

VITRAC

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Sous-Préfecture de BARTLAT (Dordogne)
RECU LE

21 DEC. 2012

(Loi n° 82 213 du 02.03.1982)



2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Mise en élaboration	Arrêt du projet	Approbation
06 juin 2008	29 novembre 2011	17 décembre 2012

Vu pour être annexé le 17 décembre 2012



Le Maire,

Le Maire,
Gérard SOULHÉ

DOSSIER D'APPROBATION



Agence URBAM
7 Avenue Georges Brassens
33240 PEUJARD

BLONDIAUX Pierre
Paysagiste / concepteur

ROUTE VILLERON / 16200 BONNETAC
tel / fax : 05 45 64 41 33 / 05 45 64 41 34
e-mail : blondiaux.pierre@orange.fr

SOMMAIRE

PARTIE I : RAPPEL REGLEMENTAIRE

PARTIE II : ORIENTATIONS GENERALES

A – Thème 1 : la préservation de la qualité du cadre de vie

B - Thème 2 : la structuration de l'urbanisation

PARTIE III : SCHEMA DE SYNTHESE

Le PADD a pour objet de définir 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, et d'arrêter 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune (L. 123-1-3 du code de l'urbanisme).
Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

« Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement (...) au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de (PLU). » (L.123-9).

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de VITRAC, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des deux thèmes suivants :

Thème 1 : la préservation de la qualité du cadre de vie,

Thème 2 : la structuration de l'urbanisation.

Ces thèmes ne présentent aucune hiérarchie particulière.

A - THEME 1 : LA PRESERVATION DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Ce thème intègre les aspects qui font l'identité du territoire ou qui peuvent garantir cette identité : les espaces naturels, agricoles et forestiers, et les continuités écologiques.

Objectifs	Moyens
Préserver les espaces et la vie agricole	- Reconnaître l'activité agricole existante : sièges et bâtis d'exploitation, terres exploitées, - Préserver un front agricole aux abords des secteurs bâtis, - Limiter le mitage des espaces agricoles, afin de préserver une économie importante de la commune, un outil de travail, sa ruralité, sa qualité de vie pour les actuelles et futures habitations. Il s'agit de gérer l'interface habitat/activités spécifiques (activité agricole). - Conserver des espaces « tampons » avec l'urbain afin de préserver l'activité agricole et de limiter l'extension du bâti dans les zones agricoles.
Préserver la complexité des paysages et le patrimoine de la commune qui en font sa diversité et sa richesse	- Intégrer les dispositions de la ZPPAUP, - Protéger les espaces boisés de la commune : *en secteur urbanisé, en bordure des infrastructures de transport, *au niveau des chênaies vertes, *ceux ponctuant les espaces ruraux, *et les massifs forestiers. - Protéger les trames vertes et les trames bleues. - Préserver les cônes de vue sur le paysage rural : *silhouette bâtie des villages anciens, *paysage agricole et boisé. - Repérer les éléments du paysage lié aux éléments patrimoniaux ou naturels au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
Protéger les grandes structures morphologiques et paysagères de la vallée de la Dordogne et des massifs karstiques qui forment des continuités écologiques fragiles	- Définir les conditions acceptables de coexistence entre un site environnementale et paysager de très grande qualité et des activités touristiques nécessaires, - Protéger les combes dans le cadre du développement de la commune et de la préservation de la qualité du cadre de vie.

URBAM et P. Blondiaux

\\URBAMSERVER\AgenceUrbAm\Production\PLU\24\Vitrac\4-PiecesDossier\PAD\IPADD\Vitrac_APPROBATION.doc

Objectifs		Moyens
Intégrer les risques recensés sur le territoire communal	→	- Prendre en compte le risque inondation lié à la Dordogne, - Prendre en compte le risque mouvement de terrain, - Intégrer le phénomène « retrait-gonflement » des argiles, - Prendre en compte le risque lié aux carrières, - Intégrer le risque incendie/feu de forêt, - Intégrer le risque exposition au plomb.
Mettre en valeur le territoire communal dans un objectif de développement durable	→	- Aménager la découverte du territoire communal. - Mettre en place un réseau de cheminements doux à créer permettant des liaisons douces entre les bassins de vie. - Respecter les enveloppes urbaines existantes et privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace dans le développement urbain.

B - THEME 2 : LA STRUCTURATION DE L'URBANISATION

Ce thème s'attache à « l'urbain » déjà constitué et aux enjeux de développement de ces espaces pour permettre un épanouissement communal : l'aménagement, l'équipement, l'urbanisme, l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Objectifs	Moyens
Favoriser la progression démographique connue depuis les cinq dernières années et atteindre 1000 habitants en poursuivant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* – hypothèse au fil de l'eau (+ 169 habitants environ sur les 10 prochaines années).	- Ouvrir à l'urbanisation une surface cohérente en fonction des objectifs démographiques de la commune, du potentiel de réhabilitation existant et des objectifs fixés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, - Diversifier l'offre en logements (typologie et statut des logements), - Organiser les parcours résidentiels notamment en permettant le développement du parc locatif, - Anticiper la politique du logement en fonction de l'évolution démographique escomptée, - Anticiper et répondre aux impacts du vieillissement de la population à travers le développement des structures d'accueil des personnes âgées ou dépendantes.
Reconnaître les hameaux en tant que quartiers et travailler sur leur structuration	- Respecter les enveloppes bâties des hameaux ou quartiers existants et ainsi permettre le remplissage des « dents creuses », - Créer / requalifier les espaces publics : stationnement, axes piétons, trame végétale des espaces publics,..., - Permettre une densification mesurée en fonction des contraintes de chaque hameau : réseaux, assainissement, sécurité par rapport aux axes de circulation, gestion des contacts avec la zone agricole, naturelle, défense incendie, accessibilité, présence de cônes de vue ...

Objectifs	Moyens
Adapter l'urbanisation nouvelle à la capacité structurelle et financière de la commune	→ - Prendre en compte les réseaux existants : défense incendie, assainissement, alimentation en eau potable, électricité, voirie,... - Prendre en compte des équipements publics existants : équipements scolaires, équipements sportifs, - Envisager le développement des équipements publics existants en fonction du développement démographique prévu : équipements culturels, réseaux (défense incendie, ...), - Mettre en œuvre une politique publique foncière permettant le développement des équipements, des bâtiments et des espaces publics ainsi que des opérations de logements, - Maintenir les équilibres entre les quartiers de la commune, en termes d'équipements, de desserte, d'accessibilité, etc.
Permettre un développement économique en lien avec la politique d'agglomération	→ - Reconnaître et densifier les pôles d'activités touristiques présents notamment aux abords de la Dordogne.

*** Objectifs fixés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

Dans le cadre de l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme, la commune de VITRAC s'est fixée des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour cela, elle a :

- 1- déterminé son objectif de développement urbain à 10 ans sur la base du développement observé sur les 10 années précédentes, au regard des équipements qu'elle est en mesure de mettre à disposition de ses habitants et en considération des dessertes en réseaux disponibles. Cet objectif est fixé à 1000 habitants en 2020. Cela suppose d'ouvrir une surface d'environ 26 ha à la construction. L'espace à consommer est ainsi évalué à 26,2 ha,
- 2- choisi de définir des zones urbaines et à urbaniser, cohérentes avec l'évaluation de l'espace à consommer évoqué ci-dessus, en proposant de « remplir les dents creuses » et de ne pas poursuivre l'étalement urbain le long des voies de desserte,
- 3- choisi de proposer une réglementation locale d'urbanisme ne proposant pas de superficies minimales pour bâtir hormis pour des raisons techniques liées à l'assainissement (article 5 du règlement écrit) et un jeu de règles relatives à la forme urbaine, souple (emprise, hauteur, gabarit et prospect) permettant diverses formes urbaines avec des densités variables,
- 4- choisi de mettre en œuvre un règlement qui encourage la réhabilitation, le changement de destination et la remise en état du bâti existant lorsque la desserte en réseaux le permet (création de secteurs spécifiques en zone naturelle N).

Par ailleurs, la fixation de limites à la « tâche urbaine » existante des hameaux sur VITRAC, et la volonté de densification des villages de *Pech de Pech, de Salcet/Prends-toi Garde, de Combelongue/Le Champ, de La Rouderie/Les Mazers, de Péchibral/Bois de Traverse* et de *Boisdevin* soulignent la « **lutte** » engagée contre l'étalement urbain et va également dans le sens d'une **modération de la consommation d'espace**.

Par ailleurs, **un indicateur** est mis en place :

- entre 2001 et 2011 : la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation a été de 4 855m² non compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs, soit environ **5 300 m²** compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.
- le présent P.L.U. prend pour hypothèse de travail que, sur la période 2007-2020, la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation sera de **1 380 m²** compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs (soit une réduction de plus de 70% par rapport à la dernière période).

PARTIE III : SCHEMA DE SYNTHESE

URBAM et P. Blondiaux

\\URBAMSERVER\AgenceUrbAm\Production\PLU\24\Vitrac\4-PiecesDossier\PADD\PADDVitrac_APPROBATION.doc



LEGENDE

-  Organisation de l'urbanisation existante
→ enjeu de recentrage
-  Pôle primaire d'urbanisation
→ enjeu de reconnaissance
-  Pôle secondaire d'urbanisation
→ enjeu de densification et de structuration des coeurs de quartiers
-  Enjeu de limitation de l'urbanisation linéaire
-  Enjeu de reconnaissance d'un équipement collectif
-  Enjeu de reconnaissance d'une activité de loisirs ou touristique
-  Espace à dominante agricole
→ enjeu de préservation des espaces agricoles majeurs
-  Espace à dominante boisée
→ enjeu de maintien de cette occupation des sols
-  Chênaies vertes
→ enjeu de protection
-  Trame verte
→ enjeu de protection
-  Trame bleue
→ enjeu de protection
-  Points de vue remarquables
→ enjeu de préservation
-  Glissement de l'urbanisation de Sarlat
→ enjeu de maîtrise et de valorisation de ce pôle d'habitat
-  Secteur de risque d'inondation
→ enjeu de sécurité publique

Commune de
Vézac

Commune de
Sarlat - la - Caneda

Commune de
Carsac - Aillac

Commune de la
Roque - Gageac

Commune de
Domme



URBAM
Avril 2011

BLONDIAUX Pierre
paysagiste/concepteur

0

1000m