

# *P*lan *L*ocal d'*U*rbanisme de *Cornil*

*P*rojet d'*A*ménagement et de *D*éveloppement *D*urable





# Sommaire

<b>Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ? .....</b>	<b>4</b>
<b>Axe 1 : Promouvoir un développement urbain et maîtrisé .....</b>	<b>5</b>
<b>Axe 2 : Pérenniser le tissu économique local .....</b>	<b>5</b>
<b>Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre naturel et paysager .....</b>	<b>5</b>
<b>Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>5</b>

## **Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ?**

*Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le PADD est la clef de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).*

*Il définit les grandes orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble de la commune.*

*Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, ce qui signifie que celui-ci devra veiller au maintien d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, tout en assurant une diversité sociale et urbaine. Il favorisera, de ce fait, une utilisation économe de l'espace, une maîtrise des déplacements et une préservation des ressources.*

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU) et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH), restaure la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme réglementaire. Puis, plus dernièrement par la loi pour l'Accès aux Logements et à l'Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014 (loi ALUR) qui intègre désormais le volet paysage, parmi les grandes orientations générales à définir, ainsi que des objectifs chiffrés en terme de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.**

**Le PADD est politique et sa portée est stratégique** dans la mesure où le respect ou non-respect des orientations du PADD déterminera les conditions d'évolution ultérieure du PLU.

Il doit **définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune et permettre de justifier les raisons des choix des règles affectant l'usage et le droit des sols.

Le PADD se fonde sur les besoins et les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial, objet de la première phase de l'élaboration du PLU. Il intègre les lignes forces du projet municipal et les orientations issues des documents d'orientations de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs (SCOT, Charte du PNR,...) ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

**Le PADD doit par ailleurs s'inscrire dans une logique de développement durable** dont l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme précise le contenu et les principes fondamentaux :

*Le projet d'aménagement et de développement durable définit :*

*1° 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 ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

## **Axe 1 : Promouvoir un développement urbain et maitrisé**

## ***Encourager une offre de logement diversifiée et répondre qualitativement au besoin en logement :***

- ✓ **Promouvoir une croissance démographique maîtrisée.**  
Afin de maintenir un équilibre entre son attractivité et la nécessité de conserver son caractère naturel ainsi que son cadre de vie, Cornil envisage de poursuivre sa croissance démographique. Cette croissance se doit d'être maîtrisée dans l'organisation du développement urbain et progressive dans le temps.
- ✓ **Favoriser un développement urbain basé sur l'optimisation du foncier en gardant un principe de cohérence avec le bâti environnant.**  
Conformément aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et de réduction des déplacements, les secteurs de développement de l'habitat seront considérés au regard des possibilités via une densification de l'existant. La réalisation d'opérations d'ensembles s'effectuera à proximité du bourg afin de profiter des équipements existants et également dans les espaces non bâtis à ce jour dans les hameaux.
- ✓ **Proposer sur la commune une offre de logement en adéquation avec la demande : logements sociaux, accession à la propriété.**  
Le PADD vise à encourager la diversité des types d'habitat permettant ainsi de satisfaire à l'épanouissement de toutes les tranches d'âges, de répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules, de faciliter un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.
- ✓ **Renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et les personnes âgées, afin d'assurer la pérennité des services.**  
Cornil souhaite au travers de son PLU, accueillir une nouvelle population sur son territoire communal, afin de pouvoir assurer le maintien et le développement des services présents aujourd'hui sur celui-ci.

## Accompagner et programmer le développement urbain durable :

- ✓ **Densifier les secteurs d'habitat existants et développer l'urbanisation en continuité des noyaux urbains constitués en optimisant l'utilisation de l'espace, afin de lutter contre le mitage et en préservant les grands ensembles naturels et agricoles.**

Cornil possède de nombreux espaces interstitiels. Il est logique de conserver ces espaces constructibles afin de densifier les zones bâties existantes. De ce fait, la commune de Cornil permet ainsi de répondre aux objectifs de non consommation d'espace agricole.

- ✓ **Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions (bonne implantation de la construction sur le terrain, respect de la végétation existante, utilisation d'essences locales, végétalisation des limites séparatives, plantations à réaliser,...).**

Cornil offre aujourd'hui un cadre de vie et un environnement de qualité, la commune souhaite au travers de son PLU permettre l'accueil d'une nouvelle population tout en préservant l'environnement. De ce fait, une attention toute particulière sera recherchée afin d'avoir un nouvel habitat parfaitement intégré dans son environnement tant au niveau des caractéristiques des futures constructions que sur leur bonne intégration dans la parcelle notamment en terme d'aménagement paysager.

- ✓ **Encourager les démarches innovantes dans les nouvelles constructions (écoconstructions, utilisation des énergies renouvelables,...).**

Dans le respect des grandes orientations définies par les Grenelles de l'environnement, la loi Engagement National pour l'Environnement, le PLU de Cornil se voudra respectueux de son environnement et encouragera l'utilisation des démarches innovantes.

- ✓ **Consolider et optimiser les différents réseaux : transport, eau, électrification, téléphonie, internet,...**

Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les réseaux, le développement urbain envisagé sur la commune de Cornil, se fera principalement sur les zones desservies par l'ensemble des réseaux. A noter toutefois que certains secteurs de la commune sont à l'heure actuelle inéligibles à l'ADSL, la commune de Cornil souhaite que chaque habitants du territoire communal puisse avoir accès au haut débit.



## *Maintenir l'offre d'équipements et de services existante :*

✓ **Maintenir et organiser la mixité des fonctions dans le bourg.**

La commune de Cornil désire au travers de son PADD afficher son souhait de maintenir et développer les équipements et les services municipaux déjà en place.

✓ **Maintenir et renforcer les commerces et les services de proximité du bourg, du complexe sportif du Roc Blanc et de la zone d'activité de Pech Marut**

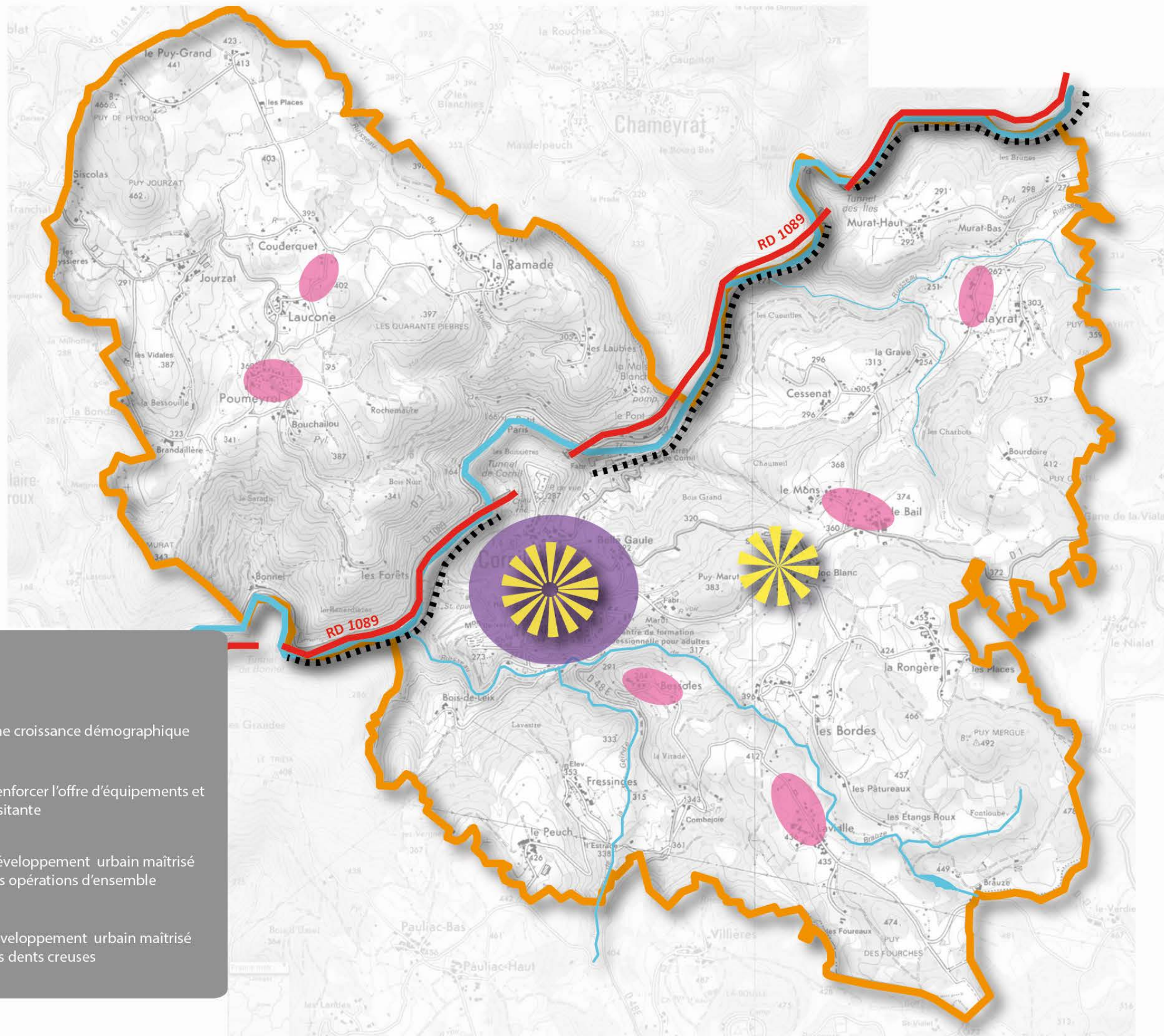
La vocation de la commune de Cornil à l'échelle communautaire doit être affirmée par la programmation d'équipements et de services favorisant ainsi un maillage équilibré du territoire.

Cette préoccupation communale s'exprime au travers du renforcement des équipements sur le site du bourg, du complexe sportif du Roc Blanc et de la zone d'activité de Pech Marut, en accompagnement des évolutions démographiques envisagées, de façon à répondre aux besoins des populations actuelles et futures.





Cette volonté communale s'appuie sur des atouts majeurs de son territoire à savoir le Centre Hospitalier et ses 300 emplois, sa position géographique entre Tulle et Brive, sa traversée par la voie SNCF et aussi la présence de la gare qui s'avèrent être des éléments moteurs du développement du territoire.

La commune souhaite également que soit portée une attention toute particulière au devenir des anciens bâtiments et équipements du CFPPA de Cornil, qui ne sont aujourd'hui plus occupés, et qui sont présents à proximité du bourg.

# Axe 1 : Promouvoir un développement Urbain et maîtrisé



## Légende

-  Promouvoir une croissance démographique maîtrisée
-  Maintenir et renforcer l'offre d'équipements et de services existante
-  Favoriser un développement urbain maîtrisé en réalisant des opérations d'ensemble
-  Favoriser un développement urbain maîtrisé en comblant les dents creuses

## **Axe 2 : Pérenniser le tissu économique local**

## ***Encourager le maintien de l'activité agricole :***

- ✓ **Préserver les surfaces agricoles exploitées et protéger les sièges d'exploitation en évitant le mitage par l'urbanisation diffuse.**

Le milieu agricole occupe une place importante dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité essentielle de Cornil. Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage communal.

Pour cela la commune de Cornil souhaite :

- pouvoir assurer les possibilités d'installations de nouveaux agriculteurs, le maintien et l'évolution des sites d'exploitation existants,
- préserver les terres agricoles,
- donner des possibilités de diversification à l'activité agricole.

- ✓ **Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés ayant un caractère patrimonial avéré**

## ***Encourager le développement des activités :***

- ✓ **Renforcer et assurer le maintien des PME et des activités présentes sur le territoire.**

Le PADD prévoit le maintien des activités en place, entreprises, services, commerces et artisanat. Cornil souhaite permettre leur développement ainsi que l'installation de nouvelles créations de taille similaire, à condition que celles-ci soient compatibles avec leur environnement immédiat.

- ✓ **Garantir une qualité architecturale et paysagère, de développement durable des futurs bâtiments d'activités (matériaux, hauteurs, plantations,...).**

## ***Développer toutes les composantes de l'activité touristique :***

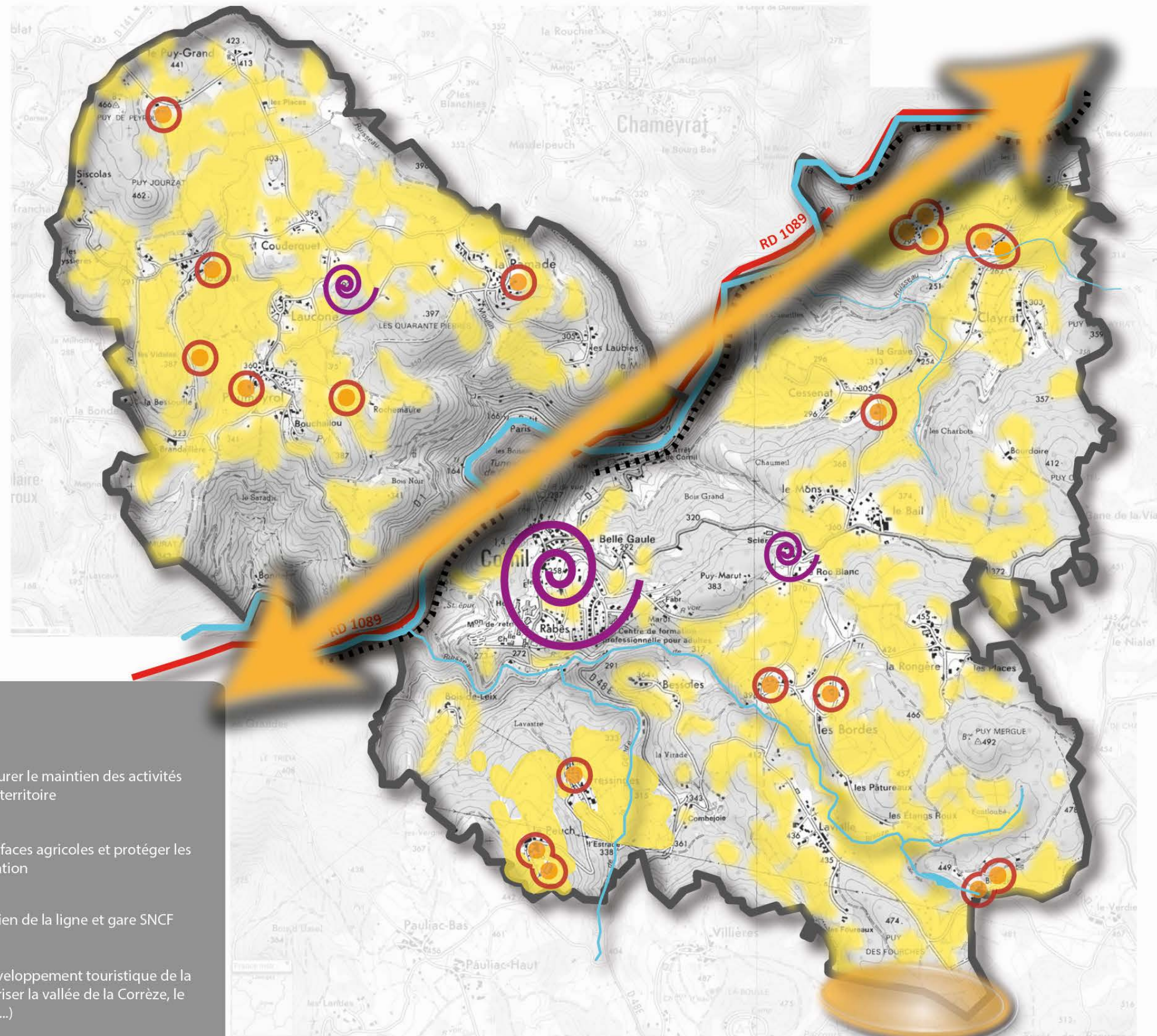
- ✓ **Accompagner l'économie du tourisme en promouvant l'image d'un tourisme vert et de terroir**

La commune de Cornil offre à ce jour un potentiel touristique ; elle souhaite dorénavant le mettre plus en valeur afin de pouvoir mettre en avant ses atouts touristiques via :

- la mise en valeur de la diversité de ses paysages,
- la mise en valeur de sa richesse patrimoniale
- la mise en valeur du « tourisme vert » via la valorisation de la vallée de la Corrèze et du site du Coiroux



## Axe 2 : Pérenniser le tissu économique local



## **Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre naturel et paysager**



## ***Maintenir, préserver et valoriser les corridors écologiques :***

- ✓ **Maintenir et valoriser les massifs boisés et les haies bocagères existants ainsi que préserver les arbres isolés, bosquets lorsqu'ils participent à l'identité patrimoniale de la commune.**

La trame verte de la commune est constituée de bosquets, de petits boisements et de massifs boisés. En effet, en plus de former des « repères » dans le paysage agricole, ces espaces offrent des refuges, qu'il convient de préserver pour la petite faune. Le projet communal doit donc conserver ces espaces ouverts de corridors, éléments fondamentaux de lutte contre la fragmentation des espaces.

- ✓ **Préserver et valoriser les zones humides, les ripisylves des cours d'eau (végétation arbustive), les étangs.**

La végétation qui se développe le long des berges des cours d'eau, aux abords des zones humides et des étangs est propice au déplacement de la petite faune et à la flore locale. Elle assure également le maintien des berges des ruisseaux. Sa sauvegarde est donc essentielle, puisqu'elle participe activement au fonctionnement des écosystèmes nécessaire à la pérennisation des espèces.

- ✓ **Mettre en valeur le patrimoine naturel ...**

La commune de Cornil est riche d'un point de vue environnemental, elle souhaite pouvoir faire découvrir son environnement de qualité en particulier au travers de sentiers de randonnées existants et à venir.



## *Valoriser les ensembles paysagers et patrimoniaux :*

- ✓ **Maintenir l'ouverture des paysages, les ouvertures visuelles depuis les plateaux.**

La richesse paysagère de la commune constitue une force pour son attractivité résidentielle. Il importe donc de sauvegarder durablement les ouvertures sur les lointains mais aussi de maintenir le caractère rural du territoire et d'offrir une image urbaine de qualité.

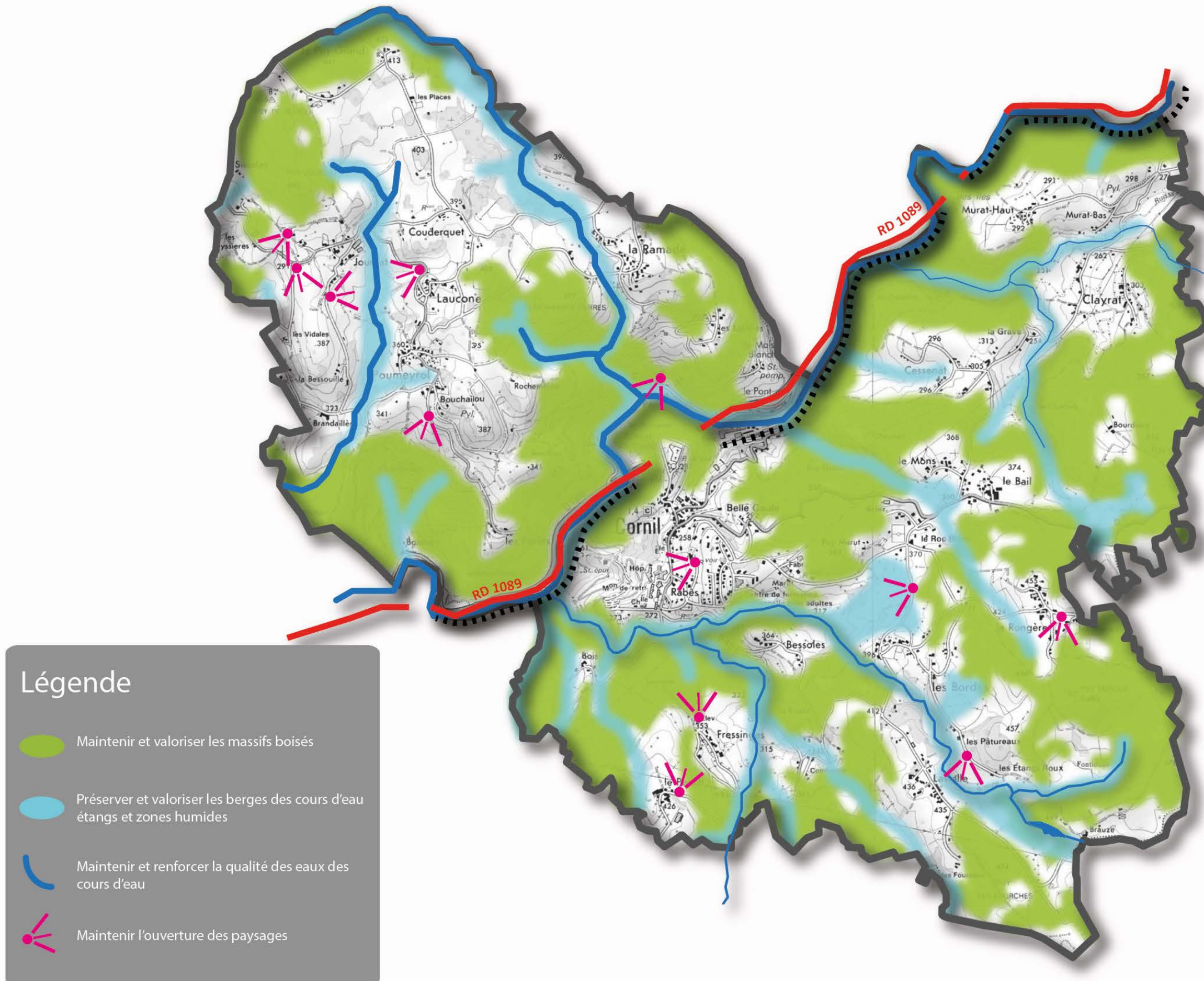
- ✓ **Préserver en mettant en valeur les structures paysagères caractéristiques ; l'enveloppe urbaine du bourg et les hameaux agricoles tout en évitant l'urbanisation linéaire.**

Cornil vise au travers de son PLU à limiter les impacts négatifs de l'urbanisation sur les milieux naturels (fragmentation, pollution, dégradation). Ainsi l'étalement urbain sera stoppé en direction des milieux, par la préservation des espaces naturels remarquables de toute urbanisation et par la mise en place de coupure verte de type agricole ou naturel entre les espaces urbains constitués.

- ✓ **Mettre en valeur le petit patrimoine : fours, fontaines, puits, ...**

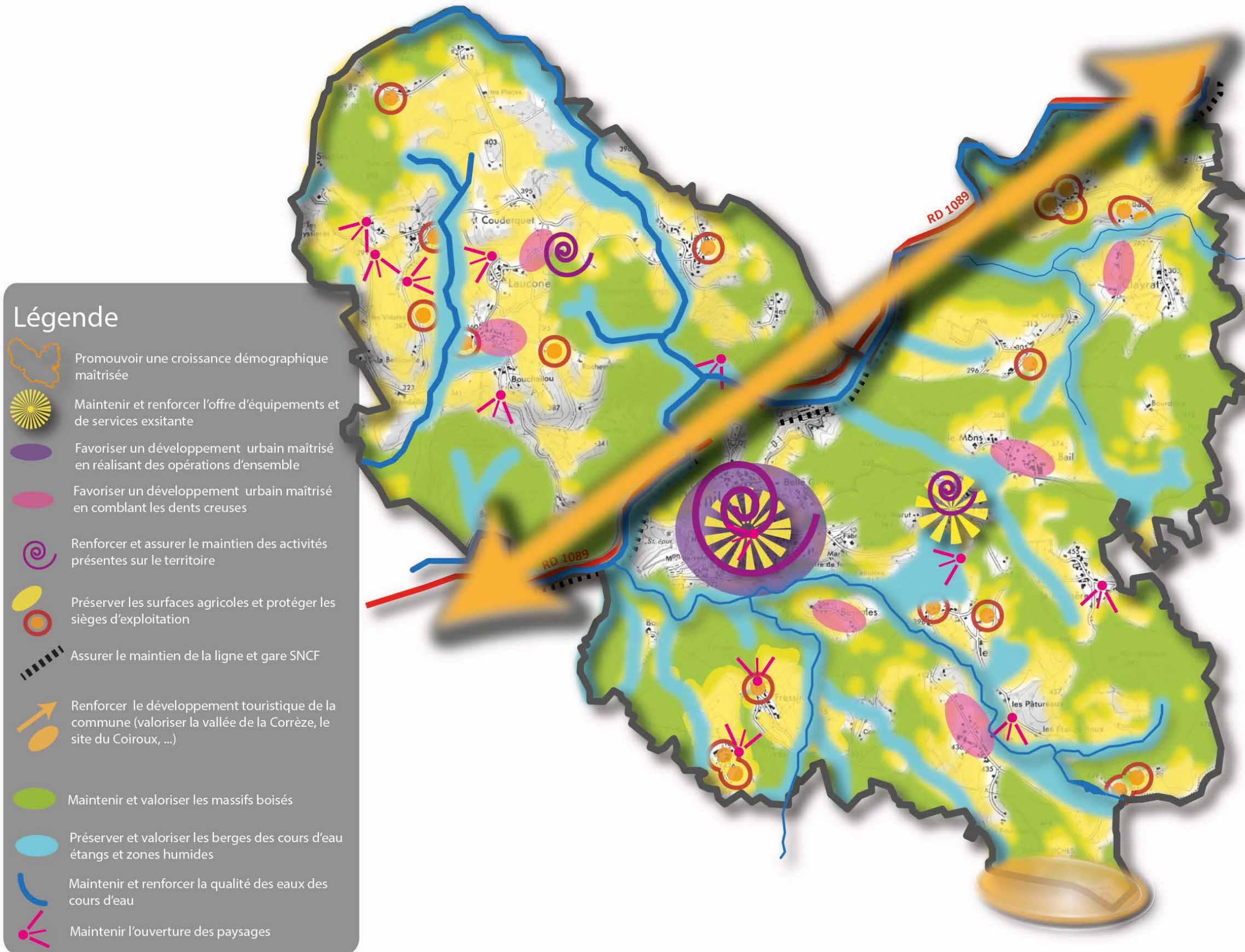
La commune de Cornil est riche d'un petit patrimoine bâti ou végétal hérité d'un passé plus ou moins lointain. Celui-ci constitue avec le bâti ancien, l'identité même du village. Une protection de celui-ci au titre de l'article L-151-19 du Code de l'Urbanisme est possible. Ces éléments à protéger seront identifiés en tant que tels dans le dossier de PLU.

## Axe 3 : Préserver et valoriser le cadre naturel et paysager





# PLU de Cornil - Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Carte de synthèse



**Les objectifs chiffrés de modération de la  
consommation de l'espace et de lutte contre  
l'étalement urbain**

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durable de la commune de Cornil se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace.

### Objectif n°1 : Maîtriser l'urbanisation

Les objectifs de modération de la consommation des espaces sont conditionnés par le scénario de développement choisi par la commune de Cornil. A cet égard son ambition est claire : accueillir une nouvelle population de façon modérée tout en préservant son environnement et ses activités locales. Le scénario retenu par la commune de Cornil devra permettre d'accueillir 90 constructions supplémentaires d'ici une dizaine d'années.

L'objectif pour la commune est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- ◆ la construction des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des hameaux,
- ◆ la densification du bourg afin d'asseoir son rôle central,
- ◆ le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti vétuste.

De plus, la lutte contre l'étalement urbain passera également par :

- ◆ un scénario réaliste et modéré,
- ◆ une résorption des logements sous-occupés et notamment des logements vacants en facilitant leur réhabilitation,
- ◆ une volonté de limiter le développement urbain des hameaux.

### Objectif n°2 : Définir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser

Le projet de PLU, vise un développement urbain modéré. L'objectif étant double puisqu'il s'agit de protéger rigoureusement l'environnement tout en favorisant la production d'une offre de logements qui permettra de contribuer au maintien et à l'évolution de la population.

Pour ce faire, le développement résidentiel s'appuiera sur une densification modérée des hameaux via l'ouverture à la construction des parcelles non bâties. Mais aussi par la réalisation d'opérations qui répondent au principe de mixité urbaine afin d'optimiser l'urbanisation des ressources foncières dans le bourg.

### Objectif n°3 : Délimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La protection et la valorisation des paysages, des boisements et des milieux naturels remarquables constituent une orientation fondamentale du projet de PLU de la commune de Cornil. Ces espaces seront protégés de toute urbanisation.

## Les objectifs chiffrés

Les arrivées de population au cours des dernières années ont induit un développement de l'urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire. Ainsi, la consommation d'espaces s'est accélérée et a engendré un étalement urbain et un développement linéaire le long de certains axes de circulation.

Trois phénomènes ont contribué à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché sur le territoire communal :

- ◆ l'augmentation de population,
- ◆ le renouvellement du parc de logement,
- ◆ le desserrement des ménages.

Les enjeux pour la commune sont de limiter l'étalement urbain, maintenir un cadre de vie de qualité et préserver les parcelles naturelles et agricoles.

L'analyse de l'évolution qu'a connue récemment la commune de Cornil, a conduit à envisager une croissance démographique basée sur les poursuites des tendances actuelles, permettant d'une part le maintien voir la croissance démographique et d'autre part l'accueil d'une nouvelle population.

Les tendances observées entre 2007-2015 sont les suivantes :

- ◆ augmentation de la population,
- ◆ renouvellement du parc de logement via la construction de maisons neuves (une moyenne de 7 constructions par an observée durant les 5 dernières années),
- ◆ desserrement des ménages entraînant une augmentation du nombre de logements consommés,
- ◆ baisse du nombre de logements vacants,

Scénario de développement retenu :

### ◆ **Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages :**

Ce sont les nouveaux logements dus au desserrement des cellules familiales. Les hypothèses tiennent compte de l'évolution du taux moyen de personne par foyer.

En 2012, la moyenne de personne par habitation s'élevait à 2,3 personnes/habitation.

En 2026, on peut estimer que la taille des ménages serait de 2.1 personnes/habitation.



Rappelons qu'à ce jour le nombre moyen de personnes par habitation sur la Communauté d'Agglo de Tulle est de 2.1.

Données actuelles :

- 1429 habitants – 302 résidents du centre hospitalier = 1109 habitants (hors centre hospitalier)
- 475 résidences principales
- 2.3 personnes /habitation

Projection 2026 :

Hypothèse retenue : 2.1 personnes /habitation

- $1109/2.1 = 528$  résidences principales
- $528 - 475 = 53$  résidences principales à construire pour palier au phénomène de desserrement des ménages.

**Soit 53 logements**

◆ **Prise en compte de l'objectif du PLH :**

Document de planification supra-communal définissant entre autre des objectifs pour la commune de Cornil qui sont légèrement inférieurs aux tendances observées ces dernières années : objectif de constructions de 5 logements /an dont une construction publique.

**Soit 5 logements par an  
Soit 50 constructions en 10 ans**

◆ **Prise en compte d'un objectif de réhabilitation du parc de logements vacants :**

Après une étude particulière sur les logements vacants présents sur le territoire communal, ceux-ci sont au nombre de 24 sur la commune de Cornil.

La commune de Cornil respecte les grandes orientations du SCOT de Tulle Agglo fixant le pourcentage de réhabilitation à 50 % permettant ainsi de ramener sur le marché du logement près de 12 logements vacants.

**Soit 12 logements à réhabiliter en 10 ans**

**Bilan :**

**$50 + 53 - 12 = 91$  logements**

**$91 \times 1250\text{m}^2 = 11.3$  hectares**

De ce fait le besoin en surface constructible pour l'habitat est estimé à environ 11.3 hectares pour les dix prochaines années via l'élaboration du PLU, on observe ainsi une réduction de la surface constructible par rapport à celle ouverte lors de la carte communale qui était de l'ordre de 57 hectares.