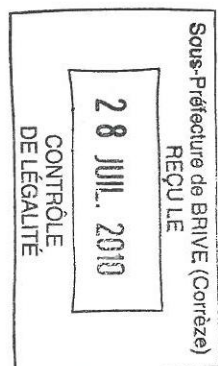


# Commune de Saint Pardoux l'Ortigier



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

*Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

*Octobre 2009*

*Approuvé le 30 OCT. 2009*  
*Approuvé le 26 JUL. 2010*

Le Maire

*B. Farrugia*



Préambule

**A – Les orientations générales de développement**

**B – Les thématiques de développement**

I. Ouverture à l'urbanisation et structuration du tissu urbain

II. Développement économique

III. Equipement – Service - Cadre de vie

IV. Environnement

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de la commune de Saint Pardoux L'Ortigier définit les orientations de développement et d'aménagement retenues par la municipalité sur la base du diagnostic ainsi que des projections proposées dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les orientations du PADD doivent respecter les principes de développement durable de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le PADD peut, « *en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* »

A ce titre, le PADD présenté ci-après, sera amendé par une étude paysagère de l'A20 et la RD 920 relative à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui viendra compléter la réflexion sur un secteur propice au développement commercial et artisanal identifié par la Commune et la Communauté de Communes des 3A.

La commune souhaite :

- tirer parti de ses atouts : desserte autoroutière, cadre de vie de qualité, richesse environnementale et patrimoniale,...
- rectifier certaines tendances : absence de foncier dédié à l'activité économique, secteur agricole en évolution, urbanisation peu structurée,...
- impulser une nouvelle dynamique : émergence de projets de zone d'activités, développement touristique, valorisation du bourg centre et des hameaux « satellites ».

De façon plus générale, les ambitions communales portent sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces constructibles afin d'accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités. Ce développement voulu devra être maîtrisé afin de préserver ce qui fait la richesse de Saint Pardoux L'Ortigier à savoir son cadre naturel, paysager et agricole, garant de l'identité communale.

L'organisation de la commune qui en découle s'attache à conforter l'urbanisation existante et à la valoriser mais également à chercher les opportunités qui permettront le développement espéré.

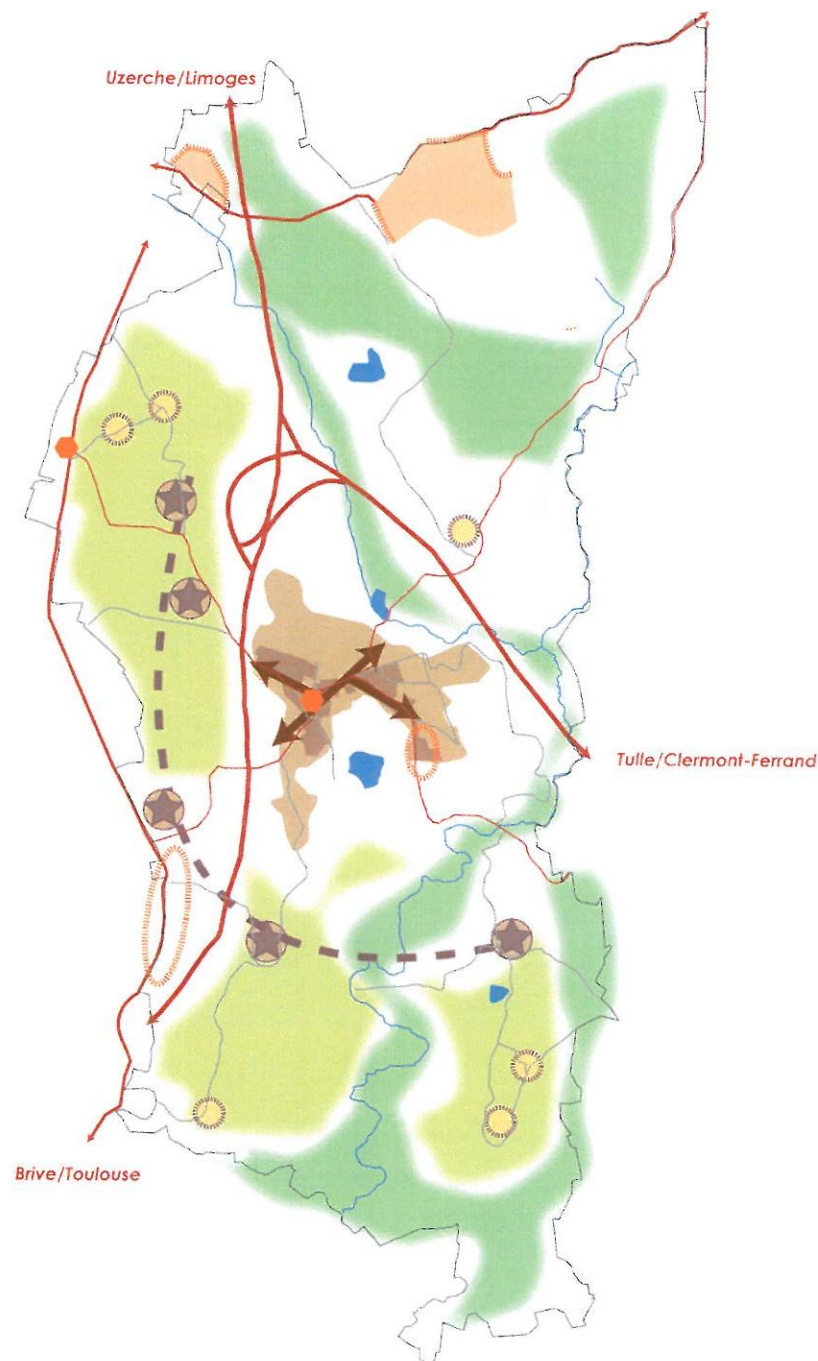
Ainsi, des secteurs de développement émergent :

• **Le bourg centre** : principal pôle urbain, patrimonial, de commerces et de services. Le bourg centre est renforcé en comblant les dents creuses, en assurant la diversité de ses fonctions (logements, commerces, services, équipements,...), en préservant et valorisant sa qualité patrimoniale et paysagère (espace de respiration entre bâti et lac communal, espace de co-visibilité).

• **Les hameaux satellites** : secteurs constructibles dans la continuité du bourg et des hameaux existants. Il s'agit de conforter et d'ouvrir à l'urbanisation certains hameaux (les plus proches du bourg) sans dénaturer la structure urbaine et architecturale existante.

• **Deux pôles d'activités** : l'un majeur par son envergure et son rayonnement, le secteur de « L'étang Bertrand » est identifié comme présentant un potentiel pour le développement d'activités logistiques. L'autre à dimension plus locale, dans le secteur des Quatre Routes, permettrait le développement d'activités commerciales.

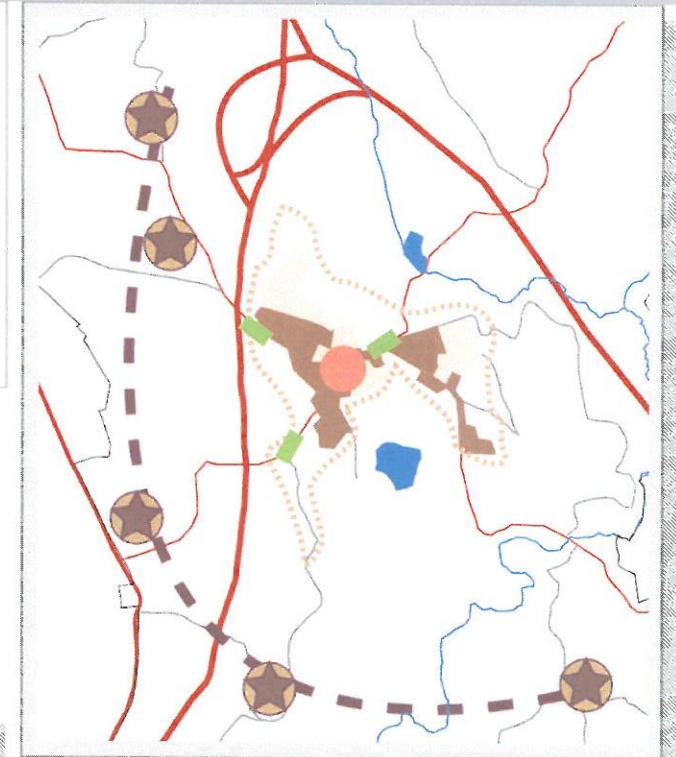
• **Le reste du territoire communal** : vaste espace rural et naturel. Les activités agricoles sont protégées et pérennisées (limitation du mitage rural). Les boisements, les zones humides et les espaces remarquables sont préservés et valorisés.



Ces orientations générales peuvent être déclinées à partir des quatre thématiques suivantes :

## 1. Ouverture à l'urbanisation et structuration du tissu urbain

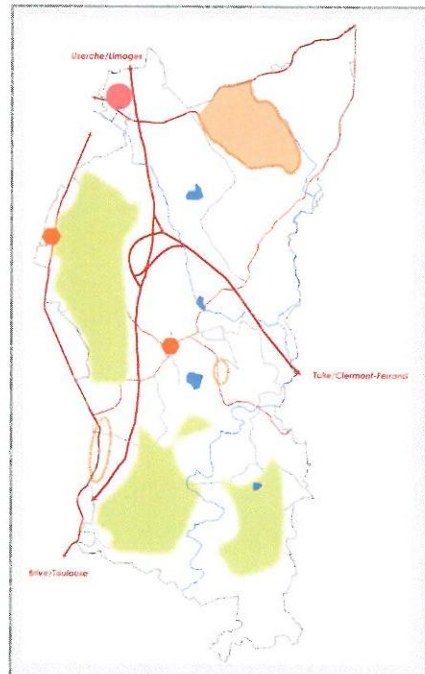
- Densification du tissu urbain du bourg et des hameaux satellites faisant partie de la même entité « géographique et paysagère » : secteur La Bréjade, Les Escures Cessolas.
- Extension de l'urbanisation au nord du bourg centre : secteur avec DPU.
- Dynamiser l'extension urbaine sur les hameaux situés « en 2ème couronne autour du bourg centre » : Chauvignac, Les Ajas, Bois Lachaud et Bois Lavergne au nord, secteur Le Gauliat, Vaujour et Vernejoux au sud.
- Favoriser la mixité sociale du territoire
- Préservation de l'identité de certains hameaux (qualité architecturale des nouvelles constructions, respect des espaces de co-visibilité, protection du patrimoine naturel du secteur)
- Maîtrise et limitation de l'urbanisation dans les hameaux situés aux extrémités géographiques du territoire : Les Palisses, les Quatres Routes, La Croix de Fer/Peyrat/Péjoine et Lescure Neuve, Hameau de Maumont, Mégial/Janien/Lagrave.



Village : principe de développement

## 2. Développement économique

- Maintien des activités présentes sur la commune : localisation de deux secteurs constructibles spécifiques aux activités l'un dans le bourg, l'autre au sud, le long de la RD 920.
- Développement de l'activité commerciale et artisanale par la création d'une zone d'activités de moins de 5 hectares au nord du territoire communal, en sortie d'autoroute A20 et le long de la RD 920.
- Création d'une zone d'activités intercommunale dédiée aux activités de logistiques au nord-est du territoire proche des commodités liées aux infrastructures routières et autoroutières.
- Soutien à l'activité agricole : définition d'un zonage agricole, préservation de structures homogènes (lutte contre le mitage rural).



Développement économique : principe d'organisation



## 3. Equipement – Services – Cadre de vie

- Maintien des équipements et services de proximité en centre bourg : école, poste, commerces,....
- Renforcement des équipements sportifs et de loisirs : aire de jeux, parcours santé,...
- Valorisation des abords du lac communal
- Aménagement des entrées de village
- Développement du potentiel touristique en s'appuyant sur les espaces naturels, les circuits de randonnées, le petit patrimoine
- Réhabilitation patrimoniale du village (monuments)
- Aménagement de coupures vertes
- Création de cheminements piétons entre le bourg et les hameaux les plus proches
- Développement des transports collectifs et modes doux
- Qualité de l'urbanisation en ligne de crête
- Préservation des points de vue et des espaces de co-visibilité.

## 4. Environnement

- Protection stricte des grandes entités naturelles et paysagères : les plateaux, les lignes de crêtes, les fonds de vallées
- Préservation des secteurs d'intérêt écologique fort : la vallée du Maumont, les zones humides, les cours d'eau avec ripisylve et les étangs où une diversité écologique s'est développée, ainsi que les boisements.
- Définition des espaces de transition entre urbanisation et espaces naturels/agricoles
- Protection de la ressource en eau et limitation des risques de pollution : maîtrise des rejets des eaux usées (domestiques, industrielles et agricoles).

|                                                                                     |                                                       |                                                                                     |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|  | Protéger les grandes entités naturelles et paysagères |  | Valoriser l'architecture et le patrimoine du village  |
|  | Pérenniser les paysages agricoles                     |  | Préserver le patrimoine rural                         |
|  | Préserver les ripisylves                              |  | Veiller à la qualité architecturale des constructions |
|  | Veiller à l'urbanisation en ligne de crête            |  | Conforter les équipements de la vie locale            |
|  | Valoriser les entrées de village                      |  | Préserver les espaces de co-visibilités               |
|  | Proposer des parcours de découverte                   |                                                                                     |                                                       |

