

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Espartignac 

Projet d'Aménagement et
de Développement
Durable – P.A.D.D

Préfecture de la Corrèze,
reçu le
11 JUN 2013
Contrôle de légalité



19016_padd - 20130502 pdf

□ La commune d'Espartignac a maintenu **une certaine vitalité démographique** depuis près de 20 ans. Sa proximité du bassin de vie de Brive, son accessibilité et son cadre naturel de grande qualité font d'Espartignac un territoire attractif pour les ménages.

□ **Une harmonisation entre espaces naturels et agricoles**, les valeurs environnementales et l'accueil de la croissance urbaine s'est installée au fur et à mesure du développement communal dessinant ainsi un village à l'architecture préservée dans le Pays Ardoise-Vézère.

□ **L'occupation du sol** qui en découle est restée **très naturelle** se partageant entre pâtures, forêts et terres agricoles. **L'organisation urbaine** repose, quant à elle, sur un bourg centre patrimonial et historique qui abrite les principaux services et une multitude de hameaux/villages **satellites** où la fonction résidentielle domine.

□ L'attractivité du territoire d'Espartignac a entraîné **un développement urbain résidentiel** sous forme pavillonnaire donnant l'image d'une commune « **en juxtaposition** » sans lien entre les différentes entités et dont l'efficacité foncière est loin d'être satisfaisante = **impact consommation d'espaces fort**

Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire ne permet pas la diversité des typologies de logements ni la mixité sociale = **impact socio-environnemental fort**.

□ L'organisation satellitaire implique un étalement urbain difficile à maîtriser en termes **d'extension et de coûts des réseaux** d'une part, et de **gestion des déplacements** d'autre part. = **impact environnemental fort**

□ Ce constat se double d'un vieillissement progressif de la population = **impact de durabilité sociale et culturelle fort**

LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

POPULATION

ATOUTS

- Une croissance démographique sur le long terme
- Une attractivité certaine de la commune de par son positionnement et son cadre de vie
- Un taux de chômage en dessous de la moyenne départementale

CONTRAINTES

- Des rythmes de croissance très fluctuants
- Une tendance à la résidentialisation
- Une population vieillissante



ENJEUX

- ↻ Accueillir une population nouvelle
- ↻ Maintenir un équilibre intergénérationnel

HABITAT

ATOUTS

- Une prédominance de résidences principales
- Un taux de vacance inférieur à la moyenne de la communauté de communes
- Une qualité architecturale de certains hameaux (maisons de caractère, grange, ferme...)

CONTRAINTES

- Une absence de logements intermédiaires et une pénurie de logements sociaux
- Une baisse du nombre de logements collectifs
- Des logements peu adaptés à la taille des ménages



ENJEUX

- ↻ Promouvoir la diversité de l'offre de logements
- ↻ Préserver la qualité architecturale des constructions

ECONOMIE

ATOUTS

- Une diversité du tissu économique
- Une activité agricole encore dynamique
- Une activité artisanale en devenir
- Une très bonne desserte

CONTRAINTES

- Une absence de foncier dédié
- Une perte d'emploi local



ENJEUX

- ↻ Pérenniser l'activité agricole
- ↻ Soutenir l'économie commerciale et artisanale
- ↻ Développer le tourisme

DEVELOPPEMENT URBAIN

ATOUTS

- Une enveloppe urbaine assez homogène dans le bourg centre
- Des potentialités foncières de densification et d'extension
- Une bonne desserte

CONTRAINTES

- Un risque de consommation de l'espace et d'étalement urbain
- Un risque de banalisation et de fermetures des paysages notamment sur les routes de crêtes



ENJEUX

- ↪ Veiller à la cohérence de l'enveloppe urbaine
- ↪ Densifier le centre bourg et certains hameaux (La Borie, Ceyrat)
- ↪ Permettre l'extension modérée de l'urbanisation en continuité de l'existant

ENVIRONNEMENT

ATOUTS

- Une position stratégique entre Brive, Tulle et Limoges
- Des espaces naturels de qualité
- Une diversité paysagère, faunistique et floristique
- Une richesse patrimoniale

CONTRAINTES

- Des risques de pollutions et de dégradations des milieux naturels sensibles
- Un réseau d'assainissement à améliorer



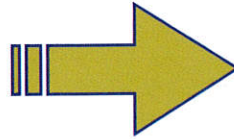
ENJEUX

- ↪ Identifier et protéger strictement les milieux naturels sensibles
- ↪ Valoriser la qualité et la richesse des paysages et patrimoine
- ↪ Prévenir des risques de pollution

LES PERSPECTIVES DE CROISSANCE

Evolution récente :

- Evolution des permis de construire en dent de scie
- Accélération la croissance démographique
- Tendance au vieillissement et réduction de la taille des ménages



Questionnement :

Cette accélération se poursuivra-t-elle ?

Quelle population veut-on accueillir à Espartignac d'ici 2022 ?

La commune a-t-elle les moyens en terme de capacité d'accueil et de niveau d'équipements ?

Scénario 1 : Evolution tendancielle – « une croissance modérée » de l'ordre de +1 % / an

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2010	2022
Population	326	321	344	342	385	378	404	452
Taux annuel en %/an		- 0,2	1	- 0,1	1,3	- 0,5	+ 3,4	+ 1

Scénario 2 : « Une croissance dynamique »

Taux annuel : 1,5 %

Population 2022 = **476 habitants**

Scénario 3 : « Une croissance soutenue »

Taux annuel : 2 %

Population 2022 = **501 habitants**

LES PERSPECTIVES DE CROISSANCE

	Démographie	Habitat	Equipements scolaires*	Enveloppe foncière
Scénario 1 Evolution tendancielle	-452 habitants en 2022 - + 1% / an -+ 22 ménages	- + 22 logements à pourvoir entre 2012 et 2022 soit environ 2 lgts/an	- Maternelle : + 2 places - Primaire : + 3 places Equipements scolaires suffisants	-1000 à 1500 m ² en moyenne pour un logement individuel = 3 à 4 ha en extension urbaine -Densité entre 10 et 5 lgts/ha -
Scénario 2 Croissance dynamique	-476 habitants en 2022 - + 1,5% / an -+ 32 ménages	- + 32 logements à pourvoir entre 2012 et 2022 soit environ 3 lgts/an	- Maternelle : + 3 places - Primaire : + 5 places Des adaptations à prévoir sur l'école primaire	-1000 à 1500 m ² en moyenne pour un logement individuel = 4 à 5 ha en extension urbaine -Densité entre 10 et 5 lgts/ha
Scénario 3 Croissance soutenue	-501 habitants en 2022 - + 2% / an -+ 44 ménages	- + 44 logements à pourvoir entre 2012 et 2022 soit 5 lgts/an	- Maternelle : + 4 places - Primaire : + 7 places Des adaptations à prévoir sur l'école primaire	-1000 à 1500m ² en moyenne pour un logement individuel = 6 à 7 ha en extension urbaine -Densité entre 10 et 5 lgts/ha

• Taux utilisés : 0,09 élève en maternelle par ménage ; 0,14 élève en primaire par ménage

Ces scénarios s'inscrivent dans un cadre territorial, environnemental et technique contraint.

□ La topographie

La commune d'Espartignac présente **un relief contrasté** descendant par plans successifs du Sud au Nord. Cette déclivité importante s'organise en 3 grands secteurs aux caractéristiques géomorphologiques marquées :

- La vallée encaissée de la partie Nord au fond de laquelle circule La Vézère et le ruisseau de Salesse et dans laquelle se situe le bourg d'Espartignac, en contrehaut des versants
- Le plateau, dans la partie centrale, qui s'articule autour du village de Ceyrat, des hameaux de Cheyrou, Surget, La Bleynie et qui est traversé par la RD 920, qualifiée de routes de crêtes.
- La vallée de la partie Sud traversée par l'A20, la RD 1120 et la RD 920 parallèle à l'autoroute s'ouvrant sur les communes voisines.

□ Les contraintes environnementales

• La protection de la Vézère et de la ressource en eau

La commune d'Espartignac est parcourue par un cours d'eau important : la Vézère et par ses affluents, cours d'eau généralement de faible importance : La Salesse, les Caves, la Comageat, le Rujoux. La richesse de leurs écosystèmes naturels, les caractéristiques du paysage rivulaire et la préservation de la ressource en eau imposent une protection spécifique.

• La valorisation du paysage des plateaux corréziens

La végétation spécifique, l'occupation agricole caractéristique des prairies de pâturage, l'ouverture des paysages et les relations de co-visibilité impliquent une urbanisation raisonnée et de qualité sur ces territoires.

• Le maintien des sièges d'exploitations et des surfaces utilisées par l'agriculture.

Leur préservation et leur évolution future impose un repérage précis. Parallèlement leur rôle d'entretien, de façonnement, de régulation des paysages imposent une sauvegarde et une mise en valeur.

• La prise en compte des risques

La commune d'Espartignac est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vézère (zone rouge du PPRI) et le Plan Particulier d'Intervention du barrage de Monceaux La Virole. A ce titre, il s'agit d'une part d'intégrer les contraintes liées aux risques en respectant les zones d'inconstructibilité et de limiter l'imperméabilisation des sols à l'amont des vallées.

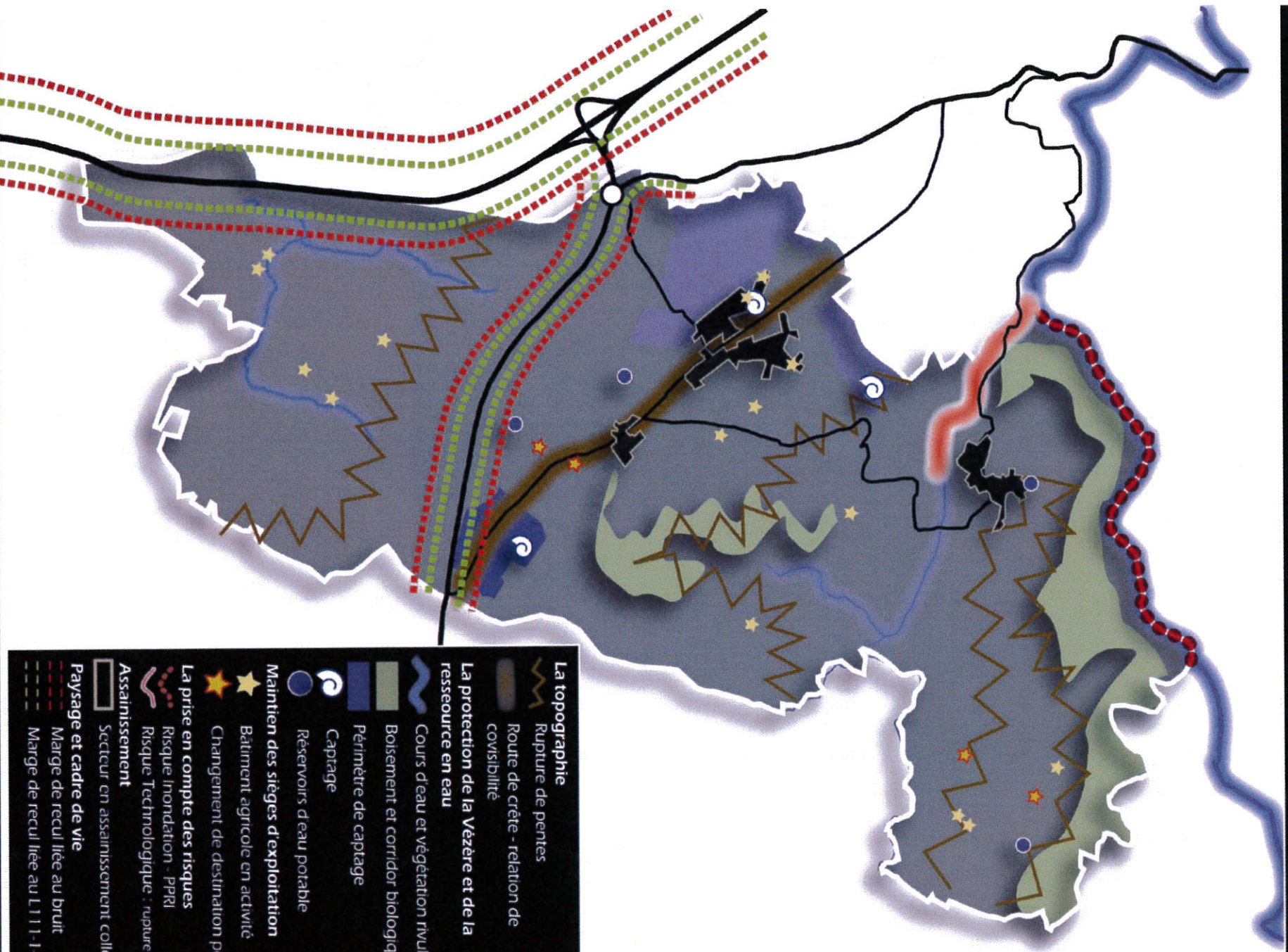
• L'accompagnement des voies classées à grande circulation : A20, RD 1120 et RD 920

Axes drainant le territoire, sources de bruit et de trafic important, ces voies doivent être prises en compte dans les futurs aménagements en particulier dans la lutte contre les pollutions sonores.

□ Les réseaux techniques

Le **schéma directeur d'assainissement** approuvé en 2002 définit les **3 secteurs bénéficiant d'un système d'assainissement collectif** : Le bourg, le village de Ceyrat et de La Borie. Les systèmes de traitement des eaux usées prévus disposent des capacités suivantes : 120 éq/hab pour le Bourg (39 abonnés) et 70 éq/hab pour Ceyrat (20 abonnés). Sur les autres hameaux de la commune, l'assainissement non collectif est autorisé dans le respect du système préconisé par le Schéma directeur d'assainissement. Il devra être recherché de préférence une extension de l'urbanisation dans les secteurs bénéficiant d'un assainissement collectif afin d'éviter les pollutions du sol.

LE CADRE ENVIRONNEMENTAL



La topographie

Rupture de pentes

Route de crête - relation de
covisibilité

La protection de la Vézère et de la ressource en eau

Cours d'eau et végétation rivulaire

Boisement et corridor biologique

Périmètre de captage

Captage

Réservoirs d'eau potable

Maintien des sièges d'exploitation

Bâtiment agricole en activité

Changement de destination possible

La prise en compte des risques

Risque Inondation - PPRI

Risque Technologique : rupture de barrage

Assainissement

Secteur en assainissement collectif

Paysage et cadre de vie

Marge de recul liée au bruit

Marge de recul liée au L111-14



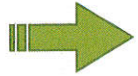
PLU D'ESPARTIGNAC



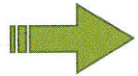
LE SCENARIO RETENU : UNE CROISSANCE DYNAMIQUE

Au regard des données environnementales et paysagères, de la capacité actuelle et programmée des réseaux, des dynamiques en présence sur le bassin de vie d'Uzerche, les élus d'Espartignac ont opté pour **le scénario 2, celui d'une croissance dynamique**.

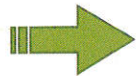
Ce scénario implique des choix en matière de croissance urbaine et de production de nouveaux logements. Il engage la commune également dans une recherche accrue d'une meilleure efficacité foncière, de rationalisation des investissements, de mutualisation des coûts et de durabilité environnementale.



Comment accueillir cette croissance en agissant sur un rééquilibrage du profil démographique et en garantissant une mixité sociale ?



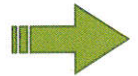
Quel visage esquisser pour la commune de demain en terme de localisation des futurs secteurs d'habitat, de rénovation et de mixité ?



Comment maintenir et sauvegarder le cadre de vie existant ?



Comment agir sur la redynamisation et la restructuration du centre ville, moteur de la vie locale ?



Comment prendre en compte et préserver l'environnement et le paysage Espartignacois ?

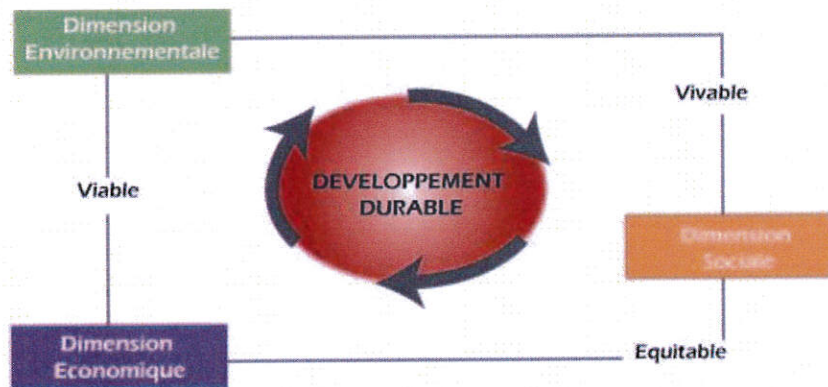


...

L'ambition

- Développer et renforcer le village d'Espartignac, intégré au bassin de vie Uzerche-Lubersac-Pompadour-Vigeois.
- Promouvoir un développement économique et touristique au sein du Pays d'Art et d'Histoire
- Assurer un développement respectueux de l'environnement et du cadre de vie.

Le principe de développement



Les résultats attendus

- Accueillir 70 habitants supplémentaires d'ici 2022
- Produire 32 logements supplémentaires en rénovation et/ou en extension
- Renforcer l'offre de services, de commerces et d'équipements structurants
- Améliorer l'efficacité foncière pour un développement urbain plus durable.

Les idées forces

↳ Espartignac, un village pour tous

Le thème d'« un village pour tous » s'attache à prévoir les structures (logements, équipements, services et commerces) dans l'objectif d'assurer un développement urbain dynamique, équilibré et diversifié de la commune.

↳ Espartignac, un village plus attractif et dynamique

Le thème de « village plus attractif et dynamique » aborde les moyens d'agir sur l'accroissement du rayonnement du territoire d'Espartignac. L'enjeu réside dans un développement plus qualitatif capable d'éviter les écueils d'une commune dortoir en maintenant les activités et commerces existants et en promouvant la création d'emplois. Par ailleurs, le déploiement de l'économie communale se joue aussi sur le credo touristique affichant les valeurs de « Nature » et de « Patrimoine ».

↳ Espartignac, un village de caractère

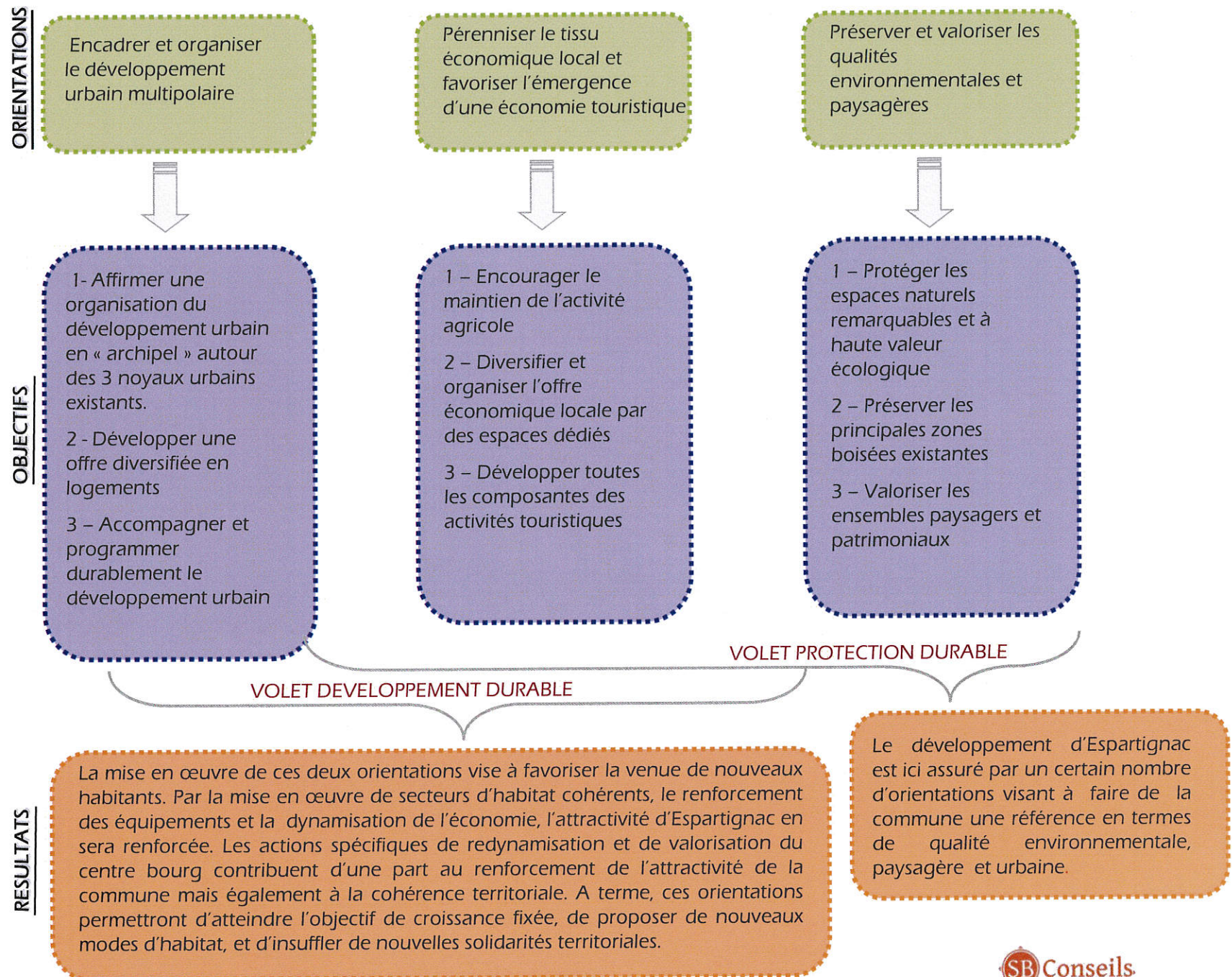
Le thème du « village de caractère » fait appel à tous les vecteurs d'une identité propre à Espartignac dans sa dimension patrimoniale et paysagère : le bourg, la Vézère, le petit patrimoine, l'agriculture et le terroir. Le centre bourg représente également un atout majeur de reconnaissance, à valoriser également touristiquement (patrimoine, histoire, vie locale).

↳ Espartignac, un village plus durable

Le thème du « village durable » implique la prise en compte de la dimension environnementale au même titre que celle de l'économie ou que de la satisfaction des besoins sociaux. Ainsi, un enjeu phare du développement d'Espartignac réside dans la préservation de ressources et richesses naturelles, de son territoire. Son développement doit contribuer à assurer la protection des équilibres naturels.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Avec les outils tels que le label « Notre Village – Terre d'Avenir », Agenda 21 et le label Pays d'Art et d'Histoire



❑ Encadrer et organiser le développement urbain multipolaire

1- Affirmer une organisation du développement urbain en « archipel » autour des 3 noyaux urbains existants.

-  Favoriser le renouvellement urbain du bourg en respectant la morphologie urbaine traditionnelle et la qualité architecturale du bâti ancien
-  Promouvoir un développement urbain basé sur l'optimisation du foncier sur le bourg, les villages de Ceyrat et de La Borie et quelques hameaux en gardant les principes de cohérence avec le bâti environnant (compléter les dents creuses)
-  Maîtriser l'extension urbaine en continuité de l'urbanisation existante sur les villages de Ceyrat et de Laborie

2 - Développer une offre diversifiée en logements

-  Répondre quantitativement et qualitativement aux besoins en logements
-  Promouvoir des programmes de logements favorisant la mixité des formes d'habitat (individuel, individuel groupé, petit collectif) et les typologies de logements (accession, locatif, locatif aidé,...) dans le bourg et dans les villages de Ceyrat et Laborie
-  Renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles afin de pérenniser la vie locale

3 – Accompagner et programmer durablement le développement urbain

-  Conforter les équipements et services publics existants, supports de la vie locale (école, salle polyvalente, équipements sportifs,...)
-  Maintenir les commerces existants en centre bourg et permettre l'installation d'activités d'artisanat en lien avec le Pays Vézère - Auvézère et l'association « Notre Village »
-  Faciliter les liaisons bourg/villages : structuration de l'entrée Ceyrat/RD 142, requalification de la RD 920E dans sa traversée de Ceyrat
-  Poursuivre les efforts en terme d'accessibilité des territoires (aire de co-voiturage, liaisons bourg/village)

4- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre et contribuer à la qualité du mode de vie

-  Maintenir la compacité du centre bourg
-  Optimiser la desserte des nouveaux quartiers
-  Favoriser l'urbanisation des zones déjà desservies par les transports en commun



❑ Pérenniser le tissu économique local et favoriser l'émergence d'une économie touristique...

1- Encourager le maintien de l'activité agricole



Préserver les surfaces agricoles exploitées et protéger les sièges d'exploitation en évitant le mitage par l'urbanisation diffuse



Promouvoir les actions de diversification de l'activité agricole vers des niches locales (agro-tourisme, produit bio, produit émanant de circuit court de qualité)



Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles

2 – Diversifier et organiser l'offre économique locale par des espaces dédiés



Identifier et valoriser le site des Balladours comme le pôle économique d'Espartignac en connexion avec l'échangeur autoroutier, l'aire de co-voiturage et le giratoire par la création d'une zone d'activités.



Assurer le maintien des PME et des activités artisanales et commerciales



Garantir une qualité architecturale et paysagère, de développement durable des futures zones d'activités (matériaux, hauteurs, plantations,...)

3 – Développer toutes les composantes de l'activité touristique



Accompagner l'économie du tourisme du Pays d'Uzerche en augmentant et en améliorant qualitativement l'offre d'hébergement (gîtes, chambres d'hôtes, accueil à la ferme,...)



Promouvoir l'image d'un tourisme vert et de terroir (circuit de randonnées, VTT, Arboretum Al Gaulhia, visite d'exploitation agricole, circuit Patrimoine, circuit Vézère, chemin de la Culture, ferme animalière les Z'animaux)



Mettre en valeur les paysages et le patrimoine bâti des villages en lien avec la Pays d'Art et d'Histoire Vézère Ardoise



□Pérenniser le tissu économique local et favoriser l'émergence d'une économie touristique

4 – Prise en compte des paramètres qui influencent la consommation énergétique



Favoriser l'orientation bioclimatique des bâtiments

Minimiser l'éclairage public

Choisir les équipements communaux sur des critères énergétiques environnementaux

5 – Protéger la ressource en eau et maîtriser de sa consommation



Prévoir des mesures en terme de gestion des eaux pluviales

Limitier le ruissellement en favorisant l'infiltration et en limitant l'imperméabilisation des sols

6 – Limiter les émergences sonores liées aux infrastructures routières et aux équipements de production



Organiser l'espace en fonction des sources de nuisances



❑ Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères ..

1- Protéger les espaces naturels remarquables et à haute valeur écologique

-  Maintenir l'équilibre de la biodiversité des espaces naturels : protection de la végétation rivulaire et des zones humides,
-  Préserver les corridors biologiques par l'instauration d'une trame verte/trame bleue : le maillage bocager, les zones forestières, les prairies naturelles, les zones humides et les cours d'eau
-  Conserver les boisements et les secteurs agricoles
-  Contribuer au maintien de la qualité et au développement de l'Arboretum Al Gaulhia

2 – Concourir à un développement respectueux de l'environnement

-  Maîtriser les pollutions et protéger la ressource en eau en respectant les périmètres de protection des captages
-  Prendre en compte les risques naturels : PPR inondation, technologiques : rupture de barrage et les nuisances sonores
-  Inciter à la mise en œuvre d'une architecture à faible empreinte écologique (architecture HQE, matériaux naturels, énergies renouvelables,...)
-  Maîtriser les déplacements par la mise en place de liaisons douces



□ ... Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères

3 – Valoriser les ensembles paysagers et patrimoniaux

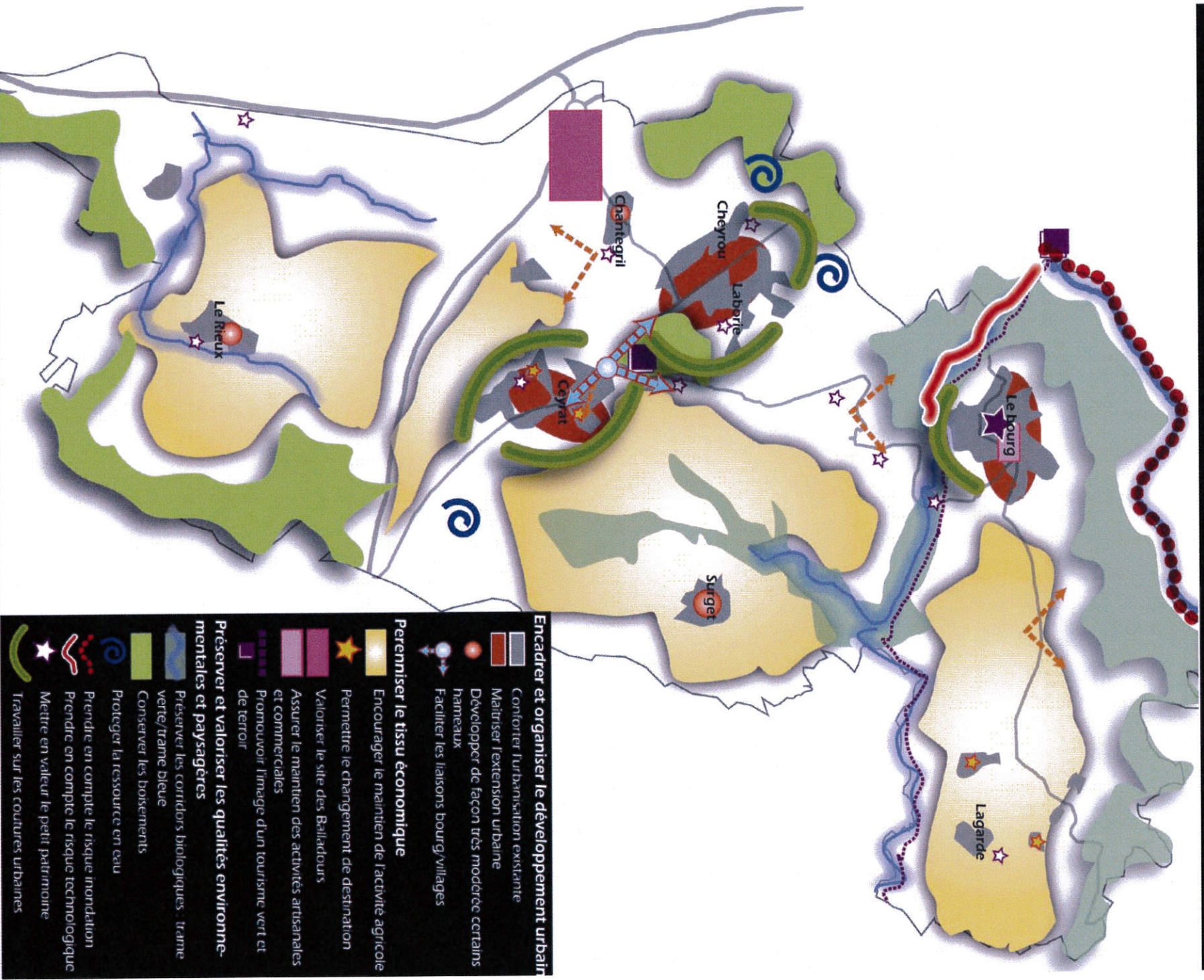
-  Maintenir l'ouverture des paysages, les ouvertures visuelles depuis les plateaux et la route de crête : éviter l'urbanisation linéaire
-  Préserver en mettant en valeur les structures paysagères caractéristiques ; l'enveloppe urbaine du bourg d'Espartignac et les hameaux agricoles, les plateaux corréziens, la vallée de la Vézère
-  Travailler sur les coutures urbaines entre centre ancien et nouveaux quartiers : cheminements, intégration bâti, mise en scène d'espace public et monuments
-  Préserver les arbres isolés, arborétum Al Gaulhia, bosquets lorsqu'ils participent à l'identité patrimoniale de la commune
-  Mettre en valeur le petit patrimoine : moulin, four, puits, sculptures (Pays d'Art et d'Histoire Vézère-Ardoise et Fondation du Patrimoine) et chemin de la culture

4 – Intégrer et adapter les projets urbains au patrimoine naturel existant

-  Assurer le maintien des corridors biologiques
-  Limiter la pollution des milieux aquatiques
-  Limiter l'étalement urbain
-  Concevoir des espaces verts et privilégier un mode d'entretien écologique



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPEMENT DURABLE - P.A.D.D



PLU D'ESPARTIGNAC