



Urbanisme

TREIGNAC

Révision allégée n°3 du PLU

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

(Mai 2025)

Procédure	Date d'approbation	Bureau d'Etudes
Elaboration du PLU	22/06/2020	GEOSCOPE
Modification simplifiée n°1	11/12/2020	-
Modification simplifiée n°2	26/07/2022	-
Modification simplifiée n°3	03/02/2023	-
Modification n°1-2-3 / Révision allégée n°2	26/06/2023	
Modification n°4	17/06/2024	
Projet de révision allégée n°3		

SOMMAIRE

OAP DE LA BRASSERIE	5
DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS	5
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	9
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
OAP DE PUY VIGEOT	11
DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS	11
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	15
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	15
OAP DU LOUBANEL	17
DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS	17
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	19
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	21
PHASAGE	21
OAP DU COUDERT	23
OAP EN DENTS CREUSES	24
LE CHAMP DES HORTS	25
L'HOSPICE	26
LE BOUCHETAIL	30

Localisation Des sites



OAP DE LA BRASSERIE

Description du site et de ses environs

La parcelle de la Brasserie est localisée en surplomb de l'avenue Edmond Michelet (et du restaurant) et au bord du stade de football. Si l'orthophotographie peut donner l'impression qu'elle est déconnectée de toute urbanisation, une visite de terrain montre qu'en réalité la parcelle est incluse dans l'enveloppe urbaine contrainte par un relief marqué : le site est localisé sur un plateau creusé profondément sur sa frange ouest par les gorges étroites de la vallée de la Vézère. Depuis le centre ville, le supermarché ou le Boucheteil il est ainsi facilement accessible par la RD 16 (en quelques minutes). Cette accessibilité est également vraie pour les piétons : le bourg de Treignac et ses commerces et services sont à 800 m à peine par un chemin creux qui rejoint l'avenue Michelet.

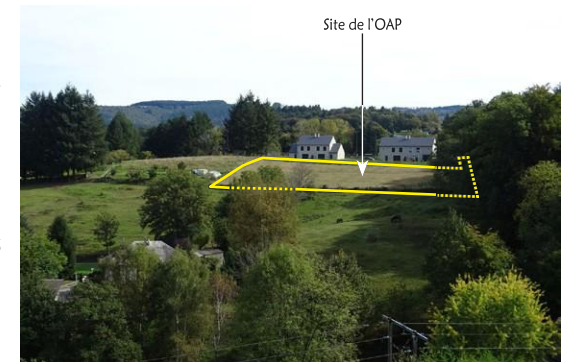
La parcelle s'étend sur 4 900 m². Le long du stade ont été construits deux bâtiments de deux logements chacun appartenant à EDF pour ses salariés.

Contexte paysager

La situation géographique du site sur un plateau dominant la vallée à 500 m de hauteur ouvre de larges vues sur celle-ci mais également depuis le centre ville localisé en vis-à-vis et à peu près à la même hauteur. Les co-visibilités sont donc importantes, mais les formes architecturales des maisons EDF ont été calquées sur celles des habitations visibles depuis le site (couleurs et volumes comparables) ce qui permet de limiter l'impact paysager des constructions actuelles du site.



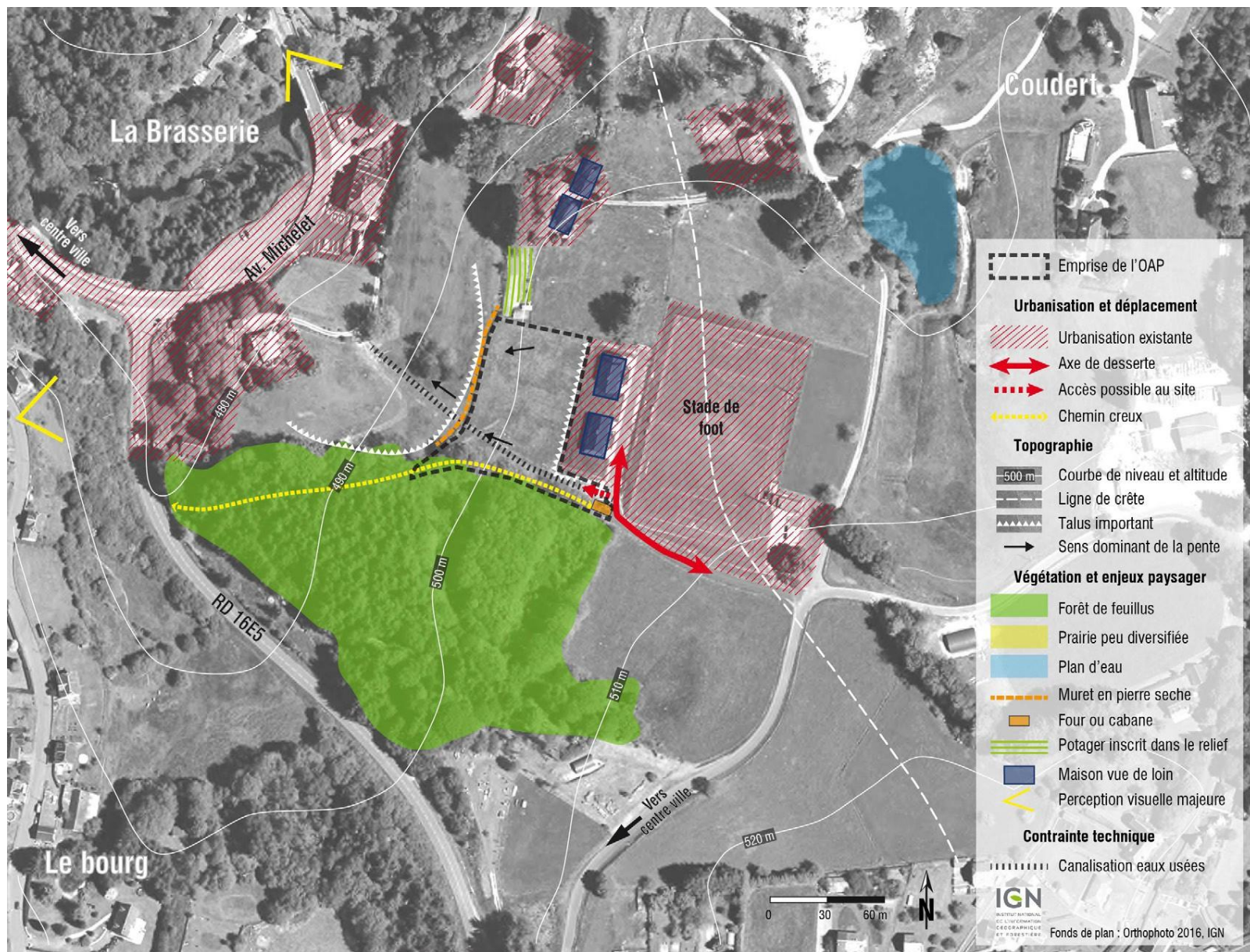
Les abords pentus à l'ouest du site



Vue sur le site depuis le bourg



Vue sur le bourg depuis la frange ouest du site



Contexte écologique

La parcelle est constituée d'une prairie mésophile temporaire de fauche dont la végétation est peu diversifiée (dominée par le dactyle aggloméré et le pâturin des prés) et qui ne présente pas d'intérêt écologique particulier.



Site de l'OAP depuis la voie d'accès au sud : prairie mésophile

Elle n'est localisée ni dans un réservoir de biodiversité ni sur un corridor écologique et ne participe donc pas à la fragmentation des continuités écologiques.

Elle est incluse dans le périmètre de 300 m d'un plan d'eau (du Coudert).

Les captages d'eau potable de la commune sont très éloignés, localisés sur le flanc est du territoire communal à plusieurs kilomètres.

Réseaux

Le site est relié aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est répertorié sur ce secteur.

SCHEMAS DE PRINCIPES



PROGRAMME D'AMENAGEMENT

La zone devra prévoir au minimum quatre lots, et éventuellement de l'habitat intermédiaire du type des maisons EDF.

Les activités économiques compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les constructions seront implantées en quinconce avec les maisons EDF, alors que leurs faîtages devront être parallèles aux courbes de niveaux. Les caractéristiques architecturales seront reprises de ces mêmes maisons existantes (couleurs, volumes, aspect général).

Une haie multi-strates sera créée en limite ouest qui permettra de filtrer les vues depuis le bourg et la RD 940 et surtout de limiter l'exposition aux vents d'ouest.

La construction en pierre sera conservée, alors que le chemin creux sera dégagé et entretenu pour aménager la connexion piétonne avec le bourg.

Un bouclage des circulations sera anticipé pour une éventuelle extension du quartier vers le nord.



Construction en pierre à valoriser



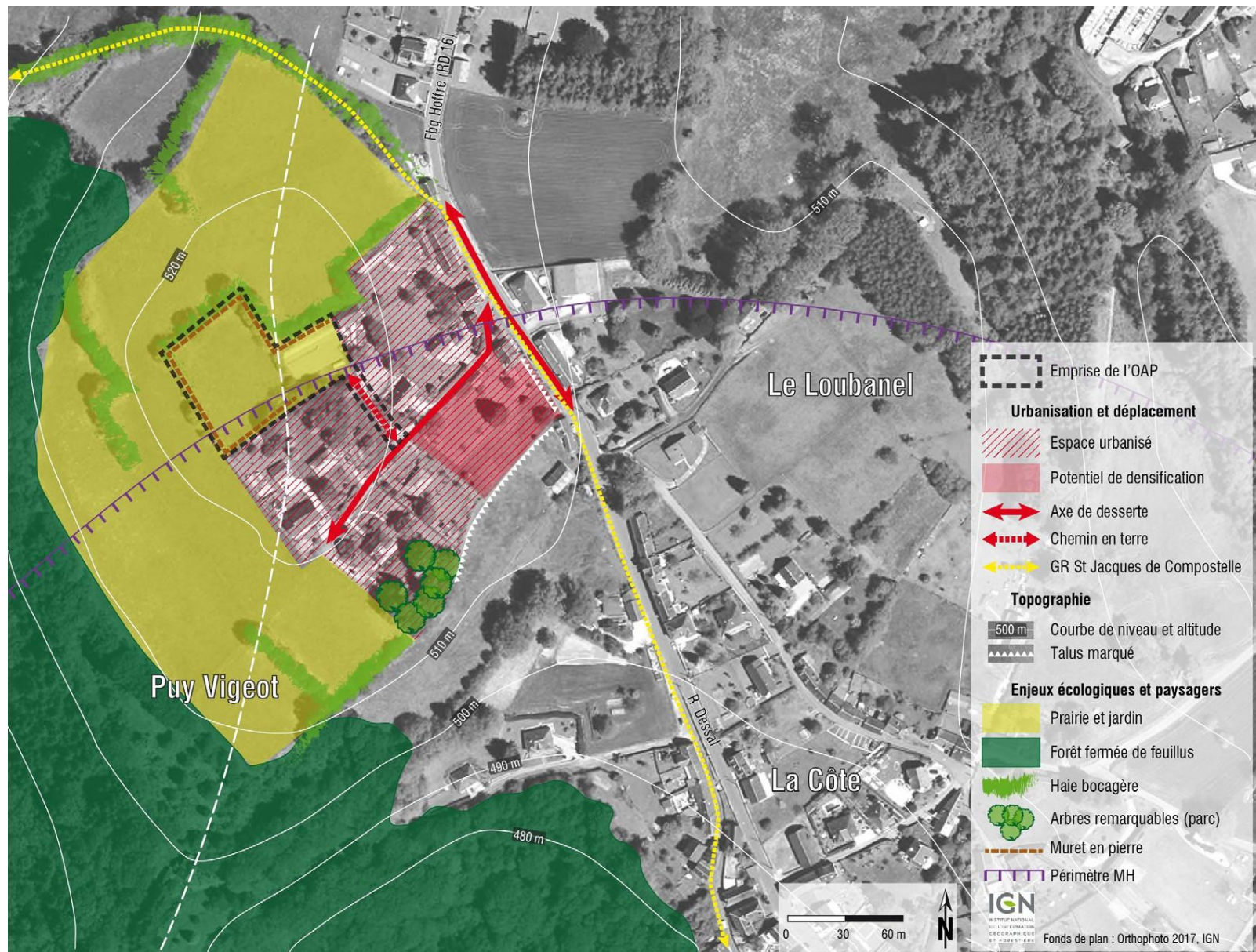
Les maisons EDF qui jouxte le site



Exemple d'esquisse susceptible d'être compatible avec le schéma de principe (illustration non opposable aux demandes d'urbanisme, donnée à titre d'exemple et ne constituant en aucun cas une

règle graphique, ni une pré-étude opérationnelle)

ELEMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DE PUY VIGEOT

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le quartier de Puy Vigeot est localisé au nord de l'agglomération, en rive droite de la Vézère. Il s'est développé à partir d'anciens bâtiments agricoles ou d'activités (ancienne menuiserie) établis le long de la rue Dessal (postérieurs au cadastre napoléonien de 1819). Sa vocation résidentielle s'est affirmée au début des années 70, avec l'apparition des deux premiers pavillons sur les parcelles les plus éloignées de la route et en bout d'impasse. Cette urbanisation diffuse a fait chuter la densité bâtie (aujourd'hui 18 bâtiments sur 1,8 ha). Depuis une vingtaine d'années, ce secteur peu structuré et aux caractéristiques architecturales désormais relativement banalisées, a connu peu de transformations.

Le centre ville de Treignac est à un quart d'heure à pied par la route Léon Dessal, et il suffit de quelques minutes en automobile aux habitants de Puy Vigeot pour rejoindre d'un côté le bourg et de l'autre la zone d'activités et de commerces de la Verrière.

Le site de l'OAP s'étend sur 4 300 m².

Contexte paysager

Le Puy Vigeot est un petit plateau en bord de versant qui domine la vallée de la Vézère à 520 m d'altitude, position qui ouvre depuis celui-ci de larges horizons vers le sud et la ville. A l'ouest et au nord, en revanche, un maillage de haies d'arbres de hautes tiges et les boisements épais de la vallée de la Vézère créent un filtre protecteur contre les vents mais limitant les vues lointaines.

La rue Léon Dessal fait la connexion entre les quartiers de Puy Vigeot, du Loubanel et du Trech. Ce dernier est plus dense, plus bâti et beaucoup plus ancien que les deux premiers.



Partie ancienne du quartier



Partie récente du quartier



Parcelle dotée d'un grand jardin



Accès et prairie à urbaniser

Du fait de sa proximité avec la cité ancienne et son patrimoine protégé, une partie du site est inscrite dans le périmètre des Monuments Historiques.

Réseaux

Le secteur est connecté au réseau d'alimentation en eau potable. La conduite du réseau d'assainissement collectif passe sous la rue et la moitié des habitations y est connectée.

Contexte écologique

Les parcelles localisées au nord sont constituées de vieilles prairies temporaires mésophiles à végétation assez diversifiée (dominée par le dactyle et le trèfle des prés, avec présence de luzule des prés, lotier corniculé, margureite, vesce hirsute, porcelle, centaurée jacée, achillée millefeuille...), et aux enjeux écologiques peu marqués. Elles sont également closes par une haie arborée de haute tige surmontant un ancien muret en pierre, habitat privilégié du lézard des murailles, espèce protégée.

Le site n'est localisée ni dans un réservoir de biodiversité ni sur un corridor écologique et ne participe donc pas à la fragmentation des continuités écologiques.

Les captages d'eau potable de la commune sont très éloignés, localisés sur le flanc est du territoire communale à plusieurs kilomètres.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est répertorié sur ce secteur.

SCHEMAS DE PRINCIPES



PROGRAMME D'AMENAGEMENT

La zone devra être découpée en quatre lots au minimum.

Les activités économiques compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.

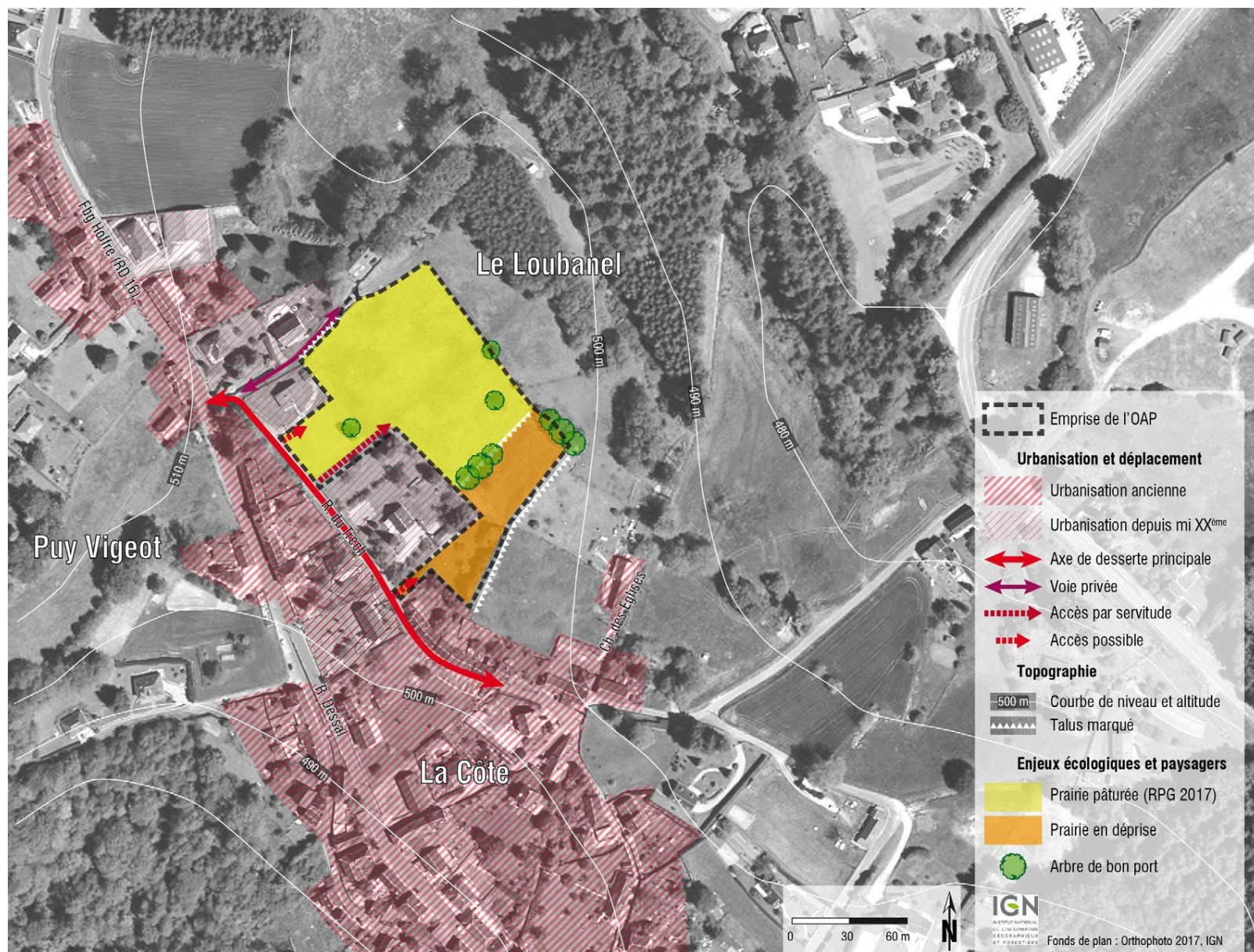
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'objectif global de l'OAP est de mettre en place les conditions pour que la densification du secteur y soit possible, afin de donner au quartier un aspect proche des quartiers plus denses comme celui du Trech.

La haie de haute tige en bordure nord du quartier sera protégée ainsi que les murets de pierre.

Un bouclage des circulations sera anticipé pour une éventuelle extension du quartier vers l'ouest.

ELEMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DU LOUBANEL

DESCRIPTION DU SITE ET DE SES ENVIRONS

Le Loubanel est un petit secteur localisé entre Puy Vigeot et le Trech qui permet ainsi une continuité de l'urbanisation. La commune y est propriétaire d'un ensemble de 3 parcelles couvrant au total une surface de 0,8 ha.

Le site étant localisé derrière la rue du Trech, il est moins facilement accessible que s'il était directement au contact de la route. Des accès doivent être aménagés.

Contexte paysager

Les parcelles du Loubanel sont juxtaposées au Trech, quartier ancien et dense où à partir de la place et de son bâti traditionnel sont venus se greffer au cours de la seconde partie du XX^{ème} siècle des développements résidentiels plus récents et moins denses (abandon du principe de mitoyenneté des bâtiments) mais qui ne dénaturent pas la cohérence globale du quartier.

Si la rue du Trech domine très légèrement la rue Léon Dessal et laisse apparaître l'arrière de la frange bâtie linéaire et dense de cette rue, les parcelles du site, planes mais en léger contrebas par rapport à la rue du Trech ne permettent qu'une vue lointaine et réciproque depuis l'angle sud-ouest du site.

Contexte écologique

Deux zones écologiques y ont été repérées : la plus grande est constituée d'une prairie mésophile permanente pâturée et déclarée comme telle au RPG 2017, à végétation assez peu diversifiée (dominée par le pâturin des prés, la houlque molle, la flouve odorante et le trèfle blanc) et qui ne présente pas d'intérêt écologique

particulier. La seconde est en fait une prairie en déprise présentant une diversité



Partie ancienne



Développement contemporain



Prairie mésophile qui occupe l'essentiel du site



Prairie en déprise en frange sud-est du site

Communauté de Communes Vézère Monédières Millesources (19)

Orientations d'aménagement et de programmation

floristique intéressante (folle avoine, achillée millefeuille, mauve sylvestre, gesse des prés, centaurée jacée, compagnon blanc, ortie dioïque, gaillet gratteron, gaillet mou...). C'est aussi une zone refuge intéressante pour les insectes floricoles liées aux prairies naturelles diversifiées. Elle présente donc un intérêt écologique modéré.

Le site n'est localisée ni dans un réservoir de biodiversité ni sur un corridor écologique et ne participe donc pas à la fragmentation des continuités écologiques.

Les captages d'eau potable de la commune sont très éloignés, localisés sur le flanc est du territoire communale à plusieurs kilomètres.

Accès et réseaux

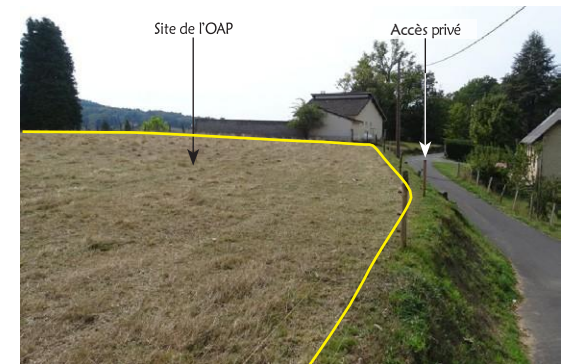
Le secteur est connecté au réseau collectif d'assainissement des eaux usées et au réseau d'alimentation en eau potable.

Risques et nuisances

Aucun risque n'est répertorié sur ce secteur.

PROGRAMME D'AMENAGEMENT

13 lots devront être prévus sur l'ensemble de l'emprise.



Frange nord ouest du site



Accès possible depuis une servitude



Accès piéton possible depuis le sud-ouest

SCHEMAS DE PRINCIPES



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

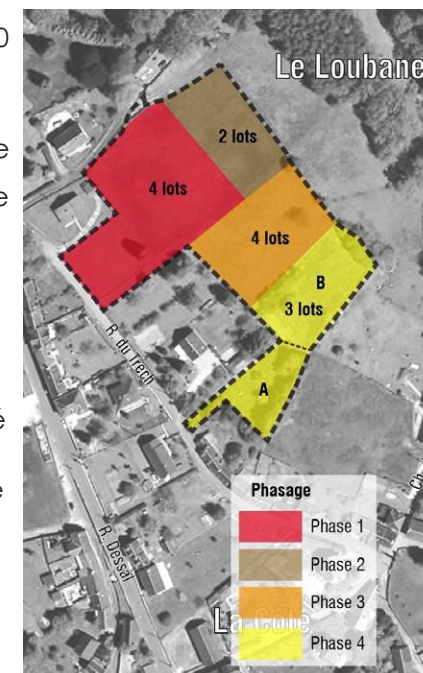
Les tailles moyennes des parcelles seront comparables à celles des environs : entre 300 et 900 m².

Les accès devront être aménagés, ainsi qu'une voie centrale de desserte. Pour cela, la parcelle localisée le long de la rue du Trech et permettant d'aménager une voie d'accès sur le site devra être acquise par la municipalité.

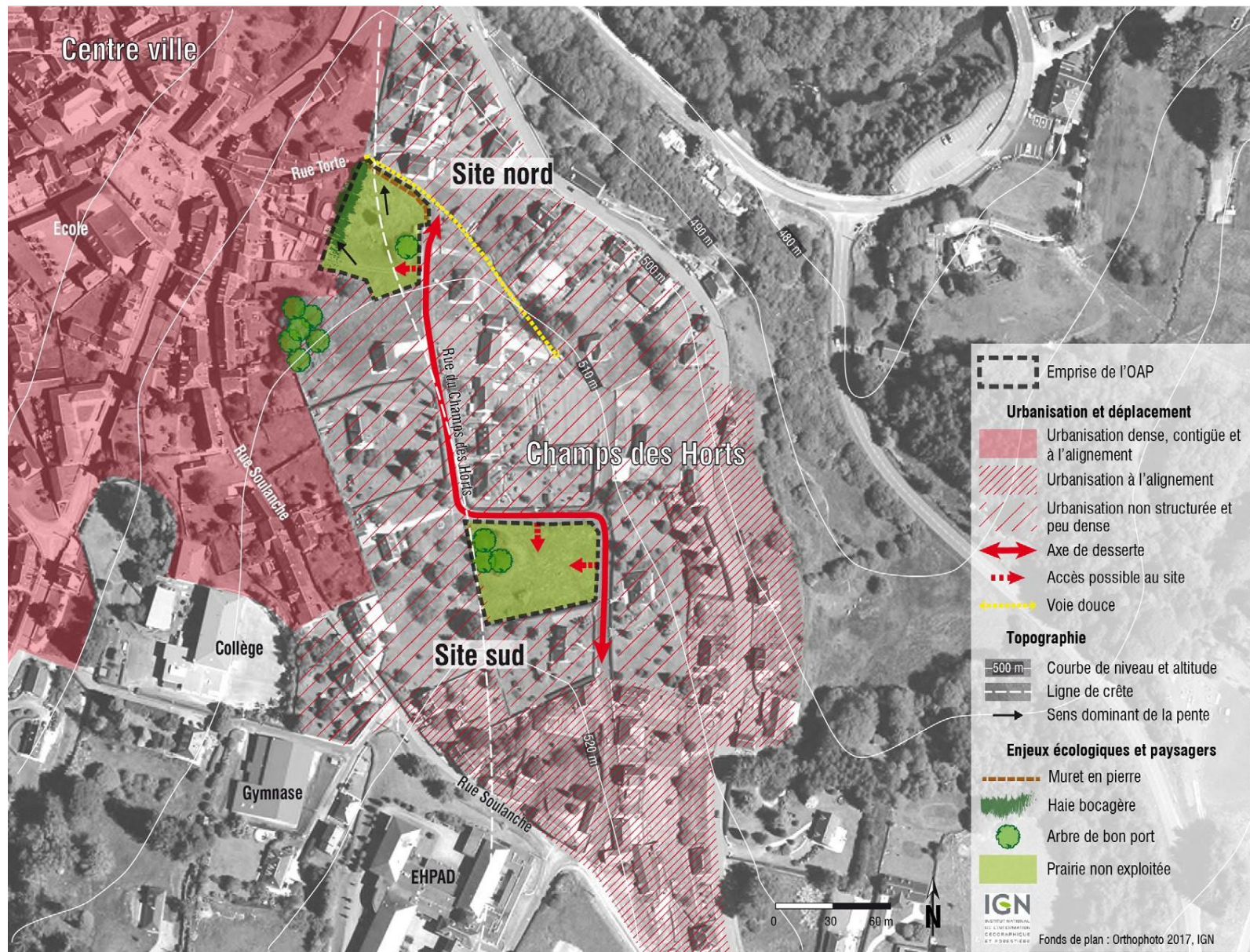
PHASAGE

L'aménagement sera réalisé en 4 phases :

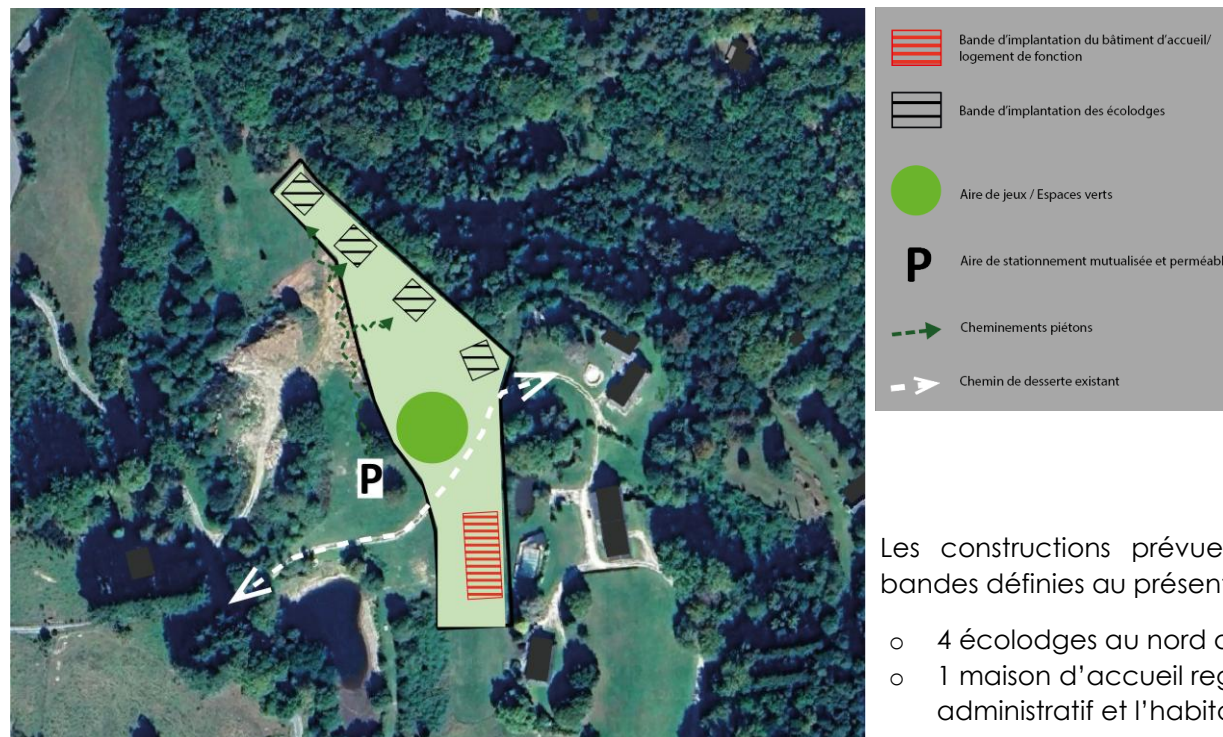
- la phase 2 ne pourra être engagée que lorsque 75 % des lots de la phase 1 auront été commercialisés ;
- la phase 3 ne pourra être engagée que lorsque 75 % des lots des phases 1, 2 auront été commercialisés ;
- la phase 4A pourra être réalisée concomitamment avec la phase 1
- la phase 4B pourra être réalisée dès que la phase 4A sera aménagée.



ELEMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DU COUDERT



Les constructions prévues devront s'implanter dans les bandes définies au présent schéma, à savoir :

- 4 écolodges au nord du site ;
- 1 maison d'accueil regroupant une partie bureau/local administratif et l'habitation des gérants.

L'accès au site reprendra l'accès au hameau de Coudert

Le stationnement sera prévu en entrée de zone et sera mutualisé à l'ensemble des écolodges

Des cheminements piétons relieront l'aire de stationnement aux écolodges.

Une aire de jeux/un espace vert sera aménagé au centre du site afin de profiter à l'ensemble des hébergements touristiques.

A l'exception des constructions, l'ensemble des aménagements réalisés sera traité de manière à être perméable.

OAP EN DENTS CREUSES

Pour conforter la densification de l'agglomération constituée de modèles d'urbanisation de plus en plus diffus et aux densités décroissantes, plusieurs grandes parcelles localisées dans le tissu urbain ont été repérées qui devront respecter des principes de développement imposés par les OAP suivantes.

LE CHAMP DES HORTS

Les sites sont localisés en coeur d'un secteur bâti localisé sur un plateau à 510 m d'altitude surplombant la Vézère au nord et sur la frange du bourg ancien, aux densités de 5 log/ha. Ils sont également dans le périmètre des Monuments Historiques.

Le site nord s'étend sur 4 600 m², le site sud sur 3 000 m². Ils sont connectés au réseau d'alimentation en eau potable, sont en assainissement individuel, sachant que la conduite du réseau d'assainissement collectif n'est pas loin dans les deux cas mais les contraintes techniques liées au relief sont fortes. Aucun risque n'est repéré sur l'ensemble du secteur.

Sur le site nord trois lots au moins devront être prévus. Le faîtage des maisons localisées au nord de la voie d'accès interne devra être parallèle à la pente. Le muret en pierre devra être conservé et une haie parallèle et en retrait de celui-ci devra être créée.

Le site sud devra être également découpé au moins en trois lots.



Vue sur le site nord



Vue sur le site sud

SCHEMAS DE PRINCIPES



L'HOSPICE

Le site de 2800 m² est localisé dans l'agglomération en contre bas de l'EHPAD. Il est connecté aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif et est inclus dans le périmètre des Monuments Historiques. Aucun risque n'y a été repéré.

Quatre logements au minimum devront y être prévus.



Vue sur le site

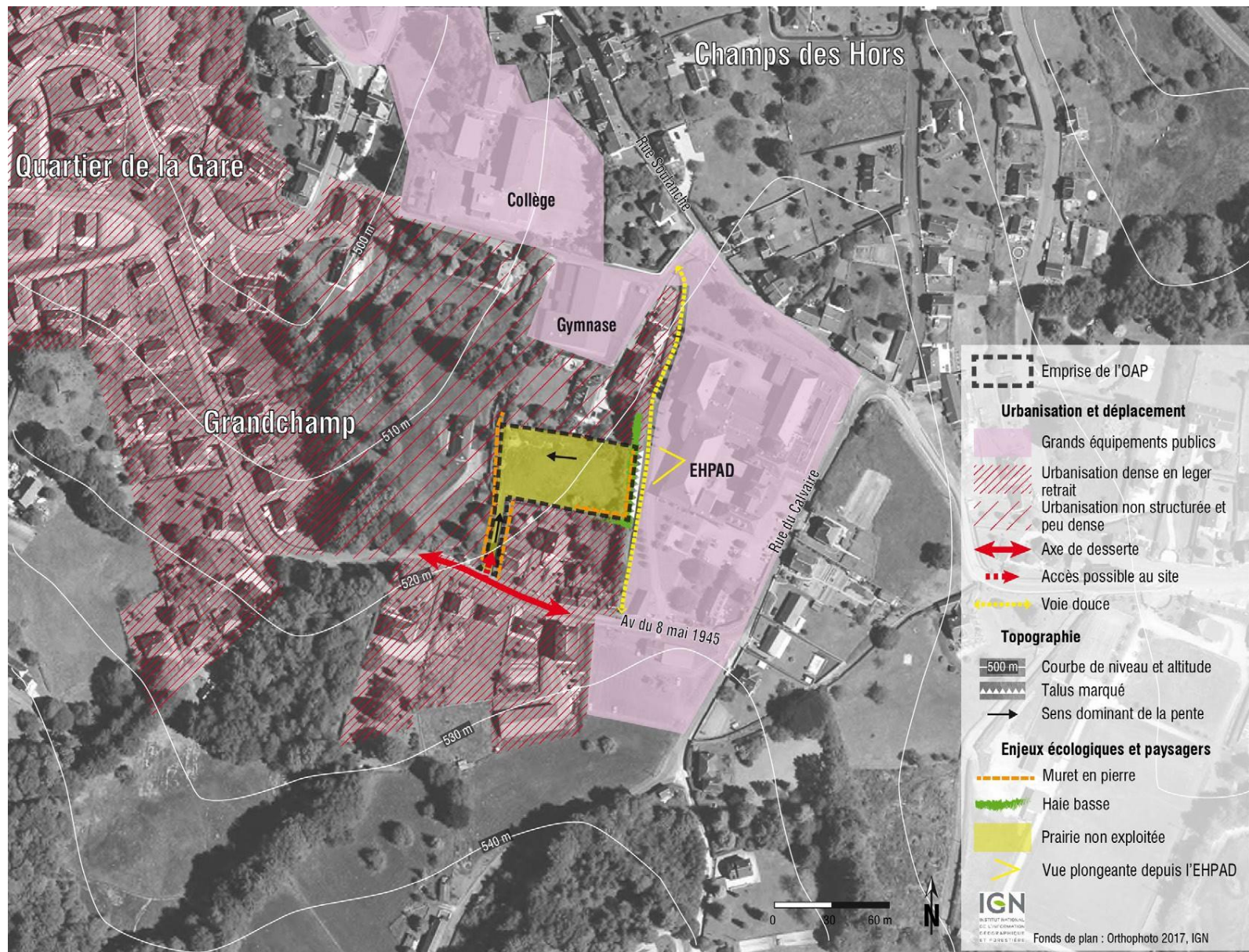


Accès en direction du site



Accès depuis le site

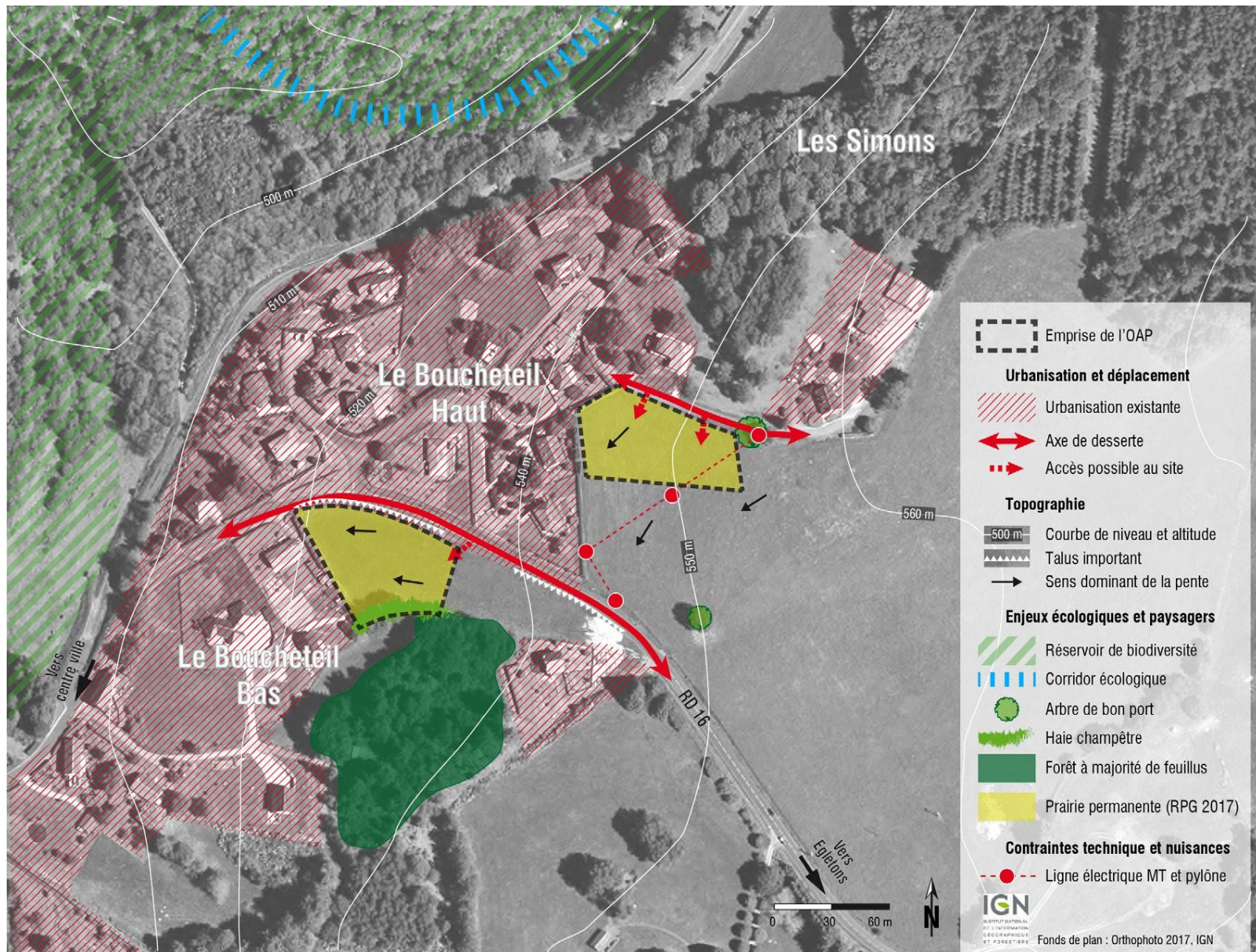
ELEMENTS DE COMPOSITION DU SITE



SCHEMAS DE PRINCIPES



ELEMENTS DE COMPOSITION DU SITE



LE BOUCHETEIL

Les deux secteurs sont localisés en sortie est de l'agglomération dans un noyau bâti résidentiel, à l'architecture banalisée, et aux faibles densités (3 log/ha en moyenne).

Le site Boucheteil haut s'étend sur 3000 m² de prairie non déclarée au RGP en 2017, celui du Boucheteil bas sur 3400 m² de prairie permanente déclarée au RPG en 2017.

Ils sont connectés au réseau d'alimentation en eau potable, mais en assainissement individuel. Aucun risque n'y a été repéré, et ils ne fragmentent pas les continuités écologiques.

Une ligne électrique moyenne tension traverse la pointe sud-est du site du Boucheteil haut.

Au Boucheteil haut comme au Boucheteil bas, trois lots au moins seront prévus.

L'accès au Boucheteil bas se fera depuis la RD par une contre-allée, celui au Boucheteil haut par la voie communale qui borde le nord du site.



Vue sur le site du Boucheteil Bas depuis la RD 16



Vue sur le site du Boucheteil haut depuis la RD 16

SCHEMAS DE PRINCIPES

