



## Urbanisme

# VENARSAL

## 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 Urbains 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 Renouveau 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 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.*

***Axe 1 : Promouvoir un développement  
Urbain et maîtrisé***

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

- ✓ **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, Venarsal 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, dans un premier temps la réalisation d'opérations d'ensembles à proximité du Bourg élargi profitant ainsi de la présence de l'ensemble des équipements, mais également par un renouvellement urbain via remplissage des dents creuses dans les secteurs des Traverses et du Bos/Chabrechat.
- ✓ **Proposer sur la commune une offre de logements 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.**  
Venarsal souhaite au travers de son PLU, accueillir une nouvelle population sur son territoire communal, afin de pouvoir assurer le maintien 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.**

Venarsal 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 Venarsal permet ainsi de répondre aux objectifs de non consommation d'espace agricole.

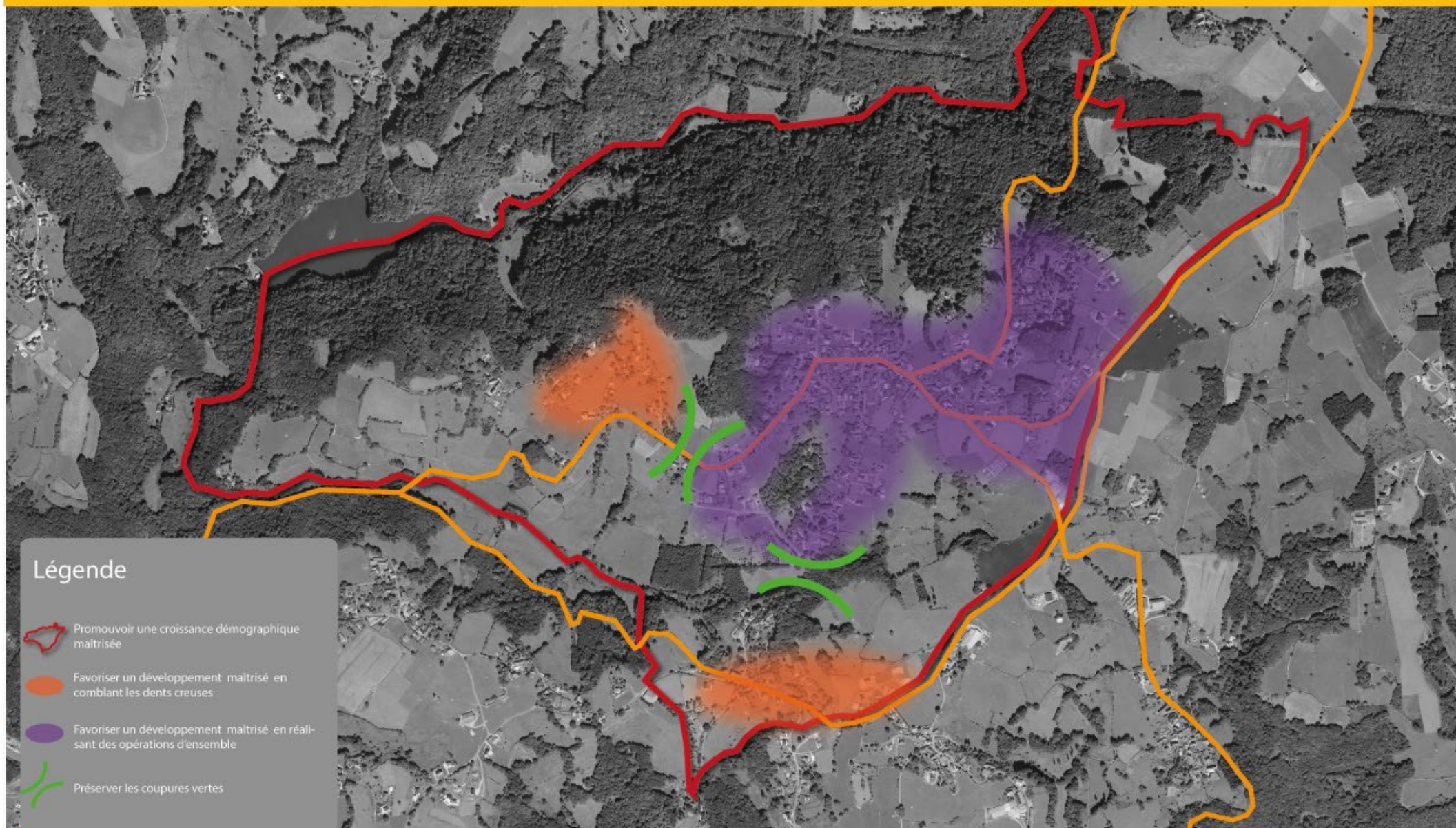
- ✓ **Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions (bonne implantation de la construction sur le terrain, respect de la végétation existante, utilisation d'essences locales, végétalisation des limites séparatives, plantation à réaliser,...).**

Venarsal 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 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, le PLU de Venarsal se voudra respectueux de son environnement et encouragera l'utilisation des démarches innovantes.

## Axe 1 : Promouvoir un développement Urbain et maîtrisé





***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 est le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité existante de Venarsal. 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 Venarsal 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 de l'activité agricole.
- ✓ **Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés**

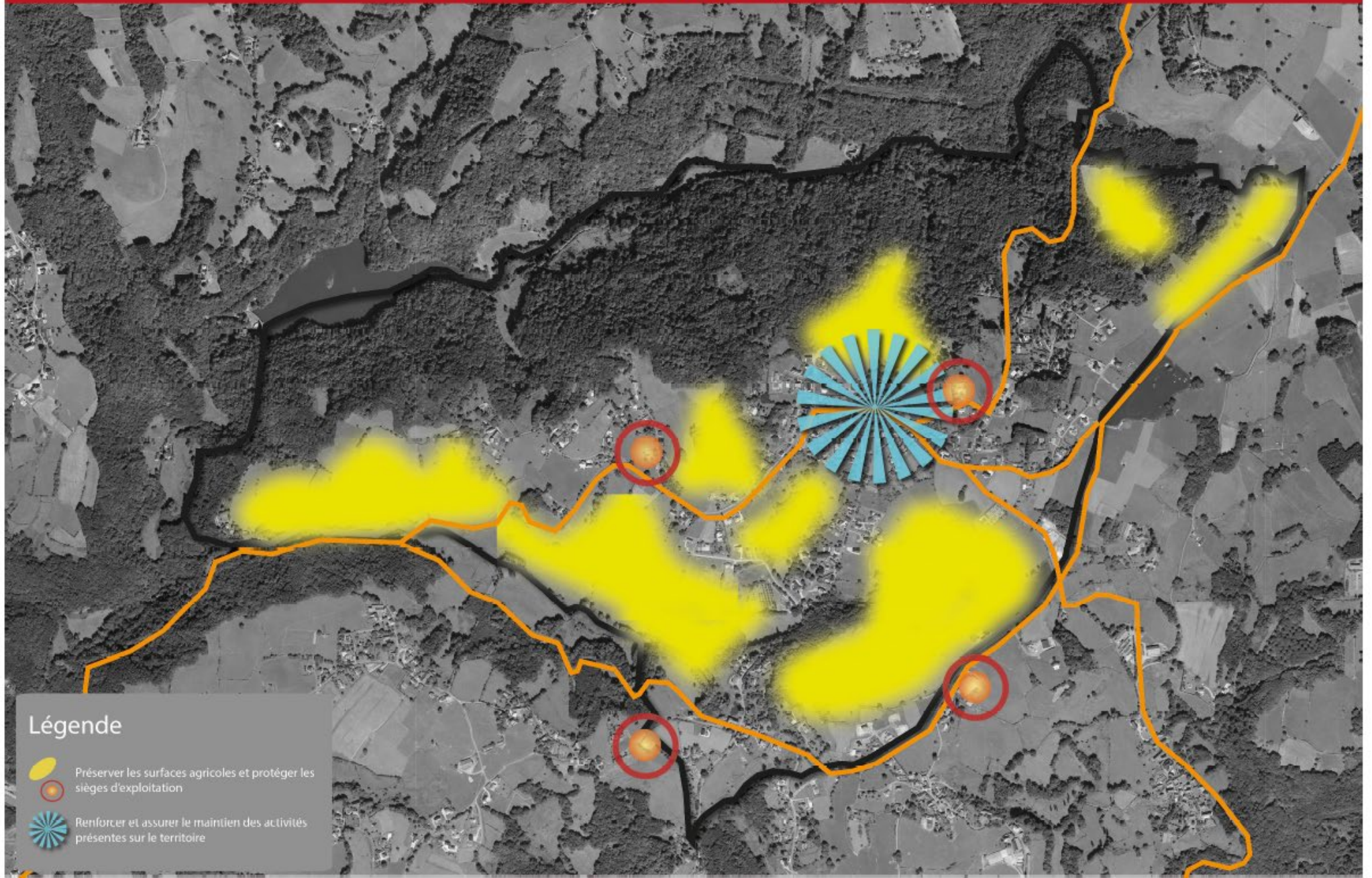
## *Encourager le développement des activités:*

- ✓ **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. Venarsal souhaite permettre leur développement ainsi que l'installation de nouvelles créations de taille similaire, à condition que celle-ci soit compatible avec leur environnement immédiat.

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

## 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 existantes 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 sont propices au déplacement de la petite faune et aux flores locales. Elles assurent également le maintien des berges des ruisseaux. Leur sauvegarde est donc essentielle, puisqu'elles participent activement au fonctionnement des écosystèmes et dont souvent nécessaire à la pérennisation des espèces.

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

La commune de Venarsal est riche d'un point de vue environnemental, elle souhaite pouvoir faire découvrir son environnement de qualité 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.

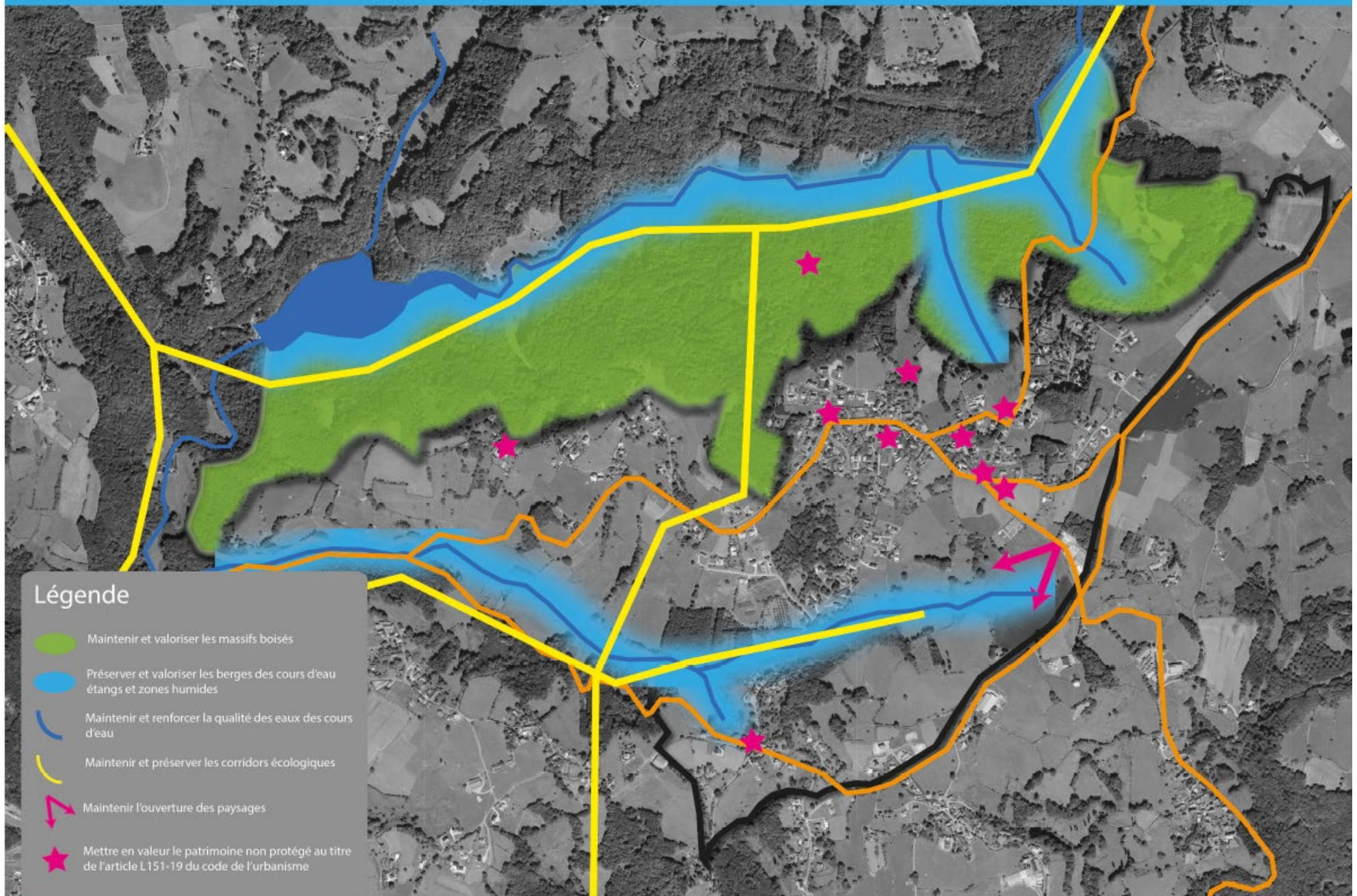
- ✓ **Préserver en mettant en valeur les structures paysagères caractéristiques ; l'enveloppe urbaine du bourg et les hameaux agricoles tout en évitant l'urbanisation linéaire.**

Venarsal 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 : four, fontaines, puits, ...**

La commune de Venarsal 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 identifier en tant que tel dans le dossier de PLU.

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





*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 Durables de la commune de Venarsal 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 Venarsal. 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 Venarsal devra permettre d'accueillir 90 constructions supplémentaires d'ici une dizaine d'année.

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 bâti 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 objectif démographique 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 dents creuses. 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 Venarsal. 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 terres naturelles et agricoles.

L'analyse de l'évolution qu'a connue récemment la commune de Venarsal, 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 9 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 représentant seulement 4% du parc de logement sur le secteur de Venarsal. Du fait du faible taux de logement vacant sur le secteur de Venarsal, il n'est pas envisagé d'avoir des actions pour la remise sur le marché de ces biens.

Scénario de développement retenu :

- ◆ Poursuite de l'évolution démographique actuelle : objectif constructions de 9 logements /an suivant ainsi le rythme de construction observée sur la commune
- ◆ Limiter la taille des parcelles à bâtir en organisant les secteurs ouverts à la construction, reprenant l'objectif SCOT qui détermine une taille moyenne des parcelles de 1 000 m<sup>2</sup>,
- ◆ Une augmentation de la densité moyenne des constructions par rapport à la décennie précédente : un ratio de 10 logements/hectare en moyenne au lieu des 6 logements/hectare observées ces dernières années.

Le scénario retenu par la collectivité correspondant à l'évolution démographique similaire aux tendances observées ces dernières années et fait apparaître un gain de population de l'ordre de 14 habitants/an.

**Soit 140 habitants en 10 ans**

Nécessitant un besoin de **56 nouveaux logements pour accueillir cette population** (à raison de 2.5 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 2.3 personnes/habitation d'ici 10 ans. Il est donc nécessaire de majorer le besoin en logements sur la commune.

**Soit un besoin de 35 logements pour anticiper le desserrement des ménages**

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

**56 + 35 = 91 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 10 logements/ ha.

**91 x 1 000 m<sup>2</sup> (10 logements/ha) = 9.1 hectares**

De ce fait le besoin en surface constructible pour l'habitat est estimé à 9 hectares environ pour les dix prochaines années via l'élaboration 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 la carte communale, dont les surfaces urbanisables sont aujourd'hui estimées à 37 hectares. Le PLU divise donc par plus de 4 la surface constructible à vocation d'habitat.

