

PLU DE SAINT-DENIS-DES-MURS



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE





SOMMAIRE

I. ORIENTATIONS GENERALES.....	7
A. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
B. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA SPHERE PRESENTIELLE ET CELUI DE L'AGRICULTURE.....	10
C. PROTEGER LES PATRIMOINES NATUREL ET CULTUREL.....	13
II. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	15

Les references aux numeros des articles du code de l'urbanisme sont ceux issus de la version en vigueur au 31 decembre 2015.

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 : celui-ci vise à **encadrer le processus de périurbanisation auquel est exposée la commune depuis quelques années en affirmant son attractivité par la valorisation de la qualité de son cadre de vie.**

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement exposées ci-après visent à préciser comment seront appliqués les principes du développement durable à cet objectif de développement.

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

- maîtriser strictement la consommation d'espace,
- mener une politique de l'habitat tournée vers l'accroissement des sociabilités,
- accompagner le développement économique de la sphère présentielle et protéger de l'agriculture,
- protéger les patrimoines naturel et culturel.

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

Le PADD doit être compatible avec le SCoT de l'agglomération de Limoges

I. ORIENTATIONS GENERALES

A. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE

1. Rentabiliser les investissements récents

Au sein du SIEPAL, la commune de Saint-Denis des Murs s'inscrit dans les communes de la troisième couronne. Le Document d'Orientations Générales du SCoT ne place pas Saint-Denis des Murs comme une centralité à renforcer.

Dans ce contexte, la commune ne prétend pas attirer et fixer de nombreux résidents permanents. Toutefois, elle a créé trois routes au *Châtenet* : route de la Chataigneraie, route du Pendillou et rue du Puy Mignon. Les parcelles attenantes sont également desservies en réseaux d'eau et d'électricité. Le financement de ces investissements repose sur la mise en œuvre de la taxe Participation pour Voirie et Réseaux (PVR). Aussi, pour espérer rentabiliser ces investissements récents, le développement de l'urbanisation sera limité aux abords de ces trois voies. Ailleurs, l'urbanisation à vocation résidentielle se limitera à permettre une densification éventuelle des noyaux bâtis ayant perdu leur vocation agricole par comblement de dents creuses.

2. Limiter l'emprise spatiale à l'échelle des zones bâties

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose **d'encadrer les zones d'urbanisation future** en :

- **limitant les possibilités de construire au secteur du *Châtenet*,**
- **prenant en compte les dents creuses situées dans les hameaux,**
- **acquérant, si l'opportunité se présente, du bâti vacant** dans le but de le réhabiliter,

3. Limiter l'emprise spatiale à l'échelle des nouvelles constructions

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de densifier les noyaux bâtis déjà existants en :

- **structurant l'agglomération du Châtenet,**
- encourageant, aujourd'hui et demain, **la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien y compris sous forme d'habitat collectif,**
- **faisant l'inventaire des granges anciennes inutilisées** et encourageant leur changement d'affectation.



Exemples d'habitat dense et favorisant les sociabilités



Urbanisation du Châtenet

 ACTIONS DANS LE PADD :

- Localiser une seule **zone à urbaniser** : *le Chatenet* et densification des noyaux bâtis en dent creuse.
- Prévoir **des secteurs d'aménagement** qui permettront la **densification du village du Chatenet** : objectifs de densité minimum.
- **Préempter** autant que possible des terrains, des maisons et éventuellement des fonds de commerce pour se substituer aux propriétaires afin de **réinvestir le bâti vacant**. Cette réhabilitation consiste éventuellement à densifier l'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, sous des **formes plus contemporaines**.
- Définir **des densités minimales** sur toutes les zones constructibles.
- **Inciter les propriétaires à la réhabilitation du bâti ancien** par la recherche de financement (par exemple dans la cadre de programmes type Programme d'Intérêt Général – PIG- en partenariat avec le Pays Monts et Barrages) ;
- Autoriser et encourager les activités économiques **compatibles avec le voisinage à s'installer au sein des noyaux bâtis**.
- **Concentrer l'habitat près des voies de communication**, en proscrivant le développement linéaire : *au Chatenet*, en épaississant la zone constructible autour de la route départementale. Une Participation pour Voirie et Réseaux est établie sur trois nouvelles voies : la route de *Puy Mignon*, la route de *la Chataigneraie*, la route du *Pendillou*.

B. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA SPHERE PRESENTIELLE ET CELUI DE L'AGRICULTURE

1. Conforter les activités liées à la sphère présenteielle

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **conforter les activités issues de la sphère présenteielle** 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 ;
- réinvestissant le bâti vacant dans les noyaux bâtis.

2. Soutien à l'agriculture

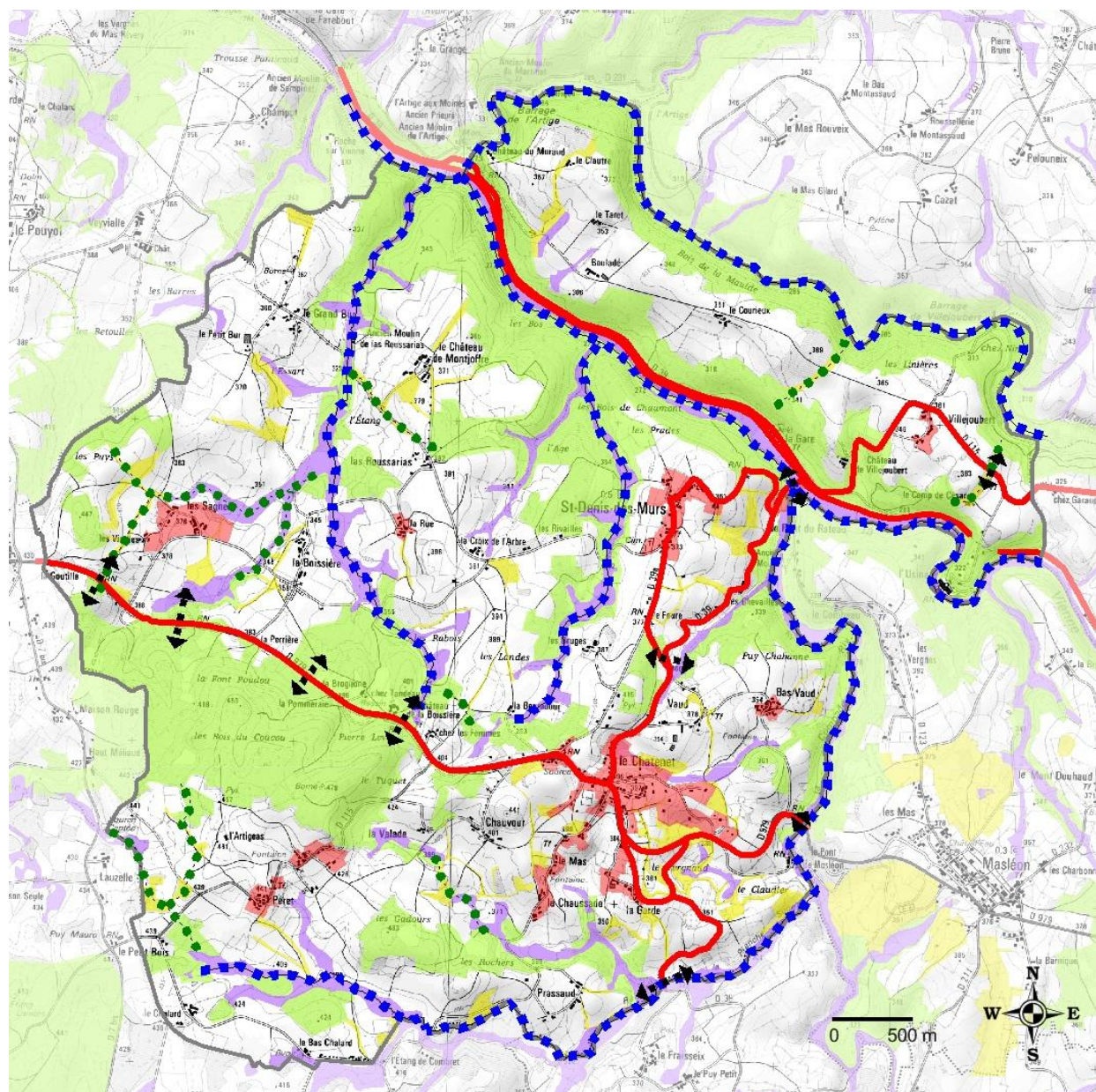
Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de **protéger l'agriculture particulièrement importante sur la commune** (9,3 % des ménages) en :

- **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 ;
- limitant la constructibilité aux secteurs **déjà bâtis et sans vocation agricole** ;
- stoppant le **développement linéaire de l'urbanisation**-et au contraire densifiant celle-ci dans le bourg et *au Chatenet* ;
- interdisant toute construction (y compris de **bâtiments agricoles**) sur les terres agricoles potentiellement les plus fertiles ;
- **réservant des espaces à de nouvelles productions agricoles respectueuses de l'environnement** et inscrites dans des circuits courts.

 ACTIONS DANS LE PADD :

- Autoriser les activités économiques compatibles avec le voisinage à s'implanter au sein du tissu urbain.
- Anticiper les évolutions souhaitables de l'agriculture en plaçant en zone agricole **les nombreux noyaux bâtis à forte vocation agricole** : *Le Grand Bur, La Boissière, Las Roussiaras, les Bruges, La Croix de l'Arbre, Chauvour...*
- **Préempter pour acquérir une réserve foncière de terres agricoles communales** pour installer une ou plusieurs petites structures agricoles : maraichage ou apiculture bio par exemple.
- 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.
- 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.

Prise en compte de la trame verte et bleue



Protéger la trame verte et bleue

- Réservoir de biodiversité des espaces boisés
- Réservoir de biodiversité des zones humides
- Trame bocagère dense
- Corridors écologiques des milieux aquatiques
- Corridors écologiques des milieux terrestres

Connexions écologiques à établir/conforter

- Barrière écologique majeure
- Connexion à établir/conforter

IGN Etablissement Public
du Bassin de la Vienne

Fonds de plans : Scan 25, IGN
Sources : EPTB de la Vienne - BD Ortho, 2009

C. PROTÉGER LES PATRIMOINES NATUREL ET CULTUREL

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose de protéger et valoriser les patrimoines naturel et culturel, pour leur qualités intrinsèques autant qu'en termes d'opportunité majeure pour l'**attractivité résidentielle et touristique de la commune**.

1. Prise en compte des écosystèmes et de la biodiversité

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 en :

- limitant les possibilités de constructions dans les réservoirs de biodiversité et sur les corridors écologiques ;
- protégeant les zones humides, le maillage bocager et les bois de pente ;
- limitant le nombre de zones urbaines et en privilégiant un développement sous forme compacte.

2. Prise en compte du patrimoine culturel

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose pour protéger le patrimoine culturel de :

- **protéger les milieux naturels ordinaires autant que remarquables**, en considérant les espaces sensibles non protégés ;
- mettre en valeur **le patrimoine architectural et culturel**, en faisant l'inventaire des éléments à préserver ;
- maîtriser **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...) ;
- encourager une **intégration harmonieuse** des nouvelles constructions.



 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.
- En dehors des zones déjà protégées, **préserver les réservoirs de biodiversité ordinaire**, en particulier les ensembles forestiers, les zones humides et le bocage identifiés sur la carte « *Prise en compte de la trame verte et bleue* ».
- **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 : identifiés sur la carte « *Prise en compte de la trame verte et bleue* ».
- **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, particulièrement autour de la vallée de la Vienne.
- Mobiliser les possibilités offertes par le **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 ruraux ; bosquets ou haies vives qui favorisent l'intégration paysagère... ; ainsi que les éléments remarquables du patrimoine rural : granges, puits, murets, croix etc.
- Tenir compte de la **typologie architecturale du bâti**, en particulier celle qui fonde l'identité de la commune (dans le Bourg), 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.

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

La **consommation d'espace pour l'urbanisation entre 2006 et 2016** est de **8,6 ha¹**. Cette consommation d'espace est **uniquement associée à l'implantation de pavillons, habitat individuel pur** : 36 maisons individuelles, soit une **consommation moyenne de 2 390 m² par logement**.

Pour les 10 ans à venir, la municipalité envisage de réduire la consommation d'espace en se fixant pour objectif une réduction de 40% de la taille moyenne des terrains par logement, soit une moyenne globale de 1 500 m² par nouveau logement répartie ainsi :

- dans **le bourg** : 900 à 1 000 m² par nouveau logement,
- au **Châtenet** : 1 500 m² par nouveau logement en optimisant, d'une part le cœur d'ilot entre la rue du bonheur et la route de la Chataigneraie par la définition d'une OAP limitant la taille des lots à 1 000 m² maximum, d'autre part, le long de la rue du Puy Mignon en définissant un secteur à plan de masse où la taille moyenne des lots sera de l'ordre de 1 500 m².

Les projections d'évolution démographique établissent autour de **21 le nombre de nouveaux ménages** attendus pour les dix prochaines années. Toutefois, une certaine marge de manœuvre doit être consentie pour tenir compte de la rétention foncière et des difficultés à mettre en œuvre l'OAP et le secteur à plan de masse. Aussi, la municipalité souhaite offrir une quarantaine de possibilités.

Enfin, l'urbanisation liée aux activités agricole, bien que non quantifiée, est gérée de manière à ne pas créer ex-nihilo de nouveaux espaces bâtis : les nouvelles installations nécessaires aux activités agricoles devront être implantées à proximité des fermes existantes.

¹ D'après l'analyse comparée des ortho-photographies de l'IGN de 2006 et 2014, le fonds parcellaire de 2013 et les dernières constructions observées sur le terrain.