



Département de la Corrèze

Commune de SAINT-BONNET L'ENFANTIER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



LE PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**« vu pour être annexé à la délibération
en date du 16/12/2011 »**



URBANISME
HABITAT

Table des matières

I. PREAMBULE	3
II. LE VOLET DEVELOPPEMENT DU PADD	4
A. UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT CENTRE ET MAITRISE	4
B. UN DEVELOPPEMENT DIVERSIFIE EN MATIERE D'ECONOMIE	5
C. LA MIXITE SOCIALE	5
D. DES BESOINS EN EQUIPEMENTS	5
III. LE VOLET PROTECTION DU PADD	7
A. LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES	7
B. LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE	7
C. DES ESPACES NATURELS PROTEGES	7
D. LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES	8
E. LA PRESERVATION DES VUES	8
F. L'UTILISATION D'ENERGIES RENOUVELABLES	8
G. LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS	8
H. LA MAITRISE DES POLLUTIONS ET LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES	9
I. RISQUES ET NUISANCES	9

I. PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme 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 le règlement et le document graphique du PLU ainsi que les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec le PADD. Or une autorisation d'urbanisme peut être 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 à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

II. LE VOLET DEVELOPPEMENT DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune prévoit un développement de l'urbanisation équilibré entre le renouvellement urbain et rural maîtrisé et la préservation des espaces agricoles et naturels en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic. L'objectif retenu est d'atteindre les 500 habitants d'ici 2025.

A. Un scénario de développement centré et maîtrisé

La commune de Saint-Bonnet-L'Enfantier souhaite la croissance et le renouvellement de sa population, permettant de maintenir voire de développer le niveau de services et d'équipements qu'elle offre aujourd'hui à sa population.

Le scénario retenu est celui d'un développement centré autour de ses équipements. Il privilégie une extension du pôle accueillant déjà les équipements scolaires et socio-éducatifs, ainsi que le commerce multiservice et les équipements administratifs (mairie, poste). Ce scénario prévoit un développement au Sud, Sud-Ouest du bourg et au Nord du bourg, donnant de l'épaisseur à une urbanisation existante qui est aujourd'hui étirée le long des voies.

Le projet communal comprend également quelques possibilités d'extension de villages en tenant compte de divers critères : absence de gêne pour l'activité agricole et réciproquement absence de contraintes ou de nuisances de la part de l'activité agricole, intégration paysagère et architecturale facile par rapport au bâti existant et au site, niveau d'équipement satisfaisant en termes de voirie et réseaux (alimentation en eau potable, électricité), ou niveau d'équipement pouvant être amélioré aisément. Toutefois ces possibilités d'extension devront rester limitées en nombre et en surface pour ne pas faire concurrence au développement du bourg.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Saint-Bonnet-L'Enfantier est aussi de favoriser le renouvellement de la population et la restauration du bâti existant. Les réhabilitations et les changements de destination seront possibles même dans les villages où il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation, à condition que les réseaux existent en capacité suffisante et que l'assainissement soit possible.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pourra affirmer la volonté d'une meilleure utilisation du foncier disponible :

- par l'utilisation du droit de préemption urbain sur les zones urbaines (classées U dans le document graphique du PLU) et à urbaniser (classées AU dans le document graphique du PLU),
- par la maîtrise de l'organisation des zones à urbaniser: une réflexion est engagée sur le fonctionnement et l'aménagement de certains secteurs qui se traduira par des orientations particulières d'aménagement. Les opérations devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans ces orientations et si la commune le souhaite, elle pourra imposer l'application de ces principes en définissant des prescriptions dans le règlement du PLU.

B. Un développement diversifié en matière d'économie

Le projet communal est de conforter les activités existantes en veillant à leur laisser les possibilités d'extension sur place à condition qu'elles ne soient pas gênantes pour le voisinage. La commune s'appuiera sur la législation en matière d'hygiène et de nuisances (code de l'Environnement et Code de la Santé Publique) et sur le Règlement Sanitaire Départemental.

La commune souhaite créer une petite zone d'activités communale de moins de 2 hectares. Il ne s'agit pas de faire concurrence à la compétence de la Communauté de Communes des 3A mais de répondre à un besoin pour des entreprises plus petites et de bénéficier directement des retombées fiscales sur le budget communal au travers des taxes foncières. Par ailleurs, la zone d'activités montrera l'engagement de la commune dans la production d'énergies renouvelables au travers de la couverture photovoltaïque des bâtiments construits dans la zone. Le projet communal intègre aussi l'extension de la zone.

Le site des Réjaudoux s'avère également favorable à l'accueil d'activités économiques, ce qui permet de répondre à une demande locale sans faire concurrence aux grandes zones d'activités économiques de la Communauté de Communes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prend en compte la situation des exploitations agricoles et préserve les possibilités d'extension des activités pérennes.

Le principe sera de préserver de grandes unités agricoles et d'éviter un mitage par l'urbanisation car la réglementation relative aux distances d'éloignement entre les bâtiments d'habitation et les plans d'épandage, entre les bâtiments agricoles et les habitations occupées par des tiers peut constituer une gêne pour le maintien et le développement d'une exploitation.

Les activités touristiques, qu'elles soient complémentaires à l'activité agricole ou non sont prises en compte et favorisées par le projet communal.

Le Projet communal tient compte également de l'exploitation forestière en préservant les massifs nécessaires à cette activité.

C. La mixité sociale

La mixité sociale fait partie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La commune est en train d'achever une opération de logements adaptés aux besoins de personnes âgées, les logements étant habilités pour héberger des handicapés. Ce projet est porté par l'Office Départemental de l'Habitat.

D. Des besoins en équipements

Le projet communal s'appuie sur le niveau d'équipement existant : la commune vient de construire une nouvelle école de 2 classes et dispose d'un centre de loisirs intercommunal. Le projet est aujourd'hui d'engager une réflexion sur la restructuration du pôle mairie/salle polyvalente tant au niveau des locaux que des espaces publics entourant ces équipements. Elle souhaite renforcer la centralité et la qualité de vie dans le bourg.

La commune envisage également la création d'un espace de loisirs au sud du bourg pour offrir des espaces de détente à ses habitants et améliorer la qualité de vie dans le bourg.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME : LE VOLET DEVELOPPEMENT

UN DEVELOPPEMENT URBAIN CENTRE ET MAITRISE

-  Renforcer la centralité du bourg, restructurer le pôle mairie/salle polyvalente améliorer les espaces publics
-  Organiser le développement de l'habitat
-  Admettre un habitat diffus, utilisant notamment les dents creuses à l'intérieur des villages

Favoriser la réhabilitation du bâti, notamment du bâti vacant (non cartographié)

Favoriser l'insertion des constructions neuves dans leur environnement et préserver les caractéristiques du bâti ancien (non cartographié)

UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DIVERSIFIE

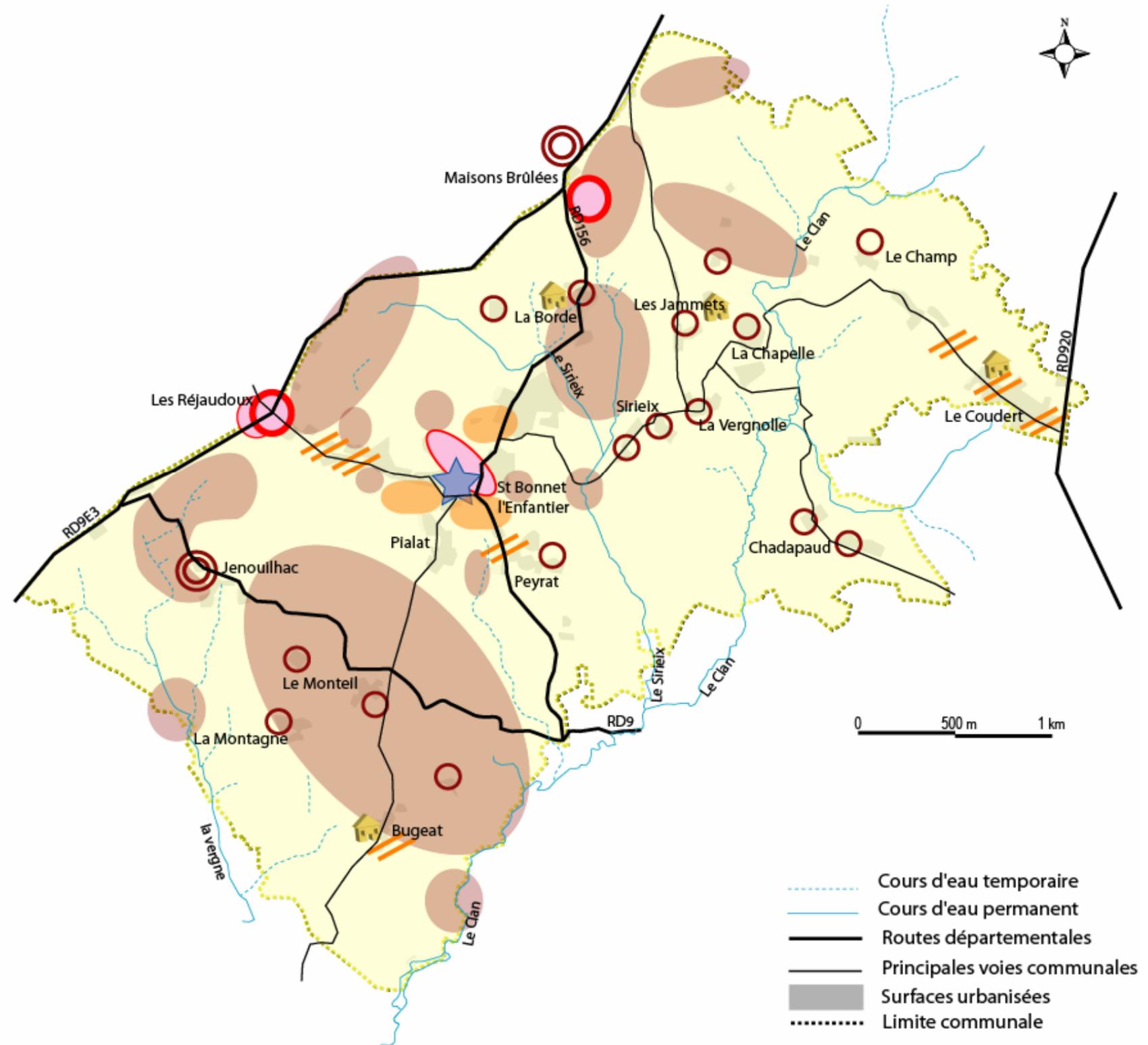
Activités agricoles

-  Préserver les terres à valeur ajoutée (AOC, terres drainées, terres irriguées)
-  Préserver les exploitations pérennes
-  Prendre en compte des périmètres d'isolement autour des ICPE (installation classée) et préserver les possibilités d'extension de ces activités

 Prendre en compte les plans d'épandage

Autres activités

-  Maintenir les activités industrielles, artisanales et commerciales existantes et permettre leur évolution
-  Créer une nouvelle zone d'activités
-  Favoriser le maintien des activités touristiques (Gîtes, chambres d'hôte, centre de vacances, etc...)



0 500 m 1 km

-  Cours d'eau temporaire
-  Cours d'eau permanent
-  Routes départementales
-  Principales voies communales
-  Surfaces urbanisées
-  Limite communale

CREA Urbanisme Habitat - Décembre 2010

III. LE VOLET PROTECTION DU PADD

A. La prise en compte des activités agricoles

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable préserve les espaces agricoles présentant une valeur économique ou agronomique.

Le principe sera de préserver de grandes unités agricoles et d'éviter un mitage par l'urbanisation car la réglementation relative aux distances d'éloignement entre les bâtiments d'habitation et les plans d'épandage, entre les bâtiments agricoles et les habitations occupées par des tiers peut constituer une gêne pour le maintien et le développement d'une exploitation.

Cela suppose que le développement de certains villages peut être limité par la présence et le besoin de développement d'exploitations agricoles pérennes.

Il convient de considérer la zone agricole comme une zone d'activité agricole. L'application de la loi impose à la commune de se montrer restrictive sur la délimitation des secteurs ou le contenu des occupations admises : les habitations des agriculteurs peuvent y être admises lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité.

Concernant les granges et le bâti isolé, il conviendra d'identifier les granges présentant un intérêt patrimonial ou architectural qui sont situées en zone Agricole, de les repérer et d'autoriser les possibilités de changement de destination offertes par le code de l'urbanisme.

L'insertion des constructions agricoles dans le paysage est un enjeu important. De même, la réhabilitation et le changement de destination des anciennes granges est un enjeu important par rapport à la préservation des caractéristiques du bâti car cela n'est pas forcément compatible avec la transformation d'usage. Dans les deux cas, une réflexion particulière devra être mise en œuvre pour répondre à cet enjeu sans pénaliser fortement les porteurs de projets sur le plan économique.

Enfin, le PADD permet le développement d'activités touristiques complémentaires à l'activité agricole.

B. La sauvegarde du patrimoine

Le PADD identifie un certain nombre de bâtiments intéressants sur le plan patrimonial et qu'il est intéressant de protéger par un repérage et la mise en place du permis de démolir.

C. Des espaces naturels protégés

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable préserve :

- les secteurs humides, dans les combes et aux abords des cours d'eau en limitant les aménagements et l'urbanisation à proximité,
- les périmètres de protection des captages d'eau potable,
- les grands boisements existants, en tenant compte des besoins de l'activité forestière.

D. La prise en compte des paysages

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prend en compte la qualité des paysages ruraux :

- en préservant des bois et des haies marquant dans le paysage, en graduant la protection selon leur intérêt :
- en imposant le traitement paysager des franges urbaines.

Le projet communal vise également à favoriser la préservation des caractéristiques du cadre bâti et l'intégration des constructions nouvelles en définissant des règles concernant l'aspect extérieur du bâti, des constructions et des clôtures. La préservation des caractéristiques du bâti ancien, l'harmonie des constructions font partie des orientations fortes du projet communal.

E. La préservation des vues

Le territoire communal offre quelques vues lointaines sur la chaîne des Monédières. L'une des orientations du projet communal est de préserver ces vues depuis l'espace public en limitant les possibilités de construire dans les cônes de vues majeurs.

F. L'utilisation d'énergies renouvelables

Le projet de la commune est plutôt favorable à l'utilisation d'énergies renouvelables telles que l'éolien, la géothermie ou le solaire sous réserve que les dispositifs assurant la production de cette énergie s'intègrent dans leur environnement et n'altèrent pas la qualité des sites, des paysages ou des bâtiments qui peuvent les supporter.

G. La maîtrise des déplacements

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable favorise la limitation des déplacements en organisant le développement urbain autour des équipements scolaires.

Une réflexion doit s'engager sur la création et la préservation d'itinéraires de liaisons douces dans certains secteurs de développement urbain en direction du bourg notamment (cf orientations d'aménagement- pièce 3 du dossier).

H. La maîtrise des pollutions et la préservation des ressources naturelles

Le projet communal de développement s'appuie sur la capacité des réseaux d'eau potable et sur les travaux programmés de renforcement pour déterminer les secteurs constructibles, leur capacité d'accueil et étaler leur aménagement dans le temps.

L'organisation du bâti et les contraintes de relief n'ont pas permis à ce jour de mettre en place un assainissement collectif dans tous les villages. Le développement de l'urbanisation à proximité de Champ Petit / La Combille permettra le raccordement au réseau d'assainissement collectif d'une partie au moins de cette extension urbaine s'il s'avère possible d'augmenter la capacité de la station d'épuration.

Les dispositifs d'assainissement individuel devront être conformes à la réglementation en vigueur éviter la pollution des sols et des eaux.

Les constructions et les opérations d'ensemble devront gérer leurs eaux pluviales sur leur terrain pour limiter le ruissellement et prévenir les risques d'inondation.

I. Risques et nuisances

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable tient compte des risques et des nuisances liées à certaines activités agricoles comme le traitement des pommiers en éloignant les secteurs de développement urbain de ces activités.

Le projet communal est aussi de préserver la cohabitation entre bâtiments activités et maisons d'habitation par des marges de recul.

En matière de sécurité des déplacements, le projet communal propose la préservation des itinéraires de liaisons douces existantes et la création d'itinéraires de liaisons douces dans certains secteurs de développement urbain (cf orientations d'aménagement- pièce 3 du dossier).

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME : LE VOILE PROTECTION

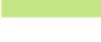
Débatu au Conseil Municipal du 12 novembre 2009

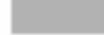


LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE

-  Identifier et préserver les bâtiments intéressants
-  Préserver les vues lointaines

LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS

-  Préserver la trame bleue des ruisseaux et des milieux humides
-  Protéger la zone sensible des captages d'eau potable
-  Préserver la trame verte des boisements (corridors biologiques)
-  Conserver la trame bocagère

-  Cours d'eau temporaire
-  Cours d'eau permanent
-  Routes départementales
-  Principales voies communales
-  Surfaces urbanisées
-  Limite communale

CREA Urbanisme Habitat - janvier 2010