

1920 - padd - 2017 . pdf

Département de la Corrèze

Commune de SAINT-HILAIRE-PEYROUX



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



**LE PADD : Projet d'Aménagement
et de Développement Durable**

PIECE 2

«Vu pour être annexé à la délibération en date du 17/10/2011»



URBANISME
HABITAT

Table des matières

<u>I.</u>	<u>PREAMBULE</u>	3
<u>II.</u>	<u>LE VOLET DEVELOPPEMENT DU PADD</u>	4
A.	UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT CENTRE ET MAITRISE	4
B.	UN DEVELOPPEMENT COHERENT AVEC LE SCOT ET LA LOI MONTAGNE	5
C.	UN DEVELOPPEMENT DIVERSIFIE EN MATIERE D'ECONOMIE	5
D.	LA MIXITE SOCIALE	6
E.	DES BESOINS EN EQUIPEMENTS	6
<u>III.</u>	<u>LE VOLET PROTECTION DU PADD</u>	8
A.	LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES	8
B.	LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE	8
C.	DES ESPACES NATURELS PROTEGES	9
D.	LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES	9
E.	LA PRESERVATION DES VUES	9
F.	L'UTILISATION D'ENERGIES RENOUVELABLES	9
G.	LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES	9
H.	LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS	10
I.	LA MAITRISE DES POLLUTIONS ET LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES	10
J.	LA REDUCTION DES NUISANCES SONORES	10

I. PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. C'est l'expression du projet communal.

Il n'est pas opposable aux tiers ; c'est-à-dire que l'on ne peut refuser une autorisation d'urbanisme en se basant sur le PADD. Mais le règlement et le document graphique du PLU ainsi que les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec le PADD. Or une autorisation d'urbanisme peut être refusée si elle n'est pas conforme au règlement ou au document graphique du PLU ou si elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement.

Le PADD doit respecter les grands objectifs définis à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, 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, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, 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 et des nuisances de toute nature.

II. LE VOLET DEVELOPPEMENT DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune prévoit un développement de l'urbanisation équilibré entre le renouvellement urbain et rural maîtrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic. L'objectif retenu est d'augmenter la population d'une centaine d'habitants pour passer le seuil des 1000 habitants d'ici 2020-2025.

A. Un scénario de développement centré et maîtrisé

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux souhaite la croissance et le renouvellement de sa population, permettant de maintenir voire de développer le niveau de services et d'équipements qu'elle offre aujourd'hui à sa population.

Le scénario retenu est celui d'un développement centré autour de ses équipements. Il privilégie une extension du pôle accueillant déjà les équipements scolaires et sportifs, dans la continuité des extensions urbaines récentes du village du Peyroux (lotissements sur les lieux-dits le Petit Paris et Peluchaud) et du village de Brenat (lotissements de Bel Air). Ce pôle situé sur l'axe principal traversant la commune du Nord au Sud (RD 141) est aussi au centre géographique du territoire communal.

Mais il comprend également des possibilités d'extension de plusieurs villages en tenant compte de divers critères : niveau d'équipement satisfaisant en termes de voirie et réseaux (alimentation en eau potable, électricité), ou niveau d'équipement pouvant être amélioré aisément, intégration paysagère et architecturale facile par rapport au bâti existant et au site, absence de gêne pour l'activité agricole et réciproquement absence de contraintes ou de nuisances de la part de l'activité agricole.

Le développement du bourg de Saint-Hilaire se fera dans une moindre mesure compte-tenu du relief et de l'absence de disponibilités foncières urbanisables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Saint-Hilaire-Peyroux est aussi de favoriser le renouvellement de la population et la restauration du bâti existant. Les réhabilitations et les changements de destination seront possibles même dans les villages où il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation, à condition que les réseaux existent en capacité suffisante et que l'assainissement soit possible.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pourra affirmer la volonté d'une meilleure utilisation du foncier disponible :

- par l'utilisation du droit de préemption urbain sur les zones urbaines (classées U dans le document graphique du PLU) et à urbaniser (classées AU dans le document graphique du PLU),
- par la maîtrise de l'organisation des zones à urbaniser: une réflexion est engagée sur le fonctionnement et l'aménagement de certains secteurs qui se traduira par des orientations particulières d'aménagement. Les opérations devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans ces orientations et si la commune le souhaite, elle pourra imposer l'application de ces principes en définissant des prescriptions dans le règlement du PLU.

B. Un développement cohérent avec le SCOT et la Loi Montagne

Saint-Hilaire-Peyroux est soumise à la Loi Montagne. Le Schéma de Cohérence (SCOT) du Pays de Tulle, approuvé par délibération en date du 9 avril 2009, précise certaines dispositions de la Loi Montagne et fixe les orientations d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du Pays de Tulle (37 communes).

Saint-Hilaire-Peyroux est positionnée comme commune d'accueil dans le SCOT.

Toutefois, les principes d'urbanisation retenus par le SCOT pour les communes soumises à la Loi Montagne sont les suivants : urbanisation en continuité de l'urbanisation existante, pas de création de nouveau hameau sauf si cela est justifié par « un intérêt en lien avec la protection de l'activité agricole, pastorale ou forestière » (p 31 du Document d'Orientations Générales du SCOT approuvé)

Il est parfois contradictoire de vouloir protéger la qualité et l'homogénéité architecturale de villages anciens et d'imposer une urbanisation, ce qui implique la juxtaposition de constructions neuves avec du bâti de caractère.

En fait, la préservation « dans leur jus » ne doit concerner que quelques villages (par exemple, Puypertus) tandis que d'autres villages qui présentent moins de caractère, pourront évoluer en tant que de besoins (par exemple, Fougères).

C. Un développement diversifié en matière d'économie

Le projet communal est de conforter les activités existantes en veillant à leur laisser les possibilités d'extension sur place à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour le voisinage. La commune s'appuiera sur la législation en matière d'hygiène et de nuisances (code de l'Environnement et Code de la Santé Publique) et sur le Règlement Sanitaire Départemental pour limiter les effets éventuellement gênants de ces activités sur leur voisinage.

Il ne s'agit pas de créer de nouvelles zones d'activités. Cette compétence est laissée à la Communauté de Communes du Pays de Tulle et Cœur de Corrèze qui prévoit un développement de ses propres zones, répondant aux besoins des communes du plateau, sur un secteur géographique plus centré par rapport à son territoire de compétence (Saint-Mexant). La commune n'a pas suffisamment de population pour faire vivre, à elle seule, des activités. Elle se trouve excentrée par rapport au territoire intercommunal auquel elle se rattache, c'est pourquoi les zones d'activités sont localisées plus haut sur le plateau. Mais Saint-Hilaire-Peyroux est engagée dans une intercommunalité qui saura répartir les retombées positives du développement économique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prend en compte la situation des exploitations agricoles et préserve les possibilités d'extension des activités pérennes. Le principe sera de préserver de grandes unités agricoles et d'éviter un mitage de l'urbanisation car la réglementation relative aux distances d'éloignement entre les bâtiments d'habitation et les plans d'épandage, entre les bâtiments agricoles et les habitations

occupées par des tiers peut constituer une gêne pour le maintien et le développement d'une exploitation.

Les activités touristiques, qu'elles soient complémentaires à l'activité agricole ou non sont prises en compte et favorisées par le projet communal.

Le Projet communal tient compte également de l'exploitation forestière en préservant les massifs nécessaires à cette activité.

Enfin, il conviendra de tenir compte des besoins des exploitants des carrières.

D. La mixité sociale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable affirme la volonté communale de disposer d'un petit parc de logements locatifs sociaux répondant à une demande locale et favorisant le renouvellement de la population.

Le projet communal comprend la réalisation dans le bourg, d'une résidence d'accueil de personnes âgées, constituée de 8 logements. Ce projet est porté par l'Office Départemental de l'Habitat et sera géré ultérieurement par la Mutualité Française.

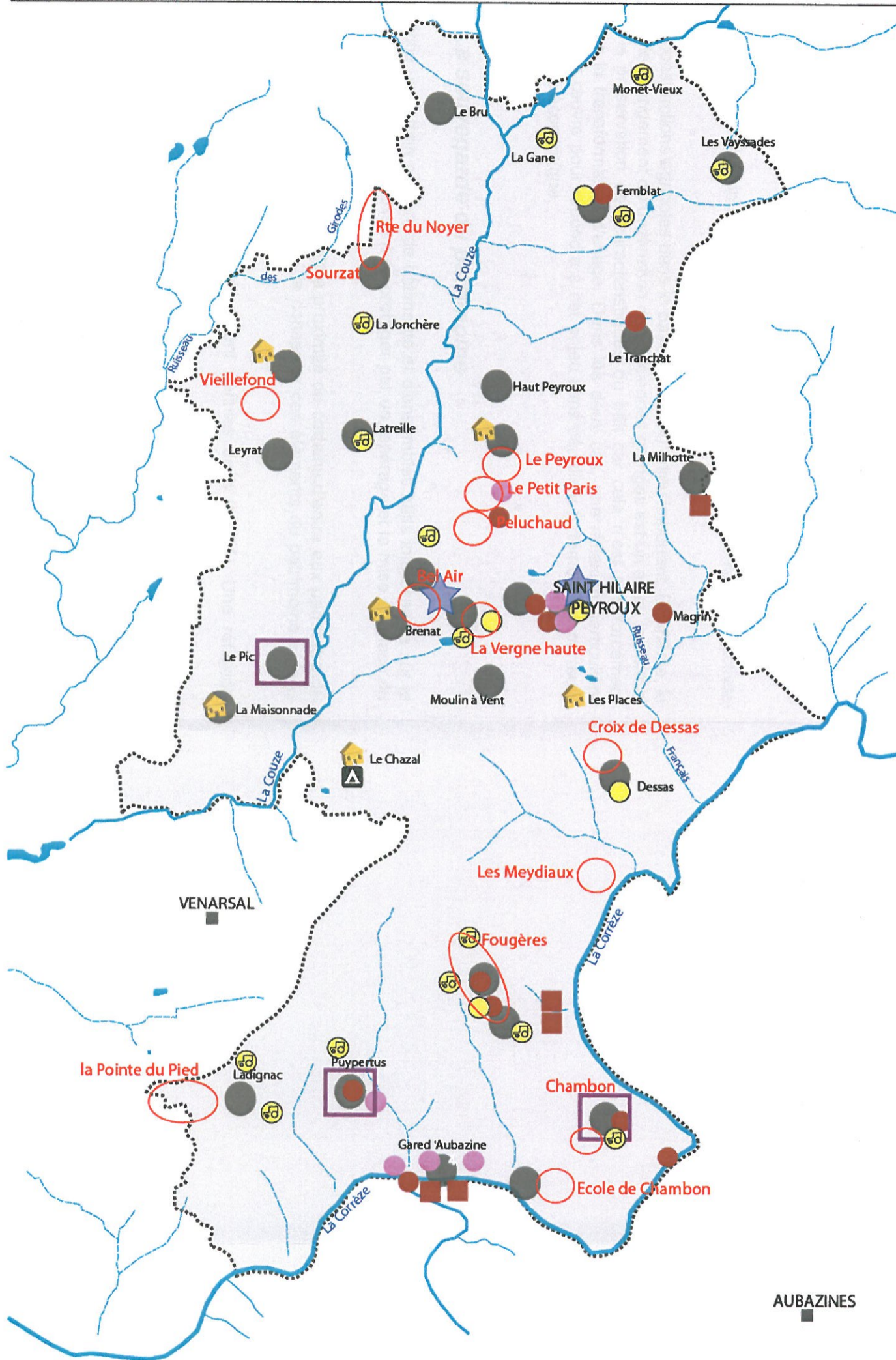
E. Des besoins en équipements

Les autres réflexions en matière d'équipements se font à l'échelle intercommunale en matière de petite enfance et de pôle santé.

ELABORATION DU PLU DE SAINT- HILAIRE- PEYROUX
LE VOLET DEVELOPPEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



DOCUMENT DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL
LE 8 SEPTEMBRE 2009



LEGENDE DU PADD

UN DEVELOPPEMENT CENTRE ET MAITRISE

- Urbanisation existante (principaux villages) : possibilités de construction neuve à l'intérieur du village quand il reste des terrains non bâtis, sauf cas particulier de préservation du patrimoine
- Protéger les villages présentant un intérêt patrimonial fort : pas de construction neuve, repérage dans le PLU et instauration du permis de démolir

Dans tous les villages et les hameaux : possibilités de réhabilitation et de changement de destination du bâti existant selon la capacité des réseaux et la faisabilité de l'assainissement (orientation non représentée sur la carte)

- Secteurs potentiels de développement

UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DIVERSIFIE

- ⊕ Préserver les exploitations pérennes et permettre leur extension
- Permettre le changement de destination des exploitations non pérennes et non reprises

Favoriser le maintien et le développement des activités présentes dans la commune

- Commerces et services
- Artisanat
- Artisanat - Industrie
- ▲ Camping
- 🏠 Gîtes

CONFORTER LES POLES D'EQUIPEMENT PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN A PROXIMITE

- ★ Pôle d'équipement

..... Limite communale
 — Cours d'eau permanent
 - - - Cours d'eau saisonnier

0 500 m 1 km

III. LE VOLET PROTECTION DU PADD

A. La prise en compte des activités agricoles

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable préserve les espaces agricoles présentant une valeur économique ou agronomique.

Le principe sera de préserver de grandes unités agricoles et d'éviter un mitage de l'urbanisation car la réglementation relative aux distances d'éloignement entre les bâtiments d'habitation et les plans d'épandage, entre les bâtiments agricoles et les habitations occupées par des tiers peut constituer une gêne pour le maintien et le développement d'une exploitation.

Cela suppose que le développement de certains villages peut être limité par la présence et le besoin de développement d'exploitations agricoles pérennes.

Il convient de considérer la zone agricole comme une zone d'activité agricole.

Concernant les granges et le bâti isolé, il conviendra d'identifier les granges situées en zone Agricole, de les repérer et d'autoriser les possibilités de changement de destination offertes par le code de l'urbanisme.

Enfin, le PADD permet le développement d'activités touristiques complémentaires à l'activité agricole.

L'insertion des constructions agricoles dans le paysage est un enjeu important. De même, la réhabilitation et le changement de destination des anciennes granges est un enjeu important par rapport à la préservation des caractéristiques du bâti car cela n'est pas forcément compatible avec la transformation d'usage. Dans les deux cas, une réflexion particulière devra être mise en œuvre pour répondre à cet enjeu sans pénaliser fortement les porteurs de projets sur le plan économique.

B. La sauvegarde du patrimoine

Le PADD identifie un certain nombre de bâtiments et d'ensembles bâtis intéressants sur le plan patrimonial et qu'il sera intéressant de protéger par un repérage et la mise en place du permis de démolir.

La limitation des possibilités de construire à proximité de certains d'entre eux permettra de préserver des vues sur ces bâtiments et de conserver ces éléments du patrimoine « dans leur jus ».

Des prescriptions et des recommandations seront définies dans le PLU. Une réflexion particulière doit être mise en place.

C. Des espaces naturels protégés

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable préserve :

- les abords des cours d'eau en limitant les aménagements et l'urbanisation à proximité,
- les secteurs humides, notamment les plans d'eau. La commune de Saint-Hilaire-Peyroux est soumise à la Loi Montagne et à ce titre, elle doit une attention particulière à ces milieux,
- les périmètres de protection des captages d'eau potable,
- les grands boisements existants, en tenant compte des besoins de l'activité forestière,
- les coteaux présentant une forte pente, en interdisant la construction.

D. La prise en compte des paysages

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prend en compte la qualité des paysages ruraux :

- en préservant des bois et des plantations marquants dans le paysage, en graduant la protection selon leur intérêt :
- en imposant le traitement paysager des franges urbaines.

Le projet communal vise également à favoriser la préservation des caractéristiques du cadre bâti et l'intégration des constructions nouvelles en définissant des règles concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures.

E. La préservation des vues

L'une des caractéristiques de Saint-Hilaire-Peyroux et l'un de ses atouts majeurs est le nombre et la qualité des vues à la fois lointaines sur de grands paysages dans les communes voisines, ou plus rapprochées sur les versants de la vallée de la Couze.

F. L'utilisation d'énergies renouvelables

Le Projet de la commune n'est pas opposé à l'utilisation d'énergies renouvelables telles que l'éolien, la géothermie ou le solaire sous réserve que les dispositifs assurant la production de cette énergie s'intègre dans leur environnement et n'altère pas la qualité des sites, des paysages et des bâtiments qui peuvent les supporter.

G. La prise en compte des risques

Le projet communal prend en compte les risques connus en matière d'inondation pour définir des secteurs constructibles en dehors des zones à risques.

Les constructions et les opérations d'ensemble devront gérer leurs eaux pluviales pour limiter le ruissellement et prévenir les risques d'inondation.

Le PADD prend en compte les risques de transport de matières dangereuses en définissant des secteurs constructibles en retrait de la RD 1089.

En matière de sécurité des déplacements, le projet communal propose la préservation des itinéraires de liaisons douces existantes et la création d'itinéraires de liaisons douces dans certains secteurs de développement urbain (cf orientations d'aménagement- pièce 3 du dossier).

H. La maîtrise des déplacements

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable favorise la limitation des déplacements en organisant le développement urbain autour des équipements scolaires.

La commune bénéficie d'un atout avec la gare d'Aubazine et la circulation quotidienne du TER entre Brive et Tulle. Elle souhaite la préservation voire le développement de ce service bien qu'il ne soit pas de sa compétence.

I. La maîtrise des pollutions et la préservation des ressources naturelles

Le projet communal de développement s'appuie sur la capacité des réseaux d'eau potable et sur les travaux programmés de renforcement pour déterminer les secteurs constructibles, leur capacité d'accueil et étaler leur aménagement dans le temps.

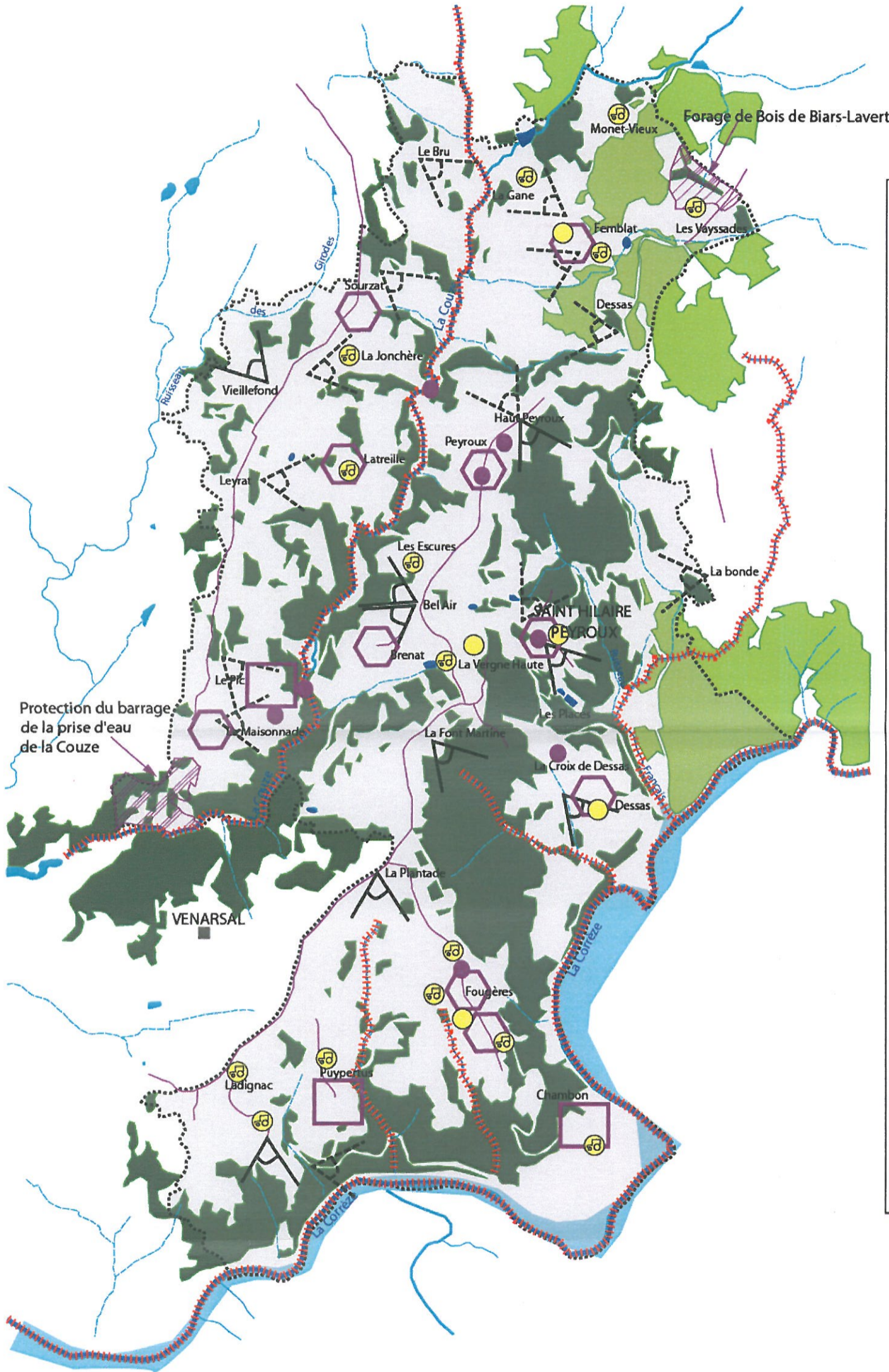
L'organisation du bâti et les contraintes de relief n'ont pas permis à ce jour de mettre en place un assainissement collectif dans tous les villages. Le développement de l'urbanisation à proximité de Bel Air permettra le raccordement au réseau d'assainissement collectif d'une partie au moins de cette extension urbaine (secteur de La Vergne Haute, inclus dans le zonage d'assainissement collectif).

Les dispositifs d'assainissement individuel devront être conformes à la réglementation en vigueur éviter la pollution des sols et des eaux.

J. La réduction des nuisances sonores

Le projet communal affirme la volonté de réduire l'exposition aux nuisances sonores en écartant les nouveaux secteurs habitables des axes bruyants. Le règlement du PLU rappellera les normes d'isolation phonique pour toute construction nouvelle dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 1089.

ELABORATION DU PLU DE SAINT-HILAIRE-PEYROUX
LE VOLET PROTECTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



DOCUMENT DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL
LE 8 SEPTEMBRE 2009

LEGENDE DU PADD

PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE

- Préserver les exploitations pérennes et permettre leur extension
- Permettre le changement de destination des exploitations non pérennes et non reprises

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

- Protéger les villages présentant un intérêt patrimonial fort : pas de construction neuve à l'intérieur et à proximité immédiate du village, repérage dans le PLU et instauration du permis de démolir
- Mettre en valeur les villages contenant des éléments de patrimoine intéressant : repérage dans le PLU et instauration du permis de démolir
- Préserver les éléments bâtis ponctuels intéressants : repérage dans le PLU et instauration du permis de démolir

PROTEGER LES ESPACES NATURELS
Préserver les cours d'eau et leurs abords

- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau saisonnier
- Rivière réservée (la Corrèze, la Couze, le Français)
- Rivière classée 1ère catégorie piscicole
- Conserver les plans d'eau de plus de 1000 m²

Protéger les captages d'eau potable :

- Périmètre de protection rapproché
- Périmètre de protection éloigné

Protéger les bois et les haies (haies non représentées ici) tout en permettant l'exploitation forestière

- Boisement à feuillus dominants
- Boisement mixte (feuillus, résineux)

CONSERVER LES VUES

- Vues lointaines : pas de construction neuve
- Vues rapprochées
- Lignes de crêtes

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- Risque d'inondation

NB : Toutes les orientations ne sont pas cartographiées

