

PLU DE ROCHECHOUART



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Conformément au *Code de la propriété intellectuelle* qui n'autorise, aux termes du paragraphe 3 de l'article L. 122-5 et « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source », que « les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées », Géoscope considère que la présente note méthodologique constitue une œuvre originale qui ne saurait être transposée à d'autres productions sans son accord.



SOMMAIRE

I. ORIENTATIONS GENERALES	7
A. ASSURER UNE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE	7
B. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT SPATIAL.....	11
C. ANTICIPER LA CRISE ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE.....	13
D. CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES	17
E. CONSIDERER LA SENSIBILITE DES MILIEUX NATURELS ET DU CADRE DE VIE	21
II. CONSOMMATION D'ESPACE ET ETALEMENT URBAIN	27
A. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	27
B. INDICATEURS DE SUIVI.....	29

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.

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.

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

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.*

Le PADD tient compte des actions engagées et à engager de l'**Agenda 21 de la commune** présentées dans le dossier de reconnaissance national de l'Agenda 21 local.

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

Exemple de maison de ville pouvant être réhabilitée en 2 ou 3 logements locatifs pour des jeunes en début de parcours résidentiel ou des personnes âgées cherchant à se rapprocher dans le centre-ville.



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 dans le centre-ville ; la réhabilitation dans les villages et hameaux pourrait davantage répondre à une demande en hébergement touristique ;
- **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 Rochechouart et son évolution sont marquées par deux grandes caractéristiques :

- *une structure par âges déséquilibrée avec une surreprésentation des plus de 60 ans,*
- *une attractivité pour les retraités et pour les employés, ouvrier, voir professions intermédiaires aux dépends des actifs situés en haut de l'échelle sociale (cadres supérieurs et professions intermédiaires).*

Par ailleurs, le centre-ville offre un parc de logements vacants qu'il serait souhaitable de réinvestir.

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 rochechouartais n'échappe pas à cette évolution :

- 90 % des logements sont de type maison individuelle,
- 59 % des logements disposent de plus de trois pièces,
- 75 % des logements sont occupés par des personnes vivant seules ou à deux,
- 4 % de logements sociaux publics.

- de poursuivre la **dynamique de densification de l'agglomération** ;
- 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 centre-ville avec un appartement aux étages et parfois un ancien commerce en rez-de-chaussée, et d'anciens logis dans les hameaux ou villages à vocation résidentielle affirmée aujourd'hui.
- mener une **politique volontariste d'accueil de populations, même les plus fragiles** (actions 61 de l'Agenda communal : *poursuivre l'accueil des personnes sans résidence stable*), par exemple en préemptant des terrains dans l'agglomération et des maisons de ville pour.
- 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 centre-ville et son agglomération, 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...).
- Créer des espaces publics pour renforcer les liens sociaux (actions 14, 53,54 et 56 de l'Agenda 21 communal : *ateliers de jardinage écologique à destination des habitants, développer des lieux de vie et de rencontres, développer les liens intergénérationnels, créer des jardins familiaux...*).
- raccorder les futures extensions résidentielles à l'existant par un bouclage des circulations et des liaisons aux « centres » par des cheminements piétons confortables, afin de favoriser l'intégration dans le contexte résidentiel de proximité.
- 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 l'agglomération (zone AU et/ou usage d'outils comme le Droit de Prémption Urbain) afin d'anticiper à long terme un développement cohérent de celle-ci et de faire face à la rétention foncière.
- Prévoir l'implantation du **futur musée de la météorite** et des équipements touristiques et scientifiques éventuellement associés.
- Permettre la création du **projet d'EHPAD** portée par la Croix-Rouge.



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 au sein de l'agglomération

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose également de privilégier le développement de l'urbanisation dans l'agglomération 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 centre-ville 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 de l'agglomération 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 de l'agglomération sera recherchée afin de :

- permettre le renforcement de cultures maraîchères sur des terrains potentiellement à fort intérêt agronomique,
- sensibiliser les habitants, en particulier les nouveaux arrivants aux fonctions de l'agriculture,
- réinvestir les friches industrielle et commerciale.

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

- *par des opérations d'aménagement d'ensemble et des implantations individuelles qui ont contribué au renforcement de l'agglomération,*
- *par des implantations pavillonnaires plus diffuses sur le territoire communal, notamment le long des axes routiers : RD 208, RD 52, route de Juillac....*

Le PLU actuellement en vigueur et le dynamisme de l'activité agricole ont contribué à freiner le développement plus diffus des résidences pavillonnaires.

✧ ACTIONS DANS LE PADD :

- Localiser les zones à urbaniser au sein de l'agglomération.
- Inciter à la réhabilitation du bâti ancien dans le centre-ville et dans les noyaux bâtis à forte valeur patrimoniale par :
 - la recherche de financement de type OPAH,
 - l'institution, en zone U, d'une taxe d'habitation sur tout bâtiment vacant depuis plus de 5 ans afin de favoriser l'accès au logement et renforcer la vitalité et l'animation du centre-ville via la vente ou la mise en location des logements vacants.
- Définir un nouveau quartier qui répondra à des objectifs forts en matière de développement durable (action 38 de l'Agenda 21 communal : *envisager un nouveau lotissement dans le cadre d'une démarche éco-quartier*) ; il fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- Définir des secteurs avec des densités minimales à respecter dans le centre-ville et dans les noyaux bâtis de qualité.
- Autoriser les activités économiques compatibles avec le voisinage à s'implanter au sein du tissu urbain.
- Admettre préférentiellement dans les zones d'activités économiques les entreprises dont les activités sont incompatibles avec le voisinage (risques, nuisances et pollutions).
- Mener des opérations de renouvellement urbain sur les anciens sites de l'*usine Legrand* et de *Point P*.
- Préempter autant que possible des terrains et des maisons de ville dans l'agglomération.



C. ANTICIPER LA CRISE ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE

1. Prise en compte des déplacements

Rochechouart s'inscrit, vis-à-vis des pôles d'emplois et de services de Saint-Junien et de Limoges notamment, 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 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. 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**, la poursuite du recentrage de l'urbanisation au niveau de l'agglomération permet d'anticiper les conditions d'une desserte optimale par les lignes de transports en commun actuelles et futures ;
- 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 Rochechouart. Si les déplacements en commun sont encore relativement limités, des évolutions sont en cours, en particulier sous l'impulsion du Conseil général de la Haute-Vienne (réseau de transport en commun) et de la municipalité via son Agenda 21 (aire de covoiturage).



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

A Rochechouart, 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.

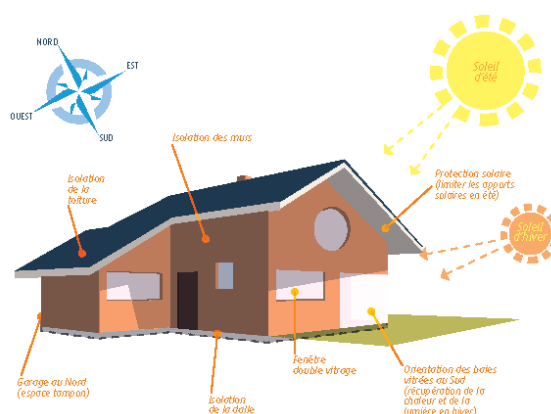
En matière de logements, la forme urbaine impacte les consommations d'énergie et émissions associées des ménages à travers plusieurs facteurs :

- 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.

Source : Brochure de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature « Réduire vos consommations énergétiques en respectant la RT 2012 ».

✧ ACTIONS DANS LE PADD :

- Poursuivre le **maillage de voies douces** au sein de l'agglomération en s'appuyant sur l'ancien tracé du chemin de fer déjà en partie aménagé (aménagements adaptés et sécurisés pour la marche à pied ou le vélo).
- Développer le covoiturage (action 34 de l'Agenda 21 communal).
- Créer une liaison piétonne rue Jean Jaurès (action 37 de l'Agenda 21 communal), chemin du Plantier, allée Jean Ferrat, et aménager un chemin d'interprétation entre le château et le plan d'eau de Boischenu.
- Equiper les logements sociaux en appareil électro ménager A⁺⁺⁺ (action 39 de l'Agenda 21 communal).
- Développer de manière privilégiée l'**urbanisation dans et à proximité immédiate de l'agglomération** afin d'anticiper l'inéluctable montée en puissance des réseaux de transport collectif (*promouvoir l'usage des transports en communs* action 35 de l'Agenda 21 communal) et conforter une forme urbaine propice à la réduction des consommations d'énergie.
- Favoriser l'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).
- Remplacer systématiquement les systèmes de chauffage peu performants des équipements publics et les éclairages inadaptés des espaces extérieurs (actions 19 et 20 de l'Agenda 21 communal).



*Exemple d'immeuble pouvant être préempté
par la municipalité puis loué à de jeunes
commerçants auxquels il pourra
éventuellement être revendu à terme.*



D. CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Conforter les activités liées à la sphère présenteielle

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 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, notamment en réhabilitant le bâti ancien vacant ou insalubre.

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

- privilégiant le développement de l'habitat dans l'agglomération,
- réinvestissant le bâti vacant dans centre-ville,
- imposant des densités minimales dans l'agglomération,
- usant du droit de préemption sur les maisons de ville dont le rez-de-chaussée constitue ou a constitué un commerce.

Sous-Préfecture, Rochechouart dispose d'une relative autonomie en ce qui concerne les services et commerces du quotidien. Cependant, le centre-ville n'échappe pas au déclin qu'enregistrent les services et le petit commerce de proximité (fonds de commerces à vendre ou transformés en logement).

La commune dispose par ailleurs de quelques établissements industriels et d'une carrière de roche massive susceptibles d'induire des difficultés de voisinage.

Enfin, 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 rochechouartais.



2. Soutien à l'agriculture

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

- stoppant le développement linéaire de l'urbanisation,
- limitant la constructibilité aux secteurs déjà bâtis et sans vocation agricole,
- interdisant toute construction sur les terres agricoles potentiellement les plus fertiles,
- 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.

3. Favoriser le développement des grands établissements industriels

Le PADD du PLU propose enfin de **favoriser le développement des grands établissements industriels** en promouvant une offre de logement suffisante et satisfaisante sur la commune, gage d'une meilleure qualité de vie associée à la diminution des temps de transport, afin d'attirer et de conserver la main d'œuvre à proximité des sites de production.

 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 (user du droit de préemption commercial).
- Développer de manière privilégiée l'**urbanisation dans l'agglomération** 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.
- Prévoir la poursuite de l'activité d'extraction de la carrière de *Champagnac*.
- Prévoir l'implantation du **futur musée de la météorite** et des équipements touristiques et scientifiques éventuellement associés.
- Autoriser les activités économiques compatibles avec le voisinage à s'implanter au sein du tissu urbain.
- Admettre préférentiellement dans les zones d'activités économiques les entreprises dont les activités sont incompatibles avec le voisinage (risques, nuisances et pollutions).
- Mener des opérations de **renouvellement urbain sur les anciens sites** de l'*usine Legrand* et de *Point P*.

Prise en compte de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques

Réservoirs de populations

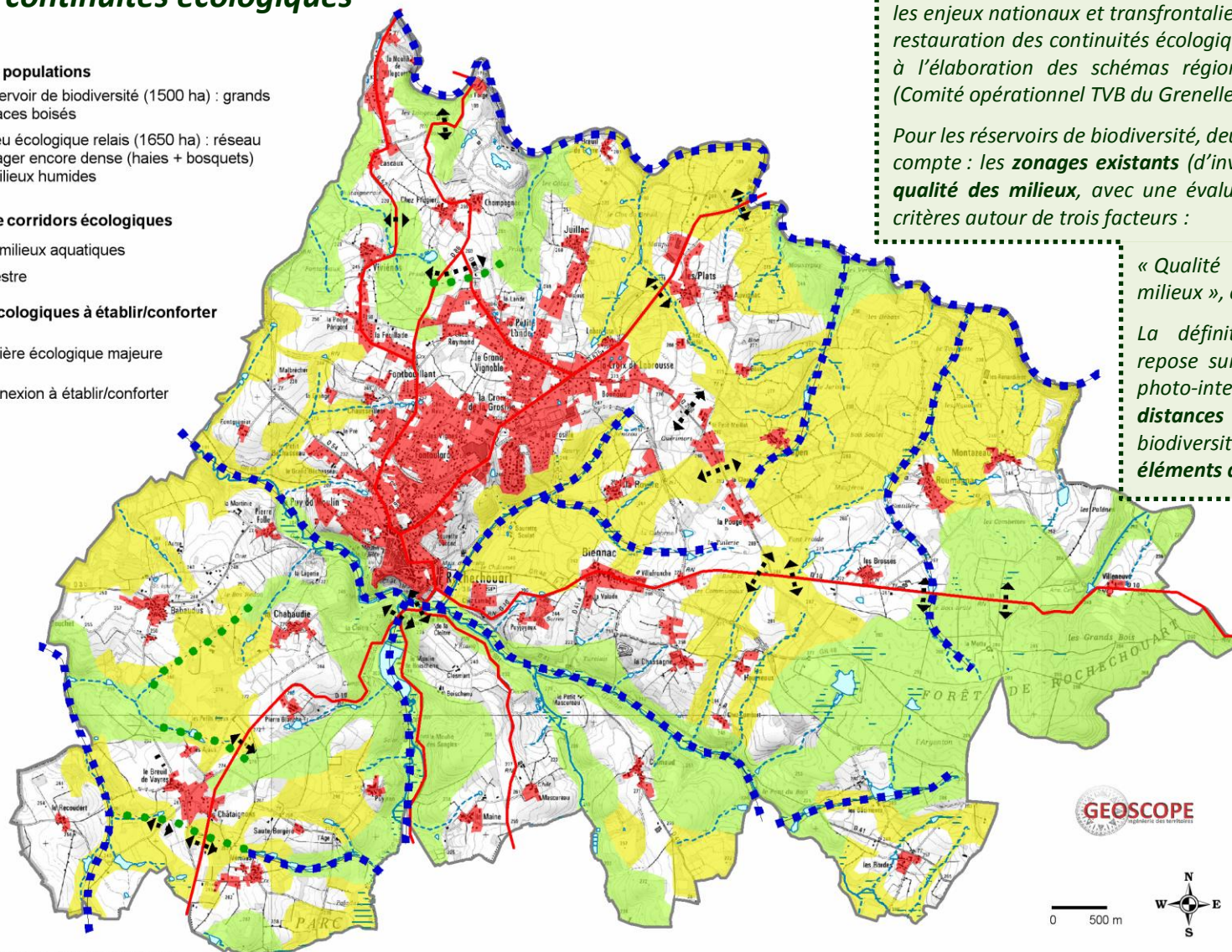
- Réservoir de biodiversité (1500 ha) : grands espaces boisés
- Milieu écologique relais (1650 ha) : réseau bocager encore dense (haies + bosquets) et milieux humides

Proposition de corridors écologiques

- des milieux aquatiques
- terrestre

Connexions écologiques à établir/conforter

- Barrière écologique majeure
- Connexion à établir/conforter



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**.

Rochechouart dispose d'un patrimoine naturel et culturel remarquable. Les éléments phares sont constitués par le site inscrit et la Réserve Naturelle Nationale liés à l'impact de la météorite, et par le château classé et d'autres édifices inscrits (églises, pont, prieuré) au titre des monuments historiques.

La dégradation des milieux naturels induite par les activités humaines aboutit principalement à :

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

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

1. Prise en compte des milieux naturels

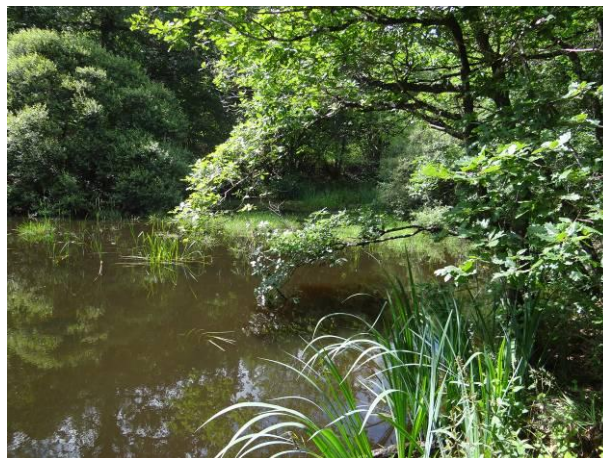
La reconnaissance sociale et scientifique des milieux naturels, à la fois en termes d'**aménités essentielles du cadre de vie et de fondements de l'équilibre du territoire communal**, plaide pour une planification attentive au maintien de leur variété et de leur qualité.

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 (petit rhinolophe, grand rhinolophe, Barbastelle d'Europe, Busard Saint-Martin, Circaète Jean le Blanc, Sonneur à ventre jaune, Ecrevisse à pattes blanches...), 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 Rochechouart 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 centre-ville, 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 centre historique comme des noyaux bâtis qui présentent une qualité patrimoniale certaine,
- préservant la qualité des eaux de l'étang de *Boischenu* 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 48, et vers les édifices remarquables et leur paysage d'emprunt que sont notamment le château de Rochechouart, la silhouette du centre-ville avec le clocher de l'église Saint-Julien, la silhouette du village de *Biennac* et le clocher de son l'église, ou encore le *Pont du Moulin de la côte*.
- limitant l'exposition des futurs ménages aux risques, aux pollutions et aux nuisances.



 ACTIONS DANS LE PADD :

- Maîtriser 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.
- 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, urbain...) 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.
- Envisager la **multifonctionnalité de la forêt** afin de répondre à une forte demande écologique et sociale, à travers l'hybridation d'usages anciens (forêt paysanne : production de petits fruits ou prélèvement de champignons et de gibier) et nouveaux (forêt de production, filière bois-énergie, rôle de puits de carbone, fonctions écologiques, réserve de biodiversité, support d'activités touristiques et de loisirs....).
- Préconiser des niveaux de performance renforcés des futurs systèmes d'assainissement (action 22 de l'Agenda 21 communal *accompagner et informer la population pour l'assainissement non collectif*).
- Imposer des faibles débits de fuites ou un traitement à la parcelle pour les eaux pluviales en sortie de parcelle afin d'inciter à leur utilisation comme le mentionne l'action 23 de l'Agenda 21 communal *développer la récupération de l'eau de pluie*.
- *Mettre en place un plan de gestion différenciée des espaces verts* (action 26 de l'Agenda 21 communal) et *tendre vers le zéro pesticide* (action 24 de l'Agenda 21 communal) pour préserver la qualité des eaux et des sols.
- Ne pas rendre constructibles les fonds des vallées de *la Gorre, la Graine* et *la Vayres*, ni les abords des petits ruisseaux.
- Protéger les sites de la Réserve Naturelle Nationale.

- 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.
- Tenir compte de la **typologie architecturale du bâti**, en particulier celle qui fonde l'identité de la commune, à travers la définition de **règles architecturales précisées dans le règlement** qui permettent de s'assurer que les nouvelles constructions intègrent quelques uns des éléments de l'identité du territoire.
- Protéger les principaux points de vue sur les paysages de qualité de la commune et les édifices remarquables dans leur paysage d'emprunt.
- 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 le GR 48) ; bosquets ou haies vives qui favorisent l'intégration paysagère (action 16 de l'Agenda 21 communal *repérer et mettre en valeur les points de vue et panoramas dans le cadre du PDIPR*)...
- 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.
- Délimiter des espaces réservés au jardinage collectif (actions 14 et 56 de l'Agenda 21 communal *mettre en place des ateliers de jardinage écologique à destination des habitants et créer des jardins familiaux*).



Enveloppe urbaine de l'agglomération



II. CONSOMMATION D'ESPACE ET ETALEMENT URBAIN

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

La municipalité souhaite augmenter de façon modérée et diversifier la population communale 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 centre-ville.

Pour tenir un projet de développement conforme avec les politiques publiques de développement durable, la municipalité a fixé des objectifs de modulation 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 d'habitation 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 d'habitation 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 de l'agglomération	
	ha	ha	% du total
Zones U1, U2, U3 et U4	401,8	285,1	71
Zones AU1 et AU2	23,5	11,0	47
Zones UE	10,2	8,8	86
Zones UX	64,8	22,9	35

Pour satisfaire les besoins en logements estimés au maximum à 150 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 et espaces mutables). Ainsi, plus des 2/3 des surfaces de terrains constructibles classés en zone urbaine ou à urbaniser (330 ha) s'inscrivent au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Par ailleurs, la moitié des zones AU s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du bourg, l'autre moitié des zones AU est en continuité avec l'enveloppe urbaine. 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 individuel (90 % du parc de logements en 2009).

Parmi les secteurs situés à l'écart de l'agglomération, c'est la zone d'activités économiques des Plats qui s'avère être le plus gros consommateur d'espace avec près de 19 ha d'emprise.

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

Superficies des zones en ha	PLU 2004	Projet de PLU	Evolution
Zone urbaine	457,9	467,8	+2 %
Zone à urbaniser	39,5	23,5	-40 %
Zone agricole	3 117,3	2 330,2	-25 %
Zone naturelle	1 757,3	2 542,2	+43 %
TOTAL	5 372,0	5 372,0	

L'agencement des différentes zones du PLU sur le territoire communal répond à une logique de limitation de l'étalement des constructions dans la continuité du PLU actuellement en vigueur.

La commune comprend, au-delà de son agglomération dont l'enveloppe urbaine occupe quelques 340 ha, deux villages (*Biennac* et *Babaudus*) et de nombreux hameaux et secteurs de développement urbains récents (entre 30 et 40). Tous n'ont pas vocation à être étendus, mais la plupart offrent des possibilités de densification. Dans ce contexte,

les zones urbaines occupent une superficie de l'ordre de 490 ha dont environ 53 ha potentiellement disponibles pour de nouvelles constructions.

4. Objectifs chiffrés

En termes de superficies constructibles, l'agglomération comprend environ 29 ha de parcelles disponibles pour de l'habitat (de l'ordre de 130 parcelles). Les autres secteurs correspondent au renforcement de noyaux bâtis bien constitués (villages et hameaux) et à la densification de quelques secteurs d'urbanisation récente. Au total, ce sont près de 330 parcelles susceptibles d'être bâties.

En termes de densités, les logements construits avant 1970 offrent une densité moyenne de 10,9 log/ha¹, contre 4,5 log/ha pour les logements construits entre 1970 et 2000, et 4,8 log/ha pour ceux construits après 2000. Le PLU propose de poursuivre cette dynamique de redensification de l'espace urbain. En dehors des zones AU, le nombre de parcelles potentiellement disponibles pour construire de nouveaux logements est de 326 pour une superficie totale de 59 ha, soit une densité moyenne minimale de l'ordre de 5,5 log/ha. Toutefois, cette hypothèse se base sur le principe d'une construction par parcelle et ne tient pas compte du phénomène de division parcellaire courant sur les parcelles les plus grandes. Par ailleurs, pour encourager la densification des espaces urbains, la municipalité impose, à travers les zones 1AU, des obligations minimales de densité comprises 10 à 15 log/ha.

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. 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.

¹ Calculs à partir des données du fichier foncier MAJIC, 2010.

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 de protection de l'atmosphère	Part des logements neufs à haute performance énergétique (RT 2012 ou mieux) [Mairie - DDT] Part des logements anciens réhabilités sous l'angle énergétique [Mairie - DDT]	Part des logements sociaux réhabilités sur le plan énergétique par rapport à l'ensemble du parc social [Mairie - DDT]		
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 m² réalisés intégrant des critères tels que mixité entre « accession à la propriété / location / logement social », « mixité générationnelle », « mixité culturelle », « mixité des CSP ») [Mairie]	Nombre de demandes en logement social [Mairie] Evolution du prix du m² à la location [Mairie]		
	Proportion des logements insalubres ou indignes, réhabilités par la collectivité, avec souci de performance environnementale [Mairie]	Nombre de logements spécifiques (étudiants, personnes âgées, handicapées...) [Mairie - INSEE] Part de logements locatifs sociaux (LLS) dans le total des logements et dans les nouveaux programmes [Mairie - ADIL] 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]
Participation				
Organisation du pilotage				
Transversalité				
Evaluation				
Amélioration continue		Taux de réalisation du programme de logements des zones AU1 [Mairie]		