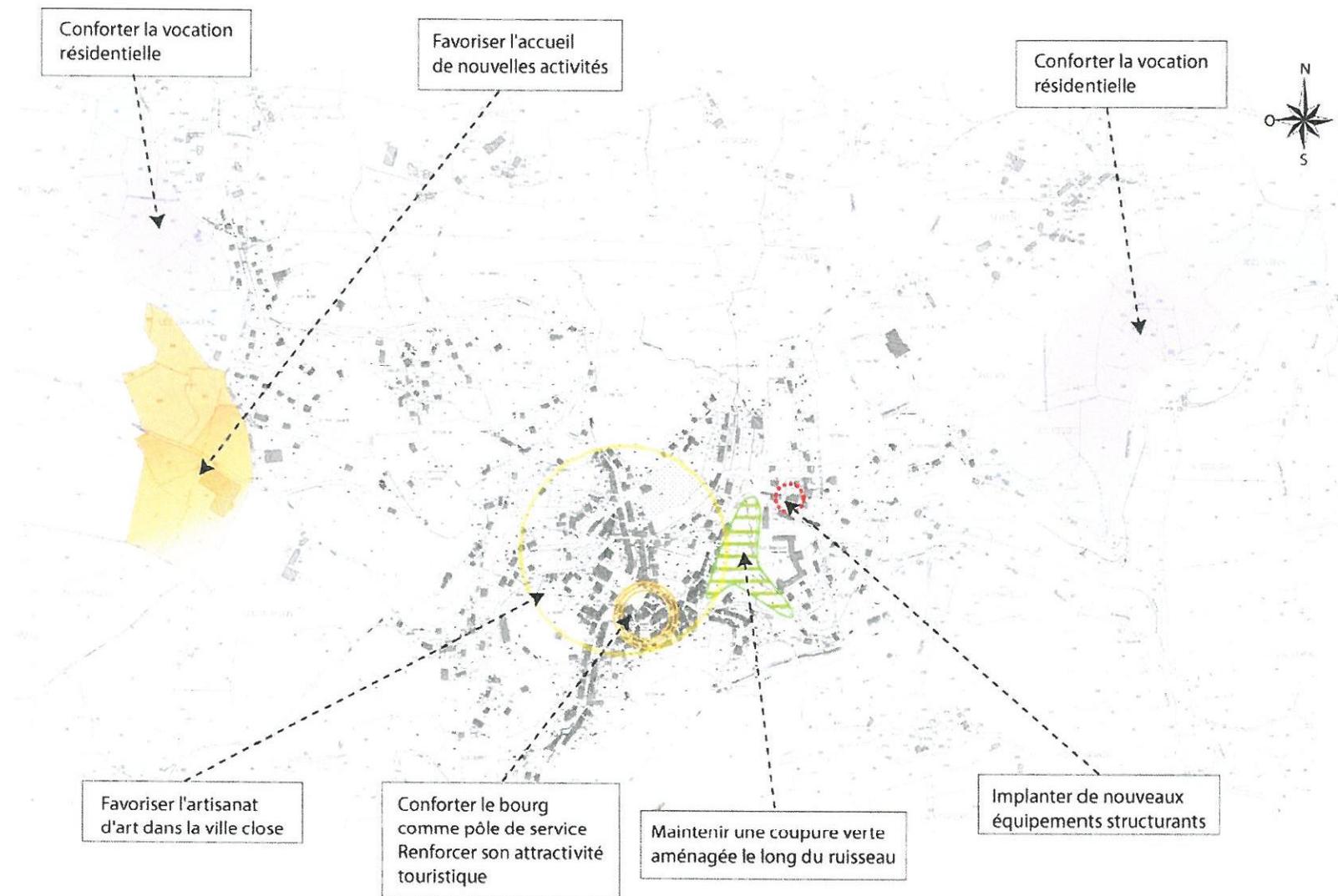


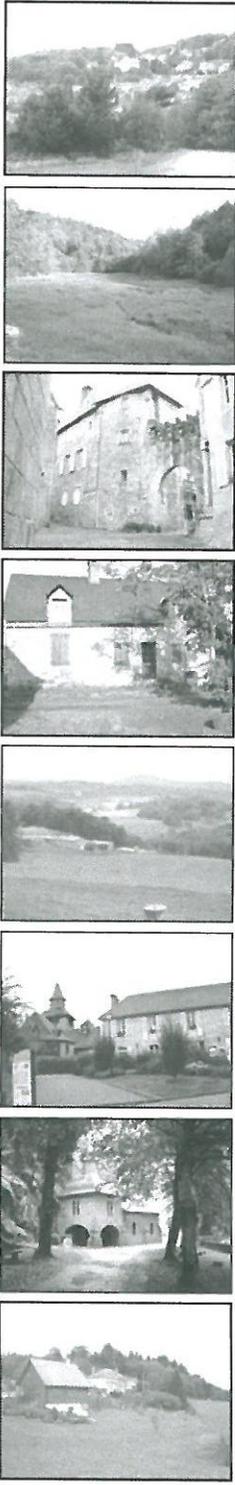
Secteur bourg

- Réappropriation de certains pas de porte pour accueillir de l'artisanat d'art,
- Création d'un nouvel équipement en lien avec les équipements scolaires existants (accueil de la petite enfance) à proximité du groupe scolaire,
- Conforter la vocation résidentielle du bourg en programmant le développement du secteur Nord-Ouest,
- Promouvoir un développement économique en augmentant les capacités d'accueil d'entreprises artisanales en créant un secteur spécifique pour les activités au Roc Blanc,
- Maintien de la qualité architecturale dans le bourg en réglementant les matériaux de toiture et l'aspect extérieur des façades.

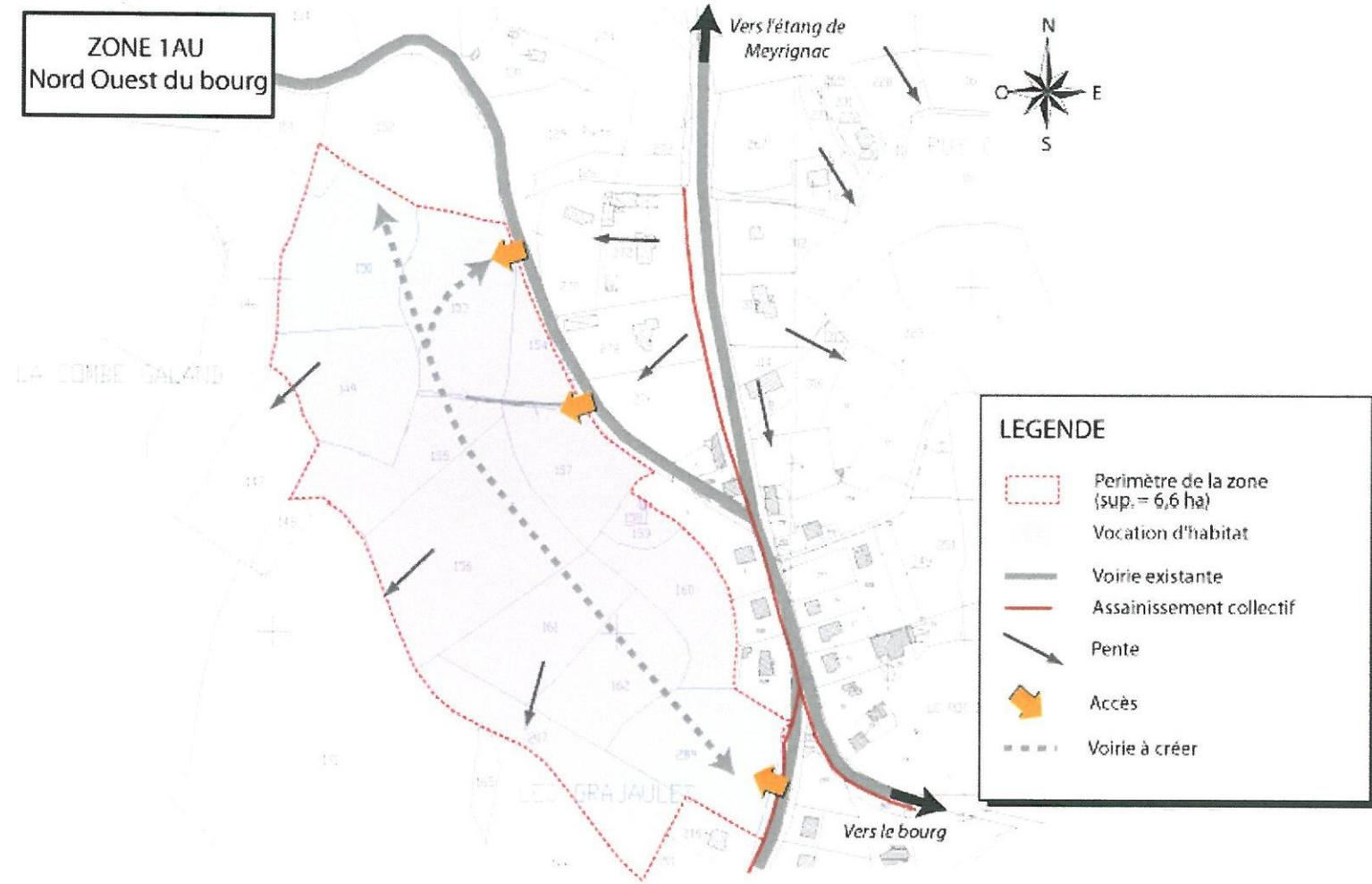


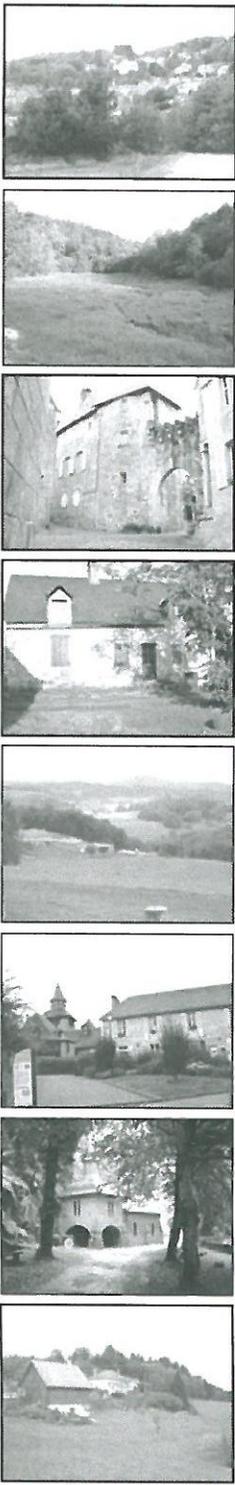
Orientations spécifiques d'aménagement : secteur bourg



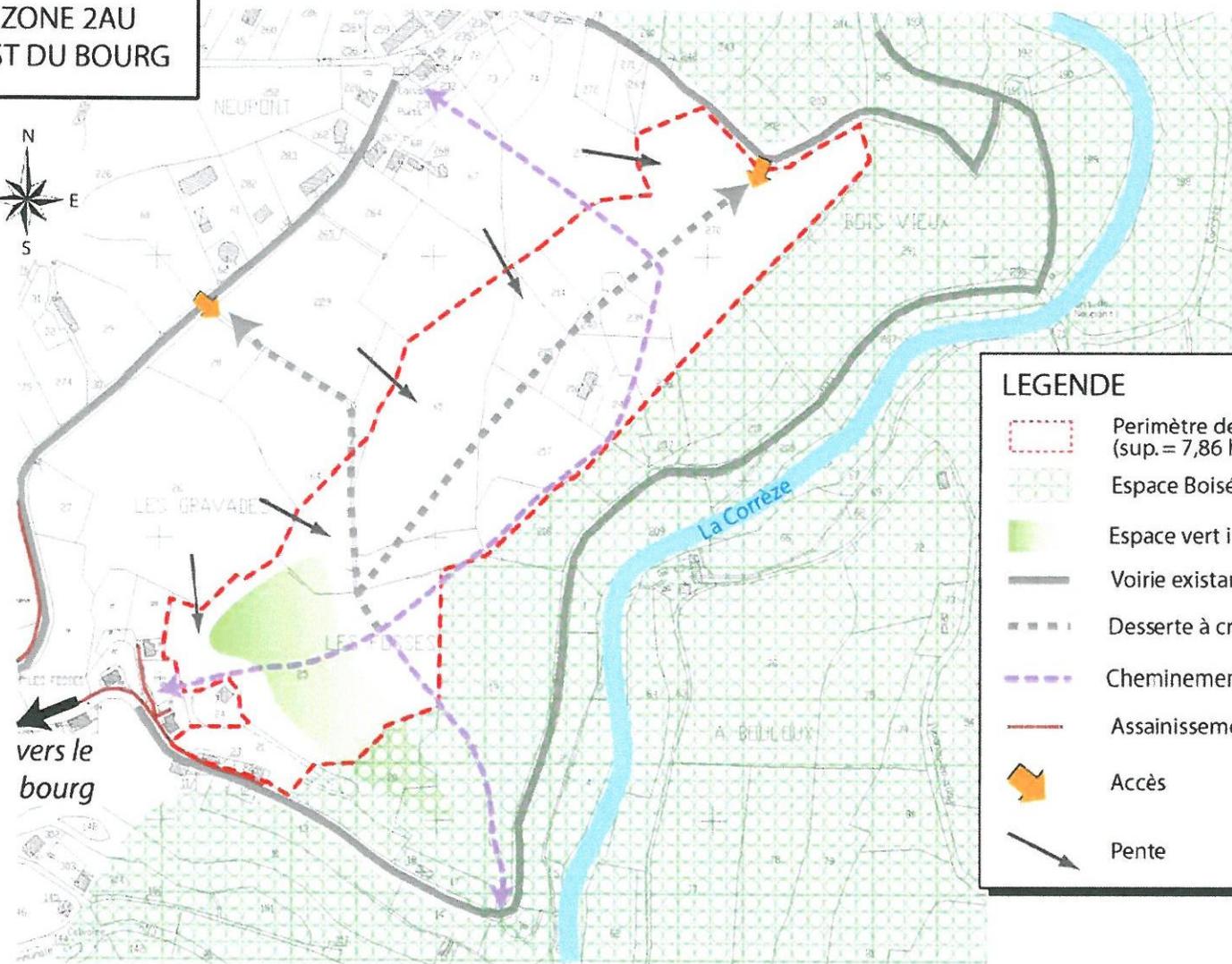


ZONE 1AU
Nord Ouest du bourg





**ZONE 2AU
EST DU BOURG**



LEGENDE

-  Perimètre de la zone (sup. = 7,86 ha)
-  Espace Boisé Classé
-  Espace vert inconstructible
-  Voirie existante
-  Desserte à créer
-  Cheminement piéton
-  Assainissement collectif
-  Accès
-  Pente

vers le
bourg

3. OAP de la zone 1AUa de Neupont (révision simplifiée n°5)

Programme

L'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de types intermédiaires, individuels denses et des lots libres représentant au total environ 20 logements. Ces logements devront comporter au minimum :

- 6 logements locatifs à loyer modéré,
- 10 logements d'accession aidée à la propriété,
- 10 logements de petite taille (1 à 3 pièces).

L'aménagement de la zone pourra s'effectuer en une ou deux tranches.

Principes d'aménagement

La zone 1AU est partagée en deux secteurs (Nord-Est et Sud-Ouest) reliés par le chemin de terre en limite des parcelles AH302 et AH64, bordés, côté parcelle AH302, par une haie vive et un muret de pierre sèche assez dégradé.

Les principes généraux consistent à :

- tirer parti d'éléments qui structurent le site en :
 - s'appuyant sur le chemin de terre central pour établir la voie d'accès principale,
 - conservant le bosquet de feuillus en fond de chemin, appel visuel paysager de qualité,
 - aménageant la partie Nord-Ouest de la prairie en cours d'enfrichement en verger (public ou collectif) ou en jardins partagés,
 - tenant compte de la topographie pour optimiser l'implantation des futures constructions pour bénéficier du meilleur ensoleillement
- créer un maillage de voies de circulations douces qui se raccordent au réseau existant,
- limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, système de récupération des eaux pluviales combinant noues et haies conservées ou à créer...).



Châtaignier de bon port à conserver
(haie vive)



Haie vive sur muret en pierre sèche le long de la voie d'accès principale



Parcelle AH302 en cours d'enfrichement : construction en partie gauche, verger ou jardins en partie droite



Bosquet de feuillus à conserver et aménager en espace public

Schéma de principe de la zone 1AUa de Neupont

Exemples de constructions contemporaines associant densité et qualité architecturale



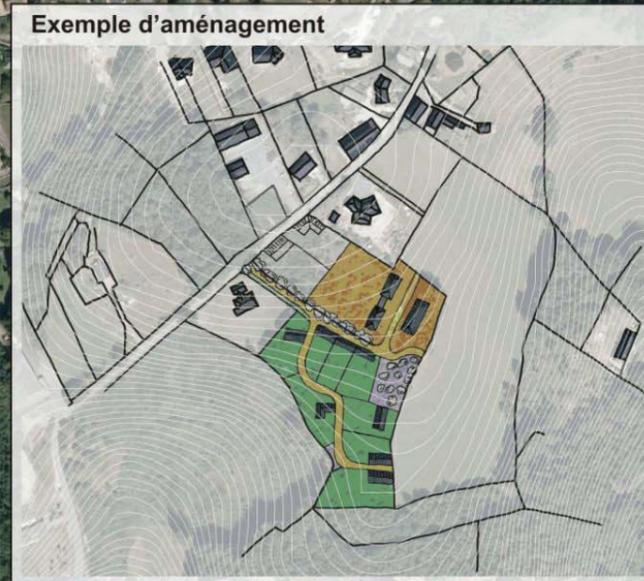
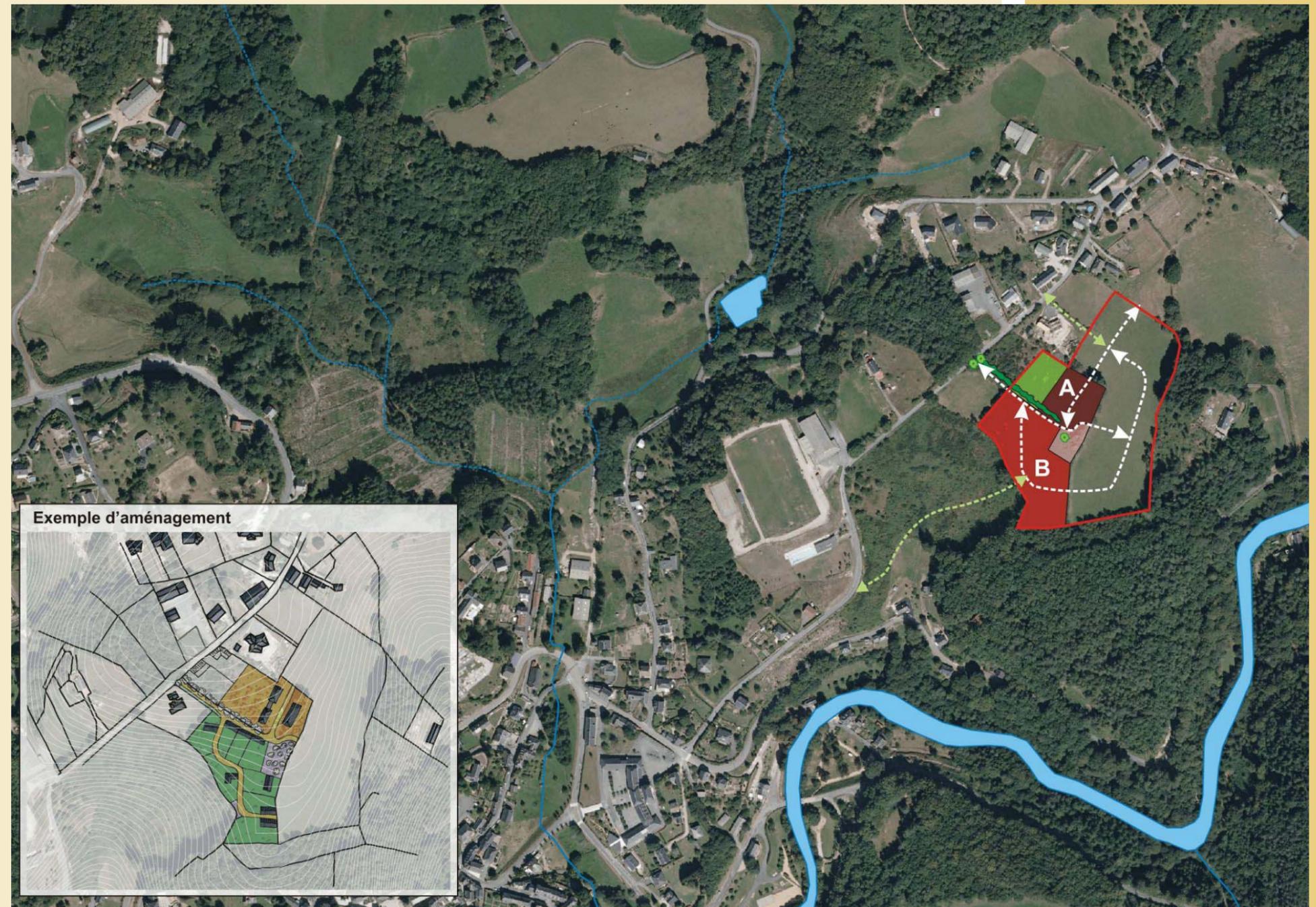
Maison d'accueil spécialisée à Mercoeur



Logements collectifs à Argentat



Maisons individuelles groupées à Eyrein



Fonds de plan : Orthophoto de l'IGN, 2009.

- Emprise de l'OAP
- Habitat intermédiaire (type A)
- Habitat mixte (individuel et en bande type B)
- Liaison à usage mixte
- Liaison réservée aux circulations douces
- Espace public en sous-bois à prévoir (jeux d'enfants...)
- Espace boisé à aménager en verger collectif
- Haie arborée sur muret de pierre sèche à conserver
- Arbre marquant l'entrée de la zone à conserver

Les Béguignages, principes de fonctionnement

« Ni maison de retraite, ni logement foyer, il s'agit de logements individuels (maisons) ou collectifs (appartements) sécurisés et adaptés aux personnes âgées, avec des espaces communs. La personne peut y résider soit en tant que locataire, soit en tant que propriétaire. Le logement intermédiaire concerne notamment les résidences services et les béguignages, qui s'adressent aux personnes âgées autonomes.

Ces logements sont généralement situés en ville. Ils regroupent des maisons ou des appartements. Ils permettent aux seniors de garder leur indépendance tout en conservant des liens sociaux et en privilégiant la proximité avec le quartier et les commerces. Ils y sont « chez eux » et peuvent avoir recours aux services d'aide à domicile. »

Source : site Internet du Conseil général du Pas de Calais

4. OAP de la zone 1AUa de Roc Blanc (révision simplifiée n°6)

Programme de construction

La programmation d'Aménagement permet de participer aux objectifs du PLH du pays de Tulle en proposant des logements plus particulièrement destinés aux personnes âgées. Pour atteindre cet objectif, l'OAP propose la réalisation de deux types de structures différents : la construction d'un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes et la réalisation d'habitations spécifiques pour personnes âgées autonomes, représentant environ 10 logements.

Ce dernier ensemble de logements permet de proposer une offre complémentaire à l'EHPAD pour apporter une réponse au sein du parcours résidentiel des personnes âgées. Ce type de logements pourrait s'inspirer du modèle des « béguignages », label mis en place dans le département du Nord Pas de Calais et dont les principes sont rappelés dans l'encadré ci-contre.

Les « béguignages » associent une autonomie de logement pour les habitants et des espaces communs pouvant être partagés par qui le souhaite. Les « béguignages » peuvent être de différentes tailles d'une trentaine de logements à quelques uns, comme le présentent les exemples ci-dessous.

Au delà de l'architecture et de l'organisation propre aux régions du Nord de la France, et qu'il conviendra de réinterpréter ici, ce modèle présente des qualités importantes notamment en termes de convivialité et de vie locale, de diversité des typologies d'habitat destiné aux personnes âgées et d'économie générale. En outre, la proximité avec l'EHPAD pourrait permettre d'envisager la mutualisation de services.

Le projet prévoit en outre, la constitution de quelques possibilités pour des lots individuels.

Exemples de béguignages réalisés ou projetés



Création d'un béguinage à Talensac (35)



Création d'un béguinage de 23 logements - Valenciennes Métropole



Plan de masse d'un béguinage de 5 logements en cours de construction - Mairie d'Hesdin-l'Abbé

Principes d'aménagement

Les principes généraux consistent à (cf. planche page suivante) :

- tirer parti d'éléments qui structurent le site en :
 - conservant le bosquet de feuillus en partie Nord de la zone, transition visuelle et physique entre urbanisation et zone agricole,
 - urbanisant la partie Sud du secteur en contact direct avec les bâtiments existants, en y établissant les habitations pour personnes âgées (y compris l'EHPAD),
 - tenant compte de la topographie pour optimiser l'implantation des futures constructions pour bénéficier du meilleur ensoleillement ;
- organiser le secteur autour d'un espace public (square, placette...) : articulation du nouveau quartier et « parvis » de l'EHPAD ;
- créer un maillage de voies de circulations qui se raccordent au réseau existant et raccroche ce nouveau quartier au reste de l'urbanisation ;
- limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réduites et drainantes, aires de stationnement et espaces publics munis de revêtements perméables, système de récupération des eaux pluviales combinant noues et haies conservées ou à créer...).

Le nouveau quartier s'ouvrira, via un espace public généreux sur la RD 26 et sur l'espace libre actuellement enherbé et planté, situé au croisement de la voie du *Roc-Blanc* et de la RD 26. Cet espace public débouchant sur le « parvis » planté de l'EHPAD. Cette articulation permettra d'assurer une ouverture et une visibilité de cet équipements depuis la RD 26, voie structurante du bourg. L'EHPAD sera localisée dans la partie basse du secteur, sur une parcelle d'environ 12 000 m².

La parcelle ZC30 accueillera les logements spécifiques pour personnes âgées autonomes. Ils seront organisés autour d'une voie pouvant déboucher sur la voie communale menant à l'*Hospital* si les études techniques (études de sol, topographie...) le permettent sans que de trop importants mouvements de terrain soient nécessaires ; dans le cas contraire la voie de desserte automobile sera en impasse. Cette voie permettra en outre la desserte automobile de l'EHPAD (accès aux parkings visiteurs, accès des véhicules de services...). La haie existante sera préservée afin d'ombrager le chemin piétonnier bordant la voie et marquer la limite entre la voie et les maisons.

Quelques lots constructibles seront implantés en continuité de ceux existant.

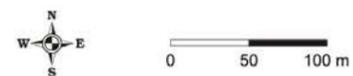
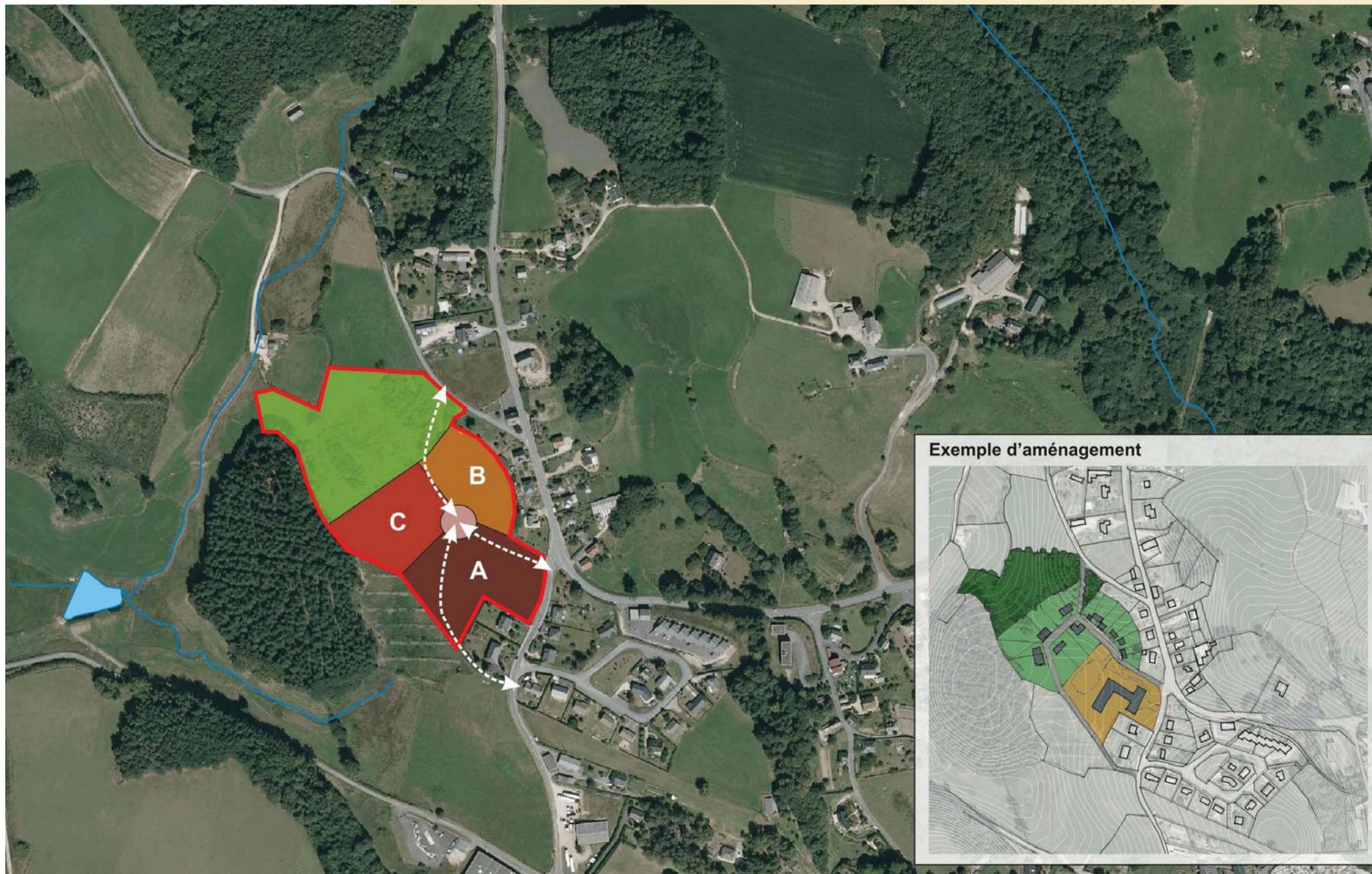


Secteur Sud du site, au fond, le boisement à conserver de préserver et marquer la limite de l'urbanisation



Vue d'ensemble du site du Roc Blanc à urbaniser avec au centre de la photo la haie à conserver marquant la limite du petit groupe d'habitations spécifiques pour personnes âgées autonomes

Schéma de principe de la zone 1AUa de Roc-Blanc



Fonds de plan : Orthophoto de l'IGN, 2009.

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Emprise de l'OAP | Espace public (place...) |
| Zone d'implantation de l'EHPAD (A) | Espace boisé à conserver |
| Habitat de type Béguinage (B) | Liaison à usage mixte |
| Habitat de type individuel groupé (C) | |