

19150 - pdd - 20111126 - pdd

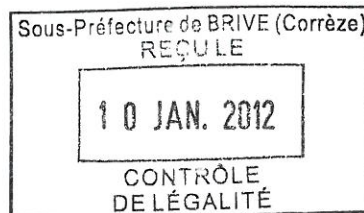
urbactis

Pôle de compétences
pour l'aménagement du territoire

Sébastien Le Pape
Géomètre-Expert

Gildas Carré
Urbaniste

Jacobus Vos
Ingénieur



2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune de Noailhac

PLAN LOCAL D'URBANISME



Département de Corrèze

Commune de Noailhac

Edité en Mai 2011
Dossier n° 8336
Version PLU approuvé

urbactis

60 Impasse de Berlin
Albasud - BP 391

82003 Montauban Cedex

05 63 66 44 22 Tél
05 63 66 14 92 Fax

urbactis@urbactis.eu
www.urbactis.eu

SOMMAIRE

OBJECTIF 1 : CONFORTER ET MAINTENIR L'IDENTITE DE NOAILHAC AU SEIN D'UN ESPACE PLUS LARGE..... 2

OBJECTIF 2 : UNE EXTENSION URBAINE HARMONIEUSE ET RESPECTUEUSE DES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL, MAIS AUSSI SANS INCIDENCE SUR LES EQUILIBRES STRUCTURELS DE LA COMMUNE. 2

OBJECTIF 3 : UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DE LA COMMUNE. 3

OBJECTIF 4 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE MESURE ET RESPECTUEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL. 4

Les objectifs présentés ci-après s'accompagnent d'un argumentaire simplifié des motifs, de la présentation du projet correspondant et, selon les cas, d'orientations et d'incidences techniques à envisager.

1.1. OBJECTIF 1 : CONFORTER ET MAINTENIR L'IDENTITE DE NOAILHAC AU SEIN D'UN ESPACE PLUS LARGE

Projet.

Cette première orientation implique une extension urbaine maîtrisée dans une volonté de cohésion sociale et de respect de l'identité locale.

Extension urbaine maîtrisée.

La municipalité souhaite ouvrir ses portes à de nouveaux arrivants qui désirent vivre au quotidien sur le territoire communal. Néanmoins, l'esprit rural de Noailhac et ses caractéristiques à taille humaine doivent être préservés. C'est pourquoi, les zones de développement de l'urbanisation sont définies pour ne pas dépasser un seuil démographique critique d'environ 450 personnes. Cette perspective d'évolution pourrait se traduire par l'arrivée d'environ 4 à 5 maisons nouvelles par an. Une telle évolution ne devrait pas remettre en cause les grands équilibres structurels de la commune. Cette volonté d'avoir une extension urbaine maîtrisée peut également passer par l'instauration d'une politique de maîtrise foncière, notamment au travers d'un droit de préemption urbain.

Volonté de cohésion sociale.

La population de Noailhac est variée et multiple. Soucieuse de respecter un certain équilibre entre les générations, mais aussi entre les divers milieux sociaux, la commune désire définir une offre urbaine diversifiée permettant de répondre, au mieux, aux attentes diverses de ses administrés. Par ailleurs, dans la mesure du possible, la commune stimulera les projets qui rendent des logements vacants, habitables

Une identité locale.

Le respect de l'identité locale est une volonté communale forte dont la traduction est les objectifs numéro 2 et 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1.2. OBJECTIF 2 : UNE EXTENSION URBAINE HARMONIEUSE ET RESPECTUEUSE DES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL, MAIS AUSSI SANS INCIDENCE SUR LES EQUILIBRES STRUCTURELS DE LA COMMUNE.

Projet.

Valoriser le bourg de la commune, notamment par la réalisation d'une éventuelle opération d'aménagement de bourg, mais aussi en réalisant un équipement public structurant et en créant de nouvelles liaisons entre « quartiers ».

La volonté communale est d'éviter ou de limiter très fortement :

- des nouvelles zones constructibles au cœur d'espaces naturels ou agricoles, ou encore dans des secteurs présentant une certaine sensibilité paysagère (comme les lignes de crêtes, les combes ou encore certaines vues lointaines).
- des zones constructibles doublant, à court terme, la superficie initiale des espaces bâtis existants et pouvant dénaturer par la même occasion la silhouette urbaine de ces espaces, que ce soit pour le bourg mais aussi pour les écarts.

- toute urbanisation nouvelle aux abords des principaux axes structurants dans le but d'éviter une urbanisation linéaire et maintenir les perceptions lointaines sur un paysage d'un réel intérêt.

L'urbanisation future de la commune est envisagée prioritairement autour du bourg et des principaux espaces bâtis actuels, où il convient de lisser les franges urbaines, de traiter qualitativement la perception générale de ces espaces et de permettre une certaine densification.

Enfin, le respect des caractéristiques du territoire communal implique de définir :

- avec précision les modalités d'aménagement et d'équipement des zones urbaines et à urbaniser
- de façon pragmatique et réaliste des prescriptions réglementaires adaptées au territoire communal

1.3. OBJECTIF 3 : UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DE LA COMMUNE.

Projet.

Définir un zonage respectant le caractère des différents espaces et attribuant une place bien identifiée pour chaque exploitation agricole (terrains utilisés et leurs bâtiments d'exploitations) dans le développement de hameau à vocation « agricole », avec des prescriptions réglementaires pouvant varier en fonction des enjeux paysagers présents dans les différents espaces agricoles.

Introduire des zones naturelles, ayant une fonction de tampon ou de transition, entre les lieux d'habitat et les zones typiquement agricoles. Ces zones naturelles permettront également de renforcer la lisibilité des paysages. Ces zones naturelles pourront également avoir une fonction de « coupure » entre plusieurs espaces bâtis et servir de corridor biologique à la faune locale. Ce type de zonage contribuera à limiter les éventuels problèmes de cohabitation entre les espaces agricoles et les habitations isolées de non agriculteurs.

Une interdiction d'urbaniser dans les espaces sensibles (espaces non bâtis sur les lignes de crêtes ou cônes de vues, terrains à fortes pentes, espaces soumis à des risques naturels, ...).

Le cas échéant la conservation des eaux pluviales sur les parcelles nouvellement bâties et non raccordées au réseau public.

1.4. OBJECTIF 4 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE MESURE ET RESPECTUEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL.

Projet.

Il est convenu de favoriser toutes les actions et démarches permettant, de façon directe ou indirecte, de développer toutes les activités touristiques. Cette volonté communale porte autant sur les activités actuelles que celles pouvant s'implanter, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les équilibres structurels de la commune et qu'elles s'insèrent qualitativement dans le territoire communal.

Mener une politique générale de valorisation du territoire communal, aussi les précédents objectifs contribuent directement ou indirectement à la valorisation touristique de la commune.