

24 19 00 109 - padd - 2009 01 20 . pdf

PLUI de Juillac Loyre Auvézère

Communauté de Communes "Juillac - Loyre - Auvézère"

Département de la Corrèze

Communauté de Communes de Juillac Loyre Auvézère

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE

- 5 MARS 2009

CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ

DCC lançant l'élaboration : 25/03/2003

Projet arrêté : 08/10/2007

Projet approuvé :

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
approuvant le projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
en date du :

CORREZE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE

12 MARS 2009

S. A. D. T.



CITADIA
CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Desmets
82000 MONTAUDAN
Tél. 05 53 92 11 41
Fax 05 53 92 21 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.fr

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durable est l'expression politique, claire et synthétique, du projet communal en termes d'aménagement et d'organisation de l'espace. Celui-ci doit faire l'objet d'une large concertation publique et d'un débat au sein du Conseil Municipal.

Le contenu et l'organisation du P.A.D.D. sont régis par les articles R.123-3 du Code de l'Urbanisme.

➤ **Art. R.123-3 du Code de l'Urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ci-après s'inspire des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic territorial préalable qui sont, par souci de lisibilité et de compréhension, rappelés ci-après.

SOMMAIRE

Rappel des enjeux du territoire	3
Les perspectives démographiques	7
DEUX SCENARII DE PERSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE	8
<i>Une projection « au fil de l'eau »</i>	9
<i>Une croissance soutenue</i>	9
CONSEQUENCES SUR LA DEMANDE EN LOGEMENTS	10
Les Orientations générales du PADD	12
DEVELOPPER LE TISSU URBAIN SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	13
CREER DES ESPACES MOTEURS DE DEVELOPPEMENT IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE	14
PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	16

RAPPEL DES ENJEUX DU TERRITOIRE

CONSTATS	TENDANCES	E NJEUX
Démographie		
✓ Population ayant connu un essoufflement démographique avant 1990, puis une reprise démographique après 1990. ✓ Croissance démographique plus importante enregistrée depuis 1999. ✓ Une population relativement âgée ayant tendance à rajeunir avec l'arrivée de nouveaux habitants. ✓ Ménages de petite taille.	→ Renouvellement générationnel engagé. → Croissance démographique à prévoir pour les années à venir.	➤ <i>Adapter les équipements, commerces et services aux différentes classes d'âges afin de conforter le cadre de vie des plus de 60 ans et de renforcer l'attractivité auprès des populations plus jeunes.</i>

CONSTATS	TENDANCES
Habitat	
✓ Une prédominance de résidences individuelles occupées à titre principal par leurs propriétaires. ✓ Des résidences secondaires en augmentation. ✓ Un nombre de locataires en augmentation sensible. ✓ Une croissance significative du parc locatif. ✓ De nombreux efforts de réhabilitation des logements vacants réalisés. ✓ Des logements sociaux inégalement répartis. ✓ Un habitat ancien en partie réhabilité. ✓ Des logements de grande taille.	➤ <i>Adapter le parc de logements aux besoins des personnes âgées.</i> ➤ <i>Continuer l'effort engagé dans la création de logements locatifs.</i> ➤ <i>Continuer la politique de réhabilitation des logements vacants.</i> ➤ <i>Conserver et valoriser le patrimoine bâti.</i> ➤ <i>Développer globalement l'offre en logements.</i>

CONSTATS	E NJEUX
Activités	
✓ Un regain du taux d'activité. ✓ Un secteur agricole encore dynamique sur le territoire. ✓ Des catégories socio-professionnelles à dominante ouvrière. ✓ Une tertiarisation des actifs. ✓ Une armature commerciale et artisanale déséquilibrée. ✓ Des potentialités de développement dans le secteur touristique.	➤ <i>Diversifier le tissu économique en favorisant l'implantation d'activités et la création d'emplois à proximité des axes de grande circulation (RD 901 notamment).</i> ➤ <i>Favoriser l'implantation des équipements commerciaux et services à l'échelle intercommunale afin de limiter les déséquilibres entre les bourgs.</i> ➤ <i>Mettre en valeur les éléments du patrimoine architectural et naturel, atouts du développement touristique du territoire.</i>

CONSTATS	E NJEUX
Le développement du territoire	
✓ Un territoire déséquilibré en terme d'équipements et de services. ✓ Un réseau viaire important favorisant une urbanisation linéaire. ✓ Un étalement de l'espace bâti sur l'ensemble du territoire. ✓ Un riche patrimoine naturel et urbain.	➤ <i>Favoriser un certain équilibre territorial en mutualisant les moyens des différentes collectivités et en permettant à chaque commune un développement maîtrisé.</i> ➤ <i>Renforcer la densité à proximité des bourgs.</i> ➤ <i>Limiter l'extension urbaine le long des voies comportant des réseaux insuffisants.</i> ➤ <i>Prévenir l'impact des constructions neuves notamment sur les crêtes et à proximité immédiate de constructions traditionnelles de qualité (réglementation).</i> ➤ <i>Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.</i>

CONSTATS	E NJEUX
Environnement et Paysage	
✓ Un relief contrasté. ✓ Des paysages riches et variés. ✓ Un patrimoine naturel et bâti de qualité. ✓ Des risques inondation et mouvements de terrain. ✓ Des massifs boisés significatifs et repérés.	➤ <i>Préserver les paysages, facteurs de qualité de vie et atouts de développement du territoire.</i> ➤ <i>Valoriser les éléments du bocage.</i> ➤ <i>Prendre en compte les risques.</i> ➤ <i>Mettre en valeur et protéger les espaces boisés.</i>

LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

DEUX SCENARII DE PERSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE

Deux scénarii ont été réalisés afin d'anticiper les évolutions démographiques de la communauté de communes de Juillac-Loyre-Auvézère.

UNE PROJECTION « AU FIL DE L'EAU »

Le premier scénario constitue une projection dite « au fil de l'eau », c'est-à-dire que les perspectives démographiques imaginées à l'horizon 2016 suivent l'évolution enregistrée entre les années 1990 et 2006.

Le taux de croissance annuel moyen s'établit **aux alentours de 0,5% par an** entre 1999 et les estimations de 2004-2006.

	1999	2006	2016	Taux annuel moyen 1999-2016
PADC ¹	3 145	3 275	3 440	+ 0,5%
	+ 130 hab		+ 165 hab	+ 295 habitants

UNE CROISSANCE SOUTENUE

La seconde hypothèse d'évolution s'appuie sur une croissance plus soutenue de la population intercommunale entre 2006 et 2020.

Compte-tenu des nouvelles dynamiques pressenties sur le territoire et du développement accru des bassins d'Objat et de l'agglomération de Brive, couplé au désenclavement du territoire (grâce aux autoroutes A20 et A89), les élus ont souhaité réfléchir aux conditions d'accueil de nouvelles populations.

Un scénario dynamique présentant une croissance annuelle de **1,5% par an** sur l'ensemble du territoire a donc été envisagé.

	1999	2006	2020	Taux annuel moyen 2006-2020
PADC	3 145	3 275	4 035	+ 1,5%
	+ 130 hab		+ 760 hab	+ 890 habitants

¹ PADC : Population Avec Double Compte (base INSEE)

CONSEQUENCES SUR LA DEMANDE EN LOGEMENTS

La demande en logements dépend des chiffres des perspectives d'évolution démographique.

1. Hypothèse « au fil de l'eau »

Dans le cas de l'hypothèse « au fil de l'eau », la communauté de communes souhaite accueillir 206 habitants supplémentaires d'ici 2016 (en se basant sur la population de 1990). En considérant une moyenne de 2,2 personnes par ménage², le nombre de ménages accueillis est alors de 94 ménages de 1999 à 2016. Rapporté sur une année, ce chiffre traduit une croissance moyenne de 4 nouveaux logements par an.

2. Hypothèse « croissance soutenue »

En souhaitant accueillir 760 habitants d'ici à 2020, et en considérant 1,9 personnes par ménage³, la Communauté de communes doit envisager la création de 400 nouveaux logements à répartir sur le territoire sur la période 2006-2020.

Il faudra donc construire en moyenne 5 logements par commune et par an (moyenne à pondérer suivant le niveau d'attractivité des communes).

Le tableau ci-contre montre les deux scénarios d'évolution avec le nombre total de logements correspondant à chaque hypothèse. Les surfaces à développer en fonction de la densité de bâti souhaitée ont été précisées.

		« fil de l'eau »	« croissance soutenue »
		2006 - 2016	2006 - 2020
Population accueillie		295 habitants	760 hab
Population par ménage		2,2	1,9
Nombre de logements à produire sur la période concernée		135 lgt	490 lgt
Croissance annuelle moyenne du parc de logements par commune		2	5
Surfaces à développer en fonction de la densité (hors rétention)	6 logts/ha	22 ha	82 ha
	8 logts/ha	17 ha	62 ha
	12 logts/ha	11 ha	40 ha
	16 logts/ha	8 ha	31 ha

² Au dernier recensement ce chiffre était de 2,22 personnes par ménage.

³ Le vieillissement de la population locale tend à faire diminuer de façon inéluctable le nombre moyen de personnes par ménage.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

1

Développer le tissu urbain sur l'ensemble du territoire intercommunal

La communauté de communes s'est engagée sur une hypothèse haute de croissance de sa population. Les perspectives démographiques permettent d'évaluer la consommation d'espace sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Afin d'accueillir la population souhaitée (311 habitants supplémentaires par rapport au dernier recensement de 1999), les communes ont besoin de développer leur tissu urbain, tout en répondant aux exigences réglementaires de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000.

L'EPCI a donc décidé de :

- **Conforter l'urbanisation à partir des centres bourgs : les nouveaux secteurs d'urbanisation future devront être en connexion avec les centres bourgs actuels.**
- **Créer des zones à urbaniser à court terme qui auront vocation à recevoir de l'habitat ; y seront également implantés les équipements et infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de ces nouveaux quartiers.**

2

Créer des espaces moteurs de développement identifiés sur le territoire

La communauté de communes du Bassin de la Loyre a identifié différents espaces pouvant devenir à terme des moteurs pour le développement de l'économie locale. Pour cela, deux orientations ont été retenues :

➤ **Conforter l'activité économique :**

- Positionner Juillac comme moteur de développement économique (sites de Plumoiseau et La Pradelle)
- Positionner Chabrignac comme moteur de développement de l'habitat
- Maintenir et renforcer les activités économiques sur l'ensemble des bourgs (commerces de proximité, artisanat)
- Etendre la zone d'activités du Grand Bois à Saint-Bonnet-La -Rivière

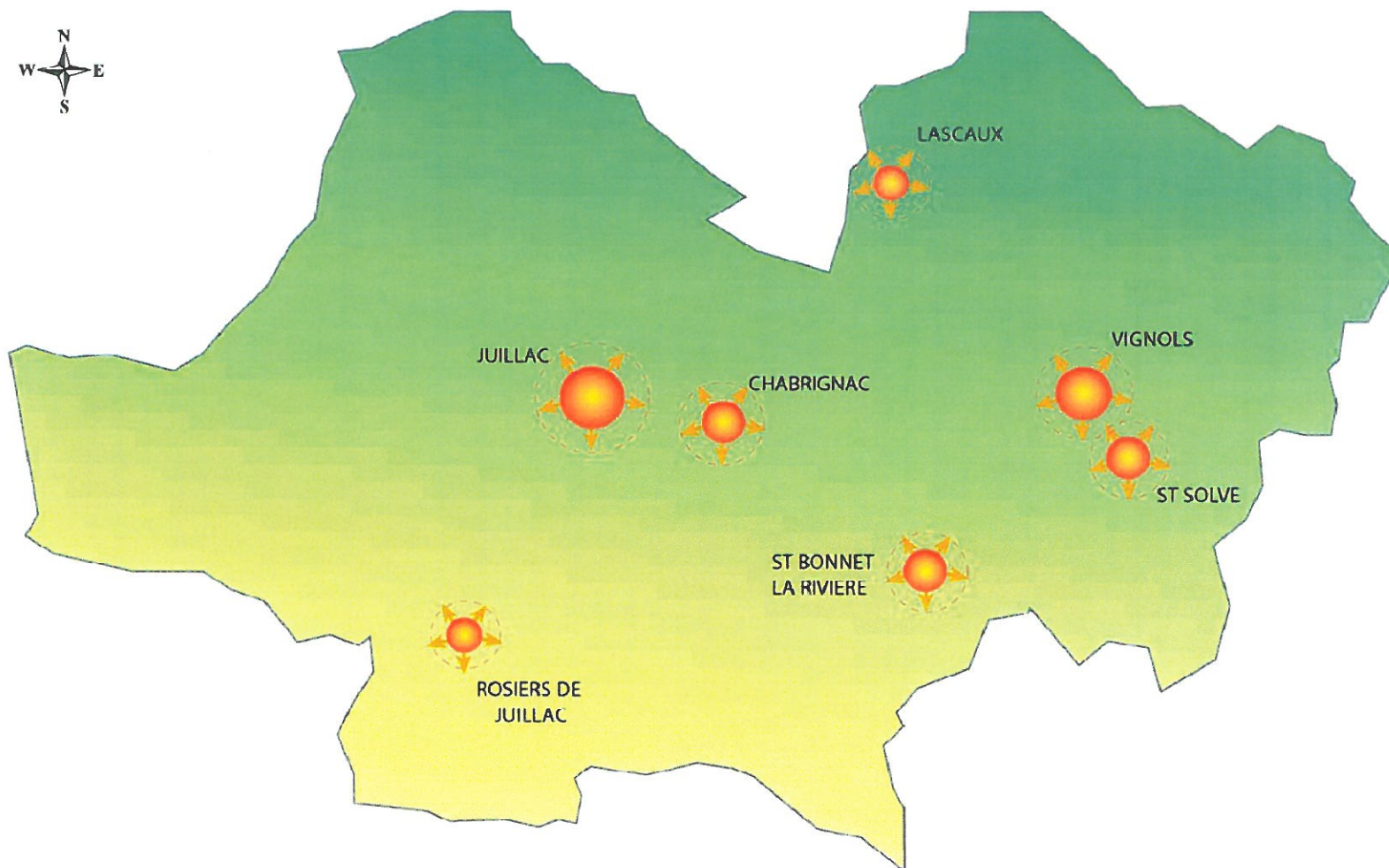
➤ **Maintenir les activités agricoles :**

- Conserver les activités agricoles existantes (et en particulier la pomiculture sur le plateau)
- Maintenir un équilibre entre les zones agricoles et les secteurs urbanisés
- Permettre le changement d'affectation des bâtiments agricoles
- Limiter la cohabitation en zone agricole de constructions à usage d'habitation et des constructions agricoles

➤ **Assurer un développement touristique de qualité :**

- Matérialiser des sentiers de découverte permettant l'identification et la protection des éléments patrimoniaux au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme
- Développer dans les communes de Vignols et de Lascaux des secteurs à vocation touristique et de loisirs avec la création de zones à urbaniser.
- Prévoir l'accueil d'un écomusée au sein d'une partie du bourg ancien de Lascaux. Cette initiative entrera à terme dans les actions de politique touristique menées par la Communauté de Communes.

Un projet de développement communautaire tourné vers un habitat respectueux des secteurs agricoles : contenir l'urbanisation autour des secteurs déjà construits.



3

Préserver le cadre de vie et le patrimoine naturel et bâti sur l'ensemble du territoire

La communauté de communes possède un patrimoine naturel riche caractérisé par des paysages de plateau et de plaine.

Elle envisage un développement qui s'appuie également sur ses potentialités naturelles :

➤ **Préserver le patrimoine naturel :**

- Protéger les masses boisées et la diversité des espèces
- Créer des « coupures vertes » entre les espaces urbanisés (Rosiers-de-Juillac, Chabignac)
- Protéger les rivières et les cours d'eau
- Protéger les sources non captées
- Protéger les jardins en cœur d'îlot, comme à Juillac
- Protéger la richesse géologique (zone de faille, carrières, mines, ...)

➤ **Profiter de l'intérêt patrimonial du bâti :**

- Valoriser le patrimoine bâti, témoin et trace de l'histoire du territoire
- Préserver une partie du bourg de Lascaux présentant un intérêt culturel et touristique
- Préserver certains commerces d'intérêt patrimonial et architectural dans le bourg de Juillac, au moyen d'emplacements réservés
- Maintenir la qualité architecturale des hameaux, notamment à la Chapelle Salamard
- Préserver les cabanes de vigne (article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme) en les intégrant dans un parcours touristique communautaire
- Autoriser les changements d'affectation des bâtiments agricoles à l'architecture traditionnelle préservée (article L. 123-3.1 du Code de l'Urbanisme)
- Maintenir la qualité architecturale sur le site inscrit de la commune de Vignols

➤ **Assurer une conjonction des deux éléments patrimoniaux : le végétal et le bâti, garants de l'attractivité et de la qualité du site de la communauté de communes.**

Un projet tourné vers la préservation des éléments patrimoniaux naturels et bâtis

