



Groupe  
**DEJANTE** INFRA

**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](http://www.dejante-infra.com)



## Urbanisme

# MALEMORT / CORREZE

## Plan Local d'Urbanisme

---

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(Juillet 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 de 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 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 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 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, PLH,...) 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.*

# Les principes d'aménagement et de développement durables de la commune

## LES ORIENTATIONS DU PADD DE LA COMMUNE :

Les principaux enjeux thématiques et spatiaux de l'aménagement et du développement de la commune organisés précédemment permettent de définir les principales orientations d'un projet de territoire structuré et durable favorisant une modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Trois principes sont retenus :

- ◆ **Principe 1 : Favoriser le développement rural**
- ◆ **Principe 2 : Développer et consolider la vie locale**
- ◆ **Principe 3 : Préserver et pérenniser le cadre de vie**

## *Principe 1 : Favoriser le développement urbain*

### Objectifs principaux :

- Accompagner la croissance urbaine en recentrant le développement urbain sur les secteurs déjà agglomérés.
- Proposer une offre cohérente de terrains à bâtir.

### Principes d'aménagement :

- ✓ **Renforcer les secteurs d'habitats existants et consolider 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.**
  - Malemort/C possède de nombreux espaces interstitiels. Il est logique de conserver ces espaces constructibles afin de densifier un espace bâti existant. De ce fait, la commune de Malemort/C permet ainsi de répondre aux objectifs de non consommation d'espace agricole.
- ✓ **Développer et structurer l'habitat et l'urbanisation autour des Escures et du Peyroux.**
  - Développer les espaces intermédiaires inter-constructions pour intégrer le développement de l'habitat dans les réseaux existants, dans les secteurs du Peyroux et des Escures, via la réalisation d'opérations d'ensembles.
- ✓ **Développer la mixité en intégrant des logements locatifs sociaux dans le cadre des opérations nouvelles suivant le PLH (24 lgt/an selon les opérations développées et groupées).**
- ✓ **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, plantation à réaliser,...).**
  - Malemort/C 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 sans pour autant avoir un impact « négatif » sur son 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 sur le terrain notamment en terme d'aménagement paysager.

## Légende :

### Principe 1 : Favoriser le développement urbain



Zones agglomérées à consolider et à renforcer



Zones urbaines secondaires à développer et à structurer



Hameaux à maîtriser

### Information diverses



PPRI de la Corrèze – Zone Bleue

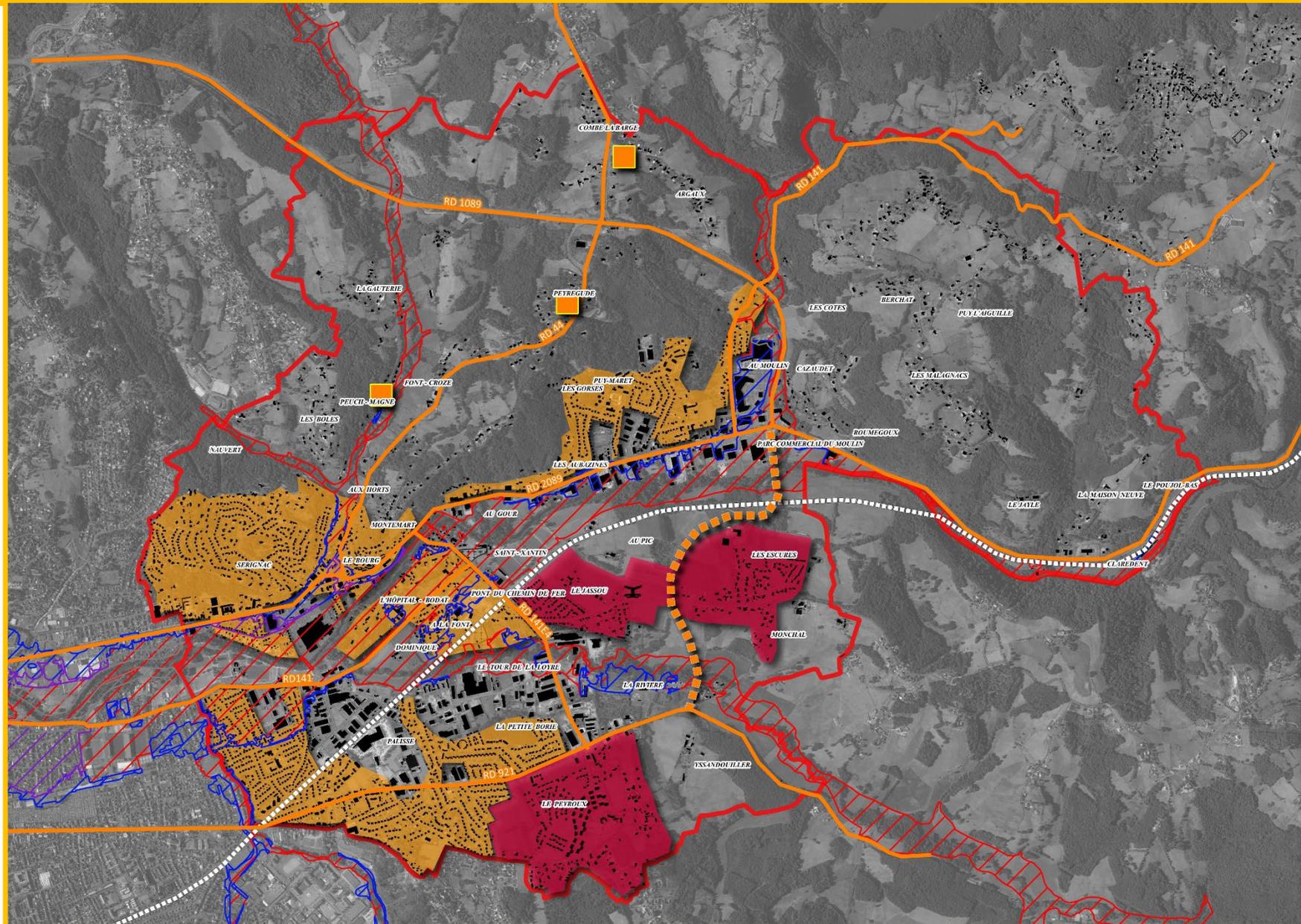


PPRI de la Corrèze – Zone Rouge



Tracé du contournement de Brive Nord

## Principe 1 : Favoriser le développement rural



## *Principe 2 : Développer et consolider la vie locale*

### Objectifs principaux :

- Poursuivre une politique active en matière d'accueil d'entreprises.
- Améliorer l'offre de mobilité et d'échange sur la commune.
- Mener une politique en matière d'équipements publics favorables à l'amélioration du cadre de vie.

Principes d'aménagement relatifs à la poursuite d'une politique active en matière d'accueil d'entreprises :

- ✓ **Améliorer les capacités d'accueil des entreprises et des industries sur les sites existants mais aussi sur de nouveaux secteurs profitant ainsi de l'arrivée de la déviation:**
  - Accompagner l'installation de nouvelles entreprises et le développement des activités en place, tout en anticipant les besoins liés à la création de la déviation. Permettant ainsi de conforter le positionnement économique de la commune de Malemort au sein de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive en faveur de l'équilibre commercial Est/Ouest.
  - Encourager et développer l'artisanat sur le territoire communal.
  - Renforcer les liens de ces sites économiques avec les espaces urbains et naturels, via une bonne intégration des bâtiments d'activité mais aussi sur le traitement des espaces libres et les clôtures,
  - Développer la desserte en très haut débit.
  
- ✓ **Équilibrer l'armature commerciale entre le centre-bourg et les pôles commerciaux périphériques :**
  - Conforter l'attractivité du centre-bourg en favorisant le commerce de proximité et en maintenant l'embellissement des espaces publics.
  - Organiser et maîtriser les capacités de développement des pôles périphériques, tout en préservant les commerces de proximité du centre-bourg.

Principes d'aménagement relatifs à l'amélioration de l'offre de mobilité et d'échange sur la commune :

- ✓ **Conforter Malemort dans les réseaux de desserte à l'échelle départementale et régionale et sécuriser les déplacements.**
  
- ✓ **Encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture :**
  - Par la mise en place d'aires de co-voiturage aux abords des principaux axes de déplacement et/ou des zones bâties denses.
  - En étoffant l'offre en déplacement doux (cheminements piétonniers, pistes cyclables en site propre ou chaussée partagée sécurisée) sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur le centre-ville afin de pouvoir relier les principaux équipements de la commune : équipements sportifs, scolaires, ...
  - Par le renforcement du réseau de liaisons vertes notamment la voie verte.

## Principes d'aménagement relatifs au maintien et au renforcement de l'offre d'équipement sur la commune

### ✓ Tenir compte des équipements scolaires, sportifs, sociaux, loisirs et de santé et de leur besoin d'évolution

- Malemort/C bénéficie d'un grand nombre d'équipements qu'il est nécessaire de prendre en compte à travers la révision générale du PLU.

Il s'agit notamment des différents équipements scolaires, des structures de santé (IME, ITEP, EHPAD,...), des équipements sportifs et de loisirs (Parc des Sports, plaine des jeux, ...) qui peuvent avoir des besoins d'extension ou d'amélioration.

Tous ces équipements sont garants d'un cadre de vie de qualité qui favorisent l'arrivée de nouveaux habitants sur une commune.

## Légende :

### Principe 2 : Développer et consolider la vie locale



Zones d'activités économiques existantes à consolider



Zones d'activités économiques à développer



Equipements scolaires, sportifs, sociaux, loisirs et de santé à équilibrer et structurer



Tracé du contournement de Brive Nord



Politique de liaison douce - cyclable



Politique de transport en commun



Projet d'équipement intermodal pouvant offrir des opportunités diverses de transport : aire de covoiturage, point de recharge pour les voitures électriques, point de desserte par les transports en commun, point de départ pour les déplacements actifs, ...

### Information diverses



PPRi de la Corrèze – Zone Bleue



PPRi de la Corrèze – Zone Rouge



### *Principe 3 : Préserver et pérenniser le cadre de vie*

#### Objectifs principaux :

- Sauvegarder les espaces naturels et forestiers en protégeant les continuités écologiques et prendre en compte le risque inondation.
- Assurer la pérennité du monde agricole exploitant sur la commune.
- Sauvegarder et mettre en valeur nos richesses patrimoniales.

### Principes d'aménagement relatifs à la sauvegarde des milieux naturels :

- ✓ **Prendre en compte des risques naturels :**
  - Préserver les secteurs d'expansion de crue : les Berges de la Corrèze, les affluents de la Corrèze (Pian, Couze, Saulières, Loyre).
  - Prêter attention aux zones de mouvements de terrains sur la commune.
  
- ✓ **Assurer la protection de l'environnement et de l'espace naturel :**
  - Préserver les coteaux boisés par un classement en zone naturelle et pour les plus sensibles par un classement en zone naturelle protégée.
  - Conserver les zones humides par un classement en zone Naturelle : vallée de la Couze, ruisseau des Saulières, ...
  - Préserver les espaces verts communaux (parcs, arbres, alignements d'arbres...) par un classement spécifique.

### Principes d'aménagement relatifs à la pérennité du monde agricole :

- ✓ **Conjointement avec les organisations agricoles :**
  - Permettre le maintien et la reprise des espaces agricoles, éléments indispensables à une véritable intégration paysagère.
  
- ✓ **Valoriser les espaces agricoles, poumons verts et paysagers de la commune :**
  - Maintenir la place de l'activité agricole et organiser ces espaces par la mise en place d'un règlement adapté.
  - Favoriser la pluriactivité et le développement d'une agriculture urbaine (circuits courts à destination de la population implantée à proximité, maraichage, élevage équin, ...).
  - Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés (granges...) dans les zones non urbaines pérennisant la conservation des biens et leur restructuration.

### Principes d'aménagement relatifs à la sauvegarde et à la mise en valeur de notre patrimoine:

- 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.
- Limiter l'urbanisation autour du site de Montemart afin de maintenir son identité propre.
- Identifier et protéger le patrimoine remarquable qu'il soit bâti (petit patrimoine,...) ou naturel (arbre remarquable, ...).

## Légende :

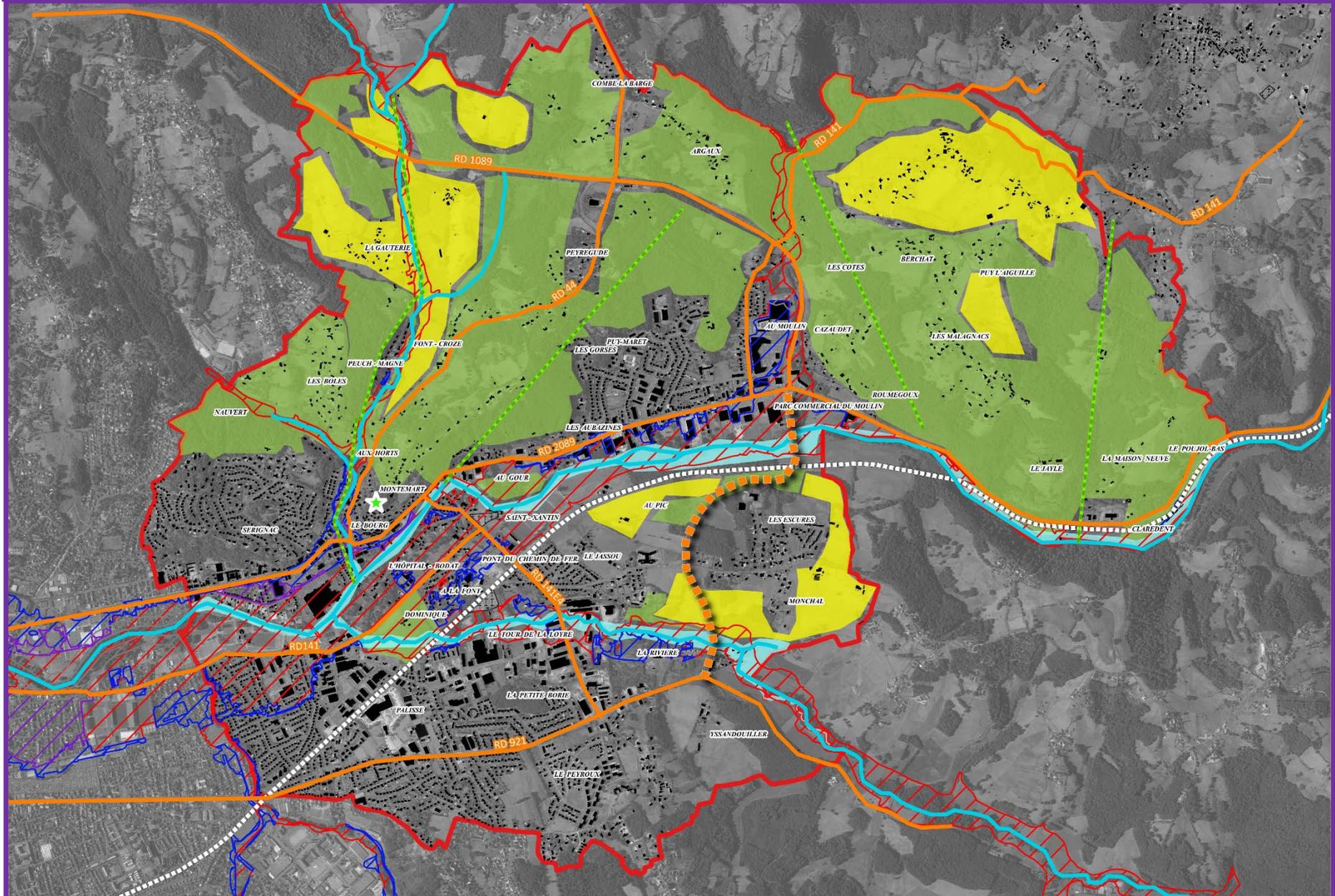
### Principe 3 : Préserver et pérenniser le cadre de vie

	Maintenir et valoriser les massifs boisés
	Préserver et valoriser les berges des cours d'eau étangs et zones humides
	Maintenir et renforcer la qualité de l'eau des cours d'eau
	Préserver les axes de continuité écologique
	Zone de protection Montemart
	Maintenir et valoriser les surfaces agricoles

### Information diverses

	PPRi de la Corrèze – Zone Bleue
	PPRi de la Corrèze – Zone Rouge
	Tracé du contournement de Brive Nord

## Principe 3 : Préserver et pérenniser le cadre de vie



# Les orientations spatiales du projet d'aménagement et de développement durables

Il s'agit ici de définir les orientations par secteurs ou composantes (*Les noms de lieux-dits sont utilisés ici pour le repérage. Ils prennent en compte le village mais également les espaces alentours*). Trois orientations spatiales se dégagent :

✓ **Orientation spatiale 1 : les secteurs de densification et structuration des zones urbaines existantes et en développement**

Les secteurs de densification et de structuration des zones urbaines existantes et en développement sont principalement :

- Les zones agglomérées de l'Ouest :
  - avec le remplissage des dents creuses sur la zone urbaine en limite de Brive et Puymaret
  - ...
- Les secteurs urbains secondaires à équilibrer et structurer : Le Peyroux, Les Escures, ...

✓ **Orientation spatiale 2 : les secteurs de maîtrise de l'interface urbaine et rurale**

Les secteurs de maîtrise de l'interface urbaine et rurale sont des hameaux ou secteurs d'habitat à la fois zone d'habitation et zone agricole ou naturelle avec des mutations ; ils concernent les hameaux de Combe La Barge, Peyregude, route de la Gauterie.

✓ **Orientation spatiale 3 : les secteurs de conservation et de protection de zones naturelles, paysagères et patrimoniales**

Les secteurs de conservation et de protection de zones naturelles et paysagères sont les grands espaces boisés situés sur les secteurs suivants : Broussolles, Bondigou, Poujol, les Combes, les coteaux de Puymaret et de Montemart, Novert.

**Les 3 orientations précédentes permettent à la commune de contenir l'urbanisation sur les espaces déjà urbanisés tout en ouvrant des perspectives ciblées spatialement.**

## Légende :

### Principe 1 : Favoriser le développement rural



Zones agglomérées à consolider et à renforcer



Zones urbaines secondaires à développer et à structurer



Hameaux à maîtriser

### Principe 2 : Développer et consolider la vie locale



Zones d'activités économiques existantes à consolider



Zones d'activités économiques à développer



Equipements scolaires, sportifs, sociaux, loisirs et de santé à équilibrer et structurer



Nouvel axe de déplacement



Politique de liaison douce - cyclable



Politique de transport en commun

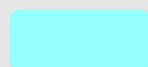


Projet d'équipement intermodal

### Principe 3 : Préserver et pérenniser le cadre de vie



Maintenir et valoriser les massifs boisés



Préserver et valoriser les berges des cours d'eau étangs et zones humides



Maintenir et renforcer la qualité de l'eau des cours d'eau



Préserver les axes de continuité écologique



Zone de protection Montemart



Maintenir et valoriser les surfaces agricoles

## Information diverses



PPRi de la Corrèze – Zone Bleue



PPRi de la Corrèze – Zone Rouge



Parking voiture



Parking vélo



Borne de recharge électrique



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

- **Hypothèses de développement pour l'habitat**

Pour rappel, les hypothèses de développement et des besoins sont explicités dans la 3ème partie du rapport de présentation.

Le scénario retenu par la collectivité correspondant à un taux d'évolution annuel de l'ordre de 1.02% similaire aux tendances observées ces 6 dernières années et fait apparaître un gain de population de l'ordre de 81.4 habitants/an.

**Soit 1221 habitants en 15 ans**

Nécessitant un besoin de **578 nouveaux logements pour accueillir cette population** (à raison de 2.04 personnes par logement).

En plus, il est primordial d'anticiper les évolutions de la structure des familles, dont le desserrement des ménages se traduisant par une diminution de la taille des ménages à 2 personnes/habitation. Il est donc nécessaire de majorer le besoin en logements sur la commune.

**Soit un besoin de 77 logements pour anticiper le desserrement des ménages**

**La production de logements est ainsi estimé à :**

**578 + 77 = 675 logements à prévoir**

La densité de logement à l'hectare retenue pour le calcul du scénarii de développement est basés sur les objectifs du SCOT Sud Corrèze à savoir 17 logements/ ha.

**675 x 588 m<sup>2</sup> (17 logements/ha) = 39,7 hectares**

Cette surface sera majorée de 20% afin de prendre en compte les superficies nécessaires aux espaces communs dans les opérations d'aménagement d'ensemble tel que les espaces de stationnement, les espaces verts, placettes, ... soit autant de surfaces non utilisées pour la construction d'habitation. Cette majoration comprend également la rétention foncière qui interviendrait sur les parcelles non bâties classées en zone U (dents creuses).

**39,7 x 1,2 (taux de majoration 20%) = 47,6 hectares**

De ce fait le besoin en surface constructible pour l'habitat est estimé à 47,6 hectares environ pour les quinze prochaines années via la révision générale du PLU. Ainsi, le PLU devrait permettre une meilleure maîtrise de la consommation de l'espace par rapport à ce que la commune a connu avec le PLU de 2006, dont les surfaces urbanisables sont aujourd'hui estimées à 250 hectares. Le PLU divise donc par plus de 5 la surface constructible à vocation d'habitat.

**Les objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace**

**Réduction de la zone constructible de l'ancien PLU passant de 250 ha en zone U et 1AU à 47 ha sur les quinze prochaines années pour l'habitat**

- **Hypothèses de développement pour l'activité**

Concernant les besoins fonciers au titre des zones d'activités, ils ont été évalués en fonction des surfaces consommées ces dix dernières années. Ainsi entre 2010 et 2020, la consommation du foncier à destination d'activité est estimée 11,2 hectares (d'après l'observatoire de l'artificialisation) pour une période de dix ans ; soit près de 1,12 hectare par an.

La période définie pour l'estimation des calculs en besoin foncier, dans le cadre de la révision générale du PLU de Malemort/C, étant de 15 ans ; il est donc estimé un besoin en foncier de 22 hectares si la consommation à venir devait être la même que celle des dix dernières années.

$$1,12 \times 15 = 16,8 \text{ hectares}$$

Toutefois, la Loi Climat et Résilience stipule que la consommation foncière à venir se doit de réduire de 50% l'artificialisation des sols. Le PLU de Malemort/C estime ainsi que son besoin en foncier au titre des zones d'activités sera de l'ordre de **8,4 hectares.**