



DEPARTEMENT DE LA CORREZE  
COMMUNE DE LAGUENNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### PIECE 3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	9 juin 2010	20 juin 2014	



CREA Urbanisme et Habitat  
22 rue Eugène Thomas 17000 LA ROCHELLE

## Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est défini par l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.*

## Sommaire

<i>Situation des zones à urbaniser</i>	<i>page 3</i>
<i>1/ Zone 2AU du Moulinot</i>	<i>page 6</i>
<i>2/ Zone 1AU de Maison Rouge</i>	<i>page 21</i>
<i>3/ Zone 1AU d’Eyrolles</i>	<i>page 29</i>
<i>4/ Zone 1AUt de la Salvanie</i>	<i>page 31</i>

## Situation des zones à urbaniser

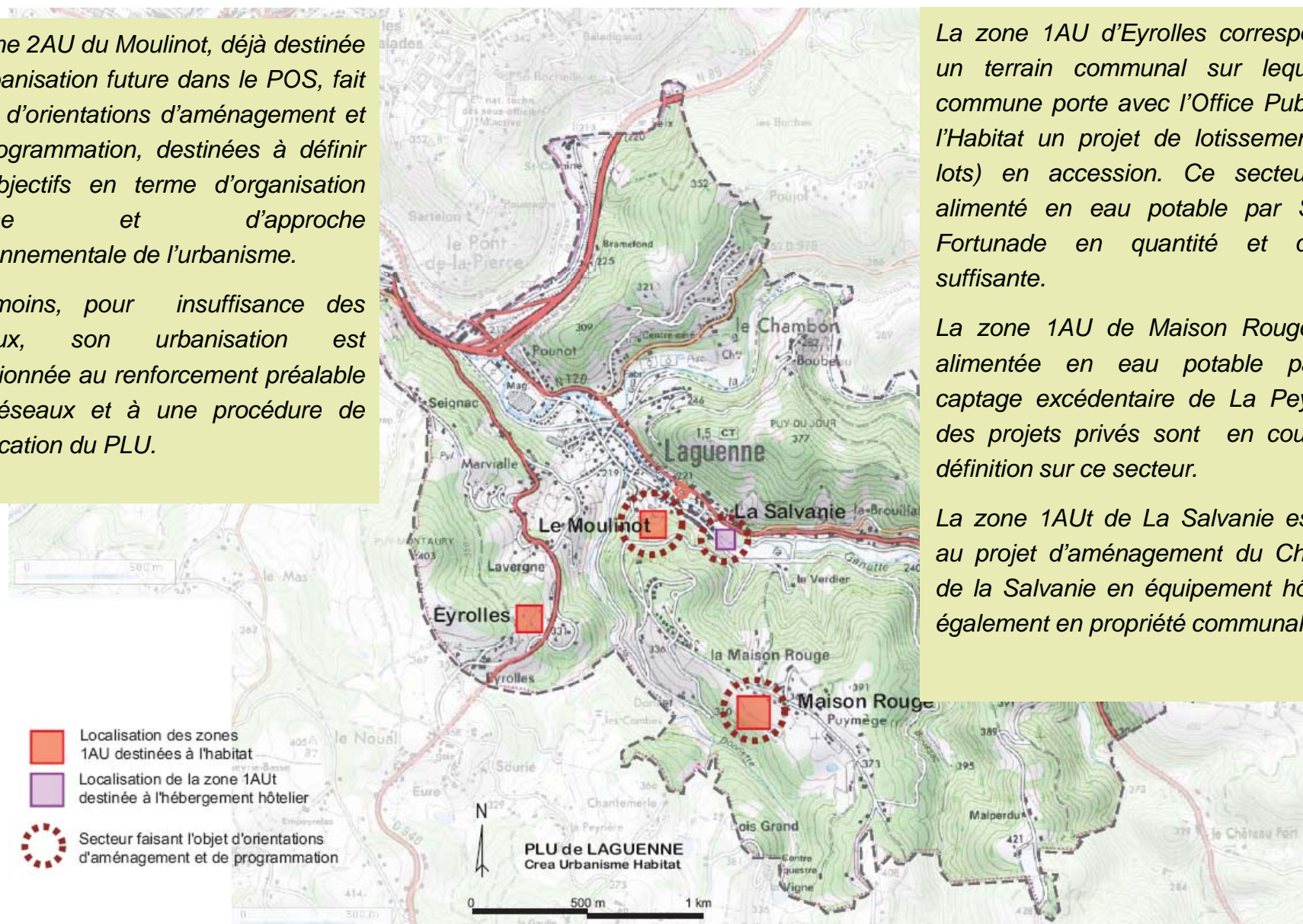
La zone 2AU du Moulinot, déjà destinée à l'urbanisation future dans le POS, fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, destinées à définir les objectifs en terme d'organisation urbaine et d'approche environnementale de l'urbanisme.

Néanmoins, pour insuffisance des réseaux, son urbanisation est conditionnée au renforcement préalable des réseaux et à une procédure de modification du PLU.

La zone 1AU d'Eyrolles correspond à un terrain communal sur lequel la commune porte avec l'Office Public de l'Habitat un projet de lotissement (23 lots) en accession. Ce secteur est alimenté en eau potable par Sainte Fortunade en quantité et qualité suffisante.

La zone 1AU de Maison Rouge, est alimentée en eau potable par le captage excédentaire de La Peyrerie, des projets privés sont en cours de définition sur ce secteur.

La zone 1AUt de La Salvanie est liée au projet d'aménagement du Château de la Salvanie en équipement hôtelier, également en propriété communale.



## Capacités minimales et principe de compatibilité

*Le Plan Local d'Urbanisme prévoit un développement urbain sous forme :*

- de 3 zones à urbaniser d'une surface totale d'environ 6,5 hectares, pour une capacité d'accueil minimale de 65 logements*
- d'une zone à urbaniser 1AUt destinée au développement de l'hébergement hôtelier*

<b>Quartier</b>	<b>Surface totale</b>	<b>Capacité minimale en logements</b>
2AU du Moulinot	1,9	19
1AU de Maison Rouge	2,5	25
1AU d'Eyrolles	2,1	21
1AUt de La Salvanie	0,4	
<b>Total zones AU</b>	<b>6,9 ha</b>	<b>65</b>

*La capacité minimale en nombre de logements a été définie en appliquant une densité brute de 10 logements par hectare, intégrant les surfaces nécessaires aux équipements collectifs : voiries, espaces verts, réseaux..., qui devra être respectée par les projets.*

*Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, travaux soumis à déclaration préalable, clôtures, permis de démolir) et les opérations d'aménagement doivent être :*

- conformes aux prescriptions du règlement des zones AU, en pièce 4-1, auquel il convient de se reporter,*
- compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, décrites ci-après.*

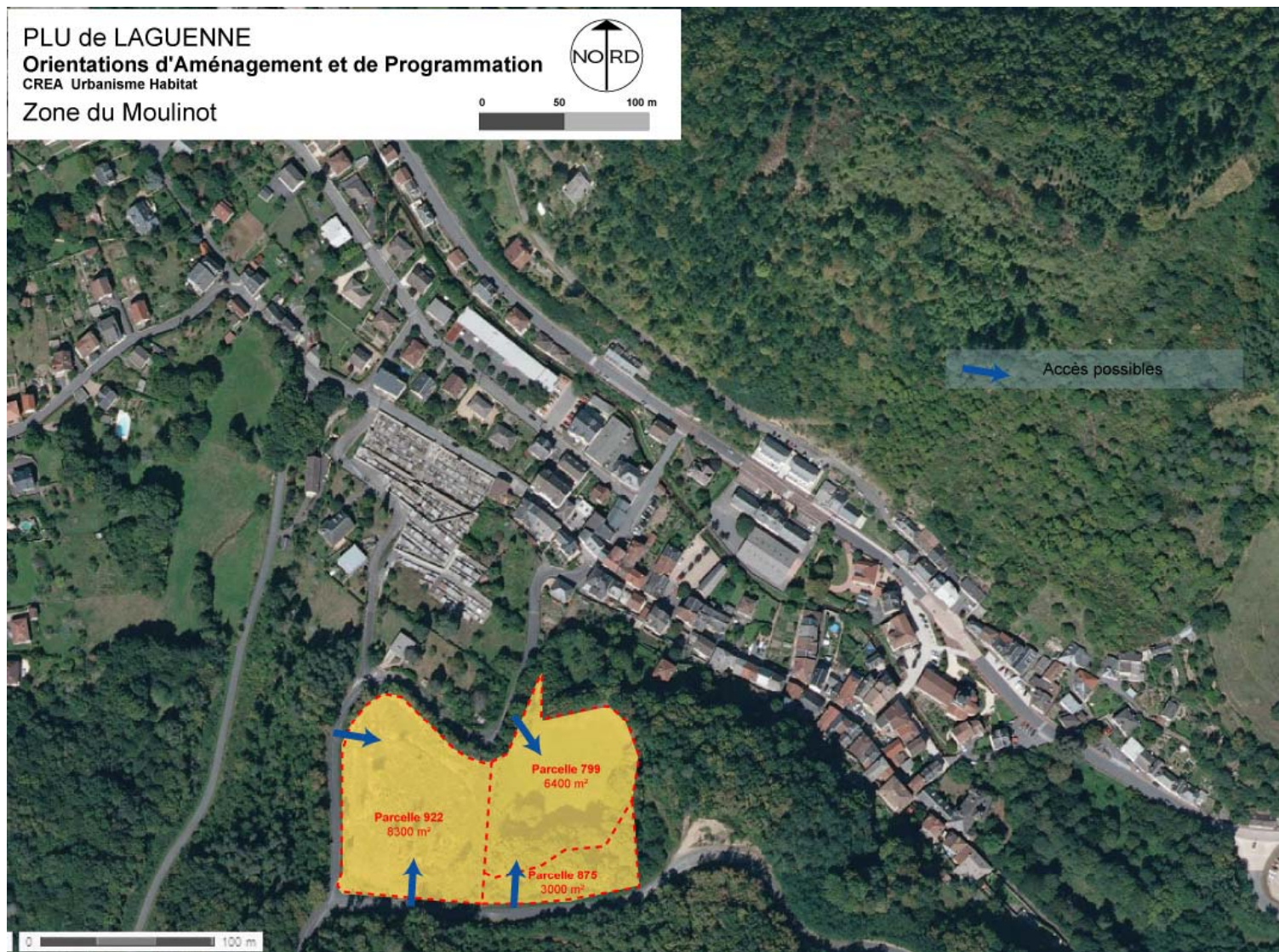
## 1/ Zone 2AU du Moulinot

*Dans ce secteur, il s'agit d'aménager un nouveau quartier sur le coteau dominant le bourg ancien.*

*La pente du terrain, supérieure à 10%, orientée vers le Nord Ouest, n'est pas très favorable. Cependant elle offre de belles vues sur le bourg de LAGUENNE au Nord et vers la vallée de la Corrèze et la ville de TULLE à l'ouest.*

*Ce projet optimisera la proximité du bourg et de ses équipements, ainsi que des voies existantes :*

- route de Maison Rouge aménagée dans les années 1990 qui longe le terrain
- réseaux d'assainissement



# 1/ Zone 2AU du Moulinot

PLU de LAGUENNE  
Orientations d'Aménagement et de Programmation  
CREA Urbanisme Habitat  
Zone du Moulinot



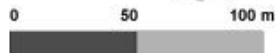
0 50 100 m



*La zone 2AU du Moulinot fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, destinées à définir les objectifs en terme d'organisation urbaine et d'approche environnementale de l'urbanisme.*

*Néanmoins, pour insuffisance des réseaux, son urbanisation est conditionnée au renforcement préalable des réseaux et à une procédure de modification du PLU.*

*Avant tout aménagement, il sera réalisé une étude des sols permettant de vérifier la stabilité des sols et l'intégration des contraintes liées à la gestion des eaux, notamment les eaux de ruissellement.*



## Principe de desserte et d'organisation

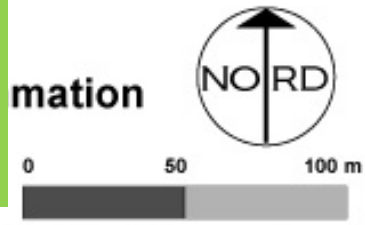
### Principe 1 : organisation EST-OUEST

Le projet d'aménagement pourra adopter l'une ou l'autre des principes d'organisation proposés, en fonction des données des études topographiques et géotechniques ultérieures.





# Principe 1 : organisation EST-OUEST

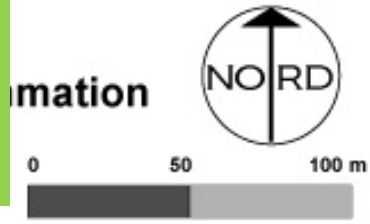


- Principe d'accès et de desserte viaire à respecter
- Liaison piétonne à aménager
- Espace collectif et stationnement à aménager
- Bosquet, alignement d'arbres ou haie à maintenir ou à créer
- Cône de vue à préserver
- Implantation des maisons
- Implantation des garages

Plan masse 1

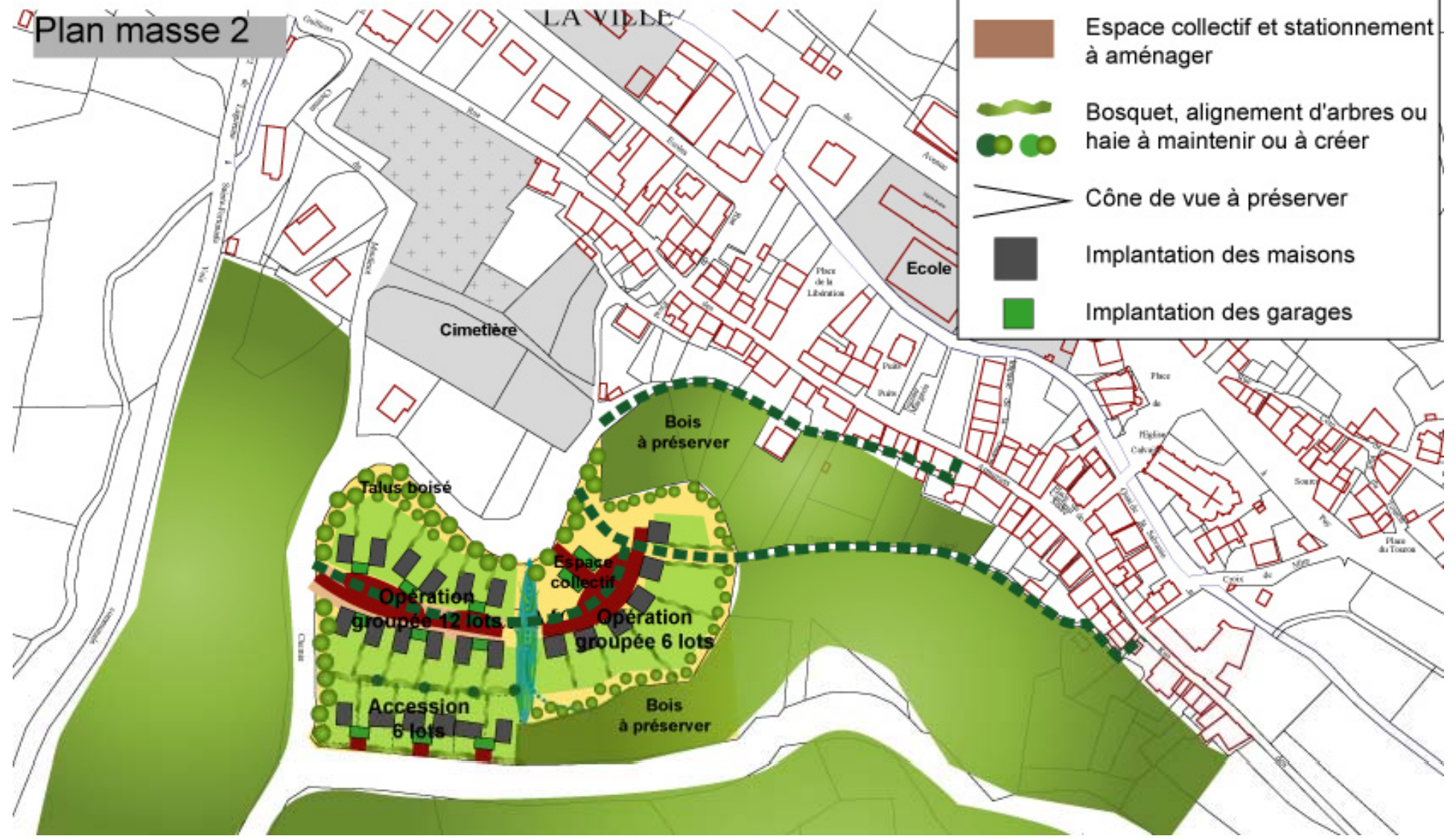


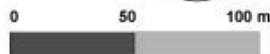
# Principe 1 : organisation EST-OUEST



- Principe d'accès et de desserte viaire à respecter
- Liaison piétonne à aménager
- Espace collectif et stationnement à aménager
- Bosquet, alignement d'arbres ou haie à maintenir ou à créer
- Cône de vue à préserver
- Implantation des maisons
- Implantation des garages

## Plan masse 2

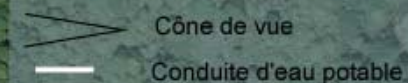




## Principe de desserte et d'organisation

### Principe 2 : organisation NORD-SUD

Le projet d'aménagement pourra adopter l'une ou l'autre des principes d'organisation proposés, en fonction des données des études topographiques et géotechniques ultérieures.



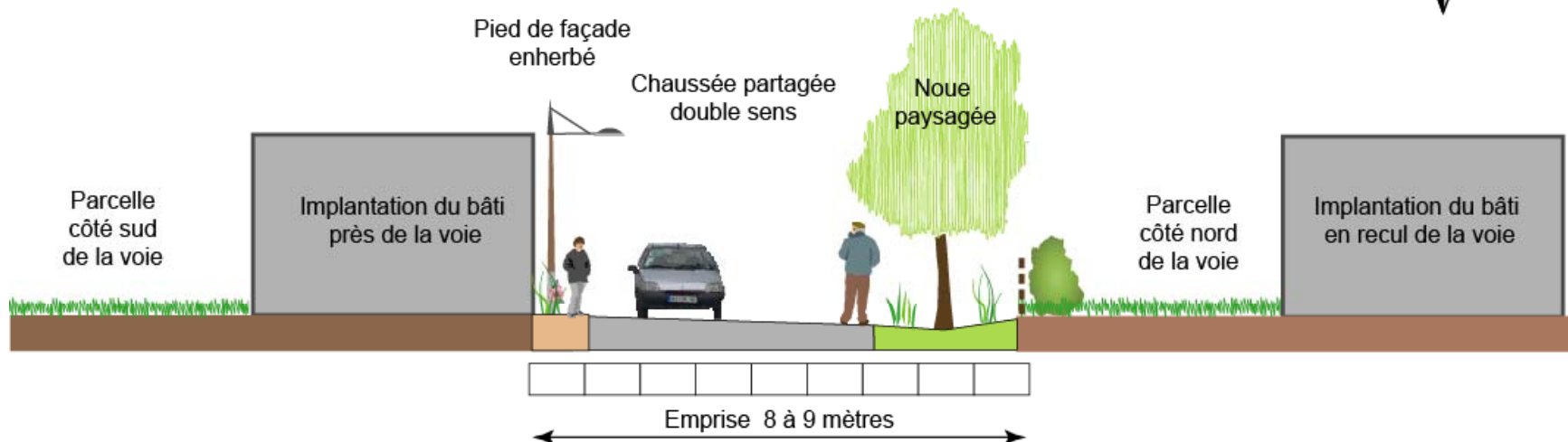


- Principe d'accès et de desserte viaire à respecter
- Liaison piétonne à aménager
- Espace collectif et stationnement à aménager
- Bosquet, alignement d'arbres ou haie à maintenir ou à créer
- Implantation des constructions à privilégier

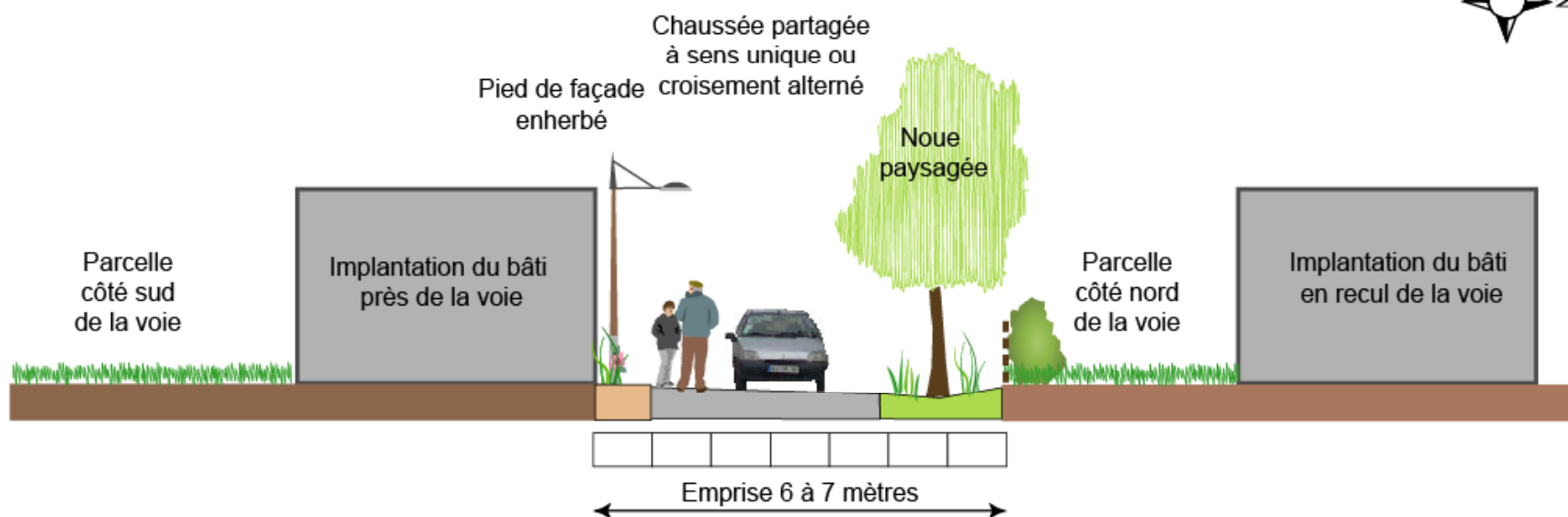
*Principe 2 : organisation NORD-SUD*



Principe de voie de desserte principale



Principe de voie de desserte secondaire

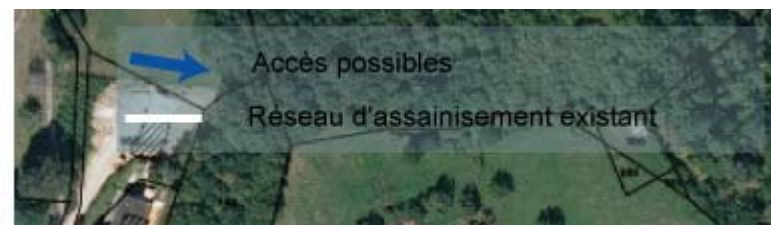


## 2/ Zone 1AU de Maison Rouge

PLU de LAGUENNE  
Orientations d'Aménagement et de Programmation  
CREA Urbanisme Habitat



Zone AU de Maison Rouge



*Il s'agit ici d'une extension du quartier de Maison Rouge, en second rang d'une première ligne de constructions, édifiées en bordure de route.*

*Le terrain à faible pente vers le sud est occupé par une prairie, qui se poursuit par un boisement sur les coteaux de la Donnette*

*Ce projet optimise les réseaux et voies existants :*

- route de liaison entre le bourg et Puy Lacroix et Maison Rouge aménagée dans les années 1990*
- réseau d'assainissement*



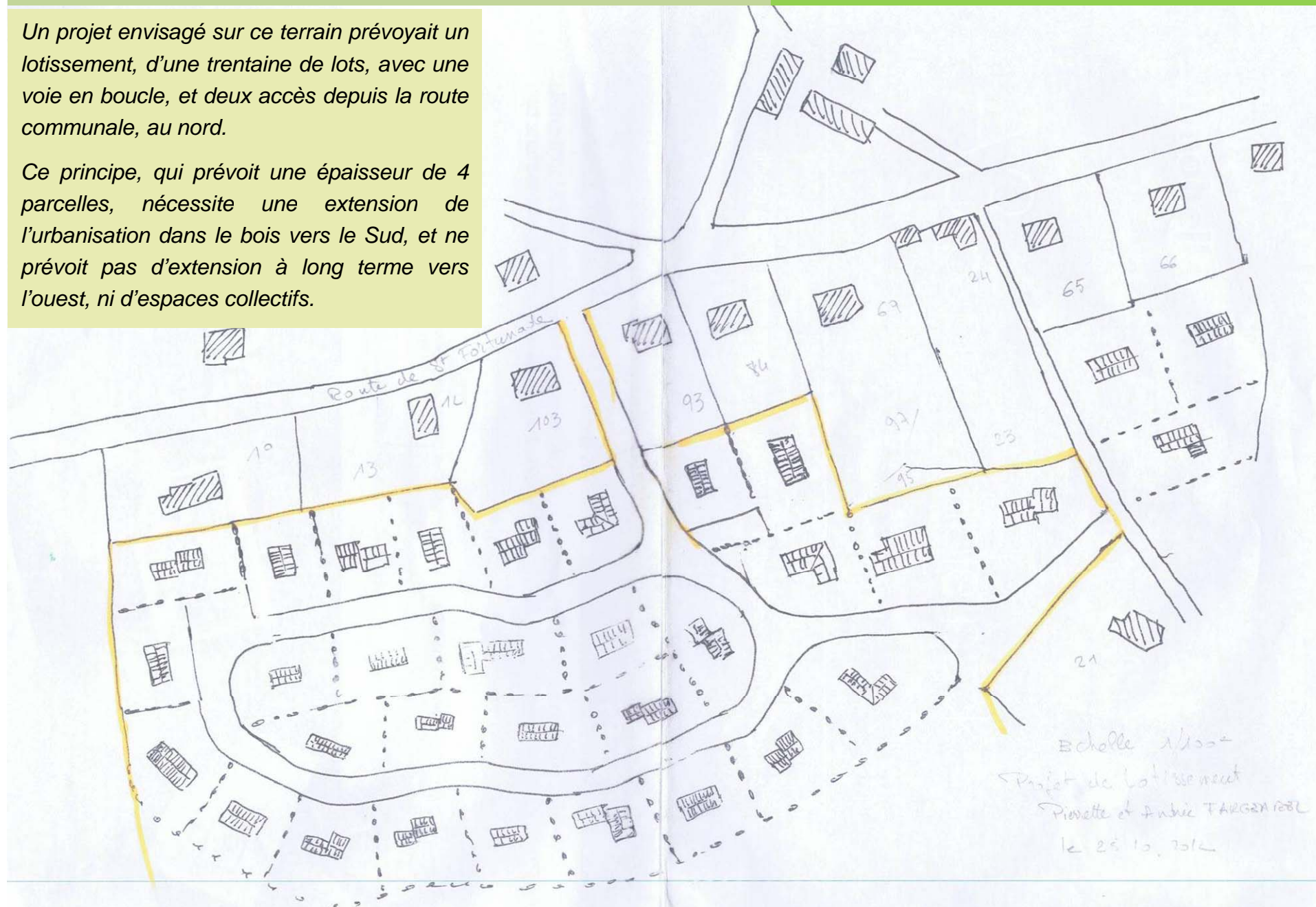
*Le secteur de Maison Rouge est alimenté en eau potable par le captage de La Peyrerie dont la production est suffisante pour desservir les constructions actuelles et futures. La zone 1AU de Maison Rouge fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, destinées à définir les objectifs en terme d'organisation urbaine et d'approche environnementale de l'urbanisme.*

## 2/ Zone 1AU de Maison Rouge

## Projet initial envisagé par le promoteur

Un projet envisagé sur ce terrain prévoyait un lotissement, d'une trentaine de lots, avec une voie en boucle, et deux accès depuis la route communale, au nord.

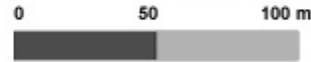
Ce principe, qui prévoit une épaisseur de 4 parcelles, nécessite une extension de l'urbanisation dans le bois vers le Sud, et ne prévoit pas d'extension à long terme vers l'ouest, ni d'espaces collectifs.



PLU de LAGUENNE  
Orientations d'Aménagement et de Programmation  
CREA Urbanisme Habitat



Zone AU de Maison Rouge



*Le projet alternatif proposé dans le cadre de l'élaboration du PLU prévoit:*

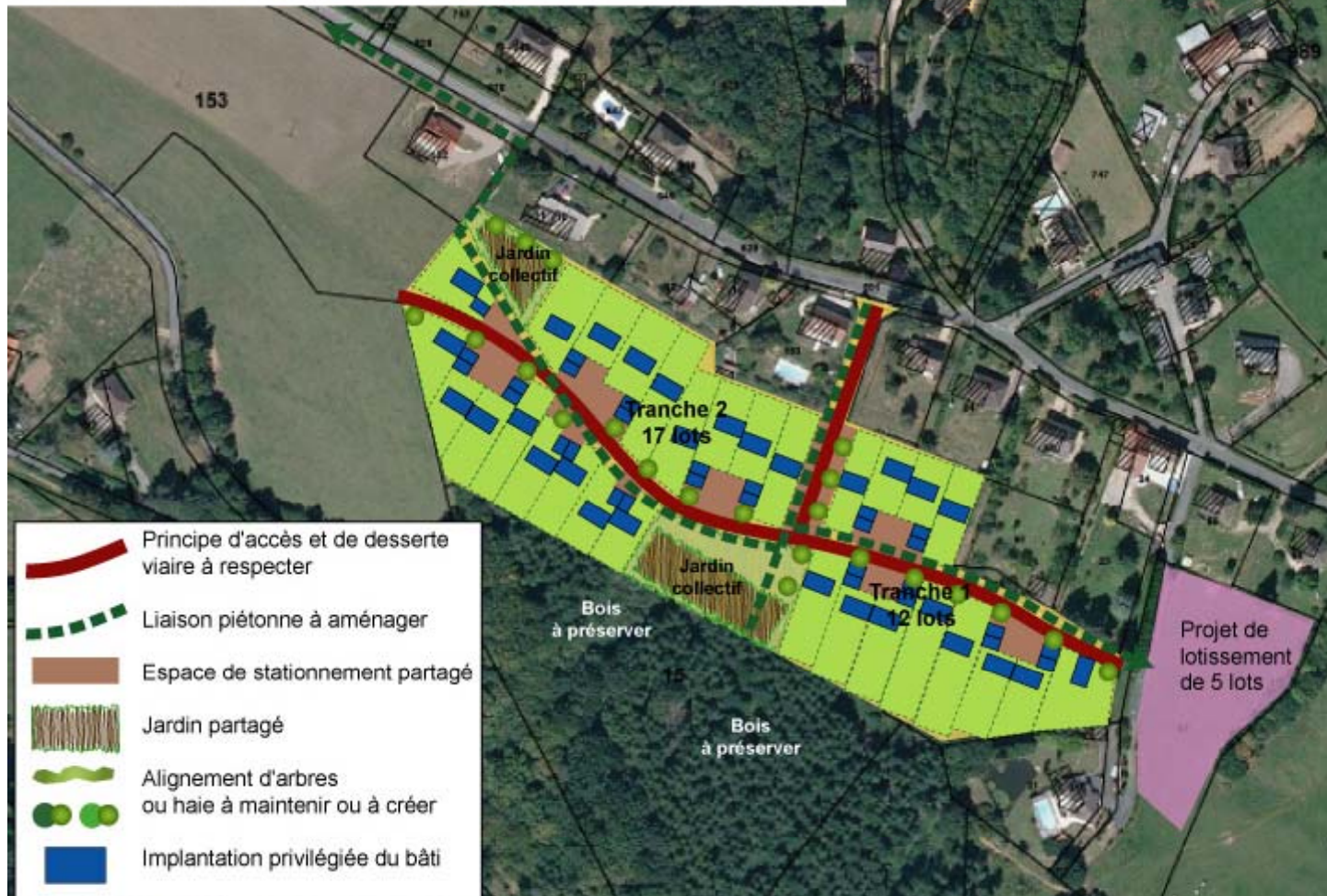
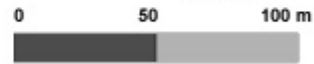
- *une organisation en deux rangs de parcelles disposées de part et d'autre d'une rue centrale Est Ouest*
- *une possibilité de phasage et une d'extension vers l'ouest, à long terme*
- *la création de liaisons piétonnes pour connecter ce nouveau quartier avec la route d'accès au bourg (à l'ouest) et aux constructions existantes ou futures (lotissement en cours côté Est)*
- *La préservation du bois au Sud du site et d'une trame verte Nord Sud*
- *la prise en compte du réseau d'assainissement dans le plan de composition*



PLU de LAGUENNE  
Orientations d'Aménagement et de Programmation  
CREA Urbanisme Habitat



Zone AU de Maison Rouge



Le plan masse prévoit la réalisation en deux tranches, d'un minimum de 25 lots (de 500 à 700 m<sup>2</sup>).

Ce phasage permettra une appropriation progressive par le voisinage.

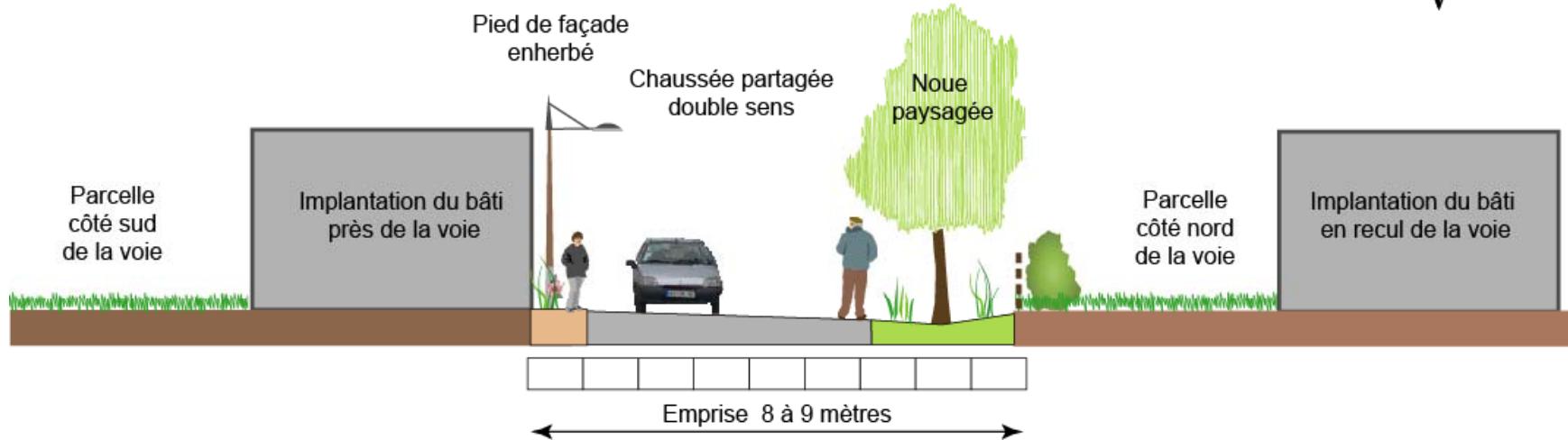
La coulée centrale organise un espace de stationnement partagé, bordé à l'ouest par des espaces verts communs qui séparent les 2 tranches.

Ces espaces verts pourront être ouverts aux autres habitants de Maison Rouge (quartier qui ne dispose pas d'espace collectif).

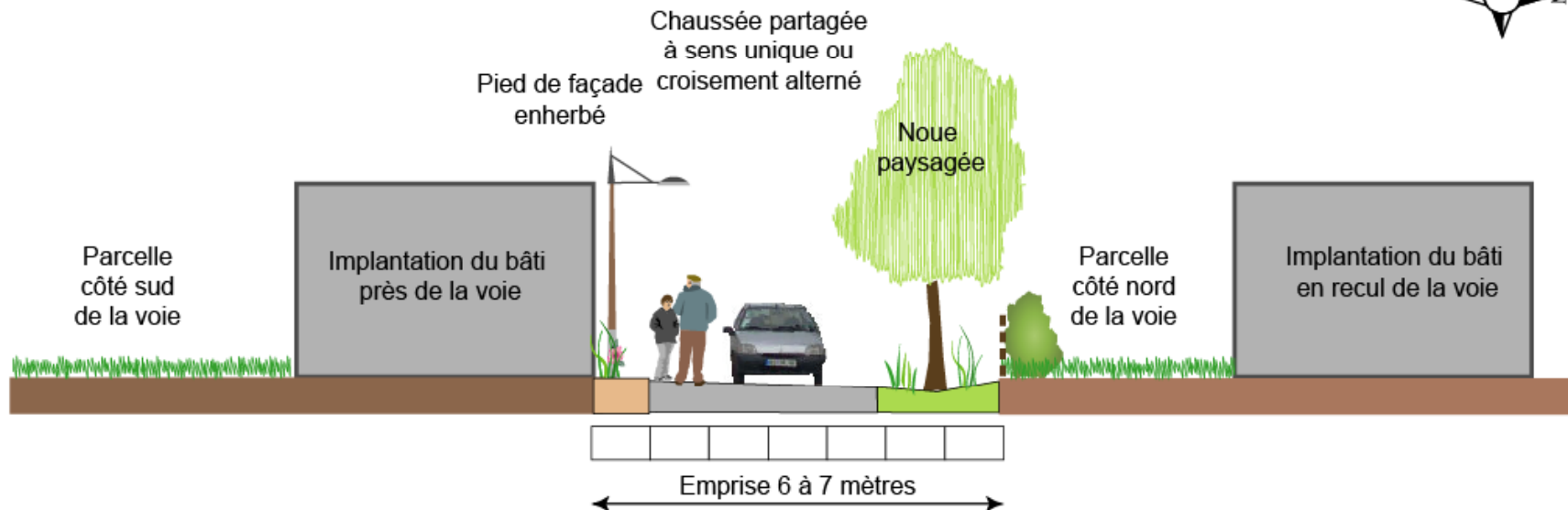
Les lots sont groupés par 4 avec un espace commun de stationnement et de garages.

La lisière boisée au sud devra être préservée..

Principe de voie de desserte principale



Principe de voie de desserte secondaire

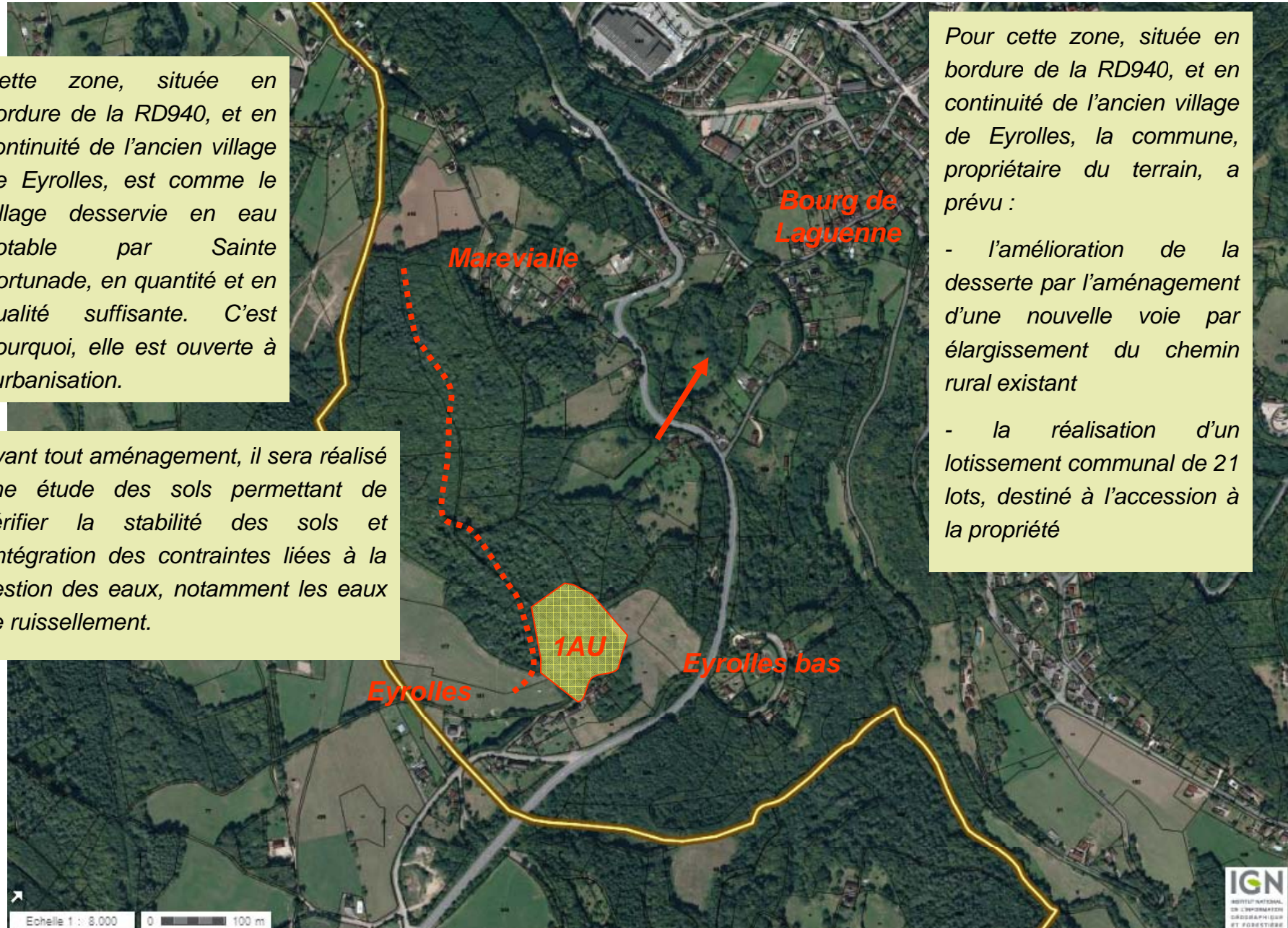


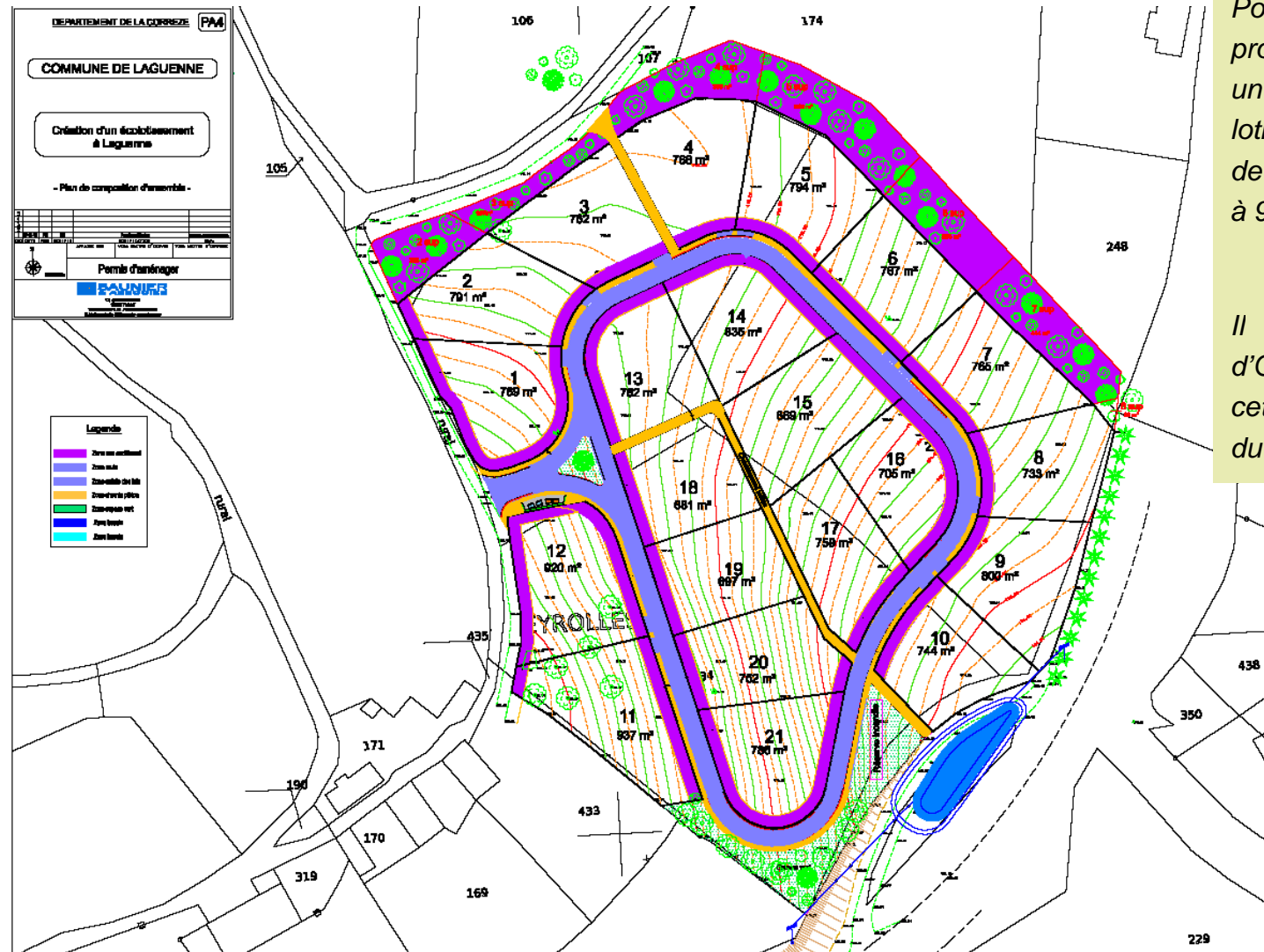
Cette zone, située en bordure de la RD940, et en continuité de l'ancien village de Eyrolles, est comme le village desservie en eau potable par Sainte Fortunade, en quantité et en qualité suffisante. C'est pourquoi, elle est ouverte à l'urbanisation.

Avant tout aménagement, il sera réalisé une étude des sols permettant de vérifier la stabilité des sols et l'intégration des contraintes liées à la gestion des eaux, notamment les eaux de ruissellement.

Pour cette zone, située en bordure de la RD940, et en continuité de l'ancien village de Eyrolles, la commune, propriétaire du terrain, a prévu :

- l'amélioration de la desserte par l'aménagement d'une nouvelle voie par élargissement du chemin rural existant
- la réalisation d'un lotissement communal de 21 lots, destiné à l'accession à la propriété



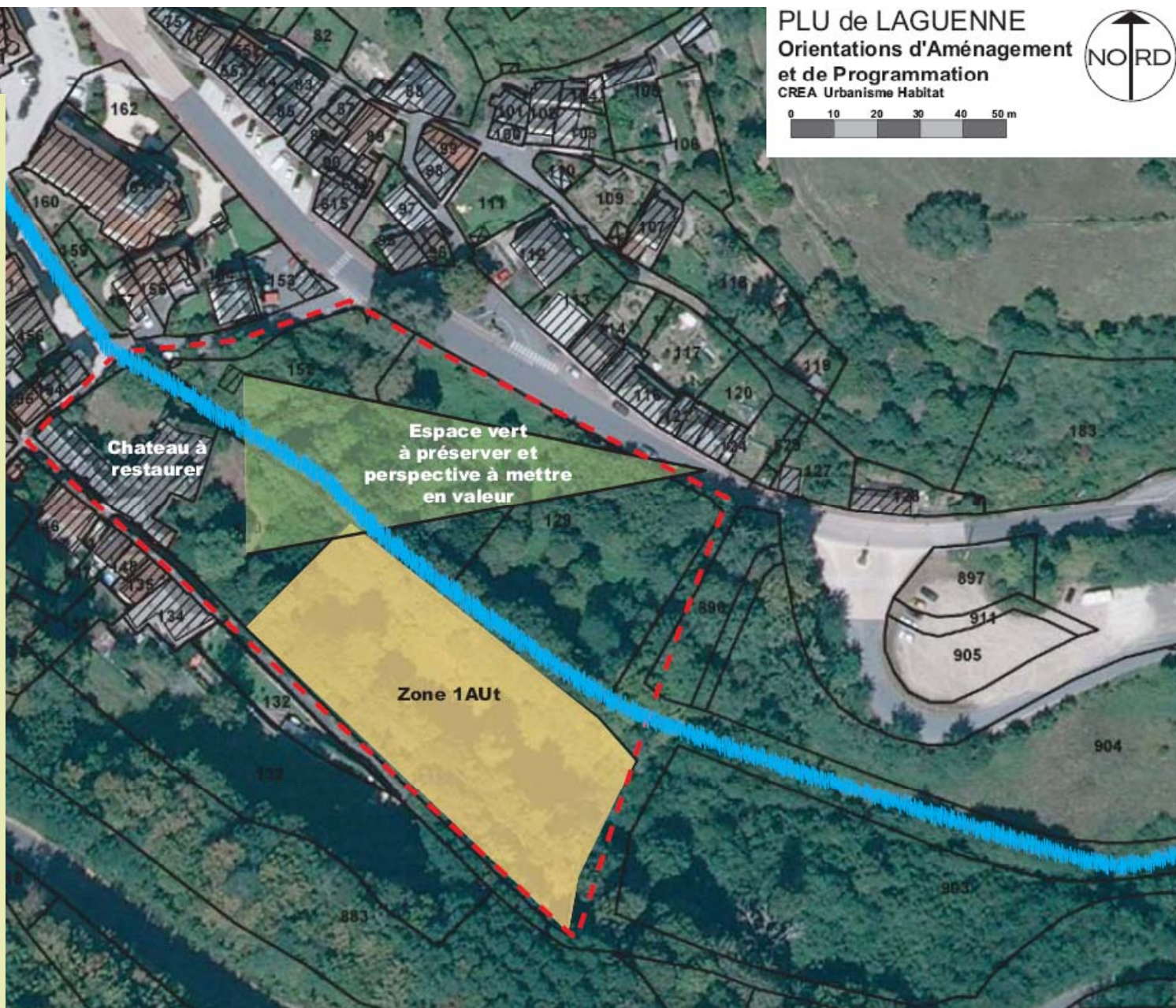


Pour cette zone, la commune, propriétaire du terrain, a déjà défini un plan de composition du lotissement qui prévoit a réalisation de 21 lots de surface variant de 700 à 900 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas prévu de définir d'Orientation d'Aménagement pour cette zone, du fait de l'avancement du projet.

Dans cette zone la commune, propriétaire du terrain, a prévu :

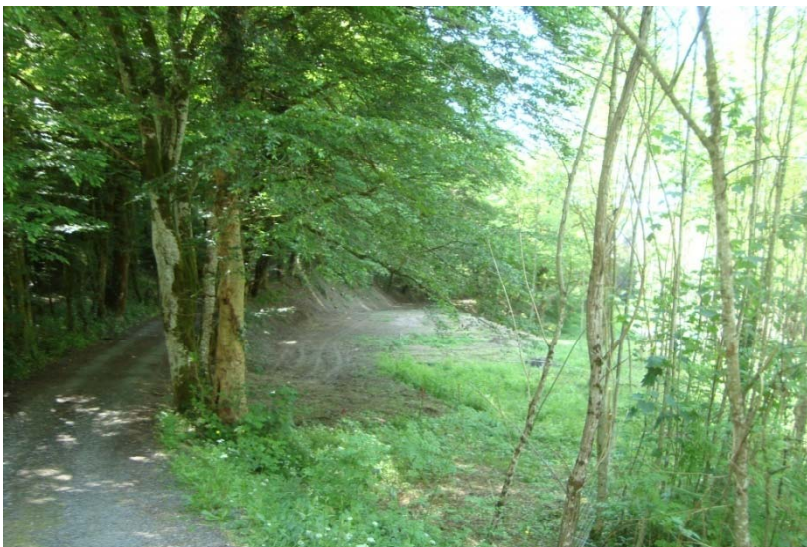
- de restaurer le château et sa cour (qui sera classé en zone Ua)
- de préserver le parc et mettre en valeur la perspective depuis la RD 1120 (classé en zone N)
- définir un petit secteur 1AUt, dans lequel seul le développement de l'hébergement hôtelier pourra être autorisé.
- la faible incidence quantitative de ce programme permet le respect de la condition de suffisance des réseaux. Ce secteur est ouvert à l'urbanisation.





*L'intérêt du site, au delà de la présence de la maison bourgeoise du 18<sup>ème</sup> siècle et de son parc, est sa situation en entrée de bourg, traversée par la rivière de la Ganette, et la préservation d'une allée monumentale de charmes..*

*Vue depuis la route d'Argentat (RD 1120)*



*Accès depuis la route de Maison Rouge par les Allées*



*Vue de l'allée d'ormes et de charmes, qui domine la prairie de la Ganette*



*Vue de la façade arrière du château de la Salvanie, depuis l'allée et la passerelle sur la Ganette*



*Vue de la façade avant du château de la Salvanie, côté centre bourg*



*Vue de la façade arrière du château de la Salvanie et des écuries*



