

Département de la CORREZE  
Commune de CONCEZE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

PADD : Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables

PIECE 2



## I. PREAMBULE

---

**Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune. C'est l'expression du projet communal.**

Il n'est pas opposable aux tiers ; c'est-à-dire que l'on ne peut refuser une autorisation d'urbanisme en se basant sur le PADD. Mais les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le document graphique du PLU doivent être cohérents avec le PADD. Or une autorisation d'urbanisme est refusée si elle n'est pas conforme au règlement ou au document graphique du PLU ou si elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement.

Le PADD doit respecter les grands objectifs définis dans le code de l'urbanisme :

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Son contenu est formalisé dans le code de l'urbanisme.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :*

*- d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme,*

*- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables 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,*

*retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

## II. ORIENTATIONS GENERALES PAR THEMATIQUES

---

### 1 – ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

---

#### Principes généraux d'urbanisation :

- Poursuivre un développement urbain sans conflits avec les enjeux environnementaux et sans conflit avec l'agriculture,
- Renforcer l'accueil de la population de façon à atteindre 475 habitants à horizon 2025 soit un rythme de construction de 3 à 4 logements par an environ,
- Privilégier l'accueil de la population dans des secteurs bien équipés, faciles d'accès et proches des équipements du bourg afin de renforcer sa centralité,
- Permettre la réhabilitation du bâti, la réalisation d'annexes accolées, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes dans tous les villages,
- Le bâti vacant recèle un potentiel d'accueil de logements à forte valeur ajoutée (attrait des vieilles pierres, potentiel touristique),
- Les vieilles granges aussi mais le potentiel est plus difficile à chiffrer car elles demeurent souvent utilisées comme annexes aux habitations.

#### Le parti d'urbanisme :

Une armature urbaine confortée :

⇒ La centralité du bourg est renforcée en y prévoyant la majeure partie du développement urbain ;

Le bourg est doté de nombreux atouts :

- Une vraie centralité avec non seulement des logements mais aussi des équipements (école, mairie...) et des activités (restaurant),
- Des espaces publics aménagés et assez grands pour accueillir des manifestations ; la commune projette de faire un Plan d'Aménagement du Bourg (PAB) afin de réaménager et de mettre en valeur la place de l'Eglise.
- L'absence de circulation automobile dans le cœur du bourg qui permet de favoriser des circulations douces (piétons et vélos), qui favorisent les rencontres, la création de liens sociaux

Le projet communal prend en compte les contraintes du bourg :

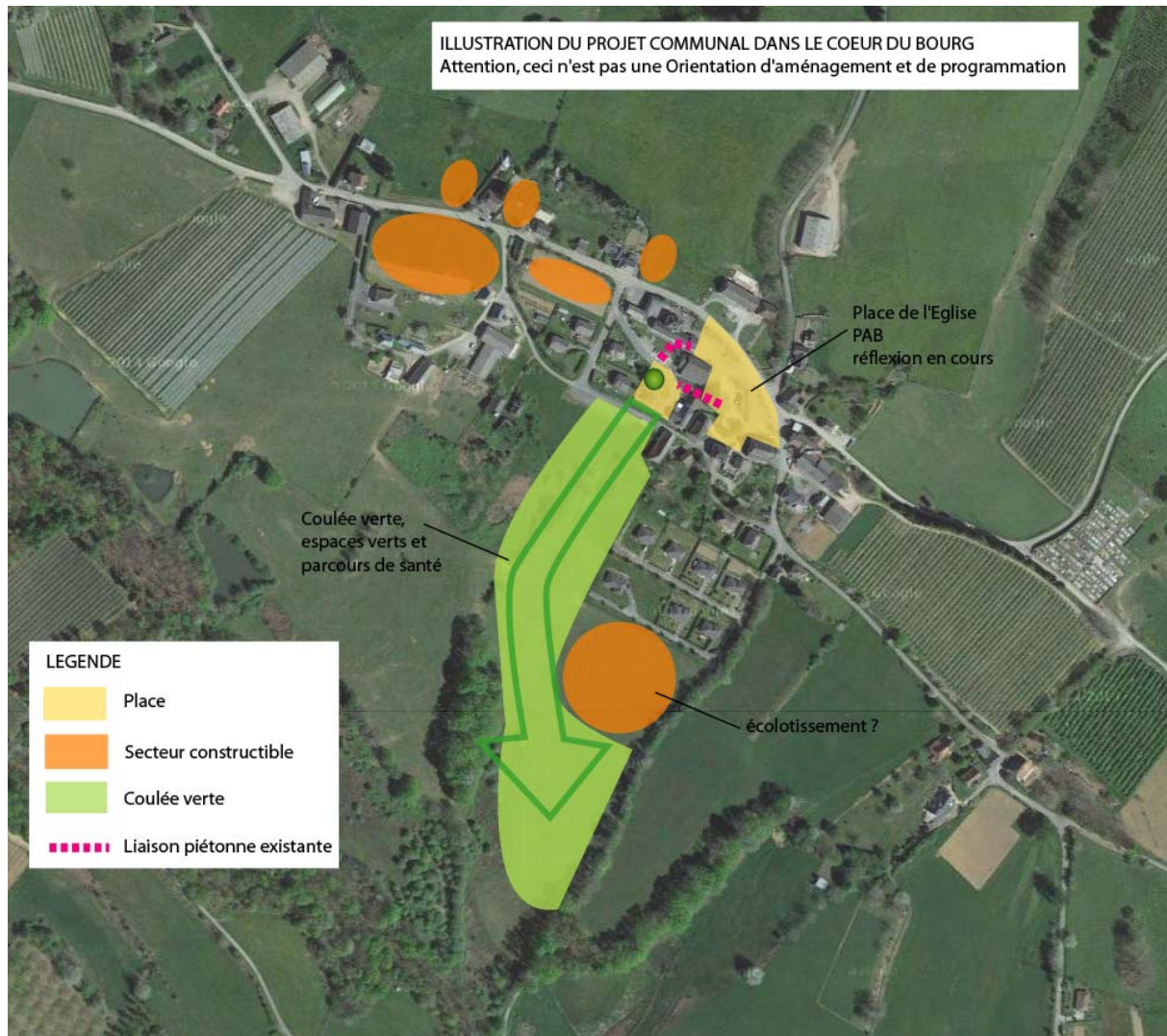
- Le relief,
- La proximité de bâtiments agricoles ou de productions agricoles générant des distances d'éloignement pour les habitations de tiers,
- La petite dimension du bourg avec un tissu urbain assez lâche, et une urbanisation récente qui ne s'inspire pas de l'urbanisation traditionnelle.

Pour en tirer parti:

- en utilisant au mieux, les capacités résiduelles (dents creuses) du centre bourg  
- en programmant une opération d'ensemble sous le bourg, sur le versant sud, avec la création d'une coulée verte (espaces verts et parcours de santé) en relation avec les espaces publics du bourg et la mise en valeur du vallon.

Ce site présente des caractéristiques favorables à la création d'un éco lotissement : orientation du terrain vers le sud, proximité du bourg, mixité sociale et qualité des aménagements possibles à l'instar de ce qui a été fait pour le lotissement communal à côté...

⇒ organisation de l'urbanisation future par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



Toutefois, l'aménagement d'ensemble au sud du bourg représente un coût que la commune n'est pas certaine de pouvoir assumer à court terme compte tenu du désengagement de l'Etat et de la baisse des dotations.

La municipalité va étaler son développement dans le temps.

Dans ce contexte, il convient de diversifier l'offre en terrains : il faut rechercher d'autres terrains plus faciles à urbaniser et bien situés.

La municipalité est favorable à un développement urbain en s'appuyant sur l'axe qui mène de la RD 901 au village le Champ en passant par le bourg. Cet axe présente l'avantage d'être équipé et d'être à l'écart de la circulation de la RD901. Les élus souhaitent le maintien de possibilité de construire le long de certaines voies.

⇒ La commune prévoit donc une capacité d'accueil en logements dans ce secteur (entre Champ Chatignolle et le bourg).

On observe la disparition des pommiers autour du Champ. Cette tendance devrait se poursuivre dans les années à venir malgré l'évolution des aides de la PAC sur ce type de production. Il ne devrait donc pas y avoir d'obstacles à la construction dans ce secteur proche du bourg, bien équipé et desservi par les voies et réseaux.

⇒ La commune prévoit donc une capacité d'accueil en logements dans ce secteur (entre le bourg et le Champ).

Conforter les dynamiques immobilières qui donnent de la vitalité démographique à la commune de Concèze en étoffant une urbanisation récente, bien équipée et facilement accessible.

Au départ, cette urbanisation récente prenait la forme de mitage de l'espace rural mais les constructions sont aujourd'hui assez nombreuses pour former des secteurs urbanisés de façon diffuse sans constituer des quartiers pour autant.

⇒ Une urbanisation peu compacte à densifier en définissant des limites claires à l'extension urbaine.

Ainsi la capacité d'accueil complémentaire pour répondre aux objectifs de croissance de la commune se fera également :

- dans les dents creuses de secteurs bien équipés et déjà urbanisés (par ex : les Récompenses),

- Le lotissement de la Narche, considéré comme un coup parti, est maintenu dans les capacités d'accueil de même que les dents creuses situées aux Récompenses.

L'ensemble de ces capacités d'accueil sont situées à proximité des équipements sportifs et de l'aire de covoiturage spontanée (le parking du stade).

⇒ Apporter une attention particulière à la transition espace agricole / espace urbanisé.

Dans les autres villages où l'activité agricole est présente et pérenne, la priorité est donnée à cette activité, sauf s'il existe déjà un petit noyau résidentiel à étoffer (ex : Leynardie/combe du Moulin).

⇒ Prendre en compte et préserver l'activité agricole implantée dans ces villages, éloigner l'urbanisation nouvelle des bâtiments agricoles.

## **2 – ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE DE PROTECTION DES PAYSAGES, DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

---

- D'un point de vue général, il se dessine sur le territoire de Concèze, un axe qui rassemble les activités touristiques et agrotouristiques (hébergement, loisirs, vente à la ferme) et les principaux éléments de patrimoine à valoriser. Cet axe est situé autour de la RD6 et se poursuit vers la Vallée du Maine, par Dignac, le bourg, le Chastaingt et Semblat jusqu'au pont du Mayne. De nombreux points de vue sont à préserver :
  - valoriser l'entrée de Concèze et du département de la Corrèze depuis les RD,
  - garder des séquences ouvertes et dégagées sur les grands paysages perceptibles depuis les lignes de crête,
  - garder les vues pittoresques depuis les itinéraires de randonnées,
  - conserver les vues sur le bourg et les grands paysages de la vallée du Mayne depuis les villages de la Roussille, du Chastaingt et de Semblat,
  
- Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable (ex : moulins, ...),
- Accompagner la réhabilitation du bâti ancien par des prescriptions architecturales visant à préserver l'identité de la commune et à mettre en valeur le bâti ancien.
  
- Regrouper les constructions nouvelles autour de l'urbanisation existante, stopper le mitage du territoire,

- Affirmer des limites paysagères au développement urbain : conserver les éléments de boisements linéaires existants ou créer de nouvelles lignes dans le paysage de la campagne parc du territoire de Concèze en créant de nouveaux alignements d'arbres en accompagnement des secteurs à urbaniser.
- Protection des boisements, des alignements d'arbres et des arbres isolés :  
Les arbres isolés et les alignements d'arbres caractérisent l'unité paysagère de la campagne parc à laquelle appartient Concèze. Leur maintien est lié à des pratiques agricoles liées à l'élevage extensif. La préservation des éléments les plus caractéristiques sur le site du projet communal d'espaces de loisirs près du bourg participe à la préservation du patrimoine communal.
- Préservation des sièges d'exploitation agricole pérennes en leur réservant à proximité la possibilité d'une extension ou de la construction de nouveaux bâtiments à usage agricole. Pas de développement urbain à proximité des bâtiments agricoles pérennes.
- Prendre en compte les périmètres d'éloignement autour des ICPE (exploitations agricoles, etc...) et des vergers dans le choix des secteurs de développement urbain.
- Respecter les distances entre vergers et habitations prévues dans la charte des bonnes pratiques en arboriculture. Les intégrer dans le document d'urbanisme.

### **3 – PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

- Protéger le site emblématique de la Vallée du Mayne
- Préserver les vallons humides et la ripisylve,
- Préserver les grands boisements en tant que réservoirs de biodiversité
- Protéger les corridors biologiques entre ces boisements pour le passage de grand gibier,
- Préserver la qualité des eaux du Mayne et ne pas aggraver l'état du ruisseau des Dames-Blanches,

### **4 – ORIENTATIONS GENERALES DE LA POLITIQUE CONCERNANT L'HABITAT**

---

- Prolonger la dynamique amorcée dès le début des années 90 qui assure un renouvellement de la population et compense le vieillissement de la population
- Répondre aux besoins en logements pour le desserrement et la croissance de la population.
- Utiliser le potentiel de logements vacants mobilisables, estimé à 5 logements.
- Le bâti vacant recèle un potentiel d'accueil de logements à forte valeur ajoutée (attrait des vieilles pierres, potentiel touristique).
- Les vieilles granges aussi mais le potentiel est plus difficile à chiffrer car elles demeurent souvent utilisées comme annexes aux habitations.
- Diversifier le parc de logement en terme d'occupation, poursuivre les opérations engagées en matière de logement social
- Diversifier les formes urbaines en incitant à la réalisation d'opérations d'habitat groupé par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## **5 – ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES AUX TRANSPORTS ET AUX DEPLACEMENTS**

---

- Ecarter les secteurs d'habitat des abords immédiats de la RD 901 pour éviter les nuisances de bruit, les poussières, la pollution atmosphérique. Prévoir une marge de recul suffisante.
- Des liaisons douces à mettre en valeur entre les secteurs d'accueil de population et le bourg, sur les itinéraires de randonnée.

## **6 – ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

- Améliorer la couverture en très haut débit de l'ensemble du territoire et les communications numériques pour les habitants et les entreprises.

## **7 – ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS**

---

- Pérenniser l'emploi local dans un premier temps avant de réfléchir à l'accueil de nouvelles activités pour favoriser la création d'emplois locaux.
- Prendre en compte les activités agrotouristiques liées à l'activité agricole,
- Prendre en compte les projets comme le développement d'une activité de loisirs et de tourisme autour de la pêche, avec hébergement (par ex : à la Barrière)
- Repérer et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel à proximité des itinéraires de randonnées.
- Prendre en compte le projet d'itinéraires vélos initié dans le cadre du programme Leader. L'axe Nord sud apparaît clairement : il passe par la vallée du Mayne. Mais l'axe Est Ouest reste à trouver. Sur Concèze, la réflexion porte actuellement sur une ancienne voie qui passerait par Leynardie vers le Moulin.

## **8 – LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

---

- Limiter la consommation d'espaces en mobilisant les logements vacants,
- Limiter la taille des parcelles à bâtir en organisant une partie des secteurs ouverts à la construction,
- Maintenir la densité à une moyenne de 6 logements à l'hectare, en cohérence avec les chiffres du SCOT Sud Corrèze
- Un besoin en surface constructible pour l'habitat estimé à 6.7 ha environ (pour 10 ans) sur la base d'un ratio de 6 logements/ha en moyenne. Le besoin en surface doit être augmenté pour tenir compte :
  - ✓ de la rétention foncière sur des terrains situés dans le cœur du bourg (1 ha)
  - ✓ et de l'incertitude relative à la capacité financière de la commune à réaliser une opération publique (1 ha),



### **III. SYNTHÈSE DU PROJET**

---

L'objectif est d'attirer de nouveaux habitants et de garder la population résidente, proposer un parcours résidentiel du locatif vers l'accession à la propriété. Pour se différencier de l'offre des autres communes dans un contexte concurrentiel, les élus expriment leur volonté de proposer :

- une urbanisation de qualité (écoquartier ?) ;
- des services à la population : il y a une demande croissante de la fibre et d'internet, infrastructures indispensables aujourd'hui pour s'informer, se distraire et travailler ;
- des équipements : ramener une partie des activités du centre de loisirs sur la commune ; améliorer l'offre de loisirs (aujourd'hui sur Saint-Sornin-Lavolps)

Les élus souhaitent garder un village accueillant avec les structures adéquates.







PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  
Corrigé suite à la réunion du 08 avril 2015

Toutes les orientations du PADD ne sont pas illustrées,  
ne pas oublier de consulter le texte également

LEGENDE

-  Territoire communal
-  Bâti




AXE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

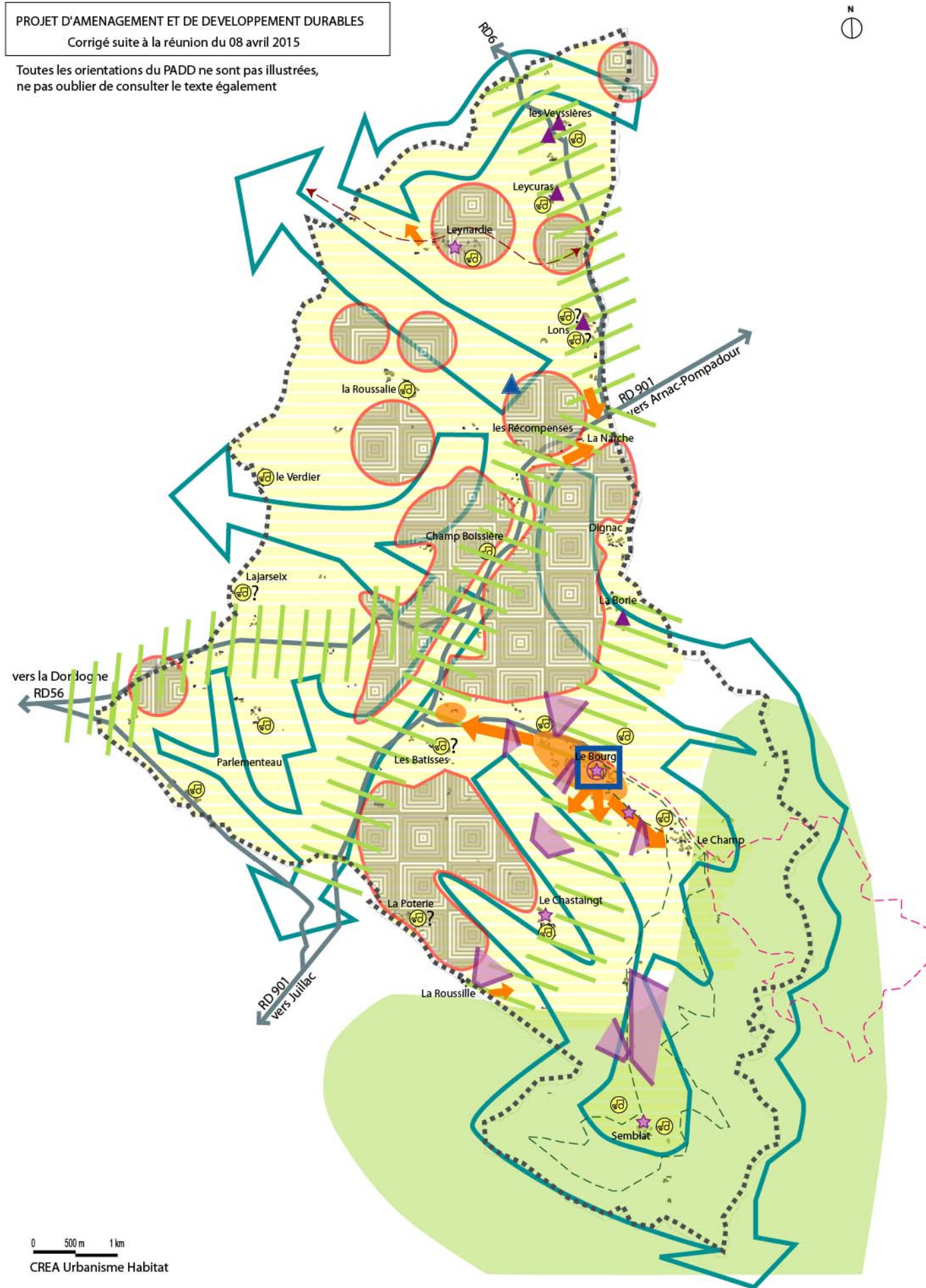
-  Protéger les espaces nécessaires à l'activité agricole
-  Protéger les vergers
-  Permettre le maintien et ledéveloppement des sièges d'exploitations agricoles
-  Pérennité de l'exploitation ?
-  Favoriser l'agrotourisme : hébergement et vente des productions
-  Favoriser une économie liée aux loisirs : hébergement et pêche

AXE ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

-  Trame verte et bleue à préserver
-  Préserver le patrimoine bâti remarquable
-  Préserver et mettre en valeur les abords du Monument historique
-  Larges perspectives visuelles, vues lointaines à conserver
-  Paysages à protéger
-  Site emblématique à protéger
-  Garder les vues pittoresques depuis les itinéraires de randonnées pédestres et les itinéraires vélos

AXE SOCIAL

-  Renforcer la centralité du bourg
-  Secteurs favorables à l'accueil de population
-  Extension urbaine pour l'accueil de population



0 500 m 1 km  
CREA Urbanisme Habitat