

19285 - pdd - 20130610.pdf

PLU DE VIGEOIS

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE
13 JUIN 2013
CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ



**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**





SOMMAIRE

I. ORIENTATIONS GENERALES.....	5
A. ASSURER UNE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE	5
B. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SPATIAL.....	9
C. ANTICIPER LA CRISE ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE	11
D. CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	14
E. CONSIDERER LA SENSIBILITE DES MILIEUX NATURELS ET DU CADRE DE VIE.....	17
II. CONSOMMATION D'ESPACE ET ETALEMENT URBAIN	21
A. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	21
B. INDICATEURS DE SUIVI	24

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Dans le but de promouvoir un modèle de développement qui soit viable à long terme d'un point de vue économique et social et qui permette d'assurer une indispensable protection des espaces naturels, les pouvoirs publics ont intégré dans le cadre de la procédure de PLU un **PADD**, *Projet d'Aménagement et de Développement durable* devant traduire le **projet politique choisi par l'équipe municipale**, en concertation avec les habitants.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement exposées ci-après visent à préciser comment seront appliqués les principes du développement durable au projet de développement retenu par la municipalité.

Le PADD :

- *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;*
- *fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Ainsi, les **orientations générales** s'articulent autour de cinq objectifs majeurs :

- assurer une mixité sociale et générationnelle,
- maîtriser le développement spatial,
- anticiper la crise énergétique et climatique,
- conforter les activités économiques,
- considérer la sensibilité des milieux naturels et du cadre de vie.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** précisent les actions et opérations ayant pour objet la mise en valeur du cadre de vie, la lutte contre l'insalubrité, le renouvellement urbain et le développement de la commune.

Enfin, les objectifs de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain** sont fixés.

Le règlement et les documents graphiques du PLU doivent être en cohérence avec le PADD.

I. ORIENTATIONS GENERALES

A. ASSURER UNE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE

1. Politique de l'habitat

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **favoriser l'accueil d'une population plus diversifiée et l'intégration des populations modestes** par la mise en œuvre d'une politique de développement maîtrisé de l'habitat orientée vers les objectifs suivants :

- **promouvoir un habitat à faible poids écologique** (cf. objectif : Anticiper la crise énergétique et climatique) ;
- **réinvestir les logements vacants** en encourageant notamment les efforts de réhabilitation ;
- **favoriser le développement du logement social** en proposant une mixité sociale en particulier dans le bourg et les noyaux bâtis dotés d'une bonne accessibilité aux biens et services du quotidien : proximité, déplacements doux ou desserte par les transports en commun ;
- **combler une offre de logements** qui apparaît comme déficitaire dans la catégorie des petits logements locatifs adaptés en particulier à de jeunes actifs ou des personnes âgées seules ;
- **renforcer les liens sociaux** en repensant la place des espaces publics.



La population de Vigeois et son évolution sont marquées par trois grandes caractéristiques :

- une structure par âges déséquilibrée avec une surreprésentation des plus de 60 ans, et une érosion des moins de 40 ans,
- une attractivité spectaculaire pour les retraités et pour des actifs situés en haut de l'échelle sociale (cadres supérieurs et professions intermédiaires) aux dépens des artisans / commerçants, des ouvriers et des agriculteurs,
- une dynamique de rapprochement des personnes âgées vers le bourg.



2. Diversité des formes d'habitat

La concrétisation des objectifs de la politique municipale de l'habitat implique en particulier :

La politique nationale de la maison individuelle s'est accompagnée d'une disqualification d'autres formes de logements plus denses, collectifs ou semi-collectifs. Le parc vigeoyeux n'échappe pas à cette évolution :

- 94 % des logements sont de type maison individuelle,
- 95 % des logements disposent de plus de trois pièces,
- 70 % des logements sont occupés par des personnes vivant seules ou à deux,
- 2 % de logements sociaux publics.

- de **rompre avec l'exclusivité du modèle pavillonnaire** tel qu'il s'exprime majoritairement aujourd'hui et dont les attributs caractéristiques sont : une forte consommation d'espace associée à un coût souvent dissuasif pour de nombreux ménages, une stricte délimitation avec le pavillon voisin généralement matérialisée par une clôture au tracé géométrique, une tendance au positionnement à distance des autres constructions existantes, une prédilection pour l'implantation des constructions au milieu de la parcelle ;
- de **corriger l'image négative généralement associée à l'habitat de type intermédiaire**, qu'il s'agisse d'habitat individuel groupé (maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande) ou de petits collectifs. La réussite d'une telle entreprise passe par une bonne conception pour cette forme d'habitat. Il s'agit de répondre aux attentes des ménages, notamment en termes d'intimité à travers l'agencement des parcelles et les qualités des matériaux pour l'insonorisation phonique, en termes d'efficacité énergétique et, plus généralement, en matière de conception urbanistique, paysagère et architecturale.



✧ ACTIONS DANS LE PADD :

- **Réinvestir le bâti vacant**, qui se présente plutôt sous forme de maisons mitoyennes dans le bourg avec un appartement aux étages et un ancien commerce en rez-de-chaussée, et d'anciens logis dans les hameaux ou villages dotés aujourd'hui une vocation résidentielle affirmée.
- Poursuivre la diversification des formes d'habitat par le biais de petits collectifs (logements accolés, regroupés dans une même grosse construction...). Ce type de bâtiments constitue une solution très avantageuse en milieu rural : ils peuvent, soit être issus d'une **requalification** ou de la **restructuration d'anciens bâtiments agricoles** situés dans des noyaux bâtis à vocation résidentielle, soit correspondre à des **constructions neuves** avec des formes se rapprochant de volumes conformes à ceux des granges traditionnelles, soit encore, plutôt dans le bourg et sa périphérie immédiate, sous des **formes plus contemporaines**.

Quelles que soient ses déclinaisons, cet **habitat intermédiaire** a l'avantage d'**économiser l'espace naturel**, en incitant à l'**utilisation de parcelles réduites** avec des formes urbaines adaptées. Bien conçu, il est par ailleurs en mesure d'apporter une réponse aux demandes de plus en plus fortes des ménages en répondant à leurs attentes en termes :

- d'**intimité** : l'espace doit être appropriable par les habitants, que ce soit par la présence de jardins, de terrasses ou de larges balcons, ou encore d'une entrée individuelle ;
- de **coût** : le coût d'un tel logement est moindre que pour l'individuel pur et permet aux personnes devenant propriétaires pour la première fois ou aux ménages aux revenus les plus modestes d'acquiescer ou de louer un bien ayant les caractéristiques de l'individuel ;



- de **proximité** : les jeunes ménages et les personnes âgées peuvent être particulièrement intéressés par ce type de biens, car ils permettent l'installation en centre-bourg, à proximité des services, sans toutefois être une charge financière aussi lourde que celle des logements individuels. Ce type de biens réduit aussi la dépendance aux moyens de locomotion et limite l'entretien lié aux espaces extérieurs ;
 - de **nature** : la relative densité permise par l'augmentation du nombre de logements par unité construite permet de combiner les exigences grandissantes des habitants en matière d'accès à un milieu naturel préservé, et celles des collectivités soucieuses d'optimiser les services et infrastructures existantes.
- Promouvoir une **densification des noyaux bâtis structurants** en fixant, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, des objectifs de **densité minimum**, de **diversité** (types de logements, formes d'habitat, types de populations à accueillir) et d'**espaces publics** aux fonctions déterminées (parcs, squares, aires de jeux...).
 - Faire croître, progressivement, la part de l'**habitat intermédiaire** qui, par la diversité des tailles de logements, offre l'avantage de mieux convenir aux besoins spécifiques des personnes âgées ou handicapées et des ménages en début de parcours résidentiel.
 - Créer les conditions favorables pour une densification réussie en définissant plusieurs secteurs de développement maîtrisé de l'urbanisation dans et autour du bourg (zone AU et/ou usage d'outils comme le Droit de Préemption Urbain) afin d'anticiper à long terme un développement cohérent du bourg et de faire face à la rétention foncière.



B. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SPATIAL

1. Limiter l'emprise spatiale des nouvelles résidences

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose pour limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- d'encourager la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien,
- de favoriser les constructions sur des parcelles de petite taille,
- de limiter les possibilités de construire aux secteurs déjà bâtis.

2. Poursuivre le développement urbain autour du bourg

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose également de privilégier le développement de l'urbanisation autour du bourg sans pour autant exclure des noyaux bâtis perçus comme stratégiques pour la commune dans la mesure où ils confortent des secteurs à vocation largement résidentielle et bénéficient d'une accessibilité raisonnable au bourg ainsi qu'aux pôles d'emplois, de commerces et de services via des moyens de transports alternatifs à la voiture particulière (mobilité douce, transports en commun). La densification du bourg permet par ailleurs de tirer parti au mieux des équipements et des infrastructures existants, contribuant ainsi à la maîtrise des dépenses publiques communales.

3. Créer les conditions d'une mixité des fonctions

Enfin, le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de créer des conditions favorables pour le développement d'une mixité des fonctions réussie, c'est à dire qui s'attache autant à préserver la qualité du cadre de vie des habitants qu'à encourager le recours par ces derniers aux biens et services proposés. Cette mixité concerne les activités artisanales, de commerce et de services, mais également les activités agricoles compatibles avec le voisinage. Ainsi, une imbrication d'espaces agricoles dans le tissu urbain du bourg sera recherchée afin de :

- permettre l'émergence de cultures maraîchères,
- sensibiliser les habitants, en particulier les nouveaux arrivants aux fonctions de l'agriculture,
- garder l'ouverture de paysage sur le front bâti remarquable à l'Ouest du bourg.

Le développement urbain récent à Vigeois s'est opéré suivant deux principales modalités :

- *par des opérations d'aménagement d'ensemble et des implantations individuelles qui ont contribué au renforcement du bourg,*
- *par des implantations pavillonnaires plus diffuses sur le territoire communal. Trois secteurs ont été plus particulièrement investis : le long de la RD 3 entre le bourg et Simon, le secteur Bellevue/Lavaud, Lavalade et la Borie d'Enval.*

L'application d'un Plan d'Occupation des Sol depuis 1985 et la vigueur de l'activité agricole ont contribué à freiner le développement diffus des résidences pavillonnaires.

✧ ACTIONS DANS LE PADD :

- Localiser les zones à urbaniser au sein du bourg et dans sa périphérie immédiate.
- Favoriser le développement des noyaux bâtis de *Lavaud/Bellevue* et *Simon/Le Bois Foirail*. En ce qui concerne le noyau bâti de *Simon/Le Bois Foirail*, qui s'étend sur plus d'un kilomètre, le développement devra s'effectuer en épaissement de l'existant sans extension linéaire le long de la RD 3.
- Définir des secteurs avec des densités minimales à respecter dans le bourg et dans les noyaux bâtis de qualité.
- Autoriser les activités économiques compatibles avec le voisinage à s'implanter au sein du tissu urbain.
- Préempter autant que possible des terrains autour du bourg et des maisons de ville.
- Instituer en zone U une taxe sur tout bâtiment vacant depuis plus de 5 ans pour favoriser l'accès au logement et renforcer la vitalité et l'animation du bourg en incitant à la mise en location des logements vacants.



C. ANTICIPER LA CRISE ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE

1. Prise en compte des déplacements

Vigeois, commune de la périphérie éloignée de Tulle et de Brive-la-Gaillarde, s'inscrit dans une **dynamique de mobilité accrue qui repose largement sur l'usage de l'automobile**. La dépendance des résidents actifs et retraités vis-à-vis de l'automobile est très marquée dans ce secteur où les déplacements en commun sont limités et où la qualité des axes routiers agit en faveur de la réduction des temps de transport vers les principaux pôles d'emplois (Brive, Tulle, Limoges). Dans ces conditions, la question des déplacements doit faire l'objet d'une attention toute particulière en raison de ses implications sociales, économiques et écologiques :

- dans le contexte d'une fiscalité promise à de profondes évolutions (notamment promotion de la fiscalité écologique à travers l'instauration inévitable d'une taxe carbone), il paraît hautement souhaitable d'**éviter une intensification des déplacements** dont le coût social pèserait lourd, notamment pour les ménages aux revenus modestes ;
- pour les mêmes raisons de **solidarité dans l'espace** et dans une perspective d'**efficacité économique**, le recentrage de l'urbanisation au niveau des principaux noyaux bâtis permet d'anticiper les conditions d'une desserte optimale par les lignes de transports en commun actuelles et futures, conformément aux axes « 1.3. Organiser autrement la mobilité en veillant à limiter l'étalement urbain » et « 3.4. Mettre la proximité au cœur de la démarche pour concilier qualité environnementale et création d'emplois » du projet de SCoT Sud Corrèze ;
- par ailleurs, la limitation souhaitable des déplacements dans le cadre de l'action en matière d'urbanisme répond plus que jamais à l'enjeu de la lutte contre le changement climatique à travers la **réduction des émissions de gaz à effet de serre** et au souci d'**économiser les énergies**, particulièrement celles issues des ressources fossiles.

La récente montée en puissance des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle est palpable à Vigeois. Si les déplacements en commun sont encore relativement limités, des évolutions sont en cours, en particulier sous l'impulsion du Conseil général de la Corrèze (réseau de transport en commun, aire de covoiturage...) et dans le cadre du projet du SCoT Sud Corrèze (objectif 1.3 du PADD « Organiser autrement la mobilité en veillant à limiter l'étalement urbain »).

2. Qualité de l'habitat et des espaces et équipements publics

A Vigeois, comme ailleurs en France, la politique de la maison individuelle s'est accompagnée d'une disqualification d'autres formes de logements plus denses, collectifs ou semi-collectifs.

En matière de logements, la forme urbaine impacte les consommations d'énergie et émissions associées des ménages à travers plusieurs facteurs :

- la typologie des bâtiments ;
- le type d'énergie disponible ;
- le microclimat.

Pour faire face aux enjeux énergétiques et climatiques, il convient par ailleurs d'opérer des choix structurants en termes de production et d'économie d'énergie. La **promotion d'un habitat à faible poids écologique** constitue un axe privilégié d'intervention :

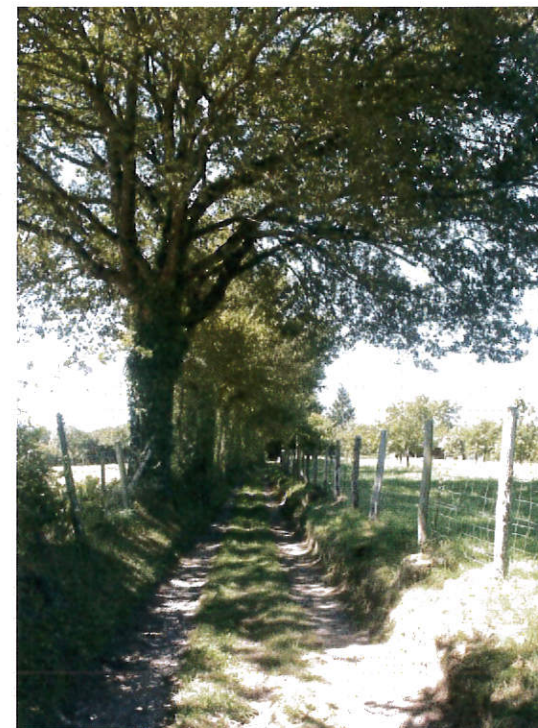
- il s'agit d'inciter les concepteurs des prochains programmes de construction à **réduire la demande d'énergie** des bâtiments. Au-delà de la qualité de l'isolation, il est également nécessaire de penser la conception de ces derniers sous l'angle de la compacité, de l'éclairage et des apports solaires.
- la recherche de solutions innovantes et performantes en matière de fourniture de chaleur est également fortement recommandée. A cet égard, il s'avère judicieux de **préconiser le recours à des sources d'énergie renouvelable** pour couvrir une partie des besoins énergétiques des prochains programmes de construction.

En termes de production d'énergie renouvelable, la commune dispose sur son territoire de ressources forestières importantes dont l'exploitation, suivant des méthodes respectueuses de la ressource, peut contribuer à satisfaire une partie de la demande en énergie pour le chauffage (bois bûche ou bois déchiqueté).

Pour des raisons d'**exemplarité vis-à-vis des citoyens**, l'application du principe d'efficacité énergétique concerne le patrimoine propre de la commune et les aménagements de l'espace public. Dans ce cas, l'enjeu est triple puisqu'il s'agit également de maîtriser les dépenses publiques et de créer de l'activité économique.

✧ ACTIONS DANS LE PADD :

- Organiser un **maillage de voies douces** au sein du *bourg* et entre le bourg et le *Lac de Poncharal* (aménagements adaptés et sécurisés pour la marche à pied ou le vélo).
- Développer de manière privilégiée l'**urbanisation dans et à proximité immédiate du bourg** afin d'anticiper l'inéluctable montée en puissance des réseaux de transport collectif et conforter une forme urbaine propice à la réduction des consommations d'énergie.
- Fixer des **objectifs en matière d'efficacité énergétique des bâtiments** dans le règlement (règles de recul, hauteurs...).
- Engager des mesures spécifiques d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH économies d'énergie), en particulier dans le bourg.
- Remplacer systématiquement les systèmes de chauffage peu performants des équipements publics et les éclairages inadaptés des espaces extérieurs.



D. CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Chef-lieu de canton, Vigeois dispose de services et commerces du quotidien et quelques établissements moins ordinaires comme l'EHPAD, la Gendarmerie et la MAS. Cependant, Vigeois n'échappe pas au déclin qu'enregistrent les services et le petit commerce de proximité.

L'activité agricole demeure plus que jamais stratégique à la fois en termes de richesse créée et en raison de sa contribution essentielle à l'entretien des paysages de Vigeois.

Un projet de zone d'activités économiques au Masdupuy prévoit d'accueillir des entreprises liées à la filière transport et logistique.

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de soutenir les activités de commerces et de services en :

- privilégiant le développement de l'habitat dans le bourg et au sein de noyaux bâtis dont la localisation implique la traversée du bourg dans les déplacements du quotidien,
- imposant des densités minimales dans le bourg,
- usant du droit de préemption sur les maisons de ville dont le rez-de-chaussée constitue ou a constitué un commerce.

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de protéger l'agriculture en :

- stoppant le développement diffus de l'urbanisation,
- limitant la constructibilité aux secteurs déjà bâtis et sans vocation agricole,
- valorisant le patrimoine forestier,
- considérant avec prudence l'affectation de terres agricoles à l'urbanisation, car même de faible taille, ces prélèvements peuvent, par leur localisation, créer des contraintes agricoles.

La vocation affirmée de la commune pour l'accueil de retraités et/ou de multi-résidents et de touristes stimule le développement d'activités liées à la satisfaction de leurs besoins. Contrairement aux entreprises industrielles susceptibles de délocaliser leurs établissements à tout moment, les entreprises locales qui développent une activité touristique ou artisanale participent de manière plus fiable à la richesse économique du territoire. C'est pourquoi le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose enfin de **conforter les activités artisanales** en :

- privilégiant l'accueil de ces activités, lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage, dans le tissu urbain existant, par des opérations de renouvellement urbain et/ou par la densification de l'existant,
- proposant des possibilités de développer l'offre d'hébergement touristique de la commune,

✧ ACTIONS DANS LE PADD :

- Réoccuper des bâtiments vacants pour accueillir des activités commerciales, artisanales et de services par acquisitions foncières et locations et/ou en mobilisant des aides sélectives pour les propriétaires n'ayant pas les moyens suffisants pour assurer les coûts d'une rénovation/réhabilitation de ces bâtiments.
- Utiliser le droit de préemption sur les fonds de commerce.
- Prévoir un ou plusieurs sites d'accueil de structures touristiques (activité hôtelière...).
- Développer de manière privilégiée l'urbanisation dans et à proximité immédiate du bourg pour inciter les riverains à fréquenter les commerces et services.
- Anticiper les évolutions souhaitables de l'agriculture en plaçant en zone agricole les noyaux bâtis à forte vocation agricole.
- Enrayer la spéculation foncière sur les espaces agricoles, dans l'objectif de contribuer à préserver l'outil de travail des exploitants agricoles et de faciliter les éventuelles reprises par de jeunes agriculteurs, en limitant le morcellement des îlots agricoles par la définition de zones agricoles homogènes.
- Définir au sein des zones destinées à l'agriculture, des secteurs strictement protégés où les activités agricoles (exploitation des terres agricoles et extension de bâtiment agricole) sont autorisées à la double condition de ne pas créer une habitation et sous réserve d'une intégration au site réussie des bâtiments d'exploitation.



Réservoir de population

- Réservoir de biodiversité (1080 ha)
- Milieu écologique relais (330 ha)

Proposition de sous-trame verte et bleue

- Corridor écologique supra-communal
- Corridor écologique local

Connexion écologique à établir/conforter

- Barrière écologique
- Connexion prioritaire
- Connexion secondaire

La méthode d'identification des **réservoirs de biodiversité** et des **corridors écologiques** s'inspire du « Guide méthodologique identifiant les enjeux nationaux et transfrontaliers relatifs à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et comportant un volet relatif à l'élaboration des schémas régionaux de cohérence écologique » (Comité opérationnel TVB du Grenelle de l'environnement, 2009).

Pour les réservoirs de biodiversité, deux types d'information sont pris en compte : les **zonages existants** (d'inventaires ou réglementaires) et la **qualité des milieux**, avec une évaluation basée sur un ensemble de critères autour de trois facteurs : « Qualité des milieux », « Capacité des milieux », et « Fonctionnalité des milieux ».

La définition des corridors écologiques repose sur une **interprétation visuelle** par photo-interprétation et une **analyse des distances** entre les réservoirs de biodiversité, couplée avec une analyse des **éléments de fragmentation**.

E. CONSIDERER LA SENSIBILITE DES MILIEUX NATURELS ET DU CADRE DE VIE

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **préserver et valoriser son cadre de vie**, aussi bien pour la **valeur intrinsèque de son patrimoine naturel et culturel**, qu'en termes d'opportunité majeure pour son **attractivité résidentielle et touristique**.

Vigeois dispose d'un patrimoine naturel et culturel remarquable. Les éléments phares sont constitués par la vallée de la Vézère et du Brézou reconnues notamment par l'inscription au réseau Natura 2000, et l'abbatiale et le Vieux-Pont classés au titre des monuments historiques.

La dégradation des milieux naturels est principalement induite par les activités agricoles (productivisme et industrialisation de l'agriculture) et résidentielles (développement de la maison individuelle de type pavillon) :

- amoindrissement de la biodiversité,
- pollution plus ou moins importante des sols et des eaux,
- artificialisation de l'espace,
- morcellement des habitats naturels...

Le territoire communal est par ailleurs soumis à des aléas d'intensité inégale : importante en ce qui concerne le risque inondation, peu probable pour le risque rupture de barrage et moindre avec des enjeux limités pour les risques mouvements de terrain et feu de forêt.

1. Prise en compte des milieux naturels

La reconnaissance sociale et scientifique des milieux naturels, à la fois en termes d'**aménités essentielles du cadre de vie et de fondements de l'équilibre du territoire communal**, plaide pour une planification attentive au maintien de leur variété et de leur qualité.

Le PADD propose de mobiliser l'apport de la **méthode dite AEU®**, outil d'aide à la décision développé par l'ADEME, et celui du cadre de référence national sur les projets territoriaux de développement durable (*Ministère de l'Ecologie et du Développement durable*, 2006) dont l'utilisation est plus que jamais recommandée pour favoriser et faciliter la prise en compte des aspects écologiques dans le PLU.



Par ailleurs, pour tenir compte de la présence sur la commune d'espèces animales et végétales bénéficiant de protections régionales, nationales et communautaires, et pour tirer parti de la qualité écologique, paysagère et patrimoniale des milieux naturels, le PADD se donne les moyens de préserver et **mettre en valeur cette biodiversité**.



2. Qualité du cadre de vie

L'atout essentiel de Vigeois en termes d'attractivité résidentielle et touristique repose sur la qualité de son cadre de vie, notamment caractérisé par des paysages remarquables associant cadre bâti et richesse écologique, et sur une pression mesurée en termes de pollutions, de nuisances et de risques.

Le bourg, certains noyaux bâtis et quelques écarts ont été repérés comme remarquables et méritent des efforts particuliers de mise en valeur ou de protection. La valorisation du cadre de vie passe également par la sécurité et la salubrité publique. Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de préserver et valoriser ce cadre de vie en :

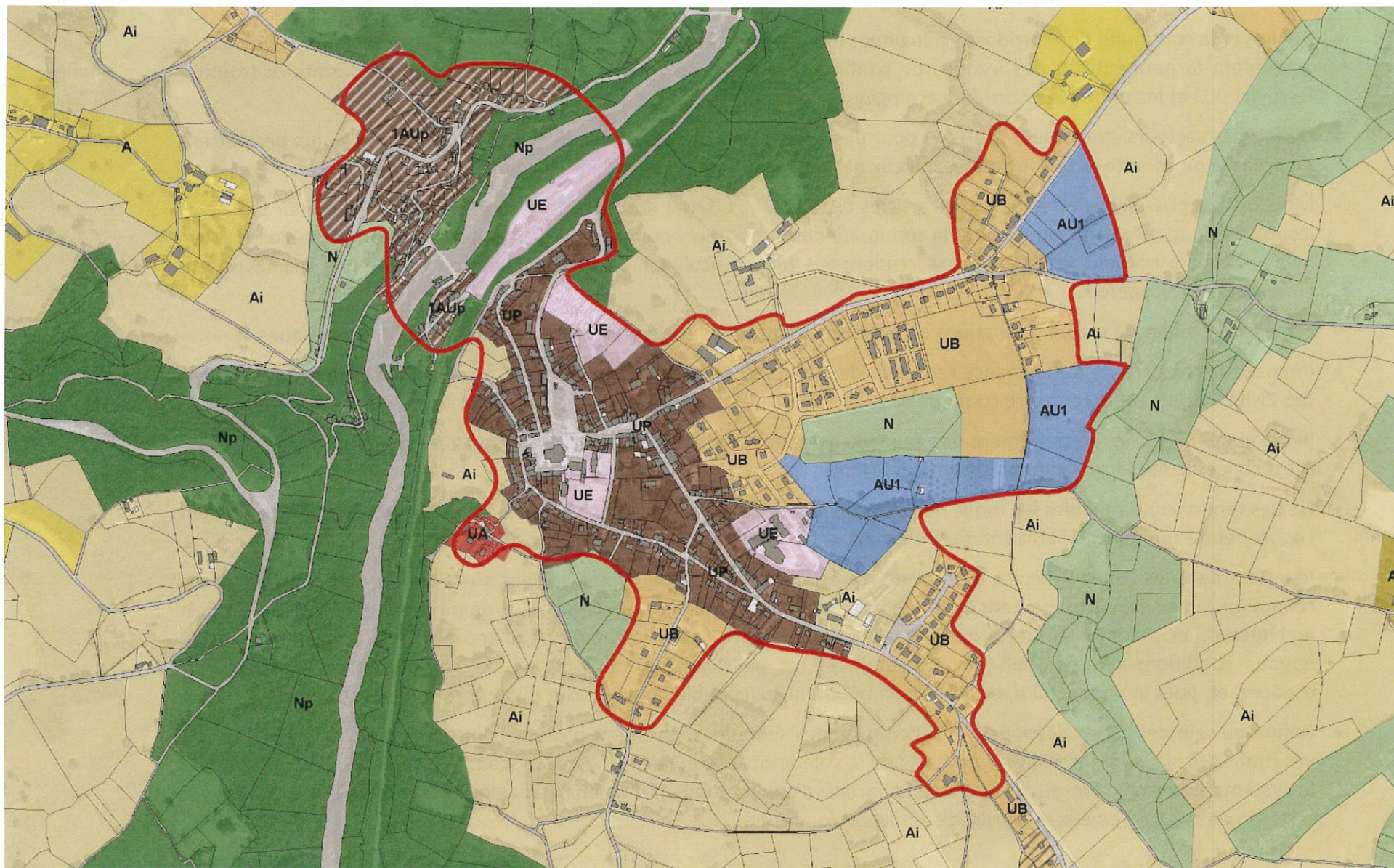
- protégeant les milieux naturels ordinaires autant que remarquables,
- mettant en valeur le patrimoine architectural et culturel,
- maîtrisant le développement de l'urbanisation pour qu'elle respecte la qualité du bâti et les paysages (proscrire le mitage et le développement linéaire des noyaux bâtis...),
- encourageant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein du bourg comme des noyaux bâtis qui présentent une qualité patrimoniale certaine,
- préservant la qualité des eaux du *Lac de Poncharal* et la qualité paysagère de ses abords,
- étant attentif à la qualité des paysages perçus depuis les chemins de randonnées, tout particulièrement depuis le GR 46 et le GR de Pays *Gorges de la Vézère*,
- limitant l'exposition des futurs ménages aux risques, aux pollutions et aux nuisances.

✧ ACTIONS DANS LE PADD :

- Contenir l'urbanisation autour des noyaux bâtis existants en favorisant des formes compactes compatibles avec une gestion économe de l'espace et en stoppant le développement linéaire dans ses limites actuelles, notamment le long de la RD 3 du bourg jusqu'à *Simon*, le long de la RD 156 jusqu'au GR46, la RD 7 jusqu'à *Lavalade*).
- Préserver les réservoirs de biodiversité ordinaire, en particulier les ensembles forestiers et les zones humides identifiés sur la carte « *Prise en compte de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques* »,

- Renforcer la continuité des corridors écologiques identifiés sur le territoire (entraves aux déplacements des espèces) en améliorant la perméabilité des « zones de conflit », barrières entre le réseau qui fragmentent le territoire (routier, ferroviaire...) et les principaux corridors écologiques.
- Définir des secteurs strictement protégés pour des raisons écologiques et/ou de régulation hydraulique, qui permettent de prendre en compte la sensibilité des milieux naturels reconnus comme d'intérêt majeur,
- Mobiliser les possibilités offertes par les articles L.123-1-5°7, L.130-1 et R123-11 du code de l'urbanisme pour préserver les espaces naturels stratégiques pour la commune : bois, bosquets ou haies vives constitutifs de corridors écologiques ; haies vives qui bordent les chemins de randonnées (en particulier les GR) ; bosquets ou haies vives qui favorisent l'intégration paysagère ...
- Elaborer un cahier de recommandations « développement durable » (architecturales, paysagères et écologiques...).
- Imposer des niveaux de performance renforcés des futurs systèmes d'assainissement aux abords du site Natura 2000 et des ZNIEFF situés sur le territoire communal.
- Imposer des systèmes de traitement des eaux pluviales des voiries avant leur restitution au milieu naturel lorsque celui-ci est concerné par le site Natura 2000 ou les ZNIEFF.
- Ne pas rendre constructibles les fonds de vallée de *la Vézère*, du *Brézou* et de *la Loyre*, ni les abords du *ruisseau de Pont Lagorce* et de son principal affluent de rive droite.
- Identifier dans les zones agricoles du plan de zonage les **bâtiments agricoles anciens susceptibles de bénéficier d'une réhabilitation** à usage de logement ou d'hébergement touristique et qui représentent un patrimoine bâti rural d'intérêt architectural et patrimonial. Cette démarche présente l'intérêt, pour la commune, d'accueillir une population dans de bonnes conditions d'intégration environnementale et paysagère (n'implique pas la consommation de nouveaux espaces) et, pour le propriétaire, de vendre un bâtiment susceptible de bénéficier d'un permis de construire.
- Définir au sein des zones destinées à l'agriculture, des secteurs strictement protégés où toutes constructions, même à vocation agricole, sont interdites en raison : de la valeur intrinsèque de ces espaces (capacité de production, place dans le système de production ou accessibilité et facilité d'exploitation...), d'enjeux écologiques, patrimoniaux et paysagers forts, ou en raison d'enjeux de voisinage actuels et/ou futurs.

Enveloppe urbaine du bourg



II. CONSOMMATION D'ESPACE ET ETALEMENT URBAIN

A. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La municipalité souhaite augmenter de façon modérée la population communale afin de maintenir le caractère villageois de la commune tout en pérennisant les équipements de proximité dont la présence participe à la qualité du cadre de vie des habitants (sociabilité villageoise, limitation des déplacements motorisés chronophages et de plus en plus coûteux...). Elle souhaite également diversifier sa population en accueillant davantage de ménages plutôt jeunes et en début de parcours résidentiel et permettre aux ménages les plus âgés qui le souhaitent de se rapprocher du bourg.

Pour tenir un projet de développement conforme avec les politiques publiques de développement durable, la municipalité a fixé des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en agissant sur les leviers présentés ci-après.

1. Reconquérir le patrimoine bâti existant

Créer des nouveaux logements par **réhabilitation des logements vacants, réutilisation des bâtiments vacants** (agricoles, d'activités, divers), renouvellement urbain (démolition de ruines et reconstruction) et densification de l'existant (morcellement des grosses maisons en plusieurs logements, constructions supplémentaires sur des parcelles déjà occupées). Quel que soit le mode de réalisation choisi, aucune de ces créations de logement ne nécessite du foncier neuf (ou vierge).

Pour inciter les propriétaires de ces types de biens à les vendre ou engager des travaux de rénovation ou de réhabilitation, la municipalité va instituer une **taxe sur tout bâtiment vacant depuis plus de 5 ans** comme l'autorise l'article 47 de la loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement.

Article 1407 bis du Code Général des Impôts (version consolidée au 9 mars 2012)

« [...] les communes peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du code susvisé, décider d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de cinq années au 1er janvier de l'année d'imposition ».

La taxe due au titre de ces logements est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Le produit de la taxe est perçu par les communes et, le cas échéant, par les établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre dont ces communes sont membres.

2. Optimiser le potentiel urbain disponible dans l'enveloppe urbaine du bourg

Superficies potentiellement constructibles en ha	Territoire communal	Enveloppe urbaine du bourg	
	ha	ha	% du total
Zones UP, UA et UB	24	18	72
Zones AU1	13	13	100
Zones UE	4	1	25
Zones UX	18	0	0

Pour satisfaire les besoins en logements estimés au maximum à 55 pour les 10 ans à venir, la municipalité s'est attachée à rechercher des surfaces constructibles en priorité au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, divisions parcellaires et espaces mutables). Ainsi, près des $\frac{3}{4}$ des surfaces de terrains constructibles classés en zone urbaine à vocation résidentielle ou à mixité fonctionnelle (18 ha) s'inscrivent au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Cette part atteint 84 % si l'on ajoute les espaces classés à urbaniser (13 ha).

Par ailleurs, la totalité des zones AU s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du bourg et sont pourvues, pour les zones AU1, d'obligations minimales de densité (10 à 15 log/ha). Les orientations d'aménagement et de programmation dont elles sont dotées sont construites, en particulier, pour faire croître la part de l'habitat intermédiaire face à la suprématie de l'habitat individuel¹.

Le Versement pour Sous-Densité

(VSD : articles L. 331-35 à 331-46 du Code de l'urbanisme)

Ce dispositif permet aux communes qui le souhaitent d'instaurer un **seuil minimal de densité par secteur (SMD)**. En deçà de ce seuil, les constructeurs devront s'acquitter d'un versement égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application de seuil.

Le SMD sera fixé pour une durée minimale de 3 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué. Cette taxe sera due dès lors que la surface de plancher totale envisagée sur le terrain d'assiette de l'opération est inférieure au minimum de densité prévu.

Pour s'engager de manière volontariste dans le principe d'économie d'espace, la collectivité instaure des *Seuils Minimum de Densité* (SMD) pour inciter les candidats à la construction individuelle à s'installer prioritairement dans le bourg ou, à défaut, sur des parcelles de taille réduite.

Le VSD au taux de 0,30 est ainsi applicable aux parcelles nues incluses en zone UA et UB du plan de zonage, sauf dans le bourg.

Cette mesure participe par ailleurs au respect des prescriptions obligatoires du SCoT telles qu'elles se dessinent début 2012.

Une carte pour information figure en annexe graphique du PLU.

¹ 94 % du parc de logements en 2008.

3. Limiter les ponctions diffuses sur les espaces naturels et agricoles

L'agencement des différentes zones du PLU sur le territoire communal répond à une logique de limitation de l'étalement des constructions par rapport au POS en vigueur avant approbation de ce PLU.

Dans le POS en vigueur avant approbation de ce PLU, 34 ha de bois et broussailles et 232 ha de prairies et cultures sont classés en zone constructible². Le PLU ramène ces surfaces à respectivement 18 ha et 52 ha grâce à la disparition des nombreuses zones NB (42) au profit d'un nombre limité de zones constructibles à vocation essentiellement résidentielle en dehors du bourg (7). Pour compenser la réduction théorique du nombre de logements à bâtir, un SMD* est appliqué dans le secteur de Lavaud.

Par ailleurs, dans le POS, 3 402 ha sont classés en zone agricole, zone dans laquelle les exploitants agricoles ont la possibilité de construire tout bâtiment utile pour leur activité y compris le siège de l'exploitation. Le PLU ramène

cette surface à 248 ha agencés de façon ramassée autour des noyaux bâtis à vocation agricole affirmée.

Ailleurs au sein des espaces naturels et agricoles, le PLU instaure des zones strictement inconstructibles : les zones Np et Ai. Les zones Np correspondent aux espaces naturels les plus remarquables et à leurs abords immédiats. Les zones Ai correspondent en grande partie aux espaces prairiaux ou cultivés. Suivant ce principe, les périmètres du site Natura 2000 et des ZNIEFF sont intégralement classés en zone Np ou Ai.

Superficies des zones en ha	POS	PLU
Zone urbaine	419	122
Zone à urbaniser	15	19
Zone agricole constructible	3 402	219
Zone agricole inconstructible	0	2 297
Zone naturelle	524	1 702
dont naturel inconstructible	0	910
TOTAL	4 360	4 360

Utilisation des sols par type de zone en 2004 (en ha)	POS		PLU			
	Zone urbaine	Zone à urbaniser	Zone urbaine	Zone agricole constructible	Zone à urbaniser	Toutes zones constructibles
Bâti	163,3	3,2	63,1	91,3	6,5	160,9
Sport et loisirs	6,9	0,0	4,2	0,0	0,0	4,2
Bois	32,0	0,0	8,3	8,9	1,0	18,2
Broussailles	2,5	0,0	7,7	0,4	0,0	8,1
Plantation	0,4	0,0	0,0	0,8	0,0	0,8
Prairie - culture	224,0	7,8	39,0	171,5	23,4	233,9
Verger production	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vieux verger	1,4	0,0	0,0	2,9	0,8	3,7

² Source : orthophoto 2004 de l'IGN.

B. INDICATEURS DE SUIVI

*L'article L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 06/06/2012) dispose que : « **Trois ans au plus** après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein (...) du Conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la **satisfaction des besoins en logements** et, le cas échéant, de l'**échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (...) ».*

Cet article implique en somme de disposer d'indicateurs permettant d'assurer cette évaluation. Par ailleurs, compte tenu de l'engagement dans une *Approche Environnementale de l'Urbanisme* (AEU) et pour apprécier l'efficacité du PLU vis-à-vis de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, la municipalité propose en outre de renseigner de façon périodique les indicateurs de suivi présentés ci-après.

Tableau des indicateurs de suivi du PLU

	Satisfaction des besoins en logements		Lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles	
	Indicateur principal [et sources des données]	Indicateur secondaire [et sources des données]	Indicateur principal [et sources des données]	Indicateur secondaire [et sources des données]
Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère	Part des logements neufs à haute performance énergétique (RT 2012 ou mieux) [Mise en œuvre du SCoT] Part des logements anciens réhabilités sous l'angle énergétique [Mise en œuvre du SCoT]	Part des logements sociaux réhabilités sur le plan énergétique par rapport à l'ensemble du parc social [Mise en œuvre du SCoT]		
Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources			Nombre d'hectares d'espaces agricoles, boisés et naturels consommés par l'urbanisation (en nombre d'ha consommés, rapportés au nombre d'habitants) [Fichiers fonciers issus de l'application de mise à jour des informations cadastrales (Majic) – INSEE, recensement annuel]	Nombre d'hectares de surfaces agricoles artificialisées [Observatoire de la Consommation des Espaces Agricoles] Part des surfaces imperméabilisées [Fichiers fonciers issus de l'application de mise à jour des informations cadastrales (Majic)] Nombre de logements à l'hectare (par zones constructibles U et AU1) [Mairie]
Epanouissement de tous les êtres humains		Pourcentage de logement social (rapporté au nombre de logements, d'habitants) [INSEE, recensement annuel]		
Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations	Part des opérations immobilières et d'aménagement intégrant des exigences de mixité sociale et générationnelle (en m ² réalisés intégrant des critères tels que mixité entre « accession à la propriété / location / logement social », « mixité générationnelle », « mixité culturelle », « mixité des CSP ») [Mise en œuvre du SCoT] Proportion des logements insalubres ou indignes, réhabilités par la collectivité, avec souci de performance environnementale [Mise en œuvre du SCoT]	Nombre de demandes en logement social [Mise en œuvre du SCoT] Evolution du prix du m ² à la location [Mise en œuvre du SCoT] Nombre de logements spécifiques (étudiants, personnes âgées, handicapées...) [Mise en œuvre du SCoT] Part de logements locatifs sociaux (LLS) dans le total des logements et dans les nouveaux programmes [Mise en œuvre du SCoT] Part des maisons individuelles dans la construction de logements [Base Sit@del2]		
Dynamique de développement suivant des modes de consommation et de production responsables				Taux d'occupation des ZA existantes [Mairie – Corrèze Expansion – Syma Pays de Tulle]
Participation				
Organisation du pilotage				
Transversalité			Part des délibérations intégrant une référence explicite au SCoT [Mairie]	Taux d'atteinte des objectifs du SCoT : réduction de la consommation foncière à des fins d'habitat et densité [Mise en œuvre du SCoT]
Evaluation				
Amélioration continue		Taux de réalisation du programme de logements des zones AU1 [Mairie]		

