

Groupe
DEJANTE INFRASUD-OUEST

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

ESTIVAUX

Elaboration du PLU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

(Avril 2022)

Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

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 Durables (PADD) rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement 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 au Logement et à un 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 termes 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 fortes du projet municipal et les orientations issues des documents d'orientations de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs 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 durables 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.

Le PADD de la commune d'Estivaux affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouveau Urbain de 2000, conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, à savoir :

- ◆ **Le principe d'équilibre** : entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- ◆ **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
- ◆ **Le principe du respect de l'environnement** : passant par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile, la préservation de l'environnement et des ressources naturelles, des sites paysagers naturels ou urbains.

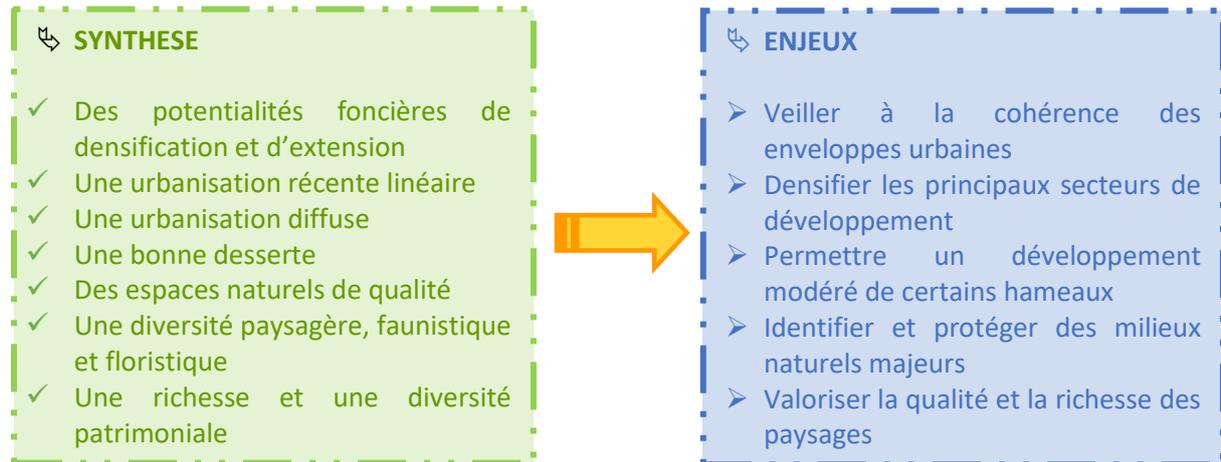
Ce projet répond parallèlement à 4 objectifs du développement durable :

- ◆ Assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace de vitalité de la commune,
- ◆ Faciliter l'intégration urbaine des populations en réaménageant et en créant des espaces publics de qualité,
- ◆ Valoriser le patrimoine bâti et le patrimoine naturel,
- ◆ Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels.

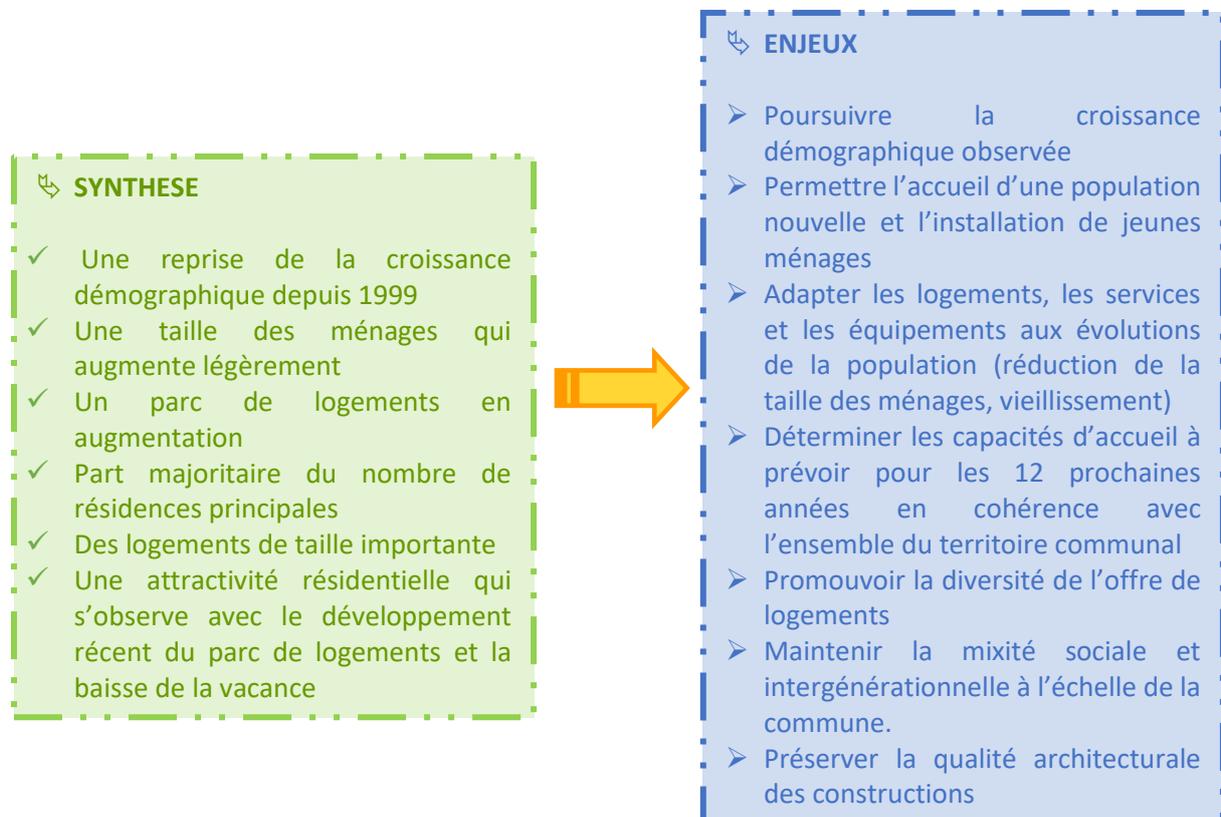
Les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial

C'est à l'appui du diagnostic communal que la commune d'Estivaux a su identifier les enjeux importants pour son territoire :

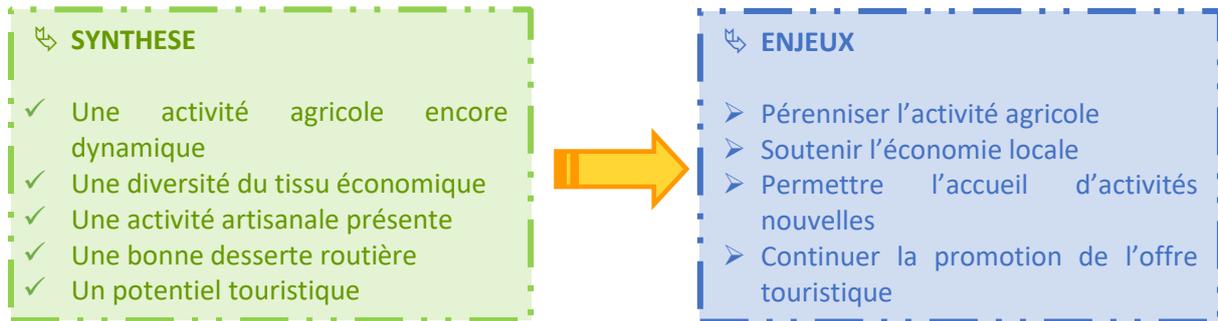
Cadre de vie/Patrimoine/Environnement



Population/Logement



Economie



Le PADD d'Estivaux répond ainsi à ces enjeux tout en s'inscrivant dans une logique de faible consommation des espaces nouveaux via la densification du tissu urbain constitué, répondant par la même aux exigences de la loi Engagement National pour l'Environnement (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010).

Pour cela le PADD d'Estivaux s'organise autour de trois grands axes majeurs :

Axe 1 : Pérenniser l'accueil de population sur Estivaux à travers un développement harmonieux du territoire

Axe 2 : Conforter l'activité économique sur Estivaux

Axe 3 : Sauvegarder la Trame Verte et Bleue et les paysages ruraux associés



Axe 1 :
**Pérenniser l'accueil de population sur
Estivaux à travers un développement
harmonieux du territoire**

Favoriser une croissance démographique maîtrisée et la production de logements adaptés

✓ Soutenir la croissance de population

Afin de maintenir un équilibre entre son attractivité et la nécessité de conserver son caractère naturel ainsi que son cadre de vie, Estivaux envisage de poursuivre sa croissance démographique.

Cette croissance se doit d'être maîtrisée afin de garantir une organisation urbaine cohérente et respectueuse de son environnement. Ainsi, il est prévu d'accueillir 73 nouveaux habitants sur 12 ans (6,1 habitants par an en moyenne), afin de maintenir le rythme de croissance connu par la commune depuis 2007.

✓ Encourager le développement d'une offre de logements diversifiée à destination de jeunes ménages

La population communale tend vers un rajeunissement, due en grande partie à la situation du territoire communal (proche du bassin d'emploi de Brive notamment) et à son cadre de vie rural. Aujourd'hui la commune souhaite que l'accueil de population jeune et active se pérennise afin que l'offre existante en services et équipements perdure. Pour cela, la commune souhaite encourager la diversité typologique de son parc de logements.

Cela passera par exemple par la programmation de petites opérations d'aménagement d'ensemble, notamment sur les deux principaux secteurs de développement (Bourg et Croix des Chariots). Il s'agira à travers ces opérations de limiter la surface des lots, afin de faire écho à l'évolution des mentalités où l'entretien du logement et du jardin n'est plus forcément la priorité dans le budget des ménages.

Localiser le développement urbain futur dans le respect des enjeux environnementaux et agricoles

✓ **Conforter le développement urbain sur les deux principaux secteurs d'habitat de la commune, à savoir le Bourg et la Croix des Chariots**

La volonté des élus d'Estivaux est de conforter l'urbanisation sur les secteurs les plus bâtis. Deux secteurs ressortent sur la commune : il s'agit du Bourg et de la Croix des Chariots.

L'urbanisation sera prioritairement centrée sur ces deux secteurs, proches des équipements communaux et desservis par les réseaux (assainissement collectif notamment).

Le développement urbain sera principalement réalisé par comblement de dents creuses. Seul le bourg opérera une extension à l'Ouest, sans grand impact sur l'activité agricole et les milieux naturels.

✓ **Prévoir un développement limité sur les autres secteurs identifiés**

Estivaux a connu un développement urbain multipolaire qui s'explique par la fonction agricole traditionnelle du territoire. Ainsi, plusieurs villages/hameaux sont disséminés sur le territoire.

La commune souhaite prendre en compte ce phénomène dans l'urbanisation future de son territoire. Néanmoins, seuls les villages correctement desservis par les réseaux, ne présentant pas d'enjeux agricoles et disposant de capacités foncières en dents creuses ou en continuité immédiate de l'existant, connaîtront un développement modéré de l'habitat. Sont concernés, Cessac-haut, le Plezoudou, le Pilou, au Puy et Freyssinet.

✓ **Accompagner le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions (écoconstructions, photovoltaïque,...)**

Dans le respect des grandes orientations définies par les Grenelles de l'environnement, le PLU d'Estivaux se vaudra respectueux de son environnement et encouragera l'utilisation des démarches innovantes en matière de production et de consommation d'énergie. Elles devront bien entendu être compatibles avec l'environnement urbain ou rural dans lequel elles s'inséreront (ex : panneaux photovoltaïques non réfléchissants et de teinte identique à la toiture).

C'est notamment dans le cadre du projet d'extension du bourg que ces actions seront menées : valorisation des eaux de pluie et des déchets, constructions à basse consommation énergétique, ...

Pérenniser les équipements publics présents sur Estivaux

✓ **Permettre le maintien des services publics (école, agence postale communale, ...)**

La commune d'Estivaux dispose dans son bourg d'une école ainsi que d'une agence postale communale. La pérennité de ces deux équipements passe par le maintien ou l'accroissement d'usagers.

L'école concentre également des enjeux intercommunaux puisqu'Estivaux est en RPI avec Perpezac-le-Noir. L'arrivée de jeunes ménages sur la commune est donc importante.

✓ **Prendre en compte le stade municipal**

La commune dispose d'un seul équipement sportif qu'il convient d'intégrer dans le projet municipal. Ainsi, en cas de projets de constructions en lien avec le stade, ceux-ci pourront être permis.

Néanmoins, sa proximité avec des secteurs agricoles et naturels devra entraîner systématiquement une vigilance quant à son développement.

✓ **S'appuyer sur l'existence des réseaux pour développer l'urbanisation**

Le développement urbain d'Estivaux doit être adapté à la capacité des réseaux secs et humides. Ainsi, les zones constructibles définies justifient une desserte adéquate.

✓ **Préserver la ressource en eau**

La commune d'Estivaux est concernée par la présence de deux périmètres de protection de captage d'eau potable. Il s'agit du captage actif des Placeaux situé sur la commune voisine d'Allasac et d'un captage actuellement abandonné entre les secteurs du Pilou et de Bouneix. La commune souhaite que ces captages soient protégés dans le PLU.

✓ **Favoriser le développement des communications numériques**

L'arrivée du Très Haut Débit en Corrèze doit être une opportunité pour attirer des habitants et des entreprises sur la commune. Ainsi, il s'agira que les habitations et les locaux d'activités soient raccordés au réseau de fibre optique.



Axe 2 :
Conforter l'activité économique sur
Estivaux

Apporter une alternative économique au territoire, en complément de l'agriculture

✓ Encourager la mixité des fonctions dans les principaux secteurs d'habitat (Bourg notamment)

La commune ne dispose plus d'activités dans son bourg ou dans les villages. Seuls des commerçants ambulants permettent un rapprochement des commodités sur Estivaux.

Néanmoins, dans une logique de mixité des fonctions, notamment habitat et économie, ces secteurs sont enclins à recevoir des activités pouvant profiter à la population. Elles ne devront bien entendu pas générer de nuisances pour le voisinage d'habitation.

✓ Favoriser la création d'une petite zone d'activités en bordure de la RD 9

Estivaux est située à l'écart des grands axes de communications de l'Ouest corrézien (Autoroute et routes départementales majeures).

La RD 9 longeant la commune à l'Est et la reliant à Allasac au Sud et à Perpezac-le-Noir au Nord concentre un trafic modéré. Elle pourrait être favorable à l'implantation d'une petite zone d'activités artisanales, sur le secteur du Pilou, au croisement avec la RD 9E2 (Route en direction du bourg). Il s'agirait ainsi de créer un lieu d'installations pour des artisans, en dehors des secteurs d'habitat ou agricoles afin d'éviter des conflits d'usage.

✓ Permettre la revalorisation de terrains et bâtiments d'activités artisanales existants sans nuire aux espaces agricoles, naturels et forestiers

Sur au moins deux secteurs de la commune, des bâtiments d'activités et/ou des terrains artificialisés mais non voués à l'agriculture existent. Ces entités étant en passe de voir leur activité cesser, il est primordial qu'en cas de reprise, elles puissent évoluer de manière limitée.

Il s'agira d'être vigilant afin que ces espaces puissent accueillir des activités sans impacter des espaces agricoles, naturels et forestiers.

✓ Donner une visibilité au potentiel touristique du territoire communal

Doté d'un territoire riche du fait de la présence de la Vézère, la commune concentre des enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux importants.

L'activité touristique en lien avec la nature doit être encouragée. La pratique de la randonnée (avec l'existence de sentiers) ou encore la présence d'une aire de détente en bordure de Vézère (Site des Chapelles) sont des éléments sur lesquels la commune souhaite s'appuyer pour accroître sa visibilité. Par ailleurs, une offre d'hébergements existe (gîtes et camping).

Protéger l'activité agricole par le maintien, le développement et la création d'exploitations

Le secteur agricole est un acteur primordial sur le territoire communal. Il assure une base économique solide et peut être le garant d'activités touristiques nouvelles liant agriculture, tourisme et nature.

Il participe également à l'identité et à l'animation paysagère de la commune puisqu'il en est le principal gestionnaire.

Il doit donc être soutenu. Il est impératif de maintenir les espaces agricoles pour éviter l'uniformisation du paysage et la disparition de l'identité agricole locale.

Le PLU d'Estivaux se doit de :

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

- Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs, le maintien et l'évolution des sites d'exploitation existants, en anticipant notamment les projets d'extension des exploitations agricoles ;
- Prendre en compte les terres agricoles dans les projets futurs et notamment les plans d'épandage ;
- Intégrer les périmètres de vergers, notamment des pommiers afin de ne pas exposer la population à des nuisances liées au traitement ;
- Veiller à respecter les distances réglementaires vis-à-vis des bâtiments d'exploitations, notamment en maintenant le caractère agricole des villages disposant encore de bâtiments à vocation agricole.

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

Axe 3 :
**Sauvegarder la Trame Verte et Bleue et les
paysages ruraux associés**

Préserver les milieux naturels associés à la Vézère

✓ Préserver le réseau hydrographique centré sur la Vézère et les zones humides associées

La Vézère représente le cours d'eau majeur qui longe le territoire communal à l'Ouest. Elle concentre d'importants enjeux écologiques avec la présence d'un site Natura 2000 et de ZNIEFF. D'une manière plus large, elle fait partie du vaste réseau hydrographique de la Dordogne et de sa réserve de biosphère.

L'ensemble des cours d'eau situés sur Estivaux sont affluents de la Vézère (ruisseau de Cessac, ruisseau de Bouneix, ...). Il est donc important de les préserver. Il s'agira ainsi de protéger la trame aquatique et humide de la commune ainsi que la trame boisée associée, à savoir la ripisylve.

✓ Maintenir et valoriser les espaces boisés de la commune

La commune est recouverte à hauteur de 38% par des boisements. Ceux-ci jouent un rôle important dans le déplacement des espèces animales. Ils ont également un rôle paysager puisqu'ils créent une alternance avec les espaces agricoles de prairie.

Ce sont notamment les espaces boisés liés à la Vézère à l'Ouest qui sont identifiés comme réservoir de biodiversité. Les autres boisements ont plutôt une fonction de zones relais (corridors écologiques) qu'il est néanmoins essentiel de prendre en compte. Ils dépendent très souvent des ruisseaux affluents de la Vézère et sont peu fragmentés par l'urbanisation. Il est donc important de les préserver.

Conserver le cadre de vie rural d'Estivaux

✓ Maintenir les vues remarquables sur le grand paysage

La richesse paysagère de la commune constitue une force pour son attractivité résidentielle. Sur la commune, malgré l'importance de la couverture boisée et de l'absence de sommets, des vues sur le lointain existent. Qu'elles soient en direction de la vallée de la Vézère, du Massif des Monédières ou encore de la Vallée du Maumont blanc, il est important de maintenir ces marqueurs qui permettent également de se repérer sur le territoire.

La préservation de vues plus courtes apporterait également une valeur ajoutée au projet municipal, notamment sur certaines vues donnant sur les prairies vallonnées (depuis Cessac-bas ou depuis l'Est du bourg).

Il importe donc de sauvegarder durablement ces ouvertures mais aussi de maintenir le caractère rural du territoire (préservation des espaces agricoles et boisés).

✓ Mettre en œuvre des règles favorisant la préservation de l'architecture traditionnelle des constructions

La commune d'Estivaux dispose d'une richesse patrimoniale remarquable et souhaite la préserver. Cette richesse contribue à maintenir l'identité historique de la commune et participe grandement à son attractivité.

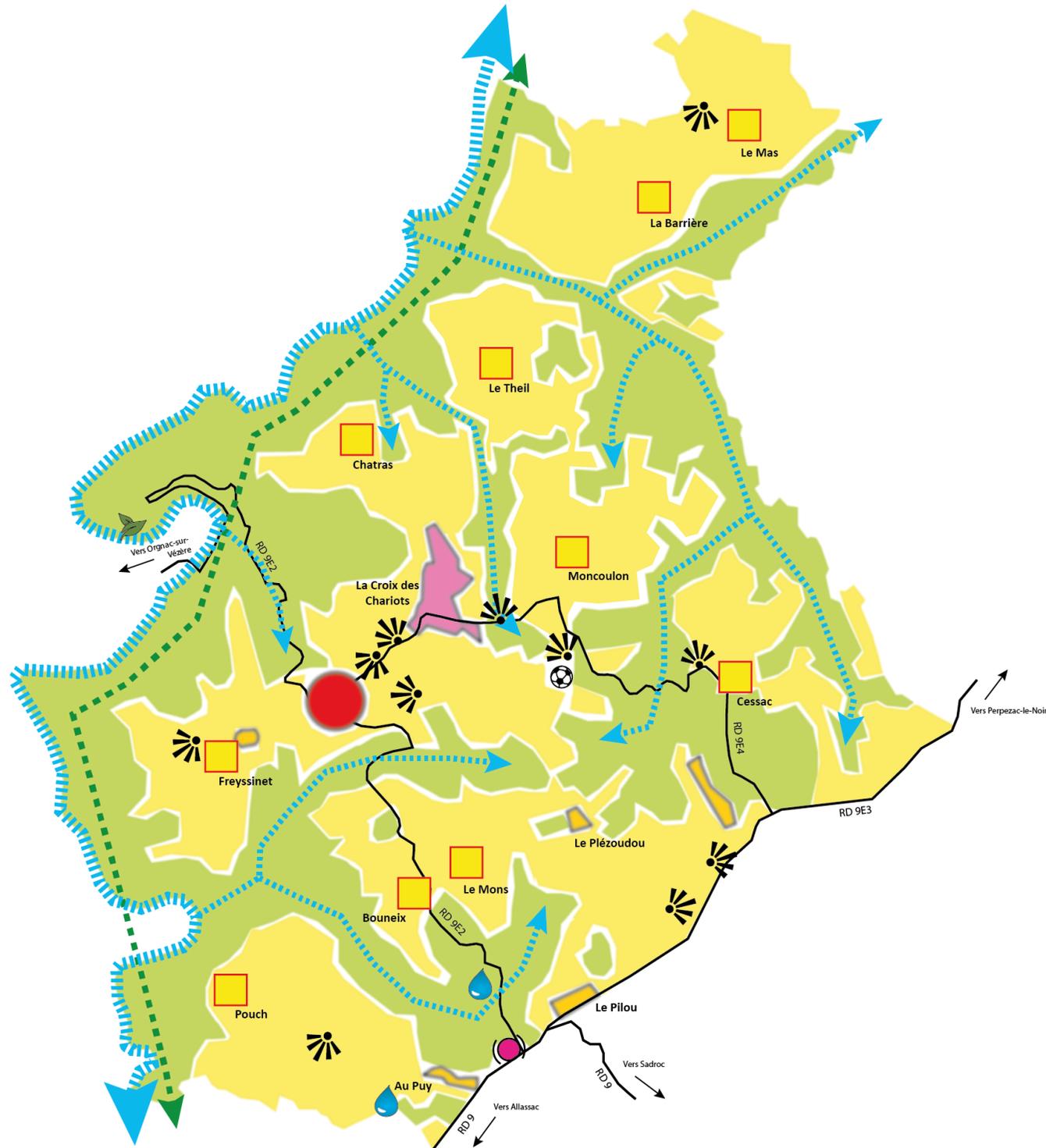
Ainsi des règles adaptées au type de constructions présents sur Estivaux seront fixées dans le règlement permettant de maintenir une architecture traditionnelle, notamment dans la rénovation. Les constructions neuves devront également s'insérer de manière harmonieuse dans leur environnement bâti.

Une greffe urbaine devra d'ailleurs être prévue sur l'extension Ouest du bourg d'Estivaux pour une bonne intégration des futures constructions.

✓ Identifier et protéger le patrimoine vernaculaire recensé sur la commune

Le diagnostic a fait ressortir un nombre important d'éléments de patrimoine vernaculaire (fours, murets, puits, chemins creux, dolmens, calvaires, ...) faisant partie de l'histoire d'Estivaux.

Une protection particulière, notamment au titre de l'article L-151-19, pourra être appliquée sur le patrimoine identitaire de la commune.



LEGENDE

Pérenniser l'accueil de population sur Estivaux à travers un développement harmonieux du territoire

-  Densifier le Bourg d'Estivaux dans le respect des enjeux agricoles présents (bâtiments d'élevage)
-  Conforter le développement urbain sur la Croix des Chariots
-  Prévoir un développement limité sur les autres secteurs d'habitat identifiés
-  Favoriser la réhabilitation de logements anciens et le changement de destination de certaines granges dans les villages à caractère agricole
-  Prendre en compte le stade municipal
-  Préserver la ressource en eau

Conforter l'activité économique sur Estivaux

-  Encourager l'implantation d'activités ne générant pas de nuisances pour le voisinage d'habitat
-  Favoriser la création d'une zone d'activités économiques en bordure des RD 9 et RD 9E2
-  Protéger les bâtiments agricoles dans les villages
-  Préserver les espaces agricoles et permettre le maintien, le développement et la création d'exploitations agricoles
-  Favoriser la création d'une zone d'activités économiques en bordure des RD 9 et RD 9E2
-  Valoriser le site des Chapelles en bordure de la Vézère

Sauvegarder la Trame Verte et Bleue et les paysages ruraux associés

-  Préserver les espaces naturels et boisés de la commune
-  Sauvegarder les corridors écologiques liés à la trame bleue (Vézère et affluents, zones humides)
-  Sauvegarder le corridor écologique liés à la trame verte (boisements surplombant la Vézère)
-  Maintenir les points de vue remarquables présents sur le territoire communal



**Objectifs de modération de la
consommation de l'espace et de lutte
contre l'étalement urbain**

Objectifs quantitatifs

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, touristique... et les incidences foncières induites.

Malgré ces enjeux de développement résidentiel et économique auxquels la commune d'Estivaux est tenue, celle-ci entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire.

✓ Croissance démographique:

L'observation des tendances en matière de croissances démographiques indique que sur la période de 2007 à 2017, la population a augmenté à un rythme moyen de l'ordre de 6,1 habitants supplémentaires par an.

La volonté de la municipalité est de conserver cette croissance démographique à l'avenir, permettant notamment de maintenir les équipements en place (école).

D'un point de vue théorique, la projection démographique basée sur l'accueil de 6,1 habitants/an en moyenne se traduira par une population communale d'environ **500 habitants d'ici 12 ans**.

Cette projection démographique s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements qui permettra d'accueillir cette nouvelle population. La caractéristique actuelle de la taille des ménages (2,6 personnes/ménage) entre en compte, ainsi ce sont près de **28 nouveaux logements** qui seront nécessaires pour répondre au développement communal.

✓ La caractéristique des ménages:

Comme les caractéristiques d'aujourd'hui ne correspondent pas à celles qui seront présentes dans 12 ans, il est primordial de se projeter et d'anticiper le phénomène de desserrement qui touche les ménages de la commune.

En effet, la taille des ménages a connu une baisse importante durant ces 45 dernières années. Malgré tout, elle s'est maintenue depuis le début des années 2000 (2,3 personnes/ménage) et a même augmenté depuis 2012 (2,6 personnes/ménage), synonyme de reprise de la croissance. La structure démographique, ou plus de 55% de la population est âgée de moins de 45 ans, montre toute l'attractivité de la commune pour l'installation de jeunes ménages.

De ce fait la baisse projetée ne sera pas importante. Ainsi, on peut estimer que d'ici 12 ans la taille moyenne des ménages sera de 2,5 personnes/ménage sur la commune.

Pour pallier à ce phénomène, la commune doit anticiper et prévoir une part de logements supplémentaire.

Ce sont **7 logements supplémentaires** à prévoir afin d'anticiper le phénomène de desserrement projeté.

✓ **Le maintien du parc de résidences secondaires**

La commune d'Estivaux connaît depuis plusieurs décennies un taux important de résidences secondaires, de l'ordre de 22% en 2017. En effet, plus d'un logement sur 5 sur Estivaux est une résidence secondaire depuis les années 90. Le cadre de vie rural du territoire est un critère important pour expliquer ce taux.

Dans le cadre de vente d'habitation, notamment de résidences principales, il pourrait être envisageable que de nouvelles résidences secondaires apparaissent. Il est donc important dans le cadre de l'élaboration du PLU de mobiliser ce facteur. Ainsi, le besoin en logement pour les 12 ans à venir sera majoré de 22% afin de maintenir le taux de résidences secondaires tout en continuant d'accueillir de nouveaux habitants.

Ce sont donc **8 logements supplémentaires** à prévoir afin de maintenir le taux.

Bilan des logements neufs à produire d'ici 12 ans :

28 logements + 7 logements + 8 logements = 43 logements supplémentaires

✓ **Incidences du développement sur la consommation d'espace et l'étalement urbain :**

Dans le cadre de son développement, la commune se doit d'être vigilante sur les nouvelles densités d'habitat afin de lutter contre une consommation excessive du foncier.

Ainsi, l'objectif affiché dans la délimitation des zones constructibles est de s'appuyer sur la capacité des réseaux existants, de combler en priorité les dents creuses puis de procéder à une extension urbaine organisée des principaux secteurs d'habitat.

Pour ce faire, la densité moyenne retenue dans le cadre de ce projet de PLU, sera de l'ordre de 8 logements/hectare en moyenne.

La surface à ouvrir à l'urbanisation sera de l'ordre de 5,4 hectares environ. Cette surface est à majorer via un coefficient de l'ordre de 1,3 afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière

ainsi que les superficies nécessaires aux espaces communs dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

En définitive, la surface constructible à mobiliser dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Estivaux d'ici 12 ans est de 7 hectares.