

Département de la Dordogne
Elaboration du document d'urbanisme

Commune de
MOULIN-NEUF
PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé le 21 FEV. 2008



Le Maire,

L. LACHAIZE

**1a- PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE**

S O M M A I R E

SOMMAIRE	1
REGLEMENTATION	2
ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	3
SYNTHESE.....	8

R E G L E M E N T A T I O N

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi du 02 Juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat précisent (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Par ailleurs, **le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001** (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme), modifié par **le décret n°2004-531 du 09 Juin 2004** (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme) est venu préciser son contenu :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un **document obligatoire du dossier de PLU**. C'est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble, établi dans le rapport de présentation. Cette politique d'aménagement doit respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme** (voir annexe).

L'article L.121.1 énonce cinq grands principes :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement
- La maîtrise des déplacements
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

O R I E N T A T I O N S G E N E R A L E S D ' U R B A N I S M E E T D ' A M E N A G E M E N T

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de **MOULIN-NEUF**, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se décline autour des principaux thèmes suivants :

THEME 1 : ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE DANS LE CADRE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE, COHERENT ET ADAPTE. VALORISER LE CADRE ET LA QUALITE DE VIE POUR LES HABITANTS

THEME 2 : PROMOUVOIR L'ACCUEIL D'ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME

THEME 3 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT MESURE DES ZONES D'ACTIVITES

THEME 4 : PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

THEME 5 : MAINTENIR UNE ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE, EN TANT QU'ENJEU A LA FOIS ECONOMIQUE ET PAYSAGER

La déclinaison de ces principaux thèmes suppose une présentation complémentaire synthétique, respectant la progression : objectifs, moyens, et ce, pour chacun d'entre eux.. Ainsi :

THEME 1 : ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE DANS LE CADRE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE, COHERENT ET ADAPTE. VALORISER LE CADRE ET LA QUALITE DE VIE POUR LES HABITANTS.

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
Une urbanisation diffuse, concentrée au Nord de la commune et sans organisation d'ensemble De nombreuses « dents creuses » persistent au sein d'un tissu urbain qui manque de densité et d'épaisseur, notamment aux « Fromentaux » Un réseau de voies internes peu développé	Aménagement structuré, cohérent et qualitatif du territoire communal Assurer un rythme d'urbanisation soutenu tout en assurant une gestion cohérente du territoire communal, permettant de valoriser l'image de la commune. Limitier l'étalement de l'habitat et favoriser une occupation urbaine plus dense.	Cet objectif se traduit par : La détermination d'emprises foncières par la commune en vue de la création d'espaces publics (types places, mails plantés, trottoirs) et de trames paysagères. L'ouverture à l'urbanisation d'une surface cohérente en fonction des objectifs énoncés. → <i>Zonage réalisé en vue de répondre à un objectif d'environ 2,7% de croissance démographique annuelle, soit environ 8 logements nouveaux par an pendant 10 ans, compte tenu des projets déjà en cours (ce qui va dans le sens de l'évolution récente de la construction).</i> La hiérarchisation de la voirie et la mise en place d'un maillage de voies permettant une croissance urbaine continue et harmonieuse. → <i>Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement, et traduits au zonage.</i> → <i>Mise en place d'emplacements réservés et du droit de préemption.</i> L'encouragement au développement de formes d'habitat mixtes. → <i>Encourager les initiatives privées de création de logements locatifs et de logements d'accession à la propriété.</i>

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
Les aménagements récents et l'entretien du bâti existant donnent une nouvelle image de qualité au bourg Un bourg confiné entre l'Isle au Nord, et la RD 6089 au Sud, coupure forte que les aménagements actuels s'efforcent de surmonter	Créer une centralité au niveau du bourg et marquer son lien avec l'Isle Confirmer l'attractivité du bourg auprès de la population communale et lui donner un rôle central dans le développement du tissu urbain.	Cet objectif se traduit par : La mise en valeur et l'identification des entrées du bourg → <i>Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement, et classement en zones N.</i> L'aménagement des abords de la RD6089. → <i>Etude pour lever les interdictions de l'article L 111-1-4, qui peut être intégrée le cas échéant aux orientations d'aménagement.</i>
Urbanisation qui tend à s'étendre de façon quasi continue le long de la RD 6089 Les pôles urbains du Nord de la commune sont peu identifiés	Développer un système urbain polycentrique autour de 3 pôles urbains distincts : « les Fromentaux », le « centre bourg » et « Soubie »	Cet objectif est mis en œuvre en: Distribuant de façon pertinente les zones constructibles autour de ces hameaux. → <i>Zonage, orientations d'aménagement, règlement.</i> Structurant chacun des trois pôles → <i>Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement.</i> → <i>Règlement imposant certaines règles (sur les alignements par rapport à la voie, le volume des constructions et l'insertion des constructions nouvelles dans le maillage existant par exemple).</i>

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
Présence d'une zone inondable le long de l'Isle et de secteurs humides	Prise en compte des risques pour l'urbanisation	Cet objectif se traduit par : Le report des limites de la zone inondable identifiée dans l'atlas des zones inondables. → <i>Classement en zones N ou A de cette emprise.</i>
Des équipements publics liés à la jeunesse et au sport essentiellement Une maison de retraite Proximité de Montpon et Saint-Seurin pour les démarches administratives et les équipements	Développement de la capacité et de la variété des équipements publics en adéquation avec les projets urbains, l'évolution démographique envisagée, et la proximité de Montpon et Saint-Seurin	Cet objectif se traduit par : La création réserve foncière au profit de la Commune pour réaliser l'extension ou la création d'équipements collectifs : projet de création d'un nouveau groupe scolaire sur le site près des écoles avec une zone de plein air. La création de voies nouvelles et traitement de la voirie existante. → <i>Exercice du droit de préemption urbain et détermination d'emplacements réservés.</i>

THEME 2 : PROMOUVOIR L'ACCUEIL D'ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
Présence de l'Isle comme potentiel de loisirs et de tourisme Des réserves foncières constituées par la commune dans cet objectif	Mettre en valeur la présence de l'Isle, en tant que potentiel touristique et de loisirs	Cet objectif se traduit par : La création d'un lien piétonnier le long des berges entre le Bourg et « Soubie » permettant la mise en valeur des berges et le lien entre ces deux centralités par le biais d'une voie de circulation douce. → <i>Détermination d'emplacements réservés.</i> La création d'un coin pêcheur/ loisirs à l'entrée Nord-Ouest de la commune sur des terrains communaux. → <i>Zonage spécifique adapté aux activités de tourisme et de loisirs (NL).</i>

THEME 3 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT MESURE DES ZONES D'ACTIVITES

DIAGNOSTIC	OBJECTIF	MOYENS
Présence d'une zone de carrière à l'Ouest de la commune, qui envisage de s'étendre vers le Nord Une activité centrée autour de l'industrie (une centaine d'emplois) et de quelques activités artisanale (zone d'activité artisanale)	Permettre le développement de nouvelles activités sur le territoire dans le cadre du développement économique de la CDC Conforter les activités existantes	Ces objectifs se traduisent par : Le maintien de la zone d'activité artisanale dans son emprise existante → <i>Zonage spécifique adapté aux activités.</i> L'anticipation du développement de la zone de carrière vers le Nord → <i>Trame graphique spécifique adaptée aux zones de carrières.</i> La création d'une ZA industrielle intercommunale (dans le cadre de la CDC) sur le site du « Grand Clos » → <i>Zonage spécifique adapté aux activités.</i>

THEME 4 : PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
Présence d'une ZNIEFF de type 2 le long de l'Isle Des chemins de randonnées inscrits au PDIPR Présence d'éléments patrimoniaux (chapelle, bâtiment des écoles...)	Promouvoir et protéger les richesses patrimoniales présentes sur le territoire, favoriser leur accès et leur découverte	Cet objectif se traduit par : La préservation de la valeur paysagère de la commune → <i>Classement en zone N.</i> La préservation d'éléments de petit patrimoine chers aux habitants de la commune → <i>Inventaire réalisé afin d'édicter une protection au titre de l'article L 123-1-7.</i>

THEME 5 : MAINTENIR UNE ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE, EN TANT QU'ENJEU A LA FOIS ECONOMIQUE ET PAYSAGER.

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
Un enjeu agricole qui demeure dans la partie Sud de la commune, notamment à la Mouthe Les hameaux au Sud ont préservé un caractère agricole et rural malgré les extensions dont ils font l'objet	Concilier maintien de l'activité agricole développement de l'urbanisation	Cet objectif se traduit par : Le maintien de secteurs à vocation spécifiquement agricole dans des zones bien déterminées → zonage spécifique adapté aux activités agricoles (zones A).

S Y N T H E S E

*La commune de **MOULIN-NEUF** poursuit le dessein d'un développement urbain soutenu, en maintenant le pôle d'emploi existant sur le territoire communal, en mettant en valeur les potentialités touristiques du territoire, et ceci, tout en préservant et en mettant en valeur les espaces naturels.*

C'est donc un double objectif de développement économique et urbain assez soutenu mais maîtrisé, et de préservation de certains secteurs à caractère plus rural dans la commune, que poursuit **MOULIN-NEUF**.

