Carte communale de Dampniat

Commune de Dampniat

Préfecture de la Corrèze

Maître d'ouvrage

Mairie de Dampniat
19360 Dampniat
Tél. : 05 55 25 70 21
Fax : 05 55 84 60 28

Urbaniste

Architecte [A]
10 bis, rue des Boulangers
75005 Paris
Tél. : 01 43 25 78 92
Fax : 01 43 26 50 38

Carte communale approuvée par arrêté préfectoral du :

14. 06. 2005

Carte communale approuvée par délibération du Conseil municipal le :

03. 05. 2005

I. RAPPORT DE PRÉSENTATION

PARTIE 2 - Justification de la Carte communale

Carte communale de Dampniat
Rapport de présentation

PARTIE 1

État des lieux communal et bilan

Table des matières

Glossaire

1. Introduction
- 1.1. Une nouvelle carte communale : contexte
- 1.2. Contenu et caractère exécutoire
- 1.3. Processus d'élaboration de la carte communale

2. Présentation de Dampniat
- 2.1. Historique et formation du territoire
- 2.2. Le contexte supracommunal

3. Analyse générale de l'état initial de l'environnement naturel et urbain
- 3.1. Site et relief
- 3.2. Géologie
- 3.3. Hydrologie
- 3.4. Mode d'occupation des sols et couverture végétale
- 3.5. Entités paysagères
- 3.6. Analyse de l'organisation spatiale
- 3.7. Synthèse et enjeux

4. Population et fonctionnement communal
- 4.1. Analyse de la population
- 4.2. Logement
- 4.3. Activités et équipements
- 4.4. Les réseaux
- 4.5. Synthèse et enjeux

5. Outils pour la maîtrise du développement communal
- 5.1. Analyse de la carte communale de 1996
- 5.2. Constructibilité et agriculture
- 5.3. Dommaine communal
- 5.4. Synthèse et enjeux

Bibliographie

PARTIE 2

Justification de la Carte communale

Introduction

1. Objectifs

2. Le parti d'aménagement

3. Évaluation de la cohérence

© Architecte [A]

Le rapport de présentation explique et justifie le tracé de la Carte communale à partir d'un projet politique

Le rapport de présentation d'une Carte communale remplit deux fonctions principales :

Le Code de l'urbanisme prévoit à l'article R. 124-2 que le rapport de présentation d'une Carte communale :

1 - Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2 - Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3 - Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- effectuer un bilan analytique de l'état existant et des tendances, qui correspond à l'élaboration d'un diagnostic,

De fait, dans le cas de la présente Carte communale, le document issu du diagnostic (Partie 1 du rapport de présentation : État des lieux et bilan) assure l'analyse de l'état initial mais offre également une analyse des différentes facettes de l'aménagement de la commune sur lesquelles tous les «choix» de la Carte communale vont se fonder.

- justifier les choix effectués par l'explication détaillée et technique d'un parti d'aménagement politique, dont la cohérence globale est évaluée, notamment au regard des principes d'aménagement et de développement durable.

La partie 2 du rapport de présentation de la Carte communale vise quant à lui à justifier en détail le tracé qui repose sur des choix objectifs et spatialisés en matière d'environnement et de croissance économique et démographique. Cette justification s'articule en deux temps :

- Dans un premier temps, elle justifie par la mise en exergue d'**objectifs** et de **partis d'aménagement** complémentaires *les choix retenus pour la délimitation des secteurs* : les objectifs et les partis d'aménagement correspondent à des choix politiques équilibrés fondés sur une analyse globale et mesurée du territoire, dans le respect des principes développés par la loi (équilibre, mixité/diversité, respect de l'environnement, etc.). Les *prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique* sont inclus dans les «objectifs» politiques de la Carte communale.

- Dans un second temps, la cohérence de la justification est confrontée à une **évaluation** des incidences des choix d'aménagement sur les différentes facettes de l'aménagement global, et plus précisément sur l'environnement. Il s'agit en quelque sorte d'une vérification préalable, indispensable à un raisonnement complet. Cette partie permet également de souligner les mesures mises en œuvre pour la protection de l'environnement.

© Architecte [A]

1. Objectifs de la Carte communale

Les **«objectifs»** de la Carte communale, décrits en page 5, expriment la vision politique de la commune par les élus à une échéance de 10 à 15 ans. Ils sont qualitatifs, quantitatifs et spatialisés, et exprimés en termes à la fois politiques et techniques. Pour cela, ils s'appuient sur l'analyse détaillée préalable et notamment croisent les **enjeux** qui en découlent (voir page 4).

Ces objectifs, décrits à la page 5 et 6, sont **cohérents** avec les principes de développement durable établis par le Code de l'urbanisme ainsi qu'avec le Schéma directeur du pays de Brive et le PLH en cours d'élaboration (voir page 7). La notion d'«équilibre» dans l'aménagement du territoire y est notamment particulièrement sensible.

Il serait naïf de suggérer que les objectifs, notamment ceux spatialisés et quantifiés, ont été élaborés à partir des seuls enjeux. En réalité, ils sont confrontés entre eux et aux différents partis d'aménagement pour former un ensemble cohérent et réaliste. De ce fait, ils participent avec les partis d'aménagement à l'expression politique du projet communal.

© Architecte [A]

Rappel des enjeux du diagnostic

Les enjeux mis en évidence par le diagnostic sont de trois ordres :

La première partie du rapport de présentation issu du diagnostic a mis en évidence des enjeux correspondant à chacune de ses trois dernières parties :

* Analyse générale de l'état initial de l'environnement naturel et urbain ;
* Population et fonctionnement communal ;
* Outils pour la maîtrise du développement communal.

Ils sont rappelés ci-dessous :

- la préservation et la valorisation de l'environnement,

- La préservation des entités naturelles et paysagères.
- La préservation des coupures d'urbanisation.
- La qualité paysagère et architecturale des futures habitations, et la protection paysagère des ensembles existants.
- Le renouvellement du bâti agricole pour un usage d'habitation par des arbitrages agriculture/habitat.

- la dynamique équilibrée et structurée de la commune,

- La conservation des équipements de proximité (notamment l'école).
- Le renouvellement de l'habitat (notamment par la conversion des anciens bâtiments agricoles en logements dans les villages).
- Les économies financières et environnementales à effectuer par le choix de zones de constructibilité cohérents avec les réseaux existants, notamment en matière d'assainissement collectif et de défense incendie.
- La desserte de zones aujourd'hui peu accessibles au sein d'entités actuellement urbanisées.

- la cohérence de la Carte communale, à la fois interne et externe avec les différentes réglementations qui s'appliquent.

- La cohérence de la future Carte communale en matière de cohabitation agriculture/habitat : des arbitrages entre ces deux types d'occupation du sol sont à envisager systématiquement.
- La pertinence de la Carte communale reposera également sur l'ouverture à l'urbanisation suffisante par rapport aux objectifs de la commune mais excluant les secteurs non constructibles de fait ou peu favorables à l'urbanisation qui brouillent la lecture de la Carte communale.

© Architecte [A]

Les objectifs de la Carte communale pour un projet d'aménagement équilibré sur la commune

Une série d'objectifs :

- liés au développement urbain,
- quantitatif lié au développement démographique,
- lié à l'agriculture,
- qualitatifs et spatialisés pour la protection et la valorisation de l'environnement,
- lié à la lisibilité de la Carte communale.

La commune a eu la volonté d'exprimer des objectifs précis, exprimés notamment en termes quantitatifs et spatialisés. En effet, cette précision a été reconnue comme une force pour le projet communal et également comme un atout pour une meilleure justification des délimitations de la Carte communale.

La commune s'est efforcée de présenter des objectifs qui soient compatibles et cohérents, et qui participent à une même dynamique accordant une place prépondérante à l'équilibre de l'aménagement et à la diversité des fonctions.

Les objectifs définis par les élus sont les suivants :

1- Le centre bourg doit renforcer son rôle de centre de la commune, en matière d'échanges sociaux et commerciaux. Notamment, les équipements existants de proximité doivent tous être maintenus.

2- Les autres villages (15 noyaux identifiés) de la commune doivent conserver chacun, même à différents degrés, une dynamique de développement animée notamment par des possibilités de densification, de reconversion d'anciens bâtiments agricoles, voire d'extension mesurée.

3- Le développement urbain doit avoir des coûts financiers et écologiques mesurés par la limitation les réseaux, notamment des linéaires de voirie, des réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau et d'électricité, et des systèmes d'assainissement autonome.

4- Le développement des équipements de sports et de loisirs doit être assuré. De même, la Carte communale doit créer les conditions pour l'implantation ou l'extension d'activités sur son territoire.

5- La commune vise à accueillir cinq à six nouveaux ménages par an en moyenne pour les 10 à 15 prochaines années.

6- L'activité agricole doit être pérennisée là où elle présente de véritables atouts, économiques, sociaux, culturels ou paysagers, principalement en dehors des hameaux d'habitations, et notamment à l'ouest et au sud-ouest de la commune.

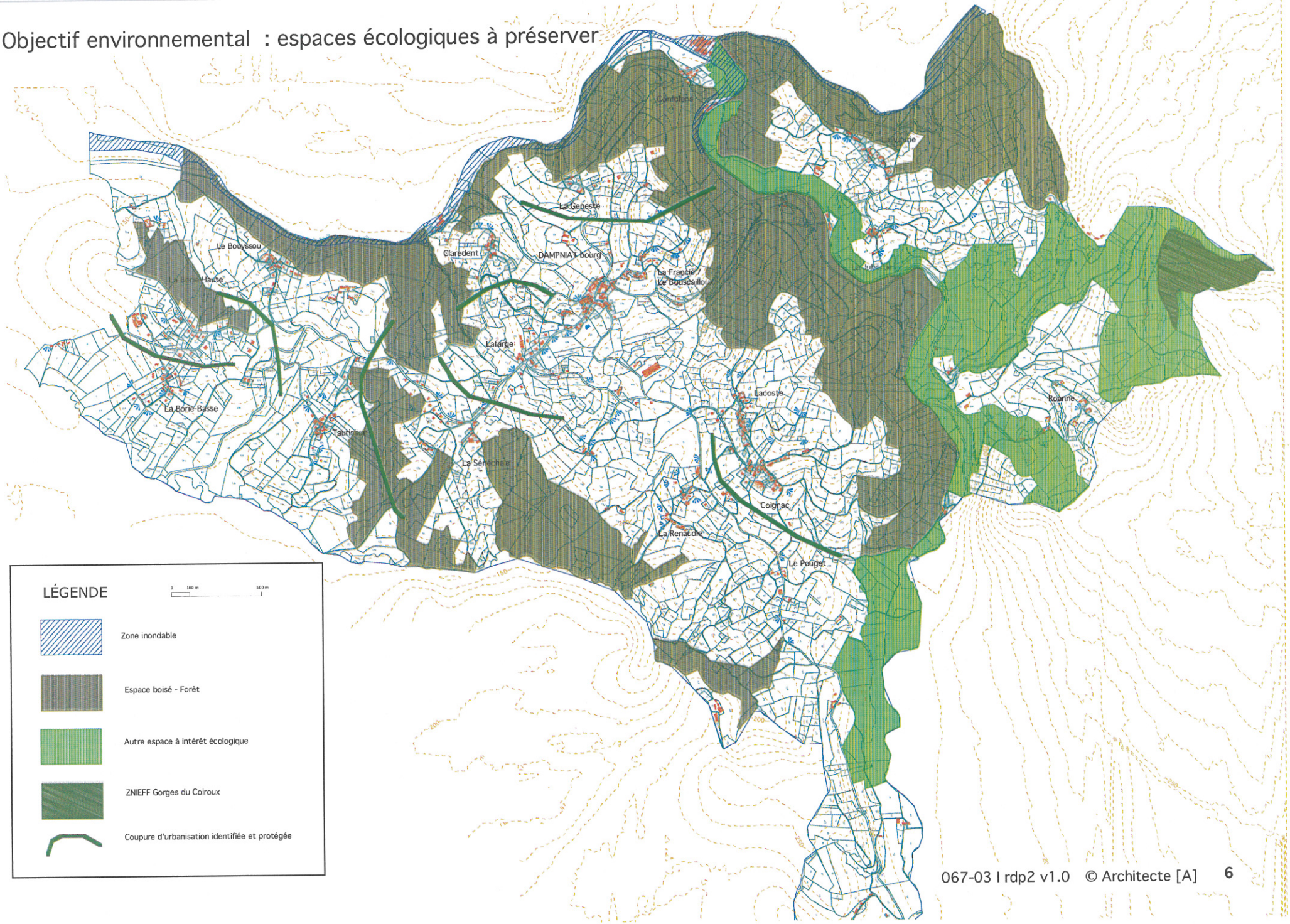
7- Les sites écologiques remarquables de la commune doivent être préservés de l'urbanisation, qu'il s'agisse des sites reconnus d'intérêt écologique, des zones humides (y compris les zones inondables), des coupures d'urbanisation ou des bois et forêts. La carte de la page suivante présente ces éléments.

8- Les sites urbains et naturels à caractère paysager remarquable doivent être préservés ou valorisés : crêtes, ensembles bâtis intègres, plaines, points de vue.

9- La Carte communale doit être lisible et réaliste. En particulier, elle doit offrir à l'urbanisation des secteurs respectant non seulement les autres objectifs mais présentant de plus un réel potentiel de constructibilité afin de ne pas fausser la lecture du document.

© Architecte [A]

Objectif environnemental : espaces écologiques à préserver



Cohérence avec les principes réglementaires du développement durable et avec les dispositions du Schéma directeur du pays de Brive

Les principes d'équilibre du développement territorial, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement dans toutes ses formes sont au cœur du projet de territoire exprimé dans la Carte communale de Dampniat.

Le Code de l'urbanisme expose à l'article L. 121-1 les trois principes de développement durable qu'une Carte communale doit respecter. Ces trois principes apparaissent également en filigrane dans l'article L. 110 énonçant le principe majeur d'harmonisation des décisions dans une optique de développement durable.

a) La notion d'*équilibre entre le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages,* est au cœur des objectifs municipaux. En effet, *l'équilibre* est atteint par des activités agricoles et forestières pérennisées lorsqu'elles n'entrent pas en contradiction avec l'habitat existant (6), par des espaces naturels (7) et des paysages (8) protégés et par un développement rural dynamique correspondant à un objectif quantitatif (5) et à un développement étendu à tous les villages (2).

b) La recherche d'une *diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat rural* se traduit par des objectifs dynamiques de nouvelles habitations dans tous les villages de la commune (2), par le maintien des fonctions urbaines hors habitat notamment dans le centre bourg (1), par le développement des équipements de sports et loisirs et par la possibilité de maintenir et étendre les activités sur la commune afin de maintenir l'équilibre entre habitat et emploi (4).

c) *L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux*, est exprimée par un objectif de limitation des nouveaux réseaux quels qu'ils soient (3). L'environnement dans toutes ses formes est également protégé par les objectifs relatifs à la préservation des espaces écologiques et paysagers remarquables (7 et 8), par la prévention des risques inondables (7), et par la réduction des nuisances liées au déplacement dans le développement prioritaire du centre bourg (1).

Les objectifs de la Carte communale de Dampniat expriment également les dispositions du Schéma directeur en termes plus précis. Ils ne présentent pas d'incompatibilité avec le Schéma directeur et le PLH en cours d'élaboration.

Ces objectifs sont également compatibles avec les dispositions du Schéma directeur du Pays de Brive, notamment celles qui concernent directement la commune de Dampniat :
- dans la carte du Schéma directeur, le bourg de Dampniat apparaît comme une entité privilégiée de recentrage et d'extension urbains : l'objectif (1) de la Carte communale poursuit le même but ;
- en termes environnementaux, le Schéma directeur identifie les gorges du Coiroux comme un espace d'intérêt écologique, comme l'objectif (7), suggère la limitation de l'urbanisation sur la crête principale, ce qui correspond à l'objectif (8) et identifie une grande entité d'intérêt écologique et paysager sur les vallées de la Corrèze et de la Roanne, assez proche de la carte des espaces écologiques à préserver.

Les autres dispositions du Schéma directeur, s'appliquant de manière générale, sont non seulement compatibles avec les objectifs de la Carte communale mais le plus souvent cette dernière les exprime à une échelle plus précise (mixité sociale, valorisation de l'agriculture sur la partie ouest, maîtrise de l'extension de l'urbanisation, etc.)
Enfin, les objectifs de la Carte communale, notamment quantitatifs, ne présentent pas d'incompatibilité avec le PLH en cours d'élaboration qui ne précise pas d'objectifs en nombre de logements sur l'ensemble de la CAB, ni sur chaque commune individuellement. L'objectif démographique (5) reste ambitieux par rapport aux projections du Schéma directeur mais n'est pas incompatible et s'explique par le changement de la situation depuis 2000.

© Architecte [A]

2. Le parti d'aménagement de la Carte communale

Le «**parti d'aménagement**» de la Carte communale complète les objectifs pour former un projet politique complet. Il exprime les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs définis précédemment. Il est certain que pour parvenir à un même résultat, plusieurs chemins sont possibles et c'est pour cette valeur de choix entre différentes possibilités que le parti d'aménagement est éminemment politique.

Ce qui compte, c'est que la parti d'aménagement adopté corresponde à un «équilibre» entre les différents objectifs, dont les mesures à mettre en œuvre pour y parvenir peuvent sembler contradictoires à première vue. Le parti d'aménagement est ainsi le croisement de partis d'aménagement (des choix) confrontés entre eux : il dépasse les contradictions pour un projet unique.

Trois grandes catégories de choix expriment ainsi le parti d'aménagement général :

- des partis d'aménagement en matière de **préservation de l'environnement** (page 9) ;
- des partis d'aménagement en matière de **valorisation de l'agriculture** (page 10) ;
- des partis d'aménagement en matière de **développement urbain** (pages 11 à 13).

Chacune de ces catégories ne vise pas un ou plusieurs objectifs en particulier mais l'ensemble des objectifs.

© Architecte [A]

Les partis d'aménagement en matière de préservation de l'environnement

En matière de préservation de l'environnement, les choix suivants ont été effectués :

- Protection maximale des gorges du Coiroux

A1- La ZNIEFF des gorges du Coiroux (zone d'inventaire, sans valeur réglementaire) est préservée de manière stricte correspondant ainsi à la délimitation d'un secteur dans lequel la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé (NS).

- Protection stricte des autres espaces d'intérêt écologique

A2- Les autres espaces d'intérêt écologique identifiés sur la carte page 6 sont également protégés en étant inscrits systématique en secteur non constructible NC (sauf adaptation, réfection, changement de destination ou extension) hormis équipements collectifs ou exploitation agricole et forestière et mise en valeur des ressources naturelles.

- Protection stricte des coupures d'urbanisation

A3- Les coupures d'urbanisation identifiées page 6 sont strictement préservées. Cela signifie que des terrains non constructibles séparent les deux structures constructibles concernées.

- Pas d'habitations en zone inondable

A4- La zone inondable est également rendue inconstructible pour des zones d'habitat. Une zone inondable peut cependant être constructible pour des activités dans le cas d'une implantation existante.

- Protection des espaces boisés

A5- Les espaces boisés recensés sont également considérés comme des espaces à préserver. Néanmoins, cette préservation est moins stricte : certaines parties bien identifiées pourront être constructibles si elles correspondent à des secteurs boisés de qualité moyenne ou faible, si elles sont de faible taille et si elles ne remettent pas en cause l'étendue d'une entité boisée (donc si elles sont situées à la marge).

- Protection des fonds de vallée

A6- Les espaces en fonds de vallée, généralement humides, sont rendus non constructibles.

- Protection équilibrée des vues, paysages et des espaces naturels

A7- Les autres espaces naturels sont *a priori* également protégés. Néanmoins, si ces espaces sont situés dans l'extension d'un hameau, différents éléments peuvent remettre en cause cette inconstructibilité, mais ils devront être confrontés aux critères suivants afin d'atteindre un équilibre pertinent : pas de menace sur les coupures d'urbanisation, pas de banalisation, ni de dégradation significatives du paysage naturel ou urbain (notamment sur les crêtes), pas de fermeture des vues.

© Architecte [A]

Les partis d'aménagement en matière de valorisation de l'agriculture

La question agricole apparaissant comme un enjeu et une préoccupation majeure pour la commune, les choix effectués pour une place équilibrée de cette activité, également gestionnaire du paysage et contribuant à l'identité communale, sont les suivants :

- Maintien des activités agricoles hors villages

B1- L'ensemble des activités agricoles hors villages (sur les quinze noyaux identifiés, voir page suivante) est conservé : tous les bâtiments d'élevage et de fourrages sont inclus en zone non constructible NC ainsi que les espaces cultivés qui ne sont pas dans le voisinage des villages.

- Distinction dans les villages des bâtiments d'élevage et de fourrages destinés à être pérennisés et des autres

B2- Dans les villages, la commune distingue les bâtiments d'élevage et de fourrages destinés à se développer ou à être pérennisés, et qui sont classés en zone inconstructible NC, et ceux dont la contribution économique et sociale, dans une vision à moyen terme, est moindre et qui sont classés en zone constructible C. Cette clarification permet à la commune d'envoyer un message clair : il suggère que certains bâtiments d'élevage et de fourrages, pour certains inutilisés, pourraient être désaffectés dès maintenant ou à court terme. Ces bâtiments d'élevage et de fourrages dans des zones constructibles imposent des périmètres d'inconstructibilité dans les secteurs constructibles, identifiés dans l'annexe agricole.

- Prise en compte équilibrée de la valeur agricole des terrains pour d'éventuelles zones d'extension

B3- La valeur agricole des terrains situés dans le voisinage des secteurs constructibles est considéré comme un critère important, au même titre que les qualités paysagères et écologiques (voir A7), pour une constructibilité éventuelle (extension de village). Ainsi les extensions de village sont favorisées sur les limites présentant un faible intérêt agricole.

- Prise en compte mesurée des épandages existants

B4- Les épandages existants sont considérés comme l'un des éléments déterminant la valeur agricole d'un terrain. Conformément à la réglementation, les épandages seront interdits à moins de 100 mètres des secteurs ouverts à l'urbanisation.

© Architecte [A]

Les partis d'aménagement en matière de développement urbain (1/2 : habitat et villages)

Les partis d'aménagement suivants ont été effectués :

- Identification de noyaux de constructibilité et du type d'extension associé

C1- Quatorze noyaux ont été identifiés comme base d'urbanisation : d'ouest en est, la Borie-basse, la Borie-haute, le Bouyssou, Taurisson, la Sénéchale, Claredent, le bourg et extensions, la Geneste, Confolens, la Renaudie, Lacoste/Coignac, le Pouget, la Vaurie et la Jubertie. Les centres de ces villages sont constructibles (exceptions faites de certains à vocation largement agricoles) et à chacun de ces secteurs est associée une zone de constructibilité correspondant au secteur d'urbanisation existante et à une extension éventuelle appropriée (dans tous les cas, la densification est souhaitable).

Si le bourg bénéficie de larges possibilités d'extension avec notamment l'identification de secteurs spécifiques adaptés à des opérations d'habitat mixte (zonage particulier Cp) ou à des équipements contribuant à la valorisation du centre, sont distingués pour le reste deux types de villages :

- ceux qui bénéficient de possibilités mesurées d'extension : parce que leur coût écologique et financier est moindre (présence d'assainissement collectif comme pour la Sénéchale, la Borie-haute, la Borie-basse, Taurisson, Lacoste) ou parce que leur localisation à proximité du village est favorable à l'animation du centre bourg (la Geneste) ;
- les autres qui bénéficient de possibilités limitées d'extension (le Bouyssou, Claredent, Confolens, le Pouget, la Vaurie et la Jubertie).

- Application de critères pour la délimitation des secteurs de constructibilité (villages)

C2- Pour chacun des villages, la délimitation des zones constructibles confrontée à un ensemble de critères locaux déterminant ou non la constructibilité (en fait, ces critères sont appliqués plus ou moins strictement selon qu'il s'agisse du bourg, des villages à extension mesurée, et des villages à extension limitée) :

1) limitation des extensions trop éloignées du noyau favorables au mitage et à la multiplication des linéaires de réseaux ;
2) préservation des coupures d'urbanisation ;
3) préservation d'un point de vue remarquable ;
4) activité agricole privilégiée (terrain ou bâtiment d'élevage) ;
5) qualité paysagère d'un site urbain (glacis) ou naturel (crête notamment), ou topographie trop difficile ;
6) qualité écologique du site (espace boisé, zone humide).

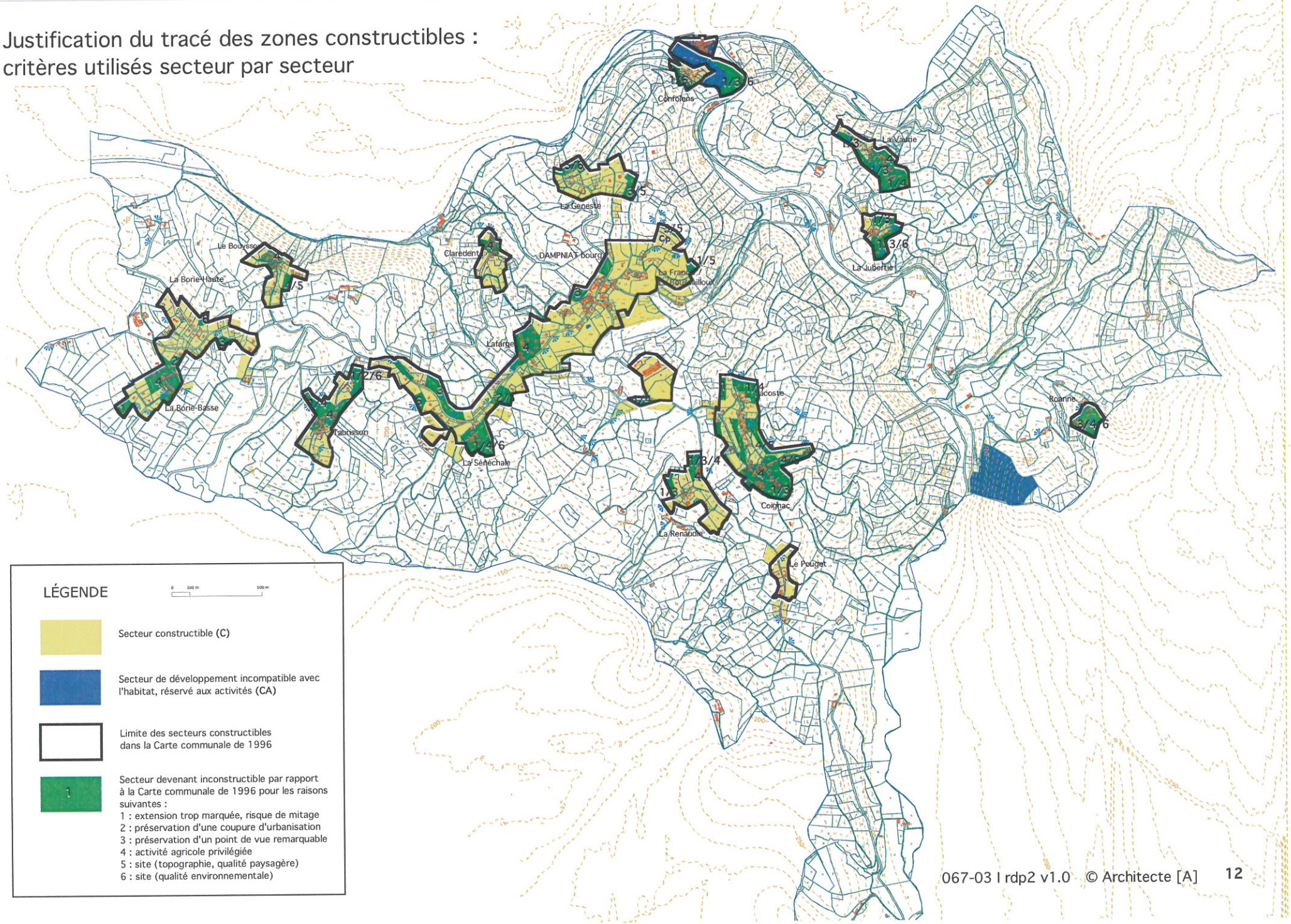
La carte de la page suivante justifie à l'aide de ces critères que certains secteurs identifiés constructibles dans la Carte communale de 1996 soient devenus inconstructibles. En revanche, les secteurs maintenus ou devenus constructibles l'ont été parce qu'aucun des 6 critères ne s'appliquait nettement.

- Prise en compte de facteurs pragmatiques et équilibre pour atteindre l'objectif quantitatif

C3- Cette approche un peu binaire est en effet beaucoup plus complexe : en fait, il a fallu déterminer un seuil de constructibilité (modulable selon les villages) permettant d'atteindre l'objectif quantitatif global et les dispositions locales définies en C1. De plus, le pragmatisme lié aux disponibilités connues a également permis de moduler les limites constructibles dans certains cas. Les terrains pouvant être considérés en «parties actuellement urbanisées» ont également été inscrits en secteur constructible, sauf argument écologique ou agricole fort. Enfin, il convient de noter que dans la mesure du possible, les terrains en frange à faible potentiel de constructibilité ont été exclus des zones constructibles dans une optique de lisibilité.

© Architecte [A]

Justification du tracé des zones constructibles : critères utilisés secteur par secteur



LÉGENDE

Secteur constructible (C)

Secteur de développement incompatible avec l'habitat, réservé aux activités (CA)

Limite des secteurs constructibles dans la Carte communale de 1996

Secteur devenant inconstructible par rapport à la Carte communale de 1996 pour les raisons suivantes :
1 : extension trop marquée, risque de mitage
2 : préservation d'une coupure d'urbanisation
3 : préservation d'un point de vue remarquable
4 : activité agricole privilégiée
5 : site (topographie, qualité paysagère)
6 : site (qualité environnementale)

Les partis d'aménagement en matière de développement urbain (2/2 : activités et équipements de sports et de loisirs)

- Extension de la zone d'activités de Confolens

C4- En matière de développement des activités, il a été prévu une extension de la zone de la papeterie de Confolens dans l'attente d'un projet de zone d'activités lié au projet de voie de contournement de Brive à l'ouest de la commune. La carrière située dans la vallée de la Roanne (au sud-est de la commune) a également été classée en secteur de développement incompatible avec l'habitat (CA), contrairement à la carrière désaffectée inscrite en secteur inconstructible et qui pourra accueillir des activités de plein air.

- Zonage particulier affecté à l'aire destiné au sport et aux loisirs

C5- Les terrains de jeux à proximité de bourg ont été identifiés en secteur Cs, secteur constructible destiné aux équipements de sports et de loisir. Ce classement permet l'édification d'équipements bâtis ou non importants, et l'éventuelle construction de logements de gardiennage ou de maintenance.

- Zonage particulier avec conditions spéciales

C*- À l'ouest du secteur de la Sénéchale, les parcelles 11, 12, 13, 19, 20, 130 et 183 sont reservées. Elles sont destinées à la création d'un sous-secteur aux conditions spéciales, en d'autres termes un sous-secteur imposant un accès unique sur la voie départementale et nécessitant un assainissement collectif avec la mise en place éventuelle d'une PVR (participation voirie réseaux).

© Architecte [A]

3. Évaluation de la cohérence de la Carte communale

Les objectifs et le parti d'aménagement exprimés, il convient de vérifier leur **cohérence interne**. Cette troisième partie est donc destinée à faire l'évaluation des différentes mesures mises en œuvre pour déterminer si elles atteignent les objectifs. Cette évaluation préalable est indispensable à la cohérence de l'ensemble du dossier de Carte communale. Le Code de l'urbanisme prévoit en particulier qu'une note d'incidence soit effectuée en matière d'environnement et que soient reprises toutes les mesures mises en œuvre pour préserver et valoriser l'environnement.

Ainsi, dans un premier temps, le résultat des partis d'aménagement en matière de **préservation de l'environnement** seront examinés et confrontés aux différents objectifs (pages 15 et 16). Le même raisonnement sera ensuite appliqué en matière de **valorisation de l'agriculture** (page 17) et de **développement urbain** (page 18).

En raison de l'importance accordée à l'incidence de la Carte communale sur l'environnement, une petite note synthétique rappelle en fin de document les **mesures mises en œuvre pour la protection et la valorisation de l'environnement** (page 19).

© Architecte [A]

Évaluation de la cohérence en matière de préservation de l'environnement

L'environnement est protégé par l'identification d'éléments remarquables, non constructibles

Comme le montre la carte suivante, la Carte communale respecte parfaitement les partis d'aménagement stricts :
- A1 : ZNIEFF -> zone NS ;
- A2 : secteurs remarquables d'un point de vue écologique placés en secteur NC ;
- A3 : les coupures d'urbanisation ne sont pas atteintes en dépit de quelques extensions linéaires qui les rognent légèrement, justifiées du point de vue de réseaux présents et de certificats d'urbanisme ou permis de construire accordés), il convient de souligner la protection des coupures d'urbanisation entre Lafarge et la Sénéchale, et entre les Borie basse et haute, qui n'étaient pas concrétisées dans la Carte communale de 1996 ;
- A4 : pas de zone inondable constructible à l'exception de la papeterie de Confolens, existante, inscrite en zone CA non compatible avec l'habitat (son extension en revanche n'est pas en zone inondable).

Seuls quelques espaces boisés marginaux sont rendus constructibles

Le parti d'aménagement A5 est respecté : les espaces boisés classés identifiés à la page suivante ne sont pas constructibles à l'exception de deux terrains au Bouyssou et à la Borie-haute situés en partie actuellement urbanisés, de petits terrains marginaux à la Vaurie et à la Geneste (d'ailleurs constructibles en 1996) et de quelques terrains à l'ouest de la Sénéchale dont la constructibilité est motivée par une valeur sylvestre assez faible et par la faible incidence en frange du bois. Une partie de terrain n'était d'ailleurs pas constructible dans le document de 1996.

Les autres partis d'aménagement, non cartographiés, se traduisent par :
- A6 : pas de constructibilité dans les fonds de vallée et les zones humides, à l'exception de quelques terrains à Confolens d'ailleurs non inondables et qui représentent une extension très limitée de l'urbanisation ;
- A7 : la prise en compte des critères environnementaux dans la délimitation des secteurs C (limitation des extensions linéaires ou abusives génératrices de mitage, préservation des points de vue remarquables, protection des sites d'intérêt écologique ou paysager).

De nombreux critères environnementaux sont appliqués pour déterminer l'étendue des zones constructibles

Il convient de noter par exemple que l'urbanisation à Lacoste est autorisée selon des courbes de niveau pour ne pas dénaturer le paysage ou encore que la protection du peuch de la Francie est assurée par un zonage restrictif, toutefois adapté à un projet d'habitat. De même l'urbanisation tendancielle continue le long de la voie principale reliant le bourg à Malemort est freinée par l'identification et la protection de coupures d'urbanisation. De manière générale, les extensions non justifiées ont été le plus possible limitées tout en respectant les objectifs de développement.

Ainsi, les objectifs (7) et (8) sont totalement atteints et sont rendus pleinement cohérents avec les objectifs de développement urbain (1) à (5), agricole (6), et de lisibilité (9).

© Architecte [A]

Évaluation de la cohérence en matière de valorisation de l'agriculture

En éclaircissant le rôle de l'élevage au cas pas cas dans chacun des villages, la Carte communale offre une lisibilité nécessaires pour réduire les conflits agriculture/habitat

L'agriculture n'est par ailleurs pas menacée par de nouvelles implantations pour l'habitat

La Carte communale délivre un message fort en matière d'agriculture. Si, suivant le parti d'aménagement B2, elle inscrit quelques bâtiments d'élevage, de faible importance économique et sociale, au moins à court terme, dans les zones constructibles, c'est pour mieux souligner la valorisation des autres bâtiments d'élevage. Ces derniers sont en effet inscrits en zone inconstructible, leur assurant des possibilités de développement. Le découpage de noyaux urbains en un secteur constructible dédié à l'habitat et en secteur inconstructible à vocation agricole (par exemple au Bouyssou, à Lacoste/Coignac, à la Vaurie, à Claredent ou à Taurisson) est une manière moderne de reproduire la qualité de vie et la mixité des usages des hameaux ruraux dans le respect strict de nouvelles normes d'hygiène très contraignantes.

La non-création de nouvelles zones de constructibilité hors hameaux (B1) et la prise en compte de critères agricoles (présence de bâtiment d'élevage ou de terrains agricoles, voire d'épandages) (B3 et B4) permet également de valoriser l'agriculture en limitant le bâti isolé qui réduit les possibilités d'épandage (au moins 100 mètres d'une maison d'habitation) et d'implantation de bâtiments agricoles (au moins 50 ou 100 mètres selon les cas). La lutte contre le mitage développée pour des raisons de paysage, de financement local, de coûts écologiques (5), rejoint également une préoccupation agricole.

Par l'application équilibrée de ces choix d'aménagement, la Carte communale permet à l'agriculture de se maintenir sereinement et donc atteint l'objectif (6), mais apporte également une grande clarification en matière de cohabitation habitat/élevage et donc de lisibilité (9). Ainsi les bâtiments gelés par des bâtiments agricoles sont clairement identifiés (voir annexe agricole) et les bâtiments d'élevage à l'origine de ces restrictions clairement destinés, à plus ou moins long terme, à se reconvertir en habitations ou en granges n'accueillant pas d'animaux.

Il est important de souligner qu'en accordant toute sa place à l'agriculture, la Carte communale offre des solutions au développement de l'habitat et ne compromet pas les objectifs (1), (2), (3) et (5).

© Architecte [A]

Évaluation de la cohérence en matière de développement urbain

La Carte communale offre les conditions pour un développement de 5 à 6 nouveaux logements par an

Par l'application d'une double hiérarchie pour définir les secteurs constructibles (entre les différents villages aux vocations d'extension variées du parti C1 et entre les terrains en application des 6 critères rappelés dans les choix d'aménagement C2), et par le pragmatisme invoqué (C3), la Carte communale permet d'atteindre les besoins quantitatifs de nouveaux logements exprimés dans l'objectif (5).

En effet, en se limitant aux terrains non bâtis, non enclavés ou non dépendants d'un autre, pas trop petits, desservis par une voie, pas trop pentus, en ayant exclu d'office les terrains à faible potentiel des zones C (9), et en comptant éventuellement deux habitations pour de grandes parcelles, on dénombre en secteur C (hors Cs et Cp) 167 maisons potentiellement constructibles dont 16 aujourd'hui gelés par les bâtiments d'élevage. Si l'on se limite donc aux 151 maisons non gelées, et si l'on applique un taux de rétention foncière pertinent de 60% sur 10 ans et de 50% sur 15 ans, on obtient respectivement une moyenne de 6 ou 5 nouvelles maisons par an sur la période définie.

Cela signifie qu'en ne considérant qu'un développement en maisons individuelles (modèle quasi-unique en dehors de la zone Cp), et en se limitant à la construction neuve (les possibilités d'une réduction de la vacance ou de réhabilitation ne sont pas prises en compte), l'objectif (5) est atteint avec les zones constructibles présentées à échéance 10 ou 15 ans. Les possibilités d'habitat en zone Cp s'ajoutent. Il reste donc même une marge non négligeable lié aussi au fait de laisser la possibilité à tous les villages de se développer, même à un niveau différent (2) de donner une impulsion forte en début d'application de la Carte communale alors qu'aujourd'hui les opportunités sont de l'avis de tous limitées.

Les autres objectifs de développement urbain sont atteints et rendus cohérents avec les objectifs de préservation des espaces naturels et de l'agriculture

Toutefois, les possibilités ne dépassent pas excessivement les objectifs ce qui reste une garantie en matière de maîtrise de l'urbanisation (le mitage pourrait banaliser les qualités paysagères de la commune et la dévaloriser). Cet ajustement nécessaire permet d'atteindre l'objectif (3) mais également de préserver l'environnement (7) et (8) et l'activité agricole (6).

La Carte communale accorde par ailleurs une place importante au développement du bourg (voir C1, notamment la création de secteurs Cp) ce qui devrait contribuer à renforcer le bourg comme centre d'animation de la commune (1).

Le développement des activités de sports et de loisirs (4) est assuré par la zone Cs (C5). Il convient de noter toutefois que si ce secteur peut accueillir des équipements lourds, le Code de l'urbanisme permet des équipements collectifs en zone NC, notamment s'ils sont en relation directe avec la nature (escalade, descente de rivières).
Enfin, outre l'extension de la papeterie (et bien sûr la possibilité de commerces et d'artisanat en centre bourg notamment), la Carte communale assure des possibilités assez limitées en matière d'activités. En effet, elle ne peut pas intégrer le projet de zone d'activités lié à la voie de contournement pour les raisons suivantes :
- absence de connaissance précise du tracé de la rocade,
- conflits d'intérêt avec l'activité agricole,
- nécessité d'une réflexion supracommunale impliquant notamment la CAB.

Seul le développement d'une zone d'activités n'a pas pu être intégrée à la présente Carte communale

 © Architecte [A]

Mesures mises en œuvre pour la protection et la valorisation de l'environnement

L'incidence de la Carte communale sur l'environnement communal est minimisé, comme l'implique l'application des principes de développement durable

L'incidence de la Carte communale sur l'environnement correspond à une extension mesurée des villages et à un développement démographique générateur de plus nombreux déplacements et d'une pression accrue sur l'environnement. Néanmoins, ce développement de l'urbanisation est intégralement encadré dans les principes du développement durable, notamment dans leur expression du Code de l'urbanisme.

De manière générale prédomine sur l'ensemble du document de Carte communale l'équilibre entre la protection des espaces naturels, les conditions favorables à l'activité agricole et un développement démographique ambitieux et mesuré. Les pages précédentes ont mis en avant la cohérence globale du document et le respect accordé au cadre réglementaire et législatif, en particulier en matière environnementale.

Rappel des mesures mises en œuvre pour la protection et la valorisation de l'environnement

Pour rappel, les principales mesures mises en œuvre pour la protection et la valorisation de l'environnement sont :

- Identification cartographiée de sites et d'éléments paysagers ou écologiques remarquables qui sont protégés strictement dans la Carte communale (classés en secteur NC ou NS).

- Identification cartographiée des aléas naturels (inondations et glissement de terrains) qui sont protégés strictement dans la Carte communale (classés en secteur NC ou NS).

- Absence de nouvelle zone d'urbanisation. Seule la densification et l'extension mesurée sont envisagées.

- Valorisation et recentrage de l'urbanisation sur le bourg en vue de limiter les déplacements et l'extension des réseaux et voiries. De manière générale, l'urbanisation est favorisée de telle façon à limiter les déplacements, les extensions de voirie et de réseaux, et les implantations impliquant de nouveaux systèmes d'assainissement autonome ou semi-autonome.

- Mise en application de critères de protection environnementale pour la détermination des limites de zone : maintien des coupures d'urbanisation, limitation des extensions abusives (notamment en continuité de la voie principale), protection des espaces d'intérêt écologique, protection des vues, protection des espaces paysagers remarquables (crêtes, fonds de vallée, plaines, glacis valorisant un ensemble urbain, respect de l'intégrité de la structure urbaine existante).

© Architecte [A]