



LUBERSAC

Elaboration du PLU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(Mars 2026)

Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le PADD est la clef de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il définit les grandes orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble de la commune.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, ce qui signifie que celui-ci devra veiller au maintien d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, tout en assurant une diversité sociale et urbaine. Il favorisera, de ce fait, une utilisation économe de l'espace, une maîtrise des déplacements et une préservation des ressources.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU) et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH), restaure la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme réglementaire. Puis, plus dernièrement par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014 (loi ALUR) qui intègre désormais le volet paysage, parmi les grandes orientations générales à définir, ainsi que des objectifs chiffrés en termes de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Dernièrement, c'est la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat & Résilience) du 22 août 2021, qui fixe des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

Le PADD est politique et sa portée est stratégique dans la mesure où le respect ou non-respect des orientations du PADD déterminera les conditions d'évolution ultérieure du PLU.

Il doit **définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune et permettre de justifier les raisons des choix des règles affectant l'usage et le droit des sols.

Le PADD se fonde sur les besoins et les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial, objet de la première phase de l'élaboration du PLU. Il intègre les lignes fortes du projet municipal et les orientations issues des documents d'orientations de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

Le PADD doit par ailleurs s'inscrire dans une logique de développement durable dont l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme précise le contenu et les principes fondamentaux :

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 énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant

la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...]

Le principe de réduction d'artificialisation des sols défini par la Loi Climat & Résilience

Article 191 de la Loi :

« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.

Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi »

La loi fixe pour la période 2021-2031 **un objectif de réduction du rythme d'extension net de 50%** par rapport à ce qui a été consommé sur les dix années précédentes.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine devra décliner l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette), en fixant notamment un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation, par tranches de 10 années.

Cette déclinaison n'ayant pas encore été réalisée, l'élaboration du PLU de Lubersac doit être en phase avec l'esprit de cette loi.

Le PADD de la commune de Lubersac affirme les principes majeurs définis par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur, à savoir :

- ◆ **L'équilibre entre :**
 - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - Les besoins en matière de mobilité.

- ◆ **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

- ◆ **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- ◆ **La sécurité et la salubrité publiques ;**

- ◆ **La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;**

- ◆ **La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;**

- ◆ **La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;**

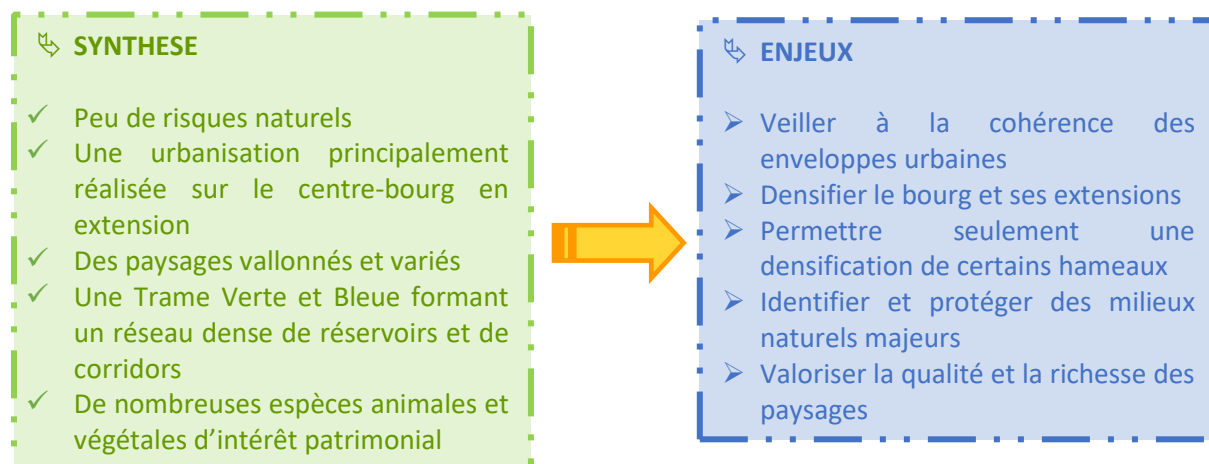
- ◆ **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;**

- ♦ **La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.**

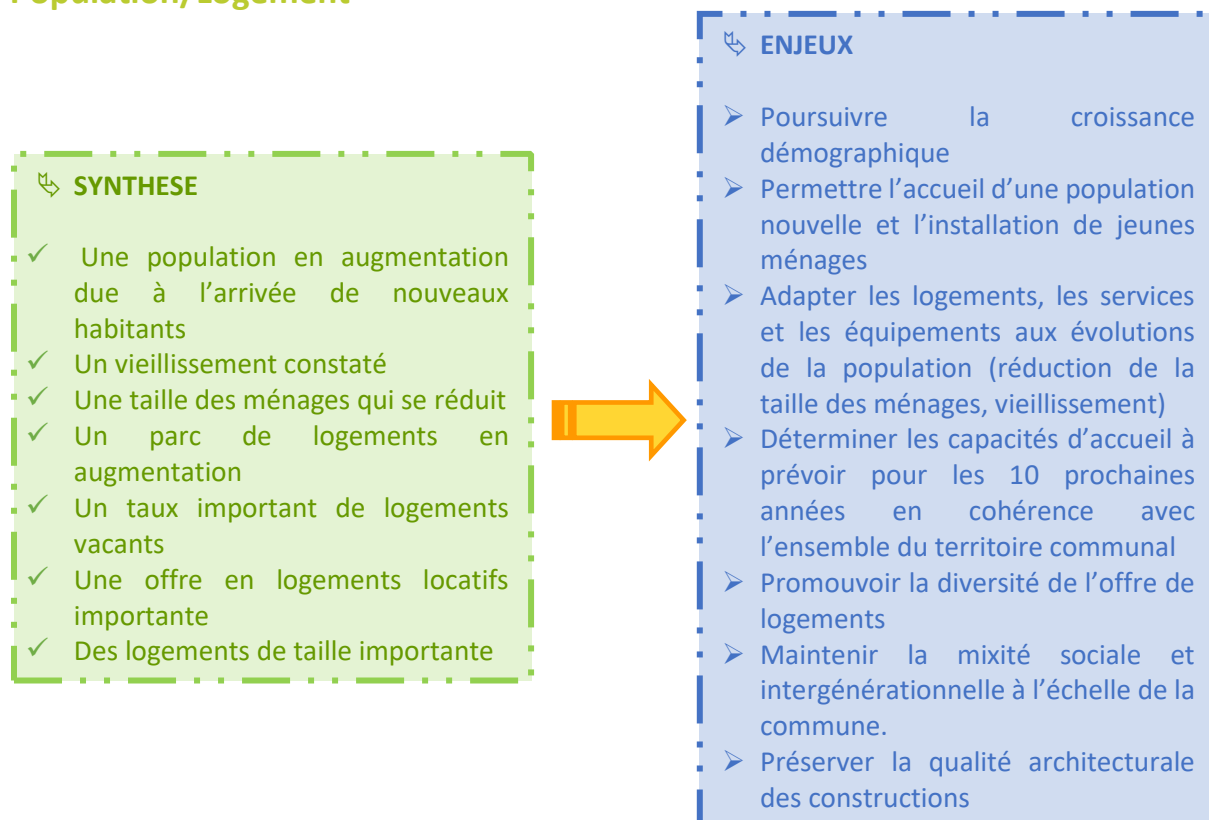
Les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial

C'est à l'appui du diagnostic communal que la commune de Lubersac a su identifier les enjeux importants pour son territoire :

Cadre de vie/Patrimoine/Environnement



Population/Logement



Economie

SYNTHESE

- ✓ Des déplacements domicile-travail de plus en plus longs
- ✓ Un bassin d'emploi important avec la présence de grandes entreprises
- ✓ Un nombre important d'exploitations agricoles et de surfaces agricoles
- ✓ Une bonne desserte routière
- ✓ Un potentiel touristique à structurer



ENJEUX

- Pérenniser l'activité agricole
- Soutenir l'économie locale
- Permettre l'accueil d'activités nouvelles sur les zones d'activités mais également dans le bourg
- Favoriser le développement d'activités touristiques

Le PADD de Lubersac répond ainsi à ces enjeux tout en s'inscrivant dans une logique de faible consommation des espaces nouveaux via la densification du tissu urbain constitué.

Pour cela le PADD de Lubersac s'organise autour de trois grands axes majeurs :

Axe 1 : Dynamiser Lubersac par un développement urbain harmonieux centré sur le centre-bourg

Axe 2 : Poursuivre le développement économique communal

Axe 3 : Préserver le cadre de vie rural de Lubersac

Axe 1 :

Dynamiser Lubersac par un développement urbain harmonieux et centré sur le centre-bourg

Poursuivre le développement de l'urbanisation sur le centre-bourg en lien avec la mise en œuvre de l'OPAH et de l'ORT

✓ Favoriser la remise sur le marché de logements vacants dans le centre-bourg

La commune dénombre un parc de logements vacants importants principalement situé dans son bourg. La Rue des Rubeaux est d'ailleurs un axe où la question de la vacance et de l'habitat dégradé est prégnante.

La collectivité a conscience qu'une action doit être menée à l'avenir. En parallèle de l'OPAH en cours sur la commune, un nombre de logements vacants à remobiliser sera déduit du nombre de logements à produire défini dans le PLU.

Cela impliquera des actions à définir avec notamment les bailleurs sociaux pour réhabiliter des immeubles au sein du bourg.

Ces actions d'importance n'en seront que bénéfiques à une réduction de la consommation de l'espace et à la revitalisation du centre-bourg.

✓ Optimiser l'urbanisation des espaces libres au sein de l'agglomération du centre-bourg

La municipalité souhaite conforter les secteurs d'habitat de l'agglomération du bourg afin que l'arrivée de nouveaux habitants profitent aux équipements, commerces et services existants. Ils sont ou peuvent à l'avenir être desservis par des liaisons douces les raccordant au bourg. Les réseaux sont également présents permettant de limiter les coûts pour la collectivité.

Ces secteurs sont ciblés afin d'y densifier leur développement urbain, en comblant les dents creuses et en prévoyant des zones à urbaniser au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dès lors que la superficie y sera favorable. Ces dernières doivent permettre de favoriser une offre de logement diversifiée, à l'image des programmes de logements qui ont pu être réalisés ces dernières années.

Densifier les villages et hameaux lubersacois dans le respect des enjeux agricoles

✓ Conforter le village de Pauliac

Ce village est un des principaux villages de la commune du fait de sa position entre le centre-bourg de Lubersac et Pompadour.

Il tend à être davantage urbanisé puisque les enjeux agricoles y sont relativement faibles et parce que des terrains bien situés en densification de l'enveloppe bâtie principalement permettraient d'accueillir un nombre important de nouveaux logements. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront définies sur certains de ces terrains pour y organiser la densité de constructions ainsi que la gestion des accès, du fait de la traversée de la RD 901.

✓ Permettre un développement limité de certains villages et hameaux

L'activité agricole de Lubersac est caractérisée par un nombre important d'exploitations en grande partie situées sur des villages et hameaux.

Cet enjeu de maintien et de développement des exploitations agricoles (cf Axe 2) ne doit pas venir en confrontation avec le développement de l'urbanisation. C'est pourquoi seuls des villages ne concentrant pas d'enjeux agricoles, pourront prétendre à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

✓ Identifier des bâtiments en zone agricole et naturelle pouvant changer de destination

Dans un souci de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de sauvegarde du bâti ancien à vocation agricole de la commune, la municipalité souhaite identifier les bâtiments qui seront susceptibles à l'avenir de changer de destination.

Il s'agit généralement d'anciennes granges qui ont ou vont perdre leur fonction agricole du fait qu'elles sont situées au sein de villages et ne sont plus adaptées à l'activité d'aujourd'hui. Une transformation de ce bâti en habitation notamment permettrait de le conserver dans le temps.

D'autres types de bâtiments (hangar voire stabulation) pourraient également être identifiés afin d'accueillir des destinations adaptées à leur caractéristiques (activités artisanales notamment).

Le changement de destination est, au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle (N), en application de l'article L. 151-11-§2 du CU. De surcroît, les réseaux doivent être présents, la protection incendie suffisante et il ne doit pas y avoir de risque de conflit d'usage avec l'activité agricole.

Pérenniser la diversification de l'offre en logements afin de cibler toutes les tranches d'âge

✓ **Promouvoir une croissance démographique en lien avec la pérennité des équipements et services communaux**

La commune souhaite poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire. Elle a mené des opérations favorables à cela, en particulier sur la rénovation d'équipements existants (écoles notamment).

L'offre en équipements et services est un atout afin d'attirer des jeunes ménages avec enfants et de maintenir les seniors sur le territoire.

✓ **Conforter l'attractivité résidentielle pour les familles et les seniors**

La diversification de l'offre en logements est une condition sine qua non pour satisfaire à toutes les tranches d'âges.

La commune a connu un certain nombre d'opérations visant à diversifier les formes d'habitat (accession à la propriété, logements sociaux, hébergement pour les seniors, ...).

La localisation de cette nouvelle offre de logement, prioritairement dans le bourg, concentrant la plupart des équipements, commerces et services de la commune est stratégique. Elle répond à une logique d'optimisation des déplacements et de meilleure accessibilité pour les personnes âgées.

✓ **Favoriser un développement urbain basé sur l'optimisation du foncier en gardant un principe de cohérence avec le bâti environnant**

Dans un souci de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, la municipalité souhaite densifier les espaces libres situés au sein des enveloppes urbaines. Cela passera notamment par l'encadrement de l'implantation des futures constructions au travers d'OAP et de règles favorisant la bonne insertion des constructions dans leur environnement. Il s'agira également de diversifier les formes d'habitat et de l'adapter au contexte local (aspect des constructions, hauteur, volumes, ...).

Organiser l'offre en équipements et services à la population tout en proposant des alternatives aux déplacements motorisés

- ✓ **Maintenir et conforter l'offre en équipements de santé, scolaires, culturels et sportifs afin de maintenir un niveau de services à la population et d'accompagner l'activité des associations locales**

La commune dispose d'une offre en équipements diverse et variée ayant un atout indéniable à la fois pour de jeunes ménages (groupe scolaire, collège, équipements sportifs) ou pour des personnes plus âgées (maison de santé, EHPAD, ...).

La volonté de la municipalité est de pouvoir maintenir cette offre en prévoyant des rénovations d'équipements existants voire la création de nouveaux, dans une recherche systématique d'améliorer du cadre de vie de ses habitants. Ce point est à mettre en lien avec les orientations définies dans la convention de l'ORT.

- ✓ **S'appuyer sur la déviation de Lubersac pour développer une véritable politique de déplacements doux**

La déviation de Lubersac qui doit notamment permettre de réduire grandement la traversée du bourg par les poids-lourds, doit être un moyen de réinventer les déplacements courts au sein de l'agglomération urbaine.

Il s'agira entre autres de planifier les axes pouvant être aménagés en mode doux (piétons voire cyclables). Cela pourra passer par une refonte du plan de circulation au sein du bourg pour faciliter sa mise en œuvre.

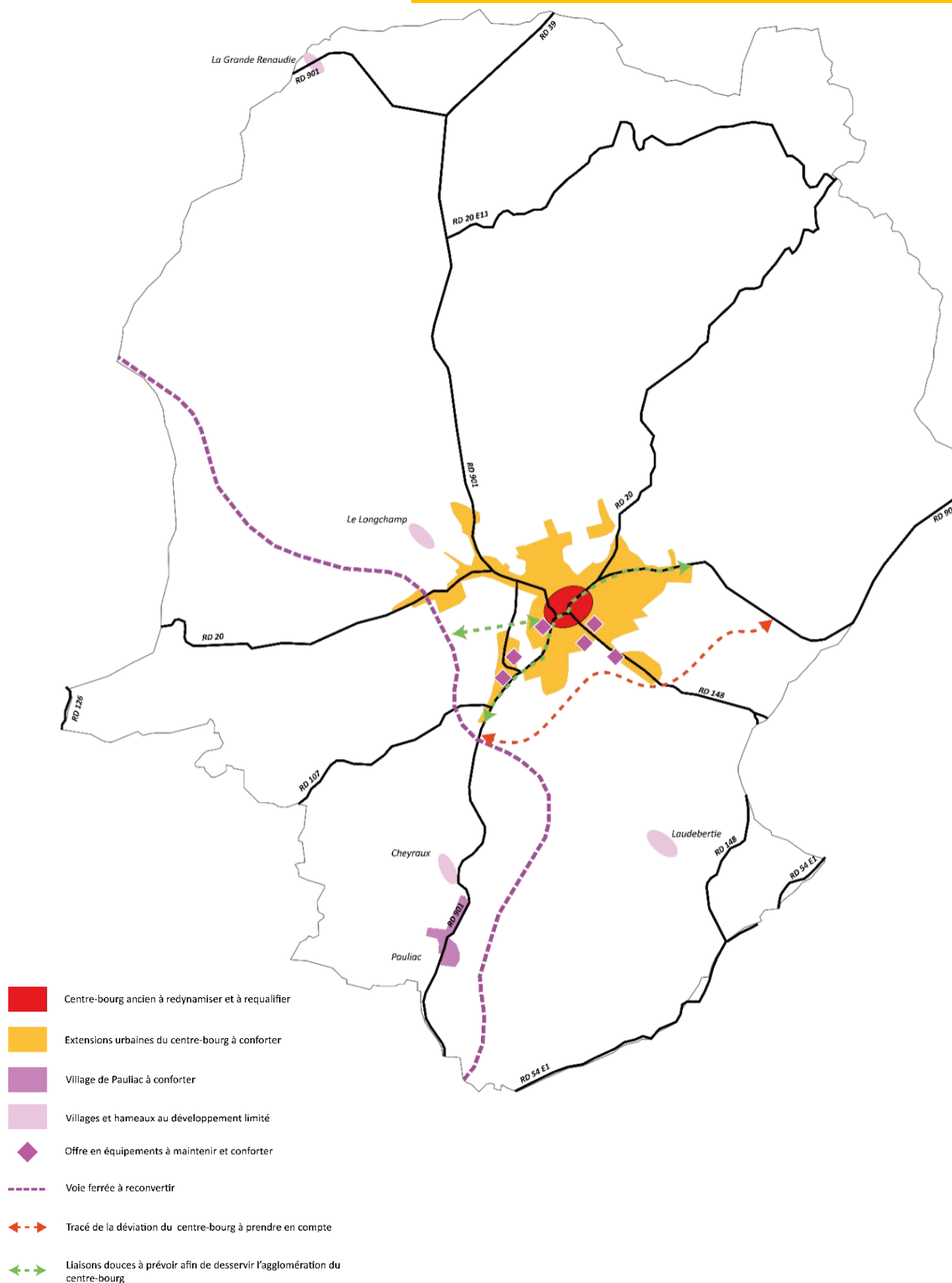
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pourra être définie pour donner des pistes sur les aménagements à prévoir.

- ✓ **Réfléchir à la reconversion de la ligne de chemin de fer**

Lubersac est traversé par la ligne de chemin de fer Brive-Limoges en passant par Saint-Yrieix-la-Perche. Depuis 2018 et l'effondrement du pont de Vignols, plus aucun train n'emprunte la ligne. Aucune remise en service n'est prévue par la SNCF.

Si cette ligne ne devait pas être remise en service dans les années à venir, la commune souhaiterait qu'elle puisse être reconvertie en voie douce du type « Voie Verte », qui permettrait une liaison intercommunale-interdépartementale qui profiterait aussi bien aux actifs travaillant sur Arnac-Pompadour qu'aux touristes.

Schéma de principe de l'axe 1



Axe 2 : Poursuivre le développement économique communal

Donner un avenir au monde agricole, dénominateur commun de l'alimentation des populations et de l'entretien des paysages

✓ Favoriser l'installation et le développement des exploitations agricoles

Le secteur agricole est un acteur primordial sur le territoire communal. Il assure une base économique solide et peut être le garant d'activités touristiques nouvelles liant agriculture, tourisme et nature.

Il participe également à l'identité et à l'animation paysagère de la commune puisqu'il en est le principal gestionnaire.

Il doit donc être soutenu. Il est impératif de maintenir les espaces agricoles pour éviter l'uniformisation du paysage et la disparition de l'identité agricole locale.

✓ Prendre en compte la présence de bâtiments d'élevage et des vergers dans les choix de développement de l'urbanisation

L'activité agricole basée principalement sur l'élevage engendre la présence de bâtiments abritant les différents cheptels. Ces derniers génèrent des rayons de protection entraînant un recul systématique des nouvelles habitations. La réciprocité fait que les bâtiments d'élevage doivent également se reculer vis-à-vis des habitations.

Des vergers sont également présents sur le territoire communal, en particulier des pommiers, davantage sur la moitié Nord du territoire communal. En application de la charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement, un recul de 50 mètres devra être respecté autour de chaque verger pour la définition des zones constructibles.

Les élus ont pris en compte cet enjeu dans la définition des zones constructibles dans le but de favoriser la pérennité des exploitations agricoles présentes, en évitant que les futures zones d'habitat soient soumises à des nuisances et que des conflits de voisinage apparaissent.

✓ Accompagner la diversification de l'activité agricole

La commune de Lubersac concentre un nombre important d'exploitations agricoles qu'il est primordial d'accompagner dans leur développement voire dans la diversification de leur activité.

En effet, qu'ils s'agissent d'agrotourisme (gîte ou camping à la ferme, ferme pédagogique, ...), de vente directe, de transformation des produits agricoles ou encore d'« agri-énergie », le PLU doit être un outil en faveur du maintien et du développement des activités agricoles.

Accompagner le développement des activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires, en particulier sur les zones d'activités existantes

✓ Poursuivre le développement et l'accueil d'entreprises sur les zones d'activités communautaires

Deux zones d'activité sont présentes sur le territoire communal (Le Verdier et Touvent) regroupant des entreprises commerciales, artisanales et industrielles. La zone de Touvent a fait l'objet d'une extension visant à accueillir de nouvelles entreprises, idéalement placée en entrée de ville le long de la RD 902 et à 10 minutes de l'accès à l'A20.

La commune souhaite permettre un nouveau développement de cette zone dans les années à venir afin d'anticiper les besoins d'entreprises.

✓ Identifier les activités disséminées sur le territoire afin de leur permettre d'évoluer au besoin

Des activités sont également situées en dehors des zones d'activité et des zones urbaines, parfois dans des villages et hameaux. C'est le cas notamment au Pont de Monville, sur le secteur de la Gare, à la Valeynie, à la Geneytie ou encore à la Pouège.

Ces activités dont la présence sur la commune est durable ne doivent pas être freinées en cas d'éventuels besoins de développement, sous réserve de ne pas impacter les milieux agricoles et naturels pouvant être situés autour.

✓ Préserver la fonction commerciale du centre-bourg

Le centre-bourg de Lubersac est le cœur névralgique de la commune, en étant d'ailleurs le carrefour important du territoire. Il concentre un tissu de commerces de proximité riche que la municipalité compte préserver et conforter dans les années à venir.

L'arrivée de la déviation du bourg ne doit pas être une contrainte au maintien de la fonction commerciale du centre-bourg mais au contraire une opportunité de la développer. Cela pourra d'ailleurs passer par une requalification des espaces publics pouvant être bénéfique aux commerces afin notamment de les mettre en valeur.

✓ Développer la production d'énergies renouvelables sur le territoire

La transition énergétique est aujourd'hui un sujet incontournable que la commune souhaite intégrer dans son PLU. Que ce soit des projets communaux ou privés, ils doivent pouvoir être accompagnés et planifiés.

Un parc photovoltaïque est actuellement présent sur le secteur des Gatouilles. On peut imaginer que d'autres projets d'installations d'énergies renouvelables vont émerger, en lien avec l'identification des ZAEnR (Zone d'Accélération des Energies Renouvelables). Sur des surfaces déjà artificialisées notamment sur des sites d'activités (parking, toitures), les installations photovoltaïques devront être encouragées.

La commune porte également un projet de réseau de chaleur qui permettra d'apporter une alternative aux modes de chauffage liés aux énergies fossiles.

Développer les installations touristiques et de loisirs de la commune

✓ **Prendre en compte le pôle touristique et de loisirs du plan d'eau de la Vézénie**

La commune dispose d'un plan d'eau en entrée de bourg où des équipements se sont ensuite greffés (camping et piscine municipaux). Il s'agit d'un lieu à forte valeur ajoutée en matière de cadre de vie, tout proche du centre-bourg et des lotissements récents de la Faucherie.

Le PLU permettra d'intégrer ce lieu de vie et d'anticiper les projets de développement et de rénovation du site.

✓ **Accompagner le site d'activités de loisirs des Grandes Landes**

Un parc de loisirs est présent à la frontière de la commune à l'est, regroupant diverses activités (piste de karting, terrains de paintball, mini-golf notamment).

Cette activité à part entière doit être prise en compte à travers le PLU en cas de projets de développement et/ou de diversification.

✓ **Mettre en valeur le patrimoine bâti du centre-bourg**

La commune concentre dans son centre-bourg deux monuments historiques (Maison Renaissance et Eglise Saint-Etienne) ainsi que le Château du Verdier avec son parc constituant un site inscrit.

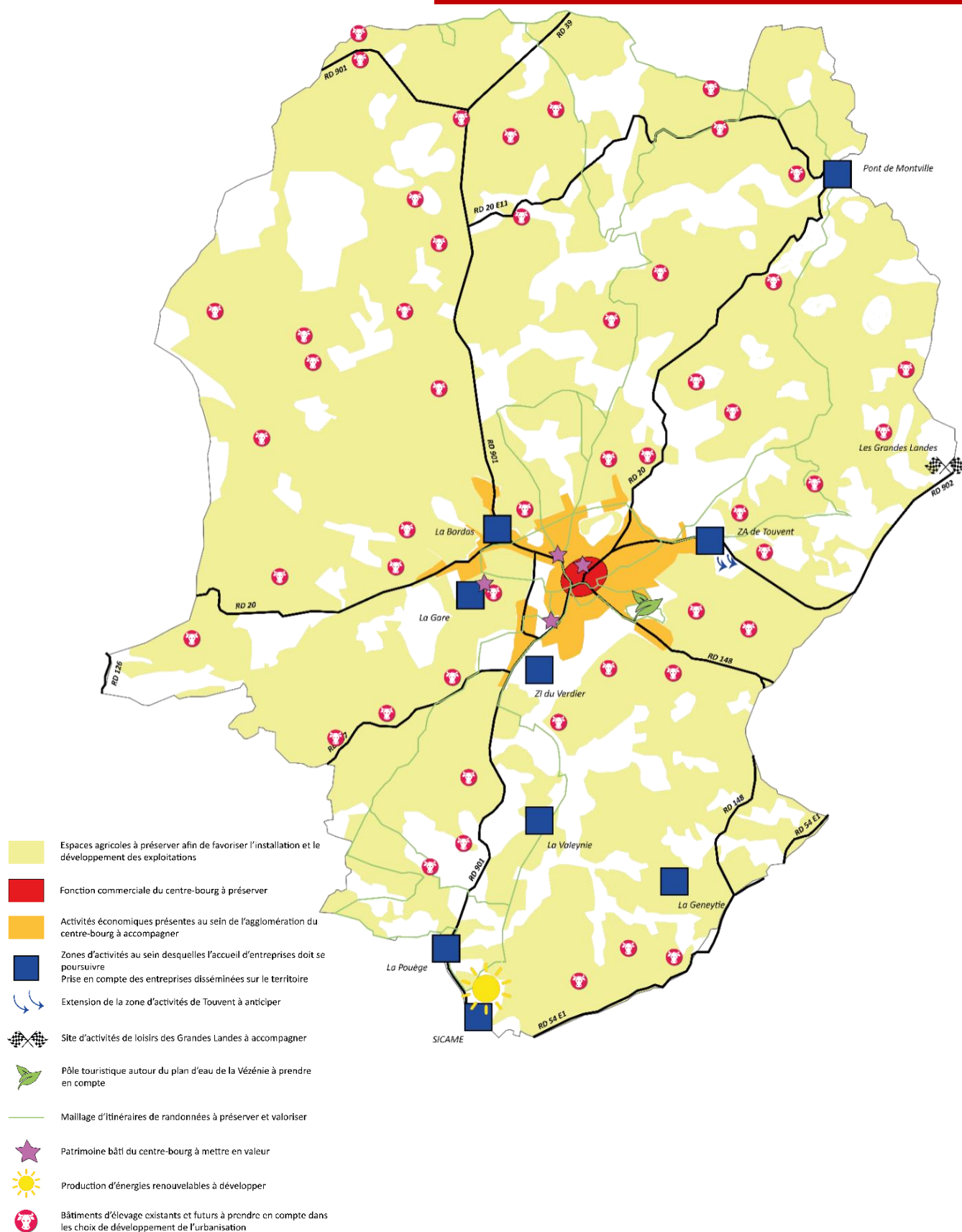
Ces édifices sont également complétés par des bâtiments non protégés (ex : Chapelle des Rubeaux et Château de Prédevaux). Au travers d'une requalification de ses espaces publics à l'avenir, la commune poursuivra la mise en valeur de ces monuments, par l'intermédiaire d'un parcours balisée (signalétique) permettant sur un plan touristique de faire connaître l'histoire de Lubersac et d'arriver à capter des visiteurs qui sont en général uniquement de passage.

✓ **Préserver et valoriser le maillage des itinéraires de randonnées**

Plusieurs sentiers de randonnées sont présents sur le territoire communal, identifiés notamment au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée). Ils participent à la découverte de la commune, de ses espaces ruraux (agricoles et naturels) et de son centre-bourg.

Ils doivent donc être préservés et être mis en valeur. Cela pourra passer par la préservation d'éléments de patrimoine qui les bordent (haies, arbres, murets, patrimoine vernaculaire, ...).

Schéma de principe de l'axe 2



Axe 3 : Préserver le cadre de vie rural de Lubersac

Protéger une trame verte et bleue efficiente

✓ **Préserver et valoriser les espaces naturels humides et boisés, particulièrement les cours d'eau**

Les zones humides représentent une part conséquente de la surface de la commune qui est traversée par de nombreux cours d'eau. Ces espaces à forte valeur écologique ne se distinguent plus vraiment dans le paysage aujourd'hui, les ripisylves se referment par manque d'entretien, dû notamment à la disparition des activités des moulins. Mais l'agriculture et l'élevage ont aussi un rôle dans l'entretien de ces espaces qui nécessite une protection forte et particulièrement dans la limitation des déblais/remblais ou encore des drainages parcellaires. La préservation des continuités écologiques des cours d'eau avec entre autres l'entretien des cordons boisés, mais également des haies bocagères est un axe majeur qui permettra la préservation tant écologique que de l'identité des paysages de la commune.

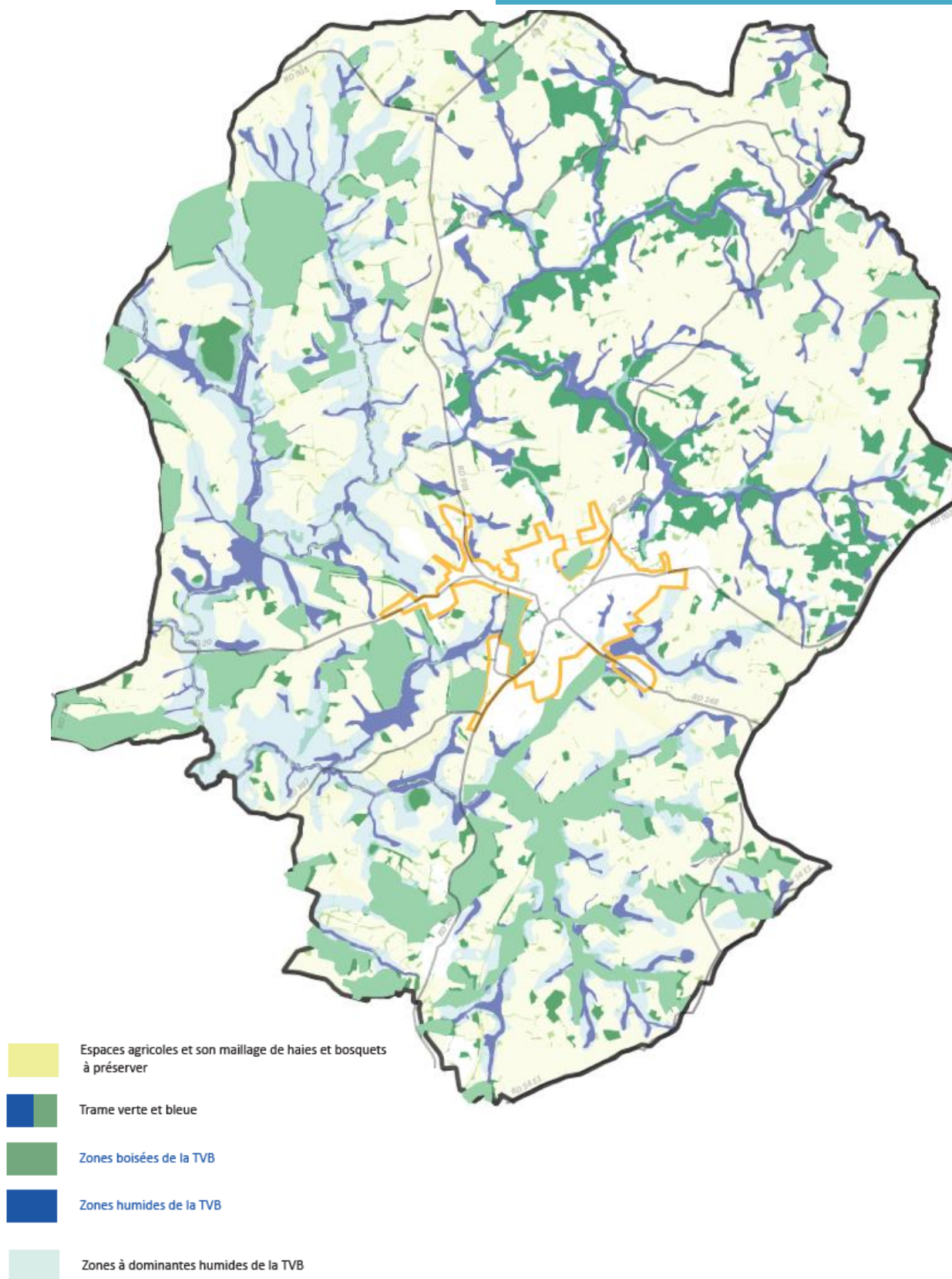
✓ **Protéger et compléter le maillage de haies**

Le rôle des haies est essentiel tant en termes de continuités écologiques, de maintien des paysages bocagers que de ressources possibles. Il convient alors de les préserver et de renforcer leurs mises en place. Il est possible de recréer des haies en parallèle de l'ouverture de nouveau sentier, ou dans le cadre des extensions urbaines.

✓ **Protéger les arbres remarquables, les espaces boisés et favoriser les essences végétales locales**

Il convient d'identifier et de protéger les arbres remarquables de la commune, notamment les arbres en lien avec les corps de ferme, les alignements ou les arbres isolés en milieu de parcelle. Il s'avère nécessaire de créer des « espaces boisés classés » dans les petit îlots forestiers présents sur la commune.

Schéma de principe de l'axe 3 – Enjeux TVB



Valoriser les singularités du paysage agricole

✓ Créer un réseau de points de vue en lien avec les sentiers de randonnées

Les paysages alternants cadrages ouverts et espaces fermés donnent différents points de vue. Il est important de repérer et préserver les ouvertures quand elles existent et particulièrement sur les points hauts, ou en arrivant vers les hameaux.

✓ Diversifier les pratiques agricoles et favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles

Favoriser l'implantation de nouveaux agriculteurs, à la fois en remplacement des départs à la retraite, mais également pour de nouvelles pratiques permettra le développement de circuits courts et l'entretien des paysages. Certaines pistes peuvent être développées par la suite comme l'utilisation de la production d'un ou plusieurs maraîchers pour fournir les écoles ou EHPAD.

✓ Favoriser la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti identitaire de la commune

L'ensemble du petit patrimoine bâti tel que les fours à pain, les calvaires, puits, lavoirs, fontaines doivent être préservés tant par la sensibilisation à la restauration de ces éléments que par la protection de ces éléments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments peuvent figurer à travers un schéma de mobilité et découverte touristique d'un territoire authentique.

Conforter l'identité du bourg et des hameaux

✓ Requalifier les espaces publics du centre-bourg

Le centre bourg et notamment la place de l'Horloge nécessite une requalification de ses espaces publics afin de valoriser le patrimoine bâti et favoriser l'investissement de l'espace et la dynamique sociale et commerciale au cœur du bourg. L'importance de la place laissée au stationnement et à la voirie devra être reconfigurée en lien avec la requalification de la traversée du bourg. Il s'agira aussi d'avoir une approche globale en ce qui concerne les cheminements doux, les stationnements et les sens de circulation.

✓ Accompagner l'intégration des zones d'activités

Les zones d'activités, ici comme ailleurs, ont une importance capitale dans le paysage de par leur situation en entrée de ville. Leur intégration passe par plusieurs actions. Tout d'abord la désimperméabilisation des sols et la végétalisation des parkings et des accès. Ensuite il serait important de créer un retrait, une bande végétale tampon entre les voiries principales d'accès au cœur de ville et l'implantation des nouveaux bâtiments. Enfin, l'esthétique des bâtiments devra être cohérente, soignée et discrète.

✓ Tendrer vers plus de végétalisation du cœur de ville

La végétalisation permettra de limiter les îlots de chaleur, d'avoir une meilleure gestion des eaux pluviales tout en favorisant la biodiversité en ville, améliorant ainsi le cadre de vie. La biodiversité en ville permet la présence de prédateurs face aux nuisibles de plus en plus présents. (Moustiques pour ne donner qu'un exemple).

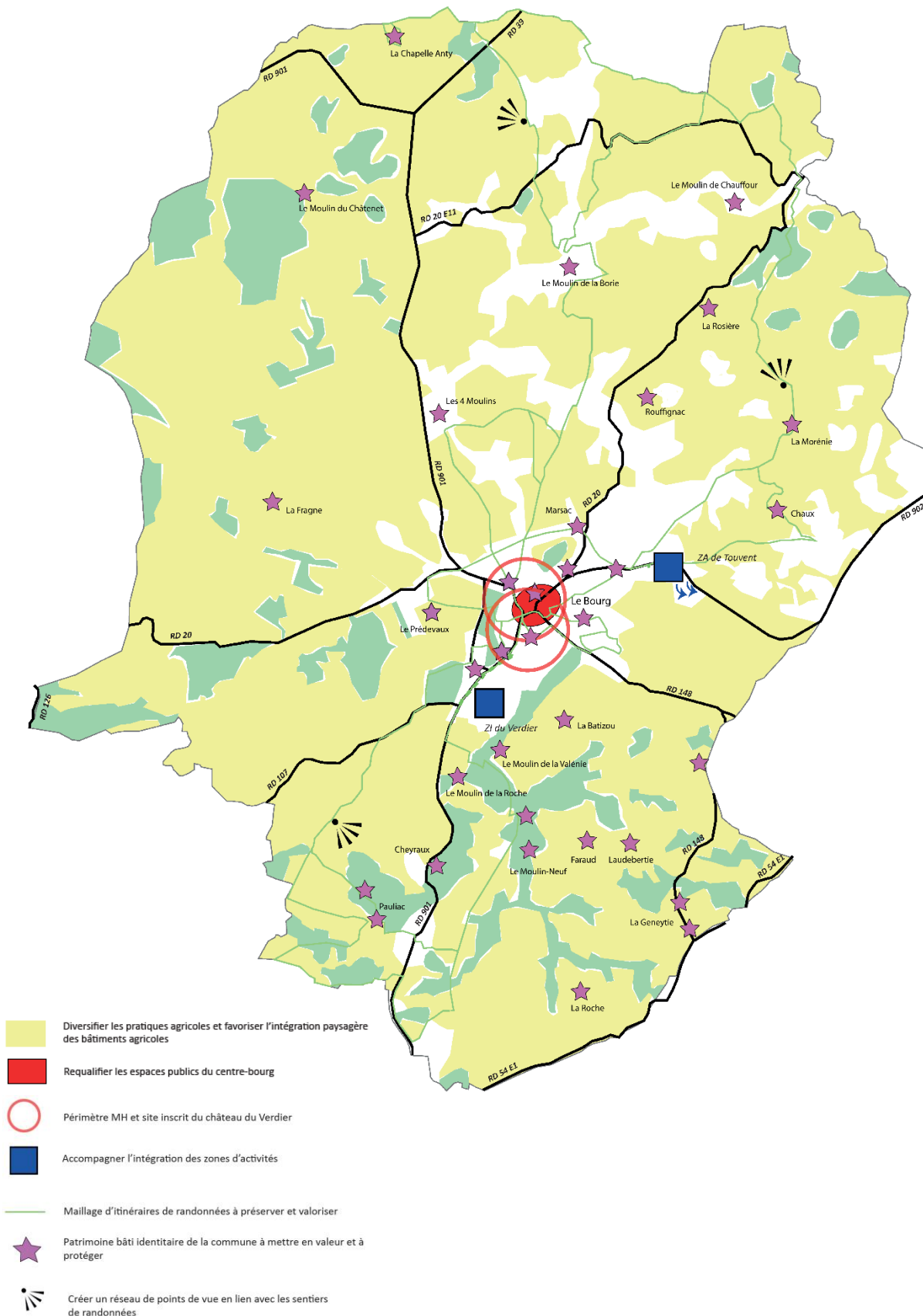
✓ Qualifier la lisière et les entrées de bourg

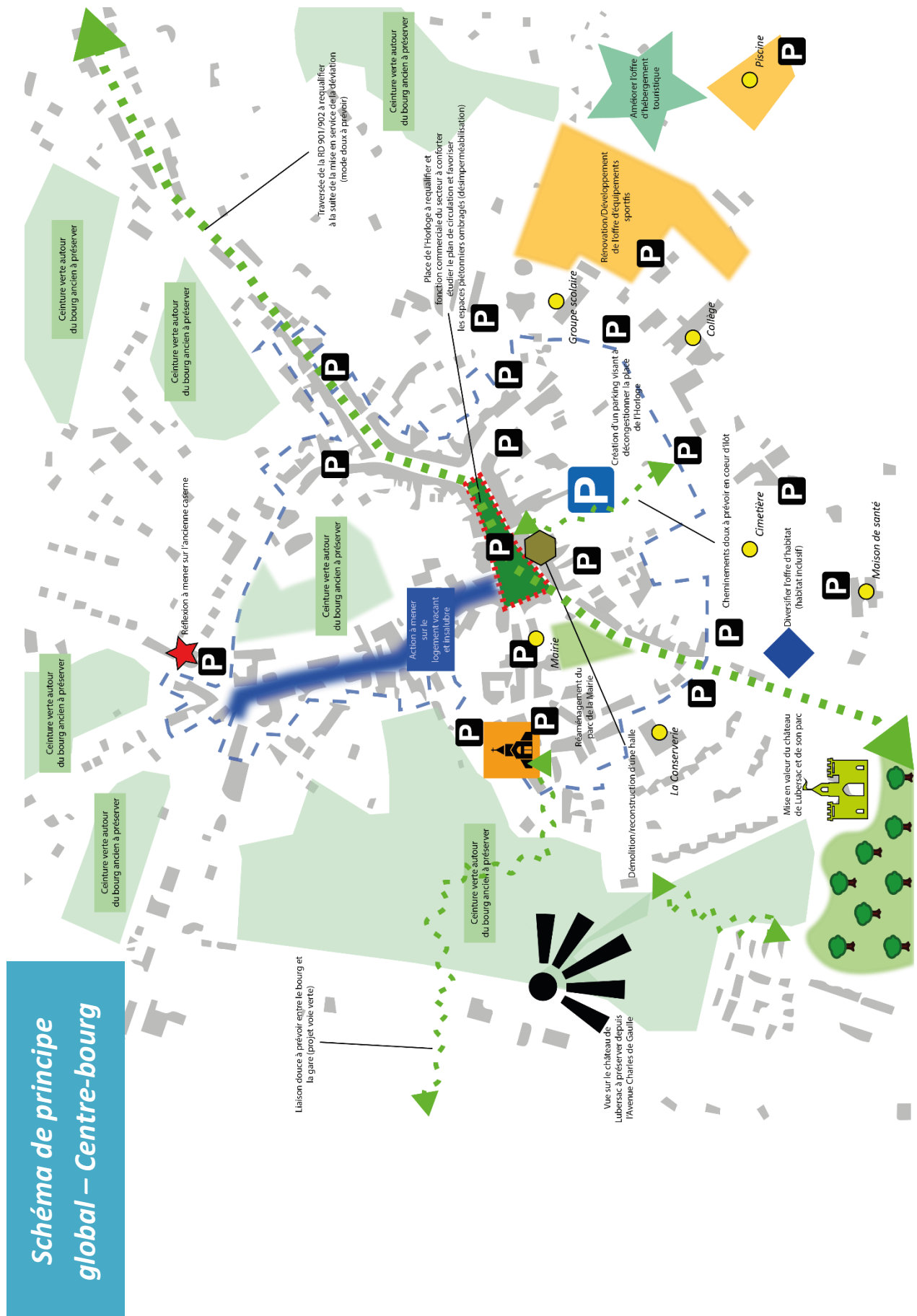
Le travail de lisière autour du bourg permettra notamment de formaliser une silhouette de bourg, généreuse et attractive. Il s'agit de créer ou de renforcer l'écrin boisé, en continuité des haies, pour la proximité de la biodiversité dont le rôle est développé dans le point précédent. Cela permettra également de rafraîchir le bourg et de créer des espaces de promenade connectant les pôles importants.

✓ Préserver les lisières des hameaux

Le travail de lisière sur les hameaux consistera à laisser apparaître les silhouettes du bâti traditionnel préservé. Il s'agit de conserver des espaces agricoles ouverts et d'interdire les constructions « banalisantes » en termes d'architecture.

Schéma de principe de l'axe 3 – Enjeux paysage et patrimoine





Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Etat des lieux

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, touristique... et les incidences foncières induites.

Malgré ces enjeux de développement résidentiel et économique auxquels la commune de Lubersac est tenue, celle-ci entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire.

La commune de Lubersac avait ouvert à l'urbanisation dans sa carte communale approuvée en 2005 puis révisée en 2007 :

- 415 hectares de zone U à vocation principale d'habitat :
- 88 hectares à vocation d'activités économiques :

Soit un total d'environ 503 hectares destinés à la zone constructible, ce qui représente près de 9% du territoire communal.

Aujourd'hui, au sein de la zone constructible, la capacité foncière¹ de la carte communale est de 201,8 hectares environ, répartie de la manière suivante :

- 156,9 hectares à vocation principale d'habitat au sein de la zone U ;
- 44,9 hectares à vocation principale d'activités économiques au sein de la zone Ux.

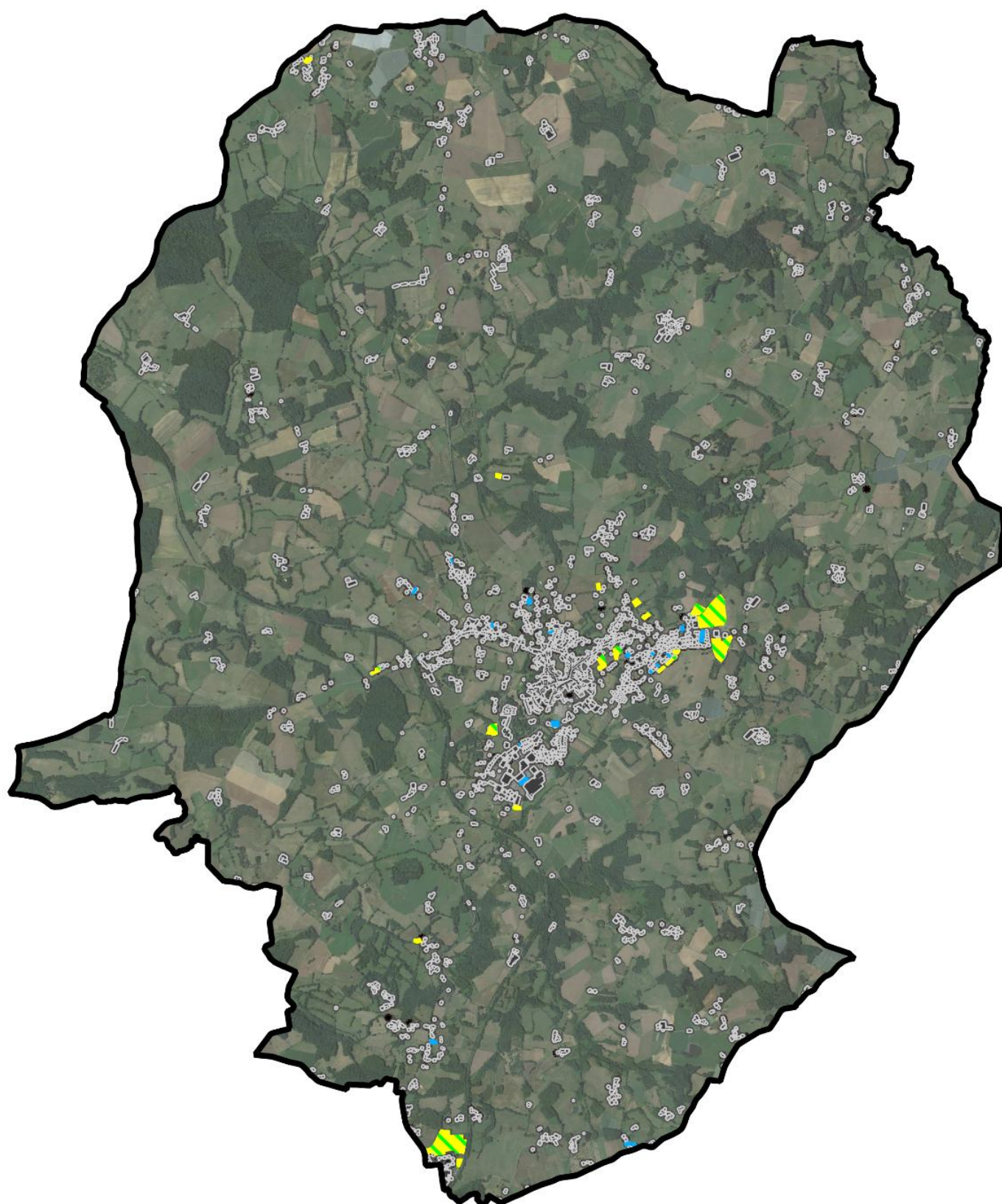
Pour rappel, avec la mise en œuvre de la Carte Communale, 31 hectares ont globalement été consommés depuis 2005.

✓ L'analyse de la consommation foncière réalisée entre 2011 et 2021 :

Comme indiqué dans le rapport de présentation, la consommation foncière observée entre 2011 et 2021 sur le territoire de Lubersac est de 23,8 hectares environ :

- 3,8 hectares en densification ;
- 20 hectares en extension urbaine correspondant à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

¹ Surface non bâtie potentiellement disponible dans la zone constructible de la carte communale. Elle permettrait l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou d'activités économiques principalement. Elle se compose de dents creuses (terrains non bâtis enclavés au sein du tissu bâti) et de grandes poches non bâties.



■ Tache urbaine

Consommation foncière observée sur la période 2011-2021

■ Densification

■ Extension

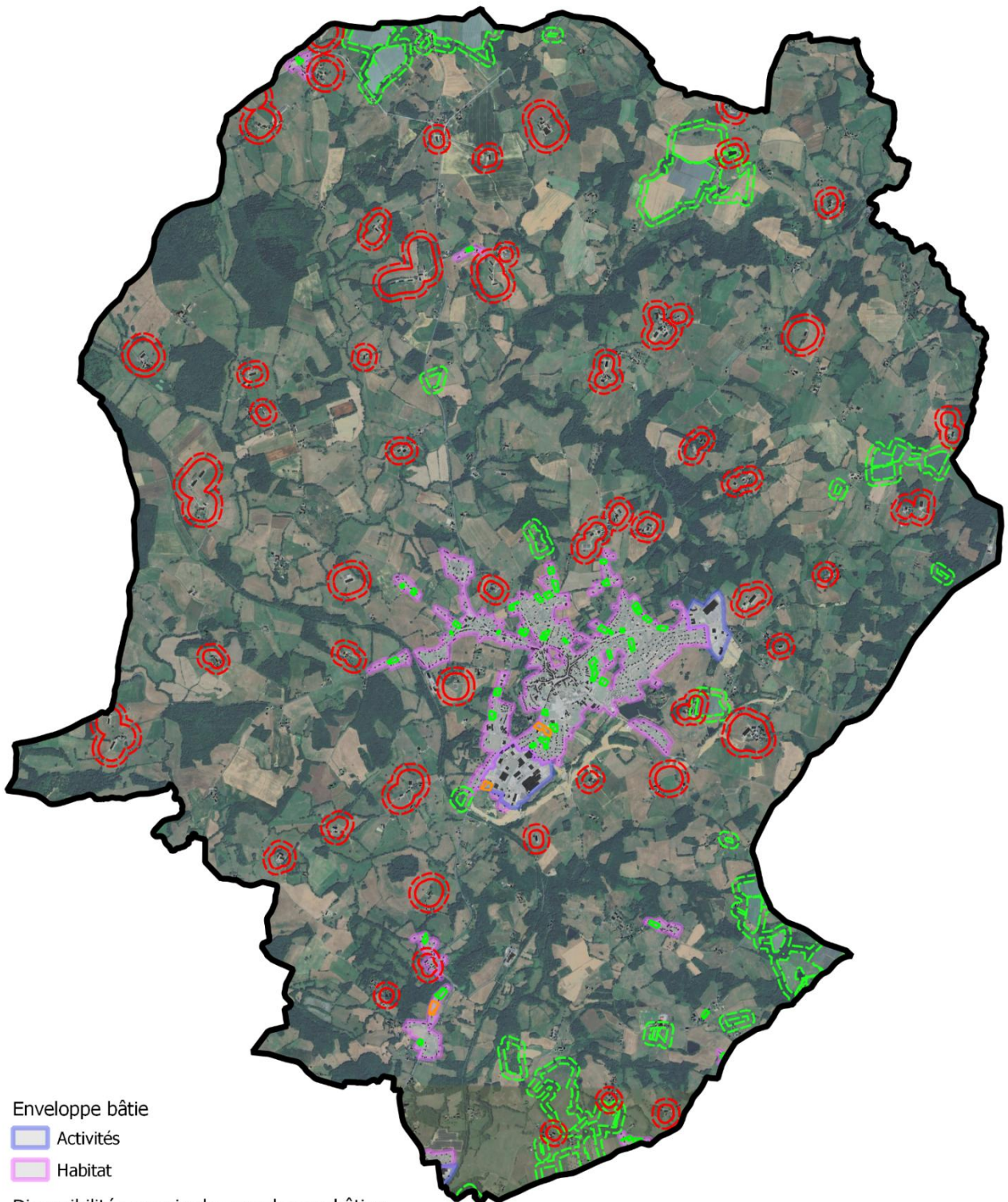
✓ **L'identification de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis :**

Comme indiqué dans le rapport de présentation, 17 enveloppes urbaines ont été définies sur la commune de Lubersac. Au sein de ces enveloppes, 14 enveloppes ont une vocation principale d'habitat étant donné qu'elles abritent en majorité des constructions à vocation d'habitation. 3 enveloppes ont une vocation d'activités économiques étant donné qu'elles recouvrent des constructions à vocation d'activités.

6 enveloppes ne concentrent pas de surfaces libres pouvant permettre une densification (tous usages confondus).

Sur les 11 autres enveloppes urbaines, 11,2 hectares d'espaces libres non bâtis ont été identifiés :

- 8,3 hectares de dents creuses à vocation principale d'habitat ;
- 2,9 hectares d'espaces libres supérieurs ou égaux à 5 000 m², 2,4 hectares à vocation principale d'habitat et 0,5 hectare à vocation d'activités économiques. Ils devront faire l'objet d'une OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) en cas d'ouverture à l'urbanisation.



Enveloppe bâtie

■ Activités

■ Habitat

Disponibilités au sein des enveloppes bâties

■ Dent creuse

■ Grande poche

Données agricoles

■ Rayon de protection autour des vergers (50 m)

■ Rayon de protection autour des bâtiments d'élevage (50 à 100 m)

Objectifs chiffrés

✓ Croissance démographique :

L'observation des tendances en matière de croissances démographiques indique que sur la période de 2015 à 2021, la population a augmenté à un rythme moyen de l'ordre de 4,5 habitants par an (TCAM de 0,2%).

La volonté de la municipalité est de favoriser une croissance démographique plus soutenue à l'avenir, permettant notamment de maintenir les équipements en place (écoles) et de prendre en compte les projets de développement économique du territoire.

D'un point de vue théorique, la projection démographique sera basée sur l'accueil moyen de 10 habitants/an (soit 100 habitants supplémentaires / TCAM de 0,4%) se traduira par une population communale d'environ **2 365 habitants d'ici 10 ans**.

Cette projection démographique s'accompagne d'un besoin de création de logements qui permettra d'accueillir cette nouvelle population. La caractéristique actuelle de la taille des ménages (1,99 personnes/ménage) entre en compte, ainsi ce sont **50 nouveaux logements** qui seront nécessaires pour répondre au développement communal.

✓ La caractéristique des ménages :

Comme les caractéristiques d'aujourd'hui ne correspondent pas à celles qui seront présentes dans 10 ans, il est primordial de se projeter et d'anticiper le phénomène de desserrement qui touche les ménages de la commune.

En effet, la taille des ménages a connu une baisse importante durant ces 50 dernières années. Elle est de l'ordre de 1,99 personne/ménage indiquant en outre un vieillissement de la population communale.

De ce fait la baisse projetée ne sera pas importante étant donné la volonté d'accueillir une population jeune afin de ralentir ce desserrement. Ainsi, on peut estimer que d'ici 10 ans la taille moyenne des ménages vivant actuellement sur Lubersac sera de 1,9 personne/ménage.

Pour pallier à ce phénomène, la commune doit anticiper et prévoir une part de logements supplémentaire.

Ce sont **105 logements supplémentaires** à prévoir afin d'anticiper le phénomène de desserrement projeté. Cela pourra passer par une production de logements spécifiques pour les seniors (type résidences seniors, habitat intergénérationnel).

✓ La remise sur le marché de logements vacants :

La commune dispose d'un nombre important de logements vacants particulièrement dans son centre-bourg. D'ailleurs une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours Lubersac.

Après une analyse fine de ce parc de logement (voir rapport de présentation), ayant permis à la municipalité de caractériser cette vacance, il en ressort que 54 logements vacants sont réinvestissables.

Il est décidé que 25% de ces logements vacants seront remobilisés dans les 10 ans à venir soit 14 logements. Il s'agira ainsi de déduire ce nombre au besoin total de la production neuve.

Bilan des logements neufs à produire d'ici 10 ans :

50 logements + 105 logements – 14 logements = 141 logements supplémentaires

✓ Incidences du développement sur la consommation d'espace et l'étalement urbain :

Habitat

Dans le cadre de son développement, la commune se doit d'être vigilante sur les nouvelles densités d'habitat afin de lutter contre une consommation excessive du foncier.

Ainsi, l'objectif affiché dans la délimitation des zones constructibles est de s'appuyer sur la capacité des réseaux existants, de combler en priorité les dents creuses puis de procéder à une extension urbaine organisée des principaux secteurs d'habitat.

Pour ce faire, la densité moyenne retenue dans le cadre de ce projet de PLU, sera de l'ordre de 9 logements/hectare en moyenne.

En définitive, la surface constructible à mobiliser dans le cadre de l'élaboration du PLU de Lubersac d'ici 10 ans est de 15,7 hectares pour la réalisation de 141 logements :

- 10,7 hectares d'espaces libres identifiés au sein de l'enveloppe urbaine ;
- 5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers en extension de l'enveloppe urbaine.

Activités économiques

Lubersac est un pôle d'activités important avec deux zones d'activités majeures. En lien avec la Communauté de Communes du Pays de Lubersac-Pompadour, elle entend pouvoir développer l'activité économique, sur le secteur de Touvent, du fait de la réalisation du contournement du centre-bourg.

Ainsi, la surface disponible identifiée pour permettre le développement économique est de 4,3 hectares :

- 0,5 hectare d'espaces libres identifiés au sein de l'enveloppe urbaine sur la zone du Verdier ;
- 3,8 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers en extension de l'enveloppe urbaine sur le secteur de Touvent.

Ainsi, la consommation foncière prévue en extension dans le cadre de l'élaboration du PLU est réduite au regard de la consommation observée sur la période 2011-2021. En effet, 20 hectares d'espaces NAF ont été consommés en 10 ans soit une consommation moyenne de 2 hectares par an. L'élaboration du PLU prévoit une consommation d'espaces NAF de 8,8 hectares sur 10 ans représentant une consommation annuelle moyenne de l'ordre de 0,9 hectare. La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sera ainsi réduite de plus de 50%.