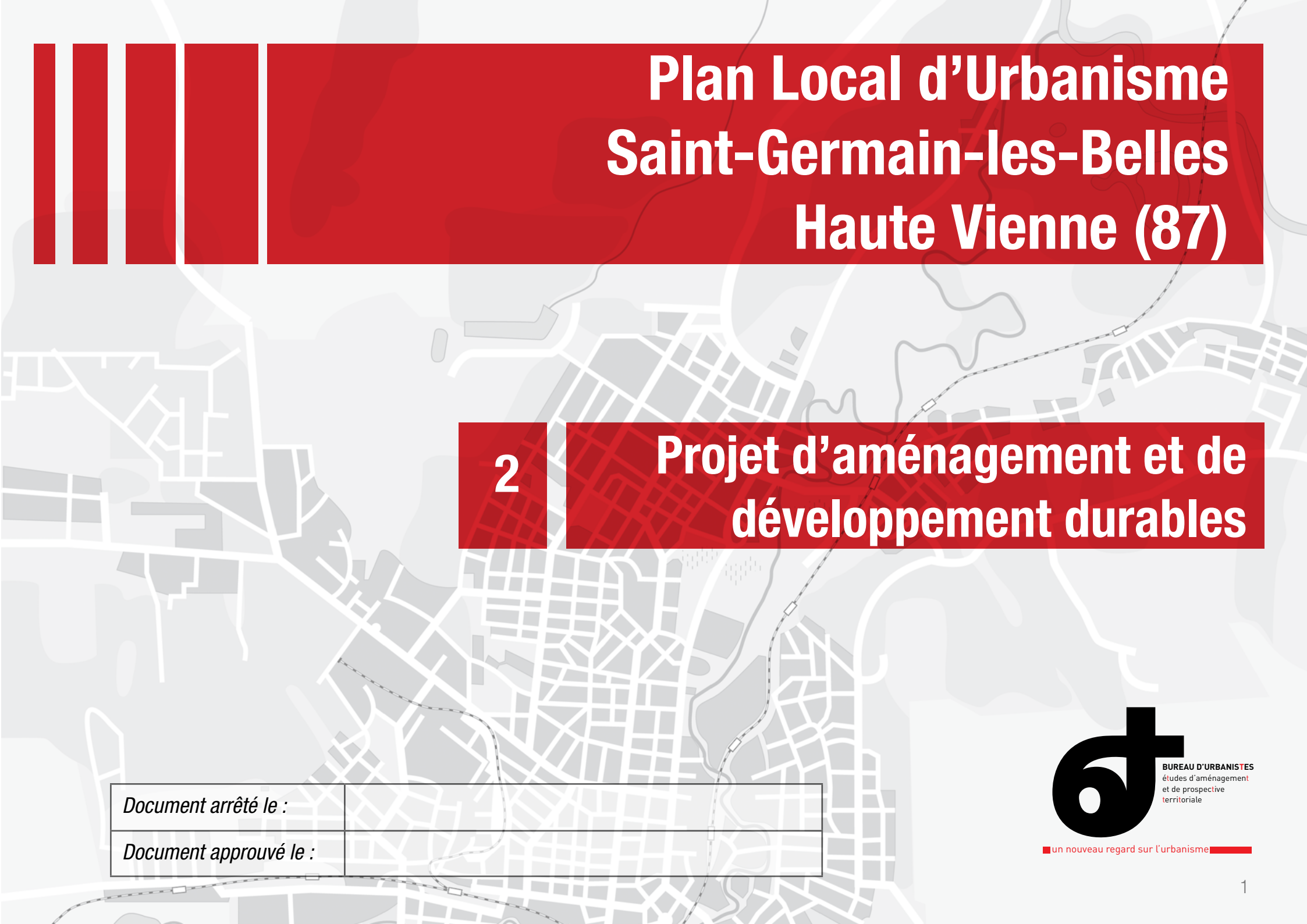




Plan Local d'Urbanisme Saint-Germain-les-Belles Haute Vienne (87)

2

Projet d'aménagement et de développement durables

Document arrêté le :

Document approuvé le :



■ un nouveau regard sur l'urbanisme ■

Préambule

Le PADD n'est pas un projet politique de réalisation sur le mandat, mais une impulsion, une vision du territoire à échéance 2030. Certaines actions pourront être mises en oeuvre à court terme, d'autres à moyen et long terme, en fonction des opportunités et des évolutions de la commune.

L'idée du PADD est d'avoir une vision prospective et spatialisée de l'évolution de la commune, de la mobilisation foncière, des finances publiques, des opportunités... Autant de facteurs qui rendent les actions du PADD opérationnelles. C'est une vision d'ensemble nécessaire au développement harmonieux et raisonné de la commune.

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) a rendu obligatoire la rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme.

Ce document découle du diagnostic territorial réalisé dans la première phase d'élaboration du P.L.U, où les enjeux ont émergé.

Le PADD est **l'expression des réflexions de l'équipe municipale** traduites par le cabinet d'études. Il fait le lien entre les enjeux du diagnostic et les règlements (graphiques et écrit).

«Découlant du diagnostic et influençant le zonage, le P.A.D.D. est véritablement la clé de voûte du P.L.U.»

Il justifie sur le long terme les choix d'aménagement communaux.

Ce document **établit les axes d'aménagement qui répondent aux grands enjeux de développement.**

Cadre réglementaire du PADD :

La loi laisse libre les élus dans l'élaboration et l'énonciation des enjeux communaux et de leurs axes de développement, dans le respect du cadre supra-communal.

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3. du code de l'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a) à c) et f) de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Loi Grenelle II (n°2010-788 du 12 juillet 2010)

Le PADD peut afficher:

- un équilibre entre un développement urbain raisonné et le développement rural;
- une utilisation économe et équilibrée de l'espace;
- une diversité des offres de service et mixité sociale.
- une prise en compte des risques naturels, notamment les mouvements de terrain et le ruissellement
- un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, une maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques ;
- une restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- une diversité des fonctions rurales ;
- une satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial ;
- une mise en valeur des entrées de ville ;
- une préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques) ;

- une préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- un développement des communications électroniques ;
- une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

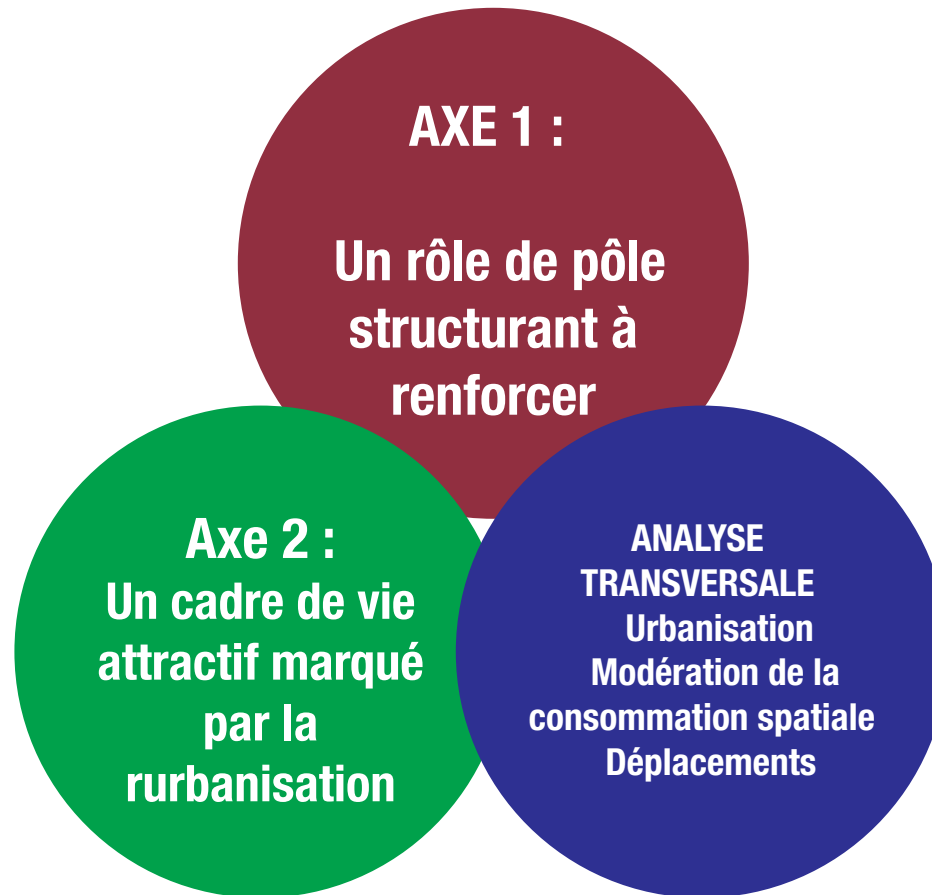
Loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) devra chiffrer les objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il devra, également, intégrer une politique du paysage dans les orientations générales pour une meilleure prise en compte de la biodiversité.

Préambule

Afin de définir les enjeux de développement émergents du territoire, trois sujets ont été traités à travers des ateliers thématiques :

- Cadre de vie
 - Accessibilités
 - Attractivité économique
- Les déplacements, le développement urbain et la modération de la consommation spatiale ont été abordés de manière transversale dans chaque atelier.



« Le projet d'aménagement et de développement durables de Saint-Germain-les-Belles, c'est ...

... 2 axes déclinés en 7 orientations »

1 Un rôle de pôle structurant à renforcer

1. Saint-Germain-les-Belles, un pôle commercial à compléter

- **Proposer une offre de commerces et services diversifiée au sein du bourg** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Préserver les façades des RDC commerciaux situés en centre-bourg.
- **Augmenter le nombre d'usagers près des commerces.** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Localiser via un zonage adapté les nouveaux commerces de proximités près des zones de développement.
 - Rendre possible la mixité des usages : commerce/habitat au sein du règlement écrit.
 - En identifiant des secteurs favorables au développement de l'habitat.
- **Valoriser les productions agricoles locales en constituant une offre pérenne via un pôle de vente en circuit court** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Localiser cet équipement de façon stratégique.
 - Prévoir des «réservations» pour intégrer la fibre, indispensable au e-commerce.
- **Implantation d'un espace commercial** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Localiser la future localisation au sein du bourg via un zonage adapté.
- **Implantation d'une station service** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Localiser la future zone dans une zone adaptée.
 - Prévoir sa localisation à une distance adéquate des nouvelles zones à urbaniser.

1 Un rôle de pôle structurant à renforcer

2. Assurer le développement économique à l'échelle communautaire

- **Développer la ZAE du Martoulet**



Comment y parvenir ?

- Localiser la future emprise des zones d'extension en tenant compte des besoins agricoles actuels et futurs.

- **Créer une zone artisanale**



Comment y parvenir ?

- Localiser cet espace de façon stratégique au sein du bourg.
- Prévoir des «réservations» pour intégrer la fibre, indispensable pour une plate-forme administrative partagée.

- **Permettre aux entreprises existantes de se développer**



Comment y parvenir ?

- Rendre possible par le zonage l'extension des entreprises existantes.

- **Planter un espace de co-working**



Comment y parvenir ?

- Localiser le futur emplacement
- Prévoir des réservations en vue du déploiement de la fibre, élément indispensable au e-travail.

1 Un rôle de pôle structurant à renforcer

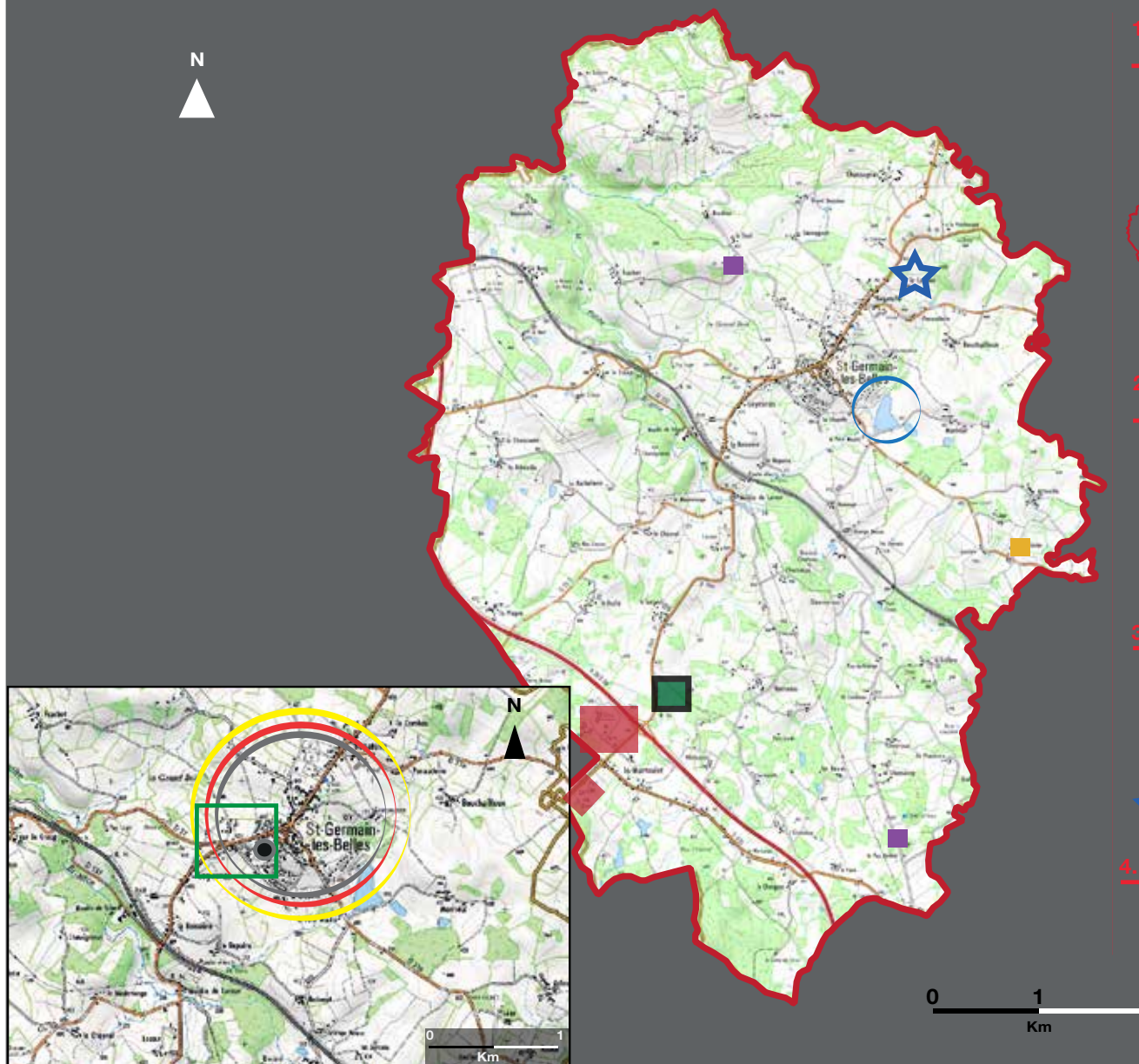
3. Un potentiel touristique, culturel et sportif à développer

- **Créer une centralité touristique à l'étang de Montreal**
➔ *Comment y parvenir ?*
 - Localiser précisément une zone d'extension du camping actuel.
 - Rendre possible l'installation de constructions légères via un zonage approprié.
 - Faciliter l'accès au camping par la localisation d'un nouvel accès.
- **Encadrer les activités existantes**
➔ *Comment y parvenir ?*
 - En identifiant, localisant et permettant l'activité touristique présente sur le territoire.
 - En encadrant ces dernières de manière à préserver l'identité de la commune
- **Développer l'offre d'équipements sportifs aujourd'hui saturés**
➔ *Comment y parvenir ?*
 - Permettre l'implantation de nouveaux équipements sportifs à proximité de l'existant.

4. Développer ou renforcer raisonnablement certains écarts

- **Identifier des écarts favorables à la densification ou au développement.**
➔ *Comment y parvenir ?*
 - Identifier des dents creuses au sein d'écart.
 - Développer de l'habitat sur des secteurs favorables.

Axe 1 : Un rôle de pôle structurant à renforcer



1. Saint-Germain-les-Belles, un pôle commercial à compléter

- Proposer une offre de commerces et services diversifiée au sein du bourg
- Augmenter le nombre d'usagers près des commerces en identifiant des secteurs favorables au développement de l'habitat.
- Valoriser les productions agricoles locales en constituant une offre pérenne via un pôle de vente en circuit court
- Implantation d'un espace commercial
- Implantation d'une station services

2. Assurer le développement économique à l'échelle communautaire

- Développer la ZAE du Martoulet
- Créer une zone artisanale
- Permettre aux entreprises de se développer
- Planter un espace de co-working

3. Un potentiel touristique, culturel et sportif à développer

- Créer une centralité touristique à l'étang de Montreal
- Développer l'offre d'équipements sportifs aujourd'hui saturés
- Encadrer l'offre existante

4. Développer ou renforcer raisonnablement certains écar

- Développer l'habitat hors du bourg
- Densifier des secteurs déjà bâtis

. 1 Un rôle de pôle structurant à renforcer

Développement urbain

Le PADD affiche la volonté de développer ou de conforter certains services ou équipements au sein du bourg et de densifier l'habitat pour permettre à ces derniers de se maintenir.

Cette localisation permet de densifier le bourg et d'éviter de fait la consommation d'espace naturel ou agricole.

Le PADD affiche la volonté de concilier développement touristique et préservation des caractéristiques paysagères et architecturales de la commune.

Cet axe 1, à pour but premier de préserver et affirmer la polarité de Saint-Germain-les-Belles.

Déplacements

Le PADD affiche une volonté de faciliter les déplacements pour les personnes âgées en localisant au plus près des zones de résidences les futurs équipements et services.

Cette localisation stratégique permet de limiter les flux entre les habitats et ces équipements/services. Une réduction des flux entraîne une réduction des aléas et pollutions induits par ces derniers.

Le PADD prévoit de développer des chemins de randonnée, ce qui peut contribuer aux déplacements doux sur la commune.

Des cheminements doux pourront aussi être développés au sein d'une OAP. Le PADD prévoit aussi la création d'espace de respiration au sein du vieux bourg.

2 Un cadre de vie attractif marqué par la rurbanisation

1. Accueillir une nouvelle population dans les meilleures conditions possibles

- **Garantir une bonne accessibilité au territoire**

➡ *Comment y parvenir ?*

- Créer un contournement SUD du bourg connectant la rue de la Chapelle et la rue du Petit Moulin afin de désengorger partiellement celui-ci.
- Prévoir des emplacements réservés pour l'aménagement du secteur.

- **Accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions**

➡ *Comment y parvenir ?*

- Prendre en compte la capacité des réseaux d'assainissement, eau potable... lors de la définition des zones de développement via le dossier risques et réseaux.
- Prévoir des emplacements pour permettre la mise en assainissement collectif de certains hameaux.
- Garantir l'accès aux NTIC (Nouvelles technologies de l'information et de la communication) en prévoyant dans les futures zones urbanisées des «réservations» pour intégrer la fibre au sein des zones 1AU.

- **Restructurer et améliorer l'offre d'accès aux soins**

➡ *Comment y parvenir ?*

- Permettre l'implantation d'un secteur «santé» (maison médicale + pharmacie) au sein du bourg et proche des développements urbains projetés.

2. Un cadre de vie attractif marqué par la rurbanisation

- **Encourager la mixité sociale et inter-générationnelle**
 - ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Prévoir une offre diversifiée au niveau des tailles de parcelles et de leurs localisations pour répondre aux besoins et budgets du plus grand nombre.
- **Requalifier certains espaces pour créer des espaces de respirations dans la cité ancienne.**
 - ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Requalifier certains secteurs du bourg qui enregistrent des difficultés de circulations.
 - Permettre la re-qualification d'un espace proche de la Mairie (garages).

2 Un cadre de vie attractif marqué par la rurbanisation

2. Concilier protection du patrimoine et le développement urbain

- **Préserver les paysages naturels**

➡ *Comment y parvenir ?*

- Encadrer l'urbanisation sous les cônes de vue pour permettre la meilleure insertion paysagère possible
- Interdire l'urbanisation sur les lignes de crêtes.
- Prohiber le développement urbain linéaire ainsi que le mitage, favoriser la densification urbaine.
- Préserver les points de vue présentant un intérêt majeur.
- Identifier et protéger les marqueurs paysagers.

- **Valoriser le patrimoine vernaculaire**

➡ *Comment y parvenir ?*

- Identifier les éléments de patrimoine au sein du cahier patrimoine afin de les protéger.
- Garantir la cohérence architecturale des nouvelles habitations avec le bâti traditionnel.

- **Optimiser l'insertion paysagère des bâtiments agricoles**

➡ *Comment y parvenir ?*

- Prévoir un règlement écrit adapté favorisant l'insertion paysagère

- **Maintenir les corridors biologiques existants (réseau hydrographique, zones humides, maillage bocager de haies, boisements)**

➡ *Comment y parvenir ?*

- Protéger l'important réseau hydrographique de la commune.
- Protéger les éléments naturels tels que les haies, les forêts...
- Permettre l'interconnection des milieux.

2 Un cadre de vie attractif marqué par la rurbanisation

3. Conforter agriculture et développement urbain

- **Favoriser le maintien de l'agriculture**

➡ *Comment y parvenir ?*

- Interdire l'urbanisation nouvelle (tiers) à proximité des sites d'exploitation pour limiter la consommation d'espaces agricoles, le mitage et permettre le développement de l'activité agricole.
- Permettre les agrandissements et les nouveaux projets d'agriculteurs en zone agricole.
- Réaliser un zonage qui préserve les terres agricoles.
- Préserver les zones de développement urbain par le biais d'un zonage préventif et protecteur en Agricole Stricte.

- **Favoriser la diversification agricole**

➡ *Comment y parvenir ?*

- Autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles pour permettre la reconversion.

2 Un cadre de vie attractif marqué par la rurbanisation

4. Favoriser les pratiques s'inscrivant dans une démarche de durabilité

- **Participer à la réduction des gaz à effets de serres**

➡ *Comment y parvenir ?*

- Installer des bornes de rechargements pour les voitures électriques.
- Affirmer le rôle d'aire de co-voiturage du Champ de foire.

- **Encadrer l'installation des panneaux photovoltaïques**

➡ *Comment y parvenir ?*

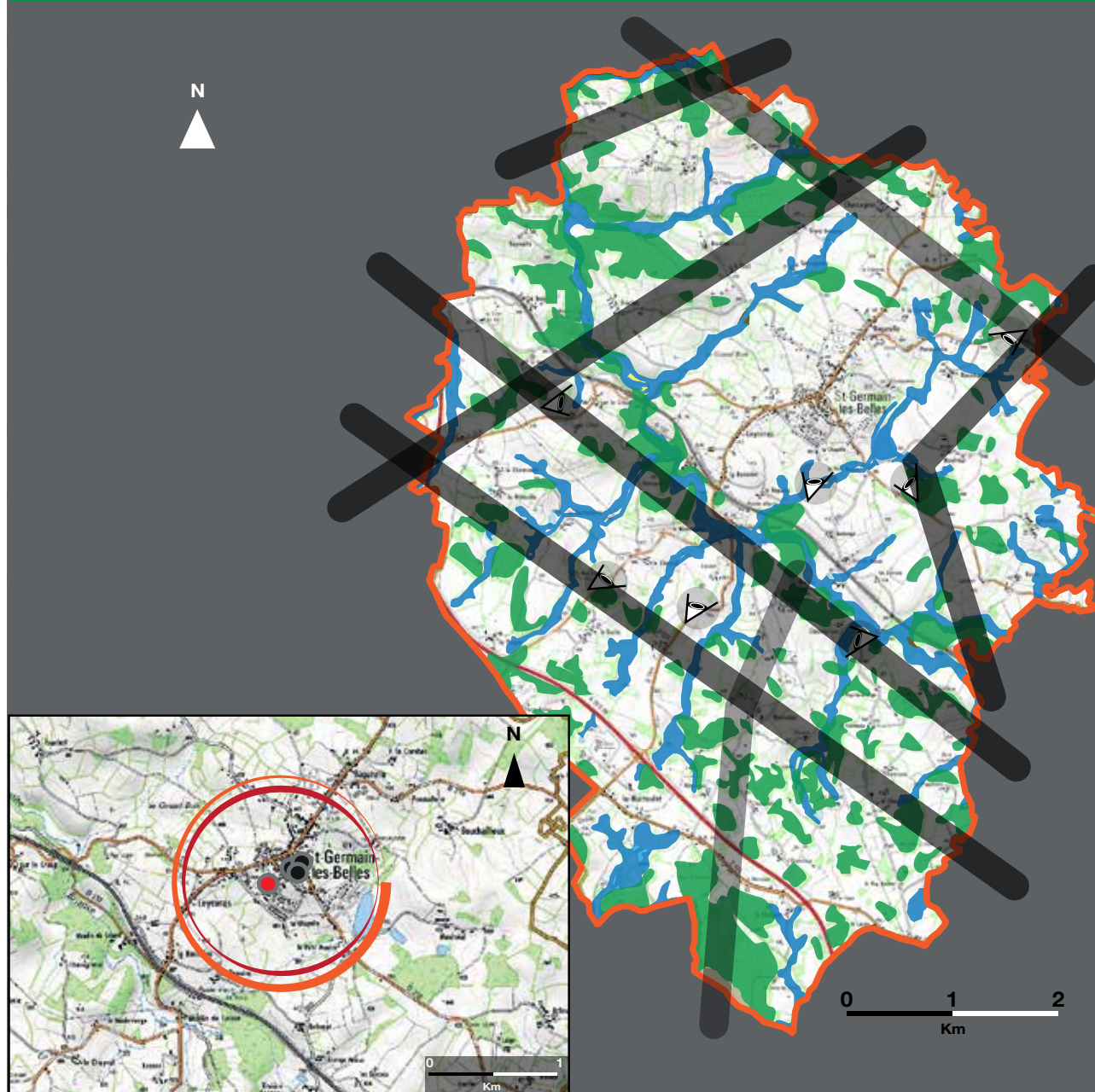
- Encadrer l'insertion de ces éléments sur les bâtiments à vocation d'habitat au sein du règlement.

- **Encourager le développement de l'habitat respectueux de l'environnement**

➡ *Comment y parvenir ?*

- Encadrer le stationnement afin de mutualiser les places et ainsi limiter la consommation spatiale.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Axe 2 : Un cadre de vie attractif marqué par la rurbanisation



1. Accueillir une nouvelle population dans les meilleures conditions possibles

-  - Garantir une bonne accessibilité au territoire
-  - Accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions
-  - Restructurer et améliorer l'offre d'accès aux soins
-  - Encourager la mixité sociale et inter-générationnelle
-  - Requalifier certains espaces publics pour créer des espaces de respirations dans la cité ancienne.

2. Concilier protection du patrimoine et le développement urbain

-  - Préserver les paysages naturels
-  - Valoriser le patrimoine vernaculaire
-  - Optimiser l'insertion paysagère des bâtiments agricoles
-  - Maintenir les corridors biologiques existants (réseau hydrographique, zones humides, maillage bocager de haies, boisements) par leur interconnexion.
-  - Préserver les cônes de vue identifiés
-  - Préserver les lignes de crêtes

3. Un potentiel touristique, culturel et sportif à développer

-  - Favoriser le maintien de l'agriculture
-  - Favoriser la diversification agricole

4. Favoriser les pratiques s'inscrivant dans une démarche de durabilité

-  - Encadrer l'installation des panneaux photovoltaïques
-  - Encourager le développement de l'habitat respectueux de l'environnement
-  - Permettre la création, le cas échéant d'un réseau de chaleur pour les établissements publics (notamment l'école et le collège)

.2

Développement urbain

Dans l'optique de préserver le cadre de vie de la commune et de limiter les impacts de l'urbanisation sur les milieux, le PADD encadre les constructions au sein des emprises des cônes de vue et à proximité du réseau hydrographique. Le cadre de vie des habitants est une composante majeure de leur territoire et, peut-être, un facteur de localisation. Les patrimoines bâti, naturel et vernaculaire participent également à l'identité de la commune et au cadre de vie des habitants. A ce titre certains éléments vont faire l'objet d'une mesure de protection. Le PADD régleme nte également l'aspect extérieur des nouvelles constructions afin que ces dernières s'accordent harmonieusement avec les constructions anciennes, qui possèdent des caractéristiques architecturales représentatives du territoire. De même le PADD régleme nte l'aspect extérieur des bâtiments agricoles afin que ces derniers répondent à des critères d'insertion paysagère.

Le PADD promeut un développement urbain tourné vers la densification du bourg afin d'être économe en espace.

L'axe 2 interdit l'urbanisation sous forme linéaire qui engendre une consommation spatiale importante. Notamment sur des terres à vocation agricole.

Déplacement

Le PADD prend en compte le potentiel de développement de l'utilisation des véhicules électriques en prévoyant l'installation d'une borne de recharge. Il prend également en compte les problématiques liées aux migrations pendulaires en prévoyant la mise en place d'une aire de co-voiturage afin réduire les coûts de transport des habitants et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le contournement SUD du bourg permettra un désengorgement partiel du bourg.

.3 Thématiques abordées et n'ayant pas de retranscription dans le PLU

Thèmes	Problématiques	Positions communales
Accessibilité physique au territoire	• Bonne accessibilité au territoire grâce à l'A20 qui permet d'accéder aux pôles d'emplois Limoges et Brive-la-Gaillarde rapidement.	• Maintenir une bonne accessibilité au territoire.
Accessibilité numérique	• Il existe sur la commune des zones ayant un faible accès à internet de même qu'une faible couverture téléphonique. • Les habitants de la commune ne sont pas desservis par la fibre optique.	• La commune a pour volonté que la desserte en réseau numérique soit améliorée sur la commune. • Ce sujet ne peut faire l'objet d'un projet inscrit dans le PLU car il ne relève pas de la compétence de la commune.
Économie	• La ZAE du Martoulet située sur la commune de Saint-Germain-les-Belles revêt un aspect stratégique pour l'ensemble du territoire.	• La commune est favorable à un développement de la ZAE du Martoulet,.
Santé	• L'accès aux services de santé est aujourd'hui assuré.	• Maintenir une bonne accessibilité aux soins pour l'ensemble du territoire
Tourisme	• Développer l'offre de randonnée.	• Interconnecter les chemins de randonnée avec ceux présents sur les autres communes.

Objectifs de modération de la consommation spatiale et développement urbain

	BILAN DES 10 ANS		PROJET POLITIQUE
NOMBRE DE CONSTRUCTIONS SUR 12 ANS <i>(calculs du bilan sur 10 années et projetés sur 12 ans soit la durée de vie estimée du PLU)</i>	57		28 <i>maximum</i>
NOMBRE DE NOUVEAUX HABITANTS SUR 12 ANS <i>(nombre de constructions multiplié par 2,1 qui correspondent au nombre d'habitants moyen par ménage)</i>	119		58 <i>environ</i>
SUPERFICIES CONSOMMÉES SUR 12 ANS <i>(nombre de constructions multiplié par la taille moyenne des parcelles/ les Voiries Réseaux Divers représentent 15% de la superficie par construction)</i>	17,92 ha. <i>sans VRD*</i> <i>soit</i> 20,61 ha. <i>avec les VRD</i>		max. 4,8 ha. <i>avec VRD</i>
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES	3112 m² <i>avec VRD*</i>		1500 m² <i>environ avec VRD*</i>
SYNTHÈSE DU PROJET	Le projet politique prévoit donc d'accueillir moins d'habitants (- 50%) qu'au cours de la dernière période mais en réduisant de près de 76 % les superficies consommées. Ce qui implique une réduction de la taille moyenne des parcelles ainsi que de la surface totale consommée.		