

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CHASTEAUX

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES GENERAL (P.A.D.D)

Pièce 2.1

URBADOC

Tony PERRONE

28 impasse Jean-André Rixens

31 200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement

Caroline LESPAGNOL

49, rue Camille Claudel

40 990 SAINT-PAUL LES DAX

Tél : 05 58 74 84 10

environnement@eten-aquitaine.com

RURAL CONCEPT

Stéphane DELBOS

430, avenue Jean Jaurès

46 004 Cahors cedex 9

Tél. : 05 65 20 39 25

stephane.delbos@adasea.net

ATELIER GEORGES

Adèle ROCHE

42, rue d'Avron

75 020 PARIS

Tél. : 09 82 20 40 40

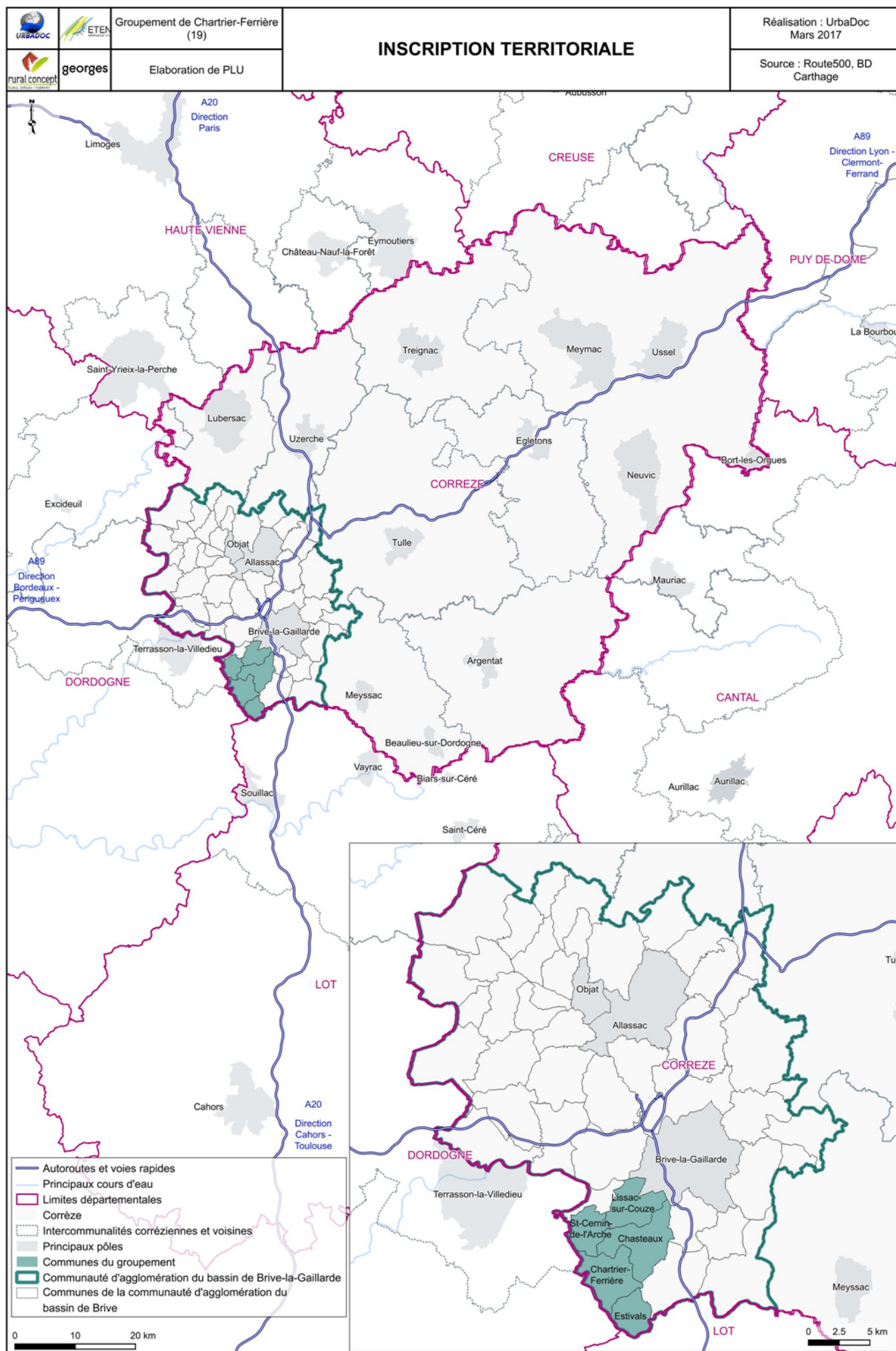
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture
	Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze) REÇU LE 15 AVR. 2024 CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

PRESCRIPTION DU PLU	20 Février 2015
DEBAT SUR LE PADD	16 décembre 2021
ARRET DU PLU	13 février 2023
ENQUETE PUBLIQUE	du 20 mars au 21 avril 2023
APPROBATION DU PLU	

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Inscription territoriale ; Route500, BD-Carthage ; UrbaDoc 2017



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
<i>Le Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>7</i>
Chapitre I : Du territoire de 2017 à la philosophie du projet 2030	11
<i>Le territoire en 2017</i>	<i>13</i>
<i>La philosophie du projet 2030</i>	<i>17</i>
Chapitre II : Orientations générales, objectifs et actions mises en oeuvre	21
<i>AXE général n°1 : d'un projet d'habitat à un projet d'habiter.....</i>	<i>24</i>
<i>AXE général n°2 : L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré.....</i>	<i>28</i>
<i>AXE général n°3 : Des réseaux et une mobilité au cœur d'un développement durable</i>	<i>32</i>
<i>AXE général n°4 : L'environnement, une ressource, un patrimoine au cœur du projet.....</i>	<i>36</i>

PREAMBULE

TABLEAU DE BORD

Figure 2 : Les principales lois d'urbanisme depuis 2000 ; UrbaDoc, 2017

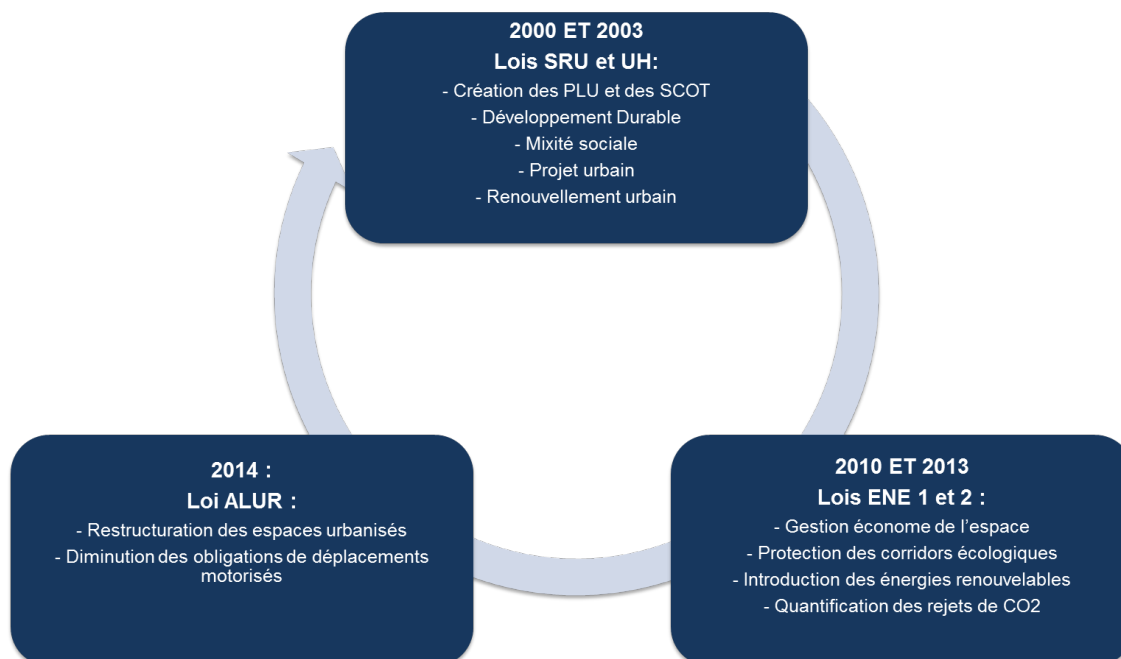


Figure 3 : La traduction des lois dans le code de l'urbanisme, code de l'urbanisme ; LEGIFRANCE, 2017

Article L151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

6

Figure 4 : Processus de définition et d'application ; UrbaDoc, 2017

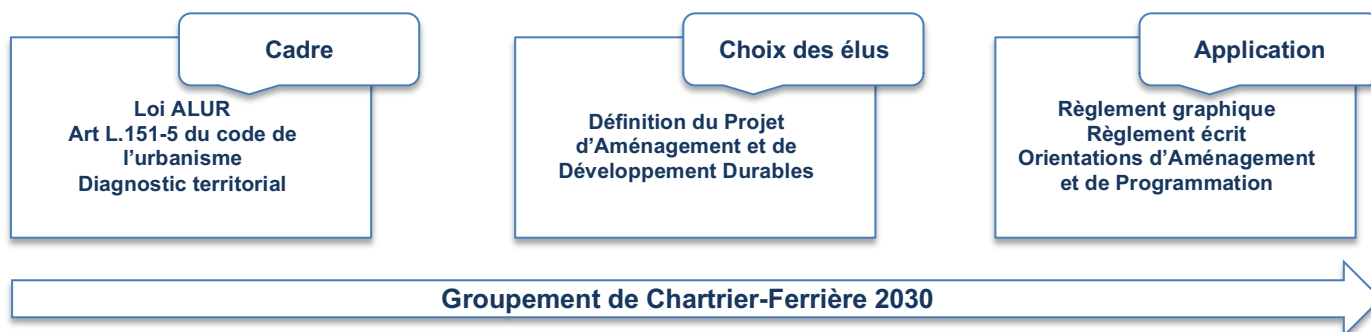
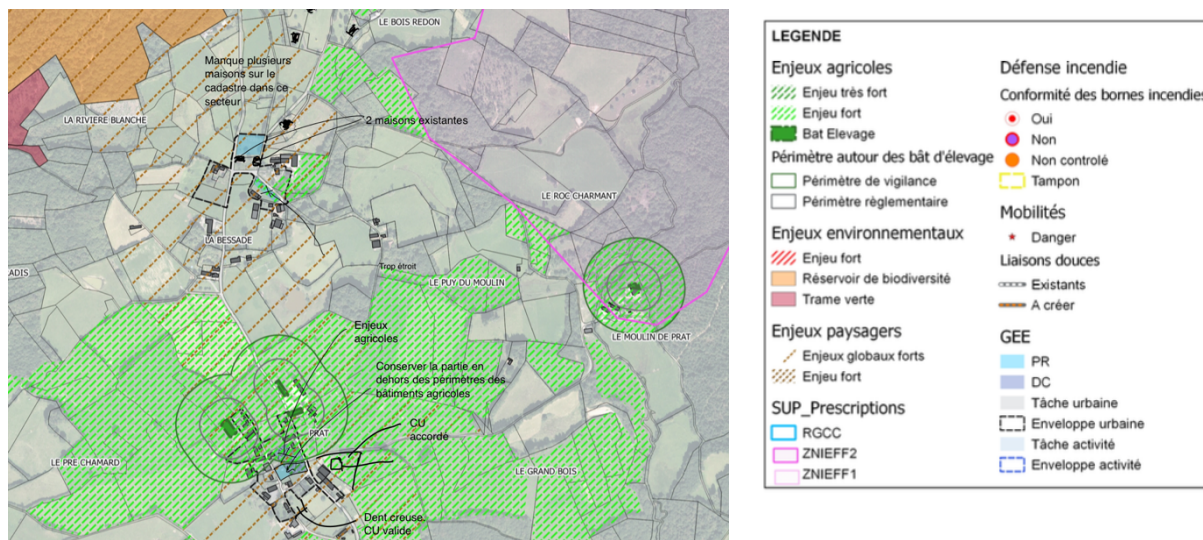


Figure 5 : Extrait de la cartographie utilisée lors des réunions de terrain ; UrbaDoc, 2017



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables^a

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques :

- D'aménagement,
- D'équipement,
- D'urbanisme,
- De paysage,
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- D'habitat,
- De transports et déplacements,
- De réseaux d'énergie,
- De développement des communications numériques,
- D'équipement commercial,
- De développement économique,
- De loisirs,
- De modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

Le présent projet exprime les orientations de développement choisies par une commission d'élaboration du PLU composée d'élus de chaque commune, en fonction du diagnostic territorial établi en pièces 1.1 et 1.2. Dans le respect des lois et de l'article susvisé, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

3. Le processus de réalisation et de décision

Le PLU est élaboré par une commission d'élaboration (comité de pilotage). Cette instance s'est réunie à 8 reprises pour définir et proposer un projet global qui sera décliné à l'échelle locale et débattu au sein de chacun des 5 conseils municipaux. La création du groupement permet ainsi d'assurer une meilleure cohérence globale des projets définis à l'échelle de chaque commune. L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet globale et précis à l'horizon 2030. La régie a d'abord guidé le travail des commissions thématiques :

- Démographie, habitat, logement et gestion économe de l'espace,

- Economie, déplacements et équipements,
- Paysage, eau et environnement.

Consécutivement à la tenue de ces ateliers, des réunions de terrain ont été organisées dans chaque commune afin de préciser le projet à une échelle opérationnelle.

4. Avertissement

4.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.

Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :

- la pièce 2.1 explique l'état initial du territoire global en 2017 et la philosophie du projet « Groupement Chartrier-Ferrière 2030 » en quelques pages^b et expose le projet et l'ensemble des orientations définies à l'échelle du groupement^c. Cette pièce est lisible sous deux formes synthétiques complémentaires : l'une cartographique, l'autre schématique sous forme de « fiches-actions ».
- la pièce 2.2 décline ces orientations générales à l'échelle de chacune des 5 communes.

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement qui découlera de ce projet, qu'il soit graphique ou écrit, devra être compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.

Les schémas présentés dans ce document ne sont pas des cartes opérationnelles. Ils visent à illustrer spatialement les orientations détaillées. Il faut donc lire et interpréter ce document comme un rapport de compatibilité, mais pas un rapport de conformité.

4.2 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est recommandé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux.

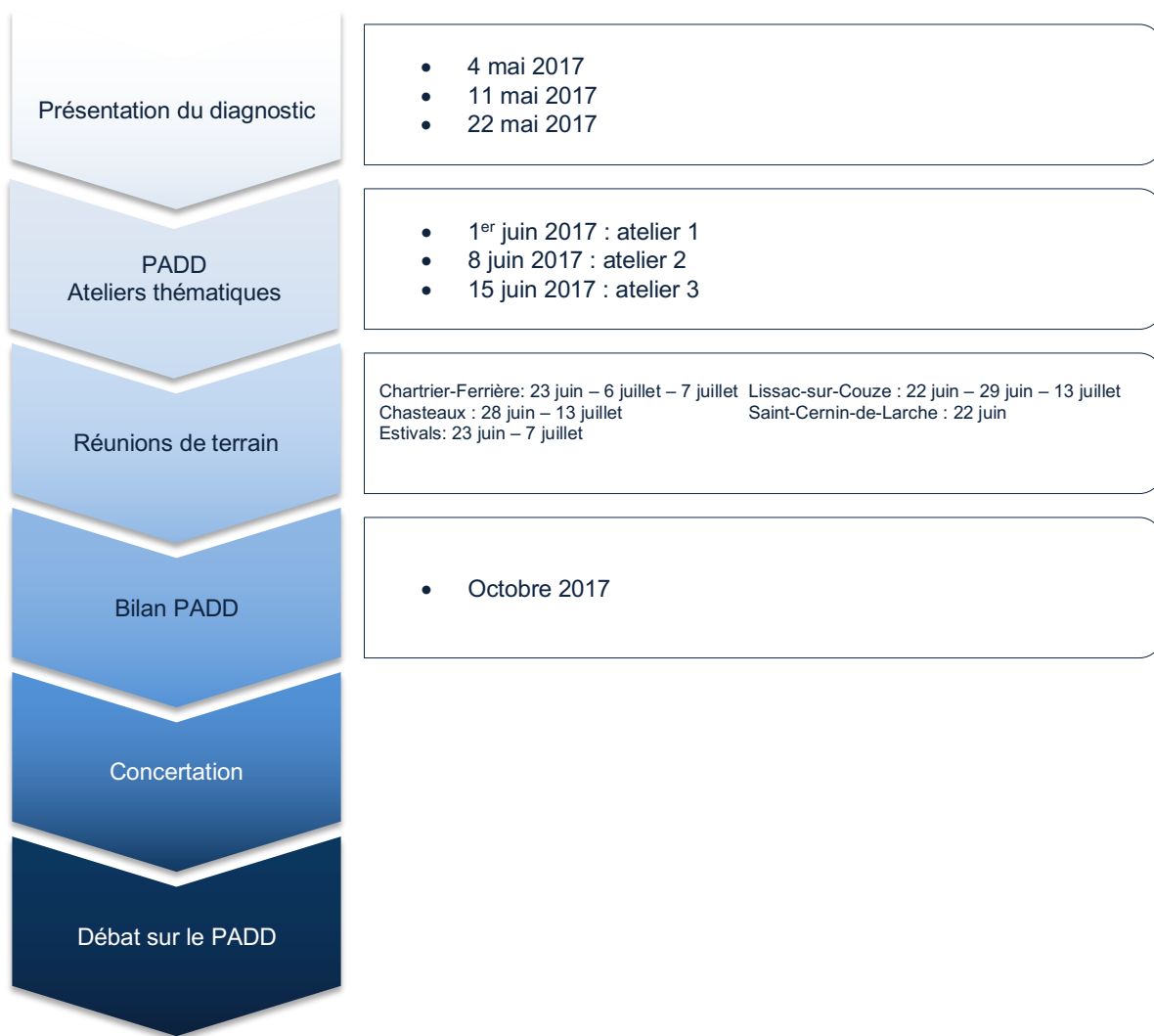
^a P.A.D.D.

^b Chapitre I

^c Chapitre II

TABLEAU DE BORD

Figure 6 : Chronologie méthodologique d'élaboration du PADD ; UrbaDoc, 2017



8

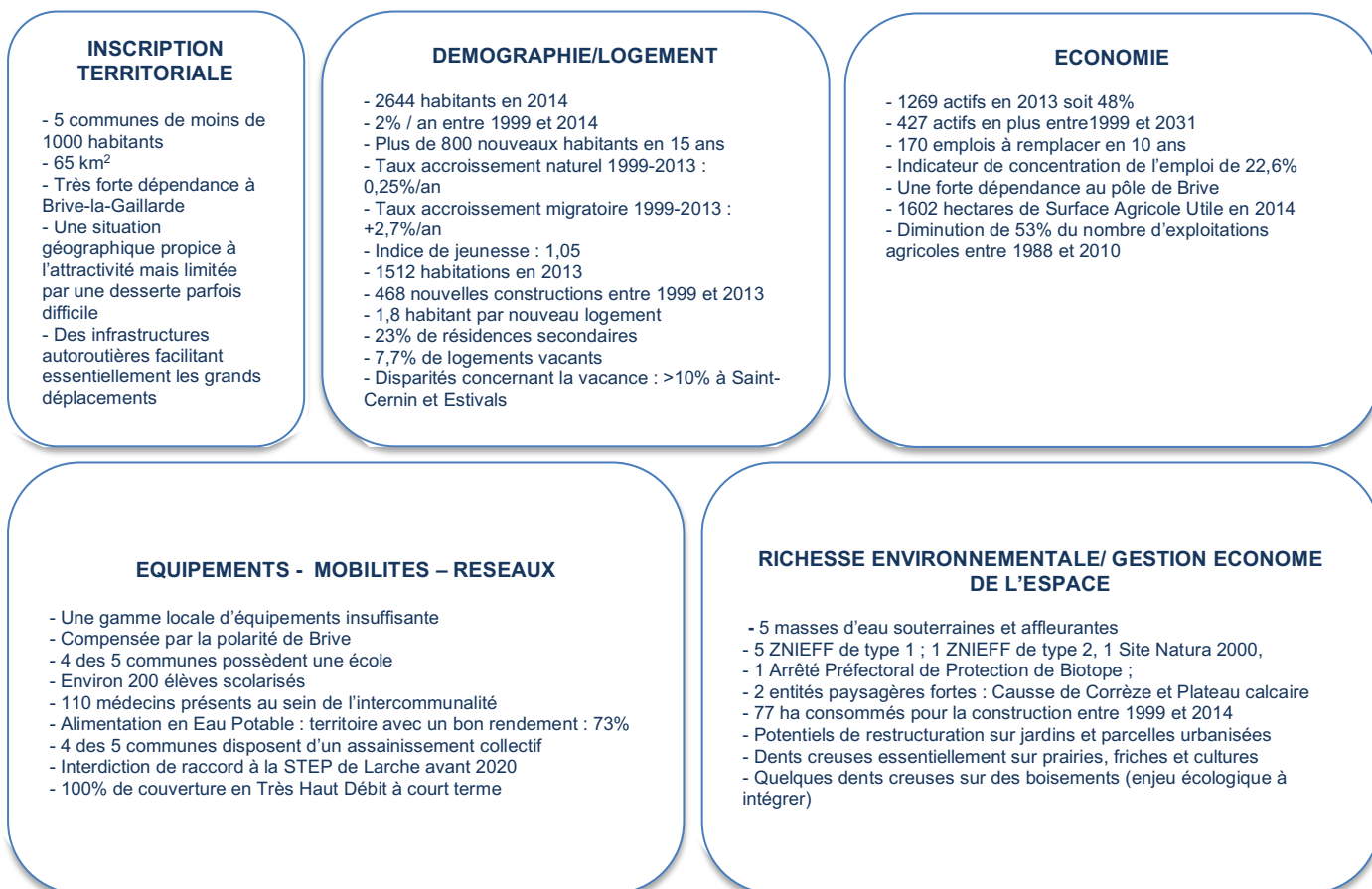
Figure 7 : Schéma de production des documents ; UrbaDoc, 2017



CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030

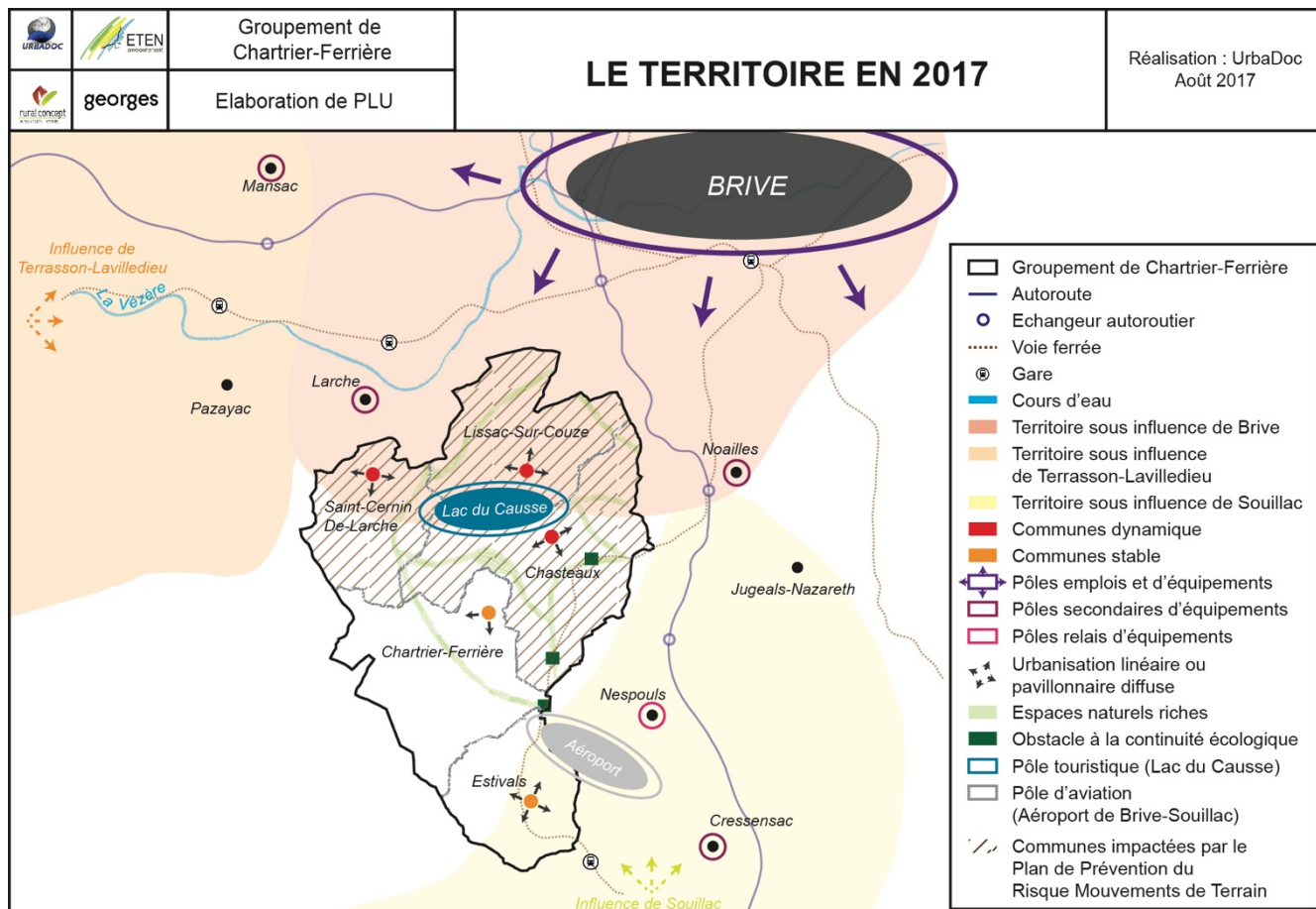
TABLEAU DE BORD

Figure 8 : Quelques chiffres clés du territoire ; UrbaDoc ; 2017



12

Figure 9 : Le territoire en 2017 ; UrbaDoc ; 2017



LE TERRITOIRE EN 2017

1. Un site et une situation favorables mais en fort mouvement

1.1 Des territoires, un territoire inscrit

Le territoire du groupement, c'est 5 communes, toutes inférieures à 1000 habitants. C'est donc un territoire qui n'est pas marqué par une centralité interne mais qui se structure plutôt sous la forme d'un maillage de villages dont la mise en réseau reste à affiner. C'est donc de fait, surtout un territoire rural, fortement dépendant du pôle urbain de Brive-la-Gaillarde. Néanmoins, la desserte parfois difficile tend à nuancer l'attractivité que présentent certains secteurs, notamment les plus méridionaux. Cette situation plutôt favorable, renforcée par la présence de l'autoroute et même de l'aéroport a permis un développement significatif au cours des dernières années.

1.2 L'environnement, un élément de l'identité du territoire

Le marqueur commun de ce territoire est la qualité de son environnement. Non pas uniquement à travers ses dimensions purement écologiques et paysagères mais plutôt sur la propension qu'a le site à offrir un cadre de vie, de travail et/ou de bien-être, à ses habitants d'un jour ou d'une vie. Il est le principal trait de l'identité de ce territoire.

Les paysages, qu'ils soient naturels ou bâtis, représentent un patrimoine exceptionnel qui constitue un facteur premier d'attractivité tant pour l'habitant que pour le touriste.

Ces paysages sont la conjonction d'un patrimoine naturel remarquable et d'une activité agricole encore pérenne, qui permet l'alternance de vides et de pleins, de milieux ouverts et fermés, de zones naturelles et agricoles. C'est aussi le reflet de l'adaptation du bâti ancien au site, puisque prédominant ici les formes urbaines et l'architecture d'inspiration et de composition parfois ancestrales.

1.3 Une économie très dépendante des emplois offerts par Brive-la-Gaillarde

Deux chiffres à eux seuls permettent de caractériser l'économie de ce territoire : 22,6, et 67. Le premier, c'est l'indicateur de concentration d'emploi du territoire qui lui confère une réalité économique et une forte dépendance au pôle briviste. Le deuxième, c'est le nombre d'emplois du secteur secondaire dénombrés au sein du territoire du groupement. C'est un nombre très faible comparativement aux 7000 emplois de ce secteur que compte le pôle briviste. L'économie agricole du territoire est quant à elle un élément structurant de l'économie

locale, même si la surface agricole utilisée ne représente que 25% du territoire¹ et que le nombre d'exploitants est en constante diminution.

1.4 Un territoire en mouvement

Fort de sa situation géographique compensant significativement l'insuffisance de la gamme d'équipements locaux, et tout en considérant les déséquilibres observés entre les trois communes du Nord et les deux communes du Sud, ce territoire est caractérisé par de constants mouvements. En effet, ce sont plus de 800 habitants supplémentaires qui sont venus en 15 ans garnir les effectifs en place. Cet accueil de nouvelles populations permet de compenser le vieillissement naturel des effectifs en place. Pour permettre ce développement migratoire, près de 470 logements ont été nécessaires, soit 1,8 habitant pour chaque nouveau logement. L'importance du fait touristique et de ses résidences secondaires d'une part, et d'autre part, l'augmentation importante de la vacance du bâti, expliquent avec le desserrement des ménages ce constat. Mais ces nouvelles populations vivent et s'installent majoritairement hors des centralités existantes qui, de surcroît, concentrent désormais la majorité du bâti inoccupé. Ainsi, alors que les pôles permettent un accès facilité à l'emploi et aux services qu'ils concentrent toujours, l'habitat se diffuse toujours plus sur des secteurs dont la vocation était auparavant plus naturelle ou agricole. Les pratiques de la mobilité locale ne reposant que sur l'automobile, celle-ci est devenue essentielle et obligatoire.

La structuration du territoire apparaît alors essentielle à la poursuite d'un développement vertueux et durable, nécessaire à la limitation du vieillissement naturel de la population.

13

¹ Cette proportion est toutefois assez largement sous-évaluée

2. Des équilibres de plus en plus fragilisés

2.1 L'accueil de nouvelles populations comme unique moyen de limiter le vieillissement naturel des effectifs en place

Le territoire en 2017, c'est la résultante d'une poussée démographique importante dont la raison est à trouver essentiellement dans l'apport migratoire. La population résidente du territoire va inexorablement vieillir, dans un contexte où les naissances sont largement insuffisantes pour remplacer les effectifs. L'accueil de nouvelles populations est donc essentiel à la vitalité du territoire et de celle de son économie. Il s'agit là d'un des principaux déséquilibres et enjeux auquel le projet doit apporter une réponse.

2.2 Développements Nord/Sud à rééquilibrer

Le projet doit apporter une réponse pertinente à deux constats majeurs :

- son pôle d'attractivité majeur se situe au Nord du territoire;
- ses équipements structurants et l'offre de proximité sont concentrés dans les zones d'habitat historiques alors que l'habitat se diffuse toujours plus en dehors de ces sites.

A terme, cette dynamique risque de fragiliser le développement local et de porter atteinte au site et à l'environnement et notamment :

- de porter atteinte aux nappes d'eau et à la qualité de la ressource ;
- de porter atteinte à la biodiversité pourtant globalement bien préservée et à l'économie agricole par fragmentation de l'espace ;
- de consommer toujours plus d'espace et donc de potentiels agricoles, environnementaux ou paysagers ;
- de modifier les paysages pourtant si importants pour attirer les jeunes populations ou les touristes. La diffusion du bâti, par ailleurs non inséré dans les formes urbaines existantes, est l'un des principaux facteurs de modification des paysages ;
- de vider les centres anciens qui sont pourtant essentiels à la vie de chaque habitant ;
- de rendre obligatoire la possession d'une voiture et par-delà d'augmenter l'impact de cette dernière (écologique – économique) ;
- d'isoler les populations et de les concentrer en dehors des espaces prévus et pourvus à cet effet (les espaces agglomérés sont structurés par des

réseaux de collecte des effluents, de transport, de communication...) ;

- et donc de freiner le développement de l'habitat alors que l'économie risque de manquer d'effectifs locaux.

Au final, cette tendance à la diffusion de l'habitat représente un risque important pour le développement à long terme du territoire.

2.3 Une économie à moderniser

Pour accueillir de nouvelles populations, il faut proposer un environnement agréable mais aussi une quantité d'emplois suffisante. Si c'est le cas aujourd'hui, pour maintenir cette dynamique, le territoire devra faire face à plusieurs écueils par :

- le maintien de l'activité agricole, par ailleurs essentielle à la qualité des paysages ;
- la production et la mise en réseau d'une offre foncière performante pour le secteur secondaire ;
- le maintien des sites touristiques, leur mise en réseau et l'adaptation de cette économie aux modes touristiques actuels et à venir.

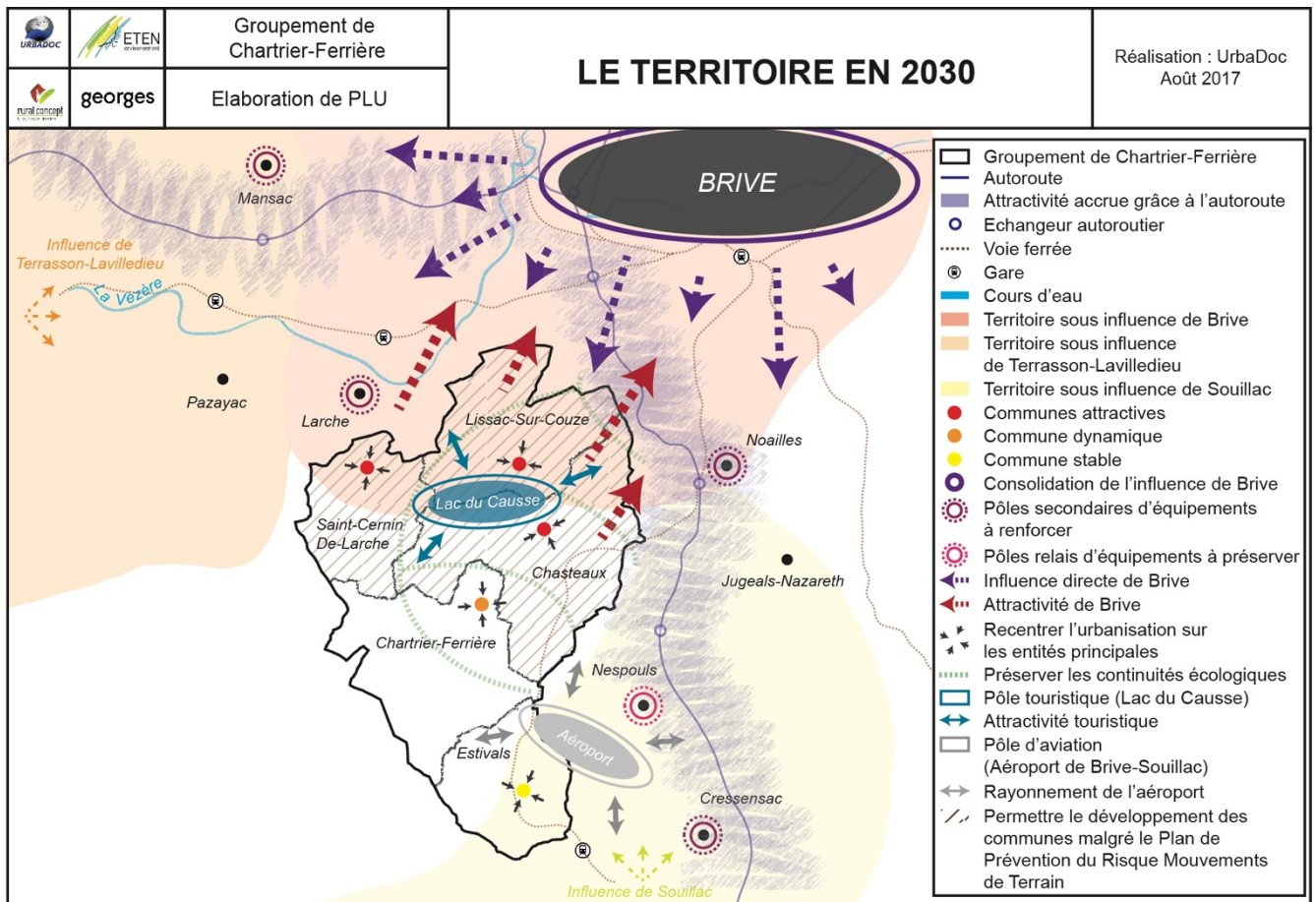
2.4 Des structures et équipements moins pertinents

A l'image de l'activité économique, les structures, qu'elles soient commerciales, éducatives, culturelles ou sportives, ou qu'ils s'agissent des équipements permettant le transport des hommes ou de l'information, ou encore des réseaux structurants de distribution de l'eau ou de collecte des effluents, toutes doivent être adaptées ou réadaptées au monde de demain.

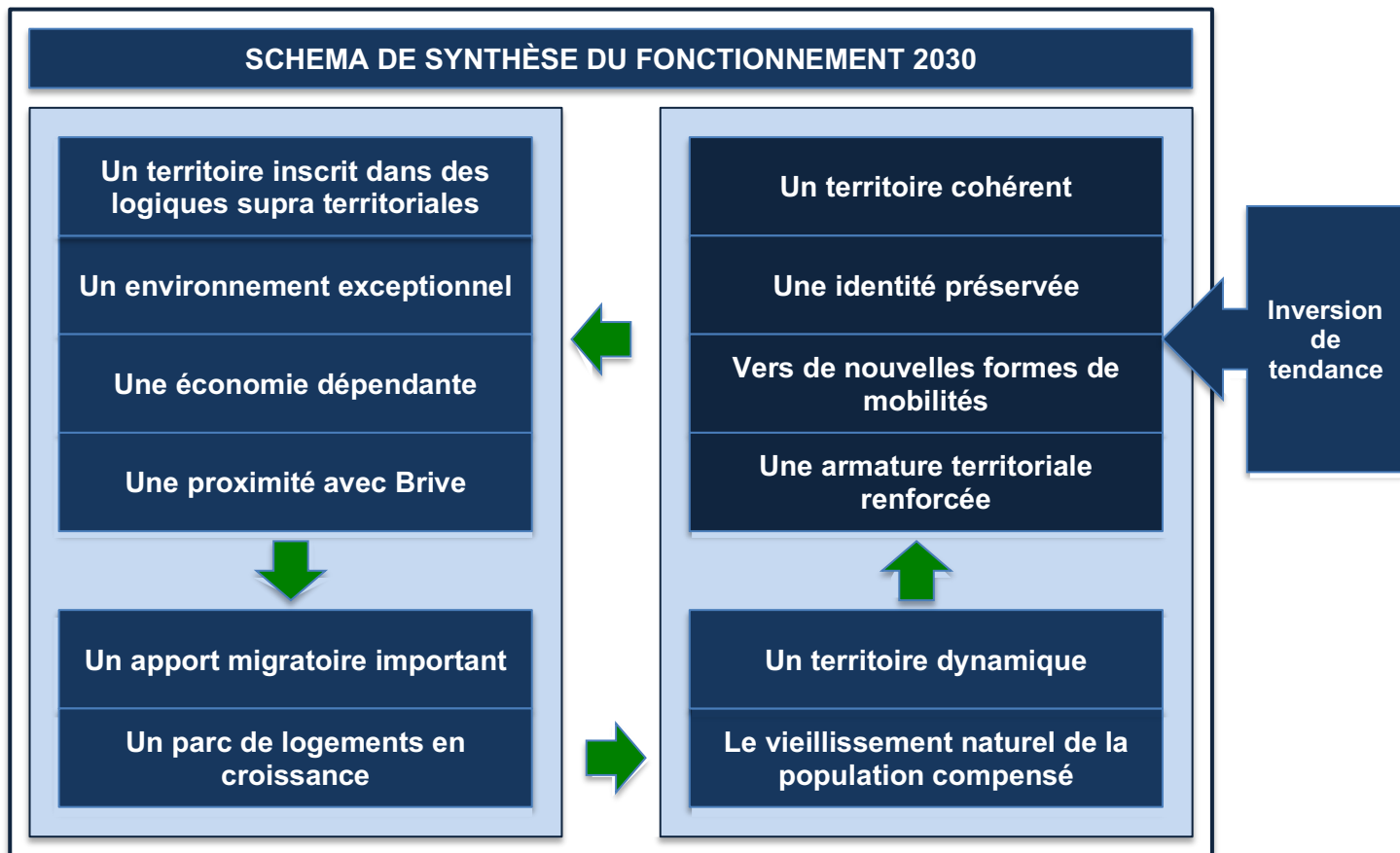
La structuration du territoire, par une mise en réseau efficace et des infrastructures efficaces, apparaît alors comme une réponse obligatoire à la poursuite d'un développement respectueux de l'identité du territoire.

TABLEAU DE BORD

Figure 10 : Schémas de production du territoire 2030 ; UrbaDoc ; 2017



16



LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2030

1. Comprendre le site, créer la situation : les préceptes clés de la construction du territoire

1.1 De la compréhension des notions de territoire et d'identité territoriale

Il est nécessaire de s'entendre sur la définition de territoire, le terme étant hautement polysémique. Dans l'approche qui suit, le territoire n'est pas lu comme une entité juridique ou administrative mais plutôt comme l'espace vécu et transformé par l'homme. Il est donc un site sur lequel l'homme a créé ou va promouvoir une situation. Cet espace est à entendre comme l'environnement dans sa dimension complète, celle qui produit un cadre de vie à ses habitants, qu'il soit écologique, paysager, architectural... et au-delà sociétal. Le concept « d'écosystème territorial » rassemble les notions susmentionnées.

Le territoire, c'est donc l'espace de vie, celui qui est créateur d'une identité, perçue ou vécue.

1.2 A la construction d'un projet global décliné à l'échelle locale

C'est pourquoi la philosophie de projet de ce PLU s'appuie sur un schéma de production territorial qui place le site comme élément fondateur de la situation, celle créée par l'homme. Mais, cette situation ne doit être vue autrement que comme le principal élément modificateur du site.

2. Développer durablement le territoire : une nécessité

Il va donc de soi que le territoire se construit ou se déconstruit selon l'intensité ou la prégnance plus ou moins forte du fait humain. Et ce, sans que cette présence ne soit à évaluer sur son unique aspect quantitatif, bien qu'à ne pas négliger. En termes de gestion économe de l'espace, ce projet rompra par exemple avec une stricte approche quantitative de la consommation de l'espace pour introduire la notion de gestion économe qualitative, bien plus appropriée au site. En somme, ce n'est pas la peine de consommer moins d'espaces si c'est pour prélever les meilleures terres agricoles, ni de construire moins si c'est pour sacrifier ses meilleurs points de vue paysagers. Evidemment, face à ce constat, l'absence de développement territorial apparaîtra comme le projet le plus vertueux. Mais, ce serait oublier qu'un territoire n'est pas sans la présence de l'homme, et que celui du projet perdrait de ses habitants s'il n'instaurait pas les fondements d'un projet ambitieux permettant d'assurer le maintien de sa population et l'accueil de

nouvelles. Vieillesse de la population résidente et à terme baisse des effectifs engendreraient une situation tendue sur le front de l'emploi, les effectifs salariés actuels ne pouvant être remplacés par la population en place, insuffisante. Il en résulterait inexorablement un cycle négatif ou les équipements seraient, in fine, moins nombreux et variés, et les temps d'accès à ces derniers toujours plus long, provoquant un phénomène d'isolement certain. Heureusement, ce territoire, fort de son inscription territoriale, à la porte d'un bassin d'emploi très important et d'un site exceptionnel. Bien au contraire, il sort d'une longue période de croissance qui a permis la hausse de ses effectifs et qui globalement a permis de contenir le vieillissement naturel de la population.

Le projet ne se pense pas alors dans la promotion sans clause de ce territoire, puisque le site et la situation existante lui permettent d'être attractif. Il se conçoit plus dans une logique de développement durable afin que le changement de situation engagé, notamment lors de ces deux dernières décennies, n'entraîne pas à terme un effet négatif au pouvoir attractif du territoire. D'un projet d'urbanisme souvent galopant et non intégré, clairement modificateur du paysage, il faudra garder les logiques quantitatives mais acter les modalités d'intégration au site.

3. De la notion d'équilibre à celle d'équilibres

C'est ainsi que la notion d'équilibre peut être considérée comme le mot clé du développement de ce territoire. Des équilibres, certains existent, d'autres sont menacés et enfin des nouveaux seront à créer. Mais si l'équilibre se perçoit souvent comme une balance entre développement et préservation, il doit aussi se penser dans l'acceptation de réalités multiples puisque de territoire unique il n'est pas question. Ainsi, le projet, c'est certes un équilibre global, mais qui n'existe que du fait d'un projet qui actera le rétablissement ou le maintien de plusieurs équilibres, et ce, à des échelles différentes. Développement entre les communes au Nord et celles au Sud, entre les bourgs et le maillage villageois... Ce sont ces équilibres locaux qui créeront un équilibre global.

L'acceptation de la notion de territoire(s) et d'équilibre(s) est donc essentielle à la compréhension du projet qui suit. Une autre l'est au moins tout autant, celle des schémas de production territoriaux actuels et projetés.

4. Quels équilibres/déséquilibres dans le schéma de production territorial actuel ?

Aujourd'hui, le territoire sort d'une forte période de croissance qui a, de manière sensible, modifié les équilibres en place. Le Sud du territoire, moins bien relié aux réseaux structurants connaît une croissance moindre. Le Nord, à l'inverse, bénéficie de la proximité du bassin de l'agglomération de Brive, auquel il est plutôt efficacement relié. Le territoire est donc dans son ensemble polarisé, la partie sous influence briviste connaissant donc les plus fortes dynamiques démographiques. Il s'agit là d'un premier déséquilibre.

Le maillage territorial est constitué de petites centralités qui structurent un vaste maillage villageois. Ces bourgs ne sont plus aujourd'hui les pôles d'emploi et de services courants de qu'ils ont pu être pour la population résidente du territoire. Ainsi, sur les dernières décennies, ces bourgs ont vu progressivement leurs influences décliner. L'habitat s'est peu à peu étalé dans secteurs plus ruraux, dont la progression démographique est bien plus importante que celles des secteurs historiquement urbanisés. Et cet état de fait ne peut être sans conséquence sur le site. En effet, ce sont désormais de nombreuses populations qui vivent loin des lieux de services et d'emplois, rendant de fait encore plus nécessaire le recours permanent à l'automobile et renforçant la précarité énergétique du territoire. Mais au-delà aussi, c'est finalement l'identité du territoire qui peu à peu s'estompe par l'aménagement soutenu de son espace rural et naturel. Ainsi, sans non plus noircir le trait, il est un déséquilibre profond : celui d'urbanisation diffuse dans l'espace rural et de désertification des centres anciens.

L'équilibre à retrouver ne peut être autre que celui qui alliera le nécessaire développement à la préservation du site, qui favorisera le retour des populations à proximité des lieux de vie et de travail, diminuant de surcroît la consommation de l'espace, les besoins en mobilités, les coûts d'aménagement, les risques environnementaux. En somme qui préservera le site et ses atouts pour que ce développement soit soutenu et durable.

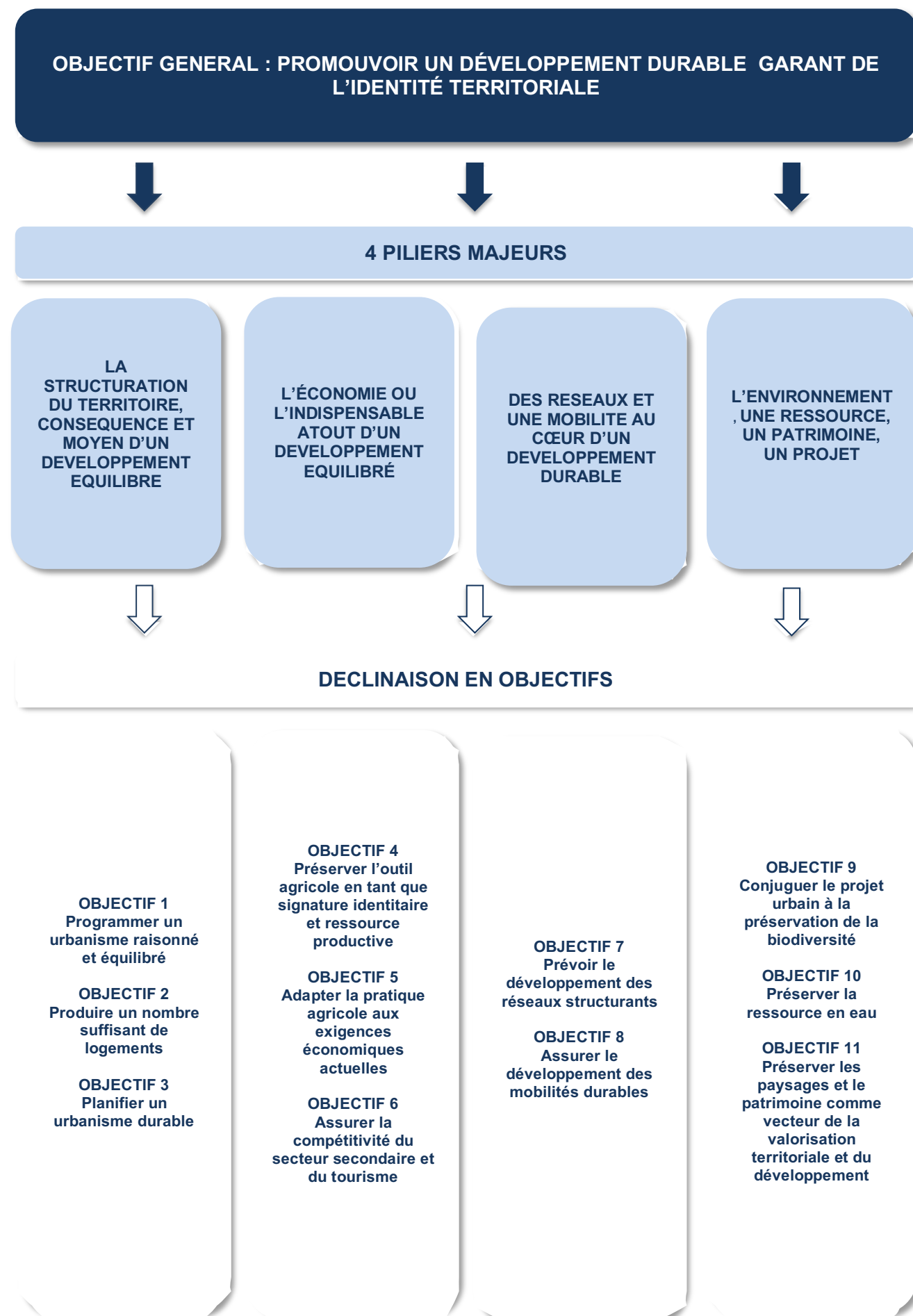
5. Du fil de l'eau à l'inversion de tendance : une fonction pour chaque partie de territoire

Le territoire n'est autre que la résultante de conditions historiques qui ont peu à peu créé son identité. Ce projet, qui agit dans la préservation de celle-ci, n'acte pas le développement au fil de l'eau, puisque non durable, mais ne s'oblige pas non plus à

trouver instantanément l'ensemble des réponses, tout en intégrant les prescriptions du SCOT Sud-Corrèze. Son objectif est l'inversion ou l'inflexion de tendances. Enfin, s'il mettra souvent l'accent sur le rôle des communes les plus dynamiques dans le maillage territorial, il n'oubliera pas que chaque commune a une existence et un rôle dans le projet de territoire.

TABLEAU DE BORD

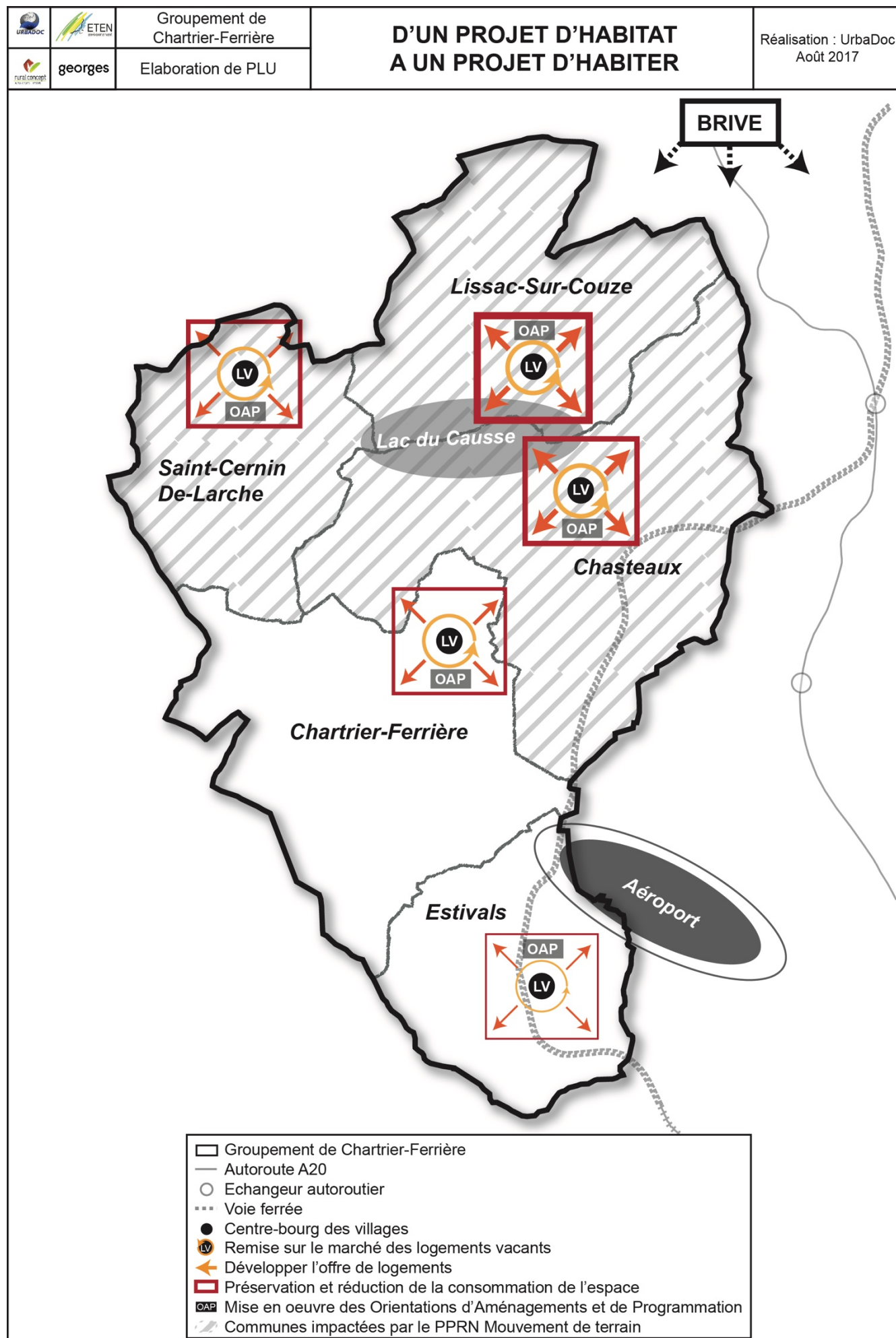
Figure 11 : Schéma de synthèse des objectifs du PADD



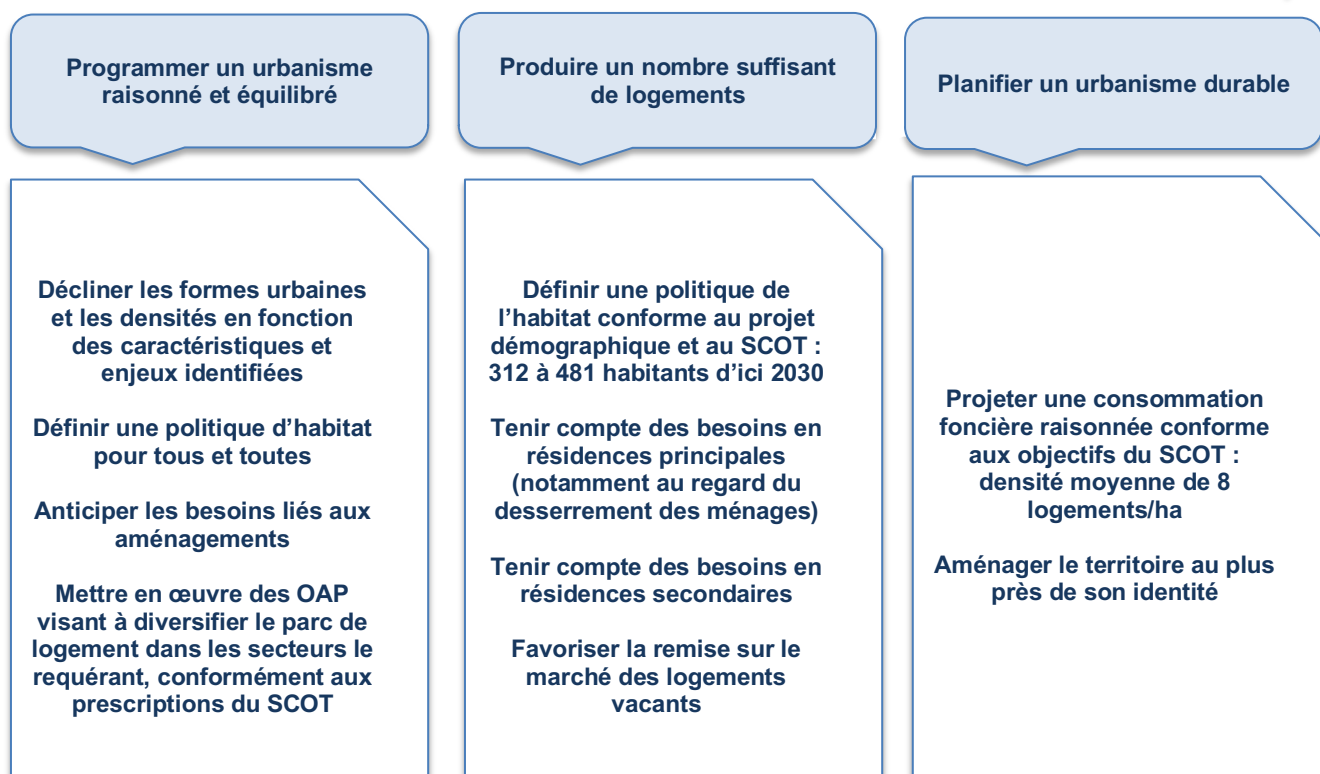
CHAPITRE II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE

TABLEAU DE BORD

Figure 12 : Schéma thématique de synthèse du projet d'habitat au projet d'habiter

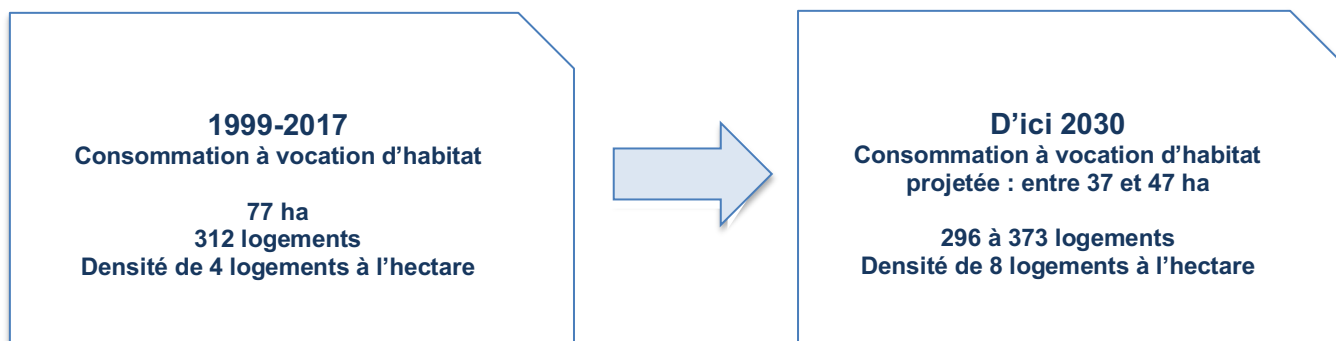


D'UN PROJET D'HABITAT A UN PROJET D'HABITER



OBJECTIF DE REDUCTION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE, COMPATIBLE AVEC LES EXIGENCES REGLEMENTAIRES

23



AXE GENERAL N°1 : D'un projet d'habitat à un projet d'habiter

L'habitat est un levier majeur pour un développement équilibré dans l'espace et dans le temps. Tout en préservant le cadre de vie du territoire, il s'agit de proposer des possibilités de logements répondant aux besoins et aux attentes des habitants. Il faut comprendre et intégrer une logique de « construire mieux » plutôt qu'une logique de « construire moins ». Le projet d'habitat doit se transformer en projet d'habiter. De fait, habiter comprend une forte dimension qualitative qui se superpose aux besoins quantitatifs identifiés.

Ainsi, les objectifs opérationnels affichés à l'échelle du territoire sont conformes aux prescriptions du SCOT Sud Corrèze, avec la programmation d'un urbanisme durable raisonné et équilibré et la production d'un nombre de logements adapté aux réalités démographiques et aux capacités d'accueil identifiées sur le territoire.

AXE GENERAL N°1 : D'UN PROJET D'HABITAT A UN PROJET D'HABITER

1. Objectif n°1 : Programmer un urbanisme raisonné et équilibré

L'habitat est un levier majeur pour un développement équilibré et une meilleure structuration du territoire. Il ne s'agit pas seulement de proposer un logement adapté aux besoins et aux attentes des habitants mais aussi de préserver le cadre de vie remarquable qui constitue un atout indéniable du territoire. Ainsi, le projet d'habitat combine les dimensions qualitatives et quantitatives afin de maintenir et réorienter les dynamiques en cours vers une meilleure structuration territoriale garante de la préservation du cadre de vie et donc de l'attractivité du territoire.

1.1 Décliner les formes urbaines et les densités selon les communes en fonction des caractéristiques et enjeux identifiés

Dans l'objectif de respect et d'un développement de ses atouts territoriaux, les projets locaux devront être conçus de façon à atteindre les densités minimales affichées par le SCOT. Cependant, dans l'objectif de ne pas banaliser les formes urbaines et les paysages, la densité moyenne minimale est à considérer en fonction des caractéristiques et des enjeux identifiés localement

1.2 Définir une politique d'habitat pour tous et toutes

Afin de garantir l'accès au logement à un plus grand nombre et de concomitamment favoriser la mixité sociale et faciliter les parcours résidentiels, des projets d'aménagements pourront être réalisés en diversifiant les typologies, en proposant des logements plus petits, des logements locatifs voire sans jardin.

1.3 Anticiper les besoins liés aux aménagements

1.4 Mettre en œuvre des OAP visant à diversifier le parc de logement dans les secteurs le requérant, conformément aux prescriptions du SCOT

En prolongement de l'objectif de respect des densités minimales à atteindre intégrant les caractéristiques et enjeux locaux, des Orientations d'Aménagement et de Programmation guideront l'urbanisation des secteurs le requérant, en intégrant notamment des objectifs de densités minimales ayant une valeur prescriptive.

2. Objectif n°2 : Produire un nombre suffisant de logements

L'installation des ménages et le développement du parc de logements découlent directement des caractéristiques du territoire, et notamment de son attractivité relativement à l'emploi, aux équipements et à la qualité de vie. La grande attractivité du territoire engendrée par la proximité du pôle briviste doit être confortée par le maintien d'une capacité d'accueil permettant de maintenir un indice de jeunesse intéressant et une taille de ménages élevées.

2.1 Définir une politique de l'habitat conforme au projet démographique et au SCOT

Les tendances évolutives des dernières décennies, gourmandes en espace, ne peuvent être poursuivies, pour des raisons évidentes d'impacts paysagers, environnementaux et financiers négatifs. Le SCOT du Sud-Corrèze vient encadrer précisément les perspectives d'évolution démographique de chacune des communes du groupement. Ainsi, le projet prévoit l'accueil de 312 à 481 habitants à l'échelle du groupement.

2.2 Tenir compte des besoins en résidences principales

Sur la base du nombre d'habitants à accueillir annuellement par chaque commune et en considérant un nombre moyen d'habitants par ménage correspondant à la logique du SCOT a été déterminé un nombre de logement à prévoir par commune. Par ailleurs, le facteur de desserrement des ménages véritable vecteur endogène de construction, a été ajouté au dimensionnement du projet.

2.3 Tenir compte des besoins en résidences secondaires

Les tendances observées au sein des communes du groupement n'ont pas permis de dégager une tendance générale à suivre pour la planification des besoins en résidences secondaires. Cette planification devra être déclinée au niveau local afin d'ajuster au cas par cas les besoins aux opportunités relevées.

2.4 Favoriser la remise sur le marché des logements vacants

La vacance moyenne à l'échelle du groupement est inférieure à 8%, ce qui constitue l'objectif affiché dans le SCOT et auquel doit se conformer le projet. Néanmoins, on observe une importante disparité, et la favorisation de la remise sur le marché des logements vacants passe par l'engagement d'une politique de réhabilitation de cet habitat vacant sur les communes concernées.

3. Objectif n°3 : Planifier un urbanisme durable

Les extensions urbaines des bourgs et des villages devront être maîtrisées pour éviter la banalisation des paysages et maintenir des équilibres qualitatifs entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles. Les options d'aménagement prendront en compte le maintien des caractéristiques du milieu rural. Les extensions urbaines demeureront compatibles avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis. L'objectif poursuivi dans ce projet est de mener de front une gestion économe de l'espace et une approche qualitative de l'urbanisation.

3.1 Projeter une consommation foncière raisonnée conforme aux objectifs du SCOT

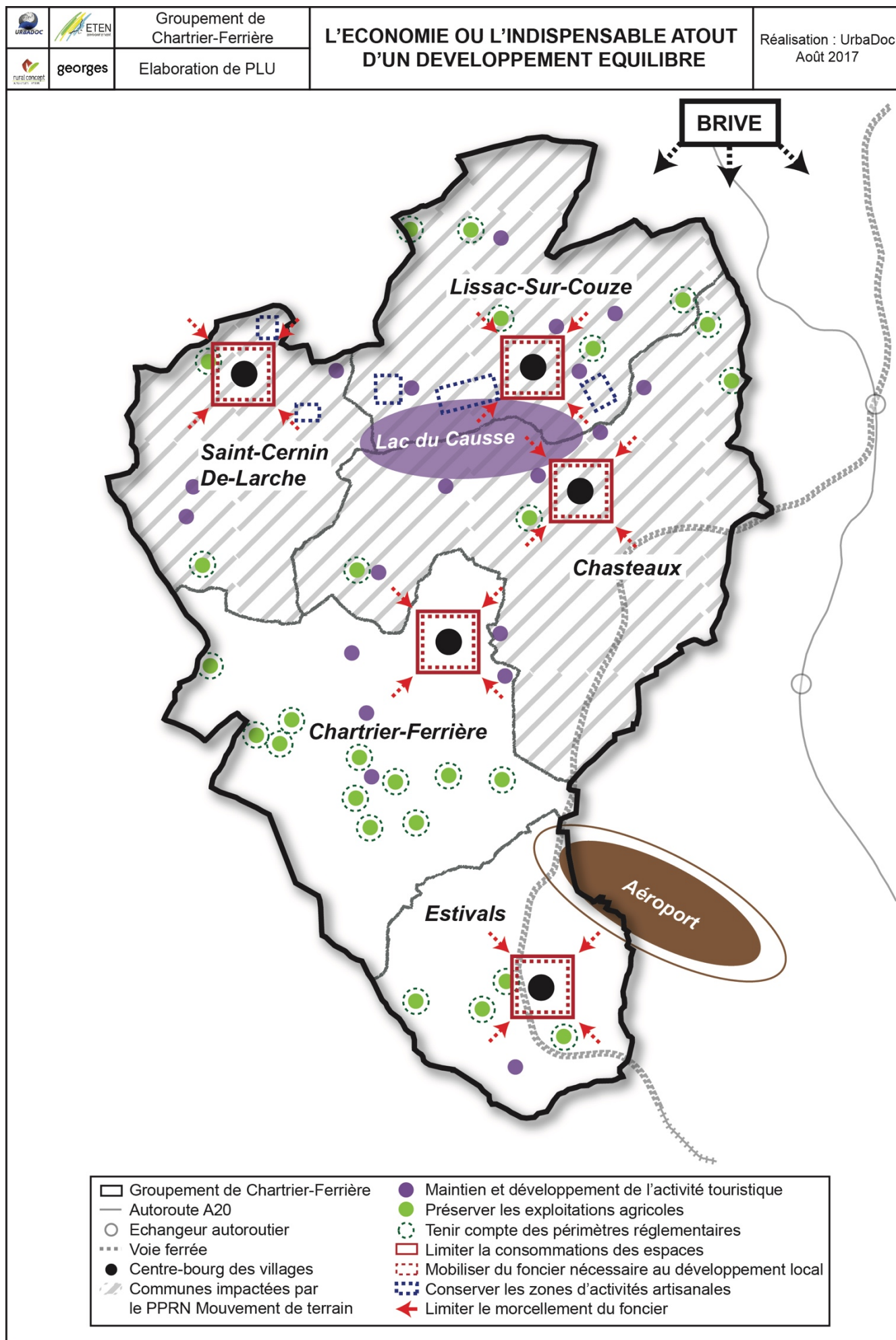
En matière de consommation foncière, la tendance observée au cours des deux dernières décennies ne peut se poursuivre durablement. Les priorités affichées dans ce projet global ont été d'identifier les potentiels de densification des secteurs bâtis (dents creuses et potentiels de restructuration) afin de répondre à l'objectif de réduction de 30% de la consommation foncière à l'horizon 2030. Ainsi, la consommation à vocation d'habitat diminuera dans des proportions comprises entre 39 et 52%

3.2 Aménager le territoire au plus près de son identité

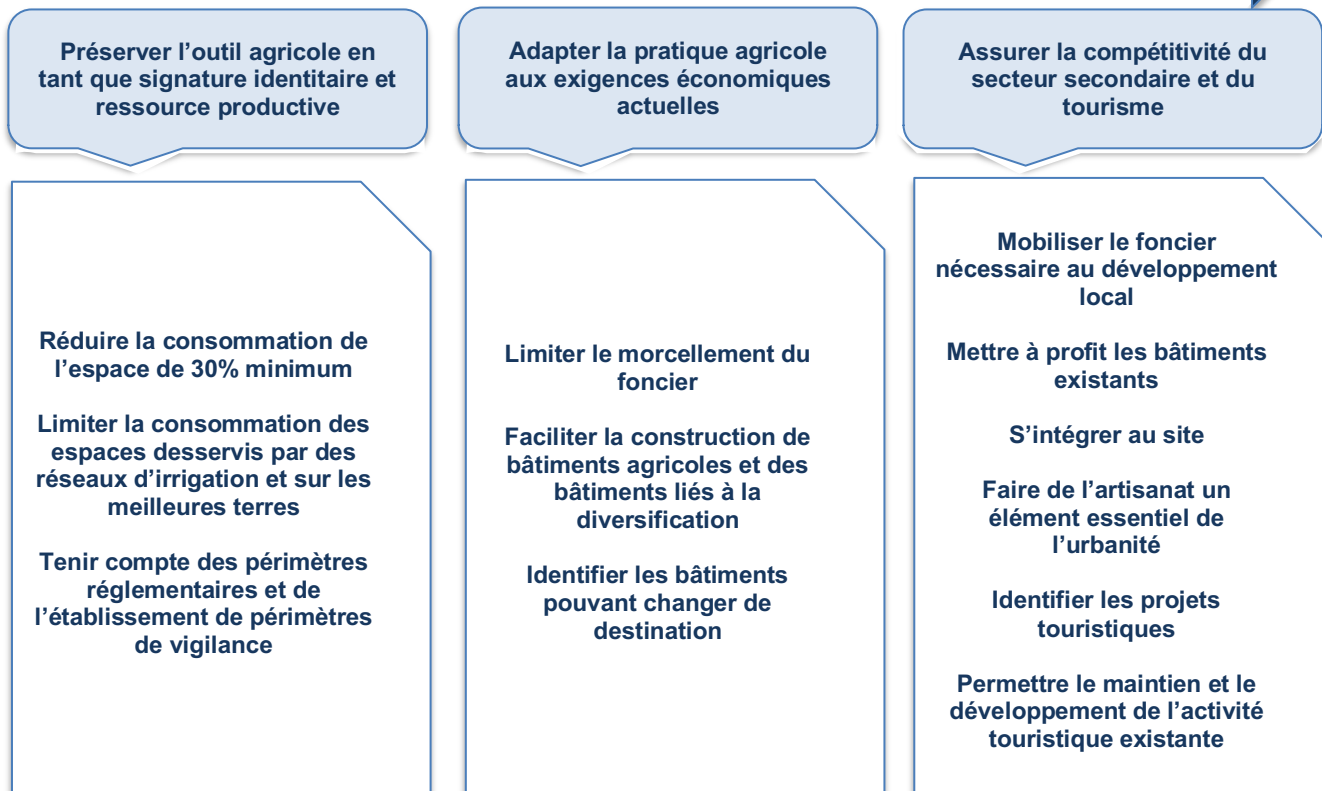
L'objectif prioritaire est de préserver les formes urbaines traditionnelles et de déterminer les conditions d'évolution et de mutation de ces espaces. Mais si les conditions d'insertion du bâti projeté au sein des tissus anciens revêtent une importance certaine, la greffe des nouveaux quartiers d'habitat à ces tissus ne doit pas être négligée. Ainsi, l'objectif à atteindre est de repenser toute la chaîne de production du bâti, qu'il soit à vocation d'activité, agricole ou d'habitat. L'atteinte de ces objectifs passera par une réglementation intégrant les caractéristiques architecturales et paysagères complètes des espaces bâtis (zones U), par la réalisation d'OAP opérationnelles définissant les conditions permettant la continuité des espaces publics, des cheminements, des corridors écologiques, celles indiquant les densités à promouvoir, les types indicatifs de découpage parcellaire ou encore les exigences relatives à l'implantation du bâti.

TABLEAU DE BORD

Figure 13 : Schéma thématique de synthèse des problématiques économiques



L'ECONOMIE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE



27

AXE GENERAL N°2 : L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré

Le projet PLU 2030 a pour objectif de permettre le renouvellement de la population. Pour cela, la promotion du territoire et de son cadre de vie est érigée comme principal atout. Mais à côté de l'indispensable préservation de l'environnement paysager et écologique se pose la question de la pérennisation des secteurs économiques identifiés. Ainsi, les dimensions économiques et environnementales, si souvent présentées comme opposées, sont ici clairement interdépendantes. Ainsi, les objectifs seront de préserver l'outil agricole et de favoriser son adaptation aux exigences économiques actuelles.

Bien que peu présent sur le territoire, le secteur secondaire doit intégrer les réflexions engagés dans le cadre du projet. Sa compétitivité dans les années à venir passe invariablement par la possibilité pour les entreprises nouvelles de s'installer sur le territoire, et pour les entreprises présentes d'évoluer.

Du point de vue touristique le dynamisme engendré par la présence du Lac du Causse doit être maintenu et son développement rendu possible par des choix de développement adaptés.

AXE GENERAL N°2 : L'ECONOMIE OU L'INDISPENSABLE ATOUT D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

1. Objectif n°1 : Préserver l'outil agricole en tant que signature identitaire et ressource productive

Le territoire regroupe des secteurs agricoles distincts, notamment d'un point de vue géologique et morpho-pédologique. Ces spécificités incitent, pour aborder la problématique de gestion économe, à adopter une approche régionalisée. La pression foncière a engendré une consommation agricole importante. L'objectif est donc de mettre en place des outils de limitation de la consommation de l'espace répondant aux enjeux locaux identifiés (qualité des sols, réseau d'irrigation, épandage, etc.).

1.1 Réduire la consommation de l'espace de 30% minimum

Dans le projet dimensionné, la réduction de la consommation de l'espace attendra 39 à 52%.

28 1.2 Limiter la consommation des espaces desservis par des réseaux d'irrigation et sur les meilleures terres

Les enjeux de conservation des terrains dont les caractéristiques pédologiques ou les aménagements fonciers le justifient sont forts. Le projet s'attache à leur attribuer un niveau de préservation maximum.

1.3 Tenir compte des périmètres réglementaires et de l'établissement de périmètres de vigilance

Les projets locaux seront construits en fonction des périmètres réglementaires mais aussi de l'établissement de périmètres de vigilance, notamment autour des élevages et des vergers. Même si ces second e trouvent pas de justification législative et ne seront pas systématiquement appliqués, ils permettront de limiter les espaces de conflits potentiels.

2. Objectif n°2 : Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles

Les exploitations agricoles, déjà très hétérogènes, s'orientent de plus en plus vers une diversification des modes de production, de transformation et de vente directement sur site. L'objectif sera de satisfaire ces besoins,

souvent essentiels à la poursuite de l'agriculture.

La reconversion du patrimoine bâti agricole est un autre objectif qui trouve son sens tant d'un point de vue de la pratique agricole, que du maintien des paysages ou du développement touristique.

Le morcellement du foncier et sa difficile mise à disposition pour les acteurs de la production agricole représentent un frein important pour le maintien et l'évolution de cette activité. L'objectif est de mener une réflexion portant sur la mise en place d'actions visant l'amélioration des conditions d'exploitation des zones agricoles.

2.1 Limiter le morcellement du foncier

Le morcellement du foncier et sa difficile mise à disposition pour les acteurs de la production agricole représentent un frein important pour le maintien et l'évolution de cette activité. Une attention particulière devra être portée au niveau local autour de cette problématique, afin de proposer un projet limitant le morcellement du foncier.

2.2 Faciliter la construction de bâtiments agricoles et des bâtiments liés à la diversification

Les dispositions réglementaires des zones agricoles permettront de faciliter non seulement les constructions nécessaires à l'activité agricole mais aussi celles liées à une notion de diversification (bâtiment d'accueil du public, hébergement, vente, logement de salariés).

2.3 Identifier les bâtiments pouvant changer de destination

L'identification des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural a permis d'anticiper les changements de destination, qui seront ainsi rendus possible dans les dispositions réglementaires

3. Objectif n°3 : Assurer la compétitivité du secteur secondaire

La compétitivité du secteur secondaire passe par la proposition, sur le territoire, d'une offre foncière cohérente et hiérarchisée. Le dimensionnement du foncier nécessaire passe dans un premier temps par l'appréhension du potentiel existant et doit intégrer une réflexion relative aux besoins pressentis.

3.1 Mobiliser le foncier nécessaire au développement local

Parce que l'activité économique à vocation secondaire et artisanale n'est que depuis peu le fruit de logiques intercommunales sur une grande partie du territoire national, de nombreuses entreprises sont implantées à

l'écart des parcs stratégiques. Les conditions de pérennité et de développement de ces entreprises devront être assurées dans les projets communaux par l'intermédiaire de la création de nouvelles zones dédiées.

3.2 Mettre à profit les bâtiments existants

Afin de limiter la consommation foncière, les projets communaux devront appréhender les possibilités de réemploi des bâtiments existants. Une attention particulière sera portée à la requalification des friches artisanales et des bâtiments agricoles dont le changement de destination pour une vocation artisanale pourrait être autorisé sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.

3.3 S'intégrer au site

Afin d'atteindre cet objectif, le développement ou le réaménagement des zones d'activités devra être guidé par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces OAP devront:

- Mettre en valeur les lisières des zones d'activités identifiées ;
- Adapter, réduire ou valoriser l'effet vitrine, qui a un impact sur la perception paysagère du territoire ;
- Prendre en compte l'architecture, l'agencement des constructions sur les parcelles (alignements, implantation, etc.), la densité des constructions ;
- Favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités : cônes de visibilité, volumétrie, végétation, harmonisation des façades, etc.
- Traiter et rationaliser la voirie et les espaces de stationnement selon la fonctionnalité des zones d'activités ;
- Permettre l'implantation d'outils de production d'énergies renouvelables ;
- Favoriser des espaces de mutualisation, au sein des zones de stationnement par exemple.

3.4 Faire de l'artisanat un élément essentiel de l'urbanité

L'artisanat, qu'il soit lié à l'économie présente et/ou le fait du dynamisme de la construction, est un élément majeur de l'économie locale. Le projet se donne pour ambition de conforter ce secteur. Ainsi les projets d'urbanisme devront favoriser le développement de ce type d'activité dans le tissu urbain et permettre l'extension des zones dédiées.

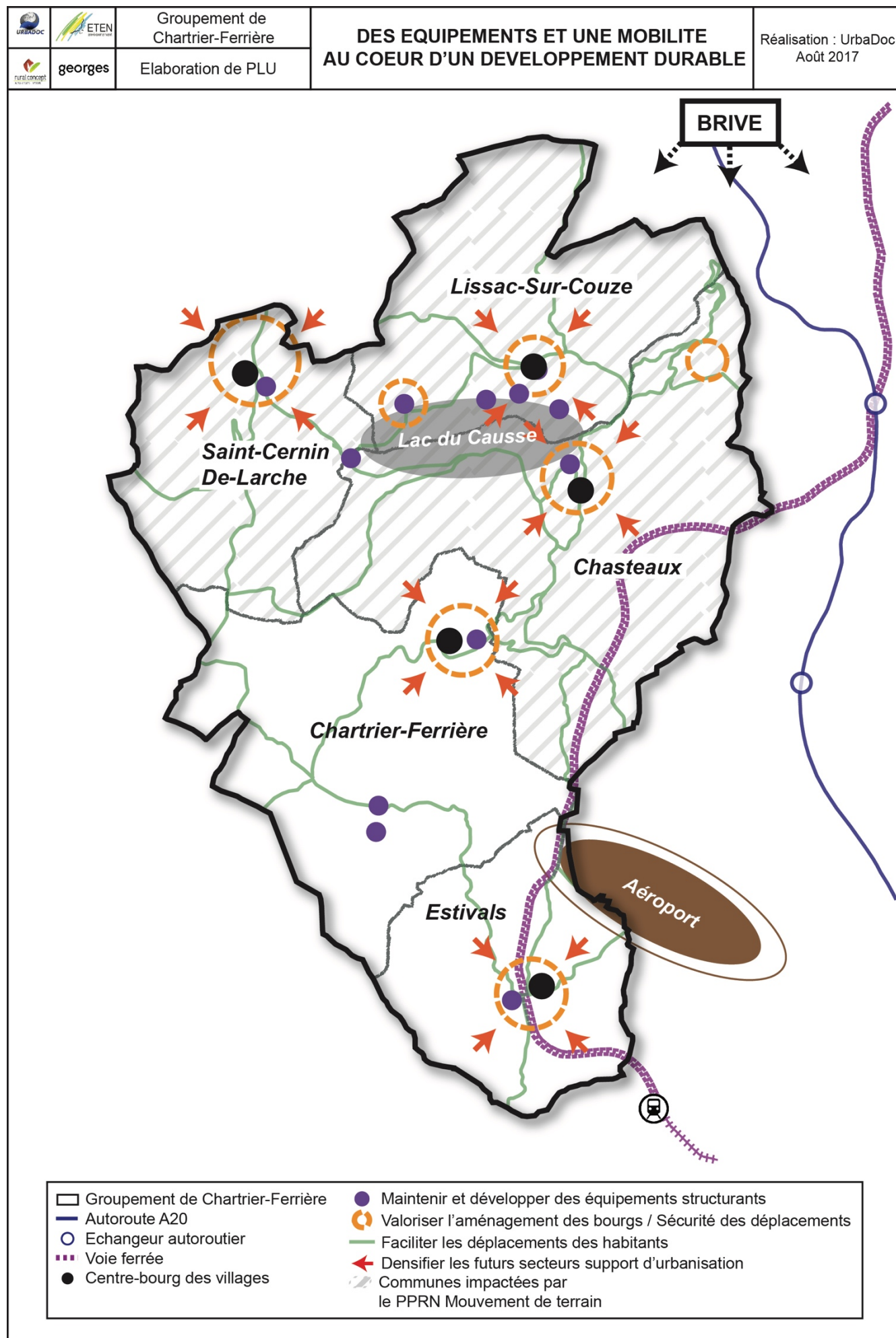
3.5 Identifier les projets touristiques

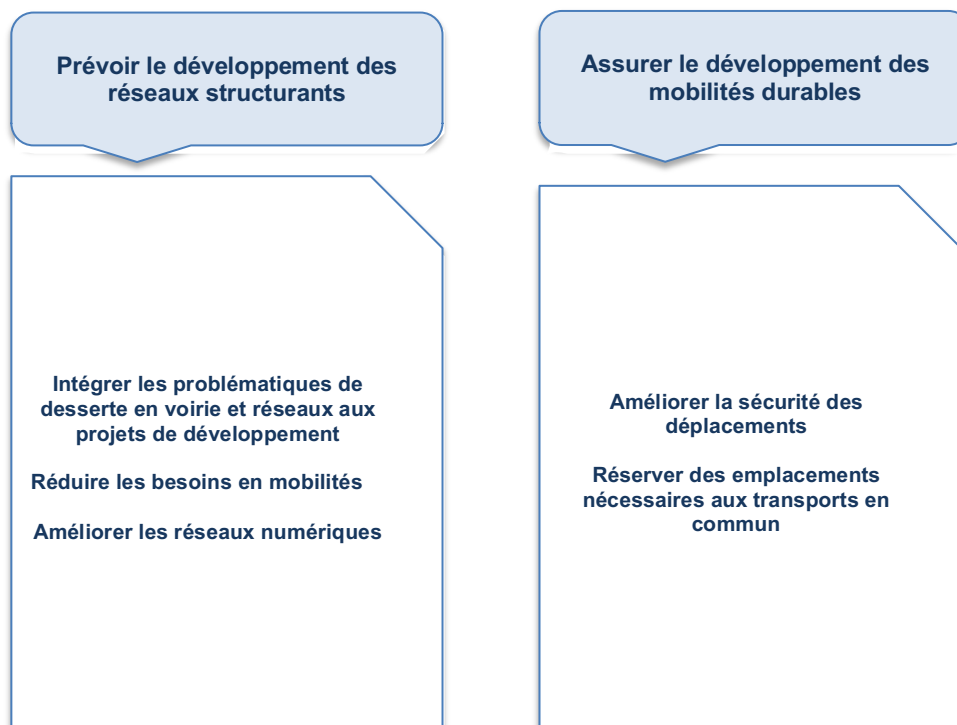
Le développement touristique est un objectif important du projet de territoire. L'atteinte de cet objectif passe par l'application de différentes mesures, qui seront retranscrites

dans les dispositions réglementaires. La pérennisation de l'attractivité actuelle passera par un développement de la capacité actuelle d'accueil et d'hébergement ainsi que par la facilitation de la mise en œuvre de projets innovants.

TABLEAU DE BORD

Figure 14 : Schéma thématique de synthèse des problématiques équipement et mobilités





AXE GENERAL N°3 : Des équipements et une mobilité au cœur d'un développement durable

Le territoire est doté d'atouts certains en termes de cadre de vie. L'affirmation d'un maillage territorial aux différentes échelles, supra-communale, communale, ainsi qu'à l'échelle des quartiers est indispensable à l'élaboration d'un projet durable. Car si le développement est nécessaire au territoire, il est également, lorsque mal maîtrisé, la première cause de bouleversement des équilibres et des sites.

Diffuser l'habitat et la population sur le territoire c'est augmenter les besoins en déplacements et la précarité énergétique, mais c'est surtout perdre progressivement la fonctionnalité et les spécificités de chaque secteur.

Le projet de PLU 2030 consiste donc à optimiser les réseaux-équipements-transports existants, à anticiper les besoins pressentis et à favoriser la transition vers des mobilités toujours plus durables.

AXE GENERAL N°3 : DES RESEAUX ET UNE MOBILITE AU CŒUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

1. Objectif n°1 : Prévoir le développement des réseaux structurants

Répondre à tout projet de développement urbain ne peut se faire sans prévoir concomitamment le développement des réseaux structurants qui en sont un préalable obligatoire. Desserte en eau potable, capacité des réseaux d'assainissement, desserte électrique, défense incendie, réseaux Internet les réseaux ne font pas un projet urbain, mais ils permettent de le construire durablement.

1.1 Intégrer les problématiques de desserte en voirie et réseaux aux projets de développement

Le recentrage de l'urbanisation sur les centre-bourgs, conjugué à un objectif de rentabilité des systèmes d'assainissement collectif, permettra de projeter des densités supérieures et de minimiser les besoins en prélèvement foncier. Le projet vise d'ailleurs prioritairement les espaces permettant de supporter de meilleures densités. Sur chaque commune, seront valorisés prioritairement les secteurs dont la capacité épuratoire permet de rentabiliser la consommation foncière. Sur les centre-bourgs, la densité moyenne projetée devra être de 10 logements à l'hectare. Cette même densité moyenne sera projetée dans les zones d'assainissement collectif.

Enfin, en dehors de ces espaces, la densité moyenne projetée sera de 6 logements à l'hectare.

Outre la localisation préférentielle des secteurs à urbaniser, les OAP permettront d'adapter chaque opération d'aménagement aux sites dans lesquels elles s'inscrivent. Les points suivants seront à étudier et préciser au sein des OAP :

- le parcellaire à créer,
- les connexions viaires à réaliser au sein du secteur appréhendé et avec l'existant ;
- les espaces partagés créateurs de sociabilité et de lieux de vie,
- l'alimentation par les réseaux.

1.2 Réduire les besoins en mobilités

Le territoire porte un projet de restructuration territoriale dont un des objectifs est de réduire les besoins en mobilités et donc réduire l'empreinte énergétique de ses habitants. Pour cela, la moindre diffusion de l'habitat est une première réponse. Celle-ci s'accompagnera d'autres mesures qui permettront d'atteindre un

objectif précis : améliorer et diminuer les temps de trajet d'une part, et porter un projet où l'augmentation de la population ne s'accompagnera pas d'une augmentation des déplacements motorisés. Ainsi, il s'agit de :

- repenser le développement de l'habitat au plus près des pôles de travail et de services ;
- proposer des modes de déplacements alternatifs entre bourgs et villages ;
- repenser les déplacements intra-communaux.

1.3 Améliorer les réseaux numériques

Le projet veille à mettre en place le schéma directeur territorial d'aménagement numérique du Limousin pour favoriser le développement de réseaux haut à très haut débit sur le territoire afin répondre aux besoins des habitants et des entreprises. Pour faciliter l'accès au numérique :

- les OAP devront prévoir la pose de fourreaux permettant le passage de la fibre optique ;
- les travaux, installations et aménagements pourront prévoir l'implantation de points de mutualisation.

2. Objectif n°2 : Assurer le développement des mobilités durables

La réalité du territoire en termes de mobilités et de déplacements ne permet pas de définir d'objectifs précis ambitieux concernant le développement de mobilités durables. Néanmoins, les PLU ont identifié des axes d'amélioration trouvant une traduction locale.

2.1 Améliorer la sécurité des déplacements

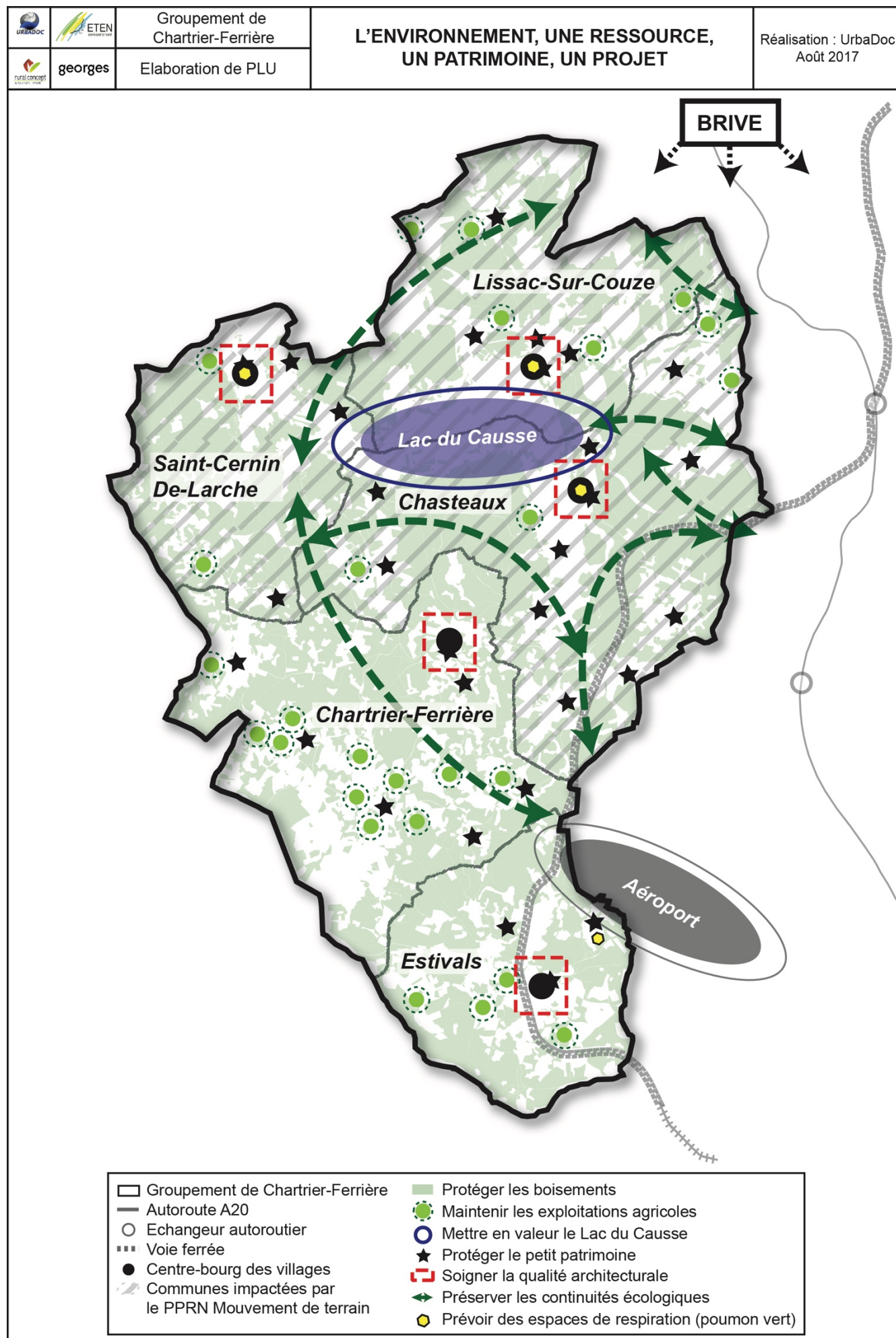
Plusieurs points de dangerosité ont été identifiés au sein du territoire. Des choix judicieux d'emplacements réservés permettent dans certains cas de diminuer la dangerosité de certains carrefours en permettant la suppression d'un écran visuel problématique. Dans certains secteurs, des espaces ont été réservés afin de pallier aux problèmes relatifs à la circulation en double-sens. Dans le projet, cette notion de dangerosité est intégrée à l'amont des orientations d'aménagement afin de garantir pour chaque nouveau développement un niveau de sécurité acceptable.

2.2 Réserver des emplacements nécessaires aux transports en commun

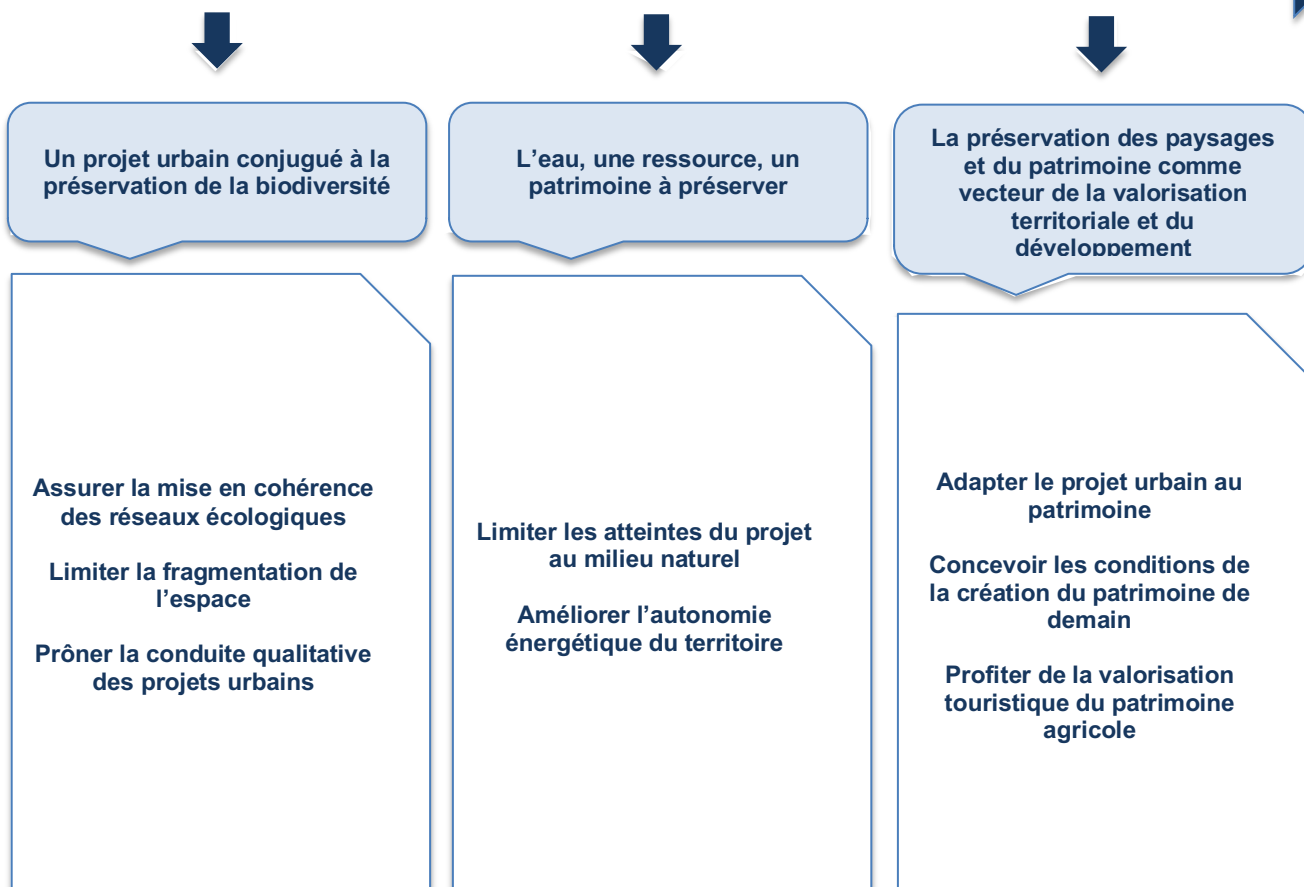
Les caractéristiques du territoire en matière de transports en commun ne font pas de cette problématique un enjeu majeur. Néanmoins, les besoins identifiés en matière de transports à la demande trouvent une traduction directe dans les dispositions réglementaires des projets concernés.

TABLEAU DE BORD

Figure 15 : Schéma thématique de synthèse des problématiques environnementales



L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET



35

AXE GENERAL N°4 : L'environnement au cœur du projet

L'objectif du projet est de programmer un développement qui saura à la fois préserver l'environnement et s'inscrire dans le site. Ainsi, l'inversion du regard sera une clé de réussite permettant d'adapter les projets à l'environnement plutôt que de systématiquement utiliser la réciproque. Cette politique d'aménagement entrainera inévitablement des logiques de sauvegarde et de protection. Elle s'appliquera de fait aux éléments structurants des paysages urbains, agricoles et naturels, aux masses d'eau ainsi qu'aux réservoirs de biodiversité exceptionnels et aux corridors qui les relient.

Cette politique trouvera un écho à toutes les échelles, en valorisant donc les formes urbaines anciennes si caractéristiques mais aussi les éléments de détails, en prenant en compte les corridors écologiques et la nature ordinaire dans la définition des projets d'aménagement ou en préservant la ressource en eau, notamment à travers l'intégration d'une réflexion autour de la capacité du milieu récepteur à recevoir les effluents des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Construire un avenir commun et durable au site et au territoire, se développer dans le respect du site, se greffer au site, tel est l'objectif à atteindre. Et de la notion de préservation naîtra celle de construction, et il s'agira alors du patrimoine de demain.

AXE GENERAL N°4 : L'ENVIRONNEMENT, UNE RESSOURCE, UN PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET

1. Objectif n°1 : Un projet urbain conjugué à la préservation de la biodiversité

L'intérêt environnemental est de plus en plus présent dans les réglementations et les modes de vie qui façonnent notre société. L'urbanisme a également évolué ainsi que ses modes de « faire ». Les enjeux environnementaux sont appréhendés, diagnostiqués et inscrits, dans l'objectif d'en faire des atouts plus que des contraintes.

Une partie de l'attractivité de ce territoire est basée sur sa ruralité et sa richesse écologique. Or, le développement urbain est étroitement lié à l'attractivité d'un territoire. Les projets sont de fait conçus dans le respect et la mise en valeur des éléments de cette attractivité. Ainsi, l'intérêt environnemental, dans un territoire aussi riche, doit être un atout en étant judicieusement pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux. Rendre compatible l'intérêt environnemental et les orientations de développement d'un territoire peut permettre la réalisation de projets urbains légitimes et attractifs.

1.1 Assurer la mise en cohérence des réseaux écologiques

Les PLU ont pour objectif de gérer qualitativement le patrimoine naturel en adaptant les projets d'urbanisme aux enjeux environnementaux, du grand territoire à la parcelle, au travers de la trame verte et bleue. La préservation des continuités écologiques qui permettent la circulation des espèces entre les divers réservoirs de biodiversité considère tant les éléments de nature ordinaire et remarquable que les grands éléments constitutifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. La constitution d'un réseau cohérent à toutes les échelles participe à l'enrichissement de la biodiversité locale.

Afin d'assurer la continuité de la trame bleue, les PLU veillent à :

- préserver les zones humides, créer des bandes végétalisées rivulaires et maintenir les ripisylves pour leur rôle de filtre et de tampon ;
- limiter l'érosion des sols par la mise en place de plans d'espace boisés classés et la préservation des haies ;
- garantir durablement l'alimentation de la population actuelle et projetée en adaptant le

projet urbain à la préservation de la ressource en eau ;

- concevoir une gestion équilibrée de l'urbanisation en fonction de la capacité de traitement et d'absorption des milieux récepteurs à filtrer les effluents.

Les PLU se mobilisent en faveur de la biodiversité du territoire :

- tenir compte de l'intérêt environnemental comme préalable à la définition des projets urbains ;
- préserver les massifs forestiers et les principaux boisements en mettant en place des espaces boisés classés ;
- assurer une mise en réseaux des éléments de nature extraordinaire et ordinaire : définir les conditions de création d'un véritable réseau écologique en conférant un sens commun aux sites remarquables (Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2, APPB) et aux éléments de nature ordinaire (arbres, alignements d'arbres, murets, ...) et ainsi garantir les liaisons entre tous ces milieux et les dynamiques de propagation des espèces à l'échelle communale et supra-communale par la retranscription des corridors écologiques.

1.2 Limiter la fragmentation de l'espace

Peu de barrières bâties importantes se posent en obstacle aux continuités écologiques, si ce n'est le passage de la voie ferrée, difficilement franchissable pour les espèces. Afin d'éviter la dégradation des écosystèmes, les PLU portent une politique à plusieurs échelles permettant de :

- limiter la fragmentation de l'espace par une meilleure gestion de la répartition de l'habitat : concevoir des projets urbains davantage structurants et agrégateurs mais ayant le souci de ménager des espaces de respiration et de perméabilité pour la faune ;
- limiter la fragmentation de l'espace par la promotion de modèles urbains moins linéaires ;
- limiter la fragmentation de l'espace et maintenir des espaces perméables pour la faune (réglementation des clôtures dans les espaces concernés) ;
- tenir compte des circulations d'espèces au sein de la Trame Verte et Bleue lors de la localisation et de la conception des projets urbains.

1.3 Prôner la conduite qualitative des projets urbains

Construire le territoire de demain, c'est donc le penser dans une logique de gestion qualitative de l'espace qui ne consiste pas simplement à limiter les prélèvements pour les besoins de l'urbanisation, mais qui introduit une dimension qualitative dans les choix de projets. Ainsi, à l'intérieur des enveloppes urbanisées, les choix d'aménagements orientés par les OAP seront

décidés au cas par cas et en fonction des habitats naturels qui y sont recensés.

2. Objectif n°2 : L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver

L'eau est une ressource fragile sur le territoire. Pour répondre à cette problématique, les PLU doivent proposer une logique de gestion qualitative et économe de la ressource par la maîtrise des prélèvements et des rejets. Cet enjeu, placé au cœur du projet urbain, répond à un besoin de développement durable et de préservation d'une ressource vitale et vulnérable.

2.1 Limiter les atteintes du projet au milieu naturel

2.1.1 Protéger les éléments préservant et améliorant la qualité des milieux aquatiques

L'imperméabilisation croissante des espaces et les modes d'urbaniser de ces dernières décennies ont impacté les milieux, et notamment les milieux aquatiques. En effet, ces phénomènes ont amené une augmentation des eaux de ruissellement, causée par le manque d'espaces d'infiltrations, et des eaux davantage chargées en pollutions diverses (hydrocarbures, azote, produits phytosanitaires, etc.). Or, l'eau, en s'infiltrant ou en ruisselant, peut altérer le milieu récepteur, soit physiquement en fonction de son débit et des matériaux qu'elle transporte, soit chimiquement de par les pollutions qu'elle charrie. Des éléments naturels peuvent intervenir sur son parcours afin de limiter voire d'éviter ces phénomènes, il s'agit des formations végétalisées et/ou arbustives.

La ressource sur le territoire ne présente pas les mêmes enjeux selon les secteurs. Ainsi, les secteurs à enjeux indiquent que les usages, présents ou futurs, pourraient être source d'impacts sur la ressource et ainsi la fragiliser. Ainsi, afin d'appréhender ces impacts potentiels, il serait intéressant de s'assurer de la compatibilité entre les usages du sol et les enjeux des milieux aquatiques et superficiels.

En dehors des milieux aquatiques, les milieux humides sont également une composante forte de ce territoire. Ce sont des milieux très fragiles et ayant un rôle à la fois qualitatif, par la biodiversité qu'ils abritent, mais également quantitatif, de par le rôle d'éponge qu'ils occupent. C'est pour cela qu'ils sont fortement protégés dans les réglementations actuelles.

Il serait donc intéressant de connaître ces milieux, de participer à leur préservation ou à leur restauration en protégeant les plus remarquables et en préservant les autres.

Seront protégées, dans un premier temps, les ripisylves, formations végétales bordant les cours d'eau. Celles-ci, en plus d'aider au maintien des berges, permettent de ralentir les eaux de ruissellement tout en apportant un ombrage afin de réguler la température de l'eau. Les haies et alignements d'arbres maillant le territoire tiennent également ce rôle sur le parcours de l'eau, afin de favoriser l'infiltration ou de ralentir et réduire les eaux de ruissellement, préservant ainsi les milieux traversés (cultures, prairies, etc.).

2.1.2 Assurer la gestion et la dépollution des eaux usées et pluviales avant leur retour au milieu naturel

Les PLU ont pour objectif d'adapter le projet et les densités aux infrastructures d'assainissement pour mieux préserver les milieux et la ressource en eau. La concentration de l'habitat est nécessaire pour atteindre les objectifs de gestion économe de l'espace : préservation du milieu agricole, de la biodiversité, réduction des besoins en déplacements, mais la densification n'est parfois pas souhaitable – car non adaptée – sur certains secteurs. En effet, les PLU prônent une gestion équilibrée du développement urbain au regard de la capacité de chacun des milieux récepteurs à recevoir et filtrer les effluents. Dans cette optique, les PLU actent une gestion équilibrée de l'urbanisation en fonction de la capacité de traitement et d'absorption des milieux récepteurs à filtrer les effluents :

- adapter les projets et les densités selon le type et la capacité des réseaux d'assainissement ;
- promouvoir et prioriser des projets denses sur les secteurs desservis par un réseau de collecte des effluents et une unité de traitement fonctionnelle et efficace, afin d'optimiser les rendements des réseaux de desserte. Une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare en moyenne sera appliquée sur ces secteurs ;
- limiter la concentration de l'habitat – et donc la concentration des rejets dans le milieu naturel – dans les secteurs non ou insuffisamment équipés. Une densité maximale de l'ordre de 6 logements à l'hectare sera appliquée sur ces secteurs.

Le projet urbain entraînera inévitablement une plus grande imperméabilisation du sol. Dans un souci de gestion durable et économe de la ressource en eau, les PLU encouragent une meilleure gestion et la valorisation des eaux de pluie, notamment à l'échelle de la parcelle et des opérations d'aménagement. L'objectif de ces mesures est de limiter l'impact des futurs aménagements en termes de ruissellement, d'érosion et de dégradation des eaux de

surface. Pour ce faire, les PLU préconisent de mettre en place des dispositifs de rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou d'une opération d'urbanisme, en fonction de la taille et de la sensibilité du site appréhendé.

2.2 Améliorer l'autonomie énergétique du territoire

Afin d'anticiper le dérèglement climatique et d'accompagner la transition énergétique, le territoire peut mettre en œuvre diverses actions pour réduire son empreinte écologique. En plus d'une politique globale de structuration territoriale et de gestion économe de l'espace, les élus souhaitent rendre possible l'implantation de projets visant à une meilleure autonomie énergétique.

2.2.1 Soutenir la production d'énergies locales et renouvelables

Le projet 2030 souhaite rendre possible l'installation de projets d'exploitation et de production d'énergies locales et renouvelables dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole, à l'environnement ou à la qualité des paysages. Ces projets peuvent concerner notamment le procédé de méthanisation.

3. Objectif n°3: La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale et du développement

Le patrimoine paysager est le socle de l'identité du territoire. L'ensemble des particularités géographiques, et des motifs de structure, de composition et de détail, propres à chaque entité paysagère, constitue une richesse pour le territoire.

La préservation de cette richesse revêt deux aspects :

- Conserver et préserver les éléments du patrimoine paysager.
- Intégrer l'urbanisation et les aménagements nouveaux au site.

Dans certains cas, coupler préservation paysagère et développement urbain peut être impossible ou comporte des risques importants : dans ce cas, une stricte protection est nécessaire.

L'idée n'est pas de produire un territoire formaté et unique, celui-ci étant déjà pluri-identitaire, mais plutôt de préserver ce qui lui est essentiel, tout en produisant un cadre de vie actuel, fonctionnel, mais toujours aussi attractif. Et ce, tant pour le futur accédant que pour le touriste.

3.1 Adapter le projet urbain au patrimoine

Le préalable essentiel à la préservation du patrimoine paysager est son identification. Au

sein de chaque commune, un travail précis de définition et d'identification a été réalisé. Pour cela, une classification du patrimoine permet de faciliter cet inventaire. 5 classes permettent d'identifier et de classer le patrimoine paysager : le patrimoine bâti, mobilier, naturel et paysager, archéologique, et les formes urbaines. A noter que le patrimoine naturel et paysager correspond aux paysages naturels, agricoles, aux parcs et jardins. A partir de cette classification, chaque élément composant le patrimoine paysager du territoire a été identifié, puis analysé de manière à définir son rôle dans le paysage, et les mesures nécessaires à mettre en œuvre pour le préserver.

Se distinguent donc les sites emblématiques (sites inscrits ou classés), les éléments structurants et les éléments caractéristiques.

3.1.1 Valoriser les sites emblématiques

Les sites emblématiques bénéficient d'une aura particulière : ce sont des sites exceptionnels donnant au territoire une forte dimension attractive, notamment auprès des touristes.

Les sites emblématiques, dont les secteurs concernés par des mesures de protection réglementaire (sites inscrits, sites classés,...), seront valorisés par des aménagements adaptés. L'association du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et de l'Architecte des Bâtiments de France est fortement recommandée.

3.1.2 Définir des prescriptions réglementaires pour la protection des éléments structurant et caractéristiques

Les éléments structurants tels que les co-visibilités, les murets d'empierrement, les haies paysagères, ripisylves, milieux humides, formations boisées constituent autant de marqueurs paysagers qui concourent au maintien des paysage et à l'identité du territoire comme points de repère fondamentaux.

Les éléments caractéristiques relèvent quant à eux des pratiques et activités humaines traditionnelles : il s'agit du patrimoine commun vernaculaire : architecture, lavoirs, puits, calvaires, granges, travaux, etc.

Des périmètres d'inconstructibilité pourront être définis pour atteindre cet objectif. Ils pourront être d'envergure aléatoire selon l'analyse des co-visibilités et concerner tout type de construction. Le classement au titre des espaces boisés classés ou des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être utilisé au besoin.

3.2 Concevoir les conditions de la création du patrimoine de demain

Intégrer le patrimoine à l'aménagement moderne c'est aussi produire de la valeur symbolique, revaloriser l'espace, tant dans sa dimension héritée que contemporaine. Ce mode d'urbanisation, précautionneux de l'héritage passé et adapté aux besoins et aux exigences actuelles, est garant du maintien de la qualité des sites dans lesquels l'aménagement s'inscrit.

3.2.1 S'appuyer sur l'existant

Le projet 2030 vise à réinvestir les centres villageois, notamment par le processus de densification urbaine. Dans un souci de gestion économe de l'espace, la priorité est donnée à la mobilisation des espaces libres au cœur des enveloppes déjà urbanisées avant toute extension.

Les PLU définissent des secteurs qui pourront être densifiés : priorité est faite aux centres-bourgs et hameaux importants.

L'aspect patrimonial de ces secteurs est à identifier afin d'accorder de la cohérence urbaine et paysagère entre les tissus anciens et récents. Il peut également être décidé de ne pas urbaniser – ni extension ni densification – certains hameaux ou secteurs remarquables.

En cas de fortes contraintes sur les enveloppes urbanisées existantes, leur urbanisation peut être considérée comme inadéquate (risques, contraintes topographiques du site, forts enjeux patrimoniaux et/ou environnementaux et/ou agricoles). Dans ce cas, le développement pourrait porter sur des secteurs de moindre envergure qu'il conviendrait de structurer.

3.2.2 Préserver les projets urbains anciens : façades patrimoniales et silhouettes villageoises

Le territoire est marqué d'une succession de bourgs, villages et hameaux marqués par leur empreinte urbaine historique et rurale. Le plus souvent, les villages ont su préserver la totalité de leurs façades patrimoniales, offrant à voir des silhouettes villageoises qui ponctuent le paysage. La préservation stricte de ces façades, à l'échelle des hameaux et des centres-bourgs est le fer de lance du projet urbain. En ce sens, les entrées de village et de hameau sont des secteurs stratégiques et le choix de les développer ou non découle de la capacité de l'aménagement à s'intégrer et à ne pas les dévaloriser. Le souci de préservation du bâti et des formes urbaines héritées est un préalable au projet moderne.

3.2.3 Concevoir un urbanisme de greffe

L'enjeu des PLU n'est pas de considérer le territoire comme un produit fini. L'accueil de population est un enjeu majeur et la construction de nouveaux logements une nécessité. Le lien entre la préservation du paysage et la politique d'habitat est essentiel. L'objectif consiste alors à mener une politique d'insertion du bâti dans le paysage en rompant avec les pratiques courantes de juxtaposition des entités urbaines les unes aux autres sans lien entre les formes urbaines et les caractéristiques architecturales. Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les espaces à urbaniser répondront à des principes qui permettent de trouver une logique d'insertion paysagère dans le site, dans le système viaire et dans les formes urbaines existantes.

3.3 Profiter de la valorisation touristique du patrimoine agricole

Les paysages portent la marque des activités agricoles qui participent à les transformer et les entretenir. L'activité agro-pastorale a contribué à former un patrimoine rural emblématique et pittoresque : abreuvoirs, puits, murets, haies bocagères, granges, corps de ferme, ... En générant ce patrimoine, l'agriculture contribue à la valorisation touristique du territoire et diffuse son identité à travers l'espace et le temps. Le patrimoine est donc le socle de l'activité écotouristique. Pour répondre à ces enjeux, les PLU appliquent les actions suivantes :

- maintenir et favoriser les pratiques agricoles propices aux pelouses sèches et les prairies naturelles de fond de combe ;
- préserver et restaurer les maillages de murets emblématiques structurant fortement le paysage ;
- préserver et valoriser les « néo-bocages » et les motifs arborés agricoles et domestiques ;
- accompagner l'exploitation de la ressource bois garante des caractéristiques paysagères du territoire ;
- protéger, restaurer et valoriser le patrimoine lié à l'histoire rurale et agraire.

Le maintien et la pérennité de l'agriculture est donc un objectif incontournable afin d'attirer habitants et touristes. Mais l'agriculture est une activité vivante et dynamique sur le territoire et elle nécessite des besoins de développement spécifiques qu'il convient d'accompagner. De même que pour l'habitat, la construction à usage agricole doit être encadrée dans les secteurs paysagers les plus sensibles, notamment aux abords des villages.

PROCESSUS DE REALISATION

Maitre d'ouvrage : Groupement de Chartrier-Ferrière

Maître d'œuvre : Bureau d'études UrbaDoc

Sous-traitants : Bureau d'études ETEN Environnement ; Nègrepelisse
Rural Concept ; Cahors
Atelier Georges ; Paris

Chef de projet : Tony PERONNE, Co-directeur d'UrbaDoc

	Partie écrite	Traitement de la donnée	Tableau de Bord	Relecture
Préambule	Thomas SIRE	Thomas SIRE	Tony PERRONE	Cynthia DESTRADE
Chapitre 1	Thomas SIRE	Thomas SIRE Véronique REBEYROLLE	Julien GINESTET Thomas SIRE	Cynthia DESTRADE
Chapitre 2	Thomas SIRE Cynthia DESTRADE	Cynthia DESTRADE	Julien GINESTET Thomas SIRE	Cynthia DESTRADE

PREAMBULE.....	5
<i>Le Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>7</i>
1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	7
2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire.....	7
3. Le processus de réalisation et de décision	7
4. Avertissement.....	7
4.1 Forme et lecture du document.....	7
4.2 Recommandation.....	7
Chapitre I : Du territoire de 2017 à la philosophie du projet 2030.....	11
<i>Le territoire en 2017.....</i>	<i>13</i>
1. Un site et une situation favorables mais en fort mouvement.....	13
1.1 Des territoires, un territoire inscrit.....	13
1.2 L'environnement, un élément de l'identité du territoire.....	13
1.3 Une économie très dépendante des emplois offerts par Brive-la-Gaillarde	13
1.4 Un territoire en mouvement.....	13
2. Des équilibres de plus en plus fragilisés.....	14
2.1 L'accueil de nouvelles populations comme unique moyen de limiter le vieillissement naturel des effectifs en place	14
2.2 Développements Nord/Sud à rééquilibrer.....	14
2.3 Une économie à moderniser	14
2.4 Des structures et équipements moins pertinents.....	14
<i>La philosophie du projet 2030</i>	<i>17</i>
1. Comprendre le site, créer la situation : les préceptes clés de la construction du territoire	17
1.1 De la compréhension des notions de territoire et d'identité territoriale.....	17
1.2 A la construction d'un projet global décliné à l'échelle locale.....	17
2. Développer durablement le territoire : une nécessité	17
3. De la notion d'équilibre à celle d'équilibres.....	17
4. Quels équilibres/déséquilibres dans le schéma de production territorial actuel ?.....	18
5. Du fil de l'eau à l'inversion de tendance : une fonction pour chaque partie de territoire	18
Chapitre II : Orientations générales, objectifs et actions misES en oeuvre.....	21
<i>AXE général n°1 : d'un projet d'habitat à un projet d'habiter.....</i>	<i>24</i>
1. Objectif n°1 : Programmer un urbanisme raisonné et équilibré	24
1.1 Décliner les formes urbaines et les densités selon les communes en fonction des caractéristiques et enjeux identifiés.....	24
1.2 Définir une politique d'habitat pour tous et toutes	24
1.3 Anticiper les besoins liés aux aménagements.....	24
1.4 Mettre en œuvre des OAP visant à diversifier le parc de logement dans les secteurs le requérant, conformément aux prescriptions du SCOT.....	24
2. Objectif n°2 : Produire un nombre suffisant de logements	24
2.1 Définir une politique de l'habitat conforme au projet démographique et au SCOT	24
2.2 Tenir compte des besoins en résidences principales.....	24
2.3 Tenir compte des besoins en résidences secondaires.....	24
2.4 Favoriser la remise sur le marché des logements vacants	24
3. Objectif n°3 : Planifier un urbanisme durable	25
3.1 Projeter une consommation foncière raisonnée conforme aux objectifs du SCOT.....	25
3.2 Aménager le territoire au plus près de son identité.....	25
<i>AXE général n°2 : L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré.....</i>	<i>28</i>
1. Objectif n°1 : Préserver l'outil agricole en tant que signature identitaire et ressource productive	28
1.1 Réduire la consommation de l'espace de 30% minimum	28
1.2 Limiter la consommation des espaces desservis par des réseaux d'irrigation et sur les meilleures terres	28
1.3 Tenir compte des périmètres réglementaires et de l'établissement de périmètres de vigilance.....	28
2. Objectif n°2 : Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles	28
2.1 Limiter le morcellement du foncier	28
2.2 Faciliter la construction de bâtiments agricoles et des bâtiments liés à la diversification	28
2.3 Identifier les bâtiments pouvant changer de destination	28
3. Objectif n°3 : Assurer la compétitivité du secteur secondaire.....	28
3.1 Mobiliser le foncier nécessaire au développement local.....	28
3.2 Mettre à profit les bâtiments existants.....	29
3.3 S'intégrer au site	29
3.4 Faire de l'artisanat un élément essentiel de l'urbanité	29
3.5 Identifier les projets touristiques.....	29
<i>AXE général n°3 : Des réseaux et une mobilité au cœur d'un développement durable</i>	<i>32</i>

1. Objectif n°1 : Prévoir le développement des réseaux structurants	32
1.1 Intégrer les problématiques de desserte en voirie et réseaux aux projets de développement.....	32
1.2 Réduire les besoins en mobilités.....	32
1.3 Améliorer les réseaux numériques.....	32
2. Objectif n°2 : Assurer le développement des mobilités durables.....	32
2.1 Améliorer la sécurité des déplacements.....	32
2.2 Réserver des emplacements nécessaires aux transports en commun	32
<i>AXE général n°4 : L'environnement, une ressource, un patrimoine au cœur du projet.....</i>	<i>36</i>
1. Objectif n°1 : Un projet urbain conjugué à la préservation de la biodiversité.....	36
1.1 Assurer la mise en cohérence des réseaux écologiques.....	36
1.2 Limiter la fragmentation de l'espace.....	36
1.3 Prôner la conduite qualitative des projets urbains.....	36
2. Objectif n°2 : L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver	37
2.1 Limiter les atteintes du projet au milieu naturel	37
2.2 Améliorer l'autonomie énergétique du territoire.....	38
3. Objectif n°3: La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale et du développement	38
3.1 Adapter le projet urbain au patrimoine	38
3.2 Concevoir les conditions de la création du patrimoine de demain	39
3.3 Profiter de la valorisation touristique du patrimoine agricole.....	39

COMMUNE DE CHASTEАUX PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Pièce 2.2

URBADOC

Tony PERRONE

28 impasse Jean-André Rixens

31 200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement

Caroline LESPAGNOL

49, rue Camille Claudel

40 990 SAINT-PAUL LES DAX

Tél : 05 58 74 84 10

environnement@eten-aquitaine.com

RURAL CONCEPT

Stéphane DELBOS

430, avenue Jean Jaurès

46 004 Cahors cedex 9

Tél. : 05 65 20 39 25

stephane.delbos@adasea.net

ATELIER GEORGES

Adèle ROCHE

42, rue d'Avron

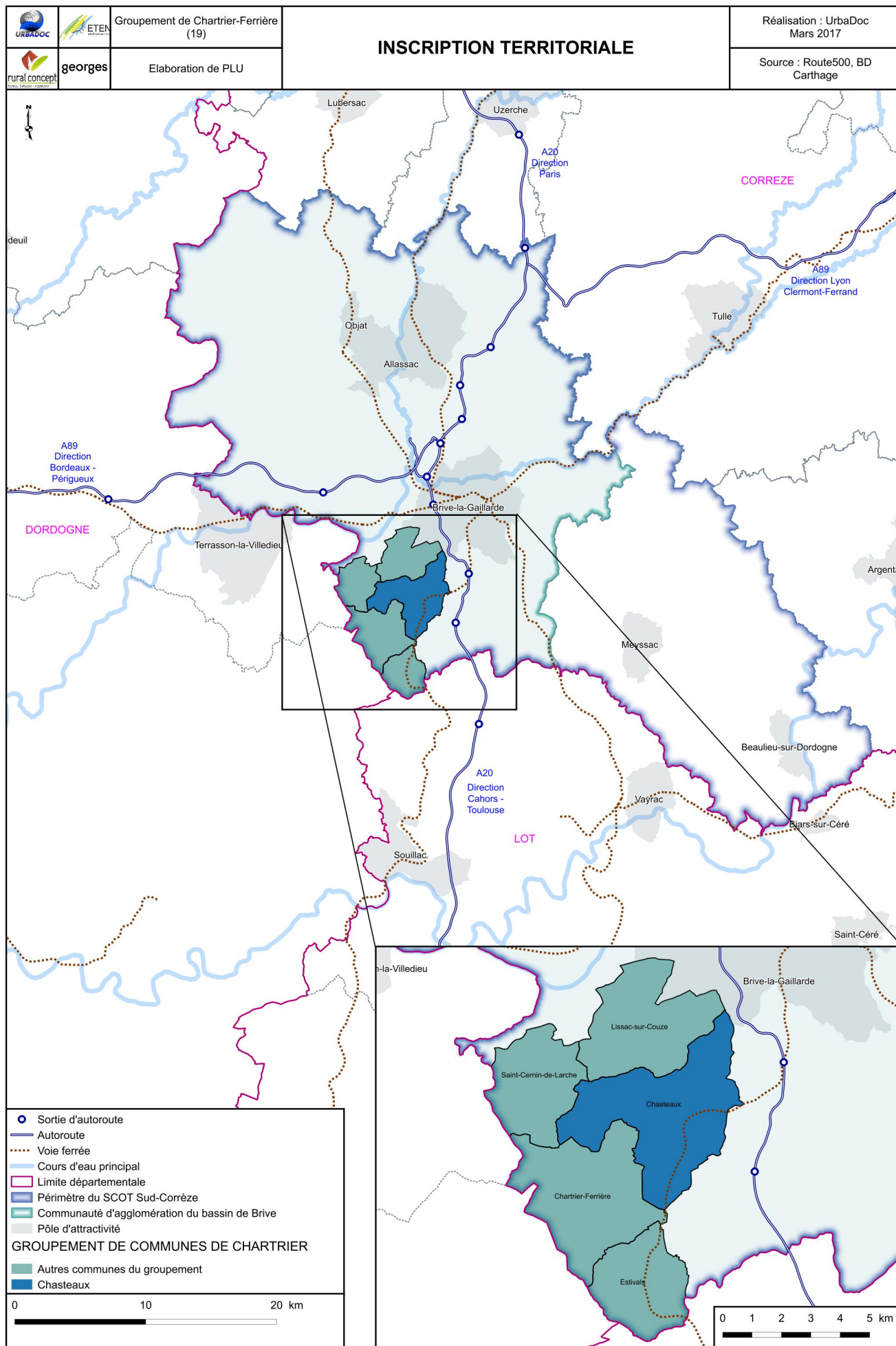
75 020 PARIS

Tél. : 09 82 20 40 40

contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture
	

PREScription DU PLU	20 Février 2015
DEBAT SUR LE PADD	16 décembre 2021
ARRET DU PLU	13 février 2023
ENQUETE PUBLIQUE	du 20 mars au 21 avril 2023
APPROBATION DU PLU	



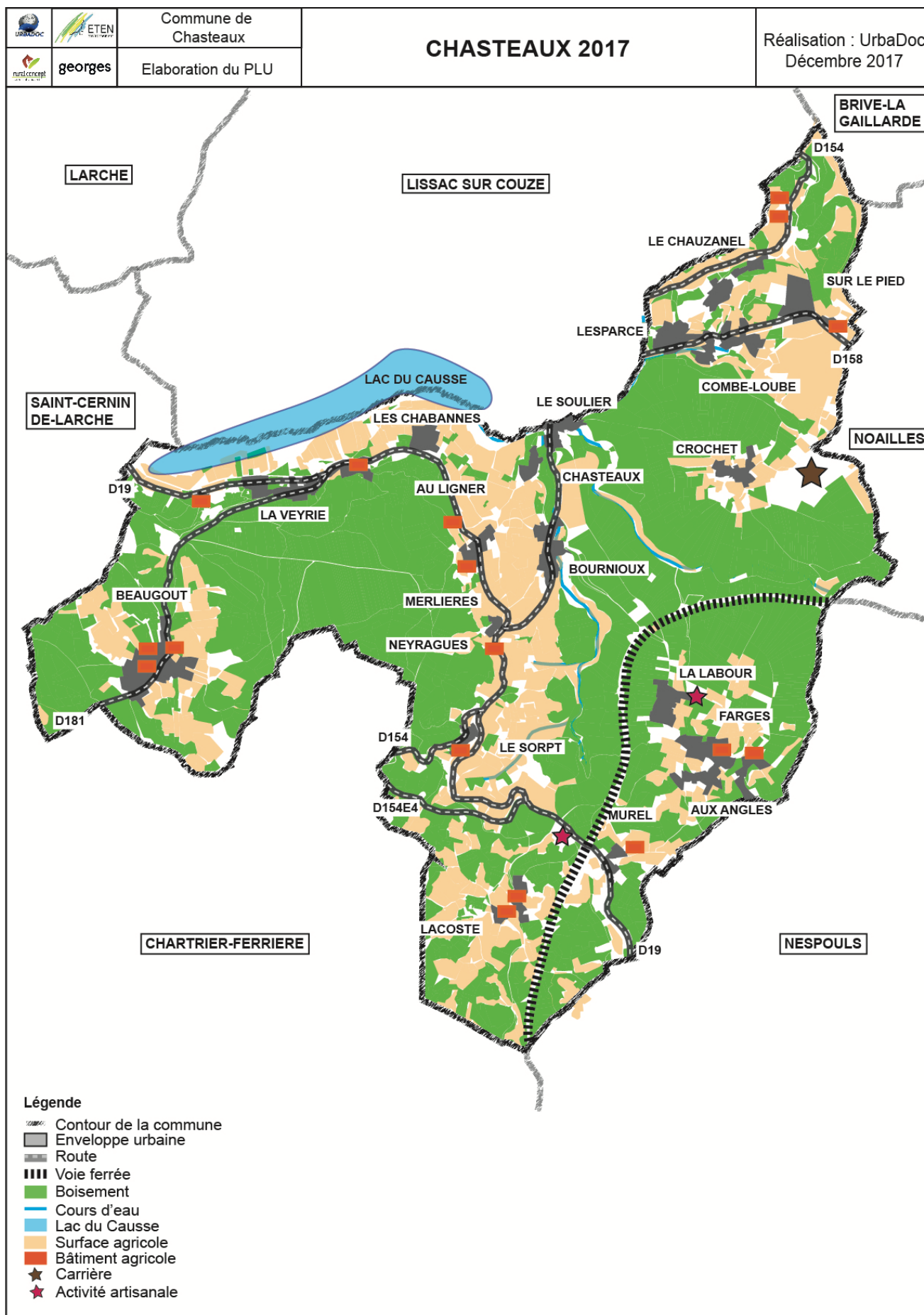
SOMMAIRE

Chapitre I : DU TERRITOIRE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2035	5
LE TERRITOIRE EN 2017	7
LE TERRITOIRE EN 2035	9
Chapitre II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE	11
PREAMBULE	13
FICHE ACTION N°1-1	15
FICHE ACTION N°1-2	15
FICHE ACTION N°2	17
FICHE ACTION N°3	19
FICHE ACTION N°4	21

CHAPITRE I : DU TERRITOIRE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2035

TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Le territoire en 2017 ; UrbaDoc 2017



Légende

-  Contour de la commune
-  Enveloppe urbaine
-  Route
-  Voie ferrée
-  Boisement
-  Cours d'eau
-  Lac du Causse
-  Surface agricole
-  Bâtiment agricole
-  Carrière
-  Activité artisanale

LE TERRITOIRE EN 2017

1. Une commune rurale dépendante du pôle urbain de Brive-la-Gaillarde

La commune se situe au sud-ouest du département de la Corrèze. Le territoire profite de la présence de l'autoroute et de l'aéroport Brive-Vallée de la Dordogne à proximité, ce qui participe à son développement et à son attractivité. La présence du lac du Causse participe à son attrait touristique. La proximité du pôle urbain de Brive est également intéressante et participe également au développement du territoire, en lien avec le phénomène de rurbanisation. Le territoire est dépendant en termes d'équipements, commerces, services et d'emplois. Le pôle de Brive se trouvant à 15 minutes permet de pallier à ce manque mais limite la viabilité d'équipements de proximité sur la commune.

2. Un territoire dynamique en termes d'accueil de population

La population est en constante évolution depuis 1975. La population en 2018 s'élève à 752 habitants. L'évolution de la population est due à un solde migratoire très important, et à un faible solde naturel mais positif. En lien avec ce solde naturel, l'indice de jeunesse est en légère hausse entre 2008 et 2013. La commune attire une population active, en 2013 61% des arrivants ont entre 25 et 54 ans. Depuis 2016, la commune enregistre en moyenne 3 à 4 constructions par an, la dynamique de construction est maintenue. De plus, entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier s'élève à 9,31 hectares. La commune enregistre une augmentation de la population entre 2013 et 2019 (+9,43%). Le parc de logements a lui aussi évolué, notamment les résidences principales, +76 entre 1999 et 2013. Cette évolution s'explique par l'accueil de nouvelles populations, mais aussi par le desserrement de la taille des ménages. Conformément à la tendance nationale, la taille des ménages est en baisse, passant de 2,6 en 1999 à 2,4 en 2013, mais reste relativement élevée. Les ménages viennent vivre à Chasteaux pour acquérir une maison, ainsi la part d'appartements est très faible et les occupants sont presque toujours propriétaires, conformément aux tendances observées dans les communes rurales. Quant aux résidences secondaires, elles ont augmenté de près de 20 unités entre 1999 et 2013, tandis que le nombre de logements vacants est plus ou moins stable sur la même période. Les résidences secondaires ont été nombreuses autour du lac, or aujourd'hui la préservation

des abords du lac est un enjeu pour ce site naturel.

3. Une commune marquée par les activités tertiaires

Le secteur d'activité le plus représenté sur le territoire communal en termes d'emplois est celui des commerces, transports et services divers, à hauteur de 40%. La part des emplois liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale s'élève à 12%. Le secteur primaire représente 23% des emplois. La surface utilisée pour l'activité agricole représente un quart de la superficie totale. L'agriculture se concentre dans les vallées de la Crouze et son affluent. Le nombre d'exploitations a fortement chuté entre 1988 et 2010 à hauteur de 60%. Aujourd'hui, seulement 5 entreprises individuelles sont comptabilisées. Toutefois, il faut noter une certaine diversité dans les productions avec une petite production de noix, des troupeaux de bovins viande, un élevage d'ovins et un atelier important de poulets en Label Rouge.

Le territoire abrite également un site d'extraction, qui exploite des gisements de matériaux calcaires.

4. Présence d'une activité touristique

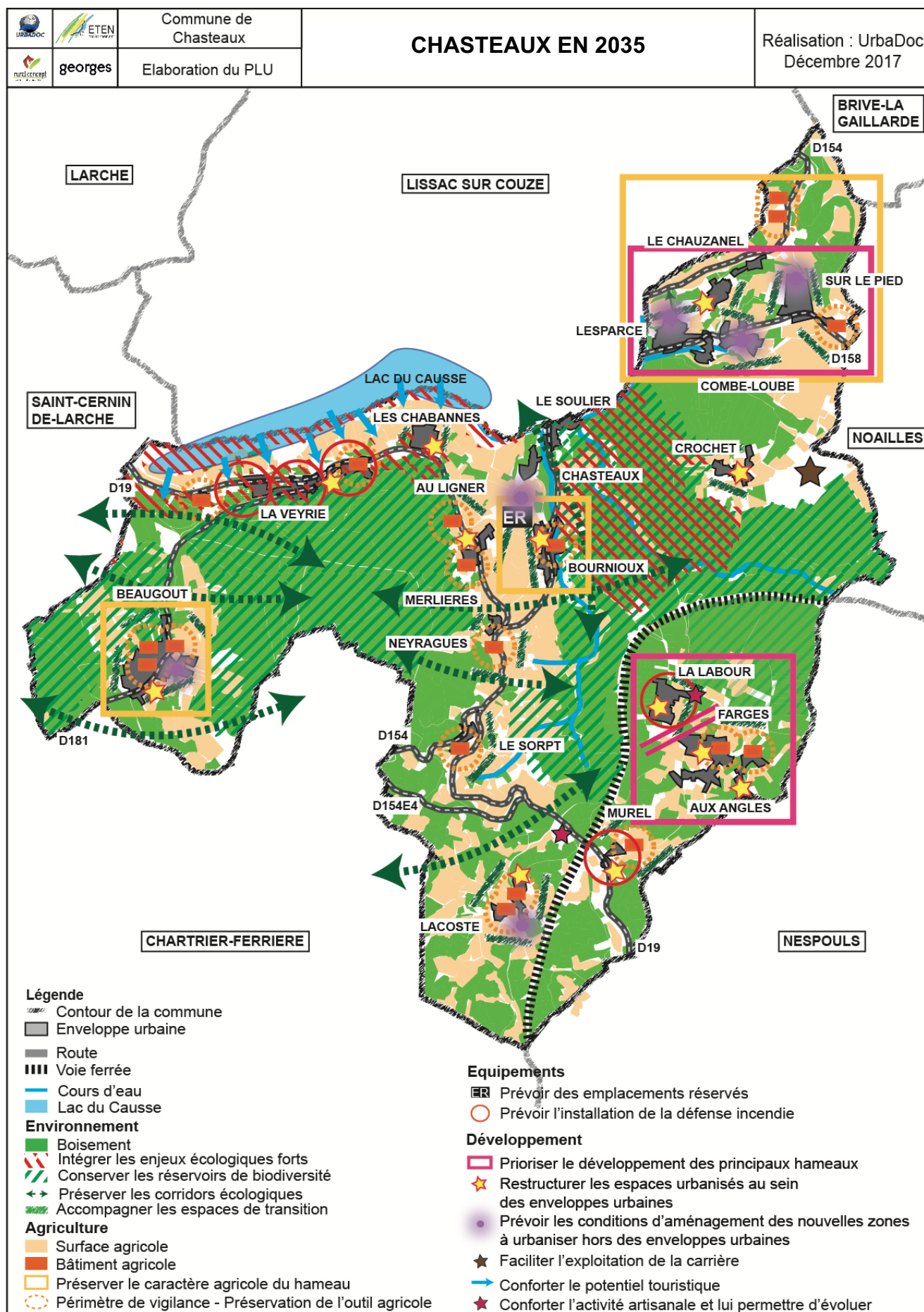
Le lac du Causse et les nombreuses activités proposées participent à l'attrait touristique du territoire communal qu'il conviendra de valoriser. Quelques gîtes sont présents, ainsi qu'un nombre important de résidence secondaire. Ces dernières représentent près de 25% du parc de logement.

5. L'environnement et le cadre de vie comme vecteur d'identité du territoire

La commune située en amont du lac du Causse, se trouve à la transition entre plateau calcaire et Causse et est couvert par de nombreux boisements. [Un PPRMT existe sur la commune pour gérer ce risque.](#) La commune est couverte par la zone Natura 2000 « Pelouses calcicoles et forêts du Causse corrézien » et par des ZNIEFF de type 1 et 2. Bien que l'existence de ZNIEFF ne présente pas de portée réglementaire, elle indique la richesse et la qualité du milieu naturel. Le bourg historique est construit sur un sol érodé, en promontoire. Des effondrements du sous-sol donnent naissance à une vallée ouverte, offrant des percées visuelles exceptionnelles. Le patrimoine bâti de grande qualité fait partie intégrante du patrimoine communal. Le passage du Sorpt a contribué à éroder un sous-sol fragilisé et a mis à jour des marnes et argilites en sous-sol. Cette particularité du sol est à l'origine d'une végétation spécifique sur la commune.

TABLEAU DE BORD

Carte 3 : Le territoire en 2035 ; UrbaDoc 2017



LE TERRITOIRE EN 2035

1. La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré

Le projet de développement de la commune doit prendre en compte les objectifs fixés par le SCOT Sud-Corrèze, qui a classé la commune comme faisant partie du bassin de vie élargie de Brive. Le SCOT prévoit la construction de 3 à 5 logements par an et le PLH de 5 logements neufs par an.

La municipalité prévoit l'accueil de 68 nouveaux habitants à l'horizon 2035, soit 4 logements par an conformément aux objectifs du SCOT et du PLH. Pour satisfaire au développement démographique et tenir compte de logiques de desserrement de la taille des ménages, la commune doit produire 26 logements. Il est également prévu la création de 11 résidences secondaires.

Les perspectives correspondent aux dynamiques actuelles observées sur le territoire communal.

2. L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré

En parallèle au développement résidentiel, les enjeux en termes de maintien et de diversification des activités économiques constituent une orientation pour le développement du territoire.

La municipalité prévoit de préserver et de permettre le développement de l'activité agricole. L'activité agricole étant contrainte et en perte de vitesse, promouvoir son maintien est une nécessité.

Une attention particulière sera également apportée à la préservation des surfaces agricoles, aux zones de transition entre zones d'élevage et zones d'habitat, afin d'éviter les nuisances et de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole.

Un autre enjeu est la compétitivité du secteur secondaire et du tourisme. Le Lac du Causse est un atout pour développer l'activité touristique déjà bien présente, en lien avec celle de la Dordogne et du Lot.

Le projet prévoit le maintien et le développement de l'activité économique artisanale, notamment au sein d'un large secteur, accessible depuis l'A20, qui pourrait être aménagé.

3. Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable

Un urbanisme favorisant les secteurs desservis par les réseaux permet de valoriser la ressource foncière en limitant le grignotage agricole ainsi que la privatisation des espaces naturels.

Il faudra éviter le développement des secteurs non couverts par le réseau d'assainissement collectif situés dans les zones orange 1 et orange 2 du PPRMT. Quant à la défense incendie, il faudra la programmer sur certains hameaux où elle apparaît manquante.

Concernant les mobilités, une attention particulière sera portée aux liaisons à créer ou à sécuriser pour relier les nouveaux quartiers et le cœur du village aux différents services et équipements. Les abords de l'école seront aussi sécurisés.

4. L'environnement, une ressource, un patrimoine, un projet

La ruralité et le patrimoine constituent deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune. Leur protection et valorisation doivent être prises en considération dans le projet. La prise en compte du PPRNT dans le projet fait également partie intégrante de cette volonté de préserver l'environnement et de promouvoir un développement durable de la commune. Les enjeux environnementaux et paysagers sont importants sur la commune et représentent un atout pour son développement.

5. Une urbanisation précautionneuse des qualités du cadre de vie

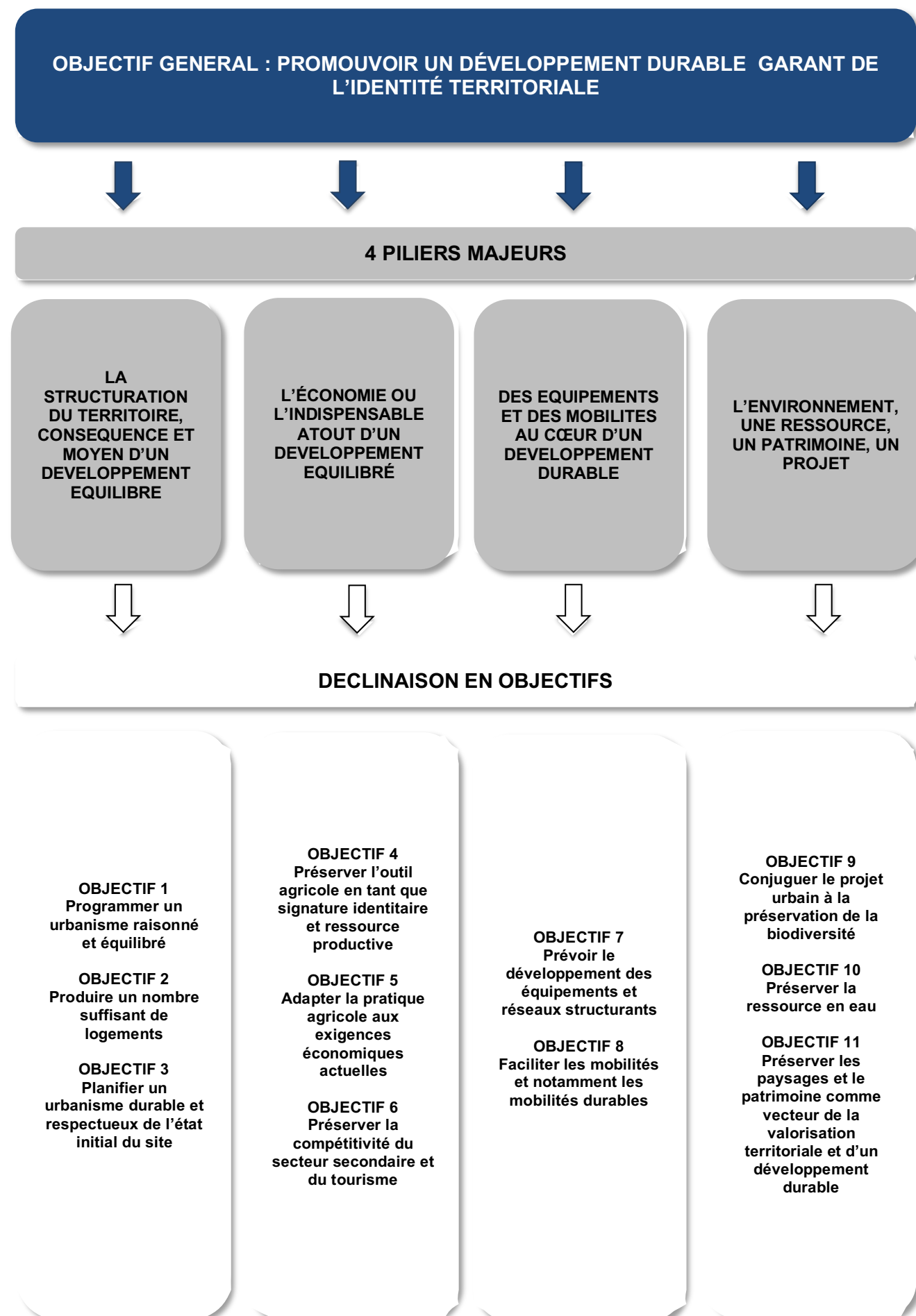
Le bourg principal ne peut pas être conforté du fait de la topographie. La volonté communale est de préserver la typicité du site, tout en permettant l'urbanisation au plus près du village historique et de l'école.

Les thématiques précédemment abordées s'inscrivent dans une logique de gestion économe et durable de l'espace. De plus, elles ont une retranscription territoriale qui impacte fortement le paysage. Là sera la base d'un urbanisme vertueux qui organisera ses nouveaux quartiers sans jamais perdre le lien avec les secteurs urbanisés proches et soucieux d'une intégration réussie dans un cadre paysager privilégié. Cette ambition sera portée par la conduite d'une politique d'aménagement planifiée favorisant la création de lieux de vie propice à renforcer les logiques urbaines et structurer un bourg fédérateur.

CHAPITRE II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE

TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Synthèse des objectifs définis à l'échelle du groupement



PREAMBULE

1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques :

- D'aménagement,
- D'équipement,
- D'urbanisme,
- De paysage,
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- D'habitat,
- De transports et déplacements,
- De réseaux d'énergie,
- De développement des communications numériques,
- D'équipement commercial,
- De développement économique,
- De loisirs,
- De modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

Le présent projet décline à l'échelle communale les orientations de développement retenues par une commission d'élaboration composée d'élus des 5 communes du groupement¹, en fonction du diagnostic territorial établi en pièces 1.1 et 1.2. Les orientations générales sont décrites dans la pièce 2.1, qui constitue le PADD territorial à l'échelle du groupement. Dans le respect des lois et de l'article susvisé, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

3. Le processus de réalisation et de décision

Le PLU est élaboré par une commission d'élaboration composée d'élus de chacune des communes du groupement. Cette instance s'est réunie à 8 reprises pour définir et proposer un projet global, décliné à l'échelle locale et débattu au sein de chacun des 5 conseils municipaux. La création du groupement permet ainsi d'assurer une meilleure cohérence globale des projets définis à l'échelle de chaque commune. L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet global et précis à l'horizon 2035. La

commission a d'abord guidé le travail des ateliers thématiques suivants :

- Démographie, habitat, logement et gestion économe de l'espace,
- Economie, déplacements et équipements,
- Paysage, eau et environnement.

Consécutivement à la tenue de ces ateliers, des réunions de terrain ont été organisées sur le territoire communal le 28 Juin et le 13 Juillet afin de préciser le projet à une échelle opérationnelle.

4. Avertissement

4.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.

Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :

- La pièce 2.1 explique l'état initial du territoire global en 2017 et la philosophie du projet « Groupement Chartrier-Ferrière 2030 » en quelques pages² et expose le projet et l'ensemble des orientations définies à l'échelle du groupement³. Cette pièce est lisible sous deux formes synthétiques complémentaires : l'une cartographique, l'autre schématique sous forme de « fiches-actions ».
- La pièce 2.2 décline ces orientations générales à l'échelle de chacune des 5 communes.

4.2 Niveau d'opposabilité du PADD

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement qui découlera de ce projet, qu'il soit graphique ou écrit, devra être compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.

Les schémas présentés dans ce document ne sont pas des cartes opérationnelles. Ils visent à illustrer spatialement les orientations détaillées. Il faut donc lire et interpréter ce document dans un rapport de compatibilité, mais pas un rapport de conformité.

4.3 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est conseillé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux.

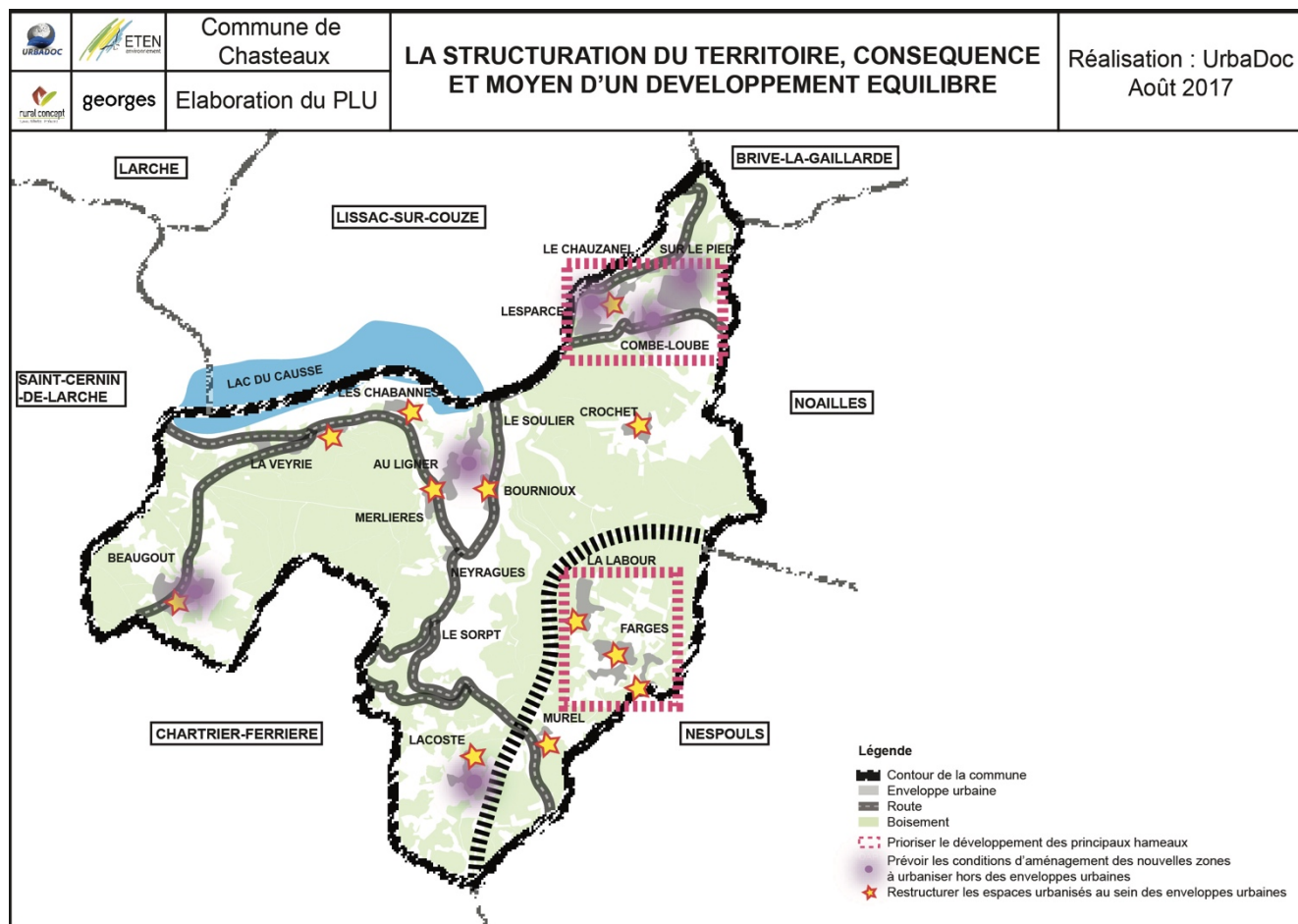
¹ Chartrier-Ferrière, Chasteaux, Estivals, Lissac-sur-Couze et Saint-Cernin-de-Larche

² Pièce 2.1, chapitre I

³ Pièce 2.1, chapitre II

TABLEAU DE BORD

Figure 2 : Chasteaux – Fiche d'action n°1 ; UrbaDoc 2017



FICHE ACTION N°1-1

Chateaux en 2035 : la structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré

Programmer un urbanisme raisonné et équilibré

Décliner les formes urbaines et les densités en fonction des caractéristiques et enjeux identifiés : le PPRMT et les problèmes d'exutoire qui y sont relatifs sont à appréhender dans tout projet

Prioriser le développement des principaux noyaux urbains

Densifier les enveloppes urbaines de façon prioritaire

Prévoir les conditions d'aménagement des nouvelles zones à urbaniser en dehors des enveloppes urbaines

Restructurer les espaces urbanisés au sein des enveloppes urbaines

Produire un nombre suffisant de logements

Promouvoir la création de 57 logements principaux à l'horizon 2035

Promouvoir la création d'environ 11 résidences secondaires à l'horizon 2035

Favoriser le maintien du nombre de logements vacants afin de rester sous le seuil de 8%

Planifier un urbanisme durable et respectueux de l'état initial du site

Promouvoir un urbanisme de greffe respectueux de l'esprit rural du site

Promouvoir un urbanisme respectueux de la qualité architecturale des noyaux urbains anciens

Engager une politique forte de préservation des paysages ruraux, en réglementant la forme urbaine, la hauteur, les pentes de toits, les coloris des constructions ainsi que le type et la hauteur des clôtures autorisées pour chaque secteur

Appliquer une politique locale d'habitat pour tous en diversifiant l'offre

FICHE ACTION N°1-2

15

Prescription du PLH : production de 5 logements neufs par an / Prescriptions du SCOT : 3 à 5 logements par an

Les besoins (2018-2035)

Un desserrement des ménages impliquant la création de 26 nouveaux logements

En 2018 : 752 habitants à 2,38 habitants/logement occupent 316 logements

En 2035 : 752 habitants à 2,2 habitants/logement occuperont à 342 logements

Un besoin de 11 résidences secondaires supplémentaires

En 2018 : 17,5 % du parc de logements équivalent à 75 résidences secondaires

En 2035 : 17,5% du parc de logements équivaldront à 86 résidences secondaires

Un objectif de nombre de logements vacants stable

En 2018 : 38 logements vacants représentent 8,9% du parc de logements

En 2035 : 38 logements vacants représenteront 7,6% du parc de logements

Accueillir 68 nouveaux habitants

68 habitants à 2,2 habitants/logement occuperont 31 logements selon les objectifs

Un total de logements à produire de 68 logements

*+ 26 logements correspondant au desserrement des ménages
+ 11 logements correspondant aux nouvelles résidences secondaires
+31 logements correspondant à l'accueil de nouveaux habitants*

L' action

Appliquer des densités

6-7 logements/hectare (objectifs du SCOT)

Prendre en compte la rétention foncière

Comblement des dents creuses : Rétention foncière de 50%

Restructuration des potentiels à l'intérieur des enveloppes : Rétention foncière de 75%

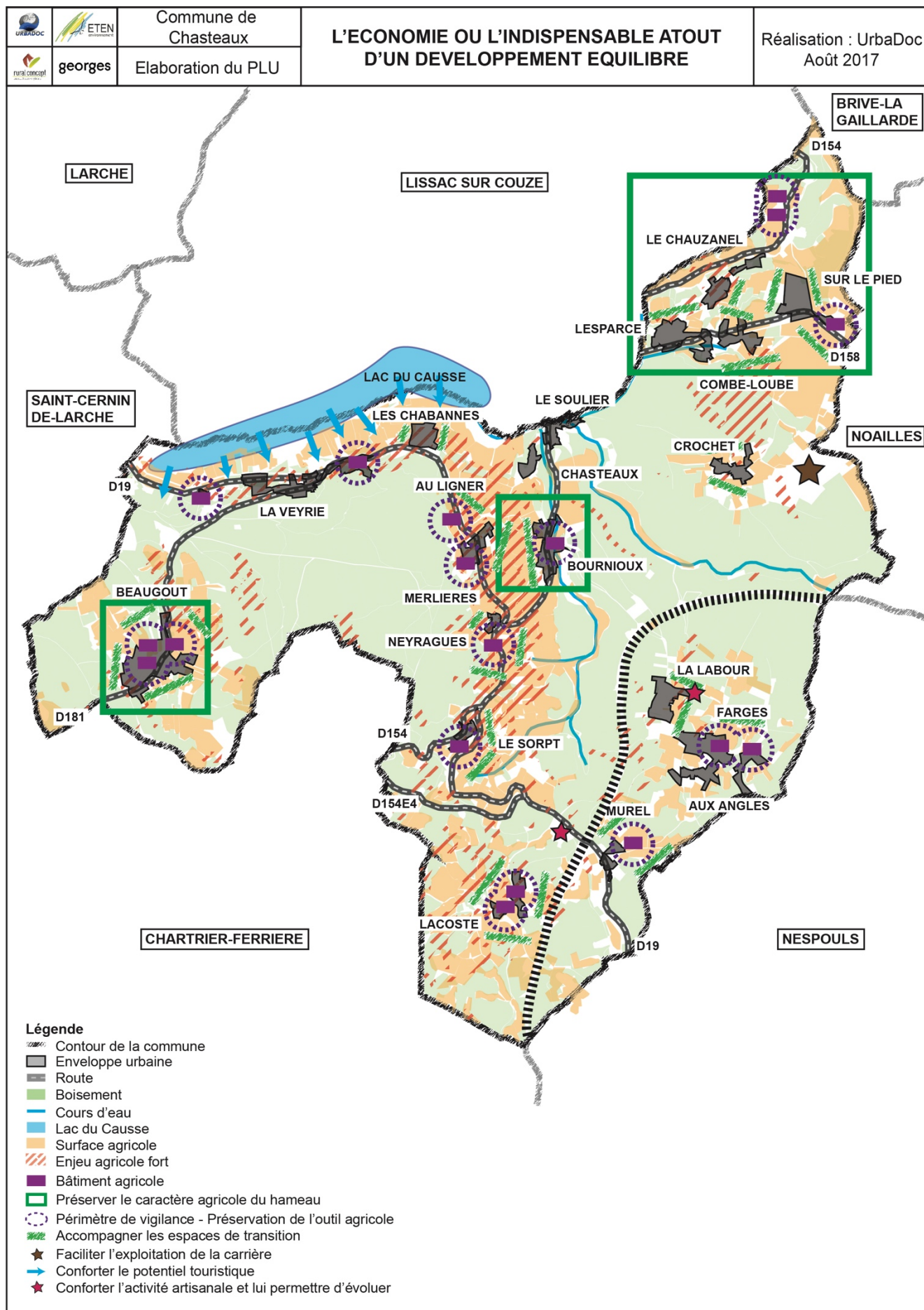
Intégrer l'espace nécessaire aux aménagements

Au sein des zones à urbaniser 30% de la surface dédiée aux aménagements

Un potentiel constructible d'environ 10,5 hectares

TABLEAU DE BORD

Figure 3 : Châteaux – Fiche d'action n°2 ; UrbaDoc 2017



FICHE ACTION N°2

Chateaux en 2035 : L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré

Préserver l'outil agricole en tant que signature identitaire et ressource productive

Adapter la pratique agricole aux exigences économiques actuelles

Préserver la compétitivité du secteur secondaire et du tourisme

Préserver les surfaces agricoles à forts enjeux (truffières, plan d'épandage)

Préserver le caractère agricole des hameaux identifiés

Préserver l'outil agricole en intégrant les périmètres de vigilance à la définition des zones urbaines et à urbaniser

Accompagner les espaces de transition entre zones urbaines et espaces agricoles

Urbaniser en continuité de l'existant afin de ne pas fragmenter les parcelles agricoles

Permettre les changements de destination afin de valoriser le bâti existant identifié

Faciliter l'exploitation de la carrière située à l'Est de Crochet par la définition d'une zone dédiée dans le règlement graphique

Conforter le potentiel touristique du territoire communal

Garantir le maintien de l'activité économique artisanale, permettre son développement (notamment atelier de ferronnerie à La Labour) ainsi que l'installation de nouvelles entreprises

Permettre aux activités artisanales non nuisantes de s'installer à proximité des lieux d'habitation

Repérer les changements de destination à vocation d'artisanat

Actions relatives à l'activité agricole

Sur la commune de Chateaux, les enjeux consistent prioritairement à définir les zones urbaines et à urbaniser en dehors des secteurs agricoles présentant un enjeu fort. Ces secteurs correspondent notamment aux vergers, aux cultures à forte valeur ajoutée, aux zones utilisées pour l'épandage, etc. Par ailleurs, dans un souci d'évitement des nuisances, aussi bien perçues du point de vue des exploitants que du point de vue des résidents, des périmètres de vigilance ont été mis en place autour des bâtiments agricoles et ont ainsi servi à définir les zones urbaines et à urbaniser. L'accompagnement des zones de transitions entre ces secteurs et les secteurs exploités est notamment réalisé à travers la définition d'OAP¹, ainsi que par des dispositions traduites dans la partie réglementaire du PLU. L'article R151-27 du Code de l'Urbanisme définit les différentes destinations des constructions. Le PLU s'appuie sur cet article et le met en relation avec les caractéristiques architecturales, la desserte en réseau ainsi que les conséquences d'un changement de destination sur la pérennisation de l'activité agricole pour identifier les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (activité, habitation, loisirs etc.).

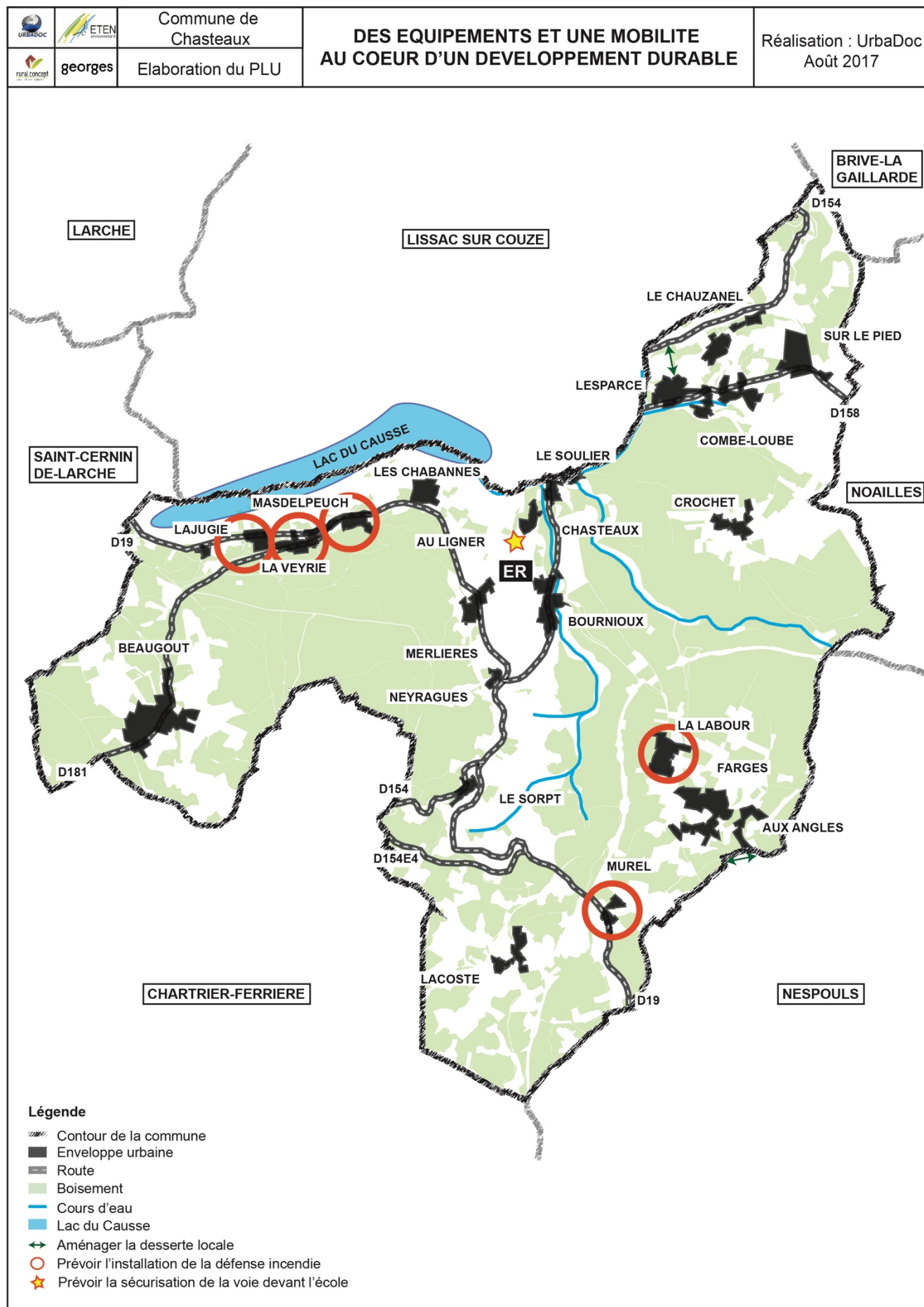
Actions relatives à l'activité économique touristique, artisanale et industrielle

L'attrait touristique du territoire découle en grande partie de la qualité des paysages ouverts bordant le Lac du Causse et des aménagements réalisés au cours des dernières années autour du plan d'eau. Par ailleurs, la qualité architecturale du bourg, véritable faire-valoir du territoire, est préservée.

¹ Orientations d'Aménagement et de Programmation

TABLEAU DE BORD

Figure 4 : Chasteaux – Fiche d'action n°3 ; UrbaDoc 2017



FICHE ACTION N°3

Chasteaux en 2035 : Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable

Prévoir le développement des équipements et réseaux structurants

Prévoir des emplacements réservés au développement des équipements municipaux (école, cimetière)

Aménager la desserte locale des quartiers : prévoir la desserte des zones d'extension, notamment sur Lesparc et aménager le chemin communal à Farges

Eviter le développement des secteurs non couverts par le réseau d'assainissement collectif situés dans les zones orange 1 et orange 2 du PPRMT

Programmer l'installation de la défense incendie sur les secteurs déficients

Faciliter les mobilités, et notamment les mobilités durables

Aménager la voirie dans le secteur de l'école afin de limiter la vitesse des véhicules circulant

Aménager des liaisons douces pour relier les hameaux du secteur Nord-Est entre eux et aux infrastructures de loisir (stade)

Prévoir la viabilisation du chemin reliant le secteur de Lesparc à la D154 au Nord

Prévoir l'accessibilité aux réseaux numériques sur les secteurs ouverts à l'urbanisation

Actions relatives aux équipements et réseaux

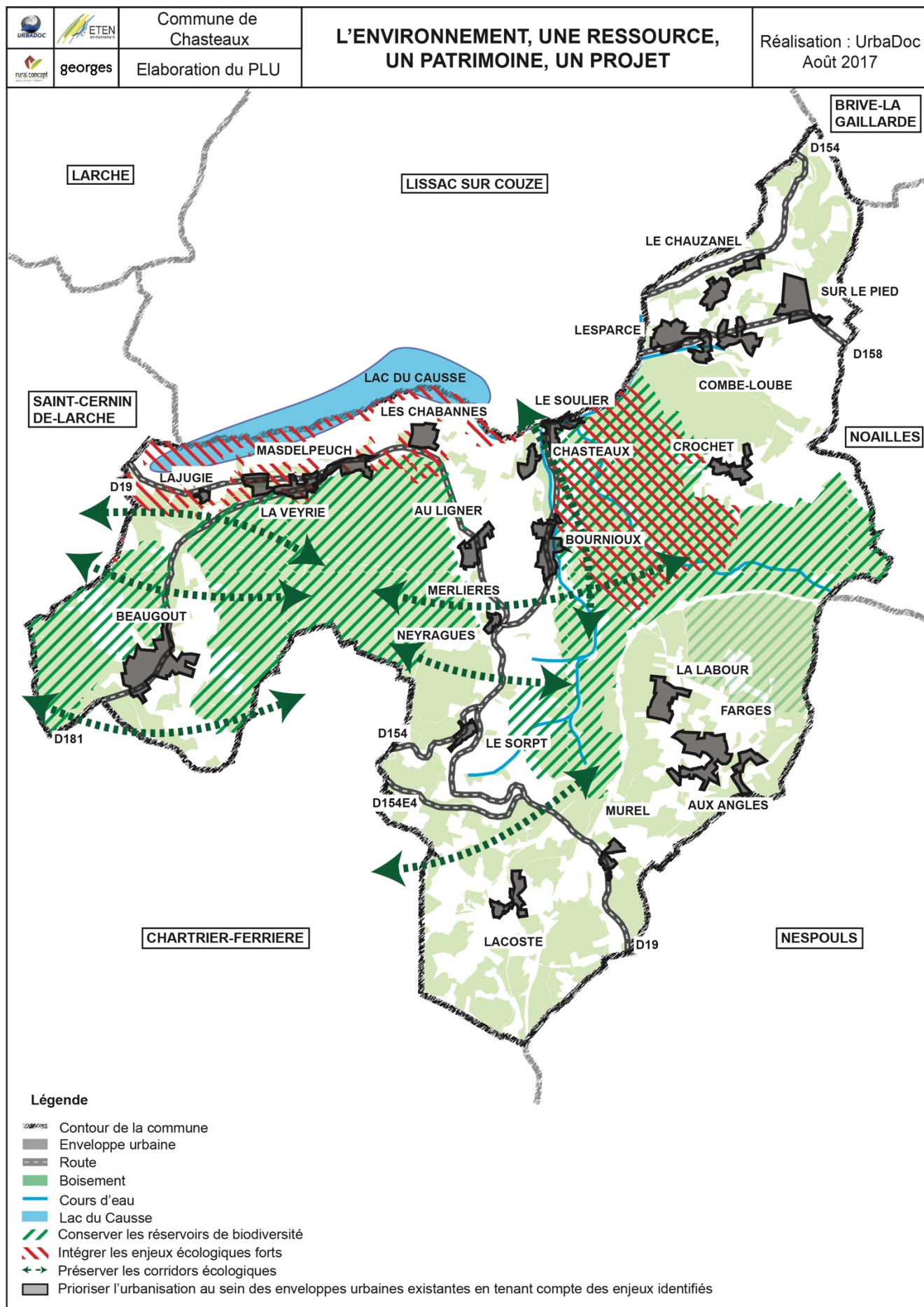
Des emplacements ont été réservés à la mise en place ou à l'amélioration des équipements municipaux, notamment dans le bourg. La définition des zones urbaines et à urbaniser a été réalisée en tenant compte des enjeux relatifs à l'assainissement, dans la mesure où la commune est desservie par des installations d'assainissement collectif. De plus, le PPRMT présente des enjeux relatifs aux exutoires pluviaux et sanitaires. Ces problématiques ont donc été retenues, en particulier au niveau des secteurs assainis de façon autonome. Par ailleurs, les consultations ont mis en évidence la nécessité de prévoir l'installation de la défense incendie sur plusieurs secteurs habités actuellement non couverts.

Actions relatives aux mobilités

Plusieurs secteurs méritent une attention particulière du point de vue des mobilités. Il s'agit notamment des hameaux de Chauzanel et du Lignier, où une attention toute particulière doit être portée aux liaisons à créer ou à sécuriser pour relier les nouveaux quartiers et le cœur du village aux différents services et équipements.

TABLEAU DE BORD

Figure 5 : Chasteaux – Fiche d'action n°4 ; UrbaDoc 2017



FICHE ACTION N°4

Chasteaux en 2035 : L'environnement, une ressource, un patrimoine, un projet

Conjuguer le projet urbain à la préservation de la biodiversité

Maintenir et mettre en lien les haies et les murets, notamment au sein des enveloppes et dans leur proximité

Prévenir de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité à forts enjeux écologiques

Garantir les connexions entre les réservoirs de biodiversité en protégeant les corridors identifiés à l'échelle parcellaire (haies, murets), communale et supracommunale (ensembles définis par le SCOT et le SRCE)

Prioriser l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes afin d'éviter la fragmentation des milieux

Préserver la ressource en eau

Limitier les impacts de l'urbanisation sur les masses d'eau en portant une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des secteurs sensibles ouverts à l'urbanisation et réservés aux équipements, notamment au niveau des projets de stationnement

Dans les secteurs non-desservis par l'assainissement collectif, déterminer les zones à urbaniser en fonction de la sensibilité du milieu récepteur et en étudiant au cas par cas les possibilités d'exutoires sécuritaires

Protéger les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable

Préserver les paysages et le patrimoine comme vecteur de la valorisation territoriale d'un développement durable

Conserver des espaces de respiration et préserver les trames vertes pénétrant les secteurs urbanisés

Classer les espaces boisés patrimoniaux en Espace Boisé Classé

Identifier et protéger le bâti patrimonial et le patrimoine historique non protégé (calvaire, sources, mares)

Opter pour des dispositions réglementaires permettant la préservation du patrimoine bâti traditionnel

Préserver les ouvertures paysagères offertes notamment dans les secteurs du bourg et de Chazanel

Préserver l'identité minérale de la commune en conservant la trame constituée par les murets de pierres sèches

Actions relatives à l'environnement

La définition des zones urbaines et à urbaniser a été réalisée dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis afin d'éviter le mitage et la consommation des milieux naturels. Le diagnostic a mis en évidence la présence de réservoirs de biodiversité de haute valeur patrimoniale, reliés par des corridors qui ne semblent pas menacés. Du point de vue de la préservation de la ressource en eau, la commune dispose d'une source captée pour l'alimentation en eau potable. Les périmètres de protection rapprochés et immédiats sont préservés. En outre, dans le cadre des OAP, une attention particulière est portée à la limitation des superficies imperméabilisées. Enfin, du point de vue de la préservation des paysages, plusieurs orientations ont permis de mettre en place un projet cohérent et durable. La protection des éléments patrimoniaux et traditionnels (murets et cabanes en pierres sèches, par exemple à Murel) s'ajoute ainsi à des actions de préservation d'espaces de respiration au sein des projets d'extension urbaine. Enfin, quelques secteurs identifiés bénéficient d'un classement particulier au titre des Espaces Boisés Classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

TABLE DES MATIERES

Chapitre I : DU TERRITOIRE 2017 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET 2035	5
<i>LE TERRITOIRE EN 2017</i>	<i>7</i>
1. Une commune rurale dépendante du pôle urbain de Brive-la-Gaillarde	7
2. Un territoire dynamique en termes d'accueil de population	7
3. Une commune marquée par les activités tertiaires	7
4. Présence d'une activité touristique	7
5. L'environnement et le cadre de vie comme vecteur d'identité du territoire	7
<i>LE TERRITOIRE EN 2035</i>	<i>9</i>
1. La structuration du territoire, conséquence et moyen d'un développement équilibré	9
2. L'économie ou l'indispensable atout d'un développement équilibré	9
3. Des équipements et des mobilités au cœur d'un développement durable	9
4. L'environnement, une ressource, un patrimoine, un projet	9
5. Une urbanisation précautionneuse des qualités du cadre de vie	9
Chapitre II : ORIENTATIONS GENERALES, OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE	11
<i>PREAMBULE</i>	<i>13</i>
1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	13
2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire	13
3. Le processus de réalisation et de décision	13
4. Avertissement	13
4.1 Forme et lecture du document	13
4.2 Niveau d'opposabilité du PADD	13
4.3 Recommandation	13
<i>FICHE ACTION N°1-1</i>	<i>15</i>
<i>FICHE ACTION N°1-2</i>	<i>15</i>
<i>FICHE ACTION N°2</i>	<i>17</i>
<i>FICHE ACTION N°3</i>	<i>19</i>
<i>FICHE ACTION N°4</i>	<i>21</i>

LEXIQUE

Barrière écologique d'origine anthropique : Une barrière écologique d'origine anthropique correspond à une infrastructure construite par l'homme et représentant une rupture fonctionnelle d'un corridor écologique. Ces barrières écologiques sont notamment constituées par les infrastructures de transport, les zones densément bâties et les grandes monocultures.

Continuité (corridor) écologique : Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques comprennent notamment les couvertures végétales permanentes linéaires, les couvertures végétales le long des cours d'eau, tout ou partie des cours d'eau et canaux, tout ou partie des zones humides. On distingue trois types de corridors : les corridors linéaires (par exemple les haies), les corridors discontinus (par exemple une mosaïque de boisements) et les corridors paysagers (par exemple un secteur bocager).

Covisibilité : la notion de covisibilité fait référence à la perception visuelle d'un élément de paysage depuis un espace géographique et, inversement, à la perception de cet espace géographique depuis cet élément de paysage.

Desserrement des ménages : le desserrement des ménages est la conséquence de la diminution de la taille des ménages. Ainsi, pour une commune comptant 100 habitants occupant 40 logements (taille de ménages moyenne de 2,5), le desserrement des ménages à 2 habitants en moyenne par ménage les obligera à occuper 50 logements. Le desserrement des ménages entraîne donc une augmentation des besoins en logements.

EBC : un Espace Boisé Classé, défini au sens de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme correspond à un bois, une forêt, un parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'il relève ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Enveloppe urbaine : L'enveloppe urbaine est définie par l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés.

Espace de respiration : Les espaces de respiration sont des secteurs non bâtis, conservés au sein des enveloppes urbaines dans un souci de préservation des qualités paysagères et/ou de respect d'une forme urbaine établie autour d'un espace public.

Imperméabilisation des sols : L'imperméabilisation des sols fait référence à l'artificialisation de la surface du sol et à l'incapacité pour les précipitations à s'infiltrer. L'imperméabilisation massive des sols entraîne des problèmes de ruissellement et peut augmenter les incidences des crues en entraînant un relargage direct des eaux de pluies dans le réseau superficiel.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés à l'article L. 151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme. Les OAP sont une des pièces constituant les plans locaux d'urbanisme (PLU) et concernent le même cadre territorial. Ainsi un PLU inclut des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones A Urbaniser (AU), échéancier des équipements publics). Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des documents plus généraux, tels que Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), chartes de parcs naturels..., elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques. Les OAP remplacent les orientations d'aménagement auparavant facultatives créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (2003).

Périmètre de vigilance autour des bâtiments agricoles : les bâtiments agricoles disposent de périmètres d'isolement réglementaires, relatifs notamment aux nuisances possiblement occasionnées. Dans un souci de préservation à long terme de l'outil agricole et d'évitement des conflits entre espaces exploités et espaces habités, ont été définis au cas par cas des périmètres de vigilance légèrement supérieurs aux stricts périmètres réglementaires.

PLH : Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique d'observation et de programmation sur les politiques de l'habitat. Les PLH doivent être compatibles avec les SCOT.

PPRMT : Le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain est un document valant servitude qui vise à une réduction des risques en diminuant la sensibilité des enjeux exposés. Il définit des règles pour limiter les risques en réduisant la vulnérabilité des biens présents dans la zone d'aléa et des activités polluantes susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

Réservoir de biodiversité : Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

SCOT : Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme établi à l'échelle de plusieurs communes ou communautés de communes, un projet territorial visant à mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles. Les PLU doivent être compatibles avec le SCOT.

STECAL : L'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR » dispose à l'alinéa 6 que le règlement d'urbanisme peut « à titre exceptionnel » délimiter (...) des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Dans ces secteurs, peuvent être autorisées des constructions à la condition que les règles d'urbanisme édictées par le PLU permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones.

Taille des ménages : la taille d'un ménage correspond au nombre de personnes qui y vivent. Dans une commune, la taille moyenne des ménages correspond au nombre d'habitants divisé par le nombre de logements principaux.

Trame Verte et Bleue (TVB) : En France, la Trame verte et bleue désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. Cette mesure a pour but de limiter la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques. C'est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les différents réseaux écologiques à l'échelle nationale. Par réseau écologique, on désigne un ensemble de mêmes milieux qui sont connectés entre eux. La trame verte est donc représentée par les milieux boisés et prairiaux, la trame bleue par les cours d'eau, retenues d'eau et zones humides associées.

Urbanisme de greffe : La greffe urbaine est définie comme étant un développement des parties urbanisées en lien direct avec une enveloppe urbaine. C'est une opération d'aménagement étroitement fusionnée à l'existant.