

OBJAT

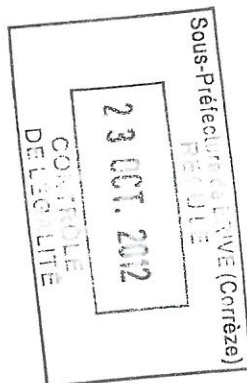


Plan Local Urbanisme

Commune d'Objat

Phase 3 :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Aménageur
Paysagiste
Objat
DUKAT
06 55 12 08 92
14000

AT
INGENIERIE
INGÉNIEUR GÉNÉRALISTE
DU DÉVELOPPEMENT



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains 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.

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 forces du projet municipal et les orientations issues des documents d'orientations de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs (SCOT, Charte du PNR,...) ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

Le PADD doit par ailleurs s'inscrire dans une logique de développement durable dont l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise le contenu et les principes fondamentaux :

- « L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part ;
- La diversité des fonctions urbaines 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 en matière d'habitat, d'activités économiques et notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions, des nuisances de toute nature. »

Selon les termes de la loi UH, le PLU comprend en plus du rapport de présentation :

- **un projet d'aménagement et de développement durable, document simple, court et non technique qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune,**
- des orientations d'aménagement, relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. En cohérence avec le PADD, ces orientations peuvent notamment prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser le cas échéant les principales caractéristiques des voies et des espaces publics. **Bien quelles soient facultatives, les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, sont opposables au tiers, au même titre que le règlement d'urbanisme et le plan de zonage.**

Les conclusion du diagnostic:

Le diagnostic territorial préalable a permis de faire émerger les éléments marquants de l'évolution récente de la commune d'Objat et les enjeux qui président à l'élaboration du nouveau document d'urbanisme.

- La commune d'Objat a su maintenir **une vitalité démographique depuis plus de 40 ans**. Sa proximité de Brive, son accessibilité, son tissu économique dense, conjugués à un cadre de vie de qualité font d'Objat **un territoire attractif**.
- Les nombreux équipements publics, le tissu associatif dense, l'offre de services importante et les nombreux commerces de proximité sont les signes d'une vie locale riche et dynamique **d'un bassin de vie** qui s'étend bien plus loin que les frontières objatoises.
- **Une harmonisation entre les 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 une ville à taille humaine.
- L'occupation du sol a beaucoup évolué, résultant de la forte attractivité du territoire, certains villages se sont fait « absorbés » par l'extension du bourg. Les terres agricoles ont diminué laissant place à l'urbanisation récente. Néanmoins, on peut encore retrouver cette empreinte agricole dans le Bourg, préservée grâce au PPRI.
- 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, qui abrite l'essentiel des services** et des commerces de la ville et une multitude de villages/hameaux satellites où la fonction résidentielle domine.

Néanmoins, cette situation ne doit pas masquer les efforts qui restent à fournir en terme de durabilité sociale, environnementale et urbaine. Le diagnostic a permis de mettre en avant que le développement d'Objat a été peu « durable » en terme de consommation d'espace naturels et agricoles, d'augmentation des mobilités en voiture.

- L'attractivité d'Objat a entraîné un développement urbain résidentiel sous forme pavillonnaire, grand consommateur d'espace et souvent en discontinuité du bâti existant. Le développement sous forme pavillonnaire ne permet pas la diversité des typologies de logements ni la mixité sociale. Entraînant **un manque de maîtrise** de l'urbanisation et donc la nécessité de faire un PLU.
- L'organisation satellitaire entraîne un développement linéaire difficile à maîtriser en terme de coût et de consommation d'espace .
- En matière de déplacement, Objat du fait de son tissu économique dense, engendre un trafic important en son cœur, et elle bénéficie de l'attraction du bassin d'emploi de Brive; l'essentiel des déplacements se faisant via la voiture individuelle. Entraînant **la saturation des axes**.

Les enjeux communaux:

Le PLU d'Objat est porteur de la vision d'urbanisme sur les 10 prochaines années. Il est initié par les élus à l'heure où nombre de réflexions et de perspectives émergent de la dynamique insufflée par le Schéma de COhérence Territoriale Sud Corrèze.

Le PLU d'Objat, afin de correspondre à son territoire doit répondre à plusieurs questions:

- **Comment accueillir cette croissance** annoncée en agissant sur un rééquilibrage du profil démographique et ainsi garantir la mixité sociale ?
- **Quel visage** esquisser pour la commune de demain **en termes de localisation** des futurs secteurs d'habitat, de rénovation du parc ancien et de production de logements sociaux ?
- **Comment répondre au mieux aux besoins** de la population et assurer une répartition spatiale équilibrée en termes d'équipements et de services ?
- **Comment améliorer les déplacements** hors et dans la ville, développer les liens entre les villages et inciter à l'usage de transports alternatifs ?
- **Comment agir sur la redynamisation et la restructuration du centre bourg** moteur de la vie locale ?
- **Comment maintenir et sauvegarder l'image « ville à la campagne » ?**
- **Comment prendre en compte et préserver l'environnement et le paysage Objatois ?**

Les objectifs retenus:

- **Accueillir 150 habitants** supplémentaires d'ici 2020
- **Produire 70 logements** supplémentaires
- **Renforcer l'offre** de services, de commerces et d'équipements structurants
- **Améliorer l'efficacité foncière** pour un développement urbain plus durable

Orientations générales du PADD:

Renforcer l'attractivité
économique du bassin de vie
d'Objat



Promouvoir un
développement urbain
maîtrisé



Conforter et valoriser le
cadre de vie existant



Préserver et valoriser
le cadre naturel et
paysager d'Objat



Objectifs:

- Encourager le développement des activités industrielles, artisanales et commerciales.
- Faire du tourisme un vecteur de développement
- Assurer le maintien de l'agriculture

- Encourager une offre de logement diversifiée et répondre qualitativement au besoin en logement.
- Accompagner et programmer le développement urbain

- Restructurer le centre bourg.
- Maintenir l'offre d'équipement existante
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs

- Maintenir, préserver et valoriser les corridors écologiques
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel des zones humides
- Valoriser les composantes identitaires et structurantes paysagères

La commune d'Objat a su maintenir une **vitalité démographique** depuis plus de 40 ans. Sa proximité de Brive, son accessibilité, son tissu économique dense, conjugués à un cadre de vie de qualité font d'Objat un **territoire attractif**.

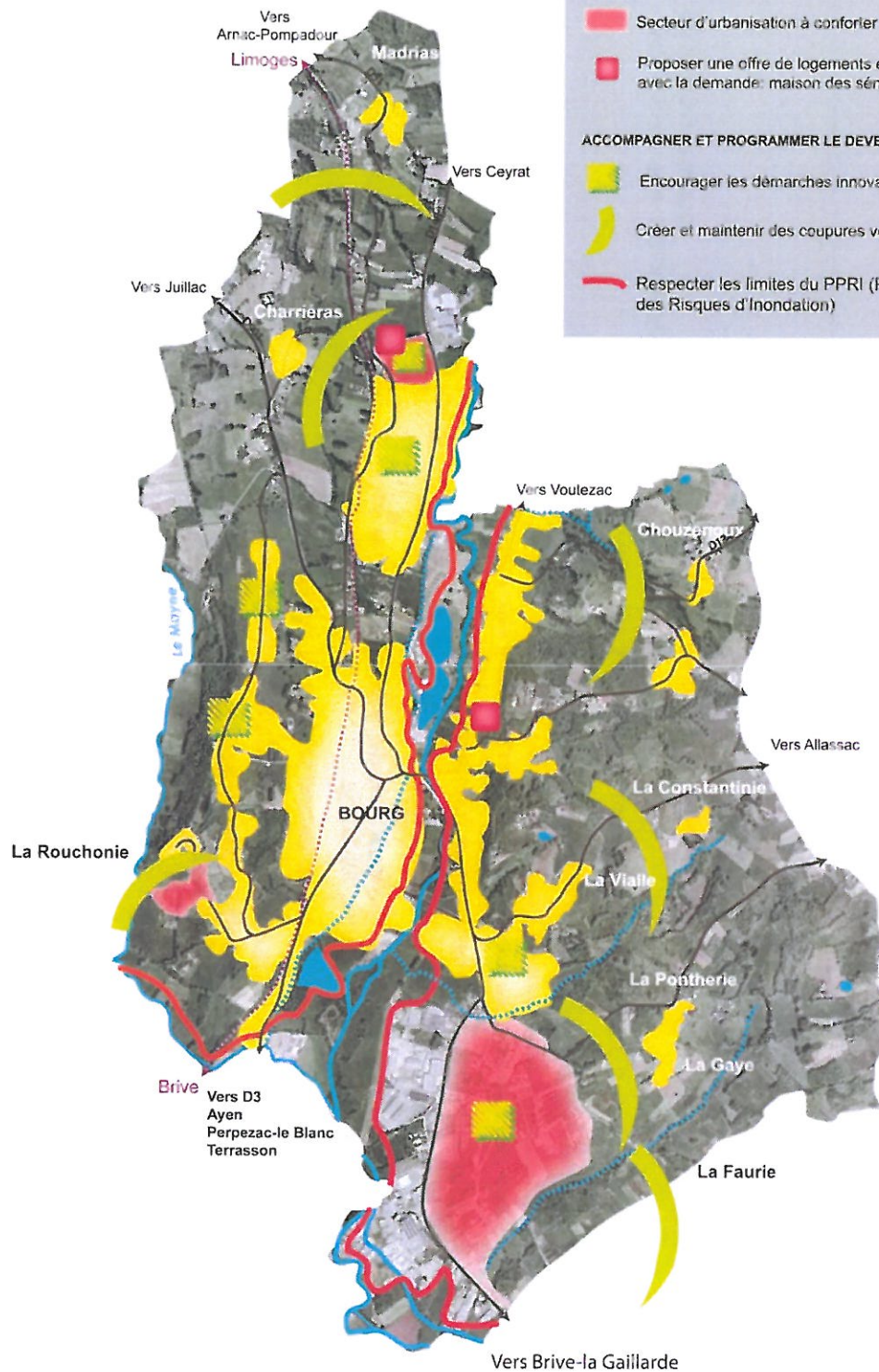
Objectifs	Moyen mis en œuvre
- Encourager une offre de logement diversifiée et répondre qualitativement au besoin en logements:	➤ Encourager par des outils fonciers, réglementaires ou opérationnelles la réhabilitation du parc ancien ou vétuste (OPAH, PIG), dans le bourg et les hameaux. ➤ Maîtriser l'accueil des nouvelles constructions, en privilégiant les opérations d'ensemble dans le secteur de Bridelache. ➤ Maîtriser l'extension urbaine en continuité avec l'urbanisation existante notamment dans les villages de Madrias, Charrières, Chouzenoux, Razeix, Verdouze, La Constantinie. ➤ Favoriser un développement urbain basé sur l'optimisation du foncier, route des Diligences, Route de Voutezac, Secteur de l'Escurotte (combler les vides) en gardant un principe de cohérence avec le bâti environnant ➤ Créer de l'habitat collectif dans le bourg. ➤ Proposer sur la commune une offre de logements en adéquation avec la demande : maison sénior sur la route de Voutezac, logements sociaux proche de Pont l'Hopital, des petits logements collectifs en centre-bourg. ➤ Renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles afin d'assurer la pérennité du Pôle de vie.
- Accompagner et programmer le développement urbain durable	➤ Optimiser l'utilisation de l'espace afin de lutter contre le mitage et préserver les grands ensembles naturels et agricoles (secteur de Verdouze, de Chouzenoux, de la Constantinie,...). ➤ Densifier les secteurs d'habitat existants et développer l'urbanisation en continuité des noyaux urbains constitués (bourg et hameaux) afin de préserver les espaces agricoles et naturels. ➤ Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions (bonne implantation de la construction sur le terrain, respect de la végétation existante, utilisation d'essences locales, végétalisation des limites séparatives, plantation à réaliser,...). ➤ Encourager les démarches innovantes dans les nouvelles constructions (éco-constructions, utilisation des énergies renouvelables,...). ➤ Créer des coupures vertes entre le bourg et les hameaux : La Rouchonie, la Pontherie, la Gaye, la Faurie, Charrières. ➤ Respecter les limites du PPRI.

ENCOURAGER UNE OFFRE DE LOGEMENT DIVERSIFIEE ET REPRENDRE QUALITATIVEMENT AU BESOIN EN LOGEMENT

-  Accueillir de nouvelles constructions en comblant les dents creuses
-  Secteur d'urbanisation à conforter
-  Proposer une offre de logements en adéquation avec la demande: maison des séniors, logement social

ACCOMPAGNER ET PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

-  Encourager les démarches innovantes dans les nouvelles constructions
-  Créer et maintenir des coupures vertes entre le bourg et les hameaux
-  Respecter les limites du PPRI (Périmètre de Protection des Risques d'Inondation)

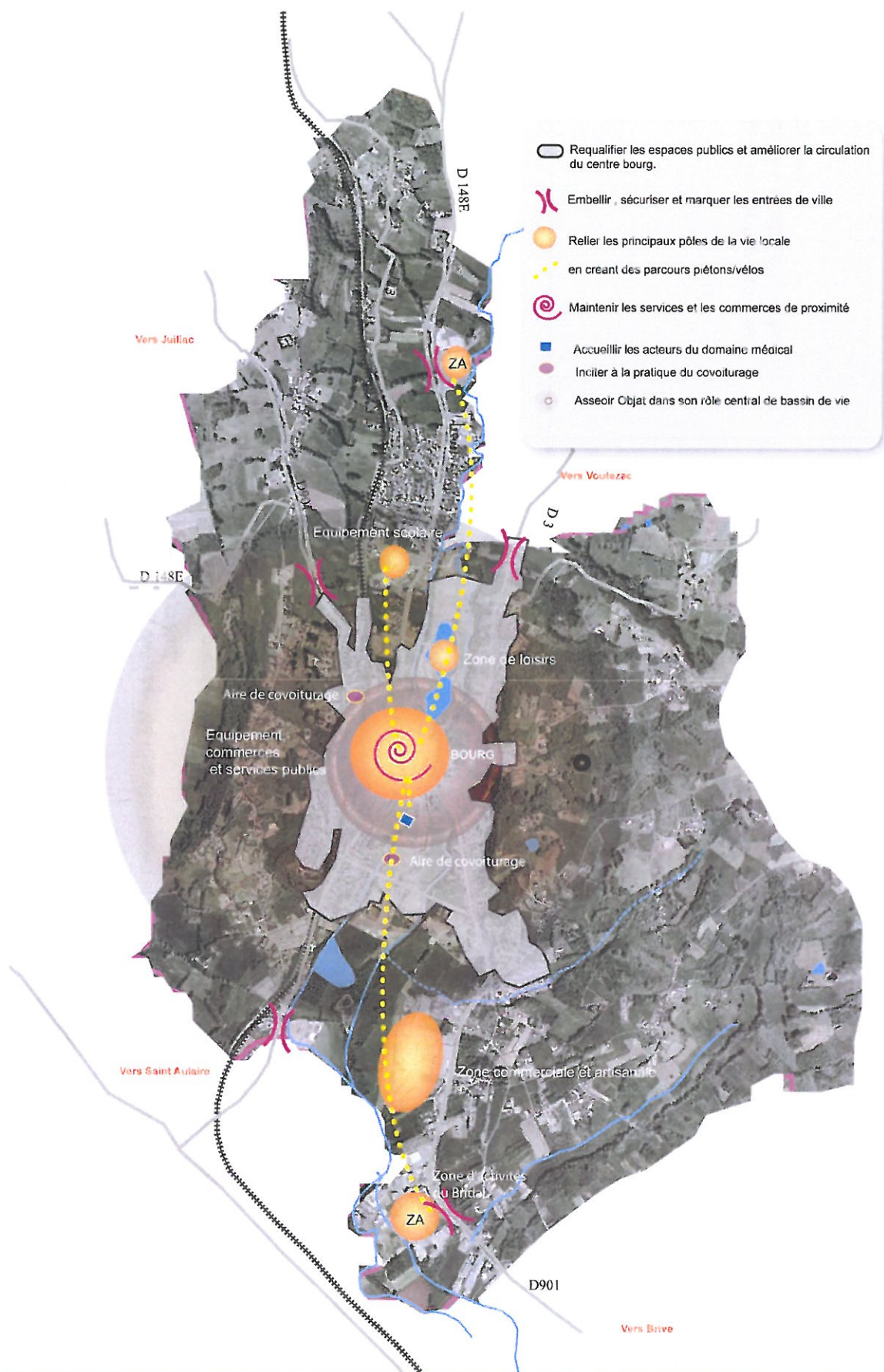


Echelle: 1/20 000



Un dialogue entre les espaces naturels, agricoles et l'accueil de la croissance urbaine s'est installé au fur et à mesure du développement communal créant une ville à taille humaine. Ce jeu d'interprétation offre à Objat l'image « **d'une ville à la campagne** ».

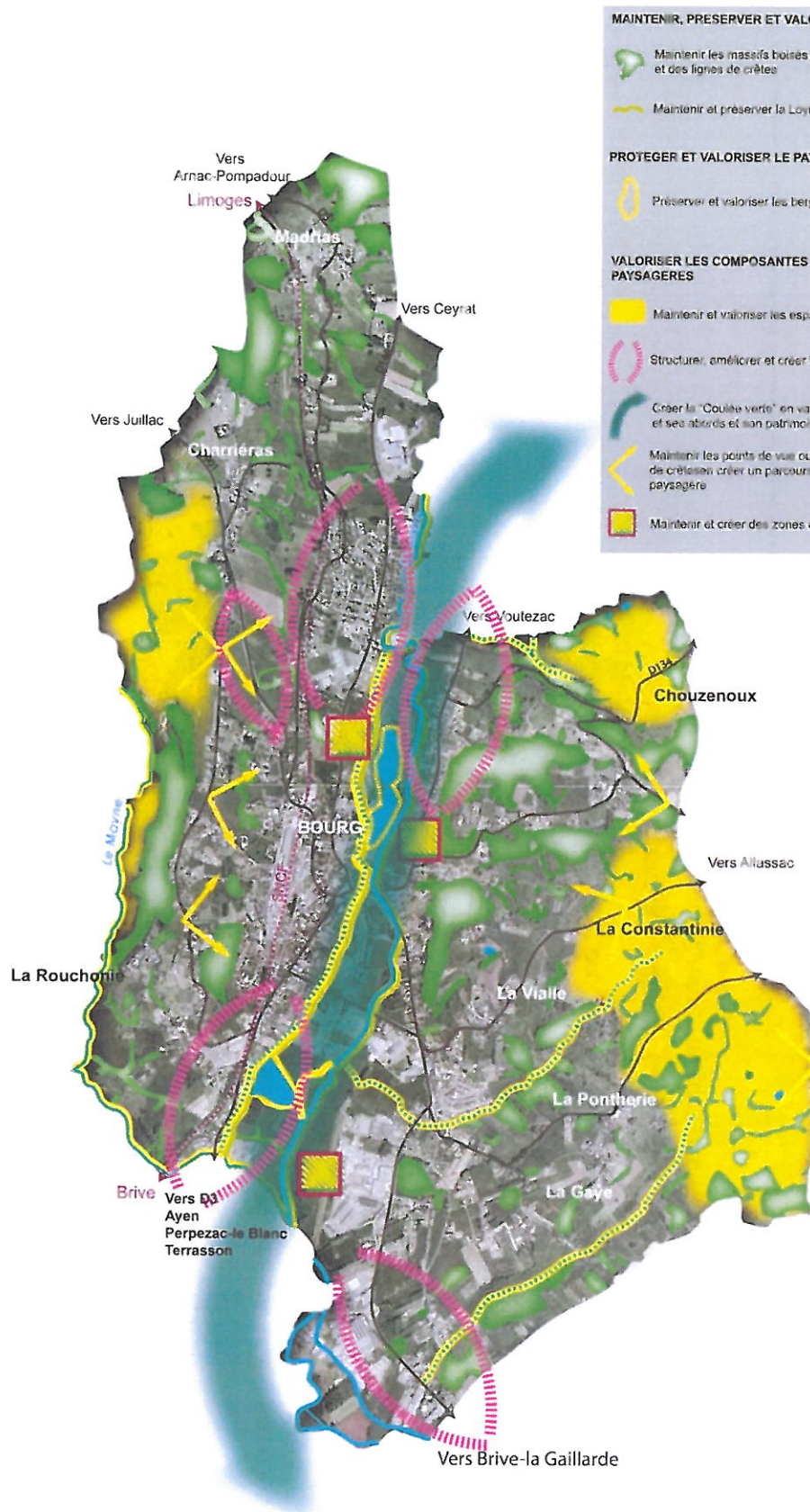
Objectifs	Moyen mis en œuvre
- Restructurer le centre bourg.	➤ Maintenir et organiser la mixité des fonctions dans le bourg. ➤ Requalifier les espaces publics du bourg (place, parc,...). ➤ Refonder l'accessibilité au centre bourg : réévaluation des vocations des voies principales d'accès au centre bourg, , signalétique,.... ➤ Embellir sécuriser et marquer les entrées d'Objat., travailler sur l'image d'Objat ➤ Améliorer la circulation en centre bourg (plan de circulation,...) ➤ Créer des liaisons Sud et Nord favorisant ainsi un rapprochement des quartiers.
- Maintenir l'offre d'équipements et de services existante	➤ Maintenir et développer les équipements scolaires, sportifs et culturels. ➤ Attirer les acteurs du domaine médical : création d'un centre médical en centre bourg (place Jean Lagarde). ➤ Maintenir les commerces et les services de proximité en centre bourg. ➤ Asseoir Objat dans son rôle central de bassin de vie en anticipant et en complétant les besoins en équipements (piscine, équipements socio-culturel,...).
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs	➤ Développer des cheminements piétonniers et cyclables facilitant les liaisons avec les communes limitrophes, ainsi que les liaisons entre les principaux pôles de vie et de services de la commune. ➤ Faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite. ➤ Inciter à la pratique du covoiturage.



Conforter et valoriser le cadre de vie existant

Les atouts d'Objat reposent sur la qualité environnementale à maintenir et préserver autour de la Loyre ainsi que les caractéristiques paysagères, garantes de son identité rurale à maintenir et à valoriser pour faire d'Objat **une ville à la campagne de demain**.

Objectifs	Moyen mis en œuvre
1. Maintenir, préserver et valoriser les corridors écologiques	➤ Maintenir et valoriser les massifs boisés et les haies bocagères existantes des coteaux et des lignes de crêtes. ➤ Maintenir et préserver la Loyre, le canal et leurs berges dans la continuité du nord au sud de la commune.
2. Protéger et valoriser le patrimoine naturel des zones humides.	➤ Promouvoir et valoriser la vallée de Loyre, richesse locale et régionale: système d'irrigation agricole, productions agricoles adaptées dans le bassin de Brive, un écosystème singulier. ➤ Maintenir et renforcer la qualité de l'eau de la Loyre et des cours d'eau affluents. ➤ Préserver et valoriser les berges des zones humides: ripisylves des cours d'eau (végétation arbustive), étangs. ➤ Préserver la faune aquatique migratoire par la sensibilisation du public.
3. Valoriser les composantes identitaires et structurantes paysagères	➤ Maintenir et valoriser les espaces agricoles sur les coteaux et les crêtes: pâtures, vergers, vignes des coteaux, pépinières. ➤ Structurer, améliorer et créer l'identité des entrées de ville: aménagements pour des déplacements doux, favoriser des séquences paysagères pour casser la linéarité et monotonie des voies et valoriser des styles architecturaux. ➤ Créer « la coulée verte » en valorisant la Loyre, son canal, leurs abords et son patrimoine archéologique: paysager des sentiers pour piétons, vélos et toutes personnes à mobilité réduite du nord au sud et d'est en ouest. ➤ Maintenir les points de vue ouverts vers les paysages régionaux des lignes de crêtes et créer un parcours « les balcons d'Objat » pour initier à la lecture paysagère. ➤ Maintenir et créer des zones d'agrément: jardins potagers, ferme pédagogique.



MAINTENIR, PRESERVER ET VALORISER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Maintenir les massifs boisés et les haies bocagères existantes des coteaux et des lignes de crêtes

Maintenir et préserver la Luyre, son canal et leurs berges

PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL DES ZONES HUMIDES

Préserver et valoriser les berges des zones humides

VALORISER LES COMPOSANTES IDENTITAIRES ET STRUCTURANTES PAYSAGERES

Maintenir et valoriser les espaces agricoles sur les coteaux et les crêtes

Structurer, améliorer et créer l'identité des entrées de ville

Créer la "Couille verte" en valorisant la Luyre, son canal et ses abords et son patrimoine

Maintenir les points de vue ouverts vers les paysages régionaux des lignes de crêtes en créant un parcours "les balcons d'Objat" pour induire la lecture paysagère

Maintenir et créer des zones d'agrément

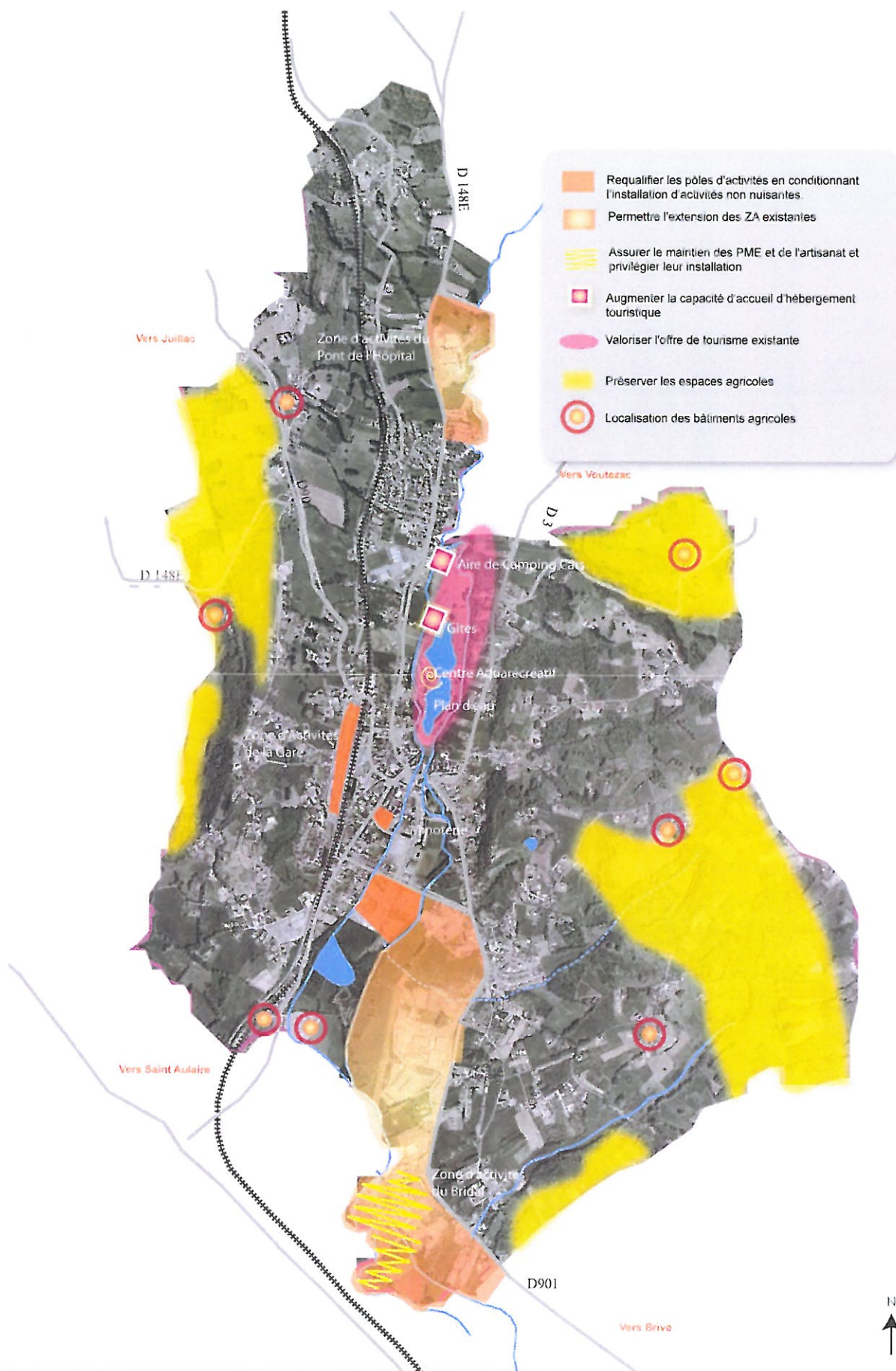


Echelle: 1/20 000



Les nombreux équipements publics, le tissu associatif dense, l'offre de services importante et les nombreux commerces de proximité sont les signes d'une vie locale riche et dynamique d'un **bassin de vie** qui s'étend bien plus loin que les frontières objatoises.

Objectifs	Moyen mis en œuvre
- Encourager le développement des activités industrielles, artisanales et commerciales.	➤ Permettre l'extension et le renforcement des ZA, zone du Bridal, Zone de Pont l'Hopital, pour diversifier le tissu économique. ➤ Requalifier les pôles d'activités du centre ville en conditionnant l'installation d'activités non nuisantes. ➤ Renforcer et assurer le maintien des PME et des activités artisanales présentes sur le territoire. ➤ Maintenir le dynamisme initié par les entreprises, commerces et associations. ➤ Garantir une qualité architecturale et paysagère, de développement durable, des zones d'activités existantes et à venir (matériaux, hauteurs, plantations,...)
- Faire du tourisme un vecteur de développement	➤ Augmenter et améliorer la capacité d'accueil d'hébergements (habitation légère de loisirs, aire de camping cars,...) ➤ Valoriser les productions et produits du terroir (marché des producteurs, tourisme à la ferme...). ➤ Valoriser l'offre touristique existante (centre aqua récréatif, plan d'eau....) ➤ Renforcer l'offre de manifestations (marché hebdomadaire, concerts plein air, aménagement d'aires de détente,...).
- Assurer le maintien de l'agriculture	➤ Prendre en compte les contraintes fonctionnelles de l'agriculture, en instaurant des distances minimum entre les sièges d'exploitation et l'urbanisation, afin de limiter les nuisances et favoriser le développement des exploitations agricoles. ➤ Préserver durablement les espaces agricoles, afin de permettre le maintien des exploitations existantes et leur potentiel de développement ainsi que l'entretien des paysages, auquel l'agriculture contribue largement.



Renforcer l'attractivité économique du bassin de vie d'Objat